



Spezialzone Golf "Kieshübelhof"

Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Planauflage vom 9. Januar 2006 bis 8. Februar 2006

Beschlossen vom Gemeinderat

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber



Genehmigung 26. Juni 2006

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. August 2006

Der Staatsschreiber:

Art. 1 Zweck und Verhältnis zur Grundordnung bzw. zum übergeordneten Recht

- 1 Der Gestaltungsplan „Kieshübelhof“ bildet die Grundlage zur Realisierung eines 9-Loch Golfplatzes. Er präzisiert für die Spezialzone Golf die Bestimmungen der §§ 6^{bis}, 29^{bis} und 62^{bis} der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rheinfelden.
- 2 Wo in diesen Vorschriften nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rheinfelden sowie übergeordnete Regelungen von Kanton und Bund.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan Mst. 1:2'500
- Sonderbauvorschriften

Art. 3 Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst das im Situationsplan 1:2'500 mit einer violett gepunkteten Signatur begrenzte Gelände.

Art. 4 Golfplatzbereiche

Der Gestaltungsplan unterscheidet die folgenden Teilbereiche

- A Spielbahnen und Trainingsanlagen
 - A1 Abschlagüberdeckung
- B Infrastrukturbauten
- C Parkierung
- D Naturbereich
- E Vernetzung

Art. 5 Bereich A für Spielbahnen und Trainingsanlagen

- 1 Der Bereich A dient der Anlage von 9 Spielbahnen, bestehend aus Abschlägen, Fairways, Greens und Bunkern sowie von Roughs und Semi-Roughs, der Driving Range und von Übungsgreens und -bunkern.
- 2 In diesem Bereich sind auch naturnahe Elemente auszuscheiden.
- 3 Der Bereich A1 dient der Erstellung einer Abschlagsüberdeckung mit den maximalen Ausmassen von 60 m in der Länge, 8 m in der Breite und 4.5 m in der Höhe.
- 4 Bei Bedarf darf ein Grundwasserpumpenhaus erstellt werden. Die maximalen Abmessungen dieser Baute beträgt 4 m in der Länge und Breite und 3 m in der Höhe.
- 5 Es sind folgende maximalen Flächenmasse einzuhalten
 - 1.6 ha Tees und Greens
 - 0.3 ha Bunker

- 6 Mindestens 3 ha sind als Naturbereiche nach Art. 8 bzw. Art. 12 vorzusehen.
- 7 Es ist eine Fläche von 400 m² Schotterrasen einzurichten, welcher im Bedarfsfall als Zusatzparkplatz genutzt werden kann. Diese Fläche ist zu 50% als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar. Alternativ dazu kann ein Zusatzparkplatz ausserhalb des Perimeters nachgewiesen werden, der mit einem Shuttledienst mit der Golfanlage verbunden ist.
- 8 Die Spielbahnen sind so einzurichten, dass bestehende Gehölze nicht beeinträchtigt werden.
- 9 In Bereich A dürfen nur minimale Terrainveränderungen vorgenommen werden. Das jeweils anfallende Bodenmaterial ist nach Unter- und Oberboden getrennt und fachgerecht auf dem Gelände zwischenzulagern und zur Terraingestaltung zu verwenden.
- 10 Für Sicherheitsmassnahmen dürfen bei Bedarf punktuell landschafts- und naturverträgliche Netze (Vögel), Schutzwände oder ähnliches errichtet werden.

Art. 6 Bereich B für Infrastrukturbauten

- 1 Der Bereich dient der Anlage von Infrastrukturbauten gemäss nachstehenden Absätzen 2 bis 6.
- 2 Die Hochbauten in diesem Bereich haben sich auf die bestehenden Gebäudeprofile und -volumen zu beschränken, ausgenommen die im Gestaltungsplan ausgewiesenen zweigeschossige Anbaute B1 und der eingeschossige Unterbau B2 sowie Aufbauten wie Dachfenster, Balkone, Isolationen oder dergleichen. Ein Neubau, Wiederaufbau oder Ausbau der bestehenden Gebäude ist im bestehenden Ausmass möglich.
- 3 Die bestehenden Gebäude werden folgendermassen genutzt
 - a) Ass. Nr. 566 Cafeteria mit Küche, WC-Anlage und Vorratsraum, (BGF = 170 m², 100 Sitzplätze)
 Aussenrestaurant (BGF = 100 m², 60 Sitzplätze),
 Pro Shop (Verkauf von Golfartikeln, BGF = 50m²)
 Reception
 Büro
 Aufenthaltsraum für Personal
 - b) Ass. Nr. 564 Geräte- und Maschinenraum
 Werkstatt mit Ersatzteillager
 Duschen und WC-Anlagen für Personal
 Versammlungsraum mit WC-Anlagen
 Indoor-Golfanlage
 - c) Ass. Nr. 919 Caddie-Boxen
 Lagerräume
 Garagen
 Garderoben mit Duschen und WC-Anlagen
 Betriebswohnung (BGF = 110 m²)
 - d) Ass. Nr. 565 Betriebswohnung, bzw. Wohnung im Rahmen der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

- 4 Die Gebäude können weiterhin im bestehenden Umfang landwirtschaftlich genutzt werden. Neubauten für die Landwirtschaft sind nach den Kriterien, wie sie in der Landwirtschaftszone gelten, zulässig.
- 5 Zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 6 Nicht fest verschraubte Fenster von lärmempfindlichen Räumen müssen einen Abstand von mindestens 60 m zur Achse der Autobahn aufweisen und müssen auf der der Autobahn abgewandten Seite angeordnet sein.

Art. 7 Bereich C für Parkierung

- 1 Im Bereich C sind die auf den Regelbetrieb ausgerichteten Parkplätze zu erstellen.
- 2 Die Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen und mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 8 Bereich D Naturbereich

- 1 Naturbereiche liegen einerseits in den planerisch dargestellten Bereichen sowieagemässig noch nicht bestimmt in den Bereichen A und E.
- 2 Der Einsatz von Pflanzenhilfsstoffen (Herbizide, Fungizide, Insektizide, Dünger) ist nicht zulässig. Das Eindringen von Pflanzenhilfsstoffen aus umliegenden Flächen ist zu verhindern (Gefälle, Entwässerungsgraben o. ä.).
- 3 Bei der Anlage der Naturbereiche dürfen nur standortheimische Pflanzen und Materialien zum Einsatz kommen.
- 4 Die Naturbereiche, mit Ausnahme der Weiher, sind so auszugestalten, dass sie als Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.
- 5 In den Naturbereichen sind besondere Landschaftselemente wie Steinhaufen, Trockenmauern, Kleintierunterschlupf, Asthaufen etc. zu gestalten. Diese sind so anzulegen, dass sie eine Vernetzungswirkung erzielen.
- 6 Naturbereiche dürfen nicht betreten werden, ausgenommen für Massnahmen zur Erreichung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Naturbereiche sind durch geeignete Massnahmen vor dem Betreten zu schützen.

Art 9 Bereich E Vernetzungsbereich

- 1 Mindestens 50% des Bereiches E sind als Naturbereiche (gemäss Art. 12) zu gestalten, wobei eine möglichst durchgehende Verbindung der ökologischen Ausgleichsflächen anzustreben ist. Der Vernetzungsbereich ist so zu gestalten, dass eine langfristige Vernetzung entlang dem Bahndamm, dem Breitmattweg und der Autobahn gewährleistet ist.

- 2 Im Bereich E1 beträgt der Anteil an Naturbereichen mindestens 30%, er kann lage-
mässig verschoben werden. Er ist so zu gestalten, dass eine Vernetzung des bestehen-
den Weihers „Kieshübelhof“ mit der bestehenden, wechselfeuchten Fläche „Breitmatt“
erreicht wird.

Art. 10 Wege, Zufahrt und Strassen

- 1 Die motorisierte Zufahrt erfolgt von Norden über den Libellenweg. Die Anfahrt von Sü-
den sowie der Durchgangsverkehr durch die Golfanlage ist mit geeigneten Vorkeh-
rungen zu verhindern. An der Zufahrtsstrasse ist im Bereich der Bahnunterführung eine
Ausweichstelle anzuordnen, welche die Vernetzung entlang der Bahn nicht beein-
trächtigt (Naturbelag).
- 2 Die bereits vor der Erstellung der Golfanlage bestehenden Wegverbindungen sind
öffentlich zugänglich und mit Ausnahme der direkten Zufahrtsstrasse für den motorisier-
ten Verkehr gesperrt (Ausnahme Zufahrt zum Wohnbereich und für Unterhaltsarbeiten).
- 3 Wege und Strassen sind an den im Plan bezeichneten Abschnitten mit hochstämmigen
standortheimischen Baumreihen (Laubbäume, Obstbäume) aufzuwerten.
- 4 Für die Zufahrtsstrasse ist ein fester Belag zugelassen. Die nicht bereits mit einem Hart-
belag versehenen Wege sollen einen sickerfähigen Naturbelag (Chaussierung) auf-
weisen.

Art. 11 Gewässer- und Bodenschutz

- 1 Pflanzenhilfsstoffe dürfen nur mit minimalem Einsatz verwendet werden. Deren Einsatz
ist zu dokumentieren und auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzuweisen. Für
die Bestimmung von Art und Menge der Düngemittel sind regelmässig Bodenproben
durchzuführen.
- 2 Das Sickerwasser der Greens, Tees und Bunker ist in naturnah gestaltete Versicke-
rungsmulden einzuleiten. Dabei muss die Möglichkeit der Qualitätsmessung des ein-
fliessenden Wassers gewährleistet sein.
- 3 Notwendige Terrainveränderungen und Bodeneingriffe haben sich in die Land-
schaft einzupassen. Insbesondere unzulässig sind erhebliche Abgrabungen
und Aufschüttungen, welche zu einer atypischen Hügellandschaft führen. Das
bei der Erstellung der Spielbahnen (Greens, Tees und Bunkern) und der Weiher
anfallende Material muss für die Geländegestaltung verwendet werden. Aus-
hubmaterial ist in unmittelbarer Nähe der Aushubstelle anzulegen.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

- 1 8.63 ha (inklusive ökologische Flächenanteile ausserhalb des Perimeters) sind als öko-
logische Ausgleichsflächen auszuscheiden. Naturbereiche im Gestaltungsplanperime-
ter sind als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar, wenn diese mindestens 500

m² gross sind und eine Mindestbreite von 10 m umfassen sowie maximal 40 m von anderen, als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbaren Naturflächen entfernt liegen. Für Feuchtstandorte beträgt der maximale Abstand 200 m.

- 2 Ökologische Ausgleichsflächen wie Hecken Feldgehölze oder Weiher haben einen extensiven Krautsaum von mindestens 5 m. Eingriffe in den natürlichen Bodenaufbau sind mit Ausnahme des Feuchtstandortes unzulässig.
- 3 Die ökologische Ausgleichsflächen sind so weit als möglich innerhalb des Perimeters anzulegen. Die Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsflächen ausserhalb des Perimeters nach § 29 Abs. 8 BNO ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- 4 Nach 3 Jahren ist dem Gemeinderat der Nachweis zu erbringen, dass die ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen umgesetzt wurden.

Art. 13 Betriebsreglement

Als Bestandteil des Baubewilligungsgesuches ist ein Betriebsreglement inklusive Ausführungsplan und Pflegekonzept der ökologischen Ausgleichsflächen zu erstellen.

Art. 14 Weitere Festlegungen

- 1 Beleuchtungsanlagen sind nur für die Bereiche B und C sowie bei Bedarf zur Beleuchtung des Fussweges zwischen Parkplatz und Golfzentrum zulässig.
- 2 Werbetafeln für die Anlage dürfen einzeln maximal eine Fläche von 5m² und zusammen eine Gesamtfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie sind nur in den Bereichen A1, B und C zulässig.

Art. 15 Aufhebung der Rechtsgültigkeit

Wenn die Vorschriften der Spezialzone Golf nach Art. 29 bis Abs. 10 „Vorbehalt“ der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rheinfelden ihre Gültigkeit verlieren, verlieren diese Sonderbauvorschriften und der zugehörige Plan die Rechtsgültigkeit und es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Art. 16 Inkrafttreten und Änderung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder die Aufhebung des Gestaltungsplanes vorbehältlich Art. 15 SBV bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Spezialzone Golf "Kieshübelhof"

Gestaltungsplan

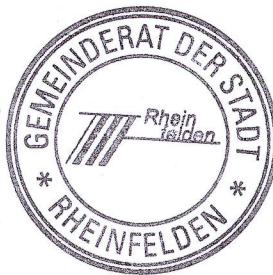
Situationsplan 1 : 2'500

Öffentliche Planauflage vom 9. Januar 2006 bis 8. Februar 2006

Beschlossen vom Gemeinderat

Der Stadttammann

Der Stadtschreiber



Genehmigung 26. Juni 2006

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. August 2006

Der Staatsschreiber:

