

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

Der Staatsschreiber:



Kanton Aargau / Gemeinde Bergdietikon

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Wiesental“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 19. 09. 2007

Öffentliche Auflage vom: 22. 10. 2007

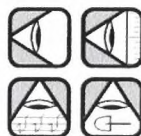
bis: 23. 11. 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. 12. 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Stand: Oktober 2007
09/438 – R. Costamagna



Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
 I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe	1
Art. 2 Grundlage / Zweck	1
Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften	1
Art. 4 Inhalt und Wirkung	2
Art. 5 Stellung zur Bauordnung	2
 II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Baubereich „Nord“	2
Art. 7 Baubereich „Mitte“	2
Art. 8 Baubereich „Süd“	2
Art. 9 Erschliessung / Parkierung	3
Art. 10 Entsorgungsplatz	4
Art. 11 Oekologische Ausgleichsflächen / Hochwasserschutz	4
Art. 12 Halböffentliche Aussenräume	5
Art. 13 Entwässerung	5
 III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 14 Abweichungen	5
Art. 15 Inkrafttreten	5
Art. 16 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	5

Gestaltungsplan „Wiesental“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Bergdietikon erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon (BNO) vom 24. November 1997 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Grundlage / Zweck

¹ Der Gestaltungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung und Nutzung der Bauzone „Wiesental“ (WG-W) dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan „Wiesental“; Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.
Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon vom 24. November 1997 sowie die Teiländerung derselben vom 30. August 2006.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

¹ Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU-, GESTALTUNGS- UND BETRIEBSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Bau- und Nutzungsbereich „Nord“

¹ Bestehende Bauten und Anlagen sowie nach Teilabbrüchen im entsprechenden Volumen neu erstellte Bauten im Baubereich „Nord“ dürfen im Ausmass ihres zur Zeit der Inkrafttretung des Gestaltungsplanes bestehenden Volumens für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen und Wohnen genutzt bzw. umgenutzt werden. Vorbehalten bleiben die gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorschriften.

² Die Erstellung von Neubauten, die über das Mass einer Klein- oder Anbaute im Sinne von § 18 Abs. 1 ABauV hinausgehen, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die in Art. 9 Abs 4 aufgeführten Bauten.

³ Bei Totalabbruch der bestehenden Bauten ist der Gestaltungsplan entsprechend den dannzumaligen Nutzungsabsichten anzupassen.

⁴ Das Baufeld für Erschliessungsanlagen und Balkone dient der Erstellung von entsprechenden Bauteilen.

Art. 7 Bau- und Nutzungsbereich „Mitte“

¹ Die bestehenden Bauten und Anlagen im Baubereich „Mitte“ können für mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen und Wohnen genutzt bzw. umgenutzt werden.

² Die bestehenden Hauptbauten können massvoll erweitert werden, sofern deren ursprüngliches Erscheinungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Erstellung von zusätzlichen Hauptbauten im Bereich „Mitte“ ist nicht gestattet.

³ Die Erstellung von einzelnen Klein- und Anbauten ist unter Berücksichtigung von § 18 Abs. 1 ABauV und der in diesem Bereich festgelegten Gewässerabstands- und Waldbaulinien freigestellt.

⁴ Bei Abbruch einer oder beider bestehender Bauten kann ein Neubau bei jeweils gleichem Volumen erstellt werden. Bezüglich der weiteren Grundmasse gelten die Zonenvorschriften der Wohnzone W3 gem. § 5 BNO.

⁵ Das Baufeld für Erschliessungsanlagen und Balkone dient der Erstellung von entsprechenden Bauteilen.

Art. 8 Bau- und Nutzungsbereich „Süd“

¹ Der Baubereich „Süd“ ist für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser mit max. 4 Wohnungseinheiten bestimmt. Nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros sowie Dienstleistungen sind zugelassen.

² Bezüglich der einzuhaltenden Grundmasse gelten grundsätzlich die kommunalen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 gem. §5 BNO. Die Gebäudelänge ist freigestellt; ein Mehrlängenzuschlag entfällt. Arealüberbauungen gemäss § 36 BNO sind nach Vorliegen der entsprechenden Flächenvoraussetzung für die Wohnzone W2 möglich.

³ Die Erstellung von einzelnen Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV ist unter Berücksichtigung der in diesem Bau- und Nutzungsbereich festgelegten Gewässerabstands- und Waldbaulinien freigestellt.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge im Waldabstandsbereich ist innerhalb der Fläche des Bau- und Nutzungsbereiches „Süd“ gestattet.

Art. 9 Erschliessung / Parkierung

¹ Die verkehrstechnische Erschliessung der Bau- und Nutzungsbereiche „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ erfolgt ausschliesslich über die Reppischbrücke bzw. die Wiesentalstrasse.

² Die der Erschliessung der drei Bau- und Nutzungsbereichen dienende Zufahrt muss die Anforderungen gemäss „AVA Richtlinie 6.6, Zufahrt der Feuerwehr,

Kommandoakten Führung vom 29. 7. 2003 “ erfüllen und ist mit einer Beleuchtung zu versehen.

³ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen müssen Wendemöglichkeiten sichergestellt werden. Der Kehrplatz A hat den Anforderungen an das Wenden von Fahrzeugen der öffentlichen Dienste wie Feuerwehr, Kehrriemabfuhr usw. zu genügen.

⁴ Der im Gestaltungsplan ausgewiesene Parkierungsbereich dient der Anlage von Parkplätzen für die Nutzungen in den Bau- und Nutzungsbereichen. Die Erstellung von eingeschossigen Garagenbauten ist zulässig.

⁵ Die notwendige Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach § 25 ABauV. In den Bereichen für Besucherparkplätze sind entsprechende Abstellplätze in genügender Anzahl zu erstellen; die Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

Art. 10 Entsorgungsplatz

¹ Die Abfallentsorgung für die drei Bau- und Nutzungsbereiche ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu konzentrieren.

Art. 11 Ökologische Ausgleichsflächen / Hochwasserschutz

¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsflächen sind - soweit sie nicht dem Bachraum zugeschlagen werden - naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen einzubringen. Die Flächen dürfen im Grundsatz nicht bebaut werden. Ausgenommen hiervon sind Bauten und Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV. Geringfügige Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen im Bau- und Nutzungsbereich „Süd“ sind unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes gestattet.

² Bezüglich des Hochwasserschutzes sind auf dem Areal die Einzelmassnahmen gemäss dem Wasserbauprojekt „Hochwassersicherheit Reppisch“ umzusetzen.

³ Im Rahmen des Baugesuches ist ein entsprechender Umgebungsplan vorzulegen.

Art. 12 Halböffentliche Aussenräume

¹ Auf dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen halböffentlichen Aussenraum sind der Bewohnerschaft dienende Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen zu erstellen.

² Diese Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und dürfen nicht grossflächig versiegelt werden.

Art. 13 Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen (Trennsystem) sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann, mit Bewilligung der kantonalen Behörde in die Reppisch einzuleiten. Nach Möglichkeit sind Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Abweichungen

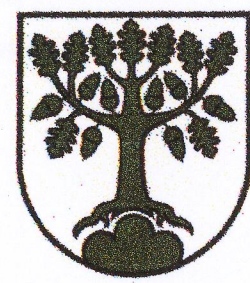
¹ Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 15 Inkrafttreten

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

Art. 16 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

¹ Die Abänderung bzw. die Aufhebung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie dessen Erlass.



GESTALTUNGSPLAN

"WIESENTAL"

Gemäss Paragraph 21 BauG

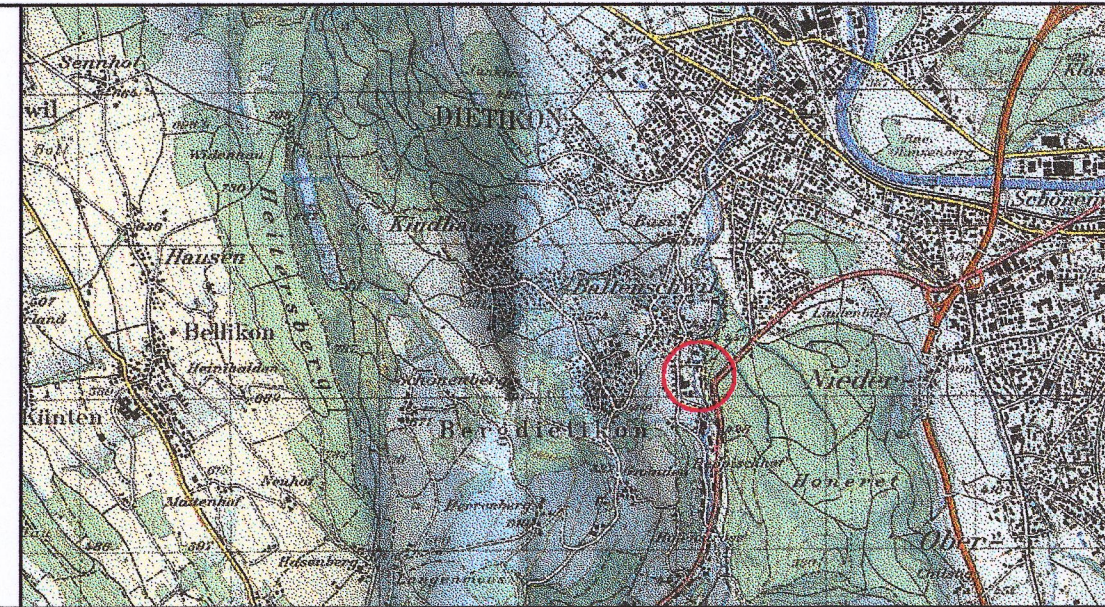
Situation 1:500

weitere Bestandteile:
- SondernutzungsvorschriftenKanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersicht:



1:50'000



Verfasser:

Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Datum:

Juni 2007

Grösse:

60 x 84

Plan-Nr.:

09-438-2

Entwurf:

AJ

Geprüft:

Co

Ersetzt Plan:

Dezember 2006

Mitwirkungsbericht vom:

Keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom:

19.09.2007

Öffentliche Auflage vom:

22.10.2007

bis:

23.11.2007

Beschlussen vom Gemeinderat am:

10.12.2007

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

Der Staatsschreiber:

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT

Farbe	Bezeichnung	SNV
violett	Waldbaulinie gem. § 48 Abs. 1 lit. a BauG	
rot	Baulinie Gewässerabstand gem. § 127 Abs. 1 BauG	
hellgelb	Bau- und Nutzungsbereich "Nord"	6
hellrot	Bau- und Nutzungsbereich "Mitte"	7
hellblau	Bau- und Nutzungsbereich "Süd"	8
hellviolett	Baufeld für Erschliessungsanlagen + Balkone	6 / 7
türkis schraffiert	Parkierungsbereich	9
grün	Ökologische Ausgleichsfläche / Hochwasserschutz	11
hellgrün	Halböffentliche Aussenräume	12
schwarz	Zufahrt zu Bau- und Nutzungsbereichen	9
schwarz	Kehrplatz	9
orange	Entsorgungsplatz	10
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes	3

2. INFORMATIONSGEHALT

Datum GR/RR	blau	Rechtskräftige Baulinie
Datum GR/RR	blau	Rechtskräftige Strassenlinie
	beige	Bestehende Bauten
	grau/ dunkelgrau	Bestehende Strassen und Wege
	rot	Kantonaler Wanderweg
	blau	Gewässer
	schwarz	Hochwasserschutzmassnahme
	schwarz	Zonengrenze mit Zonenbezeichnung
	schwarz	Kantonsgrenze
	grün / schwarz	Waldrand

