

Sondernutzungsplanung

## Erschliessungsplan Bölli - Langenfeld

gemäss § 17 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplans:  
Situation 1:500

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Vorprüfungsbericht vom         | 19. Juli 2021                        |
| Mitwirkung vom                 | 10. Januar 2022 bis 08. Februar 2022 |
| Öffentliche Auflage vom        | 10. Januar 2022 bis 08. Februar 2022 |
| Beschlossen vom Gemeinderat am | 13. Juni 2022                        |

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Yves Keiser

Die Gemeindeschreiberin

  
Svenja Schmid

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des  
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 21. September 2022

Aarau, den 3. November 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

---

**KOCH + PARTNER - LAUFENBURG**  
WWW.KOPA.CH

Auftragsnummer  
Status

Verfassungsdatum

Dateiname

Copyright

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA  
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung  
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR

15.01.073  
Genehmigung

1. Juni 2022

Kontrolle 

SNV\_EP\_Bölli-Langenfeld\_G.docx

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2022

Die Gemeinde Oeschgen erlässt für den Erschliessungsplan Bölli - Langenfeld in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

## § 1

*Zweck /  
Planungsziele*

- <sup>1</sup> Der Erschliessungsplan Bölli - Langenfeld bezweckt die Erschliessung des südlich an die Böllistrasse angrenzenden Gewerbegebietes im Langenfeld.
- <sup>2</sup> Mit dem Erschliessungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Zentrale Erschliessung über den Kreisel
  - Sicherstellung einer zweckmässigen Baulanderschliessung
  - Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV)

## § 2

*Bestandteile*

- <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:
  - Situationsplan 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften
- <sup>2</sup> Erläuternde Grundlage des Erschliessungsplans ist:
  - Planungsbericht mit Beilagen

## § 3

*Perimeter*

- <sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

## § 4

*Verhältnis zur  
Grundordnung*

- <sup>1</sup> Soweit der Erschliessungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan und Kulturlandplan der Gemeinde Oeschgen. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

## § 5

*Lärmschutzgerechte  
Bauweise*

- <sup>1</sup> Die Anordnung der Gebäude und die Bauweise sind der lärmbelasteten Situation gerecht zu wählen. Im Baugesuch ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass folgende Gesamtdämpfungswerte erreicht werden:

| Lärmquelle  | Gesamtdämpfungswert |         |               |         |
|-------------|---------------------|---------|---------------|---------|
|             | Wohnen              |         | Betriebsräume |         |
|             | Tag                 | Nacht   | Tag           | Nacht   |
| Autobahn A3 | -30 dBA             | -33 dBA | -25 dBA       | -28 dBA |
| K292        | -21 dBA             | -22 dBA | -16 dBA       | -17 dBA |

Ist die Dämpfung an einem Fester pro lärmempfindlichem Raum eingehalten, kann für stärker belastete Zweitfenster im Einzelfall die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erwogen werden.

- <sup>2</sup> Lärmempfindliche Räume sind lärmabgewandt anzuordnen oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abzuschirmen.

- <sup>3</sup> Betriebsräume für Nacharbeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind im Areal linnen respektive von den relevanten Verkehrslärmquellen abgeschirmt anzuordnen.

## § 6

### *Aussenraum- gestaltung*

- <sup>1</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 15%. Diese Grünflächen sind mindestens zur Hälfte mit Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhen zu strukturieren und so anzuordnen, dass eine gute Gestaltung insbesondere zu den Strassenräumen erzielt wird. Die Gestaltung gegenüber den öffentlichen Strassenräumen hat in Rücksprache mit der Gemeinde zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Entlang der Hauptstrasse (K292) sind Hochstammbäume in die Gestaltung zu integrieren.
- <sup>3</sup> Es sind ausschliesslich standortgerechte Sträucher und Bäume zulässig. Nach Möglichkeit sind einheimische Gehölze zu verwenden.

## § 7

### *Entwässerung*

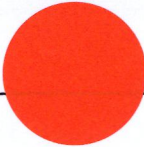
- <sup>1</sup> Die Entwässerung hat im Teil-Trennsystem mit Versickerung des Dachwassers zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

## § 8

### *Inkrafttreten*

- <sup>1</sup> Der Erschliessungsplan Bölli - Langenfeld tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- <sup>2</sup> Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Oeschgen



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

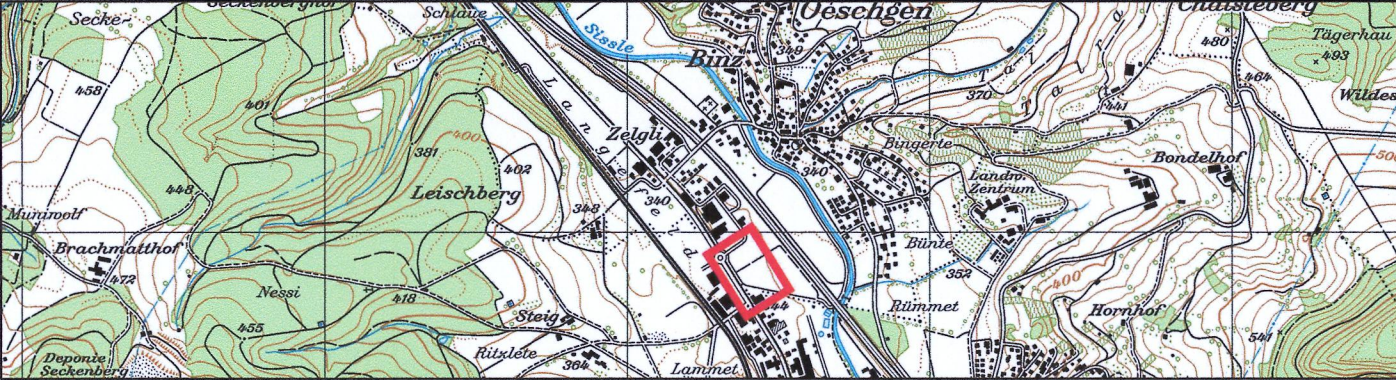
Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

**Erschliessungsplan Bölli - Langenfeld**

gemäss § 17 BauG

Situation 1 : 500



Kartenausschnitt 1 : 25000

Kartendaten: PK25 © Bundesamt für Landestopographie

Vorprüfungsbericht vom

19. Juli 2021

Mitwirkung vom

10. Januar 2022 bis 08. Februar 2022

Öffentliche Auflage vom

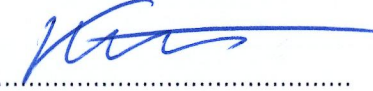
10. Januar 2022 bis 08. Februar 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am

13. Juni 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindevorsteher



Yves Keiser

Die Gemeindevorsteherin



Svenja Schmid

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum

21. September 2022

Aarau, den

3. November 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU



KOCH  
PARTNER

IM BIFANG 2  
5080 LAUFENBURG  
FON 062 869 80 80  
FAX 062 874 24 05  
WWW.KOPA.CH

MAGDENERSTRASSE 2  
4310 RHEINFELDEN  
FON 061 836 96 80  
FAX 061 836 96 81

|                |                 |               |             |           |
|----------------|-----------------|---------------|-------------|-----------|
| Plan-Nr.       | 15.01.073 - 01  | Status        | Genehmigung |           |
| Auftrag-Nr.    | 15.01.073       | Format        | 30 / 105    |           |
| Name           |                 | Datum         |             | Kontrolle |
| Projektleitung | SG              |               |             |           |
| Bearbeitung    | SHA / IGL       | 01. Juni 2022 |             |           |
| Plotdatum      | JER             | 01. Juni 2022 |             |           |
| Projekt-Info   | EP_Boelli_G.dwg |               |             |           |

rot

Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)

rot

Baulinie

orange

Ein- / Ausfahrtsverbot für den motorisierten Verkehr

hellblau

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

blau

Bereich für neue Wasserleitung, die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt

violett

Neue Schmutzwasserleitung (auf Privatgrund)

blau / weiss

Linksabbiegen (SSV / 2.38)

grau

Bestehende Strassen- / Fusswegfläche

gelb

Neue Erschliessungsstrasse

gelb

Bereich für private Zufahrtsstrasse; die genaue Lage wird im Landumlegungs- / Baugesuchsverfahren festgelegt

grün

Bestehender Radweg

violett

Bestehende Schmutzwasserleitung

blau

Bestehende Wasserleitung

blau

Neue Wasserleitung (auf öffentlichem Grund)

violett

Neue Schmutzwasserleitung (auf öffentlichem Grund)

blau / violett

Aufhebung Wasserleitung / Schmutzwasserleitung

schwarz

Baugebietsgrenze

G

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

rotbraun

Gemeindegrenze

grau

Perimeter des Erschliessungsplans