

Gestaltungsplan "Bahnhofareal"

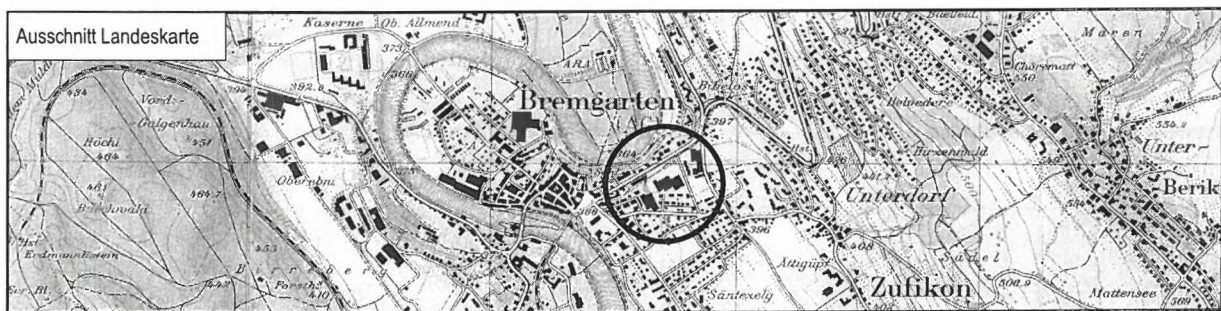
gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Reproduziert mit der Bewilligung von swisstopo (JA032203)

Vorprüfungsbericht vom: 8. August 2002

Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 18. September

bis: 17. Oktober 2002

Beschlossen vom Stadtrat am: 6. Oktober 2003

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2004

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Der Stadtrat Bremgarten erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine funktional, städtebaulich und architektonisch gute sowie wirtschaftliche Erschliessung, Überbauung, Nutzung und Entwicklung des Bahnhofareals zwischen den Gleisen der Bremgarten-Dietikon-Bahn und der Zürcherstrasse.

Zweck

§ 2

¹Verbindlich sind folgende Planbestandteile:

- Gestaltungsplan 1:500 (GP)
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Bestandteile des Gestaltungsplanes

²Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Verkehrsflächen- und Verkehrsablaufplan 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht mit Lärmgutachten

§ 3

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

Perimeter

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung (BO) und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften über die Kernzone der Stadt Bremgarten. Das übergeordnete Recht, namentlich die Eisenbahngesetzgebung, bleibt vorbehalten.

Verhältnis zu BO und Eisenbahngesetzgebung

§ 5

¹Der Gestaltungsplan inkl. Sondernutzungsvorschriften enthält im wesentlichen folgende Elemente:

Regelungsinhalt

- Baulinien für Hochbauten
- Bauhöhen in Metern über Meer
- Pflichtbaulinien
- Baulinien für Attikageschoss
- Baulinie für unterirdische Bauten
- Freihaltebereich im EG (Arkaden)
- Bereich für Durchgang
- Bereich für Erschliessung, Parkierung und Rampen für Parkieranlagen
- Lage der Einfahrten mit der Bezeichnung

- Lage der Ausfahrt
- Bereich für Veloabstellplätze
- Durchgang für Veloerschliessung
- Bereich für Bepflanzung und Versickerung
- Gestaltungsplanperimeter
- Bezeichnung der Gebäude

²Die zulässige Ausnützung des Gebäudes A1 ergibt sich aus den Baulinien, den Freihaltebereichen im Erdgeschoss und der Bauhöhe. Für die restlichen Gebäude wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wie folgt festgelegt:

Maximale Geschossfläche

Gebäude A2: 200 m²
 Gebäude A3: 1'800 m²
 Gebäude A4: 1'800 m²
 Gebäude B: 200 m²
 Gebäude C: 1'700 m²

³Die Messweise der anrechenbaren Bruttogeschossfläche richtet sich nach § 9 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABauV) vom 23. Februar 1994. Der § 34 Abs. 2 der BO der Stadt Bremgarten findet keine Anwendung.

⁴Die zulässigen Nutzungen definieren sich nach § 70 BO, der Kernzone der Stadt Bremgarten. Eine allfällige Einkaufsnutzung ist auf das Erdgeschoss zu beschränken.

Zulässige Nutzung

§ 6

¹Im Bereich der Baulinien für Hochbauten können Hochbauten auf die Baulinie gesetzt werden.

Baulinien für Hochbauten

²Im Bereich der Pflichtbaulinien sind alle Vollgeschosse von Hochbauten bis zur Traufe bzw. zur Brüstung des Attikageschosses auf die Baulinie zu setzen. Der Stadtrat kann geringfügige Rücksprünge der Fassade aus gestalterischen Gründen bewilligen. Im Bereich der Pflichtbaulinie bei Gebäude C kann die Fassade bis maximal 4 m hinter die Pflichtbaulinie gesetzt werden.

Pflichtbaulinien für Hochbauten

³Die Baulinien und Pflichtbaulinien dürfen im Rahmen von § 2 ABauV von vorspringenden Gebäudeteilen überschritten werden. Diese Regelung gilt für alle im Gestaltungsplan verwendeten Arten von Baulinien. Balkone dürfen die Baulinien um maximal 2 m überschreiten. Von keinen Gebäudeteilen überschritten werden darf die Pflichtbaulinie bei Gebäude C.

Vorspringende Gebäudeteile

⁴Transparente Bauteile, welche zum Erreichen der Grenzwerte vor der eigentlichen Fassadenebene angeordnet werden, dürfen Baulinien ungeachtet ihrer Länge um 60 cm überschreiten. Ausgenommen bleibt die Pflichtbaulinie bei Gebäude C.

Schalldämmende Massnahmen an den Fassaden

⁵Auf der Länge des Freihaltebereichs ist das Erdgeschoss zurückzusetzen und als Arkade für den Fussverkehr zu gestalten. Die Arkaden können kommerziell genutzt werden, soweit der Fussverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Freihaltebereich im Erdgeschoss

⁶Im bezeichneten Bereich bei Gebäude A1 ist ein Durchgang offenzulassen. Die Fläche des Durchgangsbereichs wird nicht zur zulässigen Bruttogeschossfläche gezählt. Solange kein öffentliches Interesse für den Durchgang besteht, kann der Bereich provisorisch mit Bauten genutzt werden.

Bereich für Durchgang

⁷ Unterirdische Bauten dürfen gegenüber der Zürcherstrasse die festgesetzte Baulinie für unterirdische Bauten nicht überschreiten. Gegenüber den Gleisen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Baulinien für unterirdische Bauten

§ 7

¹ Die maximal zulässigen Bauhöhen für Hochbauten dürfen nur von Liftbauten überschritten werden. Weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind in das Attikageschoss zu integrieren. Bei den Gebäuden A1, A3, A4 und C besteht die Pflicht, 4 Vollgeschosse zu erstellen.

Bauhöhen, Geschosse, Attikageschosse

² Das Attikageschoss der Gebäude A1, A3 und A4 kann innerhalb der Attikabaulinie frei angeordnet werden. Es kann pro Gebäudeteil auf einer Länge von höchstens 25% der Baulinienlänge bis an die nordwestliche Fassade (Richtung Zürcherstrasse) gesetzt werden.

Attikageschoss

³ Bei den Gebäuden A1, A3 und A4 ist für das Attikageschosses eine maximale Bruttogeschossfläche von 40 % bezogen auf die Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

⁴ Beim Gebäude C ist für das Attikageschosses eine maximale Bruttogeschossfläche von 50 % bezogen auf die Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

§ 8

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Dies gilt insbesondere auch bei einer etappierten Realisierung.

Architektonische Gestaltung

§ 9

¹ Die Erstellung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten oder Vorrichtungen (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs und dgl.) ist im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig, soweit sie architektonisch gut gestaltet sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Technisch oder betrieblich bedingte Bauten

² Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind, Rampen, technische Installationen (Automaten für Fahrkarten, Sitzbänke und dgl.) zulässig.

Technische Installationen

³ Der § 45 Abs. 2 Bst. e der BO der Stadt Bremgarten, Erstellung von Kinderspielplätzen, findet keine Anwendung.

Kinderspielplätze

§ 10

¹Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind die notwendigen baulichen oder betrieblichen Massnahmen zu treffen.

Lärmschutz

²Lassen sich mit verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte nicht einhalten, ist eine Baubewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV nur mit kantonaler Zustimmung möglich. Da an der im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzung namhafte städtebauliche Interessen bestehen, ist eine Zustimmung für ein lärmässig gut konzipiertes Vorhaben grundsätzlich auch bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten möglich. Lärmempfindliche Räume sind in diesem Fall mit einer Lüftung auszurüsten. Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat gemäss Art. 32 Abs. 2 LSV verschärften Anforderungen zu entsprechen.

§ 11

¹Die Erschliessung erfolgt über die Zürcherstrasse. Der Bereich für die innere Erschliessung ist im Gestaltungsplan verbindlich festgesetzt. Zusätzlich ist die Lage der Einfahrten und der Ausfahrt bezeichnet. Für den Fuss- und Veloverkehr besteht eine zusätzliche Erschliessung über die Depotstrasse.

Erschliessung und Anlieferung

²Die Hauptzufahrt erfolgt über die Einfahrt E3 und die Wegfahrt über die Ausfahrt im Norden. Die Einfahrt E1 bleibt dem öffentlichen Bus und dem Veloverkehr vorbehalten. Die Anlieferung kann auch über die Einfahrt E4 erfolgen.

§ 12

¹Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder erfolgt unterirdisch. Oberirdisch stehen einzelne Abstellplätze für die Kurzzeitparkierung sowie für Taxis zur Verfügung.

Parkierung

²Im Gestaltungsplan sind Flächen für die Parkierung von Velos bezeichnet.

§ 13

¹Im Falle einer etappenweisen Realisierung gilt folgende Regelung für die Ein- und Ausfahrt:

Erschliessung und Anlieferung bei etappenweise Realisierung

- a) Wird das Gebäude A1 vor dem Gebäude A3 erstellt, erfolgt die provisorische Zufahrt über die Einfahrt E2. Sobald zusätzlich eines der Gebäude A3 oder A4 oder B oder C errichtet wird, ist die Einfahrt E2 aufzuheben und die Einfahrt E3 zu realisieren.
- b) Wird eines der Gebäude C oder B oder A4 oder A3 vor den Gebäuden A1 oder A2 erstellt, erfolgt über E3 sowohl die Zufahrt als auch die Wegfahrt.

²Der Veloabstellplatz südlich des Gebäudes A3 ist spätestens beim Bau des Gebäudes A3 zu realisieren. Der Zugang ist von der Zürcherstrasse her durch den Durchgang im Gebäude A2 sicherzustellen. Der Durchgang muss eine Mindestbreite von 3.00 m aufweisen.

§ 14

¹Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und einer attraktiven Umgebungsgestaltung ist im Grünstreifen entlang der Zürcherstrasse eine Baumreihe zu pflanzen. Die Anordnung der Baumreihe ist in einem Bepflanzungsplan aufzuzeigen. Tiefbauten in diesem Bereich sind baulich auf den Bepflanzungsplan abzustimmen.

Siedlungsökologie und
Entwässerung

²Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen.

³Das Dachwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Baudepartementes wo möglich versickern zu lassen. Im Gestaltungsplan sind Bereiche für die Versickerung und Bepflanzung bezeichnet. Die Bereiche sind mit unversiegelten Böden zu versehen. Bauliche Massnahmen sind zulässig, sofern sie der Versickerung dienen oder diese nicht beeinträchtigen (Signaltafeln und dgl.).

⁴Im gesamten unterirdischen Parkbereich sind Vorkehren zu treffen, damit keine Abwässer oder andere grundwassergefährdenden Flüssigkeiten versickern können.

§ 15

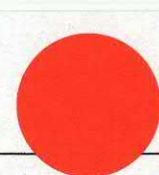
¹Die zeitlich gestaffelte Realisierung ist im Rahmen der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes möglich.

Realisierung

²Während der Zeit der Realisierung kann der Stadtrat oberirdische Parkplätze, Provisorien, z.B. in bezug auf die Erschliessung von Gebäuden, sowie andere Bauten befristet bewilligen, beziehungsweise verlangen. Wenn dadurch die Realisierung des Gestaltungsplanes nicht behindert wird sowie keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen, dürfen diese Bauten auch gegen Bestimmungen des Gestaltungsplanes verstossen.

Provisorische Bauten

³Teilrealisierungen müssen sich ins Gesamtbild einfügen.



