



Gestaltungsplan "Schmittenplatz"

Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Übersichtsplan | Kartenausschnitt

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

06. Sep. 2013 21. Nov. 2013

30. Nov. 2013 bis: 30. Dez. 2013

04. April 2014

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



i. U. B. L. L. H.
T. H. K. S.

Genehmigung Kanton:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. Juni 2014

Der Generalsekretär:

[Signature]

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel, Geltungsbereich	3
§ 2 Bestandteile, Planungsbericht	3

2. Bauvorschriften

§ 3 Eingliederung ins Ortsbild	3
§ 4 Baufelder, Pflichtbaulinien, Klein- und Anbauten, Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer, Geschosszahl	3
§ 5 Dachgestaltung, Dachdurchbruch, Dachflächenfenster, Abstellräume	4

3. Erschliessung

§ 6 Erschliessung für den motorisierten Verkehr: Erschliessungsfläche	4
§ 7 Parkierung: Abstellplätze unterirdisch, Abstellplätze oberirdisch, Veloabstellplätze	4/5
§ 8 Fusswegverbindungen, Trottoir	5

4. Freiraumgestaltung

§ 9 Umgang mit dem Terrain, Terrainveränderungen, Plätze, Umgebung, Bepflanzung	5
---	---

5. Energetische Vorgaben

§10 Minergie-Standard, Wärmeerzeugung	6
---------------------------------------	---

6. Schlussbestimmungen

§11 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	7
§12 Genehmigung, Inkrafttreten	7
§13 Gestaltungsqualität, Qualitätssicherung	7
§14 Abweichungen	7

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

<i>Ziel</i>	¹ Der Gestaltungsplan "Schmittenplatz" bezweckt eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung.
<i>Geltungsbereich</i>	² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 2

<i>Bestandteile</i>	¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans "Schmittenplatz" sind: - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften
<i>Planungsbericht</i>	² Der Planungsbericht hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

2. Bauvorschriften

§ 3

<i>Eingliederung ins Ortsbild</i>	Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie diskret in Erscheinung treten. Neubauten haben sich in einer modernen Architektursprache ins historische Ortsbild einzufügen. Das Richtprojekt (Beilage) dient als Massstab bei der qualitativen Beurteilung der Bauprojekte.
-----------------------------------	---

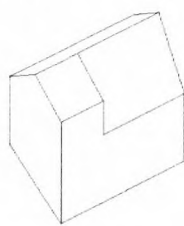
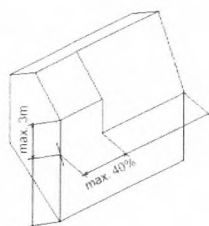
§ 4

<i>Baufelder</i>	¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche (A-H) zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Die Baulinien dürfen auch nicht durch vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Treppen, Erker, Balkone sowie Wintergärten oder Windfänge überschritten werden. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge sowie technisch bedingte Dachaufbauten.
<i>Klein- und Anbauten</i>	² Ausserhalb der Baufelder sind nur untergeordnete, der Nutzung der Umgebungs- und Freiflächen dienende Klein- und Anbauten zulässig. Ebenso zulässig sind Tiefbauten (ABauV) respektive Unterniveau- und unterirdische Bauten (BauV) gemäss übergeordnetem Recht.
<i>Pflichtbaulinien</i>	³ Für die Baufelder A und E sind die Baubegrenzungslinien entlang der Kantonstrasse als Pflichtbaulinien einzuhalten.
<i>Gebäudehöhe</i>	⁴ Für die Baufelder A-G beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m, die maximale Firsthöhe beträgt 17 m. Im Baufeld H ist die maximale Gebäudehöhe mit 10 m und die maximale Firsthöhe mit 13 m festgelegt.
<i>Ausnützungsziffer Geschosszahl</i>	⁵ Innerhalb des Perimeters kommen weder eine Ausnützungsziffer noch eine vorgegebene Geschosszahl zur Anwendung.

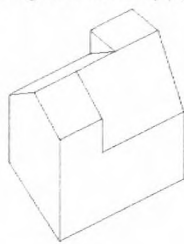
Schemaskizze

Bemassung der Schleppgauben

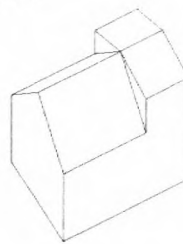
Anordnung der Schleppgauben



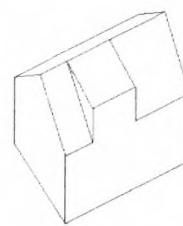
korrekt



korrekt



unzulässig



unzulässig

§ 5

Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind untersagt. Gestattet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Die Firstrichtung hat gemäss Situationsplan zu verlaufen.

Dachdurchbruch

² Pro Satteldachseite ist je eine giebel- und trauffassadenbündige Schleppgaube gestattet. Die Breite der Schleppgauben darf 40% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Schleppgaube muss bis zum First verlaufen und die Dachneigung hat mindestens 12° zu betragen. Falls beidseitig Schleppgauben errichtet werden, dürfen sie nicht spiegelbildlich angeordnet sein, sondern müssen in gegenüberliegenden Ecken liegen (siehe Schemaskizze). Giebelgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

³ Pro Satteldachseite sind maximal 2 Dachflächenfenster erlaubt. Die Einbaugrösse eines Dachflächenfensters darf 2 m² nicht überschreiten. § 38 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung findet keine Anwendung.

Abstellräume

⁴ Abweichend zum § 34 der Bau- und Nutzungsordnung können die Abstellräume sowohl auf den Geschossen als auch in einem Untergeschoss angeordnet werden.

3. Erschliessung

§ 6 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Erschliessungsfläche

Die Erschliessung der Baufelder A-G für den motorisierten Verkehr hat ab der Aarauerstrasse über die im Situationsplan eingetragene Erschliessungsfläche zu erfolgen. Die Erschliessungsfläche kann etappenweise realisiert werden. Das Baufeld H ist über die Kestenbergrasse zu erschliessen, wobei die Zufahrt innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Bereichs zu erfolgen hat.

§ 7 Parkierung

Abstellplätze unterirdisch

¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Situationsplan festgelegt.

Abstellplätze oberirdisch ² Oberirdische Parkplätze sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche zulässig. Die Anzahl Aussenparkplätze im Bereich des Siedlungszugangs zwischen den Baufeldern B, E und F ist auf maximal 5 Einheiten beschränkt. Entlang der Kestenbergstrasse sind 7 bis maximal 12 Aussenparkplätze zulässig. Die genaue Anzahl und Lage der Parkplätze entlang der Kestenbergstrasse liegt im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörde und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Veloabstellplätze ³ Abweichend zum § 36 der Bau- und Nutzungsordnung können gemeinsame Veloabstellplätze für mehrere Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

§ 8 Fusswegverbindungen / Trottoir

Wege ¹ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen müssen mindestens 1.20 m breit sein und sind mit Hartflächen auszugestalten.

Trottoir ² Entlang der Aarauerstrasse ist innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Bereichs ein 2.00 m breites Trottoir sicherzustellen.

4. Freiraumgestaltung

§ 9

Umgang mit dem Terrain ¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Terrassierungen haben sich über die Parzellengrenzen hinweg harmonisch in das Landschaftsbild einzuordnen. Einzelne Hügel sind zu vermeiden.

Terrainveränderungen ² Das gewachsene Terrain darf maximal um 1.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Haus- und Kellereingänge in Hanglage. Auch für Parkplätze und den Bereich zwischen Gebäude und angrenzender Strasse dürfen grössere Abgrabungen und Aufschüttungen mit Stützmauern vorgenommen werden.

Plätze ³ Zwischen den Baufeldern B, C, F und H ist ein Siedlungsplatz zu erstellen. Zwischen den Baufeldern A, C und D sowie zwischen den Baufeldern F, G und H sind Kinderspielplätze zu erstellen.

Umgebung Bepflanzung ⁴ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist dem Baugesuch beizulegen. Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Bepflanzungen verwendet werden.

5. Energetische Vorgaben

§ 10

- Minergie-Standard* ¹ Neubauten müssen zwingend im Minergie-Standard realisiert werden. Bei der Materialisierung und Konstruktion der Gebäude ist der Ökologie und Nachhaltigkeit besondere Beachtung zu schenken.
- Wärmeerzeugung* ² Die Wärmeerzeugung muss für alle Bauten auf dem Perimeter über einen Anschluss an das Fernwärmesystem "Wärmeverbund Dorfzentrum OBG" erfolgen. Falls die Auslastung und Kapazität dieser Anlage nicht ausreichend ist, kann eine alternative Wärmeerzeugung realisiert werden.

6. Schlussbestimmungen

§ 11

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sonder-nutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlau.

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

§ 12

*Genehmigung
Inkrafttreten*

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

§ 13

*Gestaltungsqualität
Qualitätssicherung
eines
zu*

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, das heisst bereits vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

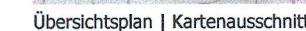
² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, legt der Gemeinderat das Baugesuch beziehungsweise das Gesuch um einen Vorentscheid drei von ihm bestimmten ausgewiesenen Fachexperten zur Begutachtung und Genehmigung vor. Die Begutachtung und Genehmigung durch das Fachgremium ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Bauwillige können sich bereits in der Projektphase durch das Fachgremium beraten lassen.

§ 14

Abweichungen

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

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Der Generalsekretär

Igual&Guggenheim GmbH | Architekten ETH | Räfelfstrasse 25 | 8045 Zürich | T +41 43 960 22 60 | F +41 43 960 22 61 | info@igualguggenheim.ch | www.igualguggenheim.ch

