

Analyse Sondernutzungspläne

Ausgangslage des Anpassungsbedarfs:

- Anpassung an die neue Ortsplanung der Gemeinde Erlen
- Bis Ende 2026: Frist grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume gemäss § 34 WBSNG
- Bis Ende 2027: Frist aller Überarbeitungen der Sondernutzungspläne zur Anpassung an die neue kantonale Gesetzgebung gem. §122 PBG

PBG Erläuterungen: "Mit der Einführung des neuen Rechts entstehen in den noch nicht angepassten Gestaltungsplanperimeter somit Sonderbauzonen, in denen einstweilen integral das bisherige Recht zur Anwendung gelangt. Die Ausnahme betrifft Gestaltungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PGB zum Inhalt haben. "

Legende:

Anpassung mit Gewässerräumauscheidung
Weitere Abklärungen erforderlich
Keine Anpassung erforderlich
bereits aufgehoben

Analyse:

Sondernutzungspläne (SNP)	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Arealüberbauungspläne					
Alte Mühle (RRB vom 21.01.1991)	nicht vollständig. Bauten wurden nicht vollständig gem. Arealüberbauungsplan erstellt.	GP: max. AZ 0.6 -> entspricht GFZ 0.95. BauR neu: Dorfzone -> keine max. GFZ. Mantelbaulinie -> Baubereich, Gebäudehöhe -> Gesamthöhe, Teilweise in GP höhere Bauweise zulässig als im neuen Baureglement. Die Grenzabstände sind grösstenteils nicht eingehalten. Die müssten nach einer Aufhebung des AP mit Dienstbarkeiten gesichert werden.	Nein	Ja: AZ -> GFZ	Keine Dringlichkeit. Abklärung bestehende Dienstbarkeiten (Grenzbaurecht, Durchleitungsrecht, Zufahrt zur Tiefgarage und Regelung Parkierung). Höchstes Gebäude weist 3 VG und 1 DG auf, die bestehenden Gebäude unterstehen jedoch der Besitzstandsgarantie. <u>Vorgehen:</u> Reine Anpassung an neue Messweisen, oder: Aufhebung (sobald gesamthaft überbaut?) und privatrechtliche Sicherung der Erschliessung und evtl. der Grenzbaurechte und Gemeinschaftsanlagen
Auwiesen (RRB vom 20.10.1992)	Ja	GP: max. AZ 0.72 -> entspricht GFZ 1.10. BauR neu: W3 GFZ 1.00	nein, Gewässerraum tangiert die bestehenden Bauten nicht	Ja: Gebäudehöhe -> Fassadenhöhe; AZ -> GFZ	Keine zeitliche Dringlichkeit. Vorgehen: Aufhebung oder Anpassung ans neue Recht.
Parz 190 (RRB vom 05.08.1980) (Notiz: neu Parz. 2190)	Ja, aber neues Projekt für den Silo vorhanden.	GP: max. AZ 0.6 -> entspricht GFZ 0.95. BauR neu: AG -> keine max. GFZ	Ja Erlen_Aach_09Ost	Ja: AZ -> GFZ	Wurde zeitgleich mit Inkraftsetzung des neuen GP Silo Aachtal aufgehoben.
Baulinienpläne					
Areal Lista AG (RRB vom 09.08.1994)	Ja	Nein	Eingedoltes Gewässer	Nein	Beibehalten aufgrund Reduktion Gewässerabstand
Dorf Buchackern (RRB vom 10.08.1987)	Ja	Zonen- und Richtplangrenzen veraltet.	In kleinem Teil, aber irrelevant	Nein	Mit DBU Entschied Nr. 36 vom 16.08.2022 aufgehoben.
Fuchshölzli (Entscheid DBU vom 05.01.2012)	Ja	Nein	Nein, Absetzbecken ist kein Gewässer	Nein	Beibehalten aufgrund reduziertem Waldabstand

Sondernutzungspläne (SNP)	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Kümmertshausen (RRB vom 07.02.1995)	Ja	Bauzone leicht anders. Geänderte Verhältnisse in Folge der Waldfeststellung.	Nein	Nein	Keine Änderung, weil für Ortsbild bedeutend. Die Differenzen zwischen Baulinien und Waldabstand bespricht die Gemeinde in der Baukommission.
Kümmertshausenstrasse (RRB vom 19.06.1984)	Ja	Nein	Nein	Nein	Mit DBU Entschied Nr. 36 vom 16.08.2022 aufgehoben.
Oberdörfli-Heerenwies (Entscheid DBU vom 17.12.2003)	Ja	Nein	ja	Nein	Grundsätzlich Beibehaltung aufgrund definierter Nutzungen im Gebiet Aach. Jedoch Teilaufhebung im Bereich des Widerspruchs zum Gewässerraum am Tobelbach.
Parzelle Nr. 314 (RRB vom 23.04.1991)	Ja	Nein	Nein	Nein	Ist bereits ausser Kraft gesetzt mit GP Kirchquartier.
Parz. Nr. 146 (RRB vom 11.07.1984)	Ja	Ja: reduzierter Waldabstand	Nein, kein Widerspruch zu Gewässerraum (Abschnitt Erlen_Aach_06 Süd)	Nein	Beibehaltung infolge reduziertem Waldabstand.
Verkehrslinienplan Riedern (RRB vom 22.12.1981)	Nein	Ja: Veraltete Erschliessung Industrie sowie reduzierter Waldabstand	ja	Nein	Aufhebung infolge Widerspruch zum Gewässerraum und Ersatz durch neuen Baulinienplan zum Erhalt des reduzierten Waldabstandes.
Staatsstrasse Station - neue Post (RRB vom 05.08.1969)	Ja	Nein	Nein	Nein	Mit DBU Entschied Nr. 36 vom 16.08.2022 aufgehoben.
Tobelbach Nord + Tobelbach Süd (RRB vom 02.06.1981)	Ja	Nein	Ja	Nein	Änderungen infolge Gewässerraumausscheidung
Unterführung Riedt - Ennetaach (RRB vom 20.06.1977)	Ja	Nein	Nein	Nein	Mit DBU Entschied Nr. 36 vom 16.08.2022 aufgehoben.
Gestaltungspläne					
Beckenmoos / Riedt (Entscheid DBU vom 07.02.2005)	Nicht vollständig.	GP: Gebäudehöhe 7.0 m (= Fassadenhöhe) BauR neu: Fassadenhöhe W2b 8.0 m, W3 11.0 m	Nein, Fussweg entlang der Aach ist nur als Informationsinhalt aufgeführt	Ja: Gebäudehöhe -> Fassadenhöhe	Keine zeitliche Dringlichkeit. Vorgehen: Anpassung an neue Messweise. Keine Aufhebung aufgrund reduzierter Grenzabstände.
Engishofen "Ost" (RRB vom 30.04.1996)	Nicht vollständig, teilweise nicht gemäss Gestaltungsplan!	Nein. Gebäudegrundflächen und Mantelbaulinien sind jedoch limitierend. Evtl. Anpassung von Mantelbaulinienbereiche -> Baubereiche	Nein	Nein (jedoch Mantelbaulinien)	ist in Abklärung.
Golfplatz Eppishausen Golfplatzzone I (RRB vom 09.02.1993)	Ja	Nein	eher nein	Nein	beibehalten aufgrund Mantelbaulinien, Vorgaben Gestaltung, Naturobjekte etc.

Sondernutzungspläne (SNP)	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:
Golfplatz Eppishausen Golfplatzzone II (RRB vom 09.02.1993, Ergänzung mit Entschied DBU vom 03.04.1997)	Ja	GP: max. AZ 0.6 -> GFZ 0.95. BauR neu: GFZ max. 0.90.	Nein	Ja: AZ -> GFZ	Keine zeitliche Dringlichkeit. Vorgehen: Anpassung an neue Messweise
Gugelmöos (Entscheid DBU vom 20.04.2007)	Nicht vollständig.	Reduzierter Waldabstand	Nein	Nein	Beibehalten aufgrund reduziertem Waldabstand
Höhenrain (Entscheid DBU vom 06.12.2018)	Nein.	Ja, Fassadenhöhe tiefer entsprechend dem alten Baureglement.	nein, ausser womöglich ein Teil der Strasse	Nein	Keine zeitliche Dringlichkeit. Vorgehen: Aufhebung sobald Gebiet vollständig bebaut ist.
Holzplatz (Entscheid DBU vom 28.11.2011)	Erschliessung erstellt.	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund festgelegter Baulinien
Industriegebiet Silbermoos (Entscheid DBU vom 16.06.1999), teilweise ausser Kraft gesetzt mit GP Holzplatz	Nein	GP: max. BMZ 7.00. Gebäudehöhe mit Kote in m.ü.M. definiert.	Nein	Ja: Gebäudehöhe -> Fassadenhöhe	Momentan keine Aufhebung, weil ansonsten die Parzelle Nr. 709 keine gesicherte Erschliessung mehr hat.
Kirchquartier (RRB vom 21.06.1994)	zum Teil	Kniestock, Kleinbauten, Geschosshöhen, Traufhöhe, Mantelbaulinien, Areal befindet sich grösstenteils in D2 und ein kleiner Teil in der WA 3.	Nein	Ja	1. Priorität. <u>Vorgehen:</u> Teil Schutzstatus aus Gestaltungsplan streichen und auf Schutzplan verweisen, damit keine Widersprüche vorhanden sind. Zudem Anpassungen an neue Messweise. Zu prüfen ist ebenfalls die Baulinie Nationalstrasse. Parzelle 474 hat Bauabsichten, die aber den GP einhalten sollen.
Taubenweg (DBU Entscheid vom 26.09.2018)	Nein	Ja	Nein	Nein, ist gemäss neuem Recht	Keine Änderung erforderlich, neues Recht ist bereits anwendbar.
Silo Achthal (DBU Entscheid Nr. 35 vom 09.08.2022)	Ja, aber neues Projekt für den Silo vorhanden.	Ja (Gesamthöhe 18.05 m, Gebäudelänge 104 m)	Ja Erlen_Aach_09Ost	Nein	Keine Änderung erforderlich.
Traubenhof Riedt (DBU Entscheid vom 20.09.2001)	alles ausser Baubereich 1	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund Strassenbild durch festgelegte Baulinien
Quartierplan					
Erlenholzwiesen (RRB vom 13.08.1991)	alles ausser Parz. Nr. 590	Nein	Nein	Nein	2. Priorität. <u>Vorgehen:</u> Aufheben, weil Erschliessung und Landumlegung erstellt und durchgeführt wurde. Bepflanzung wurde nicht vollständig erstellt, wäre jedoch zur Einhaltung der Sichtbermen auch nicht sinnvoll.