

GEMEINDE



MERENSCHWAND



GESTALTUNGSPLAN „SANDGRUEB“

Sondernutzungsvorschriften

vom 19. Dezember 1994

(öffentlich aufgelegt vom 23. November 1993 bis
und mit dem 22. Dezember 1993 / geändert auf-
grund der Einspracheverhandlungen vom 26. Ja-
nuar 1994)

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite(n)</u>
I. Allgemeine Bestimmungen:	
Zweck	3
Bestandteile	3
Stellung zur Grundordnung	3
II. Bauvorschriften:	
Eingliederung ins Landschaftsbild	3/4
Siedlungsökologie	4
Bau- und Freihaltefelder	4
Fachgutachten	4
III. Baufelder:	
Baufeld A	5
Baufeld B	5
Baufeld C	6
Erschliessung	6
Baufeld D	6
Baufeld E	6/7
Baufeld F	7
IV. Freihaltefelder:	
Freihaltefeld 1 (grün)	7
Freihaltefeld 2 (hellgrün), Ersatz	7/8
Freihaltefeld 3 (blau-grün)	8
Pflegereglement	8
V. Schlussbestimmungen:	
Inkrafttreten, Revision	8

Die Einwohnergemeinde Merenschwand erlässt, gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993, die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Erlass des Gestaltungsplanes „Sandgrueb“ hat folgende Ziele:

- Umnutzung eines ehemaligen Kiesabbaugebietes unter Rücksichtnahme auf die wertvollen Biotope und die Amphibienzugstellen;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine der empfindlichen Lage des Gebietes angemessene Siedlungsentwicklung am nördlichen Dorfrand von Merenschwand;
- Rücksichtnahme auf die Umgebung der Kapelle „Maria Hilf“.

§ 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Sondernutzungsvorschriften, dem Gestaltungsplan und dem Höhenkotenplan im Massstab 1 : 1'000.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Merenschwand. Das gilt insbesondere für die Grenz- und Gebäudeabstände sowie das Nutzungsmass (Ausnützungsziffer).

II. Bauvorschriften

§ 4 Eingliederung ins Landschaftsbild

¹Gebäude, Erschliessungen und Terrainveränderungen müssen sich so ins Landschaftsbild einfügen, dass sie von der Reusstalebene her diskret in Erscheinung treten. Die optische Dominanz der Kapelle „Maria Hilf“ ist zu erhalten.

²Für Gebäude sind dunkle, zurückhaltende Farben zu wählen. Die Baufelder sind mit Bäumen und Sträuchern locker zu durchgrünen.

³Die Aussicht von der Kapelle „Maria Hilf“ ins Reusstal und in Richtung Kirche Merenschwand muss erhalten bleiben.

⁴Die Erschliessungsanlagen sind möglichst landsparend und ohne Beleuchtungskandelaber und Leitplanken auszugestalten.

§ 5 Siedlungsökologie

¹Die Gestaltung der Umgebung von Bauten soll eine angemessene, ökologisch wertvolle Durchgrünung erhalten, z. B. Sand-, Kies-, Rohbodenflächen, magere Borde, Magerwiesen (Ersatzstandorte). Es ist eine standortgerechte Bepflanzung zu wählen.

²Der Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist im ganzen Gestaltungsplanperimeter untersagt.

³Bei Terrainveränderungen und Ueberbauung ist auf die Amphibienbiotope Rücksicht zu nehmen. Wo nötig sind Amphibienleitzäune und -unterführungen zu bauen.

⁴Flachdächer sind zu begrünen (Magerwiesen-, Ruderal-, Spontanvegetation).

⁵Der Kanton erstellt entlang der Kantonsstrasse K 260 ein Amphibienleitsystem und sorgt mit zweckmässigen Untertunnelungen in genügender Anzahl dafür, dass der Amphibienzug ins Reusstal gewährleistet ist.

§ 6 Bau- und Freihaltfelder

¹Baufelder können im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften und der Bau- und Nutzungsordnung überbaut werden. Bei der baulichen Nutzung der Baufelder sind die angrenzenden Biotope zu schonen.

²Freihaltfelder sind von Ueberbauung und Versiegelung freizuhalten. Kleinere Terrainveränderungen sind gestattet, soweit die Amphibienbiotope nicht geschädigt werden.

