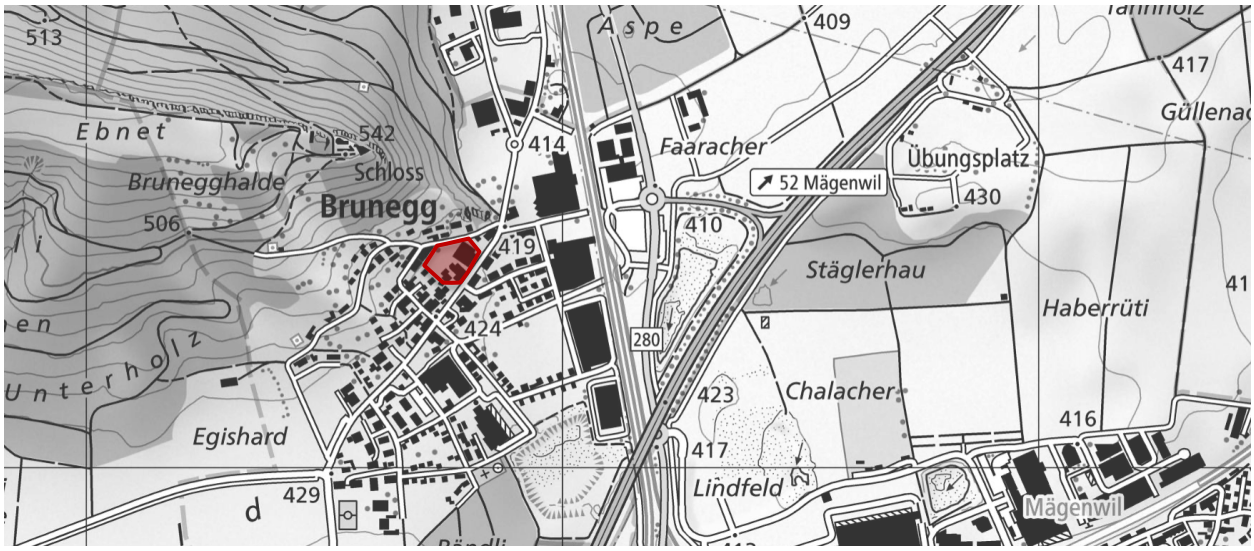
Gemeinde Brunegg

Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Reitstall“
Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom xx.xx.202x

Mitwirkungsbericht vom xx.xx.202x

Öffentliche Auflage vom xx. bis xx. 202x

Beschlossen vom Gemeinderat am xx.xx.202x

Gemeindepräsident:	Gemeindeschreiberin:
Patrick Mösch	Susanne Rölli

Genehmigungsvermerk:

Stand: Entwurf vom 01. Juni 2026 | kantonale Vorprüfung - Mitwirkung der Bevölkerung

MARTI PARTNER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen 3
§ 1 Ziel und Zweck 3
§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich 3
§ 3 Verhältnis zur Grundordnung 4

2. Bau- und Nutzungsvorschriften 5
§ 4 Baubereiche 5
§ 5 Nutzungsart und -mass 6
§ 6 Höhenmasse 6
§ 7 Gebäudestellung 6
§ 8 Dachgestaltung 6
§ 9 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 7

3. Gestaltungsanforderungen Gebäude und Freiräume 8
§ 10 Gebäudegestaltung 8
§ 11 Gestaltung des Freiraumes 8
§ 12 Gemeinschaftliche Bereiche 9

4. Erschliessung 10
§ 13 Verkehrsflächen 10
§ 14 Parkierung 10
§ 15 Ausstattung Tiefgarage 11
§ 16 Sichtzonen 11

5. Umweltanforderungen/ Ver- und Entsorgung 11
§ 17 Entsorgung 11

6. Schlussbestimmungen 12
§ 18 Etappierung 12
§ 19 Qualitätssicherung 12
§ 20 Inkrafttreten 12

Einleitung

Der Gemeinderat von Brunegg erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2025) und § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Brunegg vom 3. Mai 2023 den Gestaltungsplan "Reitstall".

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Ziel

[1] Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamtheitliche und gestalterisch hochwertige innere Siedlungsentwicklung des Gebiets "Reitstall".

