

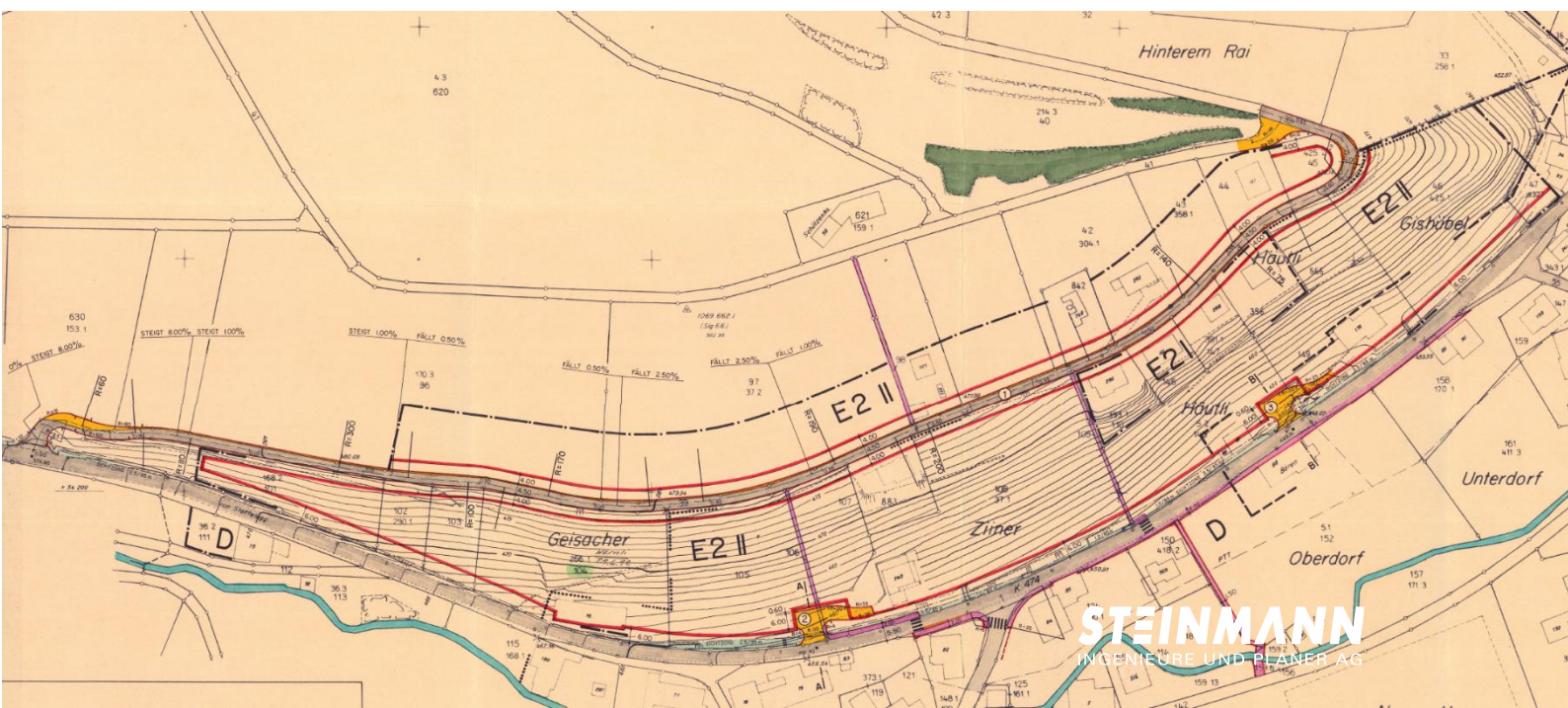


# Aufhebung Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Provisorischer Entwurf für die kantonale Vorprüfung

17.07.2023



Gemeinde Thalheim

## Aufhebung Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

### IMPRESSUM

---

Auftragsnummer	1100.1383.1
Auftraggeber	Gemeinde Thalheim
Datum	17.07.2023
Datei	\\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1383_Thalheim Revision Nupla\02 Planung\25_Planungsbericht Aufhebung SNP Hauptli-Geissacher\2023-07-17_Planungsbericht_Aufhebung_SNP_Hauptli.docx
Seitenanzahl	10
Titelbild	Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“ (1989)

### VERFASSER

---

Pascal Duppich	BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung	Du
----------------	--	----

### VERSIONEN

---

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf für die Planungskommission	Du	23.03.2023
b	Entwurf für die Vorprüfung	Du	17.07.2023



# Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand .....	2
2.	Genehmigungsinhalte .....	3
2.1	Baulinien .....	3
2.2	Strassenlinien.....	3
2.3	Sichtzonen .....	3
2.4	Gehwege.....	3
3.	Spezialbauvorschriften (SBV) .....	4
4.	Planungsablauf .....	7
4.1	Kantonale Vorprüfung .....	7
4.2	Mitwirkung und Öffentliche Auflage.....	7
4.3	Beschluss.....	7
4.4	Genehmigung.....	7

# 1. Planungsgegenstand

Der rechtskräftige Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“ wurde am 9.12.1988 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 18.9.1989 vom Grossen Rat genehmigt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland musste der Erschliessungsplan geprüft werden, da Anpassungen der Grundnutzungen (Zonierung, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung u.a.) zu Differenzen führen können. Erschliessungspläne können dabei nur aufgehoben werden, wenn die Vorschriften (so weit sinnvoll) in die Nutzungsplanung übernommen oder die Erschliessung bereits erstellt wurde. Nach neuem Recht kann die Aufhebung der Sondernutzungsplanung durch den Gemeinderat beschlossen und durch das Departement BVU genehmigt werden.

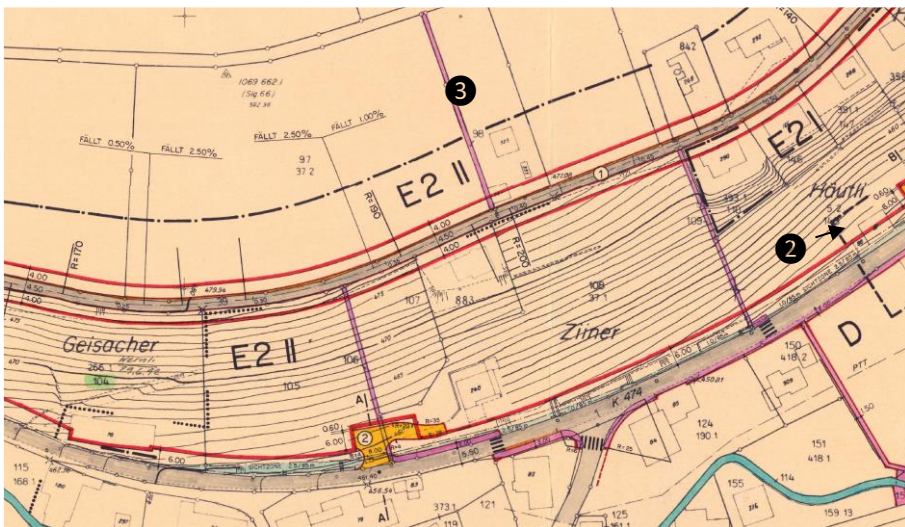


Abbildung 1: Rechtskräftiger Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“ (Detailansicht)



Abbildung 2: Rechtskräftiger Erschliessungsplan „Hauptli-Geissacher“

## 2. Genehmigungsinhalte

### 2.1 Baulinien

Entlang der Strasse „Hauptli“ wurde durchgehend eine Baulinie mit 4 m Strassenabstand festgelegt. Entlang der Hauptstrasse wurde eine Baulinie mit 6 m Strassenabstand festgelegt, wobei für die 1988 geplanten Zufahrten zur Kantonsstrasse sowie für bestehende Gebäude Aussparungen festgelegt wurden. Gemäss § 7 SBV gelten die Baulinien nicht für Garagen. Die festgelegten Baulinien werden mit Ausnahme der projektierten Baute auf der Parz. 103 ① eingehalten, das Gebäude auf der Parz. 148 ② steht zwar ebenfalls im Unterabstand zur Baulinie, allerdings gilt hier der Besitzstand, da es vor 1988 errichtet wurde (siehe Abb. 1, vorherige Seite). Die Baulinien legen keine besonderen räumlichen Qualitäten fest. Da die festgelegten Strassenabstände den übergeordneten kantonalen Vorgaben entsprechen (§ 111 BauG), können die Baulinien aufgehoben werden.

### 2.2 Strassenlinien

Die Strasse „Hauptli“ wurde gemäss Erschliessungsplan realisiert resp. ausgebaut. Dies gilt auch für die Bereiche ④ und ⑤. Die Erschliessungsanlagen in den Bereichen ⑥ und ⑦ wurden zwar erstellt, jedoch weichen diese leicht vom Erschliessungsplan ab. Zudem wurden diese nie abparzelliert und somit auch nicht an die Gemeinde abgetreten. Grundsätzlich erfüllen sie jedoch ihre angedachte Funktion, sie können deshalb aufgehoben werden. Die Aufhebung des Erschliessungsplans hat dabei keinen Einfluss auf die Beurteilung der bestehenden Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse durch den Kanton<sup>1</sup>.

### 2.3 Sichtzonen

Der Erschliessungsplan scheidet an mehreren Stellen Sichtzonen aus, diese entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Normen. Als aktuelle Norm gilt gemäss dem § 42 BauV das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departementes BVU. Zudem ist der Gemeinderat gemäss dem § 110 Abs. 3 BauG berechtigt, eigenständig Sichtzonen zur Gewährleistung der Sichtzonen festzusetzen. Deshalb kann die Gemeinde die Sichtzonen mit den heutigen Gesetzesgrundlagen auch ohne Sondernutzungspläne durchsetzen. Die Sichtzonen können daher aufgehoben werden.

### 2.4 Gehwege

Mit Ausnahme der Parz. 98 ③ wurden sämtliche Gehwege realisiert und an die Gemeinde abparzelliert (siehe Abb. 1, vorherige Seite). Die Gehwege erfüllen dabei ihre gemäss Erschliessungsplan angedachte Funktion. Die Parz. 98 wurde zwar an die Gemeinde abparzelliert, hier wurde jedoch nie ein Gehweg erstellt.

---

<sup>1</sup> Quelle: Merkblatt Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen), Abteilung Tiefbau, Kanton Aargau, Stand 26.07.2022



### 3. Spezialbauvorschriften (SBV)

Tabelle 1: Spezialbauvorschriften;

