



Erschliessungsplan «Staffelstrasse / Mattenstrasse»

gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans:

- Situationsplan 1:500



Öffentliche Mitwirkung:

3. April 2017 bis 2. Mai 2017

Vorprüfungsbericht:

22. September 2017

Einwendungsverfahren:

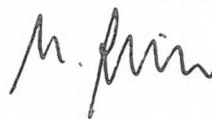
30. Oktober 2017 bis 28. November 2017

Beschluss Gemeinderat:

14. Dezember 2017

Gemeindeammann:

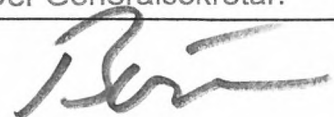
Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. März 2018

Der Generalsekretär:



A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Mit dem Erschliessungsplan «Staffelstrasse / Mattenstrasse» wird die Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Plans grundeigentümergebunden geregelt.

² Der Erschliessungsplan schafft die Voraussetzungen für eine rationelle Erschliessung in Form von zusammenhängenden, unterirdischen Parkieranlagen und einer gemeinsamen Tiefgaragenererschliessung (Ein- und Ausfahrt / Rampe).

§ 2

Bestandteile und Grundlage

¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- die Sondernutzungsvorschriften;
- der Situationsplan 1 : 500.

² Erläuternde Grundlage des Erschliessungsplans ist:

- der Planungsbericht.

§ 3

Geltungsbereich

Der Erschliessungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Erschliessungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen massgebend.

² Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

B. Erschliessung

§ 5

Grundsatz zu
Erschliessungs-
anlagen

¹ Die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Pflichtparkfelder sind in unterirdischen Parkieranlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind Parkierungs- und Anlieferungsanlagen gemäss §§ 7 und 8.

² Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen werden mit den notwendigen Baugesuchen und Parkplatznachweisen bestimmt, die dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen sind.

§ 6

Erschliessungs-
bereich „Rampe“

¹ Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt für Motorfahrzeuge ab der Staffelstrasse innerhalb des im Plan bezeichneten Erschliessungsbereichs „Rampe“.

² Die Rampe ist mit den notwendigen Schallschutzmassnahmen zu versehen, so dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung¹ eingehalten sind.

³ Der Erschliessungsbereich „Rampe“ wird mittels Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG) gesichert. Der gegenüber diesen Strassenlinien einzuhaltende Strassenabstand wird aufgehoben.

§ 7

Erschliessungs-
bereich „Zentrale
oberirdische Par-
kierungsanlage
und Anlieferung“

¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Erschliessungsbereichs „Zentrale oberirdische Parkierungsanlage und Anlieferung“ ist eine Anlage für die Anlieferung anzuordnen und für einen Lastkraftwagen von 11 m Länge und nach Schweizer Norm (SN) 640 271a zu dimensionieren. Diese Anlage kann von anderen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Plans mitbenutzt werden.

² In diesem Bereich können zudem Parkfelder für Besuchende und Kunden angeordnet werden. Diese Parkfelder sind zu bewirtschaften.

¹ Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

³ Die Anlage ist gut zu gestalten. Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Anlage wird mit den notwendigen Baugesuchen und Parkplatznachweisen bestimmt, die dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen sind.

§ 8

Oberirdische
Parkfelder

Ausserhalb des Erschliessungsbereichs „Zentrale oberirdische Parkierungsanlage und Anlieferung“ sind nur einzelne oberirdische, dezentral angeordnete Kurzzeit-Parkfelder für Besuchende und Kunden zulässig.

§ 9

Unterirdische
Parkierungs-
anlagen

¹ Die unterirdischen Parkierungsanlagen sind derart zu konzipieren, dass die einzelnen Grundeigentümer ihre eigene Parkierungsanlage an die jeweils bestehenden Anlagen zweckmässig anschliessen können.

² Zur Erschliessung ihrer eigenen Parkfelder können die gemeinsame Zufahrt (Tiefgaragenrampe ab der Staffelstrasse) und die Fahrgassen von allen Grundeigentümern mitbenutzt werden.

³ Die in den unterirdischen Parkierungsanlagen vorgesehenen Parkfelder für Kunden sind zu bewirtschaften.

§ 10

Anschluss-
bereiche;
Durchfahrts-
breiten

¹ Die einzelnen Tiefgaragen können an den im Situationsplan als «Anschlussbereiche für Tiefgarage» bezeichneten Lagen angeschlossen werden.

² Der Grenzabstand für Tiefbauten gemäss § 18a Abs. 2 ABauV findet gegenüber Parzellen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden, keine Anwendung.

³ Die Breite des Durchbruchs der Tiefgaragenwand ist auf die Lage und Breite der Fahrgasse abzustimmen und mit dem vom Durchbruch der Tiefgaragenwand betroffenen Grundeigentümer zu koordinieren.

⁴ Zu diesem Zweck informiert der jeweils bauende Grundeigentümer seinen Nachbarn vor Projektierungsbeginn über die beabsichtigte Lage und Breite der Garagendurchfahrt. Dem Nachbarn steht das

Mitwirkungsrecht zu. Können sich die Nachbarn über die Lage und/oder die Breite des Durchbruchs nicht einigen, dann entscheidet der Gemeinderat auf dem Verfügungsweg.

§ 11

Fahrgassen

¹ Die Lage der Fahrgassen, die zur Erschliessung der einzelnen Tiefgaragen notwendig sind, ist im Plan festgelegt.

² Die Dimensionierung der Fahrgassen richtet sich nach der Schweizer Norm (SN) 640 291a.

§ 12

Abweichungen

Sofern sich die betroffenen Grundeigentümer schriftlich damit einverstanden erklären und die Nachbarrechte gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs nicht betroffen sind, können die im Plan bezeichneten Lagen für die Anschlüsse der Tiefgaragen und der Fahrgassen sowie die Lage des Anlieferungswegs verändert werden.

§ 13

Bestehende Erschliessungsanlagen

¹ Für bestehende Erschliessungsanlagen inklusive Ein- und Ausfahrten gilt die Besitzstandsgarantie.

² Wird ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder werden grössere Änderungen am Bestand vorgenommen, die einem Neubau gleichzusetzen sind, sind die bestehenden Parkierungsanlagen aufzuheben und das betroffene Grundstück im Sinne dieses Erschliessungsplans zu erschliessen.

§ 14

Veloparkierungsanlagen

¹ Der Nachweis über die Anzahl, die Anordnung und die Gestaltung der Abstellplätze für Velos ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens gemäss den Anforderungen der Schweizer Norm (SN) 640 065:2011 (Anzahl und Standortwahl) und 640 066:2011 (Gestaltung) zu erbringen.

² Oberirdisch angelegte Veloparkierungsanlagen sind gut zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren.

§ 15

Abstand zu öffentlichen Fusswegen

Der gegenüber öffentlichen Fusswegen einzuhaltende Wegabstand kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens reduziert oder aufgehoben werden.

C. Weitere Bestimmungen**§ 16**

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

¹ Die Einwohnergemeinde Wettingen und die Grundeigentümer im Geltungsbereich des Erschliessungsplans schliessen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, der von den Parteien zu unterzeichnen ist, bevor der Gemeinderat den Erschliessungsplan beschliesst.

² In diesem Vertrag werden die Finanzierung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen samt der gemeinsamen Tiefgaragenerschliessung (Rampe) sowie die dinglichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Erschliessungskonzepts eigentümerverbindlich geregelt.

§ 17

Planungs- und Verfahrenskosten

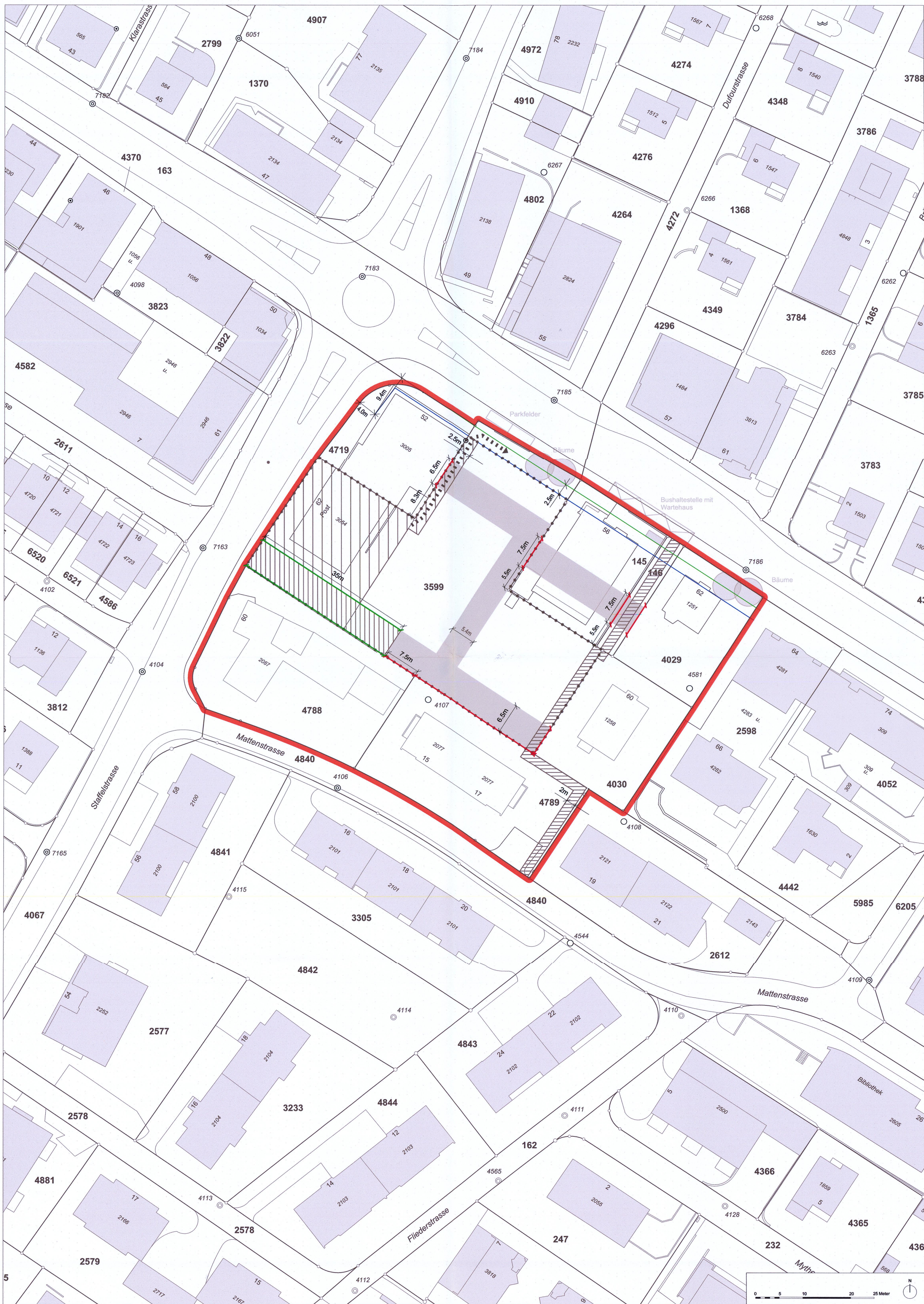
Die Kosten für die Ausarbeitung des Erschliessungsplans und für das Planungsverfahren einschliesslich allfälliger Rechtsmittelverfahren werden unter den Grundeigentümern im Verhältnis der Parzellenfläche zur Gesamtfläche aufgeteilt.

D. Schlussbestimmung**§ 18**

Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder die Aufhebung erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.



Erschliessungsplan
«Staffelstrasse / Mattenstrasse»

gemäss § 17 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



Öffentliche Mitwirkung: 03.04.2017 bis 02.05.2017
Vorprüfungsbericht: 22.09.2017
Einwendungsverfahren: 30.10.2017 bis 28.11.2017

Beschluss Gemeinderat: 14. Dezember 2017

Gemeindeammann: Gemeindegemeinschaft

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. März 2018

Der Generalsekretär:

- Genehmigungsinhalt
- Geltungsbereich
 - Erschliessungsbereich "Rampe"
 - Erschliessungsbereich "Zentrale oberirdische Parkierungsanlage und Anlieferung"
 - Anschlussbereiche für Tiefgaragen
 - Mögliche Fahrgassen in Tiefgaragen
 - Möglicher Anlieferungsweg
 - Strassenlinie neu (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

- Orientierender Inhalt
- Bereich öffentlicher Fussweg
 - Baulinie entlang Kantonsstrasse
 - Strassenlinie (vom Regierungsrat am 23. Januar 2008 genehmigt)
 - 1. Etappe
 - Bestehende Bauten
 - Parzellengrenze
 - Neue Elemente gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Untere Landstrasse