

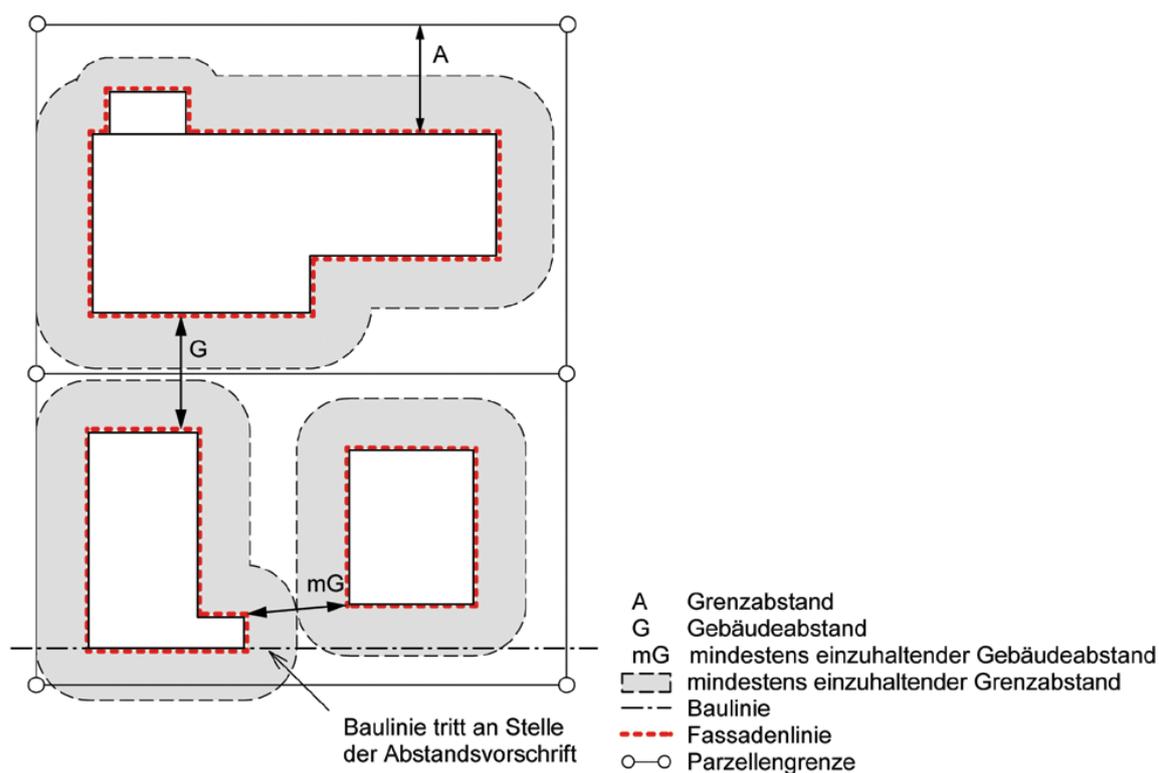
Allgemeine Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

- Anpassung an Revision BauV (2021)
- Anpassung an Begriffe IVHB
- Abstände

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



IVHB / Abstände (Anhang 2 zur BauV)

| | | |
|----------------------------|--|---------------------|
| KOCH + PARTNER | E-MAIL | INFO@KOPA.CH |
| INGENIEURE GEOMETER PLANER | WEB | WWW.KOPA.CH |
| IM BIFANG 2 | FON | +41 (062) 869 80 80 |
| 5080 LAUFENBURG | FAX | +41 (062) 874 24 05 |
| MAGDENERSTRASSE 2 | FON | +41 (061) 836 96 80 |
| 4310 RHEINFELDEN | FAX | +41 (061) 836 96 81 |
| Auftragsnummer | 030.01.032 | |
| Status | Beschlussfassung | |
| Verfasser | Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung, CAS Städtebau | |
| Verfassungsdatum | 6. Juni 2023 | Kontrolle |
| Druckdatum / -initialen | 06.06.2023 / SHA | |
| Dateipfad / -name | Planungsbericht_TR_B_20230606.docx | |
| Copyright | © KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2023 | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Genehmigungsakten | 3 |
| 1 Planungsgegenstand / Ausgangslage | 4 |
| 2 Erläuterungen der einzelnen Planungsinhalten | 4 |
| 2.1 Anpassung an Revision BauV (2021) | 4 |
| 2.2 Abstände | 5 |
| 2.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland (§ 28 BNO) | 5 |
| 2.2.2 Gemeinde- und Privatstrassen (§ 29 BNO) | 5 |
| 2.2.3 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände (§ 30 BNO) | 6 |
| 2.3 Weitere Anpassungen | 6 |
| 3 Planbeständigkeit | 6 |
| 4 Planungsablauf / Verfahren | 7 |
| 4.1 Regionale Abstimmung | 7 |
| 4.2 Kantonale Vorprüfung | 7 |
| 4.3 Mitwirkungsverfahren / Öffentliche Auflage | 7 |
| 4.4 Beschlussfassung / Genehmigung | 7 |

Genehmigungsakten

[1] Gemeinde Zuzgen, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

1 Planungsgegenstand / Ausgangslage

Auf den 1. November 2021 wurde die kantonale Bauverordnung (BauV) revidiert. Mit der Revision werden in der BauV verschiedenste Bestimmungen ergänzt, welche bisher in der Regel in den Bau- und Nutzungsordnungen festgelegt wurden. Diese Regelungen müssen daher nicht mehr in der BNO festgeschrieben werden bzw. sollten diesen nicht widersprechen. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die BNO auf die neuen Vorgaben angepasst; es werden daher verschiedenste Vorschriften aufgehoben.

Die Anpassung der BNO soll gleichzeitig genutzt werden, um die Abstandsregelungen in der Gemeinde anzupassen. Es sollen dabei insbesondere die Abstände gegenüber dem Kulturland und zu den Gemeindestrassen differenzierter geregelt werden.

Die Vorlage besteht aus der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

Mit der Vorlage wird die BNO an die übergeordneten Gesetzesbestimmungen von Bund und Kanton angepasst und grundeigentümergebunden geregelt.

2 Erläuterungen der einzelnen Planungsinhalte

2.1 Anpassung an Revision BauV (2021)

Die BNO wird auf Grund der Revision der BauV per 1. November 2021 in mehreren Themenbereichen angepasst.

Störmass von Betrieben:

Das Störmass von Betrieben wird neu in § 15c BauV geregelt. § 27 BNO wird deshalb aufgehoben. In den §§ 7, 8, 9, 10 und 12 BNO wird das «Gewerbe» gemäss BauV durch «Betriebe» ersetzt.

Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche wird neu in § 15d BauV geregelt. § 12 BNO wird auf die neuen Vorgaben angepasst und die Formulierung zusätzlich ergänzt.

Einordnung von Bauten:

Die Einordnung von Bauten wird neu in § 15e BauV geregelt. § 45 Abs. 1 BNO ist deshalb aufzuheben.

Benützung von Privateigentum

Die Regelungen sind vollumfänglich durch das übergeordnete Recht abgedeckt, (§ 101 Abs. 2 und § 110 Abs. 1 lit. d BauG sowie § 19 Abs. 3 BauV). Die Bestimmungen gemäss § 36 BNO sind daher zu streichen.

Schutz vor Hochwasser:

Der Hochwasserschutz wird neu in § 36 BauV geregelt. In § 15 BNO «Hochwassergefahrenzone» werden die neu in der BauV geregelten Vorgaben aufgehoben und auf die BauV verwiesen. § 25b BNO «Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland» wird aufgehoben.

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume:

In § 36a BauV werden die Raummasse, Fenstergrössen, und Nebenräume geregelt. Diese Vorschriften werden in den §§ 38 und 39 BNO aufgehoben.

In § 38 BNO werden die Vorschriften zu den Zimmergrössen beibehalten. Die weiteren Bestimmungen zu den Fenstern werden ebenfalls aufgehoben, da sie auch übergeordnet geregelt sind. Auch die Bestimmung, dass bei gewerblichen Bauten der Gemeinderat die Raummasse festsetzt, sofern sie nicht übergeordnet geregelt sind, ist aufzuheben; die Raummasse werden umfassend genug vorgeschrieben. Die Vorschriften der BauV gelten auch für die Dorfkernzone; bisher waren gemäss BNO-Abweichungen in Bezug auf die Wohnhygiene zulässig. Abweichungen von den Vorgaben der BauV sind jedoch nicht zulässig. Die Vorgaben gelten nur für Neubauten, beim Umbauten kann der Gemeinderat deshalb weiterhin davon abweichen.

In § 39 BNO wird bisher festgehalten, dass von den Vorgaben zu Nebenräumen und privaten Aussenflächen im Rahmen des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes abgewichen werden kann. Nebenräume und Aussenflächen sind auch in geförderten Wohnbauten wichtig für die Bewohner; dies auch unter dem Aspekt, dass eine vermehrte Innenentwicklung stattfindet. Geförderte Bauten sind ausserdem in Zuzgen seit Jahren nicht mehr erstellt worden. Der entsprechende Abschnitt wird deshalb ebenfalls aufgehoben. Es verbleiben somit einzig die Vorgaben zu den privaten Aussenräumen, der Titel des Paragraphen wird entsprechend angepasst.

