

Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung „Sandfoore“

Synoptische Darstellung § 3 und § 10

21.01.2019

Vorprüfungsbericht vom: 31.05.2018
Öffentliche Auflage vom: 31.08.2018 bis 01.10.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 04.12.18

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000300 vom: 20. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 15. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Fassung	Beantragte Neue Fassung	Bemerkungen
<p>§ 3 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p>	<p>§ 3 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p>² Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Gemeinderat gezielte Abweichungen gemäss § 3 Abs. 3-4 zulassen, wenn dadurch die ortsspezifischen Ziele und eine ortsbau-lich einwandfreie Lösung erreicht werden und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Die Sondernutzungsplanpflicht über das Teilgebiet Sandfoore bezweckt eine koordinierte Entwicklung von mehreren Baufeldern um den gemeinsamen Quartierpark „Bungert“, welcher als öffentlich zugänglicher Freiraum freigehalten wird. Der Gemeinderat kann, unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 2, zwei zusätzliche Vollgeschosse und/oder mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis insgesamt 2'000 m² zulassen. Die Verteilung der Nettoladenfläche im Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht ist mit einem Gestaltungsplan zu konkretisieren.</p> <p>⁴ Die Sondernutzungsplanpflicht über das Teilgebiet Wolfboden bezweckt eine koordinierte Planung der Quartierent-</p>	

wicklung und Erschliessung über die Parzellengrenzen hinweg. Es ist ein verdichtetes Wohnquartier als Übergang vom Einfamilienhausquartier zur Bahnhofsstrasse mit verschiedenen Wohntypologien anzustreben. Unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 2 kann der Gemeinderat deshalb auch Mehrfamilienhäuser zulassen.

Rechtskräftige Fassung	Beantragte Neue Fassung	Bemerkungen
<p>§ 10 Gewerbezone G</p> <p>¹ Die Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.</p> <p>² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen über Gebäudehöhe (maximal 16.00 m), Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m resp. der 1 1/2 fachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen.</p> <p>³ In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet haben sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Immissionen und Gestaltung der benachbarten Zone W2 anzupassen.</p>	<p>§ 10 Gewerbezone G</p> <p>¹ Die Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.</p> <p>² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen über Gebäudehöhe (maximal 16.00 m), Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m resp. der 1 1/2 fachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen.</p> <p>³ In dem mit Strichraster bezeichneten Gebiet haben sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Immissionen und Gestaltung der benachbarten Zone W2 anzupassen.</p>	

⁴ Bezüglich der Farb- und Umgebungsgestaltung sowie der Platzierung der Verkehrsanlagen sind dem Gemeinderat Pläne einzureichen.

⁵ Für die Erstellung von Einkaufszentren und Fachmärkten muss für die Sicherstellung einer genügenden Erschliessung ein entsprechender Erschliessungsplan erstellt bzw. überarbeitet werden.

⁴ Bezüglich der Farb- und Umgebungsgestaltung sowie der Platzierung der Verkehrsanlagen sind dem Gemeinderat Pläne einzureichen.

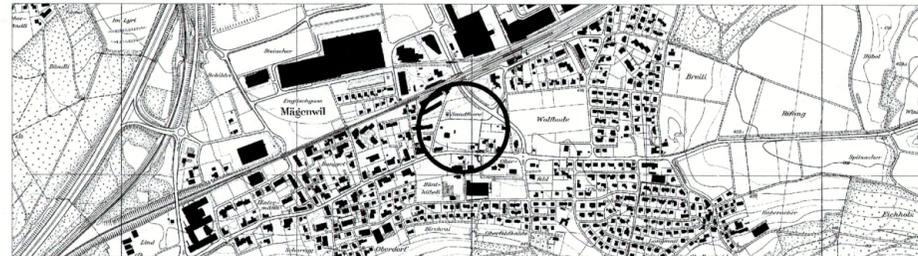
⁵ Die Erstellung von Einkaufszentren und Fachmärkten ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fabrikläden, Ausstellungsflächen und vergleichbare Einrichtungen, welche in direktem Zusammenhang mit der gewerblichen Grundnutzung stehen.

Teiländerung Bauzonenplan "Sandfoore"

gemäss § 15 BauG

Änderungsplan 1 : 1'000

21.01.2019



Vorprüfungsbericht vom: 31.05.2018

Öffentliche Auflage vom: 31.08.2018

bis: 01.01.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 04.12.2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinschafter:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000300 vom: 20. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 15. Mai 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftiger Bauzonenplan 2007

(inkl. rechtskräftige Teiländerungen und Anpassungen bis 6.6.2016)

1 : 1'000



Orientierungsinhalt

- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Dorfkernezone D
- Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht
- Wanderwege

Teiländerung Bauzonenplan

1 : 1'000



Genehmigungsinhalt

- Wohn- und Gewerbezone WG3