

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan "Chriesiweg", Jonen

Vorprüfungsbericht vom:

26. Juni 2013

Öffentliche Auflage / Mitwirkungsverfahren vom:

17. August bis 16. September 2013

Entscheid Gemeinderat vom:

23. September 2013

Gemeinderat Jonen

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Beatrice Koller

Arnold Huber

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. November 2013

Der Generalsekretär:

BESTEHEND

[Orientierungsinhalt]

§ 6 Bauten und Grundmasse

Es sind nur Flachdächer erlaubt, diese sind extensiv zu begrünen

Auf den Flachdachbauten darf zudem auf max. 50% der Normalfläche ein von allen Fassaden deutlich zurück versetztes Dachgeschoss mit max. 3 m Höhe angeordnet werden.

§ 11 Hochspannungsleitung

Solange die 16-kV-Freileitung über die Parzellen 948, 950 und 951 führt, ist die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) einzuhalten.

Im festgelegten Korridor von 26 m Breite sind strahlungsempfindliche Orte gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht gestattet.

Ab Leitungssachse gilt für Hochbauten grundsätzlich ein Mindestabstand von 6.5 m; Baubewilligungen innerhalb des Korridors von 13 m Breite bedürfen der Zustimmung durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

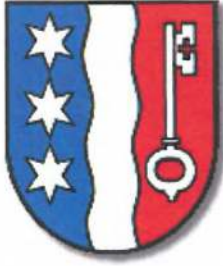
§ 6 Bauten und Grundmasse

Es sind nur Flachdächer erlaubt. In der Regel sind diese Dachflächen extensiv zu begrünen.
Für Bauten mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) gilt Folgendes:

- Höhe der Anlagen max. 1.0 m ab OK fertig Dachfläche.
- Bei vollflächigen Anlagen ist die Dachfläche als Kiesklebedach zu realisieren und sofern notwendig mit Gehwegplatten im Bereich der PV-Anlage zu ergänzen.
- Bei teilflächigen Anlagen ist die nicht beanspruchte Teilfläche extensiv zu begrünen.

§ 11 Hochspannungsleitung

Wird ersatzlos aufgehoben!



Gestaltungsplan "Chriesiweg"

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

Beschlossen vom Gemeinderat am 17. Mai 2005

Der Gemeindeammann

Markus Fischer

Der Gemeindeschreiber

Arnold Huber

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 6. Juli 2005

Der Staatsschreiber:

Oktober 2004 / rev. 15. März 2005

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 "Chriesiweg"

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

*Zweck des
Gestaltungsplans*

§ 1

Mit dem Gestaltungsplan „Chriesiweg“ 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

*Bestandteile des
Gestaltungsplans*

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften

*Verhältnis zur
Grundordnung*

§ 3

Der Planungssperimeter befindet sich in der Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 BNO.

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

<i>Baumassenziffer</i>	§ 5 Die Baumassenziffer wird mit max. 5 m ³ oberirdische Baumasse pro m ² Grundfläche abschliessend definiert.
<i>Bauten und Grundmasse</i>	§ 6 Es sind nur Flachdächer erlaubt; diese sind extensiv zu begrünen. Auf den Flachdachbauten darf zudem auf max. 50% der Normalfläche ein von allen Fassaden deutlich zurück versetztes Dachgeschoss mit max. 3 m Höhe angeordnet werden.
<i>Gestaltung</i>	§ 7 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. Das Fassadenmaterial ist frei wählbar. Die Farbgestaltung muss in zurückhaltenden Farben erfolgen. Glänzende oder reflektierende Fassaden sind nicht erlaubt. Gut sichtbare fensterlose Fassaden sind mit grosszügigen Bepflanzungen zu ergänzen. Das Anbringen von Leuchtreklamen und Schriften (Eigenwerbung / Logo) ist auf Dächern nicht erlaubt. Die Werbefläche in der Fassade darf nicht vorherrschend sein. Eine allfällige Werbefläche quer zur Strasse ist auf 4 m ² zu beschränken, die max. Breite beträgt 1.2 m.
<i>Bau- und Strassenlinien, Grenzabstand</i>	§ 8 Der Abstand der Baulinie zur Kantonsstrasse beträgt 6 m, entlang des Radwegs 4 m. Zur Erschliessungsstrassen beträgt der Baulinienabstand 2,5 m. Zur Grünzone ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Der grosse und kleine Grenzabstand sind aufgehoben. Alle gesundheits-, feuer-, und sicherheitspolizeilichen Abstände sind einzuhalten.
<i>Immissionen</i>	§ 9 Im bezüglich der Planungswerteinhaltung kritischen Bereich sind Wohnungen nur möglich, wenn im Baugesuch nachgewiesen wird, dass die Summe aller Dämpfungen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse K 262 mind. 15 dB beträgt. Nicht zulässig sind insbesondere Betriebe mit erhöhten Geruchs- immissionen aufgrund der Nähe zu angrenzenden Wohnzonen. Deponieähnliche Lagerplätze oder Fahrzeugparks sind grundsätzlich nicht erlaubt. Die Behörden können je nach Art des Gewerbes die Erstellung einer Sichtschutz-Hecke verlangen, auch nach Erteilung einer früheren Bewilligung, sofern aufgrund einer Änderung eine Neubeurteilung notwendig wird.

*Gestaltung der
Grünzone*

§ 10

Als nördlicher Abschluss ist gemäss Plan eine Grünzone als Wildsträucherhecke mit einzelnen standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. In der Grünzone sind weder Kleinbauten noch Belagsflächen erlaubt. - Im Rahmen des Projekts „Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor“ wird die Bepflanzung innerhalb der Grünzone zulasten der Gemeinde übernommen.

12% der Landflächen sind als Grünbereich zu gestalten; die oben erwähnte Grünzone wird hierbei angerechnet. Die Anlagen sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

Bei jedem Bauprojekt ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

*Hochspannungs-
leitung*

§ 11

Solange die 16-kV-Freileitung über die Parzellen 948, 950 und 951 führt, ist die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) einzuhalten.

Im festgelegten Korridor von 26 m Breite sind strahlungsempfindliche Orte gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht gestattet.

Ab Leitungsachse gilt für Hochbauten grundsätzlich ein Mindestabstand von 6.5 m; Baubewilligungen innerhalb des Korridors von 13 m Breite bedürfen der Zustimmung durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat.

C. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

§ 12

Das Baufeld A wird mit einer neu zu erstellenden ringförmigen Erschliessungsstrasse für Fahrzeugverkehr ab Chriesiweg erschlossen. Die Breite beträgt 4.5 m bzw. im nördlichen Mittelteil 5.5 m. Es ist ein Einbahnregime vorzusehen mit Einfahrt Ost und Ausfahrt West.

Die ganze Gewerbezone ist ausschliesslich über den Chriesiweg zu erschliessen. Entlang der K 262 gilt eine Einfahrts- und Ausfahrtsbeschränkung.

*Anordnung der
Parkierung*

§ 13

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge können im Freien erstellt werden; dies gilt auch für Besucherparkplätze.

Parkfelder sind wenn möglich konzentriert anzuordnen.

