



Sondernutzungsplanung

Erschliessungsplan Gäsacker

gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom	2. Juni 2021 inkl. Ergänzung vom 24. Februar 2023
Mitwirkung vom	17. März 2023 bis 17. April 2023
Öffentliche Auflage vom	17. März 2023 bis 17. April 2023
Beschlossen vom Gemeinderat am	1. Mai 2023

NAMENS DES GEMEINDERATS

Die Frau Gemeindeammann


.....
Verena Buol Lüscher

Der Gemeindeschreiber


.....
Urs Treier

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13. Juni 2024
Aarau, den 9. September 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer
Status

005.001.028.00
Genehmigung

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH

Verfassungsdatum

9. Mai 2023

Kontrolle 

Dateiname

SNV_EP_Gänsacker_G.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2023

Der Gemeinderat Gipf-Oberfrick erlässt für den Erschliessungsplan Gäsacker in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen

§ 2

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Erschliessungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Gipf-Oberfrick. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 4

Ortsbildschutz

¹ Um eine gute Einpassung zur bestehenden, historisch wertvollen Bebauung zu gewährleisten, ist für Neubauten im gesamten Perimeter eine fachliche Beratung im Sinne von § 10 Abs. 11 BNO zwingend. Die gute Einpassung muss durch ein unabhängiges Fachgutachten, welches mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen ist, bestätigt werden. Zur Beurteilung der Qualität eines Projekts ist auch der Masterplan Kernzone (2015) beizuziehen.

² In der ersten Bautiefe zum Unterdorf ist der Lage zur historisch bedeutenden Verkehrsrouten gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) Rechnung zu tragen. Sie ist bezüglich der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung von Vorplätzen zur Wahrung des Strassenraumcharakters zu beachten.

§ 5

Gewässeröffnung / Hochwasserschutz

¹ Die Offenlegung des Rüestelbächlis ist spätestens mit der Erstellung der neuen Strassenerschliessung vorzunehmen. Die Offenlegung hat lagemässig sinnvoll innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum zu erfolgen.

² Die Offenlegung des Rüestelbächlis hat so zu erfolgen, dass der Hochwasserschutz bis zu einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) gewährleistet ist.

- ³ Der Freihaltebereich Gewässerraum ist von jeglichen Bauten freizuhalten, sofern in diesem Erschliessungsplan nicht anders geregelt. Bei Ausscheidung einer eigenen Gewässerparzelle dürfen die entsprechenden anrechenbaren Grundstücksflächen auf die jeweils von der Abparzellierung betroffene Parzelle übertragen werden. Der Freihaltebereich Gewässerraum ist ökologisch hochwertig zu gestalten und gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu unterhalten und zu nutzen.

§ 6

Bereich für ober- und unterirdische Bachquerung

- ¹ In dem im Situationsplan festgelegten Bereich dürfen eine Bachunterquerung für eine Tiefgaragenverbindung sowie eine Bachüberquerung für den Fussverkehr erstellt werden.

§ 7

Bereich für mögliche private Strassenerschliessung

- ¹ Die im Situationsplan gekennzeichnete Fläche für die mögliche private Strassenerschliessung sind nur dann zu enteignen, wenn die betroffenen Grundeigentümer keine einvernehmliche, privatrechtliche Übereinkunft zur Strassen- und Werkleitungerschliessung aller betroffenen Parzellen treffen. Diese privatrechtlichen Dienstbarkeiten (inkl. Unterhaltungspflichten etc.) sind innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Planung abzuschliessen und im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 8

Verkehrerschliessung entlang der Landstrasse

- ¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Verkehrerschliessung über Parzelle Nr. 364» hat die Verkehrerschliessung künftig über die Strassenparzelle Nr. 364 (Eigentum der Einwohnergemeinde) zu erfolgen.
- ² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Möglichkeit für Direkterschliessung ab der Landstrasse» ist bei relevanten baubewilligungspflichtigen Vorhaben eine parzellenübergreifende Direkterschliessung oder eine Erschliessung über die Parzelle Nr. 364 zu prüfen. Die abschliessende Interessensabwägung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

§ 9

Entwässerung

- ¹ Die Grundstücke sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das unverschmutzte Abwasser (Dachwasser) ist in erster Priorität Versickerungsanlagen zuzuführen, wobei die Sickerfähigkeit des Untergrundes im Einzelfall durch Versickerungsversuche zu überprüfen ist. In zweiter Priorität ist eine Einleitung in das offen zu legenden Rüstelbächli oder ein Anschluss an eine Sauberwasserleitung zu prüfen.
- ² Leicht verschmutztes Abwasser (Platzwasser) ist möglichst über den belebten Boden flächenförmig zu versickern. Vorplätze sind sickertfähig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

§ 10

Parzellierung

- ¹ Die Parzellen Nrn. 341 und 1629 sind entweder zu vereinigen oder die Erschliessung ist privatrechtlich mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Vor Genehmigung des Erschliessungsplanes veranlasst der Gemeinderat die Anmerkung im Grundbuch zu Parzelle Nr. 1629, dass sie nur nach Vereinigung oder privatrechtlicher Sicherung der Erschliessung über die Parzelle Nr. 341 unabhängig von dieser Parzelle verkauft werden darf. Die Kostentragung obliegt den Grundeigentümern.

§ 11

Inkrafttreten

- ¹ Der Erschliessungsplan Gänsacker tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Erschliessungsplan Gänsacker

gemäss § 17 BauG

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Abteilung Raumentwicklung

Situation 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 25'000

Kartendaten: PK25, © 2013 Bundesamt für Landestopographie

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom

Öffentliche Auflage vom

Beschlossen vom Gemeinderat am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Frau Gemeindeamann

Verena Buol Lüscher

Genehmigungsvermerk:

2. Juni 2021 inkl. Ergänzung vom 24. Februar 2023

17. März 2023 bis 17. April 2023

17. März 2023 bis 17. April 2023

1. Mai 2023

Der Gemeindegemeinderat

Urs Treier

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum

Aarau, den

Abteilung Raumentwicklung BVU

KOCH PARTNER

IM BIFANG 2

5080 LAUFENBURG

FOH 062 869 80 80

FAX 062 874 24 05

WWW.KOPA.CH

MAKROENERSTRASSE 2

4310 RHEINFELDEN

FOH 061 836 96 80

FAX 061 836 96 81

Plan-Nr.

Auftrag-Nr.

Projektleitung

Bearbeitung

Plottdatum

Projekt-info

Plan-Nr.

005.001.028.00

005.001.028

St. Gless

SG / KIL

09.05.2023

09.05.2023

EP_Gaensacker_G_2023-05-09.dwg

Status

Genehmigung

Format: 60 / 105

Datum

Kontrolle

- Genehmigungsinhalt
- rot

Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)

rot

Baulinie

rot

Baulinie für Bauten mind. 50 cm unter dem gewachsenen Terrain

schwarz

Bereich für mögliche private Strassenerschliessung (bei Verzicht auf Enteignung)

gelb

Mögliche private Zufahrt

hellgrün

Freiheitsbereich für Gewässerraum

hellblau

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

dunkelgrün

Möglichkeit für Direkterschliessung ab der Landstrasse

dunkelbraun

Verkehrerschliessung über Parzelle Nr. 364

orange

Bereich für ober- und unterirdische Bachquerung

grau

Perimeter des Erschliessungsplans

- Orientierungsinhalt
- hellgelb

Geplante öffentliche Erschliessungsstrasse mit Wendehammer

blau

Offenzulegender Bach

orange

Mögliche private Werkleitungerschliessung (bei Verzicht auf Enteignung)

grau

Bestehende Strassen- und Fusswegflächen

hellblau

Bestehende Wasserleitung

dunkelblau

Bestehende Sauberwasserleitung

blau

Bestehende Dölung / Sauberwasserleitung

violett

Bestehende Schmutzwasserleitung

blau

Neu eingedöhlter Bach

blau

Bestehendes Gewässer (Bruggbach)

dunkelblau

Bauten unter kommunalem Schutz

blau

Gewässerraum gemäss Revisionsstand

rot

Abzubrechende Bauten und Anlagen / Werkleitungen

hellbraun

Mögliche neue Parzellengrenze

grau

Zonengrenze gemäss Zonenplan

schwarz

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

