

Teiländerung Gestaltungsplan «Am Park» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

Bewilligter Gestaltungsplan «Am Park» vom 19. Juni 2018



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

23. März 2019 bis 23. April 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom:

6. März 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am:

29. April 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Juli 2019

Der Generalsekretär:

Fassung vom 25. April 2019



Gestaltungsplan «Am Park» Sondernutzungsvorschriften

-
- | | |
|-----|--|
| § 7 | Ausnützung |
| 1 | Es sind maximal 8'000 m ² anrechenbare Bruttogeschossfläche zulässig. |
-

Teiländerung Gestaltungsplan «Am Park» Sondernutzungsvorschriften (rot: Änderungen)

-
- | | |
|-----|--|
| § 7 | Ausnützung |
| 1 | Es sind maximal 8'775 m ² anrechenbare Bruttogeschossfläche zulässig. |
-

Gestaltungsplan «Am Park» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom 17. Februar 2017 bis 20. März 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 17. August 2017

Öffentliche Auflage vom 01. September bis 02. Oktober 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19. März 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Juni 2018

Fassung vom 13. März 2018

Der Generalsekretär:



Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- 1 Mit dem Gestaltungsplan «Am Park» sollen die in § 4 Abs. 2 BNO definierten Ziele erreicht werden.

§ 2 Perimeter und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Perimeter.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 3 Die Richtprojekte Bauten und Freiraum haben wegleitenden Charakter. Wenn von diesen Richtprojekten massgeblich abgewichen wird, ist ein Fachgutachten eines qualifizierten Architekten oder Landschaftsarchitekten einzuholen.
- 4 Der Bericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan der Gemeinde Meisterschwanden.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

Bebauung

§ 4 Baubereiche A bis H

- 1 Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Baubereiche A bis G zulässig.
- 2 Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs H sind nur Untergeschosse zulässig.
- 3 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Begrenzungen der Baubereiche gestellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV Anhang 3 BauV sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV Anhang 3 BauV zulässig, sofern der parkähnliche Freiraum nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 Gebäude- und Firsthöhen

- 1 In den Baubereichen A bis F ist eine maximale Gebäudehöhe von 11.00 m zulässig.
- 2 Im Baubereich G ist eine maximale Gebäudehöhe von 12.00 m zulässig. Für zusätzlich erforderliche Abgrabungen darf dieses Mass um einen Meter erhöht werden.

§ 6 Geschossigkeit

- 1 In den Baubereichen A bis F ist das Attikageschoss jeweils in der nordöstlichen Ecke bündig zu den Fassaden anzuordnen. Die Anzahl Untergeschosse ist nicht beschränkt.
- 2 Im Baubereich G darf gegenüber der zulässigen Gebäudehöhe kein zusätzliches darüber liegendes Attikageschoss erstellt werden. Die Anzahl Untergeschosse ist nicht beschränkt.

§ 7 Ausnützung

- 1 Es sind maximal 8'000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche zulässig.

§ 8 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist gemäss den Anforderungen der SIA-Norm 312 zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von Liftschächten, Klimaanlage und dergleichen.

§ 9 Fassadengestaltung

- 1 Die Gebäude sind als Punkthäuser zu gestalten.

Freiraum

§ 10 Vorzone

- 1 Die Vorzone bildet den Auftakt der Siedlung und ist einladend zu gestalten. Mit vereinzelt Möblierungs- und Grünelementen ist für eine Aufenthaltsqualität zu sorgen.
- 2 Innerhalb der Vorzone sind ein Zugang für Zu Fuss Gehende, die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage und die Entsorgung zulässig.

§ 11 Grünraum

- 1 Der Grünraum ist als parkähnlicher, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum zu gestalten. Mit Wiesen-, Rasen- und Staudenflächen entsteht eine attraktive Gliederung der Räume. Eine übermässige Kammerung des Freiraums durch dichte, ausgedehnte Heckenstrukturen ist nicht zulässig.
- 2 Private Freiräume sind mehrheitlich innerhalb des Gebäudevolumens anzuordnen (Sitzplätze, Loggien, Dachterrassen).

§ 12 Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche

- 1 Die Spiel- und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen gemäss § 44 BNO sind an den bezeichneten Lagen anzuordnen.
- 2 Es sind auch Wege an die Spiel- und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen gemäss § 44 BNO anrechenbar.

§ 13 Terraingestaltung

- 1 Das Terrain ist möglichst natürlich zu gestalten. Stützmauern sind mit Ausnahme des Bereichs zur Vorzone nicht zulässig. Böschungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und so auszugestalten, dass ein harmonischer Gesamteindruck des Terrains resultiert.

§ 14 Bepflanzung

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind mittel- bis grosskronige Hochstammbäume zu pflanzen. Die Bäume dürfen in einem Radius von 5.00 m um den bezeichneten Standort gesetzt werden. Es ist eine Erdüberdeckung von mindestens 1.00 m zu gewährleisten.
- 2 Es ist mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bepflanzung gemäss § 49 Abs. 5 BNO zu verwenden.

Verkehr

§ 15 Zu-/Wegfahrt Tiefgarage

- 1 Die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Lage zulässig.

§ 16 Parkierung motorisierter Verkehr

- 1 Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner ist ausschliesslich in der Tiefgarage zulässig.
- 2 Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage oder an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen.

§ 17 Veloparkierung

- 1 Die Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge liegend gemäss § 43 BNO anzuordnen. Zusätzlich sind auch nicht überdeckte und unterirdische Veloabstellplätze in der Nähe der Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage an das Mass gemäss § 43 BNO anrechenbar. Mindestens die Hälfte dieser Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze frei zugänglich anzuordnen.

§ 18 Fuss- und Radwegverbindungen

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fuss- und Radwegverbindungen sind dauernd freizuhalten. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten und haben eine minimale Breite von 1.50 m aufzuweisen.

Umwelt

§ 19 Ökologischer Ausgleich

- 1 Es sind mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als ökologisch hochwertige Flächen zu gestalten und dauernd freizuhalten.

§ 20 Lärm

- 1 Beim Baubereich G muss zur Sicherstellung des Lärmschutzes die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert ($L_{r,e}$) der Kantonsstrasse K 370, mindestens 13.7 db(A) betragen. Diese Dämpfung muss bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen erreicht werden.
- 2 Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen nach Abs. 1 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn notwendig, Nachbesserungen verlangen.

§ 21 Energie

- 1 Es ist mindestens der MINERGIE-Standard einzuhalten (Fassung vom 1. Januar 2017). Alternative Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

§ 22 Entwässerung

- 1 Bebauung und Freiraum sind so auszugestalten, dass das Regenwasser möglichst versickern, retendieren oder vor Ort verwendet werden kann.

§ 23 Entsorgung

- 1 Die Entsorgung ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage anzuordnen.

Schlussbestimmungen

§ 24 Qualitätssicherung

- 1 Die Bauten und die Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude sowie Gestaltung des Freiraums. Wegleitende Grundlage für die Beurteilung bilden die Richtprojekte Bauten und Freiraum.

§ 25 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan ist frühestens zusammen mit dem Erschliessungsplan Lindenberg genehmigungsfähig.
- 2 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

§ 26 Änderung und Aufhebung

- 1 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

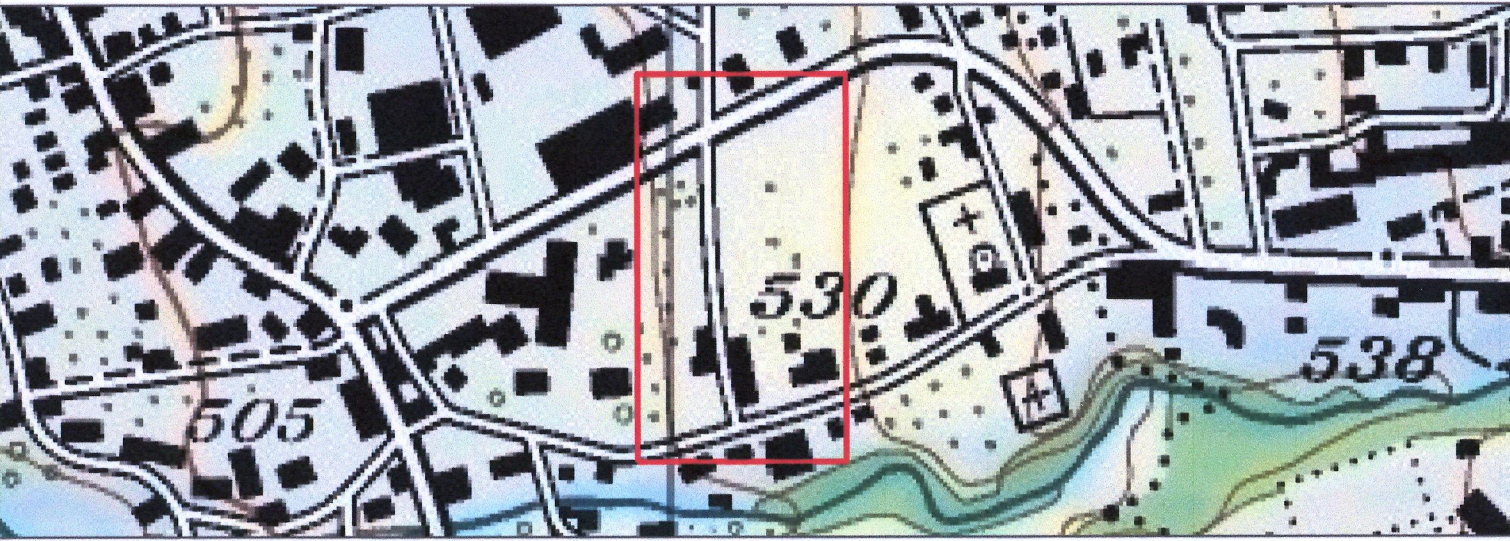
Erschliessungsplan "Lindenweg"

Gemäss § 17 BauG

Situation 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichts-Skizze



Mitwirkung vom : 17. Februar 2017 bis : 20. März 2017
Vorprüfungsbericht vom : 17. August 2017
Öffentliche Auflage vom : 01. September 2017 bis : 02. Oktober 2017
Beschlussen vom Gemeinderat am : 19.03.2018

Der Gemeindepräsident:
Ueli Haller

Der Gemeindegeschreiber:
Michael Grützwiler

Genehmigungsvermerk :
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Juni 2018

Der Generalsekretär:

MSL Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischbacher 10
5630 Muri
Tel. 056 / 664 41 81
Fax. 056 / 664 54 88

Plan-Nr.: 16.2337.01
Erstellt: Dezember 2016
Gezeichnet: GB
Druckdatum: 26. März 2018
Format: 60/73

Legende zum Erschliessungsplan :

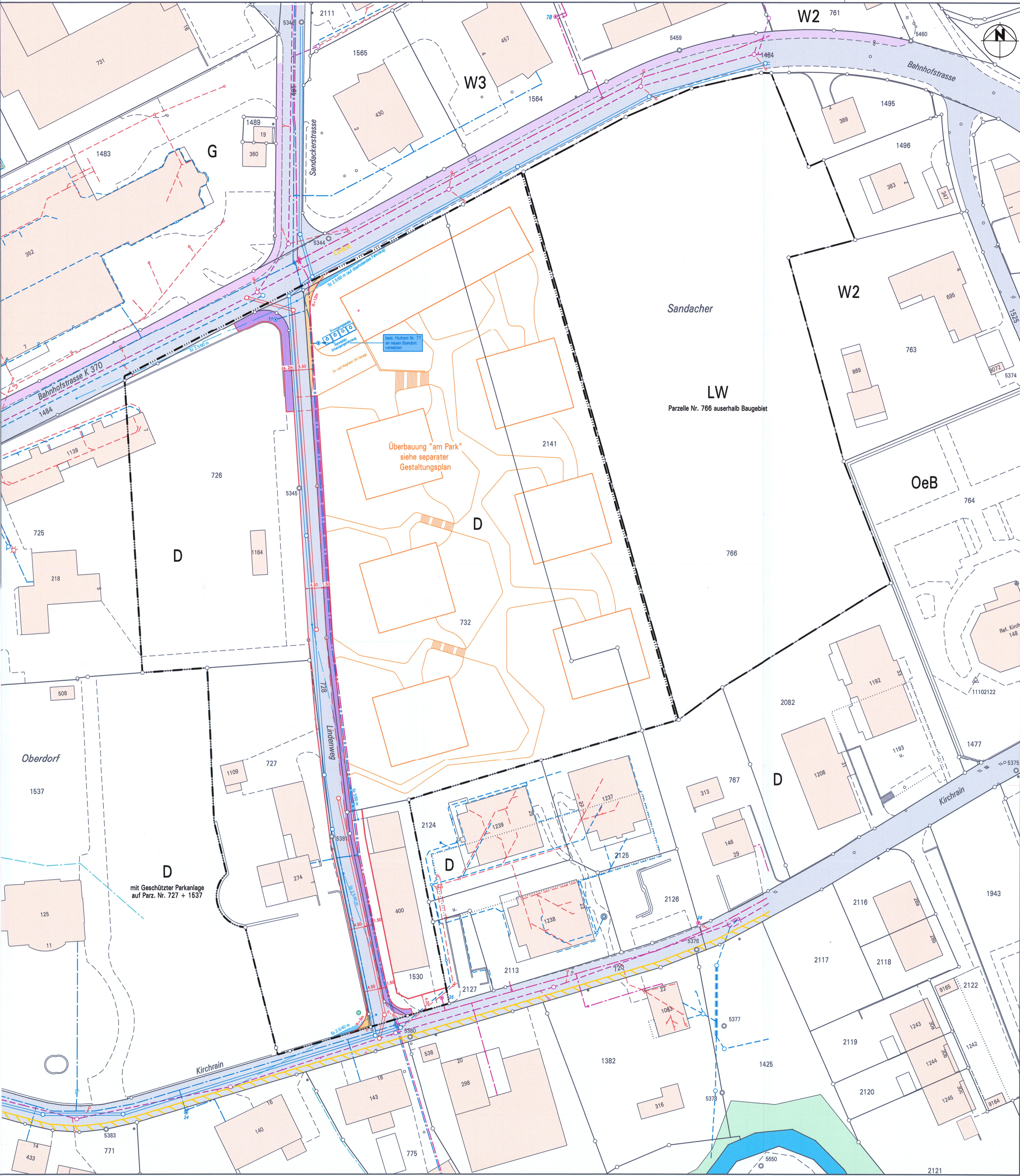
1. Genehmigungsinhalt

	schwarz	Perimeter Erschliessungsplan
	rot	Strassen- /Weglinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
	rot	Baulinien
	blau	Sichtzonen (§ 42 ABauV)

Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 bis 3.0 m zu gewährleisten

2. Orientierungsinhalt

	orange	geplante Strassenerweiterung
	violett	geplanter Gehweg
	grau	bestehende Strassen und Wege
	beige	bestehende Gebäude
	rot	geplante Strassenränder
	schwarz	Bauzonengrenzen und Zonenbezeichnungen
	pink/rot	best. Kanalisationsleitungen Misch- /Trennsystem
	blau	best. Meteorwasserleitung
	rot	neue Schmutzwasserkanalisationsleitung
	rot	neue Meteorwasserableitung
	blau/pink	best. Wasserleitung Nieder- /Hochzone
	orange	geplante Überbauung "Am Park" (separater Gestaltungsplan)
	gelb	bestehende "Längsstreifen für Fussgänger"



Gestaltungsplan «Am Park»

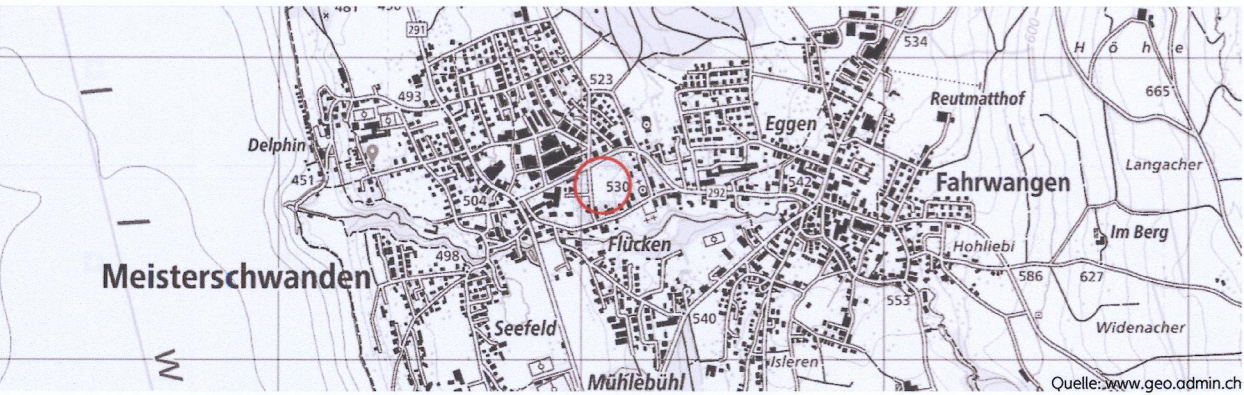
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom 17. Februar bis 20. März 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 17. August 2017

Öffentliche Auflage vom 01. September bis 02. Oktober 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19. März 2018

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. Juni 2018

Der Generalsekretär

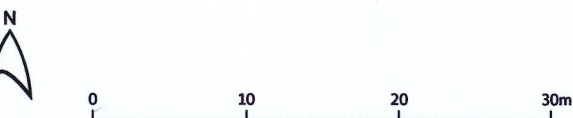
Fassung vom 13. März 2018

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche A-G
- Baubereich H
- Vorzone
- Grünraum
- Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche (ungefähre Lage)
- Baum
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Parkplätze für Besucherinnen und Besucher (ungefähre Lage)
- Fuss- und Radwegverbindungen
- Entsorgung (ungefähre Lage)
- Sichtzone (§ 42 BauV)

Orientierungsinhalt

- Richtprojekt
- Sichtlinie
- Erschliessungsplan Lindenweg



Koordinatenverzeichnis Baubereiche

(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	1'238'603.26	2'660'038.36
2	1'238'609.24	2'660'059.54
3	1'238'589.99	2'660'064.97
4	1'238'584.01	2'660'043.79
5	1'238'569.87	2'660'041.55
6	1'238'575.85	2'660'062.72
7	1'238'556.60	2'660'068.16
8	1'238'550.62	2'660'046.98
9	1'238'536.78	2'660'044.65
10	1'238'542.75	2'660'065.83
11	1'238'523.48	2'660'071.27
12	1'238'517.51	2'660'050.09
13	1'238'530.47	2'660'093.19
14	1'238'536.72	2'660'115.33
19	1'238'586.29	2'660'077.44
20	1'238'592.54	2'660'099.58
21	1'238'599.76	2'660'073.64
22	1'238'606.01	2'660'095.77
23	1'238'619.97	2'660'067.94
24	1'238'626.22	2'660'090.07
25	1'238'622.59	2'660'043.88
26	1'238'645.56	2'660'086.69
27	1'238'659.85	2'660'082.66
28	1'238'635.37	2'660'037.03
16	1'238'552.60	2'660'086.95
15	1'238'558.85	2'660'109.08
17	1'238'566.08	2'660'083.14
18	1'238'572.33	2'660'105.28

DATUM	MSTB.
13. März 2018	1:500
DARSTELLUNG	GEZEICHNET
Situationsplan	ta
DOK.-BEZ.	
10097_08_180313_Plan.vwx	

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

