

Kanton Aargau

Gemeinde Brittnau

Gestaltungsplan „Mühle Brittnau“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

- . Vorprüfungsbericht vom 24. August 2015
- . Mitwirkung öffentliche Auflage vom 07. Okt. 2013 bis 5 Nov. 2013
- . Beschlossen von Gemeinderat am 16. November 2015

. Die Frau Gemeindammann:

A. Haller



. Die Gemeindeschreiberin:

Woodie

. Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 5. Februar 2016

Der Generalsekretär:

M. Buri

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

1

Im Gebiet der Wohn- und Gewerbezone sowie der Kernzone unter- und oberhalb der Mühle Brittnau sollen die Rahmenbedingungen für eine Überbauung festgelegt werden.

§2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

1

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

a) Situationsplan 1 : 500 mit Schnitten (Plan Nr. 1)

b) Sondernutzungsvorschriften

2

Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes:

a) Richtpläne

. Richtprojektplan 1 : 500 mit Überbauungsprojekt Grundrisse Erdgeschosse, schematische Fassaden Baufeld A1, A2, B1 (Plan Nr. 2)

. Richtprojektplan 1 : 500 mit Überbauungsprojekt Grundrisse Obergeschosse und Dachgeschosse, schematische Fassaden Baufeld D1 – D4 (Plan Nr. 3)

. Richtprojektplan 1 : 500 mit Überbauungsprojekt Grundrisse Tiefgaragen (Plan Nr. 4)

. Richtplanprojekt 1 : 500 Umgebungskonzept

b) Planungsbericht

§3

Gültigkeitsbereich

1

Alle rechtsverbindlichen Angaben beziehen sich auf das vom Perimeter umschlossene Gebiet.

§4

Verhältnis zu übergeordnetem Recht / rechtskräftigem Erschliessungsplan

1

Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Brittnau, insbesondere die Bestimmungen der Kernzone und der WG3 sowie die Festlegungen des Erschliessungsplans 2Mühle“ vom 17.2.2012 (Genehmigungsdatum) bzw. der im Zeitpunkt der Bewilligung rechtsgültige Erschliessungsplan,

2

Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs- Bau- und Umweltrechts.

3

Die ERZO (Entsorgung Region Zofingen) hat das Recht die Zufahrt zur Siebrechenanlage zu bestimmen, soweit sie im gültigen Erschliessungsplan noch nicht festgelegt ist.

Bauvorschriften

§5

Allgemeine Vorschriften und Bedingungen

1

Die Baufeldbegrenzungen gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Abstände auf und zwischen den vom Perimeter erfassten Parzellen.

2

Die Baufeldbegrenzungslinien dürfen nicht überschritten werden, ausser

a) für Vordächer, Balkone deren Ausladung die Baufeldbegrenzung max. 1.5m überragen darf

b) Zugangstreppen

Massgebend ist die gestalterische Gesamtwirkung, insbesondere im unmittelbaren Umfeld der historischen Mühle im Areal C können diese Ausnahmen durch die kantonalen Instanzen zusätzlich eingeschränkt werden.

3

In den Baufeldern für eingeschossige Kleinbauten, Anbauten und Wintergärten dürfen diese einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Balkone dürfen auf die ganze Fassadenlänge erstellt werden. Die Bestimmung über eingeschossige Kleinbauten, Anbauten und Wintergärten gilt sinngemäss auch über dem Vollgeschoss der Garage im Areal B.

4

a) Zulässig bei Schrägdächern sind technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Liftmotorenräume, Lüftungseinrichtungen und Solaranlagen. Massgebend für die Anordnung der Dachaufbauten ist die gestalterische Gesamtwirkung, soweit deren Lage nicht technisch bedingt ist.

b) Bei Flachdächern darf die max. Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Liftmotorenräume, Lüftungseinrichtungen, Solaranlagen, Geländer oder andere Absturzsicherungen überschritten werden. Massgebend für die Anordnung der Dachaufbauten ist die gestalterische Gesamtwirkung, soweit deren Lage nicht technisch bedingt ist.

5

Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhen werden durch die im rechtsverbindlichen Plan eingezeichneten Höhenkoten bestimmt.

§6

Vorschriften für Areal A, B, Baufelder A1, A2, B1

1

Es gelten die Gestaltungsvorschriften für Dachformen gemäss Kernzonenbestimmungen der Bauordnung. Farbmaterialkonzept sowie der architektonische Ausdruck müssen eine Einheit bilden.

2

Die Firstrichtung hat parallel der Längsrichtung des Baufelds zu verlaufen. Ausnahmen sind unter Wahrung der architektonischen Gesamtwirkung zulässig.

3

Bei Schrägdächern sind Dachaufbauten wie Lukarnen auf max. 40% der Gebäudelänge und max. 5m Länge pro Einheit zulässig

4

Geschosszahl:

Baufeld A1,A2: max. 2 Vollgeschosse

Baufeld B1: max. 4 Vollgeschosse; davon ist das 1. Vollgeschoss für Garage und Nebenräume bestimmt; das 4. Vollgeschoss ist nur als Dachgeschoss gemäss §6 Absatz 3 zulässig

5

OK fertig Boden 1. Wohngeschosses beträgt min. 444.58 m/M

6

Abgrabungen

Wiggerseitige Abgrabungen dürfen nur für Zugänge und Zufahrten erstellt werden. Der Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.

7

Nutzung

a) Max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) Areal A: 1200m²

b) Max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) Areal B: 900m²

8

Parkierung

Die gesetzlich notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind für die Überbauung der Baufelder A1, A“, und B1 in einer zentralen Tiefgarage im Baufeld B1 unterzubringen. Für die notwendigen Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Zufahrtstrasse gemäss dem Gestaltungsplan auf den Teilgebieten B und C anzuordnen. Das Recht zur Anlage und zur Benützung der Besucherparkplätze auf dem Teilgebiet C ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

9

Der Garten zwischen Strählgasse und dem Baufeld A1 ist als Freihaltefläche zu erhalten

§7

Vorschriften für Areal C, Baufelder C1, C2, C3

1

Der Ausdruck der Architektursprache muss sich dem historischen Kontext, insbesondere der denkmalgeschützten Mühle, unterordnen.

2

Baufeld C1 mit best. Scheune (Nr. 67)

a) Die bestehende Scheune kann zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt werden oder durch einen Neubau gemäss den nachfolgenden Bedingungen ersetzt werden. Eingriffe in die Dachformen (z.B. Aufbauten, Glasflächen) sind möglich. Massgebend ist deren architektonische Gesamtwirkung.

b) Bedingungen für Neubau: Max. Grundmasse 12.00 x 22.50m, Anzahl Vollgeschosse: 2, max. Gebäudehöhe: 450.00 m/M, Satteldach mit 35° - 45°, Firstrichtung parallel Längsrichtung Baufeld

c) Die formale Gestaltung des Neubaus ist mit dem kantonalen Denkmalpflegeabzusprechen. Eine Materialisierung in Holz ist zu bevorzugen. Auf eine historisierende Gestaltung ist zu verzichten.

3

Baufeld C2 mit best. „Stöckli“ (Geb. Nr. 68):

a) Anstelle des bestehenden Gebäudes kann ein Ersatzgebäude auf dem dafür vorgesehenen Baufeld C2 unter folgenden Bedingungen realisiert werden: Max. Gebäudehöhe 450.00 m/M, max. Firsthöhe: 452.50 m/M

b) Das Untergeschoss Baufeldes C2 kann als Tiefgarage erstellt werden und mit der zentralen Tiefgarage der Überbauung des Areals D verbunden werden.

c) Der best. Gewölbekeller ist zu erhalten.

4

Baufeld C3 mit best. Siloschof:

a) Der best. Siloschof kann zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken umgenutzt werden oder durch einen Neubau ersetzt werden. Eingriffe in das Dach (Aufbauten, Glasflächen) und in die Fassaden sind möglich. Massgebend ist deren architektonische Gesamtwirkung.

b) Bedingungen für den Neubau auf Baufeld C3: Anzahl Vollgeschosse: max. 2, max.

Gebäudehöhe: 449.90m, Schrägdach (Pultdach ist möglich), max. Firsthöhe 452.50 m/M.

c) Das Gebäude auf C3 kann mit dem Gebäude auf C2 mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden werden.

5

Nutzung

Max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) Areal C: 1100 m²

6

Der Garten südlich der Scheune ist integraler Teil des Gestaltungsplanes. Er kann in Lage und Proportion massvoll verändert werden. Die Grundfläche von 150m² darf dabei nicht unterschritten werden.

7

Die notwendigen Parkplätze können sowohl im Areal selbst wie auch in der zentralen Tiefgarage der Areale C/D realisiert werden. Besucherparkplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Areal C anzuordnen.

§8

Areal D, Baufelder D1, D2, D3, D4

1

Die Überbauung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten Objektes „Mühle“. Die formale Gestaltung und Materialisierung der Überbauung des Areals D ist mit entsprechenden kantonalen Stellen abzusprechen. Farbmaterialkonzept sowie der architektonische Ausdruck müssen eine Einheit bilden.

2

Im ganzen Areal sind zusätzlich zu den festgelegten Vollgeschossen keine Attikageschosse zulässig.

3

Nutzung

Max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) Areal D: 4500 m²

4

Klein- und Anbauten gemäss BO Brittnau sind möglich, sofern die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

5

Baufeld D1: max. 2 Vollgeschosse im südlichen Abschnitt; max. 3 Vollgeschosse im nördl. Abschnitt

6

Baufeld D2: max. 3 Vollgeschosse

7

Baufeld D3: max. 4 Vollgeschosse

Die Nutzfläche 4. Geschosses darf maximal ca. 2/3 eines darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Die Fassaden des 4. Geschosses sind weder generell zurückzusetzen, noch dürfen sie entlang der Längsseiten des Gebäudes als geschlossene Front in Erscheinung treten.

8

Baufeld D4: max. 3 Vollgeschosse

9

Parkierung

Für die Parkierung des Areals D und teilweise des Areals C ist eine zentrale Tiefgarage vorzusehen. Die Abfahrt ist im Gebäude D1 zu integrieren. Die Besucherparkplätze können im Zufahrtsbereich oberirdisch angelegt werden.

10

Etap pierung

Mit dem Baugesuch der ersten Etappe ist ein Etappierungsnachweis für die Tiefgarage vorzulegen.

§9 Umweltschutz

- 1
Für Neubauten gilt der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.
- 2
Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht zweckmässig erscheint.

§10 Verkehrerschliessung

- 1
Für die Erschliessung der Areale müssen Drittparzellen beansprucht werden. Die Erschliessung der zentralen Tiefgarage des Areals A, B und D erfolgt über das Areal C und teilweise über Parzelle 1747 (Vorplatz der historischen Mühle und dessen nördlichen Anbaus). Die Benützungsrechte und Pflichten zu Gunsten bzw. zu Lasten der einzelnen Areale und insbesondere auch gegenüber der Parzelle 1747 sind mit dem Baugesuch nachzuweisen und im Grundbuch einzutragen.
- 2
Auf dem Grundstück der Areale A, B, C besteht eine Dienstbarkeit für den Bau, die Zufahrt und den Unterhalt der ERZO- Rechenanlage. Die Zufahrt kann zusätzlich für Materiallieferungen, als Notzufahrt für Sanität und Feuerwehr, für Personentransporte für Behinderte und als Fuss- und Fahrradweg benützt werden.
- 3
Die Notzufahrten für die Gebäude auf dem Areal D sind im Bauprojekt festzulegen.
- 4
Die südlich der best. Scheune gelegene Wegverbindung zwischen der Tychbrücke und dem bestehenden Fuss- Fahrrad- Güterweg nördlich der best. Scheune ist zusätzlich zum bestehenden Fusswegrecht mit einem Fahrradwegrecht (inkl. Fahrräder mit elektrischem Hilfsantrieb bis maximal 250W und 25 km/h) zu ergänzen.

§11 Umgebungsgestaltung

- 1
Die Aussenräume sind in den wesentlichen Merkmalen als Einheit zu gestalten. Die Bepflanzung der Bereiche für Einzelbäume mit Alleebäumen und der Bereiche für Baumgruppen, Obstgärten, Baumalleen mit entsprechenden Bäumen sind in den verschiedenen Arealen auf einander abzustimmen. Die Realisierung der Bepflanzung ist ein integraler Bestandteil der Baubewilligung. Grundlage ist das Richtprojekt Umgebungskonzept.
- 2
Im Bereich für gemeinsam nutzbare Grün- und Freiflächen sind für die unterschiedlichen Altersgruppen vielfältig nutzbare Aussenräume vorzusehen.
- 3
Der Bereich für privat und individuell nutzbare Aussenräume ist mehrheitlich für Sitzplätze und kleine Gärten bestimmt. Der Bereich muss nicht durchgehend als privater Aussenraum gestaltet werden, er wird durch Hauszugänge unterbrochen, auch sind darin andere Anlagen wie Velostandplätze möglich. Die definitive Gliederung wird durch das Bauprojekt bestimmt.
- 4
Der Bereich Freiflächen mit einheimischer Bepflanzung kann sowohl Fussgängerverbindungen wie auch kleinere Aussenplätze enthalten.
- 5
Der Oberwasserkanal ist in seiner charakteristischen Form zu erhalten.

Schlussbestimmungen

§12 Inkraftsetzung und Änderung

1

Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

2

Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

3

Unwesentliche Änderungen der Arealabgrenzungen und des Perimeters durch Veränderung der Zonengrenze (§ 25 Abs. 3 lit. B BauG; § 11 BauV) werden automatisch in den Gestaltungsplan integriert und führen, soweit dabei nicht die Baufelder betroffen werden, nicht zu einer Neufestsetzung des Gestaltungsplans.

