

Gestaltungsplan Mülihalde

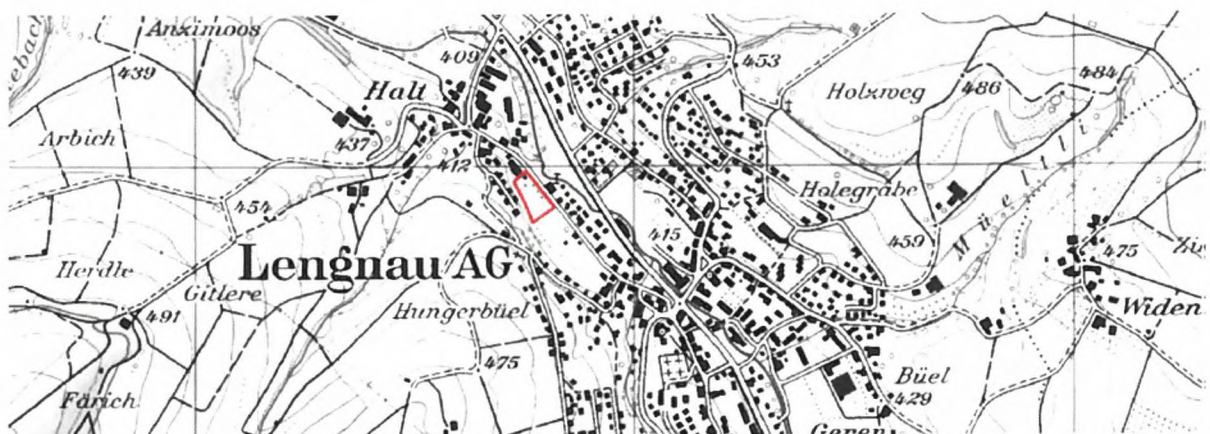
gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes;

- verbindlicher Gestaltungsplan Mülihalde, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt



Mitwirkung vom: 6. November 2017 bis 5. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom: 1. März 2018

Öffentliche Auflage vom: 14. Mai 2018 bis 12. Juni 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. Juni 2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 18. September 2018

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Mülihalde“ bezweckt eine gut in die örtliche Situation eingepasste Überbauung entlang der Landstrasse, indem ortsbaulich angemessen gegenüber dem bäuerlich geprägten alten Dorfteil reagiert und dichte Wohnbauformen im Kontrast zu den umliegenden Einfamilienhausquartieren ermöglicht werden.

² Mit dem Gestaltungsplan ist eine rationelle und konzentrierte Erschliessung unter Respektierung der Langsamverkehrsachse der Landstrasse sicher zu stellen.

³ Im Hinblick auf mögliche Überbauungen auf der südöstlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine ortsbauliche Fortführung und eine grösstmögliche Koordination der Erschliessung zu gewährleisten.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Mülihalde“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Lengnau.

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

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, interne Fusswege) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Mülihalde“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme der in § 5 Abs. 2 SNV aufgeführten Gebäude, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zu erstellen.

² Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten sind folgende oberirdischen Gebäude zugelassen

- Gedeckte Aussenbereiche für den gemeinschaftlichen Aufenthalt mit einer Gebäudefläche von insgesamt max. 80 m² und einer Gesamthöhe von max. 3 m.
- Vereinzelte Garten- und Gerätehäuschen für die Nutzung der Privatgärten von je max. 10 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m.
- Velounterstände sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplanes zugelassen.
- Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen sind an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen.

§ 6

Baubereiche
für Untergeschosse /
Unterniveaubauten

¹ Die Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nebennutzflächen (NNF) bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

Zufahrtsrampe

² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle kann eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.5 m über das massgebende Terrain hinausragt und max. 5.5 m breit ist. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung (z.B. mittels Begrünung) und in die ortsbauliche Situation zu integrieren.

§ 7

Anzahl
Vollgeschosse

¹ Gebäude dürfen folgende Vollgeschosszahlen nicht überschreiten:

- Baubereiche A und B; max. 4 Vollgeschosse
ohne zusätzliches Attikageschoss
- Baubereich C; max. 3 Vollgeschosse
ohne zusätzliches Attikageschoss

§ 8

Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen (Tiefgaragen) darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereiches ist die Erschliessung und Parkierung der Parzellen Nr. 2072 und 2073 privatrechtlich zu koordinieren, so dass eine insgesamt rationelle und übersichtliche Konzeption sichergestellt werden kann. Als Grundlage für die Bewilligung sind die in diesen Bereich ragenden Flächen für die Lage der Zufahrtsrampe und die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern. Die Sicherstellung hat spätestens vor der ersten Baueingabe zu erfolgen.

§ 9

Parkierung	¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und von Abs. 3, in den Baubereichen für Untergeschosse / Unterniveaubauten bzw. in den Untergeschossen der Hochbauten anzuordnen. ² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig. ³ Im Baubereich C ist eine Integration von max. 2 Parkfeldern ins oberirdische Gebäudevolumen mit direkter Zufahrt von der Landstrasse zulässig.
Veloabstellplätze	⁴ Mindestens die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch und überdeckt in der Nähe der Hauseingangsbereiche anzuordnen.

§ 10

Interne Fusswegverbindung	¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner, durchgehender Fussweg zu sichern und mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen. Die Breite des Fussweges muss minimal 1.50 m betragen.
---------------------------	---

§ 11

Umgebungsgestaltung	¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich und sorgfältig zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.
Erschliessungsbereiche	² Die Erschliessungsbereiche sind als platzartige, multifunktional nutzbare Vorplatzflächen zu gestalten, in der die Parkfelder für Besucher und die Entsorgungsanlage zwischen Pflanzinseln und einzelnen grösseren Feldbäumen sorgfältig integriert sind.
Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich	³ Der gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich dient zur Erholung sowie zum allgemein zugänglichen, attraktiven Spiel- und Aufenthalt. Er ist mit einem sicherfähigen Belag auszugestalten und mit einzelnen grösseren Feldbäumen zu bepflanzen.
Freiraum Hang, gemeinschaftlicher Spielbereich	⁴ Die am Hang liegenden Freiflächen sind als Streuobstwiesen durchsetzt mit standortheimischen Sträuchergruppen, kleineren und grösseren Bäumen sowie vereinzelt möglichen Nutzgärten vor den Wohnungen auszubilden. In privaten Nutzgärten sind Abgrabungen oder Aufschüttungen inklusive dazugehöriger Terrainabstützungen bis 40 cm zulässig. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen ist ein gemeinschaftlicher naturnaher Spielbereich vorzusehen.
Privatgärten	⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Privatgärten können von den Bewohnerinnen und Bewohnern als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Zur sanften Abgrenzung sind sommergrüne Hecken, niedrige Einfriedigungen und filigrane Zäune zulässig.

§ 12

Gestaltung der
Bauten und Anlagen

¹ Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A, B und C ist eine einheitliche Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare, fein gegliederte Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie sehr gut aufeinander als auch auf die Umgebung abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden.

² In den Baubereichen für Hochbauten A und B muss das vierte Vollgeschoss entlang der Landstrasse gegenüber den darunterliegenden Fasadenslinien um mindestens 1 m zurückgesetzt werden.

³ Innerhalb des Baubereiches für Hochbauten A ist ein Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 25.0 und einer Gebäudebreite von max. 23.5 m zugelassen.

⁴ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen oder von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen.

⁵ Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. sowie die zulässigen Bauten gemäss § 5 Abs. 2 SNV müssen mit dem Hauptkubus harmonieren.

§ 13

Kriterien zur
Beurteilung der
Qualitäten

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussen-räumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung nach den in den §§ 11 und 12 SNV formulierten qualitativen Anforderungen.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein oder zieht eine Fachkommission bei.

§ 14

Hochwasserschutz

¹ Zum Schutz vor Hochwasserereignissen und Oberflächenwasserabflüssen muss die EG-Kote in den Baubereichen A, B und C mindestens 411.00 m ü.M. betragen. Alle Gebäudeöffnungen müssen unter Beachtung der EG-Kote genügend erhöht und wasserdicht ausgeführt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle ist so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall kein Wasser ins Untergeschoss eindringen kann.

³ Die Hochwassersicherheit kann durch alternative Lösungen gewährleistet werden, sofern dies keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat. Die Wirksamkeit alternativer Massnahmen ist aufzuzeigen.

§ 15

Energie

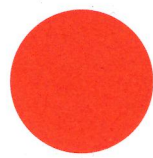
¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 16

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Mülihalde“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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



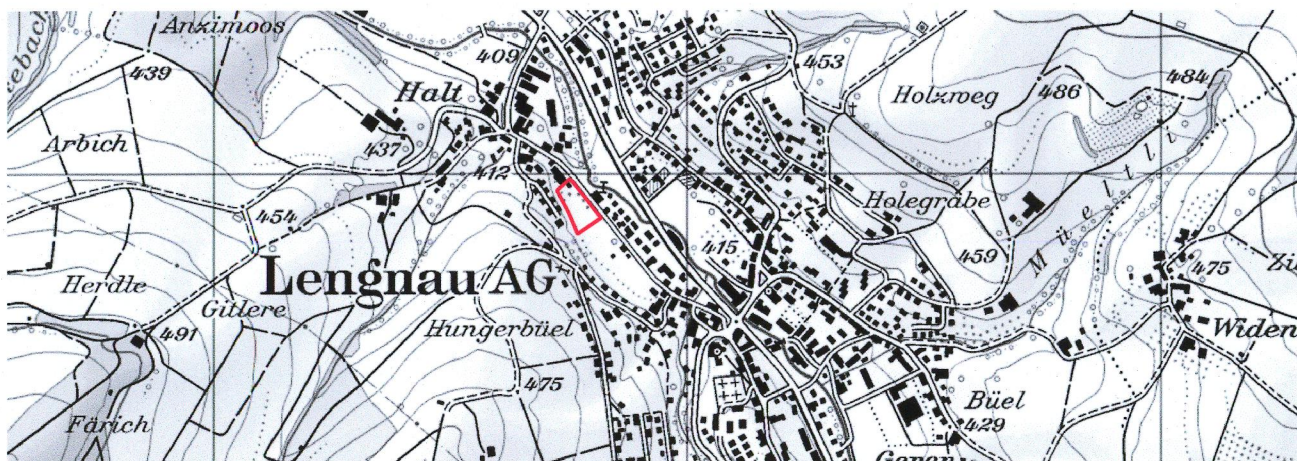
Gestaltungsplan Mülihalde

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 6. November 2017 bis 5. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom: 1. März 2018

Öffentliche Auflage vom: 14. Mai 2018 bis 12. Juni 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. Juni 2018

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

[Signature] *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 18. September 2018

Der Generalsekretär:

Stand: Genehmigung
Projekt: 125.8 / vm
Plangrösse: 44.6 x 63.0
Datum: 06.07.2018

arcoplan kg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche für Hochbauten A, B und C
- Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten

Erschliessungsbereiche

Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

Freiraum Hang

Gemeinschaftlicher Spielbereich

Privatgärten

Interne Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)

Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle (ungefähre Lage)

Zufahrtsrampe (ungefähre Lage)

Optionale Zufahrtsrampe (ungefähre Lage)

Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)

Bereich Ein- und Ausfahrt inkl. Zufahrtsrampe

Sichtlinien 2.5 m / 25 m mit Sichtzone

Optionale Sichtlinien 2.5 m / 25 m für optionale Zufahrtsrampe (ungefähre Lage)

Parkfelder für Besucher (4 Parkfelder)

Parkfelder für Besucher (2 Parkfelder)

Koordination Erschliessung / Parkierung Parzellen 2072 / 2073

Entsorgungsanlage (ungefähre Lage)

Perimeter Gestaltungsplan "Mülihalde"

ORIENTIERUNGSGEHALT

Bestehende Gebäude

Bäume (Richtprojekt Umgebung)

Vermessung

Richtkoten Aussenraum