[2] Es gelten die folgenden Zielvorgaben:

- Angemessene Umsetzung der angestrebten inneren Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Eine Ausnützung AZ von 0.6 ist im Minimum zu erreichen.
- Erhalt des ländlichen Charakters des ehemaligen "Reitstalles" unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur der kommunalen Volumenschutzobjekte.
- Gemeinsame Erschliessung des gesamten Perimeters mit einer Ein- und Ausfahrt über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K395).
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität und attraktiven und abwechslungsreichen Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Ortsbildtypische Strassenraumgestaltung mit traditionellen Vorplätzten und Vorgärten mit einer offenen Begrünung längs der Hauptstrasse.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem dazugehörigen Situationsplan 1:500.

Geltungsbereich

[2] Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Projektierungsspielraum

[3] Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Projektierungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts.

Richtkonzepte

[4] Das Richtprojekt "Überbauung" der pool Architekten Genossenschaft, Zürich (Stand 01. Juni 2026) und das Richtprojekt "Freiraum" der S2L

GmbH Landschaftsarchitektur (Stand 01. Juni 2026) dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung. Es ist als Orientierungsgrundlage bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

§ 3 Verhältnis zur Grundordnung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

[1] Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Brunegg.

Übergeordnete Gesetzgebung

[2] Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Baubereiche

Baubereiche A bis D sowie K und I für Neubauten

[1] Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude "A bis D" sowie "K" und "I" anzuordnen. Es ist ein Gebäudeabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

Grenz- und Strassenabstand

[2] Die Baubereichsgrenzen ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 21 BauV mit Ausnahme von Baubereich C.

Balkone Baubereich C

[3] Balkone im Baufeld C dürfen über insgesamt 50% der Fassadenlänge je Geschoss angeordnet werden und je Balkoneinheit nicht länger als 4.00 m sein. Sie sind von den Fassadenkanten, um mindestens 3.00 m einzurücken.

Baubereich D "Ersatzneubau" mit Pflichtbaulinie

[4] Für den Baubereich D "Ersatzneubau" gilt § 28 BNO. Das Richtprojekt zeigt eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung mit Haus D auf. Gegenüber der Hauptstrasse besteht eine Pflichtbaulinie, von der nicht zurückgetreten werden darf. Wesentlich für den Ersatzbau ist der Erhalt des prägenden Ausdrucks des Bestandsgebäudes mit vorspringender Traufe gegenüber der Hauptstrasse und einer Gebäudegliederung mit mineralischem Ausdruck des ehemaligen Wohntraktes und hölzernem Ausdruck des ehemaligen Ökonomieteiles.

Baubereich K "Kernzone"

[5] Im Baubereich K "Kernzone" gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss §§ 10 und 11 BNO mit Ausnahme der Höhenmasse, sowie § 28 Abs. 2 BNO für das bezeichnete Gebäude unter Volumenschutz. Bis zur Realisierung der 2. Etappe gilt die kantonale Besitzstandsgarantie gem. § 68 BauG, insbesondere für die Erschliessung sowie für den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung.

Baubereich I "Infrastrukturbaute"

[6] Im Baubereich "Infrastrukturbaute" ist ein eingeschossiges Nebengebäude zulässig. Es dient als Einhausung der Ein- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage, als gedeckte Veloabstellanlage, zum Abstellen der Entsorgungs-Container und weiterer Infrastruktureinrichtungen im Zusammenhang mit der Wohnüberbauung. Die Infrastrukturbaute ist auf die Gestaltung der übrigen Gebäude abzustimmen und sorgfältig einzupassen. In Abweichung von den Bestimmungen zur Dachform der Dorfzone sind auch Flachdächer zulässig. Für deren Gestaltung gilt § 47 Abs. 2 BNO.

Elemente der Freiraumgestaltung

[7] Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind Elemente der Freiraumgestaltung (z.B. Veloabstellplätze, Spielgeräte, Möblierung, Erschliessungsanlagen und dergleichen) sowie technisch bedingte Bauten (z.B. Tiefgaragenaufgänge/-entlüftung) zulässig. Sie haben sich gut in den Aussenraum und die Umgebungsgestaltung einzupassen. Die genauen Standorte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 5 Nutzungsart und -mass

Baubereiche Neubauten A bis D

[1] Die Baubereiche A bis D dienen primär der Wohnnutzung. In den ersten Vollgeschossen (Erdgeschosse) ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse werden gemäss nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Baubereiche für Neubauten A bis D	Anzahl Vollgeschosse max.
A	3
B	3
C	3
D	-

Minimale und maximale Ausnützung

[2] Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) hat im gesamten Gestaltungsplanperimeter mindestens 60 % und maximal 80 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) zu betragen.

§ 6 Höhenmasse

Ortsbildverträgliche Gesamthöhe

[1] In allen Baubereichen, bis auf Baubereich I, wird die maximal zulässige Gesamthöhe durch die ortsbildverträgliche Gesamthöhe festgelegt. Die ortsbildverträgliche Gesamthöhe im Sinne von § 11 Abs. 4 BNO ist im Situationsplan bezeichnet.

Maximale Fassadenhöhe

[2] In den Baubereichen A bis C ist eine maximale Fassadenhöhe von 11.50 m zulässig.

Massgebendes Terrain

[3] Das für die Höhenermittlung massgebende Terrain basiert auf Geländeaufnahmen[1] und ist im Situationsplan dargestellt.

§ 7 Gebäudestellung

Hauptausrichtung

[1] Mit der im Situationsplan bezeichneten Hauptausrichtung wird die Gebäudestellung längs zu den Höhenlinien festgelegt.

§ 8 Dachgestaltung

Dachgestaltung Baubereich A bis C

[1] In den Baubereichen A bis C sind ausschliesslich leicht geneigte Dächer ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie bspw. die Balkon- und Laubengangschicht sind davon ausgenommen. Im Übrigen gilt § 11 Abs. 5 bis 8 BNO.

---

[1] Firma HMQ AG, Balz-Zimmermann-Strasse 7, 8152 Zürich-Opfikon Datum der Aufnahme: 18.09.2025

Dachgestaltung Baubereich D

[2] Im Baubereich D sind im Rahmen des Volumenschutzes leichte Abweichungen vom Bestand (+/- 11°) zulässig. Im Übrigen gilt § 11 Abs. 5 bis 8 BNO. Es sind, zusätzlich zur bestehenden Schleppdachlukarne, weitere Dachaufbauten in Form von Einzelgauben auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Alle Dachdurchbrüche zusammen dürfen nicht breiter als zwei Drittel der Fassadenlänge sein.

§ 9 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

[1] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind sowohl innerhalb der Baubereiche als auch in den ergänzend festgelegten Baubereichen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig.

[2] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist durch die Dimensionierung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sicherzustellen, dass der erforderliche ökologische Ausgleich vollumfänglich umgesetzt werden kann.

Baubereich "unterirdischer Anschluss Tiefgarage"

[3] Im schematisch bezeichneten Bereich "unterirdischer Anschluss Tiefgarage" ist in geeigneter Weise die Erschliessung und Erweiterung der Tiefgarage für den Baubereich K "Kernzone" herzustellen.

3. Gestaltungsanforderungen Gebäude und Freiräume

§ 10 Gebäudegestaltung

Grundsätze

[1] Bauten, Anlagen und Freiräume sind sorgfältig und aufeinander abgestimmt zu gestalten. Hinsichtlich Proportionen, Gliederung und Staffelung der Bauten, ist eine einheitliche Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung zu wählen, die eine gute Gesamtwirkung ergeben und die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Fassadengestaltung

[2] Um die gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen ist bei der Farb- und Materialwahl aller sichtbaren Bauteile auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Es sollen charakteristische, ländliche Materialien verwendet werden.

Baueingabe

[3] Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept das sowohl die Gebäude- als auch die Freiraumgestaltung berücksichtigt, einzureichen.

§ 11 Gestaltung des Freiraumes

Richtprojekt Freiraum

[1] Das Richtprojekt Freiraum weist eine, auf die vorliegende Nutzung abgestimmte, hochwertige Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität auf. Es ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung wegleitend. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist darauf gestützt in den jeweiligen Baugesuchen auszuweisen.

Umgebungsfläche

[2] Die im Situationsplan bezeichneten Umgebungsflächen sind so zu gestalten, dass sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität als auch eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung mit einer hohen Biodiversität erreicht wird.

Private Grünräume

[3] Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind private Grünräume möglich. Sie dienen den angrenzenden 1. Vollgeschossen als private Aussenräume. Die Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Grünräumen ist einheitlich pro Baubereich zu gestalten.

ökologischer Ausgleich

[4] Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind 15% der der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) naturnah mit artenreichen Wiesen und mindestens 10 Hochstammobstbäumen anzulegen. In einem Pflegeplan ist aufzuzeigen, wie deren Funktionen langfristig erhalten und gefördert werden können. Sie sind ausserhalb der privaten Grünflächen anzulegen.

Baumneupflanzungen

[5] An den im Situationsplan festgelegten Standorten für "Baumneupflanzungen" sind optisch und räumlich wirksame Bäume mit der festgelegten Mindestanzahl zu pflanzen. Es sind dem Standort und dem zukünftigen Klima angepasste Arten zu verwenden. Sie sind mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen. Die genauen Standorte und

Arten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt.

Terrainveränderungen

[6] Terrainveränderungen haben sich durch eine sanfte und naturnahe Geländemodellierung in die Umgebungsgestaltung einzufügen.

§ 12 Gemeinschaftliche Bereiche

Hofbereich

[1] Der gemeinsame Hofbereich dient als zentraler Aufenthaltsraum und als Erschliessungsfläche für den Fuss- und Veloverkehr zwischen den verschiedenen Baubereichen und ist vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ist lediglich für Rettungsdienste und die Anlieferung gestattet.

Spielplätze

[2] Im Situationsplan sind mit ungefährer Lage Spielplätze festgelegt. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen naturnah, abwechslungsreich und für verschiedene Altersstufen nutzbar auszugestalten. Befinden sich Spiel- oder Aufenthaltsflächen innerhalb Biodiversitätsflächen, ist die Gestaltung darauf abzustimmen.

4. Erschliessung

§ 13 Verkehrsflächen

Erschliessungsfläche

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hauptstrasse (K395). Die im Situationsplan dargestellte Erschliessungsfläche dient sowohl dem motorisierten Verkehr als auch dem Velo- und Fussverkehr und ist als Mischverkehrsfläche anzulegen. Der Fussverkehr ist sicher zu führen und die geeigneten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Grundstückszufahrten

[2] Die zulässigen Grundstückszufahrten für die Anlieferung, die oberirdische Parkierung sowie für die gemeinsame Tiefgarage sind im Situationsplan schematisch markiert. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für den Baubereich K gilt die kantonale Besitzstandsgarantie.

Wendeanlage Anlieferung

[3] In der Erschliessungsfläche ist eine Wendemöglichkeit für das massgebende Bemessungsfahrzeug zur Anlieferung freizuhalten. Die Fläche ist auf das Mindestmass zu beschränken. Die Ausgestaltung ist im Baugesuch zu detaillieren.

Interne Fusswege

[4] Die im Situationsplan mit ungefährer Lage eingetragenen Fusswege dienen dem oberirdischen Zugang zu den Häusern und des angrenzenden Freiraumes.

Oberirdische Veloabstellplätze

[5] Oberirdische Veloabstellplätze sind gemäss symbolischer Darstellung im Situationsplan in ausreichender Anzahl zu erstellen. Sie sind den Hauseingängen zugeordnet auszuführen. Die genaue Lage und Grösse wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 14 Parkierung

Unterirdische Parkierung

[1] Die für die Wohnnutzung aller Baubereiche ermittelten Pflichtparkfelder für Bewohner und Besucher gemäss VSS 40 281[2] sind einer Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zufahrt anzuordnen.

Oberirdische Besucher-Parkfelder

[2] An den im Situationsplan symbolhaft bezeichneten Stellen sind oberirdische Besucherparkfelder zulässig. Sie sind mit Bäumen zu kombinieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Die genaue Anzahl der oberirdischen Besucherparkfelder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] VSS 40 281, Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, 31. März 2019

§ 15 Ausstattung Tiefgarage

Elektromobilität

[1] In der Tiefgarage sind technische Voraussetzungen zur Ausrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge aller Art vorzubereiten.

§ 16 Sichtzonen

Sichtzonen

[1] Die Flächen für die erforderlichen Sichtzonen sind je nach Lage der Grundstückszufahrt im Situationsplan gesichert. Die Einhaltung der notwendigen Freihaltebereiche der Sichtzonen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5. Umweltanforderungen/ Ver- und Entsorgung

§ 17 Entsorgung

Entsorgung

[1] Die gemeinsamen Entsorgungsanlagen sind an der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Stelle zu erstellen. Diese sind in geeigneter Weise gut in die Umgebungsgestaltung einzubinden.

6. Schlussbestimmungen

§ 18 Etappierung

[1] Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der gemeinsamen Tiefgarage gewährleistet wird. Jede Etappe muss das erforderliche bessere Ergebnis des Gestaltungsplanes nachweisen können.

[2] Bei einer etappen- oder teilweisen Realisierung der einzelnen Baubereiche ist jeweils nachzuweisen, wie die maximal zulässig anrechenbare Geschossfläche gesamthaft eingehalten werden kann.

§ 19 Qualitätssicherung

Qualitätssicherung Beratung

[1] Der Gemeinderat holt, zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans, zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs oder einer Abweichung ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

§ 20 Inkrafttreten

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und Aufhebung

[2] Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.