

Erschliessungsplan Fichtenweg / Föhrenweg

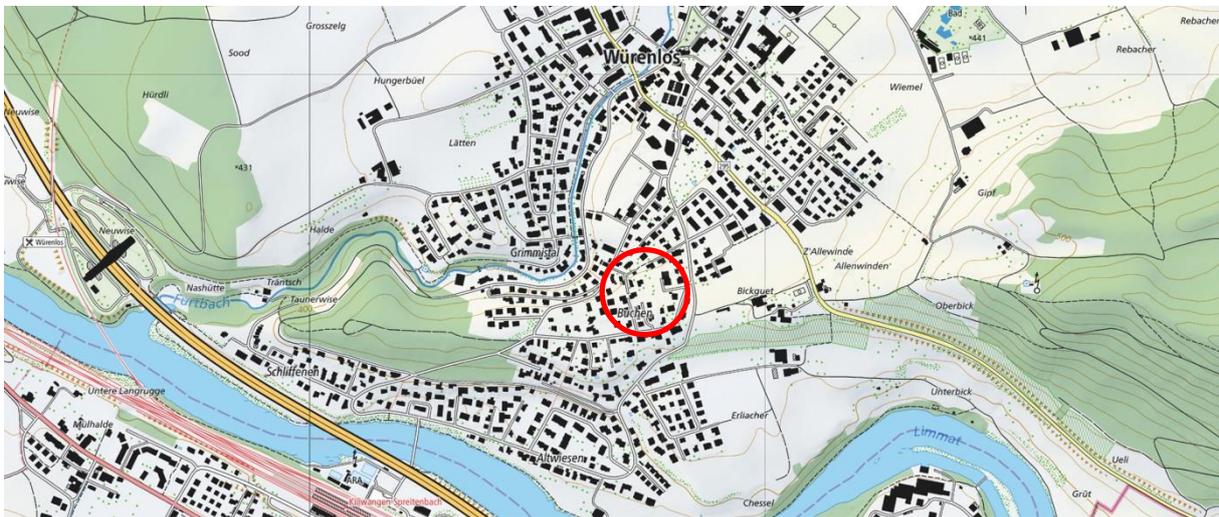
gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften

28. Januar 2019

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Anton Möckel

bis:

Der Gemeindeschreiber:

Daniel Huggler

Genehmigung:

Erstellt durch:

Felix Fuchs, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH, Schanzmättelstrasse 35, 5000 Aarau, T 062/ 824 86 04
felix.fuchs@gmx.ch

In Zusammenarbeit mit Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung - Altenburgerstrasse 49 - 5200 Brugg
T 062 822 52 01 – www.belloli.org – info@belloli.org

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziel

¹ Der Erschliessungsplan "Fichten- und Föhrenweg" bezweckt die raumplanerisch zweckmässige, rationelle, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung der noch unbebauten, an den Fichten- und Föhrenweg anstossenden Parzellen 3700, 1114 und 1115 sowie eine gut in die bestehende Situation eingepasste Neubebauung.

² Die Ziele des Erschliessungsplans sind insbesondere:

- eine gesamthaft geplante nachhaltige Entwicklung des noch unüberbauten Areals,
- die haushälterische Erschliessung und Nutzung des Baulandes,
- die Ermöglichung einer Bebauung mit hoher siedlungsgestalterischer Qualität,
- die Gewährleistung einer hohen Verkehrssicherheit und guten Erreichbarkeit,
- die gute Integration der Neubauten in die bestehende Situation,
- die optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz,
- die Sicherstellung der zur öffentlichen Nutzung erforderlichen Wege,
- die Schaffung einer Grundlage für eine arealinterne Grenzberreinigung
- die optimale Anordnungsmöglichkeit für die Parkierung,
- die zeitgerechte Realisierbarkeit.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

² Erläuternde Grundlagen zum Gestaltungsplan sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV;
- „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg / Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700, Bericht vom 3. September 2018
- Vorstudie vom 8. August 2018 zur Überbauung der Parzellen 1114, 1115 und 3700.

§ 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 umrandete Fläche.

§ 4 Übergeordnetes Recht

¹ Soweit der Erschliessungsplan keine speziellen Bestimmungen enthält, gilt das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde Würenlos.

§ 5 Vorstudie

¹ Die dem Erschliessungsplan vorausgehende Vorstudie dient als Grundlage für die Stellung der Neubauten und die arealinterne Grenzberreinigung sowie zur Beurteilung von Baugesuchen.

Erschliessung

§ 6 Funktion von Fichtenweg und Föhrenweg

¹ Der Fichtenweg und der Föhrenweg haben Erschliessungsfunktion. Der Fichtenweg erschliesst nebst den bereits überbauten Grundstücken ausschliesslich die Parzelle 3700, der Föhrenweg die um rund 1,5 bis 2,5 Meter zu Lasten der Parzelle 3700 zu verbreiternden Parzellen 1114 und 1115.

² Beide Wege haben dem Typ des Zufahrtswegs nach der VSS- Norm SN 640 045 zu entsprechen.

³ Beide Wege dienen der Zu- und Wegfahrt zu den angrenzenden Liegenschaften und ihren Parkfeldern.

§ 7 Parkierung

¹ Die Pflichtparkfelder für die Bewohnerschaft der Neubauten sind je in einer nicht miteinander zu verbindenden, ausschliesslich der Wohnbebauung dienenden unterirdischen Parkierungsanlage anzuordnen.

² Die je erforderlichen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher dürfen oberirdisch erstellt werden.

§ 8 Fussweg

¹ Der Fichtenweg und der Föhrenweg sind mit einem mindestens 2,0 m breiten, mit einem Hartbelag stufenlos ausgeführten, öffentlich benutzbaren Fussweg in einer mit der Überbauung gut abgestimmten Führung zu verbinden. Das Wegrecht ist spätestens mit der Einreichung des ersten Baugesuchs als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

§ 9 Bauverkehr

¹ Der Bauverkehr von und zu den Baustellen der gesamten Neuüberbauung hat über den Föhrenweg zu erfolgen. Der Fichtenweg darf dazu nicht benutzt werden.

² Auf der Baustelle ist ein Wendepplatz für alle Lastwagen, Transportmittel und Baumaschinen vorzusehen.

Überbauung

§ 10 Überbauungstypen

¹ Es sind qualitativ hochwertige, hinsichtlich Volumen, Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung integrierte Ein- und Doppelfamilienhäuser zu realisieren.

² Die Situierung der Überbauung hat sich nach der Vorstudie gemäss § 5 zu richten und das Bauland optimal auszunützen.

Umgebung

§ 11 Qualität

¹ Die Freiräume haben dem natürlichen Terrain zu folgen und sind stark durchgrünt mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu gestalten.

² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung einzureichen, der Auskunft über die Bepflanzung und die Materialisierung der Beläge, Mauern und Freiflächen gibt.

Schlussbestimmungen

§ 12 Verfahren

¹ Zur Beurteilung der Übereinstimmung eines Baugesuchs mit den Zielen und Anforderungen der Sondernutzungsvorschriften kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 13 Genehmigung

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.