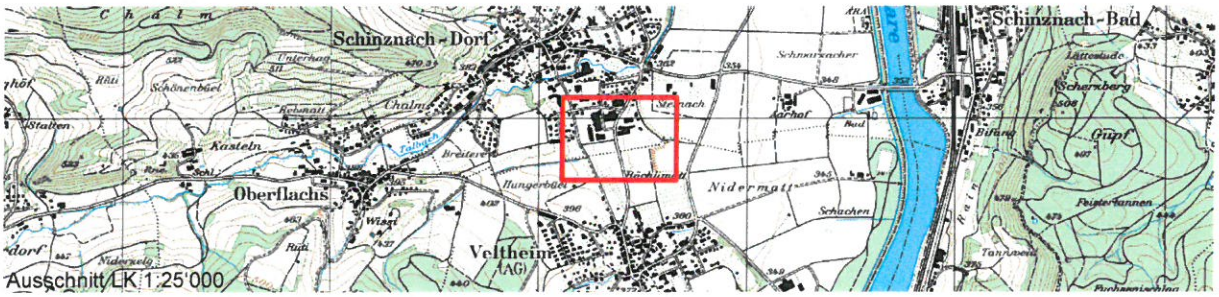
Erschliessungsplan „Bächli“

gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 7. Februar 2017

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom: 3. März 2017 bis 3. April 2017

Vom Gemeinderat beschlossen am: 18. April 2017

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 3. Juli 2017

Der Generalsekretär:

17. Mai 2017

BCAG
BAUVERWALTUNG PLANUNG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
F 058 580 98 31
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Samuel Amsler AG
Schinznach

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Erschliessungsplan regelt die Erschliessung der Parzellen 802, 1351, 1409, 1422, 1423 sowie 1424 und stellt die Überbaubarkeit gemäss § 4 BNO sicher.

§ 2

Bestandteile

[1] Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situation 1:500

[2] Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst die in der Situation 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit den Sondernutzungsvorschriften und der Situation 1:500 nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schinznach sowie die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes.

Erschliessung

§ 5

Ein- Ausfahrt

[1] Die zulässigen Ein- und Ausfahrten sind in der Situation 1:500 mittels Flächen und Strassenlinien definiert. Es gilt das Enteignungsrecht gemäss §132 BauG.

§ 6

Sichtzone

Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8m bis 3.0m zu gewährleisten.

§ 7

Korridor Werkleitungen

In dem in der Situation 1:500 bezeichneten Korridor können Werkleitungen aller Art verlegt werden. Es gilt das Enteignungsrecht gemäss §132 BauG.

Umgebungsgestaltung

§ 8

Bereich Hochwasserschutzmassnahmen / Grüngürtel

[1] Innerhalb des im Erschliessungsplan bezeichneten Bereiches ist ein Damm oder eine Terrainerhebung bis zu einer Höhe von 80cm gegenüber der Sohle des Hauptfliessweges zu erstellen. Diese Massnahme stellt den Hochwasserschutz der Perimeterfläche sicher.

[2] Der Damm bzw. die Terrainerhebung ist einheitlich als Erdwall zu gestalten und als klarer Abschluss der Bauzone mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern vorzusehen. Der Grenzabstand für die Hochstammbäume kann auf 2m reduziert werden. Versickerungsanlagen sind zulässig.

[3] Im Rahmen des Baugesuches ist zwingend ein Umgebungsplan, zur Prüfung und Genehmigung, einzureichen.

[4] Die Parzellen 1422, 1423 und 1424 können erst überbaut werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen westlich der Veltheimerstrasse umgesetzt sind. Die Parzellen 802 und 1351 dürfen erst überbaut werden, wenn sämtliche Hochwasserschutzmassnahmen im Perimeter des Erschliessungsplans erstellt sind.

§ 9

Grüngürtel

Die Bepflanzung des Grüngürtels hat sich am Bereich Hochwasserschutzmassnahmen / Grüngürtel zu orientieren, um ein einheitlicher Übergang zum Kulturland sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuches ist zwingend ein Umgebungsplan einzureichen.

Schlussbestimmungen

§ 10

Inkrafttreten / Änderung

Der Erschliessungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.