



GEMEINDE UMIKEN



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Chilhalde

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1 : 500
- Schnitt 1 : 500

Mitwirkung vom: 14.08.2007 bis 12.09.2007

Vorprüfungsbericht vom: 18.07.2007

Oeffentliche Auflage vom: 14.08.2007 bis 12.09.2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18.09.2007

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Rosmarie Wernli



Genehmigung durch den Regierungsrat

Genehmigung: Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:

Inhalt:

1. Zweck
2. Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht
3. Baubereich
4. Erschliessung
5. Lärm
6. Oekologische Umgebungsgestaltung
7. Schweizerische Bundesbahnen
8. Gebäudehöhe
9. Bachgerinne
10. Archäologische Funde
11. Abweichungen vom Gestaltungsplan
12. Inkrafttreten

1. Zweck

Der Gestaltungsplan "Chilhalde" bezweckt, eine auf die wertvolle Natur und Landschaft sowie die Lärmsituation abgestimmte Überbauung zu ermöglichen.

2. Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1 : 500 mit Situation und Schnitt 1 : 500 sowie aus diesen Sondernutzungsvorschriften.

²Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die eidg. und kantonalen Gesetzesbestimmungen sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Umiken.

3. Baubereich

¹Bauten sind innerhalb des im Situationsplans und im Schnitt dargestellten Baubereiches anzuordnen.

²Die Breite der Wohnbauten darf 19 m nicht überschreiten und dazwischen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7.50 m einzuhalten. Für die Erschliessung erforderliche Nebenbauten, sind zwischen den Wohnbauten zugelassen.

4. Erschliessung

¹Die Erschliessung und die Baustellenzufahrt erfolgt ausschliesslich von der Schlüsselstrasse.

²Parkplätze für Besucher sind im Vorplatzbereich anzuordnen.

³Die Randbedingungen für den Strassenausbau und die einzuhaltenden Sichtzonen werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

⁴Die direkte Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab der Rinikerstrasse ist untersagt.

5. Lärm

¹Es gelten folgende Voraussetzungen:

Lärmschutzbauten:

- Lärmschutzdamm Chilhaldenweg: Abstand 8-9m ab äusseren Gleichsachse, Höhe 5m über Schienenoberkante (SOK), Höhe min. 372 m.ü.M.
- Lärmschutzwand (oder Damm) Chilhaldenweg: Höhe 1.5-1.8m über Terrain nach Aufschüttung, Quote Oberkante 374.8-378.3 m.ü.M.
- Diese Lärmschutzbauten sind für die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen zwingend notwendig und müssen vor Bezug der Wohnungen realisiert werden.

Zusätzliche Massnahmen für Wohnbauten:

- In Wohnbauten sind kontrollierte Wohnraumlüftungen vorzusehen.

Zusätzliche Massnahmen für Parzelle 80:

- Die Räume an der lärmexponierten Südfassade müssen über ein seitlich angeordnetes Fenster belüftet werden können oder durch eine tiefe Terrasse mit einer festen Brüstung abgeschirmt werden.
- Dabei beträgt das Verhältnis von Terrassentiefe zu Brüstungshöhe ca. 5 : 1. Das heisst bei einer Terrassentiefe von 5m beträgt die minimale Brüstungshöhe 0.9m, bei einer Tiefe von 4m beträgt sie 1.3m und bei einer Tiefe von 3m bereits 1.7m.
- Ausnahmen sind für maximal einen Raum pro Wohneinheit zugelassen.

²Die Bauherrschaft hat mit Baubeginn auf ihre Kosten folgende Lärmschutzmassnahmen zu erstellen: Lärmschutzwände und Damm gemäss Abs. 1 dieser Ziffer.

6. Oekologische Umgebungsgestaltung

¹Auf der im Situationsplan "mit grünen Pfeilen markierten" Bereichen sind auf einem Drittel der Fläche unvermörtelte Kalksteinmauern (oder ähnliche Strukturen) zu erstellen. Die restliche Fläche ist abzuhumusieren und mit magerem, steinigem Rohbodenmaterial zu versehen.

²In den besonnten Bereichen dürfen keine Sträucher bzw. Bäume angepflanzt werden. Das oberste Flachdach ist zu begrünen.