D. Schlussbestimmungen

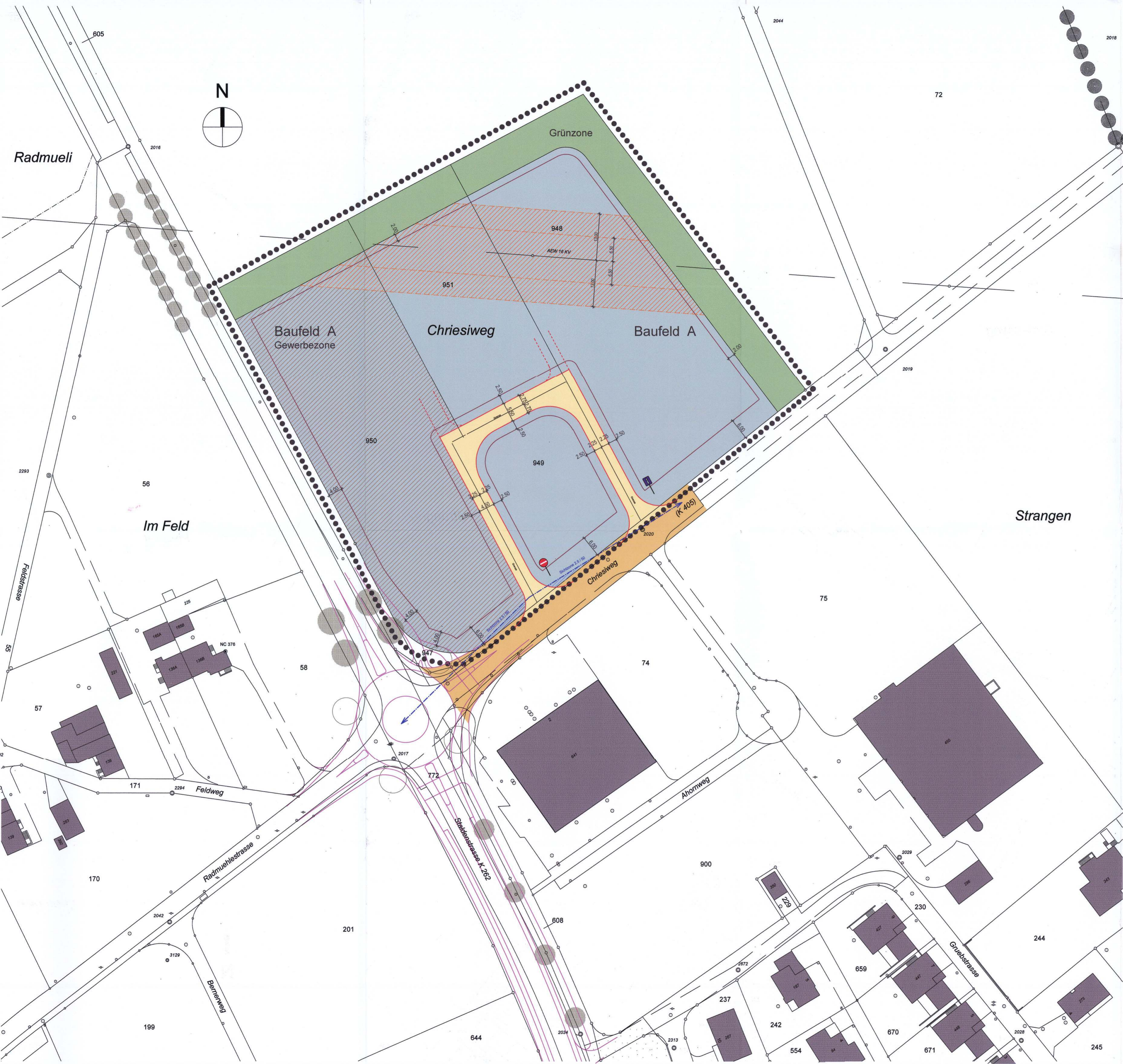
Inkrafttreten

§ 13

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Beatrix Oswald Gilomen, dipl. Arch. ETH
5620 Bremgarten, 15.03.2005




LEGENDE

Genehmigungsinhalt		siehe SNV
●●●●●	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan § 4
—	rot	Strassenlinien (Eenteignungsrecht § 132 BauG)
—	rotbraun	Baulinie für Hauptbauten § 8
■	hellgelb	neue Quartierschliessungsstrasse; Ein- und Ausfahrtsbeschränkung entlang der K 262 §12
■	hellblau	Baufeld A § 5, 6, 7, 8
■	grün	Grünzone § 10
■	blau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80cm und 3m gewährleistet sein
■	braun	bezüglich Planungswerteinhaltung kritischer Bereich (Art. 24 Abs. 1 USG) § 9
■	orange	NISV muss in diesem Bereich eingehalten werden, solange Freileitung besteht; Bewilligungspflicht eidg. Starkstrominspektorat §11
—	blau	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A


Orientierungsinhalt	
■	grau bestehende Gebäude
■	dunkelgelb geplante Kantonsstrasse (Ausbau Chriesiweg)
Gew.zone	schwarz Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
—	rot Strassenverlängerung (projektabhängig)
—	rosa geplanter Ausbau K262 / Kreisel Radmühle
●	Vorgesehenes Einbahn-Verkehrsregime
●	oliv Landschaftspflegerisches Begleitkonzept K262

0 10 20 30 40 50 m

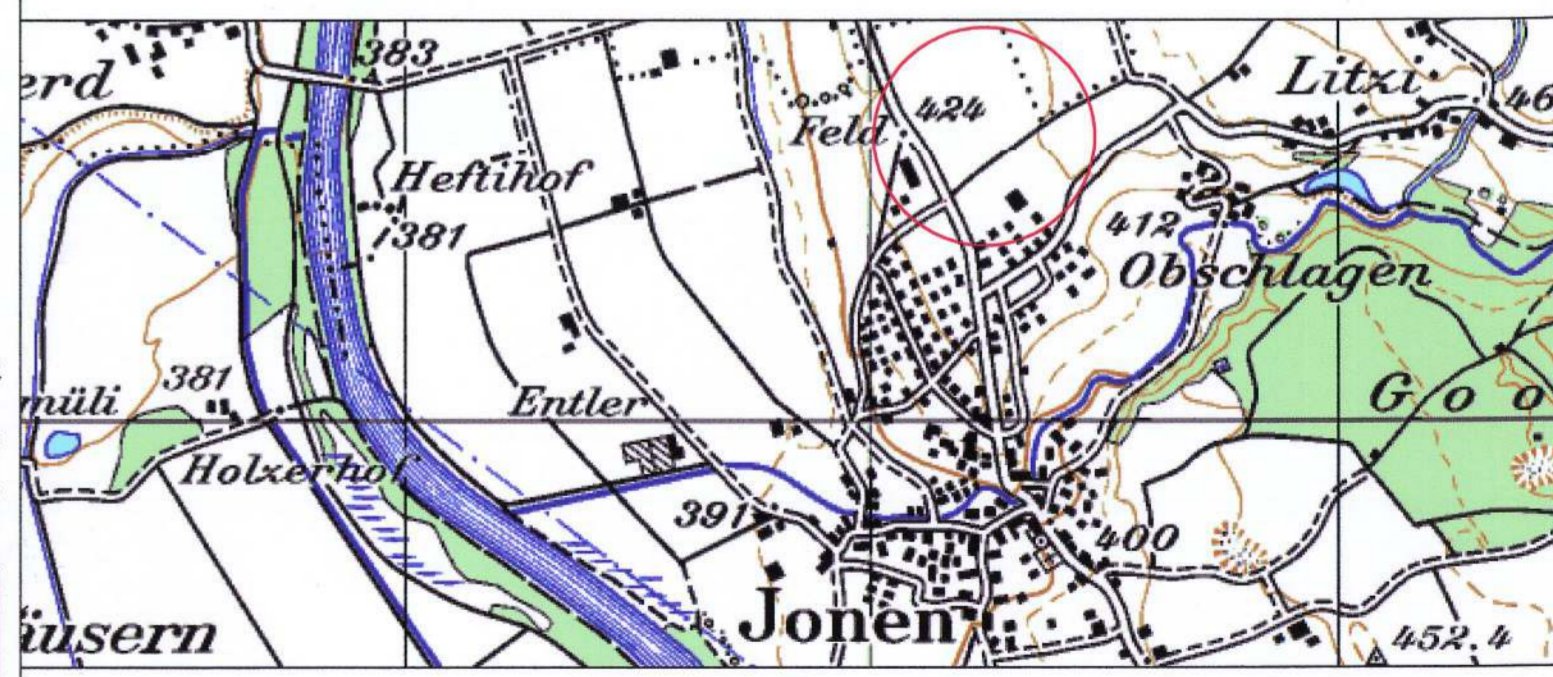
Gemeinde Jonen  Kanton Aargau
 Bauherrschaft : Einwohnergemeinde Jonen, 8916 Jonen
 Kanton Aargau
 Departement
 Bau, Verkehr und Umwelt
 Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "CHRIESIWEG"



gemäss §21 BauG
 Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **6. Juli 2005**

Situationsplan 1 : 500
 Der Staatschreiber: 

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:
 - Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom :
 Vorprüfungsbericht vom : **2. März 2005**
 Öffentliche Auflage vom : **15. April 2005** bis : **16. Mai 2005**
 Beschlossen vom Gemeinderat am : **17. Mai 2005**

Der Gemeindevorsteher:  Markus Fischer
 Der Gemeindevorsteher:  Arnold Hüper

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA Plan Nr. 1855.01 10/2004 / rev. 03/2005
 ZUGERSTRASSE 14 5620 BREMGARTEN ■ FAX 056 633 37 75 TEL 056 633 37 33
 SINGISENSTRASSE 18 5630 MURI □ FAX 056 664 21 08 TEL 056 664 21 06

Datum: 20.11.2013 HSPE/icap j:\03_geschäfte\3_genehmigungen\0
2_arevro\2013\1107_bdv_13.63.docx Nr. BVURO.13.63-1

Gemeinde Jonen; Teiländerung Gestaltungsplan "Chriesiweg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. Juni 2013
Öffentliche Auflage	17. August bis 16. September 2013
Beschluss Gemeinderat	23. September 2013
Eingereicht zur Genehmigung	25. September 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	28. Oktober 2013

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die am 2. März 2004 genehmigte Nutzungsplanung Siedlung.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Gebiet "Chriesiweg" befindet sich am nördlichen Dorfeingang von Jonen, östlich an die Kantonsstrasse angrenzend. Es liegt in der Gewerbezone. Im Jahr 2005 wurde der in diesem Gebiet rechtskräftige Gestaltungsplan genehmigt. Das Areal ist teilweise überbaut.

Durch die vorliegende Änderung soll erreicht werden, dass Solaranlagen auf den Flachdächern der Gewerbebauten erstellt werden können. Da die Hochspannungsleitung inzwischen in den Boden verlegt wurde, kann § 11 Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgehoben werden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

Versand: **21. Nov. 2013**

- Änderungen der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "Chriesiweg"

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

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 Baugesetz, BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Gestützt auf die rechtskräftigen Sondernutzungsvorschriften sind die Flachdächer auf den Bauten in der Gewerbezone extensiv zu begrünen. Neu sollen auch Solaranlagen auf den Dächern erstellt werden können. Zu diesem Zweck wird § 6 SNV entsprechend geändert respektive erweitert.

Grundsätzlich tangiert die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen in den Gewerbe-zonen keine kantonalen Belange. Lediglich innerhalb der Dorf- und Kernzonen bestehen aus Gründen der Ortsbildpflege kantonale Interessen im Zusammenhang mit solchen Installationen.

Aus raumplanerischer Sicht entspricht somit die vorliegende Änderung der Sondernutzungsvorschriften den übergeordneten rechtlichen und planerischen Vorgaben.

4.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Gestaltungsplans "Chriesiweg" der Gemeinde Jonen vom 23. September 2013 wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

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.

Verteiler

- Gemeinderat, 8916 Joppen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Verkehr BVU


Stephan Attiger
Regierungsrat