



Gestaltungsplan „Remigersteig“

Sondernutzungsvorschriften Genehmigung

vom Stadtrat verabschiedet am: 15. Februar 2012

der Stadtammann:

Daniel Moser

der Stadtschreiber:

Yvonne Brescianini

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2012

Der Generalsekretär



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN BRUGG, REMIGERSTEIG

Der Stadtrat von Brugg erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung 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 Landschafts „Remigersteig“.

² Angestrebt wird insbesondere

- eine gute Eingliederung der Neubauten in das gewachsene Terrain und in das Ortsbild
- eine zeitgemässe Erneuerung des Strassenraums entlang der Baslerstrasse unter Wahrung der städtebaulichen Qualitäten und Berücksichtigung der Städtebaulichen Richtlinie Baslerstrasse
- eine Freiraumgestaltung, die auf die Anliegen der Naturschutzzone eingeht und die Vorgaben der BNO bzgl. Magerwiesen berücksichtigt
- der optimale Schutz für die Wohnungen und den Freiraum vor Lärmimmissionen mit angemessenen Massnahmen

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften mit Anhang

² Der Planungsbericht, das Lärmgutachten und das Bebauungsprojekt „Remigersteig“ 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

Baufelder Terrassenhäuser und MFH

¹ Die Hauptbauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes zu erstellen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Die Bauten in den Baufeldern „Terrassenhaus A“ und „Terrassenhaus B“ weisen einen Mindestabstand von 0.5 m zur Naturschutzzone auf.

² Die Bauten in den Baufeldern „Terrassenhaus A“ und „Terrassenhaus B“ sind in der Höhe zu terrassieren.

³ In Abweichung zu den Vorschriften der Wohnzone W2 sind in den Baufeldern „Terrassenhaus A“, „Terrassenhaus B“ und „Mehrfamilienhaus C“ bis zu dreigeschossige Bauten zulässig.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe OK Hinterkante Dach ist für jedes Baufeld in m ü. M. im Gestaltungsplan bezeichnet und festgelegt. Die Hauptgebäude dürfen die Mantellinien gemäss Anhang zu den SNV nicht überschreiten.

⁵ Alle Bauten sind mit Flachdächern (max. Dachneigung 10%) zu erstellen. Die Flachdächer der obersten Ebenen bzw. Geschossen sind extensiv zu begrünen und einheitlich zu gestalten.

⁶ Oberlichter und technisch bedingte Anlagen (Kamine, Lifte, etc.) können die Mantellinien überschreiten. Sie sind so zu gestalten (Lage, Farbe, Materialisierung), dass sie möglichst nicht in Erscheinung treten.

⁷ Vorspringende Gebäudeteile sowie konstruktiv und technisch notwendige Absturzsicherungen dürfen die Mantellinie überschreiten.

⁸ Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Baufelder hinausragen. Ausgenommen hiervon sind Überschreitungen des Mindestabstandes gegenüber der Naturschutzzone. Vorspringende Gebäudeteile sind für ein einheitliches Erscheinungsbild auf der ganzen Fasadenslänge zulässig.

⁹ Im Gestaltungsplangebiet „Remigersteig“ gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.62.

¹⁰ Die für die Baslerstrasse charakteristische Vorzone mit dem gefassten Strassenraum ist zu erhalten. In Anlehnung an die westlich angrenzende Mauer und der östlich angrenzenden Grünfläche sind Mauern als Lärmschuttsicherungen bzw. Stützmauern für Aufschüttungen an der dafür vorgesehenen Stelle des Gestaltungsplans vorzusehen.

¹¹ Die Gemeinschaftsflächen sind östlich von Baufeld „Mehrfamilienhaus C“ und nördlich der Lärmschutzwand anzuordnen.

§ 6

Bereich Erschliessung Terrassenhäuser und MFH

¹ Die als „Bereich Erschliessung Terrassenhäuser und MFH“ bezeichneten Flächen dienen der internen Erschliessung der Wohnbauten (Fusswege, Treppen, Zugänge) und der dafür notwendigen baulichen Anlagen.

² Der Anschluss der internen Erschliessung an die Baslerstrasse erfolgt durch die Lärmschutzbauten. Der Durchgang ist jeweils so zu erstellen, dass der Schallschutz gewährleistet bleibt.

§ 7

Baulinie Baslerstrasse

¹ Sämtliche Bauten (inkl. Klein- und Anbauten) müssen 2.5 m zurückversetzt vom Gehwegrand Baslerstrasse K116 angeordnet sein. Die Mauer für die hochliegenden Gärten darf jedoch auf die Parzellengrenze Parzelle Nr. 80 gegen Strassenparzelle Baslerstrasse gesetzt werden. Im Falle einer Inanspruchnahme für Strassenbaumassnahmen der Kantonsstrasse müssen die Bauten zwischen der Baslerstrasse und der Baulinie Baslerstrasse zurückgebaut werden.

² Die Gebäudehöhe der unbewohnten Hochbauten (Tiefgarage, Kellerräume) ist auf die Höhe der Lärmschutzwände abzustimmen.

§ 8

Bereich Sammelgarage Terrassenhäuser und MFH mit Nebenräumen

Der „Bereich Sammelgarage Terrassenhäuser und MFH mit Nebenräumen“ bezeichnet die Flächen für die Unterniveaugarage und den Gebäuden zugeordnete Nebenräume (Keller, Bastelräume, etc.).

§ 9

Gestaltung der Bauten

¹ Alle Bauten (Haupt-, Nebenbauten) haben sich in das Gelände zu integrieren.

² Die Bauten sind so zu erstellen, dass sie filigran und transparent in Erscheinung treten und sich optimal in die Umgebung einpassen (z.B. sensibel vorstehende Geschossdecken, einheitliches Fassadenbild, transparente Geländer).

³ Die östliche Stirnfassade von MFH C ist im Sinne einer ansprechenden Eingliederung in die Umgebung, filigran und detailliert auszugestalten (z.B. durch zusammenhängende Terrassen, zurückversetzte Fassade).

⁴ Das 2. Obergeschoss im Baufeld „Mehrfamilienhaus C“ ist gegenüber der Süd- und Ostfassade zurückversetzt anzuordnen.

§ 10

Lärmimmissionsschutz

¹ Die Lärmschutzmassnahmen sind vor dem Bezug der Bauten umzusetzen.

² Die im Situationsplan dargestellten Lärmschutzwände dienen der Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbauten vor Strassenverkehrslärm.

³ Die Höhe der Lärmschutzwand Baslerstrasse beträgt mindestens 2.0 m ab OK Trottoir Baslerstrasse. Im Sinne eines niveaugleichen Anschlusses an die bestehende Mauer im Westen darf sie max. 2.5 m hoch sein.

⁴ In der Fläche für besondere Lärmbestimmungen (im Baufeld „Mehrfamilienhaus C“ gelegen) sind Überschreitungen der Planungswerte zulässig (vgl. Art. 24, USG).

⁵ Um den Lärmschutz für die Wohnbauten im Baufeld „Mehrfamilienhaus C“ zu gewährleisten ist parallel zu der Lärmschutzwand an der Baslerstrasse eine zweite Lärmschutzwand für das Baufeld „Mehrfamilienhaus C“ vorzusehen. Die zweite Lärmschutzwand soll im Zusammenhang mit den hochliegenden Gärten ausgebildet werden und kann als Einfassung dienen.

⁶ Die Materialisierung und definitiven Höhen der beiden Lärmschutzwände hat im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Stadt Brugg zu erfolgen. Bei der Wahl der Materialien ist darauf zu achten, dass Lärmreflexionen auf die gegenüberliegende Strassen- seite so klein wie möglich gehalten werden.

⁷ Zur Optimierung der Lärmsituation und Sicherstellung der Wohn- qualität bei einem allfälligen Ausbau der Baslerstrasse K116 sind zusätzliche Massnahmen am Bau vorzunehmen (z.B. erhöhte Brüs- tungen); Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Zu- dem ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass die Anforde- rungen an die Schälldämmung der Aussenbauteile (vgl. Art. 32 LSV) auch ohne Einbezug der Hinderniswirkung der Lärmschutzwände er- füllt werden.

⁸ Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen an Baubewilligungen (vgl. Art. 22, USG) ist nachzuweisen.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Haupterschliessung

¹ Die Erschliessung der Parzelle Nr. 80 für Motorfahrzeuge (Zufahrt Unterniveaugarage) erfolgt über die Baslerstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Ein allenfalls späterer Anschluss der Nachparzelle Nr. 252 muss gewährleistet sein und ist als Fahrweg- recht vor Baubeginn mit einer Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.

² Die Erschliessung über den Remigersteig oder die Parkierung auf dem Remigersteig ist nicht erlaubt.

§ 12

Interne Erschliessung

¹ Die Erschliessungsbereiche „Terrassenhäuser und MFH“ bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen und Rampen. Lifte sind jeweils in die Gebäude zu integrieren. Die Höhe der Liftschächte richtet sich nach der technischen Erforderlichkeit. 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*

§ 13

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

² Für die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist eine Sichtzone mit einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m und einer Sichtweite von 60 m einzuhalten.

Parkfelder

§ 14

¹ Die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge, inkl. solche für Kunden und Besucher, sind innerhalb des bezeichneten Bereichs unterirdisch in der Sammelgarage zu anzuordnen.

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

D. Freiraum

Umgebungsflächen

§ 15

¹ Die Umgebungsflächen sind nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage nach einem Gesamtkonzept möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Neben dem ökologischen Wert der Freiraumgestaltung kommt dem Erscheinungsbild und den Blickbeziehungen aus den Wohnungen und aus der Umgebung (Nachbarschaften, Remigersteig, Baslerstrasse) eine besondere Bedeutung zu.

² Die Freiraumgestaltung hat in Abstimmung mit der Architektur und der angrenzenden Naturschutzzone zu erfolgen.

³ Das gesamtheitliche Freiraumkonzept muss u.a. beinhalten, resp. berücksichtigen:

- Gliederung der Begrünung, Konzeption und Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- Gestaltung und Ablesbarkeit von durchgehenden Grünräume
- Höhenentwicklung und Materialisierung der Lärmschutzwände
- Gestaltung der hochliegenden Gärten mit Hochstammbäumen und Unterpflanzung
- Fusswegverbindungen
- Einsatz standortgerechter, einheimischer Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen
- Gestaltung attraktiver Aufenthaltsbereiche
- besondere Berücksichtigung der Einsehbarkeit der östlichen Gemeinschaftsfläche bzgl. Höhenentwicklung und Gestaltung
- Integration der Tiefgarageneinfahrt in die Umgebungsgestaltung
- Materialisierung und Einbauten

⁴ Einbauten und Stützmauern sind gegenüber der Naturschutzzone aus Trockenmauern als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auszubilden.

⁵ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁶ Das Terrassieren des Terrains für die Freiraumgestaltung ist auf der Parzelle 80, innerhalb der Wohnzone 2 (W2) zugelassen. Terrainveränderungen im durchgrüntem Aussenbereiche dienen der sinnvollen Geländeanpassung privater Freiflächen. Sie sind auf ein topographisch notwendiges Mass zu beschränken, sorgfältig zu planen und behutsam vorzunehmen.

⁷ Die genaue Lage und Grösse der gemeinschaftlichen Grünflächen wird mit dem Bauprojekt festgelegt. Für die Grundfläche gelten die Anforderungen der BNO der Stadt Brugg.

§ 16

*Bereich hochliegende
Gärten*

¹ Der Bereich hochliegende Gärten ist auf das Niveau der Mauerkrone aufzufüllen und mit ortstypischen Hochstammbäumen zu bepflanzen sowie mit weiteren Bepflanzungen entlang der Mauerkrone ansprechend auszugestalten.

² Für den begehbaren Bereich ist eine Absturzsicherheit vorzusehen.

E. Gemeinsame Ausstattung

§ 17

Energie

Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetische und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 18

Entsorgung

Gemeinsame Sammelstellen für die Entsorgung sind an geeigneter Stelle und gut zugänglich in Absprache mit der Stadt Brugg zu erstellen.

§ 19

Hydrogeologische Beurteilung

Im Baubewilligungsverfahren wird der Einfluss des Bauvorhabens auf die vorhandene Quelle südlich der Baslerstrasse (Parzelle Nr. 1933), die Notwendigkeit eines hydrogeologischen Gutachtens und allfällige weitere Massnahmen durch die IBB Wasser AG überprüft und beurteilt.

F. Ökologische Massnahmen

§ 20

Naturschutzzone

¹ Zum Zeitpunkt der Überbauung des Perimeters sind die Naturschutzflächen der Parzelle 80 ökologisch wertvoll zu gestalten. Der Nachweis zur Sicherung des ökologischen Wertes und der Pflege der Fläche ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Die Gestaltung und Bewirtschaftung richtet sich nach der Vereinbarung zwischen der Stadt Brugg, den Grundeigentümern im Gestaltungsplanperimeter und der Pro Natura vom 24. April 2006.

G. Qualitätssicherung

§ 21

Fachgutachten, Beurteilung

¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung der Überbauung 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, Berücksichtigung der Naturschutzzone bei der Bauten- und Aussenanlagengestaltung
- gute Gestaltung innerhalb der Baufelder durch Staffelung der Volumen und der Fassaden,
- Durchgrünungskonzept innerhalb der Baufelder.

§ 22

Material- und Farbkonzept

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

§ 23

Modell

Für die Beurteilung der Baueingabe ist ein aussagekräftiges Modell einzureichen, welche auch den vorhandenen und neuen Gehölzbestand und die vorgesehene Lärmschutzwand zeigt.

§ 24

Umgebungsplan

¹ Mit der Überbauung ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit der ersten Baubewilligung ist über das gesamte Überbauungsgebiet ein qualifizierter und detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

² Aus dem Umgebungsplan sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Umgebungsplan regelt zudem die verschiedenen Nutzungsbereiche, Höhenentwicklung, Begrünung, Materialisierung der Beläge, Möblierung und Beleuchtung der gesamten Anlage.

G. Schlussbestimmungen

§ 25

Inkrafttreten

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

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



Legende zum Gestaltungsplan

- 1. Genehmigungsinhalt**
 - braunrot: Baufelder Terrassenhäuser und MFH
 - beige: Bereich Erschliessung Terrassenhäuser und MFH
 - dunkelblau: Bereich Sammelgarage Terrassenhäuser und MFH mit Nebenräumen
 - hellviolett: Zufahrtsbereich Sammelgarage
 - dunkelviolett: Fahrwegrecht zu Gunsten Nachbarparzelle Nr. 252
 - hellblau: Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
 - dunkelrot: Baulinie Baslerstrasse
 - orange: Lärmschutzwand LSW Sammelgarage
 - gelb: Lärmschutzwand LSW Baslerstrasse (Höhe mindestens 2.0m und maximal 2.5m ab OK Trottoir Baslerstrasse)
 - hellbau: Fläche mit besonderer Lärmbestimmung
 - hellgrün: Private Umgebungsfläche
 - dunkelgrün: Gemeinschaftliche Umgebungsfläche
 - grün: Bereich hochliegende Gärten
 - rot: Zugänge zum Gemeinschaftsbereich
 - dunkelviolett: Perimeter
 - hellpink: Enteignungslinie Strasse

- 2. Orientierungsinhalt**
 - grau: bestehende Strassen
 - dunkelgrau: bestehende Gehwege
 - gelb: Zufahrt Sammelgarage
 - gelb: Umschlag- und Zügelfläche
 - hellviolett: geplante Gehweigerweiterung
 - dunkelgrün: Wald
 - grün / hellgrün: Naturschutzzone
 - schwarz: Bauzonengrenzen
 - schwarz: Strassenabstand §111 BauG
 - rot: Schnittlage gem. rev. Bebauungsprojekt Juni 2011, Roduner Arch.

Gestaltungsplan REMIGERSTEIG

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	Datum 23.02.2012	Projekt cs	Gez. jv	Gepr. cs	Format 30 / 105	Plan Nr. 27340-1
Ersetzt Plan vom:		Nr.:		Überholt durch Plan vom: Nr.:		
Dateiname : 27340-1_GE Gestaltungsplan.dwg						

Vorprüfungsbericht vom: 21. November 2011

Mitwirkungsbericht vom: 26. Juli 2011

Öffentliche Auflage vom: 21. November 2011 bis: 21. Dezember 2011

Beschlossen vom Stadtrat am: 15. Februar 2012

Der Stadtamman: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 27. Juni 2012

Der Generalsekretär: