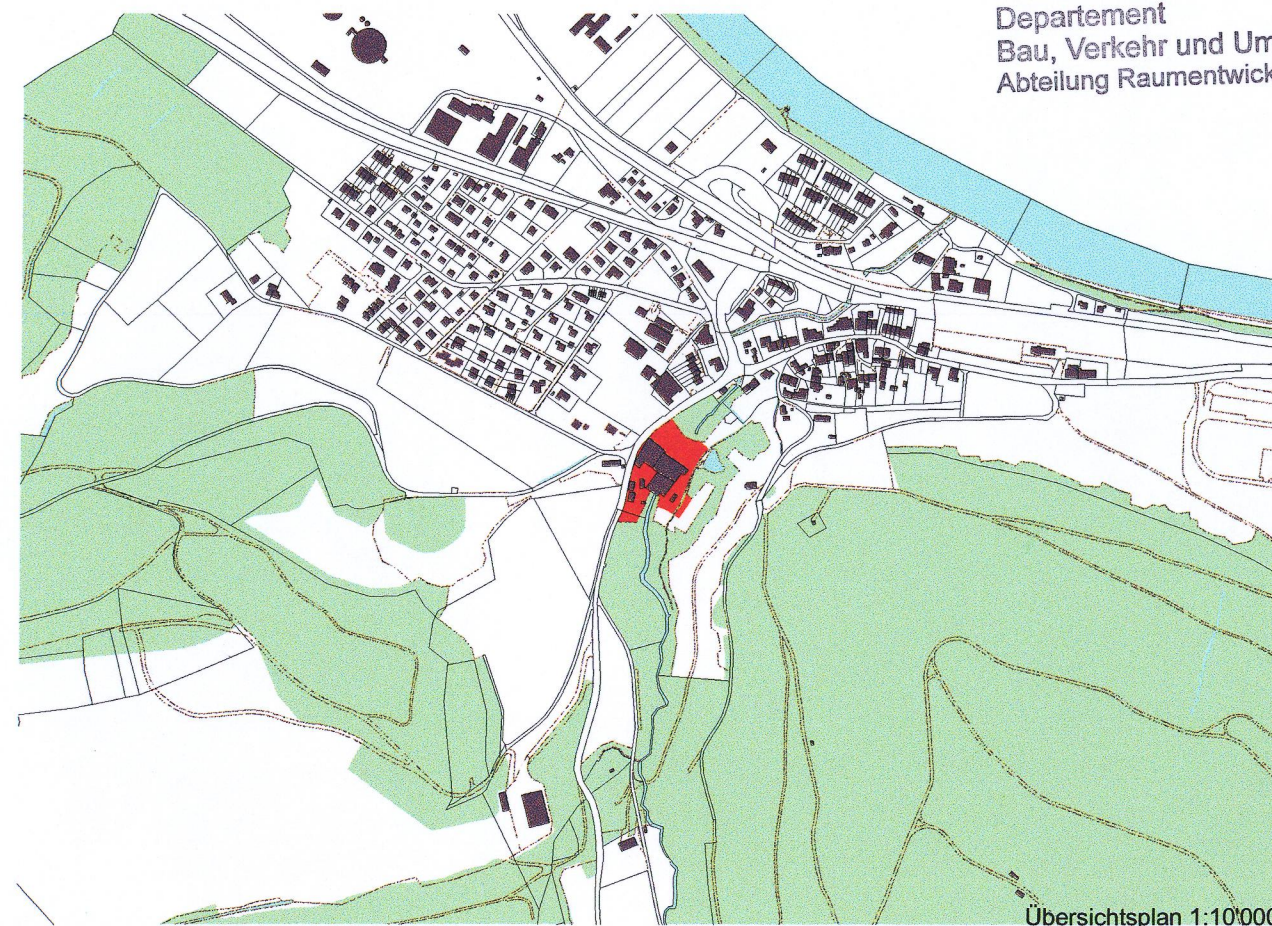


Sondernutzungsplanung Chalchi

Gestaltungsplan 1 : 500 mit Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: 1. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom: 18. August bis 16. September 2008

Mitwirkungsbericht vom: 7. Oktober 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. Oktober 2008

Der Gemeindeamman

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Januar 2009

Der Staatsschreiber:

Stand: Beschluss Gemeinderat

ARCOPLAN
Lüscher Pfister Keller

Raumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Limmatauweg 9 508 Ennetbaden 056 203 40 20

