

Sondernutzungsplan

# Rahmengestaltungsplan "Wolfboden"

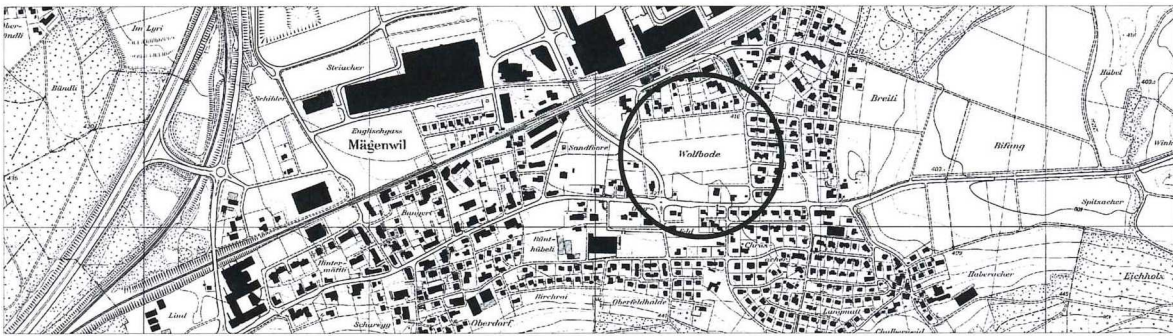
gemäss § 17 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Stand, 18.08.2022

Weitere Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (nicht verbindlich)



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2021

Vorprüfungsbericht vom: 24. September 2021

Öffentliche Auflage vom: 13. November 2021 bis 13. Dezember 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. August 2022

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des  
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. November 2022

Aarau, den 13. Dezember 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Zweck

<sup>1</sup> Der Rahmengestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundzüge für die räumlich optimierte Erschliessung, Gestaltung und Bebauung des Gebiets „Wolfboden“ fest.

<sup>2</sup> Der Rahmengestaltungsplan „Wolfboden“ fördert eine nachhaltige Bebauung und sichert eine hohe ortsbauliche Qualität sowie eine zweckmässige Nutzungsdurchmischung entlang der Haupt- und Industriestrasse.

<sup>3</sup> Im Sinne einer inneren Verdichtung ist die Ausnützung zu erhöhen. Die erhöhte Nutzungsdichte wird durch eine hochwertige Gestaltung der Strassenräume, der gemeinschaftlichen Freiräume und Gebäudevorbereiche sowie Gartenanlagen ausgeglichen.

### § 2

Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes sind:

- a) Situationsplan „Wolfboden“ 1:500;
- b) Sondernutzungsvorschriften.

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Rahmengestaltungsplanes sind:

- a) Planungsbericht gem. Art. 47 RPV; inkl. Richtprojekt
- b) Masterplan Zentrum Mägenwil (26.03.15);
- c) Lärmgutachten (13.05.15);
- d) Kapazitätsnachweis (13.07.20).

### § 3

Perimeter

<sup>1</sup> Der Rahmengestaltungsplan gilt für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet.

### § 4

Verhältnis zur Grundordnung,  
Ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Soweit der Rahmengestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Ausgleich  
Planungsmehrwerte

<sup>3</sup> Der Ausgleich von Planungsmehrwerten wird im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten geregelt.

Gestaltungsplanpflicht und  
qualitative Anforderungen

<sup>4</sup> Ergänzend zum vorliegenden Rahmengestaltungsplan sind nachfolgende Teilgestaltungspläne über die einzelnen Baufelder I bis VI zu erstellen. Für das mehrheitlich überbaute Baufeld VII muss kein Teilgestaltungsplan erstellt werden, sofern die gültige Bau- und Nutzungsordnung und deren maximale Ausnützung berücksichtigt wird.

## § 5

Etappierung

<sup>1</sup> Die Teilgestaltungspläne können mehrere Baufelder umfassen und unabhängig voneinander erlassen werden.

<sup>2</sup> Die Strassen und Wege sind im Zuge von Teilüberbauungen soweit zu erstellen, als die genügende Erschliessung im Sinne § 32 Abs. lit. b BauG dies fordert.

<sup>3</sup> Mit der Umsetzung von Baufeld II, IV oder VI ist das Trottoir entlang der Wolfbodenstrasse von der Hauptstrasse bis zur Mattenstrasse zu erstellen.

<sup>4</sup> Mit der Umsetzung von Baufeld I oder II ist die gesamte Mattenstrasse inklusive Baumreihe zu realisieren. Zudem ist der jeweilige Teilabschnitt der öffentlichen Fusswegverbindungen zu erstellen.

<sup>5</sup> Mit der Umsetzung von Baufeld V oder VI sind die an das jeweilige Baufeld grenzenden Vorzonen (inkl. Bepflanzung) und die nordseitig angrenzende Erschliessungsstrasse (inkl. Bepflanzung und Wendemöglichkeit) zu realisieren. Zudem ist der Teilabschnitt der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Erschliessungsstrasse und Hauptstrasse zu erstellen.

<sup>6</sup> Mit der Umsetzung von Baufeld III oder IV sind die jeweiligen Vorzonen (inkl. Bepflanzung) und mind. die nordseitig angrenzende Erschliessungsstrasse (inkl. Bepflanzung und Wendemöglichkeit) zu realisieren. Zudem ist der jeweilige Teilabschnitt der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen den beiden Erschliessungsstrassen zu erstellen.

<sup>7</sup> Die gemeinschaftlichen Hofbereiche sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

## Baufelder und Nutzung

### § 6

Baufelder

<sup>1</sup> Der Situationsplan 1:500 definiert mittels Baufeldgrenzen die Baufelder I bis VII. Gebäude sind nur innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baufelder sind nur Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig, jedoch – abgesehen von unterirdischen Parkieranlagen – nur soweit, als der Rahmengestaltungsplan die entsprechenden Flächen nicht anderen Nutzungen vorbehält (spezifische Nutzungsbereiche, Baumbepflanzung, Erschliessungsflächen, -verbindungen und -bereiche). Im Unterabstand gegenüber der Kantonsstrasse sind jedoch keine Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig.

<sup>3</sup> Mit der Erstellung der Teilgestaltungspläne sind die Baufeldgrenzen als Baulinien festzulegen (§ 1b ABauV). Falls für das Baufeld VII kein Teilgestaltungsplan erarbeitet wird, gilt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und die gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

### § 7

Nutzungsmasse

<sup>1</sup> Für die Baufelder gelten die folgenden Nutzungsmasse:

| Baufeld | Total anrechenbare<br>Geschossfläche (m <sup>2</sup> ) | davon anrechenbare Geschossfläche für<br>Gewerbenutzung<br>(m <sup>2</sup> ) |       |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|
|         |                                                        | min.                                                                         | max.  |
| I       | 4'080                                                  | 476                                                                          | 694   |
| II      | 3'160                                                  | -                                                                            | -     |
| III     | 5'520                                                  | 638                                                                          | 938   |
| IV      | 4'720                                                  | -                                                                            | -     |
| V       | 6'900                                                  | 813                                                                          | 1'173 |
| VI      | 1'810                                                  | -                                                                            | -     |
| VII     | 780                                                    | 93                                                                           | 133   |
| Total   | 26'970                                                 | 2'020                                                                        | 2'938 |

- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestatten, dass anrechenbare Geschossflächen zwischen den Baufeldern innerhalb der gleichen Bauzone transferiert werden, sofern die städtebauliche Qualität gewährleistet bleibt.

## § 8

Eignungsstandorte für  
publikumsorientierte  
Nutzung

- <sup>1</sup> Der Situationsplan 1:500 definiert Eignungsstandorte für publikumsorientierte Nutzungen im ersten Vollgeschoss. An diesen Standorten müssen mindestens im ersten Vollgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden. Im ersten Vollgeschoss ist mind. eine lichte Geschosshöhe von 3,50 m sicherzustellen. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten.

