



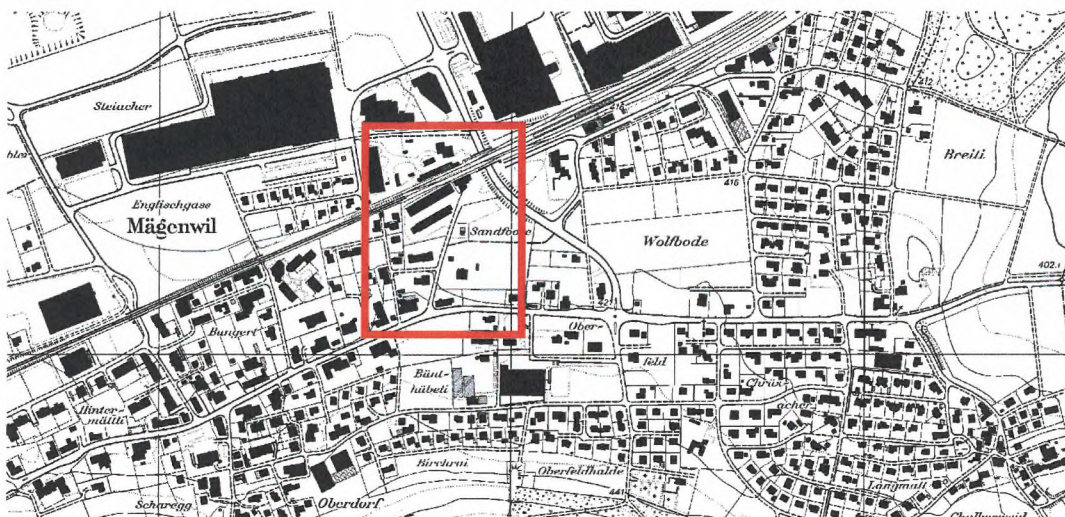
Teilgestaltungsplan „Sandfoore Baufeld V“

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

Situationsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 21.09.2020

Öffentliche Mitwirkung vom: 09.08.2019 bis 09.09.2019

Öffentliche Auflage vom: 01.02.2021 bis 02.03.2021

Beschlossen vom Gemeinderat Mägenwil am: 08.03.2021

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Marin Leuthard

Matthias Däster

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 3. September 2021

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 3	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3

Nutzung und Gestaltung

§ 4	Nutzung	3
§ 5	Höhenbeschränkung Baufeld	3
§ 6	Gestaltungsanforderungen	4

Erschliessung, Etappierung und Parkierung

§ 7	Erschliessung	4
§ 8	Etappierung	4
§ 9	Parkierung	5

Umwelt

§ 10	Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen	5
§ 11	Energie	5

Schlussbestimmungen

§ 12	Verfahren	6
§ 13	Inkrafttreten, Änderungen	6

Der Gemeinderat Mägenwil erlässt, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Mägenwil vom 14. März 2007, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Teilgestaltungsplan (TGP) „Sandfoore Baufeld V“ ergänzt und präzisiert, wo nötig, die Bestimmungen des Rahmengestaltungsplans „Sandfoore“.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Der Teilgestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsabsicht und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Teilgestaltungsplans.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Die Sondernutzungsvorschriften des Rahmengestaltungsplans „Sandfoore“ gelten für den Teilgestaltungsplan „Sandfoore Baufeld V“.

² Soweit der Teilgestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Mägenwil.

³ Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 Nutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnützungsziffer im TGP „Sandfoore Baufeld V“ ist 0.9.

² Der minimale Gewerbeflächenanteil beträgt 17% der effektiven Ausnützung.

³ Im TGP „Sandfoore Baufeld V“ haben weder die maximale Gebäudelänge gemäss BNO § 4 Abs. 1, noch der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand gemäss BNO § 33 Abs. 1 Gültigkeit.

§ 5 Höhenbeschränkung Baufeld

¹ Für das Baufeld V gilt die folgende Höhenbeschränkung:
Gebäudehöhe maximal

433.00 m ü. M.

² Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nicht zulässig.

§ 6 Gestaltungsanforderungen

¹ Die Hauptbauten haben als städtebaulicher Akzent im Rahmen der gesamtheitlichen Betrachtung des Umfeldes den Anforderungen einer hohen Qualität bezüglich Städtebau und Architektur zu genügen. Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- a) Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- b) Wirkung im Strassenraum
- c) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse

² Der Fassadengestaltung und Materialisierung der Bauten ist allseitig eine grosse Beachtung zu schenken. Insbesondere sind

- a) die Fassaden aller Bauten zu gliedern und die Farben und Materialien im Kontext zur Umgebung und im Rahmen der Gebäudetypologie sorgfältig abzustimmen.
- b) die Materialien so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten.

³ Die Wohnbauten haben eine hohe Wohnqualität aufzuweisen.

⁴ Kleinere, eingeschossige Bauten (Spielplätze, Veloständer, Sonnendächer, Kehrichtsammelstellen, etc.) sind sorgfältig in die Freiräume einzuplanen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung an den Hauptbauten zu orientieren.

Erschliessung, Etappierung und Parkierung

§ 7 Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Industriestrasse und darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich erfolgen. Die notwendigen Dienstbarkeiten sind vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

² Der im Situationsplan 1:500 des Rahmengestaltungsplans „Sandfoore“ bezeichnete Bereich für eine Wendeanlage ist in die Platzfläche zu integrieren. Die Wendeanlage hat den VSS - Normen für einen 10-m-LKW zu entsprechen, muss dauerhaft freigehalten und mittels Dienstbarkeit gesichert werden.

§ 8 Etappierung

¹ Die Hochbauten dürfen erst erstellt werden, wenn die unterirdische Einstellhalle Baufeld V und deren Zufahrt gebaut, sowie die Wendeanlagen baurechtlich gesichert sind.

² Im Übrigen ist die Etappierung frei wählbar, sofern der minimale Gewerbeflächenanteil (§ 4 Abs. 2 SNV TGP) eingehalten ist.

§ 9 Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkplätze für Bewohner, Besucher und Personal von Bauten im Perimeter des TGP „Sandfoore Baufeld V“ sind unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind 20 bestehende, betriebsnotwendige Abstellplätze für Fahrzeuge, sowie maximal 4 Längsparkplätze für Besucher, entlang der Alten Bahnhofstrasse.

² Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung darf den Richtwert von 1.1 Parkfeldern pro Wohnung gemäss VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006 nicht übersteigen. Für Nicht-Wohnnutzungen gilt der Standorttyp D gemäss VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006.

³ Wird über die Richtwerte der VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006 hinaus eine Reduktion des Parkplatzangebots in Anspruch genommen, ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, wie das begrenzte Parkplatzangebot dem Bedarf gerecht wird.

Umwelt

§ 10 Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen

¹ Zum Schutz der Umwelt sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- a) Alle Bodenflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- b) Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist, soweit zulässig, einer geeigneten Retention vor Ort zuzuführen.
- c) Das Dachwasser ist zu versickern oder kann einer Nutzung zugeführt werden.

² Als ökologische Ausgleichsmassnahmen sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- a) Die Freiräume, insbesondere bei den Wohnbauten, sind mit standortgerechter, einheimischer, sowie Schatten spendender Bepflanzung auszustatten.

§ 11 Energie

¹ Alle Gebäude, die dem Wohnen oder dem Gewerbe dienen, müssen die zum Zeitpunkt der rechtskräftigen kantonalen Bewilligung des TGP geltenden gesetzlichen Dämmwerte für die Gebäudehülle um mindestens 10 % unterschreiten.

Schlussbestimmungen

§ 12 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.

² 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.

³ 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.

§ 13 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements in Kraft.

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

[illegible]