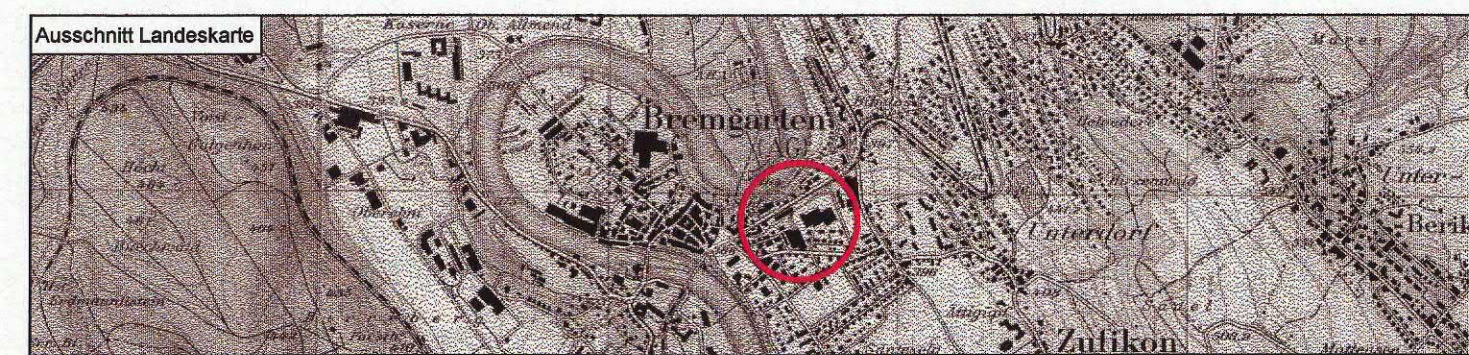
gemäss § 21 BauG

Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1 : 500

Sondernutzungsvorschriften



Reproduziert mit der Bewilligung von swisstopo (JA032203)

Vorprüfungsbericht vom: 8. August 2002

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom: 18. September bis 17. Oktober 2002

Beschlossen vom Stadtrat am: 6. Oktober 2003

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2004

Der Staatschreiber:

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr.	41-2181
-------------	---------

Date/ [p16nw/cod/GP_v7.ppt](#)

Plan-Nr.	1
----------	---

Format 105 / 60

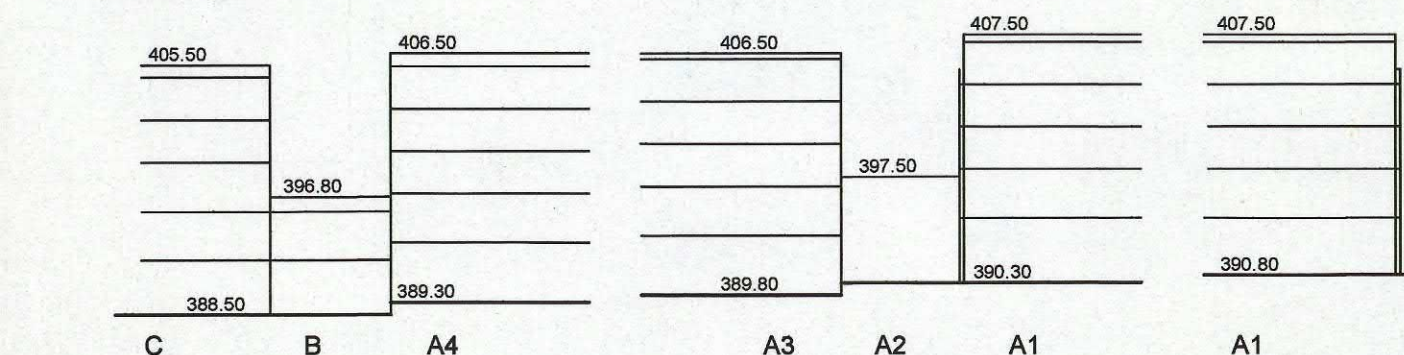
Gez. / Geprüft	BGL/RSC
----------------	---------

Planung **Merton Raumentwicklung AG** Stahrain 2 / 5200 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

Schemaschnitte



Baulinien für Hochbauten

405.00 m.ü.M. Maximale Höhe der Bauten m.ü.M.

 Pflichtbaulinie

Baulinie Attikageschoss

 Baulinie für unterirdische Bauten

Freihaltebereich im EG, mit Min. Höhe im Licht 3.50 m und Breite gemäss Plan

↔ Bereich für Durchgang Min. 8.00 m

 Bereich für Erschliessung, Parkierung und Rampen für Parkieranlagen

 Lage der Einfahrten mit der Bezeichnung

➔ Lage der Ausfahrt

 Bereich für Veloabstellplätze

 Bereich Durchgang für Veloerschliessung

 Bereich für Benflanzung und

☐ Gestaltungsplanperimeter

D $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

Orientierungsinhalt

Bäume und Hecken

Gleisabstandslinie