## § 9

Dach-, Attika und  
Untergeschoss

- <sup>1</sup> Räume im Dach-, Attika- und Untergeschoss zählen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.
- <sup>2</sup> Falls die maximale Vollgeschosszahl nicht ausgenutzt wird, zählen die Räume in einem Dach- oder Attikageschoss dennoch nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

# Bauweise und Gestaltung

## § 10

Anbaubereiche

- <sup>1</sup> Die Fassaden sind auf die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Anbaubereiche für Gebäude zu stellen. Die Breite des Anbaubereichs beträgt 2.00 m. Vorbehalten bleibt § 16 Abs. 1.

Minimale Abweichung

- <sup>2</sup> Im Rahmen der nachfolgenden Teilgestaltungspläne kann unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit (veränderte Verhältnisse, öffentliches Interesse / privates Interesse) der Anbaubereich gegebenenfalls noch angepasst werden.

## § 11

Bauweise

- <sup>1</sup> In allen Baufeldern ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die maximale Gebäudelänge ist frei, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Vorbehalten bleibt § 12 Abs. 5.
- <sup>2</sup> Im Baufeld V ist in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Davon ausgenommen ist eine Öffnung zur Realisierung der öffentlichen Fusswegverbindung.

Gebäudeabstand/  
Grenzabstand

<sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

## § 12

Ortsbauliche und  
architektonische Qualität

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen haben einer sehr guten architektonischen Gestaltung sowie einer hochwertigen Materialisierung zu genügen.

<sup>2</sup> An der Industriestrasse bilden markante Bauten mit vier Vollgeschossen den Kopfbereich des Areals und fassen den Strassen- und Freiraum zum angrenzenden „Sandfoore“-Areal. Um den räumlichen Abschluss zusätzlich zu betonen, sind allfällige Attikageschosse auf die Kante der Strassenfassade zu stellen, wobei ein Rücksprung von bis zu 2.00 m zulässig ist. Die Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss orientieren sich zum öffentlich zugänglichen Vorplatz.

<sup>3</sup> Die drei- bis viergeschossige Zeilentypologie an der Hauptstrasse wirkt raumbildend. Die Baukörper und die Fassaden sind so zu gliedern, dass sowohl ein sehr gutes Erscheinungsbild zur Strasse als auch ein angemessener Lärmschutz für die Wohnungen und die dahinterliegende Bebauung und Freiräume gewährleistet werden kann. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass durch Fassadenöffnungen eine Wechselwirkung zwischen Innenräumen und der Strasse ermöglicht werden kann.

<sup>4</sup> Entlang den Erschliessungsstrassen im Quartierinnern ist ein vielfältiges Erscheinungsbild mit unterschiedlichen Hauseinheiten und Gebäudehöhen zu gewährleisten. Es sollen eine Staffelung der Fassadenflucht und eine Variation der Gebäudehöhen gewährleistet werden. In der Zone WG3 können bis vier Vollgeschosse und in der Zone W2 bis zu drei Vollgeschosse erstellt werden. Es sind Flach- und Schrägdächer zulässig.

<sup>5</sup> In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Streifen von 15 m Breite ab der Baufeldlinie entlang der Wolfbodenstrasse gilt in den Baufeldern II, IV und VI eine Höhenbeschränkung von maximal 8 m Gebäudehöhe und maximal 2 Vollgeschossen gemäss ABauV sowie eine Längenbeschränkung für Gebäude entlang der Wolfbodenstrasse von maximal 25 m Gebäudelänge gemäss ABauV.

## Gemeinschaftliche und private Aussenräume

### § 13

Klimaanpassung im  
Siedlungsgebiet

<sup>1</sup> Es ist eine gute klimatische Situation (Durchlüftung und angenehmes Lokalklima) zu schaffen. Es ist zu vermeiden, dass mit der neuen Bebauung an zentraler Lage Hitzeinseln entstehen. Auch in diesem Sinn sind Grünflächen und insbesondere Bäume relevant. Das Regenwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen und Flachdächer sind zu begrünen. Ein innovatives Wassermanagement ist sicherzustellen.

<sup>2</sup> Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % je Baufeld einzuhalten.

### § 14

Öffentlich zugänglicher  
Vorplatz

<sup>1</sup> Die Vorplatzbereiche der Baufelder I, III und V sind durch die Grundeigentümerschaft als öffentlich zugängliche Gebäudevorbereiche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Bepflanzung, Möblierung und Oberflächengestaltung der Gebäudevorzone trägt zur Aufenthalts- und Klangqualität des gesamten Strassenraumes bei. Die Vorplätze sind in Teilbereichen als sicher-durchlässige Oberfläche mit Sitzgelegenheiten auszubilden.

<sup>3</sup> Allfällige Kurzzeitparkfelder sind in die Vorplatzgestaltung zu integrieren.

<sup>4</sup> Im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich vor dem Baufeld III hat die Erstellung einer Bushaltestelle Vorrang.

<sup>5</sup> Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind vor der Baubewilligung der jeweiligen Etappe durch Dienstbarkeiten zu sichern.

<sup>6</sup> Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Vorplätze ist zusammen mit dem Baugesuch des direkt angrenzenden Baufelds (parzellenbezogen) nachzuweisen und abzustimmen.

### § 15

Privater Gebäudevorgarten  
zur Strasse

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche sind als private Vorgärten zum Strassenraum zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gärten sind mit einer ortsüblichen Bepflanzung oder Einfriedung zu begrenzen (z.B. Sockelmauer bestehend aus Naturstein- oder Betonmauer oder einer Kombination von Sockelmauer und Metall- oder Holzzaun). Die Sockelmauer und die Bepflanzung dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Wird im ersten Vollgeschoss eine Nutzung mit Bezug zum öffentlichen Raum angeordnet, kann der Vorgartenbereich zu einem Gebäudevorrplatz umgestaltet werden. Ein allfälliger Vorrplatz hat auf dem Strassenniveau zu liegen.

## § 16

Gemeinschaftlicher  
Hofbereich

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hofbereich gilt als halb-private, aber gemeinschaftlich genutzte, zusammenhängende Aussenfläche. Es ist eine naturnahe Aussenraumgestaltung mit Flächen für Versickerung und Retention von Meteorwasser umzusetzen. Der Hofbereich ist von Gebäuden freizuhalten. Klein- und Anbauten gemäss § 18 AbauV sind zulässig. Im Baufeld IV öffnet sich der Hofbereich und verläuft bis zur Baufeldlinie entlang der Wolfbodenstrasse, wo er eine Länge von 20 m aufweist. Entsprechend wird dort der Anbaubereich entlang der Wolfbodenstrasse auf einer Länge von 20 m unterbrochen.

Gartenbereich

<sup>2</sup> Der Gartenbereich wird als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum genutzt. Es ist eine naturnahe Aussenraumgestaltung mit Flächen für Versickerung und Retention von Meteorwasser umzusetzen. Der Gartenbereich ist von Gebäuden freizuhalten. Klein- und Anbauten gemäss § 18 AbauV sind zulässig.

<sup>3</sup> Im Hof- und Gartenbereich sind Zufahrten und Parkfelder des motorisierten Verkehrs, mit Ausnahme von Notzufahrten, ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Im Hof- und Gartenbereich ist eine unterirdische Bebauung so zu dimensionieren, dass genügend natürliches Erdreich für Bäume und Begrünung zur Verfügung steht.

## § 17

Bepflanzung

<sup>1</sup> An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind Baumreihen oder Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur einheimische Arten oder bewährte Exoten zulässig.

<sup>2</sup> Auf den Vorrplätzen zur Industrie- und Bahnhofstrasse sind strassenraumprägende Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen.

<sup>3</sup> Entlang der Hauptstrasse und entlang der Erschliessungsstrassen sind dichte Baumreihen zu pflanzen.

<sup>4</sup> An den im Situationsplan 1:500 mit Einzelbaum bezeichneten Stellen im Hof- und Gartenbereich ist mindestens ein quartierprägender, grosskroniger Baum mit ausreichend Erdreich zu pflanzen. Ergänzend

dazu sind zusätzlich Bäume und Baumgruppen vorzusehen, damit im Hof- und Gartenbereich insgesamt ein stark durchgrüntes Erscheinungsbild entsteht.

## Strassen und Wege

### § 18

Strassenlinien

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungsstrassen dienen als Zufahrtsstrassen zu den angrenzenden Wohneinheiten.
- <sup>2</sup> Bei den Erschliessungsstrasse steht die Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Vordergrund. Die Strassen sind entsprechend quartierorientiert zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die im Situationsplan 1:500 mit dem entsprechenden Symbol bezeichneten Strassen sind so auszugestalten, dass sie, mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungsfahrten mit Liefer- und Lastwagen, nicht durchgehend befahrbar sind. Die dafür erforderlichen Wendeanlagen sind auf Personenwagen zu bemessen und gestalterisch in eine Vorplatzsituation zu integrieren. Sofern die internen Erschliessungsstrassen aufgrund einer Etappierung noch nicht durchgängig gebaut sind, muss die Durchfahrtssperre vorübergehend noch nicht an der zukünftig vorgegebenen Stelle gemäss Situationsplan 1:500 ausgeführt werden.
- <sup>4</sup> Auf die Realisierung der südlichsten arealinternen Strasse, zwischen den Baufeldern V/VII und VI, kann verzichtet werden, wenn die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung über eine andere arealinterne Strasse oder die Wolfbodenstrasse sichergestellt werden kann.
- <sup>5</sup> Die Strassen gehen in den Besitz der Gemeinde über. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde.

### § 19

Öffentliche  
Fusswegverbindungen

- <sup>1</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Fusswegverbindungen mit einer Breite von mind. 2.50 m sicherzustellen. Diese sind durch die Grundeigentümerschaft zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen. Die öffentliche Benützung ist vor der Baubewilligung der zutreffenden Etappe durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde.

## § 20

Zufahrtsbereiche Baufelder

- <sup>1</sup> Die Baufelder sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereiche zu erschliessen.
- <sup>2</sup> Der Mehrverkehr, der durch das Gebiet Wolfboden (Perimeter gemäss § 3 SNV) verursacht wird, muss mehrheitlich über die Industriestrasse und Bahnhofstrasse erfolgen, sodass die Wolfbodenstrasse nicht übermässig zusätzlich belastet wird. Diese Vorgabe ist bei jedem Teilgestaltungsplan vor allem auch in Hinblick auf die Fertigstellung der Überbauung zu beachten. Vorbehalten bleibt § 18 Abs. 3 letzter Satz. Der Gemeinderat hat nach Fertigstellung der Überbauung des Gebiets Wolfboden durch eine Fachperson überprüfen zu lassen, ob dieses Ziel erreicht ist. Bei Bedarf muss er Massnahmen (z.B. Verkehrssignalisation) dazu ergreifen.

## Parkierung

### § 21

Anzahl Parkfelder

- <sup>1</sup> Das Parkfeldangebot richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und Richtlinien.

- <sup>2</sup> Eine allfällige Herabsetzung der Parkfeldzahl ist in den Teilgestaltungsplänen gemäss § 8 Abs. 2 lit. C BauV umzusetzen. In den Teilgestaltungsplänen sind unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts ortsspezifische Vorschriften zum Parkfelder- und Fahrradabstellplatzbedarf festzulegen. Mit dem Mobilitätskonzept ist unter anderem das Potenzial eines betrieblichen Mobilitätsmanagements und des autoreduzierten Wohnens zu untersuchen und im Eignungsfall die dafür nötigen Massnahmen zu definieren.

Parkfelder für Bewohner und Angestellte

- <sup>3</sup> Alle Parkfelder für Bewohner und Angestellte sind in den Einstellhallen anzuordnen.

