



Architektur und Planung

KANTON AARGAU GEMEINDE MUEHLETHAL
KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN WANNENWEG

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN
TECHNISCHER BERICHT

A + P

KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN WANNENWEG, 4812 MÜHLETHAL

PARZELLEN 62, 76, 442 SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

Die Einwohnergemeinde Mühlethal erlässt, gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 1. April 1994 und § 30 der Bauordnung (BO) der Gemeinde Mühlethal vom März 1994, die nachstehenden Spezialbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Wannenweg".

Art. 1: Zweck und Gestaltungsbereich

Der Gestaltungsplan "Wannenweg" soll gewährleisten, dass die Parzellen GB 62, 76 (Art. 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau) und 442 Mühlethal auf häuslicher und der Topographie gerecht (terrassierte Bauweise) werdende Weise zu Wohnzwecken überbaut werden.

Der Gestaltungsplan "Wannenweg" soll die optimale Überbauung der Parz. GB Mühlethal Nr. 62, 76 und 442 gewährleisten.

Die nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich auf den Gestaltungsplan "Wannenweg", der das in Plan 90.63.103 mit Punkten umrandete Gebiet umfasst.

Die geplante Überbauung wird in 3 Baubereiche A, B, C eingeteilt.

Genehmigungspflichtige Planbestandteile sind:

- a) Plan 90.63.103: Situation u. Schnitt 1:500 / EG mit Baulinien / Geschosshöhen / Grundrisse / oberirdische Verkehrserschliessung
- b) Spezialbauvorschriften

Art. 2: Verhältnis zur Bauordnung mit Zonenplan

Soweit durch den Gestaltungsplan (alle Bestandteile laut Art. 1, lit. a und Spezialbauvorschriften) keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gilt die Bauordnung mit Zonenplan.

Art. 3: Grenzabstände

Die im Plan 90.63.103 vermassen Abstände sind minimale Grenzabstände.

Art. 4: Nutzung

Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte, sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dgl.) gestattet.

Art. 5: Lärmschutz

Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV Art. 43.

Art. 6: Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt für das Gestaltungsplangebiet 0,5; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von 4'700 m².

Art. 7: Eigentums-, Zufahrts- und Unterhaltsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse unter den Eigentümern sind vor Baubeginn durch eine zweckmässige vertragliche Regelung abzugrenzen (Alleineigentum, Miteigentum, Baurecht, Dienstbarkeiten, Nutzungs- und Verwaltungsordnung).

Für die Unterhaltsarbeiten, Schneeräumung und Strassenreinigung innerhalb der Siedlung kommt die Gemeinde nicht auf.

Art. 8: Höhe der Bauten

Die Geschosshöhe wird nach (A Bau V) § 11 bis 20 geregelt.

Durch die topographischen Gegebenheiten und im Sinne einer guten Integration in die Landschaft sind die Gebäude in einer terrassierten Bauweise zu realisieren.

Vorgelagerte Untergeschosse können talseitig sichtbar bleiben

Art. 9: Gestaltung

Für alle Baubereiche ist eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Die Gebäudezeilen A + B sollen ca. alle 20 - 25 m für Fussgängerpassagen und Durchblicke unterbrochen werden, das Sockelgeschoss kann durchgehend sein.

Die Hauptfassaden sollen fein massstäblich gegliedert sein. Pergolas oder Kleinbauten bis zu max. 10 m²/Wohneinheit, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 10: Abstände der Bauten

Die gesetzlichen Gebäudeabstände gemäss § 53 BO im Bereich A + B und zwischen C1 - C2 können, gestützt auf § 20 A Bau V, gemäss Plan Nr. 90.63.103 im Interesse einer guten Gesamtlösung unterschritten werden.

Art. 11: Dachgestalt

Die Baubereiche A + B sollen mit leicht geneigten Pultdächern parallel zum Hang oder als Flachdächer ausgeführt werden. Die Gebäude C sind als begrünte Flachdächer zu konzipieren.

Art. 12: Baumaterialien und Farbgebung

Mit dem Baugesuch ist ein Baubeschrieb mit den wichtigsten zu verwendenden Baumaterialien einzureichen. Die Farbgebung ist vorgängig mit den zuständigen Behörden abzusprechen.

Art. 13: Zufahrtswege

Die im Plan 90.63.103 eingezeichneten internen Zufahrtswege und Fussgängerbereiche sind verbindlich. Die genaue Linienführung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Das Erstellen und der Unterhalt der internen Wege geht voll und ganz zu Lasten der Bauherrschaft. Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Gehweg entlang Wannenberg - Oeltrottenstrasse bis zur Bushaltestelle gilt als Bestandteil des Gestaltungsplanes. Die Baukosten werden im Rahmen des Beitragsplanes auf die Anstösser verteilt.

Art. 14: Autoabstellplätze

Grundsätzlich müssen sämtliche Autos in gedeckten, unterirdischen oder offenen Unterständen abgestellt werden. Es gelten § 24, 25 und 26 der A Bau V sowie § 62 BO.

Für Besucher sind zusätzlich Parkplätze vorzusehen. Sie müssen mehrheitlich oberirdisch angeordnet werden.

Die Garagen sind teilweise unter die Häuser geschoben. Wo es die Terraingestaltung erlaubt, werden die talseitigen Wände geöffnet, um Licht und Luft hereinzulassen. Die im Gestaltungsplan als sichtbarer Baubereich "Untergeschoss" dargestellte Fläche muss möglichst begrünt sein.

Art. 15: Spielplatzkonzept

Die Spielplatzbereiche, gemäss § 63 BO, sind im Plan Nr. 90.63.103 richtungsweisend angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren soll die genaue Nutzung dieser Bereiche wie folgt festgelegt werden:

- Kleinkinderspielplätze
- Spielplätze für mittlere und ältere Altersstufen
- Anordnung der Spielgeräte

Für Fahrräder und Kinderwagen sind geeignete, ausreichend grosse Räume vorzusehen. Fahrräder dürfen auf den internen Gehwegen zirkulieren.

Art. 16: Bepflanzungs- und Umgebungsplan

Die Anlage und Bepflanzung der Umgebung der Bauten ist nach einem mit dem Baubewilligungsverfahren zu genehmigenden Plan (siehe Plan 90.63.103 als Wegleitung) auszuführen. Der Plan hat unter Angabe der vorgesehenen Materialien u.a. zu enthalten:

- Interne Wege und Plätze mit Beleuchtung
- Anordnung und Ausführung der Spielplätze
- Bepflanzungskonzept (möglichst einheimische Pflanzen)
- Terraingestaltung
- Container-Abstellplätze
- Briefkasten

Art. 17: Kanalisation

Die Überbauung "Wannenweg" ist kanalisationsmässig an die bestehende Gemeindekanalisation anzuschliessen. Für das Erstellen der Leitungen und die Anschlussgebühren gilt das Kanalisationsreglement der Gemeinde Mühlethal.

Art. 18: Kehricht

Die Entsorgung erfolgt zentral für Container Bereich C und Container Bereich A + B. Die Kehrichtabholstellen sind verbindlich festgelegt (Plan 90.63.103). Es sind pro 5 Wohneinheiten 1 Container vorzusehen.

Art. 19: Heizung und Isolation

Die Art der Primärenergie und der Heizsysteme ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln. Es sollen gemeinschaftliche Heizanlagen erstellt werden, sofern nicht Einzelheizanlagen zum Einsatz kommen. Einzelheizanlagen kommen nur in Frage, wenn sie umweltfreundlich sind.

Die zum Zeitpunkt der Realisierung des Projektes aktuellen Empfehlungen des SIA, zurzeit die Normen 180, 180/1, 380/1 und 384 sowie die Kantonale Wärmeschutzverordnung vom 16. März 1981, sind einzuhalten, ebenso die Vorschriften gemäss Umweltschutzgesetzgebung (insbesondere Luftreinhalteverordnung LRV).

Art. 20: Schallschutz

Für den Schallschutz gegen Aussen- und Innenlärm (Aussen- und Trennbauteile) ist die Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Art. 21: Schutzraum

Es soll pro Baugruppe höchstens 1 Schutzraum erstellt werden. Er soll jeweils im Haus sein, welches zur Baubewilligung eingereicht wird.

Art. 22: Revision

Die Abänderung des Gestaltungsplanes mit den zugehörigen Spezialbauvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass. Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann der Gemeinderat im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

Art. 23: Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Dieser Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat am 12. September 1995 beschlossen worden.

Im Namen der Einwohnergemeinde Mühlethal

Der Gemeindeammann:



Heinz Gisler

Die Gemeindeschreiberin:



Erika Schär



Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 7. August 1996

Der Staatsschreiber:

In Vertretung:



KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN WANNENWEG, 4812 MÜHLETHAL

PARZELLEN 62, 76, 442 Technischer Bericht

1. Einleitung

Die Parzellen Nr. 62, 76 und 442, die Gegenstand des Gestaltungsplanes sind, liegen gemäss kommunalem Zonenplan in der Bauzone W2. Die topografischen Verhältnisse sind durch eine relativ steile, nach Ost-Südosten gerichtete Hanglage geprägt.

Die Grundeigentümer haben sich aufgrund der speziellen Situation und in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat dazu entschlossen, auf freiwilliger Basis einen Gestaltungsplan zu erstellen.

Das Ziel der Überbauung besteht darin, das Land aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen auf haushälterische Weise für Wohnzwecke mit guter Wohnqualität zu nutzen. Die Zonenvorschriften werden generell nur dort angepasst, wo es zu einer Verbesserung der Wohnqualität und einer guten Integration der Überbauung notwendig ist.

Die Bevölkerung wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens in die Planung miteinbezogen.

2. Erschliessung

Die Erschliessungen der Baubereiche A + B erfolgen ab Wannenweg.

Die Zu- und Wegfahrt des Baubereiches A wird teilweise überdeckt. Der Baubereich C soll ab der Oeltrottenstrasse erschlossen werden.

Für die Baubereiche A + B sind überdeckte Autoabstellplätze unter den Gebäuden vorgesehen. Die Einstellplätze des Baubereiches C sind in einer unterirdischen Garage zusammengefasst.

Die Fussgängerverbindungen werden als Bereiche im Überbauungsplan festgelegt.

3. Nutzung

Es können Geschosswohnungen, Maisonetten und Reihenhaustypen realisiert werden.

Anhang

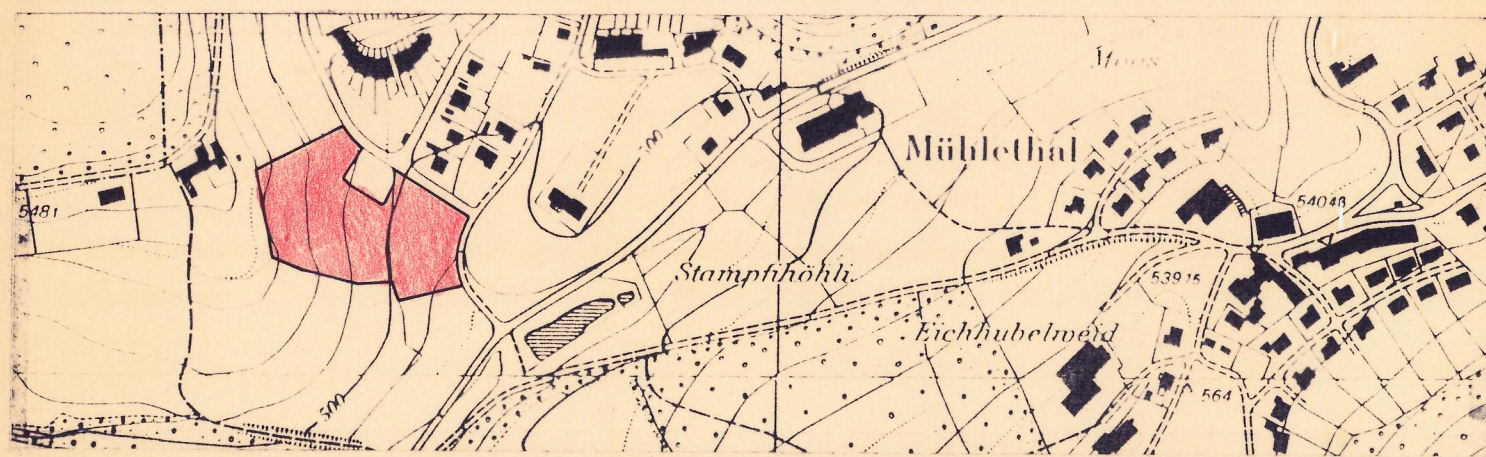
Nutzbare Bruttogeschossflächen

Baubereich	Fläche m ²	max. Gesamtfläche A + B resp. C
A	2'100	
B	1'300	3'100
C		1'600
Total BGF		4'700 m ²

AZ über gesamte Überbauung

Bruttogeschossfläche	4'700	
Landfläche	9'400	
AZ =	$\frac{4'700}{9'400}$	0.50

HTSSKIZZE



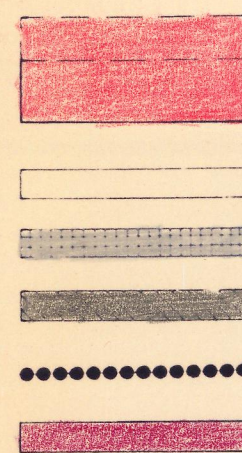
Verfasser:	Datum	Entw.	Gepr.	Grösse	Plan Nr.
ARCHITEKTUR + PLANUNG LATSCHA-ROSCI + PART. BAUMGARTEN 732 4622 EGERKINGEN	14.11.94/05.95			50/84	90-63-103
	Ersetzt Plan vom 22.1.92 Nr. 90.63102	Überholt durch Plan vom Nr.			

Mitwirkungsbericht vom: **1. 2. Aug. 1994**
Vorprüfungsbericht vom: **19. Mai 1993**
Öffentliche Auflage vom: **2.2. Juni 1995** bis: **24. Juli 1995**
Beschluss vom Gemeinderat am: **12. Sep. 1995**
Der Gemeindeamann: *[Signature]* Der Gemeindegemeindeführer: *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. August 1996

Der Staatsschreiber;
In Vertretung:

1. Genehmigungsinhalt
Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:



2. Orientierungsinhalt

GR	Datum	
GR	Datum	
blau		Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
blau		Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
rot		Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.
braun		Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
karmin		Hochleistungsstrassen HLS
zinnober		Hauptverkehrsstrassen HVS
orange		Sammelstrassen SS
gelb		Erschliessungsstrassen ES
dunkelviolett		Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
hellviolett		Gehwege/Fusswege
lila		Radwege/Radstreifen
dunkelgrau		Bestehende Strassen/Wege
hellgrau		Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
grün		Grünstreifen, bepflanzte Flächen
schwarz		Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
Spielplatz		
Begrünte Terrassen		
Mögliches Bauvolumen		
Untergeschoss		

ORIENTIERUNG