Blaue Schrift = Ersatzlos aufheben / Braune Schrift = Beibehaltung sinnvoll

§	Bestimmung	Erschliessungsplan (Zitat)	Umsetzung in der revidierten BNO
1	Geltungsbe- reich	...	-
2	Eingliede- rung	... <i>Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzu- gliedern. Terrassenhäuser sind nicht gestattet.</i>	Der erste Satz ist aufgrund der ex- ponierten Lage der W2H weiterhin zweckmässig. Dies wird künftig be- reits im § 13 Abs. 6 BNO geregelt.  Terrassenhäuser sind gemäss dem § 13 BNO Abs. 2 in den Wohnzo- nen W2 nicht zugelassen.
3	Gebäude- stellung und Dachgestal- tung	<i>Gebäudelängsseite und First- richtung müssen senkrecht zur Falllinie des Hanges liegen.</i>	Sinnvolle Regelung, wird künftig im § 13 Abs. 6 geregelt Der Begriff „Hang“ wurde jedoch durch das in der BauV festgelegte „massge- bende Terrain“ ersetzt.
		<i>Zugelassen sind Sattel- oder Walmdächer.</i>	Sinnvolle Regelung, wird künftig im § 13 Abs. 6 geregelt
		<i>Die Dacheindeckung hat mit braunen Ton- oder Betonzie- geln zu erfolgen.</i>	Sinnvolle Regelung, wird künftig im § 13 Abs. 6 geregelt
			Alle seit 1989 errichteten Gebäude halten den § 3 SBV ein. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes und der Rechtsgleichheit ist diese Be- stimmung zu übernehmen.
4	Gebäudeab- messungen	<i>Zulässig sind talseits max. 2 Geschosse, bergseits max. 1 Geschoss. Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, so- fern die Ausbaulimiten gemäss § 47 Abs. 4 der Bauordnung eingehalten werden.</i>	Der erste Satz ergibt wenig Sinn, da er mit den neuen Höhebegriffen der IVHB nicht vereinbar ist. Eine Regelung des Dachgeschos- ses in der BNO ist nicht mehr zu- lässig, da die Dachgeschosse be- reits im § 24 BauV abschliessend geregelt werden.  Neu sind 2 Vollgeschosse zulässig, wie im § 11 BNO festgelegt.
		<i>Max. Gebäudehöhe: 6.5 m Max. Firsthöhe: 8.5 m</i>	Im Rahmen der IVHB sind die neuen Höhenbegriffe anzuwenden.  Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt, welche je- doch bei 6.5 m belassen wird. Hier kommt es durch die IVHB zu keinen wesentlichen Änderungen. Darum ergeben sich hier keine Änderun- gen.  Die Firsthöhe wird durch die Ge- samthöhe ersetzt. Die durch die IVHB resultierenden Änderungen ermöglichen an Hanglagen rund 0.5 m höhere Gebäude (Dachfirst). Die Gesamthöhe wird daher ge- genüber der Firsthöhe von 8.5 m auf 8 m reduziert.
5	Fassaden- gestaltung	<i>Die Fassadengestaltung hat sich der Umgebung anzupas- sen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist bewilligungs- pflichtig. Auffallende Farbtöne</i>	Aufgrund der steilen und exponier- ten Lage am Hang auch weiterhin sinnvoll. Wird künftig im § 13 Abs. 6 geregelt

