



Genehmigungsexemplar

29. April 2024

Gemeinde Mägenwil

Kanton Aargau

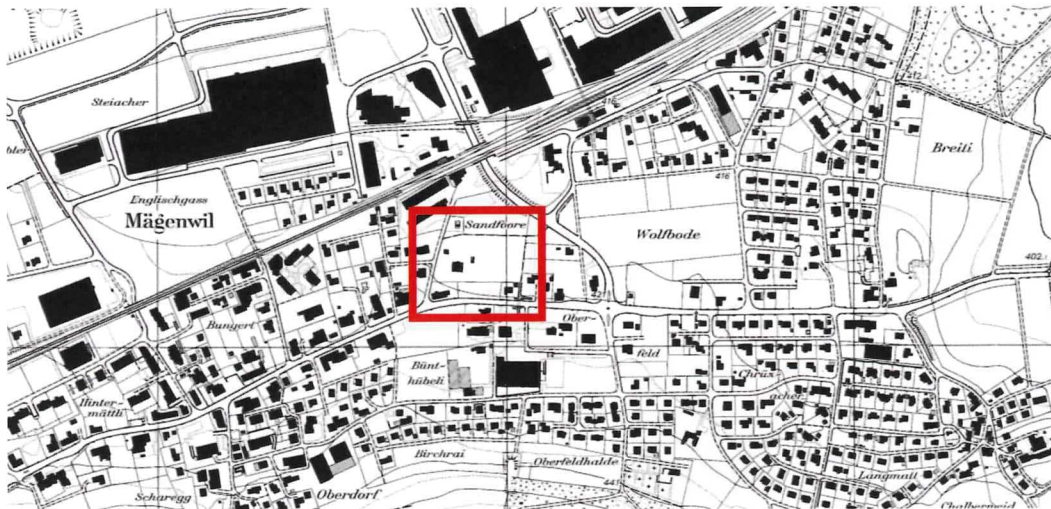
Teilgestaltungsplan „Sandfoore Baubereiche Ia bis If“

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

Situationsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften



Fachliche Stellungnahmen vom: 14.07.2021 und 20.01.2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht: 02.10.2023

Öffentliche Mitwirkung vom: 09.08.2019 bis 09.09.2019

Öffentliche Auflage vom: 23.10.2023 – 21.11.2023

Beschlossen vom Gemeinderat Mägenwil am: 29. April 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Wiederkehr



Matthias Däster

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 12. August 2024

Aarau, den 7. Oktober 2024

Tschudin Urech Bolt AG, 5200 Brugg

Abteilung Raumentwicklung BVU

www.tubarchitekten.ch

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 3	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3

Nutzung und Gestaltung

§ 4	Nutzung	3
§ 5	Höhenbeschränkung Baubereiche	4
§ 6	Gestaltungsanforderungen	4

Erschliessung, Etappierung und Parkierung

§ 7	Erschliessung	5
§ 8	Etappierung	5
§ 9	Parkierung	6

Umwelt

§ 10	Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen	6
§ 11	Energie	7

Schlussbestimmungen

§ 12	Verfahren	7
§ 13	Inkrafttreten, Änderungen	7

Der Gemeinderat Mägenwil erlässt, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Mägenwil vom 14. März 2007, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Teilgestaltungsplan (TGP) „Sandfoore Baubereiche Ia bis If“ ergänzt und präzisiert, wo nötig, die Bestimmungen des Rahmengestaltungsplans „Sandfoore“.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Der Teilgestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsabsicht und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Teilgestaltungsplans.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Die Sondernutzungsvorschriften des Rahmengestaltungsplans „Sandfoore“ gelten für den Teilgestaltungsplan „Sandfoore Baubereiche Ia bis If“.

² Soweit der Teilgestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Mägenwil.

³ Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 Nutzung

¹ Die Ausnützungsziffer für die Baubereiche Ia bis Id ist 0.56 der anrechenbaren Grundstücksfläche (Parzelle 201).

² Die Ausnützungsziffer für den Baubereich If ist 0.90 der anrechenbaren Grundstücksfläche (Parzelle 202).

³ Die Ausnützungsziffer für den Baubereich Ie ist 0.90 der anrechenbaren Grundstücksfläche (Parzelle 660).

⁴ Maximal 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche darf vom Baubereich III in den Baubereich Ie transferiert werden. Der Transfer ist vor Baubeginn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

⁵ Im TGP „Sandfoore Baubereiche Ia bis If“ haben weder die maximale Gebäudelänge gemäss BNO § 4 Abs. 1, noch der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand gemäss BNO § 33 Abs. 1 Gültigkeit.

