



Gestaltungsplan "IBB-Areal Museumstrasse"

gemäss §§ 17 bis 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkung vom:	19. April 2010 bis 19. Mai 2010
Mitwirkungsbericht vom:	4. August 2010
Vorprüfungsbericht vom:	6. Januar 2011
Öffentliche Auflage vom:	24. Januar 2011 bis 23. Februar 2011

Beschlossen vom Stadtrat am:	11. Mai 2011
------------------------------	--------------

Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Januar 2012

Der Generalsekretär:

Der Stadtrat Brugg erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

Mit dem Gestaltungsplan IBB-Areal Museumstrasse werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Nutzung der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Bereiche
- b) ortsbaulich gut ins Quartier und in den Aareraum eingefügte Bauvolumen
- c) gute Architektur- und Aussenraumqualität an der landschaftlich attraktiven Lage
- d) qualitativ hochwertige und grössere Wohneinheiten mit hohem Ausbaustandard
- e) Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Museumstrasse
- f) Sicherstellung der bestehenden öffentlichen Langsamverkehrswege
- g) Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des eingedolten Süssbaches, der öffentlichen Abwasser- und Stromanlagen, des Waldabstandes und des Wanderweges entlang der Aare.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Stadt Brugg. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Zur Sicherstellung des Betriebes der Abwasseranlagen sowie der öffentlichen Wegverbindungen sind mit dem Baugesuch folgende Baurechts- und Dienstbarkeitsverträge zu Lasten der Parzelle Nr. 302 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Brugg einzureichen:

- Baurecht für Abwasserpumpwerk
- Durchleitungsrechte für die Zu- und Ableitungen
- Personaldienstbarkeit für den Zugang zur Anlage für den Unterhalt und Betrieb
- Öffentliches Fahr- und Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung für den Dr.-Marie-Heim-Vögtlin-Weg
- Öffentliches Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung für die Aarepromenade.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

2. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

§ 5

Baubereiche A / B
für Hochbauten

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände.

² In Abweichung zu § 2 ABauV sind die untergeordneten Gebäudeteile (Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge gilt § 2 ABauV weiterhin.

³ Auf den Geschossniveaus -1 und -2 sind, in Ergänzung zu den Neben- und Abstellräumen, nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zu realisieren. Die Geschossniveaus 0 bis +2 dienen dem Wohnen.

⁴ Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Büros und Geschäfte, die keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

§ 6

Baubereiche C1 / C2
für Nebenbauten /
unterirdische Bauten

¹ Der Baubereich für Nebenbauten C1 ist für die Nutzung einer gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle bestimmt. Die darin zu realisierenden Abstellplätze sind den Wohnnutzungen zuzuordnen.

² Im Baubereich für Nebenbauten C2 sind Abstellräume für Velos und Mofas vorzusehen. Die Nutzung als allgemein zugänglicher Raum ist möglich.

§ 7

Geschosszahl /
Höhenmasse

¹ Im Baubereich A sind maximal 4 Vollgeschosse zugelassen (Geschossniveaus -2 bis +1). Das Geschossniveau +2 ist als Attikageschoss auszubilden, welches auf seiner Längsseite zur Aare hin um mindestens 3 m von der Vorderkante der auskragenden Fassade zurückgesetzt ist. Auf den übrigen Seiten muss das Attika mindestens 1 m zurückgesetzt sein. Der Baubereich A ist zudem auf eine maximale Höhe von 354.00 m.ü.M. (+9.15 m) beschränkt, gemessen an der Dachoberfläche des Attikas.

² Der Baubereich B darf nur auf den Geschossniveaus 0 und +1 zwischen den Höhen 344.15 m.ü.M. und 351.00 m.ü.M. (-0.7 m und +6.15 m) über die maximale Ausdehnung des Baubereiches A hinausragen.

³ Der Baubereich C1 ist auf eine maximale Höhen von 344.85 m.ü.M. (+/- 0.0 m) beschränkt, der Baubereich C2 auf eine solche von 343.35 m.ü.M. (-1.5 m).

§ 8

Qualitative Anforderungen

¹ Die Baubereiche A, B und C müssen von einer klaren Volumetrie ausgehen und ein einheitliches architektonisches Konzept aufweisen. Die geforderte Einheitlichkeit umfasst die Dachform sowie alle Sekundärbau- teile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbge- bung. Der Stadtrat beurteilt die Einpassung anhand der Kriterien in § 1 Abs. 1 lit. b und c SNV.

