



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

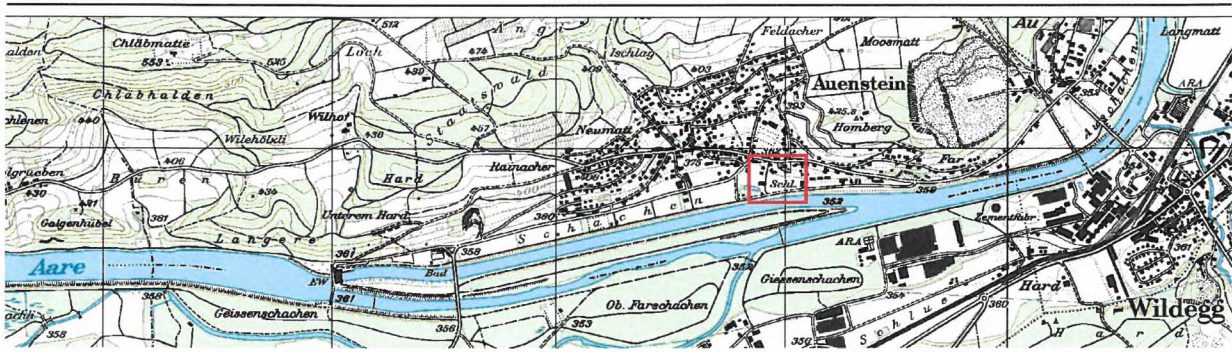
Gestaltungsplan Mühliacherweg

Gemäss § 21 Baugesetz

Sondernutzungsvorschriften Genehmigungsexemplar

Weiterer Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:200 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Schnitte 1: 200 (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom: 20. August 2015

Mitwirkungsbericht vom: 21. Juni 2013

Öffentliche Auflage: 7. September bis 6. Oktober 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am 13. Oktober 2015

Der Gemeindeammann:

R. Krättli

Der Gemeindeschreiber:

J. Lanz

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21.12.2015

Erstellt von:

Der Generalsekretär:

BC AG

Neumarkt 1

5201 Brugg

F 058 580 99 61

info@bcplanung.ch

www.bcplanung.ch

Die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes Mühliacherweg

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck / Ziel

Mit dem Sondernutzungsplan Mühliacherweg werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Haushälterischer Umgang mit dem Bauland durch Minimierung der Verkehrsfläche*
- *Gute Einpassung in die bestehende Überbauung und Respektierung des Schlosses*
- *Gute Durchgrünung und Gestaltung eines attraktiven Aussenraumes für die Bewohner der Überbauung*
- *Gute Anbindung für den Langsamverkehr an die bestehende Dorfstruktur*

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplan Mühliacherweg sind:

- Situationsplan 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Schnitte 1:200

§ 3

*Umgebungsschutz
Schloss*

Bauvorhaben haben sich sorgfältig in den Umgebungsbereich des Schlosses einzufügen.

§ 4

Perimeter / Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan 1:200 bezeichneten Perimeter des Gestaltungsplanes Mühliacherweg.

§ 5

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Auenstein.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 6*Geringfügige Abweichungen*

Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zugunsten guter Lösungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden.

2. Nutzung**§ 7**

Im gesamten Perimeter ist ausschliesslich die Wohnnutzung zugelassen.

3. Baulinien**§ 8***Baulinie Nord*

¹Die Baulinie Nord begrenzt den bebaubaren Bereich nach Norden. Der Bereich nördlich der Baulinie ist von Kleinbauten freizuhalten. Ausnahme sind die Fusswege zur internen Erschliessung gemäss § 13 Abs. 3 SNV sowie geschlossene Anbauten zur Erschliessung der Wohnungen von maximal 1.50 m x 10.00 m.

Gestaltungslinie

²Die Gestaltungslinie dient der Sicherung des Abstandes gegenüber dem Schloss. Vor der Gestaltungslinie dürfen keine oberirdischen Gebäude sowie Klein- und Anbauten erstellt werden.

4. Baufelder**§ 9**

¹Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst 4 Baufelder für Hochbauten mit entsprechenden Bauvorschriften.

Geschossigkeit

²Im gesamten Planperimeter sind 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit Flachdach möglich. Die Attikageschosse müssen auf der Aareseite zurückversetzt und können auf der West-, Nord- und Ostfassade fassadenbündig ausgeführt werden. Die maximale Fläche der Attikageschosse beträgt 60 % der jeweiligen Baufeldfläche. Nicht eingerechnet werden dabei Vordächer bis zu einer Tiefe von 2.00 m.

Gebäudehöhe

³Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.60 m exkl. technische Dachaufbauten wie Liftüberfahrt, Kamine, Lüftungsrohre, Solarpanelen etc.

Geschosshöhe Attikageschosse

⁴Die Geschosshöhe der Attikageschosse darf maximal 2.70 m betragen.

Architektur

⁵Die Bauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Die Architektur soll dazu beitragen, dass sich die Überbauung gut in den Kontext des Flussraums und die ortsbauliche Situation integriert. Die wesentlichen Beurteilungskriterien betreffen: Fernwirkung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe.

5. Baufelder A und B

§ 10

*Gebäudegrösse
Baufelder A + B*

¹In den Baufeldern A + B beträgt die Gebäudelänge mindestens 38.00 m, maximal 40.00 m. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 15.00 m, eingerechnet sind vorgebaute Balkone von maximal 2.50 m Tiefe auf der gesamten Gebäudelänge.

*Materialisierung /
Gestaltung*

²Auf den West-, Nord- und Ostfassaden sind keine vorgebauten Balkone erlaubt.

6. Baufelder C und D

§ 11

*Gebäudegrösse
Baufelder C + D*

¹Die Gebäudelänge im Baufeld C beträgt maximal 30.00 m, im Baufeld D ist sie auf maximal 20.00 m begrenzt. Die maximale Gebäudetiefe in beiden Baufeldern beträgt 14.00 m.

*Materialisierung /
Gestaltung*

²Die Punktbauten in den Baufeldern C und D haben ein geschlossenes Erscheinungsbild mit Lochfassade und eingezogenen Loggien aufzuweisen. Vorgebaute Balkone sind nicht erlaubt.

7. Kleinbauten

§ 12

Kleinbauten

Einzelne Kleinbauten ausserhalb der Baufelder sind zulässig. Die Bewilligung erfolgt durch den Gemeinderat.

8. Erschliessung

§ 13

MIV

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem Mühliacherweg.

Fussweg

²Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt über einen neu zu erstellenden Fussweg, welcher das Planungsgebiet im Norden an die Hauptstrasse anbindet. Diese Fusswegverbindung ist öffentlich zugänglich. Die Realisierung des Fussweges erfolgt nach der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes, spätestens jedoch bei der Realisierung der ersten Etappe.

Innere Erschliessung

³Die innere Erschliessung wird mit Fusswegen gewährleistet. Deren genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fusswege sind mindestens 1.5 m breit und rollstuhlgängig zu gestalten. Im Norden sind die internen Fusswege mit dem neuen öffentlichen Fussweg zu verbinden.

9. Parkierung

§ 14

Anwohnerparkierung

¹Die Anwohnerparkierung erfolgt unterirdisch. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich zwischen den Baufeldern C und D.

- Besucherparkierung* ²Die Besucherparkierung erfolgt oberirdisch am Mühliacherweg. Die Anlage hat sich in das gewachsene Terrain einzupassen.
- Zufahrt Tiefgarage* ³Die Zufahrt zur Tiefgarage ist verkehrsberuhigt zu gestalten.

10. Energieeffizienz

§ 15

- Energie* Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird bezüglich Energie und Ökologie eine dem Minergie-Standard gleichwertige Lösung verlangt.

11. Aussenraumgestaltung

§ 16

- Spielplatz* ¹Es sind verschiedene Spielplätze zu realisieren. Die Gesamtfläche der Spielplätze muss mindestens 10 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen. Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung muss dieser Wert für jede Etappe eingehalten werden. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten. Bekieste Fusswege, Spielgärten, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Maximal 10 % der Flächen dürfen befestigt werden.
- Bepflanzung* ²Die Bepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die maximale Wuchshöhe darf die Gebäudehöhe nicht mehr als 2 m überragen. Es ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz für die wegfallende Hecke auf Parzelle 313 vorzusehen.
- Trenngürtel Schloss* ³Entlang der Grenze zur Parz.311 (Schlossparzelle) sind in Ergänzung zur bestehenden, schlossseitigen Bepflanzung einheimische Sträucher zu pflanzen.
- Sichtschutz Friedhof* ⁴Am Übergang zwischen Baufeld B und dem Friedhof sind mehrere Bäume von 4 bis 5 m Höhe als Sichtschutz zu pflanzen, zu unterhalten und fachgerecht zu erhalten. In Abweichung zu § 88 EG ZGB dürfen diese Bäume in einem Abstand von 1 m (gemessen ab Stockmitte) zur Parzellengrenze gepflanzt werden. Anzahl und Stellung der im Situationsplan eingezeichneten Bäume sind nicht bindend.
- Grünfläche* ⁵Die gesamte Aussenfläche ist zu begrünen. Diese Grünfläche steht allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung.
- Freiraumkonzept* ⁶Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem ersten Baugesuchsverfahren ein Freiraumkonzept einzureichen, welches den nachfolgenden Anforderungen gerecht wird: Die Freiräume haben hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die Umgebung hat dazu beizutragen, dass sich die Überbauung gut in den Kontext des Flussraums integriert, gute Übergänge zum Schloss und Friedhof und den umliegenden Grundstücken gewährleistet sind. Zudem gilt es mit einer guten Aussenraumgestaltung die Wohnqualität zu fördern. Störende Terrainveränderungen sind zu vermeiden. Für die Umgebungsgestaltung sind Fachpersonen beizuziehen. Die Umgebungsgestaltung ist mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege und Fachstelle Orts-

bild) abzusprechen.

Terrain

⁷Das gewachsene Terrain soll so wenig wie möglich verändert werden und sich in der Neugestaltung am Terrain in der Umgebung orientieren.

Bereich Tiefgarageneinfahrt

⁸Der Bereich Tiefgarageneinfahrt ist diskret im Gelände einzupassen und gut zu gestalten. Die konkrete Gestaltung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

12. Schlussbestimmungen

§ 17

Planbeilage Umgebungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern, etc.

§ 18

Genehmigung, Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Rechtskraft.

²Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

³Der rechtskräftige Gestaltungsplan Mühliacher vom 21. Januar 2004 wird mit Genehmigung dieses Gestaltungsplans aufgehoben.

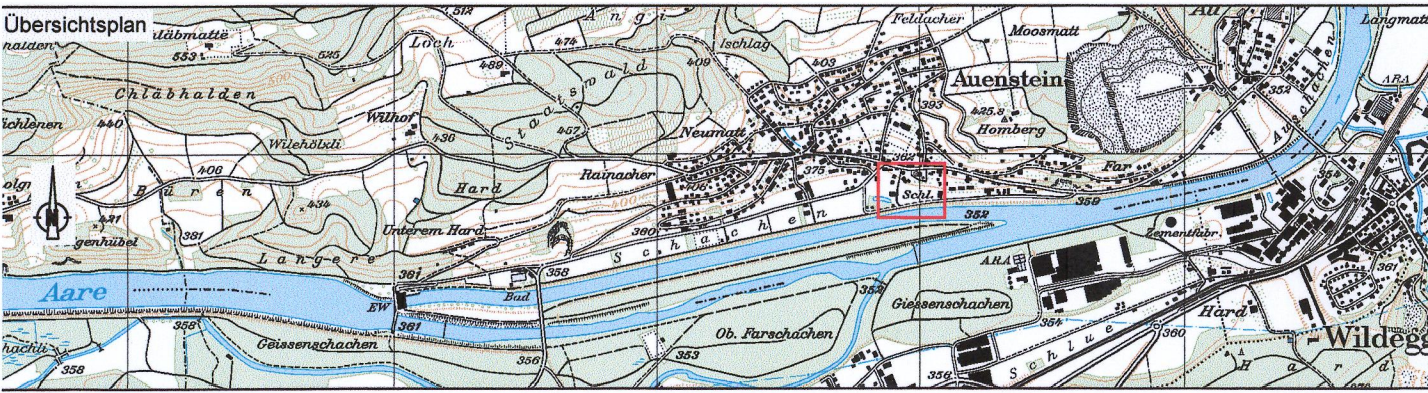


Gestaltungsplan Müliacherweg

gemäss § 21 BauG
Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
• Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
• Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
• Schnitte 1:200 (orientierend)

Genehmigungsexemplar

Situation 1:200



Vorprüfungsbericht vom: 20. August 2015
Mitwirkungsbericht vom: 21. Juni 2013
Öffentliche Auflage vom: 7. September bis 6. Oktober 2015
Beschluss vom Gemeinderat am: 13. Oktober 2015

Der Gemeindeamman:
Der Gemeindevorsteher:

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21.12.2015
Der Generalsekretär:

Projektnummer: 4091XBP100
Plannummer: 001
Format: 80 x 105
EDV-Datei: 10_Projektentwurf_Planm001_Gestaltungsplan.dwg
Plotfile: -

Art: Erstellung Änderung 1 Änderung 2
gezeichnet: Wes 14.10.2015
geprüft: Wes 14.10.2015
freigegeben: PT 14.10.2015
Beschreibung der letzten Änderung: -

Legende

- Genehmigungsinhalt
- • • • Gestaltungsinhalt - Perimeter
 - Baufelder A - D
 - Weg- und Strassenlinie (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
 - Baulinie Nord
 - Gestaltungsinhalt

- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen
- Ein- und Ausfahrtsbereich in den Müliacherweg
- Einfahrt Tiefgarage / mit Integration Platzgestaltung (Bereich öffentlicher Platz)
- Bereich öffentlicher Fussweg
- Innere Fusswegerschliessung
- Bereich Ersatz Hecke
- Baumpflanzung als Sichtschutz

- Orientierungsinhalt
- best. Wasserleitung
 - best. Kanalisationsleitung
 - Waldabstandslinie
 - Freiraum
 - Option Ergänzung Schlossmauer





Gestaltungsplan Mühliacherweg

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Längenprofil 1:500 / 50

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. März 2003

Der Gemeindeammann:

H. Alber

Der Gemeindeschreiber:

J. Lanz

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **21. Januar 2004**

Der Staatsschreiber:



Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck, Geltungsbereich Der Gestaltungsplan Mühliacherweg regelt, gestützt auf § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde, die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Mühliacherweg besteht aus

- dem Situationsplan 1:500
- dem Längenprofil 1:500 / 50 und
- den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

*Umgebungsschutz
Schloss*

Bauvorhaben haben sich sorgfältig in den Umgebungsbereich des Schlosses einzufügen.

2 Bauvorschriften

§ 4

Nutzung

Zugelassen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

§ 5

*Gebäudestellung / First-
richtung*

¹Firstrichtung und Gebäudelängsseite sind gemäss den Angaben im Situationsplan anzuordnen.

*Gebäude- und Firsthö-
hen*

²Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.60 m, die maximale Firsthöhe 10.80 m.

Gebäudelänge ³Die minimale Gebäudelänge beträgt 10 m.

§ 6

Dachgestaltung ¹Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° vorzusehen. Farbe der Dacheindeckung: Dunkelrot bis braun.

Fassadengestaltung ²Die farbliche Gestaltung der Fassaden hat nach einem einheitlichen, vom Gemeinderat zu bewilligenden Gesamtkonzept zu erfolgen.

5 Umgebungsgestaltung

§ 7

Geländegestaltung ¹Es ist eine sanfte, natürliche Geländegestaltung ohne harte Kanten anzustreben.

²Stützmauern sind auf eine maximale Höhe von 1.50 m zu beschränken.

§ 8

Bepflanzungskonzept ¹Pro Wohneinheit ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

²Entlang des Mühliacherweges und des neuen Fussweges zur Dorfstrasse sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) als Richtvorgabe dienen.

³Entlang der Grenze zur Parz. 311 (Schlossparzelle) sind in Ergänzung zur bestehenden, schlossseitigen Bepflanzung einheimische Sträucher zu pflanzen, die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) dienen als Richtvorgabe.

⁴Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

7 Baubewilligungsverfahren

§ 9

Beratung Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

8 Schlussbestimmungen

§ 10

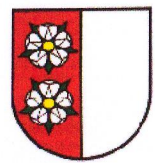
Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere die §§ 7 und 12.

§ 11

Genehmigung, Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

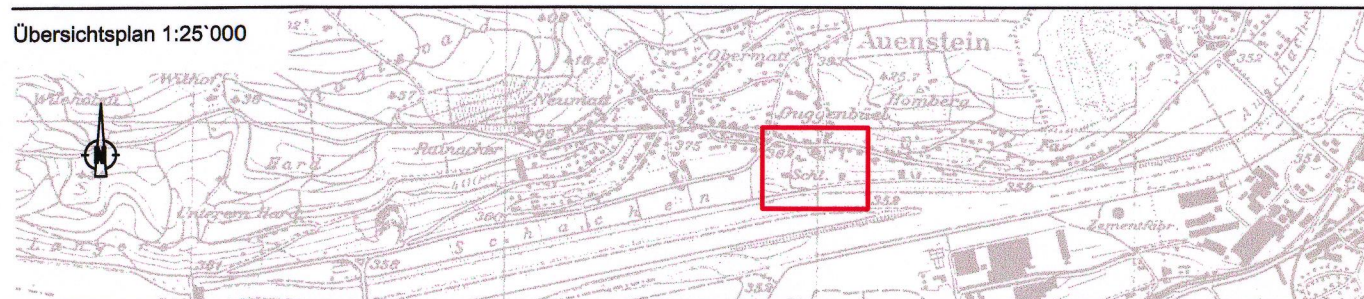


Gestaltungsplan Mühliacherweg

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

Übersichtsplan 1:25'000



Öffentliche Auflage vom 19. August 2002 bis 17. September 2002

Vom Gemeinderat beschlossen am : 25. März 2003

Der Gemeindeammann :

H. Alber

Der Gemeindegemeinderat :

J. Lanz

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **21. Januar 2004**

Der Staatsschreiber:

PORTA +PARTNER
Ingenieure • Planer • Geometer
Brugg • Windisch • Lenzburg
Internet: <http://www.porta-partner.ch>
Email: info@porta-partner.ch

Auftragsnr.: 091P106/1

5200 Brugg, 09.04.03

EDV-Projekt /
Zeichnung: P106_01.dwg

Grösse : 50 / 84

Legende

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Normalbaulinie gem. § 111.1. a BauG
	grün	Gestaltungsbaulinie für Hochbauten gem. § 111.1.a BauG
	orange	Baulinie für Klein- u. Anbauten gem. § 18.1 ABauV
	rot	Weg- und Strassenlinie (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
		Firsttrichtung
	violett	Fussweg (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
	blau	Sichtzonen
	rot	Gestaltungsplan- Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	grau	Bestehende Strassen / Wege		Bestehende/ neue Hecken
	gelb	Erschliessungsstrasse neu		Bestehender / neuer Baum
	violett	Fussweg neu		Bestehende Kanalisation
		Zonengrenze und Zonen- bezeichnung gemäss Zonenplan		Neue Kanalisation
		Bebauungskonzept (unverbindlicher Vorschlag)		Best. Druckleitung
		Waldbaulinie		Bestehende Wasserleitung
		Wald		Neue Wasserleitung
		Waldgrenze Baugebiet gemäss § 3 AWaV		

