



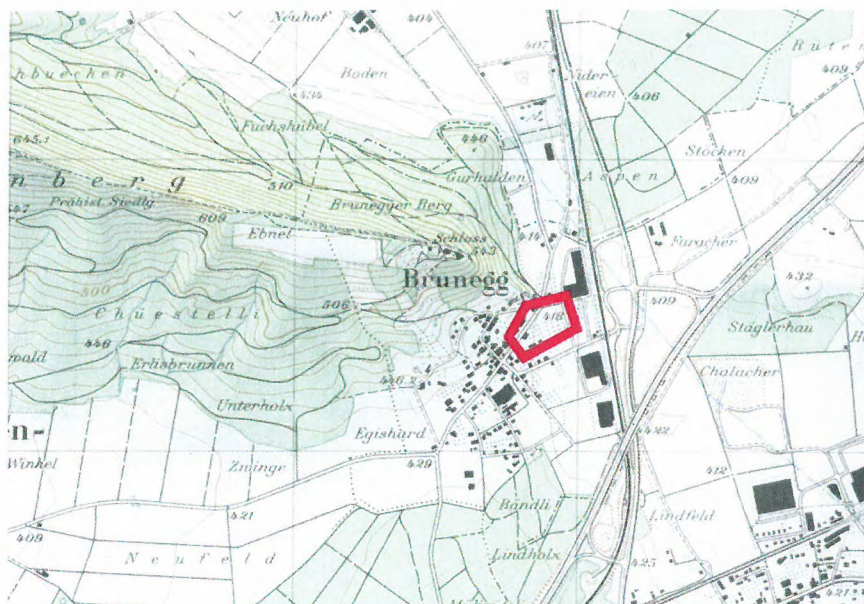
Gestaltungsplan Breitacker Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile: Situationsplan 1:500 (verbindlich)
Planungsbericht (orientierend)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Auflageexemplar



Vorprüfungsbericht:

07.08.2013

Mitwirkungsbericht:

28.6.2013

Öffentliche Auflage:

30.8.- 30.9.2013

Beschlossen vom Gemeinderat:

7. Okt. 2013

Frau Gemeindeammann

Brunegg, den

Gemeindeschreiber

[Handwritten signature]

Genehmigungsvermerk:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. Dezember 2013

Der Generalsekretär:

[Handwritten signature]

Planergemeinschaft

Winz & Partner AG, Architekturbüro, 8953 Dietikon ZH
Ueli Meyer Ingenieurconsulting GmbH, 5503 Schafisheim AG

09.08.2013

Gestaltungsplan Breitacker

Sondernutzungsvorschriften

	§ 1						
Zweck	Mit dem Gestaltungsplan Breitacker wird eine Gesamtüberbauung angestrebt, welche - die Einpassung ans Ortsbild entlang der Hauptstrasse sichert, - das Gestaltungs- und Betriebskonzept der Strassen sichert, - die haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet, - eine hohe Siedlungsqualität gewährleistet und - die Ökologie im Siedlungsraum umsetzt.						
	§ 2						
Bestandteile	Der Gestaltungsplan Breitacker besteht aus den verbindlichen Dokumenten - Situationsplan 1:500, dat. 09.08.2013 - Sondernutzungsvorschriften, dat. 09.08.2013 und den erläuternden Dokumenten - Planungsbericht mit Anhang: - Stellungnahme des Gemeinderates - Vorprüfungsbericht						
	§ 3						
Perimeter	Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen 112, 279, 280 und 348. Er entspricht dem Perimeter der Erschliessungsplanpflicht gemäss Bau- und Nutzungsordnung bzw. Bauzonenplan.						
	§ 4						
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit mit den oben aufgeführten, verbindlichen Dokumenten keine Regelung getroffen wird gelten die Vorschriften des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- Planungs- und Umweltrechts.						
	§ 5						
Abweichende Zonenvorschriften	In Abweichung zu § 6, Absatz 2 der BNO gelten im Perimeter des Gestaltungsplanes die folgenden Masse:						
	Baubereich	Grundfläche [m x m]	Max. zulässige Geschossfläche GF [m2]	Gebäudehöhe [m ü.M.]	Firsthöhe bzw. Attikadachhöhe [m ü.M.]	Erdgeschosskote [m ü.M.]	Dachform
	BB1	26.0x14.5	1490	428.4	434.7	421.4	schräg
	BB2	26.0x14.5	1490	427.5	433.8	420.5	schräg
	BB3	26.0x14.5	1490	425.5	431.7	418.5	schräg
	BB4	37.2x16.5	1900	425.0	427.2	415.1	flach
	BB5	24.2x16.0	1190	424.9	427.1	415.0	flach
	BB6	24.2x16.0	1190	424.6	426.8	414.7	flach
	BB7	24.2x16.0	860	422.6	424.8	415.6	flach
	BB8	24.2x16.0	860	423.6	425.8	416.7	flach
	BB9	24.2x16.0	860	425.5	427.7	418.5	flach
	BB10	unregelmässig	6900	unterirdisch, ausg. Notausgänge			
	§ 6						
Baubereiche	Für die Hochbauten (exkl. Kleinst-, Klein- und Anbauten) werden die Baubereiche BB1 bis BB9) ausgeschieden, für die unterirdischen Bauteile (Keller, Garage) der Baubereich BB10. In diesen Baubereichen sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Grenzen der Baubereiche entsprechen Baulinien, welche die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ersetzen. Vordächer, vorspringende Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen dürfen die Grenze des Baubereiches überschreiten nach den Regeln der kant. Bauverordnung (BauV, SAR 713.121, Stand 01.09.2011).						

Planergemeinschaft

Winz & Partner AG, Architekturbüro, 8953 Dietikon ZH
 Ueli Meyer Ingenieurconsulting GmbH, 5503 Schafisheim AG

Seite 2/4
 09.08.2013

Gestaltungsplan Breitacker

Sondernutzungsvorschriften

	§ 7
Ausnützung	Im Planungssperimeter ist gesamthaft eine maximale Ausnützung von 0.8 zulässig.
	§ 8
Pflichtbaulinie	Die Baulinie entlang der Hauptstrasse ist zwingend für die strassenseitige Lage der Fassade.
	§ 9
Weitere Bauten	Nicht bewilligungspflichtige Kleinstbauten sind ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Wintergärten sind in allen Baubereichen untersagt. Seitliche Balkonverglasungen sind erlaubt.
	§ 10
Attikageschoss	Die Attikageschosse können an die Nordost- und Nordwestfassade platziert werden. Die Südwest- und Südostfassaden der Attikageschosse müssen gegenüber dem unterliegenden Geschoss zurückversetzt bleiben.
	§ 11
Gestaltungsvorschriften BB 1-3	In den Baubereichen 1, 2 und 3 haben die Bauten im strassenseitigen Erscheinungsbild -zeitgemäss interpretiert- den typischen bäuerlichen Mehrzweckbauten zu entsprechen. Es gelten daher die folgende Gestaltungsvorschriften: - Dachflächenfenster und Schleppgauben sind als Dachdurchbrüche zulässig. - Die Dachtraufe ist durchlaufend auszuführen. - Die Gebäude haben eine sockelartige Verblendung von ca. 40 cm über dem neugestalteten Terrain aufzuweisen. - Auf der strassenzugewandten Seite haben die Fenster in der Regel ein Verhältnis 3:2 (Höhe:Breite) aufzuweisen. - Auf der strassenzugewandten Seite sind keine Dacheinschnitte erlaubt. - Auf der strassenabgewandten Seite sind laubenartige Balkone zulässig. - Im Sockelgeschoss müssen alle Wohnräume oder Gewerberäume mit Arbeitsplätzen gegen den Hof orientiert werden. Gegen den Hang, strassenseitig, sind nur Nebenräume gestattet. Der Wohnanteil (Hauptnutzfläche gem. SIA 416) darf maximal 2/3 der Baubereichsfläche (26m x 14.50m) betragen. - Nur untergeordnete Räume dürfen an den Giebelfassaden Fenster enthalten.
	§ 12
Ökologische Vorschriften Hochbauten	Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsmassnahme zu nutzen. Das Dachwasser ist auf den Baugrundstücken versickern zu lassen. Für Heizung und Warmwasser sind Wärmepumpen einzusetzen. Alternativ oder in Ergänzung sind Energieanlagen mit erneuerbaren Energien zulässig. Sonnenkollektoren dürfen in den Baubereichen 4 – 9 als technische Aufbauten die Gebäude- bzw. Attikadachhöhe überragen. Die Wohnbauten müssen hohe Anforderungen nach dem heutigen Stand der Technik erfüllen. Im Energiebereich müssen sie den MINERGIE-Standard oder gleichwertige Anforderungen erfüllen.

