



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

EINGANG

07. Nov. 2024

Gemeinde Menziken
Bau und Planung

Burg (Gemeinde Menziken)

Gestaltungsplan «Sandgasse Süd» Sondernutzungsvorschriften

Stand vom 4. November 2024

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 28. November 2023 ...

Mitwirkung vom 18. August 2023 bis 18. September 2023

Öffentliche Auflage vom 16. Februar 2024..... bis 18. März 2024.....

Beschlossen vom Gemeinderat am 4. November 2024

Der Gemeindeammann:

Erich Bruderer

Der Gemeindeschreiber:



Michael Schätti

Genehmigungsvermerk

Datum

Unterschrift

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 15.01.2025

Aarau, den 21.02.2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
2.	Nutzung und Gestaltung	4
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	9
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen.....	12
5.	Umwelt	15
6.	Qualitätssicherung	16
7.	Schlussbestimmungen.....	16

Vorbemerkung: Das gesamte Areal der Überbauung Sandgasse Süd ist gestaltungsplanpflichtig.

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 erlässt der Gemeinderat Menziken die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Sandgasse Süd verfolgt folgende Ziele

- Die Sandgasse Süd ist ein attraktives Wohngebiet, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen für Wohnungen als auch den gestalterischen Anforderungen im Sinne der Bau und Nutzungsordnung (BNO) und § 21 BauG der Gemeinde entspricht.
- Die Sandgasse Süd schafft eine kompakte und ökologische Wohnsiedlung für nachbarschaftliches und familienfreundliches Wohnen mit gemeinsamen naturnah gestalteten Aussenräumen.
- Die Sandgasse Süd schafft durch die Anordnung der gemeinsamen Aussenräume und kompakten Gebäudegruppen einen zusammenhängenden Freiraum, der in die angrenzende Landwirtschaftszone hineinfliesst.
- Die Sandgasse Süd erweist eine einheitliche Gestaltung der Siedlung mit begrünten Flachdächern so, dass die Terrainverschiebungen in der vorliegenden Hanglage möglichst minimal gehalten werden können.
- Auf dem Areal besteht eine öffentliche Fusswegverbindung durch die Siedlung, die die Verbindung zwischen Dorf und Brücke über den Rickenbach ermöglicht. Auf dem Areal Sandgasse Süd wird der Boden haushälterisch genutzt.
- Die architektonische und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum sorgfältig.
- Der Bebauung Sandgasse Süd fügt sich in die umliegenden Landschaftsräume ein. Die Gestaltung der Grünräume stellt Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld her und die Übergänge sind sorgfältig gestaltet.
- Das Areal Sandgasse Süd berücksichtigt die Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals.
- Die Sandgasse Süd schafft attraktive arealinterne Freiräume.
- Die Sandgasse Süd schafft eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung und Materialisierung.
- Die Sandgasse Süd strebt eine hohe Energieeffizienz an.
- Die Sandgasse Süd wird für alle Verkehrsarten gut an die angrenzenden Netze angeschlossen.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Sandgasse Süd, Situationsplan 1:500 vom 22. August 2024
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan vom 22. August 2024

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Sandgasse Süd, Schneider & Schneider Architekten vom 26. 5. 2022 mit geringfügigen Änderungen vom August 2024 (Senkrechtparkfelder entlang Sandgasse)
- Freiraumkonzept Sandgasse Süd, USUS Landschaftsarchitekten vom 26. 5. 2022
- Erschliessungskonzept Sandgasse Süd, teamverkehr AG, vom 26. 5. 2022

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. August 2024

Art. 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4Verhältnis zur
Grundordnung¹ Soweit die nachstehenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gilt die zugrundeliegende allgemeine Nutzungsordnung.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 5

Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche sind zulässig

a) Baubereiche B1 und B2:

- Gebäudegruppen
- Nachbarschaftstreffpunkte
- Anlagen der Erschliessung und Umgebungsgestaltung

b) Baubereiche Parkierungsanlage P1 und P2:

- Parkierungsanlagen und Erschliessungsanlagen
- Nebennutzungen wie Kellernutzungen, Technik und Schutzräume
- Gartenzimmer

² Im Baubereich B1 sind sechs Gebäudegruppen zu realisieren. Im Anordnungsbereich B2 sind fünf oder sechs Gebäudegruppen zu realisieren.³ Innerhalb des Baubereichs Parkierungsanlage P1 ist zwischen den Gebäudegruppen oberhalb der Parkierungsanlage maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Dieses hat einen Rücksprung gemäss Art. 9 Abs 6 einzuhalten. Im Baubereich Parkierungsanlage P2 ist ein solches Geschoss zwischen den Gebäudegruppen nicht zulässig.

