Gemeinde Dottikon

Kanton Aargau

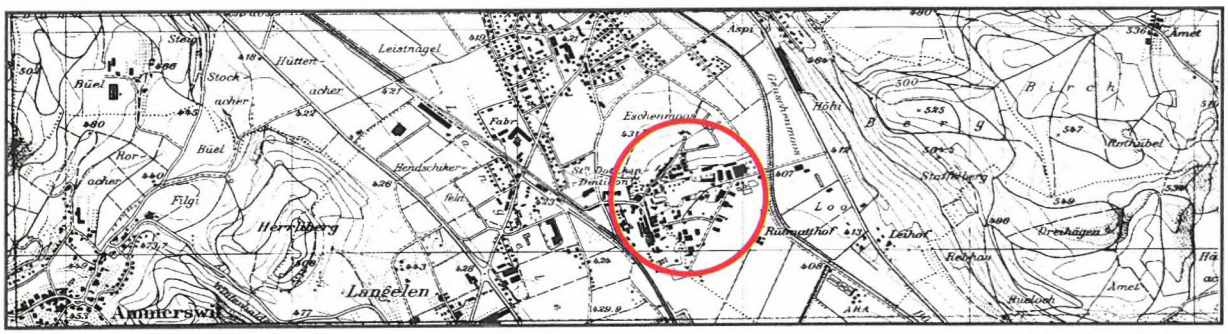
Gestaltungsplan "EMS-Dottikon AG"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Gestaltungsplan 1 : 1'000



Mitwirkung vom:	15. Oktober bis 14. November 2002		
Vorprüfungsbericht vom:	23. Mai 2003		
Öffentliche Auflage vom:	26. Mai 2003	bis:	25. Juni 2003
Beschlossen vom Gemeinderat am:	5. Januar 2004		

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2004

Der Staatsschreiber:
i.V.

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Vorbemerkung:
Das gesamte Areal der EMS-Dottikon AG ist gestaltungsplanpflichtig und liegt teils in der Gemeinde Dottikon und teils in der Gemeinde Villmergen. Die vorliegenden Bestimmungen gelten aus formellen Gründen nur für das im Gemeindegebiet von Dottikon liegende Areal. Die Sondernutzungsvorschriften sind jedoch mit Blick auf eine einheitliche Entwicklung des gesamten Areals für beide Gemeinden gemeinsam erarbeitet und harmonisiert worden.

Der Gemeinderat von Dottikon erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan regelt die geordnete Standortentwicklung des Areals im Gestaltungsplanperimeter. Er bezweckt, die langfristige bauliche Erweiterung zu gewährleisten. Er unterstützt die Entflechtung von Wald, bestockten Flächen und baulicher Nutzung.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

[1] Verbindlich sind folgende Planbestandteile:

- Gestaltungsplan 1:1'000 (GP) von der Gemeinde Dottikon
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) von der Gemeinde Dottikon

[2] Der Erläuterung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Verkehrstechnisches Gutachten, Erschliessung EMS-Dottikon AG, 30. August 2002.
- Gestaltungsplan 1:1'000 (GP) von der Gemeinde Villmergen
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) von der Gemeinde Villmergen

[3] Aus Gründen der besseren Verständlichkeit und zur Erfüllung des Koordinationsgebotes werden die Bestimmungen, die für das auf dem Gemeindegebiet von Villmergen liegende Areal gelten, ebenfalls aufgeführt, jedoch bloss in erläuterndem Sinne und daher in *kursiver Schrift*. Sie sind weder Gegenstand des Planbeschlusses des Gemeinderates noch des kantonalen Genehmigungsbeschlusses betreffend das in der Gemeinde Dottikon liegende Areal.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

§ 4

Verhältnis zur BNO

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan der Gemeinde Dottikon *und der Gemeinde Villmergen*, insbesondere die Vorschriften über die Arbeitszone A2 der Gemeinde Dottikon *und die Industriezone der Gemeinde Villmergen.*

Bebauung

§ 5

[1] Die Bauten des Entwicklungskonzeptes (im Plan blau dargestellt) gelten als Hinweis auf eine mögliche Erweiterung der Bauten und Anlagen.

Entwicklungskonzept

[2] Generell ist innerhalb des Perimeters eine maximale Gebäudehöhe von 25.00 m festgesetzt. Davon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen (§ 5 Abs. 3 und § 6). Die Überschreitung der Gebäudehöhe ist nur für technisch bedingte Aufbauten (Kühlanlagen, Kamine, Liftbauten usw.) zulässig.

Gebäudehöhe

[3] An der Bauzonengrenze, gegenüber der offenen Landschaft im Bereich „Reutmatten", dürfen nur auf 60 % des im Gestaltungsplan bezeichneten Abschnittes Gebäude mit einer maximalen Höhe von 25.00 m errichtet werden. Bei den restlichen Bauten entlang dieser Bauzonengrenze gelten die Vorschriften gemäss der Arbeitszone A2 der Bau- und Nutzungsordnung von Dottikon.

Beschränkung der Gebäudehöhe

§ 6

[1] In den östlich und westlich der Hembrunnstrasse liegenden Gebieten, die an die Perimetergrenze stossen, wird die Bebauung in den rot schraffierten Bereichen insbesondere mit Abstands- und Höhenbeschränkungen definiert.

Bereiche mit Höhenbeschränkungen

[2] Im Bereich 1, mit einem Abstand unter 5.00 m von der Perimetergrenze, sind keine Bauten zulässig. Über die Zulässigkeit unterirdischer Bauten entscheidet der Gemeinderat.

[3] Im Bereich 2, mit einem Abstand von 5.00 m von der Perimetergrenze, sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m zulässig.

[4] Im Bereich 3, mit einem Abstand von 15.00 m von der Perimetergrenze, sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16.00 m zulässig.

[5] Beim schraffierten Bereich westlich der Hembrunnstrasse ist im Abstandsbereich von 0 bis 5.00 bzw. von 0 bis 15.00 m zum Schutz der bestehenden Wohnbauten eine Bepflanzung anzulegen, sobald bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen realisiert werden.

[6] Auf einem 15.00 m breiten Streifen zwischen der Bahnlinie und den Bereichen 1 – 3 sind keine Hochbauten zulässig.

Wald

§ 7

Der Gestaltungsplan differenziert zwei Waldbaulinien:

Waldbaulinien

a) Die erste Waldbaulinie entspricht der Waldgrenze. Die Bauten dürfen in diesem Fall direkt auf die Waldgrenze gesetzt werden.
b) Die zweite Waldbaulinie verläuft in einem Abstand von 2.00 m zur Waldgrenze.

§ 8

Der Gestaltungsplan bezeichnet die Waldränder, die stufig auszugestalten sind. — Stufiger Waldrand

Naturelemente / Grünflächen

§ 9

1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete erhaltenswerte Hecke dient der Abgrenzung der Arbeitszone gegenüber der Landwirtschaftszone. Die Hecke ist als Baumhecke, d.h. mit Einzelbäumen, zu gestalten. — Naturelemente

2 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind die Neuanlagen von Hecken zu erstellen. — Hecken Neuanlagen

§ 10

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten. Es ist eine Verteilung der Grünflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzustreben. — Grünflächenziffer

Erschliessung

§ 11

1 Die externe Erschliessung der EMS-Dottikon AG erfolgt über die Hembrunnstrasse. — Externe Erschliessung

2 Innerhalb des Areals erfolgt die Erschliessung auf privaten Erschliessungsflächen. — Interne Erschliessung

3 Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder hat innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erfolgen. — Parkierung

Schlussbestimmung

§ 12

Der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. — Inkrafttreten

Gemeinde Dottikon — Kanton Aargau

Gestaltungsplan "EMS-Dottikon AG"

gemäss § 21 Baugesetz

Situationsplan 1:1'000

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Sondernutzungsvorschriften von Dottikon

Zur Orientierung:
Situationsplan 1:1'000 "EMS-Dottikon AG" von Villmergen
Sondernutzungsvorschriften "EMS-Dottikon AG" von Villmergen

Ausschnitt

Mitwirkung vom: 15. Oktober bis 14. November 2002
Vorprüfungsbericht vom: 23. Mai 2003
Öffentliche Auflage vom: 26. Mai 2003 bis: 25. Juni 2003
Beschlossen vom Gemeinderat am: 5. Januar 2004

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2004

Der Staatsschreiber:
i.V.

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr.	41-122P
Datei	GP-Redung-03.pln
Plan-Nr.	2
Format	120 x 94
Gez. / Gepr.	BGL / RSC
Datum	23. Mai 2003

Planung Metron Raumentwicklung AG Stahlrain 2, 5200 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

N

Genehmigungsinhalt

- Waldbaulinie entspricht Waldrand
- Waldbaulinie mit 2.00 m Abstand
- Baulinien für Hochbauten
- Beschränkung der Gebäudehöhe gemäss § 5 Abs. 3 SNV
- Stufiger Waldrand
- Hecken Neuanlagen
- Erhaltenswerte Naturelemente (Hecken)
- Gestaltungsplanperimeter

Orientierungsinhalt:

- Wald
- Aufforstung (Ersatzaufforstung EMS-Areal)
- Grünflächen / Gehölz / Kiesflächen
- Einzelbaum
- Bauliche Entwicklung (Entwicklungskonzept)
- Öffentliche Erschliessungsfläche
- Private innere Erschliessungsfläche bestehend
- Private innere Erschliessungsfläche geplant
- Anschlusspunkt der externen Erschliessung bestehend
- Anschlusspunkt der langfristigen externen Erschliessung
- Zu- und Wegfahrt für Notfalldienste
- Zaunanlage
- Gemeindegrenze Dottikon / Villmergen

Zur Orientierung; Inhalte des Gestaltungsplanes "EMS-Dottikon AG" von Villmergen

- Gestaltungsplanperimeter der Nachbargemeinde
- Bereich 1 (keine Bauten zulässig) gemäss § 6 Abs. 2 SNV
- Bereich 2 (Gebäudehöhenbeschränkung auf 5.00 m) gemäss § 6 Abs. 3 SNV
- Bereich 3 (Gebäudehöhenbeschränkung auf 16.00 m) gemäss § 6 Abs. 4 SNV