



Sondernutzungsplanung

Erschliessungsplan Bummerten

gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans:

- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom	25. Oktober 2021
Mitwirkung vom	1. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022
Öffentliche Auflage vom	24. März 2022 bis 9. Mai 2022
Beschlossen vom Gemeinderat am	4. Juli 2022

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann


Daniel Hollinger

Die Gemeindeschreiberin


Sabrina Strübin

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
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer
Status

030.001.023
Genehmigung

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Verfassungsdatum
Dateiname

20. Juni 2022
SNV_EP_Bummerten_G

Kontrolle 

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2022

Die Gemeinde Zuzgen erlässt für den Erschliessungsplan Bummerten in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

*Zweck /
Planungsziele*

¹ Der Erschliessungsplan Bummerten bezweckt die Neuerschliessung der Wohn- und Gewerbe- resp. Gewerbeparzelle Nr. 122. Gleichzeitig werden die künftige Erschliessung der beiden sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete beidseitig der Hauptstrasse (K494) am südöstlichen Ortseingang sowie Aufwertungsmassnahmen an Strassenraum und Siedlungsrand an dieser Lage definiert.

² Für die Gebiete südwestlich des Möhlinbaches gelten folgende Planungsziele:

- Direkte Anbindung des Gewerbegebiets an die Kantonsstrasse im Mischverkehr
- Bessere Anbindung für Fussgänger und Radfahrer in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

³ Für die Gebiete nordöstlich des Möhlinbaches gelten folgende Planungsziele:

- Aufwertung des Ortseinganges mit Grünstrukturen entlang des Strassenraumes
- Aufwertung des Siedlungsrandes mit Grünstrukturen
- Bessere Anbindung für Fussgänger und Radfahrer in Richtung Ortskern

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit der Erschliessungsplan nichts anderes festlegt, gilt die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Zuzgen. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht.

§ 5

Ein- / Ausfahrt

¹ Ein- und Ausfahrten von der / auf die Hauptstrasse (K494) sind nur an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zulässig. Die definitive Lage und Ausgestaltung ist im Bauprojekt aufgrund der gewerblichen Bedürfnisse festzulegen.

Werkinterne
Ein- / Ausfahrt

² An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig, welche ausschliesslich der werkinternen Erschliessung dient. Sie darf nur erstellt werden, sofern es sich auf den Parzellen beidseitig der Hauptstrasse (K494) um denselben Betrieb handelt und sie betriebsnotwendig ist.

Ein- / Ausfahrtsverbot

³ Im Übrigen gilt für die privaten Anstössergrundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot (im Situationsplan symbolisch dargestellt) zur Hauptstrasse (K494). Die Ein- / Ausfahrt auf die Hauptstrasse ist mit baulichen Massnahmen und / oder Bepflanzungen zu verhindern.

§ 6

Dienstbarkeits- oder
Grenzbereinigungspflicht

¹ Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 119 und 120 hat künftig über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.

² Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 118 und 1858 hat – mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Ausfahrt und der werkinternen Erschliessung – künftig rückwärtig über die neue Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

³ Die Sicherstellung dieser neuen Erschliessungen hat mittels einer Dienstbarkeit oder einer Grenzbereinigung zu erfolgen. Mit Rechtskraft des Erschliessungsplanes veranlasst der Gemeinderat die Anmerkung im Grundbuch, dass die jeweiligen Parzellen nur nach Vereinigung oder privatrechtlicher Sicherung der Erschliessung unabhängig voneinander verkauft werden dürfen. Die Kostentragung obliegt den Grundeigentümern.

§ 7

Aufwertungsmassnahmen
Siedlungsrand

¹ Am Ortseingang sind südlich der Hauptstrasse entlang des Siedlungsrandes Bepflanzungen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes vorzunehmen. Es sind ausschliesslich einheimische, möglichst ortstypische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

² Dafür sind entlang der Bauzonengrenze zwischen Kantonsstrasse und Möhlinbach locker gesetzte Gehölze (keine geschlossene Hecke) mit unterschiedlichen Wuchshöhen anzusiedeln, um einen sanften Übergang zwischen Bauzone und Kulturland zu schaffen.

³ Die Massnahmen sind durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern im Zuge des nächsten Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 120 umzusetzen. Der Beizug einer Fachperson im Bereich Freiraum / Landschaftsarchitektur ist empfohlen. Die Tragung der Kosten dieser Aufwertungsmassnahmen wird mit einem noch zu definierenden Kostenverteiler festgelegt.

§ 8

Aufwertungsmassnahmen
Strassenraum

¹ Am Ortseingang sind entlang des Strassenraums Bepflanzungen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes vorzunehmen. Dafür sind möglichst einheimische, ortstypische und strassentaugliche (z.B. streusalzresistente) Strauch- und Baumarten zu verwenden.

Wiesenstreifen mit
Gehölzen

² Der Strassenraum ist in den schematisch bezeichneten Bereichen mit einem mindestens 2 m breiten Extensiv-Wiesenstreifen zu säumen. Wo keine Sichtzonen betroffen sind, ist dieser Streifen rückwärtig mit Gehölzbepflanzungen abzuschliessen, sodass ein gewisser Sichtschutz gegenüber den bestehenden Gebäuden am Ortseingang gewährleistet wird. Wo die Verkehrssicherheit es zulässt, können Gehölze auch innerhalb des 2 m-Streifens gepflanzt werden. Auf der Parzelle Nr. 1859 kann auf Gehölzpflanzungen verzichtet werden.

Einzelbaum

³ Am Ortseingang ist beidseitig der Strasse jeweils mindestens ein markanter Baum zu pflanzen.

⁴ Sämtliche Massnahmen sind durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und dem Kanton im Zuge des nächsten Bauvorhabens auf den jeweiligen Parzellen, spätestens aber innert 5 Jahren, umzusetzen. Die Tragung der Kosten dieser Aufwertungsmassnahmen wird mit einem noch zu definierenden Kostenverteiler festgelegt.

§ 9

Geschützte Naturobjekte
und Gewässerschutz

¹ Bei der Querung des Möhlinbachs sind das Gewässer und seine Uferbereiche möglichst nicht zu tangieren. Wo die Beeinträchtigung des Gewässers und eine Beseitigung von geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölz nicht vermieden werden kann, sind im Rahmen des Bauprojekts geeignete Ersatzmassnahmen vorzunehmen.

§ 10

Hochwasserschutz

¹ Die für die neue Erschliessungsstrasse notwendige Brücke ist so auszugestalten, dass ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) inklusive Freibord schadlos abgeführt und eine Verklausung möglichst ausgeschlossen werden kann. Dies ist mit einem hydraulischen Nachweis aufzuzeigen.

§ 11

Entwässerung /
Versickerung

¹ Die Notwendigkeit der gemäss der GEP-Vorgabe neu zu erstellende Abwasserleitung (KS 160 bis KS 156) ist im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen und bei Bedarf in das Bauprojekt der Erschliessungsstrasse zu integrieren.

² Unverschmutztes Abwasser ist dem Möhlinbach zuzuführen, sofern nicht aufgezeigt werden kann, dass der Untergrund lokal ausreichend sickertfähig ist. Bei Einleitung in den Möhlinbach ist eine Retention zu prüfen.

³ Abwasser von Strassen und anderen befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Park-, Vor- und Umschlagplätze) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

§ 12

Inkrafttreten

¹ Der Erschliessungsplan Bummerten tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

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

Gemeinde Zuzgen

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Erschliessungsplan Bummerten

gemäss § 17 BauG

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Abteilung Raumentwicklung

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Obersichtsplan 1 : 25'000

Vorprüfungsbericht vom

25. Oktober 2021

Mitwirkung vom

1. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022

Öffentliche Auflage vom

24. März 2022 bis 9. Mai 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am

4. Juli 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindegemeinschaft

S. Schürin

Genehmigung durch den

Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum

21. September 2022

Aarau, den

2. November 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

KOCH PARTNER

IM BIFANG 2

5080 LAUFENBURG

FOIN 062 869 80 80

FAX 062 874 24 05

WWW.KOPA.CH

MAGDOENSTRASSE 2

4310 RHEINFELDEN

FOIN 061 836 96 80

FAX 061 836 96 81

Plan-Nr.

030.001.023-1

Status

Genehmigung

Auftrag-Nr.

030.001.023

Format

60 / 105

Kontrolle

Projektleitung

St. Giess

Datum

-

Bearbeitung

IGL / FME / JER

Datum

20. Juni 2022

Plattdatum

JER

Datum

20. Juni 2022

Projektinfo

EP_Zuzgen_Bummerten_Gebäude

- GENEHMIGUNGSINHALT
- dunkelbraun Perimeter des Erschliessungsplans
 - rot Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
 - rot Baulinie
 - hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - violettblau Ein- / Ausfahrt (die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren)
 - violettblau Nur Ein- resp. Ausfahrt (die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren)
 - blau Werkinterne Ein- / Ausfahrt
 - violettblau Ein- / Ausfahrtsverbot
 - schwarz Dienstbarkeits- oder Grenzberaumungspflicht
 - grün Aufwertungsmassnahmen Siedlungsrand
 - grün Aufwertungsmassnahmen Strassenraum: Einzelbaum
 - hellgrün Aufwertungsmassnahmen Strassenraum: Wiesenstreifen mit Gehölzen

- ORIENTIERUNGSINHALT
- violett Geplantes Trottoir
 - hellgelb Geplante Erschliessungstrasse
 - hellgrau Bestehende Strassen- / Fusswegfläche
 - dunkelgrau Zonengrenze gemäss Zonenplan
 - dunkelgrau Baugebietsgrenze gemäss Zonenplan
 - WG3 Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
 - hellbraun Gestaltungsplanpflicht
 - türkis Gewässerraumzone (§ 19a BNO)
 - blaugrün Ufergehölze und Hecken (§ 23 BNO)
 - blau Wasserleitung
 - braun Abwasserleitung
 - braun Stillgelegte Abwasserleitung
 - blau Dachwasser / Sickerleitung
 - blau Stillgelegte Wasserleitung