Parkfelder für Besucher und Kunden

- <sup>4</sup> Oberirdisch darf höchstens die Anzahl Besucherparkfelder angeordnet werden, die aus der Parkfeldberechnung pro Einheit resultiert. Eine Einheit bildet jeweils das Baufeld und nicht der einzelne Baukörper. Weitere Besucherparkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

Kurzzeitparkfelder für Besucher und Kunden bei publikumsorientierten Nutzungen

- <sup>5</sup> An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten „Oberirdische Kurzzeitparkfelder“ sind Parkfelder zu erstellen, die den publikumsorientierten Nutzungen als Kurzzeitabstellplätze dienen. Pro im Situationsplan abgebildeten Symbol dürfen maximal zwei

Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Die „Oberirdischen Kurzzeitparkfelder“ dürfen nicht zum Pflichtbedarf gerechnet werden.

<sup>6</sup> Die Längsparkfelder entlang der Kantonsstrasse können aus Gründen der Verkehrssicherheit oder überwiegenden öffentlichen Interessen eines öffentlichen Werkes ohne Ersatzanspruch beseitigt werden. Das Merkblatt „Längsparkierung entlang von Kantonsstrassen“ muss berücksichtigt werden.

Fahrradabstellplätze

<sup>7</sup> Für die Bedarfsermittlung der Fahrradabstellplätze gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Es ist mindestens die Hälfte der Fahrradabstellplätze oberirdisch, gedeckt und in den Bereichen für Besucherparkplätze oder in der Nähe der Hauseingänge (ausserhalb oder innerhalb der Gebäude) anzuordnen.

## Energie, Nachhaltigkeit und Lärm

### § 22

Energie

<sup>1</sup> Der Energiebedarf aller Gebäude innerhalb der Baufelder ist durch Fernwärme, erneuerbare Energien und/oder Abwärme zu decken.

### § 23

Bauökologie

<sup>1</sup> Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch eine geeignete Materialwahl minimiert werden.

### § 24

Abfallbewirtschaftung

<sup>1</sup> Für die im Perimeter des Rahmengestaltungsplans anfallenden Abfälle ist an geeigneten Standorten die notwendige Infrastruktur vorzusehen.

### § 25

Lärmvorbelasteter Bereich

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan 1:500 bezeichneten lärmvorbelasteten Bereiche kann eine Ausnahme für kleine Teile einer Zone mit überschrittenen Planungswerten gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV beansprucht werden.

<sup>2</sup> In den Teilgestaltungsplänen oder Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Baufelder ist aufzuzeigen, wie die Belastungsgrenzwerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden. Insbesondere haben alle betroffenen Wohnungen über lärmoptimierte Grundrisse und lärmabgewandte Aussenbereiche zu verfügen. Es ist aufzuzeigen, dass:

- a) in den Baufeldern V und VII jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert ( $L_{r,e}$ ) der Kantonsstrasse K268 – mindestens 18.6 dB(A) beträgt. Der Wert kann um 3 dB (A) reduziert werden, nachdem der Strassenbelag der K268 mit einer lärmarmen SDA 4 oder gleichwertigem Deckbelag saniert wurde.
- b) in dem Baufeld II jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert ( $L_{r,e}$ ) der Eisenbahnlinie 650 – mindestens 35.1 dB(A) beträgt.

Lärmbelastete Zweitfenster

<sup>3</sup> Stärker belastete Zweitfenster im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV sind zulässig.

Bewilligungsverfahren

<sup>4</sup> Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderung mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

## Qualitätssicherung

### § 26

Gestaltungsbeirat

<sup>1</sup> Zur Beurteilung der Teilgestaltungspläne und der Baugesuche wird vom Gemeinderat ein Gestaltungsbeirat mit Fachleuten zu den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung zugezogen. Die Beurteilung orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben, am Masterplan Zentrum Mägenwil und am Richtprojekt „Wolfboden“.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats ein qualitatives Verfahren für einzelne Baufelder einfordern.

<sup>3</sup> Abweichungen kann die zuständige Stelle auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats genehmigen, sofern dadurch nachweislich die

Qualität im Gebiet betreffend Siedlungsstruktur, Architektur und Freiraum gesichert werden kann.

Begutachtung

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Stelle mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Überprüfung der ortsbaulichen Qualität des Planungs- und Bauvorhabens beauftragen.

## **Schlussbestimmung**

### **§ 27**

Inkrafttreten, Genehmigung

<sup>1</sup> Der Rahmengestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

<sup>2</sup> Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Rahmengestaltungsplans.

### **§ 28**

Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan „Wolfbode“ (Genehmigung 25.01.2011) sowie die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, altrechtlichen Baulinien werden mit Inkrafttreten des Rahmengestaltungsplans aufgehoben.

Sondernutzungsplan

# Rahmengestaltungsplan "Wolfboden"

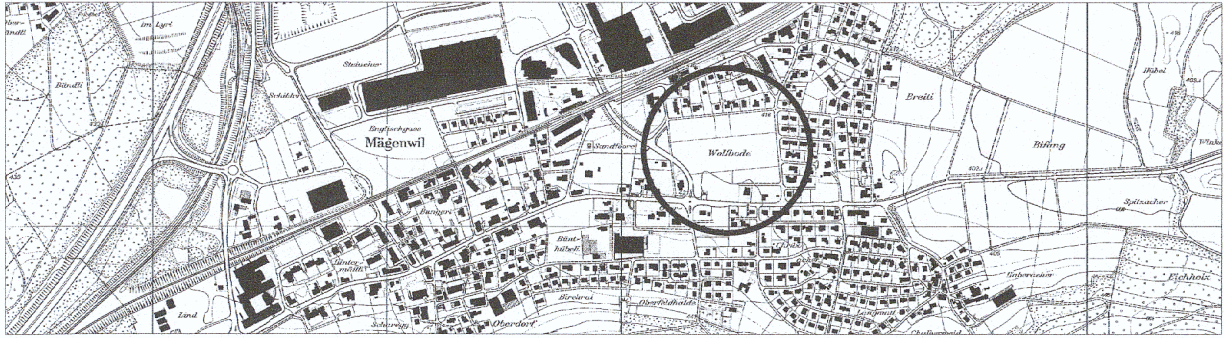
gemäss § 17 BauG

Situationsplan 1 : 500

Stand, 18.08.2022

Weitere Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (nicht verbindlich)



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2021  
Vorprüfungsbericht vom: 24. September 2021  
Öffentliche Auflage vom: 13. November 2021 bis: 13. Dezember 2021  
Beschlissen vom Gemeinderat am: 22. August 2022

Der Gemeindeamann: Der Gemeindegeschreiber:

*[Signature]* *[Signature]*

Genehmigung: **Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt**  
Genehmigungsdatum: **9. November 2022**  
Aarau, den **18. Dezember 2022**  
Abteilung Raumentwicklung BVU

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH  
Birmensdorfstrasse 55, CH-8004 Zürich  
+41 (0)44 245 46 09, [www.wetering.ch](http://www.wetering.ch)

**KERFIS**  
Services

belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH

WEIBEL SCHRADER

## Genehmigungsinhalt

- • • • Perimeter
- Baufeld
- Anbaubereich für Gebäude
- Eignungsstandort publikumsorientierte Nutzung im ersten Vollgeschoss
- Höhen- und Längenbeschränkung
- Strassenlinie (Enteignungsrecht) gem. §132 BauG
- Sichtzone
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Öffentlich zugänglicher Vorplatz
- Gemeinschaftlicher Hofbereich (Lage schematisch)
- Gartenbereich (Lage schematisch)
- Privater Gebäudevorgarten zur Strasse
- Einzelbaum (Lage schematisch)
- Baumreihe (Lage schematisch)
- Zufahrtsbereich Baufeld
- Oberirdische Kurzzeitparkfelder (Lage schematisch)
- Keine Durchfahrt für Personenkraftwagen (Bereich der Strassenunterbrechung)
- Vorrang Anfahrtsbereich hindernisfreie Fahrbahnhaltestelle
- Lärmvorbelasteter Bereich

## Orientierungsinhalt

- Bau- und Strassenlinie
- Weitere Sichtzone
- Gehweg / Fussweg RGP Sandfoore (GR 31.1.2020)
- Platzbedarf Anfahrtsbereich hindernisfreie Fahrbahnhaltestelle
- Erschliessungsstrassen
- Gehweg / Fussweg

