

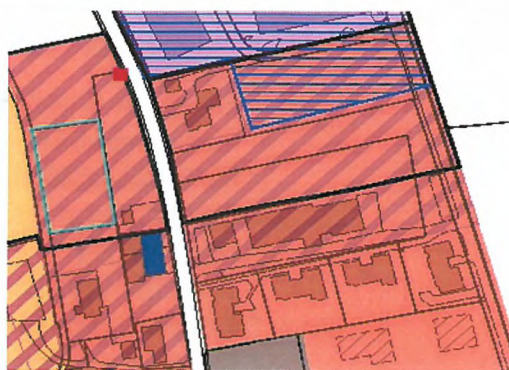
Gestaltungsplan "Sonnenfeld"

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500



Eigentümer Parz. Kat. Nr. 18, 19

Immo Bucher AG Schorenstrasse 13 5642 Mühlau

Tel. 079 - 524 10 89

Gestaltungsplaner

ST - ARCHITEKTEN GMBH Albisstrasse 15 6341 Baar

Tel. 041 - 760 46 60

Datum 20.10.2014

Plan Nr. 2012/66 - 1000

gez. AR/RST

Mitwirkungsbericht vom:

23. Feb. 2015

Vorprüfungsbericht vom:

24. Nov. 2014

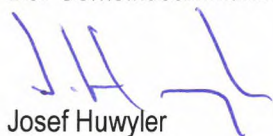
Öffentliche Auflage vom:

06. Dez. 2014 bis: **05. Jan. 2015**

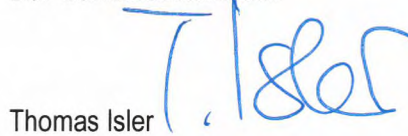
Beschlossen vom Gemeinderat am:

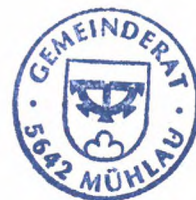
23. Feb. 2015

Der Gemeindeammann:


Josef Huwyler

Der Gemeindeschreiber:


Thomas Isler



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den **28.05.2015**



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Generalsekretär:



1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

1 Der Sondernutzungsplan (SNP) bezweckt eine auf die örtliche Situation und die künftige Bau- und Nutzungsordnung abgestimmte, verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung eines möglichst grosszügigen Freiraums und einer hohen Wohnqualität.

§ 2

Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Sondernutzungsvorschriften vom 20.10.2014
 - Situationsplan 1 : 500 vom 20.10.2014, Plan Nr. 1000
- 2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes, mit orientierendem Charakter und nicht rechtsverbindlich sind:
 - Der Planungsbericht des Architekten vom 20.10.2014
 - Das Richtprojekt der ST-ARCHITEKTEN GMBH vom 20.10.14 bestehend aus:
 - Grundrisse Baufeld 1 und 2, Mst. 1: 200
 - Fassaden Baufeld 1 und 2, Mst. 1: 200
 - Umgebungsplan zum Richtprojekt der Erich Andermatt Partner AG vom 20.10.2014

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlau, insbesondere die Vorschriften der WG3 (Wohn- + Gewerbezone 3).
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

IVHB-Begriffsdefinition

- 1 Für die im Gestaltungsplan verwendeten Berechnungsweisen sind generell die Bestimmungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG) und der Bauverordnung (BauV) massgebend.
Auch nach einer (Teil-)revision der BNO mit einer Übernahme der Bestimmungen der IVHB sind für die Beurteilung der Baugesuche die altrechtlichen Bestimmungen gültig.

§ 6

Baufelder

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzung der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
Ausnahmen sind in § 8 beschrieben.

Balkone und Terrassen

² In den gelb markierten Bereichen südlich der Baufelder sind lediglich nicht zur Ausnützung zählende Balkone zulässig. Für diese Balkone gilt die rot strichlierte Baulinie.
Die Balkone sind im Erdgeschoss auskragend und nicht abgestützt.

§ 7

Baulinien

¹ Die roten Baulinien entlang der Hauptstrasse K125 sowie jene entlang der Mettenfeldstrasse sind jeweils auf 9 m gesetzt. Diese gelten ausschliesslich für die Hochbauten.

² Tiefbauten wie Parkplätze, Containerplätze dgl. sind ausserhalb dieser Baulinien zulässig und diese haben die gesetzlichen Strassenabstände einzuhalten.

§ 8

Gebäudeabstände
für Kleinbauten zwischen
den Baufeldern

¹ Zwischen Baufeld 1 und 2 sind maximal drei Kleinbauten als Velounterstände sowie ein Gemeinschaftsraum zulässig.

§ 9

Geschosszahl

¹ Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Maximalwerte.

² Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind im Baufeld 1 und 2 je ein Attikageschoss mit max. 60 % der Vollgeschossflächen zulässig. Die Anordnung über dem Vollgeschoss ist frei wählbar.

§ 10

Geschossflächen

¹ Die zulässigen Geschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonen-gemässe Ausnützungsziffer. Wird die Bebauung eines Felds in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts einzuhalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baufeldern ist nicht zulässig.

§11

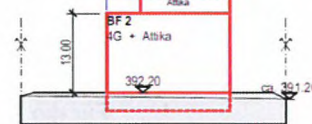
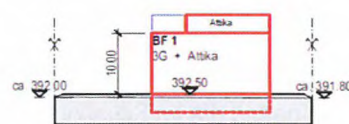
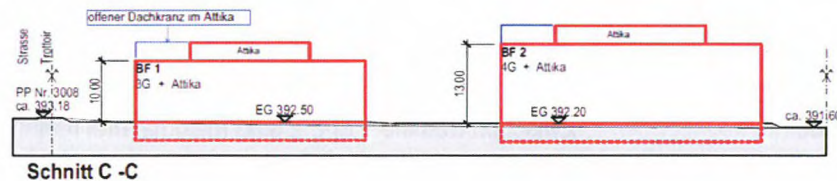
Höhenlage der Baufelder
und Hochwasserschutz

1 Die maximale Gebäudehöhe der Hochbauten im Baufeld 1 ist auf 402.50 m ü. Meer fixiert, jene von Baufeld 2 auf 405.20 m ü. Meer. Bezugspunkt ist der Höhenfixpunkt Nr. 3008 des Geometers bei der Hauptstrasse mit 393.18 m ü. Meer.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sind die minimalen Höhenkoten über dem gewachsenen Terrain zu berücksichtigen. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt die Fliesstiefe bei 25 cm. Der tiefste Terrainpunkt liegt auf 391.32 m ü. Meer. Fliesstiefe plus Freibord ergeben eine minimale Höhenkote von 391.64 m ü. Meer. Diese Höhenkote muss mit sämtlichen sensiblen Bauten und Anlagen wie Eingänge, Schächte und Tiefgarageneinfahrten eingehalten werden.

Gebäudehöhe

2 Im Baufeld 1 beträgt die max. Höhe bis OK Geländer / Brüstung 10.00 m und wird ab der fertigen Erdgeschosshöhe gemessen. Im Baufeld 2 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig. Die max. Höhe bis OK Geländer / Brüstung beträgt 13.00 m und wird ab der fertigen Erdgeschosshöhe gemessen.



Schnitt B - B

Schnitt A - A

Dachkranzelemente Attika

3 Im Attikageschoss sind offene Dachkranzelemente aus gestalterischer Sicht zu erstellen, höchstens jedoch bis auf Oberkante der Attika-Dachkonstruktion. Diese Gestaltungselemente sind auf der nach oben verlängerten Fassadenflucht angeordnet und tangieren die maximal zulässige Grundfläche im Attikageschoss nicht, (siehe Skizze § 11 Abs. 2, blau eingezeichnet).

§ 12

Umgebungsgestaltung

1 Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Die Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden.

2 Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept auszuweisen.

Grünflächen

3 Diese sind im Situationsplan hellgrün bezeichnet. Sie sind für Rasen und Pflanzflächen vorgesehen. Pro Wohneinheit im Erdgeschoss sind max. 25 m² befestigte Flächen zulässig.

Bereich Spielplatz-
Grünflächen

⁴ Innerhalb der im Situationsplan grün bezeichneten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossflächen zu gestalten. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten. Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Maximal 10 % der grün bezeichneten Flächen dürfen befestigt werden.

Befestigter Hartplatz
und Zufahrt für Notfälle
und Umzüge

⁵ Mindestens die im Situationsplan lila bezeichneten Flächen sind als befestigte Hartplätze, Notfallzufahrt, Umzüge und als Spielflächen z. B. für Ballspiele auszubilden.

Bereiche für Retention
und ökologische
Ausgleichsflächen

⁶ Die hellblau bezeichneten Bereiche im Situationsplan sind für Retentions- und Versickerungsanlagen vorgesehen. Diese Flächen sind gleichzeitig als ökologische Ausgleichsflächen auszubilden und dürfen nicht humusiert werden. Die Dimensionierung und Ausgestaltung dieser Bereiche sind mit dem Baugesuch auszuweisen.

Baumpflanzungen

⁷ Die im Situationsplan festgeschriebenen, ungefähren Standorte für mindestens 6 Hochstammbäume beim Spielplatz, den Besucherparkplätzen, entlang der Hauptstrasse sind mit standortsgerechten einheimischen, grosskörnigen Sorten zu bestücken. Die nicht bereits im Situationsplan mit ihrer ungefähren Lage definierten Standorte sind spätestens im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Sammelplatz für
Entsorgung

⁸ Für die Entsorgung sind die im Situationsplan orange bezeichneten Flächen vorgesehen.

§ 13

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Gemeindestrasse auf der Ostseite über die im Situationsplan hellgrau eingetragene Erschliessungsfläche direkt in die Unterniveaubauten. Die offene Zufahrtsrampe zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Gemeindestrasse und Tiefgarage ist soweit ungedeckt, als diese für eine übliche Durchfahrtshöhe nötig ist.

§ 14

Parkierung
unterirdische Bauten

¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind ausschliesslich unterirdisch zulässig. Ausgenommen die Besucherparkplätze gemäss §14 Abs. 4. Der Baubereich ist Orientierungsinhalt, Abstände zu den angrenzenden Grundstücken sind mit dem Baugesuch auszuweisen. Unterirdische Bauten sind im ganzen Perimeter zulässig. Der Zugang zum gewachsenen Boden für hochstämmige Bäume ist sicherzustellen (vgl. § 12 Abs.7). Der Grundriss unterirdischer Bauten ist entsprechend mit der Umgebungsplanung bzw. der Bepflanzung abzustimmen. Die Abstände richten sich nach dem übergeordneten Recht.

Ein- Ausfahrt	2 Die zulässigen Ein- und Ausfahrten zur Unterniveaubaute sind auf der Ostseite zur Mettenfeldstrasse angeordnet.
Erweiterung der Tiefgarage	3 Im Situationsplan mit rotem Pfeil gekennzeichnete Bereiche bieten die Möglichkeit die nördlich und südlich gelegenen Nachbarparzellen miteinander zu verbinden. Die genaue Lage und die damit verbundenen gesetzlichen Auflagen bezüglich Brandschutz, Dimensionierung der Zu- und Ausfahrt usw. sind mit dem Baugesuch nachzuweisen. Die Verbindungen sind bei Bedarf mit Dienstbarkeiten und gegen Abgeltungen zu regeln.
Bereich oberirdische Parkierung	4 Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb des rosa markierten Bereichs zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.
Velos, Kinderwagen	5 Bei jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.
§ 15	
Fuss- und Radwegverbindungen	1 Die im Situationsplan eingetragenen, nicht öffentlichen Fuss- und Radwege sind mindestens 2.00 m breit auszubilden. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch. Die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.
§ 16	
Energieeffizientes Bauen	1 Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard A oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. 2 Der Energiebezug für Heizung erfolgt über den Anschluss an den Fernwärmeverbund der Gemeinde Mühlau, welcher diese Energie mit Holzschnitzeln erzeugt. Diese Energie ist bereits für die Erstellungsphase zu nutzen. 3 Zur Förderung der Elektromobilität sind an geeigneten Stellen in der Unterniveaubaute, Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.
§ 17	
Lärmvorbelasteter Bereich	Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs, entlang der Hauptstrasse, sind für lärmempfindliche Räume geeignete Massnahmen zur Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestwerte mit dem Baugesuch auszuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachzuweisen. Hierfür ist ein entsprechendes Lärmschutzgutachten zu erstellen.

Ökologische Ausgleichsflächen	§ 18 ¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür blau bezeichneten Bereichs der Retentionsmulden, naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.) ² Die Kosten für die Anlage und Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge. ³ Die ökologischen Ausgleichsflächen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Geschossflächen der Gebäude entsprechen.
Versickerung und Dachbegrünung	§ 19 ¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig. ² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.
Etap pierung	§ 20 Die Etappierung kann nur unter Berücksichtigung der möglichen unterirdischen Parkierung erfolgen.
Gestaltung von Bauten und Anlagen	§ 21 ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. ² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen: ◦ Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse ◦ Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen ◦ Gliederung der Fassaden und Dachflächen ◦ Wirkung der Materialien und Farben ◦ Terrain- und Umgebungsgestaltung ³ Es sind nur Flachdächer zulässig. ⁴ Das Richtprojekt inklusive Umgebungsplan ist Referenz für die Beurteilung von Baugesuchen. Die Gestaltungsqualität (ortsbaulich, architektonisch und Qualität der Aussenraumgestaltung) des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn eine mindestens gleichwertige oder bessere Qualität erzielt wird.

§ 22

Verfahren

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

Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten, oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1 : 200 oder 1 : 500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

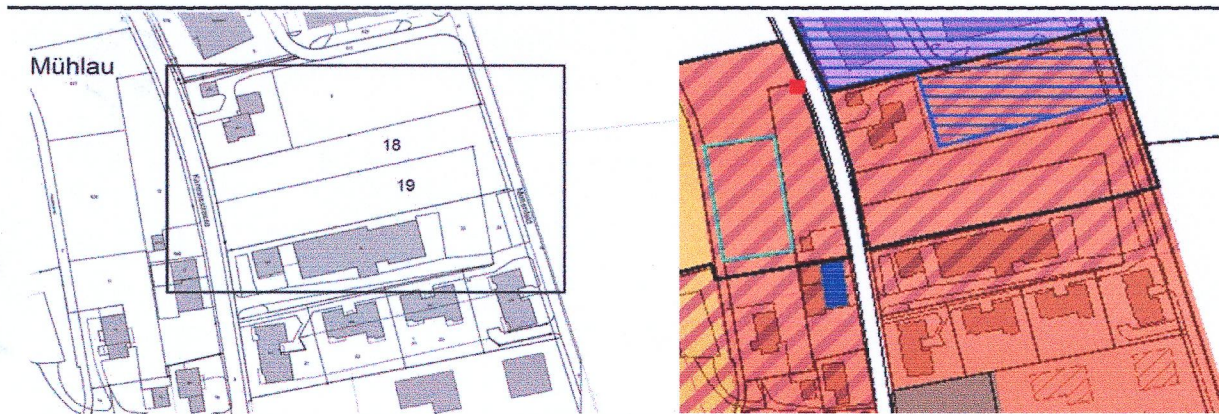
² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Sonnenfeld"

Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Eigentümer Parz. Kat. Nr. 18, 19 Immo Bucher AG Schorenstrasse 13 5642 Mühlaus
Tel. 079 - 524 10 89

Gestaltungsplaner ST - ARCHITEKTEN GMBH Albisstrasse 15 6341 Baar
Tel. 041 - 760 46 60

Datum 20.10.2014 Plan Nr. 2012/66 - 1000 gez. ar / rst

Mitwirkungsbericht vom: 23. Feb. 2015

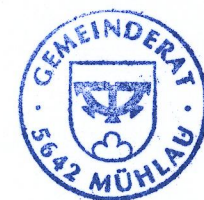
Vorprüfungsbericht vom: 24. Nov. 2014

Öffentliche Auflage vom: 06. Dez. 2014 bis: 05. Jan. 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. Feb. 2015

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinschaft:

Josef Huwyler Thomas Isler



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28.05.2015

Der Generalsekretär:



Legende

Genehmigungsinhalt



Perimeter, SNV § 3



Baufelder, SNV § 6 Abs. 1



Baulinien Balkone, SNV § 6 Abs. 2



Bereich für Balkone, SNV § 6 Abs. 2



Baulinien, SNV § 7 Abs. 1



Grünflächen, SNV § 12 Abs. 3



Spielplatz - Grünflächen, SNV § 12 Abs. 4



Hartplatz und Zufahrt für Notfälle und Umzüge
SNV § 12 Abs. 5



Bereiche für Retention und ökologische
Ausgleichsflächen, SNV § 12 Abs. 6



ungefähre Lage der Baumpflanzungen, SNV § 12 Abs. 7



Container und Entsorgungsstelle, SNV § 12 Abs. 8



Erschliessung, SNV § 13



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, SNV § 14 Abs. 2



1 - 4 oberirdische Parkierung für Besucher, SNV § 15 Abs. 1



nicht öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, SNV § 15 Abs. 1

Orientierungsinhalt



Bestehende Bauten



Bestehende Erschliessung



Sichtzone



mögliche unterirdische Erschliessung
der Nachbarbazellen, SNV § 14 Abs. 2

Ausnutzung

Landfläche 4296 m²

AZ nach BNO 0.6 = 2577.60m² = 100%

AZ Projekt 0.72 = 3100.00m² = 120%

