

Stadt Brugg

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Erlenweg

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom	:	15. 12. 04	
Vorprüfungsbericht vom	:	17. 09. 04	
Öffentliche Auflage vom	:	11. 10. 04	bis : 10. 11. 04
Beschlossen vom Stadtrat am	:	20. 04. 05	

Der Stadtammann :

R. Alder

Der Stadtschreiber :

Y. Brescianini

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Juli 2005

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck des Gestaltungsplanes	2
2	Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
3	Geltungsbereich	2
4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	2

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5	Baulinien	3
6	Klein- und Anbauten, Tiefbauten	3
7	Geschossigkeit	3
8	Ausnutzung	3
9	Gestaltung	3
10	Gestaltung Grenzbereich Südwest	4

C. Erschliessung und Parkierung

§ 11	Erschliessung	4
12	Sammelplätze für Entsorgung	4
13	Dachwasser	4
14	Parkierungsanlagen	4/5
15	Umgebung	5

D. Verfahren

§ 16	Etappierung	5
17	Projektierung	5
18	Inkrafttreten	5

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

*Zweck des
Gestaltungsplanes*

Mit dem Gestaltungsplan "Erlenweg" werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität.
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume.
- Die Abstimmung der Wohnsiedlung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für Freizeit und Erholung.

§ 2

*Bestandteile des
Gestaltungsplanes*

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Planungsbericht

§ 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4

*Verhältnis zum
übergeordneten
Recht*

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W3. Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg sowie das übergeordnete eidgenössische und kantonale Bau- und Planungsrecht.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Baulinien

Bauten sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Baulinien zu errichten. Der Baulinienverlauf moderiert entlang der Sommerhaldenstrasse und des Erlenweges eine zukünftige Bauvolumensetzung.

§ 6

Klein- und Anbauten, Tiefbauten

Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten (§ 18 ABauV) können auch ausserhalb der Baulinien erstellt werden. Für die Strassen-, Wald- und Grenzabstände sowie Gebäudeabstände gilt das übergeordnete Recht.

§ 7

Geschossigkeit

¹ Im schraffierten Bereich sind viergeschossige Bauten zulässig.

² In der übrigen Fläche sind dreigeschossige Bauten zulässig.

§ 8

Ausnutzung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen insgesamt 6'320 m² Bruttogeschossfläche erstellt werden. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach dem kantonalen Recht und der BNO.

§ 9

Gestaltung

¹ Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.

² Insbesondere ist auf eine ausgewogene Bauvolumensetzung zu achten.

³ Die Bauten sind parallel bzw. senkrecht zur Sommerhaldenstrasse auszurichten. Bauten entlang der Südwestgrenze (Schulareal) sind hauptsächlich Südost-Nordwest zu orientieren.

⁴ Die Bauten sind mit begrünten Flachdächern zu versehen.

§ 10

*Gestaltung Grenz-
bereich Südwest*

¹ Mit der Bebauung des südwestlichen Bereiches des Gestaltungsplanperimeters ist die bauliche Abgrenzung zum Sportplatz der Schulanlage vorzunehmen.

² Auf die im Situationsplan festgelegte Länge ist eine differenziert gestaltete Sichtbetonwand zu errichten. Die Mauerkrone ist auf der Höhe von 350.90 m ü.M. zu halten.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet ist mit der Sommerhaldenstrasse und dem Erlenweg sowie mit den in den Strassenkörpern vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen.

§ 12

*Sammelplätze
für Entsorgung*

Für die Gesamtbebauung sind Sammelplätze für die Entsorgung zu erstellen.

§ 13

Dachwasser

Das Dachwasser der Neubauten ist im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze, oder sofern es der Baugrund zulässt, in eine zu erstellende Sickeranlage zu führen.

§ 14

*Parkierungs-
anlagen*

¹ Wird der nordwestliche Teil des Gestaltungsplanperimeters unter Einbezug der bestehenden Baute "Centro" bebaut, können die bestehenden Parkieranlagen weiter benutzt werden. Die im Rahmen einer baulichen Erweiterung benötigten weiteren Abstellplätze dürfen als Erweiterung der bestehenden Abstellplätze auch oberirdisch errichtet werden.

² Bei einem Abbruch des "Centro" und einer Neuüberbauung in diesem Bereich ist die Parkierung unterirdisch mit Zufahrt ab Erlenweg zu lösen. Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang des Erlenweges zu platzieren.

³ Für die Bebauung im südöstlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu erstellen. Die Zufahrt kann ab Sommerhaldenstrasse oder Erlenweg erfolgen.

⁴ Die Besucherparkplätze können an der Sommerhaldenstrasse oder am Erlenweg erstellt werden. Dem Standort Erlenweg ist dabei der Vorzug zu geben.

§ 15

Umgebung

¹ Die Freiräume sind als Teil des Gesamtkonzeptes ansprechend zu gestalten. Mit einer gezielten natürlichen Bepflanzung ist ein guter Wohnwert zu unterstützen und die optische Abgrenzung der Freiräume zu markieren.

² Mit einem Fusswegnetz sind die Hauseingänge, Spielplätze und Gehwege zu vernetzen.

³ Die Spielflächen mit Sitzgelegenheit können entweder zentral für die gesamte Bebauung oder getrennt für die Bebauung des südöstlichen und nordwestlichen Bereichs des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

D. Verfahren

§ 16

Etappierung

Eine etappenweise Bebauung kann nur gestützt auf ein Bauungskonzept über den gesamten Gestaltungsplanperimeter bewilligt werden. Das Bauungskonzept hat aufzuzeigen, dass die Ziele des Gestaltungsplanes, insbesondere §§ 9 und 15 erfüllt werden können.

§ 17

Projektierung

Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

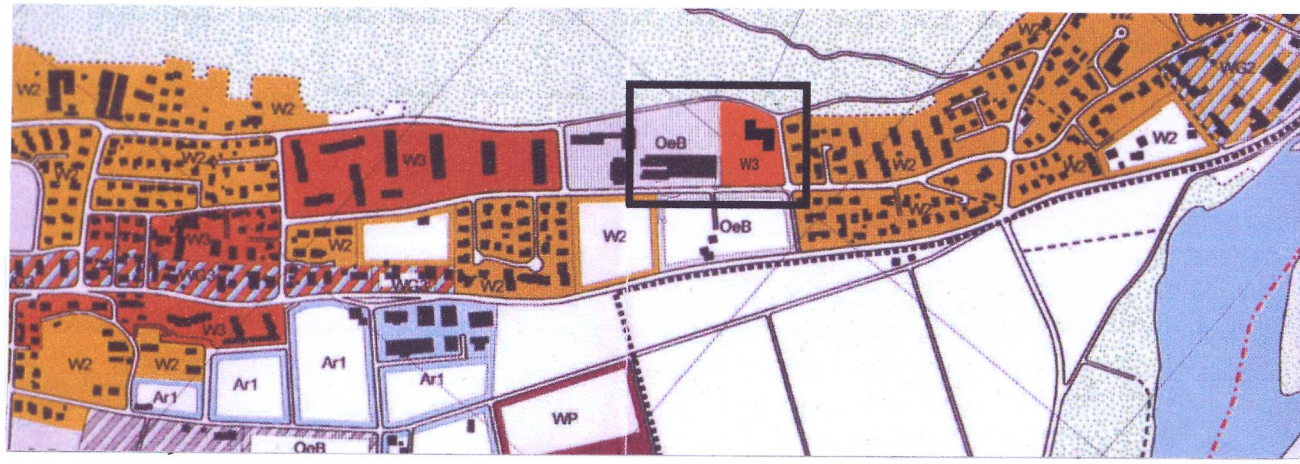
GESTALTUNGSPLAN ERLLENWEG

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SITUATION

1 : 500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 15.12.04
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 17.09.04
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 11.10.04 BIS : 10.11.04
BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM : 20.04.05

DER STADTAMMANN : DER STADTSCHREIBER :
R. Alder Y. Brescianini

GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Juli 2005

Der Staatsschreiber:

THOMA SCHNEIDER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG
DÖTTINGEN

22. JUNI 2004

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

GR 25.5.1971	blau	Aufzuhebende Baulinien
GR 25.5.1971	blau	Aufzuhebende Strassen- / Weglinien
	rot	Baulinien klein- und Anbauten, Tiefbauten § 6 SNV
	rot	Strassen- / Weglinien
	rot	Bereich 4 - geschossige Bauten zulässig § 7 Abs. 1 SNV
	violett	Grenzbereich Südwest § 10 SNV
	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan

2. Orientierungsinhalt

GR 25.5.1971	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR 25.5.1971	blau	Genehmigte Strassen- / Weglinien mit Genehmigungsdatum
	grau	Bestehende Strassen, Wege, Trottoirs
	grün	Waldgrenze
	grün	Wald
	schwarz	Bauzonengrenzen und Zonenbezeichnung