0 10 20 Meter



16.10.2008 / PK / sz
368-1_4.eps



GENEHMIGUNGSIHALT

- §1 neue Baubereiche für Hochbauten**
1 Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände.
2 Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten können die Höhen der Geschosse frei festgelegt werden.
3 In der Regel sind die Dächer über gewerblich genutzten Bauten als Flachdächer auszubilden. Andere Dachformen entsprechend der bisherigen Dachform oder soweit sie für gewerbliche Nutzungen zweckmässig sind (z.B. Sheddächer), können zugelassen werden.
- §2 maximale Höhe der Bauten (Meter über Meer)**
Die im Plan bezeichneten Höhenkoten gelten für alle oberirdischen Bauvolumen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind in minimaler Masse möglich. Sie sind in geordneter Weise zusammenzufassen.
- §3 Höhenbegrenzung nach unten**
Zum Schutz der Bacheitung des Chrüzibaches dürfen neue Bauten die Höhenkote von 347.50 n.ü.M nicht unterschreiten.
- §4 Baubereich für Vordächer**
1 Der Baubereich für Vordächer bezeichnet die maximale Ausdehnung von Vordächern.
2 Stützen, Verladerampen und einzelne Trennwände sind zugelassen.
- §5 Erschliessungsflächen / Ein- und Ausfahrtsbereiche**
1 Die Erschliessungsflächen dienen als zusammengefasste Ein- / Ausfahrt zur Baldingerstrasse.
2 Die Erschliessungsflächen können mit Asphaltbelag oder dergleichen in platzartiger Form ausgestaltet werden, wobei die Ein-/Ausfahrten auf die im Plan bezeichneten Bereiche zu beschränken sind.
- §6 1 Werkplatz für gewerbliche Nutzung**
Der Werkplatz für gewerbliche Nutzungen dient als Parkierungs-, Manövri- und Lagerfläche im Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Bauten. Entlang des Chalchi-Kanals ist der durchgehende Wanderweg sicherzustellen.
- 2 versiegelt**
In den als Werkplatz versiegelt bezeichneten Bereichen sind neben sickerfähigen Belägen auch nicht sickerfähige Beläge wie Asphalt, Ortbeton, Verbundsteine und dergleichen zugelassen.
- 3 sickerfähig**
In den als Werkplatz sickerfähig bezeichneten Bereichen sind ausschliesslich sickerfähige Beläge wie sickerfähige Verbundsteine, Chaussierungen, Schotterrasen und dergleichen zugelassen. Neue und bestehende Anlagenteile ausserhalb der Bauzone unterstehen den Bestimmungen nach Art. 24 ff. RPG.
- §7 naturnahe Grünflächen**
1 Die naturnahen Grünflächen dienen dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Areals.
2 Sie sind als artenreiche, strukturierte Flächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten.
3 Für die Gestaltung sind ausschliesslich einheimische, dem Standort angepasste Bäume, Sträucher und Stauden resp. kräuterreiches Saatgut mit Schweizer Ökotypen zu verwenden. Kleinstrukturen wie Holzbeigen, Steinhäufen und dergleichen sind erwünscht.
4 Vereinzelt Einrichtungen für Aufenthalt sind möglich.
- §8 Hoffbereiche und Umgebungsflächen im Wohnumfeld**
1 Die privat nutzbaren Bereiche sind den Wohnbauten zugeordnet und können für die Parkierung, als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden.
2 Einzelne Kleinbauten, namentlich auf mindestens 2 Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze, sind innerhalb der regulären Grenz- und Waldbstände möglich.
- §9 Vorplatz-Bereich**
1 Der Vorplatz-Bereich ist als offene Fläche auszubilden. Temporäre Ausstellungen sind möglich, wenn eine genügende Sichtzone gewährleistet werden kann.
2 Parkplätze sind nicht zugelassen.
- §10 Sichtzone**
An der Baldingerstrasse müssen die Sichtzonen einen sichtfreien Raum gemäss § 45 ABauV mit einer Beobachtungsdistanz B (2.5 m) und einer Knotensichtweite A (60 m) gewährleisten. Die Sichtzonen sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. durch Zaun) freizuhalten.
- §11 Altlasten**
Mit dem Baugesuch der 1. Etappe ist ein Sanierungs- / Entsorgungskonzept über das gesamte Areal vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, dass das Projekt aus altlasten- und abfallrechtlicher Sicht realisiert werden kann.
- §12 Perimeter Gestaltungsplan**

ORIENTIERUNGSIHALT

- Wald
- Zonengrenzen gemäss Bauzonenplan
- Landwirtschaftszone gemäss Kulturlandplan
- Waldgrenze an Bauzone gemäss Bauzonenplan
- Bauten mit Besitzstandsgarantie
Bauliche Massnahmen sind im Rahmen von § 68 BauG zulässig.
- Gewässer:
Weiler / offener Bach
eingedolter Bach
bestehende Gebäude
bestehender Wendeplatz
Richtkote Aussenraum
Wanderweg