Art. 6

Harmonische Staffelung

¹ Vor- und Rücksprünge bilden ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Überbauung, die vorderen Fassadenfluchten der Gebäudegruppen definieren eine harmonisch gebogene Linie, welche die Topografie aufnimmt. Die Breite und Tiefe der Bauten können variiert werden; die vorderen Ecken der vor- und rückspringenden Fassadenfluchten müssen jedoch gesamthaft auf einer harmonisch gebogenen Linie liegen.

² Vor- und Rücksprünge definieren ebenso die harmonische Staffelung der talseitigen Niveaus der Parkierungsanlagen. Talseitig ist ihr Verlauf identisch mit den Vor- und Rücksprüngen der Gebäudekörper anzuordnen. Zulässig ist auch ein Vorsprung bis zu den talseitigen Gartenterrassen gemäss Art. 23 Abs. 4. Zwischen den Gebäudegruppen ist der Rücksprung mindestens so gross wie für die Nachbarschaftstreffpunkte gemäss Art. 9 Abs. 6.

⁴ Balkone dürfen über die Baubereiche auskragen.

Art. 7

Gebäudegruppen und Wohneinheiten

¹ Das Bebauungskonzept besteht aus mehreren Gebäudegruppen mit mehreren Wohneinheiten. Die wesentlichen Merkmale sind:

- Die Fussweg-Adressierung der Gebäudegruppen ist nordseitig vorzusehen.
- Die einzelnen Einheiten innerhalb der Gebäudegruppen weisen eine Breite von mindestens 4.5 m bis maximal 6.5 m auf. Eine Mischung von unterschiedlichen Breiten pro Baubereich ist zwingend. Innerhalb der Gebäudegruppe kann jeweils eine gleiche Breite für die Einheiten gewählt werden.
- Die Staffelung der einzelnen Einheiten innerhalb der Gebäudegruppe beträgt im Grundriss mindestens 0.20 m und maximal 5 m.
- Zwischen den Gebäudegruppen sind zwingend Nachbarschaftstreffpunkte anzuordnen.
- Innerhalb der gesamten Bebauung sind unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien vorzusehen.
- Der Wohnungsspiegel ist diversifiziert zu gestalten und hat eine breite Spannweite anzubieten.
- Die Gebäude sind mehrheitlich (über 50%) vertikal zu organisieren und mehrheitlich Nord-Süd zu orientieren.
- Jede Wohnung hat einen privaten Aussenraum auf dem Geschoss, auf welchem die Küche und der Essraum angeordnet sind, aufzuweisen. Diese können auskragende Balkone, Loggien, Attikaterrassen, Gartenterrassen oder Gartensitzplätze sein.
- Die Mehrheit der Wohneinheiten hat einen zweiten südseitigen Aussenraum als privaten Garten aufzuweisen.

Art. 8Öffnungsverhalten der
Seitenfassaden

¹ Der Fassadenöffnungsgrad ist der durchsichtige Fensteranteil im Verhältnis zur oberirdischen Fassadenfläche der jeweiligen Fassade.

² An den Seitenfassaden zu den Nachbarschaftstreffpunkte in Baulücken gilt ein maximaler Fassadenöffnungsgrad von 17.5 %.

³ An den Zeilenendfassaden (Fassaden am Ost- und Westrand des Gestaltungsplanperimeters) gilt ein minimaler Fassadenöffnungsgrad von 28 % und ein maximaler Fassadenöffnungsgrad von 36 %.

³ Lichtdurchlässige Bauteile mit Einsichtschutz sind über die angegebenen Fassadenöffnungsgrade hinaus zulässig.

Art. 9

Nachbarschaftstreffpunkte

¹ Nachbarschaftstreffpunkte sind kleine Begegnungsorte für die Nachbarschaft. Sie können von den Bewohnenden mit Tischen, Bestuhlung, Brunnelementen oder ähnlichem ausgestattet werden.

Die Bereiche "Nachbarschaftstreffpunkte" sind regelmässig zwischen den Gebäudegruppen anzuordnen. Im Baubereich B1 sind mindestens fünf Nachbarschaftstreffpunkte anzuordnen, im Baubereich B2 mindestens fünf (im Falle von sechs Gebäudegruppen) beziehungsweise mindestens vier (im Falle von fünf Gebäudegruppen).

² Nachbarschaftstreffpunkte werden mit einer arealinternen informellen Fusswegverbindung gemäss Art. 30 erschlossen.

³ Die Nachbarschaftstreffpunkte haben eine Mindestbreite von 6 m aufzuweisen.

⁵ Sie können gemäss Art. 5 Abs. 3 unterbaut und unterkellert sein und Elemente der Freiraumgestaltung sowie offene oder eingehaute Treppenanlagen aufweisen.

⁶ Die Nachbarschaftstreffpunkte müssen zu den vordersten Fassadenfluchten südseitig um mindestens 1.20 m zurückversetzt sein und dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen.

Art. 10

Nutzungsmass

¹ Zulässig sind maximal folgende Geschossflächen (GF):

a) In den nördlichen Baubereichen:

- 3300 m² GF im Baubereich P1,
- 5000 m² GF in den darüber liegenden Baubereichen B1
- 200 m² im Baubereich P1 für Baukörper zwischen den Gebäudegruppen gemäss Art. 5 Abs. 3.

b) In den südlichen Baubereichen:

- 2300 m² GF im Baubereich P2,
- 2400 m² GF in den darüber liegenden Baubereichen B2.

² In den Baubereichen B1 und B2 sind max. 10% der Geschossflächen der Baubereiche Parkierungsanlagen für Gartenzimmer oder ähnliche Nutzungen als anrechenbare Geschossflächen zulässig.

³ Insgesamt dürfen nicht mehr als 7'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) erstellt werden.

Art. 11
massgebendes Terrain

¹ Terrainbewegungen sind auf das minimal Notwendige zu reduzieren. Die Bauten sind sorgfältig in die Hanglage einzufügen.

² Es wird ein massgebendes Terrain definiert. Dieses entspricht den talseitigen Koten der Oberkante des Baubereichs Parkierungsanlagen P1 und P2 und ist numerisch im Gestaltungsplan lokalisiert und festgehalten.

³ Die Parkierungsanlagen dürfen maximal 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Talseitig dürfen die Parkierungsanlagen unter dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten. Fassadenbündige Abgrabungen zur Erschliessung und Belüftung der Parkierungsanlagen sind zulässig. Sie sind auf das minimal Notwendige zu beschränken.

³ Absturzsicherungen sind von Abs. 2 und 3 ausgenommen. Sie sind auf das gesetzliche Minimum zu beschränken.

⁴ Geländeaufschüttungen sind auch über dem massgebenden Terrain zulässig, sofern sie eine gesamthaft harmonische Hangneigung bilden.

Art. 12
Höhe und Länge der Bauten

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegten maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) pro Anordnungsbereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Im Falle der Erstellung von fünf statt sechs Gebäudegruppen im Baubereich B2 (Art. 5 Abs. 2) darf die Mantellinie (Verbindungsline zwischen den beiden definierten Höhenkoten, Situationsplan Schnitt 1-1) nicht überschritten werden.

² Es ist zwingend eine der Topografie folgende Abstufung der Dachkoten pro Baugruppe vorzusehen.

³ Die maximalen Fassadenhöhen betragen:

- talseitig 11.2 m für die Baubereiche B1 und B2
- hangseitig 10 m für die Baubereiche B1 und 11 m für die Baubereiche B2
- Für die Seitenfassaden sind in Kombination mit der Erschliessung der Niveaus Parkierungsanlagen maximal 13m zulässig
- talseitig 3.5m für das-nach Art. 5 Abs. 3 zulässige zusätzliche Vollgeschoss. Zuzüglich ist eine auf das gesetzliche Minimum beschränkte Absturzsicherung zulässig.

⁴ Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt:

- 32.5 m für die einzelnen Gebäudegruppen im Baubereich B1
- 22.5 m für die einzelnen Gebäudegruppen im Baubereich B2

⁵ Die Gebäudelängen gemäss Abs. 4 gelten für die Gebäudegruppen. Die nach Art. 5 Abs. 3 zulässigen zusätzlichen Vollgeschosse sind von den Gebäudelängen ausgenommen.

⁶ Die Parkierungsanlage kann ununterbrochen über den gesamten Baubereich Parkierungsanlage erstellt werden.

⁷ Die regelmässigen Nachbarschaftstreffpunkte unterbrechen die Längenwirkung der Überbauung.

Art. 13
Gestaltung

¹ An die Gestaltung des Areals werden besonders hohe Ansprüche gestellt.

² Die Freiräume, das heisst alle nicht mit Bauten belegten Flächen, sind attraktiv und ökologisch hochwertig auszubilden. Das Freiraumkonzept ist für deren Ausgestaltung wegleitend.

³ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist ein differenzierter Ausdruck pro Gruppe und Typologie zulässig. Ein harmonischer Gesamtausdruck ist in der Materialisierung zu gewährleisten. Ein Mindestanteil eines gleichen Fassadenmaterials ist für alle Einheiten eines Anordnungsbereiches zu verwenden.

Art. 14
Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur begrünte Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Nutzbare Dachterrassen sind in allen Baubereichen nur in Kombination mit einem talseitigen Rücksprung des obersten Vollgeschosses zulässig. Dachterrassen sind angemessen zu dimensionieren.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Liftüberfahrten) sind in den Baubereichen A1 und A2 wie folgt zulässig:

- Bis maximal 20% der Dachfläche der Baugruppen oder mit einer Fläche kleiner als 10 m².
- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach Art. 13 Abs. 1 dürfen um dieses Mass überschritten werden.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken.

⁴ Alle Dachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2 und 3 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung nach SIA 312.2013 zu erstellen.

⁵ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

Art. 15

Etappierung

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden. Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern. Es sind maximal zwei Etappen zulässig. Jede Etappe beinhaltet eine zusammenhängende Parkierungsanlage mit darüberliegenden Gebäudegruppen. Diese Zeilen können in sich nicht etappiert werden und sind vollständig zu bebauen.

² Die Realisierung der Umgebungsbereichen in den jeweiligen Vorbereichen erfolgt mit der entsprechenden Bauetappe. Die Flächen für nachfolgende Etappen sind in der Zwischenzeit als Umgebungsbereich "Wildblumenwiese" zu gestalten und zu pflegen.

³ Die Realisierung der öffentlichen Fusswegverbindung Dorf-Rickenbach auf dem Gestaltungsplanareal hat spätestens mit der Realisierung der ersten Bauetappe zu erfolgen.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Art. 16

Bestandteile Umgebung

¹ Die Umgebung umfasst

a) folgende grosse zusammenhängende flächige Freiraumelemente in Ost-West-Richtung

- Umgebungsbereich U1 "Streuobstwiese" (Art. 20)
- Umgebungsbereich U2 "Wildblumenwiese" (Art. 21)
- Umgebungsbereich U3 "Nachbarschaftliche Mitte" (Art. 22)
- Umgebungsbereich U4 "Private Gärten" (Art. 23).
- Umgebungsbereich U5 "Nachbarschaftstreffpunkte" (Art. 9).

b) folgende durchgehende, zusammenhängende und vernetzende Freiräume in Nord-Süd-Richtung

- Öffentliche Fusswegverbindung Dorf-Rickenbach (Art. 28)
- Arealinterne formelle Wegverbindungen (Art. 29)
- Arealinterne informelle Fusswegverbindungen (Art. 30)

Art. 17

Umgebung allgemein

¹ Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll und so zu gestalten, dass ein zusammenhängender Freiraum entsteht, der in die angrenzende Landwirtschaftszone hineinfliesst. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen mit einer Vielfalt an Arten und Grössen zu verwenden.

² Die Versickerung von Regenwasser ist so weit möglich zu gewährleisten. Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren und es sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

³ Wasserspiele und Brunnen sind in allen gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen zulässig. In den eingefriedeten Privatgärten sind sie nicht zulässig. Mindestens ein Wasserspiel oder Brunnen ist zu realisieren.

⁴ In den Umgebungsbereichen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zugelassen. Davon ausgenommen sind die notwendigen technischen Anlagen, z.B. für die Zugänglichkeit und Belüftung von Schutzräumen oder für die Entrauchung und Belüftung der Parkieranlagen oder Heizungsanlagen sowie die in Art. 22 Abs. 1 sowie Art. 23 Abs. 4 und Abs. 5 erwähnten Anlagen im Bereich der «Nachbarschaftlichen Mitte» und der «Privaten Gärten».

⁵ Grössere künstliche Verbauungen (Stützmauern und dergleichen) sind grundsätzlich zu vermeiden. Böschungen sind in der Regel mit einem Verhältnis 2:3 zu gestalten. In begründeten Ausnahmesituationen sind Böschungen mit einer Neigung bis 1:1 oder eine künstliche Verbauung möglich. Stützmauern im Zusammenhang mit den Erschliessungsbereichen «Parkierung und Entsorgung» gemäss Art. 34 sind zulässig.

⁶ Erdsonden sind zulässig, wenn an der Oberfläche nur Schächte vorgesehen werden, welche das massgebende Terrain nicht überragen und alle Bereiche um diese bepflanzt sind.

Art. 18
Freiraumkonzept und Umgebungsplan

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Art der Einfriedungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

² Die Übergänge der Umgebungsbereichen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen sind sorgfältig und naturnah zu gestalten.

³ Mit jedem Baugesuch ist ein Pflegekonzept für die Aussenräume in der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Art. 19
Umgebungsbereich
«Streuobstwiese»

¹ Der Umgebungsbereich «Streuobstwiese» ist ein ökologisch hochwertiger Bereich

- mit einer Wildblumenwiese,
- mit mindestens 20 hochstämmigen, einheimischen, standortgerechten Bäumen gemäss Art. 23 Pflanzenwahl.

Art. 20

Umgebungsbereich
"Wildblumenwiese"

¹ Der Umgebungsbereich "Wildblumenwiese" ist ein ökologisch hochwertiger Bereich

- mit einer Wildblumenwiese,
- ohne Bäume - es sind keine Bäume zugelassen.

Art. 21

Umgebungsbereich
"Nachbarschaftliche Mitte"

¹ Der Umgebungsbereich "Nachbarschaftliche Mitte" ist ein ökologisch hochwertiger Bereich

- mit versickerungsfähigen Flächen,
- mit gemeinschaftlichen Einrichtungen für Spiel und Erholung. Kleinere Plätze, Anlagen, Kleinbauten nach § 19 BauV wie zum Beispiel Velounterstände, Pergolen und ähnliches sowie Möblierungen sind zulässig. Sie müssen sich bezüglich Qualität in die Umgebung eingliedern.
- Es sind mindestens 15 einheimische Bäume und mindestens 20 einheimische Sträucher von unterschiedlicher Art und Grösse gemäss Art. 23 Pflanzenwahl zu pflanzen.

Art. 22

Umgebungsbereich
"Private Gärten"

¹ Im Umgebungsbereich "Private Gärten" sind Einfriedungen zur Privatisierung zulässig. Für die Einfriedung der privaten Gärten ist ein einheitlicher Zaun pro Zeile mit einer maximalen Höhe von 1 m und einem Öffnungsverhältnis von mindestens 30% oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.5 m zu realisieren. Die Einfriedungen sind mit dem Umgebungskonzept gestalterisch abzustimmen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

² Die im Gestaltungsplan dargestellten Einfriedungen sind in ihrer Lage schematisch dargestellt und können verschoben werden.

³ Die nicht eingefriedeten Bereiche sind arealintern zugänglich und analog den jeweils angrenzenden Umgebungsbereichen "Nachbarschaftliche Mitte" oder "Wildblumenwiese" als ökologisch hochwertige Bereiche zu gestalten.

⁴ In den privaten Gärten ist eine Terrassenausbildung direkt an der Fassade bis auf eine Tiefe von 2.5m zulässig.

⁵ Innerhalb des eingefriedeten Privatgartens ist zusätzlich eine maximale Fläche von 8m² als Terrasse zulässig. Ein Mindestabstand von 1 m zur Einfriedung ist einzuhalten.

⁶ Mindestens 66% der eingefriedeten Bereiche in den "Privaten Gärten" müssen in jedem Fall begrünt sein.

⁷ Ausserhalb der eingefriedeten Bereiche in den "Privaten Gärten" sind mindestens 80 Sträucher von unterschiedlicher Art und Grösse gemäss Art. 23 Pflanzenwahl zu pflanzen.

⁸ Terrainbewegungen sind zu minimieren. Nach der Fertigstellung sind nachträgliche Terrainbewegungen durch die Grundeigentümer nicht zulässig. Die Aufstellung von Hochbeeten ist zulässig.

⁹ Treppenanlagen und Wege sind zur Erschliessung der Tiefgarage und der Wohnungen zulässig.

Art. 23
Pflanzenwahl

¹ Die Pflanzenwahl soll ökologisch wertvoll, standortgerecht und vorwiegend einheimisch erfolgen. Auf invasive Neophyten ist zu verzichten.

Art. 24
Einfriedungen

¹ Einfriedungen, mit Ausnahme derjenigen gemäss Art. 22 Umgebungsbereich "Private Gärten", sind nicht zulässig.

Art. 25
Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

¹ Aussenbeleuchtungen sind mit amberfarbenem bis warmweisse Licht (2'000 – 2'800 Kelvin) zu erstellen und auf ein Minimum zu beschränken. Eine Nachtabenkung ist zwingend. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten und möglichst in Hangrichtung zu richten.

² Leuchtreklamen und Zierbeleuchtungen sind nicht zulässig.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 26
Erschliessung allgemein

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Sandgasse über den Erschliessungsbereich E3 "Tiefgarage" gemäss Plan. Gegenüber dem Kulturland ist ein guter landschaftlicher Übergang zu gewährleisten.

³ Die Erschliessung für Fahrräder erfolgt ab der Sandgasse über die arealinternen formellen Fusswegverbindungen mit Velo gestattet, den arealinternen, behindertengerecht gestalteten formellen Fussweg gemäss Art. 28 Abs. 5, sowie über den Erschliessungsbereich "Tiefgarage".

⁴ Die Erschliessung zu Fuss erfolgt ab der Sandgasse über

- Die öffentliche Fusswegverbindung Dorf-Rickenbach " (Art. 28)
- Die formellen Wegverbindungen " (Art. 29)
- Die informellen Fusswegverbindungen " (Art. 30)

Art. 27
öffentliche Fusswegverbindung
Dorf-Rickenbach

¹ Der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegende Teil der Fusswegverbindung Dorf-Rickenbach ist öffentlich zugänglich. Die entsprechende Dienstbarkeit muss vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich sichergestellt sein.

² Sie weist eine Mindestbreite von 1.5 m auf.

³ Treppenanlagen sind aufgrund der steilen Topografie zulässig.

Art. 28Arealinterne formelle
Wegverbindungen

⁴ Die Wegoberflächen sind in Hartbelag zu realisieren.

¹ Es gibt folgende arealinternen formellen Wegverbindungen:

- arealinterne formelle Fusswegverbindungen
- arealinterne formelle Fusswegverbindungen mit Velo gestattet
- arealinterne formelle Velowegverbindung

² Es gelten folgende Mindestbreiten:

- 1.8 m für arealinterne formelle Fusswegverbindungen mit Velo gestattet,
- 1.5 m für arealinterne formelle Fusswegverbindungen, welche gemäss Abs. 5 behindertengerecht gestaltet sind,
- 1.2 m für alle übrigen arealinternen formellen Fusswegverbindungen
- Arealinterne formelle Velowegverbindungen sind identisch mit der Erschliessung der Einstellhallen und weisen keine Mindestbreiten auf.

³ Ihre Gestaltung ist auf eine hohe Nutzbarkeit ausgerichtet, (z.B. durchgehende Bodenbeläge). Treppenanlagen sind für arealinterne formelle Fusswegverbindungen zulässig. Rampenanlagen sind für alle arealinternen formellen Wegverbindungen zulässig.

⁴ Die Wegoberflächen sind sowohl in Hartbelag oder mit Platten und integrierten Grünflächen zu gestalten.

⁵ Mindestens eine formelle Wegverbindung von der Sandgasse zum Erschliessungsbereich E1 "Hauszugänge" muss behindertengerecht gestaltet sein. Mindestens eine formelle Wegverbindung zwischen den Erschliessungsbereichen E1 und E2 muss behindertengerecht gestaltet sein. Die Benutzung von Liftanlagen zur Überwindung von grösseren Höhendifferenzen ist zulässig. Auf eine räumliche Nähe zwischen Liftanlage und behindertengerechtem Weg ist zu achten.

Art. 29Arealinterne informelle Fuss-
wegverbindungen

¹ Die arealinternen informellen Fusswegverbindungen weisen keine Mindestbreite auf. Ihre Gestaltung ist auf einen hohen ökologischen Naturboden ausgerichtet (z.B. Naturboden mit einzelnen Steinplatten). Naturnah gestaltete Treppenanlagen sind zulässig.

Art. 30

Erschliessungsbereiche

¹ Es gibt folgende Erschliessungsbereiche:

- Erschliessungsbereich E1 und E2 "Hauszugänge" (Art. 31)
- Erschliessungsbereich E3 "Tiefgarage" (Art. 32)
- Erschliessungsbereich E4 "Parkierung und Entsorgung" (Art. 33)

² In den Erschliessungsbereichen sind zulässig:

- Freiflächen, Elemente der Umgebungsgestaltung,
- Erschliessungsanlagen,
- Parkierungsflächen
- Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Zugänge, Containeranlagen, gedeckte Velo-Abstellplätze).

Art. 31
Erschliessungsbereich
"Hauszugänge"

¹ Die Erschliessungsbereiche E1 und E2 "Hauszugänge" dienen als Zugang und Ankunftsreich der Bauten, sowie als begrünter Aussenraum mit Aufenthaltsgualität.

² Zulässig sind Elemente der Umgebungsgestaltung, querende Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Hauszugänge und gedeckte Velo-Abstellplätze).

Art. 32
Erschliessungsbereich
"Tiefgarage"

¹ Im Erschliessungsbereich E3 Tiefgarage sind Erschliessungsanlagen, Anlagen und Freiflächen zulässig. Die versiegelten Flächen sind auf das minimal Notwendige zu reduzieren.

Art. 33
Erschliessungsbereich
"Parkierung, Entsorgung und Anlieferung"

¹ Im Erschliessungsbereich E4 "Parkierung, Entsorgung und Anlieferung" sind Parkierungsflächen, Entsorgungsanlagen, Wege, und Freiflächen zulässig. Im Falle einer Reduktion der Sichtweite im Zuge einer allfälligen Einführung von Tempo 30 kann der Erschliessungsbereich E4 entsprechend vergrössert werden.

² Terrainbewegungen sind auf das minimal notwendige zu reduzieren. Böschungen sind in der Regel mit einem Verhältnis 2:3 zu gestalten. In begründeten Ausnahmesituationen sind Böschungen mit einer Neigung bis 1:1 oder eine künstliche Verbauung möglich.

³ Stützmauern sind auf das minimal Notwendige zu reduzieren, naturnah zu gestalten und zu begrünen.

⁴ Die Entsorgungsanlagen können oberirdisch oder als Unterflurcontainer realisiert werden. Sie sind sorgfältig zu gestalten. Oberirdische Entsorgungsanlagen sind mindestens zweiseitig einzuhausen.

Art. 34
Parkierung, Zufahrten
(siehe dazu auch § 56 BauG und § 45 BauV)

¹ Die Zahl und die Lage der Parkplätze für Personenwagen wird gemäss kantonalen Vorschriften im Baugesuchsverfahren bestimmt.

² Flächen für die Parkierung von Personenwagen sind senkrecht entlang der Sandgasse im Erschliessungsbereich "Parkierung, Entsorgung und Anlieferung" für Besucher und in den Tiefgaragen zulässig,

³ Rampenbauwerke für die Zufahrt zu Einstellhallen sind innerhalb des Erschliessungsbereichs E3 "Tiefgarage" zulässig und auf das minimal Notwendige zu beschränken. Alle Rampenbauwerke müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung und die ortsbauliche Situation integrieren.

Art. 35
Fahrräder

¹ Die Anzahl und Lage der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 2 BauV. Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie sind in Nähe der Hauszugänge zu erstellen – oberirdisch- und in der Tiefgarage. Ein Teil der Abstellplätze sind gedeckt und ein Teil ungedeckt zu realisieren.

Art. 36
Mobilitätskonzept

¹ Das Erschliessungskonzept vom 26. 5. 2022 ist wegleitend für das Mobilitätskonzept.

² Mit dem ersten Baugesuch im Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept über das gesamte Areal einzureichen. Mit jedem weiteren Baugesuch ist das Mobilitätskonzept zu überprüfen.

³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Motorradabstellplätze, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings und Massnahmen zur Förderung von Elektromobilität

d) mit welchen Massnahmen die Ziele des Mobilitätskonzepts erreicht werden sollen und wie das Controlling funktioniert.

Art. 37
Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgungsbereiche sind grundsätzlich in den Baubereichen zulässig und in den Erschliessungsbereichen "Parkierung und Entsorgung" angeordnet. Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf ausgewiesenen Flächen in den Erschliessungsbereichen "Parkierung und Entsorgung" bereitgestellt.

² Die Lage und Grösse der Abfallentsorgung der Baubereiche ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Gemeinde und der zuständigen Entsorgungsfirma zu bestimmen.

5. Umwelt

Art. 38
Entwässerung

¹ Gefasstes Strassen- und Platzwasser ist grundsätzlich über die Schulter versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, ist es in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

² Das Sauberwasser (Dachwasser) ist grundsätzlich versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist es gesammelt in den Rickenbach abzuleiten. Dabei sind Retentionsmassnahmen zu prüfen.

³ Das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, darf oberflächlich versickert werden.

Art. 39
Energie

¹ Es ist mit dem ersten Baubewilligungsgesuch ein grobes Energiekonzept über das gesamte Areal einzureichen.

² Betreffend Energie sind die Anforderungen an die Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV einzuhalten.

Art. 40
Nachhaltigkeit

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

Art. 41
Lärmschutz

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen jedes Fenster von lärmempfindlichen Räumen eine Gesamtdämpfung von 17.2 dB gegenüber der Kantonsstrasse K 336 (Hauptstrasse) aufweist.

6. Qualitätssicherung

Art. 42
Qualitätserfüllung

¹ Die Gemeinde Menziken kann nach Bedarf ein unabhängiges Fachgremium für die Beurteilung und die Qualitätssicherung im gesamten Areal einberufen. In diesem Gremium sind Experten der Fachgebiete Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur vertreten. Es nimmt Stellung zu den Baugesuchen. Beim Fachgremium sollte möglichst frühzeitig eine Stellungnahme eingeholt werden.

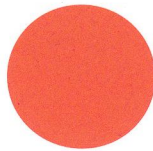
² Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachgutachten zusätzlich einfordern.

7. Schlussbestimmungen

Art. 43
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Sandgasse Süd mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Burg (Gemeinde Menziken)

Gestaltungsplan «Sandgasse Süd»

1:500

Stand vom: 4. November 2024

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans
- Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. August 2023 bis 18. September 2023

Vorprüfung vom 28. November 2023

Öffentliche Auflage vom 16. Februar 2024 bis 18. März 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am 04.11.2024

Der Gemeindeammann
Erich Bruderer



Der Gemeindeschreiber
Michael Schätti

Genehmigt durch das
Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU
des Kantons Aargau am

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum 15.01.2025
Aarau, den 21.02.2025
Abteilung Raumentwicklung BVU

266.81.1 22.08.24_Wfmlaimba

bur_GP_Sandgasse_vwx

Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn
Raumentwicklung : Städtebau : Geoinformation

plan:team



Legende

GENEHMIGUNGSINHALT

Allgemeine Bestimmungen

Perimeter Gestaltungsplan

Baubereiche

Baubereich B1

Baubereich B2

Baubereich «Parkierungsanlage»

Mantellinie (§ 13 Abs. 1 SNV)

607.70 maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV)
607.70 Massgebendes Terrain in m.ü.M.

Umgebungsbereiche

Umgebungsbereich U1 «Streuobstwiese»

Umgebungsbereich U2 «Wildblumenwiese»

Umgebungsbereich U3 «Nachbarschaftliche Mitte»

Umgebungsbereich U4 «Private Gärten»

Umgebungsbereich U4 «Private Gärten» (Lage schematisch)

Umgebungsbereich U5 «Nachbarschaftstreffpunkte»

Umgebungsbereich U5 «Nachbarschaftstreffpunkte» (Lage schematisch)

Erschliessungsbereich E1, E2 «Hauszugänge»

Erschliessungsbereich E1, E2 «Hauszugänge» (Lage schematisch)

Erschliessungsbereich E3 «Tiefgarage»

Erschliessungsbereich E4 Parkierung und Anlieferung

Eingefriedeter Privatgarten (Lage schematisch)

Spiel- und Freizeitflächen (Lage schematisch)

Fusswegverbindungen (Lage schematisch)

öffentliche Fusswegverbindung Dorf-Rickenbach

arealinterne formelle Fusswegverbindung

arealinterne formelle Fusswegverbindung mit Velo gestattet

arealinterne formelle Velowegverbindung

arealinterne informelle Fusswegverbindung

ORIENTIERUNGSINHALT

Lage schematisch

Arealzufahrt

Zu- und Ausfahrt Tiefgarage

Feuerwehr Stellplatz

Richtprojekt

Sichtweiten 30 km/h & 50 km/h

Ver- und Entsorgung

Veloparkierung

Brunnen

Baum Abgehend

Baum Neu

0m Vermassung

Ausserhalb Gestaltungsplanperimeter

Verkehrsfläche

Gewässer

Wald