

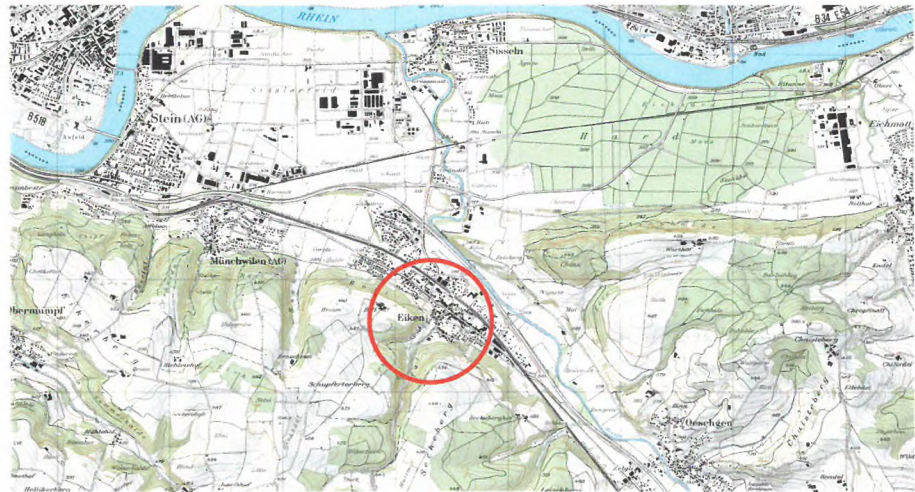


Gestaltungsplan Areal „Mühle“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans: Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

Mitwirkung	vom: 20. April 2015	bis: 19. Mai 2015
Vorprüfungsbericht	vom: 17. Mai 2016	
Öffentlich Auflage	vom: 10. Juni 2016	bis: 11. Juli 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Juli 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:



Genehmigt vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär:

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlrain 2, 5201 Brugg F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

23. Mai 2016

F:\DATEN\IM4\114-095-00\04_BERIGPIGENEHEMIGUNGSINV_MUEHLE_160523_DEF.DOCX

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Zweck und Ziele</i>	3
§ 2 <i>Bestandteile</i>	3
§ 3 <i>Geltungsbereich</i>	3
§ 4 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
<i>Bau- und Gestaltungsvorschriften</i>	4
§ 5 <i>Baubereiche</i>	4
§ 6 <i>Nutzungszweck und -mass</i>	4
§ 7 <i>Geschossigkeit und Höchstkoten</i>	5
§ 8 <i>Gestaltungsanforderungen</i>	5
<i>Freiräume und Ökologie</i>	5
§ 9 <i>Freiraum</i>	5
§ 10 <i>Gewässer</i>	6
§ 11 <i>Ökologische Ausgleichsflächen</i>	6
<i>Verkehr</i>	6
§ 12 <i>Erschliessung</i>	6
§ 13 <i>Fusswege</i>	7
§ 14 <i>Freitreppen</i>	7
§ 15 <i>Parkierung</i>	7
<i>Energie und Umwelt</i>	7
§ 16 <i>Hochwasserschutz</i>	7
§ 17 <i>Energie</i>	8
§ 18 <i>Beleuchtungskonzept</i>	8
§ 19 <i>Lärmschutz</i>	8
<i>Schlussbestimmungen</i>	8
§ 20 <i>Qualitätssicherung</i>	8
§ 21 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung</i>	9

Präambel

Der Gemeinderat von Eiken erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Eiken vom 28. Februar 2000 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan "Mühle" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine sorgfältige Einpassung der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung insbesondere unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sowie eine dem Siedlungsrand angemessene Überbauung
- der Bau einer Siedlung mit einer guten Anbindung ans Ortsbild und das bestehende Siedlungsgebiet.
- klar gegliederte und zusammenhängende Aussenräume mit gestalterischer und ökologischer Qualität.
- eine angemessene Nutzungsdichte und
- die Sicherstellung einer Überbauung mit einer hohen Wohnqualität und einer einheitlichen sowie ruhig und natürlich in Erscheinung tretenden architektonischen Gestaltung.

§ 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Eiken.

² Vorbehalten bleiben im Übrigen die zwingenden Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

³ Für die Baubegriffe und Messweisen kommen im vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 zur Anwendung, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 *Baubereiche*

¹ Die Baubereiche werden jeweils durch die Baubereiche A, B und C sowie die im Situationsplan angegebene Höhenkote definiert.

² Die Baubereichsgrenzen gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und Massvorschriften.

³ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen.

⁴ Nicht an den Baubereich gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung (z. B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze etc.)
- b) vorspringende Gebäudeteile gemäss Bauverordnung (BauV), Anhang 3, § 2 ABauV,
- c) Dachaufbauten gemäss § 7 SNV

⁵ Untergeschosse gemäss § 15 ABauV dürfen die Baubereiche A, B und C nur in den dafür vorgesehenen und im Situationsplan mit "Untergeschoss" gekennzeichneten Bereichen überschreiten.

§ 6 *Nutzungszweck und -mass*

¹ In den Baubereichen B und C sind die Wohnnutzung sowie in untergeordnetem Masse nicht störendes Gewerbe zulässig.

² Im Baubereich A sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe oder kleinere Verkaufsgeschäfte mit geringem Kundenverkehr zulässig.

³ Der maximal zulässige Gewerbeanteil im Baubereich A beträgt 20 %.

§ 7 Geschossigkeit und Höchstkoten

¹ Im Baubereich A sind maximal 3 Vollgeschosse sowie 1 Attikageschoss zulässig. Das Attikageschoss hat in dem dafür vorgesehenen und im Situationsplan gekennzeichneten Baubereich für Attika zu liegen.

² Im Baubereich B und C sind maximal 3 Vollgeschosse, aber kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

³ Sämtliche Hochbauten (inkl. Dachaufbauten) müssen unterhalb der jeweiligen, im Situationsplan angegebenen Höchstkote, welche den höchsten Punkt der Dachkonstruktion widerspiegelt, liegen. Unter Einhaltung der Höchstkoten kann die Höhe der Geschosse frei gewählt werden.

⁴ Eine Überschreitung der angegebenen Höchstkoten um maximal 1 Meter ist zulässig bei:

- Technischen Anlagen
- Solaranlagen
- Lüftungsanlagen, sofern diese an einem Standort pro Baubereich konzentriert und gestalterisch sehr gut in die Hochbaute integriert werden.

§ 8 Gestaltungsanforderungen

¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, wobei begehbare Terrassenflächen von dieser Bestimmung ausgenommen sind.

² Für die Hochbauten innerhalb der Baubereiche A, B und C ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen sicher zu stellen, die zu einer guten Qualität und Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen mit ruhigen Erscheinungsformen zu realisieren.

³ Hinsichtlich der Materialisierung und Farbgebung haben sich die Bauten an ortstypischen Mustern und Farben zu orientieren.

⁴ Baukörper müssen sich besonders gut ins Landschaftsbild einpassen.

Freiräume und Ökologie

§ 9 Freiraum

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen (Spielplatz und Platzsituation) sind gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu gestalten. Sie sind so auszustatten, dass sie der Bewohnerschaft als Aufenthalts- und Spielbereich dienen. Sie haben den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnergruppen Rechnung zu tragen.

² Die Versiegelung, insbesondere durch Wege und Zufahrten, ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Die genaue Lage von Bäumen sowie die Gestaltung des Aussenraumes bzw. der Umgebung erfolgt über einen Umgebungsplan. Der Aussenraum ist qualitativ mindestens so gut zu gestalten, wie im Umgebungskonzept, das im Anhang 1 des Planungsberichtes dokumentiert ist, vorgesehen.

§ 10 Gewässer

¹ Zwischen der Gewässerparzelle (Dorfbach) und der Gewässerabstandslinie sind mit Ausnahme von Massnahmen zur Gewässerrevitalisierung sowie für erschliessungsbezogene Bachquerungen, keine Bauten, befestigten Plätze oder befestigte Elemente zugelassen.

² Die Breite der Bachüberdeckungen ist auf das für die Erschliessung nachweislich nötige Minimum zu beschränken.

