



GEMEINDE
MENZIKEN

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

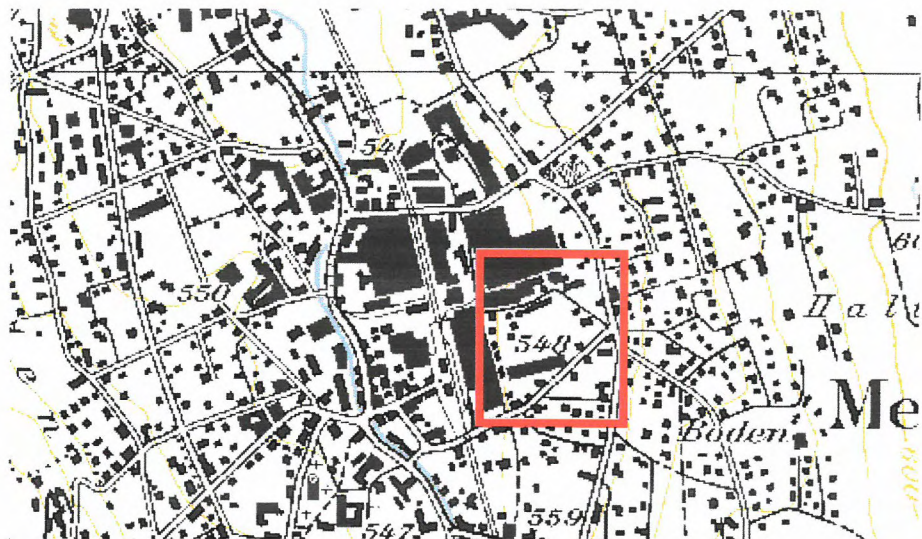
Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Bodenfeld“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:1000



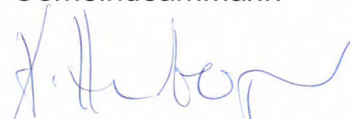
Vorprüfungsbericht vom 17. April 2007

Mitwirkungsbericht vom 8. Mai 2007

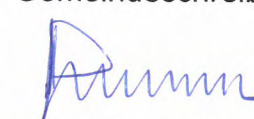
Öffentliche Auflage vom 14. Mai bis 13. Juni 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 22. Januar 2008

Gemeindeammann


Annette Heuberger

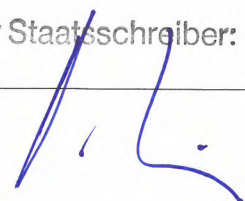
Gemeindeschreiber


Heinz Gloor



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 2008

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich; Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
§ 4 Überbauung nach BNO	3
2. Überbauung Baufelder	3
§ 5 Anforderungen, Fachgutachten	3
§ 6 Baufelder	4
§ 7 Ausschluss Einfamilienhäuser; Ausnutzung; Geschosszahl	4
§ 8 Zwingende Gebäudestellung, 4 Vollgeschosse; Abstände	5
§ 9 Begrünung Flachdächer	5
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	5
§10 Umgebung	5
§11 Retention	5
4. Erschliessung / Parkierung	6
§12 Erschliessung; Zufahrten	6
§13 Öffentlicher Fuss- und Radweg	6
§14 Bereich Strassenraumgestaltung	6
§15 Offene Abstellplätze; Zweiradabstellplätze	7
5. Schlussbestimmungen	7
§16 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	7

1. Einleitung

	§ 1
Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt: Rahmenbedingungen für eine Überbauung zu schaffen, • die auf die bestehende industrielle Nutzung im Norden und Westen abgestimmt sind, • die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist, • die gut etappierbar ist.
	§ 2
Geltungsbereich	¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1 : 1000 festgelegten Perimeter.
Bestandteile	² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1 : 1000 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.
	§ 3
Ergänzendes Recht	¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan Menziken. ² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.
	§ 4
Überbauung nach BNO	Die im Situationsplan als „Überbauung gemäss BNO“ bezeichneten Parzellen können gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Menziken überbaut werden.

2. Überbauung Baufelder

	§ 5
Anforderungen	¹ Die einzelnen Bauetappen müssen folgende Anforderungen erfüllen: a) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume; b) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;

	c) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellplätze; d) gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme sowie ökologische Ausgleichsflächen; e) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen; f) behindertengerechtes Bauen, soweit es um Mehrfamilienhäuser geht; g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen und Retentionsmassnahmen im Baufeld Wohnen.
Fachgutachten	² Bei Baugesuchen für Neubauten beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Gutachtens darüber, ob die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 erfüllt sind. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen. Klein- und Anbauten sind davon ausgenommen.
	§ 6
Baufelder	Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu erstellen. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten¹. Die Baufeldgrenze entspricht einer Baulinie gemäss § 18 BauG.
	§ 7
Ausschluss Einfamilienhäuser	¹ In den Baufeldern für Wohnen sowie Wohnen und Arbeiten sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig.
Ausnutzung	² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt inklusive Arealüberbauungsbonus im Baufeld: • Wohnen und Arbeiten maximal 0.9 - für Wohnen max. 0.7 - für Gewerbe und andere Nutzungen max. 0.7 • Wohnen 0.7
Geschosszahl	³ Die zonengemässe Geschosszahl gemäss BNO darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind die Gebäude gemäss § 8 Abs. 1.

¹ Klein- und Anbauten, Tiefbauten siehe § 18 ABauV

§ 8

- Zwingende Gebäude-
stellung,
4 Vollgeschosse
- ¹ Die im Situationsplan bezeichnete zwingende Gebäude-
stellung gibt die Längsausrichtung und Anzahl der Gebäudekör-
per vor. Diese Bauten dürfen anstelle eines Attikageschosses
ein 4. Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 13 m
aufweisen.
- Abstände
- ² Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, sofern
die hygienischen, feuerpolizeilichen und städtebaulichen Anfor-
derungen erfüllt werden.

§ 9

- Begrünung
Flachdächer
- Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu be-
grünen, ausgenommen sind Dächer technisch bedingter Aufbau-
ten, sowie von Klein- und Anbauten.

3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich

§ 10

- Umgebung
- Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen in wel-
chem die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung verbindlich
festgelegt werden. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere
die Lage und Ausgestaltung:
- der Erschliessung (quartierinterne Fusswege, Plätze, offene
Parkplätze, Zweiradabstellanlagen usw.)
 - des Gartenbereichs bei Wohnüberbauungen (Spielplätze, Ge-
meinschaftsanlagen, Bepflanzung usw.)
 - der Regenwasserrückhaltung und –versickerung
 - der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Be-
leuchtung, Elektro-Verteilkästen usw.)

§ 11

- Retention
- ¹ In den Bereichen für Retention sind Anlagen für die Versicke-
rung und Rückhaltung von Regenwasser anzuordnen. Diese
Bereiche sind naturnah zu gestalten. Das Meteorwasser ist mög-
lichst in offenen Gerinnen zu den Retentionsanlagen zu führen.
- ² Die genaue Lage und Ausmasse der Retentionsmassnahmen
wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 12

Zufahrten

¹ Die Zufahrten sind soweit möglich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zusammenzufassen. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Zu- und
Ausfahrtssperre
Bodenweg

² Die Einmündung Bodenweg in die Myrtenstrasse / Bodenstrasse ist mit einer Zu- und Ausfahrtssperre für Motorfahrzeuge auszustatten.

§ 13

Öffentlicher Fuss-
und Radweg

¹ Der im Situationsplan eingetragene öffentliche Fuss- und Radweg (Bodenweg) hat eine Mindestbreite von 3.0m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

² Der Fuss- und Radweg bleibt im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung des Weges und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Gemeinderat geregelt.

³ Die Fahr- und Fusswegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

§ 14

Bereich Strassen-
raumgestaltung

¹ Im Bereich Strassenraumgestaltung sind offene Parkplätze, gedeckte Fahrradabstellplätze, Containerstandplätze, Zufahrten Hauszugänge und Vorgärten zulässig, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Entlang der Strasse sind Bäume zu pflanzen. Der Gehweg kann hinter den Parkplätzen geführt werden.

² Die Strassenraumgestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 15

- Offene Abstellplätze ¹ Pro sechs oberirdische, offene Abstellplätze ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen.
- Zweiradabstellplätze ² Für die Bemessung der Anzahl Zweiradabstellplätze gilt die Stufe C der Norm SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung“ vom Oktober 1996.
- Die Abstellflächen sind in der Regel ebenerdig, gedeckt und gut zugänglich anzuordnen.

5. Schlussbestimmungen

§ 16

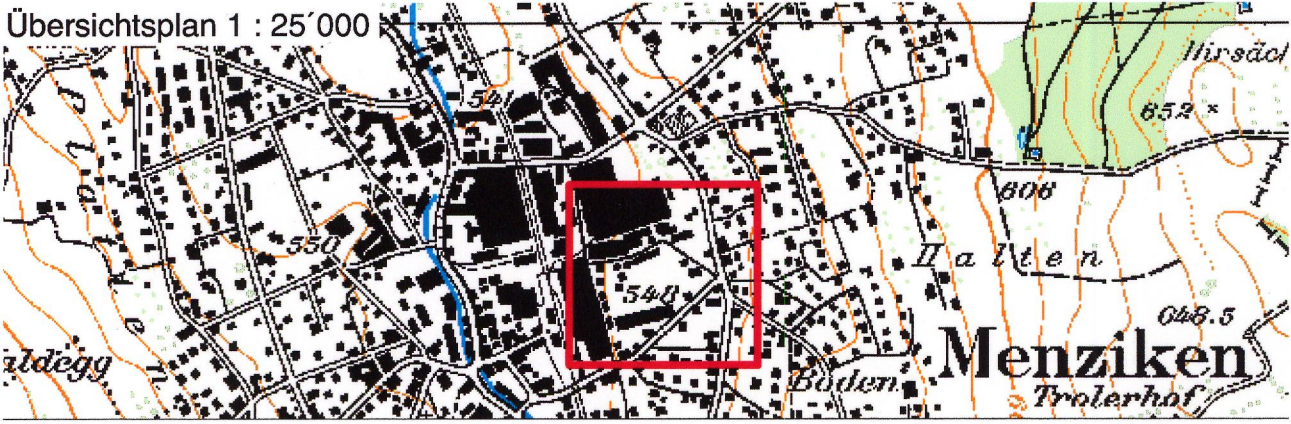
- Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- Änderung, Aufhebung ² Die Änderung oder die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Bodenfeld"
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situation Mst: 1 : 1'000

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



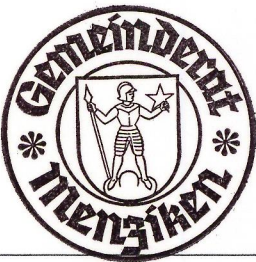
Mitwirkungsbericht vom 8. Mai 2007
Vorprüfungsbericht vom 17. April 2007
Oeffentliche Auflage vom 14. Mai bis 13. Juni 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 22. Januar 2008

Gemeindeammann: Gemeindeglied:

Annette Heuberger

Heinz Gloor



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 2008

Der Staatsschreiber:

Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg
20. Juli 2006 / 6. März 2007 MP/TR

Legende:

Genehmigungsinhalt:

- A Baufeld Arbeiten
- AW Baufeld Wohnen und Arbeiten
- W Baufeld Wohnen
- Zwingende Gebäudestellung, 4 Vollgeschosse
- Überbauung gemäss BNO
- Strassen-/ Weglinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Bereich Strassenraumgestaltung
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Grundstückzufahrten (Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren bestimmt)
- Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Retention) (Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren bestimmt)
- Ausfahrtssperre
- Sichtlinie (Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A)
- Perimeter

Orientierungsinhalt:

- bestehende Strasse / Gehweg
- geplante Erschliessungsstrasse
- geplanter Gehweg
- Industriezone a (ES II) Wohnzone W3 (ES II)
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Bach eingedolt
- Gewässerabstandslinie
- Neue Parzellengrenze
- Aufzuhebende Grenze

