

Gestaltungsplan "Habsburgerstrasse"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



© 2008 swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom:

22. Oktober 2007

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

19. November 2007 – 19. Dezember 2007

Beschlossen vom Stadtrat am:

09. April 2008

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Juli 2008

Der Staatsschreiber:

Richtkonzept:

Metron Architektur AG, Metron Landschaft AG

Stahlrain 2, 5201 Brugg

Gestaltungsplan:

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlrain 2, 5201 Brugg F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

09. April 2008 BGL/VE/KHA

O:\DATEN\M2\21-548\3C_GESTALTUNGSPLAN\BERICHT_SNV\
SNP_HABSBURGERSTRASSE_SNV_080409.DOC

Der Stadtrat Brugg erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Brugg vom 09. Juni 1998, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Stadt Brugg.
- ² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 3 Ziele / Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des Areals „Habsburgerstrasse“.
- ² Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin die planerischen Rahmenbedingungen für eine Bebauung auf dem lärmvorbelasteten Areal festzulegen, damit Wohnungen und Freiräume optimal vor Lärmimmissionen geschützt werden können. Zudem soll mit dem Gestaltungsplan ein harmonisches Zusammenwachsen der beiden Quartiere Altenburg und Bodenacker gefördert werden.
- ³ Daraus werden die folgenden lagebezogenen Anforderungen definiert:
 - Sicherstellung der planerischen parzellenübergreifenden Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Typologie und Geschossigkeit sowie Erschliessung, Parkierung und Freiraum.
 - Gewährleistung einer parzellenweisen Etappierung.

Bebauung

§ 4 Baufelder

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Situationsplan in die Baufelder Ost und West unterteilt.
- ² Die Baufelder begrenzen die Flächen, in denen Bauten zugelassen sind.
- ³ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind innerhalb der Baufelder und im Bereich zwischen der Baulinien und der Wegparzelle 1171 zulässig.
- ⁴ Gegenüber den Nachbarparzellen des Gestaltungsplanareals sind die Grenzabstände einzuhalten. Innerhalb des Gestaltungsplanareals können die Gebäude- und die Grenzabstände reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 5 Baufeld Ost

- ¹ Innerhalb des Baufeldes Ost sind Bauten mit minimal 5 und maximal 7 Vollgeschosse zulässig. Bei Bauten mit 7 Vollgeschossen ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- ² Die Zwangsbaulinie und die Baulinie definieren den östlichen Baufeldbereich für Bauten innerhalb dieses Baufeldes, davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.
- ³ Die maximale Gebäudetiefe beträgt im Baufeld Ost 13.00 m.

§ 6 Baufeld West

- ¹ Innerhalb des Baufeldes West sind Bauten mit minimal 3 und maximal 4 Vollgeschosse. Bei Bauten mit 4 Vollgeschossen ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- ² Die Bauten innerhalb des Baufeldes West müssen - unabhängig von ihrer Geschossigkeit - gegenüber den Bauten, im Baufeld Ost einen Gebäudeabstand von 18.00 m einhalten.
- ³ Die maximale Gebäudelänge beträgt im Baufeld West 35.00 m.

§ 7 Ausnützung

- ¹ Über das gesamte Gestaltungsplangebiet ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0.84 zulässig.
- ² Innerhalb des Baufeldes Ost ist eine Ausnützungsziffer von mehr als 0.80 zulässig, innerhalb des Baufeldes West beträgt sie maximal 0.80. Bei der etappenweisen Realisierung über die West-Ost Arealtiefe ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0.84 zulässig.

³ Innerhalb des Gestaltungsplanareals bestehen keine weiteren Ansprüche auf zusätzliche Ausnützungs-Bonus (z.B. Arealüberbauungen).

§ 8 Dachgestaltung

Auf dem Gestaltungsplangebiet sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 10% zulässig. Die Dächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Freiraum

§ 9 Freiraumkonzept

¹ Für die gemeinschaftliche Nutzung des Freiraums ist auf dem Areal ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben. Die einheitliche Gestaltung wird durch ein Freiraumkonzept sichergestellt. Elemente der gemeinschaftlichen Freiräume sind Bepflanzungen, Bodenbeläge, Beleuchtung sowie Ausstattung.

² Das Freiraumkonzept ist durch alle am Gestaltungsplan beteiligten GrundeigentümerInnen zu erarbeiten. Es ist zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Mit der Bewilligung durch den Stadtrat wird das Freiraumkonzept zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen. Dieses kann in begründeten Fällen bezüglich den aktuellen Bedürfnisse angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

³ Das Freiraumkonzept muss die folgenden Festlegungen beinhalten:

- Zwischen den Baufeldern West und Ost ist ein räumlich zusammenhängender Aussenraum vorzusehen. Darin sind für die Bewohnerschaft geeignete Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzuordnen.
- Die Terrainanpassungen sind mit Ausnahme von Spielhügeln auf 0.5 m beschränkt.
- In den bezeichnenden Bereichen der Bauminself sind locker bepflanzte Bauminself mit einer minimalen Grundfläche von 100 m² anzuordnen. Diese sind von Verbindungswegen, Haupt- und Nebenbauten freizuhalten. Die Baumarten sind so zu wählen, dass Sichtbeziehungen, ein jahreszeitlich differenziertes Vegetationsbild und der übergeordnete gestalterische Zusammenhalt gewährleistet sind.
- Die Freihaltebereiche zwischen dem Baufeld West und der Parzelle 1171 sind räumlich durchlässig und offen zu gestalten. Die Mindestbreite der Freihaltebereiche betragen jeweils 10 m. Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt in diesen Bereichen maximal 20%.
- Entlang dem parallel zum Bahndamm verlaufenden Weg sind durch die Grundeigentümer Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage wird jeweils mit der entspre-

chenden Bauetappe, abgestimmt auf die Bebauung und die Arealumgebung, festgelegt.

- Die Ausbildung des gemeinschaftlichen Freiraums trägt zur Entwicklung der ortstypischen Fauna und Flora (z.B. Magerwiese Bahndamm) bei. Die Grün- und Belagsflächen sind hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung angemessen zu gestalten und auszustatten.

§ 10 Private Freiräume

¹ Die privaten Freiräume sind nicht Bestandteil des Freiraumkonzepts.

² Die Abgrenzung der privaten Freiräume gegenüber den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen darf einzig mit sommergrünen Hecken erfolgen. Bei Hecken, welche den privaten Freiräumen zugewandt sind, kann die Umzäunung mit Maschendraht erfolgen. Andere Einfriedungen sind nicht zulässig.

Mobilität

§ 11 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung und Anlieferung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Habsburgerstrasse. Zusätzlich ist die verkehrsmässige Erschliessung und Anlieferung für den nördlichen Bereich des Gestaltungsplanes über den Hafnerweg zulässig.

² Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen ist im Gestaltungsplan ersichtlich.

§ 12 Übergangsflächen

¹ Übergangsflächen entlang der Habsburgerstrasse dienen als Orientierungs- und Begegnungszonen sowie als Gliederungselement des Strassenraumes. Die im Plan bezeichneten Bereiche sind als Klein-Plätze mit Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie sind so zu gestalten, dass sie konzeptionell und materiell direkt an den Fahrbahnrand anschliessen.

² Innerhalb der Übergangsflächen sind u. a. Besucherparkplätze, Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen und Abstellplätze für Velos anzuordnen. Zudem dienen sie als Notzufahrt für das Baufeld West.

§ 13 Parkierung

- ¹ Besucherparkplätze für den gesamten Gestaltungsplanperimeter sind einzig innerhalb der Übergangsflächen und am Hafnerweg anzuordnen.
- ² Die übrige Parkierung ist ausschliesslich in den Einstellhallen zulässig. Über das gesamte Gestaltungsplangebiet sind prioritär zwei Einstellhallen, welche von der Habsburgerstrasse erschlossen werden und eine weitere Einstellhalle mit zweiter Priorität, welche direkt vom Hafnerweg erschlossen ist, zulässig.
- ³ Bei der Realisierung von Einstellhallen im nördlichen Arealbereich sind geeignete Erweiterungsmöglichkeiten zwingend vorzusehen.

§ 14 Fuss- und Radwegverbindung und Notzufahrt

- ¹ Entlang des Bahndammes ist auf der Parzelle Nr. 1171 eine 3.50 m Breite öffentliche Fuss- und Radwegverbindung freizuhalten. Die Verbindung ist mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrradwegrecht zu sichern. Neben der Fuss- und Radwegverbindung dient der Weg als Notzufahrt für das Gestaltungsplangebiet.
- ² Im Rahmen der ersten Bauetappe, entlang der Wegparzelle Nr. 1171, ist dieser Weg zu realisieren.
- ³ Das Trottoir entlang der Habsburgerstrasse wird nach den Bestimmungen des rechtskräftigen Strassenreglements der Stadt Brugg realisiert.
- ⁴ Am südlichen Rand des Perimeters ist eine Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 2.00 m freizuhalten. Dieser Fussweg wird mit der Realisierung einer Überbauung auf Parzelle Nr. 1212 erstellt und ist mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu sichern. Der Fussweg ist unversiegelt auszugestalten.

§ 15 Internes Wegnetz

Das interne Wegnetz dient der Durchlässigkeit des Areals. Es ist barrierefrei bzw. behindertengerecht auszugestalten. Die definitive Lage der Wege wird mit den jeweiligen Bauprojekten festgelegt. Die Ausgestaltung der Wege wird im Freiraumkonzept (vgl. § 9) festgelegt.

§ 16 Veloabstellplätze

- ¹ Je Wohneinheit ist für Fahrräder oberirdisch im Minimum ein gedeckter Veloabstellplatz in unmittelbarer Nähe zu den Hauszugängen anzubieten. In den Kellergeschossen sind je Wohneinheit genügend Abstellplätze für den restlichen Bedarf sicher zu stellen.
- ² Sämtliche oberirdisch angeordneten Veloabstellplätze sind sowohl genügend zu beleuchten als auch mit Diebstahlsicherungssystemen auszurüsten.

Umwelt

§ 17 Lärm

Im Baudfeld Ost sind lärmoptimierte Grundrisskonzepte zwingend. Bei diesen Grundrisskonzepten sind alle lärmempfindlichen Räume in Wohnungen so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Für Wohnungen mit mehr als vier Zimmern können in Anwendung der Ausnahmemöglichkeit nach Art. 30 LSV (Lärmschutz-Verordnung) für einzelne Teile der Wohnung (z. B. ein lärmempfindlicher Raum) exponierte Fenster zugestanden werden, wenn der Raum über wenigstens ein Fenster verfügt, vor welchem die Summe aller Dämpfungen mindestens 23.4 dB(A) (Einhaltung Immissionsgrenzwerte) beträgt und über eine kontrollierte Lüftung verfügt.

§ 18 Versickerung

Das Oberflächen- und Dachwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder mittels Retention gedrosselt abzuleiten.

Qualitätssicherung

§ 19 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplanes ist für jedes Bauprojekt, auf Kosten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einzuholen. Die Fachperson wird nach Anhörung der Gesuchstellenden durch die Stadt Brugg bestimmt. Werden ein Studienauftragsverfahren oder ein Wettbewerb durchgeführt kann das Fachgutachten in diesem Rahmen erfolgen.

² Für die Beurteilung der Bauprojekte im Hinblick auf die angestrebte Gesamtsituation werden die im Planungsbericht dokumentierten Richtkonzepte und das Testplanungsverfahren beigezogen. Abweichungen von diesem Konzept sind möglich, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht werden kann.

³ Für alle Bauten und Anlagen gelten neben den Sondernutzungsvorschriften, insbesondere die folgenden Anforderungen:

- Erfüllung der ortsplanerischen Ziele und gute Siedlungs- und Wohnqualität,
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume,
- Rationelle Erschliessung, gutes Wegenetz, separate Veloabstellanlagen,
- Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen,
- Erfüllung der Anforderungen an das behindertengerechte Wohnen,
- Es sind einzig energieeffiziente Bauten zulässig, welche den MINERGIE®-Standard erreichen oder ein gleichwertiger Standard einhalten.

Schlussbestimmung

§ 20 Inkrafttreten

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

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

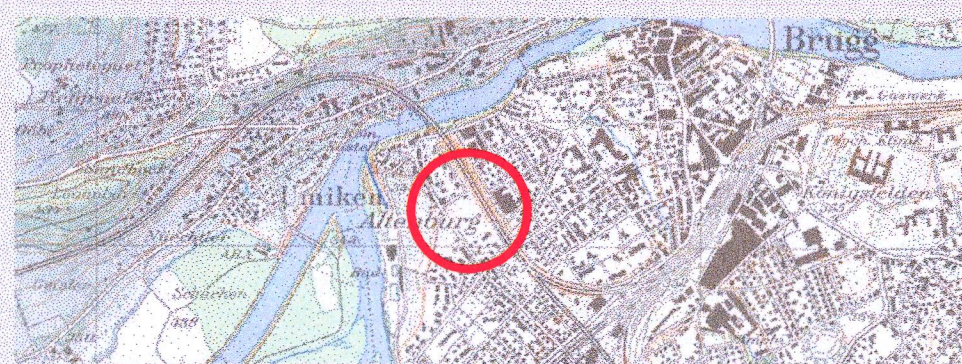
Gestaltungsplan "Habsburgerstrasse"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1 : 500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:
Sondernutzungsvorschriften



© 2007 swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 22. Oktober 2007

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 19. November bis 19. Dezember 2007

Beschlossen vom Stadtrat am: 09. April 2008

Der Stadtratmann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Juli 2008

Der Staatsschreiber:

Richtkonzept:
Metron Architektur AG, Metron Landschaft AG
Stahtrain 2 / 5200 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch

Projekt-Nr.: 21-5481
Detail: GP_Grundlagenplan_def.pln
Ges./Gepr.: psc / bgl
Format: 63 / 60
Datum: 09.04.2008

Gestaltungsplan:
Metron Raumentwicklung AG
Stahtrain 2 / 5200 Brugg
T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch

metron

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld West
- Baufeld Ost
- Zwangsbaulinien für Bauten
- Baulinien für Bauten
- Erschliessungsbereich
Fussgänger, Radfahrer, Notzufahrt (Anlieferung)
- Erschliessungsbereich Fussgänger
- Bereich für Fussweg, Mindestbreite 2 m.
- Übergangsflächen
- Ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen.
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- Besucher-Parkplätze
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- Internes Wegnetz

- Ungefähre Lage der Freihaltebereiche, Breite min. 10 m
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- Zusammenhängender Aussenraum
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- Bauminseln:
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.
- Baumpaar entlang Bahndamm
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgesetzt.

Orientierungsinhalt

- Rechtskräftige Baulinie mit Genehmigungsdatum
- Rechtskräftige Strassenlinie
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- Zonengrenze
- Baumreihe Habsburgerstrasse

