

www.arch-t-u.ch

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	4
§ 6	Gestaltungsanforderungen	4

Erschliessung, Etappierung und Parkierung

§ 7	Erschliessung	4
§ 8	Etappierung	5
§ 9	Parkierung	5
§ 10	Öffentliche Fusswegverbindung	5

Umwelt

§ 11	Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen	6
§ 12	Energie	6

Schlussbestimmungen

§ 13	Verfahren	6
§ 14	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 ^{Baubereich} ~~Baufeld~~ III“ 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 ^{Baubereich} ~~Baufeld~~ III“.

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 Ausnutzungsziffer für ^{den Baubereich} ~~das Baufeld~~ III ist 0.78 der anrechenbaren Grundstücksfläche (gesamte Parzelle 655 und Parzelle 1142).

² Maximal 1000 m² anrechenbare Geschossfläche darf vom ^{Baubereich} ~~Baufeld~~ III in ^{den Baubereich} ~~das Baufeld~~ le transferiert werden. Der Transfer ist vor Baubeginn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

³ Zwischen ^{Baubereich} ~~Baufeld~~ le und ^{Baubereich} ~~Baufeld~~ III ist gemäss § 6 Abs. 2 der SNV des RGP ein Transfer des minimalen Gewerbeflächenanteils zulässig. Der minimale Gewerbeflächenanteil beträgt 17% der effektiven Ausnutzung. Im Zeitpunkt des Baubeginns müssen die zur Erreichung des minimalen Gewerbeflächenanteils ^{zu} ~~von~~ anderen ^{Baubereichen} ~~Baufeldern~~ transferierten Gewerbeflächen bereits erstellt oder deren Erstellung rechtlich sichergestellt sein (z. Bsp. Dienstbarkeitsvertrag mit Gewerbeflächenanteilspflicht, Baubewilligung für Gewerbeflächenanteil).

⁴ Im TGP „Sandfoore ^{Baubereich} Baufeld III“ 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 ^{den Baubereich} das Baufeld III gilt die folgende Höhenbeschränkung:
Gebäudehöhe maximal

433.00 m ü. M.

² Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nicht zulässig.

§ 6 Gestaltungsanforderungen

¹ Die ^{Gebäude mit Hauptnutzungen} 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 ^{Gebäude} Bauten (Spielplätze, Veloständer, Sonnendächer, Kehrichtsammelstellen, etc.) sind sorgfältig in die Freiräume einzuplanen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung an den ^{Gebäuden mit Hauptnutzungen} 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.

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.

³ Eine Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle der ^{Baubereich} Baufelder I über die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle des Baufeldes III müsste vor Erteilung der Baubewilligung mit grundbuchlichen Dienstbarkeiten gesichert werden.

⁴ Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle im TGP „Sandfoore Baufeld V“ ist vor Erteilung der Baubewilligung mit Dienstbarkeiten zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

§ 8 Etappierung

¹ Die ~~Hochbauten~~ ^{oberirdischen Gebäude} dürfen erst erstellt werden, wenn die unterirdische Einstellhalle Baufeld III und deren Zufahrt gebaut, sowie die Wendeanlagen baurechtlich gesichert sind.

² Im Übrigen ist die Etappierung frei wählbar, sofern der minimale Gewerbeflächenanteil (§ 4 Abs. 3 SNV TGP) eingehalten ist.

§ 9 Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher von Bauten im Perimeter des TGP „Sandfoore ~~Baufeld III~~“ sind unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind 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.

§ 10 Öffentliche Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung, zwischen Alter Bahnhofstrasse und Industriestrasse, muss eine minimale Breite von 2.00 m aufweisen, ist mit Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten, sowie punktweise mit einer Beleuchtung zu versehen.

² Die öffentliche Nutzung der Fusswegverbindung ist vor dem Gemeinderatsbeschluss zur Genehmigung des TGP „Sandfoore ~~Baufeld III~~“ mit Dienstbarkeiten zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

Umwelt

§ 11 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.

§ 12 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

§ 13 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.

§ 14 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.

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Teilgestaltungsplan
 - Baubereich
Baufeld für Tiefbauten unterirdische Bauten und Untertagebauten
 - Fusswegverbindung (mittels Dienstbarkeit zu sichern)

- Orientierungsinhalt**
- Perimeter Rahmengestaltungsplan
 - Baubereich
Baufeld
Baufeld für Tiefbauten ausserhalb des Perimeters Teilgestaltungsplan
 - Pflichtbaulinie
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht) gem. §132 BauG
 - Sichtzone
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Öffentlicher zugänglicher Quartierpark (Bungert)
 - Gemeinschaftlicher Hofbereich
 - Visuelle Öffnung zum Quartierpark
 - Privater Gebäudevorgarten zur Strasse
 - Einzelbaum (Lage schematisch)
 - Baumreihe (Lage schematisch)
 - Hauptzufahrtsbereich Baufeld
 - Besucher- / Anlierungszufahrtsbereich Baufeld
 - Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)
 - Wendeanlage (mittels Dienstbarkeit zu sichern)
 - Lärmvorbelasteter Bereich
 - Strassenachse
 - Erschliessungsstrassen ES
 - Gehweg / Fussweg
 - Fusswegverbindung (mittels Dienstbarkeit zu sichern)

Genehmigungsexemplar

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

21. Februar 2022

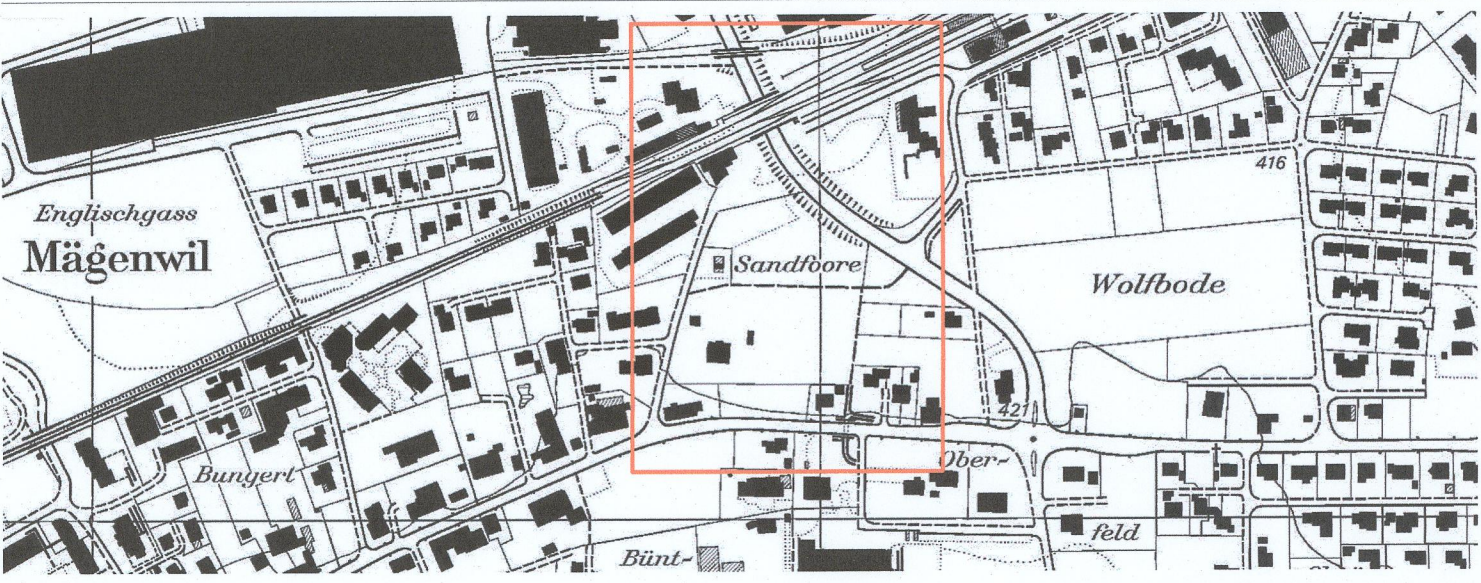
Gemeinde Mägenwil

Kanton Aargau

Teilgestaltungsplan "Sandfoore Baufeld III"

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
Situationsplan 1:500
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 21.09.2020

Mitwirkungsbericht vom: 16.09.2019

Öffentliche Auflage vom: 17.01.2022 - 15.02.2022

Beschlossen vom Gemeinderat Mägenwil am: 21.02.2022

Der Gemeindeamann: Der Gemeindeschreiber:

Peter Wiederkehr

Matthias Däster

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 3. März 2023
mit Änderungen/Auflagen

Aarau, den 17. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

