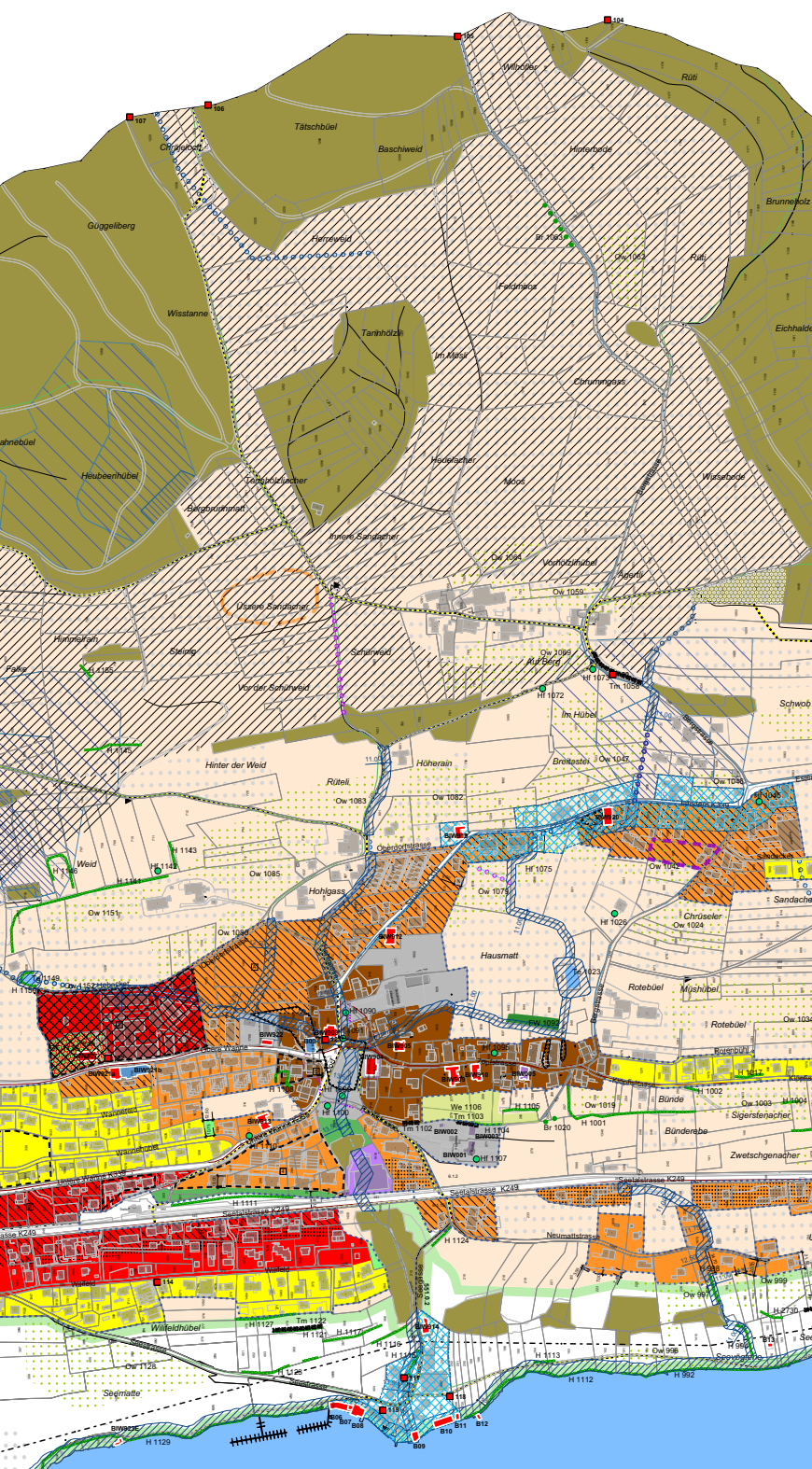




Herzlich Willkommen

Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage der BNO Revision



Ablauf der Informationsveranstaltung

1 Begrüssung / Einleitung

2 Auszug BNO-Revision
- Baumasse
- Zonenplan

3 Weiteres Vorgehen

4 Fragen Plenum

Apéro mit Möglichkeit für individuelle Fragen

Einleitung

1	Grundeigentümerverbindlich	1.1. Bauzonen- und Kulturlandplan1_2500 [pdf, 8.0 MB] 1.2. Bau- und Nutzungsordnung Birrwil [pdf, 900 KB]
2	Erläuternd	2.0. Bericht RPV Art. 47_Synopse [pdf, 15.6 MB] 2.1. Bericht RPV Art. 47 [pdf, 15.6 MB] 2.2. Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan [pdf, 3.5 MB] 2.3. Synoptische Darstellung_BNO_Birrwil [pdf, 1.2 MB]
3	Orientierend	3.1. REK_Bericht [pdf, 5.7 MB] 3.1. REK_Masterplan_Massnahmen [pdf, 244 KB] 3.1. REK_Masterplan [pdf, 12.6 MB] 3.1. REK_Plan [pdf, 49.4 MB] 3.2. Erschliessungsprogramm [pdf, 2.1 MB] 3.2. Erschliessungsprogramm_Tabelle [pdf, 110 KB] 3.3. Bauinventar_Gesamtdossier Birrwil [pdf, 33.2 MB] 3.3. Landschaftsinventar Empfehlungen [pdf, 1.3 MB] 3.3. Natur- und Landschaftsinventar Liste [pdf, 300 KB] 3.3. Natur- und Landschaftsinventar Plan [pdf, 6.4 MB] 3.3. Reglement über die Förderung von Hochstamm Birrwil [pdf, 125 KB] 3.3. Schutzobjekte_Gebäude_Objektblätter [pdf, 3.1 MB] 3.4. Flächenstatistikplan [pdf, 2.9 MB] 3.5. Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht 210906 [xlsx, 11 KB] 3.5. Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht [pdf, 126 KB] 3.6. Arbeitspapier_Auswertung_2.kant.VP [pdf, 964 KB] 3.6. Arbeitspapier_Auswertung_3.kant.VP [pdf, 249 KB] 3.6. Arbeitspapier_Auswertung_Mitwirkung_Bericht [pdf, 1.1 MB] 3.6. Arbeitspapier_Überprüfung Bauzonengrösse Auslegeordnung Auszonungen [pdf, 4.9 MB]

1

Baumasse

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnützung	Gesamthöhe ⁶⁾	Fassaden- höhe Traufseitig, talseitig	Gebäude- länge max.	Grenz- abstand	Empfind- lichkeitsstufe	Zonen- vorschriften
Dorfzone	D braun	2	o	14 m	-	30 m	4 m	III	§ 8
Wohnzone Landhaus	L gelb schraffiert	-	0.3	max. 588.30 m.ü.M.	max. 586.40 m.ü.M.	25 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone E	E gelb	-	0.40	vgl. § 7.3		25 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.50	10.00 m ¹⁾ 11.00 m ²⁾	-	30 m	4 m	II	§ 9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	13.00 m ¹⁾ 14.00 m ²⁾	-	30 m	6 m	II	§ 9
Wohn- + Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.5 ³⁾ 0.6 ⁴⁾	10.00 m ¹⁾ 11.00 m ²⁾	-	30 m x	4 m	III	§ 10
Wohn- + Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.55 ³⁾ 0.70 ⁴⁾	13.00 m ¹⁾ 14.00 m ²⁾	-	30 m	6 m	III	§ 10
Wohn- + Arbeitszone Schwaderhof	WAS rot/violett schraffiert	o	o	o	10.00 m	o	o	III	§ 11
Spezialzone Färbi	SPF rot mit Raster	2-3 ⁵⁾	o	⁵⁾	⁵⁾	o	o	III	§ 12
Arbeitszone	A violett	o	o	13.00 m	11.00 m	o	4 m	III	§ 13
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	o	o	4 m	II / III ⁷⁾	§ 14
Grünzone	Gr grün	o	-	-	-	o	o	II	§ 15
Grünzone am Siedlungsrand	GRS hellgrün	o	-	-	-	o	o	II	§ 16

1) Flachdach 2) Schrägdach 3) reine Wohnnutzung/ reine Gewerbenutzung 4) Total gemischte Nutzung 5) Konkretisierung im Rahmen des Gestaltungsplanes
6) Gem. Reduktionstabelle Reduktion Hanglage § 7 Abs. 5 BNO 7) ES III für die Parzellen 689, 1600 und 1709

Gebäudehöhen

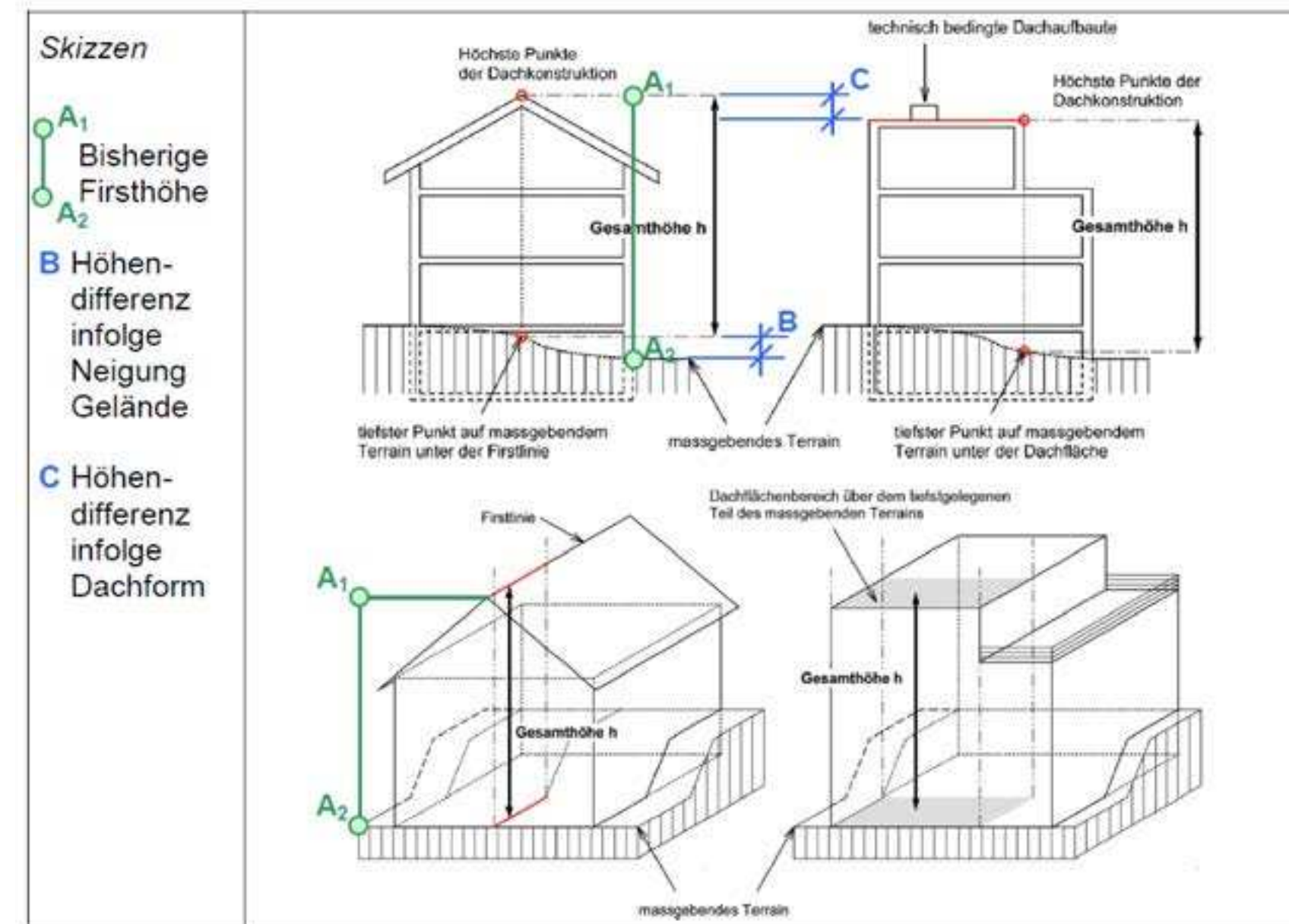


Abbildung 48: Messweise der Gesamthöhe nach IVHB

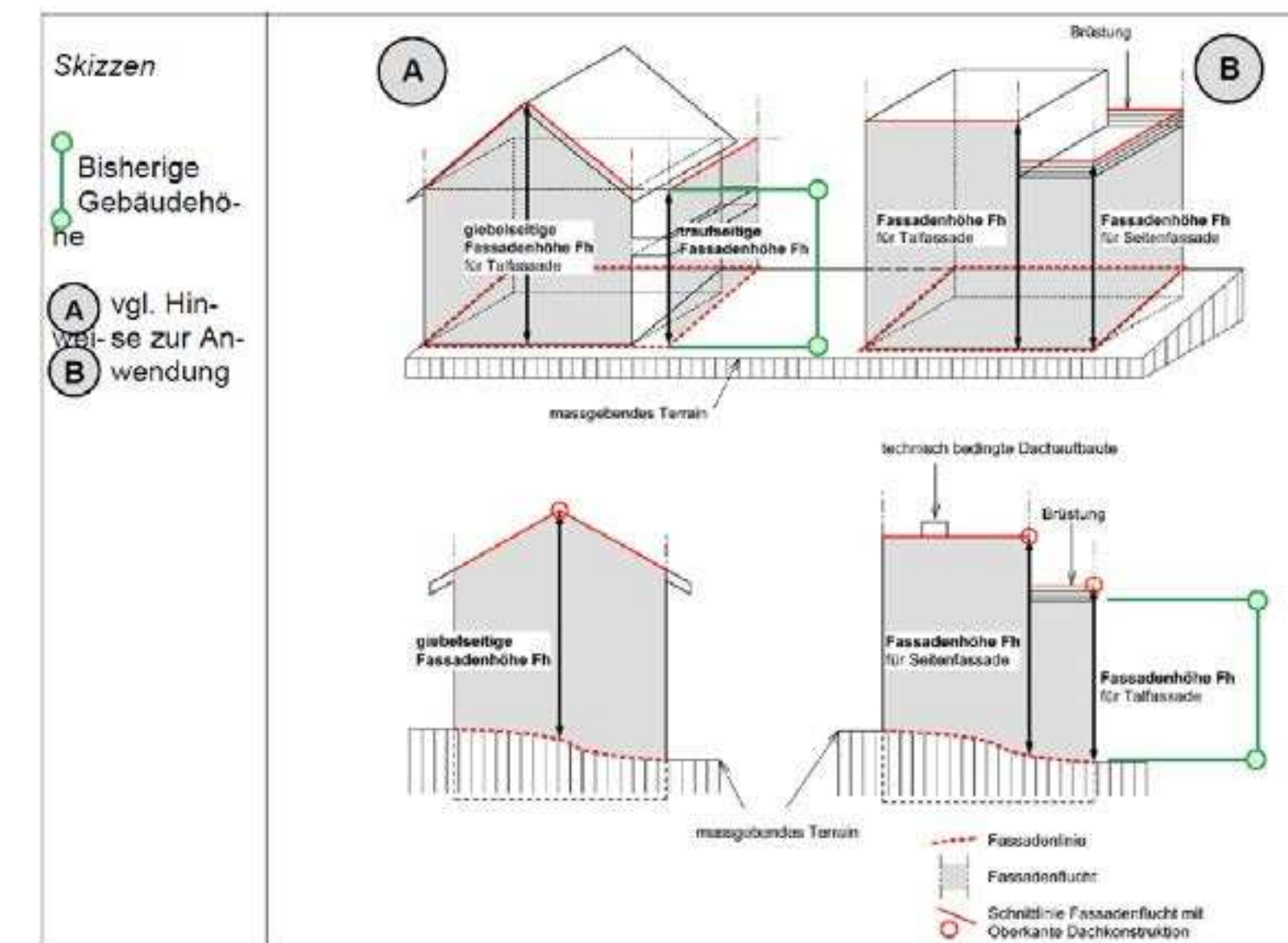


Abbildung 49: Messweise der Fassadenhöhe nach IVHB

Gebäudehöhen

<u>Gebäudebreite</u>	<u>≤ 8 m</u>	<u>9 m</u>	<u>10 m</u>	<u>11 m</u>	<u>12 m</u>	<u>≥ 13 m</u>
<u>Hangneigung</u>						
<u>Ab >10 %</u>	<u>0.40 m</u>	<u>0.45 m</u>	<u>0.50 m</u>	<u>0.55 m</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.65 m</u>
<u>15 %</u>	<u>0.60 m</u>	<u>0.68 m</u>	<u>0.75 m</u>	<u>0.83 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>0.98 m</u>
<u>20 %</u>	<u>0.80 m</u>	<u>0.90 m</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.10 m</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.30 m</u>
<u>25 %</u>	<u>1.00 m</u>	<u>1.13 m</u>	<u>1.25 m</u>	<u>1.38 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.63 m</u>
<u>≥ 30 %</u>	<u>1.20 m</u>	<u>1.35 m</u>	<u>1.50 m</u>	<u>1.75 m</u>	<u>1.80 m</u>	<u>1.95 m</u>

Höhenreduktionstabelle

	Hangneigung		
Höhenmasse	Ebene bis 10 %	bei 20%	bei 30%
Fassadenhöhe talseitig	7.50 m		
Fassadenhöhe bergseitig*	7.50 m	7 m	6.50 m
Gesamthöhe in der Ebene Flachdach	9.50 m		
Gesamthöhe in der Ebene Schrägdach	10.00 m		
Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang*	10 m	9.5 m	9 m
Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal*	9 m	8.5 m	8 m

*Zwischenwerte werden gemittelt

Höhenmasse Zone „E“

Bauzonen- und Kulturlandplan

2

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

Nutzungszone:

E	Wohnzone E
L	Wohnzone Landhaus
W2	Wohnzone 2
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
W3	Wohnzone 3
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
D	Dorfzone
A	Arbeitszone
WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
SPF	Spezialzone Farbi
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GR	Grünzone
GRS	Grünzone am Siedlungsrand

Überlagerte Zonen:

.....	Gestaltungsplanpflicht
..o..o..o..o..o	Erschliessungsplanpflicht
==	Bestehender Sondernutzungsplan
.....	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
.....	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
.....	Zentrumsgestaltung Dorfkern
.....	Ortsbildschutzperimeter
.....	Gewässerraum (§ 30 BNO)
1	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
.....	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)

Schutzobjekte:

.....	Gebäude kommunaler Substanzschutz
.....	Gebäude kommunaler Volumenschutz
DF 1136	Parkanlagen mit Nr.
551.0.2	IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan

Landwirtschaftszone:

L	Landwirtschaftszone
---	---------------------

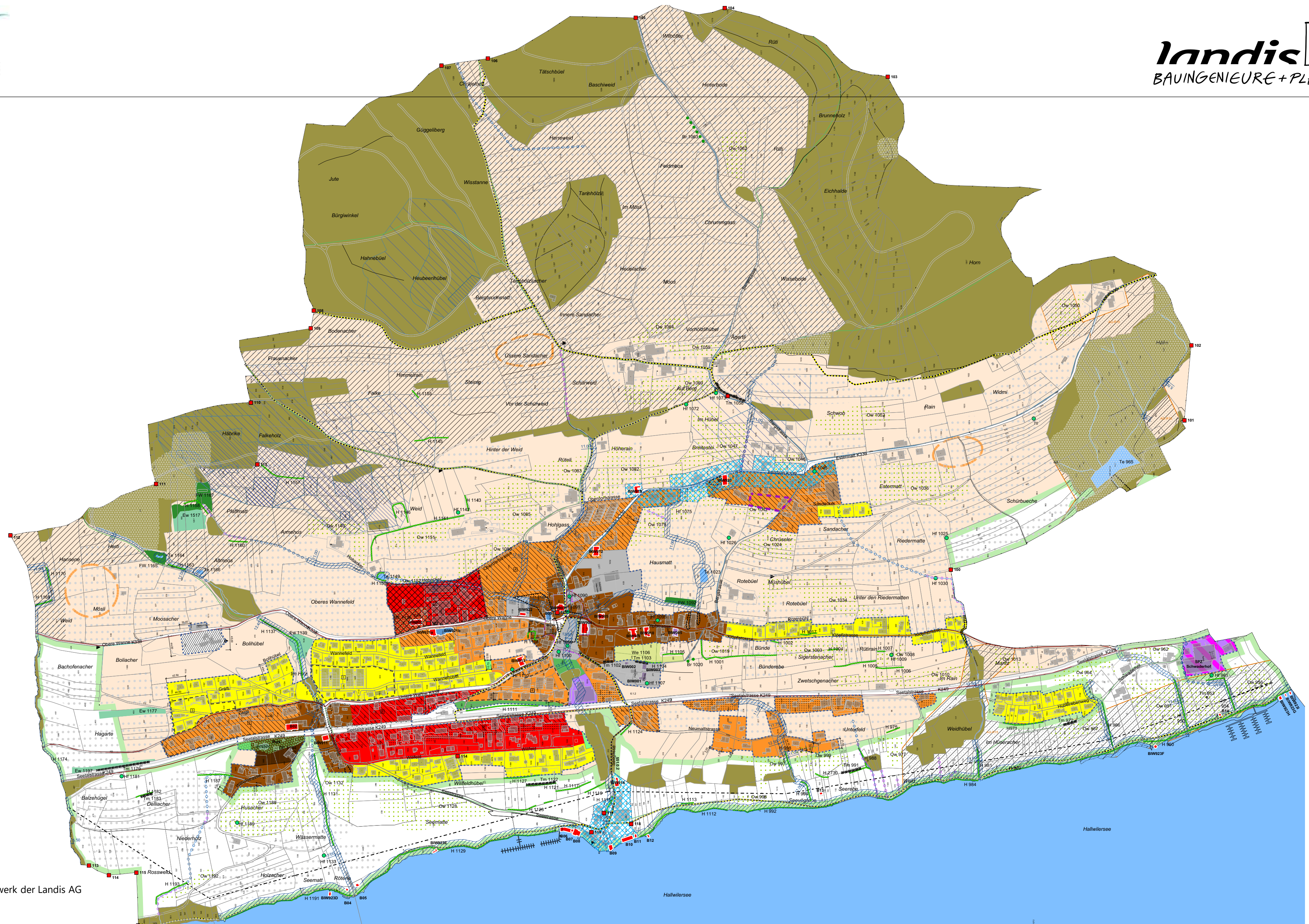
Überlagerte Schutzzone / Schutzobjekte:

LS	Landschaftsschutzzone
.....	Kulturobjekte mit Nr.
.....	Gewässerraum (§ 30 BNO)
.....	Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
.....	Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV

Schutzzone / Objekte:

.....	Naturschutzzone / Objekte mit Nr.
.....	Naturschutzzone im Wald
Hf	Einzelbaum
EW	Extensive Wiesen
We	Extensive Weiden
FW	Feuchtwiese
H	Hecke
Te	Weiher / Teich
.....	Findling





Änderungen im Zonenplan

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

Nutzungs-zonen:

E	Wohnzone E
L	Wohnzone Landhaus
W2	Wohnzone 2
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
W3	Wohnzone 3
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
D	Dorfzone
A	Arbeitszone
WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
SPF	Spezialzone Farbi
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GR	Grünzone
GRS	Grünzone am Siedlungsrand

Überlagerte Zonen:

.....	Gestaltungsplanpflicht
o-o-o-o-o-o	Erschliessungsplanpflicht
==	Bestehender Sondernutzungsplan
|||||	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
|||||	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
|||||	Zentrumsgestaltung Dorfkern
|||||	Ortsbildschutzperimeter
|||||	Gewässerraum (§ 30 BNO)
1	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
|||||	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)

Schutzobjekte:

	Gebäude kommunaler Substanzschutz
	Gebäude kommunaler Volumenschutz
	Parkanlagen mit Nr.
	IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan

Landwirtschaftszonen:

L	Landwirtschaftszone
---	---------------------

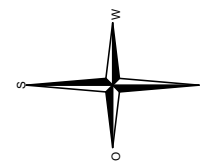
Überlagerte Schutz-zonen / Schutzobjekte:

LS	Landschaftsschutzzone
	Kulturobjekte mit Nr.
|||||	Gewässerraum (§ 30 BNO)
o-o-o-o-o-o	Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
o-o-o-o-o-o	Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV

Schutz-zonen / Objekte:

Naturschutz-zonen / Objekte mit Nr.	
|||||	Naturschutz-zonen im Wald
Hf	Einzelbaum
EW	Extensive Wiesen
We	Extensive Weiden
FW	Feuchtwiese
H	Hecke
Te	Weiher / Teich
o	Finding

- a) Umzonung von CEBa in W2
- b) Umzonung von W2 in W3
- c) Umzonung von W3 in W4
- d) Umzonung von W4 in W5
- e) Umzonung von W5 in W6
- f) Umzonung von W6 in W7
- g) Umzonung von W7 in W8
- h) Umzonung von W8 in W9
- i) Umzonung von W9 in W10
- j) Umzonung von W10 in W11
- k) Umzonung von W11 in W12
- l) Umzonung von W12 in W13
- m) Umzonung von W13 in W14
- n) Umzonung von W14 in W15
- o) Umzonung von W15 in W16
- p) Umzonung von W16 in W17
- q) Umzonung von W17 in W18
- r) Umzonung von W18 in W19
- s) Umzonung von W19 in W20
- t) Umzonung von W20 in W21
- u) Umzonung von W21 in W22
- v) Umzonung von W22 in W23
- w) Umzonung von W23 in W24
- x) Umzonung von W24 in W25
- y) Umzonung von W25 in W26
- z) Umzonung von W26 in W27
- aa) Umzonung von W27 in W28
- ab) Umzonung von W28 in W29
- ac) Umzonung von W29 in W30
- ad) Umzonung von W30 in W31
- ae) Umzonung von W31 in W32
- af) Umzonung von W32 in W33
- ag) Umzonung von W33 in W34
- ah) Umzonung von W34 in W35
- ai) Umzonung von W35 in W36
- aj) Umzonung von W36 in W37
- ak) Umzonung von W37 in W38
- al) Umzonung von W38 in W39
- am) Umzonung von W39 in W40
- an) Umzonung von W40 in W41
- ao) Umzonung von W41 in W42
- ap) Umzonung von W42 in W43
- aq) Umzonung von W43 in W44
- ar) Umzonung von W44 in W45
- as) Umzonung von W45 in W46
- at) Umzonung von W46 in W47
- au) Umzonung von W47 in W48
- av) Umzonung von W48 in W49
- aw) Umzonung von W49 in W50
- ax) Umzonung von W50 in W51
- ay) Umzonung von W51 in W52
- az) Umzonung von W52 in W53
- ba) Umzonung von W53 in W54
- bb) Umzonung von W54 in W55
- bc) Umzonung von W55 in W56
- bd) Umzonung von W56 in W57
- be) Umzonung von W57 in W58
- bf) Umzonung von W58 in W59
- bg) Umzonung von W59 in W60
- bh) Umzonung von W60 in W61
- bi) Umzonung von W61 in W62
- bj) Umzonung von W62 in W63
- bk) Umzonung von W63 in W64
- bl) Umzonung von W64 in W65
- bm) Umzonung von W65 in W66
- bn) Umzonung von W66 in W67
- bo) Umzonung von W67 in W68
- bp) Umzonung von W68 in W69
- bq) Umzonung von W69 in W70
- br) Umzonung von W70 in W71
- bs) Umzonung von W71 in W72
- bt) Umzonung von W72 in W73
- bu) Umzonung von W73 in W74
- bv) Umzonung von W74 in W75
- bw) Umzonung von W75 in W76
- bx) Umzonung von W76 in W77
- by) Umzonung von W77 in W78
- bz) Umzonung von W78 in W79
- ca) Umzonung von W79 in W80
- cb) Umzonung von W80 in W81
- cc) Umzonung von W81 in W82
- cd) Umzonung von W82 in W83
- ce) Umzonung von W83 in W84
- cf) Umzonung von W84 in W85
- cg) Umzonung von W85 in W86
- ch) Umzonung von W86 in W87
- ci) Umzonung von W87 in W88
- cj) Umzonung von W88 in W89
- ck) Umzonung von W89 in W90
- cl) Umzonung von W90 in W91
- cm) Umzonung von W91 in W92
- cn) Umzonung von W92 in W93
- co) Umzonung von W93 in W94
- cp) Umzonung von W94 in W95
- cq) Umzonung von W95 in W96
- cr) Umzonung von W96 in W97
- cs) Umzonung von W97 in W98
- ct) Umzonung von W98 in W99
- cu) Umzonung von W99 in W100



Änderungen im Zonenplan

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

Nutzungs-zonen:

	E	Wohnzone E
	L	Wohnzone Landhaus
	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	D	Dorfzone
	A	Arbeitszone
	WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
	SPF	Spezialzone Farbi
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	GRS	Grünzone am Siedlungsrand

Überlagerte Zonen:

	-----	Gestaltungsplanpflicht
	- - - - -	Erschliessungsplanpflicht
	.....	Bestehender Sondernutzungsplan
	.....	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
	.....	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
	.....	Zentrumsgestaltung Dorfkern
	.....	Ortsbildschutzperimeter
	.....	Gewässerraum (§ 30 BNO)
	.....	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
	.....	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)

Schutzobjekte:

	■	Gebäude kommunaler Substanzschutz
	■	Gebäude kommunaler Volumenschutz
	■	Parkanlagen mit Nr.
	■	IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan

Landwirtschaftszonen:

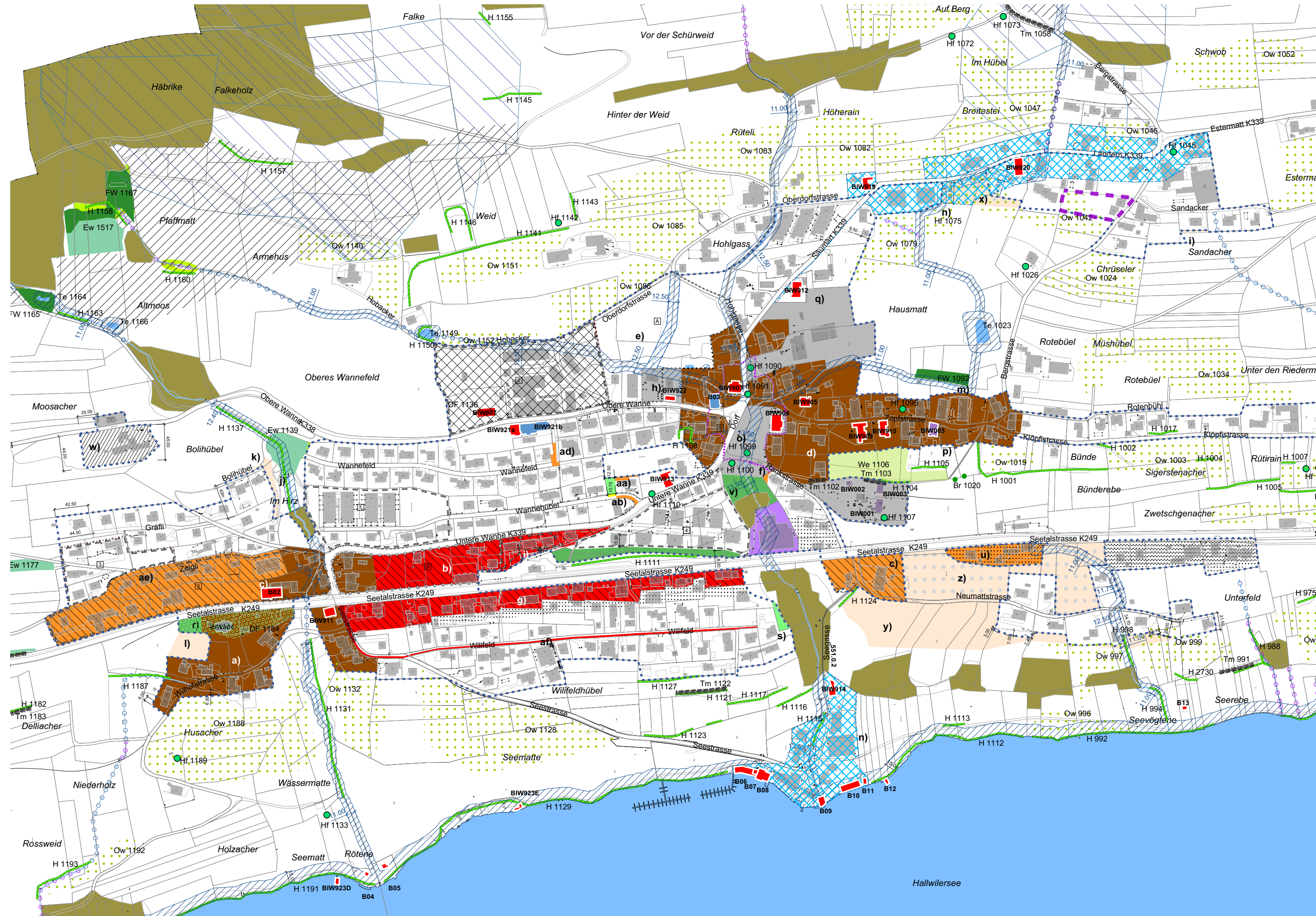
	L	Landwirtschaftszone
--	---	---------------------

Überlagerte Schutz-zonen / Schutzobjekte:

	-----	LS	Landschaftsschutzzone
	-----		Kulturobjekte mit Nr.
	-----		Gewässerraum (§ 30 BNO)
	-----		Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
	-----		Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV

Schutz-zonen / Objekte:

Naturschutzzonen / Objekte mit Nr.			
			Naturschutzzonen im Wald
	Hf	Einzelbaum	
	EW	Extensive Wiesen	
	We	Extensive Weiden	
	FW	Feuchtwiese	
	H	Hecke	
	Te	Weiher / Teich	
		Findling	



Änderungen im Zonenplan

3.6 Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Arbeitspapier - Auslegeordnung Auszonungen

1. Ausgangslage

Gemäss kantonalen Stellungnahme vom 12. Juli 2018 muss die Gemeinde wegen zu grosser Zonenkapazität Auszonungen prüfen.

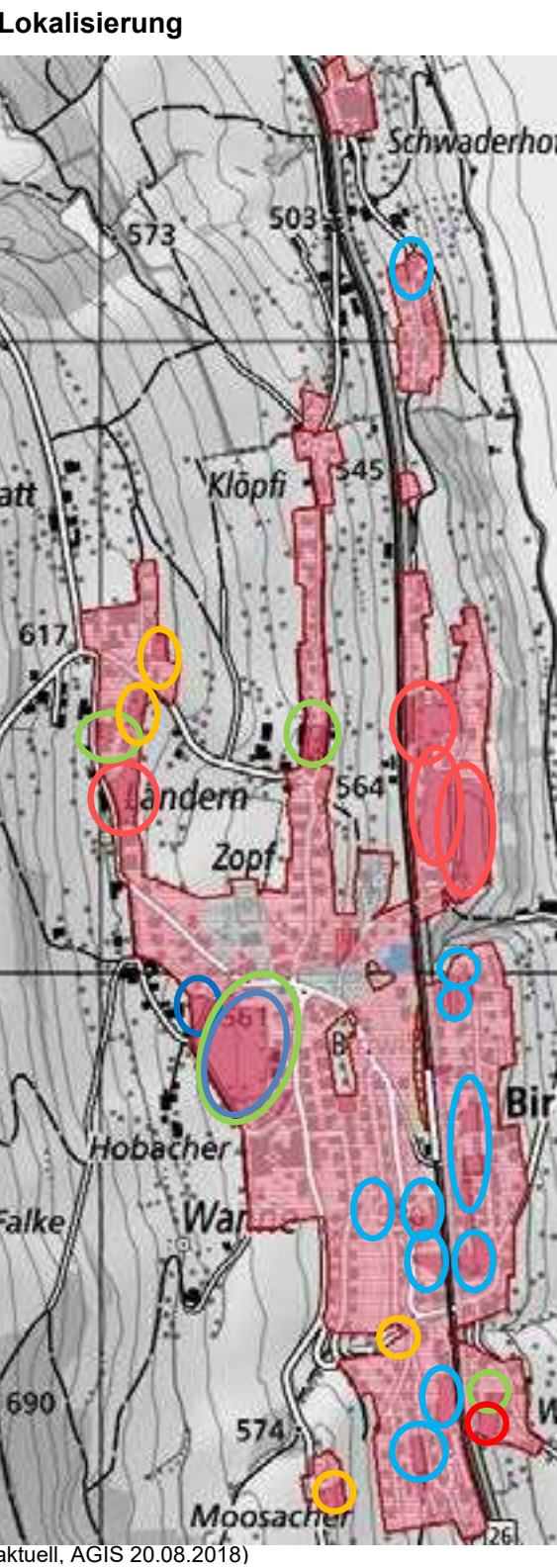
Auszug aus kantonalen Stellungnahme:

Die aus dem REK abgeleiteten Massnahmen sind jedoch nur teilweise nachvollziehbar. Einerseits wird im Planungsbericht klar festgestellt, dass Birrwil über zu grosse Bauzonen verfügt. Andererseits soll im Rahmen der Gesamtrevision auf den grossen unüberbauten Flächen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Auch kann aus den Unterlagen nicht entnommen werden, weshalb gerade die Entwicklungsgebiete "Hobacker" und insbesondere "Neumatt" von "wichtiger strategischer Bedeutung" sein sollen. Eine eigentliche Auseinandersetzung mit der Bauzonendimensionierung und der Erschliessungsetappierung nach Art. 15 RPG und Art. 32 RPV fehlt. Die Gemeinde ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung verpflichtet, die Bauzonen zu reduzieren und Auszonungen beziehungsweise Nichteinzonungen konkret zu prüfen.

Aus fachlicher Sicht ist es unbestritten, dass bei den vorhandenen grossen Reserven jedenfalls Reduktionsmöglichkeiten bestehen. Für die sachliche Prüfung von Auszonungen/Nichteinzonungen bietet sich ein differenziertes Vorgehen anhand der nachfolgenden möglichst ortsspezifisch anzuwendenden / zu gewichtenden Kriterien an:

- Zeitpunkt der Einzonung (Rechtssicherheit, Planbeständigkeit)
- Zentralität und Bedeutung für die (innere) Siedlungsentwicklung der Gemeinde (Schlüsselgebiet, Entwicklungsbeitrag, Innenentwicklungspfad, öV-Erschliessungsgüte)
- Lage (innerhalb / am Rand des Siedlungsgebiets, ISOS-Qualifikation, landschaftliche Empfindlichkeit)
- Stand der Erschliessung (Baureife) / Erschliessungsprogramm
- Bauabsicht (Stand, bisherige Bemühungen, rechtliche Sicherstellung)
- Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung (Fruchtfolgeflächen, Lage, Zugang, Topographie usw.)

Untersuchte Gebiete	Bleibt in Bauzone	pot. Auszonung
Hübelreben	0.01 ha	
Sandacher	0.01 ha	
Bergstrasse	0.16 ha	
Rothenbüel	0.11 ha	
Ländern 2	0.08 ha	
Ländern 1		0.26 ha
Neumatt Ost		1.27 ha
Neumatt West		1.27 ha
Willifeld West 1	0.09 ha	
Willifeld West 2	0.10 ha	
Hobacker	1.53 ha	
Willifeld West 3	0.36 ha	
Wannenhübel	0.25 ha	
Untere Wanne 1	0.16 ha	
Untere Wanne 2	0.11 ha	
Seestrasse	0.21 ha	
Gräfli	0.19 ha	
Wilhof	1.7 ha	0.15 ha
Zelgli Ost	0.24 ha	
Zelgli West		
Bolihübel	0.1 ha	
Total Auszonungen	0.55 ha	2.97 ha



Keine Eigentümergespräche: **strategische Gebiete, bleiben in Bauzone**
Eigentümergespräche: **nähere Abklärungen, Auszonungsvorschlag / bleiben in Bauzone**

Nachfolgend wurde für jedes Gebiet anhand der vom Kanton empfohlenen Kriterien eine grobe Beurteilung vorgenommen:

– rot:	spricht für eine Auszonung
– orange:	weniger klar, aber Auszonung denkbar, näher abklären
– grün:	spricht für Beibehalt in Bauzone

Das Fazit entspricht nicht zwingendermassen einer Kumulation der einzelnen Kriterien. Im Fazit wurde eine Gesamteinschätzung vorgenommen, die auch von Fall zu Fall andere Aspekte berücksichtigt.

Änderungen im Zonenplan

3.6 Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse

	Untersuchte Gebiete	Bleibt in Bauzone	pot. Auszonung	Lokalisierung
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland				
Arbeitspapier - Auslegungsauszonungen				
Entschädigungspflicht				
1. Ausgangslage	Nichteinzonungen sind im Vergleich zu Auszonungen nicht entschädigungspflichtig.			
Gemäss kantonomer Stellungnahme sollen die Auszonungen geprüft werden.	Eine entschädigungspflichtige Auszonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich in einer in allen Teilen bundesrechtskonformen Bauzone zugewiesen war und mit dem Planungsakt in eine Nichtbauzone überführt worden ist.			
Auszug aus kantonomer Stellungnahme:	Eine nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich in einer Bauzone lag, welche nicht dem Bundesrecht entsprach und mit dem Planungsakt in eine Nichtbauzone überführt worden ist. Das Bundesgericht geht bei überdimensionierten Bauzonengrössenkapazitäten, die über den Planungshorizont von 15 Jahren hinausschiessen (wie in der vorliegenden Planung der Fall), davon aus, dass kein bundesrechtskonformer Zustand vorliegt und mit der Nichteinzonung erstmals ein bundesrechtskonformer Zustand geschaffen wird (vgl. bspw. Urteil C.573/2011).			
Die aus dem REK abgeleiteten Kriterien sollen im Rahmen der Gesamtschau im Planungsbericht festgelegt werden. Die Entwicklungsgebiete "Entwicklungsbereich" sollen die Entwicklungsgebiete "Entwicklungsbereich" sein sollen. Eine der Erschliessungsetappen der übergeordneten Gesamtschau ist die Erschliessung der übergeordneten Gesamtschau. Aus fachlicher Sicht ist es notwendig, die Erschliessungsmöglichkeiten bei der Planung der Erschliessung zu berücksichtigen. Es bietet sich ein differenziertes Vorgehen an, das die verschiedenen / zu gewichteten Kriterien in der Planung der Erschliessung berücksichtigt.				
• Zeitpunkt der Einzonung				
• Zentralität und Bedeutung				
• Lage (innerhalb / am Rand)				
• Stand der Erschliessung (Baureife) / Erschliessungsprogramm				
• Bauabsicht (Stand, bisherige Bemühungen, rechtliche Sicherstellung)				
• Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung (Fruchtfolgeflächen, Lage, Zugang, Topographie usw.)				
	Seestrasse Gräfli Wilhof	0.21 ha 0.19 ha 1.7 ha	0.15 ha	
	Zelgli Ost	0.24 ha		
	Zelgli West Bollhübel	0.1 ha		
	Total Auszonungen	0.55 ha	2.97 ha	

Keine Eigentümergespräche: strategische Gebiete, bleiben in Bauzone
Eigentümergespräche: nähere Abklärungen, Auszonungsvorschlag / bleiben in Bauzone

Nachfolgend wurde für jedes Gebiet anhand der vom Kanton empfohlenen Kriterien eine grobe Beurteilung vorgenommen:

– rot:	spricht für eine Auszonung
– orange:	weniger klar, aber Auszonung denkbar, näher abklären
– grün:	spricht für Beibehalt in Bauzone

Das Fazit entspricht nicht zwingendermassen einer Kumulation der einzelnen Kriterien. Im Fazit wurde eine Gesamteinschätzung vorgenommen, die auch von Fall zu Fall andere Aspekte berücksichtigt.

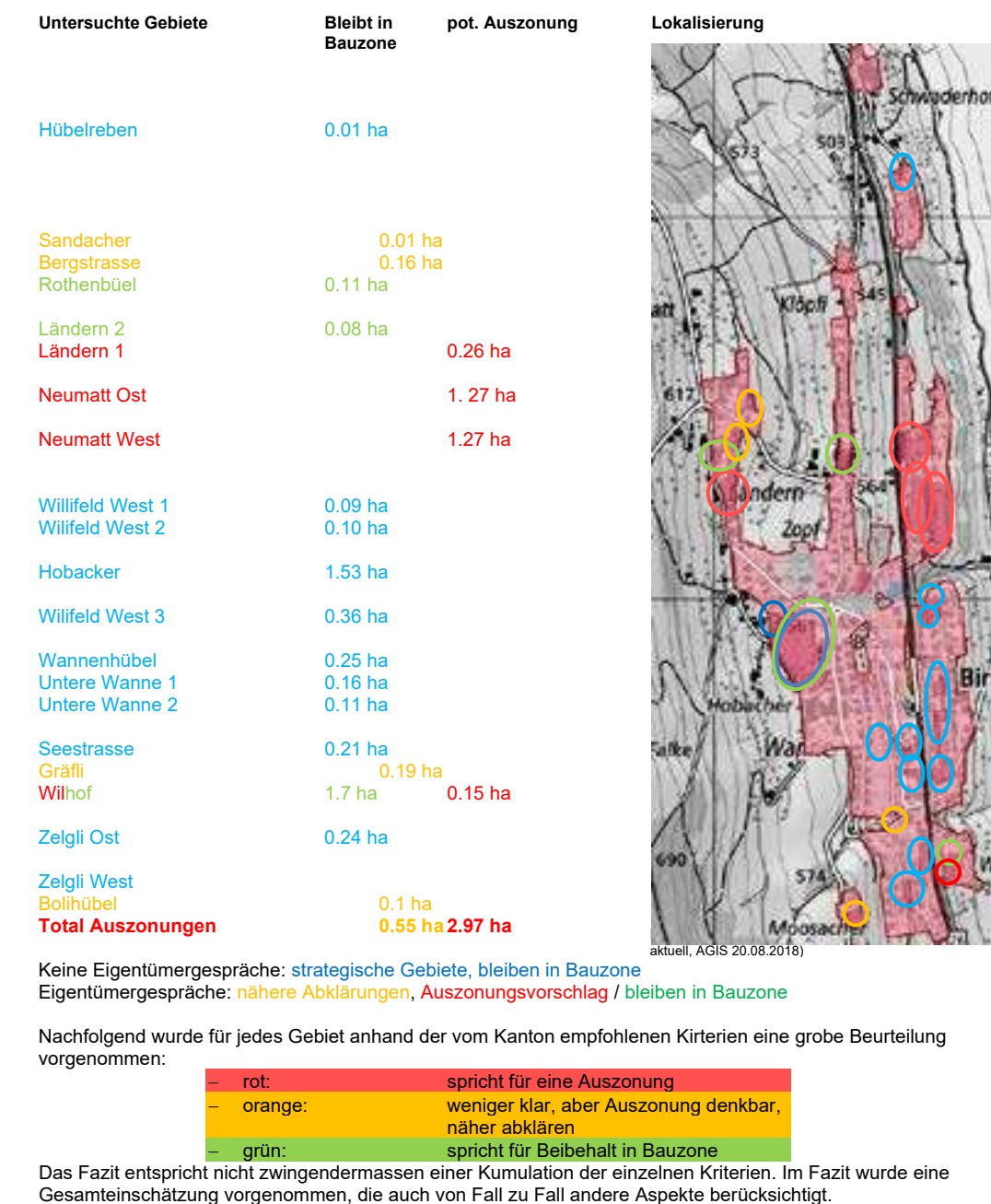
Änderungen im Zonenplan

3.6 Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse

Kriterien:

- Zeitpunkt der Einzonung
- Zentralität
- Lage
- Erschliessung
- Bauabsicht
- Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung

Einzonung	Auszonung	Bilanz Bauzone	Umzonungen
693 m²	30'138 m²	-29'445 m²	86'741 m²



Änderungen im Zonenplan

Auszonungen:

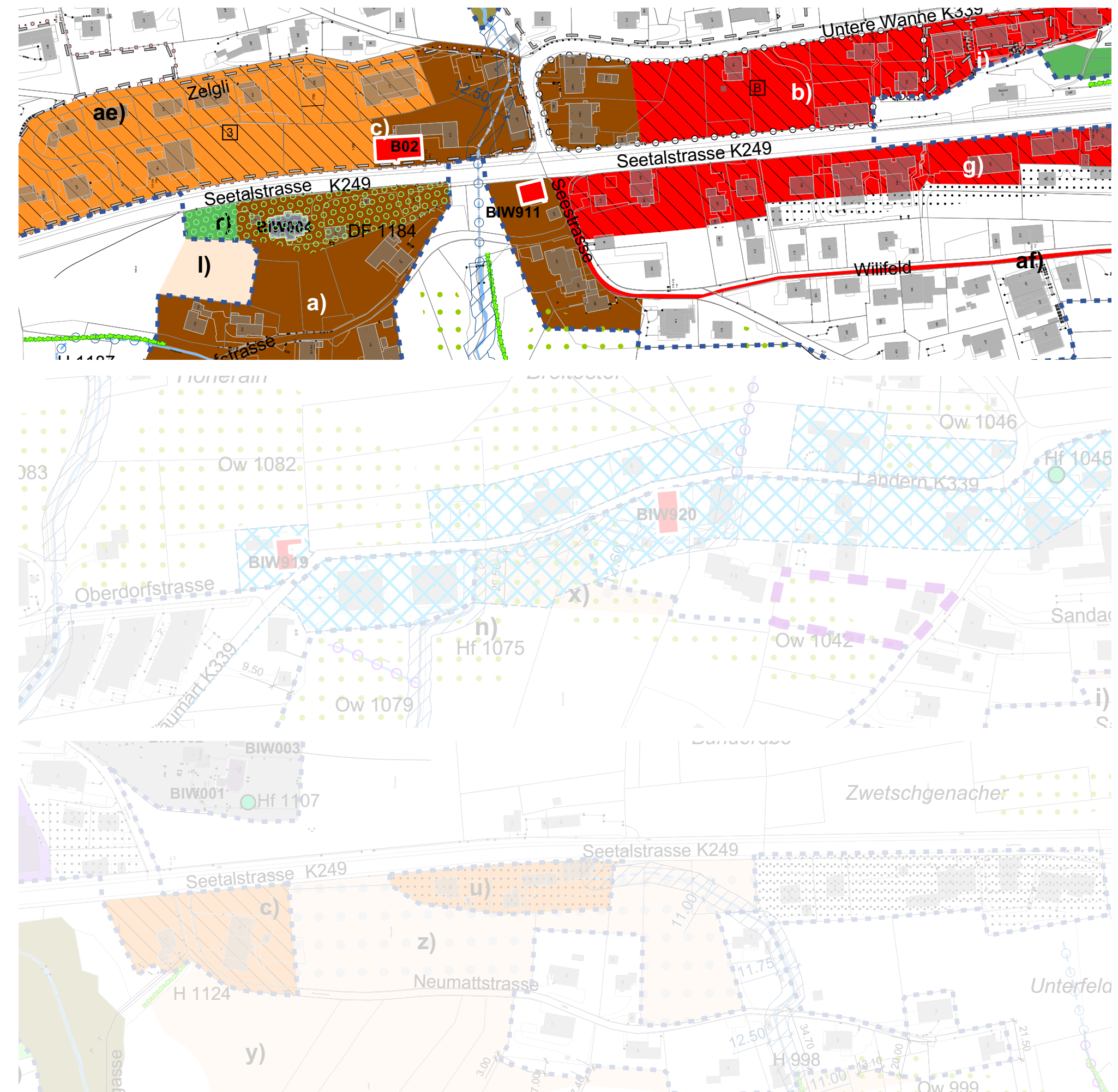
Wilhof

Ländern 1

Neumatt

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan		
Nutzungs-zonen:		
	E	Wohnzone E
	L	Wohnzone Landhaus
	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	D	Dorfzone
	A	Arbeitszone
	WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
	SPF	Spezialzone Farbi
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	GRS	Grünzone am Siedlungsrand
Überlagerte Zonen:		
	.....	Gestaltungsplanpflicht
	- - - - -	Erschliessungsplanpflicht
	· · · · ·	Bestehender Sondernutzungsplan
	· · · · ·	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
	· · · · ·	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
	· · · · ·	Zentrumsgestaltung Dorfkern
	· · · · ·	Ortsbildschutzperimeter
	· · · · ·	Gewässerraum (§ 30 BNO)
	· · · · ·	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
	· · · · ·	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)
Schutzobjekte:		
		Gebäude kommunaler Substanzschutz
		Gebäude kommunaler Volumenschutz
		Parkanlagen mit Nr.
		IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan		
Landwirtschaftszonen:		
	L	Landwirtschaftszone
Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte:		
	LS	Landschaftsschutzzone
		Kulturobjekte mit Nr.
		Gewässerraum (§ 30 BNO)
		Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
		Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV
Schutzzonen / Objekte:		
Naturschutzzonen / Objekte mit Nr.		
		Naturschutzzonen im Wald
	Hf	Einzelbaum
	EW	Extensive Wiesen
	We	Extensive Weiden
	FW	Feuchtwiese
	H	Hecke
	Te	Weiher / Teich
		Findling



Auszonungen:

Ländern 1

Neumatt



Änderungen im Zonenplan

Auszonungen:

Wilhof
Untere Wanne

Dorf und Zopf

Neumatt

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan		
Nutzungs-zonen:		
	E	Wohnzone E
	L	Wohnzone Landhaus
	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	D	Dorfzone
	A	Arbeitszone
	WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
	SPF	Spezialzone Farbi
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	GRS	Grünzone am Siedlungsrand
Überlagerte Zonen:		
	.....	Gestaltungsplanpflicht
	- - - - -	Erschliessungsplanpflicht
	- . - . -	Bestehender Sondernutzungsplan
	.....	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
	.....	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
	.....	Zentrumsgestaltung Dorfkern
	.....	Ortsbildschutzperimeter
	.....	Gewässerraum (§ 30 BNO)
	.....	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
	.....	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)
Schutzobjekte:		
		Gebäude kommunaler Substanzschutz
		Gebäude kommunaler Volumenschutz
		Parkanlagen mit Nr.
		IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan		
Landwirtschaftszonen:		
	L	Landwirtschaftszone
Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte:		
	LS	Landschaftsschutzzone
		Kulturobjekte mit Nr.
		Gewässerraum (§ 30 BNO)
		Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
		Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV
Schutzzonen / Objekte:		
Naturschutzzonen / Objekte mit Nr.		
		Naturschutzzonen im Wald
	Hf	Einzelbaum
	EW	Extensive Wiesen
	We	Extensive Weiden
	FW	Feuchtwiese
	H	Hecke
	Te	Weiher / Teich
		Finding



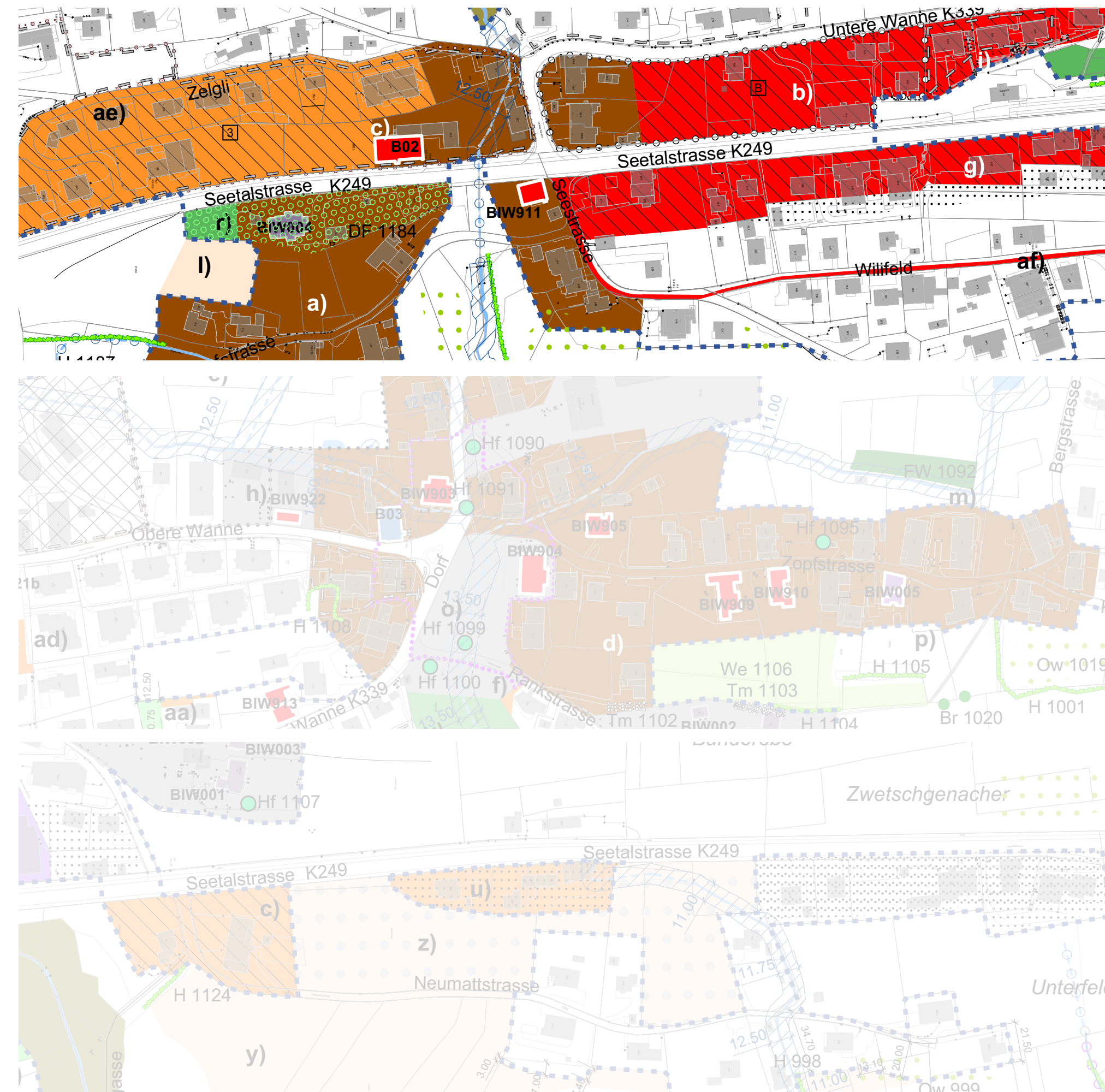
Änderungen im Zonenplan

Umzönungen:

Wilhof Untere Wanne

Dorf und Zopf

Neumatt



Änderungen im Zonenplan

Umzonungen:

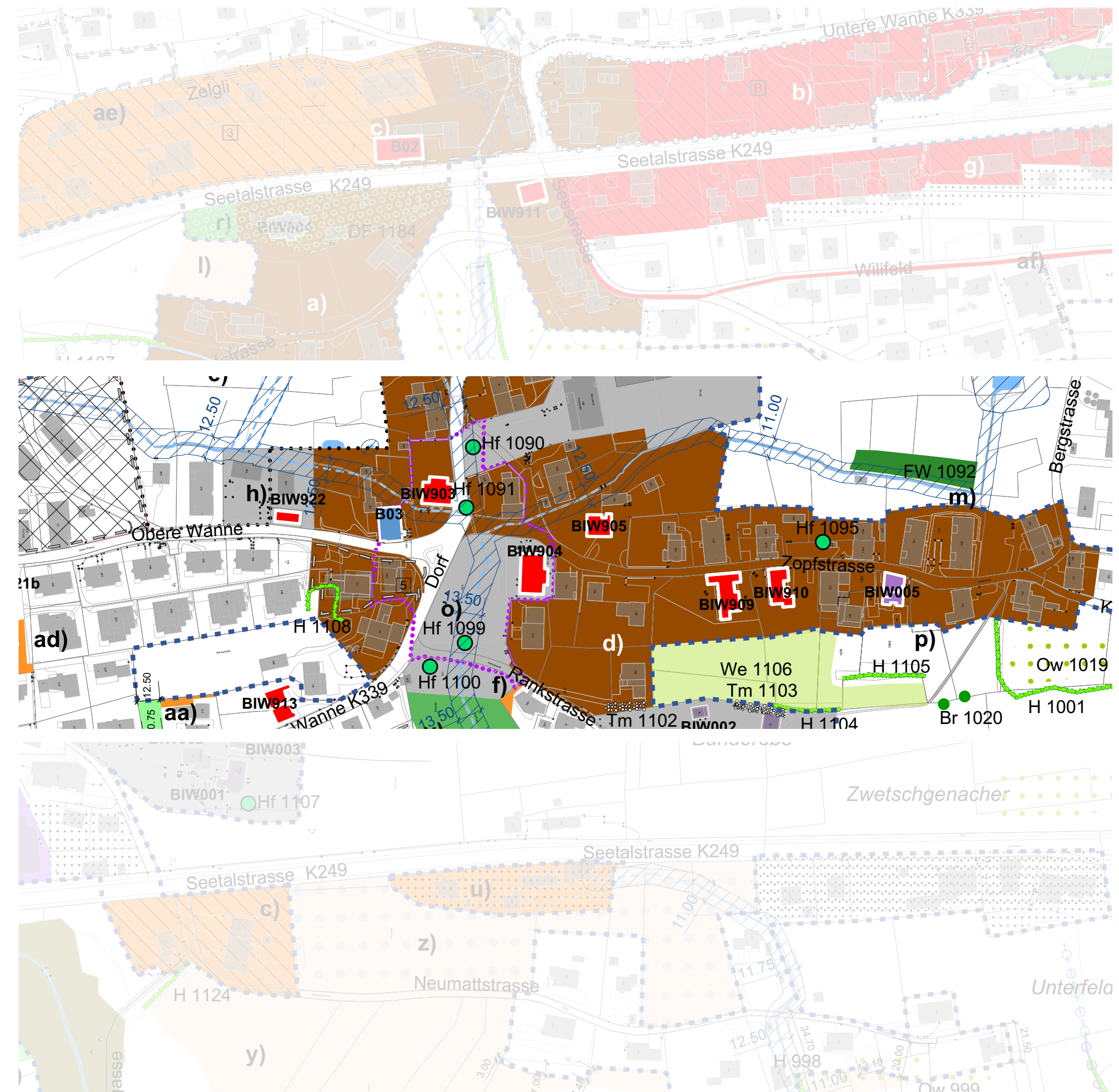
Wilhof
Untere Wanne

Dorf und Zopf

Neumatt

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan		
Nutzungs-zonen:		
	E	Wohnzone E
	L	Wohnzone Landhaus
	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	D	Dorfzone
	A	Arbeitszone
	WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
	SPF	Spezialzone Farbi
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	GRS	Grünzone am Siedlungsrand
Überlagerte Zonen:		
	.....	Gestaltungsplanpflicht
	- - - - -	Erschliessungsplanpflicht
	- . - . -	Bestehender Sondernutzungsplan
	.....	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
	.....	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
	.....	Zentrumsgestaltung Dorfkern
	----	Ortsbildschutzperimeter
	----	Gewässerraum (§ 30 BNO)
	----	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
	----	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)
Schutzobjekte:		
		Gebäude kommunaler Substanzschutz
		Gebäude kommunaler Volumenschutz
		Parkanlagen mit Nr.
		IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan		
Landwirtschaftszonen:		
	L	Landwirtschaftszone
Überlagerte Schutz-zonen / Schutzobjekte:		
	LS	Landschaftsschutzzone
		Kulturobjekte mit Nr.
		Gewässerraum (§ 30 BNO)
		Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
		Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV
Schutz-zonen / Objekte:		
Naturschutz-zonen / Objekte mit Nr.		
		Naturschutz-zonen im Wald
	Hf	Einzelbaum
	EW	Extensive Wiesen
	We	Extensive Weiden
	FW	Feuchtwiese
	H	Hecke
	Te	Weiher / Teich
		Findling



Änderungen im Zonenplan

Umzonungen:

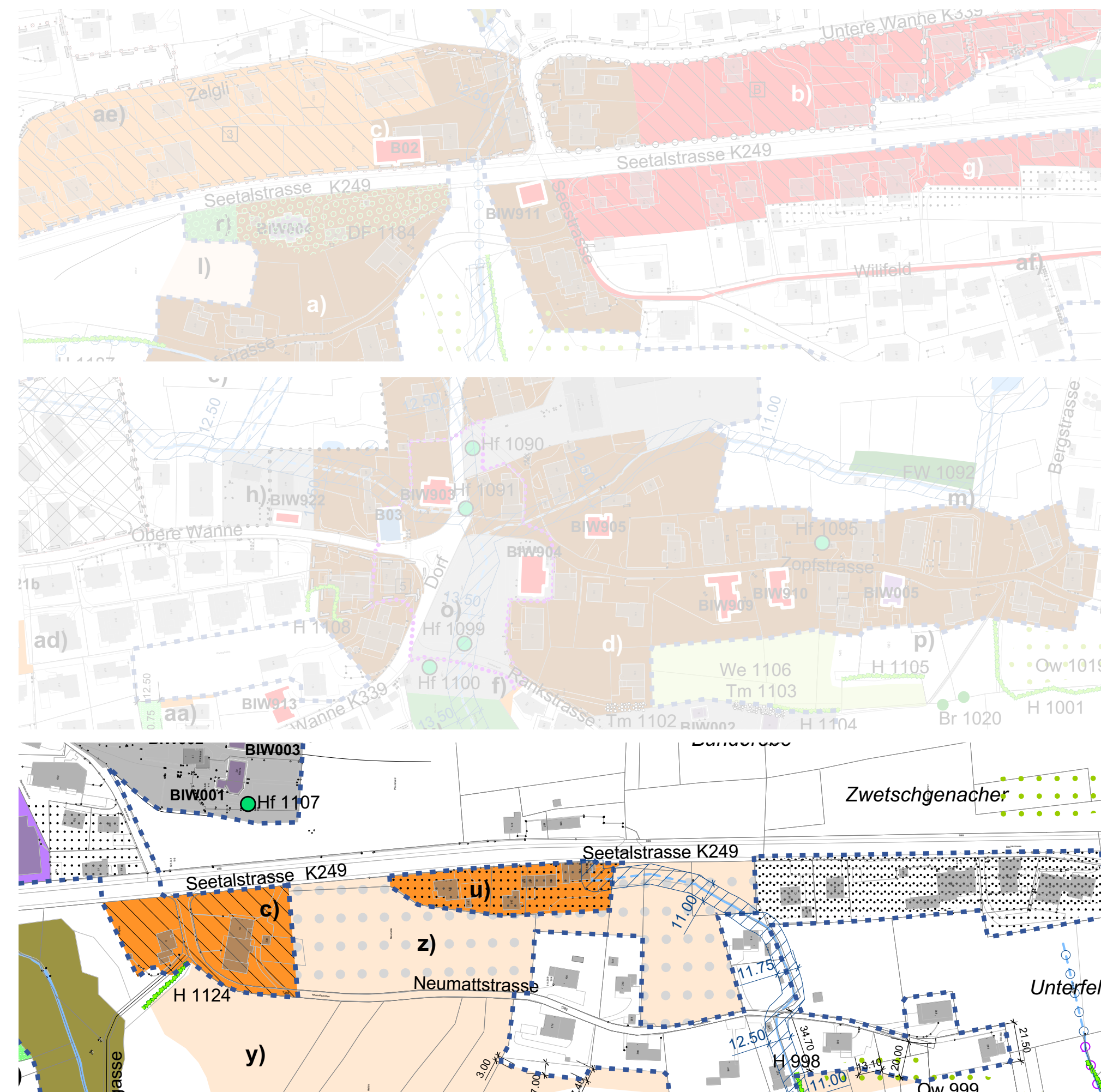
Wilhof
Untere Wanne

Dorf und Zopf

Neumatt

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan		
Nutzungs-zonen:		
	E	Wohnzone E
	L	Wohnzone Landhaus
	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	W3	Wohnzone 3
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	D	Dorfzone
	A	Arbeitszone
	WAS	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof
	SPF	Spezialzone Farbi
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	GRS	Grünzone am Siedlungsrand
Überlagerte Zonen:		
	.....	Gestaltungsplanpflicht
	- - - - -	Erschliessungsplanpflicht
	- . - . -	Bestehender Sondernutzungsplan
	.....	Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III
	.....	Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen (§ 60 BNO)
	.....	Zentrumsgestaltung Dorfkern
	.....	Ortsbildschutzperimeter
	.....	Gewässerraum (§ 30 BNO)
	.....	Hochwassergefahrenzone 1 (§ 29 BNO)
	.....	Wildtierkorridor AG-R15 (§ 24 BNO)
Schutzobjekte:		
		Gebäude kommunaler Substanzschutz
		Gebäude kommunaler Volumenschutz
		Parkanlagen mit Nr.
		IVS 551.0.2, nationale Bedeutung, viel Substanz

Genehmigungsinhalt Kulturlandplan		
Landwirtschaftszonen:		
	L	Landwirtschaftszone
Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte:		
	LS	Landschaftsschutzzone
		Kulturobjekte mit Nr.
		Gewässerraum (§ 30 BNO)
		Gewässerraum Bach eingedolt (gem. § 30 BNO)
		Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums bei Gewässern < 50 cm. Jedoch gilt gem. § 30 BNO ein Bauabstand von 6.0m sowie bei offenen Gewässern ein Pufferstreifen von 6.0 m gem. DZV und 3.0 m gem. ChemRRV
Schutzzonen / Objekte:		
Naturschutzzonen / Objekte mit Nr.		
		Naturschutzzonen im Wald
	Hf	Einzelbaum
	EW	Extensive Wiesen
	We	Extensive Weiden
	FW	Feuchtwiese
	H	Hecke
	Te	Weiher / Teich
		Finding



Kulturlandplan

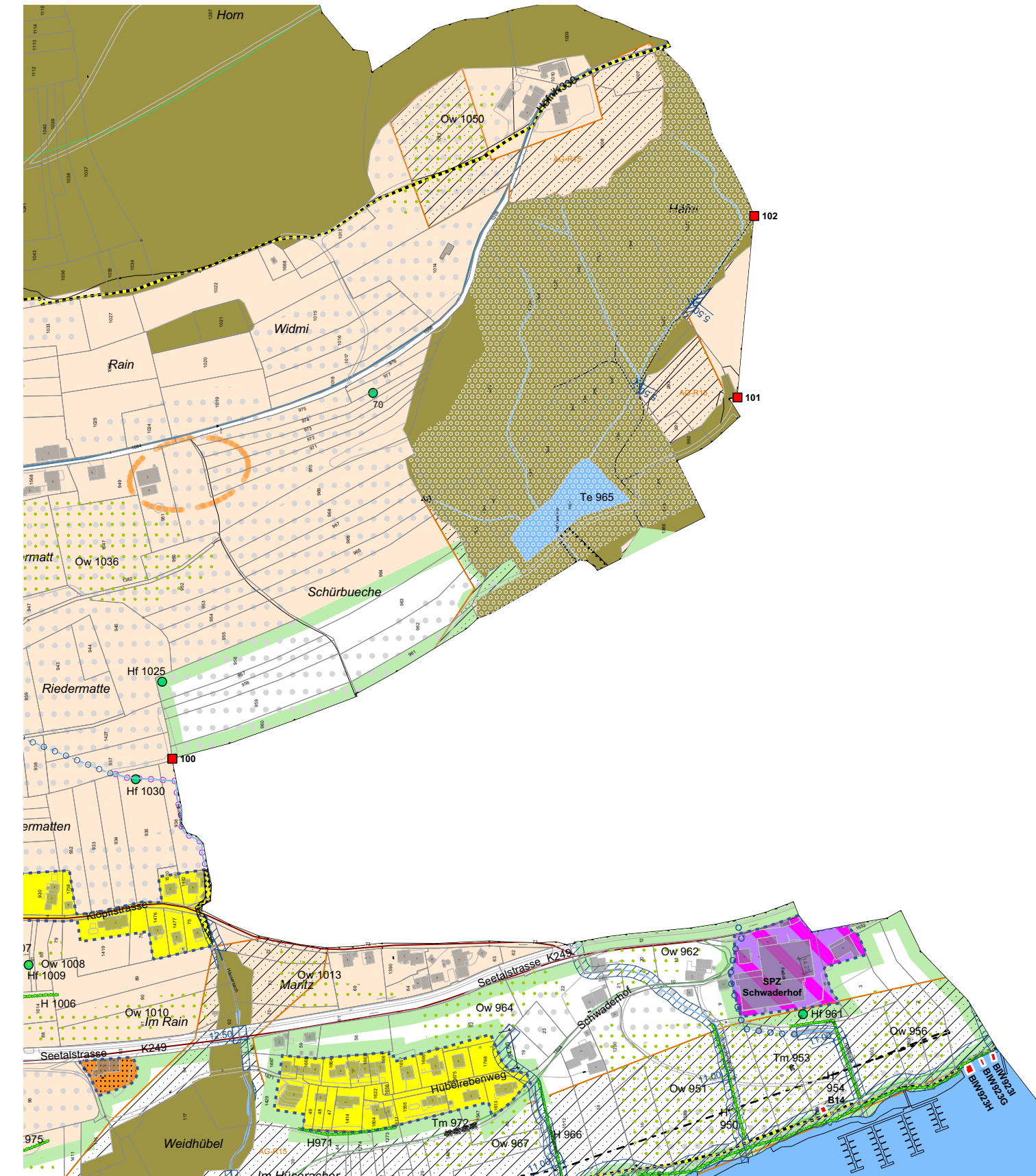
3.4.5 Wildtierkorridor

§ 24 Wildtierkorridor

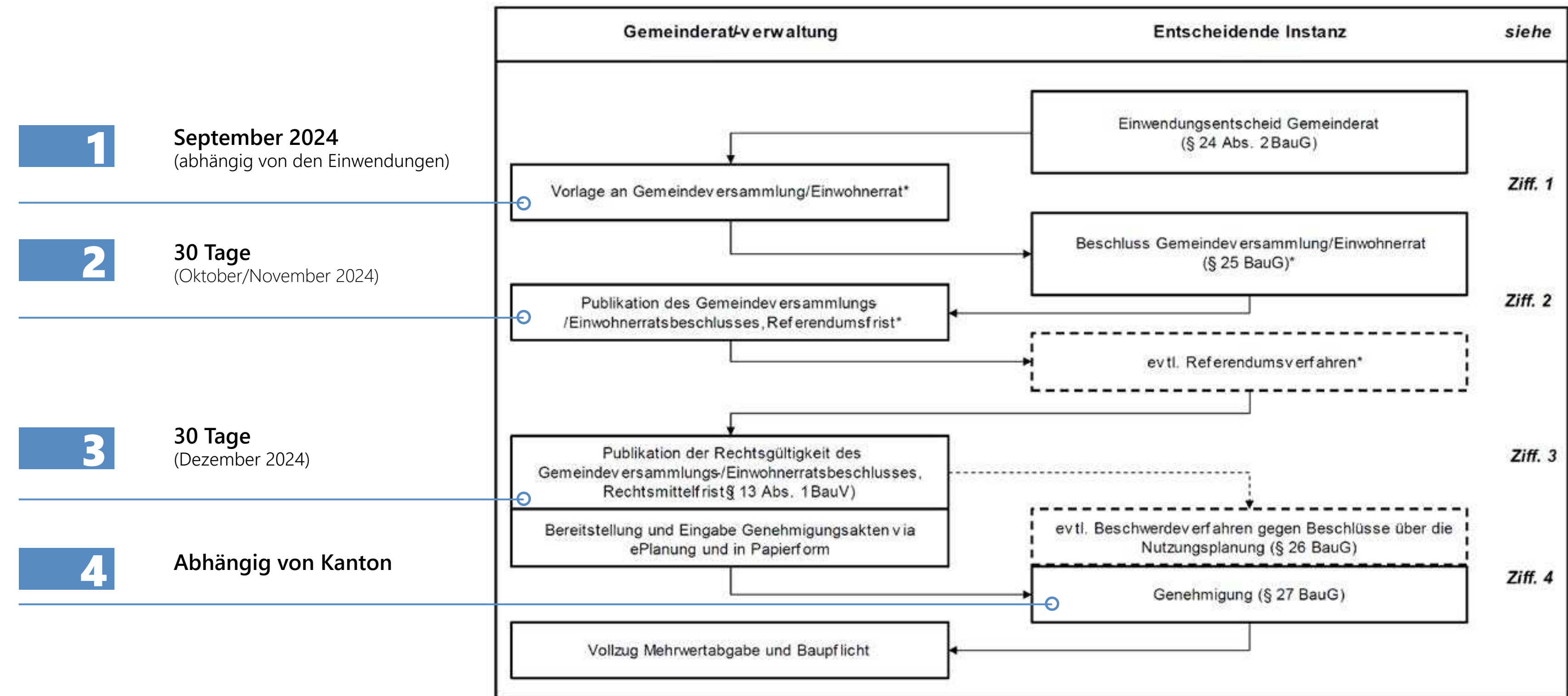
¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors erhalten bleibt. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert



Weiteres Vorgehen



Ablaufschema Kanton Aargau

Fragerunde

1

Einleitung

2

Inhalt BNO
Revision

Auszonung

Bauzonen

Baumasse

Umzonung

Kulturland

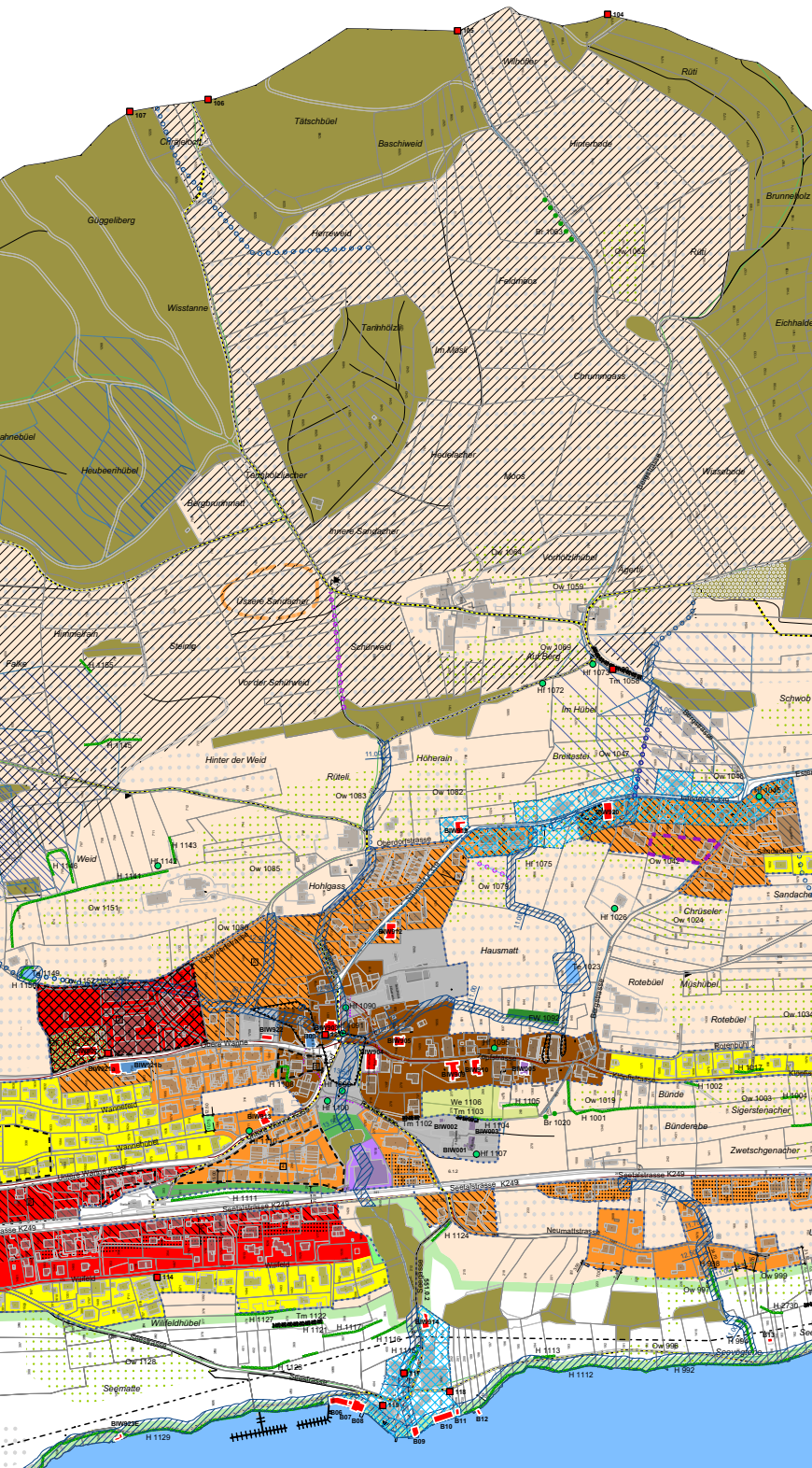
Zonenplan

Änderungen
Zonenplan

Kriterienkatalog

3

weiteres
Vorgehen



Apéro

