

GESTALTUNGSPLAN MÜSLE

Planungsbericht

Architekturbüro, René Deppeler, Rebberg 26, CH-5306 Tegerfelden

Tel: 056 245 28 59

Natel 079 636 26 71

Fax 056 24541 76

Inhaltsverzeichnis

- Grundlagen
- Planungsgegenstand und Ziele
- Ausgangssituation und rechtliche Vorgaben
- Rechtliche Zulässigkeit/Interessenabwägung
- Gestaltungsplan
- Organisation und Beteiligte
- Planungsablauf

Grundlagen

- Baugesetz des Kanton Aargau vom 19. Januar 1993
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birmenstorf vom 11. Januar 2005
- Kulturlandplan Gemeinde Birmenstorf vom 11. Januar 2005
- Fotos der Liegenschaft März 2010
- Situationspläne 1:500, Bestand : EG+OG, Ausbau : EG+OG mit Grundeinteilung der Geschosse
- Vorprojekt Grundrisspläne 1:100 vom 13.9.2011

Planungsgegenstand und Ziele

- Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen.
- Abtrennung der Dachgeschosswohnung (best. Wohnhaus) von der bestehenden Maisonette-Wohnung EG-OG. Eigener Zugang von neuem Treppenhaus.
- Es entsteht ein Mehr-Generationenhaus.

Ausgangssituation und rechtliche Vorgaben

- Aufgabe der teilberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit.
- Weiterführen der Pferde und Alpaka-Haltung als Hobby.
- Infolge Aufgabe der Selbstbewirtschaftung des Landwirtschaftslandes wird dieses ab Neujahr 2012 verpachtet.
- Der Ökonomieteil soll teilweise in Wohnraum umgenutzt werden.
- Gemäss Kulturlandplan ist der betreffende Gebäudeteil NR.204 schwarz gekennzeichnet und untersteht somit, bezüglich Nutzungen und Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Gestaltungsplan

- Gemäss Kulturlandplan ist das Gebäude NR.204 schwarz & blau/gestreift gekennzeichnet.
- Das Wohnhaus steht somit unter Volumenschutz.
- Wie aus dem beiliegenden Gestaltungsplan ersichtlich soll der blaumarkierte Ökonomieteil zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Rechtliche Zulässigkeit/Interessenabwägung

Die Grundlage bildet § 26 (BNO).

Danach kann eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

- Das Erscheinungsbild des Weilers soll gewahrt bleiben.
Die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung wird nach den Vorschriften der Dorfzone und mit der Zusammenarbeit der Fachstelle für Ortsbildschutz erarbeitet.
- Das Mehr-Generationenhaus im geplanten Rahmen steht nicht nur für eine massvolle Entwicklung des Weilers Müslen sondern dient auch für deren Erhalt.
- Die Vorgaben von Abs.5 (max. 4 Wohneinheiten mit integrierten Nebenräumen und Garagen) sind durch das Vorprojekt erfüllt.
- Es ist kein öffentliches Interesse ersichtlich das gegen die geplante Umnutzung spräche.

Organisation und Beteiligte

- Grundeigentümer und Bauherr
Daniel Luginbühl
Müslen 10
CH-5406 Rütihof-Baden
- Projekt- und Planverfasser
Architekturbüro
René Deppeler
Rebberg 26
CH-5306 Tegerfelden

Planungsablauf

- Eingabe des Gestaltungsplans an den Gemeinderat Birmenstorf September 2011
- Vorprüfungsbericht des Baudepartements BVU Oktober 2011