Gestaltungsplan Breitacker

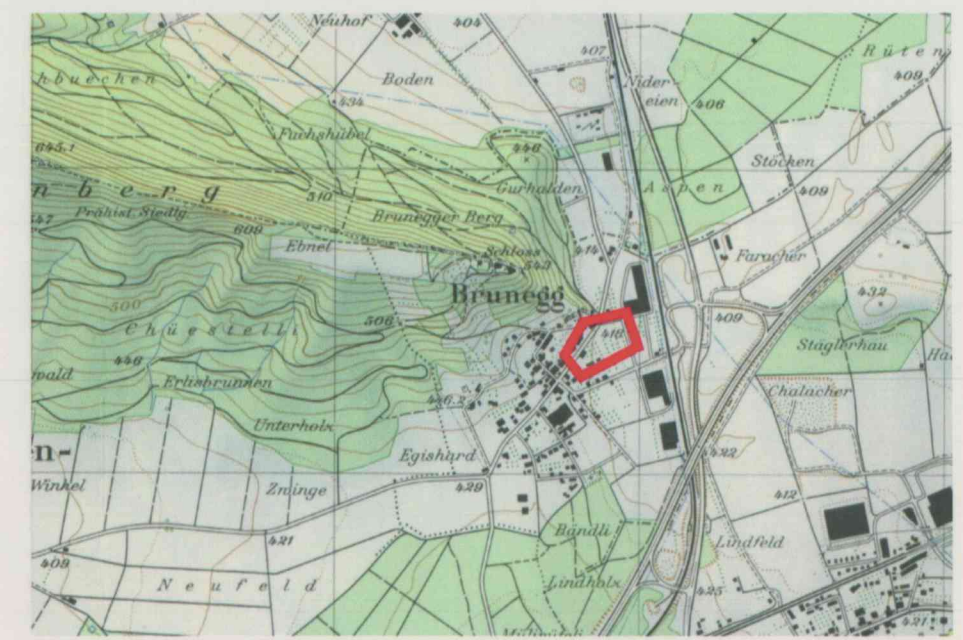
Sondernutzungsvorschriften

	§ 13
Ökologische Vorschriften Freiräume	Die Umgebungsgestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Dabei sind die folgenden Randbedingungen zu beachten: - Überwiegend sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. - Die Hochstammbäume sind im Situationsplan festgehalten. Sie sind spätestens mit Bauvollendung der Überbauung zu pflanzen. - Die ökologischen Ausgleichsflächen sind im Situationsplan bezeichnet. - Die Umgebung der Baubereiche BB1 bis BB3 ist grundsätzlich mit Böschungen zu gestalten; bewilligungspflichtige Stützmauern sind beim hofseitigen Eingang zu BB1 und zwischen BB2 und BB3 zulässig. Einfriedungen sind nur aus Sicherheitsgründen zulässig. - Das Richtprojekt zur Umgebung (siehe Planungsbericht) ist bei der Umgebungsgestaltung sinngemäss umzusetzen.
	§ 14
Öffentlicher Platz	- Die im Situationsplan als öffentlicher Platz bezeichneten Flächen sind für die Bewohner der Überbauung Breitacker frei zugänglich. - Der Wohnhof zwischen BB2 und BB5 dient als Spielplatz und der Freizeitgestaltung. - Die definitive Ausgestaltung wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Vorgesehen sind ein Spielplatz, Ruhebänke und ein Pavillon (gedeckter Sitzplatz).
	§ 15
Lärm	Zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sind die folgenden Massnahmen umzusetzen: - Lärmempfindliche Räume sind, soweit möglich, vom Lärm abgewandt anzuordnen. Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie gestalterische Massnahmen am Gebäude (Balkone) muss jeder lärmempfindliche Raum mindestens über ein Fenster belüftet werden können, welches unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung belastet ist. - Bei lärmempfindlichen Räumen, welche Fenster auf der strassenseitigen Fassade aufweisen, hat die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen. - Die Gebäude in den Baubereichen BB1, BB2, BB3 und BB4 sind mit einer mechanischen Lüftung oder einer Komfortlüftung auszustatten. - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für jedes Gebäude eine Lärmbeurteilung vorzulegen. Diese weist auch eine optimierte Grundrissanordnung der Wohnungen nach.
	§ 16
