



Gestaltungsplan „Bahnhofareal Muhen“ Parzellen 987, 1766, 1268

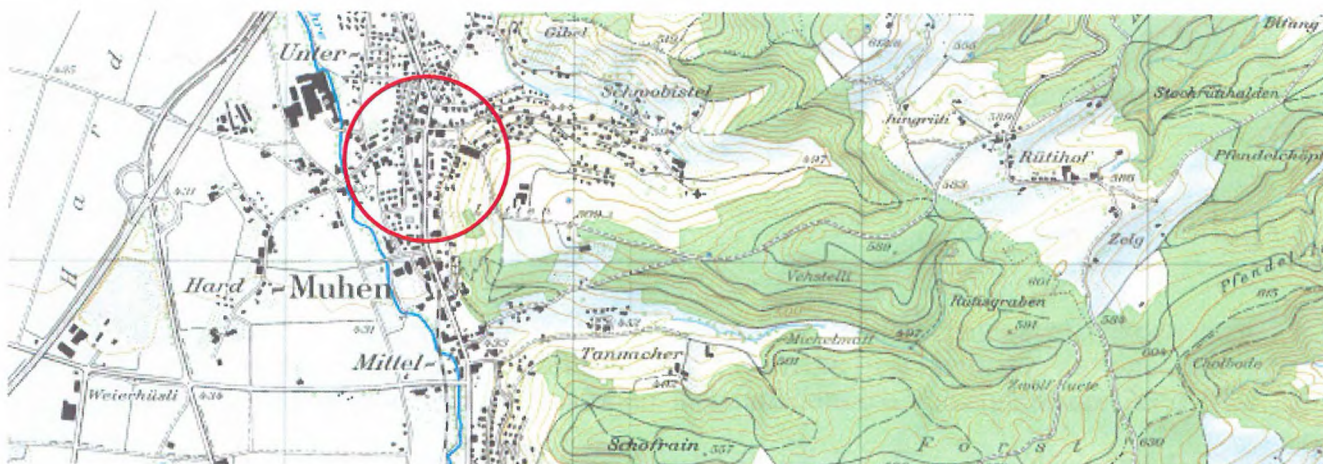
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan Mst. 1:500



Planausschnitt 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 18.11.2013

Öffentliche Auflage vom: 07.12.2013

bis: 10.01.2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24.02.2014

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber/in:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. April 2014

Der Generalsekretär:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1	Zweck 1.1 Mit dem „Gestaltungsplan Bahnhofareal Muhen“ der Parzellen 987, 1766, 1268 werden Gestaltungsgrundsätze für eine verdichtete Wohnüberbauung, für den Lärmschutz, sowie einer sparsamen Erschliessung festgelegt. Die bestehende Liegenschaft 64/65 mit Restaurant und Landwirtschaftsbetrieb ist in den Gestaltungsplanperimeter eingebunden. 1.2 Bei einer Aufgabe oder Verlegung des Landwirtschaftsbetriebes ist im Gestaltungsplan festgelegt, wie Areal und Liegenschaft zukünftig genutzt werden können.
Art. 2	Geltungsbereich / Bestandteile 2.1 Der im Situationsplan Mst. 1:500 dargestellte Gestaltungsplanperimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. 2.2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Situationsplan Mst. 1:500
Art. 3	Ergänzendes Recht 3.1 Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muhen, insbesondere die Vorschriften der Zone WG3. 3.2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau- Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
Art. 4	Lage und äussere Abmessung der Gebäude 4.1 Innerhalb der im Gestaltungsplan festgesetzten und durch Mantellinien begrenzten Baufelder 1 bis 3 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 sowie Untergeschosse bis auf die Höhe von 428.10 M.ü.M. sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Die Mantelbaulinien ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und gesetzlichen Strassenabstände. Die Höhen sind in der Legende des Situationsplanes definiert. 4.2 Innerhalb von Baufeld 4 darf das bestehende Gebäude saniert und umgebaut, teilweise oder ganz erneuert werden. Die Höhe ist durch die heutige Dachform begrenzt. Ausnahme ist eine Dacherhöhung bis max. 40 cm als Auswirkung energetischer Sanierungsmassnahmen. 4.3 Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden.

Art. 5	Art und Mass der Nutzung 5.1 Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGV) pro Baufeld sind im Situationsplan (Legende Genehmigungsinhalt) festgelegt. Nutzungsumlagerungen von Baufeld zu Baufeld sind max. 10% vom abgebenden Baufeld der im Plan festgelegten anrechenbaren Geschossflächen gestattet. 5.2 Die Baufelder 1-3 dienen hauptsächlich dem Wohnen. Ruhiges Gewerbe, Ausstellungsräume, Verkaufsläden sind in den Baufeldern 2 und 3 strassenseitig im Erdgeschoss anzuordnen. Im Baufeld 3 können auf der Längsseite gegen die Parkflächen von Baufeld 4 zusätzliche Gewerberäume angeordnet werden. 5.3 Das Baufeld 4 dient primär der gewerblichen Nutzung (Restaurant, Läden u.ä.). Wohnnutzungen sind in den Obergeschossen anzuordnen. 5.4 Für die Kundenparkplätze der Baufelder 3 und 4 ist ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept zu erstellen. Dieses ist mit dem Baugesuch von Baufeld 3 (und 4) einzureichen.
Art. 6	Siedlungsplanerische Gestaltung 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die strassenseitigen Fassaden sind als Hauptfassaden zu gestalten. 6.2 Bei den Baufeldern 1-3 sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die Aufstellung von Sonnenkollektoren auf den Dächern ist gestattet. Bei den Baufeldern 2 und 3 ist das oberste Geschoss auf der Strassenseite ab oberkant Brüstungshöhe um mindestens 3.00 m zurück zu versetzen. 6.3 Die bestehende Liegenschaft 64/65 ist bei einer Realisierung von Baufeld 3 auf den im Situationsplan festgehaltenen Zustand zurückzubauen und nach Möglichkeit zu sanieren. Der Einbau von Dachlukarnen und Dachflächenfenstern ist im 1. Dachgeschoss gestattet. Bei einer Sanierung, Erneuerung und/ oder Umnutzung des Gebäudes oder Teilen davon, ist der Charakter, des Gebäudes (Bauernhaus mit zweigeschossigem Wohnhaus und angebautem Ökonomieteil) so weit als möglich zu erhalten. Dazu ist auch die bestehende Dachform beizubehalten.
Art. 7	Umgebungsgestaltung 7.1 Bei den Baufeldern 1-3 ist mit Ausnahme der Parkplätze für Besucher und Gewerbe das Erdgeschoss vom Autoverkehr frei zu halten. Dauerparkplätze für PW's sind im unterirdischen Parking anzuordnen. 7.2 Bahnseitig ist nebst den Wohngärten der Erdgeschosswohnungen genügend Freiraum für einen zentralen Aufenthalts- und Spielplatz über alle drei Baubereiche zu belassen. Die halböffentlichen Freiflächen sind für Kinderspielplätze und gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen und sind für alle Bewohner des Areals offen zu halten. Als aufgelockerte Bepflanzung sind vereinzelte Hochstammbäume vorzusehen. Die Strassenseite ist als transparente Verbindung vom Bahnhof zum Restaurant mit den gegen die Strasse orientierten Gewerberäumen in den Baufeldern 2 und 3 öffentlich zu gestalten. Die bestehende Baumallee entlang der Hauptstrasse ist soweit als möglich zu belassen und partiell zu ergänzen. 7.3

7.4	Das Areal beim Baufeld 4 gilt für Gewerbe und Besucher. Die Nutzung als Parkplätze darf an der Bahnlinie bis an den Landanspruch bei einer Verlängerung der Haltestelle führen. Gegen die Kantonstrasse ist der gesetzliche Abstand einzuhalten.
7.5	Für die Anlage der Frei- und Grünflächen (Spiel- und Ruheflächen) sind hinsichtlich der Lage und Grösse die Angaben im Situationsplan begleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzenverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu achten.
7.6	Die privaten Gärten und Sitzplätze sind in ihrem Ausmass ab dazugehöriger Hausfassade so zu beschränken, dass die internen Fussgängererschliessungen gewährleistet sind und genügend Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung ausgeschieden werden können.
7.7	Die internen Fussgängererschliessungen und die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
7.8	Die definitive Gestaltung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und mit dem Baugesuch einzureichen. Dazu gehören Angaben zu Erschliessungseinrichtungen mit Materialbeschreibung, Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzung, notwendige Kunstbauten wie Stützmauern, Sichtschutzwände, Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche und befestigte Böschungen.
7.9	Bei der Überbauung der Baufelder 2-4 ist durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten ein Gesamtkonzept für die Umgebung der restlichen Baufelder zu erstellen.
Art. 8	Oekologie
8.1	Gemäss Art. 18 im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG) sind 15% der Gestaltungsplanfläche von 6'600 m ² als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.
8.2	Von den erforderlichen 990 m ² ökologischer Ausgleichsfläche können 50% der begrünten Dachflächen angerechnet werden. Dabei sind die Anforderungen der Gründachrichtlinie I, SFG als ökologischer Mindeststandard zu erfüllen.
8.3	Die restlichen Flächen können unter der strassenseitigen Baumallee und in bahnseitigen Aufenthalts- und Restflächen angelegt werden. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Gesamtnachweis der ökologischen Ausgleichsfläche ist mit der definitiven Umgebungsgestaltung (Art. 7.9) zu erbringen.
Art. 9	Hochwasserschutz
9.1	Für die Anlage der neuen Baufelder 1-3 gilt ein Hochwasserschutz bis auf eine Höhe von 428.10 M.ü.M. Besucherparkplätze sind davon ausgenommen
9.2	Bei den Baufeldern 1-3 sind die Niveaus der Erdgeschosse auf diese Höhe zu setzen. Dasselbe gilt für die Parkingzufahrt und beim Parking ins Freie mündende Nottreppen und Belüftungsöffnungen.
9.3	Bei einer allfällig tiefer liegender Parkingzufahrt, ist diese mit einem geprüften Rückhaltesystem auszustatten.
9.4	Für das Baufeld 4 ist ein Hochwasserschutz zum Zeitpunkt einer Gebäudesanierung separat zu prüfen.

Art. 10	Parkierung
10.1	Die Parkplätze für die Baufelder 1-3 sind ausser den Gewerbe- und Besucherparkplätzen im unterirdischen Parking anzuordnen. Die oberirdischen Parkplätze für Gewerbe und Besucher sind als solche zu bezeichnen.
10.2	Die Parkplätze für das Baufeld 4 können oberirdisch angeordnet werden. Diese dienen der Gewerbe und den Besuchern. Dauerparkplätze für PW's sind im unterirdischen Parking anzuordnen.
10.3	Werden die rund um das Baufeld 4 ausgeschiedenen Erschliessungs- und Parkplatzfläche nicht vollumfänglich zum vorgesehenen Zweck beansprucht, können die fraglichen Flächen für eine nutzungsadäquate Aussenraumgestaltung in Anspruch genommen werden. Der Parkplatzbedarf richtet sich nach den massgebenden Normen.“
Art. 11	Verkehrerschliessung, Ver- und Entsorgung
11.1	Für die Verkehrerschliessung ist das Konzept gemäss Situationsplan massgebend. Die Zufahrten von den öffentlichen Strassen sind im Situationsplan markiert. Die Anschlüsse an die Kantonstrasse sind innerhalb der gekennzeichneten Erschliessungsbereiche entsprechend den Richtlinien (Art. 41 Abs. 2 BauV) auszubilden.
11.2	Für die Abfallentsorgung (Hauskehricht und Grünabfuhr) sind zentrale Containerstandorte anzuordnen. Die Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Art. 12	Lärmschutz
12.1	Bei den Baufeldern 2 und 3 haben gegen die Strasse gerichtete Wohn- und Schlafräume eine zweite Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit aufzuweisen, die nicht zur Hauptstrasse gerichtet ist.
12.2	Die gemeinsamen Aussenräume (Kinderspielplätze, Begegnungszonen) sind an der von der Hauptstrasse abgewandten Seite (Bahnseite) anzuordnen.
12.3	Die Gebäude sind im Minergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung auszuführen.
Art. 13	Verlängerung Tramhaltestelle
13.1	Im Interessengebiet WSB sind nur Bauten im Zusammenhang mit der Haltstelle zulässig.
Art. 14	Verlegung von Trottoir und Fussgängerstreifen
14.1	Durch den Verkauf von 366 m ² von einer nicht mehr benötigten Teilfläche der Kantonsstrassenparzelle 2212 liegt nun ein Teil des Trottoirs im Privatareal der Parzelle 1268. Bei einer Überbauung von Baufeld 1 muss das Trottoir gemäss Situationsplan verlegt werden. Die Übernahme der anfallenden Kosten sind privatrechtlich zu regeln.
14.2	Wegen der vorgesehen Ein- und Ausfahrt des Parkings auf Parzelle 1268 ist der heutige Fussgängerstreifen und die dazugehörige Beleuchtung auf der Hauptstrasse K208 zu verlegen. Die anfallenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Art. 15	Inkraftsetzung
15.1	Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft

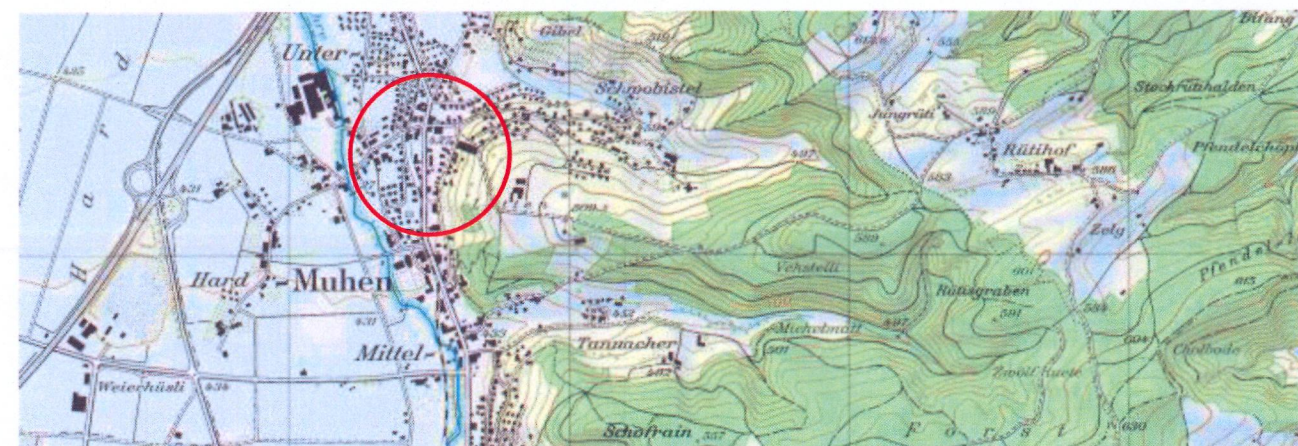
Gestaltungsplan „Bahnhofareal Muhen“ Parzellen 987, 1766, 1268“

gemäss § 21 BauG

Situationsplan Mst. 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

– Sondernutzungsvorschriften



Planausschnitt 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 18.11.2013

Öffentliche Auflage vom: 07.12.2013

bis: 10.01.2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24.02.2014

Gemeindeamtsrat:

Gemeindeschreiber/in:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. April 2014

Der Generalsekretär:

Legende

Genehmigungsinhalt

- | | | |
|--|--|---------|
| | Perimeter Gestaltungsplan | Art. 2 |
| | Mantelbaulinien
(Begrenzung Baufelder 1-4) | Art. 4 |
| | Baufelder 1-4 | Art. 4 |
| | Nummer der Baufelder | Art. 4 |
| | Oeffentlicher Bereich | Art. 7 |
| | Aufenthalt/ Spielplatz für Bewohner | Art. 7 |
| | Baumpflanzungen (Allee) | Art. 7 |
| | Hochwasserschutz bis auf 428.10 M.ü.M. | Art. 9 |
| | Besucherparkplätze Baufelder 1 und 2 | Art. 10 |
| | Erschliessung Baufelder 1 und 2
Erschliessung Parking | Art. 11 |
| | Erschliessung und Parkierung Baufeld 4
Erschliessung Besucher-P Baufeld 3 | Art. 11 |
| | Ein- und Ausfahrten | Art. 11 |
| | Einfahrten | Art. 11 |
| | Sichtzone Parkgangaufahrt | Art. 11 |
| | Option Verlängerung der Haltestelle AAR | Art. 13 |

Abmessungen der Gebäude und Mass der Nutzung Art. 4 und Art. 5:

Bezeichnung Baufeld	Höhenbeschränkung der Baufelder	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)
①	440.10 m.ü.M	1'250 m2
②	440.10 m.ü.M	1'680 m2
③	440.10 m.ü.M	1'680 m2
④	bestehendes Dach + 40 cm	1'002 m2
AZ = 0.85		total 5'612 m2

Orientierender Inhalt

- | | | |
|--|-------------------------|---------|
| | Abbrüche | Art. 4 |
| | Kanalisation öffentlich | |
| | Trottoir | Art. 14 |
| | Fussgängerstreifen | Art. 14 |

