



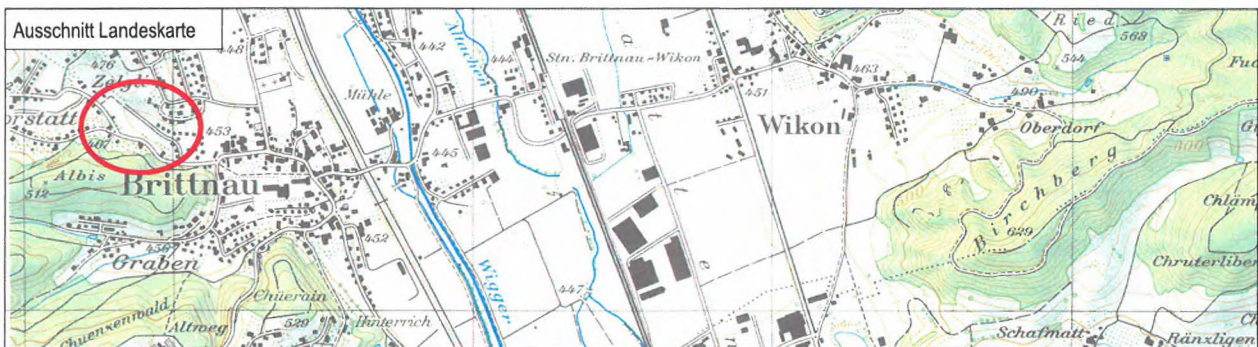
Gestaltungsplan "Weihermatt"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Reproduziert mit der Bewilligung von swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 9. August 2004

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. August bis 22. September 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. Januar 2005

Frau Gemeindeamman:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Mai 2005

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Auftraggeber:
Ernst Hasler AG, Immobilien
Daniel Hasler, Strengelbach
Projektgrundlage:
Architekturwahl, Birgit Wahl, Oftringen

Der Gemeinderat Brittnau erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Im Gebiet „Weihermatt“ soll eine ganzheitliche Überbauung mit Terrassenhäusern ermöglicht werden.

Zweck

§ 2

¹ Verbindlich sind folgende Planbestandteile:

- Situationsplan 1:500 (GP)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

² Der Erläuterung dienen folgende Berichte:

- Planungsbericht
- Lärmgutachten zum Gestaltungsplan „Weihermatt“, Grolimund & Partner AG, Aarau

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan entsprechend bezeichnete Gebiet nordöstlich und für die Bachöffnung des Vorstadtbaches südwestlich des Weihermattweges.

Perimeter

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Brittnau, insbesondere die der Zone W2A. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts.

Verhältnis zur Grundordnung

Bauvorschriften

§ 5

Es dürfen keine Hauptbauten oder Teile davon über die im Plan aufgeführten Gebäudemäntel (Mantellinien für Hauptbauten, Mantellinien für Anbauten, Höhenbegrenzungslinien) hinaus ragen ausser:

Gebäudemäntel

- a) Vordächer und Balkone, deren Ausladung die Mantellinien um maximal 50 cm überragen darf.
- b) Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

§ 6

- | | |
|--|----------------|
| ¹ Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (vgl. § 12 Abs. 3 ABauV). | Geschosse |
| ² Die Gebäudehöhe wird auf maximal 10.00 m festgelegt. | Gebäudehöhe |
| ³ Für Steildächer gilt eine minimale Neigung von 10°. Flachdächer als Terrassen oder mit Dachbegrünung sind zulässig. | Dachgestaltung |
| ⁴ Bei einer Gesamtüberbauung über den nordöstlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters beträgt die maximale Ausnützungsziffer 0.45. | Ausnützung |

§ 7

- | | |
|--|-------------------|
| ¹ Das umgebende Gelände ist terrassiert auszugestalten. | Terraingestaltung |
| ² Der nordwestliche Siedlungsrand ist als weicher Übergang auszugestalten, um eine Durchlässigkeit und Verzahnung der Kulturlandschaft und der Siedlung zu gewährleisten. | |

§ 8

- | | |
|--|---------------------|
| ¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. | Umgebungsgestaltung |
| ² Im Umgebungsplan ist unter anderem aufzuzeigen, wie der Siedlungsrand ausgestaltet wird. Zudem sind zum grössten Teil standortheimische Pflanzen zu verwenden. Neben Sträuchern sind nach Möglichkeit an den Siedlungsrändern Hochstammbäume zu pflanzen. | |

§ 9

- | | |
|---|-----------------------|
| Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. | Allgemeine Gestaltung |
|---|-----------------------|

§ 10

- | | |
|--|---------|
| Für Neubauten ist der Minergie – Standard anzustreben. | Energie |
|--|---------|

Verkehrerschliessung und Parkierung

§ 11

- | | |
|--|---------------|
| ¹ Der bestehende Strassenkörper (Weihermattweg) wird in seinen Abmessungen und seiner Lage auf die Länge des zu bebauenden Gebietes verlängert. An dessen Ende ist eine Fläche für das Wenden (Wendeplatz) von Fahrzeugen vorgesehen. | Erschliessung |
| ² Die im Plan mit Strassenlinien versehenen Strassen sind öffentlich benutzbar. Für diese Strassenflächen gilt der vorliegende Gestaltungsplan als Enteignungstitel im Sinne von § 132 Baugesetz des Kantons Aargau | Enteignung |
| | Fussweg |

³ Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung ist im Rahmen der Bebauung in einer Mindestbreite von 1.50 m zu realisieren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

§ 12

¹ Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder der Bewohnerschaft erfolgt in den Haupt- und Anbauten.

Parkierung

² Die Ein- und Ausfahrten vom Weihermattweg zu den einzelnen Gebäuden sind im Situationsplan mit Pfeilen gekennzeichnet. Ausgenommen ist das Gebäude VI, welches direkt ab dem Weihermattweg erschlossen ist.

Ein- und Ausfahrten

³ Besucherparkplätze können in den vorgesehenen Parkbereichen oberirdisch angeordnet werden.

Besucherparkplätze

Bachöffnung Vorstadtbach

§ 13

¹ Der eingedolte Vorstadtbach ist im Freihaltebereich für die Bachöffnung freizulegen.

Bachöffnung

² Der Vorstadtbach ist freizulegen, sobald ein erstes Gebäude nordöstlich des Weihermattweges oder südwestlich des Freihaltebereichs für die Bachöffnung realisiert wird.

Realisierung der Bachöffnung

§ 14

¹ Im Bereich der Baulinie für Hochbauten können Hochbauten auf die Baulinie gesetzt werden.

Baulinie

² Im Bereich der Baulinie für Klein- und Anbauten, Tiefbauten können Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten auf die Baulinie gesetzt werden.

Klein- und Anbauten, Tiefbauten

³ Die erste Bautiefe südwestlich des Freihaltebereichs wird vom Weihermattweg mit direkten Ein- und Ausfahrten über den Vorstadtbach erschlossen.

Ein- und Ausfahrten über Vorstadtbach

Schlussbestimmungen

§ 15

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkraftsetzung

² Der vorliegende Gestaltungsplan kann genehmigt werden, wenn die Revision von Kulturlandplan und Bauzonenplan rechtskräftig abgeschlossen und der dadurch vorzunehmende Landabtausch vollzogen ist.

Nutzungsplanungsrevision

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Änderung

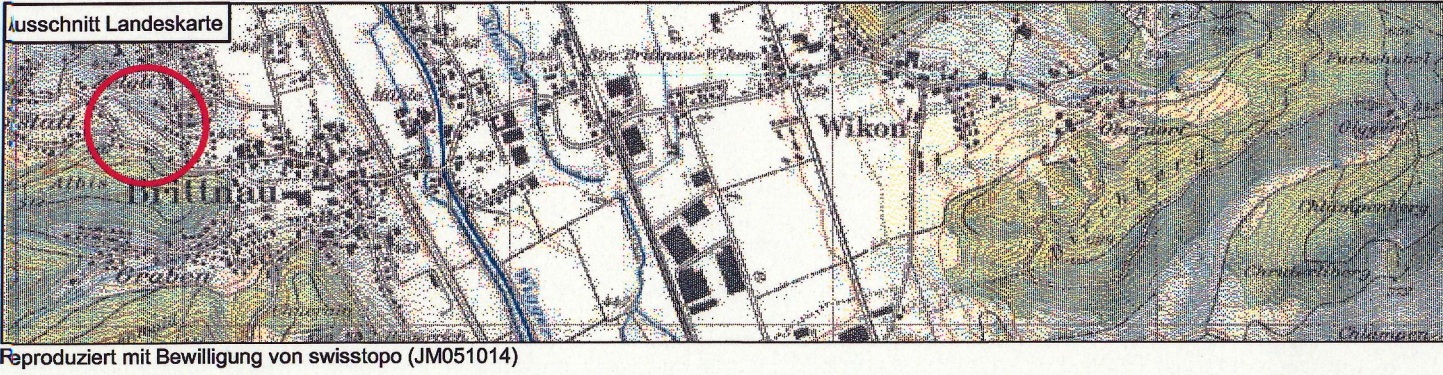
Gestaltungsplan "Weihermatt"

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

Situationsplan 1 : 500
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 9. August 2004
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. August bis 22. September 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. Januar 2005
Frau Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Mai 2005
Der Staatsschreiber:

Architekt | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Auftraggeber:
Ernst Hasler AG, Immobilien
Daniel Hasler, Strengelbach

Projektgrundlage:
Architekturwettbewerb, Birgit Wahl,
Oltingen

Projekt-Nr. 41-914C
Datei plan/cad/GP_v02.pln
Plan-Nr. 1
Format 840 / 600
Gez. / Geprüft MAB/BGL
Datum 09.08.2004

Planung Metron Raumentwicklung AG Stahrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

Mantellinien für Hauptbauten

Mantellinien für Anbauten

Höhenbegrenzungslinien

Baulinie für Hochbauten

Baulinie für Klein- und Anbauten, Tiefbauten

Strassenlinien Enteignungsrecht nach § 132 BauG

Erschliessungsbereich Mischverkehr

Private Vorplätze

Lage der Ein- und Ausfahrten

Mögliche Lage der Ein- und Ausfahrten über den Vorstadtbach

Wendeplatz

Bereich für oberirdische Parkierung

Bereich für öffentlichen Fussweg geplant, Mindestbreite 1.50 m

Gärten / Gartenterrassen

Freihaltebereich für die Bachöffnung

Perimeter

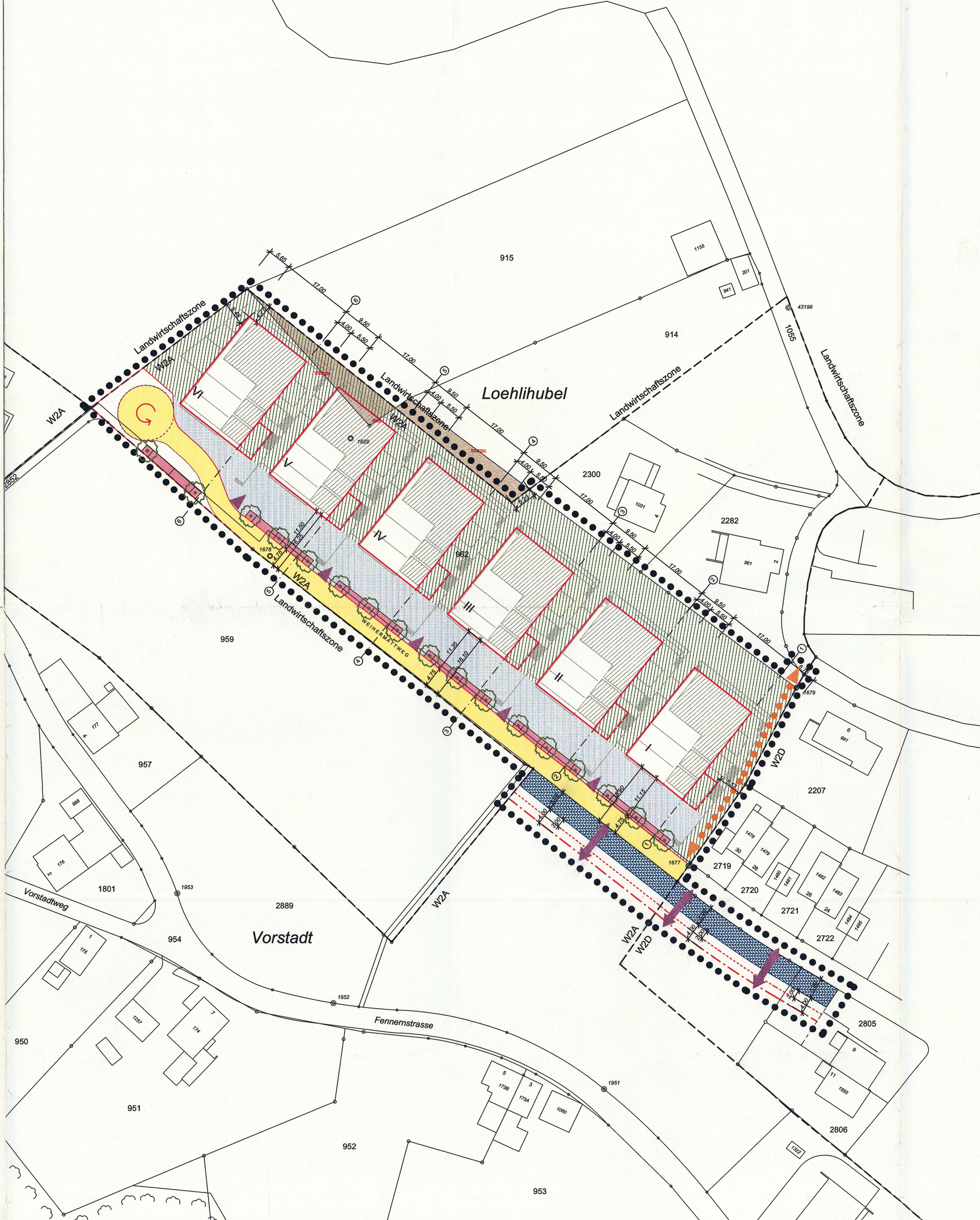
Orientierungsinhalt

Bäume

Bezeichnung der Zonen / Zonengrenze

Flächentausch mit neuer Parzellierung

Projekt



6 Geländeprofile mit Höhenbegrenzungslinie

