Gemeinde Rohr

Kanton Aargau

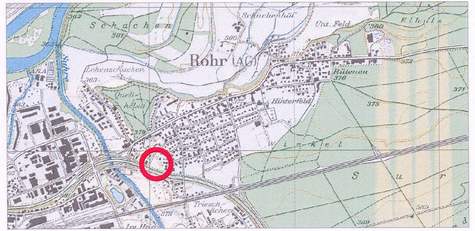
Erschliessungsplan "Grabenstrasse"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: ———

Vorprüfungsbericht vom: 20. NOV. 2006

Oeffentliche Auflage vom: 19. DEZ. 2006 bis: 17. JAN. 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. JAN. 2007

Der Gemeindeammann: GEMEINDERAT ROHR AG

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Mai 2007

Der Staatsschreiber:

Legende zum Erschliessungsplan

Genehmigungsinhalt

• • • • • •	rot	Perimeter
	eisblau	Baubereich A für Gewerbe
	orange	Baubereich B für Wohnen
	eisblau/orange	Baubereich C für Gewerbe und Wohnen
	dunkelgelb	Anschlussbereich a an Grabenstrasse für oberirdische Parkierung (Gewerbe und Wohnen)
	hellgelb	Anschlussbereich b an Grabenstrasse für unterirdische Parkierung (Gewerbe und Wohnen)

Orientierungsinhalt

	mittelgrau	Aaretalstrasse T5 (K110)
	hellgrau	Grabenstrasse/Heuweg
	dunkelgrau	Gehweg Grabenstrasse
	grün	Erdwall bestehend
	hellgrün	Hecke bestehend (geschützt gem. Bauzonenplan)
- - - - -	schwarz	Gemeindegrenze
	dunkelblau	Rechtskräftige Baulinie
——WA3——	schwarz	Zonengrenzen mit Bezeichnung

Erschliessungsplan 1:500

Katasterplan : Grundlage
DXF Ackermann + Wernli, Dezember 2005

Sondernutzungsvorschriften

§1 **Anschlüsse an die Grabenstrasse:**
Das Grundstück wird mit 2 Ein- und Ausfahrten an die Grabenstrasse angeschlossen. Anschluss a dient ausschliesslich als Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Park- und Umschlagplätzen für alle Baubereiche (Gewerbe und Wohnen). Anschluss b dient ausschliesslich als Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Parkplätzen für alle Baubereiche (Gewerbe und Wohnen). Genaue Lage und Dimensionen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Verknüpfung der unterirdischen Parkierung für beide Baubereiche (Gewerbe und Wohnen) muss jederzeit gewährleistet sein.

§2 **Nutzungsbeschränkung:**
Läden mit Verkaufsflächen über 500 m² sind nicht zugelassen.

§3 **Oberirdische Parkierung:**
Oberirdische Besucherparkplätze dürfen die Aussenräume von Wohnungen nicht beeinträchtigen.

§4 **Lärmschutz:**
Mit der Zustimmung der Vollzugsbehörde zur Anwendung der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 LSV) sind die Anforderungen an die Erschliessung bestehender Bauzonen erfüllt (vgl. Art. 24 Abs. 2 und 30 LSV).
Zur Optimierung des Lärmschutzkonzeptes sind im strassenseitigen Gewerberiegel die Räume zweckmässig anzuordnen (lärmabgewandt, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit). Im Baugesuch ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen an Baubewilligungen (vgl. Art. 22 USG und Art. 31 LSV) und an die Schalldämmung der Aussenbauteile (vgl. Art. 32 LSV und SIA Norm 181) erfüllt sind.

§5 **Inkrafttreten:**
[1] Der Erschliessungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
[2] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplanes.