

LEGENDE

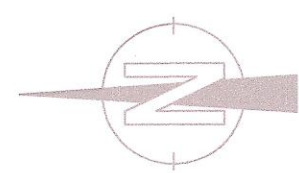
Genehmigungsinhalt

.....	blau	Perimeter Änderung Gestaltungsplan	§ 4
	hellblau	Baufeld B Erweiterung	§ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
	blau	Aufhebung der Festlegungen gemäss Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest (beschlossen vom Gemeinderat am 22. August 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 16. November 2005)	

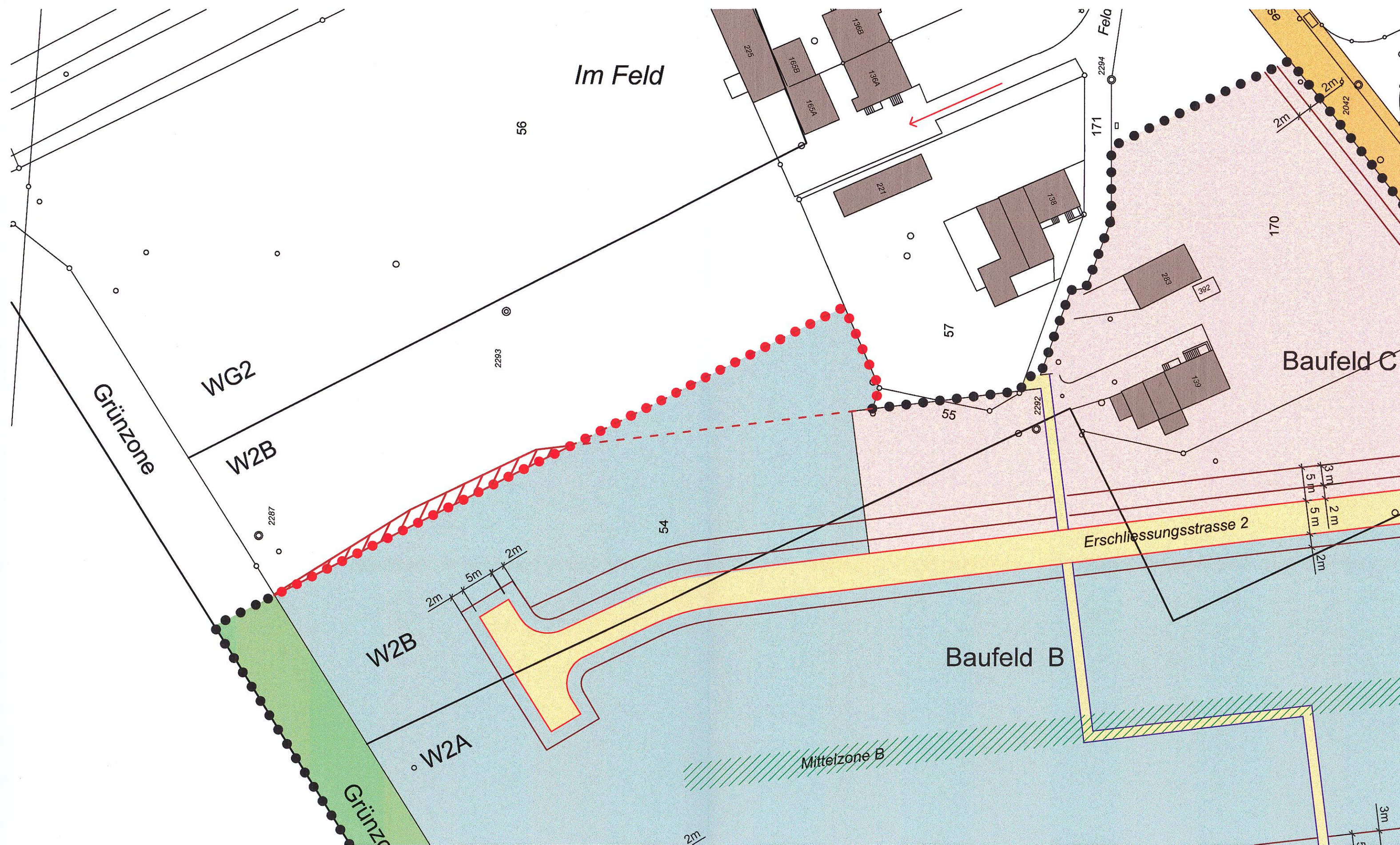
Orientierungsinhalt

	rot	Baufeld B Erweiterung	
	rot	Baufeld B Verkleinerung	
.....	rot	Verlaufsänderung Perimeter Gestaltungsplan	
.....	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan	§ 4
.....	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)	
.....	rotbraun	Baulinie für Hauptbauten	§ 8
.....	rotbraun	Baulinie für Kleinbauten / Unterniveaubaulinien	§ 8
	hellgelb	neue Quartierserschliessungsstrasse	§13
	hellblau	Baufeld B	§ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
	rosé	Baufeld C	§ 5, 6, 8, 9, 11, 12
	grün	Grünzone	§ 11
	grün	Mittelzone B. Grünraum mit halbprivatem Charakter	§ 10
.....	gelb/violett	Fussweg mit Breite 1,5 m; provisorische Linienführung	§ 16
	grau	bestehende Gebäude	
	dunkelgelb	bestehende Quartiersammelstrasse	
W2A	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan	
.....	rot	Wendeanlage; definitive Ausgestaltung und Lage bei Baugesuch	
.....	rot	Geplante Erschliessungssachse "Feld / Teilgebiet Nordost"	

siehe SNV



Rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 22.08.2005 mit Änderung (Plangrundlage AV Daten Gestaltungsplan 2005)



KANTON AARGAU

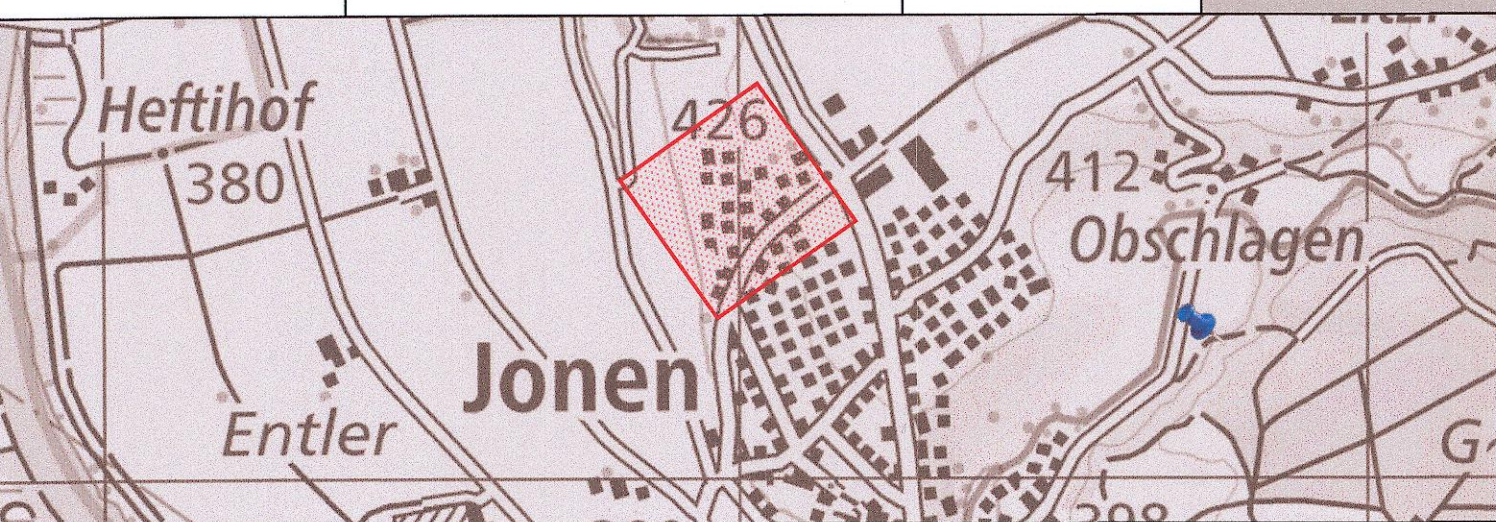
GEMEINDE
Jonen

Teiländerung Gestaltungsplan "im Feld" Teilgebiet Nordwest
Gemäss § 21 BauG

SITUATION 1:500



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung und öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
----------------------	------------------------------------	------------------	-------------



KIP
SIEDLUNGSPLAN

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
www.kip.ch
Tel.: 056 / 618 30 10
Fax: 056 / 618 30 11
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projekt Nr. JO3949	Datum : 23.12.2021 Plan Nr. : 02.01.02 Format : 60/63	Projekt : ROH Gezeichnet : WYS Geprüft : DUS
------------------------------	---	--

Mitwirkung vom:	19.11.2021 bis 20.12.2021
Vorprüfungsbericht vom:	08.11.2021
Öffentliche Auflage vom:	19.11.2021 bis 20.12.2021
Beschlossen vom Gemeinderat am:	10.01.2022

Der Gemeindevorsteher:
Philip Ackermann

Der Gemeindevorsteher:
Lorenz Staubi



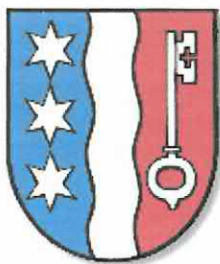
Genehmigung:
Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

Genehmigungsdatum 3. März 2022
Aarau, den 12. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Änderung Gestaltungsplan (Planungsgrundlage AV Daten, aktueller Stand)





Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Im Feld“

Teilgebiet Nordwest

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

Beschlossen vom Gemeinderat am 22.08.2005

Der Viceamman

Béatrice Koller

Der Gemeindeschreiber

Arnold Huber

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. November 2005

Der Staatsschreiber:

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 „Im Feld“, Teilgebiet Nordwest

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck des Gestaltungsplans

§ 1

Mit dem Gestaltungsplan „Im Feld“ 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
- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Die Festlegung von Realisierungsetappen auf der Grundlage des Erschliessungsprogramms der Nutzungsplanung

Bestandteile des Gestaltungsplans

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofile Strassen
- Schematischer Schnitt

Verhältnis zur Grundordnung

§ 3

In Ergänzung zur BNO gilt § 21 BauG Abs. 3 ABauV.

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

§ 5

Bauten und
Grundmasse,
Attikageschosse

Baufeld A: EFH und Doppel-EFH, Regelbauweise.
Auf den Parzellen 937 und 938 EFH und Doppel-EFH, auch zusammengebaut und terrassiert, auch Geschosswohnungsbau; ein Gebäude darf maximal zwei Wohneinheiten nebeneinander aufweisen bzw. maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude.

Baufeld B: wie A, jedoch zusätzlich zusammengebaut und terrassiert, auch Geschosswohnungsbau.
Ein Gebäude darf maximal zwei Wohneinheiten nebeneinander aufweisen bzw. vier Wohneinheiten bei zwei Wohnungen pro Gebäudeteil.

Bauten im Baufeld A und B sind generell zweigeschossig, die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 Meter.

Attikageschosse sind im Baufeld A nicht erlaubt. Im Baufeld B sind Attikageschosse nur oberhalb der Mittelzone B zulässig und müssen lagemässig auf der hangseitigen Fassadenflucht platziert werden.

