



Stadt Bremgarten

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

(Anhang 4 zur Bau- und Nutzungsordnung)

Öffentliche Mitwirkung vom:	3. Mai - 1. Juni 2005
Vorprüfungsbericht vom:	15. Februar 2007
Öffentliche Auflage vom:	2. Mai - 31. Mai 2007
Beschluss Gemeindeversammlung:	17. Januar 2008

Robert Bamert
Stadtammann

Rolf Küng
Stadtschreiber

Genehmigung:

Durch den Regierungsrat am: 5. November 2008

Die Einwohnergemeinde Bremgarten erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 6 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten,

das nachstehende

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

§ 1

Zweck Das Reglement für das Bauen in der Altstadt regelt in Ergänzung zu den §§ 5 und 6 der Bau- und Nutzungsordnung die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der Altstadtzone.

I. Verfahren

§ 2

Erweiterte Bewilligungspflicht ¹ In der Altstadtzone sind sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind dies namentlich die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden sowie Anschriften und Aussenbeleuchtungen.

Verfahren ² Bauwilligen wird empfohlen, vor der Projektierung mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die spezifischen Randbedingungen für bauliche Massnahmen abzuklären.

Altstadtkommission ³ Baugesuche in der Altstadtzone und der Umgebungsschutzzone Altstadt werden der Altstadtkommission zur Stellungnahme unterbreitet. Auf Wunsch vermittelt die Bauverwaltung beratende Gespräche zwischen Bauwilligen, Projektierenden und der Kommission vor oder während der Entwurfsbearbeitung.

Bemusterung ⁴ Zur Beurteilung von Farben und Materialien inkl. Spenglerarbeiten sind im Baugesuchsverfahren genaue Angaben zu machen. Auf Wunsch sind am Gebäude Muster in angemessener Grösse anzubringen. Bei Gesuchen für Reklamen ist ein massstäblicher, farbgetreuer Entwurf vorzulegen.

Merkblatt ⁵ Bauwilligen wird auf Wunsch ein Merkblatt abgegeben, welches Gestaltungsbeispiele und mögliche Detaillösungen enthält.

Untersuchungen ⁶ Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen kann der Stadtrat ohne Kostenfolge für Eigentümerinnen und Eigentümer bauhistorische Untersuchungen an Gebäuden oder in deren Umfeld veranlassen. Den Beauftragten ist der Zugang zu gewährleisten.

II. Gestaltung von Bauten

§ 3

- Dachformen* ¹ Bei Um- und Neubauten sind die das Gesamtbild der Altstadt mitbestimmenden historischen Dachformen sowie die Gebäude- und Firsthöhen zu erhalten resp. wieder herzustellen.
- Trauf- und Firstlinien* ² Die Trauf- und Firstlinien direkt angrenzender Gebäude dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.

§ 4

- Ausbau
Dachgeschosse* ¹ Dachgeschosse dürfen in der Regel nur eingeschossig ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Geschosses ist nur zulässig, wenn
- a) in diesem bereits genügend Fensteröffnungen (Dachfläche oder Giebelfassade) bestehen oder
 - b) eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern gemäss § 6 Absatz 2 erreicht werden kann.
- Dachdurchbrüche* ² Die Summe aller Dachdurchbrüche (Dachaufbauten und Dachflächenfenster) im ersten Dachgeschoss darf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.
- Dachaufbauten* ³ Dimension, Anzahl und Anordnung von Dachaufbauten sind von Fall zu Fall abzuwägen. Massgebend sind dabei die Lage des Gebäudes, sein historischer und gestalterischer Wert sowie die Grösse der Dachflächen.

§ 5

- Lukarnen, Lage* ¹ Lukarnen sind mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Regel sind altstadttypische Aufzugslukarnen.
- Grösse* ² Für einzelne Lukarnen gelten folgende Maximalbreiten: Schlepplukarnen 1.80 m, Aufzugslukarnen 2.00 m, andere Lukarnenformen inkl. Giebellukarnen 1.25 m
- Schlepplukarnen* ³ Schlepplukarnen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen. Der Übergang ihrer Dachhaut in das Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 1.00 m unter dem First liegen.
- Andere
Lukarnenformen* ⁴ Andere Lukarnenformen als Schlepplukarnen und Giebellukarnen sind zulässig, sofern sie besonders zurückhaltend gestaltet sind und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen.
- Ausführung* ⁵ Die Ausführung von Lukarnen ist auf die Konstruktion und Materialisierung des Gebäudes abzustimmen.

§ 6

- Dachflächenfenster, Grundsatz* ¹ Dachflächenfenster dürfen nur eingebaut werden, wenn eine Befensterung mit Lukarnen nicht möglich ist.
- Masse* ² Zulässig sind stehende Rechteckformen mit einem Glaslicht von maximal 0.30 m².

§ 7

- Kamine, technische Aufbauten* ¹ Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.
- Energiegewinnungsanlagen* ² Energiegewinnungsanlagen dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.
- Antennen* ³ Von aussen sichtbare Antennen inkl. Parabolantennen sind in der Altstadt grundsätzlich nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Bewilligung kann erteilt werden, wenn das Interesse am Empfang entsprechender Programme das Interesse am Schutz des Altstadtbildes überwiegt.

§ 8

- Fassadengestaltung, Grundsatz* ¹ Gebäude und ihre einzelnen Elemente müssen sich in ihrer äusseren Gestaltung, insbesondere in ihren Proportionen und dem Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen.
- Fassadenbreite* ² Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.
- Stadtmauer* ³ Noch vorhandene Teile der Stadtmauer sind zu erhalten.
- Anbauten und Balkone* ⁴ Anbauten und Balkone sind gestalterisch vom Hauptbaukörper abzusetzen und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) zu erstellen. Die maximale Balkontiefe beträgt 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m. Balkone dürfen nicht über öffentlichen Grund auskragen und haben von diesem allseitig mindestens einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten.
- Künstlerischer Schmuck* ⁵ Malereien, Skulpturen und handwerkliche Arbeiten von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

§ 9

- Materialien, Farben Grundsatz* ¹ Materialien und Farben müssen sich ins Gesamtbild der Altstadt einpassen.
- Materialien* ² Bestehende Einfassungen aus Naturstein sind zu erhalten.

Verputz ³ Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie gut erhaltene Sichertriegelkonstruktionen und Hausteinmauerwerke.

§ 10

Fenster ¹ Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassadenbreite sind nicht zulässig.

Einfassungen ² In der Regel sind Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite zu verwenden. Diese müssen seitlich und oben putzbündig ausgebildet sein und eine Leibungstiefe von mindestens 15 cm aufweisen.

Einteilung ³ Fenster sind in der Regel durch Sprossen zu unterteilen. Die resultierenden Teilflächen müssen einem stehenden Rechteck entsprechen. Für Fenster mit Isolierverglasung sind aussen aufgesetzte Sprossen zulässig; sie müssen rahmenbündig sein.

Fensterladen ⁴ Neue Fensterladen müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen. Lamellenstoren sind untersagt.

§ 11

Schaufenster, Gestaltung ¹ Bei der Gestaltung und Materialwahl von Schaufenstern und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden.

Lage ² Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden.

Breite Schaufensteranlagen ³ Schaufensteranlagen sind auf die Struktur des Gebäudes abzustimmen. Die zulässige Breite der Öffnungen ist fallweise festzulegen. Die Erdgeschossfassaden müssen seitwärts markante Wandstreifen aufweisen.

§ 12

Reklamen, Platzierung ¹ Reklamen aller Art sind nur an Strassenfassaden bis zu einer Höhe von 4 m ab Strassenniveau zulässig.

Zulässige Fälle ² Zulässig sind quer zur Fassade stehende, gut gestaltete, altstadtgerechte und unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften sowie indirekt beleuchtete, flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben.

Nicht zulässige Fälle ³ Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, quer zur Fassade stehende oder mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren.

§ 13

Andere Einrichtungen auf Fassaden ¹ Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.

Brief- und Schaukästen

² Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Für Restaurationsbetriebe können ausnahmsweise auf die Fassade aufgesetzte Schaukästen bis zu einer Grösse von 45 x 32 cm bewilligt werden, sofern sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.

§ 14

Gestaltungsplanperimeter Unterstadt

Im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss § 5 Absatz 5 BNO sind Abweichungen bezüglich der Dachformen und -aufbauten, der Materialien, der Fenster und der Freiraumgestaltung möglich, sofern eine gute Einpassung in das bauliche Umfeld gewährleistet ist.

III. Aussenräume

§ 15

Gestaltung

Vorhandene Garten- und Freiflächen in der Altstadtzone sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Stadtrat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.

§ 16

Parkierung

Parkierungsanlagen sind innerhalb der Altstadtzone nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Stadtrat legt mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild die Anzahl der zulässigen oder erforderlichen Abstellplätze fallweise fest.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 17

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch dieses Reglement werden die Richtlinien für das Bauen in der Altstadt vom 9. August 1993 (mit Teilrevision vom 1. Mai 1995) des Stadtrates aufgehoben.

Dieses Reglement tritt mit der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten vom 17.01.2008 am 5.11.2008 in Kraft.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Januar 2008

Robert Bamert
Stadtammann

Rolf Küng
Stadtschreiber