



Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Mülleraï

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom	20. Dezember 2021
Mitwirkung vom	21. März 2022 bis 4. Mai 2022
Öffentliche Auflage vom	21. März 2022 bis 4. Mai 2022
Beschlossen vom Gemeinderat am	30. Mai 2022

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann


Yves Keiser

Die Gemeindeschreiberin


Svenja Schmid

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 21. September 2022

Aarau, den 3. November 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Projektverfasser:

HUNZIKER ARCHITEKTEN AG - BADEN-DÄTTWIL

ASP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

13. Mai 2022

HUNZIKER ARCHITEKTEN AG - BADEN-DÄTTWIL
WWW.HUNZIKER-GRUPPE.CH

Christoph Hunziker, dipl. Architekt FH
Michel Holthuizen, dipl. Architekt ETH

ASP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH
WWW.ASP-LAND.CH

Kaspar Hartmann, Landschaftsarchitekt FH/BSLA

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG
WWW.KOPA.CH

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR

Auftragsnummer
Status

K015.001.070
Genehmigung

Verfassungsdatum
Dateiname

13. Mai 2022 Kontrolle 
GP_Muellerai_SNV_G.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2022

Die Gemeinde Oeschgen erlässt für den Gestaltungsplan Mülleraï in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

*Zweck /
Planungsziele*

¹ Der Gestaltungsplan Mülleraï bezweckt eine gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung. Konkret werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Gute Einpassung einer gesamtheitlich konzipierten Neubebauung in das steile Terrain am Siedlungsrand von Oeschgen
- b) Definierung einer angemessenen Bebauungsstruktur unter Bezeichnung von Lage und Grösse der zulässigen Baukuben
- c) Qualitätssicherung in der äusseren Gestaltung der Bauten
- d) Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität
- e) Festlegung einer rationellen und effizienten Erschliessung

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:250
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Richtprojekt vom 26. August 2020 (Bebauungspläne) und 7. September 2020 (Umgebungspläne)

§ 3

Perimeter

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

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Oeschgen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 5

Nutzung

¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorgaben der BNO.

§ 6

Baubereiche 1 - 6

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1 - 6 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Pro Baubereich ist nur ein Bauvolumen gestattet. Die zonengemässe Begrenzung der Gebäudelänge ist nicht anzuwenden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nicht überschreiten.

² Ausserhalb der Baubereiche 1 - 6 und der Baubereiche für Zwischenbauten sind nur Kleinbauten und Anlagen zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.

³ In den Baubereichen 1 - 6 sind 3 Vollgeschosse zulässig. Ausser in Baubereich 1 darf zusätzlich ein Attikageschoss erstellt werden.

§ 7

*Baubereiche für
Zwischentrakte
Z1 - Z3*

¹ In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen für Zwischentrakte Z1 - Z3 sind eingeschossige, die Gebäudepaare verbindende Zwischentrakte zulässig.

² Die Zwischentrakte sollen sich gut in den bepflanzten Aussenraum einpassen. Die Talfassaden sind dafür mit vertikalen Grünelementen zu gestalten.

³ Die Dächer der Zwischentrakte sind als Aussenräume für die gemeinschaftliche Nutzung (Spielplätze / Aufenthaltsbereiche) zu gestalten. Die Überdachung der Tiefgaragenrampe am Müllerau (Zwischentrakt 3) ist zu bepflanzen, soweit nicht als Aufenthaltsfläche geeignet.

§ 8

Baumasse

¹ Für jeden Baubereich gelten die folgenden Maximalmasse für die anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die obere Höhenkote der Gesamthöhe (GH):

	aGF	GH
Baubereich 1	515 m ²	344.40 m ü.M.
Baubereich 2	630 m ²	345.90 m ü.M.
Baubereich 3	605 m ²	353.00 m ü.M.
Baubereich 4	645 m ²	354.55 m ü.M.
Baubereich 5	625 m ²	357.85 m ü.M.
Baubereich 6	870 m ²	360.85 m ü.M.
Zwischentrakt 1	-	338.25 m ü.M.
Zwischentrakt 2	100 m ²	345.35 m ü.M.
Zwischentrakt 3	-	352.50 m ü.M., Überdachung der Tiefgaragenzufahrt bis 353.50 m ü.M.

² Die bezeichnete Höhenkote GH dürfen nur technisch bedingte Aufbauten (Lift- und Treppenhausaufbauten, Photovoltaikanlagen, Oblichter und dergleichen) sowie technisch notwendige Absturzsicherungen überschreiten. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, möglichst zusammenzufassen und von der Fassade zurückzusetzen.

§ 9

Baubereich für unterirdische Bauten

¹ Unterirdische und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zu erstellen.

- ² Ausserhalb des bezeichneten Bereichs sind nur technisch notwendige unterirdische und Unterniveaubauten wie Licht- und Belüftungsschächte oder Notausgänge zulässig.

§ 10

Gestaltung der Gebäude

- ¹ Die Gebäude der Baubereiche 1 - 6 sollen in einheitlicher Art und Weise gestaltet werden und am Hang klar ablesbar sein. Die jeweiligen Gebäudepaare sind zur besseren Einpassung in die Topografie in Höhe und Ausrichtung leicht zueinander zu versetzen.
- ² In das Fassadenbild sind Loggien zu integrieren, welche in der Talansicht versetzt zueinander anzuordnen sind.
- ³ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen.
- ⁴ Attikageschosse der Baubereiche 2 - 5 müssen talseitig zurückversetzt angeordnet werden. Bergseitig ist jeweils ein Einschnitt mit einer Terrasse zu ergänzen.
- ⁵ Das Attikageschoss von Baubereich 6 ist (nord-)westseitig anzuordnen.
- ⁶ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind die Dächer zu begrünen. Eine kombinierte Nutzung zur Energiegewinnung (Solaranlagen) ist möglich.

§ 11

Gestaltung des Aussenraums

- ¹ Das massgebende Terrain ist möglichst wenig zu verändern. Das neu gestaltete Terrain hat sich gut an das umliegende, gewachsene Terrain anzugleichen. Niveauunterschiede sind fließend auszubilden.
- ² Es sind standortgerechte, möglichst einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des Klimawandels (insbesondere zunehmende Hitze und Trockenheit) zu treffen.
- ³ Die Aussenraumgestaltung ist entlang der Bauzonengrenze besonders sorgfältig vorzunehmen, um einen sanften Übergang zwischen Bauzone und Kulturland zu schaffen.
- ⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege und Plätze sind, soweit möglich und zweckmässig, sickertfähig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern.
- ⁵ Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine ausgewiesene Fachperson zu beauftragen. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Im Umgebungsplan sind Art der Bepflanzungen, Beläge und Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen.

§ 12

Bepflanzter Aussenraum

- ¹ Soweit der Aussenraum nicht der Erschliessung, der privaten Nutzung (§ 13) oder als Gemeinschaftsfläche (§ 14) dient, ist er rund je zur Hälfte zu gestalten mit:
- a) Naturnahen, extensiv genutzten Wiesen und
 - b) Flächenbepflanzungen mit niedrigen Sträuchern.
- ² Mit Strauchflächen sind jeweils die Eingangsbereiche, die Gemeinschafts- und die privaten Flächen einzufassen.

³ Die Wiesen- und Strauchflächen sind durch eine zumindest lockere Setzung von Bäumen und Grosssträuchern zu ergänzen.

⁴ Der Mühlerain und der Hohlenweg sind mit Bäumen zu säumen.

§ 13

*Bereiche für
private Aussenflächen*

¹ Die im Situationsplan bezeichneten, 2.50 m tiefen Bereiche dürfen als private Sitzplätze genutzt werden. Sie dürfen befestigt werden, müssen aber sickerfähig sein.

² Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Stützmauern sind nur im Zuge eines gesamtheitlichen Umgebungskonzepts im erforderlichen Mass und mit maximal 1.0 m Höhe zulässig.

§ 14

*Bereiche für
Gemeinschaftsflächen*

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Spielflächen zu gestalten. Bei der Ausgestaltung ist eine hohe Aufenthaltsqualität für Personen jeden Alters und ein Spielangebot für Kinder verschiedener Altersstufen zu gewährleisten. Der Einbezug von einheimischen Blütenstauden ist erwünscht.

² Zur Erreichung der nötigen Spielplatzflächen nach § 43 BNO dürfen Spielanlagen angrenzend an die Bereiche für Gemeinschaftsflächen oder die festgelegten Fusswege (§ 18) den bepflanzten Aussenraum (§ 12) beanspruchen.

§ 15

*Gestaltungsqualität
der Bauten und
Anlagen*

¹ Bauten und Aussenraum sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- a) Gute Einpassung in die Hangsituation und die Nachbarschaft
- b) Ablesbarkeit der Kuben der Hauptgebäude am Hang
- c) Differenzierte, stimmige Fassadengestaltung
- d) Sorgfältige Gestaltung der Zwischentrakte mit vertikalem Grün
- e) Spannungsvolle Wohnungsgrundrisse
- f) Verzahnung des Aussenraums mit der umliegenden Landschaft
- g) Sicht- und Raumbezüge aller Gebäude zur Landschaft
- h) Attraktive gemeinschaftliche Aussenbereiche
- i) Ökologisch wertvoller Aussenraum

³ Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept für sämtliche raumwirksamen Bauteile der betreffenden Bauetappe einzureichen. Der Gestaltung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand ist dabei besonderes Augenmerk beizumessen.

§ 16

*Erschliessung und
Parkierung motori-
sierter Verkehr*

- ¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind oberirdische Parkfelder für Besucher zulässig, wobei insgesamt mindestens 6 Parkfelder zu erstellen sind. Am Müllerau sind nur Längsparkfelder zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung unterirdisch.
- ² An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage am Hohlenweg und am Müllerau darf je ein Anschluss für eine Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt) erstellt werden. Die Baubereiche 1 - 4 sind vom Hohlenweg, die Baubereiche 5 - 6 vom Müllerau zu erschliessen.
- ³ Eine Überdeckung der Tiefgaragenrampe ist nur innerhalb der Baubereiche resp. der Baubereiche für Zwischentrakte zulässig.
- ⁴ Für Elektrofahrzeuge sind in den Tiefgaragen Auflademöglichkeiten vorzubereiten (mind. 1 Anschluss pro 2 Parkfelder).
- ⁵ Für Motorräder und ähnliche Fahrzeuge ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze in den Tiefgaragen vorzusehen.
- ⁶ Auf jedem Tiefgaragenlevel ist mindestens ein behindertengerechtes Parkfeld anzuordnen.

§ 17

*Erschliessung
Veloverkehr*

- ¹ Veloabstellplätze sind grundsätzlich in die Gebäudevolumen zu integrieren. Im Aussenraum sind ungedeckte Veloabstellplätze für jeweils bis 6 Velos an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage zulässig.
- ² Diese Abstellplätze sind mit Schotterrasen o.ä. auszuführen.

§ 18

*Erschliessung
Fussverkehr*

- ¹ Durch den Perimeter ist ein öffentlicher, beleuchteter Fussweg mit zwei Aufenthaltsbereichen (Plätze mit Sitzbänken u.a.) als Verbindung zwischen Hohlenweg und Müllerau entlang dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Verlauf anzulegen. Die Mindestbreite des öffentlichen Fusswegs beträgt 2.0 m. Vor Baubeginn ist ein öffentlich-rechtlicher Dienstbarkeitsvertrag einzureichen. Bei Baustart veranlasst der Gemeinderat den Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch.
- ² Der öffentliche Fussweg ist so zu erstellen, dass er nach Bedarf jederzeit mit einem Treppenlift nachgerüstet werden kann, um eine rollstuhlgängige Verbindung durch das ganze Planungsgebiet zu gewährleisten.
- ³ Die im Gestaltungsplan schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege dienen der Erschliessung der Gebäude und der Gemeinschaftsflächen. Die arealinternen Fusswege müssen eine Mindestbreite von 1.5 m aufweisen.
- ⁴ Die Baubereiche 2, 5 und 6 sind mit einem behindertengerechten Zugang vom Hohlenweg resp. Müllerau über den Aussenraum zu erschliessen.
- ⁵ Den Bedürfnissen älterer Personen und von Personen mit Behinderung ist bei der Weggestaltung, soweit aufgrund der Topografie möglich, Rechnung zu tragen.

§ 19

Entsorgung

- ¹ Am Mühlerrain ist eine Sammelstelle für die Entsorgung an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage vorzusehen. Sie ist zur besseren Einpassung mit Sträuchern zu umfassen.
- ² Am Hohlenweg ist eine Freihaltefläche für die temporäre Platzierung von mobilen Containern am Abfuhrtag an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage vorzusehen. Die Abfallsammlung erfolgt jedoch in der Einstellhalle.

§ 20

Lärmschutz

- ¹ Es gelten die Vorgaben gemäss der Teiländerung Mülleraï (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Juni 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 12. Februar 2020).
- ² Im Sinne der Vorsorge ist die Raumanordnung möglichst lärmoptimiert anzulegen:
 - a) Möglichst viele Wohnungen verfügen über einen lärmabgewandten Aussenbereich (Sitzplatz / Balkon / Loggia). Lärmexponierte Terrassen, Loggien und Balkone dürfen, um eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, zu maximal 50% raumhoch verglast werden.
 - b) Durchlaufende Wohnungsgrundrisse sind anzustreben.
 - c) Es gelten die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung nach SIA 181.

§ 21

Energieeffizienz

- ¹ Die zukünftige Bebauung hat die gängigen Minergie-Anforderungen zu erfüllen.

§ 22

Lichtemissionen

- ¹ Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Künstliche Beleuchtung im Aussenraum ist dem Zweck entsprechend anzulegen, in der Intensität auf das Notwendige zu beschränken und so zu fokussieren, dass Lichtemissionen in den Naturraum und auf Nachbarparzellen möglichst verhindert werden.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept für den Aussenraum einzureichen.

§ 23

Oberflächenabfluss

- ¹ Zum Schutz vor Oberflächenabfluss ist im Planungssperimeter ein Abflusskorridor anzulegen, welcher ein schadloses Abfliessen von Oberflächenwasser vom Mühlerrain in Richtung Sissle ermöglicht. Der Korridor kann entlang der Westgrenze des Planungssperimeters erstellt werden.

§ 24

Entwässerung / Versickerung

- ¹ Die Schmutzwasserentsorgung ist an eine gemäss der GEP-Vorgabe im Hohlenweg neu zu erstellende Schmutzwasserleitung anzuschliessen.
- ² Unverschmutztes Abwasser ist möglichst der Versickerung vor Ort zuzuführen, soweit die hydrogeologischen Aspekte (Sickerfähigkeit des Untergrundes, Hangstabilität etc.) dies zulassen. Ansonsten ist es über die bestehende Sauberwasserleitung in die Sissle abzuleiten.
- ³ Abwasser von befestigten Flächen (Wege, Plätze) ist in erster Priorität auf begrünten Flächen innerhalb des Perimeters versickern zu lassen. Nur bei technischer Unmöglichkeit oder Unverhältnismässigkeit ist ein Anschluss an die Kanalisation zulässig.

§ 25

Wasserversorgung

- ¹ Am Hohlenweg ist ein neuer Hydrant zu platzieren. Die Wasserversorgung erfolgt durch Verlängerung der im Hohlenweg bestehenden Wasserleitung.

§ 26

Etappierung

- ¹ Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Mit jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkfelder, Wege, Aussenflächen usw. zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.
- ² Bei einer etappierten Umsetzung ist mit dem Baugesuch der 1. Etappe ein Etappierungskonzept für sämtliche Bauten und die Aussenraumgestaltung (inkl. Entsorgung und gemeinschaftlicher Aussenräume) über den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen.
- ³ Der öffentliche Fussweg ist mit der 1. Bauetappe umzusetzen. Im Bereich der späteren Etappen kann ein Provisorium erstellt werden.

§ 27

Fachgutachten zum Baugesuch

- ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Baugesuch den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Zu beurteilen sind insbesondere die Kriterien nach § 15 Abs. 2 sowie weitere, für die räumliche Wirkung und die Wohn- und Aufenthaltsqualität besonders relevante Aspekte.

§ 28

Geringfügige Abweichungen

- ¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit eine mindestens gleichwertige Lösung in Bezug auf den Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation erreicht werden.
- ² Die Rechte Dritter dürfen von solchen Abweichungen nicht betroffen sein.

§ 29

Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan Mülleraï tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Die Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Oeschgen

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Mülleraï

gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 250

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom
Mitwirkung vom
Öffentliche Auflage vom
Beschlissen vom Gemeinderat am
NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann

20. Dezember 2021
21. März 2022 bis 4. Mai 2022
21. März 2022 bis 4. Mai 2022
30. Mai 2022

Die Gemeindegreiberin

Yves Kaiser

Svenja Schmid

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 21. September 2022
Aarau, den 2. Dezember 2022
Abteilung Raumentwicklung BVU

Projektverfasser:
HUNZIKER ARCHITEKTEN AG - BADEN - DÄTTWIL
ASP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH
KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

Plan-Nr. 15.001.070-1	Status Genehmigung
Auftrag-Nr. 15.001.070	Format 60 / 105
Name	Datum
SG / IGL	Kontrolle
Projektleitung JER	13. Mai 2022
Plattdatum JER	
Projektdat GEP	Stand Oktober 2019 / LV05

GENEHMIGUNGSINHALT

● ● ●

braun

Baubereiche 1 - 6

■

dunkelrot

Baubereiche für Zwischentrakte Z1 - Z3

■

dunkelrot

Baubereich für unterirdische Bauten

■

hellgrün

Bepflanzter Aussenraum

■

orange

Bereiche für private Aussenflächen*

■

schwarz

Bereiche für Gemeinschaftsflächen

■

himmelblau

Oberirdische Besucherparkfelder*

■

violett

Anschluss Tiefgarage*

■

blau

Veloabstellplätze (ungedeckt)*

■

blau

Arealinterner Fussweg*

■

grün

Öffentlicher Fussweg*

■

grün

Aufenthaltsbereich am öffentlichen Fussweg*

■

braun / grau

Standort / Freihaltebereich für Sammelstelle der Entsorgung*

Die genaue Lage ist mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

ORIENTIERUNGSINHALT

■

blaugrün

Wald

■

hellgrau

Bestehende Strassen- und Fusswegflächen

■

dunkelgrau

Geplante Zufahrt für Tiefgarage

■

schwarz / rot

Aufzuhebende Parzellengrenze

■

grau

Baugebietsgrenze gemäss Bauzonenplan

■

schwarz

Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan

■

blau

Gewässer

■

hellblau

Bestehende Meteorwasserleitung

■

braun

Neue Misch- / Schmutzwasserleitung gemäss GEP

■

Bestehende Misch- / Schmutzwasserleitung

■

blau

Standort für neuen Hydranten*

■

blau

Neue Wasserleitung

■

Bestehende Wasserleitung

Die genaue Lage ist mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

