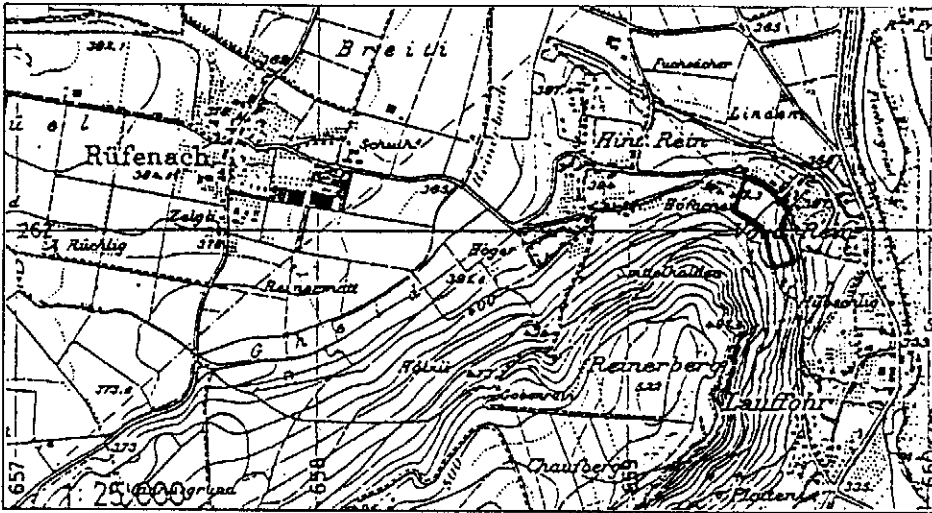


Gestaltungsplan „Vorderrein“ Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofil Ringstrasse 1 : 500/50



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 29. Januar 1997

Öffentliche Auflage vom: 12. Mai 1997 bis: 13. Juni 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: **30. Juni 1997**

Der Gemeindeammann:
.....
[Signature]

Der Gemeindegemeinder:
.....
[Signature]

Genehmigung:
Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. September 1997

Der Staatsschreiber:
[Signature]

Ingress

Der Gemeinderat Rüfenach erlässt, gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993, die nachstehenden

Sondernutzungsvorschriften „Vorderrein“

Allgemeines

§ 1

Der Gestaltungsplan „Vorderrein“ bezweckt die Einpassung einer verdichteten Wohnüberbauung in die empfindliche und weit einsehbare Hanglage oberhalb des Ortsteiles Vorderrein. Die Überbauung ist im unteren Teil nutzungsmässig und schwergewichtig zu konzentrieren und im oberen Teil sehr locker zu gestalten, so dass der Terrainverlauf ablesbar bleibt. Der Waldansatz darf mit Hochbauten nicht verdeckt werden.

Zweck

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan; Massstab 1 : 500
- Längenprofil Ringstrasse 1 : 500/50
- Sondernutzungsvorschriften

Bestandteile des Gestaltungsplanes

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan mit einer strichpunktiierten Linie (Perimeter) bezeichnete Gebiet.

Perimeter

§ 4

Soweit die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Rüfenach, insbesondere die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone.

Verhältnis zur Grundordnung

§ 5

Die Gesamtanlage der Überbauung ist pro Bauetappe als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Architektonische Gestaltung

Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Der Überbauungsvorschlag, die Umschreibungen im Erläuterungsbericht und das Studienmodell gelten begleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

§ 6

Die Überbauung des Gebietes erfolgt in Etappen. Mit der nächsten Bauetappe darf erst begonnen werden, wenn die vorangegangene zu 80% überbaut oder im Bau ist. Die Ausdehnung der Bauetappen sind im Situationsplan festgelegt.

Bauetappen

§ 7

Die Realisierung des Überbauungskonzeptes bedingt eine Grenzbereinigung, insbesondere im nordwestlichen Teil (Parzellen Nr. 485, 486, 765).

Grenzbereinigung

Vor Erteilung einer ersten Baubewilligung ist diese Korrektur unter Berücksichtigung gleicher Nutzung, gleicher Erschliessungsanteile und gleicher Landfläche privatrechtlich zu vollziehen.

Hauptbauten

§ 8

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinie (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden. Balkone, Vordächer, Erker über alle Geschosse; Wintergärten etc. dürfen max. 1,50 m über die Baufelder hinausragen. Die Baufeldausdehnung bestimmen die max. Gebäudelänge; es gilt kein Mehrlängenzuschlag. Pro Baufeld darf jedoch ein einzelnes Gebäudevolumen maximal 30.00 m lang sein. Dies bedingt bei einzelnen Baufeldern mindestens zwei Gebäudevolumen.

Es wird zwischen Baufeldern dicht und locker unterschieden.

Baufeldbegrenzung

Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude kann innerhalb der Baufelder bis auf 4,00 m reduziert werden, sofern die Räume primär durch Fenster in den Hauptfassaden belichtet oder besonnt und als Einheit erstellt werden. Ansonsten ist ein Gebäudeabstand von 8.00 m bei den Baufeldern dicht resp. 10.00 m bei den Baufeldern locker einzuhalten.

Die erdüberdeckten Gebäude dürfen talseitig ganz und über den Seiten bis maximal 1/3 freigelegt sein. Die maximal sichtbare Höhe ohne Geländer beträgt 3,00 m. Als Aufbauten sind zusätzliche Geländer, Brüstungen, Hecken oder Nebenbauten gestattet; allfällige Nebenbauten können bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut in die Gesamtanlage einfügen.

Gebäudeabstand

§ 9

Die maximale Geschoszahl beträgt 2. Ein Dachraumausbau über der ganzen Fläche ist zulässig.

Geschosse

Die Gebäudehöhe darf bei Bauten im Bereich dicht 7,00 m und im Bereich locker 6.50 m nicht überschreiten.

Baupolizeiliche Masse

Im Situationsplan sind die Erdgeschosskoten fixiert. Es gilt eine Bandbreite für Abweichungen von +/- 0.50 m.

§ 10

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baufeld sind im Situationsplan festgelegt.

Ausnützungstransporte zwischen den Baufeldern sind bis + 15% gestattet. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Die Maximalnutzung innerhalb des Perimeters (AZ = 0,35 inklusive allfälliger Dachraumausbauten) darf nicht überschritten werden. Im oberen Teil gilt als maximales Mass eine Bruttogeschossfläche vom 2'200 m², im unteren eine maximale Bruttogeschossfläche vom 6'585 m². Es muss sichergestellt sein, dass das Gesamtkonzept realisierbar bleibt und Restnutzungen möglich sind.

Ausnützung

§ 11

Für die Hauptgebäude sind gleichgeneigte Satteldächer vorzusehen Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 20° und darf im Ma-

Dachgestaltung

ximum 40° a.T. betragen. Sie haben allseitig einen Dachvorsprung von mind. 40 cm aufzuweisen.

Der Situationsplan legt für Teilbereiche eine verbindliche Firstrichtung für Hauptbauten fest.

Firstrichtung

Aufbauten (Lukarnen, Dachflächenfenster, etc.) haben sich harmonisch in die Dachfläche einzuügen.

Dachaufbauten

Verschaltungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Minimalmasse zu beschränken.

Materialien, Konstruktion

Als Bedachungsmaterial sind nur Ziegel zugelassen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen sind nur auf solchen, die nach Süden gerichtet sind, gestattet und müssen sich bezüglich Farbe, Lage usw. in die Gesamterscheinung einfügen.

Erschliessung

§ 12

Die Strassenlinien gemäss Gestaltungsplan bezeichnen die räumliche Ausdehnung der Verkehrswege. Geringfügige Abweichungen der Strassenführung im Rahmen des späteren Strassenprojektes sind möglich.

Erschliessung

Der bestehende Holzweg wie auch der bestehende Weg (Parzelle Nr. 472) werden in ihrem Ausbaustandard und Dimensionen belassen. Anpassungen, Veränderungen, Entwässerungen etc. müssen durch die Bauherrschaft gelöst werden.

Holzweg, best. Wege

§ 13

Spätestens nach Erstellung der Quartierstrasse und der Schaffung der Sichtzonen muss durch die Bauherrschaft eine Bushaltestelle, gemäss Vorgaben im Situationsplan, erstellt werden. Der Unterhalt wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Bushaltestelle

§ 14

Der Situationsplan legt die nötigen Bereiche für den Sichtschutz fest. In diesen Zonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3.00 m gewährleistet sein.

Sichtzonen

§ 15

Die Bemessung der Autoabstellplätze richtet sich nach § 55ff BauG resp. § 24ff ABauV. Sie können in den bezeichneten Gebieten oberirdisch oder in den Baubereichen für unterirdische Bauten angeordnet werden. Bei abschliessbaren Einstellplätzen ist ein genügender Vorplatz (mind. 5.50 m) nachzuweisen.

Abstellplätze

Die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind in der doppelten Zahl wie Autoabstellplätze in den Nebenbauten, den erdüberdeckten Gebäuden oder in den Gebäuden vorzusehen.

Velo

Im Planperimeter ist der Grenzwert der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Lärmschutz

Umgebung

§ 16

Bei den im Situationsplan bezeichneten Freiflächen sind die Terrainveränderungen minimal zu halten. Es ist eine standortgebundene Begrünung und Bepflanzung vorzusehen. Zugänge sind in möglichst natürlichen Materialien auszugestalten.

Freiflächen

§ 17

Stützmauern dürfen ab niedriger gelegenem Terrain nicht höher als 1.80 m sein. Ist ein grösseres Mass notwendig, so sind sie in der Tiefe zu staffeln und zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flügelmauern. Terrainveränderungen sind im ganzen Gebiet möglich.

Stützmauern, Terrainveränderungen

§ 18

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume und Hecken sind entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen, zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Hecken und Bäume

Der im "Inventar der Schutzobjekte" der Gemeinde Rüfenach unter der Nr. 4.52 eingetragene Baum (Robinie) muss erhalten bleiben und sorgfältig geschützt werden. Dabei ist besonders auch bei der Schaffung der dortigen Sichtzone auf das Wurzelwerk zu achten.

Geschützter Baum

§ 19

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Der Plan kann mit einem Geschossgrundriss kombiniert werden und muss Höhenkurven oder Koten enthalten. Im Umgebungsplan ist mindestens folgendes festzuhalten:

Umgebungsplan

- Zufahrten und Plätze mit Angaben des Ausbaustandortes;
- Angrenzende Grün- und Gartenbereiche;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen);
- Böschungen resp. Stützmauern;
- Vorgesehene Bepflanzungen;
- Standort Container- und Briefkastenanlagen;
- Aussenbeleuchtung.

Schlussbestimmungen

§ 20

Der Gestaltungsplan tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttretung, Revision

Die Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.