

Gestaltungsplan 'Mühlegg'

gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Datum

16.01.2019

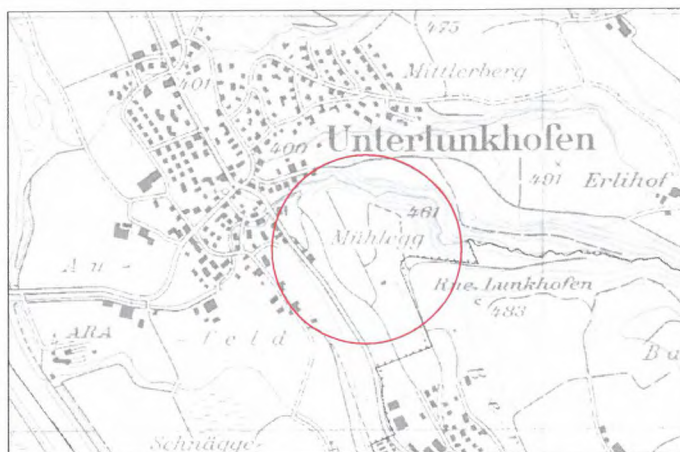


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:

- Situationsplan 1:500

Übersicht



Projektverfasser:

Freiraum:



a4d Architekten
dipl. Architekten ETH/sia
www.a4d.ch
Weberstrasse 4
8004 Zürich
T: 044 279 75 7 F: 044 279 75 00

SKK Landschaftsarchitekten

Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17
admin@skk.ch - www.skk.ch

Mitwirkungsbericht vom: 20.03.2018

Vorprüfungsbericht vom: 25.01.2018

Öffentliche Auflage vom: 28.05.2018

bis: 27.06.2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10.12.2018

Der Gemeindeammann:

P. Lochner



Der Gemeindeschreiber/in Stv.:

P. H. H.

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 1. April 2019

Der Generalsekretär:

[Signature]

Sondernutzungsvorschriften

Gestaltungsplan "Mühlegg", Unterlunkhofen

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan „Mühlegg“ regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals "Mühlegg" in Unterlunkhofen.

²Die Überbauung soll sich durch gute Anordnung der Bauvolumen, einheitliche, dem natürlichen Geländeverlauf angepasste Gestaltung der Bauten und Aussenräume sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie eine hohe Wohnqualität aufweisen.

³Der Lärmschutz gegenüber der Hauptstrasse K262 (Zugerstrasse) soll gewährleistet werden.

§ 2

Bestandteile des
Gestaltungsplans,
Genehmigungsinhalt

¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Orientierungsinhalt

²Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtkonzept Bauten
- Freiraum- und Vernetzungskonzept
- Richtkonzept Verkehrserschliessung
- Fussgängerkonzept
- Entwässerungskonzept
- Lärmgutachten

§ 3

Geltungsbereich

¹Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Situationsplan als „Gestaltungsplanperimeter“ bezeichnete Gebiet.

§ 4

Gestaltung

¹Die Bauten und die Umgebung im Gestaltungsplangebiet sind besonders gut zu gestalten. Wesentliche Richtpunkte dafür sind der Bezug zum Ortsbild und zur landschaftlichen Umgebung, die Nah- und Fernwirkung der Bauten und die architektonische Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

²Wegleitend für die fachliche Beurteilung ist das Richtkonzept Bauten von a4D Architekten, sowie das Freiraum- und das Vernetzungskonzept von SKK Landschaftsarchitekten.

BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 5

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹Soweit im Gestaltungsplan und mit diesen Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen und des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 6

Erschliessung

¹Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über die Mühleggstrasse.

²Die für die Erschliessung erforderlichen Strassen, Fusswege und Wendeplätze sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

³Die Fusswege sind spätestens mit dem Bau von Wohneinheiten auf dem angrenzenden Areal zu realisieren.

⁴Die Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse K262/Strassenparzelle 412 kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie für die Parzelle 428 weiterhin genutzt werden. Mittels baulicher Massnahmen im Erschliessungsprojekt ist die Durchfahrt ins Planungsgebiet über die Parzelle 412 zu verhindern.

⁵Die Strassenführung mit Sicherstellung des Gewässerraums wird im Gestaltungsplan lagemässig verbindlich festgelegt.

⁶Erschliessungsanlagen - Strassen, Wendeplätze, Werkleitungen, Fusswege, usw. - können innerhalb der Grünzonen erstellt werden.

⁷Die in den Grünzonen angeordneten Strassen und Wendeplätze sind mit sickerfähigem Belag zu versehen.

⁸Erschliessungsanlagen - Wendeplätze, Werkleitungen, Fusswege, usw. - sind soweit erforderlich oder zweckmässig mit Dienstbarkeiten sicherzustellen.

§ 7

Baufelder und Baulinien	¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Wo Baulinien definiert sind ersetzen diese den gesetzlichen Strassenabstand.
Abstände	² Sofern für die Bebauung der Baufelder nichts abweichend geregelt wird und keine Baulinien vorgehen, gelten die gesetzlichen Abstände.

§ 8

Bauweise, Nutzungen	¹ In den einzelnen Baufeldern sind folgende Haustypen bzw. Bauweisen gemäss den Definitionen in § 9 SNV zugelassen: Baufeld A: Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser Baufeld B: Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser Baufeld C: Gruppenbauten Baufeld D: Terrassenhäuser, Gruppenbauten und Einfamilienhäuser Baufeld E: Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser Baufeld F: Staffelbauten Baufeld G: Gruppenbauten
Baufeld D	² Im Baufeld D sind talseitig ausschliesslich Terrassenhäuser gestattet. ³ Bergseitig können Terrassenhäuser, Gruppenbauten oder auf einer Bautiefe der Parzellen 425 und 486 Einfamilienhäuser mit einer Mindestausnutzung AZ von 0.50 erstellt werden.

§ 9

Haustypen	¹ Das Areal soll gemäss Richtkonzept Bauten mit vielseitig gegliederten unterschiedlichen Haustypen aufgelockert überbaut werden. Instruktiv und begleitend für die fachmännische Beurteilung sind die Konzeptskizzen im Anhang.
Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhaus	² Einfamilienhäuser sind Gebäude mit einer und Doppel-Einfamilienhäuser mit zwei Wohneinheiten. ³ Pro Wohneinheit ist innerhalb des Gebäudekubus eine zusätzliche Wohneinheit - Einliegerwohnung - gestattet.
Gruppenbauten	⁴ Gruppenbauten sind Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten und maximal 2 Einliegerwohnungen.

⁵Die Wohneinheiten sind wie Einfamilienhäuser mit jeweils separatem Eingang sowie grosszügiger Terrasse oder Gartenanteil auszugestalten.

⁶Die Vollgeschosse sind gestaffelt anzuordnen, indem das jeweils darüber liegende Geschoss an der Tal- oder Seitenfassade um mindestens das Mass seiner Geschosshöhe zurückversetzt wird.

⁷Attikageschosse sind an zwei Seiten - eine davon die Talseite - vom unterliegenden Geschoss um mindestens das Mass ihrer Geschosshöhe zurückzusetzen.

Staffelbauten

⁸Staffelbauten sind am Hang gestaffelte Doppel-Einfamilienhäuser.

⁹Pro Wohneinheit ist innerhalb des Gebäudekubus eine zusätzliche Wohneinheit - Einliegerwohnung - gestattet.

¹⁰Die Voll- und Attikageschosse sind gestaffelt anzuordnen, indem das jeweils darüber liegende Geschoss ausschliesslich an der Talfassade um mindesten das Mass seiner Geschosshöhe zurückversetzt wird.

¹¹Ein hangparalleler Versatz zwischen den beiden Wohneinheiten ist zulässig, muss dann aber mindestens 1,5 m betragen.

Terrassenhäuser

¹²Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.

¹³Mindestens jede zweite Terrassenstufe ist gegenüber der nächsten um mindestens 2,0 m hangparallel zu versetzen.

¹⁴Je Gebäudekomplex sind maximal vier Terrassenstufen - Untergeschoss und Attika ausgenommen - mit innerhalb des Gebäudekubus je einer zusätzlichen Wohneinheit - Einliegerwohnung - gestattet.

¹⁵Anbauten und vorspringende Gebäudeteile - z.B. für die interne Gebäudeerschliessung, Treppenhäuser, Lift, usw. - der Terrassenhäuser sind den Hauptbaukörpern unterzuordnen und architektonisch an diese anzupassen. Zufahrten und Eingänge sind ans Gelände anzupassen oder in die Hauptbaukörper zu integrieren.

§ 10

Gebäudeabstand

¹Der minimale Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen beträgt mindestens 6,0 m. Für Terrassenhäuser beträgt der minimale Gebäudeabstand 4,0 m.

Brandschutz	² Allfällige Brandschutzbestimmungen gehen vor.
Gebäudelänge	³ Die maximale Gebäudelänge gemäss § 6 Abs.1 BNO entfällt.

§ 11

Gesamt- und Fassadenhöhe	¹ Die Gesamt- und die Fassadenhöhe der Bauten beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter maximal 9,50 m.
Vollgeschosse	² Innerhalb des Areals sind für alle Haustypen gemäss § 8 Abs.1 SNV drei Vollgeschosse zulässig.
Terrassenhäuser, Staffelbauten	³ Bei Terrassenhäusern und Staffelbauten wird die Gesamthöhe für jedes Gebäude einer Gebäudestufe separat ermittelt.
Klein-, Kleinst- und Anbauten	⁴ Die Erstellung von Klein-, Kleinst- und Anbauten ist mit Ausnahme der Bereiche Vernetzungskorridore und Hochhecken im gesamten Gestaltungsplanperimeter im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig.

§ 12

Grenzabstand	¹ Der grosse Grenzabstand gemäss § 6 Abs.1 BNO entfällt.
Strassenabstand generell	² Der Strassenabstand beträgt für Hauptbauten mindestens 4,0 m, für Klein- Kleinst- und Anbauten 2,0 m, für offene Unterstände (z.B. Kehrachtsammelstellen) 0,6 m, für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern 0,3 m. Entlang der Kantonsstrasse gelten die gesetzlichen Abstände.
Ausnahmen	³ Bauten auf den Parzellen 428 und 429 dürfen an die Parzellengrenze zur Gemeindestrasse (Parzelle 412) gestellt werden.

§ 13

Ausnutzung	¹ Die maximale Ausnutzung (AZ) der Grundstücke beträgt: - Baufeld A: 0,45 - Baufeld B: 0,50 - Baufelder C+D: 0,60 - Baufelder E+F: 0,55 - Baufeld G: 0,60
------------	--

§ 14

Flachdächer

¹Bei neuen Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Dächer von Klein- und Anbauten können auch als Pultdächer ausgebildet werden.

²Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch gut in die Dachgestaltung integrieren.

Material- und Farbgebung

³Die Farbgebung der Fassaden hat in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen zu erfolgen. Instrukтив und wegleitend für die fachmännische Beurteilung ist das im Planungsbericht umschriebene Farb- und Materialkonzept.

⁴Mit dem Baugesuch ist der Behörde ein detailliertes Farb- und Materialkonzept zur Bewilligung vorzulegen.

Flachdachbegrünung

⁵Nicht als Terrassen benutzte Dächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

§ 15

Strassenraum und Vorplätze

¹Der Strassenraum ist mit Fussgängerführung, Beleuchtung, Belagsgestaltung, Einbettung ins Gelände, Abstimmung auf die anstossenden halbprivaten oder privaten Aussenräume, Vorplätze, Zufahrten, Eingänge, Böschungen und Stützmauern als Lebens- und Begegnungsraum auszugestalten.

Parkierung

²Die Parkierung muss für Bauten mit mehr als vier Wohneinheiten in überdeckten Sammelgaragen erfolgen, wenn sie talseitig erschlossen werden können.

³Besucherparkplätze sind wenn möglich vor den Gebäuden anzuordnen.

⁴Garagenzufahrten und -umfassungsmauern sind wo technisch möglich anzuschütten.

⁵Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen.

Kehrichtsammelplätze

⁶Für die Kehrichtbeseitigung und Grünabfuhr sind gegen den Strassenraum abgeschirmte Sammelplätze einzurichten.

UMWELT UND SICHERHEIT

§ 16

Vernetzungskorridore

¹Die Vernetzungskorridore sind als reich strukturierte Freiräume zu gestalten.

²Senkrecht zum Hang sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen Vernetzungskorridore in der entsprechenden Breite zu erstellen, die gemäss den Vorgaben des Freiraum- und Vernetzungskonzepts zu gestalten und zu bepflanzen sind.

³Die Breite der Vernetzungskorridore 1, 2 und 3 von 16,0 m bzw. 14,0 m kann jeweils auf bis zu 9,0 m reduziert werden. Diese Einschnürung ist zusammenhängend auf einen Bereich zu beschränken, darf maximal ein Drittel der Korridorlänge einnehmen und muss angrenzend an den jeweiligen Korridor flächengleich kompensiert werden.

⁴Innerhalb der Vernetzungskorridore sind nur Bauten und Anlagen gemäss § 16 Abs. 8 und 9 SNV zulässig.

⁵Falls die Bereiche Vernetzungskorridore verengt und flächengleich kompensiert werden, ist die exakte Lage mit der Baubewilligung der Baugesuche öffentlich-rechtlich zu verfügen und die Anmerkung gemäss §16 Abs. 10 SNV zu bereinigen.

Naturobjekt Hochhecke

⁶Zur Vernetzung und als Abgrenzung zum Landwirtschaftsland sind Hochhecken mit einheimischen Gehölzen als Ersatzpflanzung für die bestehende Hochhecke in derselben Artenzusammensetzung anzupflanzen.

⁷Die Lage der Hochhecken ist im Situationsplan als „Bereich Hochhecke“ festgelegt.

Spielbereiche

⁸In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind naturnah gestaltete, allgemein nutzbare Spielflächen anzulegen und zweckentsprechend zu möblieren und zu gestalten. Im Rahmen der konkreten Bauprojekte können die Spielbereiche lagemässig verschoben werden, ohne dass ihre spezifische Positionierung (innerhalb Grünzone, Vernetzungskorridore bzw. Baufelder) geändert wird.

Fuss- und Zufahrtswege

⁹Fusswege innerhalb der Vernetzungskorridore und die mögliche Zufahrt über den Vernetzungskorridor Nummer 5 dürfen nicht versiegelt werden. Die im Situationsplan ausgewiesenen Fusswegverbindungen sind in einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen. Die genaue Streckenführung und Ausgestaltung wird im Gestaltungsprojekt gem. Abs. 10 festgelegt.

Planung und Sicherstellung aller Massnahmen	¹⁰ Mit den Verkehrserschliessungsprojekten für die einzelnen Baufelder sind auch die jeweils relevanten Gestaltungsprojekte für die Vernetzungskorridore, die Hochhecke und die Spielbereiche durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten. Die Projekte haben Angaben zur Pflege, zum Entwicklungsplan und zum Kostenverteiler bezüglich dem Unterhalt zu enthalten. Sie sind vom Gemeinderat mit der Erschliessungsbaubewilligung mit dem Vorbehalt der Kompensation gemäss §16 Abs. 5 SNV zu verfügen und im Grundbuch anzumerken (§ 163, lit. a Ziff. 1 BauG).
Realisation	¹¹ Die Vernetzungskorridore, die Hochhecken sowie die Spielbereiche sind spätestens mit dem Bau von Wohneinheiten auf einem angrenzenden Areal zu realisieren.
Eigentum	¹² Die Vernetzungskorridore bleiben im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers.
Bepflanzung	¹³ Die ausreichende Begrünung der Umgebung – nach Möglichkeit mit Hochstammbäumen – ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan als verbindlicher Teil der Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

§ 17

Gestaltung der Aussenräume	¹ Die Aussenräume können im Terrassenbereich mit Stützmauern nivelliert werden und sind im Gartenbereich zum gewachsenen Terrain mit bepflanzten Böschungen auszubilden.
Terrainsicherung	² Stützmauern sind in der Regel als muraler Teil des Sockel- oder Untergeschosses weiter zu führen bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
Material	³ Als sichtbares Material sind Ortbeton, Natursteinblöcke oder Steinkörbe erlaubt.

§ 18

Lärmschutz	¹ Zur Sicherstellung des Lärmschutzes (Art. 29 LSV) muss innerhalb des Perimeters „Bereich mit besonderen Lärmschutzanforderungen“ sowie im Baufeld F bei sämtlichen Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert (LR,e) der Kantonsstrasse K 262 (Zugerstrasse) bei einer massgeblichen Geschwindigkeit von 50 km/h mindestens 19,7 dB(A), und von 60 km/h mindestens 20,9 dB(A) [*] betragen.
------------	---

^{*} und von 80 km/h mindestens 23.2 dB(A)

²Die Einhaltung der in Abs. 1 genannten Lärmgrenzwerte im Perimeter „Bereich mit besonderen Lärmschutzanforderungen“ ist im Baubewilligungsverfahren mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen zu Lasten des Grundeigentümers an den erstellten Gebäuden anordnen und wenn nötig Nachbesserungen verlangen.

§ 19

Gewässerraum

¹Für den Bereich des Gewässerraums gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

§ 20

Oberflächenwasser

¹Bei Neubauvorhaben innerhalb des Perimeters „Bereich mit Oberflächenwasser“ ist im Rahmen der Erschliessungsplanung mit einem entsprechenden Projekt aufzuzeigen, wie das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser gefasst und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz

²In den gemäss Gefahrenkarte „Hochwasser“ von Hochwasser (HQ100) gefährdeten Bereichen sind Bauten derart auszugestalten, dass übertretendes Hochwasser nicht in die Gebäude fluten kann (Objektschutzmassnahmen). Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Begutachtung

³Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 21

Energieeffizientes Bauen

¹Der Minergie®-Standard ist einzuhalten. Zulässig ist auch eine andere, energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige Lösung.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 22

Qualitätssicherung

¹Bauprojekte im Gestaltungsplan-Perimeter sind durch ein Fachgremium aus 3-5 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.

²Fachgremium und Bauverwaltung sollen Bauvorhaben von Anfang an begleiten und dafür sorgen, dass Bauherrschaft und Architekt das Bauprojekt optimal auf die Vorgaben abstimmen.

³Das Fachgremium berät die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten hinsichtlich der Integration ins Areal (vgl. § 4 SNV), der Materialwahl und Farbgebung, der Vorgaben der Richtkonzepte und der Ziele gemäss Planungsbericht.

⁴Der Gemeinderat kann Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes und der Vorgaben und Ziele der Richtkonzepte und des Planungsberichts prüfen lassen.

§ 23

Abweichungen

¹Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

§ 24

Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