⁶ Die ausgewiesene Fläche für eine offene, vertikale Erschliessung zwischen den Baubereichen Ic und Id dient einer möglichen, mehrgeschossigen Laubengangererschliessung der zwei Gebäude. Massive, geschlossene Wandscheiben und Liftanlagen sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Erschliessungsanlage ist sorgfältig auf den gemeinschaftlichen Innenhof abzustimmen. Die Höhenbeschränkung richtet sich nach §5, Abs. 4 dieser SNV.

§ 5 Höhenbeschränkung Baubereiche

¹ Für den Baubereich Ia gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	Bestand
Anzahl Vollgeschosse	Bestand

² Für den Baubereich Ib gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	426.00 m ü. M.
Anzahl Vollgeschosse	2

³ Für den Baubereich Ic gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	429.00 m ü. M.
Anzahl Vollgeschosse	3

⁴ Für den Baubereich Id gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	430.00 m ü. M.
Anzahl Vollgeschoss	3

⁵ Für den Baubereich Ie gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	435.50 m ü. M.
Anzahl Vollgeschosse	5

⁶ Für den Baubereich If gilt die folgende Höhenbeschränkung:

Gesamthöhe maximal	435.50 m ü. M.
Anzahl Vollgeschoss	5

⁷ Alle Vollgeschosse in den Baubereichen Ie und If können unter Einhaltung der definierten Gesamthöhe (m.ü.M) und der Anzahl Vollgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 4.0 m aufweisen.

§ 6 Gestaltungsanforderungen

¹ Die Gebäude haben als städtebaulicher Akzent im Rahmen der gesamtheitlichen Betrachtung des Umfeldes den Anforderungen einer hohen Qualität bezüglich Städtebaus und Architektur zu genügen. Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

a) Stellung der Gebäude zueinander und zum Freiraum

b) Wirkung im Strassenraum

c) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse

² Der Fassadengestaltung und Materialisierung der Gebäude ist allseitig eine grosse Beachtung zu schenken. Insbesondere sind:

a) die Fassaden aller Gebäude zu gliedern und die Farben und Materialien im Kontext zur Umgebung und im Rahmen der Gebäudetypologie sorgfältig abzustimmen.

b) die Materialien so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten.

³ Die Wohngebäude haben eine hohe Wohnqualität aufzuweisen, insbesondere bezüglich Erschliessung, Aussenraumqualität, Belichtung und Lärmbelastungen.

⁴ Klein- und Anbauten (Spielplätze, Veloständer, Sonnendächer, Kehrachtsammelstellen, mobile Containerstandplätze für die Abfuhr, etc.) sind sorgfältig in die Freiräume einzuplanen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung an der Gesamtwirkung der Gebäude zu orientieren.

Erschliessung, Etappierung und Parkierung

§ 7 Erschliessung

¹ Die Baubereiche Ib bis Id sind mit einer unterirdischen Einstellhalle Nr. 1 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Alten Bahnhofstrasse über den Baubereich Ib. Die notwendigen Parkierungsflächen für den Baubereich Ia sind in diese Einstellhalle zu integrieren. Alternativ kann eine Ein- und Ausfahrt über den Hauptzufahrtsbereich an der Industriestrasse und die unterirdische Einstellhalle vom Baubereich III, oder ein Einkauf in die Einstellhalle vom Baubereich III bewilligt werden, falls dies mit Dienstbarkeiten gesichert und im Grundbuch eingetragen wird.

² Die unterirdische Einstellhalle Nr. 2 vom Baubereich Ie wird ab der Alten Bahnhofstrasse über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt des Baubereichs If erschlossen, mittels des bestehenden Fuss – und Fahrwegrechts entlang der Nordgrenze von Parzelle 202.

³ Die unterirdische Einstellhalle Nr. 3 vom Baubereich If wird ab der Alten Bahnhofstrasse über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt zum Baubereich Ie, innerhalb der Parzelle 202 erschlossen.

⁴ Im Baubereich If und Ie wird ein baulicher Freihaltebereich mit einem Lichtraumprofil von 3.0 m Breite und 4.0 m Höhe ausgeschieden, welcher eine spätere Erschliessung des Baubereichs Ig ermöglicht. Dieser Freihaltebereich kann ebenerdig oder unter Niveau erfolgen.

§ 8 Etappierung

¹ Die drei Areale, Baubereiche Ia bis Id, Ie und If sind untereinander frei etappierbar.

² Die Etappierung innerhalb der Baubereiche Ia bis Id ist frei wählbar, sofern der minimale Gewerbeflächenanteil eingehalten ist und die notwendigen Parkierungsanlagen unterirdisch erstellt sind. Allfällige Zu- und Wegfahrten zu diesen Parkierungsanlagen können provisorisch über die Baubereiche Ia bis Id erstellt werden.

³ Die Baubereiche Ie und If können untereinander etappiert werden, sofern die notwendigen Erschliessungsbereiche für Fuss- und Fahrwegrechte mit Dienstbarkeiten gesichert sind.

§ 9 Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkplätze für Bewohner, Besucher und Personal von Gebäuden im Perimeter des TGP „Sandfoore Baubereiche Ia bis If“ sind unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind 2 bestehende Parkplätze beim Baubereich Ib, sowie maximal 4 Längsparkplätze für Besucher, entlang der Alten Bahnhofstrasse. Ebenfalls ausgenommen davon sind die gemäss VSS 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 erforderlichen Parkplätze für Besucher des Gewerbes der Baubereiche Ie und If. Sie dürfen innerhalb des entsprechenden Baubereichs oberirdisch angeordnet und ab der Alten Bahnhofstrasse über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt erschlossen werden.

² Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung darf den Richtwert von 1.1 Parkfeldern pro Wohnung gemäss VSS 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 nicht übersteigen.
Für Nicht-Wohnnutzungen gilt der Standorttyp D gemäss VSS 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019.

³ Wird über die Richtwerte der VSS 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 hinaus eine Reduktion des Parkplatzangebots in Anspruch genommen, ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, wie das begrenzte Parkplatzangebot dem Bedarf gerecht wird.

Umwelt

§ 10 Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen

¹ Zum Schutz der Umwelt sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- a) Alle Bodenflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- b) Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist, soweit zulässig, einer geeigneten Retention vor Ort zuzuführen.
- c) Das Dachwasser ist zu versickern oder kann einer Nutzung zugeführt werden.

² Als ökologische Ausgleichsmassnahmen sind folgende Massnahmen umzusetzen:

Die Freiräume, insbesondere bei den Wohnbauten, sind mit standortgerechter, einheimischer, sowie Schatten spendender Bepflanzung auszustatten.

³ Die im Situationsplan 1:500 mit „L“ bezeichnete bestehende Linde und die mit „F“ bezeichnete bestehende Föhre, mit einem Kronendurchmesser von jeweils ca. 16 m, sind beim Bau des Gebäudes auf Baufeld Ie und beim Erstellen der Zufahrt zum Baubereich Ie durch geeignete Massnahmen (Wurzelschutz, technische Baugrubensicherung etc.) so weit als möglich zu erhalten.

⁴ Der öffentlich zugängliche Quartierpark (Bungert) soll in seiner Ausgestaltung einen hohen Aufenthalts- und Erholungswert aufweisen. Die Feinerschliessung soll ab den öffentlichen Fusswegverbindungen erfolgen. Direkte Zugänge von den angrenzenden Baubereichen sind zulässig.

Der Bungert ist naturnah zu gestalten mit ökologischen Ausgleichsfläche und klar definierten Aufenthaltsbereichen für Besucher und Besucherinnen. Zulässig sind einzelne Anlagen und Kleinstbauten gemäss §49, Abs. 2 ABauV.

§ 11 Energie

¹ Alle Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzung müssen die geltenden gesetzlichen Dämmwerte für die Gebäudehülle um mindestens 10 % unterschreiten.

Schlussbestimmungen

§ 12 Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten, oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, welches die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 13 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Teilgestaltungsplan
 - Baubereich für unterirdische Bauten und/oder Unterniveaubauten für Verkehrs- und Parkierungsflächen
 - Baubereich Ib
 - Bestehende Einzelbäume Föhre und Linde, soweit als möglich zu erhalten SNV §10 Abs. 3
 - Oberirdische Parkplätze für Besucher des Gewerbes (Lage schematisch) SNV § 9 Abs. 2
 - Containerstandplatz für Entsorgung, zeitlich beschränkt (Lage schematisch) SNV § 6 Abs. 4
 - Bereich für offene, vertikale Erschliessung, exklusive Liftanlage SNV § 4 Abs. 6
 - Bauliche Freihaltezone für Erschliessung (Lage schematisch) SNV § 7 Abs. 4

- Orientierungsinhalt**
- Perimeter Rahmengestaltungsplan
 - Baubereich Ia, Ic, Id, Ie, If nch RGP
 - Baubereich für unterirdische Bauten und/oder Unterniveaubauten für Verkehrs- und Parkierungsflächen ausserhalb des Perimeters Teilgestaltungsplan
 - Pflichtbaulinie
 - Koordinatenpunkte Baubereiche
 - Eignungsstandort publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht) gem. §132 BauG
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Öffentlicher zugänglicher Quartierpark (Bungert)
 - Gemeinschaftlicher Aussenraum Villa Strebel
 - Privater Gebäudevorplatz zur Strasse
 - Privater Gebäudevorgarten zur Strasse
 - Einzelbaum (Lage schematisch)
 - Baumreihe (Lage schematisch)
 - Hauptzufahrtsbereich Baubereich
 - Besucher- / Anlieferungszufahrtsbereich Baubereich
 - Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)
 - Wendeanlage (mittels Dienstbarkeit zu sichern)
 - Lärmvorbelasteter Bereich
 - Strassenachse
 - Erschliessungsstrassen ES
 - Gehweg / Fussweg
 - Fuss- und Fahrwegrecht für Baubereich Ie, bestehend
 - Private Fusswegverbindung (mittels Dienstbarkeit zu sichern)
 - Private Fusswegverbindung
 - Höhenlinien in M.ü.M., ag.ch/agis 2022
 - Gebäudeerschliessungen

Genehmigungsexemplar

Gemeinde Mägenwil

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

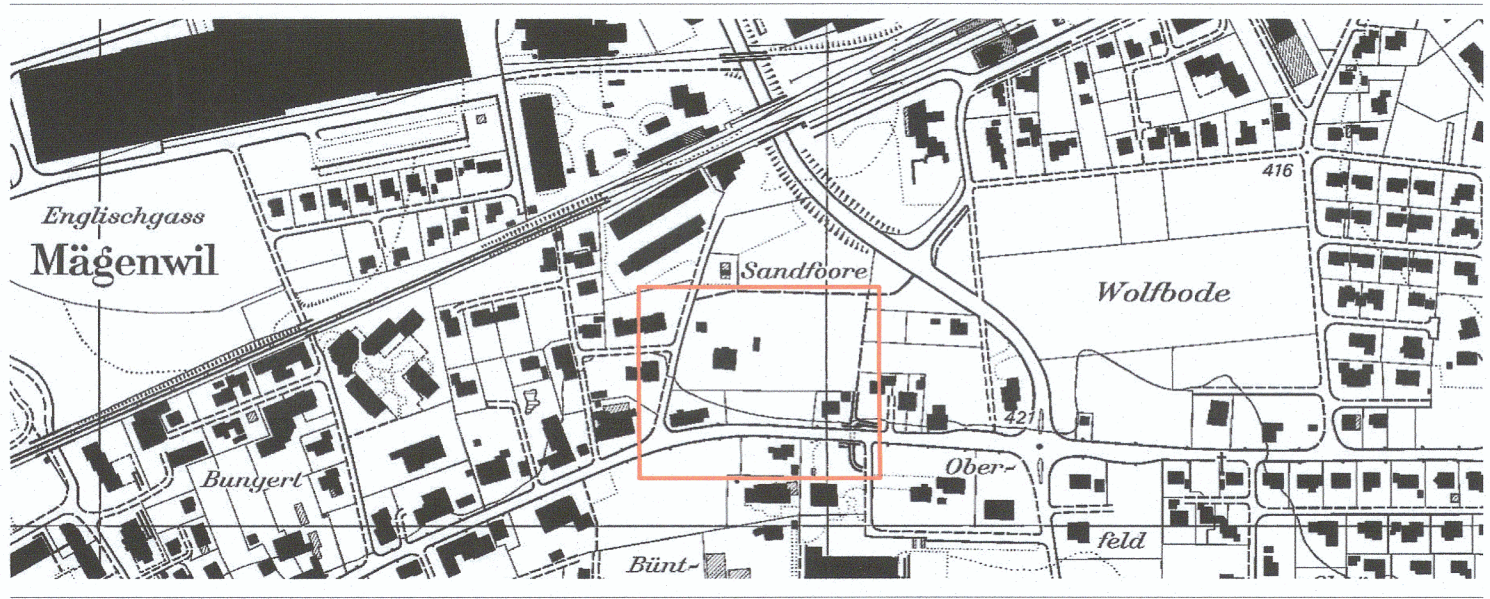
29. April 2024

Kanton Aargau

Teilgestaltungsplan "Sandfoore Baubereiche Ia bis If"

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
Situationsplan 1:500
Sondernutzungsvorschriften



Fachliche Stellungnahme vom: 14.07.2021 und 20.01.2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht: 02.10.2023

Öffentliche Mitwirkung vom: 09.08.2019 bis 09.09.2019

Öffentliche Auflage vom: 23.10.2023 - 21.11.2023

Beschlossen vom Gemeinderat Mägenwil am: 29. April 2024

Der Gemeindeammann: Peter Wiederkehr

Der Gemeindegemeinderat: Matthias Däster

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum: 22. August 2024

Aarau, den: 7. Oktober 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

