



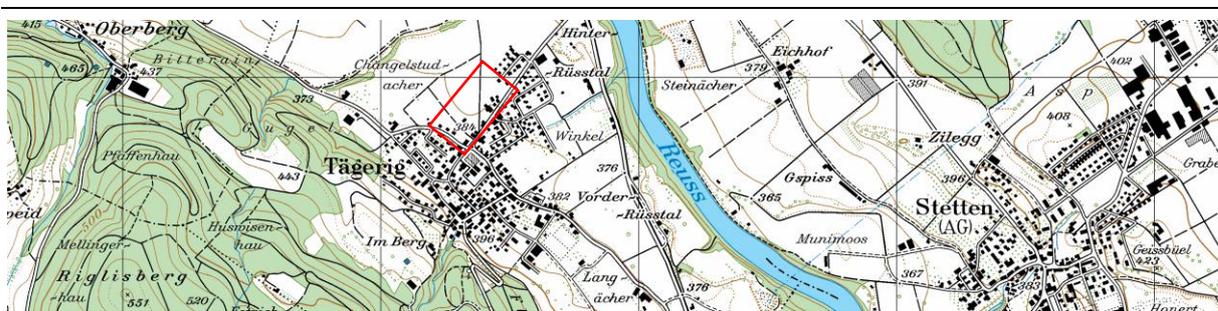
# Gestaltungsplan Floss- und Stockacher

gemäss § 21 Baugesetz

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- Richtprojekt, a4D Architekten AG (erläuternd)



Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2018

erneuter Vorprüfbericht vom 24. Juni 2022

Mitwirkungsbericht vom 16. November 2018

Zweiter Mitwirkungsbericht vom 5. Juni 2023

Öffentliche Auflage vom 14. Januar bis 12. Februar 2019

Erneute öffentliche Auflage vom 11. August 2023 bis 11. September 2023

Vom Gemeinderat beschlossen am 24. Juni 2019

Erneuter Beschluss am 4. März 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

T. Widmer

R. Meier

Genehmigt durch den Kanton am:

Porta AG  
Zugerstrasse 12  
5620 Bremgarten  
T 058 580 98 30  
bremgarten@portaag.ch  
www.portaag.ch

## Impressum

Auftraggeber	Konsortium Floss- und Stockacher Tägerig / co Einwohnergemeinde Tägerig
Bearbeitung	Erich Faes, David Frey, Manuel Bugmann, Romano Richter
Version	5.0
Datum / Referenz	28.02.2024 / RIO
Auftrags-Nr.	4077FRT100
Dateiname	240228_Sondernutzungsvorschriften.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	28.06.2017		Entwurf
1.1	26.07.2017	Bereinigung nach Kommissionssitzung vom 05.07.2017	Entwurf
1.2	05.10.2017	Bereinigung nach Besprechung Arbeitsgruppe vom 14.09.2017	Entwurf
1.3	28.11.2017	Bereinigung nach Kommissionssitzung vom 08.11.2017	Entwurf
1.4	22.01.2018		Entwurf zur Vorprüfung
1.5	14.06.2018	Überarbeitung aufgrund fachlicher Stellungnahme und Kommissionssitzung vom 03.05.2018	Entwurf zur 2. Vorprüfung
1.6	22.08.2018	Überarbeitung aufgrund abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 30.07.2018	Entwurf zur Mitwirkung
1.7	12.12.2018	Überarbeitung gestützt auf Mitwirkungsergebnisse	Entwurf zur öffentlichen Auflage
2.0	12.06.2019		Beschlussfassung
3.0	23.03.2022	Überarbeitung bzgl. zusätzlicher Verkehrsführung über Gheidstrasse	Entwurf zur erneuten Vorprüfung
4.0	25.08.2022	Bereinigung bzgl. abschliessender Vorprüfung	Exemplar zur öffentlichen Auflage
5.0	28.02.2024	Überarbeitung aufgrund Einwendungsverhandlungen	Beschlussfassung/Genehmigung

