



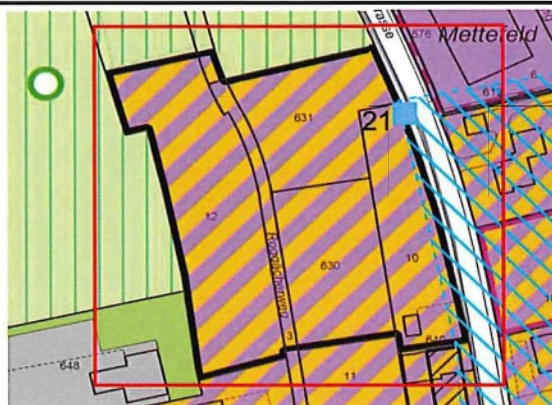
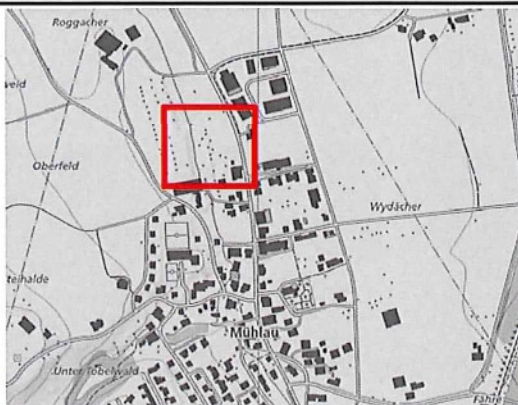
Gestaltungsplan Roggächer Nord

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1 : 500



Datum 30.10.2020/rev. 1.7.2022

Plan Nr. 1-101

gez. kf/rst

Mitwirkungsbericht vom:

23. Januar 2023

Vorprüfungsbericht vom:

13. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom:

21. November 2022 bis 20. Dezember 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am:

23. Januar 2023

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Oliver Stöckli
Thomas Isler

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. Juni 2023

Aarau, den 12. September 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Zweck und Ziele

- 1 Der Gestaltungsplan Roggächer Nord bezweckt eine koordinierte, auf die örtliche Situation abgestimmte, verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung eines möglichst grosszügigen Freiraums und einer hohen Wohnqualität.
- 2 Der Gestaltungsplan verfolgt folgende Ziele:
 - ° haushälterischer Umgang mit dem knappen Bauland, in dem die zonenkonformen Vorgaben ausgeschöpft werden und die architektonische Gestaltung alle Aspekte einer zeitgemässen Überbauung beinhaltet (Umwelt, Energie, Ökologie und Ökonomie).
 - ° eine sorgfältige Einpassung der Bauten in die topografischen Gegebenheiten (Hanglage nach Osten gerichtet)
 - ° die Sicherstellung einer zeitgemässen Überbauung mit attraktiven Wohneinheiten und einer hohen Wohnqualität, welche eine direkte Verbindung und einen Bezug zur ländlichen Umgebung gewährleistet.
 - ° eine Freiraumgestaltung, welche eine hohe ökologische Qualität aufweist, einen Beitrag an die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung leistet und gleichzeitig eine attraktive, vielfältige Nutzung durch die Bewohnenden zulässt.

§ 2

Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - ° Sondernutzungsvorschriften
 - ° Situationsplan 1:500
- 2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans mit orientierendem Charakter sind:
 - ° Der Planungsbericht
 - ° Das Richtprojekt
 - ° Das Modell MST. 1 : 500

§ 3

Perimeter

- 1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlau, insbesondere die Vorschriften der WG (Wohn- + Gewerbezone).
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Nutzungen

- ¹ Innerhalb der Baubereiche 1, 2, 3 und 4 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² In den Baubereichen A, B, und C sind Kleinbauten und allgemein zugängliche Nebenräume wie Velo- und Kinderwagenabstellräume zulässig.
- ³ Im Baubereich D ist ein Gebäude mit nicht anrechenbarer Nutzfläche, als Gemeinschaftsraum, Spielgeräteraum und Grillplätze zulässig. Die Grundfläche ist auf 70 m² beschränkt.

§ 6

Baubereich Gesamthöhe

- ¹ Gebäude und Kleinbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- ² Die maximale Gesamthöhe der Gebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung Mühlau § 4 Abs. 2, a.) und § 5, sie beträgt max. 13.50 m + 3.20 m = 16.70 m. In den Baubereichen 1, 2 und 3 sind maximal viergeschossig in Erscheinung tretende Gebäude, plus Attikageschoss zulässig. Im Baubereich 4 ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude zulässig.
- ³ Die Gebäudehöhe im Baubereich D richtet sich nach BauV § 19, Abs.1, a.) Klein- und Anbauten. Die Dachflächen in den Baubereichen A, B, C und D sind zu begrünen.

§ 7

Geschossflächen GF

- ¹ Die zulässigen Geschossflächen sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Erfolgt die Bebauung in Etappen, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilobjekts eingehalten bzw. ausgeschöpft wird.
- ² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 ist zulässig. Zwischen den Baubereichen 1, 2 und 3 darf die Übertragung maximal 5 % über dem jeweiligen Kontingent liegen und die max. zulässige anrechenbaren Geschossfläche im Perimeter gesamthaft nicht übersteigen.
- ³ Die Übertragungen von nicht ausgeschöpften Kontingenten aus den Baubereichen 1, 2 und 3, können auf den Baubereich 4 übertragen werden, Im Baubereich 4 sind max. 800 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig,

§ 8

- Erschliessung¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Kantonsstrasse K260 über die im Situationsplan eingetragene Erschliessungsstrasse.
- Teilparzelle Nr.10² Die Erschliessung der Teilparzelle Nr. 10 und der Parzelle Nr. 640 ist mit rotem Pfeil im Situationsplan eingetragen.
- Parzelle Nr.11³ Die mögliche Erschliessung der Parzelle Nr. 11 ist mit blauem Pfeil im Situationsplan eingetragen.

§ 9

- Parkierung¹ Im Perimeter sind maximal 90 unterirdische Parkplätze zulässig. Bauten oder Umnutzungen dürfen nur soweit bewilligt werden, als die gemäss den Vorschriften erforderlichen Parkplätze im Rahmen dieses Gesamtkontingents liegen.
- Baubereich
unterirdische Parkierung² Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen. Ausgenommen bleiben die Besucherparkplätze für Wohnen und Gewerbe.
- Ein- und Ausfahrt
Tiefgarage³ Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgaragen ist im Situationsplan festgelegt.
- Bereich oberirdische
Parkierung⁴ Oberirdische Abstellplätze sind innerhalb der blau markierten Bereiche nur für Besucher zulässig und entsprechend zu bezeichnen. Beläge sind versickerungsfähig auszugestalten. Mindestens ein Besucherparkplatz ist behindertengerecht zu erstellen.
- Velo⁵ Bei jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos vorzusehen.

§ 10

- Umgebungsgestaltung¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Die Niveauunterschiede sind möglichst als Böschungen mit einheimischen Bepflanzungen auszubilden.
- ² Die maximale Höhe der Stützmauern beträgt 1.50 bei den Sitzplätzen und 1.50 m - 3.00 m bei Hauseingängen.
Der Gemeinderat kann bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern zulassen. Stützmauern höher als 1.2 m sind zu begrünen.
- ³ Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt gemäss Freiraumgestaltung Plan Nr. 1-209 und 1-210 massgebend.
Der nachhaltige Unterhalt erfolgt durch privatrechtliche Verträge.
- Grünflächen⁴ Grünflächen sind im Situationsplan hellgrün bezeichnet und gemeinschaftlich nutzbar, sie sind für Blumenwiesen und Pflanzflächen vorgesehen. Pro Wohneinheit im 1. Vollgeschoss ist maximal 30 m² befestigte Fläche, inkl. Sitzplatz und eine angemessen dimensionierte, ausschliesslich private Nutzung des Umschwungs zur Wahrung der Privatsphäre zulässig.

§ 11

Bereich Spielplatz

¹ Innerhalb der im Situationsplan grün gepunkteten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossflächen zu gestalten. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den Altersgruppen entsprechend auszustatten. Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Maximal 10% der grün gepunkteten Flächen dürfen befestigt werden. Steingärten über 5 m² sind nicht zulässig.

§ 12

Zufahrt Feuerwehr, Notfälle, Umzüge

¹ Die im Situationsplan lila umrandete Fläche ist als befestigte Zufahrt für Feuerwehr, Notfälle und Umzüge auszubilden. Sie richtet sich nach den Vorschriften der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) bzw. nach den FKS Richtlinien für Feuerwehrzufahrten mit minimaler Breite von 3.50 m. Die westlich an die Zufahrt angrenze Grünfläche ist min. 3 m breit und gewährleistet die Privatsphäre im 1. Vollgeschoss, Baubereich 2.

§ 13

Bereiche ökologische Ausgleichsflächen

- ¹ Die im Situationsplan mit grünen Rasterlinien bezeichneten Bereiche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszubilden.
- ² Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs, naturnahe Grünflächen einzuplanen und zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.) Die Dimensionierungen und Ausgestaltungen dieser Bereiche sind mit dem Baugesuch auszuweisen.
- ³ Die Kosten für die Anlage und deren Pflege werden proportional zu den max. zulässigen anrechenbaren Geschossflächen auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge.
- ⁴ Der zeitgemässe und qualitativ hochwertige ökologische Ausgleich, ist durch ein neutales Fachgutachten vor der Ausführung nachzuweisen.

§ 14

Bereich Retention Versickerung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Dimensionierungen und Ausgestaltungen dieser betriebsnotwendigen Anlagen sind mit dem Baugesuch auszuweisen.

Dachbegrünung

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 15

Bereich
Baumpflanzungen

¹ Die im Situationsplan eingezeichneten, ungefähren Standorte für Baumpflanzungen entlang der Kantonsstrasse K 260 und im übrigen Freiraum, sind mit standortgerechten, hochstämmigen, einheimischen, gross-kronigen Bäumen zu bestücken und wo möglich auf gewachsenem Boden zu pflanzen.

Wo die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich ist, wie z.B. im Bereich der unterirdischen Parkierung, ist mit geeigneten baulichen Massnahmen die Voraussetzung zuschaffen für eine min. 100 cm starke Vegetationsschicht .

Siedlungsränder

² Die Siedlungsränder auf der Nord- und Westseite sind mit artenreichen, lockeren, einheimischen Sträuchern und einzelne Bäume auszuführen. Lineare Hecken sind nicht zulässig.

§ 16

Sammelplatz und
Entsorgungsstellen

¹ Für die Entsorgung von Hauskehricht und Grüngut ist die im Situationsplan hellrot bezeichnete Stelle vorgesehen. Der Bereich ist als gedeckte Kleinbaute für Entsorgungs-Container oder für offene Unterflur-systeme vorgesehen. Die hochwertige Gestaltung orientiert sich am Richtprojekt.

² Wendemanöver des Entsorgungsfahrzeuges erfolgen innerhalb des Perimeters, der Bereich ist im Situationsplan lila strichliert eingezeichnet und ist permanent freizuhalten.

§ 17

Lärmvorbelasteter
Bereich

¹ Jeder lärmempfindliche Raum muss ein genügend grosses Lüftungsfenster aufweisen, welches gegenüber der Emissionsquelle K260 die folgende Gesamtdämpfung aufweist:

° Baubereich 1, 2, 3, 4 Wohnraum 14 DB (A)

² Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV zulässig, sofern die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Lärmschutzgutachten einzureichen, welches die genannten Vorgaben erfüllt.

§ 18

Hochwasserschutz

¹ Im Baugesuch sind die Hochwasserschutzmassnahmen und der Oberflächenabflussnachweis auf der Grundlage eines hydrologischen Gutachtens auszuweisen.

§ 19

Etappierung

- 1 Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen.
- 2 Die 1. Etappe beinhaltet den Baubereich 1 mit der Erschliessung, den Besucherparkplätzen und der Entsorgungsstelle, sie kann aber auch weitere Baubereiche enthalten.
- 3 Entsprechend den einzelnen Etappen ist die anteilige Realisierung der gesetzlich geforderten Parkplätze, Spiel-, Freiräume und Kleinbauten zu gewährleisten.
- 4 Die Etappierung muss die minimal geforderte unterirdische Parkierung berücksichtigen.

§ 20

Baustellenzufahrt

- 1 Im Situationsplan ist mit schwarzem Pfeil die provisorische Baustellenzufahrt ab der Kantonsstrasse K 260 eingezeichnet. Sie ist für alle Etappen nutzbar. Nach Abschluss der Gesamtüberbauung ist die Baustellenzufahrt definitiv aufzuheben.

§ 21

Fusswegverbindung

- 1 Die im Situationsplan eingetragenen, öffentlichen Fusswege sind zusammen mit der Erschliessungsstrasse bzw. den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Die Nord-Süd und Ost-West-Verbindung ist mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen sicherzustellen. Soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern.
- 2 Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 2.00 m betragen und ist soweit als möglich versickerungsfähig auszugestalten. Die Darstellung im Situationsplan ist gelb gepunktet. Die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

§ 22

Gestaltung von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

- 2 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Verglasungen Terrassen u. dgl.

- 3 Gedeckte Terrassen, Balkone und Loggien können verglast werden, sie müssen unbeheizt bleiben. Die Verglasungssysteme müssen aufeinander abgestimmt sein und ein einheitliches Gesamtbild ergeben.

Richtprojekt

- 4 Das Richtprojekt inklusive Freiraumgestaltung ist massgebende Referenz für die Beurteilung von Baugesuchen und bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sie müssen zu einer gleichwertigen Qualität führen.

Energieeffizientes Bauen	§ 23 ¹ Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Die fertigen Bauten sind 100 % fossilfrei zu beheizen. ² Zur Förderung der Elektromobilität sind an geeigneten Stellen in der Unterniveaubauweise Lademöglichkeiten für Elektro Personenwagen, Motor- und Fahrräder zur Verfügung zu stellen. Massgebend sind die Ausbaustufen A und B gemäss SIA Merkblatt 2060. ³ Photovoltaikanlagen sind auf Dächern ausdrücklich zulässig. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn dort eine architektonisch gute Lösung mit dem Baugesuch aufgezeigt wird.
Verfahren	§ 24 ¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Gemeinderat in Verbindung zu setzen. ² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Gebäude mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell im MST. 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht. ³ Der Gemeinderat lässt Vorprojekte auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplans überprüfen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Stellungnahme. Diese ist mit dem Baugesuch einzureichen.
Qualitätssicherung	⁴ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein neutrales Fachgutachten ein. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.
Inkrafttreten Änderung und Aufhebung	§ 25 ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. ² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Gestaltungsplan Roggächer Nord

Situationsplan 1:500
gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

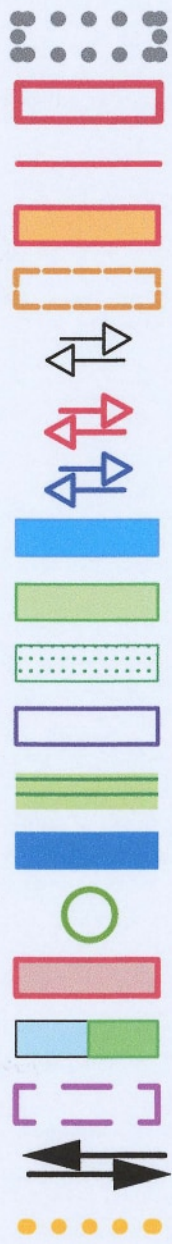


Datum 30.10.2020 / rev. 28.09.2021 / 01.07.2022 Plan Nr. 1-101 gez. rst / kf

Mitwirkungsbericht vom: 23. Januar 2023
Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom: 21. November 2022 bis 20. Dezember 2022
Beschlissen vom Gemeinderat am: 23. Januar 2023

Der Gemeindeamann: Der Gemeindegemeinderat:
Oliver Stöckli Thomas Isler

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum 30. Juni 2023
Aarau, den 12. September 2023
Abteilung Raumentwicklung BVU



- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter, SNV § 3
 - Baubereich Gebäude, SNV § 6
 - Strassenlinie / Enteignungsrecht § 132 BauG
 - Kleinbauten, SNV § 5 Abs. 2
 - Baubereich unterirdische Parkierung
 - Ein- Ausfahrt Tiefgarage
 - Erschliessung Nachbarparzelle Nr. 10, SNV § 8
 - Erschliessung Nachbarparzelle Nr. 11
 - Bereich oberirdische Parkierung für Besucher, SNV § 9
 - Grünfläche, SNV § 10 Abs. 4
 - Spielplatz und Aufenthaltsraum, SNV § 11
 - Zufahrt für Notfälle und Umzüge, SNV § 12
 - Bereich ökologische Ausgleichsflächen, SNV § 13
 - Bereich für Retention, SNV § 14 Abs. 1
 - Schematische Lage für Baumpflanzungen, SNV § 15
 - Sammelplatz und Entsorgungsstelle, SNV § 16 Abs. 1
 - Sichtzone / Sichtzone Überholfall
 - Wendefläche Kehrmaschine, SNV § 16 Abs. 2
 - Baustellenzufahrt für Etappierung, SNV § 20
 - Fusswegverbindung, SNV § 21

- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Neue Erschliessungsfläche
 - Gehwege / Vorplätze, Sicker-/ Rasengitterstein
 - Fusswegverbindung Kestenbergrug und Roggächer Süd
 - Grenze neu
 - Projektierte Gebäudefläche
 - Lärmvorbelasteter Bereich

