



Gestaltungsplan “Brunnächer“

Gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

zu genehmigender Inhalte des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Gestaltungsplan 1:500

Orientierender Bestandteil:

- Planungsbericht

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den *17. Mai 2006*

Der Staatsschreiber:

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: *13.01.2006*

Öffentliche Auflage vom: *30.01.2006* bis: *01.03.2006*

Beschlossen vom Gemeinderat am: *14.03.2006*

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Okt. 2004, rev. Sept. 2005, rev. 20.10.2005, rev. 17.01.06



EICHENBERGER + HAGENBUCH, BAUINGENIEURE HTL / STV

Belvédèrstrasse 44, 5621 Zufikon

Tel.: 056 633 40 54 Fax: 056 633 77 15

E-Mail eichenberger.hagenbuch@mail.ch

Gestaltungsplan "Brunnächer"

Sondernutzungsvorschriften

Gestützt auf § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 erlässt der Gemeinderat Büttikon die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

§ 1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet ist ein grössere zusammenhängende, unüberbaute Fläche, die gemäss § 3 BNO der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt ist. Der Gestaltungsplan "Brunnächer" umfasst den im Situationsplan dargestellten Perimeter der Parzellen Nrn. 149, 414 und 517.

§ 2 Vorbehalt übergeordneten Rechts

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Büttikon vom 20.11.98, das Baugesetz des Kantons Aargau vom 19.1.93 und die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23.2.94.

§ 3 Nutzung

¹ Die im Gestaltungsplan durch Baulinien ausgeschiedenen „Baufelder Hauptbauten“ sind für Wohnbauten bestimmt. Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.

² Die „Baufelder Hauptbauten“ bezeichnen die maximale Ausdehnung von Hauptbauten.

³ Klein- / Anbauten können unter Einhaltung der im übergeordneten Recht definierten Vorschriften im ganzen Gestaltungsplanperimeter innerhalb und ausserhalb der ausgeschiedenen Baufelder erstellt werden.

⁴ Für die Wohnbauten des Gestaltungsplanes "Brunnächer" ist die Ausnützungsziffer auf Grund der zulässigen Baumasse nicht mehr massgebend und wird somit aufgehoben.

§ 4 Gestaltung

¹ Es ist eine optimierte Baumassenverteilung zur Umgebung und zur offenen Landschaft zu gewährleisten.

² Die Gebäude sind in Gestaltung und Materialisierung in einheitlicher Architektursprache und nach ganzheitlichem Farbkonzept auszuführen.

Die Vorschriften über die Kernzone werden wie folgt und ergänzt:

Stellung der Bauten: (Firstrichtung)	Die Bauten sind mit Firstrichtung senkrecht zur Längsausdehnung der Parzelle anzuordnen.	
Grösse der Bauten:	Breite (Quer zum First)	max. 15.0 m
	Länge	max. 40.0 m
Höhe der Bauten:	Firsthöhe	max. 17.5 m
	Gebäudehöhe	max. 11.0 m
	Kniestockhöhe	max. 1.2 m
Form, Staffelung, Gliederung:	Einfache, rechteckige Kuben unter einheitlichen Firstrichtung	
Dachform:	Satteldach, Neigung Richtwert 35° - 40° (Hauptbauten), einzelne einfache Aufbauten	
Vorbauten:	Die Vorbauten (Balkon- und Geräte-raumvorbauten) sind so zu gestalten, dass eine vom Hauptbaukörper abweichende schlanke Gestaltung mit einem filigranen Flachdach entsteht. Dabei muss das Flachdach vom Hauptdach getrennt sein. Die Kote „OK fertig Flachdach“ darf die Kote „OK fertig Dachgeschoss“ nicht überschreiten. (siehe Anhang I).	
Material:	Einheitliches Materialkonzept Tonziegel in ortsüblichen Farben (z.B. braun, rotbraun, rot).	
Terrain:	Aufschüttungen, Abgrabungen sind zugelassen	

§ 5 Umgebungsgestaltung Freiflächen

¹ Wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung sind die oberirdische Freihaltung des Überbauungsgebietes von arealinternen Strassenflächen. Arealintern sind Weganschlüsse an den Gehweg der K 364 zu gewährleisten.

² Die Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzung, Wegen, Plätzen, dem Kulturobjekt - Wegkreuz- und dem Naturobjekt - Linde - ist Gegenstand eines Gesamt-Gestaltungskonzepts (**siehe Anhang II**).

Das Gestaltungskonzept umfasst die folgenden Bereiche:

- Bereich Übergang zur Landschaftsschutzzone (10 m - Streifen, Parzelle 148, Benützungsrecht zu Gunsten Parzelle 517, unterliegt den Bestimmungen der Landwirtschaftszone / Landschaftsschutzzone)
- Bereich Wohlerstrasse
- Bereich Südwest

³ Für die Umsetzung der Umgebungsgestaltung – im Rahmen der Detailplanung und Ausführung – ist ein ausgewiesener Landschaftsarchitekt beizuziehen.

⁴ Mit der Baugesuchseingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan inkl. Teilfläche „Übergang zur Landschaftsschutzzone“ (Parzelle 148) einzureichen.

§ 6 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung wird einerseits mit einer direkten Zufahrt zur Tiefgarage ab der Wohlerstrasse K 364 (Erschliessung "Nord-West" und andererseits mit einer Zufahrt zur Tiefgarage ab der Wegparzelle Nr. 64 (Erschliessung "Süd-West") sichergestellt. Die genauen Lagen sind Bestandteile des Bauprojektes.

§ 7 Abstellplätze

¹ Bewohner- und Besucherparkplätze sind ober- und unterirdisch anzuordnen.

§ 8 Lärmschutz

Die Parzellen Nrn. 149, 414 und 517 waren im Zonenplan 1981 der Bauzone zugewiesen.

Die Planungswerte sind im Perimeter teilweise geringfügig überschritten. Gestützt auf die nach Art 24 Abs. 2 USG für kleine Teile möglichen Ausnahmen sind die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung von Bauzonen erfüllt. Um Planungswertüberschreitungen weitestgehend auszuschliessen, sind die Gebäude lärmgerecht zu konzipieren. Es sollen sich keine bewohnten Räume nur strassenseitig lüften lassen.

§ 9 Containerplätze

Mit den im Gestaltungsplan enthaltenen Containerplätze wird die Entsorgung sichergestellt. Der genaue Standort wird mit dem Bauprojekt bestimmt.

§ 9 Inkrafttreten, Änderung / Aufhebung

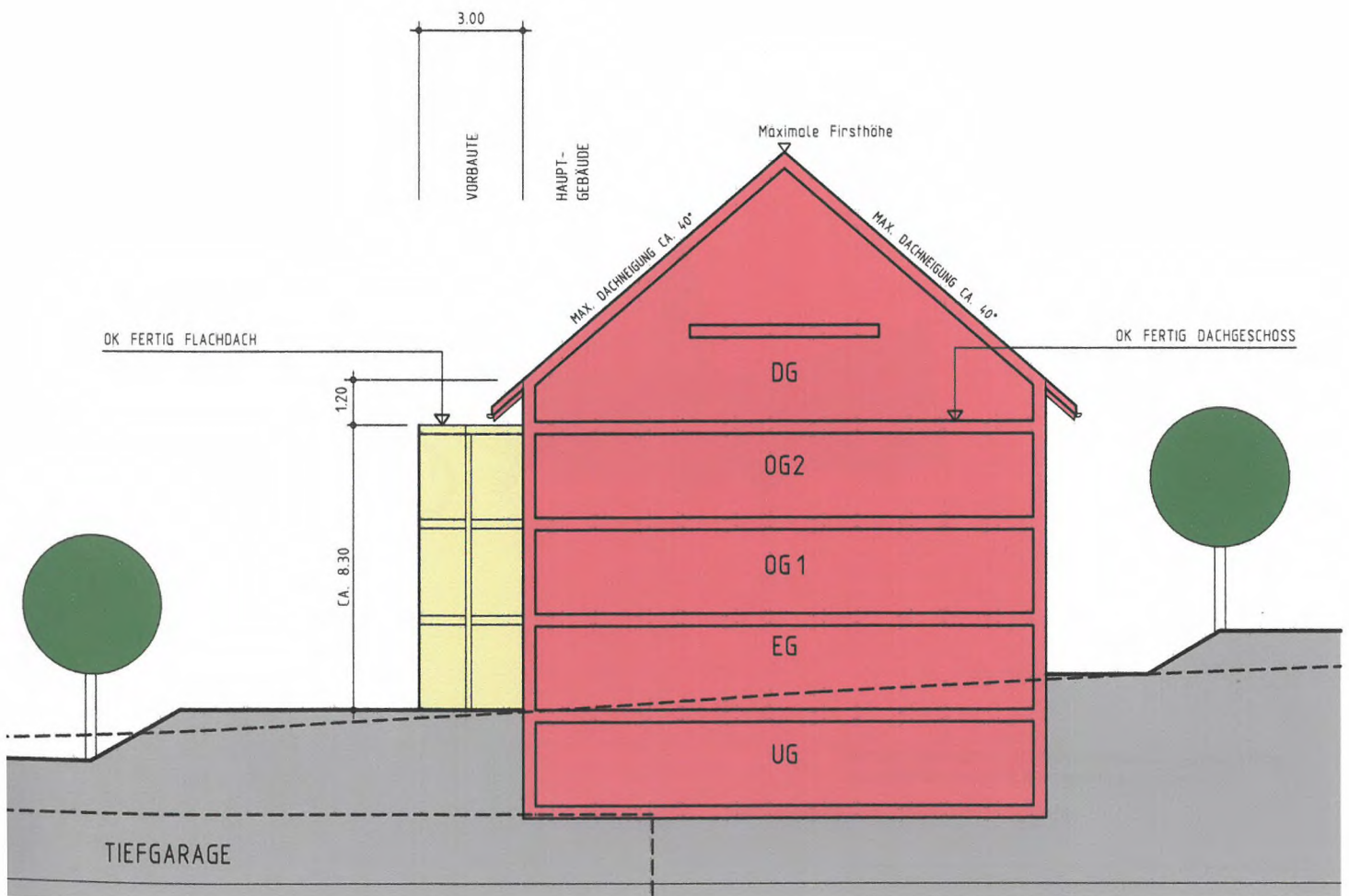
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Vorbauten

(Balkon- und Geräteraumvorbauten)

Schnitt 1:200



Anhang II

LEGENDE

- | | |
|--|---|
|  | Einzelbaum neu
(einheimische Arten) |
|  | Einzelbaum neu
(Aesculus x carnea) |
|  | Einzelbaum bestehend
(Aesculus x carnea) |
|  | Geschnittene Hecke neu
(einheimische Strauchart) |
|  | Wildhecke neu
(einheimische Sträucher) |
|  | Strauchgruppe neu
(v.a. einheim. Sträucher) |
|  | Weide |
|  | Extensivwiese |
|  | Kletterpflanzen neu |
|  | Belagsfläche |

SKK Landschaftsarchitekten AG - Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17 - admin@skk.ch - www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

Koch Immobilien AG, Büttikon
Wohnsiedlung Brunnächer, Büttikon
Gestaltungsplan

Grundriss 1:500

Bearbeitung LA / PST	Zeichnung LA	Datum 9. 6. 05
----------------------	--------------	----------------

Format A3	Plan-Nr. 1123-01	Revision
-----------	------------------	----------

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbige angelegte Elemente genehmigt :

- rot Baulinien Tiefgarage
- braun/orange Baufelder Hauptbauten
- hell/gelb Baufelder Vorbauten (Balkon- und Geräteraumvorbauten)
- rot Zufahrt zentrale unterirdische Parkierungsanlage (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- braun Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.
- hellgrün/punktiert Umgebungsgestaltung Freiflächen
- braun Containerplätze (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- grüngelb Abstellplätze (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- EG m ü. M. Ergeschoss Maximalhöhenkoten
- Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

- Name/GR Datum blau rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
- Name/GR Datum blau rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
- Name/GR Datum blau rechtskräftige Sichtzonen mit Genehmigungsdatum
- grau bestehende Strassen / Wege
- gelb Erschliessungsstrassen ES
- KN schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

Gemeinde Büttikon

Kanton Aargau

Gestaltungsplan
"Brunnächer"

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

(gemäss § 21 BauG)
Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: -Sondernutzungsvorschriften



Eichenberger + Hagenbuch Bauingenieure HTL / STV Belvederstrasse 44 5621 Zolikon	Datum Okt. 04 Ersetzt Plan vom	Entw. Ku Nr.	Gepr. Ha Ueberholt durch Plan vom	Grösse 80 / 84 Nr.	Rev. : 17. Jan. 06	Plan-Nr.: 1293 - 2
---	---	--------------------	--	--------------------------	-----------------------	-----------------------

Mitwirkungsbericht vom :
Vorprüfungsbericht vom : 13.01.2006
Oeffentliche Auflage vom : 30.01.2006 bis : 01.03.2006
Beschlussen vom Gemeinderat am : 14.03.2006

Der Gemeindevorstand :
Der Gemeindevorstand :
Der Gemeindevorstand :

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 2006

Der Staatsschreiber: