

Stadt Brugg



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Gestaltungsplan Gaswerkareal

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage vom 12. Juni bis 12. Juli

Beschlossen vom Stadtrat am 26. Juli 2006

Der Stadtkammann:

R. Alder

Die Stadtschreiberin:

Y. Brescianini

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **27. September 2006**

Der Staatsschreiber:

Froelich & Hsu · Architekten ETH_BSA_SIA AG · Stahlrain 8 · 5200 Brugg

Telefon: 056 / 441 01 83
Telefax: 056 / 441 06 07



Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro
5201 Brugg

Telefon: 056 / 460 97 97
Telefax: 056 / 460 97 00
Internet: <http://www.porta-partner.ch>

Auftrags-Nr.: 095 P 112
15. August 2006

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Bestehend

Neu

§ 1

§ 1

Zweck, Geltungsbereich Der Gestaltungsplan Gaswerkareal regelt, gestützt auf § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde, die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

unverändert

§ 2

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Gaswerkareal besteht aus

unverändert

- dem Situationsplan 1:500
- dem Schnitt 1:500 und
- den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere § 19.

§ 3

unverändert

2 **Neu** Architektonische Gestaltung

Bestehend

Neu

§ 4

Architektonische Gestaltung

Es ist auf eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume zu achten.

3 Bauvorschriften

Bestehend

Neu

§ 4

Gebäudeart, Gebäude-
lage und -stellung
Obere Geländeterrasse:
Baufelder 1 und 3

¹Die Baukörper sind schwergewichtig im Bereich der oberen Geländeterrasse (Niveau ca. 339.40 m) anzuordnen. Die Gebäudelängsseite soll parallel zum Hang verlaufen. Die Lage der Baukörper ist durch die Baufelder Nr. 1 und 3 festgelegt.

Das Baufeld Nr. 3 ist für die Parkierung und / oder Nebenbauten bestimmt.

Untere Geländeterrasse:
Baufeld 2

²Auf der unteren Geländeterrasse (Niveau ca. 333 m) sind nur Bauten mit reduziertem Volumen,

§ 5

Das Baufeld Nr. 3 ist für die **Erschliessung**, Parkierung und / oder Nebenbauten bestimmt.

²Auf der unteren Geländeterrasse (Niveau ca. **333.40 m**) sind

insbesondere reduzierter Höhe, vorzusehen; die Lage ist durch das Baufeld Nr. 2 festgelegt.

§ 5

Geschosshöhe

Gewerblich genutzte Geschosse dürfen eine Geschosshöhe von mehr als 3 m aufweisen.

§ 6

unverändert

§ 6

Gebäude- und Firsthöhen, Mantellinien

¹Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind durch Mantellinien in den Schnitten 1:500 festgelegt. Sie können von einzelnen notwendigen technischen Dachaufbauten überschritten werden.

§ 7

unverändert

Obergeschoss-Mantellinie

²Innerhalb der im Schnitt 1:500 speziell bezeichneten Obergeschoss-Mantellinie darf das Obergeschoss maximal 80 % der Fassadenlänge betragen. Zudem ist es ab einer Länge von 50 m mindestens einmal durch einen mindestens 3 m breiten Unterbruch zu unterteilen.

unverändert

Bereich Vordach

³Innerhalb des festgelegten Bereiches dürfen stützenlose Vordächer angeordnet werden. Das Vordach darf Oberkant die Kote von 339.80 m ü. M. nicht überschreiten.

Unterirdische Parkieranlage

⁴ Zusätzlich zu den Baufeldern 1 und 3 sind auch unter der Erschliessungsfläche der oberen Geländeterrasse unterirdische Parkieranlagen im dafür festgelegten Bereich zulässig.

	§ 7	
<i>Fassadengestaltung</i>	Die Fassaden sind sorgfältig zu gestalten. Insbesondere die aareseitige Fassade ist zu gliedern.	§ 8 unverändert
	§ 8	
<i>Ausnützungsziffer</i>	Die maximale Ausnützungsziffer ist durch die Baufelder und die Mantellinien festgelegt.	§ 9 unverändert

4 Freiraumgestaltung

Bestehend

	§ 9	Neu
<i>Bepflanzungskonzept Grundsätze</i>	¹ Die neuen Baukörper werden mit einem begleitenden Bepflanzungskonzept gegliedert und in den Aareufer- Friedhof- und Strassenraumbereich (Gaswerkstrasse) eingebunden, zudem ist bei der Gestaltung des Strassenraumes der Gaswerkstrasse seine Bedeutung als Abschluss des Siedlungsraumes zu berücksichtigen.	§ 10 unverändert
<i>Grünfläche A (Aareuferbereich)</i>	² Die Grünfläche A entlang des Philosophenweges (Aareuferweg) ist als Ergänzungsraum zum Aareufer mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.	² Die Grünfläche A entlang des Philosophenweges (Aareuferweg) ist als Ergänzungsraum zum Aareufer mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten. <i>Die Gestaltung hat nach einem Grünraumkonzept, welches von einem versierten Landschaftsplaner erstellt wird, zu erfolgen.</i>
		<i>Zugang Funktionsräume</i> ³ Innerhalb des festgelegten Bereiches können befestigte Zugänge zu den Funktionsräumen erstellt werden. Der Belag muss sickerfähig sein.

**Grünfläche B
(Friedhofsbereich)**

³Die Grünfläche B bezeichnet den Übergangsbereich zum Friedhof und ist in Ergänzung zur bestehenden Bepflanzung intensiv auf eine Höhe von mindestens 4 m mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (räumliche Gliederung der unterschiedlichen Zonen OE und WG3).

*unverändert*⁴Die Grünfläche**Grünfläche C
(Strassenraum Gaswerkstrasse)**

⁴Die Grünfläche C betrifft den Strassenraum der Gaswerkstrasse und den Siedlungsrand. Sie soll zusätzlich durch eine Baumreihe betont und aufgewertet werden, wobei die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) als Richtvorgabe dienen.

*unverändert*⁵Die Grünfläche**Erschliessungsbereich**

⁵Die im Situationsplan dargestellten Flächen sind für den Werkverkehr und die Parkierung vorgesehen.

*unverändert*⁶Die im Situationsplan

⁶Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

*unverändert*⁷Mit dem Baugesuch

5 Altlasten

Bestehend

Neu

§ 11

Unversiegelte Flächen ¹Verkehrsflächen über belasteten Standorten dürfen nicht sicherfähig ausgestaltet sein.

Sanierungskonzept ²Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept einzureichen.

6 Schlussbestimmungen

Bestehend

§ 10

*Genehmigung, Inkraft-
treten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Neu

§ 12

unverändert

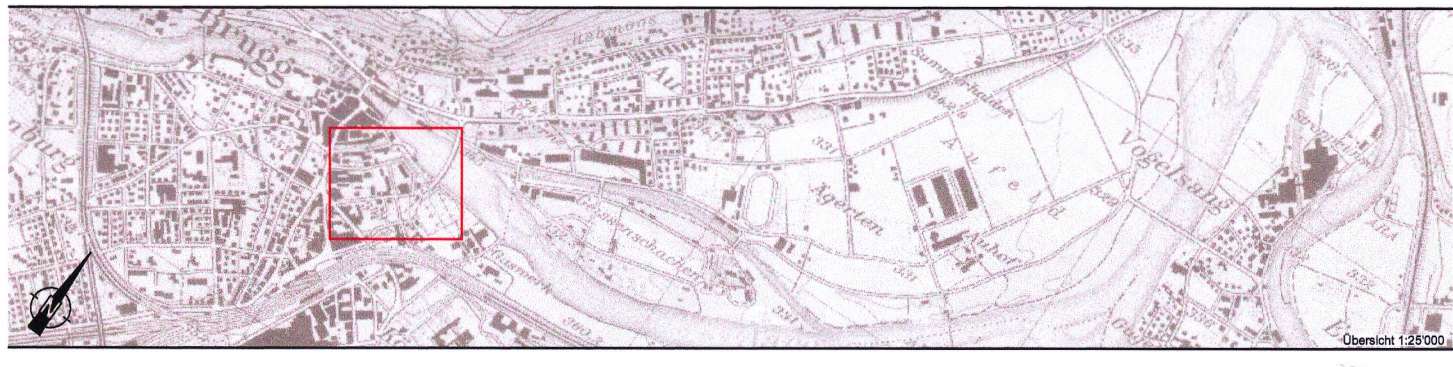


Teiländerung Gestaltungsplan Gaswerkareal

gemäss § 21 BauG

Genehmigungsexemplar

Situationsplan 1 : 500



Öffentliche Auflage vom: 12. Juni 2006 bis 12. Juli 2006

Vom Stadtrat beschlossen am: 26. Juli 2006

Der Stadtkammann :

R. Alder

Die Stadtschreiberin :

Y. Brescianini

Genehmigt vom Regierungsrat am :
Aarau, den 27. September 2006

Der Staatsschreiber:

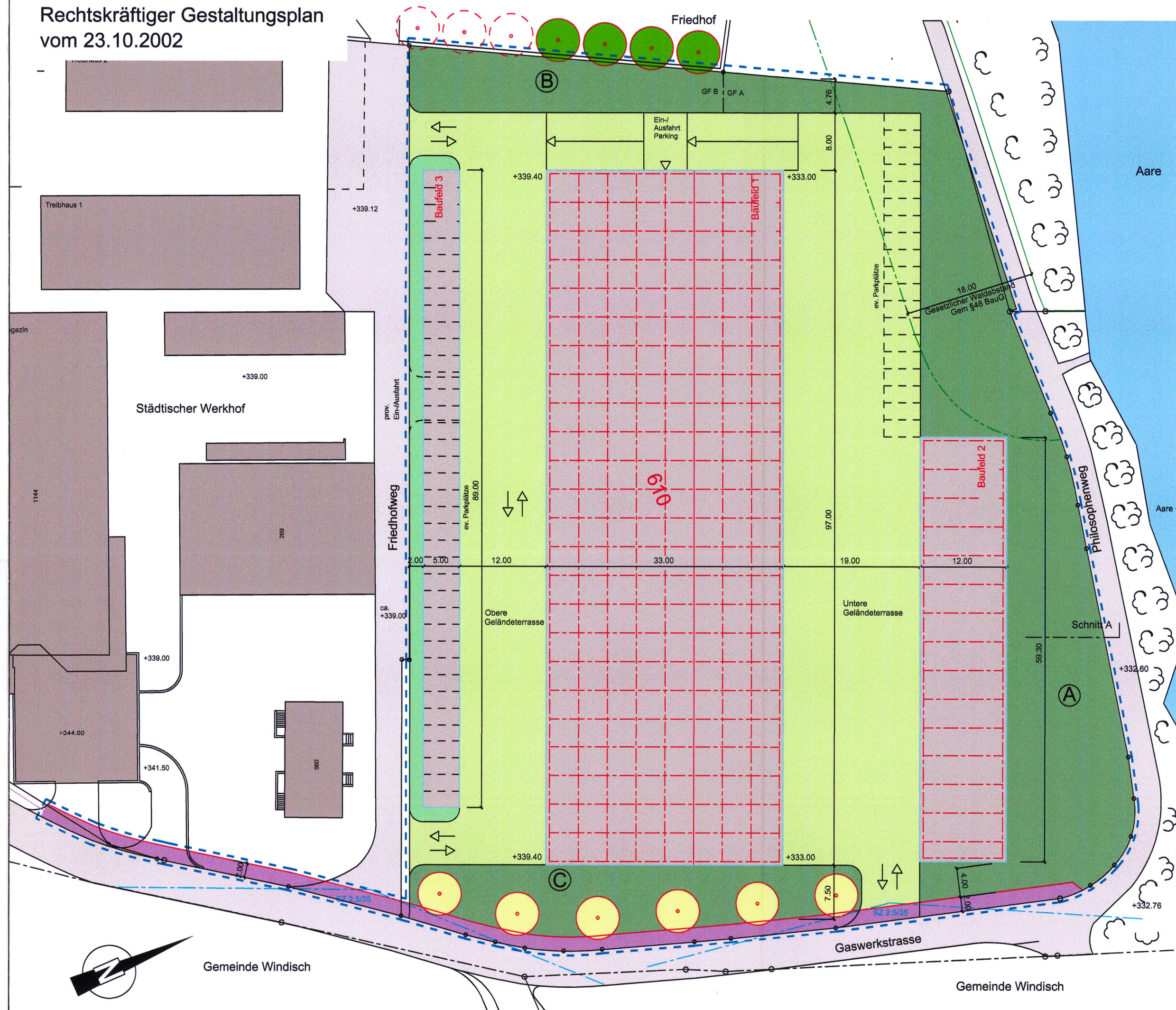
Froelich & Hsu Architekten ETH_BSA_SIA AG Stahlrain 8 5200 Brugg

