

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. November 2008

Der Staatsschreiber:



Kanton Aargau / Gemeinde Tegerfelden

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Cholgrabe“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 17.06.2008

Vorprüfungsbericht vom: 17.03.2008

Öffentliche Auflage vom: 07.04.2008

bis: 06.05.2008

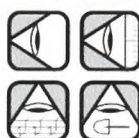
Beschlossen vom Gemeinderat am: 02.06.2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Stand: März 2008
49/05 – R. Costamagna



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
 I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Grundlage / Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
 II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Bauten / Baulinien	2
Art. 7 Retentionsanlage / Umgebungsgestaltung	3
Art. 8 Landschaftstrennelemente	3
Art. 9 Bachüberquerung	3
Art. 10 Hochwasserschutz	4
 III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 11 Abweichungen	4
Art. 12 Inkrafttreten	4
Art. 13 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	5

Gestaltungsplan „Cholgrabe“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Tegerfelden erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 6 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Tegerfelden (BNO) vom 20. Juni 1997 / 23. Juni 2006 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Grundlage / Zweck

¹ Der Gestaltungsplan stellt einerseits die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung der Gewerbezone „Cholgrabe“ dar, andererseits bezwecken die Sondernutzungsvorschriften eine geordnete bauliche Entwicklung des nördlichen Baugebietsabschlusses von Tegerfelden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan „Cholgrabe“; Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Tegerfelden vom 20. Juni 1997 / 23. Juni 2006.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

¹ Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU-, GESTALTUNGS- UND BETRIEBSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Bauten / Baulinien

¹ Die Lage und Stellung von Bauten, die nördlich des Gisibaches innerhalb des Planungssperimeters liegen, ist vorbehaltlich der im Gestaltungsplan definierten Baulinien sowie allfälliger Abstandsbestimmungen aus dem übergeordneten Recht grundsätzlich freigestellt.

² Über die zulässigen Gebäudelängen und Gebäudeabstände entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

³ Eine abklingende, verzahnende Bauweise ist im Planungssperimeter entlang der Bauzonengrenzen zu Nichtbauland einzuhalten, wobei die ordentliche zulässige Bauweise in der Gewerbezone gewährleistet bleibt.

Diese abklingende, verzahnende Bauweise gegenüber Nicht-Baugebiet kann erreicht werden durch:

- genügend grosser Abstand zur Bauzonengrenze
- Zurückhaltung bei der Anlage von Dachaufbauten
- Strukturierung der Fassade (bspw. durch Anlage von Rück- oder Vorsprüngen). Die maximale Fassadenlänge, die ohne entsprechenden Unterbruch sichtbar ist, beträgt 30 m.

⁴ Der Fassadengestaltung insbesondere derjenigen Neubauten, die von der Zurzi-bergstrasse K286 her sichtbar sind, ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist ein ruhiges, in der Wirkung zurückhaltendes Fassadenbild anzustreben.

⁵ Dach- und Fassadenflächen von Neubauten und Anlagen sind im Grundsatz mit einem unaufdringlichen Farbton zu versehen; grossflächig aufgebrachte, grelle Farben sind nicht gestattet.

Art. 7 Retentionsanlage / Umgebungsgestaltung

¹ An der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Stelle kann eine Retentionsanlage für das aus der Gewerbezone anfallende Dach- und Platzwasser angelegt werden.

² Die Umgebungsgestaltung von Neubauten ist im Rahmen der Baubewilligung festzulegen. Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Flächen, die weder aus betrieblichen noch sicherheitstechnischen Gründen versiegelt sein müssen (Umgebungsflächen, Flachdachflächen, etc.) sind versickerungsfähig auszugestalten oder zu begrünen. Sie sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Im Bereich der Parzelle Nr. 611 sollen diese Bereiche gegenüber der Baugebietsgrenze zu liegen kommen.

³ Bei der Detailplanung der Erschliessungsstrasse Nr. 1 und des Landschaftstrennelementes ist zu berücksichtigen, dass allenfalls nördlich der Erschliessungsstrasse Nr. 1 austretendes Wasser in das neue offene Bachgerinne zurückfliessen kann.

Art. 8 Landschaftstrennelemente

¹ In den im Situationsplan ausgeschiedenen Bereichen sind natürliche, hochstämmige Landschaftselemente wie Hecken und Baumgruppen zu pflanzen. Die Anlage von Parkplätzen sowie Lagerflächen ist nicht zulässig.

² Die Anlage einer einzelnen, diesen Bereich zwischen der Zufahrtsstrasse Nr.1 und der Erschliessungsstrasse Nr.2 querenden Zufahrt ist zulässig, sofern sie der flächenmässigen Optimierung der internen Erschliessung der angrenzenden Gewerbegebiete dient.

Art. 9 Bachüberquerung

¹ An der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Stelle kann eine Bachüberquerung erstellt werden. Sie dient zur Sicherstellung der intern notwendigen betrieblichen Abläufe. Die ökologische Längsvernetzung entlang des Gislibaches muss sichergestellt sein.

² Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt und servitutarisch gesichert.

Art. 10 Hochwasserschutz

¹ Die Ausdolung des „Tüffelbrunne“ dient der Hochwassersicherheit.

² Die Anlage und Ausgestaltung des offen zu legenden Bachtüstückes richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen in der übergeordneten Gesetzgebung bzw. der Anordnungen der entsprechenden kantonalen Fachstellen.

³ Im Rahmen der Erschliessung der Gewerbezone sind die beiden Bachdurchlässe QP Nr. 193 und 194 gemäss dem Technischen Bericht zum „Hochwasserschutz Surbtal“ (Anhang 13, Seiten 20ff) zu vergrössern.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 11 Abweichungen

¹ Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 12 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 13 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

¹ Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

