

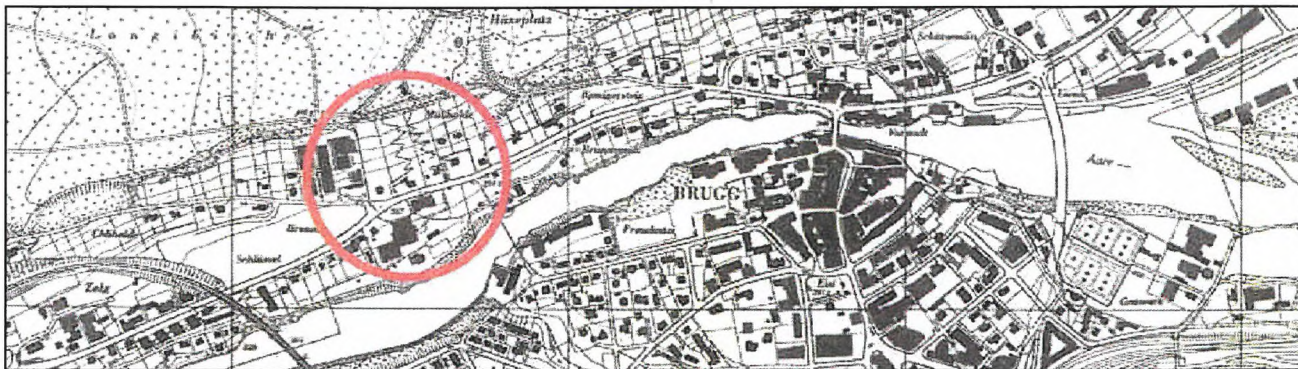


Gestaltungsplan MÜHLEHALDE

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



MINIKUS VOGT & PARTNER Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 / 437 17 80 Telefax 056 / 437 17 89 e-mail mvp@mvpag.ch 8967 Widen Bremgartenstrasse 3 Telefon 056 / 640 05 05 Telefax 056 / 640 05 06 e-mail mvp@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	09.04.2009	su	su	su	30 / 84	25680/1
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom: Nr. :			vom: Nr. :		
Dateiname : bru25680-1_GP_neu_gedreht.dwg						

Vorprüfungsbericht vom: 12. Februar 2009

Mitwirkungsbericht vom: 21. Oktober 2009

Öffentliche Auflage vom: 18. Mai 2009

bis: 17. Juni 2009

Beschlossen vom Stadtrat am: 21. Oktober 2009 (Brugg)

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2010

Der Staatsschreiber:

Der Stadtrat von Brugg erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive und wirtschaftliche Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des Areals „Mühlehalde“.

² Angestrebt wird insbesondere

- eine gute Eingliederung der Neubauten in das gewachsene Terrain,
- eine zeitgemässe Erneuerung des Strassenraums entlang der Baslerstrasse unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten,
- eine Freiraumgestaltung, die auf die Anliegen der angrenzenden Naturschutzzone eingeht und die Vorgaben der Nutzungsplanung „Bruggerberg“ übernimmt,
- eine Bebauungsstruktur, welche die Wohnungen und Freiräume optimal vor Lärmimmissionen schützt.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften mit Beilagen

² Der Planungsbericht, das Lärmgutachten und das Richtprojekt dienen der Erläuterung des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Stadt Brugg.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Baulinie Baslerstrasse

¹ Tiefbauten und unbewohnte Hochbauten (Garagen, Keller etc.) dürfen entlang der Baslerstrasse auf die Baulinie gestellt werden.

² Die Gebäudehöhe der Hochbauten beträgt maximal 3.0 m ab OK Trottoir Baslerstrasse.

§ 6

Baufelder „Terrassenhäuser“

¹ Die Bauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes zu erstellen. Sie sind in der Höhe zu terrassieren.

² In Abweichung zu den Vorschriften der Wohnzone W2 sind in den Baufeldern „Terrassenhäuser“ dreigeschossige Bauten erlaubt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe bis OK Dachkante beträgt entlang der nördlichen Baufeldgrenze 3.0 m ab gewachsenem Terrain. Die Hauptgebäude dürfen die Mantellinien gemäss Beilagen zu den SNV nicht überschreiten.

⁴ Alle Bauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Die Flachdächer der obersten Bautiefe sind extensiv zu begrünen.

⁵ Oberlichter, technisch bedingte Anlagen (Liftüberfahrt, Kamine etc.) und Brüstungen können die Mantellinien überschreiten. Sie sind so zu gestalten (Lage, Farbe, Materialisierung), dass sie möglichst nicht in Erscheinung treten.

⁶ Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 AbauV dürfen über die Baufelder hinausragen.

⁷ Im Gestaltungsplangebiet „Mühlehalde“ gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6.

§ 7

Gestaltung

¹ Alle Bauten (Haupt-, Neben- und Kunstbauten) haben sich möglichst in das Gelände und die benachbarten Gebäuden zu integrieren.

² Die Volumen und Fassaden der Terrassenhäuser sind mittels Vor- und Rücksprüngen zu staffeln. Die Stufen sind regelmässig und parallel zur Neigung der benachbarten Terrassensiedlung auszubilden.

³ Die Terrassenhäuser und deren Baubereiche sind mit geeigneten Massnahmen (Pflanztröge, Rankhilfen, Pergolas etc.) zu begrünen.

⁴ Die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge sind innerhalb des bezeichneten Bereichs in einer unterirdischen Sammelgarage zu erstellen.

⁵ Die für die Baslerstrasse charakteristische Vorzone mit dem gefassten Strassenraum ist zu erhalten. Im Sinne eines einheitlichen Strassenbildes sind Mauern als Lärnhindernisse bzw. Stützmauern für Aufschüttungen direkt an die Strassen- und Weglinie bzw. die Parzellengrenze zu stellen.

⁶ Die Parzelleneinfassung kann für die Zufahrt zur Sammelgarage, die Hauszugänge und für Vorplätze unterbrochen werden.

⁷ Die Gemeinschaftsflächen (inkl. Kinderspielplätze) sind über der Sammelgarage zu erstellen.

§ 8

Lärmimmissionsschutz

¹ Für die Einhaltung der Planungsgrenzwerte (PGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind folgende Massnahmen zwingend umzusetzen:

- Lärmschutzwand entlang der Baslerstrasse,
- Sammelgarage mit erhöhter Rückwand.

² Die Massnahmen gemäss Abs. 1 sind vor Bezug der Terrassenhäuser zu erstellen.

³ Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten vorzulegen.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 9

Haupterschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Rinikerstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 10

interne Erschliessung

¹ Die Erschliessungsbereiche „Terrassenhäuser“ bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte. Die genaue Lage der Erschliessungsanlagen wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

² Die Hauszugänge ab der Baslerstrasse sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu errichten.

*Zufahrtsbereich
Sammelgarage*

§ 11

¹ Die Ein- und Ausfahrt zu den Abstellplätzen hat im markierten Zugangsbereich zu erfolgen.

² Der Anschluss an die Rinikerstrasse und die Zufahrt in die Sammelgarage sind zwingend gemäss der Studie der MVP AG vom 28. November 2008 auszuführen (siehe Beilagen zu SNV).

³ Dazu gehören insbesondere

- bauliche Führung der ausfahrender Fahrzeuge Richtung Rinikerstrasse,
- Sichtzone mit einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m und einer Sichtweite von 50 m,
- neue Gehwegführung entlang Basler- und Rinikerstrasse,
- Warteraum mit einer Mindestdiefe von 6 m zwischen Garagensor und neuem Gehweg.

⁴ Die Ausbildung des Anschlusses gemäss Abs. 2 und 3 ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung durch den Stadtrat. Entsprechend § 63 BauG ist zudem die kantonale Zustimmung erforderlich.

⁵ Der Anschluss und die Zufahrt sind spätestens mit Baubeginn der Terrassenhäuser zu realisieren.

§ 12

Besucherparkplätze

¹ Parkplätze für Besucher und Kunden sind im Bereich der Sammelgarage zu erstellen.

² Die Einhaltung der Sichtzonen ist bei der Anordnung der Parkplätze zu berücksichtigen.

D. Freiraum

§ 13

Umgebungsflächen

¹ Die Umgebungsflächen sind nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

² Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

³ Das Terrassieren des Terrains zur Gewinnung privater Gärten und Aussenräume wird zugelassen.

⁴ Die genaue Lage und Grösse der Kinderspielplätze wird mit dem Bauprojekt festgelegt. Für die Grundfläche gelten die Anforderungen der BNO der Stadt Brugg.

⁵ Bauliche Massnahmen entlang der Bauzonengrenze (Baugrube usw.) sind so auszuführen, dass die Naturschutzzone möglichst nicht tangiert wird.

§ 14

*Lärmschutzwand entlang
Baslerstrasse (LSW)*

¹ Die im Situationsplan dargestellte Lärmschutzwand dient der Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbauten vor Lärm und als Stützmauer für die hochliegenden Gärten. Sie ist zwingend zu erstellen.

² Die Höhe der Wand beträgt maximal 2.2 m ab OK Baslerstrasse.

³ Die Materialisierung der LSW hat im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Stadt Brugg zu erfolgen. Bei der Wahl der Materialien ist auf den vorhandenen Kontext (Strassenraum) zu achten.

§ 15

*Bereich hochliegende
Gärten*

¹ Der Bereich zwischen der Baulinie Baslerstrasse und der Lärmschutzwand ist auf das Niveau der Mauerkrone aufzufüllen und mit hochstämmigen Bäumen, Sträuchern etc. zu bepflanzen.

² Sollte der Bereich begehbar sein, ist eine Absturzsicherheit vorzusehen.

E. Gemeinsame Ausstattung

§ 16

Energie

Neubauten haben den MINERGIE®-Standard zu erfüllen.

§ 17

Entsorgung

Gemeinsame Sammelstellen für die Entsorgung sind an geeigneter Stelle innerhalb des Bereichs für Abstellplätze und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. Sie sind so auszugestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

F. Ökologische Massnahmen

§ 18

*Nutzungsplanung
„Bruggerberg“*

¹ Zum Zeitpunkt der Überbauung des Perimeters sind die Naturschutzflächen der Parzellen 88, 89 und 90 ökologisch wertvoll zu gestalten (Möblierung) und in Absprache mit der Pro Natura Aargau zwei Trockensteinmauern zu finanzieren. Es gilt ein Kostendach von CHF 40'000.--.

² Die Grundeigentümer der Parzellen 88, 89 und 90 sind verpflichtet, die Naturschutzfläche ökologisch nach den allgemein anerkannten Grundsätzen für Trockenstandorte auf eigene Kosten zu bewirtschaften oder bewirtschaften zu lassen.

³ Ab Realisation einer Überbauung ist ein Wasser- und Stromanschluss zur Pflege der Naturschutzflächen zu installieren.

⁴ Spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten auf den Parzellen 88, 89 und 90 sind die Naturschutzflächen der gleichnamigen Parzellen an die Pro Natura Aargau zu Eigentum unter Einräumung einer Dienstbarkeit (Hammerschlagrecht) abzutreten.

G. Qualitätssicherung

§ 19

Fachgutachten, Beurteilung

¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung der Terrassenhäuser kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan entspricht.

² Im Fachgutachten sind insbesondere folgende Kriterien zu überprüfen:

- gute Einpassung in die bestehende Situation mit der bestehenden schutzwürdigen Überbauung (Terrassensiedlung von Scherer / Metron),
- gute Gestaltung innerhalb der Baufelder durch Staffelung der Volumen und der Fassaden,
- Durchgrünungskonzept innerhalb der Baufelder.

§ 20

Material- und Farbkonzept

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Konzept mit Farbmustern und Materialangaben einzureichen.

§ 21

Modell

Für die Beurteilung der Baueingabe ist ein aussagekräftiges Modell einzureichen, welches auch die Bauten der angrenzenden Parzellen zeigt.

§ 22

Umgebungsplan

Mit den Terrassenhäusern ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

G. Schlussbestimmungen

§ 23

*Inkrafttreten,
Genehmigung*

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

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

Beilage zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Mantellinien

Anschluss Rinikerstrasse

Gestaltungsplan Mühlehalde

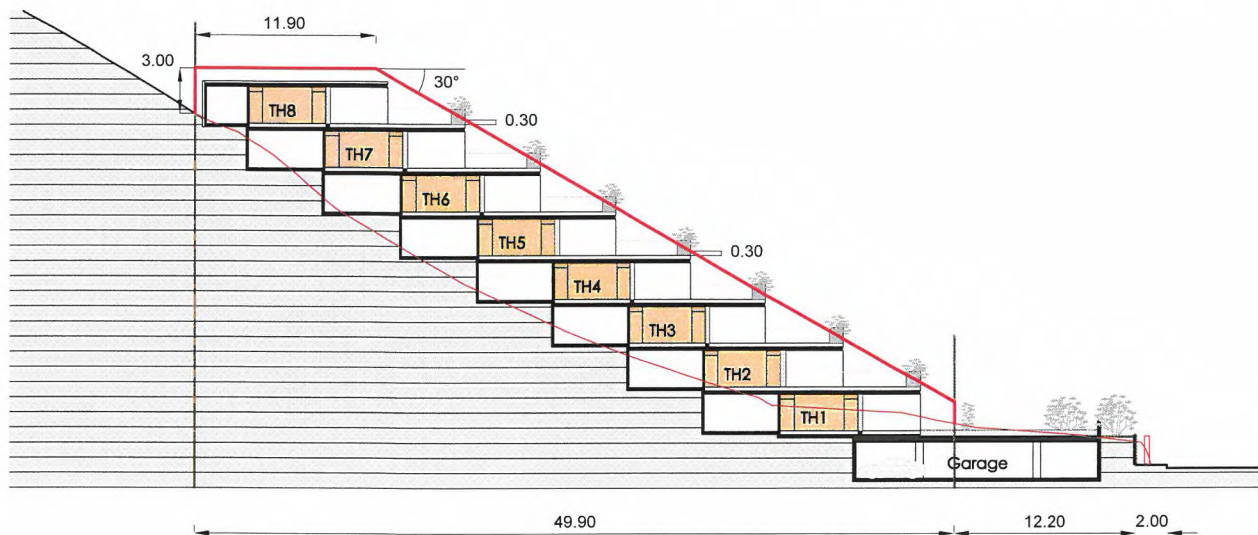
1:500

Genehmigungsinhalt:

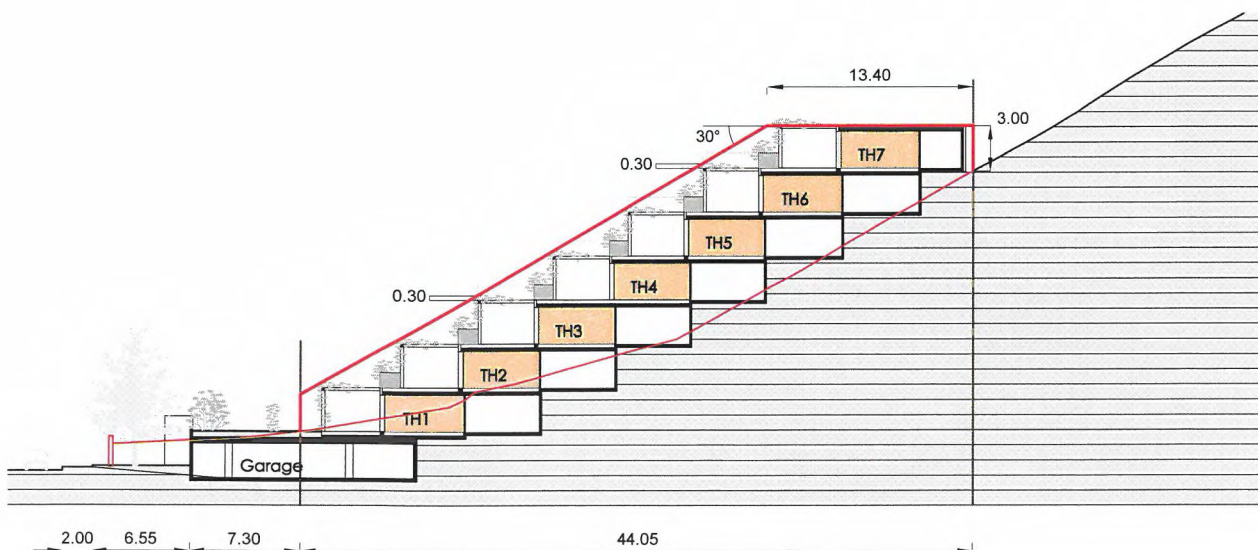
- Mantellinie für Hauptbauten
- Grenzen Baufelder Terrassenhäuser (§ 6 SNV)

Informationsinhalt:

- gewachsenes Terrain



Schnitt östlichste Zeile a - a



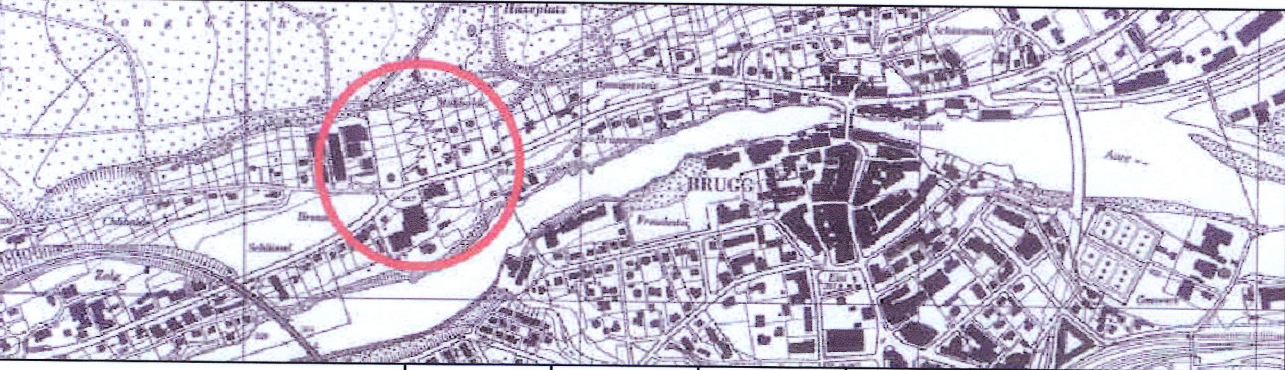
Schnitt westlichste Zeile b - b

Gestaltungsplan

MÜHLEHALDE

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

Situationsplan 1 : 500



**MINIKUS
VOGT &
PARTNER**
Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik
Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 / 437 17 80
Telefax 056 / 437 17 89
e-mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Brenngartenstrasse 3
Telefon 056 / 640 05 05
Telefax 056 / 640 05 06
e-mail mvp@mvpag.ch

Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
09.04.2009	su	su	su	30 / 84	25680/1
Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
vom: Nr. :		vom: Nr. :			
Dateiname : bru25680-1_GP_neu_gedreht.dwg					

Vorprüfungsbericht vom: 12. Februar 2009

Mitwirkungsbericht vom: 21. Oktober 2009

Öffentliche Auflage vom: 18. Mai 2009 bis: 17. Juni 2009

Beschlossen vom Stadtrat am: 21. Oktober 2009 (Brugg)

Der Stadtamann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 31. März 2010

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot
- hellblau
- rot
- dunkelbeige
- beige
- blau
- gelb / rot
- rot
- blau
- hellgrün
- grün
- grau
- grau

Strassen- / Weglinien (Enteignungstitel gemäss § 132 BauG)

Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.

Baulinie Baslerstrasse

Baufelder "Terrassenhäuser"

Bereich Erschliessung "Terrassenhäuser"

Bereich Sammelgarage und Gemeinschaftsbereich Terrassenhäuser (Höhe maximal 3.0 m ab OK Trottoir Baslerstrasse)

Zufahrtsbereich Sammelgarage

Zugänge zum Gemeinschaftsbereich

Fahrwegrecht zu Gunsten Nachbarparzellen Nr. 91, 1963, 1964

Umgebungsfläche

Bereich hochliegende Gärten

Lärmschutzwand LSW (Höhe maximal 2.2 m ab OK Trottoir Baslerstrasse)

Perimeter

2. Orientierungsinhalt

- grau
- dunkelgrau
- gelb
- hellviolett
- dunkelgrün
- grün / hellgrün
- schwarz
- rot

bestehende Strassen

bestehende Gehwege

Zufahrt Sammelgarage

geplante Gehwege

Wald

Naturschutzzone

Bauzonengrenzen

Gemeindegrenze Brugg / Umiken

