

Zonenvorschriften

§ 11^{bis}

Gewerbe- und Industriezone Wissensteinfeld (östlich A1)

- | | |
|---|--|
| 1 Nutzung | <p>Es sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.</p> <p>Nicht zugelassen sind publikums- oder verkehrsintensive Anlagen wie Einkaufszentren oder reine Lagerbetriebe. Kleinere Verkaufsflächen bis insgesamt max. 600 m² BGF sind erlaubt, wenn mit einem Nachweis zum Verkehrsaufkommen aufgezeigt werden kann, dass damit nicht mehr als 170 Fahrten pro Tag erzeugt werden (s.a. Ziffer 4).</p> <p>Die Baubehörde kann jederzeit einen Gestaltungsplan verlangen.</p> |
| 2 Baumasse | <p>Es gelten die gleichen Vorschriften wie in der Industriezone §11 Abs 3.</p> |
| 3 Erschliessung | <p>Die notwendige Brücke über die A1 zur Erschliessung der Zone untersteht einem speziellen Bewilligungsverfahren. Das erforderliche Gesuch ist dem Kant. Bau- und Justizdepartement z.Hd. des ASTRA einzureichen.</p> <p>Die Lage der öffentlichen Erschliessungsstrasse kann innerhalb des vorbelasteten Bereiches (s. Ziffer 8), bis max. 14 m in Richtung Osten verschoben werden.</p> <p>Die definitive Lage der Privaterschliessungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei einer etappenweisen Realisierung ist sicherzustellen, dass keine negativen Präjudizien für die weitere Bauentwicklung geschaffen werden, und für den motorisierten Verkehr keine Verbindungen mit dem Gemeindegebiet von Subingen entstehen. Hingegen ist Platz für eine Notzufahrt aus dem Industriegebiet Subingen offen zu halten, deren Lage vor Erteilung einer Baubewilligung mit der Gemeinde Subingen abzusprechen ist.</p> |
| 4 Verkehrsaufkommen | <p>Mit jedem Baugesuch ist der Nachweis zur Verkehrserzeugung der jeweils vorgesehenen Nutzung einzureichen.</p> |
| 5 Fussgänger | <p>Mit der Überbauung ist die möglichst direkte Anbindung an die übergeordneten Fussgänger- und Zweiradachsen anzustreben, gegebenenfalls sind entsprechende Zugänge mit Dienstbarkeiten zu sichern.</p> |
| 6 Umgebung | <p>Die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuch darzustellen. Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.</p> |
| 7 Freihaltebereich | <p>Der Bereich zwischen A1 und der neuen Erschliessungsstrasse ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten.</p> <p>Für Anlagen (z.B. offene Parkierung) innerhalb des Leitungsbereiches ist durch die Betriebsinhaberin der Leitung eine Genehmigung durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) einzuholen.</p> |
| 8 Vorbelastung
Lärm und Strahlung
(NIS) | <p>Innerhalb des vorbelasteten Bereiches dürfen keine lärmempfindlichen Räume gemäss LSV (Planungswerte ES IV) bzw. empfindliche Nutzungen gemäss Art. 16 NISV angesiedelt werden.</p> |
| 9 Bereich entlang
der SBB | <p>Grundstücke gegenüber dem Bahnterrain sind grundsätzlich mit einem mind. 1.6 m hohen Zaun einzufrieden. Verkehrsflächen gegenüber der Bahnlinie sind mit Leitplanken von dieser zu trennen. Ausführungsdetails und allfällige weitere Auflagen sind vor Erteilung einer Baubewilligung mit der SBB abzusprechen.</p> |
| 10 Vorbehalt | <p>Die Einzonung des Gebietes Wissensteinfeld erlangt unter Vorbehalt der Genehmigung des Brückenprojektes durch das ASTRA Rechtskraft (s. Ziffer 3).</p> |
| 11 Lärmempfindlichkeits-
stufen | <p>ES IV</p> |