

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Im Feld“

Teilgebiet Nordwest

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

Beschlossen vom Gemeinderat am 22.08.2005

Der Viceammann

Béatrice Koller

Der Gemeindegemeinschafter

Arnold Huber

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den *16. November 2005*

Der Staatsschreiber:

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA **BREMgarten + MURI**

5620 Bremgarten, Zugerstrasse 14

Tel 056 / 633 37 33
Fax 056 / 633 37 75
info@oswaldarch.ch

Gestaltungsplan „Im Feld“, Teilgebiet Nordwest

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

*Zweck des
Gestaltungsplans*

§ 1

Mit dem Gestaltungsplan „Im Feld“ werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Die Festlegung von Realisierungsetappen auf der Grundlage des Erschliessungsprogramms der Nutzungsplanung

*Bestandteile des
Gestaltungsplans*

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofile Strassen
- Schematischer Schnitt

*Verhältnis zur
Grundordnung*

§ 3

In Ergänzung zur BNO gilt § 21 BauG Abs. 3 ABauV.

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und des Bauzonenplanes.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsgesetzgebung.

Perimeter

§ 4

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1 : 500 bezeichnete Gebiet.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Bauten und
Grundmasse,
Attikageschosse

Baufeld A: EFH und Doppel-EFH, Regelbauweise.
Auf den Parzellen 937 und 938 EFH und Doppel-EFH, auch zusammengebaut und terrassiert, auch Geschosswohnungsbau; ein Gebäude darf maximal zwei Wohneinheiten nebeneinander aufweisen bzw. maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude.

Baufeld B: wie A, jedoch zusätzlich zusammengebaut und terrassiert, auch Geschosswohnungsbau.
Ein Gebäude darf maximal zwei Wohneinheiten nebeneinander aufweisen bzw. vier Wohneinheiten bei zwei Wohnungen pro Gebäudeteil.

Bauten im Baufeld A und B sind generell zweigeschossig, die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 Meter.

Attikageschosse sind im Baufeld A nicht erlaubt. Im Baufeld B sind Attikageschosse nur oberhalb der Mittelzone B zulässig und müssen lagemässig auf der hangseitigen Fassadenflucht platziert werden.

Attikageschosse von Bauten auf Parz. 941 (Baufeld B), die in unmittelbarer Nachbarschaft zu Parz. 170 liegen, dürfen nicht länger als 2/3 der gesamten Fassadenlänge sein. Es darf zudem kein Sichtschutz erstellt werden, welcher die Sicht ab Parz. 170 stark beeinträchtigt.

Baufeld C: Regelbauweise (gemäss BNO §5, §6).
Dachformen gemäss BNO; die Firstrichtung der Hauptbaukörper muss hangparallel verlaufen.

§ 6

Ausnutzungsziffer

Das verdichtete Bauen soll gefördert werden. Im gesamten Gestaltungsplan-Perimeter beträgt die max. AZ = 0.7 (inkl. Bonus Arealüberbauung).

Interne Ausnutzungsübertragungen von Baufeld A auf Baufeld B sind bei guter Gestaltung bis maximal 0.1 möglich (max. AZ = 0.8).

§ 7

Gestaltung

Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

In den Baufeldern A und B sind Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer (maximale Neigung: 10°) vorzusehen. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

*Bau- und
Strassenlinien,
Unterniveaubaulinie*

§ 8

Die Baulinien entlang der Erschliessungsstrasse betragen für Hauptbauten bergseits 5 m, talseits 2 m, für Kleinbauten und Unterniveaubauten bergseits 2 m; entlang der Zonengrenze für Hauptbauten 4 m, für Kleinbauten 2 m.

Garagen, Abstellplätze und Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl eingehalten und die Parkierung ausserhalb des Strassenraums erfolgen kann.

Die Unterniveaubaulinie ist mit der Baulinie für Kleinbauten kongruent.

*Grenzabstände,
Gebäudeabstände*

§ 9

Grenzabstände zwischen zwei Bauparzellen betragen 4 m, der grosse Grenzabstand von 8 m ist aufgehoben. Durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag können Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG reduziert werden.

Der minimale Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten beträgt 4m und ist in jedem Fall einzuhalten.

Mittelzone B

§ 10

Innerhalb des Baufeldes B wird eine Mittelzone von minimal 4m Breite ausgeschieden, die als halbprivater grüner Aussenraum definiert ist. Die genaue Lage ist projektabhängig verschiebbar. Die Mittelzone B muss von Hauptbauten frei gehalten und zurückhaltend bepflanzt werden.

Hochstämmige Bäume sind in der Mittelzone B grundsätzlich nicht erwünscht, können bei gutem Gestaltungs- und Umgebungs-konzept jedoch zur Bewilligung eingereicht werden.

Grünzone

§ 11

Die Grünzone im nördlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist als Niederhecke auszugestalten. Sie bildet einen charakteristischen Abschluss zum Wohngebiet, gliedert die Landschaft und beeinflusst die Grünraumgestaltung des Wohngebietes. In der Grünzone sind keine Haupt- oder Nebenbauten und auch keine Belagsflächen erlaubt.

Umgebungsgestaltung

§ 12

Die Gärten sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Auf Nadelbäume ist zu verzichten. Es ist ein fließend gestalteter Übergang von der Bauzone zum angrenzenden Kulturland anzustreben.

Einzäunungen von Privatgrundstücken sind bis 2 m an die Zonengrenze erlaubt.

Bei jedem Bauprojekt ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

C. Erschliessung, Parkierung und Lärm

<i>Erschliessung</i>	<p>§ 13 Die Baubereiche der Baufelder A und B werden mit je einer neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse für Fussgänger und Fahrzeugverkehr ab Radmühlestrasse erschlossen.</p> <p>Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendeanlage angeordnet. Die Ausgestaltung der Wendeanlagen haben orientierenden Charakter (Orientierungsinhalt) und sind nach dem konkreten Erschliessungsprojekt auszugestalten. Die Anlagen können auch in die Gebäudevorplätze integriert werden.</p>
<i>Anordnung der Parkierung</i>	<p>§ 14 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in die Baukörper zu integrieren. Diese Garagen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagefronten mit angemessener, dazwischen liegender Begrünung entstehen.</p> <p>Die Anordnung von Sammelgaragen in Form von unterirdischen Tiefgaragen ist erwünscht, sofern topografisch sinnvoll realisierbar, so etwa im östlichen Teil ab Erschliessungsstrasse 1. Garagenzufahrten können zugunsten einer optimalen Einpassung der Baukuben auch mit erhöhtem Gefälle erstellt werden.</p> <p>Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch realisiert werden.</p> <p>Auf den Parzellen 937 und 938 sind separate Garagen erlaubt.</p>
<i>Lärm</i>	<p>§ 15 Wohnbauten sind so zu konzipieren, dass keine lärmempfindlichen Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV SR 814.41)) ausschliesslich Fenster in der Ostfassade aufweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn anlässlich des Baugesuchs aufgezeigt wird, dass durch andere Massnahmen eine zusätzliche Hinderniswirkung von mindestens 4 dB (A) sicher gestellt ist.</p>
<i>Fussgänger- verbindung</i>	<p>§ 16 Zwischen Erschliessungsstrasse 1 und 2 und Feldweg ist ein 1.5 m breiter Weg als Fussgänger-Kurzverbindung geplant. Die präzise Lage dieses Wegs wird im späteren Bauprojekt fest gelegt.</p> <p>Als Abgrenzung zum Fussweg dürfen private Einfriedungen und Mauern bis 1.5 m Höhe an die Grenze gestellt werden.</p>

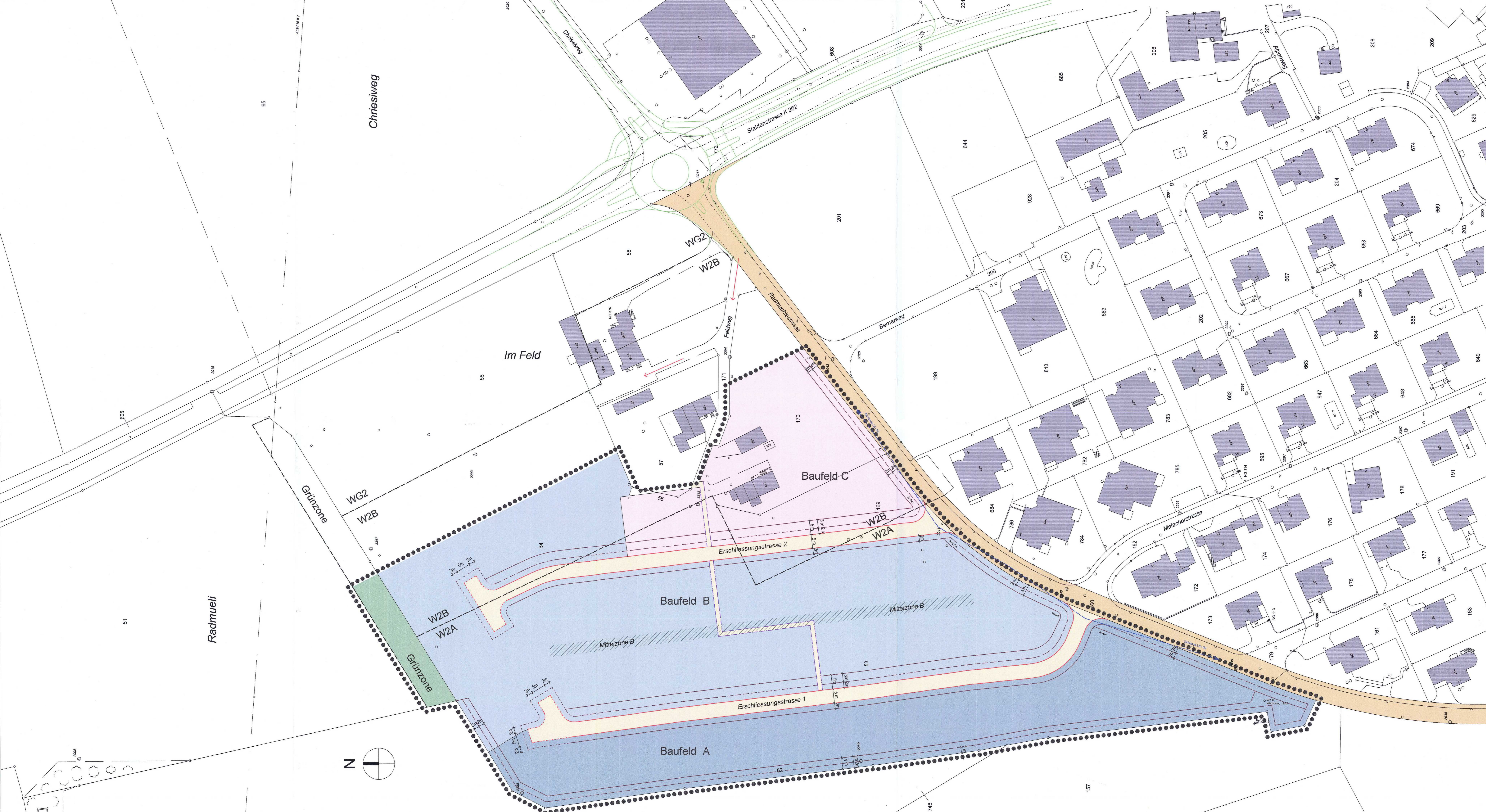
D. Schlussbestimmungen

*Inkrafttreten, Änderung,
Aufhebung*

§ 17

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

PETER F. OSWALD DIPL. ARCH. ETH/SIA, 5620 BREMGARTEN
Beatrix Oswald Gilomen, dipl. Arch. ETH
1845 / 5620 Bremgarten, 12.10.2005



LEGENDE

Genehmigungsinhalt		siehe SNV	
●●●●●	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan § 4	
—	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)	
—	rotbraun	Baulinie für Hauptbauten § 8	
—	rotbraun	Baulinie für Kleinbauten / Unterniveaubaulinien § 8	
—	hellgelb	neue Quartierserschliessungsstrasse §13	
■	blau	Baufeld A § 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12	
■	hellblau	Baufeld B § 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	
■	rosé	Baufeld C § 5, 6, 8, 9, 11, 12	
■	grün	Grünzone § 11	
■	grün	Mittelzone B. Grünraum mit halbprivatem Charakter § 10	
■	blau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80cm und 3m gewährleistet sein	
—	blau	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A	
—	gelb/violett	Fussweg mit Breite 1,5 m; provisorische Linienführung § 16	
Orientierungsinhalt			
■	grau	bestehende Gebäude	
■	dunkelgelb	bestehende Quartiersammelstrasse	
—	W2A	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
—	rot	Wendeanlage; definitive Ausgestaltung und Lage bei Baugesuch	
—	hellgrün	künftige Strassenprojekte (Ausbau K262)	
—	rot	Geplante Erschliessungsachse "Feld / Teilgebiet Nordost"	

0 10 20 30 40 50 m

N

Gemeinde Jonen  Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Im Feld"
 Teilgebiet Nordwest
 gemäss §21 BauG

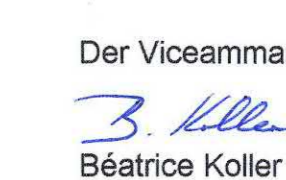

Kanton Aargau
 Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1 : 500 Genehmigung durch den Regierungsrat
 Aarau, den **16. November 2005**

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:
 - Sondernutzungsvorschriften
 - Längensprofile Erschliessungsstrasse 1 + 2
 - Schematischer Querschnitt

Der Staatschreiber:




Mitwirkungsbericht vom :	12.10.2005
Vorprüfungsbericht vom :	03.12.2004
Öffentliche Auflage vom :	15.04.2005 bis: 16.05.2005
Beschlossen vom Gemeinderat am :	22.08.2005
Der Viceamman:	Der Gemeindegrossrat:
 Béatrice Koller	 Arnold Huber

Gestaltungsplan "Im Feld"

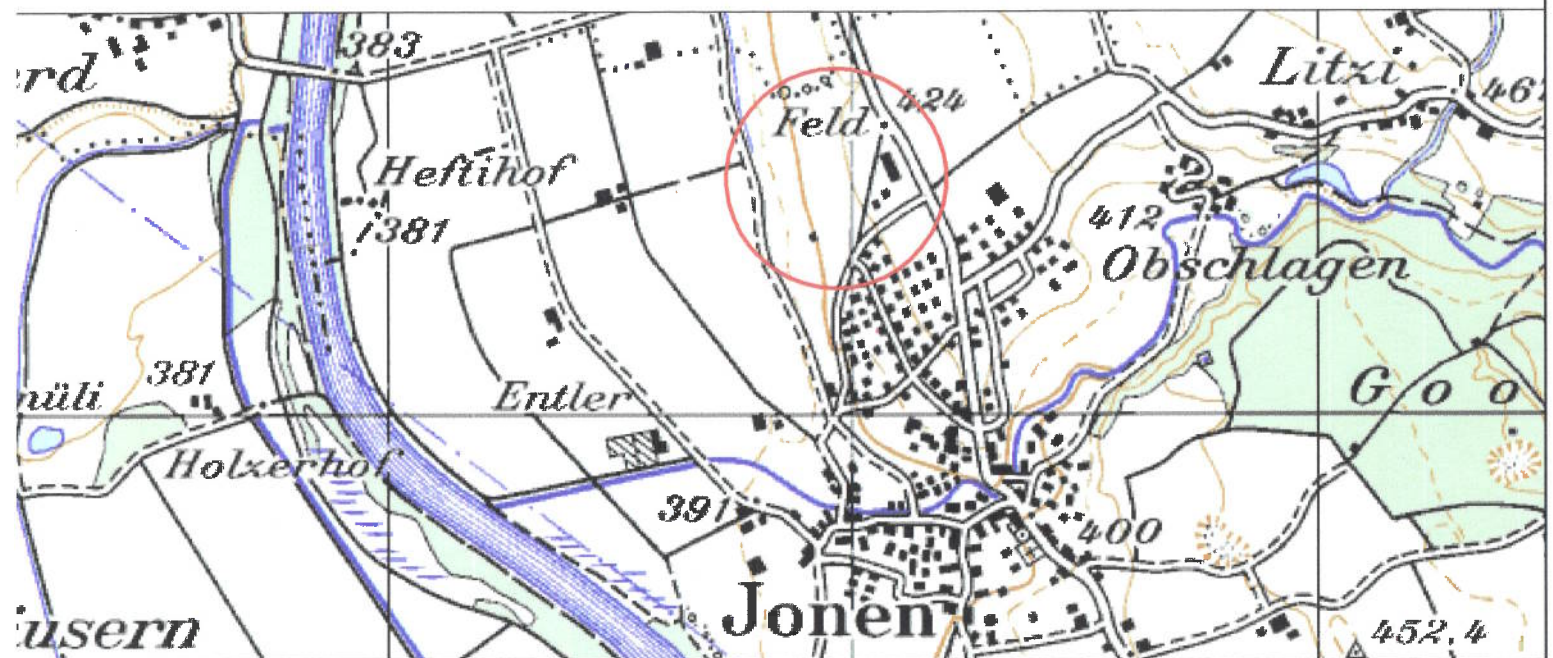
Teilgebiet Nordwest

gemäss §21 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **16. November 2005**

Der Staatsschreiber:

Erschliessungsstrasse 1 + 2 Längenprofil 1 : 500/50



Mitwirkungsbericht vom : 12.10.2005

Vorprüfungsbericht vom : 03.12.2004

Öffentliche Auflage vom : 15.04.2005 bis: 16.05.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am : 22.08.2005

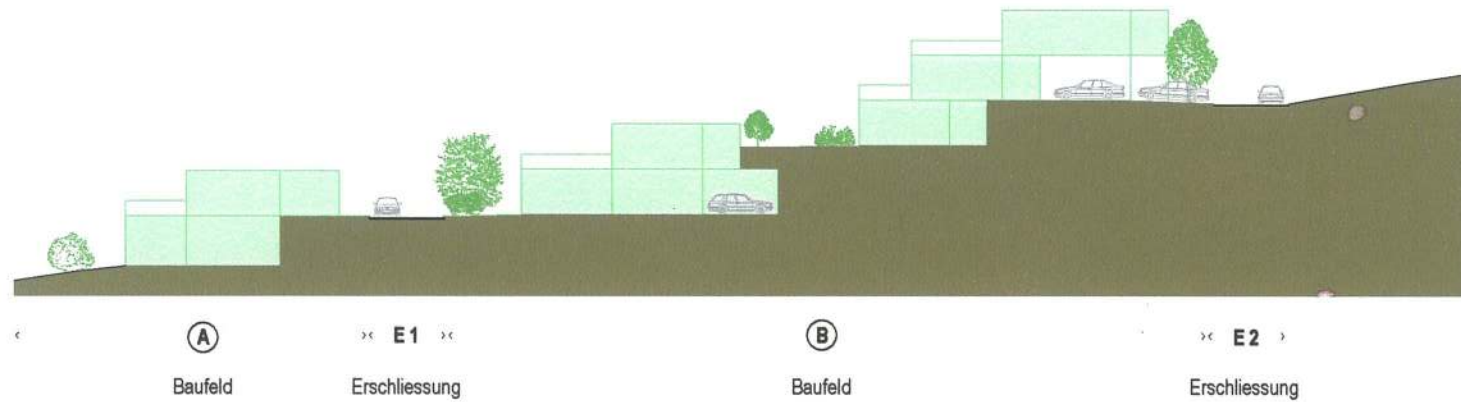
Der Viceammann:

Béatrice Koller

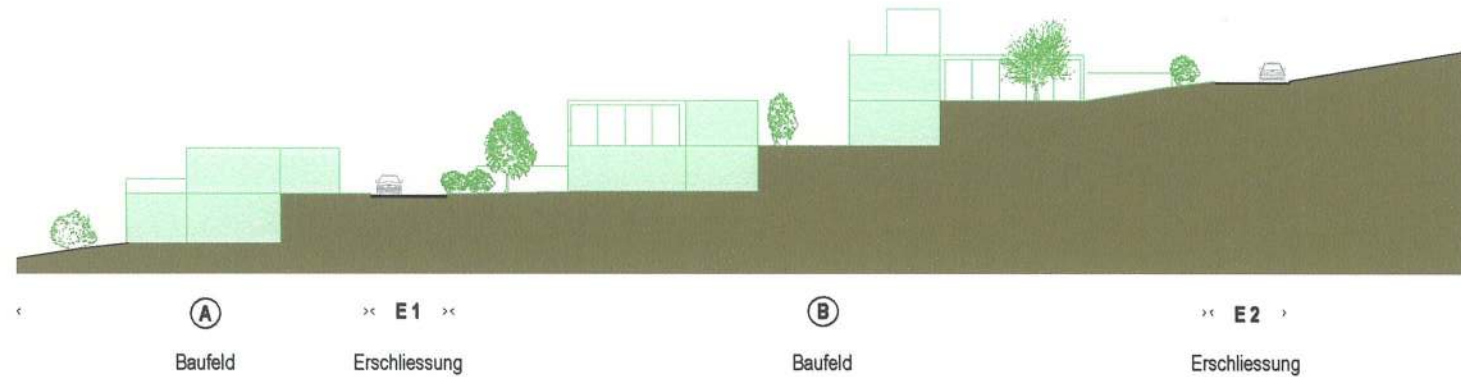
Der Gemeindeschreiber:

Arnold Huber

Var. 1



Var. 2



Schematischer Querschnitt, 1 : 500

Gestaltungsplan "Im Feld / Teilgebiet Nordwest"

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA

ZUGERSTRASSE 14
SINGISENSTRASSE 18

5620 BREMGARTEN
5630 MURI

Plan Nr. 1845.03

07/04 rev. 10/04

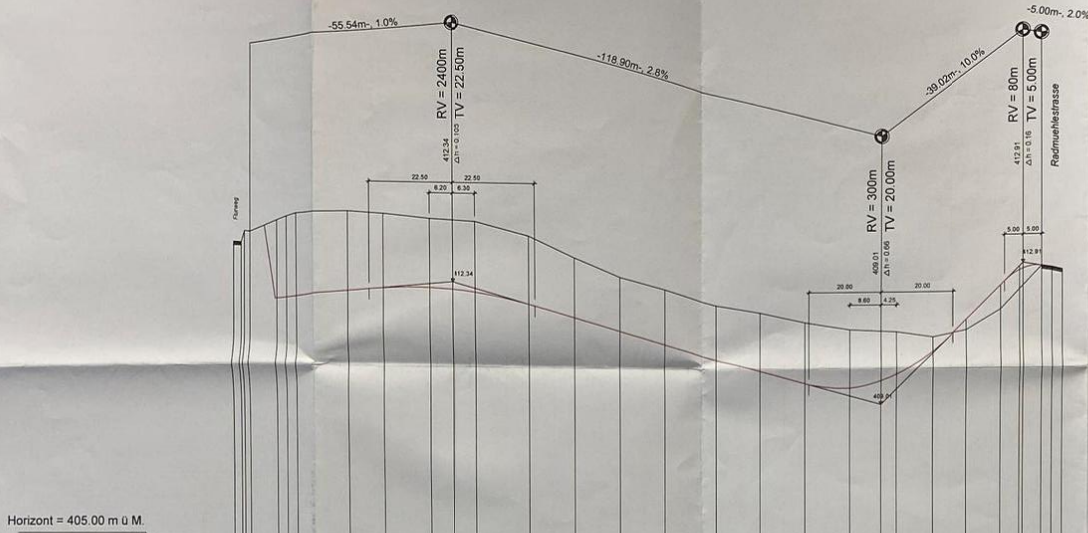
BEO / M

■ FAX 056 633 37 75 TEL 056 633 37 33
□ FAX 056 664 21 08 TEL 056 664 21 06

Expl. öffentliche Auflage vom 15.4. bis 16.5.2005

Erschliessungsstrasse 1 (Panoramaweg)

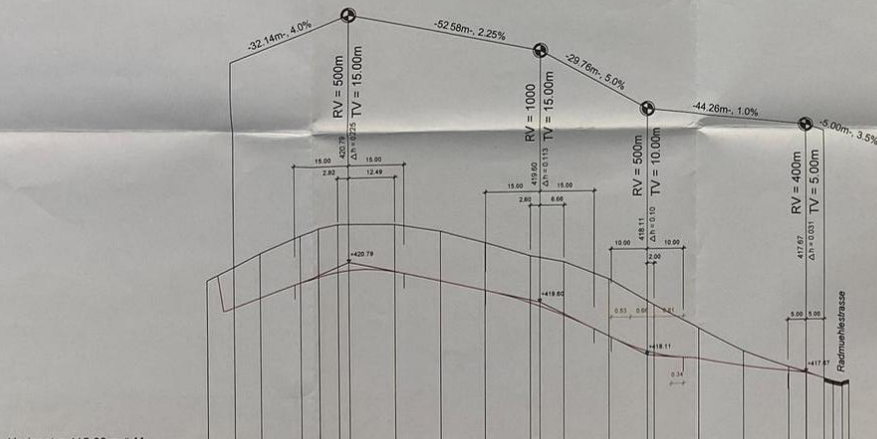
Längenprofil 1 : 500/50
zu genehmigendes Längenprofil



Kilometrierung	Projekthöhen	Terrainhöhen	Zwischendistanzen
222.96	413.42	413.41	
218.46	413.68	413.71	7.47
208.00	412.66	412.66	10.00
203.50	412.66	412.66	5.50
203.49	412.66	412.66	0.01
203.49	412.66	412.66	0.01
191.14	412.66	412.66	12.15
183.64	412.66	412.66	7.50
183.14	412.66	412.66	0.50
169.14	412.66	412.66	14.00
167.29	412.66	412.66	1.85
156.64	412.66	412.66	10.65
143.08	412.66	412.66	13.56
139.56	412.66	412.66	3.48
137.06	412.66	412.66	2.50
124.56	412.66	412.66	12.50
123.56	412.66	412.66	1.00
109.94	412.66	412.66	13.62
107.94	412.66	412.66	2.00
105.14	412.66	412.66	2.20
103.14	412.66	412.66	2.00
102.64	412.66	412.66	0.50
92.64	412.66	412.66	10.00
92.14	412.66	412.66	0.50
81.14	412.66	412.66	10.00
80.64	412.66	412.66	0.50
70.64	412.66	412.66	10.00
70.14	412.66	412.66	0.50
60.14	412.66	412.66	10.00
59.64	412.66	412.66	0.50
49.64	412.66	412.66	10.00
49.14	412.66	412.66	0.50
39.14	412.66	412.66	10.00
38.64	412.66	412.66	0.50
28.64	412.66	412.66	10.00
28.14	412.66	412.66	0.50
18.14	412.66	412.66	10.00
17.64	412.66	412.66	0.50
7.64	412.66	412.66	10.00
7.14	412.66	412.66	0.50
0.14	412.66	412.66	7.00

Erschliessungsstrasse 2 (Lindenweg)

Längenprofil 1 : 500/50
zu genehmigendes Längenprofil



Kilometrierung	Projekthöhen	Terrainhöhen	Zwischendistanzen
171.24	420.22	420.22	7.50
163.74	420.22	420.22	7.50
156.24	420.22	420.22	7.50
148.74	420.22	420.22	7.50
141.24	420.22	420.22	7.50
133.74	420.22	420.22	7.50
126.24	420.22	420.22	7.50
118.74	420.22	420.22	7.50
111.24	420.22	420.22	7.50
103.74	420.22	420.22	7.50
96.24	420.22	420.22	7.50
88.74	420.22	420.22	7.50
81.24	420.22	420.22	7.50
73.74	420.22	420.22	7.50
66.24	420.22	420.22	7.50
58.74	420.22	420.22	7.50
51.24	420.22	420.22	7.50
43.74	420.22	420.22	7.50
36.24	420.22	420.22	7.50
28.74	420.22	420.22	7.50
21.24	420.22	420.22	7.50
13.74	420.22	420.22	7.50
6.24	420.22	420.22	7.50
0.24	420.22	420.22	7.00

Gemeinde Jönen Kanton Aargau
Gestaltungsplan "Im Feld"
 Teilgebiet Nordwest
genehmigt per Bescheid vom 16. November 2007
 Genehmigung durch den Regierungsrat
 vom 16. November 2007
 Der Bescheidschreiber: *[Signature]*

Erschliessungsstrasse 1 + 2
 Längenprofil 1 : 500/50



Merkungsbericht vom 12.10.2005
 Vorprüfungsbericht vom 03.12.2004
 Öffentliche Auflage vom 15.04.2005 bis 16.05.2005
 Beschlüssen vom Gemeinderat am 22.08.2005
 Der Viceammann: *[Signature]*
 Bärbel Kötter
 Der Gemeindefreiber: *[Signature]*
 Arnold Huber

PETER OSWALD DIPL. ARCHIT. ETHSIA Plan Nr. 1543.02
 ZUGERSTRASSE 14 5420 BREMGARTEN
 SINGENSTRASSE 18 5630 MURI
 TEL. 056 833 37 33 FAX 056 833 37 33
 TEL. 056 864 21 08 FAX 056 864 21 08

Sitzung: 16. November 2005

Art. Nr. 2005-001671

Gemeinde Jonen; Gestaltungsplan "Im Feld"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	12. Oktober 2005
Vorprüfungsbericht	3. Dezember 2004
Öffentliche Auflage	15. April – 16. Mai 2005
Beschluss Gemeinderat	22. August 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	26. September 2005
Eingereicht zur Genehmigung	19. Oktober 2005

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung vom 2. März 2004.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Im Bauzonenplan, im März 2004 vom Grossen Rat genehmigt, wurde das Gebiet "Im Feld" mehrheitlich in die W2-Zone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst den westlichen Teil dieser Neueinzonung. Die Fläche des Areals beträgt rund 2.3 ha. Die Sondernutzungsplanung soll eine zweckmässige Erschliessung und eine geordnete Überbauung sicherstellen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan
- Sondernutzungsvorschriften

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz [BauG]).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Die Vorlage stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Erschliessung sicher. Der Anpassung der geplanten Überbauung an die bestehende Siedlung wird die notwendige Bedeutung beigemessen. Zu diesem Zweck werden für die drei ausgeschiedenen Baufelder spezifisch aufeinander abgestimmte Bestimmungen festgelegt. Im Übergangsbereich zum Kulturland wird eine Grünzone ausgeschieden, die gemäss § 11 Schweizerische Normen-Vereinigung (SNV) als Niederhecke ausgestaltet werden soll.

Insgesamt wird den allgemeinen Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes und den Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG Rechnung getragen.

4.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Gestaltungsplan "Im Feld" der Gemeinde Jonen vom 22. August 2005 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 3, 8916 Jön
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'M.' followed by a long horizontal stroke.

Datum Genehmigung: 03.03.2022

Versand: **07. März 2022**

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.432

Gemeinde Jonen; Gestaltungsplan Teiländerung "Im Feld" Teilgebiet Nordwest; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. November 2021
Mitwirkung und öffentliche Auflage	19. November 2021 bis 20. Dezember 2021
Beschluss Gemeinderat	10. Januar 2022
Eingereicht zur Genehmigung	28. Januar 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	14. Februar 2022

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 2. März 2004 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der Gemeinde liegt ein Baugesuch innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Im Feld" Teilgebiet Nordwest vor. Zwei Wohnbauten ragen über die Perimetergrenze des Gestaltungsplans hinaus. Der Verlauf des Gestaltungsplanperimeters sowie der Bereich des Baufelds B sollen minimal angepasst werden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Jonen am 10. Januar 2022 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan Teiländerung "Im Feld" Teilgebiet Nordwest bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. Dezember 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. November 2021 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

4.3 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

4.4 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplans hat keine regionalen Auswirkungen.

4.5 Teiländerung Gestaltungsplan

Die Parzellierung innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans erfolgte teilweise nicht in Abstimmung mit der Perimetergrenze des Gestaltungsplans. Teilflächen der Parzellen 1087, 1088 und 1089 im Umfang von 75 m² ragen in den Planungsperimeter des im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplans "Im Feld" Teilgebiet Nordost hinein. Diese Teilfläche soll nun dem Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest zugeschlagen werden. Im Gegenzug soll eine Fläche von 364 m² des rechtskräftigen Gestaltungsplans an den im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordost abgetreten werden.

Die Auswirkungen des geplanten Landabtausches auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest wurden untersucht. Es wird festgestellt, dass die maximal zulässige Ausnützung auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Perimeteranpassung bei weitem nicht ausgeschöpft wird (Planungsbericht, Kapitel 4.1).

Der im Entwurf vorliegende Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordost wurde abschliessend vorgeprüft und ist bereits öffentlich aufgelegt. Die vorliegende Änderung bedingt den Nachvollzug in

diesem Planungsentwurf. Die materiellen Auswirkungen des geplanten Landabtausches, auf den im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplan, werden als geringfügig erachtet (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist vorgesehen, für das Areal "Im Feld" Teilgebiet Nordost anstelle der Sondernutzungsplanpflicht die Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Die Planung ist bereits öffentlich aufgelegt. Die Änderung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht soll noch vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung angepasst werden. Dies ist sachgerecht.

Die geplante Änderung des Planungsperimeters tangiert keine übergeordneten Interessen.

4.5.1 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung erfolgt keine Anpassung der SNV.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

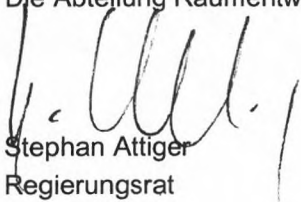
Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan Teiländerung "Im Feld" Teilgebiet Nordwest, beschlossen vom Gemeinderat Jonen am 10. Januar 2022, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 3, 8916 Jonen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

3.

Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

7.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

8.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.