



Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom:

22. Juli 2008

Mitwirkung vom:

30. September bis 29. Oktober 2008

Öffentliche Auflage vom:

30. September bis 29. Oktober 2008

Beschlossen vom Stadtrat am:

17. November 2008

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **28. Januar 2009**

Der Staatsschreiber:

Der Stadtrat Baden erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 werden folgende Ziele angestrebt:

- a) städtebaulich-architektonisch gute Eingliederung der Bauten in die bestehende Gebäudezeile entlang der Bruggerstrasse
- b) auf die Lärmsituation abgestimmte Überbauung und Grundrissgestaltung
- c) rückwärtige Erschliessung der unterirdischen Parkierung mit Anschlussoption für die Parzelle Nr. 2356
- d) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Aussenräumen sicherstellen. Für die Bau-trägerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Verhältnis zum über-geordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Nutzungsplan der Stadt Baden vom 31. Oktober 2001. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Ergibt sich innerhalb des Areals des Gestaltungsplanes ein Koordinationsbedarf (z.B. Durchfahrtsrechte), muss dies privatrechtlich geregelt werden. Dies ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

§ 5

Baubereich
für Hochbauten

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der oberirdischen Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Ihre äussere Begrenzung bildet in Abweichung zu § 49 BNO den grossen Grenzabstand. Im Erdgeschossniveau kann an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle ein 4 m breiter Durchgang realisiert werden.

² Untergeordnete Gebäudeteile sind in Abweichung zu § 2 ABauV innerhalb des Baubereiches für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge und bestehende Erker des Gebäudes Nr. 1251 gilt § 2 ABauV weiterhin.

Baulinien

³ An der Bruggerstrasse ist die vordere Fassadenfront auf die im Situationsplan 1:500 bezeichnete, neue Zwangsbaulinie zu setzen. Im Bereich der neuen Baulinie, der neuen Zwangsbaulinie und der Baulinie mit gleicher Lage wie die vorgängige Baulinie sind Einfriedigungen mit geringeren Abständen zur Strasse möglich, soweit die kantonale Gesetzgebung dies zulässt.

§ 6

Baubereiche
für Tiefbauten

¹ Die Baubereiche für Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; unterirdische gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Technik-, Neben-, Abstellräume und dergleichen.

Baulinie für Tiefbauten
bzw. Untergeschosse

² Die Baulinie für Tiefbauten bzw. Untergeschosse legt fest, dass die gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle inklusive Rampenbauwerk an die südliche Parzellengrenze gebaut werden kann.

§ 7

Lärmschutz

¹ Für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplanes sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

² Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Grundrisse zweckmässig zu konzipieren sowie gestalterische und bauliche Massnahmen (z.B. Doppelfassade, Grundrissdisposition, kontrollierte Lüftung, ausnahmsweise Schalldämmklappen) zu ergreifen (Art. 22 USG, Art. 31 f. LSV, SIA-Norm 181). Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind sehr gut gegen Lärm abzusichern.

§ 8

Architektonische
Gestaltung

¹ Innerhalb des westlichen Baubereiches für Hochbauten ist eine einheitliche Gestaltung sicher zu stellen, welche zu einer guten Gesamtwirkung führt. Anzustreben sind einfache Baukuben. Die geforderte Einheitlichkeit der Bauten bezieht sich auf: Dachformen und -abschlüsse, Sekundärbauteile, technische Einrichtungen, Materialisierung und Farbgebung.

² Die architektonische Gestaltung hat hohen Anforderungen zu genügen. Balkone, Terrassen, Laubengänge, Loggien, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren.

³ Innerhalb des westlichen Baubereiches für Hochbauten ist eine einheitliche Dachform zu wählen. Folgende Dachformen sind zugelassen; Flachdach mit oder ohne Attika, flach geneigtes Dach bis max. 5° Neigung.

⁴ Innerhalb des östlichen Baubereiches für Hochbauten ist das Gebäude Nr. 1251 grundsätzlich zu erhalten. Es soll in den wesentlichen Zügen seines Erscheinungsbildes und seiner Tragstruktur möglichst wenig verändert werden. Im Erdgeschoss kann die Baustruktur für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angepasst werden. Der Stadtrat kann die Beseitigung des Altbaus gestatten, wenn ein Neubau die qualitativen Anforderungen gemäss Absatz 1 und 2 aufweist und ein städtebaulich zusammenhängendes Ensemble entsteht.

3. TEIL

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9

Quartier-
erschliessung

Die Zufahrt in die unterirdische gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle hat über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich und als einspurige auszubildende Rampe zu erfolgen.

§ 10

Parkierung

¹ Die Fahrzeugeinstellhalle ist innerhalb des Baubereiches für Hochbauten sowie in den Baubereichen für Tiefbauten zu erstellen. Die Zugänge sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte zu berücksichtigen (hell und beleuchtet).

² In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind höchstens je 3 Besucherparkplätze zugelassen.

4. TEIL

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 11

Siedlungshof

¹ Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für Spiel und Aufenthalt für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten.

² Innerhalb des Siedlungshofes ist eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Gestaltung hat mittels Chaussierung, Ruderalflächen, Wiesen und dgl. sowie mit einzelnen schlanken, kleinkronigen standortheimischen Bäumen zu erfolgen. Im deren Wurzelbereich ist eine Überdeckung von 1.2 m (z.B. in Trögen) anzustreben. Vereinzelte Kleinbauten sind zulässig.

§ 12

Vorplatzbereiche

¹ Die Vorplatzbereiche sind als offene Flächen mit homogener und ruhig erscheinender Oberflächenstruktur zu gestalten. Die Gestaltung und Gliederung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.

² Offene Veloabstellplätze ausserhalb der Sichtzonen sind zugelassen.

³ Einzelne oberirdische Kundenparkplätze nach den ausgewiesenen Bedürfnissen sind zugelassen. Die genaue Anzahl, die Lage und die Ausgestaltung wird in Absprache mit dem Departement BVU festgelegt.

§ 13

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Bruggerstrasse 115 - 117 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

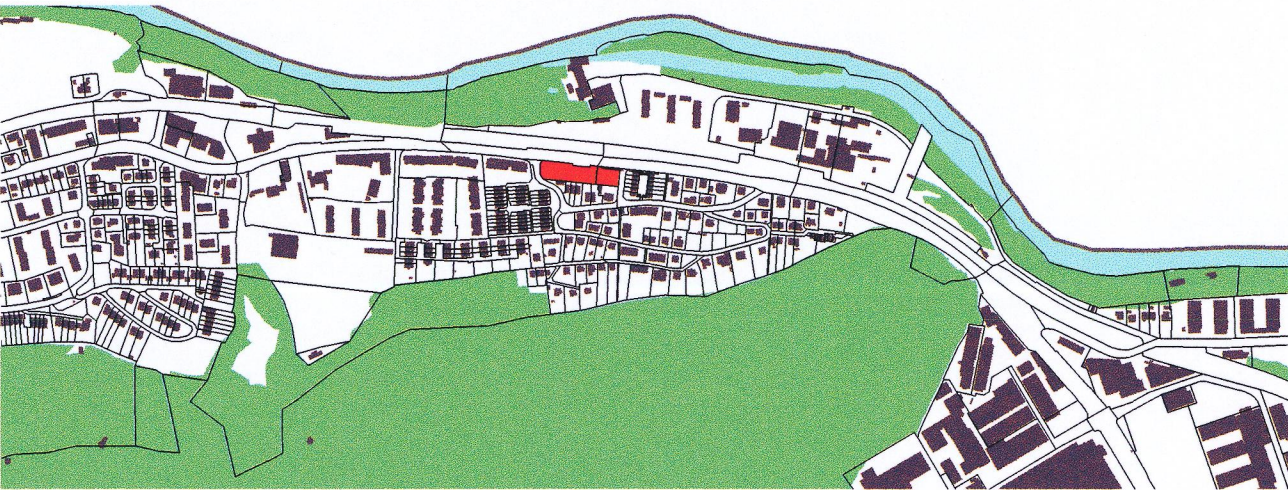
GESTALTUNGSPLAN BRUGGERSTRASSE NR. 115 - 117

Parzellen Nr. 2356 und 3019

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 22. Juli 2008

Mitwirkung vom: 30. September bis 29. Oktober 2008

Öffentliche Auflage vom: 30. September bis 29. Oktober 2008

Beschlossen vom Stadtrat am: 17. November 2008

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Januar 2009

Der Staatsschreiber:

Situationsplan 1 : 500



Genehmigungsinhalt

- Baubereich für Hochbauten
- erhaltenswertes Objekt (Gebäude Nr. 1251), § 8 Abs. 4 SNV
- neue Zwangsbaulinie
- neue Baulinie
- Baulinie mit gleicher Lage wie vorgängige Baulinie
- aufzuhebende Baulinie vom 30.10.1931
- Baubereich für Tiefbauten
- neue Baulinie für Tiefbauten bzw. Untergeschosse
- Zufahrt unterirdische Parkierung
- Perimeter Gestaltungsplan
- Vorplatzbereich
- Besucherparkplätze
- gemeinschaftlicher Siedlungshof
- Sichtzone (Beobachtungsdistanz 2.5m / Knotensichtweite 20m)

Orientierungsinhalt

- Bereich für offenen Durchgang im Erdgeschoss
- Anzahl bestehende Parkplätze
- Wohn- und Gewerbezone WG4
- rechtsgültige Baulinie vom 30.10.1931 ausserhalb Perimeter Gestaltungsplan
- Archäologische Fundstelle: Meldepflicht vor Bodeneingriffen