

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan "Chriesiweg", Jön

Vorprüfungsbericht vom:

26. Juni 2013

Öffentliche Auflage / Mitwirkungsverfahren vom:

17. August bis 16. September 2013

Entscheid Gemeinderat vom:

23. September 2013

Gemeinderat Jön

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]

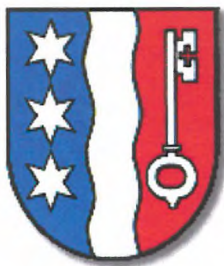
§ 6 Bauten und Grundmasse

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 m³ oberirdische Baumasse pro m² 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 m² 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

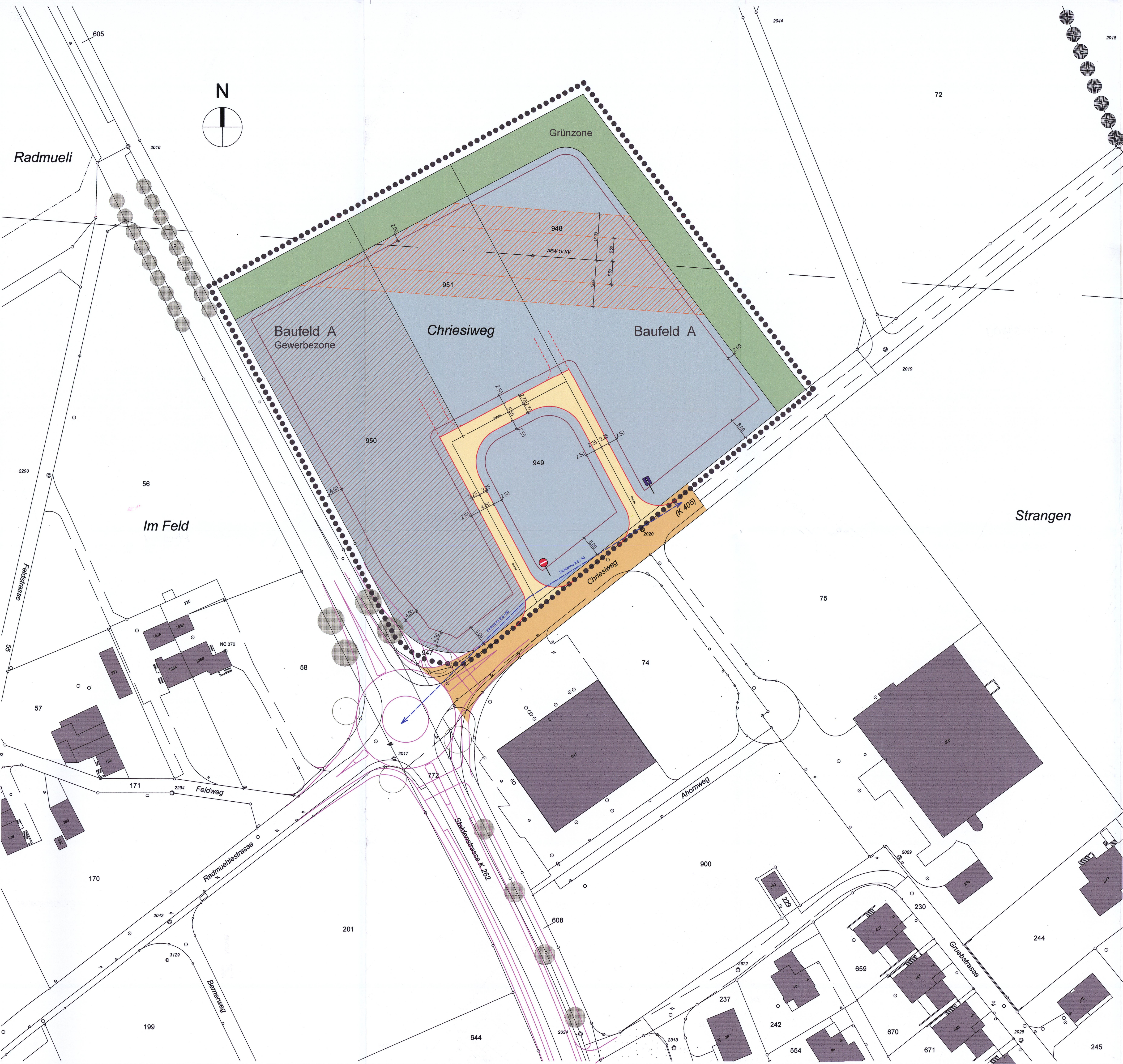
Inkrafttreten

§ 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 (Enteignungsrecht § 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

N

Gemeinde Jön

Bauherrschaft : Einwohnergemeinde Jön, 8916 Jön

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "CHRIESIWEG"

gemäss §21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **6. Juli 2005**

Der Staatschreiber:

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom : 2 2. März 2005

Vorprüfungsbericht vom : 1 5. April 2005 bis: 1 6. Mai 2005

Öffentliche Auflage vom : 1 7. Mai 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am : 1 7. Mai 2005

Der Gemeindevorstand:

Markus Fischer

Der Gemeindevorstand:

Arnold Huber

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