



Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 2. Dezember 1997

Art. Nr. 1997-0354

(97.005372) Gemeinde Unterentfelden; Revision Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 22. Oktober 1997.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Hans Killer, Untersiggenthal.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Dazu ergehen keine Wortmeldungen.

In gesamthafter Abstimmung wird mit grosser Mehrheit

b e s c h l o s s e n :

1.

Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Unterentfelden vom 2. Juni 1997 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt beauftragt.

Protokollauszug

- Baudepartement
- **Abteilung Raumplanung BD**
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 5035 Unterentfelden
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:

Staatsschreiber:

i.V.

Abt. Raumplanung				
E 11. Dez. 1997				Nr. 936
				Sekr.
Chef	GK	R+U	BZ	
		Gu		

Kopie: - Gu
- Pläne

Versand: 10. Dez. 1997

**Gemeinde Unterentfelden;
Revision Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan;
Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Unterentfelden beschloss am 2. Juni 1997 die Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie den Bauzonen- und Kulturlandplan. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die heute rechtskräftige Bauordnung und die Nutzungsordnung der Gemeinde Unterentfelden genehmigte der Grosse Rat am 27. November 1990 bzw. 30. Mai 1995. Das am 1. April 1994 in Kraft getretene neue Baugesetz hebt Bestimmungen der kommunalen Bauordnung / Nutzungsordnung teilweise oder ganz auf oder definiert sie auf kantonaler Ebene. Um mit einem dem übergeordneten Recht angepassten Planungsinstrument zu arbeiten, revidierte die Gemeinde die Bauordnung und die Nutzungsordnung und fasste sie zu einer Bau- und Nutzungsordnung zusammen. Bei dieser Gelegenheit erfolgten auch kleinere materielle Änderungen und Ergänzungen. Es konnte eine Reduktion von 108 auf neu 41 Paragraphen erzielt werden.

Die Gemeinde nahm verschiedene kleinere Korrekturen am Bauzonen- und Kulturlandplan vor. Diese Korrekturen erfolgten auf einem neu gezeichneten Situationsplan. Die wichtigsten Anpassungen betreffen das Zusammenlegen der Ein- und Zweifamilienhauszone (E2) und der Wohnzone (W2) zur Wohnzone (W2) sowie die Festlegung der lärmvorbelasteten Gebiete in die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen die Genehmigung der Vorlage.

2. Verfahren

Bericht über die Mitwirkung:

2. Juni 1997

Vorprüfungsbericht:

24. Januar 1997

öffentliche Auflage:

3. März - 4. April 1997

Beschluss Gemeindeversammlung:

2. Juni 1997

eingereicht zur Genehmigung:

10. Juli 1997

Ablauf Beschwerdefrist:

18. August 1997

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Ausgangslage, Planungsziele

Die heute geltenden Planungsinstrumente der Gemeinde (Bauordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan mit Nutzungsordnung) genehmigte der Grosse Rat am 27. November 1990 bzw. 30. Mai 1995.

Die Vorlage hebt verschiedene Bestimmungen der Bauordnung und der Nutzungsordnung bedingt durch das neue Baugesetz ersatzlos auf. Dies betrifft vor allem das Baubewilligungsverfahren und die Definitionen für die Bauweise. Die neue kantonale Messweise löst auch materielle Anpassungen aus. Die neue Bau- und Nutzungsordnung berücksichtigt diese rechtlichen Änderungen ebenso wie Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung der geltenden Bauordnung.

Die Revision der kommunalen Bauvorschriften verfolgt hauptsächlich folgende Ziele:

- Anpassungen an die neuen kantonalen Vorschriften
- Vermeidung von Doppelspurigkeiten und Widersprüchen
- Deregulierung des gesamten Erlasses
- Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit.

3.2 Planungsablauf

Da die aktuelle, rechtskräftige Nutzungsplanung im Grundsatz beibehalten wird, erfolgten die Arbeiten und Beratungen innert kurzer Zeit. Die Vorlage wurde in zwei Schritten vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 24. Januar 1997.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die neue Bau- und Nutzungsordnung lehnt sich an die Muster-Bau- und Nutzungsordnung an. Die bisherigen Vorschriften reduzieren sich von 108 auf 41 Paragraphen.

Eine materiell wesentliche Änderung betrifft den Verzicht auf die Geschosshöhe. Das zulässige Bauvolumen wird nur mit der Gebäude- und Firsthöhe bestimmt. Soweit möglich und sinnvoll, erfolgte eine vereinfachte Umschreibung der zulässigen Nutzung in den einzelnen Zonen. Weitere Änderungen betreffen Präzisierungen von Vorschriften und Ergänzungen in dem der Gemeinde zustehenden Spielraum.

In der Industriezone sind neue Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu 6'000 m² Nettolandenfläche zulässig. Die insgesamt ca. 11,9 ha grossen Industriezonen sind heute weitgehend überbaut. Die Öffnung ermöglicht prioritär die Umnutzung bestehender Bauten.

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde Unterentfelden hat einige Korrekturen und Ergänzungen am Plan vorgenommen.

Die Zonenabgrenzungen sowie die weiteren Festlegungen und Informationsdaten wurden auf einem nachgeführten Situationsplan neu gezeichnet.

Eine wichtige Anpassung betrifft die bisherige Zone E2. Damit das verdichtete Bauen erleichtert wird, erfolgt eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0,5. Mit der Neufestlegung der Ausnützungsziffer sind die Bauvorschriften der E2 und W2 identisch und somit ist eine Zusammenlegung dieser beiden Zonen zur Wohnzone W2 sinnvoll.

Bei der Schützenmattstrasse erfolgt ein flächengleicher Abtausch W2-Zone / Landwirtschaftszone. Mit einer Bautiefe von ca. 32 m ab Schützenmattstrasse ist die eingezonte Fläche besser bebaubar.

Die Gebiete mit Lärmvorbelastung werden im Plan neu festgelegt.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Grosse Rat prüft die Vorlage auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

4.1.2 Raumplanerische Beurteilung

Die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an das neue Baugesetz inkl. Anschlusserrlasse ist gut gelungen.

Die Darstellung der geringfügigen Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan erfolgen auf einer nachgeführten Planungsgrundlage gesamthaft neu. Damit verfügt die Gemeinde über ein aktuelles und praktikables Planwerk.

4.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Bei der BNO handelt es sich um eine weitgehend formelle Anpassung an das Baugesetz. Die Vorlage schafft keine Differenzen zum kantonalen Richtplan.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterentfelden ist im Richtplan festgesetzt. Bei der Änderung an der Schützenmattstrasse handelt es sich um einen flächengleichen Abtausch (Bauzone / Nichtbauzone). Die neue Bauzonenabgrenzung wird gemäss Richtplanbeschluss 4.1 lit. b (Einzonung mit flächengleicher Kompensation) des Richtplanabschnittes 2.1 als Siedlungsgebiet fortgeschrieben.

4.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Antrag:

1.

Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Unterentfelden vom 2. Juni 1997 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 22. Oktober 1997

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Landammann:

Dr. Stéphanie Mörikofer-Zwez

Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Anhang

- Anhang 1: Bauzonenplan, Übersicht

Gemeinde Unterentfelden

Bauzonenplan

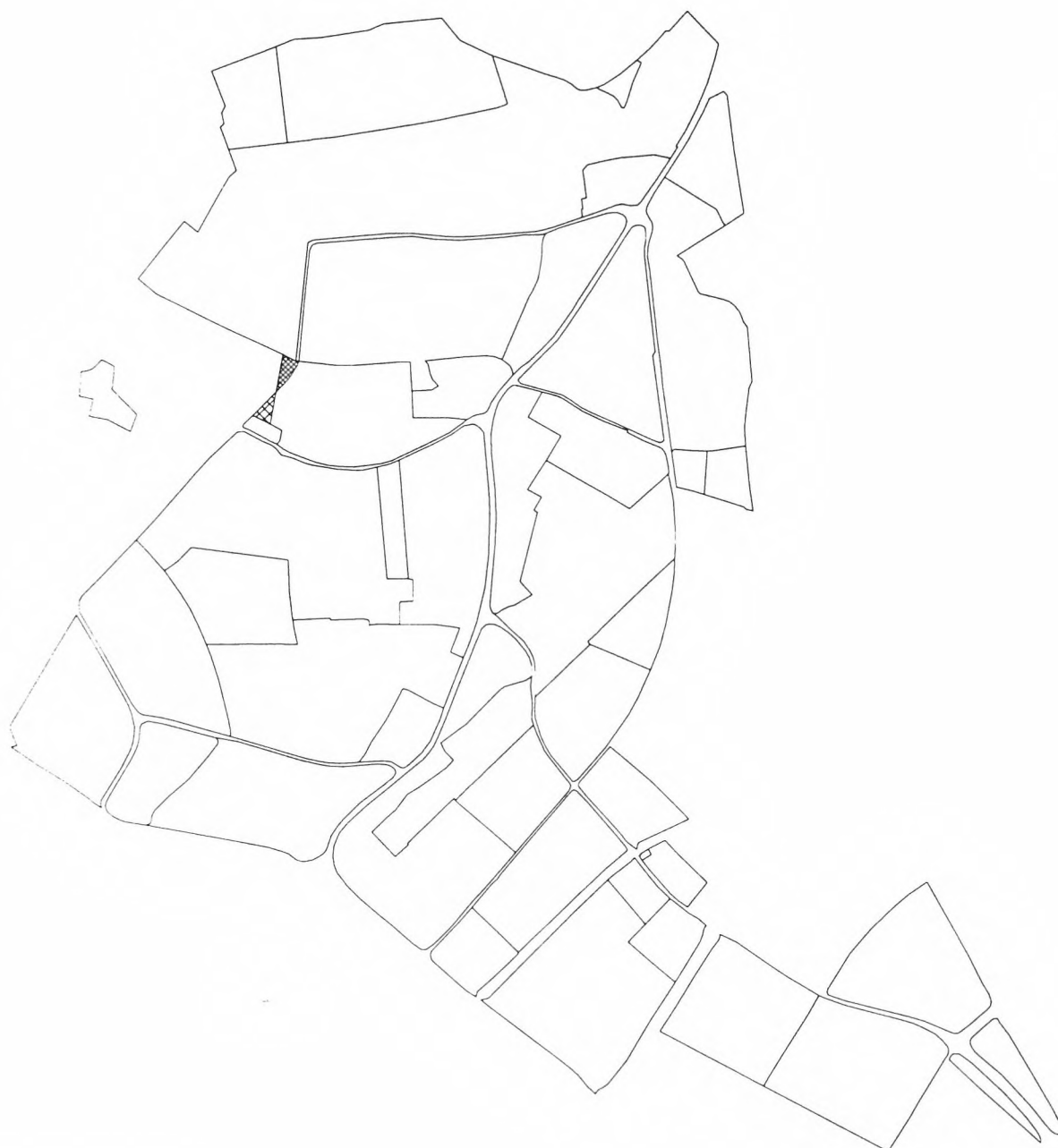
Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total	0.1 ha
	Neuzonierung als Nichtbauzone	Total	0.1 ha



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit der Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 25.11.1996



0m 100m 250m 500m