§ 7 Fachgutachten

Im Baubewilligungsverfahren für Bauten und bleibende Terrainveränderungen holt der Gemeinderat auf Kosten des Baugesuchstellers ein Fachgutachten ein, das sich namentlich zu folgenden Punkten äussert:

- Eingliederung ins Landschaftsbild;
- Immissionen auf die benachbarten Wohngebiete;
- Einfluss des Bauvorhabens auf die zu erhaltenden Biotope und die Amphibienzugstellen sowie mögliche Schutzmassnahmen;
- Siedlungsökologie.

III. Baufelder

§ 8 Baufeld A

¹Das Baufeld A ist für einen kantonalen Werkhof für den Strassenunterhalt bestimmt.

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

³Der im Plan schraffierte Bereich liegt im Umgebungsschutzperimeter der Kapelle „Maria Hilf“. Das Gebiet ist wenn möglich von Hochbauten freizuhalten. Hochbauten sind erlaubt, wenn sie so angeordnet und gestaltet werden, dass sie von der Reusebene aus südöstlicher Richtung her gesehen die Kapelle „Maria Hilf“ optisch nicht konkurrenzieren.

⁴Ausserhalb des Umgebungsschutzperimeters der Kapelle „Maria Hilf“ (schraffierter Bereich gemäss Absatz 3) dürfen einzelne Bauten (z. B. Salzlager) im grünblau gefärbten Bereich im Höhenkotenplan ausnahmsweise eine Firsthöhe von maximal 404 m ü. M. erreichen, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Mehrhöhe von 2 m ist technisch notwendig.
- Die Nutzungsreserven im blauen Bereich im Höhenkotenplan sind ausgeschöpft, und die Baute kann auch nicht im angrenzenden Baufeld B realisiert werden.

⁵Baugesuche sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement, Denkmalpflege, zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

§ 9 Baufeld B

¹Das Baufeld B ist für Gewerbe bestimmt. Im übrigen bestimmt sich die Nutzung nach § 49 BNO.

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

³Der bestehende Weiher 1 ist wenn möglich zu erhalten und zu schonen. Muss er wegen der baulichen Nutzung des Baufeldes B zugeschüttet werden, so ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

⁴Einzelne Bauten (z. B. Salzlager) im grünblau gefärbten Bereich im Höhenkotenplan dürfen ausnahmsweise eine Firsthöhe von maximal 404 m ü. M. erreichen, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Mehrhöhe von 2 m ist technisch notwendig.
- Die Baute lässt sich nicht im blauen Bereich im Höhenkotenplan realisieren.

§ 10 Baufeld C

¹Das Baufeld C ist für ein Kies- und Betonwerk mit den notwendigen Infrastrukturanlagen bestimmt. Im übrigen bestimmt sich die Nutzung nach § 49 BNO.

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe IV.

³Einzelne Bauten (Silo-, Betonanlage und Mörtelanlage) im dunkelblau gefärbten Bereich im Höhenknotenplan dürfen eine maximale Firsthöhe von 410 m ü. M. erreichen, wenn die Firsthöhe technisch oder wirtschaftlich notwendig ist.

⁴Für Bauten im Baufeld C bestimmt der Gemeinderat in Abweichung von § 49 BNO auch gegenüber angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen.

⁵Mindestens ein Viertel der nicht überbauten Flächen ist als wandernde Ruderalfläche oder flacher Tümpel auszuweisen. Die Ruderalflächen sind wenn möglich angrenzend an die Freihaltefelder anzulegen. Temporäre Tümpel dürfen nicht in den Monaten April bis Juli zugeschüttet werden.

§ 11 Erschliessung

Die Baufelder C und D werden durch eine Strasse innerhalb des punktierten Bereiches erschlossen. Die Erschliessung des Baufeldes D wird durch Dienstbarkeiten sichergestellt. Die Breite der Strasse beträgt maximal 5.5 m. Die exakte Lage der Erschliessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 12 Baufeld D

¹Das Baufeld D ist für eine Reithalle bestimmt. Im übrigen bestimmt sich die Nutzung nach § 49 BNO.

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13 Baufeld E

¹Das Baufeld E ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Das Baufeld enthält einen Baubereich, welcher die maximale Ausdehnung der Bauten bestimmt. Im übrigen bestimmt sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2 (§ 47 BNO).

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.

³Die Bauten und die Umgebung sind so zu gestalten, dass der Charakter eines ländlichen Dorfeinganges erhalten bleibt. Der Bereich entlang der Kantonsstrasse soll durch Anpflanzung von hochstämmigen, einheimischen Bäumen einen wiesenartigen Charakter erhalten.

⁴Der im Plan schraffierte Bereich bezeichnet den empfindlichen Dorfeingangsbereich. Der Bereich ist von Materialablagerungen, dauernd abgestellten Maschinen, Geräten und Fahrzeugen freizuhalten. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

⁵Die Nord- und Ostfassaden von Bauten sind besonders sorgfältig zu gestalten. Grosse, spiegelnde Verglasungen sind zu vermeiden. Das Erscheinungsbild von Nord- und Ostfassaden ist durch Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern aufzulockern. Bäume und Sträucher können im Osten auf die Parzellengrenze gepflanzt werden.

⁶Der Baubereich von Baufeld E ist auf ein konkretes Bauprojekt zugeschnitten. Für das Bauprojekt ist innert zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes ein Baugesuch einzureichen. Nach Rechtskraft der Baubewilligung ist das Bauprojekt innert zwei Jahren zu realisieren. Werden diese Fristen nicht eingehalten, treten der festgelegte Baubereich, die Firsthöhen und der punktierte Erschliessungsbereich ausser Kraft. Statt dessen kann das Baufeld E nach den Vorschriften der Zone WG2 (§ 47 BNO) überbaut werden. Die maximale Firsthöhe für alle Bauten beträgt in diesem Fall 417 m ü. M.

§ 14 Baufeld F

¹Die Nutzung des Baufeldes F bestimmt sich nach § 47 BNO.

²Es gilt Empfindlichkeitsstufe II.

IV. Freihaltefelder

§ 15 Freihaltefeld 1 (grün)

¹Im Freihaltefeld 1 sind kleinere Terrainveränderungen und die Anlage unversiegelter Werkszufahrten erlaubt.

²Das Freihaltefeld 1 darf nicht humusiert werden. Eine flächige Verbuschung ist durch extensive Pflege (z. B. Beweidung) zu verhindern.

§ 16 Freihaltefeld 2 (hellgrün), Ersatz

¹Das Freihaltefeld 2 enthält wertvolle Biotope. Der Weiher 2 ist vollständig zu erhalten.

²Als Ersatz für die Zuschüttung des Schlammsetzweihers und für die Beeinträchtigung der bestehenden Biotope Weiher 1 und Weiher 2 werden im Raum „Esslinger-Weiher“ der bestehende Biotop erweitert und im Raum „Zwei Eschen“ ein neuer Biotop im Umfang von zirka 50 Aren angelegt.

³Der Gemeinderat schliesst mit der Bodenverbesserungsgenossenschaft und mit dem Grundeigentümer der GZ-Parzelle 183.03 einen Vertrag ab, worin er die Anlage und den

Unterhalt der neu zu schaffenden Biotope regelt. Er stellt sicher, dass die Ersatzbiotope innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes angelegt sind.

⁴Die Ersatzbiotope sind unter der Leitung von Fachleuten anzulegen.

§ 17 Freihaltefeld 3 (blau-grün)

¹Das Freihaltefeld 3 hat als Grünkorridor den Zweck, den Durchgang für bodenlebende Tiere (u. a. Amphibien) zu gewähren. Terrainveränderungen, Ablagerungen von Sand und Kies sind erlaubt, sofern sie den Zweck der Grünkorridore nicht beeinträchtigen. Im punktiert gerasterten Bereich des Gestaltungsplanes darf eine unversiegelte Zufahrt zur Reithalle den Grünkorridor von Norden nach Süden durchqueren, sofern Massnahmen zur Sicherung des Durchgangs bodenlebender Tiere getroffen werden.

²Der Gemeinderat kann die parallele Verlegung des Freihaltefeldes um maximal 40 m nach Norden bewilligen.

§ 18 Pflegereglement

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin er die Pflege der Freihaltefelder, der darin enthaltenen Weiher und der übrigen Umgebungsflächen regelt.

V. Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten, Revision

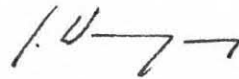
¹Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Abänderung des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Der Gestaltungsplan (inkl. Höhenkotenplan) und die Sondernutzungsvorschriften sind vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Merenschwand am 19. Dezember 1994 beschlossen worden.



IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann:


Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. April 1996

IM AUFTRAG DES REGIERUNGSRATES
Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

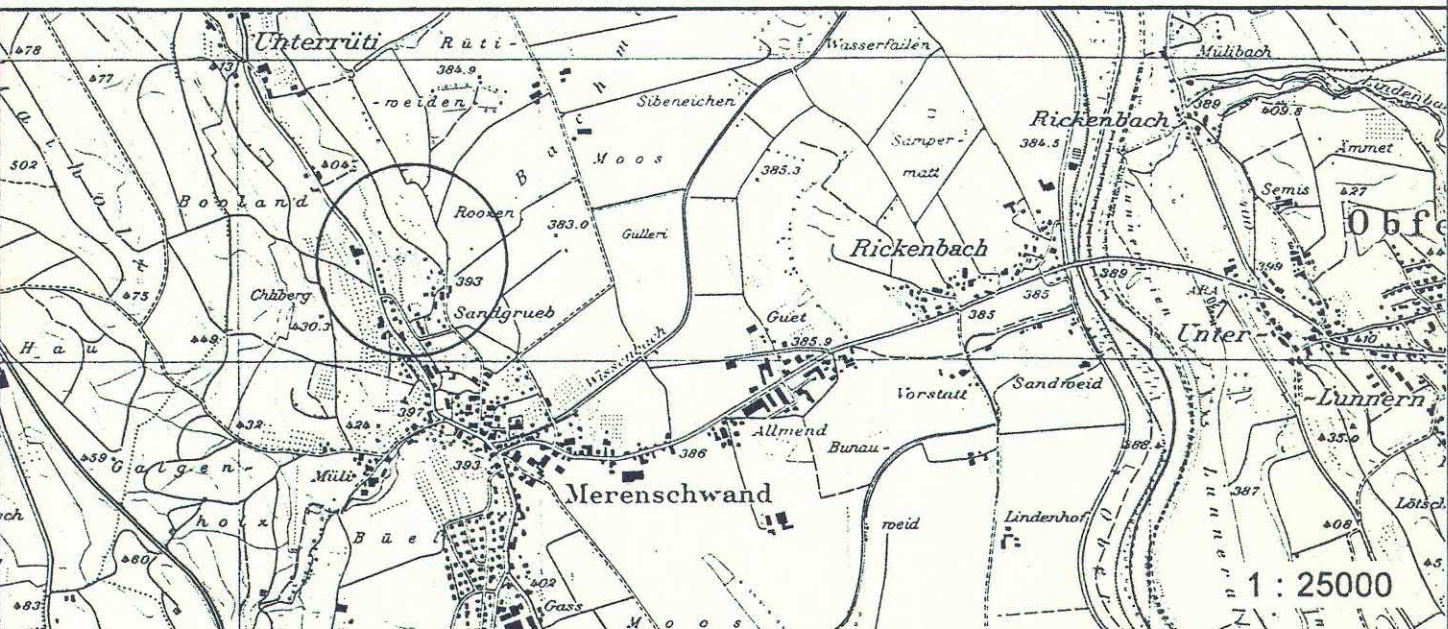


Kanton Aargau
Gemeinde Merenschwand



GESTALTUNGSPLAN SANDGRUEB (mit Spezialbauvorschriften)

1:1000



öffentliche Planaufgabe vom: 23. Nov. 1993 bis: 22. Dez. 1993
Beschluss vom Gemeinderat Merenschwand am: 19. Dez. 1994



Gemeinderat Merenschwand
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. April 1996

Genehmigungsvermerk: Der Staatsschreiber:



metron RAUMPLANUNG AG
Stahrain 2, am Perron 5200 Brugg Tel. 059 48 91 11

DAT. Jan. 1995 ENTW. PA/BR GEZ. CHZ GR. 90/81 NR. 41-200 G

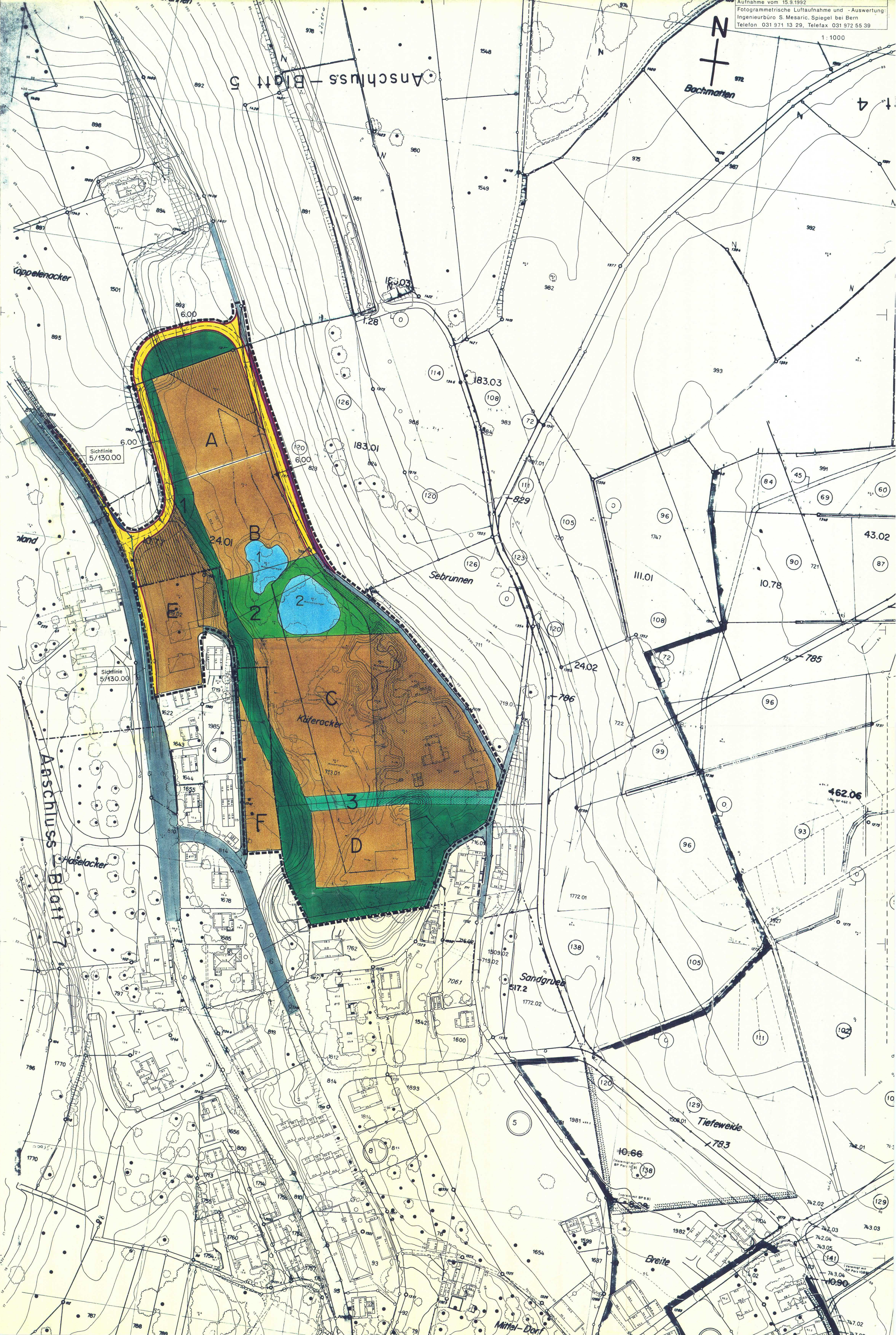
Legende Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Strassen- / Weglinien
blau	Sichtzonen: In den Sichtzonen muss ein sichtbarer Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
braun	Baufelder
schraffiert	empfindlicher Baubereich
grün	Freihaltfeld 1
hellgrün	Freihaltfeld 2
blau grün	Freihaltfeld 3
hellblau	Weiber 1
hellblau	Weiber 2
punktiert	Bereich für Erschliessungsstrasse, Breite 4m, bzw. 5.5 m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
schwarz	Perimetergrenze

2. Orientierungsinhalt

gelb	Erschliessungsstrasse ES
dunkelviolett	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
dunkelgrau	Bestehende Strassen/ Wege
schwarz	Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

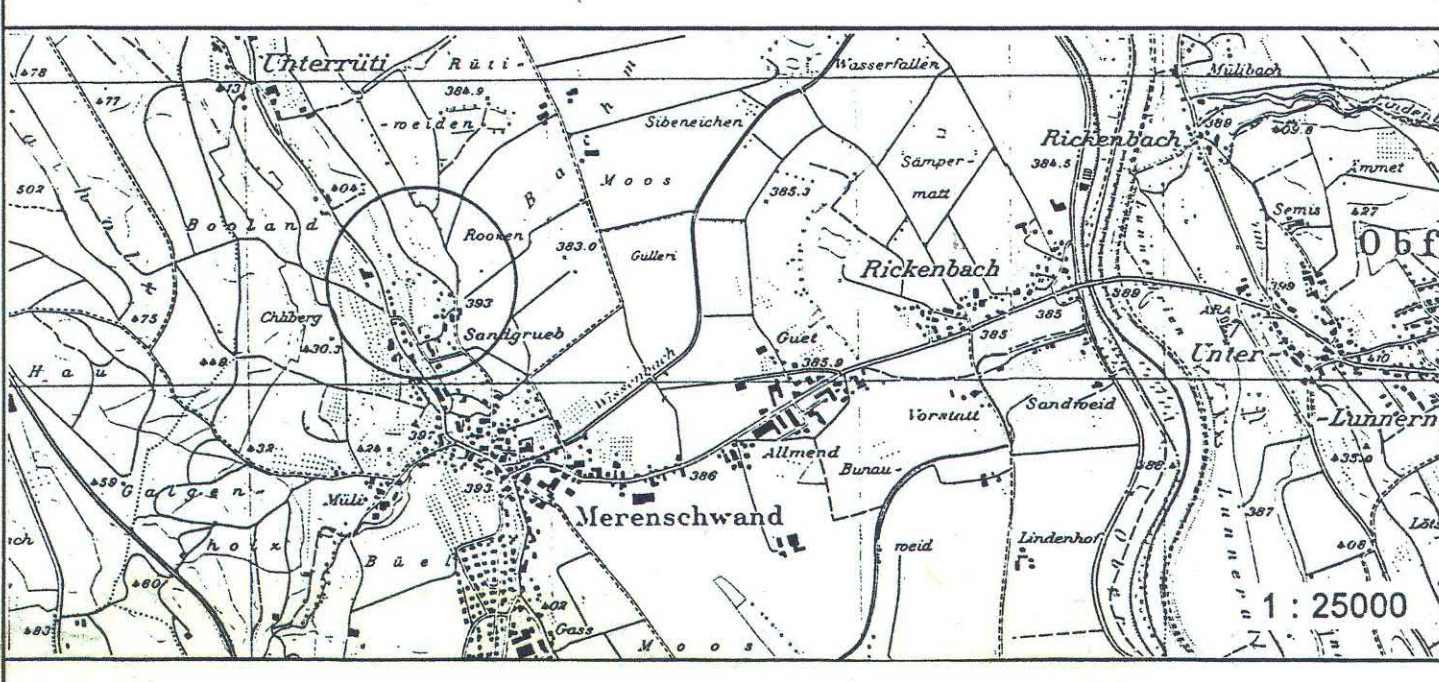


Kanton Aargau
Gemeinde Merenschwand



GESTALTUNGSPLAN SANDGRUEB
(Höhenknotenplan)

1:1000



öffentliche Planaufgabe vom: 23. Nov. 1993 bis: 22. Dez. 1993
Beschluss von der Gemeindeversammlung am: 19. Dez. 1994
der Gemeindeamant: *[Signature]*
der Gemeindegreiber: *[Signature]*

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. April 1996

metron RAUMPLANUNG AG
Stahrain 2, am Perron 5200 Brugg Tel. 056 48 91 11
DAT. Jan. 1995 ENTW. PA/BR GEZ. CHZ GR. 90/81 NR. 41-200 G

Legende Gestaltungsplan/ Höhenknotenplan

- 1. Genehmigungsinhalt**
- türkis Baubereich mit max. Firsthöhe von 417.50m. über Meer
 - helltürkis Baubereich mit max. Firsthöhe von 415.50m. über Meer
 - frostblau Baubereich mit max. Firsthöhe von 416.80m. über Meer
 - blau Baufeld mit max. Firsthöhe von 406m. über Meer
 - dunkelblau Baufeld mit max. Firsthöhe von 406m. und in Teilbereichen 410m. über Meer
 - grünblau Baufeld mit max. Firsthöhe von 402m. über Meer
 - hellblau Baufeld mit max. Firsthöhe von 400m. über Meer
- 2. Orientierungsinhalt**
- schwarz Perimetergrenze

