



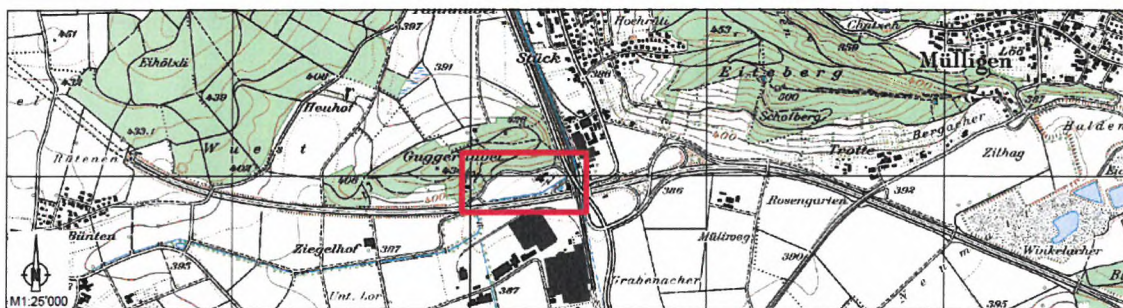
Gestaltungsplan Fuchshalde AMAG

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Umweltverträglichkeitsbericht (orientierend)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt ERP Architekten (orientierend)
- Machbarkeitsstudie Brücke, Bänziger Partner AG (orientierend)
- Richtprojekt Umgebung, SKK Landschaftsarchitekten AG (orientierend)



Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2019

Mitwirkungsbericht vom 21. Mai 2019

Öffentliche Auflage vom 31. Januar bis 2. März 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am 05.10.2020

Der Gemeindeammann:

R. Plüss



Die Gemeindeschreiberin:

M. Bächli

Genehmigt durch den Kanton am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezember 2020

Der Generalsekretär:

BC AG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

PORTA GROUP
www.porta-group.ch

Impressum

Auftraggeber	AMAG Import AG
Bearbeitung	Erich Faes, Christina Kohl
Version	3.0
Datum / Referenz	09.10.2020/ KOC
Auftrags-Nr.	4104XBP103.400
Dateiname	201009_Sondernutzungsvorschriften.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.1	09.04.2018		Entwurf
1.2	26.06.2018	Überarbeitung gemäss Protokollauszug Gemeinderat Lupfig vom 14.05.2018	Entwurf
1.3	15.10.2018	Überarbeitung gemäss Protokollauszug Gemeinderat Lupfig vom 01.10.2018	Vorprüfungsexemplar
1.4	21.05.2019	Überarbeitung gemäss fachlicher Stellungnahme BVU vom 13.02.2019 sowie Protokollauszug Gemeinderat Lupfig vom 13.05.2019	Vorprüfungsexemplar
2.0	14.01.2020		Exemplar für die öffentliche Auflage
3.0	09.10.2020		Genehmigungsexemplar

Allgemeine Bestimmungen	
	§ 1
<i>Zweck</i>	¹ Der Gestaltungsplan Fuchshalde AMAG, welcher gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan innerhalb der Industriezone liegt, bezweckt die landschaftlich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des Areals Fuchshalde. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass gegenüber dem heutigen temporären Autolagerplatz eine bessere städtebauliche Gesamtwirkung erzielt wird.
	§ 2
<i>Bestandteile</i>	¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: • Situationsplan 1:500 • Sondernutzungsvorschriften
	² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: • Planungsbericht nach Art. 47 RPV • Umweltverträglichkeitsbericht, Porta AG • Richtprojekt, ERP Architekten AG • Machbarkeitsstudie Brücke, Bänziger Partner AG • Richtprojekt Umgebung, SKK Landschaftsarchitekten AG
<i>Richtprojekte</i>	³ Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauprojekts bilden das Richtprojekt von ERP Architekten AG vom 21.06.2018, die Machbarkeitsstudie von Bänziger Partner AG vom 19.02.2018 und das Richtprojekt Umgebung von SKK Landschaftsarchitekten AG vom 20.06.2018.
	§ 3
<i>Perimeter</i>	¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Fuchshalde AMAG umfasst die im Situationsplan im Massstab 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.
	§ 4
<i>Verhältnis zur Grundordnung</i>	¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lupfig, insbesondere die Vorschriften der Industriezone (§ 12 BNO).
	² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
Baubereiche Hochbauten	
	§ 5
<i>Nutzungen</i>	¹ In Baubereich BB1 ist die Errichtung eines Lagerhauses (Autolagerhaus für Neuwagen) zulässig.
	² Die Lagerplätze innerhalb des Autolagerhauses können mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet werden.

	³ In Baubereich BB2 ist ausschliesslich die Errichtung einer Verbindungsbrücke über die Autobahn A3 zulässig.
	§ 6
<i>Baubereiche</i>	¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Wald- und Strassenabstände.
	² Kleinbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
	³ Die Erstellung von technisch erforderlichen Bauten ist ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die technisch erforderlichen Bauten ausserhalb der Baubereiche sind unterirdisch zu errichten und angemessen zu überdecken, so dass die Gestaltung gemäss § 10 Abs. 5 SNV weiterhin möglich ist.
	§ 7
<i>Gestaltung</i>	¹ Sofern nachfolgend nichts anderes beschrieben ist, ist die Eingliederung der Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung gemäss § 12 Abs. 3 BNO umzusetzen.
	§ 8
<i>Baumasse</i>	¹ Die Baumasse darf die im Situationsplan angegebene Baumassenziffer nicht überschreiten.
	² Für Bauten, die zumindest zu 75 % in Holzbauweise erstellt sind, wird die Baumassenziffer um 10 % erhöht.
	§ 9
<i>Firsthöhe</i>	¹ Die Firsthöhe des Gebäudes darf die im Situationsplan angegebene Höhenkote (m.ü.M.) nicht überschreiten.
	² Für Bauten, die zumindest zu 75 % in Holzbauweise erstellt sind, wird die Firsthöhe um 10 % erhöht.
Umgebung	
	§ 10
<i>Umgebungsgestaltung</i>	¹ Die Umgebung ist naturnah, das heisst unter vorwiegender Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzen und einer dem Charakter des Naturraumes zuträglichen Ausprägung, zu gestalten. Im Norden des Planungsgebietes sind vorwiegend heimische Waldgehölze sowie für einen Waldrand typische Sträucher, Stauden und Gräser zu pflanzen, um einen sinnvollen Übergang zu dem nördlich angrenzenden Wald zu schaffen.
	² Einfriedungen sind nicht zulässig. Allfällig erforderliche Sicherungsmassnahmen sind am Gebäude vorzunehmen.
	³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept Umgebungsgestaltung, auszuweisen.
	⁴ Die Umgebungsgestaltung ist unmittelbar nach Bauvollendung zu erstellen. Es muss eine artenreiche Pflanzung gewählt werden, die

	bereits von Beginn an eine dezente Einpassung der Baute in die Umgebung sowie einen genügenden Sichtschutz gewährt.
<i>Grünfläche</i>	⁵ Die Grünfläche ist als Magerwiese zu gestalten. Um eine ökologische Wertigkeit der Magerwiese zu erzielen, ist die Humusschicht abzutragen beziehungsweise bei der Rekultivierung nach Bauabschluss auf die Rückführung der Humusschicht zu verzichten.
	⁶ Das Humusdepot ist abzutragen und die natürliche Topografie ist wieder herzustellen.
	⁷ Sofern in den Sondernutzungsvorschriften nichts anderes beschrieben ist, ist die Gestaltung der Grünfläche nach § 12 Abs. 4 BNO umzusetzen.
<i>Baumstandorte</i>	⁸ An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen sind Bäume (Baumgruppen / Einzelbäume) zu pflanzen. Unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften sind auch zusätzliche Baumstandorte möglich. Es sind standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Arten zu pflanzen.
Erschliessung	
	§ 11
<i>Bereich Notzufahrt</i>	¹ Die Arealerschliessung hat über die Verbindungsbrücke in Baubereich BB2 zu erfolgen. Die Erschliessung vom Fuchshaldenweg ist nur als Not- und Unterhaltszufahrt gestattet.
Diverse Bestimmungen	
	§ 12
<i>Versickerung und Dachbegrünung</i>	¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.
	² Die Sickermulden sind an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen vorzusehen. Eine alternative Anordnung der Sickermulden oder eine andere Form der Retention und Versickerung ist nur zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit nachgewiesen wird und die kantonalen Vorgaben gemäss Ordner Siedlungsentwässerung eingehalten sind.
	³ Die Sickermulden sind in die Umgebung einzubetten und so zu gestalten, dass keine Zäune um die Mulden erforderlich werden (flache Böschung). Die Mulden sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
	⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
	§ 13
<i>Beleuchtung</i>	¹ Lichtemissionen in den Naturraum sind zu vermeiden. Insbesondere sind exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler verboten.
	§ 14
<i>Qualitätssicherung</i>	¹ Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
	² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen: • Gliederung der Fassaden und Dachflächen

	• Wirkung der Materialien und Farben • Terrain- und Umgebungsgestaltung • Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse • Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen • Einheitlicher Baukörper, monomaterielle und schlichte Gestaltung
	³ Zur Überprüfung, ob das Bauprojekt den Qualitätsvorgaben des Gestaltungsplans entspricht, kann vom Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein entsprechendes externes Gutachten eingefordert werden. Bei Umsetzung des Richtprojektes oder unwesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt ist auf einen Nachweis zu verzichten.
	⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.
	§ 15
<i>Inkrafttreten</i>	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
<i>Änderung und Aufhebung</i>	² Die Änderung oder Aufhebung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

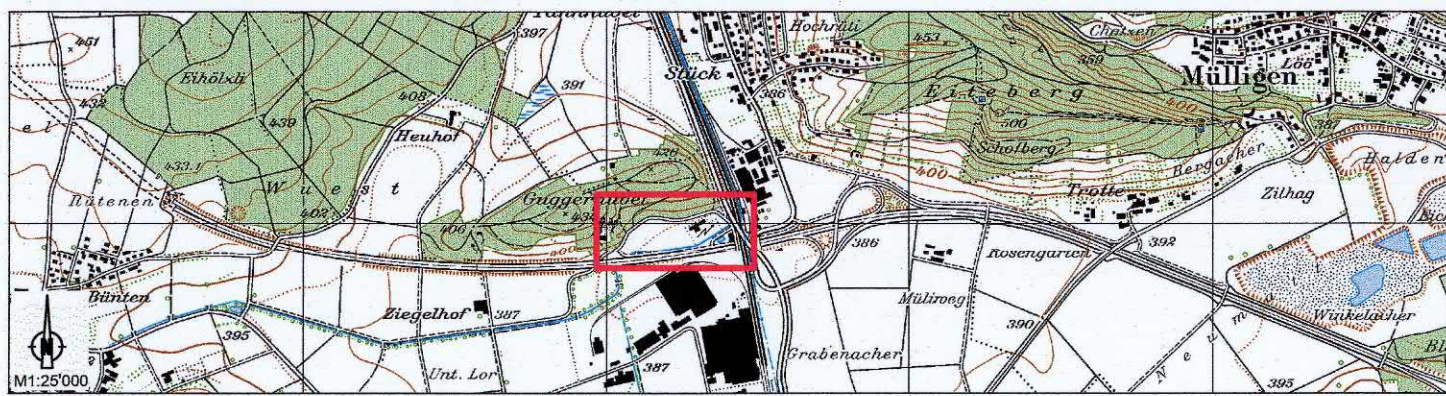
Gestaltungsplan Fuchshalde AMAG

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht gem. Art. 47 RPV (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht, Porta AG (orientierend)
- Richtprojekt Autolagerhaus, ERP Architekten AG (orientierend)
- Machbarkeitsstudie Brücke, Bänziger Partner AG (orientierend)
- Richtprojekt Umgebung, SKK Landschaftsarchitekten AG (orientierend)

Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2019

Mitwirkungsbericht vom 21. Mai 2019

Öffentliche Auflage vom 31. Januar 2020 bis 2. März 2020

Vom Gemeinderat beschlossen am 5. Oktober 2020

Der Gemeindevorstand:

Die Gemeindevorstandin:

Richard Plüss

Michele Bächli

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 14. Dezember 2020

Der Generalsekretär:

BCAG

BAUVERWALTUNG PLANUNG

Art. Änderung 1: Änderung 2: Änderung 3:

gezeichnet: KOC 15.05.2019 KOC 07.01.2020 KOC 09.10.2020

geprüft: FEE 21.05.2019 KOC 07.01.2020 KOC 09.10.2020

freigegeben: FEE 21.05.2019 FEE 14.01.2020 FEE 09.10.2020

Beschreibung der letzten Änderung: Datum Beschluss ergänzt

Legende

1. Genehmigungsinhalt

Allgemeine Bestimmungen

- Perimeter des Erschliessungsplans und der Sondernutzungsvorschriften (§ 3 SNV)

Erschliessung

- Bereich Notzufahrt (§ 11 SNV)

Hochbauten

- Baubereich Hochbauten (§ 6 SNV)

Höhenkote Firsthöhe / Höhenkote Firsthöhe bei Holzbau (+10%, § 9 Abs. 2 SNV)

Baumassenziffer gem. § 10 ABauV / Baumassenziffer bei Holzbau (+10%, § 8 Abs. 2 SNV)

BMZ: 8.85 / 9.74

Umgebung

- Grünflächen (§ 10 SNV)

ungefähre Lage Sickermulden (§ 12 SNV)

ungefähre Lage Baumstandort (§ 10 Abs. 7 SNV)

2. Orientierungsinhalt

- Wald

Waldabstand gemäss § 48 BauG

Bach, offen

Bach, eingedolt

Zonengrenze Uferschutzzone gemäss Bauzonenplan

Bauten / Anlagen gemäss Richtprojekt

bestehender Autolagerplatz

Hochspannungsleitung

Abstand Hochspannungsleitung gemäss Art. 38 LeV

Referenzpunkte massgebendes Terrain

Bundesbaulinie A3 (Abstand 25 m von Mittelachse)

