

Information

Gesamtrevision Nutzungsplanung

1



Begrüssung durch Gemeindepräsidentin Verena Buol Lüscher

2

Speziell begrüßen wir:

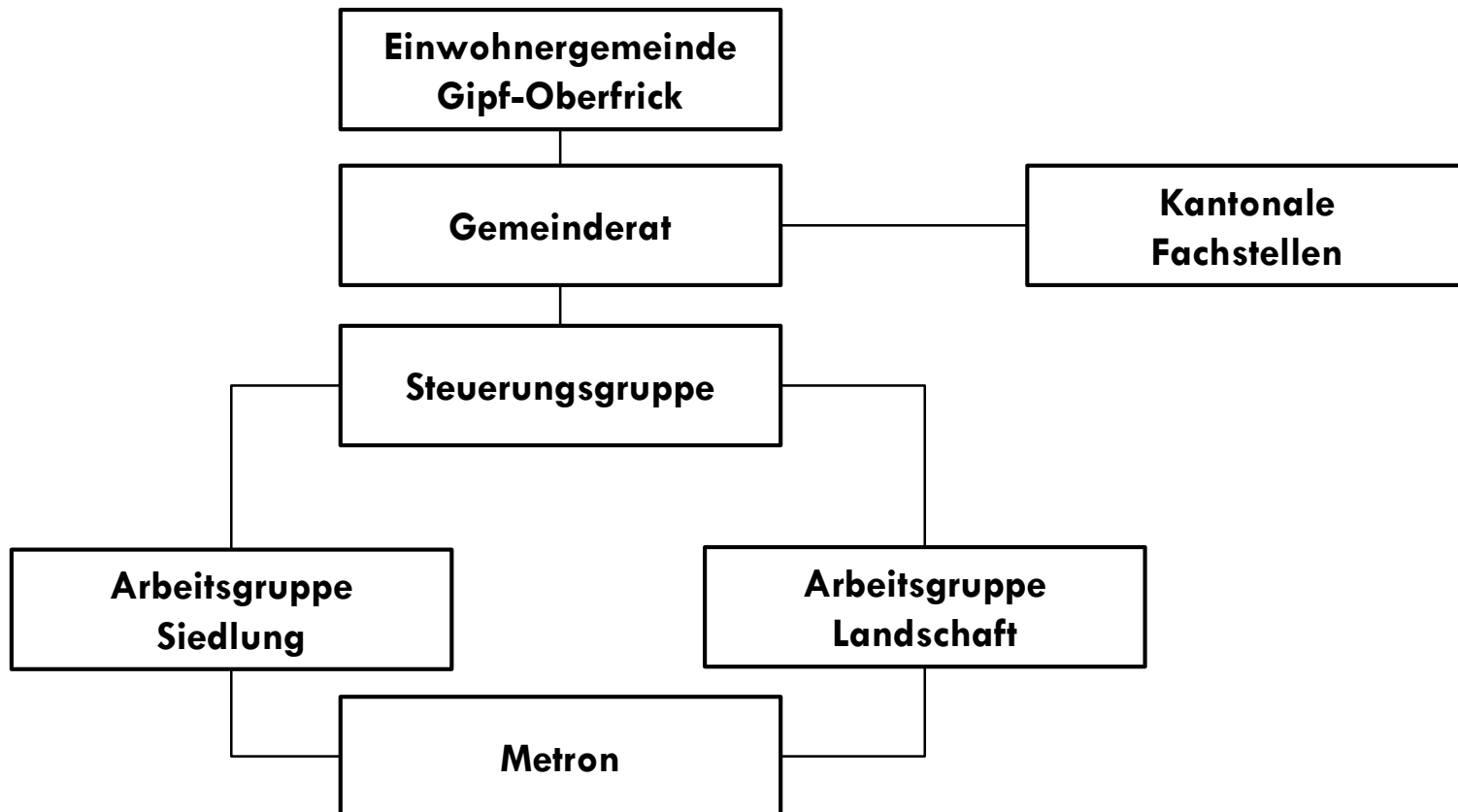
- Saša Subak (Projektleiter Raumplanung der Metron AG)
- die Mitglieder der beiden
Arbeitsgruppen Landschaft und Siedlung

- Einführung Thema + Projektorganisation (Jos Bovens)
- Grundlagen / Vorarbeiten (Jos Bovens)
- Inhalte Revision (Saša Subak, Georg Schmid, Jos Bovens)
- Pause
- Zusammenfassung (Jos Bovens)
- Fragen und Diskussion im Plenum
- Nächste Schritte / Abschluss

Grund der Revision:

- Pflicht: Allgemeine Nutzungsplanung ist ein Instrument mit Ablaufdatum
- Handlungsbedarf: Umsetzung übergeordneter Themen
- Gemeinde zukunftsorientiert aufstellen

Organigramm



Arbeitsgruppe Siedlung

Jos Bovens (Vorsitz)

Jürg Bichsel

Angela Deiss

Werner Fasolin

Roger Furrer

Franziska Schmid-Schweizer

Andreas Schulte

Patrick Uebelmann

Ursula Willenegger

Stefan Keller

Urs Treier

Arbeitsgruppe Landschaft

Georg Schmid (Vorsitz)

Gabriela Hinden

Ramon Reimann

Marcel Schmid

Viktor Schwaller

Monika Weilenmann

Fabia Wyss

Philipp Küng

Caroline Liechti

- Kommunales Entwicklungsleitbild
- Räumliches Gesamtkonzept
- Masterplan Kernzone
- Entwicklungsvision Dorfmitte
- Energierichtplan
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr

BNO (Bau- und Nutzungsordnung)

Gemeinde Gipf-Oberfrick Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand für öffentliche Auflage

Mitwirkung vom: 13. Oktober bis 12. November 2020

Vorprüfungsbericht vom: 12. Juni 2024

Öffentliche Auflage vom: 21. Oktober bis 19. November 2024

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am:
Gemeindeamman: Gemeindegemeinschreiber:

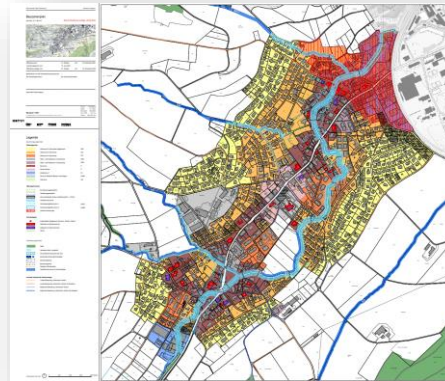
Kantonale Genehmigung:

Metrion Raumentwicklung AG
Stahrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
info@metrion.ch

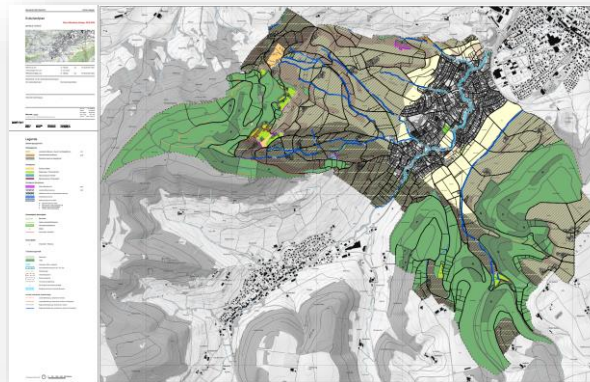
5. August 2024 sub/bdo

F:\DATEN\M16-082-0004_BER-BNOENTWURF\STAND_OA\BNO_240805.DOCX

Bauzonenplan (BZP)



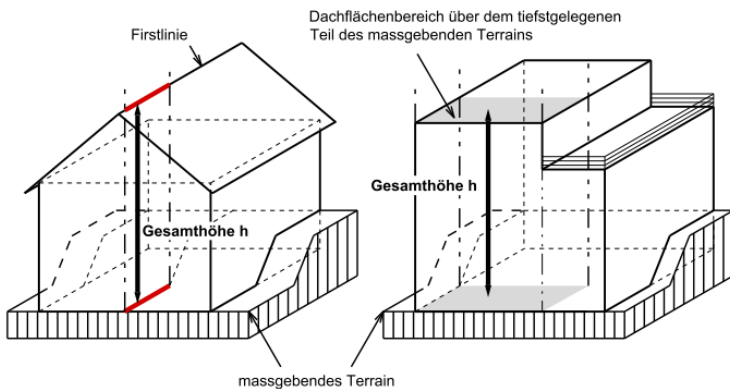
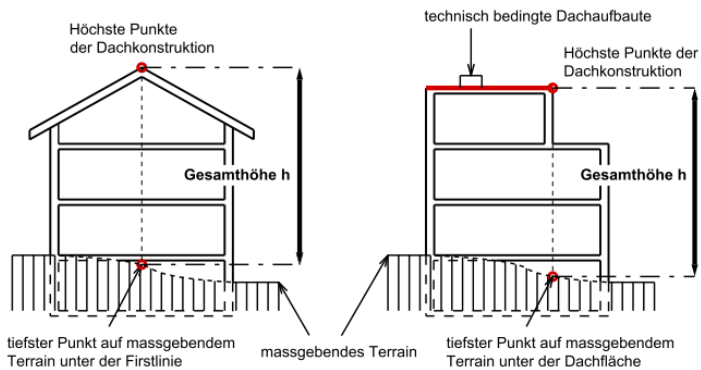
Kulturlandplan (KLP)



Übergeordnete Themen

- Harmonisierung Baubegriffe (IVHB)
- Hochwasserschutz
- Gewässerschutz
- Kommunales Richtplangebiet
- Bauzonendimensionierung

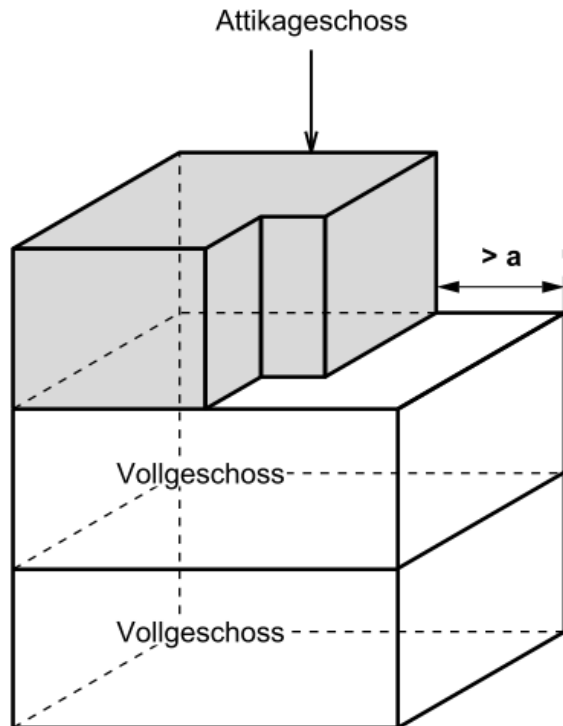
Harmonisierung Baubegriffe



Neu: Gesamthöhe statt
First- und Gebäudehöhe

Vorgaben zur Geschoszahl
bleiben

Harmonisierung Baubegriffe



**Attikageschoss: Bis 60% der Fläche
des darunterliegenden Vollgeschosses**

**Kein Mindestmass (a) für Rücksprung
(Gültigkeit hat BauV §25)**

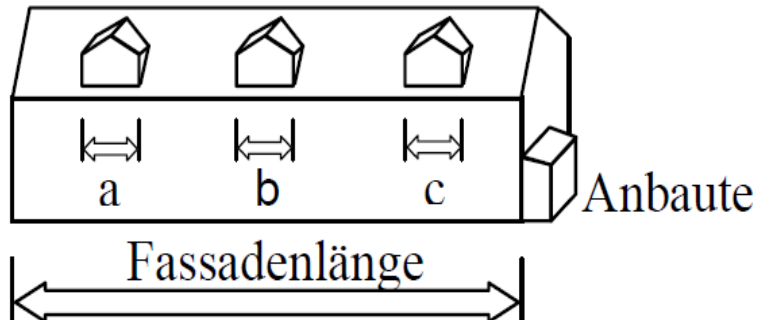
Harmonisierung Baubegriffe



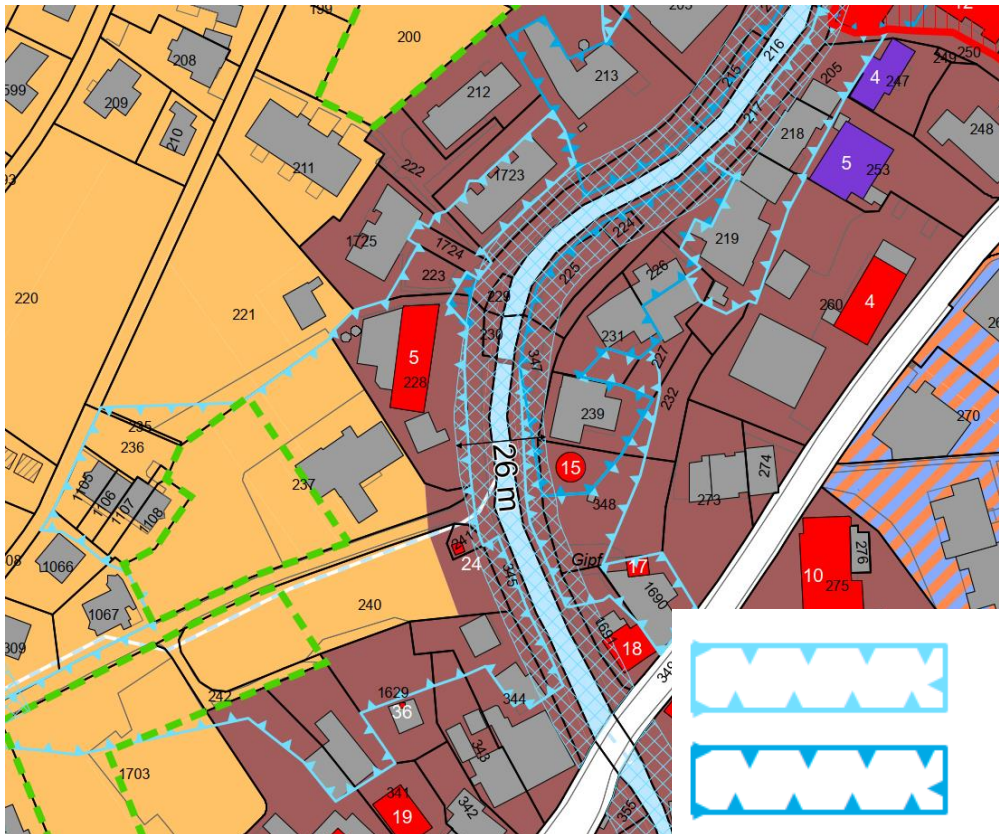
**Dachdurchbrüche dürfen neu
2/3 der Fassadenlänge ausmachen
(bisher 1/3)**

**In der Kernzone gelten nach wie
vor die 1/3 (Ortsbildschutz)**

$a+b+c = \text{max. } 1/3 \text{ Fassadenlänge}$



Hochwasserschutz



Hochwassergefahrenzone 1

Hochwassergefahrenzone 2

Gewässerschutz

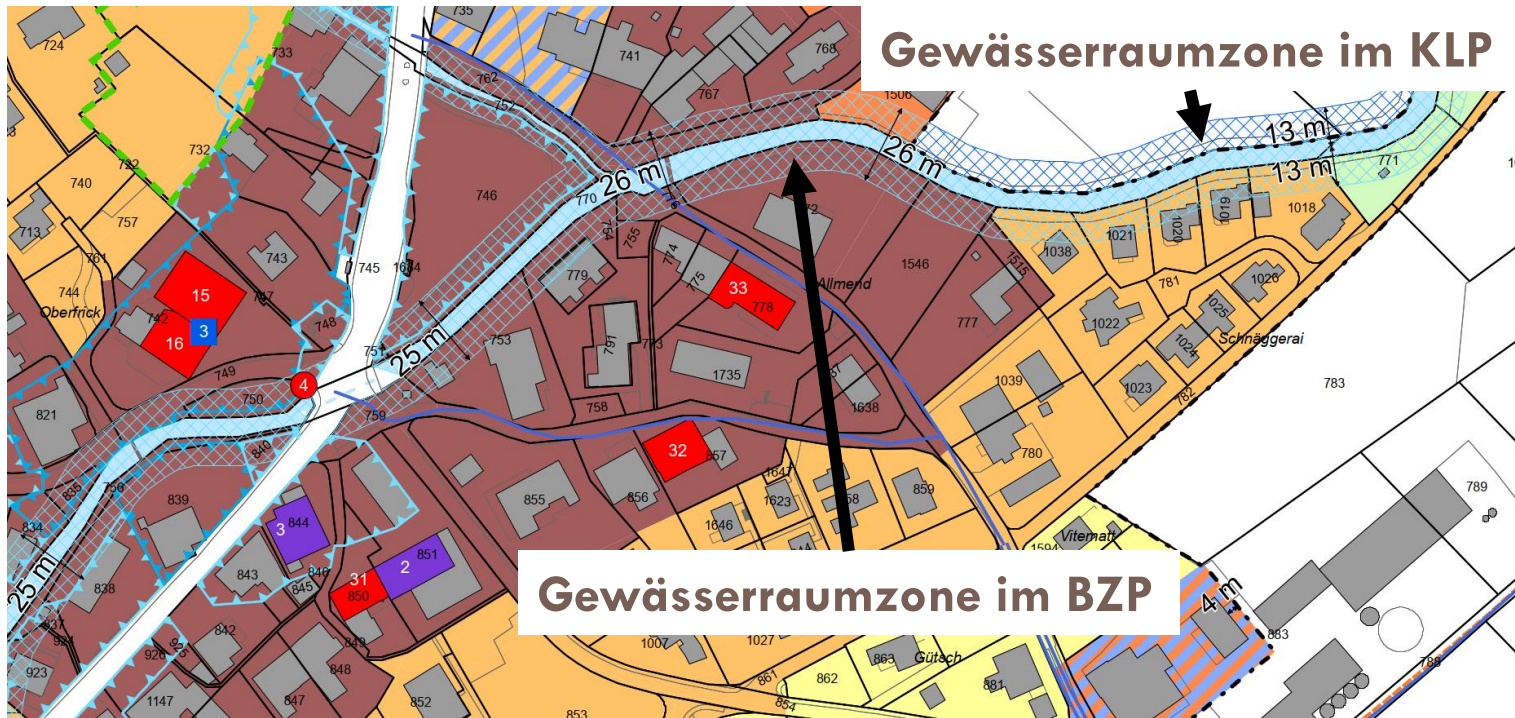


Raum für Gewässer

Gewässerschutz

- Gewässerraumzonen zum Schutz der Gewässer und der Ufervegetation
- Festlegung sowohl im Bau- wie Nichtbaugebiet
- Ausnützung der Baulandparzellen bleibt erhalten
- Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Besitzstand geschützt
- Ausnahmemöglichkeiten im Einzelfall beurteilen

Gewässerschutz



Bauzonendimensionierung

- Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen (§ 15 Abs. 1 RPG)
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu verkleinern (§ 15 Abs. 2 RPG)
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung (generelles raumplanerisches Prinzip)

Bauzonendimensionierung

	2023	2037Plan
Einwohner innerhalb Wohn-/Mischzone heute / Kapazität in 15 Jahren	3'769	4'537
Einwohner ausserhalb Wohn-/Mischzonen	119	119
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren	3'888	4'656
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren (gerundet)	3'900	4'700
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan, gerundet)		4'100
Annahme Einwohner gemäss Trend 2013-2023 (1.0% p. a., gerundet)		4'500
Szenario Gemeinde gemäss KEL		4'500

Fazit: Die Gemeinde kann das voraussichtliche Wachstum innerhalb des bestehenden Baugebiets auffangen (mit Reserven und Verdichtung) und...

kein privates Bauland wird ausgezont!

Weitere Themen Siedlung

- Ausnützungsziffer und Bebaubarkeit
- Grünflächenziffer
- Energie
- Einzonung Spielplatz
- Umsetzung Masterplan Kernzone
- Zentrumszone und Gestaltungspläne
- Autoarme Nutzungen
- Schutzobjekte

Ausnützungsziffer und Bebaubarkeit

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer/ Grünflächenziffer mind.	Wohngeschosse max.	Gesamthöhe in m	Grenzabstand in m		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert	W2L	gelb	0.4/0.4	2	11	4	8	II	§ 6
Wohnzone 2 Geschosse	W2	orange	0.5/0.4	2	11	4	8	II	§ 6
Wohnzone 3 Geschosse	W3	rot	0.7/0.4	3	14	4	10	II	§ 6
Wohn- und Arbeitszone 2 Geschosse	WA2	orange schraffiert	0.6/0.2	2	11	4	8	III	§ 7
Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse	WA3	rot schraffiert	0.7/0.3	3	14	4	10	III	§ 7
Kernzone	K	braun	0/--	0	0	(4)		III	§ 8
Zentrumszone	Z	altrosa	0/--	3	14	(4)		III	§ 9
Arbeitszone 1	A1	violett	0/0.1	0	14	vgl. § 10 Abs. 3		III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeAB	grau	0/--	0	0	vgl. § 11 Abs. 2		III	§ 11
Grünzone	GR	grün	-	-	-	-	-	III	§ 12

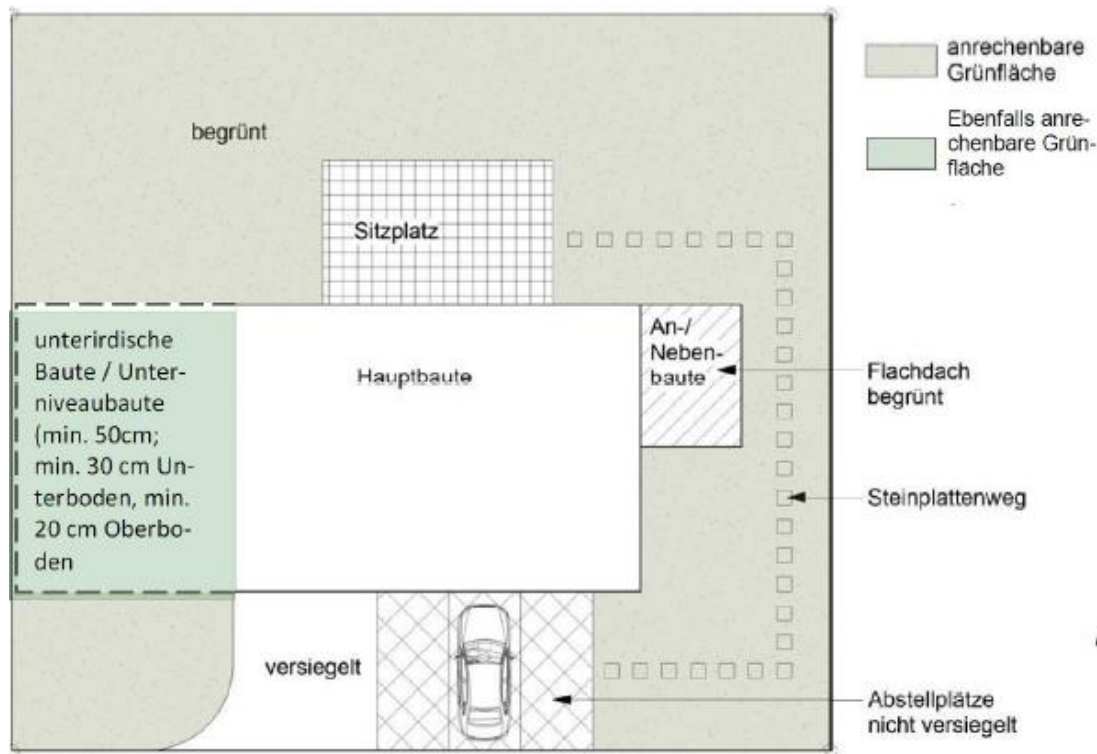
AZ bleibt

Befreiung UG, DG und AG von Anrechenbarkeit

Verzicht auf max. Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

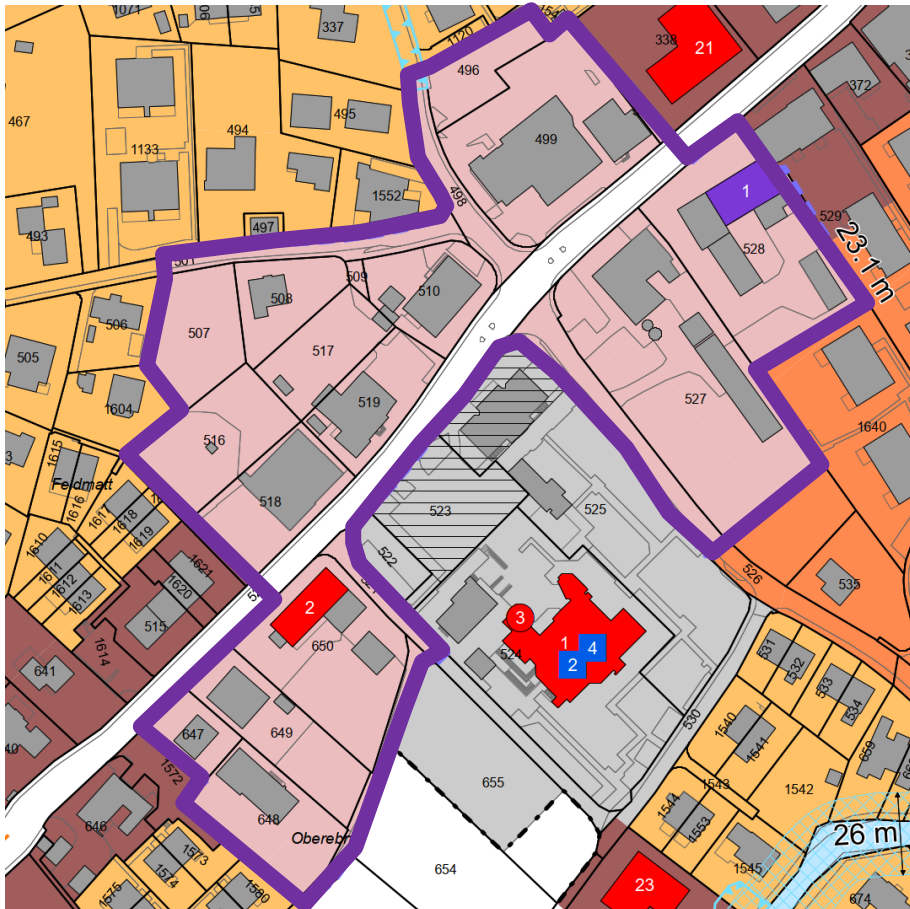
> Bebaubarkeit wird erleichtert

Grünflächenziffer



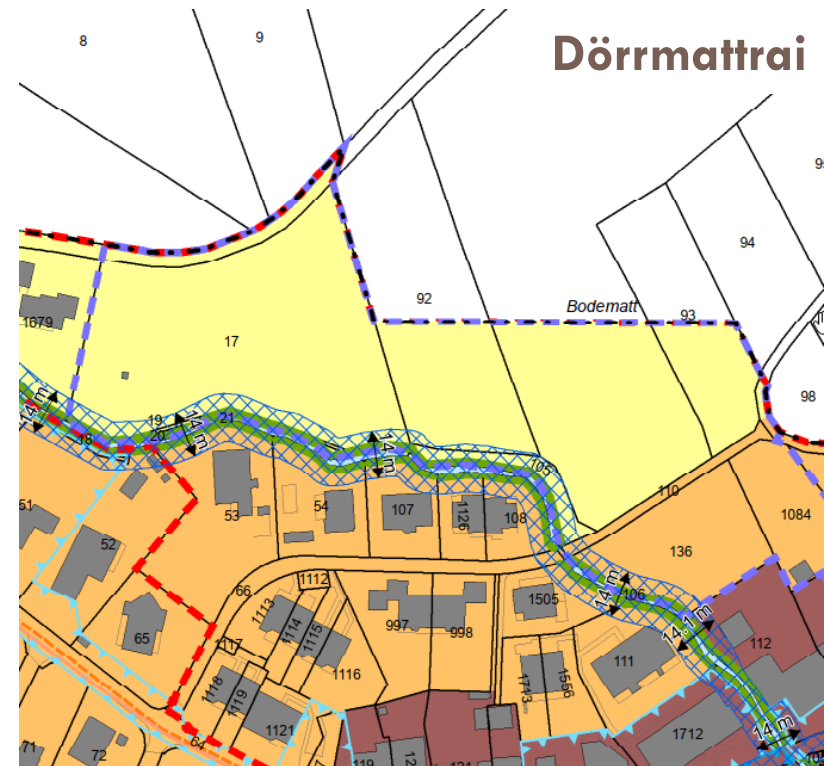
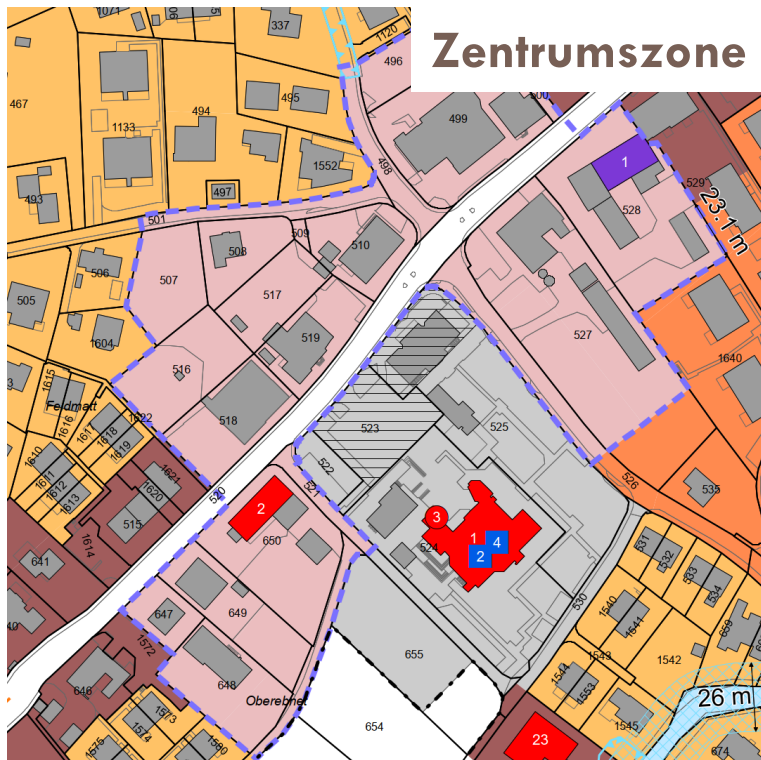
Grünflächenziffer soll begrünte Freiräume sichern.

Zentrumszone



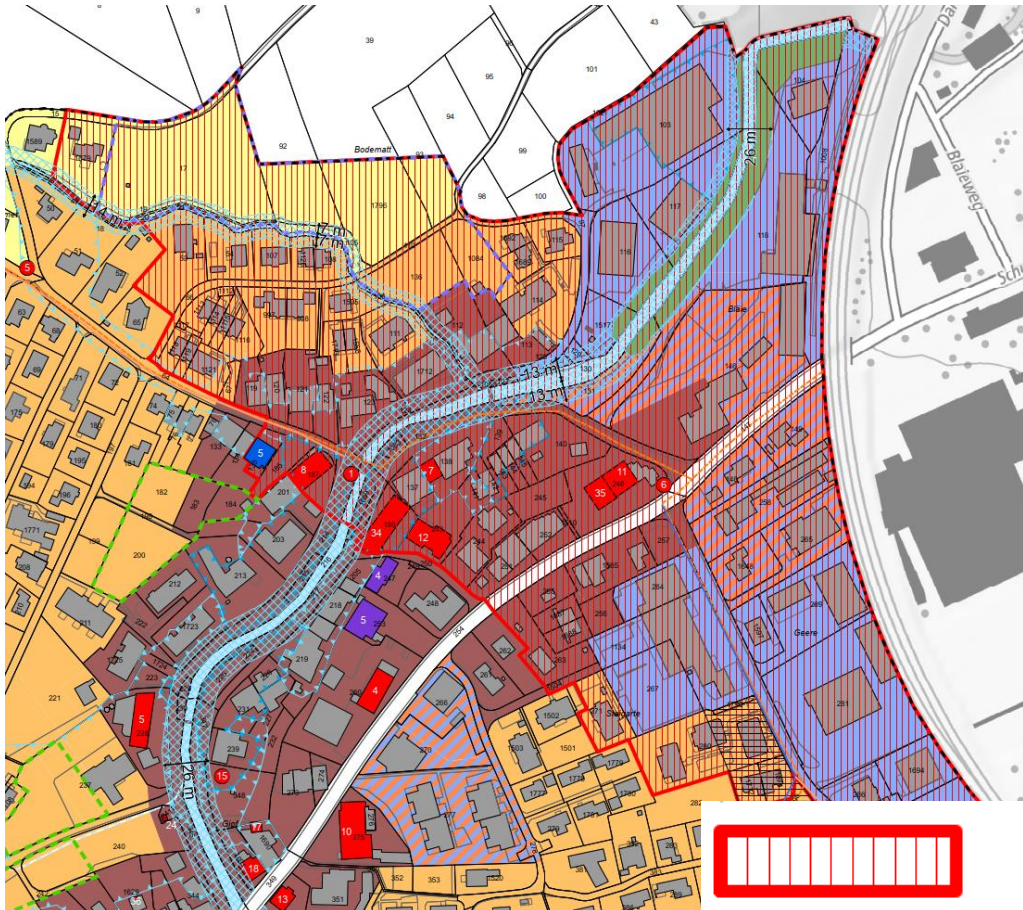
Abgrenzung
Zentrumszone

Gestaltungsplanpflichten



Ziel: Geordnete Entwicklung zusammen mit der Gemeinde

Möglichkeit autoarmer Nutzung



Voraussetzungen:

- **Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof Frick**
- **Mobilitätskonzept**
- **periodische Kontrollen**

Autoarme Nutzungen

Schutzobjekte (Gebäude)



**Ziel: Erhalt der prägenden Bauten
von Gipf-Oberfrick**

**Bisher 26 Objekte unter Schutz
Neu 40 Objekte unter Schutz**

**Davon 34 Objekte Substanzschutz
6 Objekte Volumenschutz**

Energie

Umsetzung in § 35 BNO

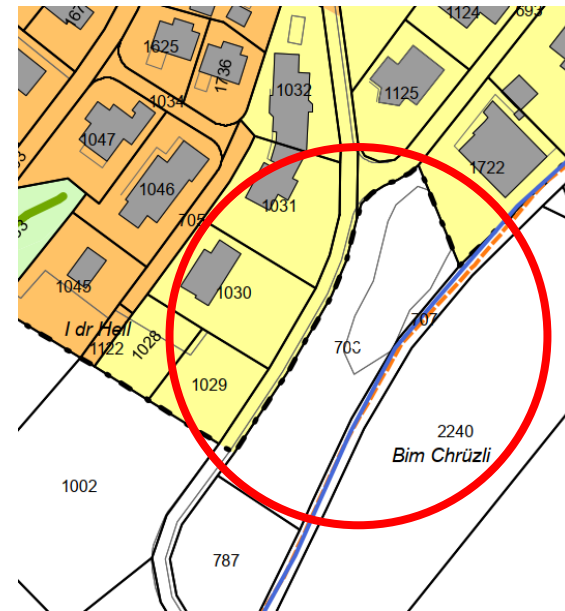
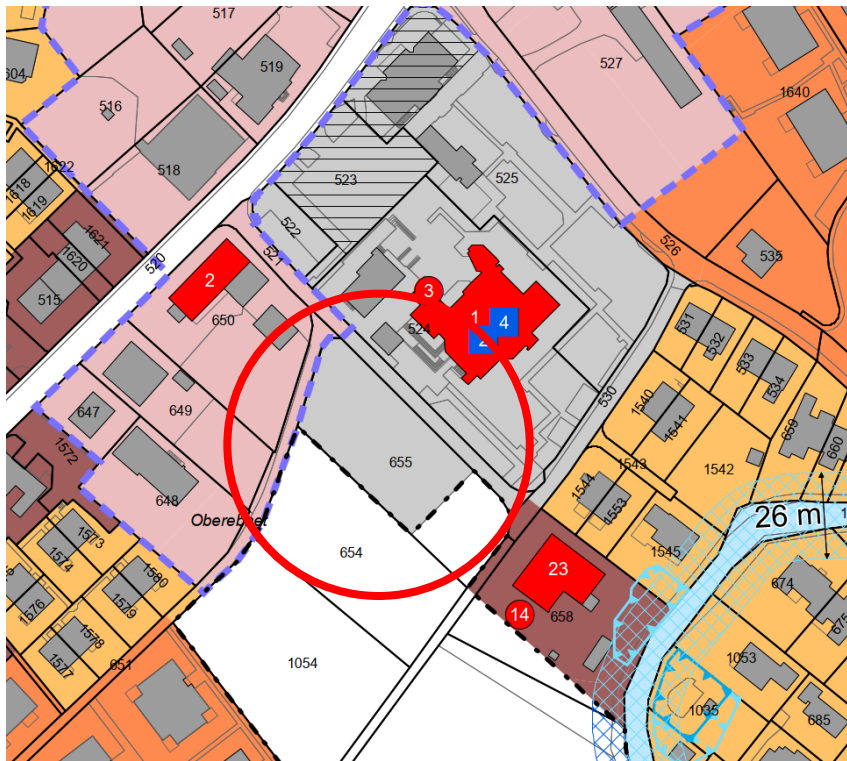
- Neubauten und Erweiterungen mit Wohnnutzung dürfen höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbaren Energieträgern decken.
- Beim Ersatz der Heizung beträgt der maximal zulässige Anteil an fossil erzeugter Wärme 80 kWh pro m²

Energie§: Wärmebezug in kWh/m²a

Quelle: energie.ch

Energiestandard des Gebäudes	Spezifischer jährlicher Heizenergieverbrauch	Bemerkungen
Sanierung	60 kWh/m ² a	Zusätzliche Dämmung und neue Fenster
Neubau	40 kWh/m ² a	Gute Dämmung, mindestens 10 % Heizenergie erneuerbar
Minergie	20 kWh/m ² a	Sehr gute Dämmung, Komfortlüftung

Einzonung Spielplatz



Einzonung wird kompensiert mit Gebiet «Bim Chrüzli»

Umsetzung Masterplan Kernzone in BNO

Neu §§ 8 Kernzone und 48 Ortsbild- und Denkmalschutz

Grundinformationen für Bauherrschaft

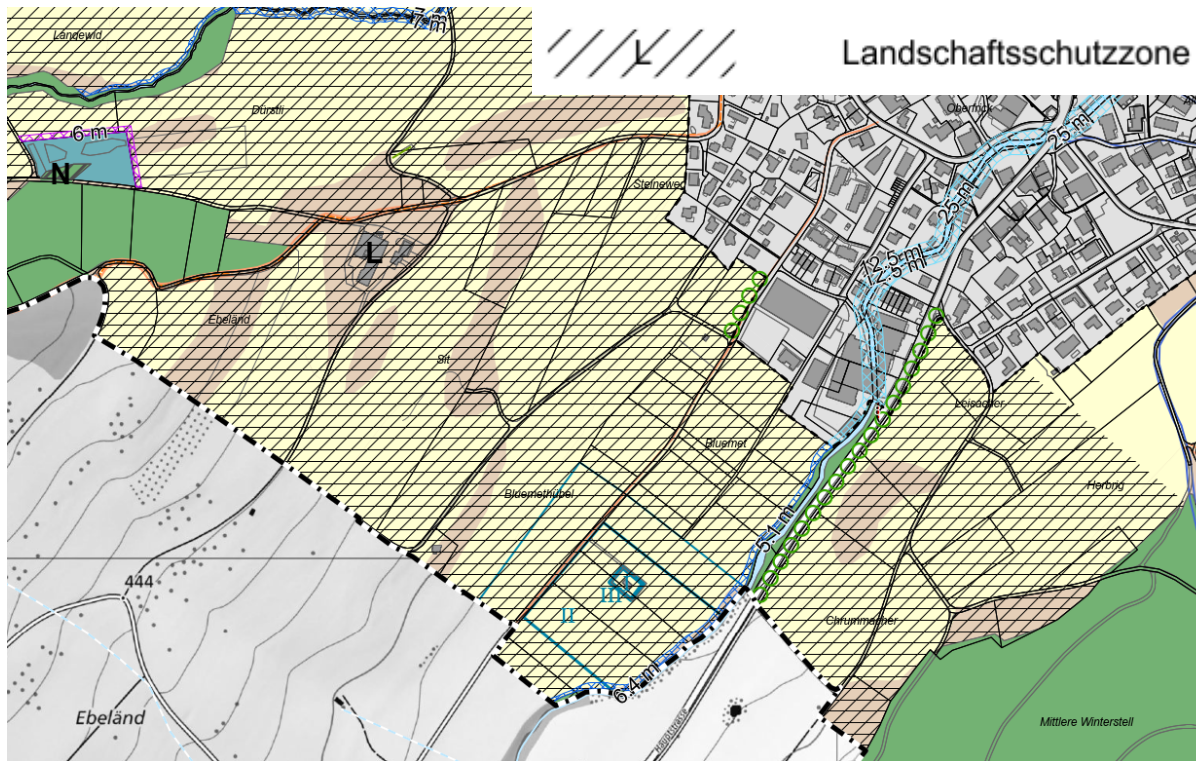
Zudem wird er als Richtlinie angewendet bei:

- der Beurteilung der Einordnung der Bauten
- für zusätzliche Unterlagen, Unterbreitung Vorschläge, Einholung Gutachten und evtl. nötige Auflagen
- Wird seit 2015 angewandt

Themen Landschaft

- Landschaftsschutzzone
- Siedlungseier
- Naturschutzzonen
- Wald, Waldränder

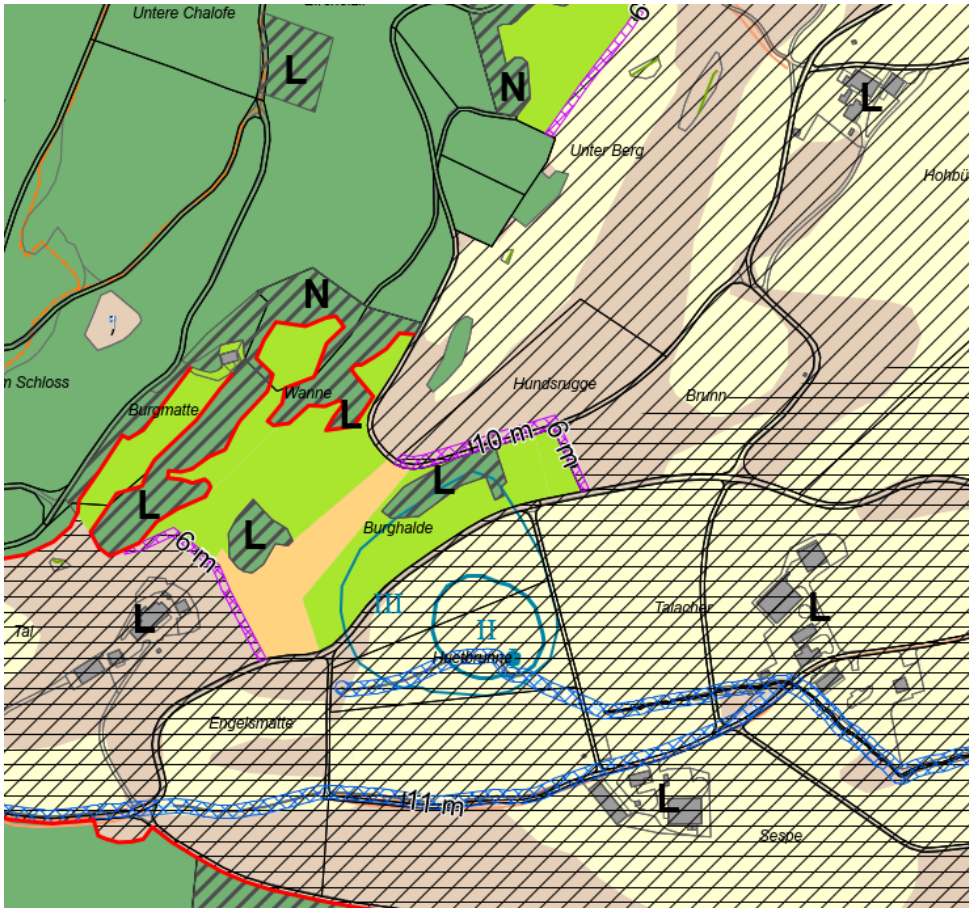
Landschaftsschutzzone



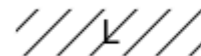
Schliessung Lücke gegen Wittnau

Umsetzung BLN-Gebiet

«L» bis anhin als Siedlungseier bezeichnet

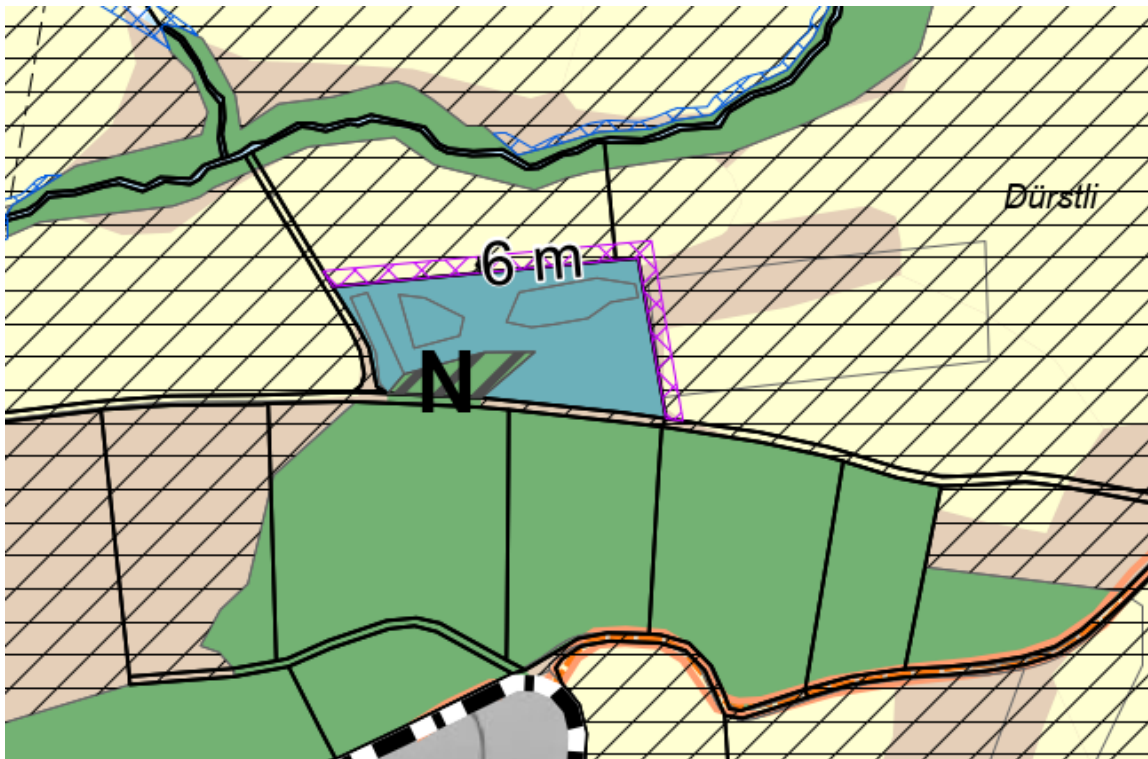


Entwicklungsmöglichkeit für
Landwirtschaftsbetriebe an
den mit einem «L» markierten
Standorten



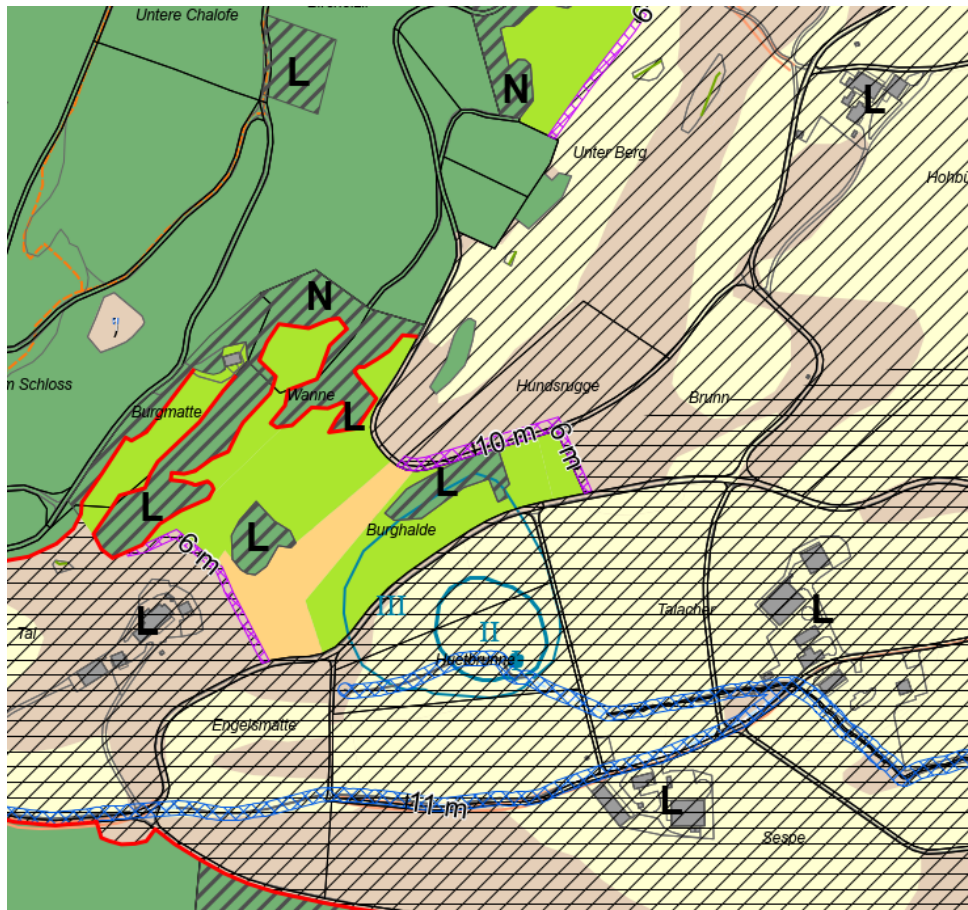
Landschaftsschutzzone

Neue Naturschutzzonen



In den Gebieten «Dürstli» und «Winterhalde»

Naturschutzzonen im Wald, Waldränder



Naturschutzzone im Wald

- N Naturschutzzone Wald
- P Altholzinsel / Naturwaldreservat
- L Strauchreiche lichte Wälder
- F Felsflur, Blockschutthalde



Geschützter Waldrand

Anpassungen Nupla aufgrund Mitwirkung

13. Oktober bis 12. November 2020 – 19 Mitwirkende

- Anpassung Zonierung Hinden AG
- Anpassung Zonenabgrenzungen
- Regelung Verkaufsflächen
- Anpassung Schutzobjekte
- Anpassung Hecke
- Aufnahme Regelung zu Mobilfunkantennen

Anpassungen Nupla aufgrund Vorprüfung Kanton

- Sicherstellung Mindestdichten
- Begründung zu grosse Bauzonenreserven
- Begründung Bauzonenabgrenzungen, Umlagerung Bauzonen
- Zusatzvorschriften zur Mischzone Hinden AG
- Einführung Pufferzonen gegenüber Naturschutzzonen
- Umsetzung BLN-Gebiet/Wildtierkorridor
- Bereinigung Gewässerraumzone/Hochwasserschutzzonen
- Diverse Hinweise zur BNO

PAUSE (ca. 15 Min.)

Nochmals: die wichtigste Anpassungen

37

- Umsetzung übergeordnete Gesetze (z.B. harmonisierten Baubegriffe)
- Festlegung Gewässerraumzonen und Hochwasserschutzzonen
- Abschaffung Mehrlängenzuschlags und der max. Gebäudelänge / Befreiung UG, DG und AG von der Anrechenbarkeit AZ / Einführung Grünflächenziffer
- Einführung Energieparagrafen

Nochmals: die wichtigste Anpassungen

- Verankerung Masterplan Kernzone
- Definierung der Schutzobjekte
- Gebiet für autoreduziertes bzw. autoarmes Wohnen (freiwillig)
- Grundlagen für Entwicklung des Gebiets «Dörrmattrai» und der Zentrumszone

- Zeitgemässe Bestimmungen und aktualisierte Pläne
- Keine Auszonungen von privatem Bauland
- Mehr Möglichkeiten und Erleichterungen für Bauherrschaften
- Gemeinde kann qualitative Entwicklung steuern
- Ausgewogen und zukunftsgerichtet

- Die Runde ist jetzt geöffnet für Fragen und Diskussion

Öffentliche Auflage

- **21. Oktober bis 19. November 2024**
- Unterlagen auf www.gipf-oberfrick.ch und auf der Gemeindekanzlei
- Allfällige Einwendungen müssen schriftlich erfolgen und Antrag und Begründung enthalten
- Einwendung nur möglich, wenn schutzwürdiges Interesse betroffen ist

Nach der öffentlichen Auflage

- Januar 2025 Auswertung Einwendungen,
Einigungsverhandlungen
- Frühling 2025 Gemeindeversammlung zur Nupla
- anschliessend Referendumsfrist, Einreichung Nupla
zur Genehmigung beim Kanton

Herzlichen Dank für
Ihre Teilnahme und Ihr Interesse