

Gestaltungsplan

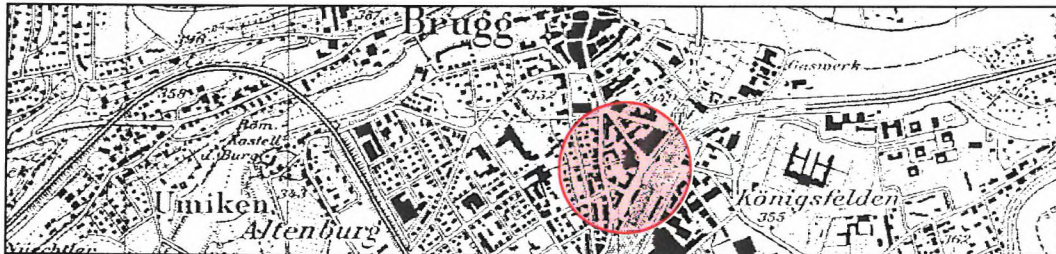
Ensemble Bahnhofplatz Brugg

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Mansardgeschoss 1:500
- Dachgeschoss 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 18. Juli 2001

Vorprüfungsbericht vom: 12. September 2001

Öffentliche Auflage vom: 1. Oktober 2001

bis: 30. Oktober 2001

Beschlossen vom Stadtrat am: 06. März 2002

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. Mai 2002

Der Staatsschreiber:

Der Stadtrat Brugg 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 sowie des zwischen Bahnhof, Aarau-Strasse, Neumarkt 2 und EPA gelegenen Gebietes.

Zweck

§ 2

¹Verbindlich sind folgende Planbestandteile:

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

Bestandteile des Gestaltungsplanes

²Der Erläuterung dienen namentlich folgende Pläne und Berichte: Raumplanerischer Bericht mit Volumenplänen, Ansichten usw.

§ 3

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Gestaltungsplan bezeichnet.

Perimeter

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften über die Cityzone. Das übergeordnete Recht, namentlich die Eisenbahngesetzgebung, bleibt vorbehalten.

Verhältnis zu BNO und Eisenbahngesetzgebung

§ 5

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

Regelungsinhalt

- Baulinien für Hochbauten
- Pflichtbaulinien für Hochbauten
- Pflichtbaulinien für Zwischenbauten
- Baulinien für Arkaden
- Bereich für Hofbauten

- Bauhöhen
- Strassenlinien

²Der Gestaltungsplan enthält zudem Vorschriften über den Schutz von Gebäuden und Gebäudeteilen.

§ 6

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

Baulinien

²Im Bereich der Pflichtbaulinien sind Hochbauten bis zur Traufe auf die Baulinie zu setzen. Der Stadtrat kann geringfügige Rücksprünge der Fassade aus gestalterischen Gründen bewilligen.

Pflichtbaulinien für Hochbauten

³Im Bereich der Pflichtbaulinien für Zwischenbauten sind von der Traufhöhe bis zur Firsthöhe der angrenzenden bestehenden Gebäude Zwischenbauten mit Flachdächern zu erstellen. Sie dienen als Übergang zwischen der bestehenden Dachlandschaft und den Neubauten.

Pflichtbaulinien für Zwischenbauten

⁴Die Bestimmung betreffend untergeordnete Gebäudeteile (§ 2 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994) gilt für Pflichtbaulinien analog.

Untergeordnete Gebäudeteile

⁵Auf der Länge der Arkadenbaulinien ist das Erdgeschoss zurückzusetzen, so dass der Bereich für die Erschliessung (Gehweg, Treppen u. dgl.) freigehalten werden kann.

Arkadenbaulinien

⁶Die Strassenlinien dienen der Freihaltung des erforderlichen Raumes für Erschliessungsanlagen. Das Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt.

Strassenlinien

⁷Im bezeichneten Hofbereich sind eingeschossige Bauten mit Flachdächern bis zu einem Total von 100m² Grundfläche zulässig. Parkplätze im Hofbereich sind so zu gestalten, dass das Regenwasser möglichst weitgehend versickern kann.

