



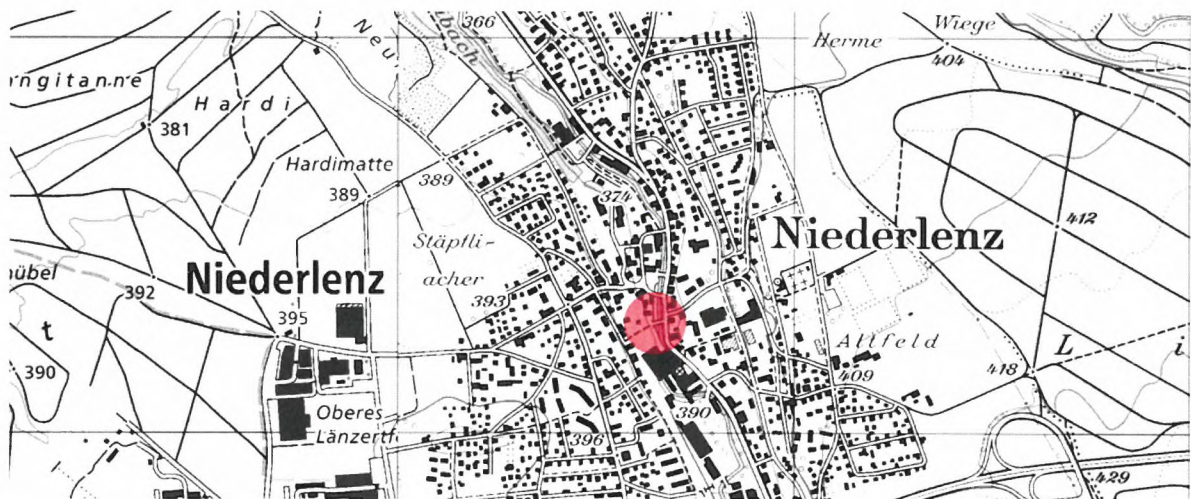
Gestaltungsplan "Brunnrain"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes;

- verbindlicher Gestaltungsplan "Brunnrain", Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte und Beilagen



Mitwirkung vom:

18. Februar 2019 bis 18. März 2019
2. November 2020 bis 2. Dezember 2020

Vorprüfungsbericht vom:

30. Oktober 2020

Öffentliche Auflage vom:

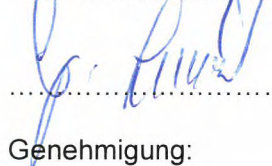
15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021

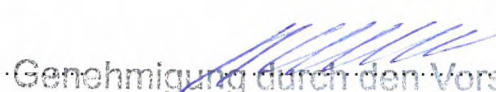
Beschlossen vom Gemeinderat am:

7. Juni 2021

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:




Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung:

Genehmigungsdatum 20. September 2021

Aarau, den 8. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Brunnrain“ bezweckt eine gesamthaft geplante, koordinierte Siedlungsentwicklung unter Respektierung des unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Zehntenhauses am Dorfrain 9.

² Mit dem Gestaltungsplan ist eine sorgfältig auf die topografische Situation und den Gewässerraum des Aabaches abgestimmte Überbauung und Ausenraumgestaltung zu sichern, welche ein attraktives Wohnumfeld und einen ökologisch wertvollen Uferbereich ermöglichen.

³ Der Gestaltungsplan gewährleistet eine zusammengefasste Erschliessung für den motorisierten Verkehr vom Dorfrain und eine gesamthaft koordinierte Wegführung für alle Verkehrsträger.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Brunnrain“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Niederlenz.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen für die Baubereiche für Hochbauten A, B und C (z.B. Ein- und Ausfahrt Einstellhalle, Zuordnung Parkfelder, Erschliessungs- und Verkehrsfläche, Nutzung Freiraum Aabach, Wendeplatz) sind vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

² Für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wendeplatz auf der Parzelle Nr. 1412 ist spätestens vor Baubeginn eine Dienstbarkeit zu begründen.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Brunnrain“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Überbauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter.

§ 5

Baubereiche für
Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 7 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Vorspringende Gebäudeteile sind, in Abweichung zur BauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge und Vordächer gilt die BauV weiterhin.

§ 6

Zu erhaltendes
Gebäude Nr. 83

¹ Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete „zu erhaltendes Gebäude Nr. 83“ darf nicht abgebrochen werden und ist in seinen wesentlichen Grundzügen zu erhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden. Weitergehende bauliche Veränderungen - indessen aber kein Abbruch - sind nur auf der Basis eines neutralen Fachgutachtens möglich.

² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiches Balkonschicht ist ein durchlaufender Balkon, abgestimmt auf die Typologie des Gebäude Nr. 83, zugelassen.

§ 7

Baubereich erdüber-
deckte Unterniveaugarage

¹ Der Baubereich erdüberdeckte Unterniveaugarage ist für folgende zusätzlichen Nebennutzflächen (NNF) bestimmt: Gemeinschaftliche Einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Technik-, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Zudem sind die nötigen Räume für die Entsorgung zugelassen.

² Ober- und unterirdische Gebäude dürfen je Teilbereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten.

§ 8

Dachform /
Höhenmasse

¹ Innerhalb des Baubereiches für Hochbauten A ist ein Satteldach zu realisieren. Die maximal zulässige Höhenkote der Firstlinie des Satteldaches beträgt 392.50 m ü.M.

² Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten B und C sind ausschliesslich Flachdächer vorzusehen. Gebäude dürfen je Teilbereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine) überschritten werden.

§ 9

Geschossflächen
aGF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen aGF betragen exklusive der Attikageschosse für den

- Baubereich für Hochbauten A 800 m²
- Baubereich für Hochbauten B 2100 m²
- Baubereich für Hochbauten C 2100 m²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschoss- und Attikaflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 10

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Arealzufahrt zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist nur über die speziell bezeichnete Erschliessungs- und Verkehrsfläche an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zulässig. Die Ein- und Ausfahrt muss mit dem Gebäude im Baubereich A harmonisieren und sich möglichst sanft in die Umgebung einfügen.

³ Die Ein- und Ausfahrt zu den Parkfeldern am Standort P2 auf der Parzelle Nr. 54 ist unter geringstmöglicher Inanspruchnahme des Radweges hauptsächlich auf der eigenen Parzellenfläche zu führen.

§ 11

Parkierung

¹ Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl für Personenwagen.

² Sämtliche Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme von Abs. 3, innerhalb von Gebäuden in gemeinschaftlich nutzbaren Fahrzeugeinstellhallen anzuordnen.

³ Oberirdische Parkfelder sind nur an den im Situationsplan 1:500 mit P1, P2, P3 bezeichneten Standorten zulässig mit folgender Anzahl und Zuweisung:

- Standort P1: 4 Parkfelder für die Nutzung des Gebäude Nr. 104A
- Standort P2: 4 Parkfelder für die Nutzung des Gebäude Nr. 83
- Standort P3: 1 Garagenplatz für die Nutzung des Gebäude Nr. 104B

Veloabstellplätze

⁴ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind innerhalb von Gebäuden, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt anzuordnen. Mindestens 30% des Bedarfs ist in der Nähe der Zugangsbereiche zu platzieren.

§ 12

Umgebungs- gestaltung	¹ Die Umgebung ist qualitativ und örtlich differenziert zu gestalten, so dass den funktionalen und ökologischen Anforderungen angemessen Rechnung getragen wird. Innerhalb der gesamten Überbauung sind vorwiegend (mind. 70%) einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Freiraum Aabach	² Der Freiraum Aabach ist als offener, zusammenhängend gestalteter, gemeinschaftlicher Aussenraum auszubilden mit insgesamt hoher Aufenthaltsqualität und hohem ökologischem Wert. Die Eingänge der Baubereiche A, B und C sind an den Freiraum Aabach anzuschliessen. Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Notzufahrt, Zügelzufahrt, die gleichzeitig als Fusswegerschliessung zu den Baubereichen A, B und C dienen muss, ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen auszubilden. An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist ein Zugang zum Aabach mittels offener Steinstufen zulässig.
Spiel- und Aufenthalts- bereiche	³ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Flächen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanareals zu erstellen. Die Aufenthaltsbereiche sind als allgemein zugängliche Begegnungsbereiche zu konzipieren, die Spielbereiche nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu gestalten und für die unterschiedlichen Altersgruppen auszustatten. Die Möblierung ist ausserhalb des Freihaltebereiches Gewässerraum anzulegen.
Ökologischer Ausgleich	⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauernd freizuhalten.
Allgemeine Pflanzflächen	⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten allgemeinen Pflanzflächen dienen der räumlichen Gliederung der Freiräume, schaffen die notwendige Intimität für die Erdgeschoss-Wohnungen und sind einheitlich zu bepflanzen.
Bäume	⁶ Im Bereich der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bäumen ist je 1 hochstämmiger, optisch und räumlich wirksamer, einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.
Freihaltebereich Gewässerraum	⁷ Innerhalb des Freihaltebereiches Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41 GSchV.
Erschliessungs- und Verkehrsfläche	⁸ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte Erschliessungs- und Verkehrsfläche ist als platzartige, zurückhaltend gestaltete Fläche zu konzipieren, welche die nötigen Funktionen der Erschliessung inkl. Wendemöglichkeit der Entsorgung aufzunehmen vermag.
Vorplatzbereich Dorfrain	⁹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Vorplatzbereich Dorfrain muss als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben. Eine zurückhaltende Ausstattung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes dient, sich gestalterisch gut integriert und das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude respektiert.

Übrige Freiflächen

¹⁰ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen können privat genutzt werden. Sie sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden.

§ 13

Gestaltung der
Bauten und Anlagen

¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A, B und C ist eine aufeinander abgestimmte, architektonisch sorgfältige Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Die gestalterischen Prinzipien des Richtprojektes sind einzuhalten. Farben und Materialien sind abzustimmen auf den Kontext der Umgebung und die Gebäudetypologie unter Vermeidung störender Reflexionen oder leuchtender Farbefekte. Balkone sind als Loggias auszubilden, sie sind als auskragende Bauteile nicht zulässig.

² Innerhalb des Baubereiches für Hochbauten A hat sich der architektonische Ausdruck an der typischen Bauweise im Ortskern anzulehnen (Satteldach mit First in Längsrichtung, durchgehende First- / Trauflinien). Fassaden sollen strukturiert ausgeführt und verkleidet in Erscheinung treten.

³ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten B und C sind die jeweiligen Gebäude in optisch abgestufte, aber homogen wirkende Baukörper zu unterteilen.

⁴ Materialien und Farben der Fassaden und Dächer haben sich gut in den baulichen Bestand einzufügen. Die Fassadengestaltung im Baubereich A ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu entwickeln, so dass gestalterisch eine enge Anbindung zu den historischen Bauten im Ortskern erreicht wird, die gleichzeitig zu den Neubauten in den Baubereichen B und C vermittelt.

⁵ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sind technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind die Flachdächer extensiv nach den Vorgaben der SIA-Norm 564'312 (erhöhte Anforderungen) zu begrünen. Alternativ sind Solaranlagen und Regenwassernutzungen zugelassen.

§ 14

Kriterien zur
Beurteilung der
Qualitäten

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Überbauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Der Gemeinderat beurteilt die Qualitäten nach den in den §§ 12 und 13 SNV formulierten Anforderungen.

³ Geringfügige Abweichungen, die den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen allenfalls direkt betroffene Nachbarn ausserhalb des Perimeters unterschriftlich zugestimmt haben, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

⁴ Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht.

§ 15

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Für die bestehenden Gebäude Nr. 83, 104A, 104B und 105 kommen die allgemein geltenden energetischen Anforderungen zur Anwendung.

§ 16

Entsorgung

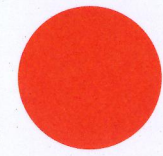
¹ Die Entsorgung ist innerhalb des Baubereiches der erdüberdeckten Unterniveaugarage oder innerhalb bestehender Gebäude anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Brunnrain“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Gestaltungsplan "Brunnrain"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 18. Februar 2019 bis 18. März 2019
02. November 2020 bis 02. Dezember 2020

Vorprüfungsbericht vom: 30. Oktober 2020

Öffentliche Auflage vom: 15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am: 07. Juni 2021

Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*
Gemeindegemeinschaft durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung: *[Signature]*
Aarau, den 8. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: Kantonale Genehmigung
Projekt: 187.1 / st
Plangrösse: 45.0 x 63.0
Datum: 07.06.2021

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche für Hochbauten A, B und C
- Zu erhaltendes Gebäude Nr. 83
- Baubereich erdüberdeckte Unterniveaugarage
- Baubereich 1-geschossige Gebäude
- Unterteilung maximale Höhenkote im Baubereich
- max. Höhenkote Gebäude
- Baubereich Balkonschicht

- Freiraum Aabach
- Zugang Aabach
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Allgemeine Pflanzflächen
- Wildhecken
- Bäume (ungefähre Lage)
- Freihaltebereich Gewässerraum

- Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Arealzufahrt
- beschränkte Zufahrt Parzelle Nr. 54
- Öffentliche Fusswegverbindungen

- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Notzufahrt, Zügelzufahrt
- Parkfelder (oberirdisch, ungefähre Lage)
- Erschliessungs- und Verkehrsfläche
- Vorplatzbereich Dorftrain
- Sichtzone 2.5 m / 25 m

- Perimeter Gestaltungsplan Brunnrain

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Kulturobjekt mit Substanzschutz
- Öffentlicher Gehweg (bestehend)
- Wendeplatz
- Radweg Brunnrain
- Zonengrenzen Bauzonensplan

