

Sondernutzungsplanung

Erschliessungsplan Tierrüti
gemäss § 17 BauG

Planungsbericht

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
FAX +41 (062) 874 24 05

KIRCHPLATZ 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80
FAX +41 (061) 836 96 81

Auftragsnummer
Status

30.01.004
Beschlussfassung / Genehmigung

Projektleitung
Verfassung Bericht

Peter Hofmann, dipl. Bauingenieur FH
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum
Änderungsdatum 1
Änderungsdatum 2

06.09.2007 Kontrolle

Druckdatum / -initialen
Dateipfad / -name

17.01.2013 / SG
I:\Bau\30 Zuzgen\01\30-001-004 Erschliessungsplan
Tierrüti\Planung\Ber_Erschliessungsplan_Tierrüti_Beschlussfassung_Genehmigung.doc

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2007

f

Bestehende Erschliessungsstrasse Tierrüti

6. September 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Auftrag	4
2	Planungsgebiet	5
	2.1 Perimeter	5
	2.2 Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung	5
3	Verkehrerschliessung	6
	3.1 Lärmbeurteilung	6
	3.2 Strassenschliessung	6
	3.3 Sichtzonen	7
4	Werkleitungerschliessung	7
	4.1 Kanalisationstechnische Erschliessung	7
	4.1.1 Entwässerungskonzept / GEP	7
	4.1.2 Schmutzwasser	7
	4.2 Frisch- und Löschwasserversorgung	8
	4.3 Elektroversorgung	8
	4.4 Fernmeldeversorgung	8
	4.5 Sammel- und Containerplatz	8
5	Baulinien	8
	5.1 Baulinien für Hauptbauten	8
	5.2 Baulinien für Klein- und Anbauten	9
6	Hecken	9
7	Anpassung Bauzonenplan / Kulturlandplan	9
8	Bauvorschriften	10
	Literatur- / Quellenangaben	11

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zuzgen verfügt über eine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche von der Gemeindeversammlung am 19. März 1993 beschlossen und vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995 genehmigt wurde.

Das Baugebiet Tierrüti ist im rechtsgültigen Bauzonenplan als Baugebiet 2. Etappe dargestellt. Aufgrund neuester Entscheide ist das Gebiet 2. Etappe als Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (§§ 16 ff BauG) zu bezeichnen. So darf das Areal erst bebaut werden, wenn die Erschliessung rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt ist. Die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung soll mittels des vorliegenden Erschliessungsplans (§ 17 BauG) erfolgen.

1.2 Auftrag

Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 653, 654 und 656 im Baugebiet Tierrüti möchten ihre Grundstücke bebauen. Der Gemeinderat Zuzgen hat den betroffenen Grundeigentümern die Erlaubnis erteilt, die für die Erschliessung notwendige Planung als Vorleistung der geplanten Erschliessungsarbeiten vorzufinanzieren.

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinderats haben die privaten Grundeigentümer unserem Büro den Auftrag zur Ausarbeitung des Erschliessungsplans erteilt.

2 Planungsgebiet

2.1 Perimeter

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der auszubauenden resp. der neu zu erstellenden Erschliessungsstrassen im Baugebiet Tierrüti. Die genaue Perimeterabgrenzung ist im Erschliessungsplan (Situation 1:500) dargestellt.

2.2 Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung

Die sondernutzungsplanpflichtigen Parzellen Nrn. 653, 654 und 656 sind der Wohnzone am Hang W1 zugewiesen. Das im Planungspereimeter südlich liegende Erschliessungsgebiet beinhaltet Parzellen innerhalb der Wohnzone W2. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind folgende Zonenvorschriften zu beachten:

Art. 34

Masswerte	W1	W2
Vollgeschosse	2	2
Ausnützungsziffer	0.40	0.50
Gebäudehöhe max. [m]	7	7
Firsthöhe max. [m]	12	12
Kleiner Grenzabstand mind. [m]	4	4
Grosser Grenzabstand mind. [m]	-	-
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag [m]	15	15
Empfindlichkeitsstufe	II	II
Zonenvorschriften	Art. 35	Art. 36

Art. 35

Die Wohnzone am Hang W1 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelfamilienhäusern bestimmt.

Art. 36

Die Wohnzone W2 ist für den Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bis 4 Wohnungen bestimmt. Reihenhausbauten können bis zu einer Gesamtlänge von 30 m bewilligt werden, wobei für die Mehrlänge die Zuschläge gemäss Art. 80 Abs. 2 BNO gelten. Terrassensiedlungen sind nicht gestattet.

3 Verkehrserschliessung

3.1 Lärmbeurteilung

Für die Lärmbeurteilung der Wohnzonen W1 und W2 gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Aufgrund der örtlichen Lage des Planungsgebiets ist eine Lärmbeurteilung nicht erforderlich. Die Kantonsstrasse K494 liegt in einer Entfernung von ca. 250 m. Das Planungsgebiet wird durch keine störenden gewerblichen Betriebe beeinträchtigt.

Infolge der vorherrschenden Lärmsituation sind für den gesamten Planungsumfang keine speziellen Auflagen in Form von Sondernutzungsvorschriften (Lärm) erforderlich.

3.2 Strassenerschliessung

Die bestehende Erschliessungsstrasse Tierrüti ist normgerecht auf eine Fahrbahnbreite von 4.5 m auszubauen. Die nördliche Fortsetzung bis zur Baugebietsgrenze wird mit einer Strassenbreite von 3.5 m ausgebaut. Die geplante Stichstrasse ins Baugebiet (Parzellen Nrn. 653 und 654) weist eine Fahrbahnbreite von 4 m auf. Die obere Verzweigung ist als Wendepunkt dimensioniert und so ausgerichtet, dass beispielsweise ein Kommunalfahrzeug für Kehrichtentsorgung mit zwei bis drei gezielten Fahrmanövern wenden kann.

Aufgrund des Längsgefälles der Erschliessungsstrasse Tierrüti (abschnittsweise über 15 % Neigung) ist als sichernde Massnahme ein verstärkter Winterdienst vorzusehen.

Die Strassenentwässerungen fehlen und sind neu zu erstellen.

Die bestehende resp. geplante Verkehrsinfrastruktur im Quartier ist bezüglich Fahrbahnbreite und Geometrie usw. eher knapp gehalten, genügt jedoch erfahrungsgemäss, dem zu erwartenden Mehrverkehr gewachsen zu sein.

3.3 Sichtzonen

Mit dem Ausscheiden der im Erschliessungsplan festgelegten Sichtzonen bzw. deren Umsetzung wird die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleistet.

Die Sichtzonen werden auf eine Knotensichtweite von 35 m festgelegt (siedlungsorientierte Strasse mit Geschwindigkeitsannahme von 40 km/h). Auf eine Reduktion der Sichtzonen, welche in verkehrsberuhigten Wohngebieten möglich wäre, wird aus Sicherheitsgründen verzichtet.

4 Werkleitungerschliessung

4.1 Kanalisationstechnische Erschliessung

4.1.1 Entwässerungskonzept / GEP

Aufgrund der generellen Entwässerungsplanung (GEP) muss das Gebiet Tierrüti im Mischsystem entwässert werden. Das Gebiet weist einen schlecht versickerbaren Untergrund auf. Soweit sinnvoll und möglich sollen für das Regenwasser Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Hinblick auf eine mögliche, spätere Einführung eines Teil-Trennsystems ist es sinnvoll, das Teil-Trennsystem im Projektgebiet zu realisieren und vorläufig die Sauberwasserleitung der Schmutzwasserleitung anzuschliessen.

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Zone B. Es werden keine Schutzzonen von Grundwasserfassungen tangiert.

4.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in der neu zu erstellenden Schmutzwasserleitung abgeführt und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die Dimensionierung erfolgt aufgrund der hydraulischen Berechnungen, welche Bestandteil der Generellen Entwässerungsplanung GEP sind.

4.2 Frisch- und Löschwasserversorgung

Die bestehenden Liegenschaften sind heute nur mit "erweiterten Hausanschlüssen" mit Trinkwasser versorgt. Eine systematische Wasserversorgung fehlt noch und der Brandschutz ist nicht vollständig sichergestellt.

Die künftige Wasserversorgung umfasst eine neue Versorgungsleitung mit drei neuen Hydranten im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse Tierrüti und der geplanten Stichstrasse. Die Hydrantenleitung weist eine minimale Nennweite von 125 mm auf. Die Festlegung der definitiven Hydrantenstandorte erfolgt mit dem Bauprojekt.

4.3 Elektroversorgung

Der Trasseverlauf der elektrischen Feinerschliessung sowie der Strassenbeleuchtung wird durch die Regionalversorgung AEW festgelegt. Die Leitungen sollen im Stufengraben mit der Wasserversorgung verlegt werden. Für die Strassenbeleuchtung sind Kandelaber im Bereich der Hydranten und der Parzellengrenzen vorgesehen.

4.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung wird durch Leitungen im Bereich der Strassen, koordiniert mit der Elektroversorgung, sichergestellt.

4.5 Sammel- und Containerplatz

Für das Planungsgebiet wird kein zentraler Sammel- und Containerstandort ausgeschieden. Die Abfallsäcke werden am Sammeltag entlang der 4.5 m breiten Erschliessungsstrasse bereitgestellt.

5 Baulinien

5.1 Baulinien für Hauptbauten

Die geplanten Strassenlinien (Erschliessungsstrasse Tierrüti / Stichstrasse) sind im Situationsplan 1:500 dargestellt. Diese Strassenlinien bilden den künftigen Grenz-

verlauf. Daher ist der gesetzliche Strassenabstand nach § 111 BauG für die geplanten resp. auszubauenden Strassen - aus Gründen der Rechtssicherheit - mittels Baulinien für Hauptbauten sicher zu stellen. Für Strassenlinien, welche der Parzellengrenze entsprechen, sind keine Baulinien für Hauptbauten auszuscheiden.

5.2 Baulinien für Klein- und Anbauten

Entlang den bestehenden und geplanten Strassen soll hinsichtlich einer optimalen Nutzung der mehrheitlich unbebauten Parzellen eine Baulinie für Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV eingeführt werden. Damit soll erreicht werden, dass Klein- und Anbauten, wie beispielsweise Garagen, bis 2 m (längsseits) an die Strassengrenze gebaut werden können.

Aufgrund der Hanglage im Gebiet Tierrüti lassen sich mittels der geplanten Baulinien für Klein- und Anbauten die künftigen Terraineinschnitte - insbesondere bei Garagenbauten - auf ein notwendiges Minimum reduzieren.

6 Hecken

Die unbebauten Parzellen Nrn. 654 und 656 liegen im Bereich zweier bestehenden Hecken gemäss Eintrag Bauzonenplan.

Die westliche, an die bestehende Strasse angrenzende Hecke ist für eine sinnvolle Nutzung der Bauparzellen Nrn. 654 und 656 hinderlich. Falls es die künftige Bebauung erfordert, kann max. 50 % gerodet und im grün schraffierten Bereich ("Bereich für neue Hecke") flächengleich und gleichwertig ersetzt werden (vgl. auch Art. 53 Abs. 2 BNO).

Die östliche Hecke bleibt unverändert bestehen.

7 Anpassung Bauzonenplan / Kulturlandplan

Die vorliegende Erschliessungsplanung löst aufgrund der teilweise nicht eingezonten Erschliessungsstrasse Tierrüti und der zu verlegenden Hecke eine Anpassung des Bauzonen- und Kulturlandplans aus. Im Zuge der laufenden Nutzungsplanungsrevision Siedlung und Kulturland sind diese Zonenplananpassungen vorzunehmen.

8 Bauvorschriften

Der guten Einpassung künftiger Bauten in die Landschaft und in das Ortsbild ist hinsichtlich Topografie und Gestaltung - insbesondere bei Siedlungsrändern - eine besondere Beachtung zu schenken. Zu diesem Zweck werden zusätzliche Bauvorschriften erlassen (Bestandteil des Genehmigungsinhalts des Erschliessungsplans), welche mit dem Erschliessungsplan Tierrüti in Rechtskraft erwachsen.

Es gelten folgende Bauvorschriften:

- Die Hauptbaukörper haben sich mit den Längsseiten resp. den Firsten möglichst parallel zum Hangverlauf auszurichten.
- Als Dachform sind nur Sattel- oder Pultdächer zugelassen.
- Terrainveränderungen, Aufschüttungen und hohe Stützmauern sind nach Möglichkeit einzuschränken. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Literatur- / Quellenangaben

- [1] **Schweizerische Eidgenossenschaft**
Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
- [2] **Kanton Aargau**
Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100);
Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
(SAR 713.111)
- [3] **Gemeinde Zuzgen**
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland,
Bauzonenplan 1:2000, Kulturlandplan 1:5000, Bau- und Nutzungsordnung
vom 19. März 1993