Attikageschosse von Bauten auf Parz. 941 (Baufeld B), die in unmittelbarer Nachbarschaft zu Parz. 170 liegen, dürfen nicht länger als 2/3 der gesamten Fassadenlänge sein. Es darf zudem kein Sichtschutz erstellt werden, welcher die Sicht ab Parz. 170 stark beeinträchtigt.

Baufeld C: Regelbauweise (gemäss BNO §5, §6).
Dachformen gemäss BNO; die Firstrichtung der Hauptbaukörper muss hangparallel verlaufen.

§ 6

Ausnutzungsziffer

Das verdichtete Bauen soll gefördert werden. Im gesamten Gestaltungsplan-Perimeter beträgt die max. AZ = 0.7 (inkl. Bonus Arealüberbauung).

Interne Ausnutzungsübertragungen von Baufeld A auf Baufeld B sind bei guter Gestaltung bis maximal 0.1 möglich (max. AZ = 0.8).

§ 7

Gestaltung

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. Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

In den Baufeldern A und B sind Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer (maximale Neigung: 10°) vorzusehen. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

*Bau- und
Strassenlinien,
Unterniveaubaulinie*

§ 8

Die Baulinien entlang der Erschliessungsstrasse betragen für Hauptbauten bergseits 5 m, talseits 2 m, für Kleinbauten und Unterniveaubauten bergseits 2 m; entlang der Zonengrenze für Hauptbauten 4 m, für Kleinbauten 2 m.

Garagen, Abstellplätze und Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl eingehalten und die Parkierung ausserhalb des Strassenraums erfolgen kann.

Die Unterniveaubaulinie ist mit der Baulinie für Kleinbauten kongruent.

*Grenzabstände,
Gebäudeabstände*

§ 9

Grenzabstände zwischen zwei Bauparzellen betragen 4 m, der grosse Grenzabstand von 8 m ist aufgehoben. Durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag können Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG reduziert werden.

Der minimale Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten beträgt 4m und ist in jedem Fall einzuhalten.

Mittelzone B

§ 10

Innerhalb des Baufeldes B wird eine Mittelzone von minimal 4m Breite ausgeschieden, die als halbprivater grüner Aussenraum definiert ist. Die genaue Lage ist projektabhängig verschiebbar. Die Mittelzone B muss von Hauptbauten frei gehalten und zurückhaltend bepflanzt werden.

Hochstämmige Bäume sind in der Mittelzone B grundsätzlich nicht erwünscht, können bei gutem Gestaltungs- und Umgebungs-konzept jedoch zur Bewilligung eingereicht werden.

Grünzone

§ 11

Die Grünzone im nördlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist als Niederhecke auszugestalten. Sie bildet einen charakteristischen Abschluss zum Wohngebiet, gliedert die Landschaft und beeinflusst die Grünraumgestaltung des Wohngebietes. In der Grünzone sind keine Haupt- oder Nebenbauten und auch keine Belagsflächen erlaubt.

Umgebungsgestaltung

§ 12

Die Gärten sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Auf Nadelbäume ist zu verzichten. Es ist ein fließend gestalteter Übergang von der Bauzone zum angrenzenden Kulturland anzustreben.

Einzäunungen von Privatgrundstücken sind bis 2 m an die Zonengrenze erlaubt.

Bei jedem Bauprojekt ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

C. Erschliessung, Parkierung und Lärm

Erschliessung

§ 13

Die Baubereiche der Baufelder A und B werden mit je einer neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse für Fussgänger und Fahrzeugverkehr ab Radmühlestrasse erschlossen.

Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendeanlage angeordnet. Die Ausgestaltung der Wendeanlagen haben orientierenden Charakter (Orientierungsinhalt) und sind nach dem konkreten Erschliessungsprojekt auszugestalten. Die Anlagen können auch in die Gebäudevorplätze integriert werden.

Anordnung der Parkierung

§ 14

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in die Baukörper zu integrieren. Diese Garagen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagefronten mit angemessener, dazwischen liegender Begrünung entstehen.

Die Anordnung von Sammelgaragen in Form von unterirdischen Tiefgaragen ist erwünscht, sofern topografisch sinnvoll realisierbar, so etwa im östlichen Teil ab Erschliessungsstrasse 1.

Garagenzufahrten können zugunsten einer optimalen Einpassung der Baukuben auch mit erhöhtem Gefälle erstellt werden.

Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch realisiert werden.

Auf den Parzellen 937 und 938 sind separate Garagen erlaubt.

Lärm

§ 15

Wohnbauten sind so zu konzipieren, dass keine lärmempfindlichen Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV SR 814.41)) ausschliesslich Fenster in der Ostfassade aufweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn anlässlich des Baugesuchs aufgezeigt wird, dass durch andere Massnahmen eine zusätzliche Hinderniswirkung von mindestens 4 dB (A) sicher gestellt ist.

Fussgänger- verbindung

§ 16

Zwischen Erschliessungsstrasse 1 und 2 und Feldweg ist ein 1.5 m breiter Weg als Fussgänger-Kurzverbindung geplant. Die präzise Lage dieses Wegs wird im späteren Bauprojekt fest gelegt.

Als Abgrenzung zum Fussweg dürfen private Einfriedungen und Mauern bis 1.5 m Höhe an die Grenze gestellt werden.

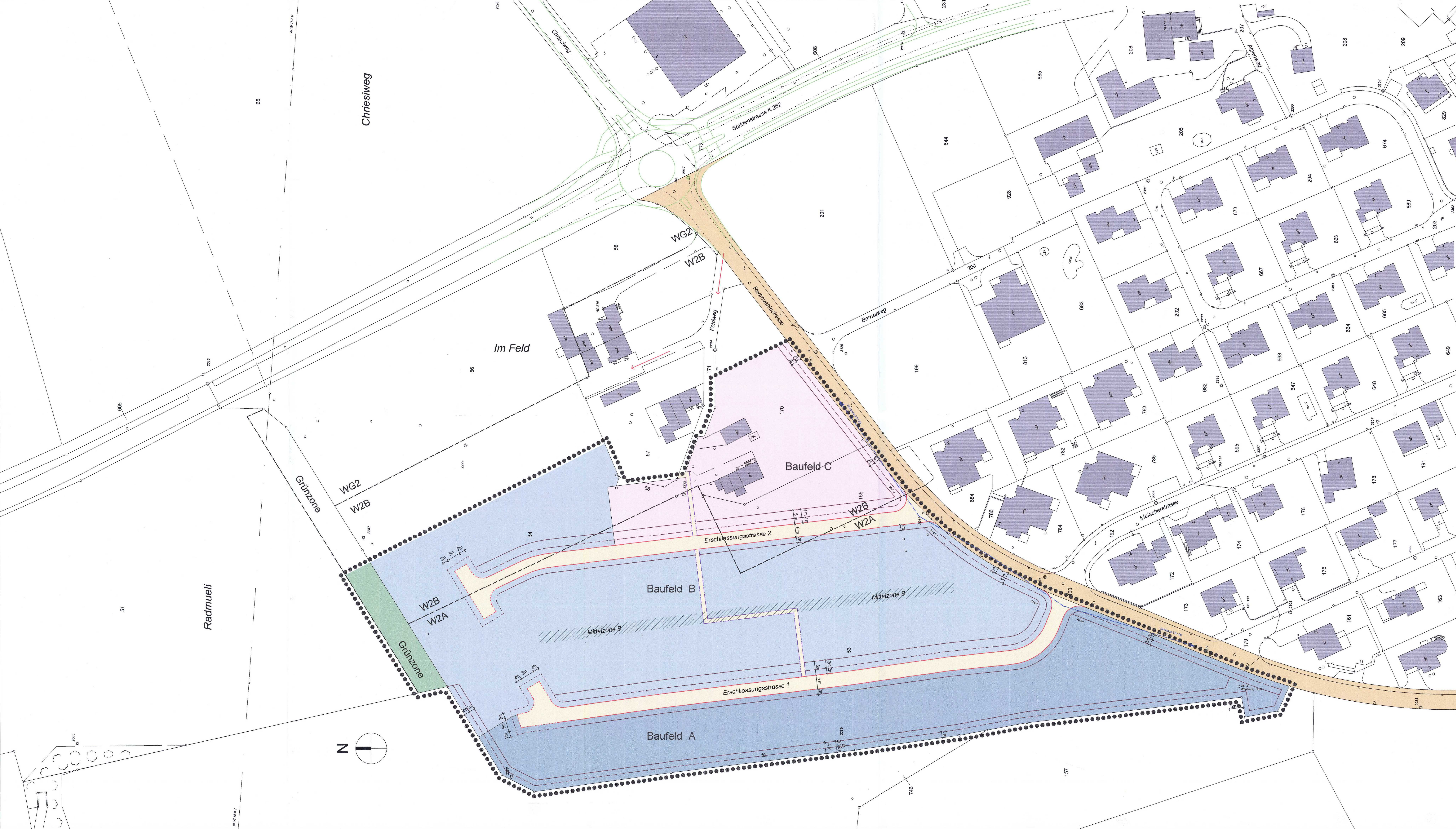
D. Schlussbestimmungen

*Inkrafttreten, Änderung,
Aufhebung*

§ 17

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

PETER F. OSWALD DIPL. ARCH. ETH/SIA, 5620 BREMGARTEN
Beatrix Oswald Gilomen, dipl. Arch. ETH
1845 / 5620 Bremgarten, 12.10.2005



LEGENDE			siehe SNV
Genehmigungsinhalt			
●●●●●	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan	§ 4
—	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)	
—	rotbraun	Baulinie für Hauptbauten	§ 8
—	rotbraun	Baulinie für Kleinbauten / Untermiebaubaulinien	§ 8
□	hellgelb	neue Quartierserschliessungsstrasse	§13
■	blau	Baufeld A	§ 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12
■	hellblau	Baufeld B	§ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
■	rosé	Baufeld C	§ 5, 6, 8, 9, 11, 12
■	grün	Grünzone	§ 11
■	grün	Mittelzone B. Grünraum mit halbprivatem Charakter	§ 10
■	blau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80cm und 3m gewährleistet sein	
—	blau	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungs- distanz B und Knotensichtweite A	
—	gelb/violett	Fussweg mit Breite 1,5 m; provisorische Linienführung	§ 16
Orientierungsinhalt			
■	grau	bestehende Gebäude	
■	dunkelgelb	bestehende Quartiersammelstrasse	
W2A	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan	
—	rot	Wendeanlage; definitive Ausgestaltung und Lage bei Baugesuch	
—	hellgrün	künftige Strassenprojekte (Ausbau K262)	
—	rot	Geplante Erschliessungsachse "Feld" / Teilgebiet Nordost"	
0 10 20 30 40 50 m			N

Gemeinde Jonen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Im Feld"

Teilgebiet Nordwest

gemäss §21 BauG

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1 : 500

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. November 2005

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften
- Längsprofile Erschliessungsstrasse 1 + 2
- Schematischer Querschnitt

Der Stattdeschreiber:

Mitwirkungsbericht vom : 12.10.2005

Vorprüfungsbericht vom : 03.12.2004

Öffentliche Auflage vom : 15.04.2005 bis: 16.05.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am : 22.08.2005

Der Viceamann:

Béatrice Koller

Der Stattdeschreiber:

Arnold Huber

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA

Plan Nr. 1845.01

12.10.2005 / BEO / 128 x 80

ZUGERSTRASSE 14
SINGISENSTRASSE 18

5620 BREMGARTEN
5630 MURI

FAX 056 633 37 75
TEL 056 633 37 33
FAX 056 664 21 08
TEL 056 664 21 06