



Kanton Aargau
Gemeinde Stein

Genehmigung



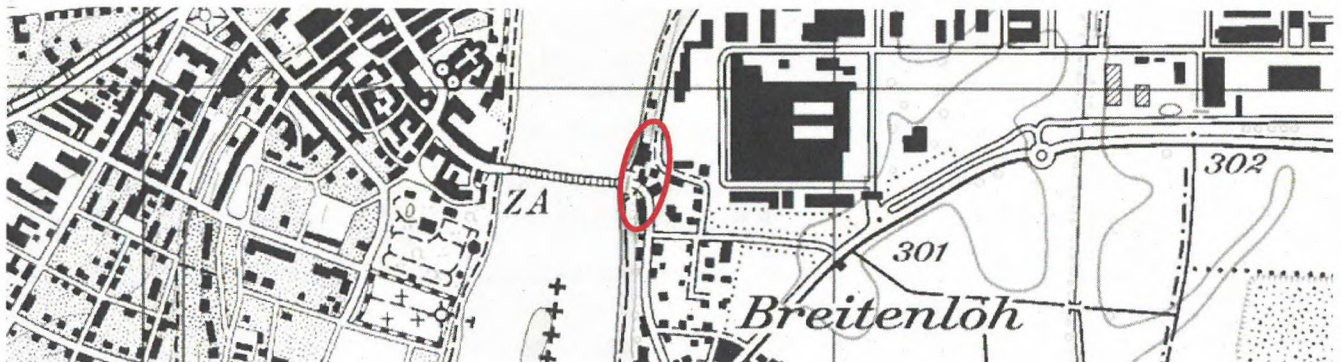
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teil-Gestaltungsplan "Rheinbrückstrasse" Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 22. März 2018

Vorprüfungsbericht vom: 03. Mai 2018

Öffentliche Auflage von: 22. Mai 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 02. Juli 2018

Der Gemeindeammann:

Beat Käser

Genehmigung:

bis: 20. Juni 2018

Der Gemeindeschreiber:

Sascha Roth

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 20. August 2018

Der Generalsekretär:

1 Allgemeine Bestimmung

§ 1 Zweck

¹ Der Teil-Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einen qualitätsvollen Umbau der Gebäude im direkten Umfeld des Brückenkopfes der Holzbrücke von Stein. Gleichzeitig wird der Aussenraum aufgewertet und im Perimeterbereich wird der Gewässerraum festgelegt.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Teil-Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Rheinbrückstrasse 15 vom 20.08. 2017
- Richtprojekt Rheinbrückstrasse 18 vom 07.09. 2017
- Konzept Umgebungsgestaltung vom 19.03.2018
- Entwicklungsrichtplan Rheinbrückstrasse vom April 2016

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 als Perimeter festgehalten.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonnenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stein AG.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 5 Ziele und Grundanforderungen

¹ Der attraktive Ort am Brückenkopf mit der bestehenden prägenden Bebauung soll besser und dichter nutzbar und mit einer attraktiven Umgebung aufgewertet werden.

² Um-, Auf- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie auf die umliegenden Strukturen respektvoll reagieren und diese ergänzen und aufwerten.

³ Die Gestaltung der Freiräume muss eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und den Erhalt des historischen Charakters des Ortes sicherstellen.

⁴ Die Übergänge zu den anschliessenden Freiräumen der privaten Wohnbauten am Schänzliweg 11 (Parzellen-Nr. 1383, Assek.-Nr. 701) und Rheinbrückstrasse 14 (Parzellen-Nr. 776, Assek.-Nr. 104) sind sorgfältig zu gestalten.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 6 Nutzung

- ¹ An die Rheinbrückstrasse bzw. den Zollhausplatz anstossende Erdgeschosse sind so auszugestalten, dass bei Bedarf eine öffentliche oder publikumsbezogene Nutzung möglich ist.
- ² Die Nutzung des öffentlichen Grundes durch die Anstösser ist erlaubt. Über das Mass der Nutzung und die Gebühren entscheidet der Gemeinderat.

§ 7 Ausnutzung

- ¹ Die Ausnutzung ist grundsätzlich frei. Massgebend ist eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung, die sich an den bestehenden Gebäudedegrossen und -kuben beim Brückenvorplatz orientiert.

§ 8 Gestaltung

- ¹ Im Umfeld der historischen Holzbrücke wird eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume verlangt.
- ² Die Beurteilung orientiert sich an folgenden Kriterien:
 - Beziehung zum Ortsbild, sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
 - kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
 - Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
 - Wohnlichkeit und Wohnhygiene
 - Art und Grad der Ausrüstung.
- ³ Die orientierenden Grundlagen gemäss § 2, Abs. 2 SNV, gelten als Massstab für die erforderliche Qualität.
- ⁴ Mittels qualifizierter Begutachtung kann der Gemeinderat, zu Lasten der Bauherrschaft, den Nachweis verlangen, dass ein Projekt die qualitativen Vorgaben gemäss Richtprojekt erreicht oder übertrifft.

§ 9 Baubereiche

- ¹ Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A, C und E zu erhalten bzw. zu erstellen. Die Grenzen der Baubereiche sind Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Abstandsvorschriften.
- ² Innerhalb der Baubereiche A, C und E ist grundsätzlich der Bestand zu erhalten. An-, Auf- und Umbauten sind erlaubt. Klein- und Anbauten können ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen zur Gewährleistung von feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen.
- ³ Im Baubereich B sind Klein- und Anbauten sowie Installationen zur Aussenraumnutzung wie Pergolen oder Vordächer erlaubt. Ergänzungsbauten, in Grösse und Gestalt dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet, sind möglich, wenn ein Projekt im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Teilnehmern erarbeitet wird.

§ 10 Höhe der Bauten

- ¹ Die Höhe der Bauten (First- sowie Gebäudehöhe) orientiert sich am Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung des Teil-Gestaltungsplanes. Der Bestand ist in den Richtprojekten (Anhang 1) vermasst dargestellt.
- ² Zuschläge um das Mass der Isolationsstärke bzw. bis 0.50 Meter sind erlaubt.
- ³ Abweichungen unterliegen den Bedingungen gemäss § 8 SNV.

§ 11 Gestaltung, Dachflächen

- ¹ Die Gestaltung richtet sich nach den Kriterien gemäss § 8 SNV.
- ² Dachaufbauten sind nur zurückhaltend und nur in einem Dachgeschoss auf max. einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt.
- ³ Dacheinschnitte sind pro Gebäude nur auf einer Seite und nur zurückhaltend und unauffällig eingefügt erlaubt.
- ⁴ Dachflächenfenster und Oblichter sind regelmässig angeordnet, zu maximal drei Stück, in gleicher Form und Grösse, in einer Reihe pro Dach erlaubt. Die Bedingungen gemäss § 8 SNV gehen vor.
- ⁵ Balkone sind als auskragende Bauteile bis zu einer Grösse von 3.00 m² pro Bauteil erlaubt. Sie müssen sich innerhalb des Baubereiches Balkone befinden.. Am Gebäude Rheinbrückstrasse 18 (Baubereich A) sind diese als einfache Kragplatten mit schmucklosen Staketengeländern auszubilden. Am Gebäude Rheinbrückstrasse 15 (Baubereich E) sind auch gemauerte Brüstungen möglich.
- ⁶ Markisen, Sonnenstoren etc. sind je Gebäude einheitlich, einfarbig und unauffällig zulässig.

§ 12 Unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind nur als Kellerräume unter den Hochbauten gestattet.

3 Freiraum und Ökologie

§ 13 Freiraum

- ¹ Der Freiraum innerhalb des Teil-Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus Fusswegen, Strassen- oder Platzräumen die öffentlich zugänglich sind, dem Parkplatz zum Baubereich A und privaten Freiräumen.

§ 14 Rampe vom Zollplatz zum Uferweg

- ¹ Entlang der Flussfassade der Liegenschaft Rheinbrückstrasse 18 (Baubereich A) muss ein maximal 1.20 Meter breiter öffentlicher Steg als stufenfreie Verbindung zwischen dem Zollplatz und dem Rheinuferweg erstellt werden.
- ² Der Steg darf den Baubereich überragen.

§ 15 Öffentlicher Freiraum

- ¹ Die im Plan eingezeichneten Verbindungen sind als öffentliche Fusswegverbindungen zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Das Fusswegrecht ist nach Rechtskraft des Teil-Gestaltungsplanes zu Gunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch unmittelbar, jedoch spätestens vor Erteilung der Baubewilligung, anzumerken.
- ² Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Freiraum ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich zu halten.
- ³ Temporäre Einschränkungen im Rahmen von Veranstaltungen sind erlaubt.

§ 16 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Nicht für Spiel, Erholung oder Infrastruktur genutzte Flächen sind als ökologisch hochwertig gestaltete und begrünte Bereiche mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Sie sind von Neophyten freizuhalten.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 17 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für die Baubereiche C (Rheinbrückstrasse 15) und E (Zollhaus) über die Rheinbrückstrasse, für den Baubereich A (Rheinbrückstrasse 18) ab dem Schänzliweg.
- ² Anlieferung und Langsamverkehr erfolgen für alle Baubereiche über die Rheinbrückstrasse.

§ 18 Parkierung

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des kommunalen und kantonalen Rechts.
- ² Für fehlende Parkplätze muss eine Ersatzabgabe gemäss gültigem Parkierungskonzept der Gemeinde Stein entrichtet werden.
- ³ Für die Bemessung und Ausstattung der Abstellplätze für leichte Zweiräder gilt grundsätzlich §§ 43 ff BauV. Abweichungen zu Gunsten des Ortsbildes oder des Denkmalschutzes sind erlaubt.

5 Energie und Umwelt

§ 19 Hochwasserschutz

- ¹ Aufgrund der Hochwassersituation dürfen Sockel- oder Kellergeschosse nur im hinteren, dem Rhein abgewandten Bereich und nur untergeordnet genutzt werden.
- ² Mit der Baueingabe ist aufzuzeigen, wie der Hochwasserschutz für im Sockel- bzw. Kellergeschoss genutzten Räume sichergestellt wird.

§ 20 Gewässerraum

- ¹ Im Bereich des Treppenabgangs vom Zollhausplatz zum Uferweg darf ein grosszügiger, bis 25 Meter breiter, öffentlicher Zugang zum Wasser erstellt werden. Die konkrete Ausgestaltung dieses Zuganges ist Bestandteil eines separaten Bauprojektes.
- ² Die zulässige Nutzung im Gewässerraum richtet sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 41c GSchV).

§ 21 Energie

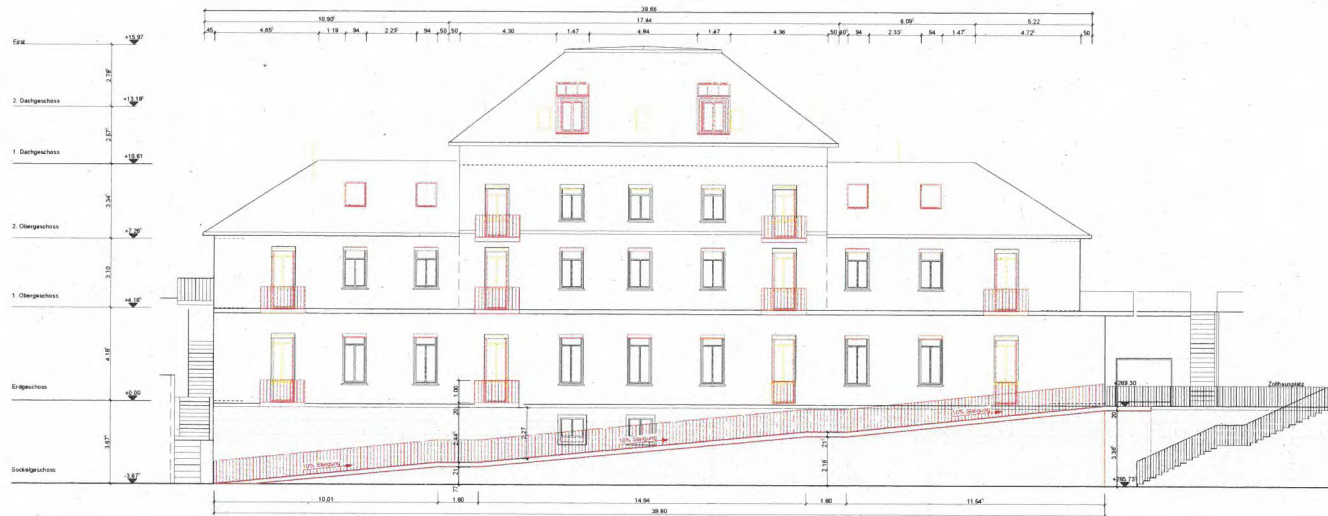
- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen Umweltbelastung und eines sparsamen Energieverbrauchs einzureichen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen.
- ² Der Schutz des Ortsbildes wird höher gewichtet als die Einhaltung der Energievorschriften.

6 Schlussbestimmungen

§ 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Teil-Gestaltungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Teil-Gestaltungsplanes.

Anhang 1: Verbindliche Höhen (First- und Gebäudehöhen) gemäss Richtprojekte Rheinbrückstrasse 15 und 18



Westfassade 1:100



Ostfassade 1:100

UB MFH STEIN

ERGÄNZ. GESTALTUNGSPLAN
UB & WESTFASADE

OBJEKT
RHEINBUCKSTRASSE 16
4102 STEIN

BAUGESCHÄFT
MAGNA & GESCHÄFTEN AG

ORT / DATUM

UNTERSCHRIFT

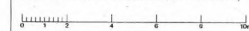
PROJEKTAR 033
PLANNUMMER 033_033_04
MST 1100

DATUM 07.09.2007
PLANGRÖSSE A3
DW

PLANUNG
MAGNA MANAGEMENT GMBH
RHEINBUCKSTRASSE 51
8032 ZÜRICH

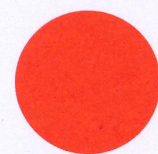
Als Hilfe und mit Blick auf die geltenden Bestimmungen und unter Berücksichtigung der in der Planungsphase ermittelten Daten und Informationen ist der Entwurf der Sondernutzungsvorschriften erstellt worden. Dieser Entwurf ist als Sondernutzungsvorschriften zu betrachten und ist als solche zu verwenden. Die Sondernutzungsvorschriften sind als solche zu verwenden und sind als solche zu verwenden.

H0.00 + 289.41 m.ü.M.





Kanton Aargau
Gemeinde Stein



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung

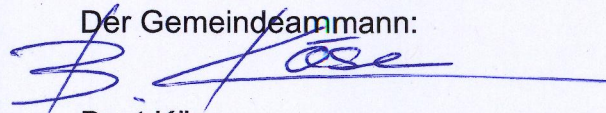
Teil-Gestaltungsplan "Rheinbrückstrasse"

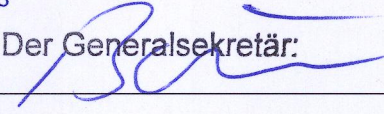
gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

M 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom: 22. März 2018
Vorprüfungsbericht vom: 03. Mai 2018
Öffentliche Auflage von: 22. Mai 2018 bis: 20. Juni 2018
Beschluss vom Gemeinderat am: 02. Juli 2018
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:
 Der Gemeindevorstand:
Beat Käser Sascha Roth

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. August 2018
Der Generalsekretär: 

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Gemeinde Stein
Teil-Gestaltungsplan Rheinbrückstrasse

Erstellt: 28.06.2018 / YZ, NL
Format: 594 x 297 mm
Grundlage: AV-Daten
Datei: STE08_Rheinbrueckstrasse_180702.vwx

1:500

Genehmigungsinhalt

- Perimeter §3 SNV
- Baubereich A-E §9 SNV
- Baubereich Balkone
- öff. Fusswegverbindung §15 SNV
- Bepflanzung neu (schematisch) §16 SNV
- Gewässerraum §20 SNV
- Privater Freiraum §13 SNV
- Rampe §14 SNV
- öffentlicher Zugang Gewässer §20 SNV
- öffentlicher Freiraum §15 SNV

Orientierungsinhalt

- Schönauer Kreuz
- Brunnen
- bestehende Gebäude §10 SNV
- Holzbrücke
- Wald
- Gewässer (Rhein)

