



Kanton Aargau
Gemeinde Boniswil

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. Januar 2014

Der Generalsekretär:

Gestaltungsplan MUBO Sondernutzungsvorschriften

Aarau, 4. September 2013

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Bestandteile:	Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften	
Vorprüfungsbericht	vom 16. August 2013	
Mitwirkung	vom 9. September 2013	bis 8. Oktober 2013
Öffentliche Auflage	vom 9. September 2013	bis 8. Oktober 2013
Mitwirkungsbericht	28. Okt. 2013 vom	
Beschluss Gemeinderat	28. Okt. 2013 am	

Vize-
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen:.....	4
Art. 1	Zweck und Ziele	4
Art. 2	Bestandteile.....	4
Art. 3	Ergänzendes Recht	4
Art. 4	Geltungsbereich.....	4
B.	Bauweise und Gestaltung	5
Art. 5	Baufelder	5
Art. 6	Geschosszahl.....	5
	Art. 6.1 Baufeld A (Bereich Neubau)	5
	Art. 6.2 Baufeld B (Bereich Umbau)	5
Art. 7	Art der Nutzung	5
Art. 8	Mass der Nutzung	5
Art. 9	Umgebungsgestaltung	6
Art. 10	Erschliessung	6
Art. 11	Energieeffizientes Bauen	7
Art. 12	Lärmschutz	7
Art. 13	Hochwasserschutz.....	7
Art. 14	Etappierung	7
Art. 15	Dienstbarkeiten	8
Art. 16	Abbruchbewilligung.....	8
Art. 17	Fachgutachten.....	8
Art. 18	Schlussbestimmungen	8

Der Gemeinderat Boniswil erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG vom 19. Januar 1993, folgenden Gestaltungsplan im Sinne von § 21 BauG mit nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen:

Art. 1 Zweck und Ziele

- ¹ Mit dem Gestaltungsplan MUB0 werden folgende Zwecke verfolgt:
- die haushälterische Nutzung des Bodens
 - die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
 - eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
 - eine angemessene Rücksichtnahme auf die historische Bausubstanz
 - die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung
 - die Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Kantonsstrasse und der Bahn

Art. 2 Bestandteile

- ¹ Rechtsverbindliche Bestandteile sind:
- Situationsplan im Massstab 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
- ² Orientierende Bestandteile sind:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt vom 26.03.2012, rev. 05.06.2012
 - Lärmschutznachweis vom 24.05.2012

Art. 3 Ergänzendes Recht

- ¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Boniswil, insbesondere die Vorschriften zur Dorfzone.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung von Kanton und Bund, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 4 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

B. Bauweise und Gestaltung

Art. 5 Baufelder

- ¹ Bauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu errichten. Sie dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden. Die Baulinien ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände.
- ² Entlang der Leutwilerstrasse K341 muss das Gebäude an die Pflichtbaulinie gestellt werden.
- ³ Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss BauV § 21 erlaubt. Nicht erlaubt sind sie im Bereich der Pflichtbaulinie.

Art. 6 Geschosszahl

Art. 6.1 Baufeld A (Bereich Neubau)

- ¹ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.00 m, die maximale Firsthöhe 14.50 m. Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.
- ² Die vorherrschende Dachform ist das Steildach. Die Dachneigung kann frei gewählt werden. Bei Klein- und Anbauten gemäss BauV § 19 sind Ausnahmen zulässig.
- ³ Firstrichtungen, Lage und Grösse des Innenhofes, sowie die vorherrschenden Fassadenproportionen orientieren sich nach dem Richtprojekt. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch mindestens eine gleichwertige Lösung erreicht und dies mit einem Fachgutachten belegt wird.

Art. 6.2 Baufeld B (Bereich Umbau)

- ¹ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.00 m, die maximale Firsthöhe 12.00 m. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- ² Es sind nur Steildächer zulässig. Die Dachneigung kann frei gewählt werden.
- ³ Die zwei unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Gebäude (Nr. 152/154) sind in ihrem Bestand zu erhalten und geeigneten Nutzungen zuzuführen. Die Planung und Umnutzung der Gebäude hat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Art. 7 Art der Nutzung

- ¹ In beiden Baufeldern ist eine Mischnutzung zulässig. Publikumsorientiertes, mässig störendes Gewerbe, ist im Erdgeschoss vorzusehen.

