

Kanton Aargau

Gemeinde Magden

Stand: 11.12.2020

# Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 1. September 2020

Mitwirkung vom 1. Juli 2020 bis 31. August 2020

Öffentlich aufgelegt vom  Datum wählen... bis  Datum wählen...

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:  Datum wählen...

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner

Petra Brodmann, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

**Lesehilfe:**

Schwarzer Text: Bereits bestehende Bestimmungen der rechtskräftigen BNO

Roter Text: Neue Textpassagen als Ergänzung

**Anpassungen an den Paragraphen:**

Gestaltungsplanpflicht «Bünn»

**§ 4 bis**

- <sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Gestaltungsplanpflicht).
- <sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet «Bünn» gelten nebst den Anforderungen an Arealüberbauungen zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:
  - <sup>3</sup> Städtebau und Gestaltung
    - Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung und den Siedlungsrand (harmonischer Ortsbildhintergrund, Bebauung mit unterschiedlichen Typologien, Grünbereiche als Puffer).
    - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierbarkeit und Festlegung einer verbindlichen Realisierungs-Etappierung (einwandfreie Zwischenzustände).
  - <sup>4</sup> Nutzungen
    - Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere bedarfsgerechter Anteil alters- und behindertengerechter Wohnungen mit allfälligen Versorgungs- und Betreuungsdienstleistungen (nicht störendes Gewerbe).
    - Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind mindestens 30 % preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.
  - <sup>5</sup> Mobilität
    - Gestützt auf ein Mobilitätskonzept und abgestimmt auf die kommunale Verkehrsplanung sind Massnahmen zu treffen, die den Modalsplit zugunsten des ÖV und des Fuss- und Radverkehrs beeinflussen. Dies ist z.B. möglich mit:
      - zweckmässigen, «in- und externen», gut gestalteten, durchlässigen öffentlichen Fuss- und Radverkehrsverbindungen
      - gedeckten, grosszügigen, gut erreichbaren Abstellflächen für Velos und Motorräder
      - für Car-Sharing reservierten Parkfeldern
      - der Herabsetzung der Parkfelder-Anzahl (vgl. § 8 Abs. 2 lit. c BauV)
    - Die verkehrliche Anbindung und Vernetzung des Areals ist behördenverbindlich sicherzustellen.
  - <sup>6</sup> Energie und Umwelt
    - Neubauten und Umbauten haben je Gebäudekategorie die im Merkblatt SIA 2040 aufgeführten Zielwerte (SIA-Effizienzpfad kompatibel) für
      - a) die nicht erneuerbare Primärenergie und

b) die Treibhausgasemissionen

zu erfüllen, oder sie haben das «Zertifikat für 2000-Watt-Areale» für die Phasen Entwicklung und Betrieb zu erreichen. Welche der beiden Anforderungen für den Gestaltungsplan gewählt wird, ist zu Beginn der Gebietsentwicklung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde festzulegen.

- In der Betriebsphase ist ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen und darüber der Gemeinde Bericht zu erstatten.
- Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich und unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag sinnvoll und zumutbar ist.
- Die Energieversorgung hat zu 100 % erneuerbar zu erfolgen.

<sup>7</sup> Erschliessung

- Rationelle und optimierte Erschliessung sowie Parkierung. Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.
- Vorkehrungen Elektromobilität: Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

<sup>8</sup> Freiraum

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung (Zonen für Verweilen und Spielen).
- Für den Siedlungsrand ist ein Grünstreifen von ca. 10 m vorzusehen. Dieser ist besonders gut und ökologisch zu gestalten.
- Die Pflege und Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes sind auf eine hohe Biodiversität an einheimischen Pflanzen und Insekten auszurichten.

<sup>9</sup> Lärmschutz

- Sicherung der Planungswerte (Art. 29 LSV) mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen). Mit dem Richtprojekt ist ein Lärmgutachten zu erstellen, das die Einhaltung des Planungswertes bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen nachweist. Im Interesse des Ortsbildes sind Lärmschutzwände und -wälle nach Möglichkeit zu vermeiden.

- <sup>10</sup> Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgegangenes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept). Teil-Gestaltungspläne sind nur abgestimmt auf die Etappierung zulässig. Die etappengemässe Verfügbarkeit der Wohnflächen ist vertraglich zu sichern.

Grundmasse

**§ 6**

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Zonen:

	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach (inkl. allfälliger Attika)	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe (ES)	Zonenvorschriften
								klein	gross		
Kernzone (Engeres Ortsbild)	A K <sub>A</sub> braun	2 x (3)	---	---	o <sup>a)</sup>	--- <sup>a)</sup>	o	4.0 - (6.0)	---	III	§ 7 § 9
Kernzone (Ortsbildhintergrund)	B K <sub>B</sub> hellbraun	2 x (3)	---	---	o	o	o	4.0 - (6.0)	---	III	§ 8 § 9
Spezialzone «Im Stigler» (Quartiererhaltung)	SPZ hellblau	o	---	---	---	o	o	o	---	II	§ 10
Spezialzone «Bünn»	SPB	3	---	---	o	o	o	4.0 - (6.0)	---	III	§ 10 bis
Wohnzone A3	WA3 rot	3	0.70	---	14.5	13.5	40.0	5.0	10.0	II	§ 11
Wohnzone A2	WA2 rosa	2 bzw. 3 <sup>b)</sup>	0.60	---	11.5 <sup>b)</sup>	10.5 <sup>b)</sup>	40.0	5.0	8.0	II	§ 11
Wohnzone B	WB orange	2	0.50 <sup>c)</sup>	7.5	11.5	10.5	40.0 <sup>d)</sup>	4.0	8.0	II	§ 11
Wohnzone C	WC gelb	2	0.40 <sup>c)</sup>	7.5	11.5	10.5	30.0	4.0	8.0	II	§ 11
Wohn- und Arbeitszone	WAr rosa-viola schraffiert	2 bzw. 3 <sup>b)</sup>	0.60	---	11.5 <sup>b)</sup>	10.5 <sup>b)</sup>	40.0	4.0	8.0	III	§ 12
Arbeitszone (Gewerbe)	Ar viola	---	---	---	15.0		o	halbe Fassadenhöhe, min. 4.0 <sup>e)</sup>		III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau (hell, dunkel)	---	---	---	15.0		o	halbe Fassadenhöhe, min. 4.0 <sup>e)</sup>		II / III <sup>f)</sup>	§ 14
Grünzone	Gr grün	---	---	---	---	---	---	---	---	II	§ 15

<sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat

kann Abweichungen von diesem Richtwert bis zum höheren Wert in Klammern bewilligen, falls der Zonenzweck und die Einordnung ins Ortsbild nicht beeinträchtigt werden oder dies erfordern. Die mit "---" versehenen Masse sind für die jeweilige Zone im Rahmen der Beurteilung bedeutungslos.

Spezialzone «Bünn»

**§ 10 bis**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone «Bünn» (SPB) dient der baulichen Entwicklung des Gebiets «Bünn» am Dorfzonenrand.
- <sup>2</sup> Bauvorhaben in der SPB orientieren sich an der historischen Struktur und Raumwirkung im Dorf. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Bezüglich der Gestaltung der Bauten und Freiräume sind die ortstypischen Elemente in einer zeitgemässen Form umzusetzen.