

Nutzungsplanung Teiländerung im „Unterhüsli“

gemäss Art. 15 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat

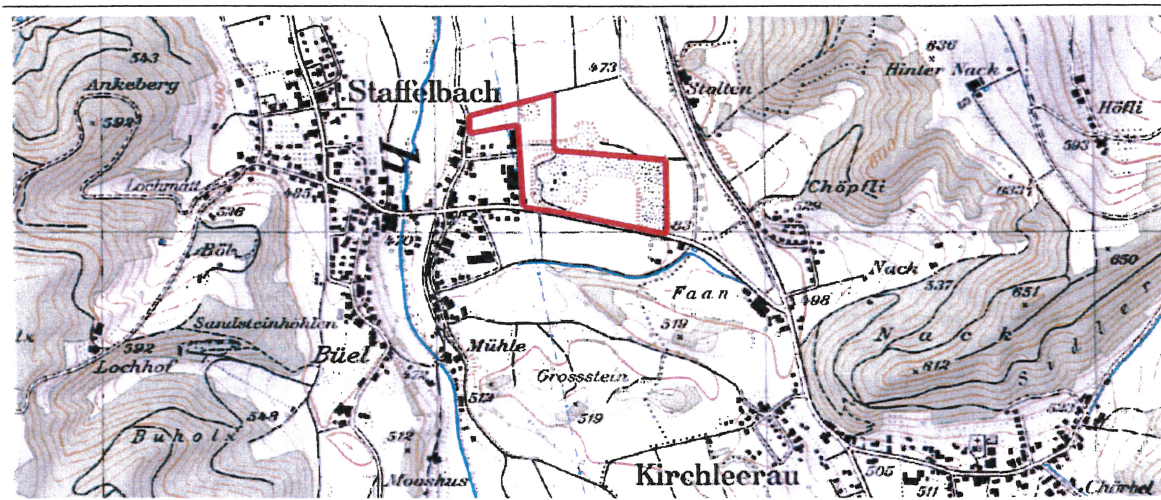
Aarau, den 11. Dezember 2013

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 5, § 8a, § 9 und § 11

Der Stadtschreiber:

Weitere Bestandteile der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

- Situationsplan 1:2'500



Mitwirkungsbericht vom: 9. September 2011 (Mitwirkung 1.2.2011 – 2.3.2011)

Vorprüfungsbericht vom: 28. September 2012

Öffentliche Auflage vom: 17. November 2012 bis: 17. Dezember 2012

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 7. Juni 2013

Der Gemeinderat:



Der Gemeindeschreiber:

Planung:

Fischer Kies und Beton AG, Staffelbach
suisseplan Ingenieure AG, Aarau und Zürich
Sieber Cassina und Partner AG, Olten
Künzler, Bossert und Partner GmbH, Bern

Juristische Mitwirkung:

Dr. Markus Siegrist, Aarau

| Geltendes Recht | Geänderter Text |
|-----------------|---|
| | <p>§ 8a Spezialgewerbezone (neu)</p> <p>¹ Die Spezialgewerbezone 1 ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aufbereitung, Behandlung und Verwertung mineralischer Bauabfälle (Recycling) bestimmt. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebs notwendig sind.</p> <p>² Die Spezialgewerbezone 2 ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Veredlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von Sand, Kies und ähnlichen Gesteinskomponenten bestimmt. Zulässig ist die Herstellung von Beton und ähnlichen Produkten, die Zwischenlagerung, Bearbeitung und Aufbereitung. Sämtliche Gebäude und Anlagen dürfen die heutige Kiesgrubenoberkante auf 475 m über Meer nicht überragen; Ausnahme für technisch erforderliche Bauten, wie Silos, Förderbänder und dergleichen sind gestattet. Zum Schutz des Grundwassers sind neue Bauten und Anlagen ab einer Höhe von 456 Meter über Meer zulässig. Nach Abbruch des bestehenden Kies- und Betonwerks ist das Terrain innerhalb dieser SG2-Zone auf das Niveau 456 Meter über Meer aufzufüllen. Wohnungen sind keine zulässig.</p> <p>³ Die Spezialgewerbezone 3 dient der Lagerung und dem Umschlag von Kies, Kieskomponenten, Sand, Humus und Mergel. Überdachungen der Lagerflächen sind zulässig bis zu einer Oberkante von 480 Meter über Meer. Nach Aufgabe des Kies- und Betonwerks ist die Fläche zu rekultivieren, es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im ordentlichen Verfahren der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p> |

| Geltendes Recht | Geänderter Text |
|------------------------|--|
| | <p>4 In den Spezialgewerbebezonen 2 und 3 ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 10% zu schaffen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind in erster Linie in den Randbereichen der Spezialgewerbebezonen 2 und 3 zu konzentrieren. Die entsprechenden Elemente sind in einem Umgebungsplan, welcher Bestandteil des Baugesuches ist, verbindlich festzuhalten.</p> <p>5 In den Spezialgewerbebezonen 1, 2 und 3 darf für Neubauten keine Hochwassergefährdung bestehen. Alle technischen Anlagen sind hochwassersicher auszugestalten. Alle wassergefährdenden Stoffe sind ausserhalb des Überschwemmungsgebietes zu lagern. Entsprechende Nachweise sind in der Baubewilligung zu erbringen.</p> |

| Geltendes Recht | Geänderter Text |
|--|--|
| <p>§ 9 Landwirtschaftszone</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richten sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entstehen. 4 Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffene Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. 5 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der Bau- und Feuerpolizeilichen sowie wohngygnischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m. 6 Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind. 7 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | <p>§ 9 Landwirtschaftszone</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 2 3 <p>^{3bis} Die Parzellen Nr. 943 und 961 sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 942 sind in Absprache mit der kantonalen Fachstelle zu rekultivieren. Als Begrenzung zur Spezialgewerbezone 3 sind auf der Parzelle Nr. 961 Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung des angrenzenden Wildtierkorridors auszuführen. Die Umsetzung dieser Massnahmen hat bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsbestimmungen zu erfolgen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4 5 6 7 |

| Geltendes Recht | Geänderter Text |
|---|--|
| <p>§ 11 Kieswerkzone</p> <p>1 Die der Materialabbauzone überlagerte Kieswerkzone ist bestimmt für Kieswerk, Kies- und Betonaufbereitungsanlagen sowie produktionsverwandte Betriebe. Wohnungen sind nur soweit zulässig, als diese für die Überwachung des Betriebs notwendig sind.</p> <p>2 Bauweise, Ausnützungsziffer und Gebäudelänge sind frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20.00 m. Ausnahmen für betrieblich unentbehrliche Bauteile sind möglich, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet das Kant. Baudepartement.</p> <p>3 Bei Bauten, die von ihrer Grösse oder Lage her die Umgebung oder das Ortsbild wesentlich beeinflussen, können Auflagen bezüglich Gestaltung und Farbgebung des Baukörpers erlassen werden.</p> <p>4 Der Grenzabstand entspricht der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.</p> <p>5 Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist eine Schutzbepflanzung in einer Breite von 4.00 m mit einheimischen Büschen und Bäumen anzulegen. Die Schutzbepflanzung kann auch als Hecke ausgestaltet werden.</p> | <p>§ 11 Kieswerkzone</p> <p><u>Aufgehoben</u></p> |