³ Im Rahmen der Überbauung des Areals „Mühle“ ist das Gewässer aufzuwerten und als Bestandteil der Siedlung in die Überbauung zu integrieren. Bei der Gestaltung des Gewässers respektive des Gewässerraumes ist auf eine natürliche Gestaltung der Zugänge zu achten.

⁴ Soweit der Gewässerraum durch Erschliessungsflächen aus zwingenden Gründen ausnahmsweise beansprucht werden muss, ist innerhalb des dafür vorgesehenen "Kompensationsbereiches" so weit wie möglich eine Kompensation zu leisten.

§ 11 Ökologische Ausgleichsflächen

¹ Die ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 15 % der Arealfläche ist in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen anzuordnen. Sie ist ökologisch hochwertig zu gestalten und naturnah zu begrünen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist mit dem einzureichenden Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen (Anlegen von artenreichen und extensiv bewirtschafteten Wiesen, usw.).

² Bei der definitiven Anordnung sind die ökologisch wertvolleren Ausgleichsflächen entlang des Gewässers zu nutzen.

³ Deren ökologische Vernetzung entlang des Gewässers ist sicherzustellen.

Verkehr

§ 12 Erschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer an der im Situationsplan gekennzeichneten Lage (Zu- und Wegfahrt Kantonsstrasse)

über die Schupfarterstrasse. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrt werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens näher festgelegt.

§ 13 Fusswege

¹ Die Baubereiche sind untereinander, mit dem Freiraum und mit der übergeordneten Erschliessung (Schupfarterstrasse, Bergstrasse) über Wege zu verbinden.

² Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch. Die genaue Linienführung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

³ Die Breite der siedlungsinternen Wegverbindungen beträgt mindestens 2.0 m.

§ 14 Freitreppen

¹ Die Freitreppenbereiche dienen der Erstellung von Freitreppen für die arealinterne Erschliessung.

² Sie sind zurückhaltend auszugestalten und haben sich gut in die Überbauung einzufügen.

³ Die Einzelheiten (wie genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung) werden mit dem Baugesuch festgelegt.

§ 15 Parkierung

¹ Für Bewohner und Angestellte von Gewerbebetrieben bestimmte Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

² Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

³ Die genaue Anzahl, Lage und Gestaltung der ober- und unterirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Energie und Umwelt

§ 16 Hochwasserschutz

¹ Für Bauten in der Nähe des hochwassergefährdeten Gebiets sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die allfällig erforderlichen Schutzmassnahmen nachzuweisen. Sie sind auf das hundertjährige Hochwasser (HQ100) auszurichten.

² Zum Schutz vor Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahme (Flutrinnen, Schutzdämme, Abflusskorridore) einzuplanen.

§ 17 Energie

¹ Neubauten sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche den Minergie-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

§ 18 Beleuchtungskonzept

¹ Unnötige Lichtemissionen sind konsequent zu minimieren.

² Zwecks Reduktion der Lichtemissionen ist für das ganze Planungsgebiet Areal "Mühle" (inkl. der Erschliessungswege und Umgebung) ein Beleuchtungskonzept auszuarbeiten und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 19 Lärmschutz

¹ Jeder lärmempfindliche Raum muss über ein genügend grosses Lüftungsfenster verfügen, welches gegenüber der Emissionsquelle (Schupfarterstrasse) folgende Gesamtdämpfung aufweist:

- Baubereich A Wohnnutzungen, nach Nordosten oder Südosten 14 dB(A);
- Baubereich A, Wohnnutzungen, nach Nordwesten oder Südwesten ausgerichtet: 16 dB(A);
- Baubereiche B und C, Wohnnutzungen: 21 dB(A);
- Für Betriebsräume gemäss Art. 42 LSV verringert sich die notwendige Gesamtdämpfung jeweils um 5 dB(A).

Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV zulässig, sofern die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden.

² Pro Wohneinheit ist ein lärmempfindlicher Raum zulässig, der die Anforderungen von Abs. 1 nicht erfüllt, sofern nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Anforderungen weder durch planerische, gestalterische noch bauliche Massnahmen möglich ist (Ausnahme für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV). Die Anforderungen von Art. 31 LSV sind einzuhalten.

Schlussbestimmungen

§ 20 Qualitätssicherung

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat - nach Anhörung der Bauherrschaft - auf deren Kosten ein Fachgutachten einholen.

² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein Umgebungsplan für den genannten Perimeter ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Der Umgebungsplan stützt sich auf das im Planungsbericht dokumentierte Umgebungskonzept.

³ Im Rahmen der Baubewilligung kann für Hochbauten ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie eine Bemusterung vor Ort angeordnet werden.

⁴ Baugesuche müssen mindestens die im Richtprojekt vorgegebene Qualität ausweisen und auf die Umsetzung der Ziele von § 1 Abs. 2 SNV ausgerichtet sein.

§ 21 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

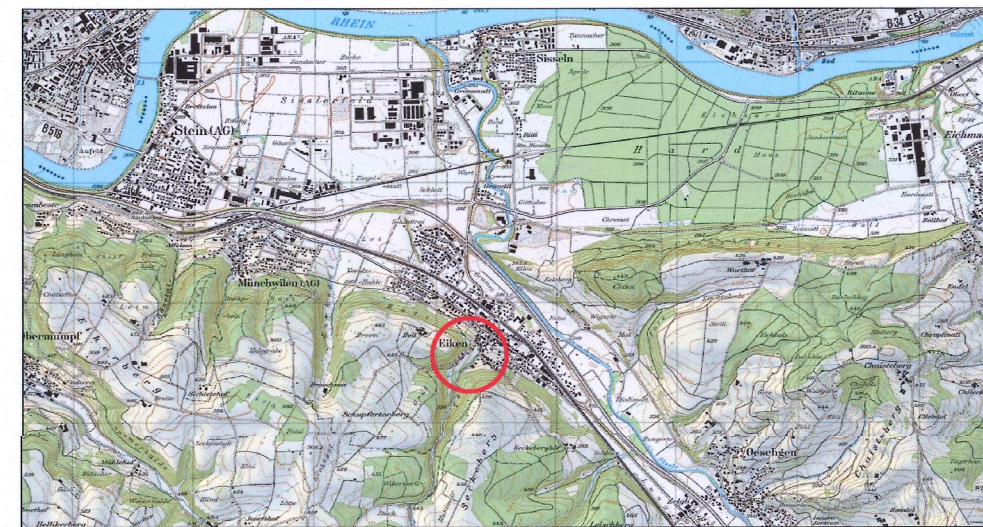
Gestaltungsplan Areal "Mühle"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

Sondernutzungsvorschriften



© swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom: 20. April 2015 bis: 19. Mai 2015

Vorprüfungsbericht vom: 17. Mai 2016

Öffentliche Auflage vom: 10. Juni 2016 bis: 11. Juli 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Juli 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:



Genehmigt vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär:

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 141409500
Datei GP_Muehle
Format 1050 / 347
Goz / Gepr. THR /
Datum / Rev. 25.1.2016 / 23.5.2016

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
info@metron.ch

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A Baubereiche Hochbauten mit max. aGF und Geschosszahl
- Baubereich Attika Baubereiche Attika
- Untergeschoss
- Erschliessungs- / Verkehrsbereich
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Spielplatz- / Platzsituation
- Einfahrtsüberdeckung (extensiv begrünt)
- Siedlungsinterne Wegverbindungen
- Bereich für Freitreppen
- Gewässerabstand
- Kompensationsfläche Gewässerraum
- Sichtzone gemäss SN 640 273
- Zu- und Wegfahrt Kantonsstrasse
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- lärmbelastet gemäss Art. 30 LSV

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Geplante Bauten gemäss Richtprojekt (Stand Oktober 2015)
- Umgebungsbereich
- Flächenabtausch
- Grünzone "Langsamverkehrserschliessung"
- Gewässer bestehend
- geplante Bachöffnung
- Wald
- Zu verschiebende Objekte
- Neue Parzellengrenze
- WZ
- GZ
- Zonengrenze
- Waldabstand

