

Gestaltungsplan Türenfabrik

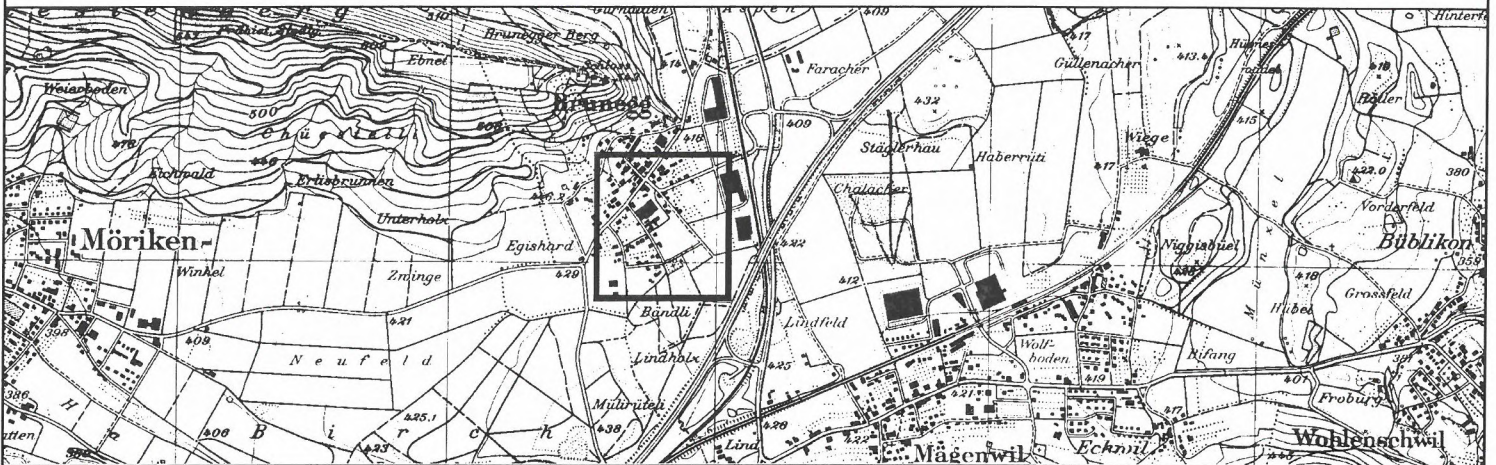
Kernzone Vertragsgebiet

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500



KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Tel: 056 / 621 93 91
Fax: 056 / 621 05 20
E-Mail: info@kohli-partner.ch
Web: www.kohli-partner.ch

Gewerberg 12, 5610 Wohlen

Datum

Entw.

Gez.

Format

Plan Nr.

19.12.01

KO

RW

A4

2

rev. 13.11.03
rev. 23.12.03
rev. 04.02.04

Mitwirkungsbericht vom: siehe Planungsbericht, Ziffer 9

Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 04

Öffentliche Auflage vom: 15. März 04 bis: 15. April 04

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. April 04

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

H. Brun

W. Huggenberger

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. Juni 2004

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck der Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt die Gewährleistung einer gewerblich-industriellen Entwicklung in der Kernzone Vertragsgebiet für die Produktion von Türen und artverwandten Bauelementen und die Aufhebung des Vertrages zwischen der Türenfabrik Brunegg AG und der Gemeinde Brunegg beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Dezember 1976.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung vom 25. November 1996 betreffend der Zone K.

Art. 5

Baufelder für Hochbauten und Holzlager	Die Baufelder in der Kernzone Vertragsgebiet bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hochbauten, Holzlager und Parkplätzen maximal überbaubare Fläche.
Baumassen- (BZ) und Ausnützungsziffer (AZ)	Die Baumassen- resp. Ausnützungsziffer beträgt inkl. Holzlager für die Parzellen Nr. 62 4.58 (BZ) und 0.66 (AZ) inkl. Bonus Nr. 148 2.50 (BZ) und 0.69 (AZ) inkl. Bonus
Geschosshöhen	Der Gemeinderat bestimmt im Baubewilligungsverfahren unter Abwägung der betroffenen privaten Nachbarn und der gewerblich – industriellen Erfordernisse im Einzelfall die maximal zulässigen Geschosshöhen.
First-, Gebäude- und Holzlagerkoten	Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten m ü. M. dürfen in den jeweiligen Grundstücken ausgenommen für Kamine, Liftaufbauten und betriebstechnische Dachaufbauten etc. nicht überschritten werden.
Masse für Dachaufbauten	Die Dachaufbauten über den max. Gebäude-, resp. Holzlagerkoten 429.0 m resp. 432.0 m ü. M. sind auf 50% des darunterliegenden Geschosses und in ihrer Nordsüd-Ausdehnung auf 28 m beschränkt. Die Neubauten haben die Interessen des Ortsbildes, der betroffenen privaten Nachbarn und der gewerblich-industriellen Erfordernisse im Einzelfall zu berücksichtigen.
Zu- und Wegfahrt	Die Hauptzufahrt mit LKW und PW zur Kernzone Vertragsgebiet hat in der Regel über die Kirchstrasse an der mit Pfeil bezeichneten Stelle in die Parz. Nr. 62 und 148 zu den Be- und Entladestellen (Auslieferung Fertigprodukte und Anlieferung Rohstoffe) und Parkplatz (Betriebspersonal) zu erfolgen. Die Wegfahrt hat über den Platanenweg zu erfolgen.
Parkierung	Mit dem Errichten von Neubauten auf dem Baufeld der Parz. Nr. 148 sind die nötigen Parkplätze innerhalb des vorgenannten Baufeldes zu realisieren. Die Parkplätze an der Aussendorfstrasse sind für die Besucher des Friedhofs und der Kirche bestimmt.
gestaltete Grünfläche	Zum Schutz der angrenzenden Zonen W2 und OE ist die Anlage einzugrünen. Die gestaltete Grünfläche ist entsprechend der Inanspruchnahme des Areals für die betriebliche Nutzung mit einheimischen Hochstammbäumen einzugrünen.

Art. 6

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Art. 7

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist möglichst aufeinander abzustimmen.

Art. 8

Materialisierung, farbliche Gestaltung

Die Gebäude sollen möglichst in ihrer Materialstruktur und in der farblichen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Art. 9

Versickerung von Dach- und Sickerwasser

Das Dach- und Sickerwasser der Überbauung ist flächenförmig über eine belebte Bodenschicht versickern zu lassen.

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Art. 10

Kanalisations- und Werkleitungen

Die Kanalisations- und Werkleitungen am südlichen Rand der Parz. Nr. 62 müssen in ihrer Funktion dauernd erhalten bleiben. Bei einem allfälligen Überdachen sind die Regeln der Baukunst zu beachten.

Art. 11

Inkrafttreten

Diese Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

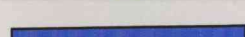
Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Der Staatsschreiber:

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

	rot	Baufelder für Hochbauten und Holzlager
	rot	Koten OK First, Gebäude resp. Holzlager m ü. M.
	rot	Zu- und Wegfahrt mit LKW und PW
	schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichweite A
	blau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein
	blau	Parkplätze Personal und Friedhof
	hellgrün	gestaltete Grünfläche
	grün	Hochstammbaum
	dunkelblau	Kanalisations- und Werkleitungen
	violett	Fussweg
	schwarz	Gestaltungsplan-Perimeter

	grau	bestehende Strassen / Wege
	dunkelgrau	Fussweg
	grün	Wald
	schwarz	Zonengrenze
426.20 m ü. M.	schwarz	OK EG Höhe m. ü. M.
423.10 m ü. M.	schwarz	OK UG Höhe m. ü. M.