Verkehrsflächen	Die internen Verkehrsflächen sind durchlässig (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, etc.) zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.
	§ 17
Öffentlicher Zugang	Der im Situationsplan speziell bezeichnete Fuss- und Radweg ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Er ist spätestens mit der Überbauung des Baubereiches 1 zu erstellen.
Mobilität	§ 18
	Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Mobilitätsplan (z.B. durch aargaumobil, Aarau) zu erarbeiten, welcher Massnahmen zur Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs aufzeigt.

Gestaltungsplan Breitacker Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG
Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)

Auflageexemplar



Vorprüfungsbericht: 7.8.2013
Mitwirkungsbericht: 28.6.2013
Öffentliche Auflage: 30.8. - 30.9.2013
Beschlissen vom Gemeinderat: -7. Okt. 2013
Frau Gemeindegammann: *Katharina*
Genehmigungsvermerk:



Brunegg, den
Gemeindegammann: *A. Z.*
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. Dezember 2013

Der Generalsekretär:
i.v. Tug

Planergemeinschaft
Winz & Partner AG, Architekturbüro, 8953 Dietikon ZH
Ueli Meyer Ingenieurconsulting GmbH, 5503 Schafisheim AG

09.08.2013

Legende Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- BB1-9 Baubereich siehe Sonderbauvorschriften
- BB10 Baubereich unterirdische Bauten inkl. Fluchttreppen
- Pflichtbaulinie
- Nebengebäude Pavillon, gedeckter Sitzplatz im Wohnhof
- Öffentlicher Fuss- und Radweg min. 1.50 m breit, max. bis 6% Gef. Genaue Lage gemäss Baueingabe
- Notzufahrt Genaue Lage gemäss Baueingabe
- Aus- und Einfahrt Tiefgarage
- Sichtzonen (2.5+2) / 60 (zurückgesetzt zum Gehweg)
- Öffentlicher Platz
- Bereich oberirdische Parkierung
- Grünfläche Spielfläche im Zentrum
- Ökologische Ausgleichsfläche Retention und Versickerung
- Hochstämmiger Baum gross
- Hochstämmiger Baum mittel
- Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 Baugesetz)

Orientierungsinhalte

- Bestehende Bauten
- Bestehende Strassenfläche
- Bestehende Trottoir-Flächen
- Neue Trottoir-Flächen
- Neue Erschliessungsfläche
- Kommunales Kulturobjekt mit Substanzschutz
- Zugangswege Genaue Lage gemäss Baueingabe
- Hochstämmiger Baum klein, mögliche Standorte



SCHEMA-SCHNITTE