Art. 8 Mass der Nutzung

- ¹ Im Baufeld A beträgt die maximal zugelassene Bruttogeschossfläche 2'600 m². Im Baufeld B beträgt die maximale Bruttogeschossfläche 2'000 m².
- ² Nutzungsverchiebungen zwischen den Baufeldern sind bis zu 200 m² zulässig.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Konzept für die Umgebungsgestaltung einzureichen, das von einer qualifizierten Fachperson erarbeitet worden ist. Bei einer etappierten Überbauung ist das Gesamtkonzept mit der ersten Etappe einzureichen.
- ² An der Kreuzung Seetalstrasse und Leutwilerstrasse ist die im Plan als Grünfläche bezeichnete Fläche einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.
- ³ Der offen gelegte Teil des Dorfbaches auf der Südseite des Planungsperimeters wird eingedolt. Der Wasserlauf wird im Gegenzug innerhalb des im Gestaltungsplan definierten Bereichs mit naturnaher Gestaltung in die Freifläche integriert.
- ⁴ Der Einzelbaum im Hof der Mühle ist auf eine lange Lebensdauer zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- ⁵ Das Baugesuch hat verbindliche Aussagen zu machen über die Begrünung, die Bepflanzung, die Wege, die Plätze und die Entsorgungseinrichtungen.

Art. 10 Erschliessung

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung für den MIV erfolgt über die Seetalstrasse K249 und die Leutwilerstrasse K341.
- ² Zufahrten

Die Zufahrt von der Leutwilerstrasse zum Parkplatz P1 dient nur dem oberirdischen Kurzparkieren für Kundschaft und Besuchende.

Die Zufahrt von der Leutwilerstrasse zur Einstellhalle und zum Parkplatz P2, dient sowohl den Bewohnenden der Siedlung, als auch der Kundschaft und Mitarbeitenden der Gewerberäume.

Die Zufahrt im nördlichen Teil der Seetalstrasse zum Parkplatz P3 dient dem oberirdischen Kurzparkieren für Kundschaft und Besuchende.

Die beiden bestehenden Zufahrten von der Seetalstrasse dürfen neu nur für die Anlieferung oder als Notzufahrt genutzt werden. Im Rahmen des Baugesuches muss der Nachweis der Wendemöglichkeit erbracht werden. Falls Parkplatz P3 nutzungsbedingt nicht erstellt wird, kann die bestehende Zufahrt zum Mühlehof weiterhin für Anwohnende und Besuchende vollwertig genutzt werden.
- ³ Parkfelder

Die Parkfelder sind mit Ausnahme der Kunden- und Besucherparkfelder in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.

Südlich des Baufeldes A und nördlich des Baufeldes B sind oberirdisch Parkfelder für Kundschaft und Besuchende zu erstellen.

Auf Parkplatz P1 dürfen höchstens 2 Parkfelder erstellt werden. Zusätzlich ist ein Bereich für 1 behindertengerechtes Parkfeld möglich.

Es ist die notwendige Anzahl behindertengerechter Parkfelder auszuweisen.

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen und zu erstellen.

⁴ Abstände

Die Abstände von der Innenkante des Trottoirs zu den Parkplätzen sind wie folgt festgelegt:

- Parkplatz P1 min. 1.00 m, unter Berücksichtigung der Sichtzonen
- Parkplatz P2 min. 2.50 m
- Parkplatz P3 min. 2.00 m

Der Abstand der unterirdischen Einstellhalle zur Leutwilerstrasse K341 beträgt min. 3.00 m. Im Bereich der Pflichtbaulinie gilt diese als minimaler Abstand. Zur Seetalstrasse K249 beträgt der Abstand min. 6.00 m. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden Nr. 152 und 154 gilt ein Abstand von min. 4.00 m. Im Bereich des Zwischenbaus Nr. 153 darf dieser Abstand für einen direkten Zugang vom Baufeld B zur Einstellhalle unterschritten werden.

Der Abstand zur Seetalbahn beträgt für alle Hoch- und Tiefbauten auf beiden Baufeldern min. 4.00 m.

⁵ Langsamverkehr

An den im Plan bezeichneten Stellen sind dem Gemeindegebrauch zugängliche Fuss- und Fahrradwege zu erstellen. Die Ausgestaltung und Dimensionierung ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 11 Energieeffizientes Bauen

- ¹ Neu- und Ersatzbauten haben mindestens den jeweils aktuellen Minergie-Standard, oder alternativ eine gleichwertige Energiebilanz einzuhalten.

Art. 12 Lärmschutz

- ¹ Aufgrund der hohen Lärmbelastungen entlang des nordöstlichen Bereichs des Baufeldes A durch den Strassenverkehr auf der Seetalstrasse, sind die lärmempfindlichen Räume möglichst so anzuordnen, dass sie über ein Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- ² Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude auf dem Baufeld B, oder im Falle einer neuen Überbauung des Baufeldes, sind die lärmempfindlichen Räume so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Art. 13 Hochwasserschutz

- ¹ Für sämtliche Bauten sind die Fliesstiefen eines 100-jährlichen Hochwassers HQ100 zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Schutzkonzept einzureichen.

Art. 14 Etappierung

- ¹ Die Baufelder A und B können unabhängig voneinander realisiert werden.
- ² Die erforderlichen Parkplätze sind pro Etappe sicherzustellen.

Art. 15 Dienstbarkeiten

- ¹ Die Grundstücke innerhalb des Planungsperimeters werden gemäss Planbezeichnung mit einem öffentlichen Fuss- und Radwegrecht belastet. Dieses ist vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

Art. 16 Abbruchbewilligung

- ¹ Der Abbruch bestehender Bauten setzt ein rechtskräftig bewilligtes und bezüglich seiner Realisierung gesichertes Projekt voraus.

Art. 17 Fachgutachten

- ¹ Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt anhand der Zielsetzungen in Art. 1 dieser Sondernutzungsvorschriften. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

Art. 18 Schlussbestimmungen

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Kanton Aargau
Gemeinde Boniswil

Gestaltungsplan MUBO Situation 1:500

Aarau, 4. September 2013

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. Januar 2014

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Generalsekretär:

[Signature]



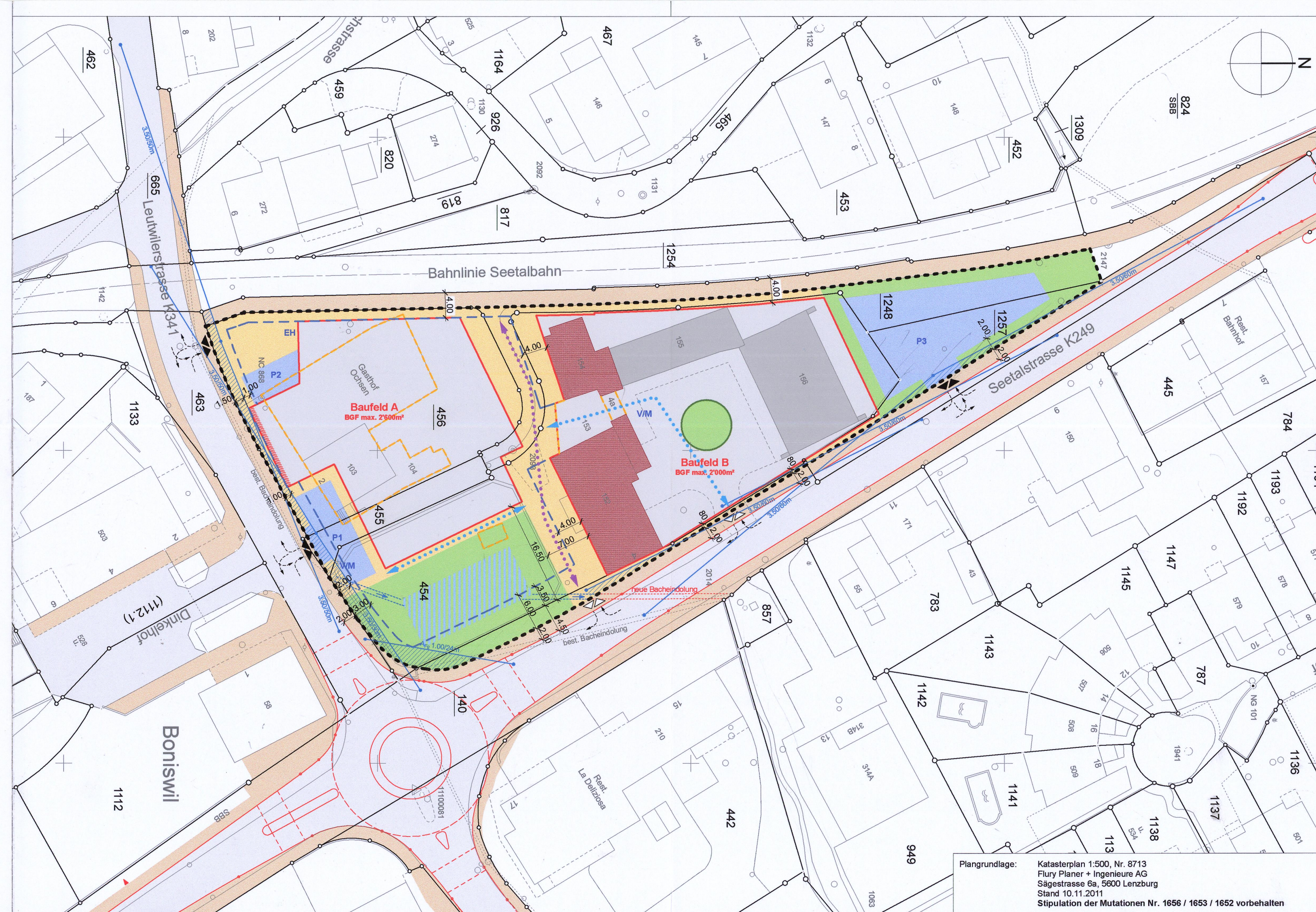
Bestandteile	Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften	
Vorprüfungsbericht	vom 16. August 2013	
Mitwirkung	vom 9. September 2013	bis 8. Oktober 2013
Öffentliche Auflage	vom 9. September 2013	bis 8. Oktober 2013
Mitwirkungsbericht	vom 28. Okt. 2013	
Beschluss Gemeinderat	am 28. Okt. 2013	

Der Gemeindeamman

Der Gemeindegemeinderat

Boniswil, den 28. Okt. 2013

Genehmigungsvermerk:



Genehmigungsinhalte

- Planungsperimeter
- Baufeld mit Baulinie
- Pflichtbaulinie
- Erschliessungsfläche
- Grünfläche öffentlich / Bereich für Gestaltung Bach
- Parkierung oberirdisch
- Baubereich Einstellhalle
- Fuss- und Radwegverbindung öffentlich
- Sichtlinie / Sichtbereich
- Bacheindolung mit Fliessrichtung
- Zufahrt neu MIV
- Zufahrt Anlieferung
- Fahrtrichtung Ein- / Ausfahrt
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Parkierung Velos / Mofas

Orientierungsinhalte

- Katasterplan, Stand 10.11.2011
Stipulation der Mutationen Nr. 1656 / 1653 / 1652 vorbehalten
- Abbruch
- Strassenbauprojekt Boniswil IO K 249 / K 341, Stand 23.11.2010
- Strasse nach Ausbau K 249 / K 341
- Gehweg nach Ausbau K 249 / K 341
- Bauten bestehend
- Denkmalgeschütztes Kulturobjekt
- Fusswegverbindung öffentlich
- Geschütztes Naturobjekt

Alte Mühle Boniswil AG
c/o Max Fischer AG
Postfach 208
5600 Lenzburg

Architektur
Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5000 Aarau
T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42
info@husstein.com, www.husstein.com

06.06.2012 a mbu Überarbeitung
12.12.2012 b mbu Überarbeitung
15.01.2013 c mbu Überarbeitung
15.04.2013 d mbu Sichtbereiche, Parkierung
05.06.2013 e mbu Überarbeitung
04.09.2013 f mbu Anpassung Titelblatt

21.05.2012 erstellt mb 840/297
+0.00 = 479.50 m.ü.M.

Situation Gestaltungsplan

1:500

0919 MUBO
G-002/f