

Gemeinde Riniken / Kanton Aargau

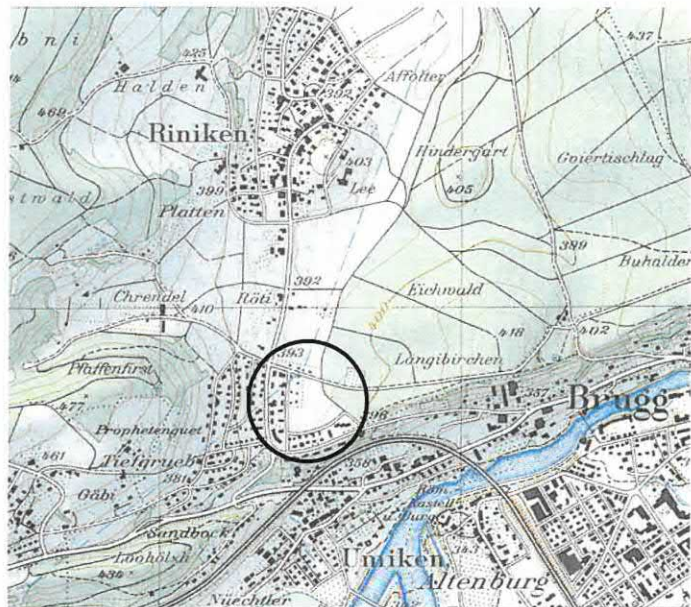
**GESTALTUNGSPLAN
WINKEL / KIRCHACKER / FESSLER
GEMÄSS § 21 BauG**

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:500

Übersichtsplan 1:25000



Stand

Einspracheentscheid
Beschluss Gemeinderat

Provisorischer Vorprüfungsbericht	10.09.2003
Vorprüfungsbericht BDRO.03.99-1	30.01.2004
Öffentliche Auflage und Mitwirkungsverfahren	23.2 – 23.3.2004
Einsprache Verhandlungen	13.5.2004
Mitwirkungsbericht	06.07.2004
Änderungen gegen über der Vorgeprüften Auflage	ja
Beschluss des Gemeinderates	
Publikation	
Ablauf der Beschwerdefrist	

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

¹ Das Gebiet "Winkel/Kirchacker/Fessler" soll die Möglichkeit zur Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartiers, mit hoher Wohn- und Freiraumqualität bieten.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet im Kirchacker / Winkel Riniken. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2.

§ 4

Übergeordnetes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung mit dem entsprechenden Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W2.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 5

Baufelder MFH

¹ Die Hauptbaufelder an der Kirchackerstrasse sind für Mehrfamilienhäuser (Reiheneinfamilienhäuser, Geschosswohnungen etc.) bestimmt.

² Die Parkierung ist grundsätzlich zentral in unterirdischen Einstellhallen oder unterirdischen Einstellboxen zu realisieren.

³ Vereinzelte Parkplätze und Besucherparkplätze können im Grünraum erstellt werden.

⁴ In den Hauptbaufeldern können auch Kleinbauten erstellt werden.

§ 6

Baufelder EFH/DEFH

¹ In den Hauptbaufeldern EFH / DEFH sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser mit maximal einer Einlieger- oder Kleinwohnung zulässig.

² Die Gestaltung, die Höhen und die Ausnutzung richten sich nach den geltenden Zonenvorschriften der BNO der Gemeinde Riniken.

³ In den Hauptbaufeldern können auch Kleinbauten erstellt werden.

§ 7

Baufelder für Kleinbauten

¹ Diese Baufelder dienen der Erstellung von Kleinbauten, gemäss § 18 Abs. 1 ABauV, primär als Garagen, mit dem Zweck der zentralen Parkierung.

² Im Bereich der Baufelder haben diese Bauwerke ein gegenseitiges Grenzbaurecht.

§ 8

Erschliessung

¹ Die Parzellen sind im Miteigentum der jeweils anstossenden Eigentümer.

² Auf den Parzellen besteht ein öffentliches Fusswegrecht.

³ Auf den Erschliessungsflächen besteht ein Enteignungsrecht gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

§ 9

Wendeanlagen

¹ Vorgelagert zu den Baufeldern für Kleinbauten besteht ein gegenseitiges Überfahrtsrecht im Bereich der Wendeanlagen.

² In diesem Bereich dürfen keine Fahrzeuge parkiert oder abgestellt werden.

³ Garagen dürfen direkt an die Wendanlage erstellt werden.

Grünraum

§ 10

¹ Parallel Kirchackerstrasse ist ein naturnaher Bereich zu erstellen.

² Die Breite des Streifens beträgt an der Kirchackerstrasse 5.50 m.

³ Bepflanzungen sind mittels einheimischen Pflanzen zu erstellen.

⁴ Das Oberflächenwasser muss oberirdisch versickert werden können. Hartbeläge sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

⁵ Es können offene, ungedeckte Parkplätze erstellt werden.

⁶ Die Parkierungsfläche entlang der Kirchackerstrasse darf maximal 35 % der jeweiligen Teilflächen betragen.

⁷ Bei Strassenkreuzungen, Ein- und Ausfahrten müssen die Sichtzonen eingehalten werden.

§ 11

Fusswege

¹ Die Fusswege sind öffentlich zugänglich und mit einem öffentlichen Wegrecht belegt.

² Sie sind mittels eines sickerfähigen, rollstuhlgängigen Belages zu erstellen

³ Das anfallende Regenwasser der Wege ist oberflächlich versickern zu lassen.

⁴ Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern.

⁵ Bei der Erstellung sind Schwellen und Stufen unzulässig.

⁶ Auf den Fusswegflächen besteht ein Enteignungsrecht gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

§ 12

Baulinie für unterirdische Bauten

¹ Innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten können Tiefbauten für Parkierung, Kellerräume, Technikräume, Zufahrten, Schutzräume und ähnliche, nicht bewohnte Nutzungen erstellt werden.

² Diese Baulinie darf nur durch Lichtschächte und allfällige Sickerpackungen überschritten werden.

§ 13

Trottoirs

¹ Parallel zur Kirchackerstrasse wird ein öffentliches Trottoir mit einer Breite von 1.75 m erstellt.

² Auf den Trottoirflächen besteht ein Enteignungsrecht gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

§ 14

Aussenraum

¹ Im Bereich der Aussen- und Grünräume ist eine Gestaltung mit einheimischer Bepflanzung zu erstellen.

² Die Flächen dienen den privaten Aussenräumen und müssen von der Hälfte aller Wohneinheiten direkt zugänglich sein.

³ Neben Fusswegen und ungedeckten Sitzplätzen dürfen unbewohnte Bauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² erstellt werden.

⁴ Diese Bauten dürfen nicht der Parkierung von Motorfahrzeugen dienen.

§ 15

Freiraum für Quartiertreffpunkt

¹ Diese Fläche ist reserviert zur Schaffung eines Quartiertreffpunktes für die Bewohner der im Perimeter des Gestaltungsplanes liegenden Gebäude und der Allgemeinheit.

² Der Quartiertreffpunkt soll Möglichkeit und Raum zum Verweilen bieten.

³ Der Quartiertreffpunkt ist baulich in die Umgebungsgestaltung einzugliedern, beispielsweise mit Gemeinschaftshalle, Feuerstelle, Verbindungsbauwerk zu Tiefgarage, Platz mit Sitzgelegenheit, Spielplatz oder ähnlichen Bauwerken.

⁴ Der Quartiertreffpunkt ist mit der Erstellung der Umgebungsanlage des südlich gelegenen Mehrfamilienhauses zu realisieren.

⁵ Auf der Fläche für den Quartiertreffpunkt besteht ein Enteignungsrecht gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

§ 16

Dachrichtungen

¹ Die Traufrichtungen sind parallel oder rechtwinklig zur Kirchackerstrasse / Paradiesstrasse zu erstellen.

§ 17

Baufelder und Baulinien

¹ Die Baufelder können gemäss § 2 Abs. 1 lit. a ABauV a) mit untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden.

§ 18

Bauverbotsbereich Hochspannungsleitung

¹ Im Bereich der Hochspannungsleitung besteht eine Bauverbotszone auf einer Breite von 50 m ab Leitungsachse.

² Mit Entfallen der Hochspannungsleitung entfällt auch die Bauverbotszone.

³ Die entsprechenden Flächen werden dann im Rahmen der BNO und Sondernutzungsvorschriften bebaubar.

Zugang Bushaltestelle

§ 19

¹ In den ausgeschiedenen Korridoren sind Fusswegverbindungen zwischen der Kirchackerstrasse und der Bruggerstrasse zu erstellen.

² Die Fusswege sind öffentlich zugänglich und mit einem öffentlichen Wegrecht belegt.

³ Die Fusswege sind in einer Breite von 1.50 m zu erstellen.

⁴ Sie sind mittels eines sickerfähigen, rollstuhlgängigen Belages zu erstellen.

⁵ Das anfallende Regenwasser der Wege ist oberflächlich versickern zu lassen.

⁶ Der Unterhalt obliegt den Gemeinde.

⁷ Bei der Erstellung sind Schwellen und Stufen unzulässig.

§ 20

Offen geführte Sauberwasserleitung

¹ Die bestehende Eindolung wird im Bereich der Kirchackerstrasse geöffnet und soll in einer naturnahen, offenen Wasserführung erstellt werden.

² Die Breite der vorgesehenen Fläche beträgt 6.00 m.

³ Es gelten die folgenden Abstandsvorschriften zu der offen geführten Sauberwasserleitung

- Erschliessungsleitungen	0.50 m
- Unterirdische Bauten (§ 12)	2.00 m
- Hauptaufelder (§ 5)	4.00 m
- Kleinbauten (§ 14 und § 15)	2.00 m

⁴ Auf den Flächen der offen geführte Sauberwasserleitung besteht ein Enteignungsrecht gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

⁵ Die Realisierung muss spätestens bei Bauabnahme von Bauwerken, die in der momentanen Bauverbotszone Hochspannungsleitung (§ 18) liegen, abgeschlossen sein.

⁶ Eine teilweise Öffnung des Rötibaches im gleichen Umfang kann als Ersatz dienen, sofern die Umsetzung zum Zeitpunkt gemäss Abs. 5 rechtlich und finanziell gesichert ist.

§ 21

Bemessung der Parkplätze

¹ Die Bemessung der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach der VSS Norm 640 290.

² Pro Einfamilienhaus (§ 6) oder pro Hausteil eines Doppeleinfamilienhauses sind mindestens 3 Abstellplätze zu erstellen.

³ Pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern (§ 5) sind mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen.
Zusätzlich sind Besucherparkplätze zu erstellen. Die Anzahl beträgt 10 % der Wohnungsparkplätze.

§ 22

Parkierung

¹ Parallel zu den Stichstrassen und der Strasse am Waldrand werden Bereiche zur Erstellung von Abstellplätzen frei gehalten.

² Die Breite des Streifens beträgt an den Stichstrassen 4.00 – 5.50 m.

³ Die Breite des Streifens beträgt an der Waldstrasse 5.50 m.

⁴ Das Oberflächenwasser muss oberirdisch versickert werden können. Hartbeläge sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

⁵ Es können offene, ungedeckte Parkplatze erstellt werden.

§ 23

Inkrafttreten Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Stand

Riniken, 6.7.2004

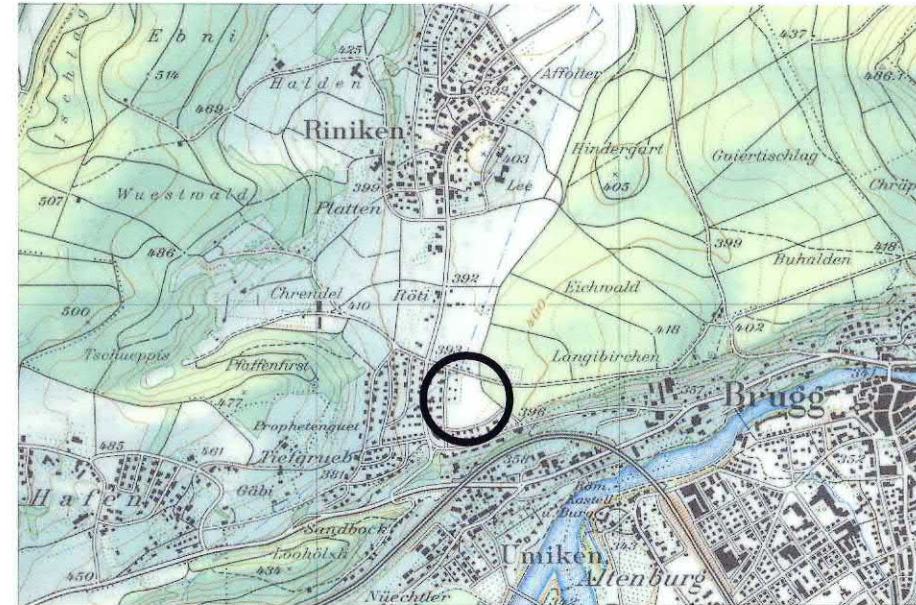
Gestaltungsplan "Winkel / Kirchacker / Fessler"

gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
-Sondernutzungsvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 06.07.2004

Vorprüfungsbericht vom: 30.01.2004

Öffentliche Auflage vom: 23.02.2004 bis 23.03.2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19.07.2004

Der Gemeindevorstand:

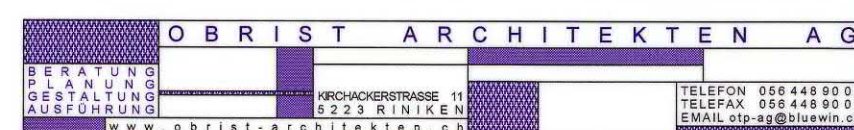
ist. H. Dürren

Der Gemeindevorstand:

ist. H. Dürren

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:



STEINMANN
INGENIEUR-UND VERMESSUNGSBÜRO
(Dipl. Ing. ETH/SIA, nat. Ing. Geometer)
Aaraustrasse 69, 5200 Brugg

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Baufelder MFH § 5
- Baufelder EFH / DEFH § 6
- Baufelder für Kleinbauten § 7
- Strassen-/Weg-/Bachlinien mit Enteignungsrecht nach §132 Abs.1 BauG § 8 und § 11
- Einfahrt Tiefgarage / Garage Typ A (VSS - Norm SN 640 050)
- Wendeanlage § 9
- Grünraum § 10
- Parkierung § 22
- Baulinie für unterirdische Bauten § 12
- Trottoirs § 13
- Freiraum für Quartiertreffpunkt § 15
- Aussenraum § 14
- Bauverbotsbereich Hochspannungsleitung § 18
- Erschliessung Kanalisation
- Zugang Bushaltestelle § 19
- Offen geführte Sauberenwasserleitung § 20
- Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotenweite A
- Perimeter des Gestaltungsplanes

Orientierungsinhalt

- Zone W2
- Zone W3
- Fusswege spätere Etappe
- Mögliche Parzellengrenzen
- Erschliessung § 8
- Fusswege § 11
- Best. Sauberenwasserleitung
- Sauberenwasserleitung neu

