



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau
Gemeinde Rümikon

GESTALTUNGSPLAN „BUBENWIESEN“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom: Keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom: 19. September 2003

Öffentliche Planaufgabe vom: 8. Juni 2004 bis 7. Juli 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. September 2004

Der Gemeindeammann:

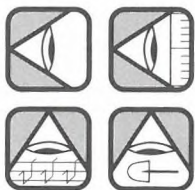
Der Gemeindeschreiber: *Stu.*

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. März 2005

Der Staatsschreiber:

41/2

August 2003



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 296 30 00 • Fax 056 / 296 30 03 • www.ingsenn.ch • ingsenn@ingsenn.ch

Gestaltungsplan „Bubenwiesen“ Sondernutzungsvorschriften

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress

Die Gemeinde Rümikon erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Teile der im Zonenplan der Gemeinde Rümikon als Wohnzone W2 bzw. Dorfzone D ausgeschieden ist. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet „Bubenwiesen“ die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete baulich Entwicklung sicherstellen.

Art. 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - Gestaltungsplan „Situation“ | 1:500 |
| - Längenprofil „Strasse Nr. 1“ | 1:500 / 1:50 |
| - Querprofile Q1 - Q3 | 1:100 |
| - Sondernutzungsvorschriften | |

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Lärmschutz entlang Kantonsstrasse K 131
- Strassenraumgestaltung
- Parkierung

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rümikon vom 15. Dezember 1989

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage und Stellung von Neubauten

Die Lage und Stellung von Neubauten ist vorbehältlich der im übergeordneten Recht geregelten Abstandsbestimmungen grundsätzlich freigestellt.

Art. 7 Lärmschutz entlang K 131

An der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage muss eine Lärmschutzwand erstellt werden. Die jeweilige absolute Höhe dieser 2.5 m hohen Lärmschutzwand ist in den Querprofilen Q1 - Q3 als Kronenhöhe definiert.

Im Baubereich mit lärmtechnisch bedingten Einschränkungen sind in den jeweiligen Obergeschoss Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, die gegen die Kantonsstrasse ausgerichtet sind, nur gestattet, wenn die entsprechenden Räume gleichzeitig über kantonsstrassen-abseitige Fenster (Aspektwinkel max. 90°) gelüftet werden können.

Art. 8 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und technische Gestaltung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV.

Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 9 Strassenraumgestaltung

Bei der Projektierung der im Gestaltungsplan enthaltenen Quartiererschliessungsstrasse Nr. 1 ist insbesondere dem auf diesem Trassée verkehrenden Zweiradverkehr bezüglich Verkehrssicherheit besondere Beachtung zu schenken. Entsprechende gestalterische Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzusehen.

Art. 10 Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV zu erfüllen. Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV mindestens die Hälfte der notwendigen Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Die zonengemässe maximale Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden.

Art. 11 Zulässige Grundmasse

Bezüglich der zulässigen Grundmasse gelten die entsprechenden Paragraphen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 12 Fussweg

Der im Gestaltungsplan bezeichnete Fussweg ist servitutarisch zu sichern. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Er ist mit einem Hartbelag auszustatten.

Die Abstände für Einfriedungen bemessen sich nach § 111 Abs c) und d) BauG.

Art. 13 Bachverlauf und -ausgestaltung

Die Anlage und Ausgestaltung des offengelegten Teilstückes des Baches richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen in der übergeordneten Gesetzgebung bzw. der Anordnungen der entsprechenden kantonalen Fachstellen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 15 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben im Rahmen einer Arealüberbauung vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



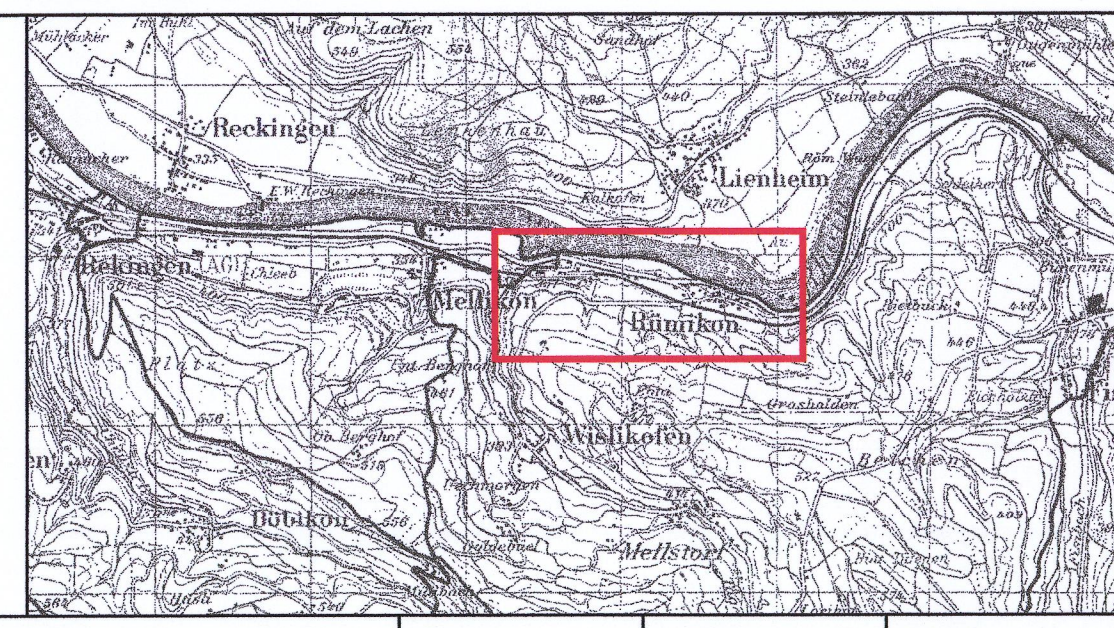
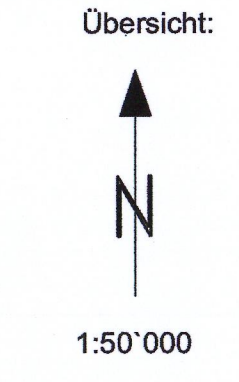
GESTALTUNGSPLAN

"BUBENWIESEN"

Gemäss Paragraph 21 BauG

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile:
- Längenprofil 1:500/50
- Querprofile Q1-Q3



Verfasser: Ing.- und Planungsbüro Senn 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	Datum: 5. 2004	Grösse: 60 x 105	Plan-Nr.: 41-2.001
	Entwurf: Co	Geprüft:	Ersetzt Plan: 5. 2003

Mitwirkungsbericht vom:	Keine Eingaben
Vorprüfungsbericht vom:	19. September 2003
Öffentliche Auflage vom:	8. Juni 2004
Beschlossen vom Gemeinderat am:	7. September 2004
Der Gemeindevorstand:	<i>[Signature]</i>

Genehmigungvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **16. März 2005**
Der Staatsschreiber: *[Signature]*

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT	
Farbe	Bezeichnung
rot	Baulinien gem. § 111 Abs. 1 lit a BauG
rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, Paragraph 132 BauG)
rot	Querprofile Q1 - Q3 (Höhenkoten Erschliessungsstrasse und Lärmschutzwand)
rosa	Baulinie für Lärmschutzwand
blau / rot	Aufhebung Bachlauf
blau / rot	Aufhebung Sickerleitung
blau	Neuer, offen geführter Bachlauf
rosa	Bereich für Fussweg, Breite 2.0 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutärlich gesichert.
schwarz	Baubereich mit lärmtechnisch bedingten Einschränkungen
schwarz	Bereich für rückwärtige Erschliessung der Parzelle Nr.1283
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes
2. ORIENTIERUNGSINHALT	
grau	bestehende Strassen / Wege
hellrot	Quartiersammelstrasse
hellgelb	Quartierserschliessungsstrasse
hellviolett	Fuss- bzw. Radweg
hellgrün	Bepflanzte Flächen / Grünstreifen
blau	Bestehender, offen geführter Bach
blau	Bestehende Sickerleitung
schwarz	Neu zu bildende Bachparzelle
hellblau	Gebäude mit Volumenschutz
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

