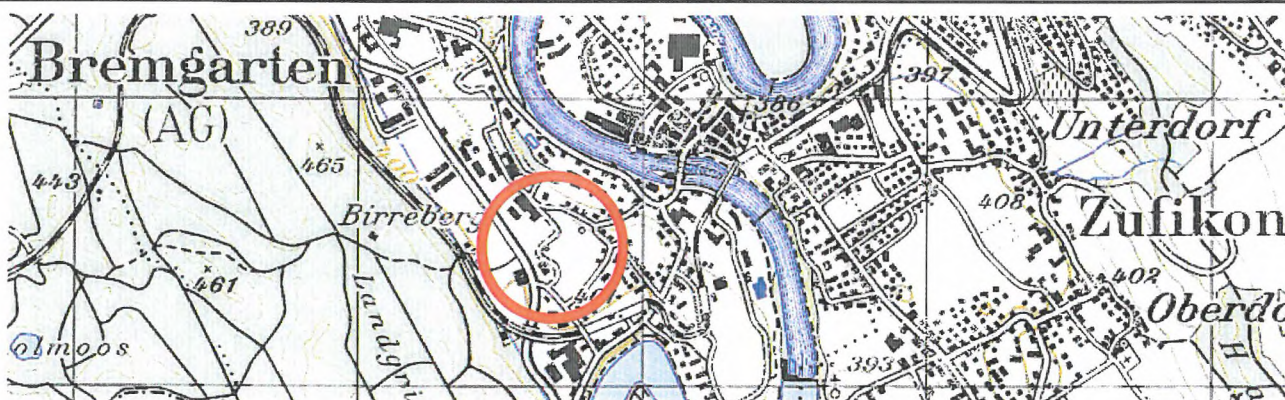


Gestaltungsplan "Wydeweg"

Baudépartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften
Neue Formulierung Ausnützungsziffer



Advokatur + Notariat Haller
Dr. iur. Roland Haller
Kirchbühlstrasse 4, 5630 Muri AG
Tel. 056 675 10 20

Hagenbuch GmbH
Bauingenieure, Planer, Berater
Luzernerstrasse 32a, 5620 Bremgarten
Tel. 056 648 30 10

Mitwirkungsbericht vom : 28.09.2009
Vorprüfungsbericht vom : 18.06.2009
Öffentliche Auflage vom : 18.08.2009 bis 16.09.2009
Beschlossen vom Stadtrat am : 28.09.2009

Der Stadtammann :

Der Stadtschreiber :

Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Februar 2010

Der Staatsschreiber:

Synopsis

Gestaltungsplan Wydeweg

Sondernutzungsvorschriften

	alter Text	neuer Text
	<u>§ 3</u>	<u>§ 3</u>
Ausnutzungsbonus	⁹ Der Ausnutzungsbonus beträgt 0.05 (nicht Bestandteil der Grundnutzung für die Berechnung des Arealüberbauungsbonus).	⁹ ersatzlos gestrichen
neu: Zulässige Ausnutzung ersetzt: Ausnutzung mit Arealüberbauungszuschlag	¹⁰ Im Gestaltungsplanperimeter ist mit Arealüberbauungszuschlag von 15 % (§ 21 ABauV) eine Ausnutzung von 0,625 zulässig (0,5 Grundnutzung plus 15 %, Zwischentotal 0,575, plus Steildachverbot 0,05, total 0,625).	¹⁰ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0,74 zulässig.
	<u>§ 4</u>	<u>§ 4</u>
Besondere Gestaltungs-vorschriften	¹ Die Bauten haben die für Arealüberbauungen (§ 21 ABauV) vorgeschriebenen Anforderungen zu erfüllen:	¹ Die Bauten haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Arealüberbauungen	⁴ Arealüberbauungen sind zulässig ; die qualitativen Anforderungen dieser Sondernutzungsvorschriften sind zu erfüllen (§ 21 ABauV).	⁴ ersatzlos gestrichen

Muri, 24. Juni 2009
 Advokatur + Notariat Haller
 Dr. R. Haller

Kanton Aargau



Gemeinde Bremgarten

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Wydeweg"

(gemäss § 21 BauG)

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **29. August 2007**

Der Staatsschreiber:

Mitwirkungsbericht vom : 04.06.2007

Vorprüfungsbericht vom : 28.09.2006

Öffentliche Auflage vom : 05.04.2007

bis : 04.05.2007

Beschlossen vom Stadtrat am : 04.06.2007

Der Stadtammann :

Der Stadtschreiber :

Advokatur + Notariat Haller

Dr. iur. Roland Haller
Kirchbühlstrasse 4, 5630 Muri AG

Tel. 056 675 10 20

Hagenbuch GmbH

Bauingenieure Planer Berater
Luzernerstrasse 32 A
5620 Bremgarten
Tel. 056 648 30 10

Gestaltungsplan Wydeweg

Sondernutzungsvorschriften

I. Zweck und Gestaltungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften bezweckt die architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Bebauung und die verkehrstechnische Erschliessung des Planungsgebietes "Wydeweg" mit Haupt- und Nebenerschliessung, oberirdischer (Not-)Zufahrt und Verkehrsführung in unterirdische Parkieranlagen sowie Nutzung, Aufwertung und Erhaltung des Grünbereichs ("Standort für Pflanzen, Tiere sowie Hecken und weitere Naturobjekte").

§ 2

Bestandteile des
Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus

- Situationsplan M 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Inhalt des
Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan beinhaltet Gestaltungsvorschriften sowie die verkehrstechnischen Erschliessungsmassnahmen für die Bewilligung und die Realisation von Bauten im Plangebiet.

Gestaltungsbereiche

²Der Gestaltungsplan strukturiert das Plangebiet in verbindlich abgegrenzte Baubereiche, deren Bebauung wie folgt zu gestalten ist:

Baubereich a	³ Der Grenzbereich zur angrenzenden Arbeitszone ist so zu gestalten, dass die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird. Durch eine zweckmässige Anordnung der Bauten und Ausrichtung der Wohnungen ist ein möglichst guter Sicht- und Lärmschutz zu gewährleisten.
Baubereich b	⁴ Die starke Hanglage im nördlichen Bereich ist bei der Bebauung so zu berücksichtigen, dass Bauten entweder in ihrer Höhe beschränkt oder in einem genügenden Abstand von der Hangkante zurückversetzt werden. Bei der Umgebungsgestaltung sind Eingriffe in den heutigen Terrainverlauf minimal zu halten und grossflächige Stützmauern nicht zulässig.
Baubereich c	⁵ Der Uebergangsbereich zur östlich angrenzenden Grünzone ist so zu gestalten, dass eine gute, spürbare Verzahnung der Freibereiche der Ueberbauung und der benachbarten Naturflächen resultiert. Die Bepflanzung und Terraingestaltung sind auf einen fließenden Uebergang über die Zonengrenze hinweg auszurichten.
Baubereich d	⁶ Im Immissionsbereich der Oberebenestrasse ist die Bebauung entsprechend der Lärmsituation zu konzipieren. Massnahmen, um die massgebenden Grenzwerte einhalten zu können, sind ausschliesslich am Bau zu treffen (Nutzung, Gebäudestellung und -form, Ausrichtung lärmempfindlicher Räume). Lärmschutzwände und -wälle sind nicht zulässig.
Baubereich e	⁷ Im Innenbereich des Areals sind die Bauten gemäss den Anforderungen dieser Sondernutzungs Vorschriften zu gestalten.
Steildächer	⁸ Steildächer sind in allen Baubereichen verboten.
Ausnutzungsbonus	⁹ Der Ausnutzungsbonus beträgt 0.05 (nicht Bestandteil der Grundnutzung für die Berechnung des Arealüberbauungsbonus).

Ausnutzung mit
Arealüberbauungs-
zuschlag

¹⁰Im Gestaltungsplanperimeter ist mit Areal-
überbauungszuschlag von 15 % (§ 21 ABauV)
eine Ausnutzung von 0,625 zulässig (0,5
Grundnutzung plus 15 %, Zwischentotal 0,575,
plus Steildachverbot 0,05, total 0,625).

§ 4

Besondere
Gestaltungs-
vorschriften

¹Die Bauten haben die für Arealüberbauungen
(§ 21 ABauV) vorgeschriebenen Anforderungen
zu erfüllen:

- haushälterische Nutzung des Bodens;
- gute architektonische Gestaltung der
Bauten und Freiräume;
- gute Einordnung in das Orts-, Quartier-
und Landschaftsbild;
- sorgfältige und rationelle Erschlies-
sung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
- energieeffiziente Bauten, welche den
Minergie-Standard erreichen oder den
zulässigen Wärmebedarf gemäss § 7 Abs.
1 der Verordnung zu den Energiespar-
vorschriften des Energiegesetzes (Ener-
giesparverordnung Espav) vom 15. Okto-
ber 2003 um mindestens 20 % unter-
schreiten und höchstens 64 % des zuläs-
sigen Wärmebedarfs für Heizung und
Warmwasser mit nicht erneuerbaren Ener-
gien decken (§ 7 Abs. 2 ESpaV) oder nur
erneuerbare Energien oder Abwärme nut-
zen;
- gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und
Gartenanlagen sowie ökologische Aus-
gleichsflächen;
- behindertengerechtes Bauen, soweit es
um Mehrfamilienhäuser geht;
- gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

Bebauungsstudie

²Grundlage für eine Baubewilligung ist eine
Bebauungsstudie, die möglichst frühzeitig
mit der Baubewilligungsbehörde abgestimmt
wird.

Begutachtung Bebauungsstudie und Bauprojekt	³ Die Bebauungsstudie, die Umgebungsgestaltung und die auf der Grundlage der Bebauungsstudie auszuarbeitenden Bauprojekte sind von einer von der Baubewilligungsbehörde beizuziehenden unabhängigen Fachperson zu beurteilen (analog § 21a ABauV).
Arealüberbauungen	⁴ Arealüberbauungen sind zulässig ; die qualitativen Anforderungen dieser Sondernutzungsvorschriften sind zu erfüllen (§ 21 ABauV).

II. Erschliessung und Verkehrsführung

§ 5

Haupt- und Nebenerschliessung	¹ Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über - die Hapterschliessung "West" ab Oberebenestrasse via bestehenden "Wydeweg" - die Nebenerschliessung "Ost" ab Wagenrain-/Birrenbergstrasse.
Verbot oberirdische Durchfahrtsstrasse	² Oberirdisch ist für Fahrzeuge keine Verbindung zwischen Oberebenestrasse und Wagenrain-/Birrenbergstrasse zulässig.
Vorschrift Verbindung zur Oberebenestrasse	³ Unterirdisch erhält jede Einstellhalle bzw. jeder Einstellhallenabschnitt (also auch die nahe oder direkt bei der Birrenberg- bzw. Wagenrainstrasse gelegene Halle) eine direkte Verbindung zur Hapterschliessung "West", Oberebenestrasse.

§ 6

Hapterschliessung "West"	¹ Die Hapterschliessung "West" ist als Hauptzufahrt zu den oberirdischen Verkehrsanlagen und in die unterirdische Parkierungsanlage mit einem Verkehrsanteil von mindesten 2/3 (zwei Drittel) bestimmt.
-----------------------------	--

Notzufahrt ²Die im Gestaltungsplan mit "Notzufahrt" bezeichnete oberirdische Erschliessung ist als Zu- und Wegfahrt für Feuerwehr (z.B. Tanklöschfahrzeug, Drehleiter, usw.), Unterhaltsfahrzeuge (z.B. Kanalreinigung, Hebebühnen, usw.) und Ausnahmetransporte (z.B. Möbelwagen) als Gesamtkonzept für alle Bauten zu planen und etappenweise zu realisieren.

Verkehrsführung ³Die Verkehrsaufteilung und die Verkehrsführung sind durch Verkehrsanordnungen gemäss Vorschriften und im Verfahren gemäss Strassenverkehrsrecht sowie mit bautechnischen Massnahmen sicherzustellen (§ 6, 7 Sondernutzungsvorschriften).

§ 7

Nebenerschliessung
"Ost" ¹Die Nebenerschliessung Ost ist als reine Ein- und Ausfahrt in die unterirdischen Einstellhallen der Ueberbauung für die Bewohner, zu den baupolizeilich zugeordneten Besucherparkplätzen und für Notfallfahrzeuge (Ambulanz, Polizei, usw.) mit einem Verkehrsanteil von maximal 1/3 (ein Drittel) bestimmt.

Bautechnische
Massnahmen ²Die Ein- und Ausfahrt der Nebenerschliessung Ost in die Einstellhalle und die unterirdischen Durchfahrten werden bautechnisch so dimensioniert, dass sie von Ambulanzen und leichten Einsatzwagen der Feuerwehr, nicht aber von Lastwagen benutzt werden können.

§ 8

Verkehrsführung ¹Die Verkehrsführung erfolgt für sämtliche Fahrzeuge prioritär ab der und in die Oberebenestrasse. Der oberirdische Verkehr konzentriert sich im Areal auf den Nahbereich des erstellten Stassenstücks "Wydeweg"; das Areal wird im übrigen (ausgenommen Notzufahrt, § 6 Abs. 2) verkehrsfrei.

- | | |
|---|--|
| Besucherführung | ² Die Besucher werden über die Oberebene-
strasse zu den Besucherparkplätzen geleitet. |
| Besucher-,
Bewohner- und
Personalparkplätze | ³ Oberirdisch werden Besucherparkplätze im
Nahbereich des erstellten Strassenabschnitts
"Wydeweg" gruppiert; die weiteren Parkplätze
für Bewohner und Personal sind unterirdisch
anzulegen. |
| Allgemeine Mass-
nahmen der Ver-
kehrsführung | ⁴ Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhallen und
die Verkehrsflächen in den Einstellhallen
der verschiedenen Gebäude werden mit kurzen
und grosszügig dimensionierten Verbindungen
zur Oberebenestrasse attraktiv gestaltet. |
| konkrete Mass-
nahmen der Ver-
kehrsführung
(Verkehrsbeschrän-
kungen und Anord-
nungen zur Ver-
kehrsregelung) | ⁵ Der Verkehr ist in den Einstellhallen
gemäss Verkehrsführungsziel zu führen.

⁶ Im Bauprojekt sind die konkreten Verkehrs-
beschränkungen und Anordnungen zur Verkehrs-
führung (z.B. Wegweiser Ausfahrt, Pfosten,
Barrieren, Signalisation, usw.) oder ent-
sprechende Optionen aufzuzeigen.

⁷ Die Massnahmen sind gemäss Baubewilligung
entweder sofort oder auf Verlangen der Bau-
bewilligungsbehörde nachträglich zu reali-
sieren, falls in der Praxis die erwartete
Lenkungswirkung nicht erreicht wird. |

III. Spezielle Vorschriften Grünbereich A

"Zone für Kleinstandorte von Pflanzen und Tieren"

§ 9

- | | |
|---------------------------|--|
| Grundlagen | ¹ Die generellen Zielsetzungen für die Anlage
und Pflege im Grünbereich A ("Zone für
Kleinstandorte von Pflanzen und Tieren") er-
geben sich aus der Bau- und Nutzungsordnung. |
| Spezielle
Vorschriften | ² Die folgenden speziellen Vorschriften
präzisieren und ergänzen soweit nötig die
Zielsetzungen und Vorschriften der Bau- und
Nutzungsordnung. |

Aufwertungs- und
Pflegehandbuch

³Grundlage für die Aufwertung und die allgemeinen Pflegemassnahmen ist ein Aufwertungs- und Pflegehandbuch, das vom Stadtrat zusammen mit den Grundeigentümern ausgearbeitet und vom Stadtrat beschlossen wird.

§ 10

Allgemeine
Pflegemassnahmen

¹Die Durchmischung von offenen und bestockten Teilflächen ist mit Pflegemassnahmen zu erhalten; das Ueberhandnehmen einzelner Gewächse ist zu unterbinden.

Konkrete
Pflegemassnahmen

²Die Pflegemassnahmen umfassen insbesondere Mähen der gehölzfreien Teilflächen und durchforsten.

Gezielte Bepflanzungs-
massnahmen

³Das Mosaik von Gras-, Schilfflächen, Gehölzbestockung und Baumgruppen wird mit gezielten Neupflanzungen erweitert.

§ 11

Verbot und Ausnahmen von Bauten und Anlagen

¹Bauten und Anlagen, Hoch- und Tiefbauten, Gartensitzplätze, Kleinbauten, Spielplätze, Schwimmbecken, usw. und auch allgemein baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 30 AbauV) sind im "Grünbereich A (aktuell: "Zone für Kleinstandorte von Pflanzen und Tieren") - vorbehalten begrenzte Garten- und Aussenraumgestaltung (§ 12), Unterniveau-Baulinie (§ 13) und Fusswegverbindungen (§ 14) - nicht gestattet.

Vorspringende
Gebäudeteile

²In den Grünbereich A ("Zone für Kleinstandorte von Pflanzen und Tieren") vorspringende Gebäudeteile sind - ausgenommen Dachvorsprünge - nicht gestattet.

Umgebungsplan

³Der Umgebungsplan ist Grundlage für die Bewilligung. Der Grundeigentümer hat die Vernetzung und Aufwertung aufzuzeigen und die Aufwertung und allgemeinen Pflegemassnahmen gemäss Aufwertungs- und Pflegehandbuch umzusetzen.

§ 12

- | | |
|--|---|
| Begrenzte Garten- und Aussenraumgestaltung | ¹ Der nördliche, im Gestaltungsplan mit begrenzte Garten- und Aussenraumgestaltung bezeichnete fünf Meter breite Streifen kann als Garten- und Aussenraum der Bebauung gestaltet und genutzt werden. |
| Vernetzung | ² Garten und Aussenraum sind mit gegenseitigem Ineinandergreifen mit den Gras- und Schilfflächen, Gehölzen und Baumgruppen zu vernetzen. |

§ 13

- | | |
|---|---|
| Unterirdische Einstellhalle Westabschnitt | ¹ Die im Gestaltungsplan durch eine Unter-niveau-Baulinie abgegrenzte Fläche darf für das Erstellen einer unterirdischen Einstellhalle beansprucht werden. |
| Keine oberirdischen Bauteile | ² Innerhalb des Grundbereichs A darf die Erdoberfläche durch keine Aufbauten, Lüftungsschächte, Eingänge, Notausgänge, usw. durchbrochen werden. |
| Ueberdeckung | ³ Die unterirdischen Bauten sind nach der Erstellung vollständig humusiert (min. 0,4 m) zu überdecken. |

§ 14

- | | |
|-----------------------|--|
| Fusswegnetz | ¹ Jedes Gebäude ist oberirdisch mit Fusswegen mit der Hauptschliessung "West" und der bestehenden öffentlichen Fussweg zu verbinden.

² Das im Plangebiet zu realisierende Fusswegnetz wird mit bis zu fünf durch den Grünbereich A geführten Fusswegen an das öffentliche Fusswegnetz angebunden. |
| Technische Ausführung | ³ Die Fusswegverbindungen sind zirka 1,5 m breit mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen. |

Planung und
Realisation

⁴Die konkreten Fusswegverbindungen zwischen den einzelnen Gebäuden und die Verbindungen zum öffentlichen Fussweg sind im Baubewilligungsverfahren zu planen und zu realisieren. Bei Teiletappen sind sinnvolle arealinterne Fortsetzungen einzubeziehen bzw. bei Bedarf nachzuweisen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15

Verhältnis zur
Grundordnung

Im übrigen gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung - vorbehältlich Abweichungen gemäss Arealüberbauungsbewilligung - und die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

§ 16

Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau in Kraft.

Aenderungen

²Für Aenderungen gilt das Verfahren auf Erlass eines Sondernutzungsplanes.



LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt :

- | | | |
|--|--------------------------------|---|
| | rot | Baulinien, Hauptbauten |
| | rot | Unterniveau - Baulinie (SNV § 12) |
| | blau | Baulinien aufgehoben |
| | blau | Baubereich a |
| | rot | Baubereich b |
| | grün | Baubereich c |
| | orange | Baubereich d |
| | violett | Baubereich e |
| | rot | Haupterschliessung "West" (SNV §§ 5 und 7)
Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Verkehrsanlagen
und in die unterirdischen Parkieranlagen mit einem Ver-
kehrsanlage von mindestens 2/3 in die Oberenstrasse.
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) |
| | rot | Neberschliessung "Ost" (SNV §§ 5 und 7)
Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Parkieranlagen
mit einem Verkehrsanlage von maximal 1/3 in die
Wagenrain-/ Birenbergstrasse.
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) |
| | gelb | Zu- und Wegfahrt oberirdische Verkehrsanlage, unterirdische Parkieranlagen
gemäss VSS- Normen Nr. 640052, Lastwagen, 8-m LW
Keine oberirdische Durchfahrt Wagenrain-/ Birenbergstrasse
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) |
| | gelb | Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkieranlagen
Keine oberirdische Durchfahrt Wydeweg - Oberenstrasse
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) |
| | grün | Unterirdische Durchfahrt (SVN § 4) |
| | violett | Notzufahrt Feuerwehr, Unterhaltsfahrzeuge Breite ca. 3.5m
Keine Durchfahrt zur Wagenrain-/ Birenbergstrasse
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) (SNV § 5) |
| | grün | Interne Fusswegverbindungen (Baubereich für Fusswege)
Breite ca. 1.50m (Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
(SNV § 13) |
| | grün,
schwarz
punktliert | Begrenzte Garten- und Aussenraumgestaltung (SNV § 11) |
| | halblau | Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
(Die geneue Lage wird im Bauprojekt festgelegt) |
| | | Perimeter des Gestaltungsplanes |

