GEMEINDE Hunzenschwil KANTON AARGAU

Gestaltungsplan „Hübelacher / Stägacher“

Gemäss § 21 BauG

Eingegangen
24. Okt. 2014

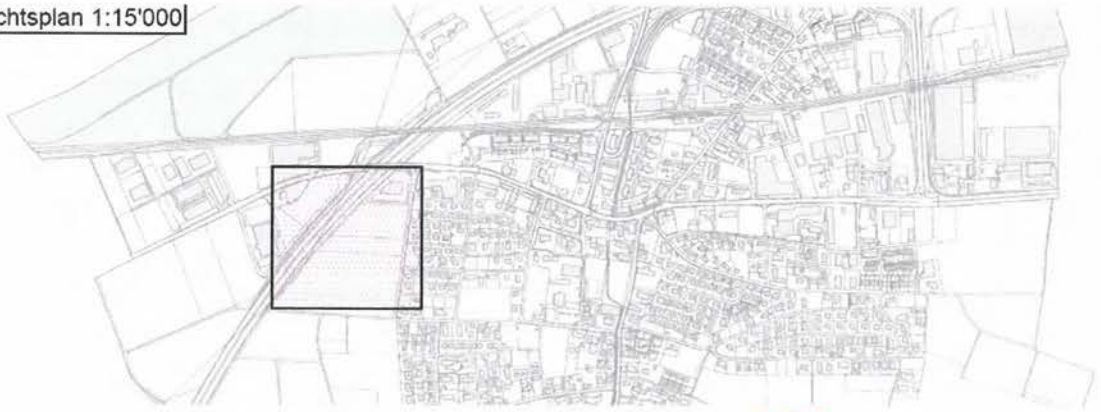
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Richtkonzeptplan 1:500 (Orientierungsinhalt)
- Werkleitungsplan 1:500 (Orientierungsinhalt)
- Geländeschnitte 1:250 (Orientierungsinhalt)
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: --

Vorprüfungsbericht vom: 16. April 2014

Öffentliche Auflage vom: 16. August 2014 bis: 15. September 2014

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Oktober 2014

Die Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28.5.2015

Der Generalsekretär:

Oktober 2014

Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg,
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; Tel. 058 733 33 44, Fax. 058 733 33 45

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung;
- eine Realisierung eines Quartiers für gewerbliche Nutzungen;
- durch geeignete Bebauungsmassnahmen in der Gewerbezone eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse (Autobahn und Gewerbe) zu schaffen;
- zweckmässige Rad- und Fusswegverbindungen zu schaffen;
- die Erschliessung und das Verkehrsregime ist auf die gegebene Situation abgestimmt;
- Voraussetzungen für eine attraktive Geschäftslage sind zu schaffen (Arbeitsplätze mit Wertschöpfungspotential);
- durch geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung die Durchlässigkeit für Grünraum- und Vernetzungskorridore zu gewährleisten;
- durch entsprechende Massnahmen wird der ökologische Ausgleich gewährleistet.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

[1]Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften

[2]Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Planungsbericht
- Richtprojekt Überbauung und Umgebung, Geländeschnitte

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 690, 691 und 692).

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

[1]Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Hunzenschwil.

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

[3]Für alle im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe gilt die Definition der IVHB. Dies sind insbesondere: Massgebendes Terrain, Gebäude, Kleinbauten / Anbauten, Unterirdische Bauten, Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien sowie Grünflächenziffer.

2. Überbauung

§ 5

Baubereiche -Allgemein

[1]Hochbauten und unterirdische Bauten sind unter Beachtung der Baulinien, zonengemässen Grenzabstände sowie gesetzlichen Strassenabstände zulässig.

-Baubereich 1

[2]Innerhalb des Baubereiches 1 ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig oder lärmverursachende Räume sind wohnzonenabgewandt anzuordnen.
Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe[1] von max. 8.00m zulässig.

-Baubereich 2

[3]Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe[1] von max. 10.00m zulässig.

-Baubereich 3

[4]Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe[1] von max. 12.00m zulässig.

§ 6

Baulinien -Allgemein

[1]Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baulinien gelten sowohl für Hochbauten als auch für unterirdische Bauten.

-Autobahn

[2]In Baubereich 3 ist der erforderliche Abstand zur Autobahn durch eine entsprechende Baulinie gesichert.

§ 7

Anforderungen an die Überbauung

Die Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Haushälterische Nutzung des Bodens,
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
- Gute Einordnung in die umgebende Bebauung,
- Effiziente Energieversorgung,
- Baulicher und nutzungsbedingter Lärmschutz für die bestehenden Wohnzonen.

§ 8

Abstände -Grenz- und Gebäudeabstände

[1]In Baubereich 3 sind die Gebäude entlang der Autobahn zusammenzubauen, um den erforderlichen Lärmschutz für das Gebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung sicherzustellen. Der Gemeinderat kann hiervon absehen, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Massnahmen (z.B. Lärmschutzmauern) ein gleichwertiger oder besserer Lärmschutz erfolgt.

[2]Durch den Gemeinderat können im Baubereich 3 (entsprechend Absatz 1) die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen reduziert bzw. vollständig aufgehoben werden, sofern dies dem Lärmschutz dient.

---

[1] Die Gesamthöhe wird gemäss Anhang 1 Nr. 5.1 der IVHB bestimmt.

§ 9

Gebäudeprofil

[1]Das jeweils zulässige Gebäudeprofil wird definiert durch die in § 5 Abs. 4-6 bestimmten Gesamthöhen der Bauten.

[2]Technisch notwendige Einrichtungen (Klimaanlagen, Lüftungsanlagen, Liftanlagen, Liftüberdachungen, usw.) dürfen diese um max. 1.50m überschreiten. Ausgenommen sind Kamine, Antennen und Lüftungsrohre usw., deren Höhe nach den übergeordneten Vorschriften auszuführen ist.

Dachformen

[3]Flachdächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

§ 10

Lärmschutz

[1]In Baubereich 3 sind die Bauten entlang der Autobahn, zum Schutz der dahinterliegenden Baubereiche, so anzuordnen, dass ein geschlossener Lärmriegel entsteht.

[2]Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanbereichs muss zur Sicherstellung des Lärmschutzes die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellwert (Lr,e) der Autobahn, mindestens 26.6 dB(A) betragen. Für Wohnungen für betriebsnotwendiges Personal hat die Dämpfung mindestens 33 dB(A) zu betragen. Die Dämpfungen müssen bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume erreicht werden. Im Baubewilligungsverfahren ist dies mit einem Lärmgutachten nachzuweisen und aufzuzeigen, dass die Schalldämmung der Aussenbauteile den Anforderungen der SIA-Norm 181 entspricht.

[3]Die Baubereiche 1 und 2 dürfen erst bebaut werden, wenn Baubereich 3 (entlang der Autobahn) bereits überbaut ist oder zeitgleich überbaut wird.

[4]Räume mit lärmverursachenden Nutzungen innerhalb des Baubereichs 1 sind wohnzonenabgewandt (vom „Äusseren Hübelackerweg" abgewandt) anzuordnen.

§ 11

Hochspannungsleitung, Schutz vor nichtionisierender Strahlung

[1]Im Bereich der Hochspannungsleitung, in dem die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 der NISV überschritten werden, sind keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der NISV (Wohnen, Betriebsräume, etc.) zugelassen.

[2]Die planerischen und baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Im Rahmen der planerischen Massnahme ist die Anordnung der Nutzungen auf der Parzelle (Bürogebäude und Werkhallen, Lager- und Parkplätze, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche, etc.) entsprechend der Grenzwerte zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen sind die baulichen Massnahmen im Sinne einer Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb der Gebäude.

[3]Im Gestaltungsplan sind Abstände zur Hochspannungsleitung eingetragen. Diese Mindestabstände für Orte mit empfindlichen Nutzungen Abstände sind an entsprechende Höhen über Terrain gekoppelt.

§ 12

Beheizung

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung haben soweit möglich über erneuerbare Energiequellen oder Gasheizungen zu erfolgen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

§ 13

Entwässerung,

[1]Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser im Trennsystem via Retentionsbecken in den eingedolten Weiergraben zu leiten.
Die Sickergräben oder Retentionsbecken sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

[2]Die Führung der Entwässerungsleitungen wird im betreffenden Baugesuchsverfahren geklärt.

Dachbegrünung

[3]Flachdächer sind in der Regel extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden. Die Dachbegrünung soll von hoher ökologischer Qualität sein und die Anforderungen der SFG (Schweizerische Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

Vogelschlag

[4]Bei transparenter oder stark spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vorgelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte vorzusehen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 14

Allgemeine Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

[1]Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Gute Gestaltung der Freiflächen sowie der ökologische Ausgleichsflächen.
- Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat in der Regel mit einheimischen Pflanzen und Materialien naturnah und standortgerecht zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- Des Weiteren gelten die Anforderungen aus § 53 BNO.

Grünflächenziffer

[2]Die Grünflächenziffer[2] muss mindestens 0.15 betragen.

Ökologischer Ausgleich

[3]10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen.
Die Flächen für den ökologischen Ausgleich sind ökologisch hochwertig zu gestalten und naturnah zu begrünen. Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Die Hälfte der extensiv gemäss den Gründachrichtlinien SFG (Schweizerische Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) begrünten Flachdächer ist an den ökologischen Ausgleich anrechenbar. Grün- und Vernetzungsflächen sind bei entsprechender Gestaltung und Pflege anrechenbar.

Bodenversiegelung

[4]Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Grün- und Vernetzungsflächen

[5]Die Grün- und Vernetzungsflächen entlang des „Äusseren Hübelacherweg" sind mit geschlossenen Reihen einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Bäume, Hochstamm-Obstbäume oder Hecken zu bepflanzen. Auf den weiteren Grün- und Vernetzungsflächen sind Einzelbäume oder Gehölzgruppen zu pflanzen.
Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu wählen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen.

[6]Massnahmen zur Entwässerung von Dach- und Oberflächenwasser (Sickergräben, Retentionsbecken, etc.) sind zulässig, sofern sie entsprechend gestaltet und begrünt werden.

[7]Die Hecke westlich des Perimeters ist über extensiv genutzte Grün- und Vernetzungsflächen mit den Retentionsbecken zu vernetzen.

---

[2] Die Grünflächenziffer wird gemäss Anhang 1 Nr. 8.5 der IVHB berechnet.

§ 15

Parkierung

[1]Die erforderlichen Abstellplätze für Personal und Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken bereitzustellen. (Park-) Plätze, Wege und Lagerflächen sind versickerungsfähig und in der Regel mit umgebungsintegrierten Lösungen (z.B. Rasengittersteine oder ähnliches) auszugestalten.

[2]Der Gemeinderat kann im Einzelfall, unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, einem Parkierungskonzept für mehrere Parzellen zustimmen, welches einen sparsameren Umgang mit dem Gut Boden erfüllt.

4. Erschliessung

§ 16

Erschliessungsstrasse

[1]Die Erschliessung der Baufelder erfolgt über den Ausbau des bestehenden Weges im Norden zu einer neuen Erschliessungsstrasse. Die weitere Erschliessung des Gebietes erfolgt über eine interne Erschliessungsachse. Die Lage der jeweiligen Erschliessungsstrasse ist im Gestaltungsplan festgelegt.

Fuss- und Veloverbindung

[2]Die Fuss- und Veloverbindung dient auch als Notzufahrt des Gebietes und ist aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Freihaltebereich

[3]Der Freihaltebereich dient einer allfälligen späteren Erweiterung nach Süden als Bereich für eine Erschliessungsstrasse. Er ist von sämtlichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Gemeinderat kann eine zeitlich befristete Nutzung als Zufahrt, Lager- und / oder Parkplatz bewilligen.
Die Nutzung als Grünfläche ist grundsätzlich zulässig. Die Fläche das Freihaltebereichs kann nicht zur Grünflächenziffer oder als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.

5. Schlussbestimmungen

§ 17

Etappierung

Die Bebauung des Perimeters kann in Etappen gegliedert werden. Die Etappen ergeben sich aus der Forderung, dass die Bebauung des Perimeters von Norden nach Süden zu erfolgen hat und dabei jeweils die Parzellen entlang der Autobahn (Baubereich 3) vorrangig oder zeitgleich zu bebauen sind, um den erforderlichen Lärmschutz sicher zu stellen.

§ 18

Inkrafttreten, Genehmigung

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

[2]Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Kanton Aargau | Gemeinde Hunzenschwil

Gestaltungsplan Hübelacher / Stägacher

Situationsplan 1:500

Eingegangen
24. Okt. 2014

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Richtkonzeptplan 1:500 (Orientierungsinhalt)
- Werkleitungsplan 1:500 (Orientierungsinhalt)
- Geländeschnitte 1:250 (Orientierungsinhalt)
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: –

Vorprüfungsbericht vom: 16. April 2014

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Öffentliche Auflage vom: 16. August 2014 bis: 15. September 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Oktober 2014

Die Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28.5.2015

Der Generalsekretär:

5600 Lenzburg
Sägestr. 6a
Telefon: 058 / 733 33 44
Telefax: 058 / 733 33 45

6280 Hochdorf
Bellevuestr.27

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

4665 Oftringen
Perry Center

5734 Reinach
Marktplatz 2

5034 Suhr
Tramstrasse 11

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ingenieure ETH / SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.flurypag.ch info@flurypag.ch

Projekt Nr.	08.5502.014	Seon		Erg.:	November 2012 / br
Format	594 x 840	Lenzburg, im September 2012		Erg.:	September 2013 / mst
Projekt	GP Hübelacher	Gepr.	of	Erg.:	
Gez.	br	GL	of	Erg.:	
Filename:	Situationsplan.dwg	Plan Nr.	1	Plotdatum:	22.10.2014 / mst

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	rot	Baulinie für Klein- und Anbauten
	rot	Baulinie für Hauptbauten (inkl. unterirdische Bauten)
		Baubereich 1 / 2 / 3
	weiss	Freihaltebereich für eine allfällige Erschliessungsstrasse
B / A	blau	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
	violett	Fuss- / Velowegverbindung, Notzufahrt
	hellgrün	Grün- und Vernetzungsflächen
	schwarz	Perimeter / Gestaltungsplanbereich
	blau	Leitungstrasse (Kanalisation) genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
	grün	mögliche Anordnung der Bäume

2. Orientierungsinhalt

	blau	bestehende Baulinie UVEK 28.10.1962
	grau	bestehende Trottoire
	grau	bestehende Strassen / Wege / Zufahrten
	hellgrau	bestehende Gebäude
	blau	bestehende Bachverdolung Ø1.25m
	gelb	Erschliessungsstrasse ES / Zufahrt
G	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
	schwarz	Verlauf der Schnitte A-G
		Abstand zur Hochspannungsleitung für Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN)
	dunkelrot	in einer Höhe von 8m
	dunkelrot	in einer Höhe von 10m
	dunkelrot	in einer Höhe von 12m
	dunkelrot	Bereich Nutzungseinschränkungen durch Hochspannungsleitung
	schwarz	Schutzobjekt KLP: Hecken