Telefon : 056 / 441 01 83
Telefax : 056 / 441 06 07

PORTA +PARTNER AG
Ingenieure - Planer - Geometer
Brugg - Lenzburg - Sempach

Projektnummer: 095P112
Format: 30 x 105
EDV-Pfad: K:\akt_cad\095brugg\p112\autocad\
Plotfile: plaene_dwg\GP_gaswerk.dwg
Art: Erstellung: Änderung 1: Änderung 2:
gezeichnet: Bm 15.08.2006
geprüft: AS 3.7.06
freigegeben: AS 15.10.06
Beschreibung der letzten Änderung: -

Rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 23.10.2002



Legende

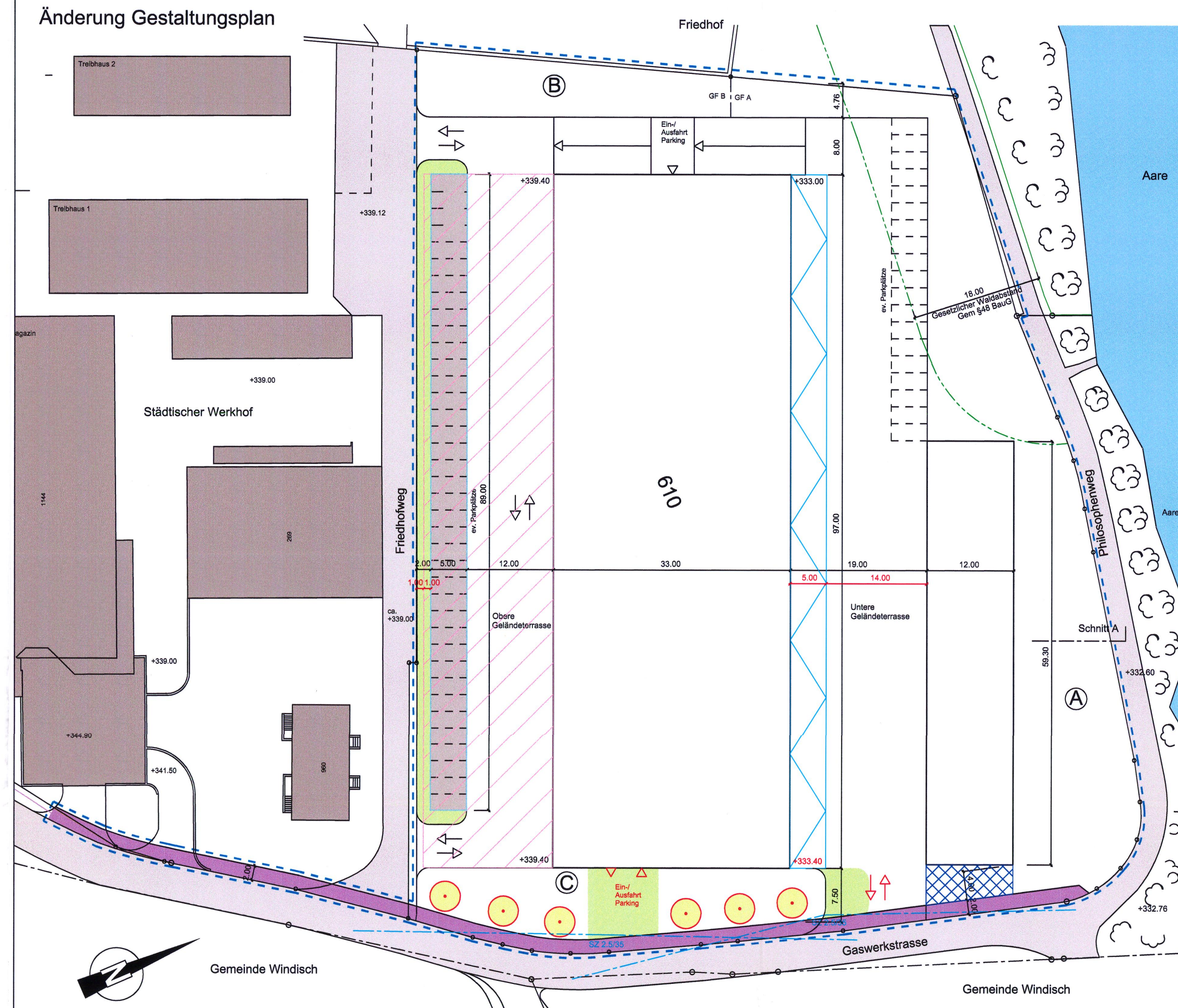
1. Genehmigungsinhalt

- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gem. §132 BauG)
- Baufeld
- Grünflächen
- Neue Bäume

2. Orientierungsinhalt

- Erschliessungsfläche
- Gehweg
- Bestehende Strassenfläche
- Bäume bestehend / geplant
- Gestaltungsplan-Perimeter
- Wald
- Waldgrenze gemäss §3 AWaV
- Waldabstand
- Gewässer (Aare)

Änderung Gestaltungsplan



Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Baufeld 3
- Unterirdische Parkierungsanlage
- Bereich Vordach
- Erschliessungsfläche
- Zugang Funktionsräume
- Neue Bäume (die Festlegung der Anzahl und der Art der Bäume erfolgt im Bepflanzungskonzept)

2. Orientierungsinhalt

- Gehweg
- Bestehende Strassenfläche
- Gestaltungsplan-Perimeter
- Wald
- Waldgrenze gemäss §3 AWaV
- Waldabstand
- Gewässer (Aare)

Stadt Brugg



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Gaswerkareal

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Schnitt 1:500

Beschlossen vom Stadtrat am 29. Aug. 2002

Der Stadtammann:

R. Alder

Der Stadtschreiber:

Y. Brescianini

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Oktober 2002

Der Staatsschreiber:

Adrian Froelich & Martin Hsu · Architekten ETH / SIA · Stahlrain 8 · 5200 Brugg

Telefon: 056 / 441 01 83
Telefax: 056 / 441 06 07



Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro
5201 Brugg

Telefon: 056 / 460 97 97
Telefax: 056 / 460 97 00
Internet: <http://www.porta-partner.ch>

PORTA+PARTNER

Auftrags-Nr.: 095 P 105.50
8. Mai 2002 / Gi

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL/Planer BSP

Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck, Geltungsbereich Der Gestaltungsplan Gaswerkareal regelt, gestützt auf § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde, die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan Gaswerkareal besteht aus

- dem Situationsplan 1:500
- dem Schnitt 1:500 und
- den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere § 19.

2 Bauvorschriften

§ 4

Gebäudeart, Gebäude-lage und -stellung
Obere Geländeterrasse:
Baufelder 1 und 3

¹Die Baukörper sind schwergewichtig im Bereich der oberen Geländeterrasse (Niveau ca. 339.40 m) anzuordnen. Die Gebäudelängsseite soll parallel zum Hang verlaufen. Die Lage der Baukörper ist durch die Baufelder Nr. 1 und 3 festgelegt.

Das Baufeld Nr. 3 ist für die Parkierung und / oder Nebenbauten bestimmt.

Untere Geländeterrasse:
Baufeld 2

²Auf der unteren Geländeterrasse (Niveau ca. 333 m) sind nur Bauten mit reduziertem Volumen, insbesondere reduzierter Höhe, vorzusehen; die Lage ist durch das Baufeld Nr. 2 festgelegt.

§ 5*Geschosshöhe*

Gewerblich genutzte Geschosse dürfen eine Geschosshöhe von mehr als 3 m aufweisen.

§ 6*Gebäude- und Firsthöhen, Mantellinien*

¹Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind durch Mantellinien in den Schnitten 1:500 festgelegt. Sie können von einzelnen notwendigen technischen Dachaufbauten überschritten werden.

Obergeschoss-Mantellinie

²Innerhalb der im Schnitt 1:500 speziell bezeichneten Obergeschoss-Mantellinie darf das Obergeschoss maximal 80 % der Fassadenlänge betragen. Zudem ist es ab einer Länge von 50 m mindestens einmal durch einen mindestens 3 m breiten Unterbruch zu unterteilen.

§ 7*Fassadengestaltung*

Die Fassaden sind sorgfältig zu gestalten. Insbesondere die aareseitige Fassade ist zu gliedern.

§ 8*Ausnützungsziffer*

Die maximale Ausnützungsziffer ist durch die Baufelder und die Mantellinien festgelegt.

3 Freiraumgestaltung

§ 9*Bepflanzungskonzept Grundsätze*

¹Die neuen Baukörper werden mit einem begleitenden Bepflanzungskonzept gegliedert und in den Aareufer- Friedhof- und Strassenraumbereich (Gaswerkstrasse) eingebunden, zudem ist bei der Gestaltung des Strassenraumes der Gaswerkstrasse seine Bedeutung als Abschluss des Siedlungsraumes zu berücksichtigen.

Grünfläche A (Aareuferbereich)

²Die Grünfläche A entlang des Philosophenweges (Aareuferweg) ist als Ergänzungsraum zum Aareufer mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.

Grünfläche B (Friedhofbereich)

³Die Grünfläche B bezeichnet den Übergangsbereich zum Friedhof und ist in Ergänzung zur bestehenden Bepflanzung intensiv auf eine Höhe von mindestens 4 m mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (räumliche Gliederung der unterschiedlichen Zonen OE und WG3).

Grünfläche C (Strassenraum Gaswerkstrasse)

⁴Die Grünfläche C betrifft den Strassenraum der Gaswerkstrasse und den Siedlungsrand. Sie soll zusätzlich durch eine Baumreihe betont und aufgewertet werden, wobei die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) als Richtvorgabe dienen.

- Erschliessungsbereich* ⁵Die im Situationsplan dargestellten Flächen sind für den Werkverkehr und die Parkierung vorgesehen.
- ⁶Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

4 **Schlussbestimmungen**

§ 10

- Genehmigung, Inkrafttreten* Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Stadt Brugg



Gestaltungsplan Gaswerkareal

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Schnitt 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Beschlossen vom Stadtrat am **29. Aug. 2002**

Der Stadtammann:

R. Alder

Der Stadtschreiber:

Y. Brescianini

Genehmigt vom Regierungsrat am **23. Oktober 2002**

Der Staatsschreiber:

J. F. L.

Adrian Froelich & Martin Hsu · Architekten ETH / SIA · Stahlrain 8 · 5200 Brugg

Telefon: 056 / 441 01 83
Telefax: 056 / 441 06 07



Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro
5201 Brugg
Telefon: 056 / 460 97 97

PORTA+PARTNER

Auftrags-Nr.: 095 P 105.50
8. Mai 2002 / Gi

R. Gipser

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Strassen- und Weglinien
(Enteignungsrecht gem. §132 BauG)
- Baufeld
- Grünflächen
- Neue Bäume

2. Orientierungsinhalt

- Erschliessungsfläche
- Gehweg
- Bestehende Strassenfläche
- Bäume bestehend / geplant
- Gestaltungsplan-Perimeter
- Wald
- Waldgrenze gemäss §3 AWaV
- Waldabstand
- Gewässer (Aare)

