

Spezialvorschriften zum Teilzonenplan Aarefeld

§ 1 ZWECK

Der Teilzonenplan bezweckt eine angemessene und geordnete Nutzung der Bauzonen im Grenzbereich zwischen Wohn- und Arbeitszone. Er sorgt dafür, dass die Wohngebiete wohnlich bleiben und dass unzumutbare Beeinträchtigungen verhindert werden. Er hat auch den Zweck, die Auswirkungen der mit Schadstoffen belasteten Anlagen und Böden der vormaligen Verzinkerei Heer in Grenzen zu halten.

§ 2 ZONENVORSCHRIFTEN

Es gelten die Zonenvorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement Däniken sowie die nachfolgenden Vorschriften.

§ 3 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Bauten und Anlagen mit Einschluss von Um-, An- und Aufbauten, Nutzungsänderungen, Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Deponien, Abstell- und Lagerplätzen, Krananlagen und dergleichen bedürfen eines Gestaltungsplans. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach § 34 bis Planungs- und Baugesetz. Der Gemeinderat kann für diese und für unbedeutende Bauvorhaben ohne wesentliche Auswirkungen auf Raumplanung und Umwelt auf den Erlass oder die Änderung eines Gestaltungsplans verzichten. Insbesondere ist dabei sicherzustellen, dass

- a) der Zweck gemäss § 1 nicht vereitelt wird und
- b) eine dem Zweck widersprechende Nutzung dadurch nicht präjudiziert wird, insbesondere
- c) die Sanierung der Altlast gemäss vorgängiger Beurteilung durch das Amt für Umwelt nicht erschwert oder verzögert wird und
- d) achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

§ 4 Altlasten

GB 278 ist wegen der in der Voruntersuchung festgestellten Zink-Konzentrationen im Grundwasser im Abstrom des Areals sanierungsbedürftig. Solange die Sanierung nicht erfolgt ist, darf gemäss § 49 bis des kantonalen Wasserrechtsgesetzes (WRG) die Parzelle GB Däniken Nr. 278 nicht abparzelliert werden. Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück muss gemäss § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) ein Entsorgungskonzept ausgearbeitet und dem Amt für Umwelt zur Genehmigung vorgelegt werden, bevor durch die kommunale Behörde die Baubewilligung erteilt werden darf. Die für das Entsorgungskonzept notwendigen Untersuchungen sind vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.

§ 5 ÜBERGANG ZUR WOHNZONE UND ZU BEWOHNTEN GEBIETEN

Bauten und Anlagen, die Verteilung der Nutzungen und die Anordnung der nach Reglement erforderlichen Grünflächen soll so erfolgen, dass die Immissionen auf die Nachbarschaft, insbesondere auf bewohnte Gebäude minimiert wird. Die Grünflächen sind mehrheitlich längs der Grenze zu Wohngebieten bzw. bewohnten Gebäuden anzuordnen und mindestens zur Hälfte mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

§ 6 ERSCHLIESSUNG

Strassen und Wege, die im Plan als "reine Wohngebiets-Erschliessung" bezeichnet sind, dürfen nicht als Zufahrt zu den Industriezonen benützt werden. Bestehende Anschlüsse darauf sind zu schliessen oder so auszurüsten, dass sie nur in Not- und Ausnahmefällen benützt werden können.

Die arealinterne Erschliessung erfolgt privat nach Massgabe von § 103 ff PBG. Erfordert die Überbauung der Industriezone IB den Ausbau der Schachenstrasse oder der darin enthaltenen Leitungen, so gehen die darauf zurückzuführenden Mehrkosten voll zu Lasten des Verursachers.