§	Bestimmung	Erschliessungsplan (Zitat)	Umsetzung in der revidierten BNO
		<i>sind nicht gestattet. Vor der Bauausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen. Die talseitige Fassade soll so gegliedert sein, dass grössere zusammenhängende Wandflächen vermieden werden.</i>	
6	Terraingestaltung und Bepflanzung	<i>Die Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wo möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.  Eventuelle Stützmauern entlang der K474 und im übrigen Bereich des Überbauungsplanes sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen.</i>	Wird bereits im § 2 SBV geregelt  Dies wird in Teilen übernommen. Im § 13 Abs. 6 BNO gilt neu: <i>Stützmauern sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen. Die alten Bruchsteinmauern sind möglichst zu erhalten.</i>
		<i>Mit dem Bauprojekt ist dem Gemeinderat ein Bepflanzungsplan vorzulegen. Dieser hat zu enthalten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen. Zu empfehlen sind auch Hochstammobstbäume.</i></li> <li>• <i>Die alten, zu erhaltenden Bruchsteinmauern aus nicht verputzten Kalksteinen.</i></li> </ul>	Regelung zweckmässig. Wird in den allgemein gültigen § 44 BNO übernommen.  Wird bereits durch den § 6 SBV geregelt
7	Parkierung	<i>Auf der Talseite der Hauptlistrasse (Str. Nr. 1) kann die Garage ungeachtet der Baulinie bis auf 2,00 m an den neuen Strassenrand gestellt werden, vorausgesetzt, die Garage ist parallel zur Strasse angeordnet. Der Garagenvorplatz - gemessen von der Garageneinfahrt parallel zur Strasse, muss mindestens 6 m Länge aufweisen. Dabei darf der Schnittpunkt Garagenfassade / Dachfläche max. 2.2 m über dem Strassenrand liegen.</i>	Gemäss dem § 111 Abs. 2 BauG dürfen Gemeinden zum Schutz des Ortsbildes abweichende Grenzabstände festlegen. Dieser Fall wird hier aufgrund der exponierten Hanglage und der Nähe zum Dorfkern geltend gemacht.  Diese sinnvolle und bewährte Regelung wird daher in den § 13 Abs. 6 BNO übernommen. Der Schnittpunkt Garagenfassade / Dachfläche entspricht der heutigen Regelung der (strassenseitigen) Fassadenhöhe. Dies ist entsprechend anzupassen.
8	Bauausführung	<i>... Das Gebiet "Hauptli-Geissacher" ist von archäologischem Interesse. Spätestens 5 Wochen vor dem Beginn von Bodeneingriffen (Abhumusierung, Aushubarbeiten) ist die Aarg. Kantonsarchäologie in Brugg zu benachrichtigen.</i>	Eine Abklärung bezüglich der Archäologie ist ohnehin Bestandteil des Baugesuchverfahrens. Der § kann daher aufgehoben werden.
9	Verhältnis zur Bauordnung	...	
10	Inkrafttreten	...	

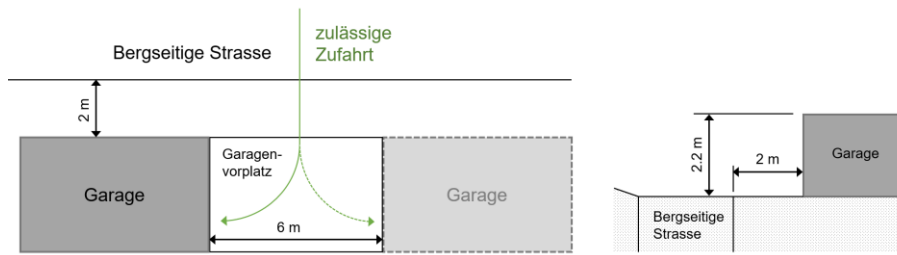


Abbildung 3: Erläuterung des § 7 SBV

Einige Spezialbauvorschriften sind weiterhin sinnvoll. Diese können jedoch in die revidierte BNO aufgenommen werden. Die Spezialbauvorschriften stehen somit der Aufhebung des Erschliessungsplans nicht im Weg.



## 4. Planungsablauf

### 4.1 Kantonale Vorprüfung

Der Planungsentwurf wird nach Verabschiedung des Gemeinderats zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Fachstellen prüfen die Vorlage und der Kreisplaner erstellt den Vorprüfungsbericht zu Händen des Gemeinderats.

### 4.2 Mitwirkung und Öffentliche Auflage

Nach Vorliegen der abschliessenden Vorprüfung wird der Planungsentwurf öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig findet die Mitwirkung statt.

Die Mitwirkung und die Öffentliche Auflage kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufhebung des Sondernutzungsplans keine Auswirkungen auf die tatsächlichen Gegebenheiten hat ist eine Zusammenlegung sachgerecht.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde.

### 4.3 Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst nach der öffentlichen Auflage die Aufhebung des Sondernutzungsplans. Der Beschluss wird im Amtsblatt während 30 Tagen publiziert. Gleichzeitig wird die Vorlage zur Genehmigung eingereicht.

### 4.4 Genehmigung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt die Aufhebung des Sondernutzungsplans. Die Genehmigung wird im Amtsblatt während 30 Tagen publiziert. Anschliessend wird die Aufhebung rechtskräftig.

