



Kanton Aargau / Gemeinde Untersiggenthal

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Oberau“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 15. Oktober 2010

Vorprüfungsbericht vom: 28. Oktober 2010

Öffentliche Auflage vom: 23. November bis 23. Dezember 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. Mai 2011

Frau Gemeindeammann:

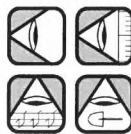
Der Gemeindeschreiber: ^{Stv.}

BVURO.05.89-1

33/36

Genehmigungsverfahren

Stand: 01. Juli 2011



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Ingenieurbüro Senn, Planung & Tiefbau

Südallee 2

5415 Nussbaumen

www.ingsenn.ch

T: 056 / 296'30'00

F: 056 / 296'30'03

Co

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. August 2011

Der Generalsekretär:

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung / Übergeordnetes Recht	2
II. BAU-, GESTALTUNGS- UND BETRIEBSVORSCHRIFTEN	
Art. 5 Bereich für Hochbauten	2
Art. 6 Bereiche für Parkierung / Konzept zur Erreichbarkeit des Fussballplatzes und zur Parkierung bei Grossanlässen	2
Art. 7 Bereiche für Spiel- und Trainingsfelder	3
Art. 8 Bereiche für Erdwall	3
Art. 9 Ballfänger	4
Art. 10 Spielfeldbeleuchtung	4
Art. 11 Beschallungsanlagen	5
Art. 12 Gestaltung der Grünzone	5
Art. 13 Betriebsreglement	5
III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 14 Abweichungen	6
Art. 15 Inkrafttreten	6
Art. 16 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	6

Gestaltungsplan „Oberau“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Untersiggenthal erlässt gestützt auf § 25 Abs.2 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Untersiggenthal (BNO) vom 3. Juni 2004 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Anordnung und Ausgestaltung der für den Sportplatzbetrieb benötigten Flächen und Bauten sowie der Gestaltung der Grünzone dar. Zudem gewährleistet er die gute Eingliederung der Anlage in die Landschaft.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der Planungsbericht ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes; er dient lediglich der Erläuterung desselben.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung / Übergeordnetes Recht

¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Untersiggenthal.

² Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU-, GESTALTUNGS- UND BETRIEBSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Bereich für Hochbauten

¹ Der Bereich für Hochbauten ist für Hoch- und Tiefbauten bestimmt, die im Zusammenhang mit dem Spielbetrieb stehen (wie Garderoben, Materialräume, Technikräume, Bank für Spieler und Betreuer, Vereinslokal etc).

² Die Lage und Stellung von Neubauten ist vorbehältlich der im übergeordneten Recht geregelten Abstandsbestimmungen grundsätzlich freigestellt.

³ Die zulässige Geschosshzahl beträgt 2 Vollgeschosse (analog W2). Bezüglich der weiteren Grundmasse gilt § 16 Abs.2 BNO.

⁴ Es sind Abstellplätze für Zweiräder in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 6 Bereiche für Parkierung / Konzept zur Erreichbarkeit des Fussballplatzes und zur Parkierung bei Grossanlässen

¹ Die Parkierungsbereiche dürfen nur im Zusammenhang mit Aktivitäten auf der Sportplatzanlage genutzt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkierungsbereichen erfolgt an der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage vom bzw. auf die Schiffmühlestrasse.

³ Der Parkierungsbereich A deckt den Bedarf der für den normalen Spielbetrieb benötigten Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge (ca. 106 Abstellplätze). Die Fläche ist mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten, mit Hochstamm-bäumen zu begrünen und kann mit einer Beleuchtung ausgestattet werden.

⁴ Der Parkierungsbereich B dient der Deckung des zusätzlich benötigten Parkplatzbedarfes bei grösseren Anlässen (ca. 34 Abstellplätze). Das Terrain darf weder verändert noch versiegelt werden.

⁵ Bei Grossanlässen (Definition siehe § 7 Betriebsreglement) ist ein Konzept zu erstellen, in welchem die Erreichbarkeit des Fussballplatzes für alle Verkehrsteilnehmer, die Parkierung sowie die Signaletik festgelegt werden. Die Bewilligung des Anlasses durch den Gemeinderat wird von diesem Nachweis abhängig gemacht.

Art. 7 Bereiche für Spiel- und Trainingsfelder

¹ Die Bereiche 1 – 4 dienen der Anlage der Spiel- und Trainingsfelder und bezeichnen die generelle Lage derselben. Sie dürfen nur mit direkt dem Spielbetrieb dienenden Einrichtungen (wie Tore, Eckfahnen, etc.) möbliert werden.

² Die Höhenlagen der Spiel- und Trainingsfelder werden im Rahmen des Bauprojektes unter angemessener Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Anlagen festgelegt.

³ Die Flächen südlich der Schiffmühlestrasse (Plätze 2 – 4) dürfen nicht versiegelt werden.

⁴ Die Drainageleitungen der Spiel- und Trainingsfelder sind zusammenzufassen und können im Grundsatz der Limmat zugeführt werden. Die Einzelheiten (z. B. Wassermenge, Düngung, Art und Ausführung des Einleitungsbauwerkes in die Limmat) werden im Rahmen des Bauprojektes geregelt.

Art. 8 Bereich für Erdwall

¹ Innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches muss ein Erdwall in einer minimalen Höhe von 2.80 Metern ab Fertig Boden des Spielfeldes Nr. 1 (nordostseitige Seitenlinie) respektive dem Parkplatz (Böschungsfuss) erstellt werden.

² Das Spielfeld Nr. 1 ist gegen die Landwirtschaftszone abzugrenzen (Zaun, Hecke). Der Erdwall ist auf der nordöstlichen Seite und im Bereich der Dammkrone zu bepflanzen.

Art. 9 Ballfänger

¹ An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen dürfen lärmarme Ballfänger (z.B. plastifizierte Netze oder Nylonnetze) mit einer maximalen Höhe von 9.00 Metern (gemessen ab angrenzendem, gestaltetem Terrain) erstellt werden. Die konkrete Ausbildung der entlang der Kantonsstrasse zwingend zu erstellenden Ballfänger ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den kantonalen Fachstellen abzusprechen.

² Sie sind in ihrer Art so auszuführen, dass sie die direkte Durchsicht nicht beeinträchtigen und sich in ihrer Erscheinung möglichst optimal in den Flussraum einpassen.

³ Das dauerhafte Anbringen von grossflächigen, die Durchsicht behindernde Blachen oder Werbeträgern an den Ballfängern der Spiel- und Trainingsfelder 1 – 4 ist im Grundsatz nicht zulässig (Ausnahme siehe Art. 10 Absatz 3).

Art. 10 Spielfeldbeleuchtung

¹ An den im Gestaltungsplan bezeichneten generellen Standorten können die Spielfeldbeleuchtungsmasten in einer maximalen Höhe von 19 Metern (gemessen ab dem angrenzenden, gestalteten Terrain) erstellt werden.

² Im Einwirkungsbereich zur Kantonsstrasse K438 und zur Schiffmühlestrasse darf der Verkehr zu keinem Zeitpunkt durch die Beleuchtung geblendet oder abgelenkt werden. Eine allfällige Blendwirkung, die von der Beleuchtung der Sportplatzanlage (Spielfelder, Garderobengebäude, Parkplatz) ausgeht und auf die umliegenden Wohnbauten wirkt, ist mit entsprechenden Blendschutzmassnahmen auszuschliessen.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

³ Sollte aus Sicht- oder Blendschutzgründen das permanente Anbringen eines entsprechend wirksamen Schutzes auf den der Kantonsstrasse oder der Schiffmühlestrasse zugewandten Ballfängern oder des die Anlage umgebenden Zaunes notwendig sein, kann ein solcher erstellt werden.

Art.11 Beschallungsanlagen

Die Erstellung von stationären Beschallungsanlagen ist nicht zulässig. Die mobilen Beschallungsanlagen dürfen nicht gegen die umliegenden Wohnliegenschaften gerichtet werden.

Art. 12 Gestaltung der Grünzone

¹ Im Rahmen des Baugesuches zu den Spiel- und Trainingsplätzen 2 – 4 ist die Gestaltung der angrenzenden Grünzone im Detail zu regeln.

² Das Terrain kann im Rahmen des für die Erstellung der Spielfelder notwendigen Masses gegenüber der heutigen Situation verändert werden. Solche Eingriffe sind - gestützt auf die Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbandes - auf ein Minimum zu beschränken. Die Erstellung von Kunstbauten (Stützmauern u. ä.) ist nicht zulässig. Terrainunterschiede sind mittels ansprechend gestalteter Böschungen auszugleichen.

³ Die Grünzone ist im schraffierten Bereich naturnah zu gestalten, so dass die ökologische Funktion der Flusslandschaft gestützt wird. Es sind standortgerechte Pflanzen einzubringen.

⁴ Im Rahmen des Baugesuches ist ein entsprechender Umgebungsplan vorzulegen.

Art. 13 Betriebsreglement

¹ Als Bestandteil des Baugesuches für die Sportanlage ist ein Betriebsreglement einzureichen, in dem Betrieb und Unterhalt der Anlage geregelt sind.

² Im Betriebsreglement sind folgende Elemente zu regeln:

- Betriebsorganisation
- Pflege der Bauten und Anlagen
- Betriebszeiten (insbesondere Scheinwerfer- und Lautsprecheranlagen)
- Zufahrt / Parkordnung / Parkdienst

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

Art. 16 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

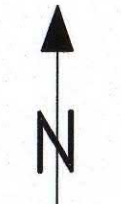


GESTALTUNGSPLAN
"OBERAU"
Gemäss Paragraph 21 BauG
Situation 1:500

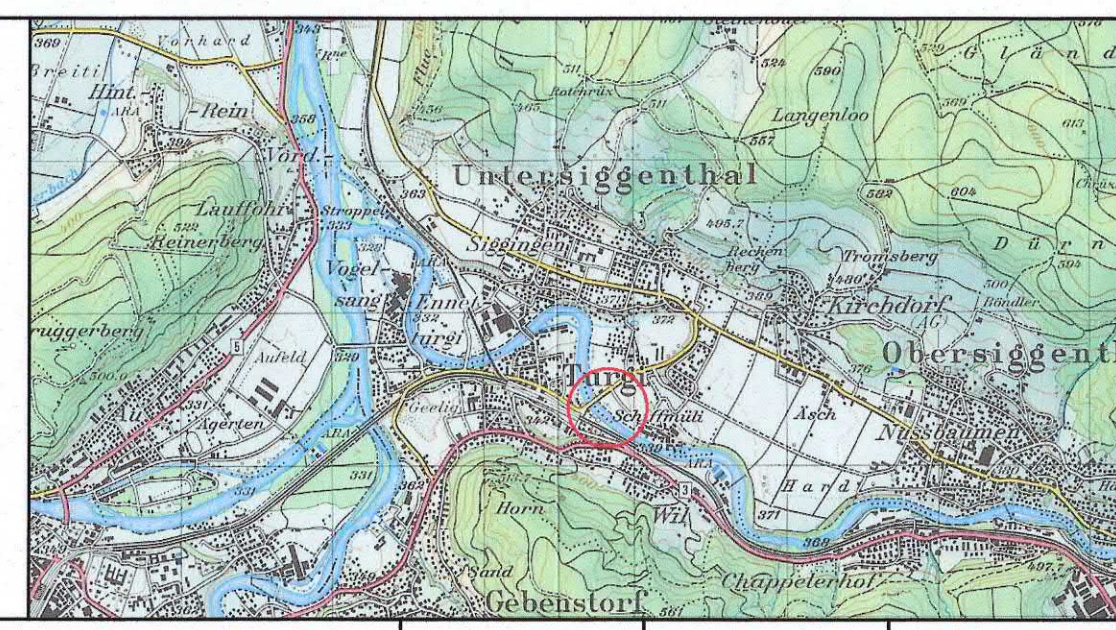
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersicht:



1:50'000



Verfasser:	Datum:	Grösse:	Plan-Nr.:
Ingenieurbüro Senn Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal	01.07.2011	80 x 105	33-36-1
Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan:	
DV	Co	18.06.2010	

Mitwirkungsbericht vom: 15. Oktober 2010
Vorprüfungsbericht vom: 28. Oktober 2010
Öffentliche Auflage vom: 23. November 2010 bis: 23. Dezember 2010
Beschlussen vom Gemeinderat am: 30. Mai 2011
Frau Gemeindeamman: *U. Keller* Der Gemeindevorsteher: *C. Schmid*

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 24. August 2011
Der Generalsekretär: *F. Bieri*

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT

Farbe	Bezeichnung
braun	Ballfänger gem. Art. 9 SNV
violett	Standort für Masten zur Spielfeldbeleuchtung gem. Art. 10 SNV
hellblau	Bereiche für Parkieranlagen gem. Art. 6 SNV
rot	Bereich für Zu- und Wegfahrten des Parkierungsbereiches gem. Art. 6 SNV
grün	Bereich für Spiel- und Trainingsfelder gem. Art. 7 SNV
blau	Bereich für Hochbauten gem. Art. 5 SNV
hellbraun	Bereich für Erdwall gem. Art. 8 SNV
hellgrün / schraffiert	Grünzone, Gestaltung gem. Art. 12 SNV
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes gem. Art. 3 SNV

2. ORIENTIERUNGSINHALT

braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
hellgrau	bestehende Strassen
dunkelgrau / violett	Fussweg / Trottoir / kantonalen Wanderweg entlang Limmatt (best. / geplant)
rot	Bushaltestelle
grün	Wald
grün	Hecke
hellgrün	Verkehrsteiler / Rabatte
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
blau	Limmatt

