



ERSCHLIESSUNGSPLAN "TIEFENWAAGE-AU" TEILÄNDERUNG

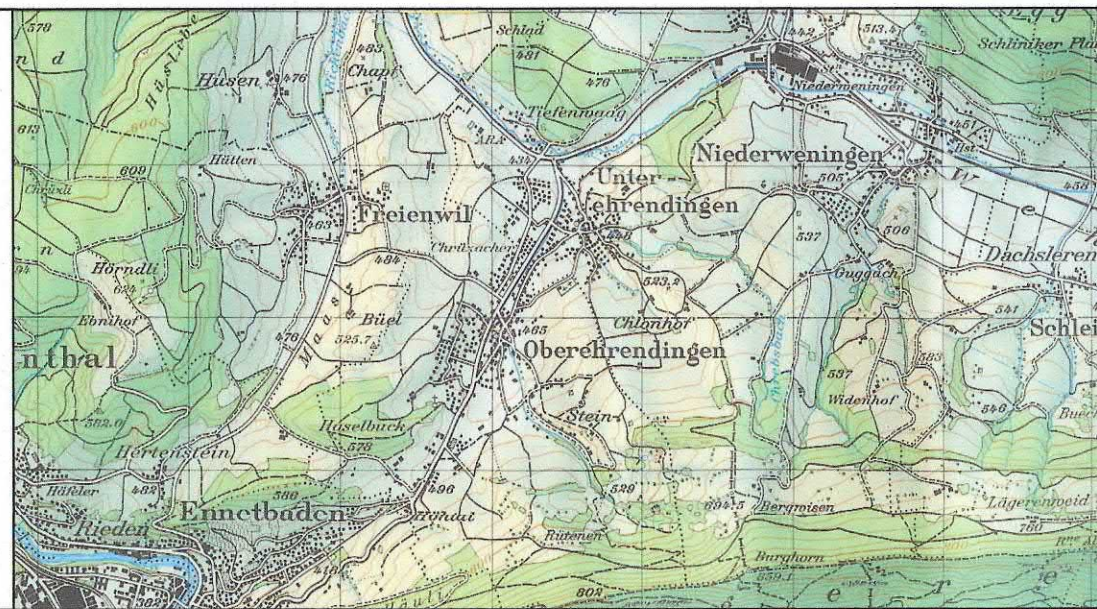
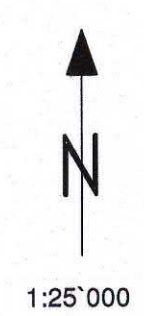
Gemäss Paragraph 17 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile: keine

Übersicht:



Verfasser:	Datum:	Grösse:	Plan-Nr.:
Ingenieurbüro Senn Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal	August 2008	60 x 105	17/86-1
Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan:	
Co / AJ	Co	Mei 2008	
Mitwirkungsbericht vom:	keine Eingaben		
Vorprüfungsbericht vom:	29.05.2008		
Öffentliche Auflage vom:	23. Juni 2008	bis: 22. Juli 2008	
Beschlossen vom Gemeinderat am:	18. August 2008		
Der Gemeindevorstand:	Der Gemeindevorstand:		
Genehmigungsvermerk:	Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 22. Oktober 2008		
	Der Staatsschreiber:		

LEGENDE

1. Genehmigungsinhalt

Für Neubauten innerhalb des Erschliessungsplanperimeters sind bezüglich Hochwasser folgende Objektschutzmassnahmen zu treffen:
Gebäudeöffnungen wie Türen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. sind so auszugestalten, dass sie über die jeweilige Schutzhöhe gemäss Schutzhöhenkarte (Gefahrenkarte Hochwasser Surbtal, Schutzhöhenkarte HQ100, März 2007) zu liegen kommen.

In der WG2-Zone gilt für Neubauten keine maximale Gebäudelänge. Die maximale Fassadenlänge von Neubauten darf gegenüber der Parzellen Nrn. 3063, 3585 sowie 3637 maximal 25 Meter betragen.