2.2 Abstände

2.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland (§ 28 BNO)

Gegenüber dem Kulturland wird ein verkleinerter Grenzabstand für Gebäude inkl. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten festgesetzt, da hier durch die Nutzung kein Einfluss auf benachbarte Gebäude entstehen kann. Auch werden für Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen reduzierte Abstände eingeführt (ähnlich zu den Grenzabständen innerhalb der Bauzone), um die Aussenräume besser nutzen zu können. Die festgehaltenen Abstände können auch mittels Dienstbarkeitsvertrag nicht reduziert werden.

2.2.2 Gemeinde- und Privatstrassen (§ 29 BNO)

Parkfelder mussten bisher den ordentlichen Strassenabstand einhalten. Dies führt zu einem grösseren Anteil an versiegelten Flächen und flächenmässig teilweise zu zerstückelten Aussenräumen. Neu sollen deshalb die Parkfelder an die Grenze gesetzt werden können. Die Vorgaben für Stützmauern, Einfriedungen und Böschungen werden ausformuliert und ergänzt. Im Weiteren kann bei diesen Bauten der Abstand aufgehoben werden, wenn neben der Fahrbahn ein Geh- oder Radweg liegt.

2.2.3 Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände (§ 30 BNO)

Die Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen ist in § 47 des kantonalen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Unzulässigkeit der ungleiche Verteilung der Gebäudeabstände bei Mehrfamilienhäuser wird aufgehoben. Es macht keinen Sinn, die Grenzabstände reduzieren zu können, wenn die Gebäudeabstände dann dennoch eingehalten werden müssen.

2.3 Weitere Anpassungen

Es werden zusätzlich folgende Anpassungen vorgenommen.

Übergeordnetes Recht:

Der Verweis auf das BNR in § 2 BNO wird aufgehoben, da das BNR nicht mehr nachgeführt wird.

Gebäudehöhen:

In § 12 BNO ist noch die Gebäudehöhe aufgeführt; diese gilt seit Einführung der IVHB nicht mehr. Die Gebäudehöhe wird deshalb durch die neuen Begriffe ersetzt und so ergänzt, das eindeutig ist, dass Fassaden- und Gesamthöhe durch den Gemeinderat bestimmt werden. In § 17 BNO ist von Gebäudehöhen (Mehrzahl) die Rede, damit sind Fassaden- und Gesamthöhen gemeint. Um Missverständnisse zu vermeiden werden «Gebäudehöhen und Gebäudelängen» durch «Höhen und Längen von Gebäuden» ersetzt.

Erdgeschoss:

Der Begriff «Erdgeschoss» ist in der IVHB nicht definiert. Er wird in der BNO durch «erstes Vollgeschoss» ersetzt (§ 6 Abs. 2 und 3).

Hochbauten:

Der Begriff «Hochbauten» ist in der IVHB nicht definiert. Er wird in der BNO durch «oberirdische Bauten» ersetzt (§ 20 Abs. 5).

Energiesparmassnahmen:

Die Vorgaben in Bezug auf Nachisolationen von bestehenden Aussenwänden sind in § 36 BauV geregelt; § 35 Abs. 2 BNO kann deshalb aufgehoben werden.

Velos, Kinderwagen:

§ 41 BNO wird auf die Muster-BNO angepasst. Die Velos werden gestrichen, da diese über die VSS-Normen geregelt sind. Es werden dafür zusätzlich Spielgeräte und Mobilitätshilfen aufgeführt. Der Titel des Paragraphen wird entsprechend angepasst.

3 Planbeständigkeit

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 RPG). Mit den neuen übergeordneten Gesetzesvorgaben ist die Notwendigkeit für eine Änderung auf kommunaler Stufe gegeben. Die weiteren Anpassungen haben sich seit der letzten Revision auf Grund der

Erfahrungen im Rahmen von Baugesuchen ergeben. Sie entsprechen den Wünschen der Bevölkerung für eine bessere Nutzung ihres Landes.

4 Planungsablauf / Verfahren

4.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Die vorliegende Teilrevision beinhaltet hauptsächlich Sachgeschäfte, deren Auslöser Anpassungen übergeordneter Gesetzesbestimmungen sind. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden oder gar die Region haben sie keine. Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) resp. seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum 24. Oktober 2022 vor.

4.3 Mitwirkungsverfahren / Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung über ein Planungsvorhaben und gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren dazu zu stellen (§ 3 BauG). Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens hat der Gemeinderat entschieden, das ordentliche Mitwirkungsverfahren mit dem Auflage- / Einwendungsverfahren zusammenzulegen. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG).

Das kombinierte Auflageverfahren fand vom 9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023 statt. Es sind keine Mitwirkungen / Einwendungen eingegangen.

4.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).