

Gemeinde Umiken

Ortsplanung

Gestaltungsplan Rinikerstrasse

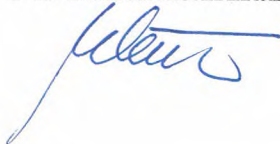
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

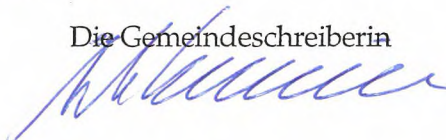
Vorprüfungsbericht vom 29.5.1997
Öffentliche Auflage vom 30.8.2005 bis 28.9.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 17.10.2005

Der Gemeindeammann



Die Gemeindeschreiberin



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Dezember 2005

Der Staatsschreiber:



Inhalt:

1. Inhalt, Ziel und Zweck
2. Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht
3. Baubereich
4. Freihaltebereich
5. Waldrandbereich
6. Erschliessung
7. Verschiedenes
8. Inkrafttreten

1211/Wa
5. 5. 1997

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP
Büroadresse:
SNZ-Ingenieurbüro AG
Dörflistr. 112
8050 Zürich
Tel. 01 311 88 33

1. Inhalt, Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan Rinikerstrasse enthält die planerischen Voraussetzungen, um die grundsätzlich im ganzen Perimeter zulässige Überbauung im Ostteil des Areales zu konzentrieren, mit dem Ziel, eine grössere, zusammenhängende Fläche vor der Überbauung freizuhalten und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung von Natur, Landschaft und Ortsbild zu leisten. Die Überbauung soll eine gestalterische Einheit aufweisen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.

2. Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Umiken.

3. Baubereich

¹ Bauten sind grundsätzlich innerhalb des im Situationsplan und im Querschnitt dargestellten Baubereiches anzuordnen. Ausnahmen können bewilligt werden für Garagen und technisch bedingte Bauteile, die ganz unter dem gestalteten Terrain liegen. Vordächer dürfen max. 1.5 m über den Baubereich auskragen.

² Zulässig ist eine terrassierte Wohnüberbauung mit insgesamt max. 10 für Wohnzwecke nutzbaren Geschossen. Weitere Geschosse sind nur als Untergeschosse für Zugang, Parkierung und Nebenräume zulässig.

³ Pro Wohngeschoss sind max. 410 m² Geschossfläche (Aussenmass aller Räume und Verkehrsflächen), insgesamt also max. 4100 m² Wohngeschossfläche zulässig. Eine ungleiche Verteilung dieser Gesamtfläche auf die einzelnen Geschosse kann bewilligt werden, wenn dies zu einer guten Gesamtlösung beiträgt.

⁴ Die Dächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, als Flachdächer zu gestalten und zu begrünen. Die Oberkante des obersten Flachdaches darf die Kote von 401.00 M.ü.M. nicht überschreiten.

⁵ Das oberste Flachdach darf nicht als private Terrasse genutzt werden und ist als Magerwiese zu gestalten.

4. Freihaltebereich

¹ Im Freihaltebereich gilt ein Bauverbot. Dieses ist als Servitut im Grundbuch einzutragen.

² Der Freihaltebereich ist als Magerwiese zu pflegen.

³ Die bestehenden Trockenmauern entlang der Rinikerstrasse sind zu erhalten.

5. Waldrandbereich

¹ Der Waldrandbereich oberhalb der geplanten Überbauung (incl. dem Flachdach über dem obersten Geschoss) ist als Magerwiese zu gestalten und zu unterhalten. Gartenanlagen oder Freizeitnutzung sind nicht zulässig.

² Mehraufwendungen für das Fällen von Bäumen im Bereich des reduzierten Waldabstandes gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

³ Diese Verpflichtungen sind im Grundbuch anzumerken.

6. Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung und die Baustellenzufahrt erfolgt ausschliesslich von der Rinikerstrasse. Während der Bauzeit ist ein provisorischer Kehrplatz für Lastwagen im Freihaltebereich zulässig.
- ² Parkplätze für Besucher sind im Vorplatzbereich anzuordnen.
- ³ Die Randbedingungen für den Strassenausbau und die einzuhaltenden Sichtzonen werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Dabei ist insbesondere auf die Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer auf dem Rinikersteig zu achten.

7. Verschiedenes

- ¹ Bei der Bepflanzung der Terrassen und der unmittelbaren Umgebung sind weitgehend einheimische Pflanzen zu verwenden.
- ² Bei der Gestaltung der Terrassen ist darauf zu achten, dass für Kleintiere ein bis zwei horizontale Querverbindungen möglich werden.

8. Inkrafttreten

- ¹ Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Geringfügige Änderungen, welche die Zielsetzung des Gestaltungsplanes nicht berühren, können vom Gemeinderat ohne öffentliche Auflage beschlossen werden.

Genehmigungsinhalt

- • • • • Perimeter Gestaltungsplan

 Rinikerstrasse:
auszubauen☐ nicht auszubauen

Vorplatz, Besucherparkplätze

Baubereich

 Freihaltebereich

Informationsinhalt

Waldrand gemäss
§ 5 Forstverordnung

 Wald

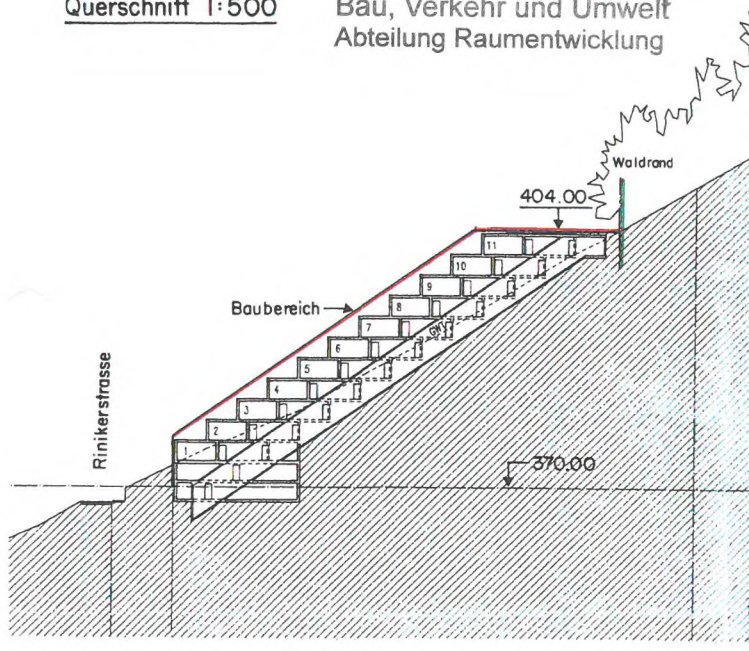
Geplante Überbauung:

Gebäudevolumen
Vordächer

 bestehende Bauten

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Querschnitt 1:500



Gemeinde Umiken

Ortsplanung

Gestaltungsplan Rinikerstrasse

gemäss § 21 Bau G

Situation und Querschnitt 1:500

Mitwirkungsbericht vom 11.2.1997 + 17.10.2005
Vorprüfungsbericht vom 29.5.1997
Öffentliche Planaufgabe vom 30.8. bis 28.9.2005

Beschlossen von der ~~Gemeindeversammlung~~ am GR am 17.10.2005
Namens der Gemeindeversammlung: des GR

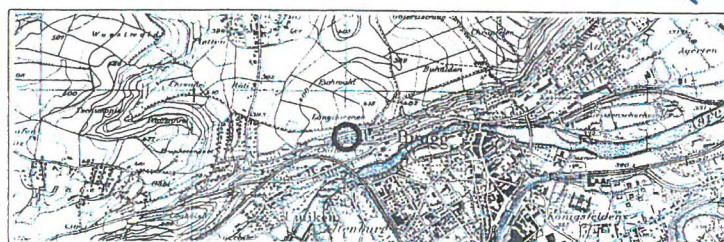
Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Dezember 2005

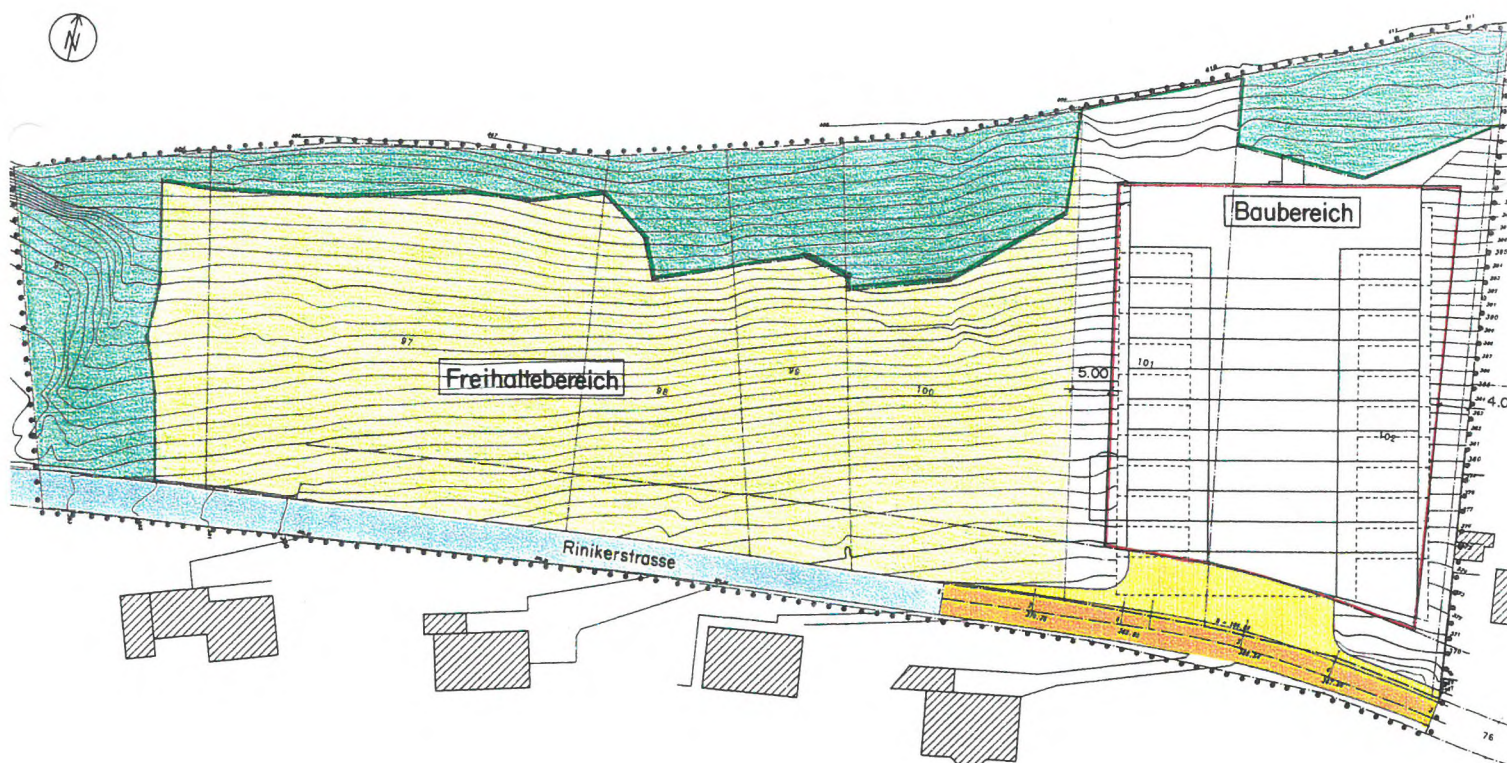
Der Staatsschreiber:



#1211/Okt.1996

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

Beschreibung
SPC-Engineering AG
Schöpsch 87
8050 Zürich



Situation 1: 500