Das Längsprofil der Strasse Nr. 1 (Plan-Nummer: 10/107.02) wird aufgehoben.
Die Höhenlage der Strasse Nr. 1 darf die absolute Höhe von 433.80 m.ü.M. nicht unterschreiten.

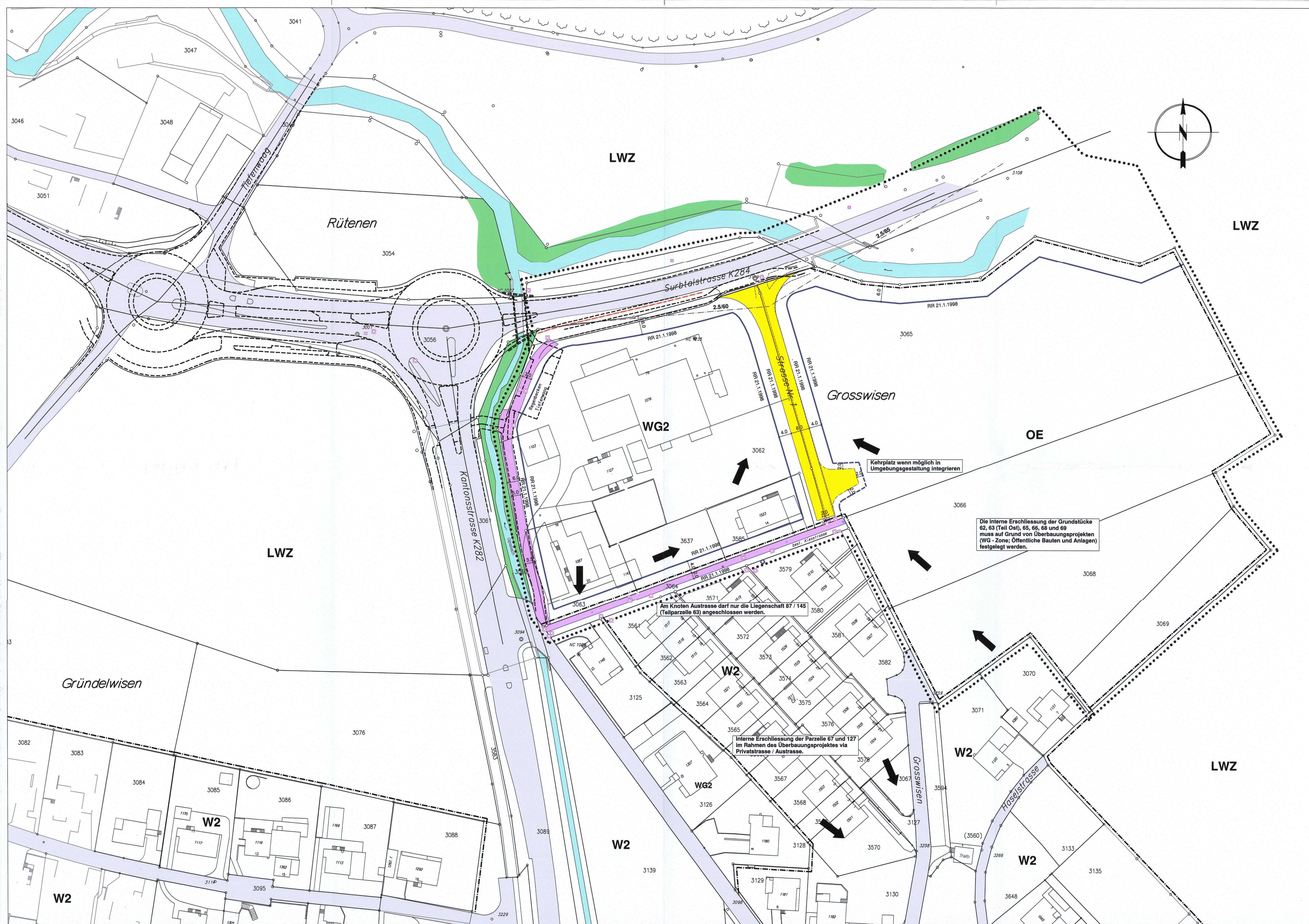
2. Orientierungsinhalt

blau	Rechtskräftige Baulinie mit Genehmigungsdatum
rot	Rechtskräftige Strassenlinie mit Genehmigungsdatum
schwarz	Rechtskräftige Erschliessungsrichtungen