³An einer gut besonnten Stelle ist ein pflanzenarmer, frostsicherer Weiher zu gestalten, welcher vom vorhandenen Hangdruckwasser gespeisen wird.

⁴Der Unterhalt dieser Massnahmen (Mauer, Weiher usw.) wird durch die Pro Natura Aargau ausgeführt. Für den Unterhalt ist ein Wasser- und Stromanschluss zur Verfügung zu stellen. Sollte die Pro Natura Aargau nicht mehr existieren bzw. keine Nachfolgeorganisation vorhanden sein, so haben die Grundeigentümer den Unterhalt zu besorgen.

7. Schweizerische Bundesbahnen

¹Mit der Baueingabe hat die Bauherrschaft unter anderem einen Dienstbarkeitsvertrag für ein Näherbaurecht bzw. die Zustimmung der Grundeigentümerin (für Bauten auf deren Grundstück) einzureichen.

²Die Bachsohle soll 2 m unter Schienoberkante liegen. Das Gefälle des Geleises beträgt 1.34 % bzw. 1.24°. Die geplanten Böschungen (neuer Damm) haben eine Neigung von 2 : 3 aufzuweisen, andernfalls müssen Stützmassnahmen erstellt werden.

³Zudem hat die Bauherrschaft mit der Baueingabe einen Vertrag für den Unterhalt des Dammes einzureichen.

8. Gebäudehöhe

Bauten sind innerhalb des im Situationsplan und im Schnitt dargestellten Baubereiches anzuordnen. Die Gebäudehöhe (inkl. Attikageschoss) beträgt maximal 5 m ab gewachsenem Terrain auf Waldabstandslinie. Für die Messweise gilt § 12 ABauV.

9. Bachgerinne

Das offene Bachgerinne Nr. 2.00.194 ist beizubehalten.

10. Archäologische Funde

Die Bauherrschaft hat bei archäologischen Funden die zuständigen kantonalen Instanzen zu informieren, damit die Funde untersucht und dokumentiert werden können.
Vor Erdarbeiten ist die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

11. Abweichungen vom Gestaltungsplan

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern dessen Zweck und die öffentliche wie privaten Interessen nicht beeinträchtigt werden und die Gesamtsituation nicht verschlechtert wird.

12. Inkrafttreten

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

Vorprüfungsbericht vom

18.07.2007

Öffentliche Planaufgabe vom

14.08.07 bis 12.09.07

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

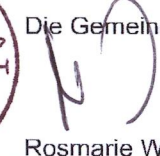
Abteilung Raumentwicklung

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindegemeinschaft:



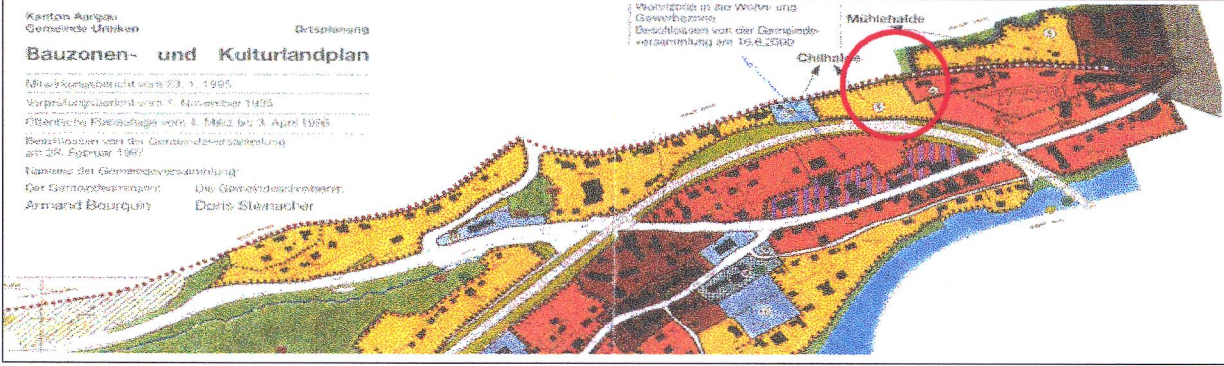
Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:





meinrad müller - architektur und bauleitung ag - schützenmattstr. 3 b - 5600 lenzburg

LENZBURG, 10.07.2007 / m

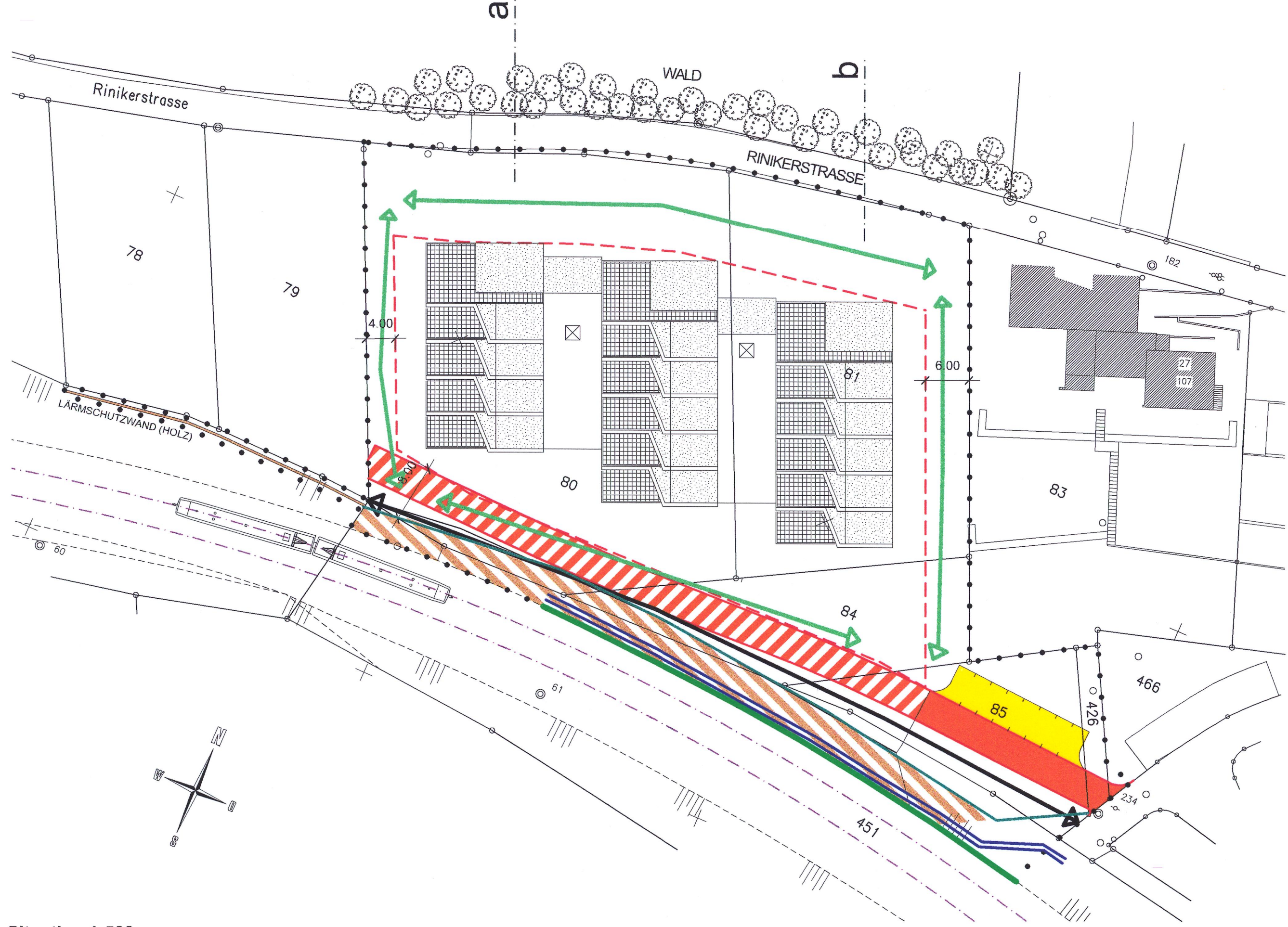
Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld / Mantellinie
- Chilhaldeweg ~1.40 m breit (Fussweg)
(Entlegungsrecht nach § 132 BauG)
- offenes Rinnisal ~1.0 m breit
- Vorplatzbereich
- Abschirmkante 9m ab äusseren Gleisschse
- Lärmschutzwand OK 5.00 m ab OK Gleis,
min. 3/2 m u.M.
- Lärmschutzwand 1.5 - 1.8 m über Gelände
- Oekoflächen
- Strassenlinien
(Entlegungsrecht nach § 132 BauG)

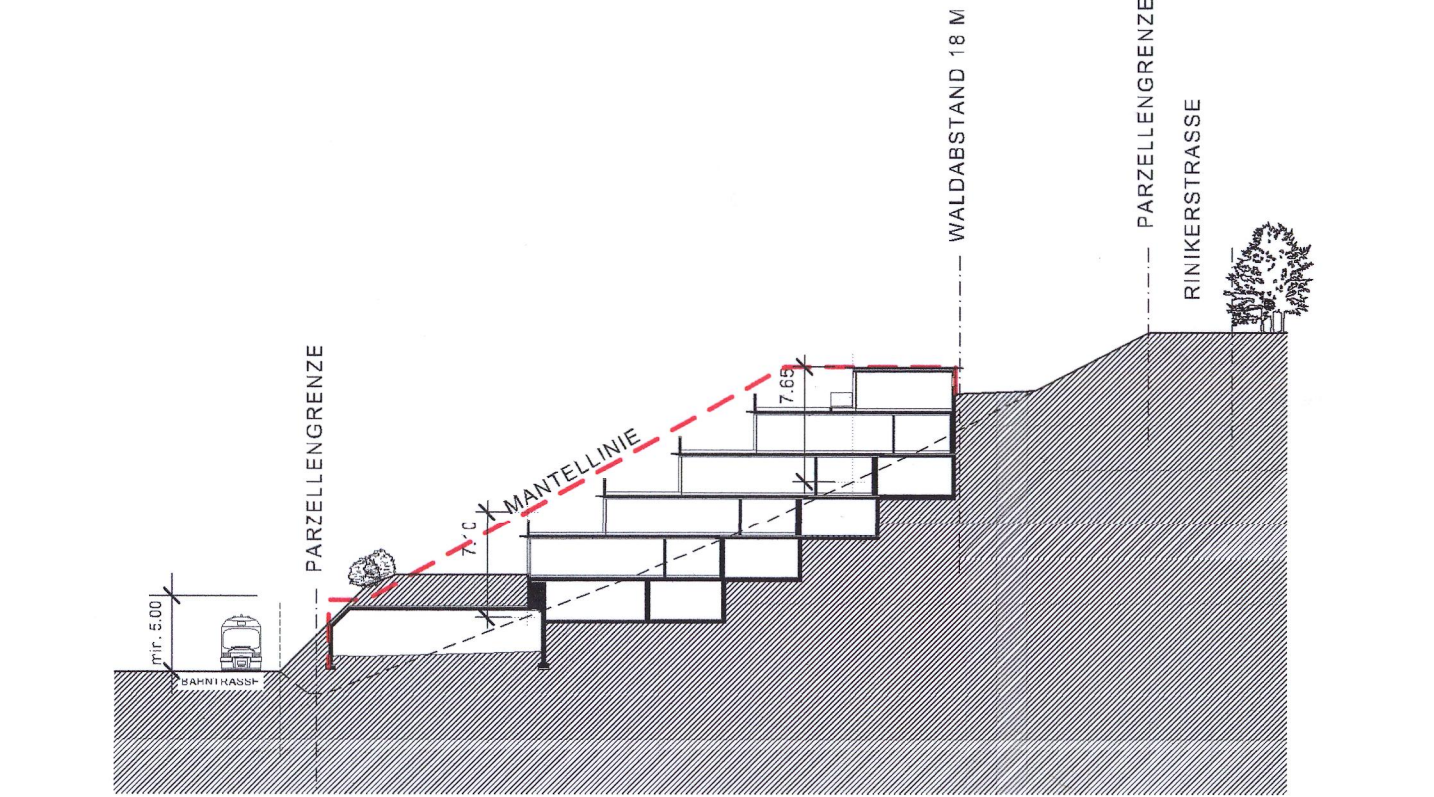
Informationsinhalt

- Chilhaldestrasse (bewilligt)
- Chilhaldestrasse überdeckt
- Gleisschse
- 81 Parzellennummer

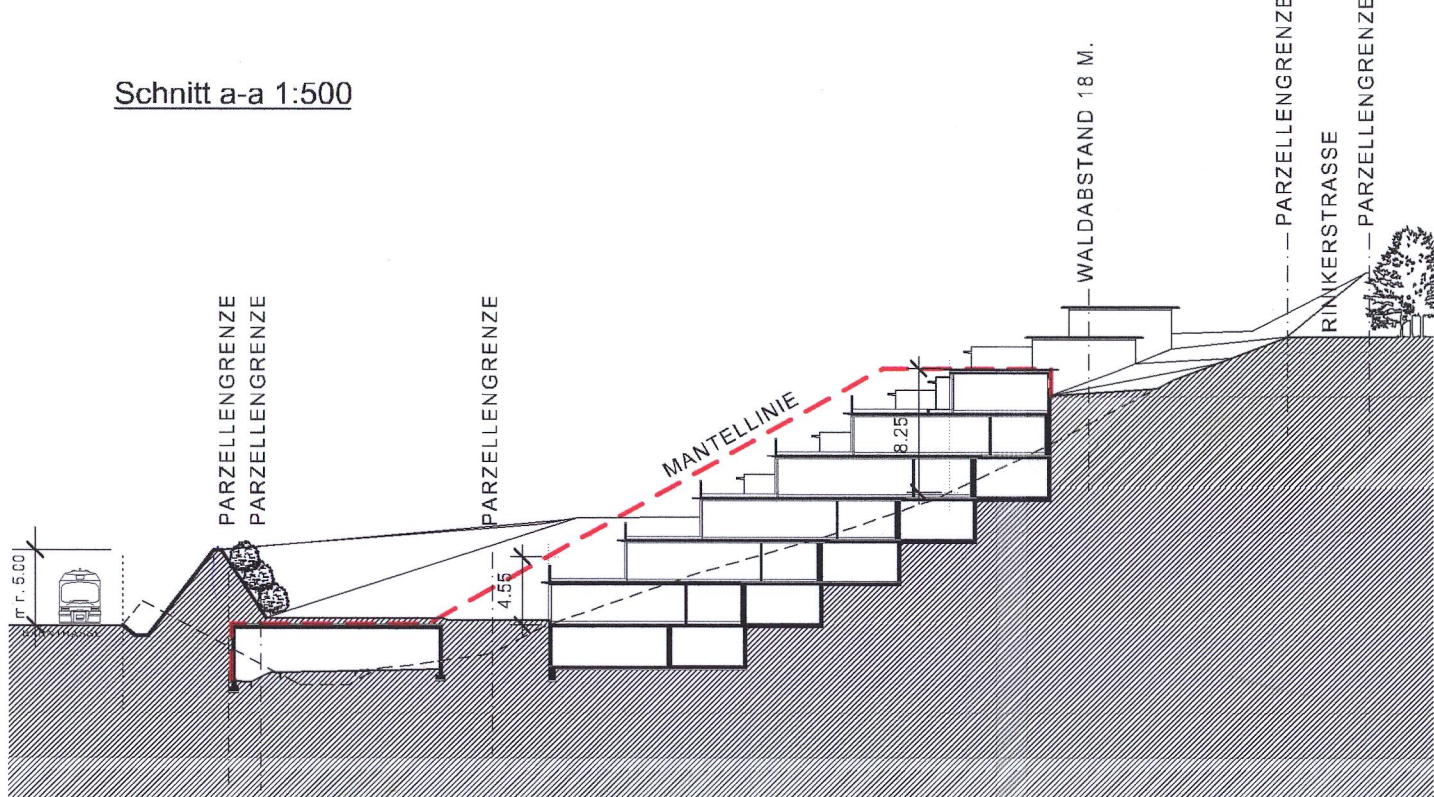


Situation 1:500

LENZBURG, 10.07.2007 / m



Schnitt a-a 1:500



Schnitt b-b 1:500

Schnitte 1:500

LENZBURG, 10.07.2007 / m