

Sondernutzungsplanung

Gestaltungs-/Erschliessungsplan Bluemet Sondernutzungsvorschriften

gemäss §§ 21 und 17 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungs-/Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht (nicht Genehmigungsinhalt)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2015

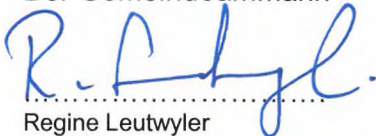
Mitwirkung vom 20. Februar bis 23. März 2015

Öffentliche Auflage vom 8. Mai bis 8. Juni 2015

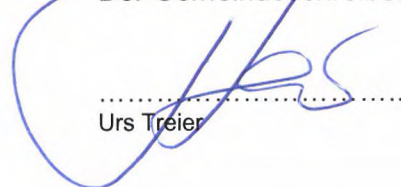
Beschlossen vom Gemeinderat am 14.9. 2015

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann


Regine Leutwyler

Der Gemeindeschreiber

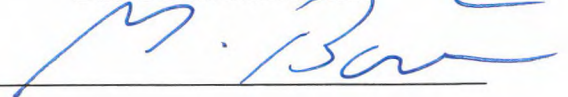

Urs Treier



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12.11.16

Der Generalsekretär:



Die Gemeinde Gipf-Oberfrick erlässt für den Erschliessungs-/Gestaltungsplan Bluemet in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungs-/Erschliessungsplan Bluemet schafft die Voraussetzungen, damit die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke koordiniert und zeitgemäss erschlossen und bebaut werden können.

² Mit dem Gestaltungs-/Erschliessungsplan wird zudem sichergestellt, dass die Wohnqualität der angrenzenden Wohnquartiere sowie das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleiben.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungs-/Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungs-/Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungs-/Erschliessungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gipf-Oberfrick, insbesondere die §§ 5 und 11.

² Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Planungsrechts.

Bereich Gestaltungsplan (hellbraun)

§ 5

Zweck und Nutzung

- ¹ Der Bereich Gestaltungsplan ist für die gewerbliche Pferdehaltung bestimmt; dazu zählen insbesondere der Pferdehandel, die Pferdeausbildung sowie die Pensionspferdehaltung. Nicht zugelassen sind öffentliche Pferdesportveranstaltungen (Turniere u.dgl.) sowie der Betrieb einer öffentlichen Reitschule.
- ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie dem zulässigen Zweck und der zulässigen Nutzung dienen.
- ³ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten und nachfolgend umschriebenen Baufelder B1 und B2 zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV. Der Dachvorsprung entlang des Bluemetwegs darf höchstens 50 cm betragen.
- ⁴ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem Ganzen mit der landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- ⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 6

Baufeld B1

- ¹ Das Baufeld B1 ist für eine Reithalle mit integrierten Stallungen, Sattelkammer, Futterlager, Remisen, Garagen und dergleichen bestimmt.
- ² Für im Betrieb Angestellte (Bereiter, Stallbursche) ist der Einbau von drei 1-Zimmerwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 90 m² zulässig.
- ³ Die maximale Firsthöhe beträgt 11 m.
- ⁴ Das Dach ist als Satteldachkonstruktion auszubilden.
- ⁵ Die südwestexponierte Dachfläche ist der Gemeinde für die Anlage einer Photovoltaik-Anlage zur Verfügung zu stellen. Sämtliche damit anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
- ⁶ Die Aussenfassaden sind zu mindestens $\frac{2}{3}$ in Holz zu halten.
- ⁷ Die Zugänge zum Gebäude sind auf der Südwest- und Südost-Seite zu erstellen. An der Nordost-Fassade des Gebäudes sind nur Notausgänge zulässig. Entlang des Bluemetwegs dürfen keine Pferdeausläufe erstellt werden.

§ 7

Baufeld B2

- ¹ Das Baufeld B2 ist für ein Zweifamilienhaus für den an den Standort gebundenen Betriebsinhaber sowie dessen Nachfolger oder Vorgänger bestimmt.
- ² Die Wohnbaute darf maximal 2 Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss aufweisen. Die Bruttogeschossfläche darf maximal 330 m² betragen.

§ 8

*Bereich für
Aussenanlagen*

¹ Der Bereich für Aussenanlagen ist für dem zulässigen Zweck und der zulässigen Nutzung des Gestaltungsplanbereichs dienende Tiefbauten und Anlagen bestimmt. Dazu zählen insbesondere Mistplatz, Sandplatz, Führanlage, Parkplätze u.dgl.

§ 9

Grünbereich

¹ Im Interesse des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes sowie des Immissionsschutzes ist der Grünbereich als extensive Naturwiese zu gestalten. Die Naturwiese ist mit folgenden standortheimischen Elementen zu ergänzen:

- a.) Hochstammbäume entlang der nordöstlichen Hallenfassade (geschlossene Reihe von Laubbäumen, die eine Höhe von nicht mehr als 12 m erreichen und mindestens in einem Abstand von 3 m von der Strassengrenze gepflanzt werden)
- b.) Gebüschgruppen entlang der nordwestlichen Hallenfassade
- c.) Niederhecke (mind. 6 Straucharten, max. 25% unterbrochen) mit mindestens 2 Hochstammbäumen.

² Die Detailgestaltung des Grünbereichs ist mit den übrigen Baugesuchsakten verbindlich aufzuzeigen.

³ Die Anlage ist unmittelbar nach Fertigstellung der Reithalle zu realisieren.

Bereich Erschliessungsplan (hellblau)

§ 10

*Nutzung
Immissionsschutz*

¹ Publikums- und verkehrsintensive Nutzungen wie Läden, Transportbetriebe und dergleichen sind nicht zulässig.

§ 11

Hochwasserschutz

¹ Der Erschliessungsplanperimeter weist gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ein partielles Hochwasserschutzdefizit auf.

² Bauvorhaben innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs (blau horizontal schraffiert) erfordern vorgängig ein bewilligtes verbindliches Hochwasserschutzprojekt.

§ 12

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungs-/Erschliessungsplan Bluemet tritt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

