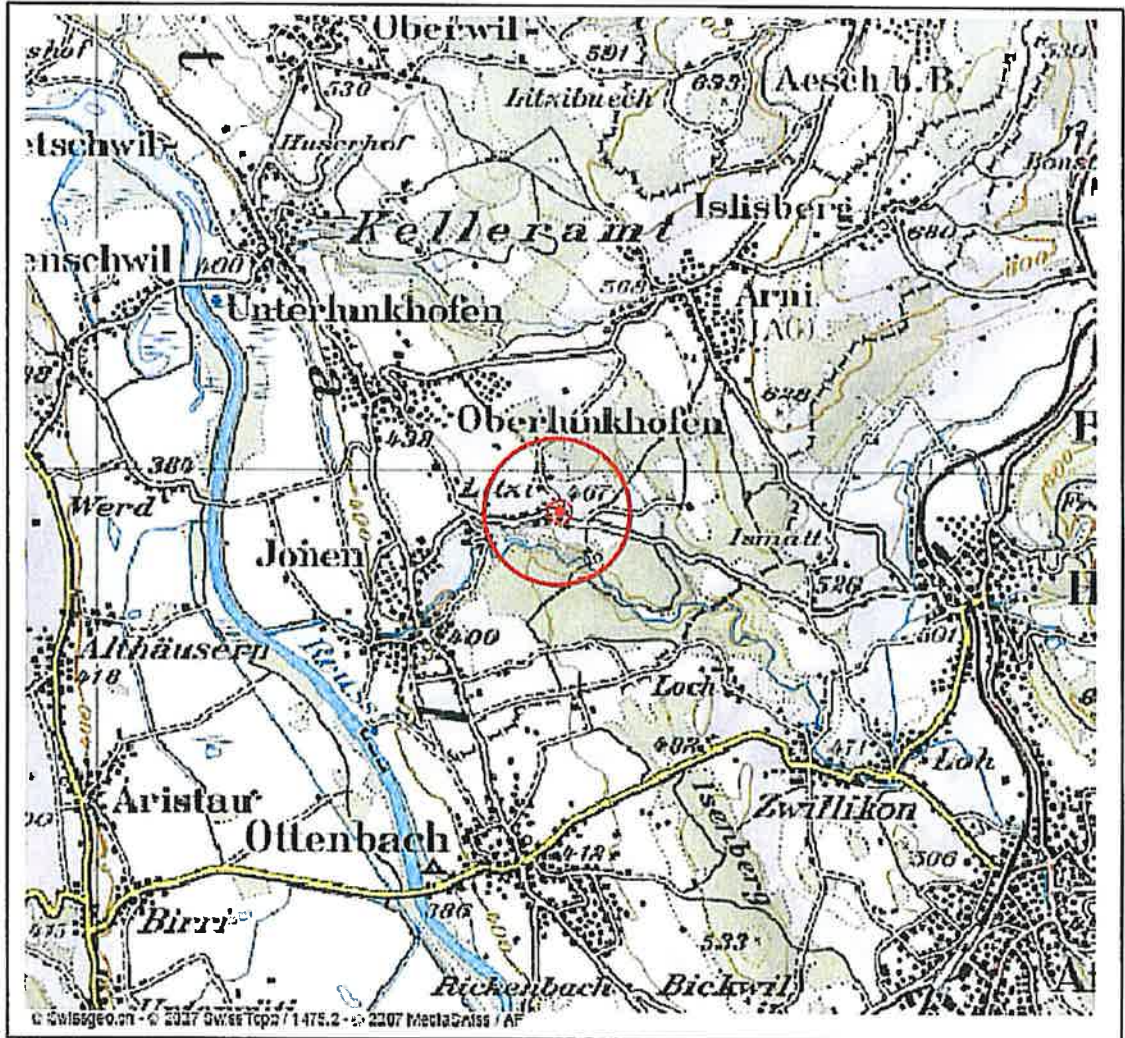


Sondernutzvorschriften Litzi Parz. 128

Gebäude 167 / 168 / 209

gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan

September 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung
2. Ausgangslage – Zielsetzung
3. Nutzungsabsichten
4. Gestaltungsplan / Zusatzinformationen
5. Mitwirkungs- und Einspracheverfahren
6. Schlussbemerkung

Anhang	Situation
	Fotoaufnahmen best. Gebäude – Nr. 167, 168 und 209, Grundrisse / Fassaden best. Gebäude (mit Höhenangaben) für Volumenbestimmung

1. Veranlassung

Die Umnutzung der alten Scheune Liegenschaft Litzli Nr. 167 zu Wohnzwecken ist das konkrete Planungs- und Bauanliegen des Eigentümers. Herr Urs Rüttimann als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 167 (Parzelle 128) beschäftigt sich seit längerer Zeit der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und der Lösung seiner eigenen Wohnsituation mit der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.

2. Ausgangslage – Zielsetzung

Mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und dem Kulturlandplan (GVB vom 3.06.2002) wurde für die Weiler Litzli und Obschlagen Weilerzonen ausgeschieden. Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert und bezwecken die Erhaltung und die massvolle Entwicklung des Weilers, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen.

Die Gebäudegruppen von Urs Rüttimann bildet als nordöstlicher Abschluss der Weilerzone ein erhaltenswertes Ensemble mit folgenden Objekten:

Geb. Nr.	Objekt	Objektfarbe
167	Wohnhaus mit Scheune	violette
168	Schopf / Waschhaus (Objekt Nr. 972; Kommunalen Volumenschutz; V2)	violette
209	Scheune mit Stallung	violette

Die Nutzung der einzelnen Objekte der Gebäudegruppe ist in § 21 Abs. 3 BNO wie folgt definiert:

§ 21 Abs. 3 Nutzung

³Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Mit der aktuellen Nutzung auf der Basis der landwirtschaftlichen Begründung sind die schwarz bezeichneten Objekte (Gebäude Nrn. 167 und 209) als Bestandteil des Weilerbildes künftig gefährdet.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes resp. Erhaltung des Weilerbildes müssen die vorhandenen Gebäudevolumen erhalten bleiben. Zielsetzung ist die Erhaltung der sanierungsdürftigen Bausubstanzen. Mit der zonenkonformen Wohnnutzung sollen die Voraussetzungen für den Volumen – und Substanzschutz geschaffen werden.

Im Interesse der Erhaltung des traditionellen Charakter des Weilerbildes wurde die Weilerzone (§ 21 BNO) mit folgendem Absatz zu ergänzt.

§ 21 Abs. 8 BNO Gestaltungsplan

⁸Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Ersatz- und Umbauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen.

Die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde vom 9.11. bis 10.12.2007 öffentlich aufgelegt. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Mai 2008 hat der BNO – Änderung betreffend die Nutzungsplanung Kulturland zugestimmt. Der Regierungsrat hat am die BNO – Änderung genehmigt. (Genehmigungsverfahren wird nach Rechtskraft EGV - Beschluss durch den Gemeinderat veranlasst).

3. Mitwirkungs- und Einspracheverfahren

Nach Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens wird der Gemeinderat den Gestaltungsplan mit den nötigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auflegen (§ 24 BauG). Das Mitwirkungs- und Einspracheverfahren soll zusammengelegt und gleichzeitig durchgeführt werden (§ 24 Abs. 3 BauG). Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird in einem separaten Bericht zusammengefasst.

4. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat übermittelt im befürwortenden Sinne den Kantonalen Instanzen die Unterlagen. Die Abteilung Raumentwicklung des Kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt wird auf der Grundlage von § 23 BauG beauftragt die kantonale Vorprüfung durchzuführen.

5. Anhang

Volumenaufnahme Grundrisse und Koten durch Geometer Rusterholz + Partner, 5620 Bremgarten.

GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

Wohnhaus mit Scheune 167

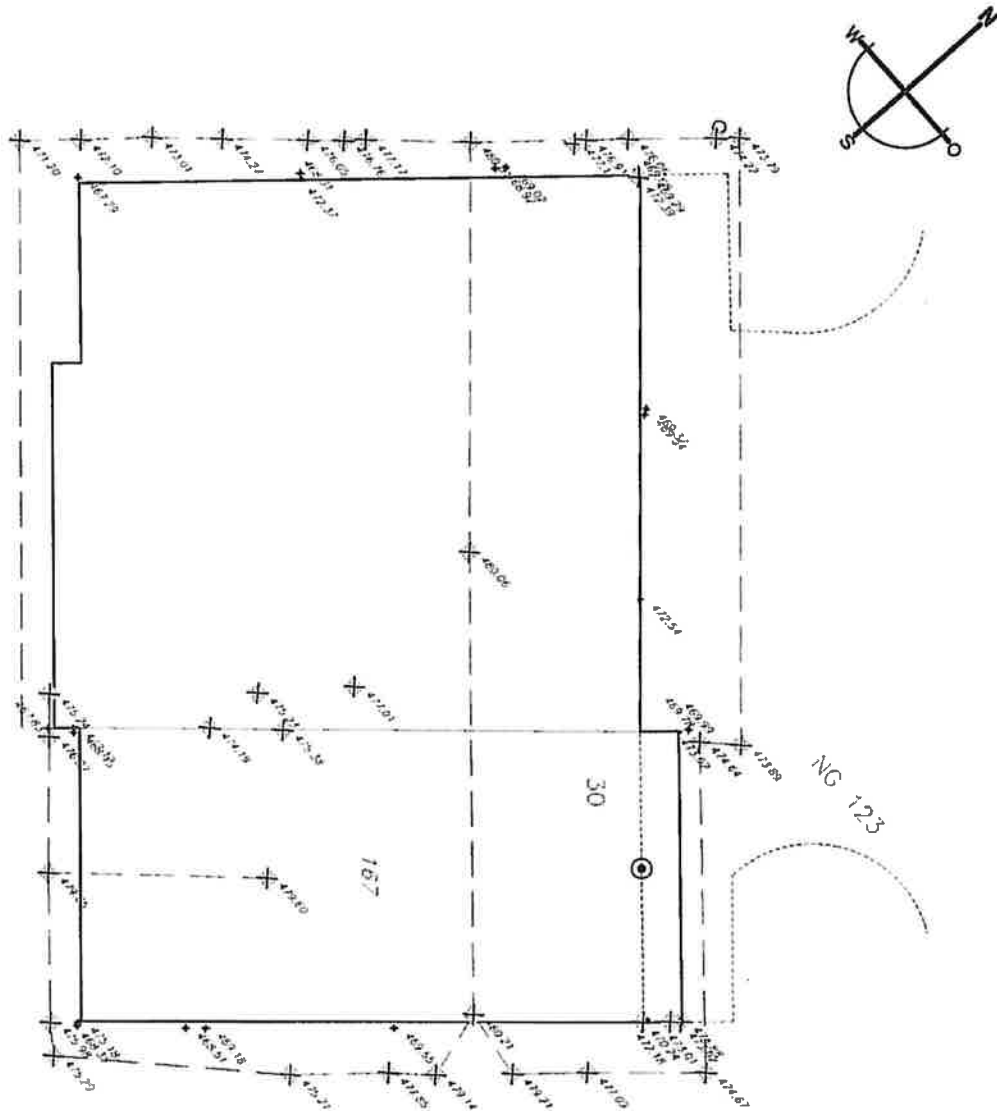


GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

Wohnhaus mit Scheune 167 1:200

(mit Höhenaufnahmen durch Geometer Rusterholz und Partner 5620 Bremgarten)

Grundriss

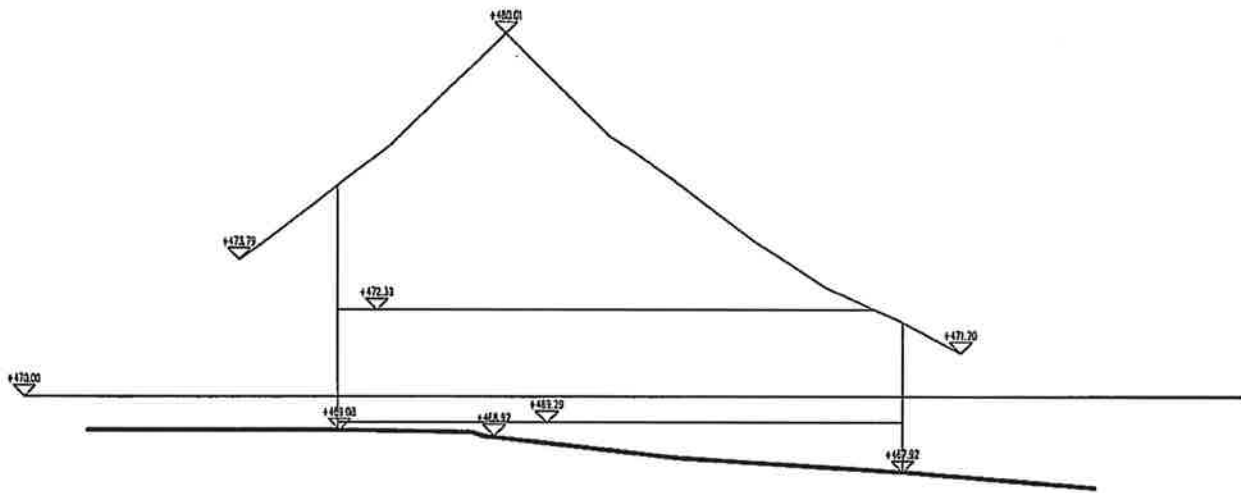


GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

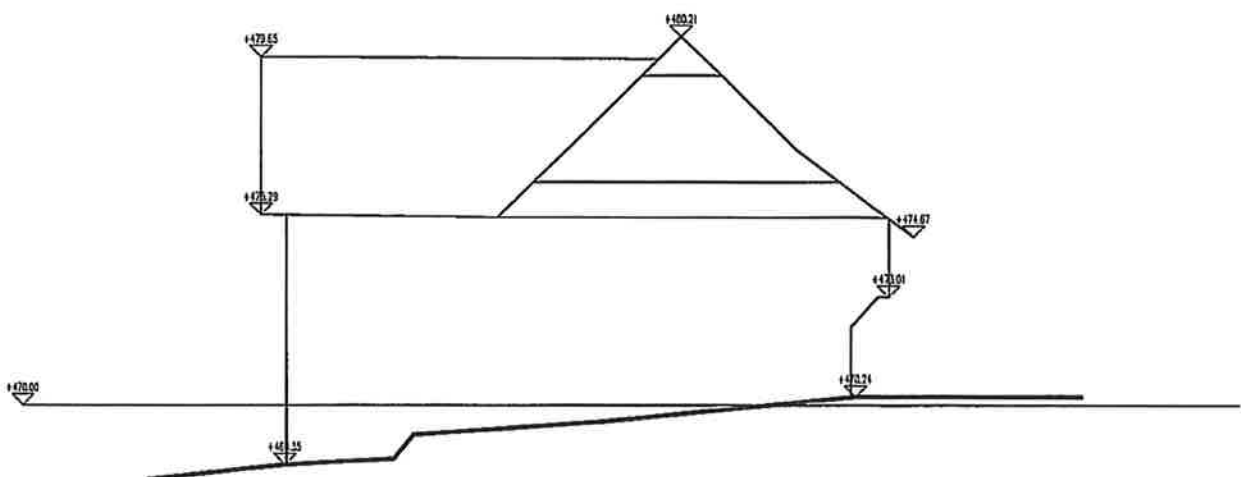
Wohnhaus mit Scheune 167 1:200

(mit Höhenaufnahmen durch Geometer Rusterholz und Partner 5620 Bremgarten)

Südost Fassade



Nordwest Fassade



GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

Schopf / Waschhaus 168

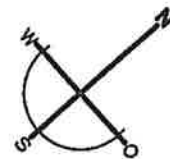
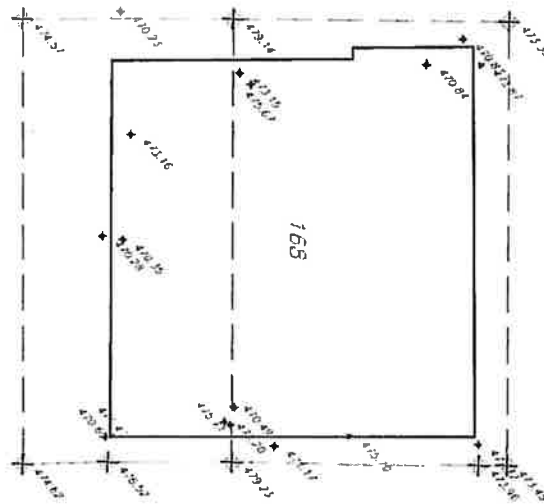


GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

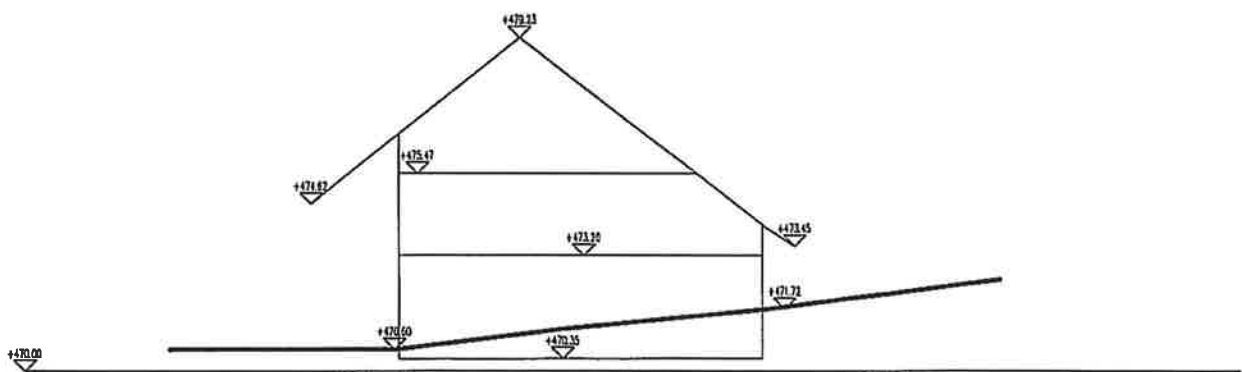
Schopf / Waschhaus 168 1:200

(mit Höhenaufnahmen durch Geometer Rusterholz und Partner 5620 Bremgarten)

