

Publ.-Nr: 00.023.071

Stelle: Regierungsrat

Rubrik: Kanton / Raumplanung

Veröffentlicht: 19.04.2022

Genehmigung von Nutzungsplänen

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 6. April 2022 nachstehenden Nutzungsplan genehmigt:

Gemeinde Birmenstorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision"

"1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Birmenstorf am 1. Juni 2021, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage werden aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens folgende Feststellung und Auflagen beschlossen:

- Der Gewässerraum der Reuss wird auf den Parzellen 646, 648 und 649 (Abschnitt Schächli / Rüssau bis Gemeindegrenze zu Gebenstorf) einstweilen noch nicht festgesetzt.
- § 25³ Entlang der Reuss (*noch ausgenommen Parzellen 646, 648 und 649, Abschnitt Schächli / Rüssau*) beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

Für die Vorlage werden folgende Feststellung und Auflagen gestützt auf die revidierte BauV (mit Aktualisierung Verweise) beschlossen:

- § 7 Abs. 1¹ (...) Läden bis 100 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

- § 8 Abs. 2
 - ² Die Dorfzone D ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.
- § 9 Abs. 1
 - ¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude, für Landwirtschafts- und Gastronomiebetriebe bestimmt.
- § 10 Abs. 2
 - ² Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude sind zulässig. Solche Nutzungen und Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** sind zugelassen.
- § 23
 - ¹ ~~Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.~~
 - ² ~~Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.~~
 - ³ 1 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung **des Nachweises von Schutzmassnahmen im Baugesuch** durch Fachleute anordnen sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
- § 24
 - (...)
 - ⁴ **§ 36c BauV bleibt anwendbar.**
- 27 Abs. 2
 - (...) Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (zum Beispiel lichte Höhe ~~gemäss § 43 BNO~~) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. (...)
- § 33
 - (...)
 - ⁶ ~~Die Massnahmen zur Schadensminimierung bei Hochwasser sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Massnahmen sind auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.~~
 - ⁷ ⁶ (...)
- § 35
 - ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem

Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

▪ § 36

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

▪ ~~§ 37~~ § 35

(...)

▪ ~~§ 38~~ § 36

(...)

▪ ~~§ 39~~ § 37

(...)

▪ ~~§ 40~~ § 38

(...)

▪ ~~§ 41~~ § 39

(...)

▪ ~~§ 42~~ § 40

(...)

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

▪ ~~§ 43~~ § 41 (*Marginalie: Raummasse, Fenstergrössen Garten-, Terrassen-, Balkonflächen*)

[†] Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

(...)

² 1 (...)

³ 2 (...)

▪ ~~§ 44~~ § 42

(...)

▪ ~~§ 45~~ § 43

(...)

▪ ~~§ 46~~ § 44

(...)

▪ ~~§ 47~~ § 45

(...)

▪ ~~§ 48~~ § 46

(...)

- ~~§ 49-§ 47~~
(...)
- ~~§ 50-§ 48~~
(...)
- ~~§ 51-§ 49~~
(...)
- ~~§ 52-§ 50~~
(...)
- ~~§ 53-§ 51~~
(...)
- ~~§ 54-§ 52~~
(...)
- ~~§ 55-§ 53~~
(...)
- ~~§ 56-§ 54~~
(...)

3.

(...)"

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsge-setz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.

Regierungsrat