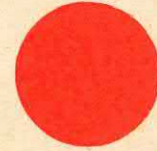
Im Perimeter des Erschliessungsplanes sind kantonsstrassenseitig in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse primär gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Wohnnutzungen sind unter der Auflage erlaubt, dass alle lärmempfindlichen Räume über Fenster mit einem Aspektwinkel (Definition vgl. Lärmgutachten) von max. 30° ausreichend belüftet werden können. Unter der Bedingung, dass eine Schallschutzwand, mit einer Dämmwirkung von mind. 5 dB(A) für das entsprechende Fenster, erstellt wird, vergrössert sich der mögliche Aspektwinkel auf max. 100°. Zweifelsfrei von lärmempfindlichen Wohnräumen sowie Fenstern betrieblich genutzter Räume mit einem grösseren Aspektwinkel werden unter Anwendung der nach Art. 30 LSV für kleine Teile von Bauzonen möglichen Ausnahme von der Planungsverteinhaltung toleriert.

Am Knoten Austrasse darf nur die Liegenschaft 87/145 (Teilparzelle 63) angeschlossen werden.
Die interne Erschliessung der Grundstücke 62,63 (Teil Ost), 65, 66, 68 und 69 muss auf Grund von Überbauungsprojekten (WG-Zone; Öffentliche Bauten und Anlagen) festgelegt werden.
Interne Erschliessung der Parzellen 67 und 127 im Rahmen des Überbauungsprojektes via Privatstrasse / Austrasse.

hellblau	Rechtskräftige Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen
hellgrau	bestehende Strassen
hellgelb	Erschliessungsstrassen ES
violett	Gehwege / Fusswege
hellblau	Gewässer
grün	Hecken
W2	Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
.....	Perimeter des Erschliessungsplanes

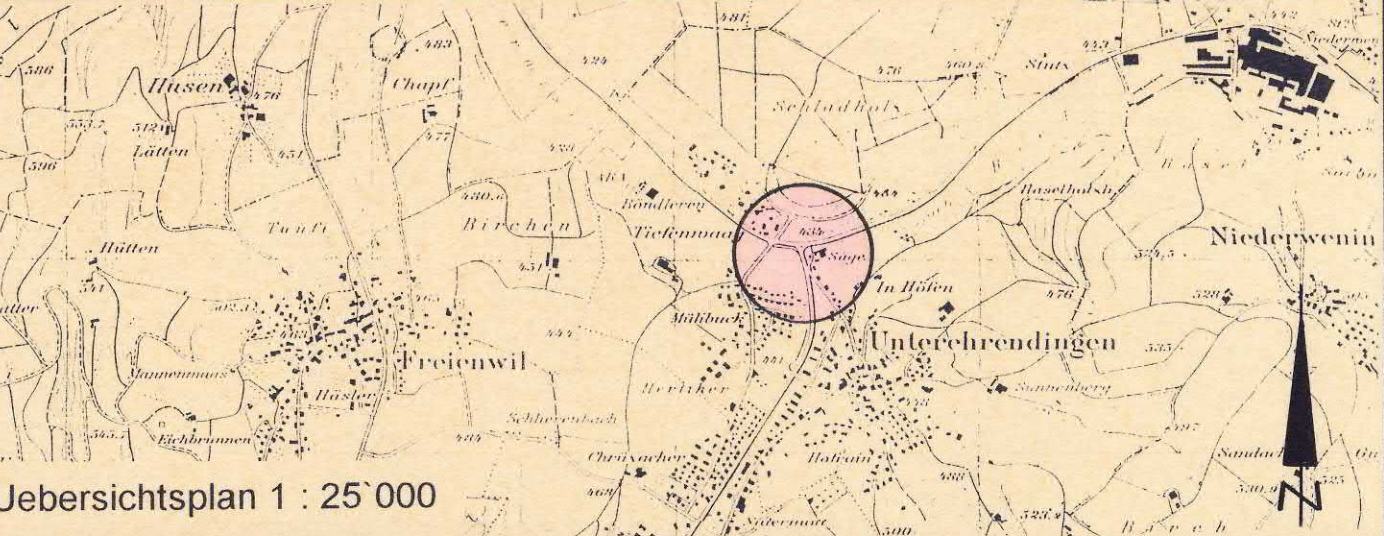


Erschliessungsplan "Tiefenwaage - Au" mit Sondernutzungsvorschriften gemäss § 17 BauG



Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:
- Längenprofil Strasse Nr. 1



Verfasser: Planungsbüro Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	Datum: Oktober 1997	Grösse: 60/110	Plan-Nr.: 10/107.011
	Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan Nr.

Mitwirkungsbericht vom: keine Eingaben
Vorprüfungsbericht vom: 7. Juli 1997
Oeffentliche Auflage vom: 1. Sept. 1997 bis: 30. Sept. 1997
Beschluss vom Gemeinderat am: 13. Oktober 1997
Der Gemeindeammann: *[Signature]* Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*
Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 21. Januar 1998
Der Staatschreiber: *[Signature]*

Legende zum Erschliessungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Baulinien
rot	Zwangsbaulinien
rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
violett	Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
GR Datum	Baulinien aufgehoben
GR Datum	Strassenlinien aufgehoben
rot	Leitungslinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
Leitungsart:	Leitungsdimension:
hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
schwarz	Erschliessungsrichtungen

Im Perimeter des Erschliessungsplanes sind kantonsstrassenseitig in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse primär gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Wohnnutzungen sind unter der Auflage erlaubt, dass alle lärmempfindlichen Räume über Fenster mit einem Aspektwinkel (Definition vgl. Lärmgutachten) von max. 30° ausreichend belüftet werden können. Unter der Bedingung, dass eine Schallschutzwand, mit einer Dämmwirkung von mind. 5 dB(A) für das entsprechende Fenster, erstellt wird, vergrössert sich der mögliche Aspektwinkel auf max. 100°. Zweifelfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sowie Fenstern betrieblich genutzter Räume mit einem grösseren Aspektwinkel werden unter Anwendung der nach Art. 30 LSV für kleine Teile von Bauzonen möglichen Ausnahme von der Planungsvereinbarung toleriert.

Am Knoten Austrasse darf nur die Liegenschaft 87/145 (Teilparzelle 63) angeschlossen werden

Die interne Erschliessung der Grundstücke 62, 63 (Teil Ost), 65, 66, 68 und 69 muss auf Grund von Überbauungsprojekten (WG-Zonen; Öffentliche Bauten und Anlagen) festgelegt werden.

Interne Erschliessung der Parzellen 67 und 127 im Rahmen des Überbauungsprojektes via Privatstrasse/Austrasse.

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
rot	rot	Baulinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
rot	rot	Strassenlinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
hellgrau	hellgrau	bestehende Strassen / Wege
kamin	kamin	Hochleistungsstrassen HLS
zinnobor	zinnobor	Hauptverkehrsstrassen HVS
orange	orange	Verbindungsstrassen VS
gelb	gelb	Sammelstrassen SS
hellgelb	hellgelb	Erschliessungsstrassen ES
hellviolett	hellviolett	Gehwege / Fusswege
hellgrau	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
hellgrün	hellgrün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
schwarz	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
blau	blau	Gewässer
hellgrün	hellgrün	Hecke
schwarz	schwarz	Perimeter des Erschliessungsplanes
braun	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.