Grundriss



Südost Fassade



GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

Scheune mit Stallung 209



Gemeinde Jonen

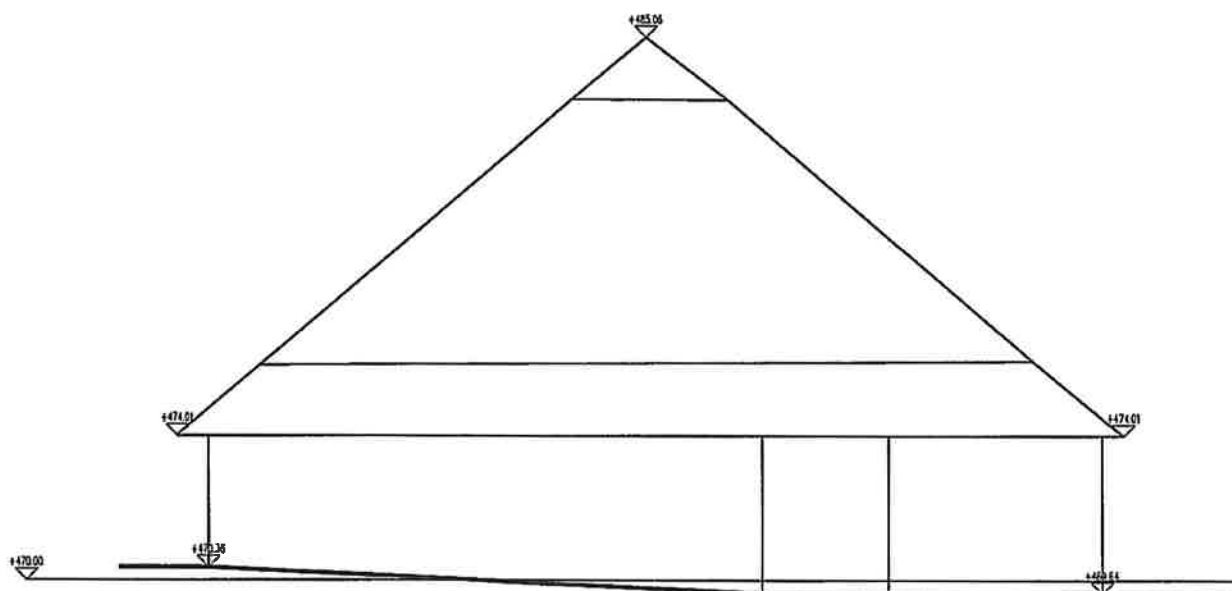
Kanton Aargau

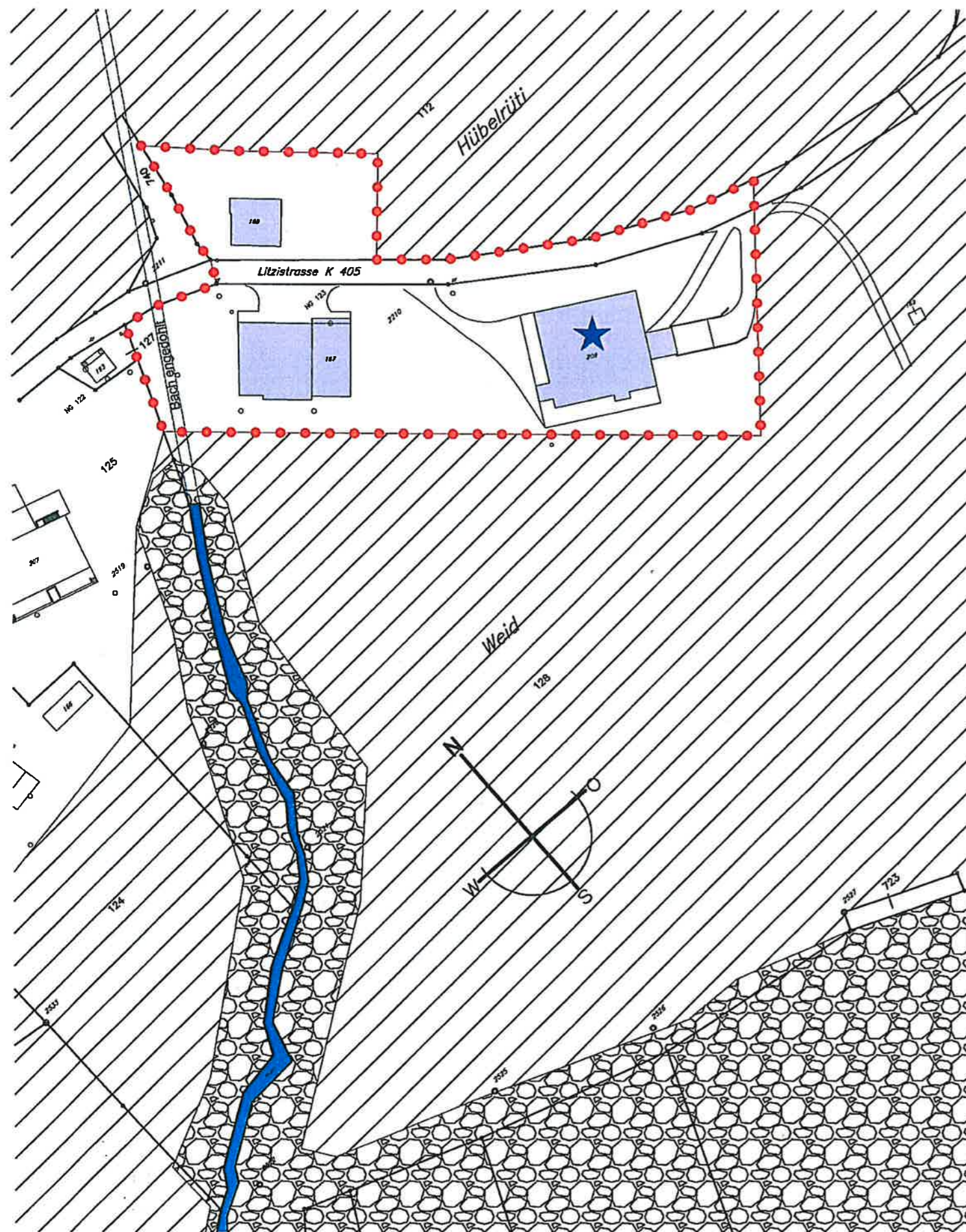
GESTALTUNGSPLAN LITZI PARZ. 128 GEBÄUDE 167 / 168 / 209 8916 JONEN

Scheune mit Stallung 209 1:200




(mit Höhenaufnahmen durch Geometer Rusterholz und Partner 5620 Bremgarten)

Nordwest Fassade





Genehmigungsinhalt

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Wohnhaus mit Scheune 167
Komunaler Volumenschutz V2 (§ 34 Absatz 3d BNO)
-  Scheune mit Stallung 209
Komunaler Volumenschutz (§ 21 Absatz 7 BNO)

Orientierungsinhalt

-  Schopf / Waschhaus 168
-  Bach
-  Bach engedohlt
-  Landschaftsschutzzone
-  Wald