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Zweck	<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Floss- und Stockacher bezweckt eine gute Eingliederung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende Baustruktur des Ortsbildes und eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes. Es sind eine hohe Wohnqualität, eine flächensparende Erschliessung und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sicherzustellen.
Perimeter	<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Floss- und Stockacher umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

### § 2

Bestandteile	<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Situationsplan 1:500</li><li>• Sondernutzungsvorschriften</li></ul> <sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Planungsbericht nach Art. 47 RPV</li><li>• Richtprojekt, a4D Architekten AG</li></ul>
Richtprojekt	<sup>3</sup> Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauprojekts bildet das Richtprojekt vom 08.06.2016 der a4D Architekten AG, Zürich.
Nachweis Qualität	<sup>4</sup> Zur Überprüfung, ob das Bauprojekt den Qualitätsvorgaben gemäss Richtprojekt entspricht, kann vom Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein entsprechender Nachweis eingefordert werden. Darin ist aufzuzeigen, dass das abweichende Projekt mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht. Bei unwesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt soll auf einen Nachweis verzichtet werden.

### § 3

Ergänzendes Recht	<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Tägerig, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
-------------------	--

#### § 4

Geringfügige  
Abweichungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird. Die Rechte Dritter dürfen davon nicht betroffen sein.

### Erschliessung

#### § 5

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die, im Situationsplan gelb bezeichnete, neue Erschliessungsstrasse, welche die Wohlenschwilerstrasse mit der Mellingerstrasse über die Gheidstrasse verbindet. Eine Verbindung an den Grütweg ist gewährleistet. Diese Verbindung ist verkehrsberuhigend mit einer Strassenverengung auszugestalten.

<sup>2</sup> Die neue Erschliessungsstrasse ist ab der Wohlenschwilerstrasse bis einschliesslich der Anbindung des Grütwegs innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und der Gheidstrasse verkehrs- und geschwindigkeitsberuhigt auszubilden. Der Nachweis für die verkehrsberuhigenden Massnahmen ist im Rahmen des Bauprojekts zum GP bzw. Strassenausbau für die Anbindung des Grütwegs mit deren öffentlichen Auflage zu erbringen. Die Bereiche der verkehrsberuhigenden Massnahmen sind zwingend mit Hochstämmern zu begrünen.

<sup>3</sup> Erst bei der baulichen Realisierung der neuen Erschliessungsstrasse und nachdem mindestens 50% des maximalen Bauvolumens innerhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert und bewohnt ist, ist die Durchfahrt zwischen Grütweg und Gheidstrasse mit der Anbindung des Grütwegs freizugeben.

<sup>4</sup> Die Benützung der Gheidstrasse ist nur für Landwirtschaftsfahrzeuge zulässig. Die Höchstbreite ist im Rahmen der nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahren zu prüfen bzw. zu verfügen.

<sup>5</sup> Bei Feststellung einer Fahrtenanzahl auf dem Anbindungsstück zum Grütweg von mehr als 30% gegenüber der Gheidstrasse sind zwingend flankierende Massnahmen zur Reduktion der Durchfahrten über den Grütweg durch nachgelagerte Verfahren zu ergreifen (z.B. Fahrbahnverengung, Einrichtungsverkehr, Aufpflasterung, Belagskissen, Poller, Fahrverbote).

<sup>6</sup> Die im Plan bezeichnete «Baulinie für Einfriedungen und Stützmauern» gewährt, dass Hecken, Stützmauern etc. bis an die Strassenlinie gebaut werden können.

<sup>7</sup> Die neue Erschliessungsstrasse, die Gheidstrasse und der Grütweg sind mit einem Lastwagenverbot mit dem Vermerk «ausgenommen Zubringerdienst» zu belegen. Die Zu- und Durchfahrt der neuen Erschliessungsstrasse, der Gheidstrasse und des Grütwegs ist nur für Anwohner und Zubringer zulässig.

## § 6

### Parkierung

<sup>1</sup> Die Anzahl der Parkfelder darf die gemäss VSS-Norm ermittelte obere Grenze des Pflichtbedarfs nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Oberirdische Parkfelder in den Teilbaugebieten A bis D sowie F und G sind nur für Besucher zulässig. In den Teilbaugebieten E und H bis L sind oberirdische Parkfelder im Bereich Vorplätze auch für Bewohner erlaubt. Sie können direkt an die Strassengrenze gestellt werden. Im Bereich der kantonalen Radroute sind die Sichtzonen auch für leichte Zweiräder einzuhalten.

<sup>3</sup> In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen Tiefgarage sind die unterirdischen Parkfelder anzuordnen.

<sup>4</sup> Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage dürfen nur in den im Situationsplan dargestellten Bereichen erfolgen. Sie sind sorgfältig und hinsichtlich Beeinträchtigung der Nachbarschaft rücksichtsvoll zu gestalten. Die oberirdische Parkierung entlang der kantonalen Veloroute ist durch eine ausreichende Sicht verkehrssicher anzuordnen. Insbesondere ist bei den Ein- und Ausfahrten der Bereiche D und G ist auf die erhöhte Sicherheit für Velofahrer zu achten.

<sup>5</sup> Werden die unterirdischen Parkfelder in den Teilbaugebieten A, B und C in Etappen realisiert, ist die Anschlussmöglichkeit für spätere Etappen sicherzustellen. Die Bauherrschaft hat im Rahmen des Baugesuchs einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

<sup>6</sup> Die Ein- und Ausfahrt für die Teilbaugebiete B und C darf nur realisiert werden, wenn die Tiefgarage im Teilbaugebiet A zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird.

## § 7

### Velos, Kinderwagen

<sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen.

## § 8

### Fuss- und Radwegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan eingetragenen Fuss- und Radwege sind mit der angrenzenden Bauetappe zu erstellen. Soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern. Diese müssen vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen.

<sup>2</sup> Die Breite der kombinierten Rad- und Fusswege beträgt mindestens 2.5 m, jene für reine Fusswege mindestens 2 m.

## § 9

### Übernahme Erschliessungswerke

<sup>1</sup> Nach erfolgtem Ausbau der Erschliessungsanlagen (Strassen, kombinierte Fuss- und Radwege und Werkleitungen) mit deren Schlussabnahmen übernimmt die Einwohnergemeinde Tägerig diese unentgeltlich in ihr Eigentum.

## Gebäude

### § 10

#### Baubereich Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Pro Baubereich darf jeweils nur ein Gebäude erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Gebäude sind mit der jeweiligen Fassadenflucht auf einer Länge von mindestens zwei Drittel über die ganze Gebäudehöhe auf die im Situationsplan eingetragenen Pflichtbaulinien zu stellen. Vorspringende Gebäudeteile sind entlang der Pflichtbaulinie nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachvorsprünge, welche die Pflichtbaulinie um höchstens 60 cm überragen dürfen.

<sup>4</sup> Im Teilbauggebiet K und L sind im gekennzeichneten Baubereich nur eingeschossige Garagen zulässig. Der Mindestabstand für Garagenvorplätze von 5.50 m gemäss §41, Abs. 1 BNO ist explizit einzuhalten. Auf die erhöhte Verkehrssicherheit für Velofahrer ist durch die Einhaltung genügend grosser Sichtzonen zu achten.

### § 11

#### Nutzungsmass

<sup>1</sup> Die zulässige anrechenbare Geschossfläche ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer und ist pro Baubereich im Situationsplan festgehalten. Dach- und Attikageschosse zählen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

<sup>2</sup> Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Teilbauggebieten ist bis zu einem Anteil von 10 % auf das jeweils grössere Flächenkontingent erlaubt. Dazu muss mit dem Baugesuch die schriftliche Zustimmung des abgebenden Grundeigentümers eingereicht werden.

<sup>3</sup> Innerhalb eines Teilbauggebiets kann die anrechenbare Geschossfläche frei auf die einzelnen Baubereiche verteilt werden.

<sup>4</sup> In den jeweiligen Teilbauggebieten sind pro Baubereich folgende Anzahl Wohneinheiten zulässig:

- A, B und F: Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5 und maximal 8 Wohneinheiten
- C, D und G: mindestens 3 Wohneinheiten
- I und J: mindestens 2 Wohneinheiten
- In den übrigen Teilbauggebieten ist die Anzahl Wohneinheiten frei.

## § 12

Dachform	<sup>1</sup> In den Baubereichen A1 bis I1 sind nur Flachdächer zugelassen. In den Baubereichen J1, K1 und L1 sind auch andere Dachformen zulässig.
Dachbegrünung	<sup>2</sup> Flachdächer von Gebäuden sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv zu begrünen.
Fassadenhöhe (exkl. Attikageschoss)	<sup>3</sup> In den Teilbaugebieten A, B und F ist eine Fassadenhöhe von 10 m und in den Teilbaugebieten C bis E und G bis L eine Fassadenhöhe von 8 m zulässig.
Gesamthöhe	<sup>4</sup> In den Teilbaugebieten J bis L ist eine Gesamthöhe von 11 m nur bei anderen Dachformen gemäss Abs. 1 zulässig.

## § 13

Gestaltung	<sup>1</sup> Innerhalb eines Teilbaugebiets ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen. Bei einer Überbauung in Etappen innerhalb eines Teilbaugebietes ist die Gestaltung des ersten erstellten Gebäudes begleitend für die restlichen Gebäude.  <sup>2</sup> Bei der Baueingabe muss ein Farbkonzept und Angaben zur Materialisierung der Fassade der betroffenen Etappe eingereicht werden. Die Fassaden sind im Rohbau zu bemustern.
------------	--

## Umgebung

### § 14

Umgebungsgestaltung	<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat in den jeweiligen Teilbaugebieten nach einem einheitlichen Konzept sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu erfolgen. Die unterschiedlichen Freiraumkategorien wie Strassenräume, Platzbereiche, gemeinsam nutzbare Grünflächen und private Grünflächen sind differenziert zu betrachten und entsprechend zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.  <sup>2</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist in einem detaillierten Umgebungsplan, über das gesamte Teilbaugebiet aufzuzeigen. Dieser ist unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Bei einer Überbauung in Etappen wird diese zur begleitenden Vorgabe für alle weiteren Etappen. Eine Anpassung ist in begründeten Fällen gestützt auf die aktuellen Bedürfnisse möglich.
---------------------	--

### § 15

Platzbereiche	<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als gemeinsam nutzbare Aufenthalts- und Spielflächen multifunktional und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten. Klein- und Anbauten, die der beschriebenen Nutzung dienen, sind erlaubt.
---------------	---

<sup>2</sup> Die Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit der ersten Bauetappe auf dem jeweiligen Teilbaugebiet erfolgen.

<sup>3</sup> Die Platzbereiche sind wo möglich mit klein- und mittelkronigen Hochstammbäumen zu bepflanzen.

## § 16

### Bereich Grünflächen

<sup>1</sup> Der Bereich Grünflächen dient den Bewohnern zur privaten und in den Teilbaugebieten A bis C und F auch der gemeinschaftlichen Nutzung. Sie sind wo möglich mit Rasen oder einer Wiesenmischung anzusäen.

<sup>2</sup> Die Anordnung der privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen in den Teilbaugebieten A bis C und F hat in Abstimmung mit der Gestaltung des Siedlungsrandes bzw. der angrenzenden Bebauung zu erfolgen. An geeigneten Standorten sind Hochstammbäume zu pflanzen.

<sup>3</sup> Die Abgrenzung der privaten gegenüber den gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen muss naturnah (z.B. mit Hecken) erfolgen.

### Bereich ökologischer Ausgleich

<sup>4</sup> Der Bereich ökologischer Ausgleich dient der intensiven Bestockung und zwingend als Standort für einen ausgeprägten Bestand aus grosskronigen Hochstammbäumen. Innerhalb der Bereiche sind Bauten und versiegelte Flächen unzulässig.

## § 17

### Siedlungsrand

<sup>1</sup> Der Siedlungsrand dient dem Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landwirtschaftsgebiet. In diesem Bereich ist eine mit Bäumen und Sträuchern abwechslungsreich strukturierte Hecke zu pflanzen, wobei diese Lücken aufweisen soll. Die Bepflanzung hat zusammen mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu erfolgen.

## § 18

### Bereich Vorplätze

<sup>1</sup> Innerhalb der Vorplätze sind die Hauszugänge, oberirdischen Parkplätze und die Abstellflächen für Velos anzuordnen. Klein- und Anbauten sind erlaubt. Der Einsicht in die angrenzenden Wohnungen ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> In den Teilbaugebieten E und H bis L sind mindestens 40 % der Fläche versickerungsfähig oder begrünt zu gestalten.

<sup>3</sup> Die Vorplatzbereiche sind, wo möglich, mit klein- und mittelkronigen Hochstämmern zu bepflanzen.

## § 19

### Spielplätze

<sup>1</sup> In den Teilbaugebieten A, B und F sind die gemäss § 43 BNO erforderlichen Kinderspielplätze und Spielflächen in erster Priorität innerhalb der Platzbereiche, in zweiter Priorität innerhalb des Bereichs Grünflächen zu realisieren. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

## Diverse Bestimmungen

### § 20

Standort Entsorgung

<sup>1</sup> Für die Teilbaugebiete A bis G sind für die Entsorgung des Hauskehrichts an den im Situationsplan schematisch dargestellten Standorten gegen Einsicht abgeschirmte Entsorgungsstellen zu schaffen.

### § 21

Etappierung

<sup>1</sup> Vor der Realisierung der ersten Bauetappe ist die Erschliessungsstrasse mit allen Werkleitungen baulich zu erstellen.

<sup>2</sup> Baueingaben müssen das gesamte Teilbaugebiet beinhalten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die zukünftige Fortsetzung der Gesamtüberbauung gemäss Gestaltungsplan hinsichtlich Ortsbild, Architektur, Freiraumgestaltung und Erschliessung gesichert bleibt.

### § 22

Landumlegung und rechtliche Regelungen

<sup>1</sup> Vor Baubeginn der Erschliessungsanlagen inklusive Werkleitungen muss die Landumlegung rechtskräftig im Grundbuch eingetragen sein.

<sup>2</sup> Vor Baubeginn der Erschliessungsanlagen inklusive Werkleitungen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Regelung der vollständigen Finanzierung der Erschliessungs- und übrigen Infrastrukturanlagen einschliesslich unentgeltlicher Landabtretungen und unentgeltlicher Dienstbarkeitseinräumungen zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde zu unterzeichnen.

<sup>3</sup> Vor der Realisierung der ersten Bauetappe auf dem jeweiligen Teilbaugebiet ist ein privatrechtlicher Vertrag mit der Regelung der Dienstbarkeitseinräumungen und allfälliger Landabtretungen zu den Platzbereichen, den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen und der Entsorgungsplätze zwischen den Grundeigentümern zu unterzeichnen.

### § 23

Energie

<sup>1</sup> Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mindestens zu 50 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken.

<sup>2</sup> Für die Bewohner-Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind die Voraussetzungen für die Ausrüstung mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

## Schlussbestimmungen

### § 24

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Inkrafttreten          | <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.                            |
| Änderung und Aufhebung | <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass. |