Hofbauten

⁸Wo auf der benachbarten Parzelle bereits Bauten bis an die Parzellengrenze gebaut sind, müssen die Gebäude zusammengebaut werden.

Grenzbau

§ 7

¹Ergänzungs- und Neubauten haben die Geschoss- und Traufhöhen der benachbarten Gebäude zu übernehmen.

Bauhöhen, Geschosse, Attikageschosse

²Die maximal zulässigen Bauhöhen für Hochbauten dürfen nur von kleineren, technisch bedingten Dachaufbauten (Lift, Lüftung und dgl.) überschritten werden.

³Das 3. Obergeschoss der bestehenden Gebäude ist mehrheitlich als "Mansardgeschoss" ausgestaltet. Die Neubauten haben ihr 3. Obergeschoss gestalterisch und strukturell an dieses "Mansardgeschoss" anzugleichen.

Mansardgeschoss

⁴Über dem 3. Obergeschoss sind bei den Altbauten Dachausbauten gestattet. In den Bereichen der Zwischenbauten sind zusätzliche Geschosse bis zur jeweils anstossenden Firsthöhe zu erstellen.

§ 8

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 keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Technisch oder betrieblich bedingte Bauten

§ 9

Im ganzen dem Bahn- und Bus-/Postautobetrieb dienenden Gebiet zwischen Kantonsstrasse, Bahnhofplatz und Gleis 1, mit Ausnahme des direkten Vorbereiches der Hauptfassade des Aufnahmegebäudes gegen den Bahnhofplatz, sind Bus- und Perrondächer, Vordächer, Rampen u. dgl. mit einer Höhe von maximal 5.5 m sowie weitere Vorrichtungen zum Schutz vor der Witterung zulässig.

Busdächer, Vordächer, Rampen

§ 10

¹Im bezeichneten Bereich sind die Fassaden integral zu erhalten. Der Stadtrat kann geringfügige Änderungen bewilligen, wenn technisch keine andere Lösung möglich ist, das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird oder eine gestalterische Verbesserung der Fassade erreicht wird. Besondere Rücksicht ist auf das 3. Obergeschoss ("Mansardgeschoss") zu nehmen.

Schutz der Fassaden und Dachlandschaft, Dachgeschosse

²Die Strukturen des Gebäudeinnern (Geschosshöhe, Tragstruktur und Erschliessungsprinzip) sind weitmöglichst zu erhalten. Allfällige Änderungen sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen.

³Im bezeichneten Bereich ist die bestehende Dachlandschaft mit den charakteristischen Elementen wie Dachaufbauten u. dgl. zu erhalten. Der Stadtrat kann geringfügige Änderungen bewilligen, wenn technisch keine andere Lösung möglich ist und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴Auf der von der Strasse abgewandten Dachseite können zur besseren Belichtung der Dachgeschosse Dachflächenfenster mit einem Rohlichtmass von maximal je 0,8 m² angebracht werden.

⁵Im Bereich des Hotel Terminus ist der im Plan bezeichnete Teil des bestehenden Dachgeschosses zurückzubauen, sobald eine bauliche Änderung vorgenommen wird.

§ 11

Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind unterirdische Bauten zulässig.

Unterirdische Bauten

§ 12

¹Das Aufnahmegebäude (altes Bahnhofgebäude) wird in seiner Substanz geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden und ist zu erhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes sind möglich, wenn technisch keine andere Lösung möglich ist.

Bahnhofgebäude,
Schutz und Neubau

²Das Dienstgebäude mit Anbau ist in seinem Volumen zu erhalten.

³Innerhalb der Baulinie im Bahnhofareal können für Bahnnutzungen oder Dritte Nebenbauten erstellt werden. Die Bauten müssen eine maximale Gebäudehöhe von 5.5 m einhalten. Die Nebenbauten sind als Einbauten unter einem gemeinsamen Dach zu erstellen. Einzelne Bauten können mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege diese Höhenbeschränkung überschreiten, wenn ein Projekt für die Gestaltung aller Dächer und Einbauten vorliegt, das sich in das Ensemble Bahnhof einfügt.

⁴Nebenbauten haben sich in das Gesamtbild einzufügen. Dies gilt auch für bestehende Nebenbauten, die wenn nötig umzugestaltet sind, sobald eine bauliche Änderung vorgenommen wird.

§ 13

¹Die Bahnhofstrasse und der Bahnhofplatz sind städtebaulich so zu gestalten, dass sie der zentralen Lage und wichtigen Funktion als Tor zwischen Bahnhof und angrenzender Stadt gerecht werden. Der Verkehr soll möglichst gemischt ablaufen, wobei dem Schutz des Fuss- und Zweiradverkehrs hohe Bedeutung zukommt.

Gestaltung von
Bahnhofstrasse und
Bahnhofplatz

²Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ein entsprechendes Gesamtkonzept, das Auskunft über Verkehrsführung, Abstellplätze, Bepflanzung und Begrünung gibt.

§ 14

¹Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind gestalterische oder bauliche 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 zusätzlichen Lüftung auszurüsten. Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat gemäss Art. 32 Abs. 2 LSV verschärften Anforderungen zu entsprechen.

§ 15

¹Die motorisierte Erschliessung und Anlieferung im Schild Hotel Terminus erfolgen über Aarauerstrasse oder Bahnhofstrasse.

Erschliessung und Anlieferung mit Motorfahrzeugen

²Der Schild Odeon/Aargauische Kantonalbank wird rückwärtig ab der Bahnhofstrasse erschlossen.

§ 16

¹Unter Berücksichtigung der Bau- und Nutzungsordnung ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren der Bedarf für Parkplätze zu ermitteln.

Parkierung

²Können die erforderlichen Parkplätze nicht gesamthaft innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden, ist im Baubewilligungsverfahren eine Ersatzlösung gemäss §§ 4 und 5 des Parkierungsreglementes mittels Dienstbarkeitsvertrag oder anderweitiger Vereinbarung rechtsverbindlich nachzuweisen.

³Für Velos und Mofas sind dem mittleren Bedarf entsprechend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Abstellplätze für Velos und Mofas von Bahnreisenden sind an geeigneter Stelle möglichst in der Nähe der Personenunterführungen anzuordnen.

§ 17

¹Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und einer attraktiven Umgebungsgestaltung sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Siedlungsökologie und Entwässerung

²Insbesondere der Bahnhofplatz und der Hof im Schild Odeon/Aargauische Kantonalbank sollen angemessen begrünt werden.

²Insbesondere der Bahnhofplatz und der Hof im Schild Odeon/Aargauische Kantonalbank sollen angemessen begrünt werden.

³Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen.

⁴Das Dachwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Baudepartementes wo möglich versickern zu lassen.

§ 18

¹Die zeitlich gestaffelte Realisierung von Hoch- und Tiefbauten ist möglich.

Etappierung

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. Wenn dadurch die Realisierung des Gestaltungsplanes nicht behindert wird sowie keine überwiegenden öffentliche oder private Interessen entgegenstehen, dürfen diese Bauten auch gegen Bestimmungen des Gestaltungsplanes verstossen.

Provisorische Bauten

³Teilrealisierungen müssen sich ins Gesamtbild einfügen.

§ 19

Aufgehoben werden für den Gestaltungsplanperimeter die Spezialbauvorschriften vom 17. Mai 1969. Zudem werden die im Plan bezeichneten Baulinien aufgehoben.

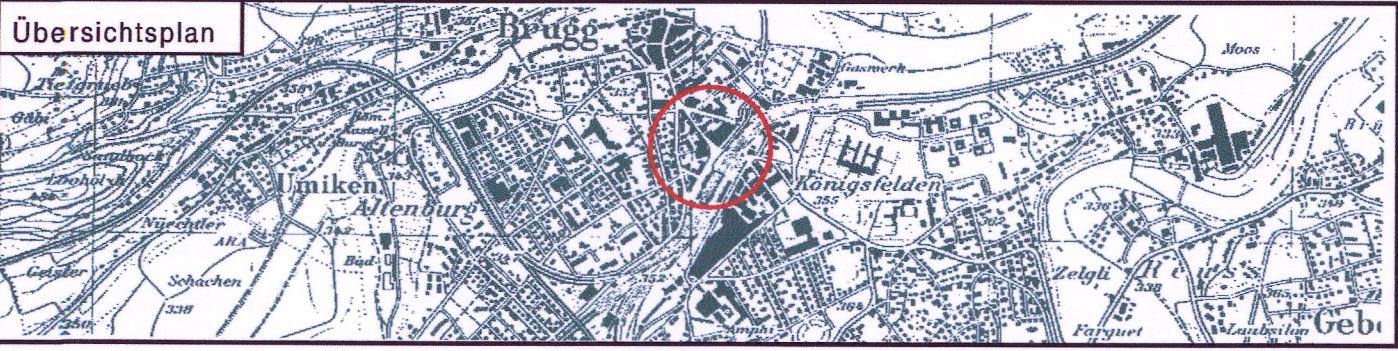
Schlussbestimmung

Gestaltungsplan Ensemble Bahnhofplatz Brugg

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500
Mansardgeschoss 1:500
Dachgeschoss 1:500

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 18.07.2001

Vorprüfungsbericht vom: 12.09.2001

Oeffentliche Auflage vom: 01.10.2001

Beschlossen vom Stadtrat am: 06. März 2002

Der Stadtkammann:

[Signature]

bis: 30.10.2001

Der Stadtschreiber:

[Signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. Mai 2002

Der Staatschreiber:

[Signature]

Architekt | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 41-8180(P)äne
Datei r500.dgn
Format 60 x 84
Ger./Geprüft DIW/ HH
Datum 18.08.2000

Planung Metron Raumplanung AG Stahlrain 2 5201 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

Revision	Ger./Datum	Geprüft/Datum
Anpassungen Bauflur Kantonbank	DIW/26.09.2000	HK/27.09.2000
Anpassungen aus Sitzung	DIW/11.01.2001	HK/11.01.2001
Anpassungen aus Sitzung	DIW/23.01.2001	HK/23.01.2001
Anpassungen aus Sitzung	MAB/12.07.2001	HK/12.07.2001
Anpassungen für die kantonale Vorprüfung	DIW/23.07.2001	HK/23.07.2001
Anpassungen für Beschluss Stadtrat	DIW/20.02.2002	HK/23.07.2001

Genehmigungsinhalt

Innerhalb des Perimeters dieses Planes werden aufgehoben:

- Kommunalen Überbauungsplan City-Gebiet 17. März 1969
- Kantonalen Überbauungsplan 23. Jan. 1979
- alle Weg- und Sockellinien

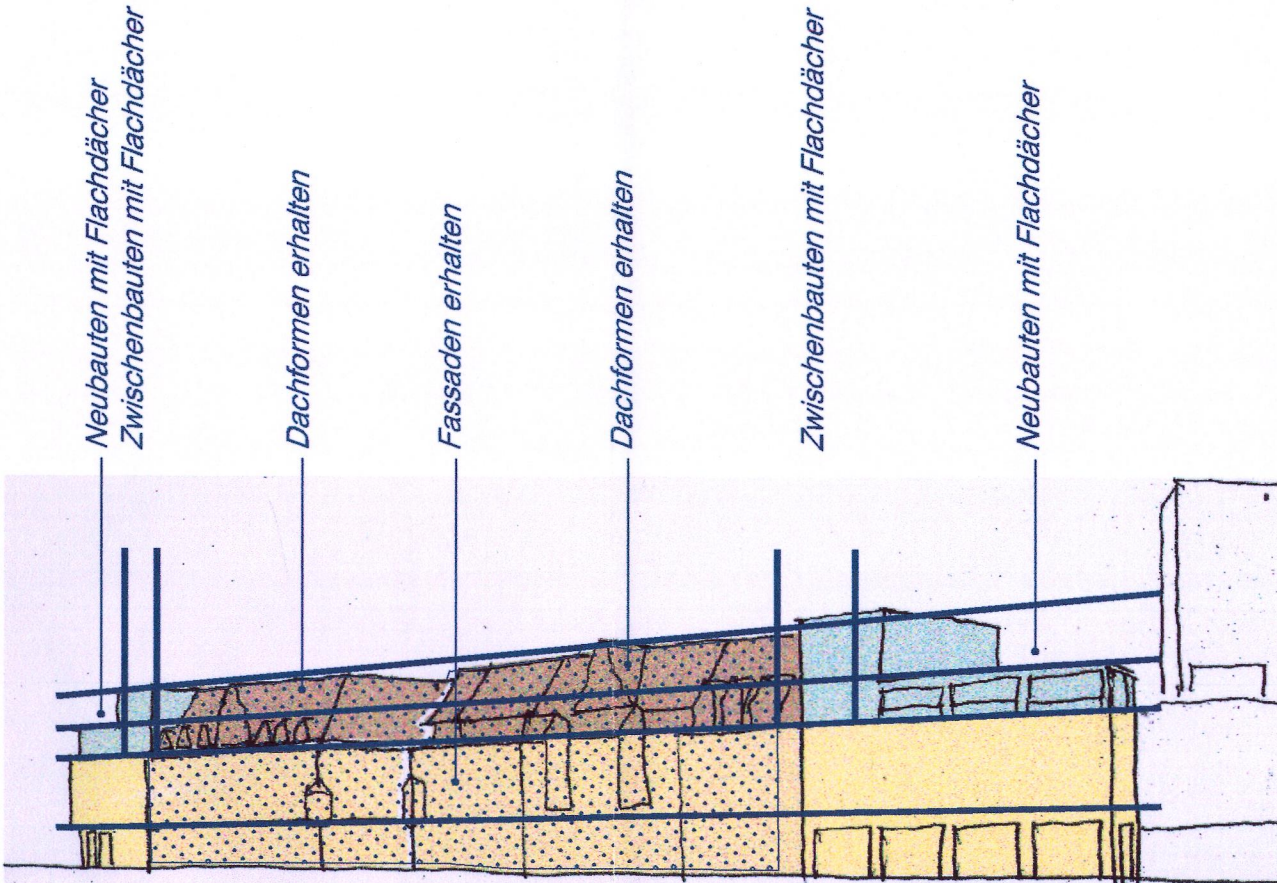
- Perimeter des Gestaltungsplanes
- ~~~~~ Pflichtbaulinie
- ~~~~~ Baulinien
- Baulinien Volumenschutz
- Baulinien für Arkaden
- ~~~~~ UG-Baulinie 1. + 2. UG
- ~~~~~ Strassenbaulinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- ~~~~~ Aufzuhebende Baulinien
- ~~~~~ Aufzuhebende UG-Baulinien
- ~~~~~ Zu erhaltende Fassaden
- Bereich für Hofbauten

- Gestaltung als Mansardgeschoss
- Pflichtbaulinien Zwischenbauten mit Flachdächer auf bestehender Firsthöhe
- Pflicht zum Rückbau
- Zu erhaltende Dächer

Orientierungsinhalt

- Gehwege Lage noch offen
- Hauptverkehrsstrasse
- Gemischtverkehrsflächen
- Gehwege
- Gebäude unter kommunalem Denkmalschutz
- Perimeter vorläufige Regelung
- Diese im Plan speziell bezeichnete Fläche ist für eine spätere Bebauung mit Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung vorgesehen. Solange kein im Rahmen einer städtebaulichen Studie entwickeltes Projekt vorliegt, gelten die im Plan festgelegten Vorschriften.
- Ein- / Ausfahrt

Zur Orientierung



Firsthöhe

Mansardgeschoss
Traufe
1. und 2. Obergeschoss

Erdgeschoss

Mansardgeschoss 1 : 500



Dachgeschoss 1 : 500

