

Gestaltungsplan "Quellmatte"

gemäss § 21 BauG und gestützt auf den Richtplanbeschluss L3.3 / A

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:1'000

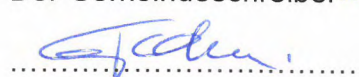
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 24. März 2014
Mitwirkung / Öffentliche Auflage vom: 28. April 2014 bis 27. Mai 2014
Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. Juni 2014

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. August 2014

Der Generalsekretär:



§ 1

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan Quellmatte bezweckt, für den bodenunabhängigen und bodenabhängigen Pflanzenbau auf dem Areal des bestehenden Betriebes die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Mit dem Gestaltungsplan ist folgendes sicher zu stellen:

- angemessene Abstimmung auf Siedlungs- und Landschaftsentwicklung
- optimierte Einpassung der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen
- zusammengefasste Erschliessung für die betriebliche Nutzung
- grösstmögliche Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt
- angemessener ökologischer Ausgleich.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:1'000.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:1'000 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Unterentfelden.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Baubereiche / Nutzungen

¹ Gewächshäuser und Folientunnels mit festem Fundament, welche der bodenabhängigen und bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, sind ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Baubereiches zulässig.

² Betriebsnotwendige Hochbauten, welche den zulässigen Nutzungen gemäss Abs. 1 dienen, können in dem im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Baubereich erstellt werden. Die Nutzung für den gedeckten Warenumschlag, die Lagerung der an Ort produzierten landwirtschaftlichen Erzeugnisse sowie für Arbeits-, Aufenthaltsräume und dgl. ist zugelassen.

³ Die äusseren Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

⁴ Anlagen zur Gewinnung / Nutzung alternativer Energien können gestützt auf ein gesamtbetriebliches Konzept in dem im Situationsplan 1:1'000 enthaltenen Bereich bewilligt werden.

§ 5

Erschliessung / Verkehrsflächen

¹ Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichnete Erschliessungsfläche (Gärtnererweg) dient zur Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für den Langsamverkehr mit Anschluss von und zur Quellmattstrasse.

² Der im Situationsplan 1:1'000 bezeichnete Wendebereich / Warenumschlag ist für diesen Zweck zu nutzen.

§ 6

Ökologischer Ausgleich

Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind folgende im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Bereiche als naturnahe Grünflächen zu planen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen.

- Hochstammobstbäume aus alten einheimischen Sorten mit extensivem Unternutzen im nordwestlichen Bereich der Parzelle 411
- Hecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Nordwestfassade des Gewächshauses und entlang des südöstlichen Randes des Regenwassersammelbeckens
- Trockenstandort / Ruderalfläche an der Südwestseite des Gewächshauses.

§ 7

Rückhaltung und Nutzung Dachwasser

Das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende Dachabwasser ist im Bereich des im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Regenwassersammelbeckens zurückzuhalten und für die Bewässerung der Pflanzen zu nutzen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig. Für Kleintiere, die ins Rückhaltebecken fallen können, sind Ausstiegshilfen anzubringen.

§ 8

Hochwassergefährdetes Gebiet

Bei Neu- und Umbauten innerhalb des im Situationsplan 1:1'000 dargestellten Bereiches „Hochwassergefährdetes Gebiet“ ist im Baugesuch nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen vorgesehen sind.

§ 9

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine möglichst gut in die örtliche Situation eingepasste Einpassung entsteht, soweit dies betrieblich und technisch vertretbar ist.

² Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen Kriterien der BNO.

§ 10

Übrige Flächen

Für die im Situationsplan 1:1'000 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Bauten bestimmten Flächen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Weitere Gewächshäuser sind nicht zugelassen.

§ 11

Beseitigung

Sämtliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle 416 sind nach Wegfall ihrer Zweckbestimmung wieder zu entfernen, sofern keine rechtskräftige Baubewilligung für eine zonenkonforme Nachnutzung vorliegt.

§ 12

Inkrafttreten

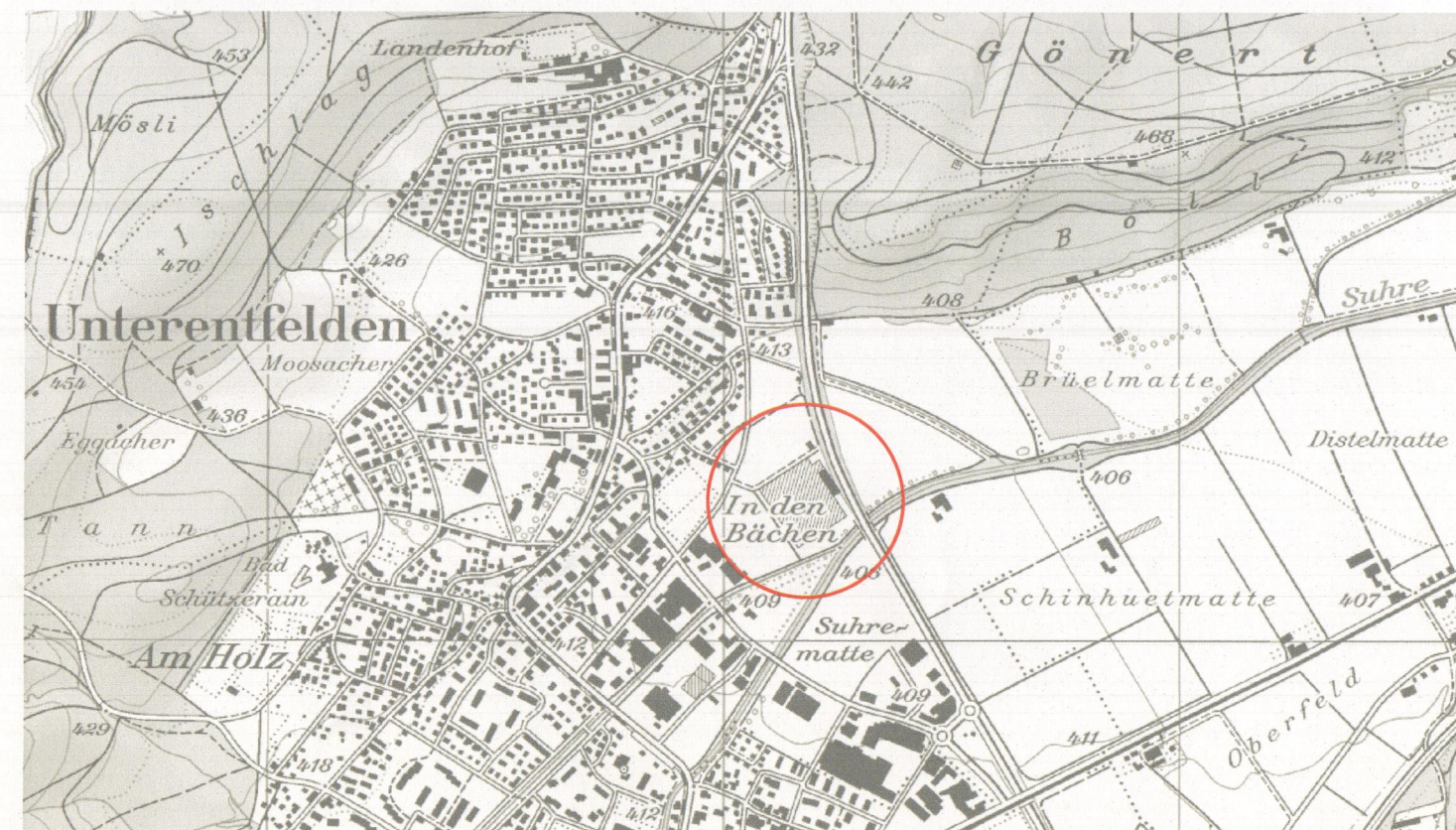
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Quellmatte"

Situationsplan 1:1000

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften SNV



Übersichtsplan

Vorprüfungsbericht vom: 24. März 2014

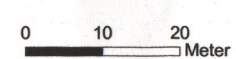
Mitwirkung / Öffentliche Auflage vom: 28. April 2014 bis 27. Mai 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. Juni 2014

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:  Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. August 2014

Der Generalsekretär:



18. Juni 2014
GP_Quellmatte.eps

ARCOPLAN Lüscher Pfister Keller Zantop
Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

GENEHMIGUNGSGESAMTHEIT

- | | |
|---|--|
|  | Baubereich Gewächshaus |
|  | Baubereich für betriebsnotwendige Hochbauten |
|  | maximale Gesamthöhe |
|  | Standort alternative Energieversorgung |
|  | Erschließungsfläche |
|  | Wendebereich / Warenumschlag |
|  | Regenwassersammelbecken |
|  | Hecke zur optischen Einbindung |
|  | Trockenstandort / Ruderalflächen |
|  | Hochstammobstbäume |
|  | Perimeter Gestaltungsplan |

ORIENTIERUNGSIHALTE

- | | |
|---|--|
|  | bestehendes Gewächshaus |
|  | bestehende Bauten |
|  | bestehende Gewässer |
|  | Böschungshecke Suhrentalstrasse K108 |
|  | Ruderalfläche / Trockenstandort |
|  | Grundwasserfassung gemäss Bewilligung 6.2.2006 |
|  | Überlauf Regenwasserbecken in Suhre |
|  | Hochwassergefährdetes Gebiet |