2. Orientierungsinhalt

Grünbereich A, Naturobjekt Wydeweg (SNV §§ 8-13)

Zone für Kleinstandorte von Pflanzen und Tieren

Aufnahme, Bestand und Konzept, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen
Bericht, dat. 05.11.2004

Aufwertung und Erhaltung gemäss Pflegekonzept mit Pflegezielen und Pflegemassnahmen

- | | | |
|--|------------|--|
| | dunkelgrün | Grünbereich A, Gehölze |
| | hellgrün | Grünbereich A, Offene Flächen |
| | blau | rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum |
| | blau | rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum |
| | grau | bestehende Strassen / Wege |
| | grau | Bushaltestelle, Parkplätze, Verkehrsteiler |
| | schwarz | Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan |

Kanton Aargau

Gemeinde Bremgarten

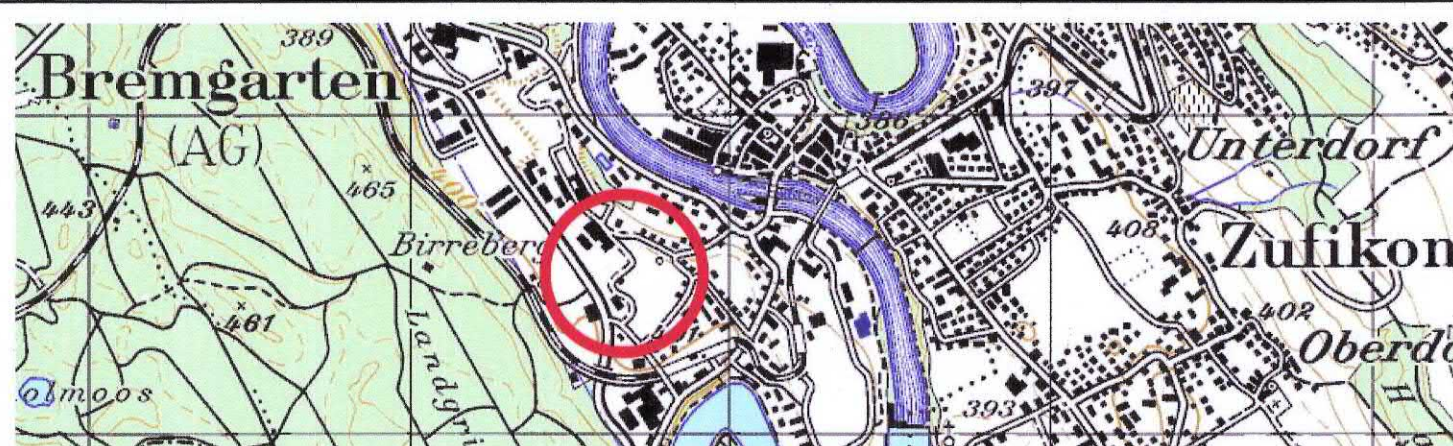
Gestaltungsplan
"Wydeweg"

(gemäss § 21 BauG)

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile:

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Hagenbuch GmbH Ingenieure, Planer, Berater Luzernerstr. 32a 5620 Bremgarten	Datum April 2004 Ersetztes Plan vom	Entw. Ha vom	Gespr. Ha vom	Grösse 90 / 105 Überholt durch Plan vom	Rev. 28.02.07	Plan-Nr.: 1302 - 3
--	--	--------------------	---------------------	--	------------------	-----------------------

Mitwirkungsbericht vom : 04.06.2007
Vorprüfungsbericht vom : 28.02.2007
Öffentliche Auflage vom : 05.06.2007 bis : 04.05.2007
Beschluss vom Stadtrat am : 04.06.2007

Der Stadtkammern:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 29. August 2007

Der Staatschreiber: