



---

**Gemeinde Uerkheim; Teiländerung Kulturlandplan, Weiler Neudorf und Hinterwil, Revision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## **Sachverhalt**

### **1. Verfahren**

Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt, die Voraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Mitwirkungsbericht                | 30. März 1999             |
| Vorprüfungsbericht                | 3. März 2000              |
| Öffentliche Auflage               | 20. März – 18. April 2000 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 16. Juni 2000             |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 26. Juli 2000             |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 21. August 2000           |

#### **1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung**

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit "R" bezeichnet ist;
- Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung vorliegende Teiländerung Kulturlandplan der Weiler Neudorf und Hinterwil sowie die Revision der Bau- und Nutzungsordnung fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

### **2. Die Vorlage im Überblick**

#### **2.1 Ausgangslage**

Der Grosse Rat genehmigte am 17. Mai 1994 den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung. Am 1. April 1994 wurde das neue Baugesetz des Kantons Aargau in Kraft gesetzt. Regelungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wie beispielsweise die Gebäudehöhen erwiesen sich aufgrund der revidierten, übergeordne-

ten Gesetzgebung nicht mehr als zweckmässig. Die Gemeinde beschloss daher die BNO gesamthaft zu revidieren.

## **2.2 Planungsablauf / Vorprüfung**

Der Kanton prüfte die Vorlage in drei Durchgängen (provisorische Vorprüfungsberichte vom 18. November 1998 und 17. Juni 1999). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 3. März 2000 ohne Vorbehalte.

## **2.3 Teiländerung Kulturlandplan Weiler Neudorf und Hinterwil**

Der geänderte Kulturlandplan bezeichnet in den Weilern Neudorf und Hinterwil die Substanz- und die Volumenschutzobjekte. Zusätzlich zu den in der Landwirtschaftszone erlaubten baulichen Massnahmen sind Umnutzungen zum Wohnen und für mässig störendes Kleingewerbe, innerhalb der Bauvolumen dieser Schutzobjekte, zulässig. Eingeschränkt wird diese Bestimmungen mit der Festlegung von höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude.

## **2.4 Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung umfasst im Wesentlichen die Anpassung an das neue Recht. Sie orientiert sich weitgehend an der Musterbauordnung des Kantons.

Wichtige Änderungen betreffen die Gebäude- und Firsthöhe aufgrund der kantonal abschliessenden Definition der Messweise, der Verzicht auf die Anrechnung des Dachgeschosses bei der Ausnützung sowie die Bezeichnung der kommunal geschützten Gebäude (Anhang I und II der BNO).

Die Bestimmungen zum Ortsbildschutz (§ 19) wurden aufgrund der Praxiserfahrungen präziser umschrieben.

Die Bauvorschriften für die beiden Weiler Neudorf und Hinterwil wurden überarbeitet und im Sinne des kantonalen Rechts angepasst.

Die Anzahl Paragraphen reduziert sich von bisher 108 auf neu 51.

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

##### **3.1.1 Überprüfungsbefugnis**

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

### 3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Der kantonale Richtplan weist die Gebiete Neudorf und Hinterwil als Weiler aus. Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

### 3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Grösse der Bauzone wurde mit der Genehmigung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland am 17. Mai 1994 abschliessend beurteilt.

## 3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

---

## Beschluss

1.

Die Teiländerung Kulturlandplan, Weiler Neudorf und Hinterwil, sowie die revidierte Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Uerkheim vom 16. Juni 2000 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 mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 4813 Uerkheim
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: