



Gemeinde Brugg

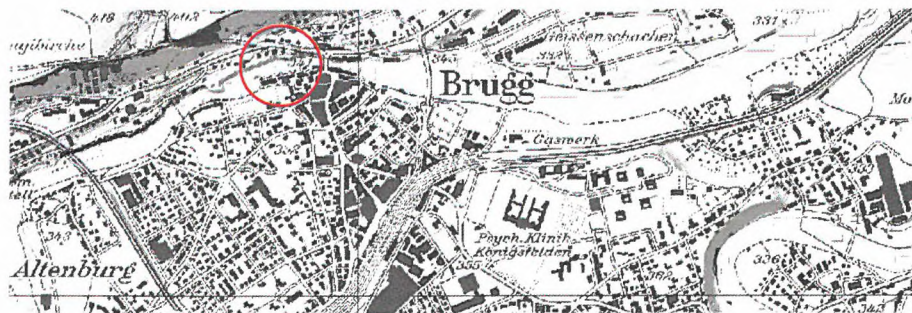
Kanton Aargau

Gestaltungsplan Laur-Park, Brugg

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:25'000

abschliessender Vorprüfungsbericht vom: 19. April 2010
öffentliche Mitwirkung vom: 19. April 2010 - 19. Mai 2010
Öffentliche Auflage vom: 14. Juni 2010 - 14. Juli 2010

Beschlossen vom Stadtrat am: 04. August 2010

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. November 2010

Der Generalsekretär:

acb architekten

Projektleitung

Aarauerstrasse 26
tel. 056 441 40 31
Christian Stahel

5200 Brugg
info@acb-architekten.ch
Architekt SIA SWB

§ 1*Zweck*

Der Gestaltungsplan „Laur-Park“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande der Altstadt eingepasste qualitätsvolle Überbauung und eine qualitätsvolle gut nutzbare Pausenfläche für das Stapferschulhaus. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere im Kontext der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt, architektonisch, städtebaulich und in der Gestaltung des Freiraumes, hohe Qualitäten sicherzustellen.

§ 2*Bestandteile*

- ¹ Der Gestaltungsplan enthält als verbindlichen Inhalt:
 - Sondernutzungsvorschriften
 - Gestaltungsplan Situationsplan 1:500
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:
 - Planungsbericht mit:
 - Konzept Umgebungsgestaltung
 - Konzept Erschliessung / Parkierung

§ 3*Verhältnis zur Grundordnung*

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, gelten Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan der Stadt Brugg.
- ² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 4*Perimeter*

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet, unterteilt in zwei Sektoren A und B.

§ 5*Nutzungen, Sektoren, Baufelder*

- ¹ Innerhalb des Sektors A sind Wohnbauten und nichtstörende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Klein- und Anbauten sind zulässig.
- ² Innerhalb des Sektors B sind ausschliesslich Freiraum-Nutzungen im öffentlichen Interesse zulässig. Hochbauten für die Pausenplatz-nutzung sind zulässig.
- ³ Hochbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig, ausgenommen sind Klein- und Anbauten, diese sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinie und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

§ 6

*Gebäudeabstände
innerhalb der Baufelder*

Wird innerhalb eines Baufeldes mehr als ein Gebäude erstellt, gelten für deren Abstand der Nutzung entsprechende arbeits- und wohnhygienische Anforderungen.

§ 7

Maximale Gebäudehöhe

¹ Baufeld 1:
Die max. Dachkote beträgt 365.50 m.ü.M.

² Baufeld 2:
Die max. Dachkote beträgt 364.50 m.ü.M.

³ Baufeld 3:
Die max. Dachkote beträgt 365.50 m.ü.M.

⁴ Technische Dachaufbauten wie z.B. Lift, Lüftung u.a. können die max. Dachhöhe überschreiten sind sorgfältig gestaltet in die Architektur zu integrieren.

§ 8

Bruttogeschossflächen

Die Definitionen der Maximalvolumen durch die Baufelder ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer, resp. maximale BGF.

§ 9

Umgebungsgestaltung Sektor A

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch, gestützt auf das Konzept Umgebungsgestaltung, auszuweisen.

² Die im Situationsplan mit weiss bezeichneten Flächen sind als benutzbare Bereiche, Plätze, Wege usw. mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Materialisierung, Wegführung und Belichtung auch nachts, soll dem Sicherheitsbedürfnis entsprechen. Oberflächen- Materialisierungen, Möblierung und Bepflanzungen sind aufeinander abzustimmen, eine Materialeinheit ist anzustreben. Die Möblierung soll auch den Bedürfnissen älterer Menschen mit Behinderungen Rechnung tragen.

§ 10

*Umgebungsgestaltung Sektor B
Frei- und Grünraum*

¹ Der Frei- und Grünraum dient insbesondere der Pausenplatznutzung des Stapferschulhauses. Das Gestaltungskonzept integriert den Pausenplatz und den Freiraum des Sektors B mit dem Strassenraum und der Schulhausvorzone und schafft einen Bereich mit Spielflächen von hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.

² Die Eigentümerschaft der direkt angrenzenden Bauten mit Wohn- und Gewerbenutzung hat mit den Lärmimmissionen des öffentlichen Spielplatzes zu rechnen. Diese Lärmduldungen werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens privatrechtlich geregelt.

§ 11

Erschliessung

¹ Die Erschliessung im Sektor A für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Laurstrasse und Pestalozzistrasse und für Baufeld 3 von der Museumsstrasse für den heutigen Besitzstand, künftig im Rahmen des vorgesehenen maximalen Ausbaus von der Pestalozzistrasse.

² Im Sektor B ist die Museumstrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die Anlieferung der Liegenschaft Parzelle Nr. 483 muss in der Strassenraumgestaltung berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit ist im Baugesuch auf der östlichen Vorzone des Baufeldes 2 zu Lasten der Parzelle Nr. 352 (erweiterte Parzelle nach Landumlegung) und zu Gunsten der Parzelle Nr. 483 ein beschränktes Fahrwegrecht zu begründen.

³ Zu Sektor A sind lediglich die im Situationsplan eingezeichneten Zufahrten für Anlieferungen, Unterhalt, Sanität und Feuerwehr gestattet.

⁴ Zu Sektor B sind Zufahrten für Anlieferungen für die Schule, Unterhalt, Sanität und Feuerwehr gestattet.

⁵ Zu Sektor B sind Zufahrten zu Parkplätzen für Lehrer des Stapferschulhauses zulässig.

⁶ Die zulässige Ein- und Ausfahrt in der Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt.

§ 12

Parkierung

¹ Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

² Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.

³ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb des blau markierten Bereiches zulässig.

⁴ Im Hofbereich zwischen Schilplinhaus und Haus des Schweizer Bauern sind maximal 8 Besucherparkplätze zugelassen. Die Gestaltung der beiden Höfe westlich und nördlich vom Schilplinhaus sind mit besonderer Sorgfalt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu planen und umzusetzen.

⁵ Für sämtliche Nutzungen in den Baufeldern 1, 2 und 3 sind in genügend grosser Anzahl und gut zugängliche Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 13

Öffentliches Fusswegrecht

Die im Situationsplan eingetragene Fusswegverbindung im Sektor B ist als öffentliches Fusswegrecht zu sichern. Der Fussweg ist hindernisfrei in einer Mindestbreite von 1.50 m und als Hartbelag zu gestalten. Der Weg ist zweckmässig zu beleuchten. Die genaue Linienführung wird im Bauobjekt festgelegt.

§ 14

Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergiestandard oder eine energetische gleichwertige Lösung.

§ 15

Ökologische Ausgleichsflächen

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 16

Versickerungen

Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen sofern die Geologie dies zulässt.

§ 17

Etappiierung

Die Etappierung der Baufelder 1,2 und 3 ist frei wählbar. Für die Sicherheit der Anwohner, Schüler usw. sind während der gesamten Bauzeit die notwendigen Sicherheits- Vorkehrungen zu treffen.

§ 18

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Bauvolumen zueinander und zum Freiraum
- Städtebauliche Bezüge, im Kontext zur Altstadt und zu den Objekten unter Denkmalschutz
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Es sind Flachdächer und Steildächer zulässig.

⁴ Bauvolumen im Baufeld 2 sind in enger Zusammenarbeit mit der Kantonale Denkmalpflege zu planen und umzusetzen.

§ 19

Haus des Schweizer Bauern

Die Nutzung innerhalb des bestehenden Volumens inkl. Dachraum ist möglich. Dachflächen – Eingriffe für natürliche Dachraumbelichtungen oder technische Installationen sind sorgfältig integriert in beschränktem Mass, bei Beibehaltung einer „ruhigen“ Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte z.B. für Balkone sind nicht zulässig.

§ 20

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes, mit dem Stadtbauamt in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten, oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen, ein Modell als Einsatz ins Stadtmodell im entsprechenden Massstab einzureichen, das die Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 21

Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

² Der bestehende Gestaltungsplan MLP beschlossen vom Stadtrat Brugg am 9. Dezember 1998 und genehmigt durch den Regierungsrat am 17. Februar 1999 wird aufgehoben.

³ Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan Laur-Park, Brugg

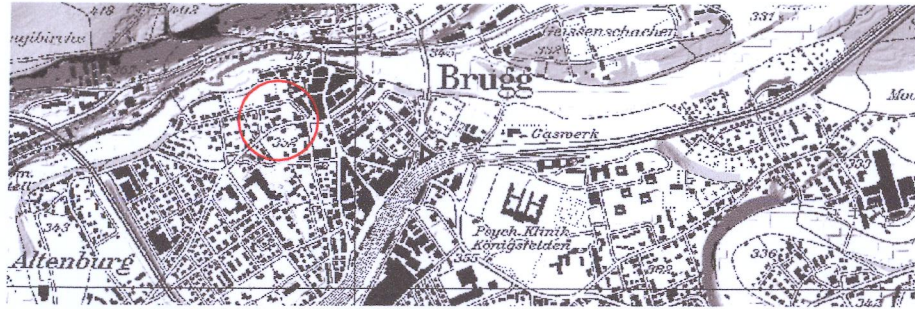


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Kartenausschnitt 1:25'000

abschliessender Vorprüfungsbericht vom:

19. April 2010

öffentliche Mitwirkung vom:

19. April 2010 - 19. Mai 2010

Öffentliche Auflage vom:

14. Juni 2010 - 14. Juli 2010

Beschlossen vom Stadtrat am:

4. August 2010

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 17. November 2010

Der Generalsekretär:

acb architekten

Aarauerstrasse 26

Projektleitung

Aarauerstrasse 26

5200 Brugg

Projektleitung

Architekt SIA SWB

Genehmigungsinhalt

Orientierungsinhalt

 Perimeter

 Sektor A

 Sektor B

☐ Baufeld 1, max. Höhe 365.50 m.ü.M.

 Baufeld 2, max. Höhe 364.50 m.ü.M.

 Baufeld 3, max. Höhe 365.50 m.ü.M.

--- Baulinie UG

 Bereich oberirdische Parkierung Besucher

← Einfahrt / Ausfahrt

neue Erschliessungsfläche Parking UG

..... Fusswegverbindung

 Grünbereiche

 Sichtzonen 60m / 4.5m

 Perimeter
 Bestehende Bauten

 Sektor A
 Denkmalschutz Objekt

 Sektor B Bäume