Dachformen

² Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Technisch be- dingte Aufbauten müssen sich gut in die Dachfläche integrieren. Mit Aus- nahme begehbbarer Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

3. TEIL

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9

Erschliessung /
Parkierung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Museumsstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrs- und Platzflächen zu erfolgen.

² Die zu beschaffende Anzahl Abstellplätze ist innerhalb des Bauberei- ches C1 sowie auf den Platzflächen D und E in den speziell bezeichneten Bereichen zu realisieren. Zur Erreichung einer guten Aussenraumgestal- tung sind im Platzbereich D max. 4 Abstellplätze und im Platzbereich E max. 6 Abstellplätze zugelassen. Davon sind im Platzbereich D mindes- tens 2 Besucherparkplätze auszuscheiden.

³ Die Besucherparkplätze sind im Platzbereich D so anzuordnen, dass nicht direkt auf die Museumsstrasse manövriert werden kann.

§ 10

Langsamverkehr
(Velo, Fussgänger)

Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung (Aare-Promenade) sowie die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Dr.-Marie-Heim-Vögtlin-Weg) sind als öffentliche Wegverbindungen si- cherzustellen.

4. TEIL

UMGEBUNGSGESTALTUNG / UMWELTBELANGE

§ 11

Allgemeine
Anforderungen

Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenräume gemäss § 1 Abs. 1c SNV sind in einem Umgebungsplan die Art der Be- pflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

§ 12

Platzflächen E / F

¹ Innerhalb der Platzfläche E ist mittels standortheimischer Bepflanzung eine räumliche Gliederung für die Nutzungen der Baubereiche A / B gegenüber dem Abwasserpumpwerk sicherzustellen. Soweit möglich sind Orte für den Aufenthalt zu schaffen. Die zulässigen Abstellplätze gemäss § 9 Abs. 2 SNV müssen so angeordnet werden, dass die Zugänglichkeit zum Abwasserpumpwerk für den Unterhalt gewährleistet ist. Entlang der Aare-Promenade ist eine neue Hecke mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen.

² Im Bereich der Platzfläche D sind die zulässigen Abstellplätze gemäss § 9 Abs. 2 SNV so anzuordnen, dass die Geschossniveaus 0 bis +2 übersichtlich und bequem erreichbar sind. Die Platzfläche ist zur Museumsstrasse hin mit einem klaren räumlichen Abschluss zu gestalten, z.B. in Form einer Umfassungsmauer. Ein Gebäude bis 20 m² Grundfläche für Veloabstellplätze, die sich gut in die Gesamtsituation einordnet, kann bewilligt werden.

§ 13

Naturnah zu gestaltende Grünfläche

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, naturnah zu gestaltenden Grünflächen, sind mit artenreichen Wiesen und standortheimischem Gehölz und Stauden zu bepflanzen. Sie müssen spätestens mit der Realisierung der Nutzungen im Baubereich A/B angelegt werden.

² Die naturnah zu gestaltenden Grünfläche südlich der Platzfläche D kann für Sitz- und Spielgelegenheiten genutzt werden. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen.

§ 14

Privat nutzbarer Grünraum

¹ Der privat nutzbare Grünraum ist dem Baubereich A zugeordnet und kann von dessen Bewohnerinnen und Bewohnern als Spiel- und Gartenanlage, Sitzplatz und dergleichen genutzt werden.

² Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) des privaten Grünraumes sind aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.

³ Der privat nutzbare Grünraum muss so konzipiert werden, dass die Geschossniveaus 0 bis +2 gut zugänglich sind. Die privat nutzbaren Bereiche und die Zugänge sind in geeigneter Weise voneinander abzuschirmen.

§ 15

Hochwassersicherheit

¹ Im Baubereich A darf zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit das Geschossniveau -2 die Höhe von 339.00 m ü.M. nicht unterschreiten. Unterhalb dieser Höhe sind keine Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten, Lichtschächte und dgl. zugelassen.

² Im Baubereich C1 sind im Rahmen des Baugesuches für die potenziell gefährdeten, temporären Überflutungsbereiche der Fahrzeugeinstellhalle geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser vorzusehen.

§ 16

Lärmschutz

¹ Für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplanes sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II massgebend.

² Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn mit geeigneter Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder mit gleichwertigen Massnahmen an der Lärmquelle des Abwasserpumpwerkes sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen mindestens 2 dB(A) in der Nacht beträgt.

§ 17

Geruchsimmissionen

Die Bauherrschaft hat sich im Rahmen des Baugesuches mit den Geruchsimmissionen des Abwasserpumpwerkes Volloch auseinander zu setzen. Dabei sind konkrete Massnahmen zur Minimierung von störenden Geruchsimmissionen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

5. TEIL

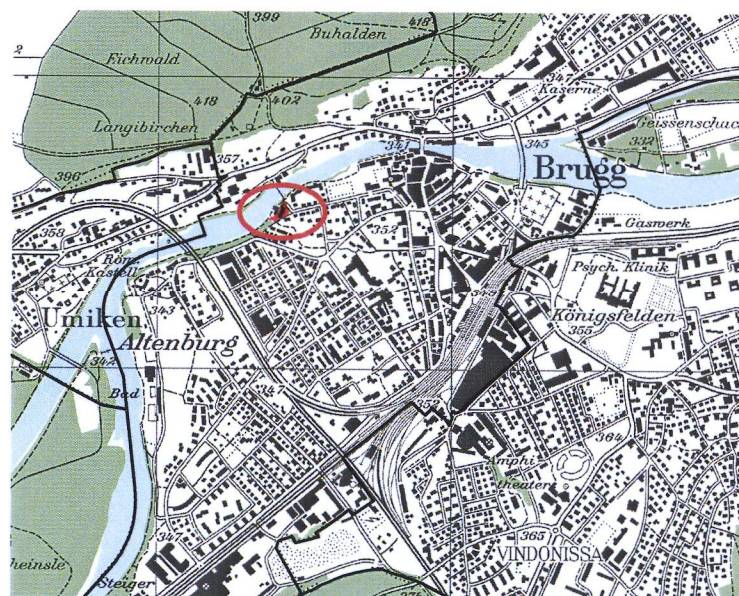
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan IBB-Areal Museumsstrasse tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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

Gestaltungsplan "IBB-Areal Museumstrasse"
Situationsplan 1 : 500

Mitwirkung vom: 19. April 2010 bis 19. Mai 2010
 Mitwirkungsbericht vom: 4. August 2010
 Vorprüfungsbericht vom: 6. Januar 2011
 Öffentliche Auflage vom: 24. Januar 2011 bis 23. Februar 2011

Beschlossen vom Stadtrat am: 11. Mai 2011

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Januar 2012

Der Generalsekretär:

Stand: 11. Mai 2011, Beschluss Stadtrat



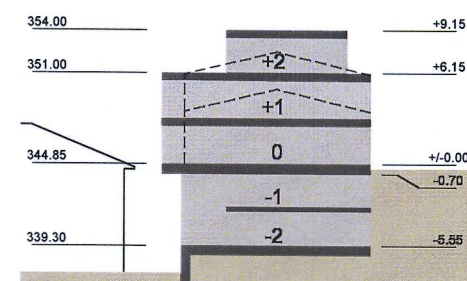
GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereich A für Hochbauten (4 Vollgeschosse + Attika, max. Höhe +9.15)
- ausragender Baubereich B für Hochbauten Niveau 0 und +1 (-0.70 bis +6.15)
- Baubereich C1 für Nebenbauten / unterirdische Bauten (max. Höhe +0.00)
- Baubereich C2 für Nebenbauten (max. Höhe -1.50)
- Verkehrs- und Platzflächen
- Lage der oberirdischen Abstellplätze, Bereiche D und E
- naturnah zu gestaltende Grünflächen (Blumenwiesen, Hecken)
- privat nutzbare Grünflächen inkl. Hauseingänge
- neu anzulegende Hecke
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- öffentliche Fusswegverbindung
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Wald
- Waldgrenze, angrenzend an Bauzonen
- Gewässer
- eingedolter Süssbachkanal
- APW Abwasserpumpwerk

Schema-Querschnitt Baubereich A / B
mit Geschossniveaus:



1: 500

10 Meter



11. Mai 2011
167_gp_7.eps

ARCOPLAN Lüscher Pfister Keller Zantop
Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden