

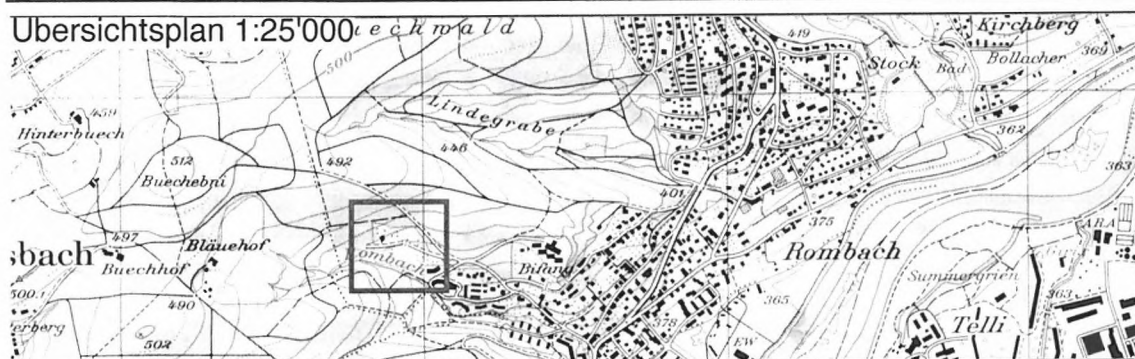


Gestaltungsplan "Reitanlage Rombachtäli"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom Oktober 2005

Vorprüfungsbericht vom 4. August 2005

Öffentliche Auflage vom 22. August bis 20. September 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 30. Januar 2006

Gemeindeammann:



Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **24. Mai 2006**

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
§ 4 Etappierung / Fachgutachten	3
§ 5 Betrieb	
 2. Ueberbauung	 4
§ 6 Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Nutzungsübertragung	4
§ 7 Baufelder	4
§ 8 Dachform; Höhenbeschränkung; Begrünung Flachdächer	4
§ 9 Material- und Farbwahl	5
 3. Aussenraum	 5
§ 10 Aussenanlagen	5
§ 11 Reit- und Ausbildungsplatz, Auslauf Stallungen, Mistwurf	5
§ 12 Weide	
§ 13 Ökologische Ausgleichsflächen, ökologische Barrieren	6
 4. Erschliessung und Parkierung	 6
§ 14 Erschliessung , Zufahrt	6
§ 15 Parkierung	6
§ 16 Öffentlicher Fussweg	7
§ 17 Entsorgung	7
 5. Schlussbestimmungen	 7
§ 18 Inkrafttreten	7

Abkürzungen: BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Tel. 01 422 51 51 / Fax 01 381 62 01 / www.martipartner.ch

Verantwortlicher Partner: Thomas Rubin, dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU



1. Einleitung

§ 1

Zweck Der Gestaltungsplan dient der Verwirklichung einer gut in die Landschaftskammer Rombachtäli eingeordneten Reitanlage. Diese dient der Pferdehaltung, der Ausbildung von Pferd und Reiter sowie dem Pferdesport.

§ 2

Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile ² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1:500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung und der Bauzonenplan Küttigen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 4

Etappierung ¹ Bei einer Etappierung der Überbauung sind die Bauten für Reithalle und Stallungen vor dem betriebsnotwendigen Wohnhaus zu erstellen.

Fachgutachten ² Zur Beurteilung der Einordnung der Bauten und Anlagen sowie der ökologischen Aufwertung beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Erstellung eines Gutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

§ 5

Betrieb Für den Betrieb der Reitanlage kann der Gemeinderat ein Betriebsreglement verlangen.

2. Überbauung

§ 6

Nutzung ¹ Die zulässigen baulichen Nutzungen gemäss Nutzungsordnung¹ sind im Situationsplan 1 : 500 räumlich bezeichnet. Es sind dies die Baufelder für:

- Reithalle
- Stallungen
- bestehender Stall
- Wohnhaus

Die bauliche Nutzung ist nur in den im Situationsplan bezeichneten Baufeldern zulässig.

Ausnutzung ² Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'720 m².

Nutzungsverteilung ³ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Baufelder	BGF
Reithalle	1'050 m ²
Stallungen	1'250 m ²
Bestehender Stall	240 m ²
Wohnhaus	maximal 180 m ²
Total	2'720 m ²

§ 7

Baufelder ¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.²

Anordnung ² Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

§ 8

Dachform ¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer und der Hangneigung folgende Pultdächer mit max. 20° Grad Neigung zulässig.

Gebäude- und Firsthöhen ² Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden durch die im Situationsplan definierten Höhenkoten bestimmt. Gebäude dürfen diese Höhenkoten mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten nicht durchstossen.

¹ siehe Nutzungsordnung §§ 2 und 19^{bis}

§ 9

Material und Farbwahl	Die Neubauten sind in Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.
-----------------------	---

3. Aussenanlagen

§ 10

Aussenanlagen	¹ Die Aussenanlagen sind gut in die Umgebung einzupassen.
Terrainveränderungen	² Die notwendigen Terrainanpassungen sind harmonisch an das bestehende Terrain anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen maximal 2.0 m betragen.

§ 11

Reit- und Ausbildungsplatz	¹ Der Reit- und Ausbildungsplatz darf ein Ausmass von maximal 20 auf 60 m aufweisen. Der Boden darf verfestigt werden, muss jedoch wasserdurchlässig sein.
Auslauf Stallungen	² Der Auslauf ist gemäss Tierschutz-Richtlinien (800.106.06) zu gestalten.
Mistwurf	³ Der Mistwurf ist so zu errichten und betreiben, dass keine übermässigen Geruchsimmissionen auftreten.

§ 12

Weide	¹ Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich für Weide ist der ordentlichen Bewirtschaftung gemäss § 3 NO (Nutzungsordnung Kulturland Küttigen) vorbehalten. Insbesondere ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau zulässig.
Anlagen	² Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten die der Bewirtschaftung dienen, sowie Weidezäune sind zulässig.

§ 13

Ökologische
Ausgleichsflächen

¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind als wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden oder als extensiv genutzte Wiesen und Weiden zu bewirtschaften. Die Flächen sind mindestens einmal im Jahr, frühestens jeweils am 15. Juni zu schneiden. Die schonende Beweidung ist ab dem 15. September bis 30. November zulässig.

Ökologische Barrieren

² Für Wildtiere durchlässige Einzäunungen sind zulässig. Der Abstand zwischen Boden und unterstem Draht oder Band muss mindestens 30 cm betragen.

Im Übergang zwischen Wald und ökologischer Ausgleichsfläche sind die Zäune aus Knotengitter- oder Diagonalgeflecht nicht zulässig.

Der bestehende Zaun entlang dem Rombachbächli ist zu entfernen. Beim bestehenden Zaun entlang des oberen, nördlichen Waldsaumes ist das Drahtgeflecht zu entfernen. Hier sind ausschliesslich temporäre Zäune für die Herbstweide zulässig.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 14

Zufahrtstrasse

¹ Die Im Situationsplan mit Strassenlinien versehene Zufahrtsstrasse ist öffentlich. Für diese Strassenflächen besteht das Enteignungsrecht (vgl. § 132 BauG).

§ 15

Parkierung
Reitanlage

¹ Die Parkierung für die Reitanlage hat ausschliesslich in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für Parkierung zu erfolgen.

Es sind insgesamt maximal 20 neue Parkfelder zulässig.

Parkierung
Betriebswohnung

² Für die Wohnnutzung sind maximal 2 neue Parkplätze im Bereich für zusätzliche Parkplätze Wohnnutzung zulässig.

§ 16

öffentlicher Fussweg	¹ Für den im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fussweg ist im Grundbuch ein Wegrecht anzumerken.
Eigentum Unterhalt	² Der Fussweg bleibt im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.
Fusswegverbindung	³ Zwischen Wohntrakt und Ökonomietrakt ist ein Treppenweg als Fusswegverbindung zulässig.

§ 17

Kehrichtsammelplatz	Die Kehrichtsammelplätze sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.
---------------------	---

5. Schlussbestimmungen

§ 18

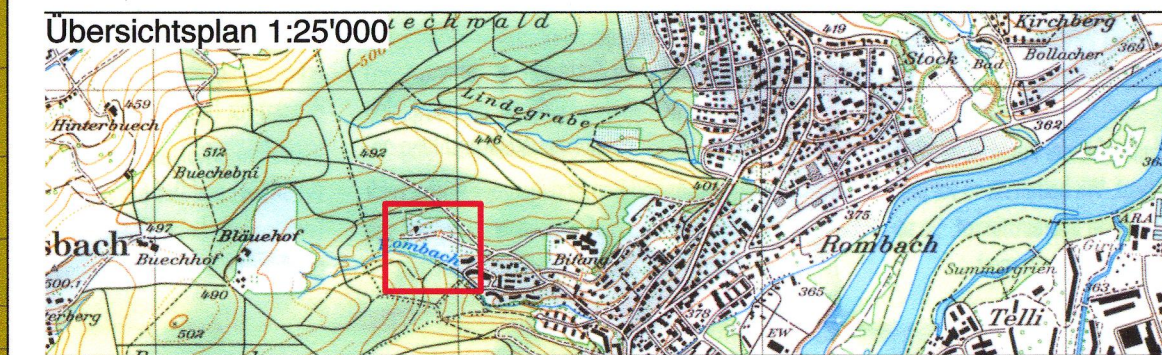
Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung, Aufhebung	² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GESTALTUNGSPLAN "REITANLAGE ROMBACHTÄLI"



SITUATIONSPLAN MST. 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom 4. August 2005

Öffentliche Auflage vom 22. August bis 20. September 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 30. Januar 2006

Gemeindeammann :

[Signature]

Gemeindeschreiber:

[Signature]



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **24. Mai 2006**

Der Staatschreiber:

[Signature]

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Baufeld für Ökonomietrakt/Stallungen mit max.Höhenkote in m ü. M.
- Baufeld für Reithalle mit maximaler Höhenkote in m ü. M. für Gebäude- und Firsthöhe
- Baufeld für bestehendes Gebäude
- Baufeld für Wohntrakt mit maximaler Höhenkote in m ü. M.
- Bereich für Aussenanlagen (keine Hochbauten)
- Bereich für Parkierung
- Bereich für zusätzliche Parkplätze Wohnnutzung
- Bereich für Weide
- Bereich für ökologischen Ausgleich
- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Öffentlicher Fussweg
- Fusswegverbindung intern / Mistförderband
- Perimeter

Orientierungsinhalt

- Wald
- Bestehende Strassen
- Zufahrtsstrasse
- Zufahrt / Vorplatz bestehend
- Projektierte Gebäude / Anlagen
- Zonengrenze und Bezeichnung

