



Gestaltungsplan „Müligässli“

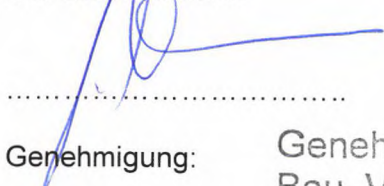
gemäss §§ 17 bis 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

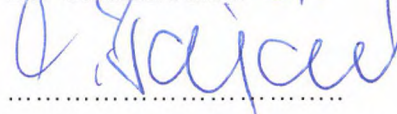
Mitwirkung vom:	9. Januar 2012 bis 8. Februar 2012
Mitwirkungsbericht vom:	24. Oktober 2012
Vorprüfungsbericht vom:	6. August 013
Öffentliche Auflage vom:	30. August 2013 bis 30. September 2013

Beschlossen vom Stadtrat am:	16. Dezember 2014
------------------------------	-------------------

Der Stadtammann



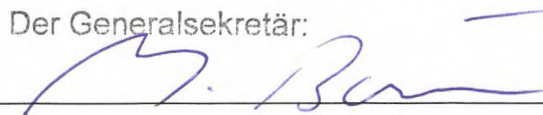
Der Stadtschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 4. März 2015

Der Generalsekretär:



§ 1

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan „Müligässli“ bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die ortsbauliche Situation eingepasste Überbauung mit einer sorgfältig darauf abgestimmten Aussenraumkonzeption. Mit dem Gestaltungsplan muss insbesondere eine sinnvolle Berücksichtigung der Topographie und der Lärmimmissionen gegenüber der Baslerstrasse sowie ein ökologisch hochwertiger Übergang zu den benachbarten Naturschutzzonen am Bruggerberg sichergestellt werden. Für den motorisierten Verkehr ist eine zusammengefasste Erschliessung zu gewährleisten. Bestehende Fusswegverbindungen sind in der nötigen Breite zu sichern.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan „Müligässli“ 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

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. interne Fusswege, Notzufahrten, Anlieferungen) sowie allfällige für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

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

² Grundeigentümergehörige Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500 inklusive den zugehörigen Schnitten.

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

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind unter Vorbehalt von § 14 Abs.4 ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² In Abweichung zur BauV, Anhang 3, § 2, sind vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen.

§ 6

Gebäudeabstände

Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Bereiche minimal einzuhaltender Gebäudeabstände für Hochbauten“ ist ein minimaler Gebäudeabstand von 12 m einzuhalten. Voraussetzung ist eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung und die Wahrung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen.

§ 7

Höhenmasse

¹ In den Baubereichen für Hochbauten müssen die baulichen Volumen innerhalb der im Situationsplan & Schnitte 1:500 bezeichneten maximalen Höhen realisiert werden. Diese dürfen nur durch technisch bedingte Aufbauten (Solaranlagen, Lüftungsgeräte, Liftaufbauten, Kamine, Dachrandabschlüsse, Terrassenbrüstungen und Absturzsicherungen usw.) überschritten werden, sofern die qualitativen Voraussetzungen von § 18 Abs. 3 erfüllt sind. Die in den Schnitten A bis D um 5 m von der Begrenzung der Baubereiche für Hochbauten zurückgesetzten Geschosse müssen so platziert werden, dass sie in jedem Fall um mindestens dieses Mass vom darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sind.

² Die im Situationsplan & Schnitte 1:500 als „Richtkote Aussenraum“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlage wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

§ 8

Ausnützungsziffer

¹ Pro Baubereich für Hochbauten A, B, C und D ist eine maximale Geschossfläche GF von 1'400 m² zugelassen. Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich und ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Im Minimum sind 80% der Kontingente zu realisieren.

² Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 10 % möglich.

§ 9

Baubereiche Tiefbauten / Untergeschosse

¹ Der Baubereich für Tiefbauten / Untergeschosse ist für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle inklusive Besucherparkplätze, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen.

² Der Baubereich für Tiefbauten / Untergeschosse darf an der Oberkante seiner Erdüberdeckung vor dem Baubereich A max. 358.00 m.ü.M. und vor dem Baubereich D max. 357 m.ü.M. hoch sein. Dazwischen ist ein kontinuierlicher Verlauf des Terrains zu realisieren.

§ 10

Erschliessung / Parkierung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Baslerstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete neue Erschliessungsfläche zu erfolgen.

² Das erforderliche Parkfelderangebot inklusive der Besucherparkplätze ist innerhalb des Baubereiches für Tiefbauten / Untergeschosse sowie innerhalb der Baubereiche für Hochbauten zu erstellen.

³ Die Zugänge zur gemeinschaftlichen Einstellhalle sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar und beleuchtet).

⁴ Innerhalb des Bereiches für Anlieferung ist ausserhalb der Sichtzonen ein Standplatz von 12 m Länge und 3 m Breite zu markieren, welcher zusätzlich einen Umschlagplatz von mind. 3 m x 3 m aufweisen muss, ohne dass der Gehsteig oder die Sichtzone tangiert werden.

§ 11

Langsamverkehr

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung von der Baslerstrasse zum Remigersteig muss eine Breite von mindestens 1.2 m aufweisen. Mit dem Baugesuch ist als Basis für die Grenzmutation eine Neuparzellierung der umgelegten öffentlichen Fusswegverbindung vorzulegen. Der neu angelegte Fussweg ist, so weit möglich, mit natürlichen Böschungen oder Trockenmauerelementen auszugestalten.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, internen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

³ Für Zweiradfahrzeuge sind an gut zugänglicher Stelle genügend gedeckte Abstellplätze bereitzustellen. In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

§ 12

Naturschutzflächen

¹ Zum Zeitpunkt der Überbauung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters „Müligässli“ sind die Naturschutzflächen ökologisch wertvoll zu gestalten und in Absprache mit der Pro Natura Aargau zwei Trockensteinmauern zu finanzieren. Es gilt ein Kostendach von Fr. 40'000.-.

² Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Naturschutzflächen ökologisch nach den allgemeinen 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 jeweils anstossenden Parzellen sind die Naturschutzflächen der gleichnamigen Parzellen an die Pro Natura Aargau zu Eigentum unter Einräumung einer Dienstbarkeit (Heimschlagrecht) abzutreten.

§ 13

Naturnaher Aussenbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, naturnah zu gestaltenden Aussenbereiche, sind mit artenreichen Wiesen und standortheimischem Gehölz und Stauden zu bepflanzen. Sie müssen spätestens mit der Realisierung der zugehörigen Baubereiche für Hochbauten angelegt werden.

² Mit Ausnahme der für die öffentliche Fusswegverbindung nötigen Bauten sowie von ökologisch wertvollen Trockenmauern sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.

§ 14

Privater
Aussenbereich

¹ Die im Situationsplan bezeichneten hochliegenden Gärten sind den angrenzenden Baubereichen für Hochbauten zugeordnet und haben den Bewohnerinnen und Bewohnern im speziell dargestellten Bereich als gemeinschaftlich zugängliche Spiel- und Gartenanlage, Sitzplatz und dergleichen zu dienen.

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

³ Der Bereich zwischen den Fassaden und der bepflanzten Vorzone muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben.

⁴ Offene und gedeckte Geräteräume, Unterstände und dgl. bis max. 20 m² Grundfläche sind pro jeweiligen Baubereich für Hochbauten A, B, C und D zugelassen.

§ 15

Bepflanzte Vorzone

¹ Entlang des Gehwegrandes ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 2.2 m zu erstellen.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete „bepflanzte Vorzone“ ist auf das Niveau der geplanten Mauerkrone gemäss Abs. 1 entlang der Baslerstrasse aufzufüllen und mit standortheimischen Bäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 optisch wirksame Bäume anzupflanzen.

§ 16

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eine Dämpfung von 19 dB(A) gegenüber der Baslerstrasse K116 erreicht wird. Die in den Schnitten A bis D des Gestaltungsplanes eingezeichneten Bereiche, welche als Ausnahme im Sinne von Art. 30 LSV bezeichnet sind, sind davon ausgenommen.

² Bei Neubauten sind die Grundrisse lärmoptimiert zu konzipieren. Das heisst, für sämtliche lärmempfindlichen Räume sind Lüftungsmöglichkeiten über seitlich zur Baslerstrasse K116 angeordnete Fenster zu realisieren. Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind mittels durchgehend schalldichten Brüstungen gegen Lärm abzuschirmen. Die Decken über den Balkonen sind schallabsorbierend auszuführen.

³ Eine lärmdichte Wand ist nicht zugelassen, soweit die Dämpfung gestützt auf die jeweils geltenden Lärmschutzbestimmungen auf andere Weise erreicht werden kann.

§ 17

Energie

Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 18

Entwässerung
Saubерwasser

Mit dem Baugesuch muss ein geologisches Gutachten und ein Entwässerungskonzept zur Ableitung des Hangwassers eingereicht werden, welches von den zuständigen Behörden vor Baubeginn zu bewilligen ist.

§ 19

Qualitative Anforderungen

¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie einheitliche Farben und Materialien zu realisieren.

² Die architektonische Gestaltung hat höheren Anforderungen zu genügen. Balkone, Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren. Die geforderte Einheitlichkeit der Bauten bezieht sich auf Dachformen und -abschlüsse, Sekundärbauteile, technische Einrichtungen, Materialisierung und Farbgebung.

Sämtliche Absturzsicherungen, welche die maximale Höhenmasse überschreiten, müssen aus transparenten Stahlkonstruktionen mit gesetzlich zulässigem Öffnungsanteil bestehen oder mit einer Klarsichtverglasung gestaltet werden.

Dachformen

³ Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten gemäss § 7 Abs. 1 müssen sich gut in die Dachfläche integrieren. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

Umgebung

⁴ Terrainanpassungen und -übergänge sind qualitativ zu gestalten. Die im Situationsplan bezeichneten „Stützmauern, gestaffelt“ sind zu begrünen. Zwischen den übereinander angeordneten Stützmauern ist ein Rücksprung von mindestens 2.5 m zu realisieren. Mit dem Baugesuch ist ein von einem versierten Landschaftsarchitekten erstellter, detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁵ Der Stadtrat beurteilt die Einpassung nach den in den Absätzen 1 bis 4 formulierten qualitativen Anforderungen.

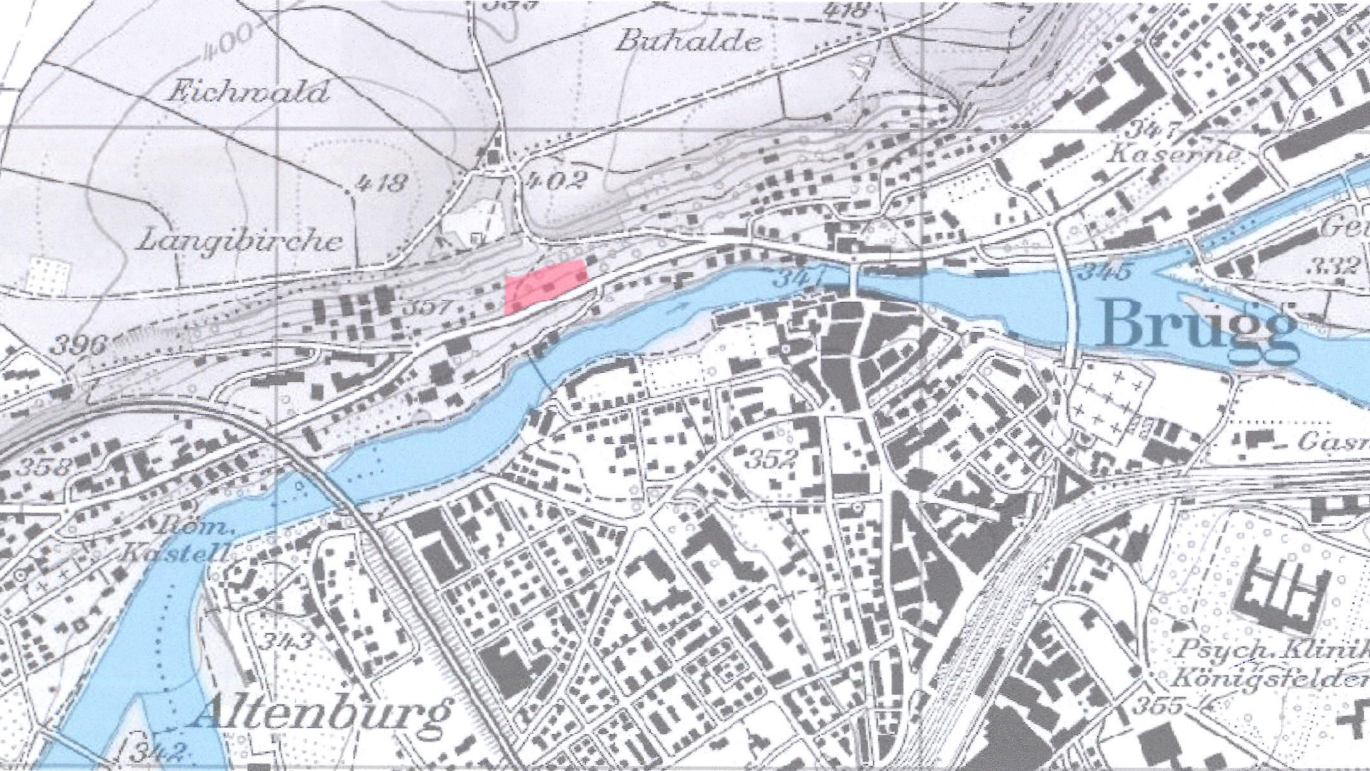
§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Müligässli“ 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 "Müligässli"
Situationsplan & Schnitte 1:500



Übersichtsplan

Mitwirkung vom: 9. Januar 2012 - 8. Februar 2012
Mitwirkungsbericht vom: 24. Oktober 2012
Vorprüfungsbericht vom: 6. August 2013
Öffentliche Auflage vom: 30. August 2013 - 30. September 2013

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. Dezember 2014

Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 4. März 2015

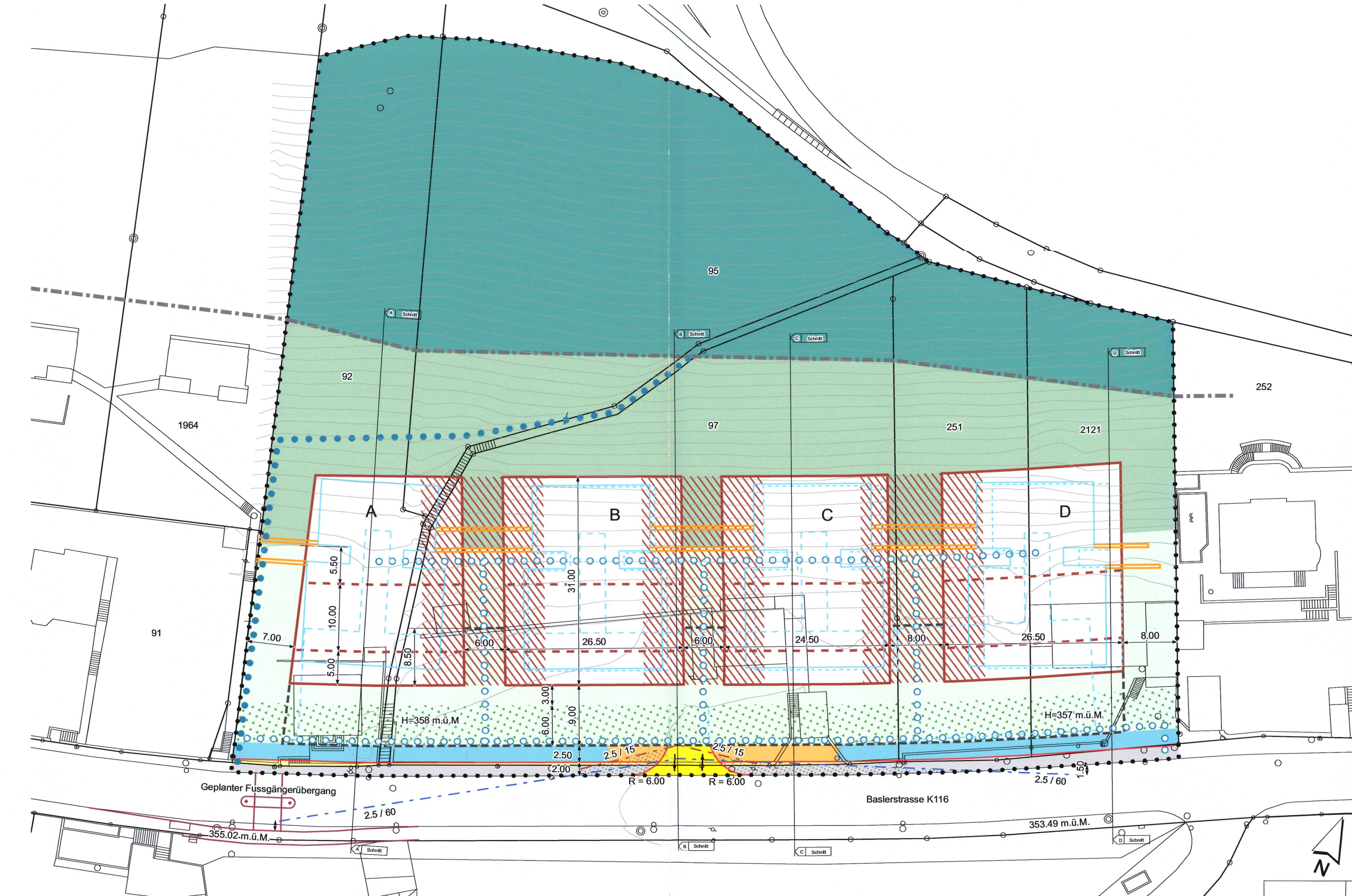
Der Generalsekretär: *[Signature]*

GENEHMIGUNGSGEHALT

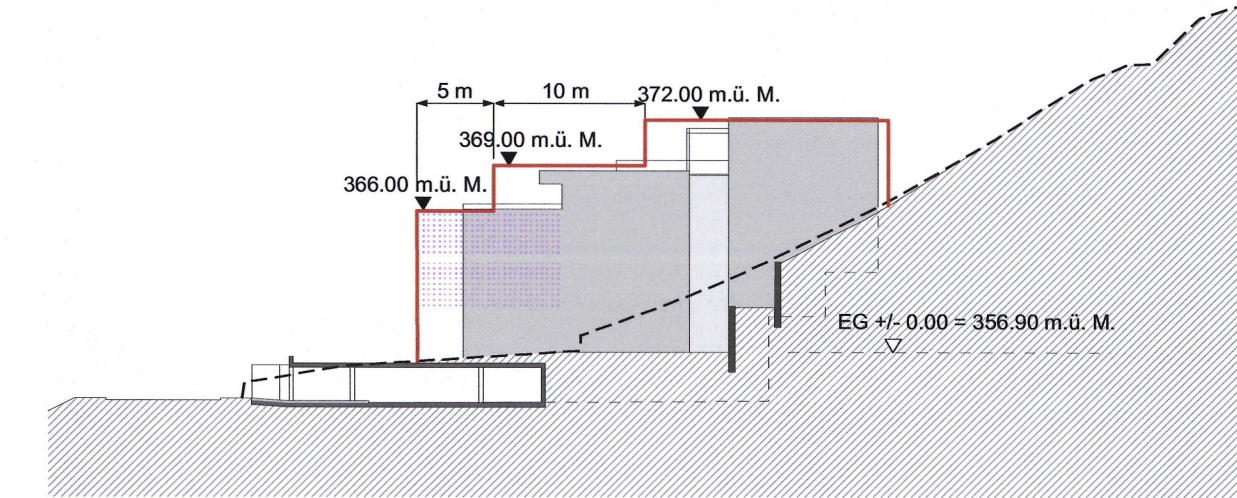
- Perimeter Gestaltungsplan
- ▭ Baubereich für Hochbauten A bis D
- ▨ Bereiche minimal einzuhaltender Gebäudeabstände für Hochbauten
- - - Abstufung Höhenmasse innerhalb Baubereiche
- - - Baubereich Tiefbauten / Untergeschosse
- Naturnaher Aussenbereich
- Hochliegende Gärten / gemeinschaftlich genutzter Bereich
- Stützmauer, gestaffelt
- Bepflanzte Vorzone
- Gehwegverbreiterung
- ● ● Öffentliche Fusswegverbindung
- ○ ○ Interne Fusswegverbindung
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG)
- Neue Erschliessungsfläche
- ↔ Ein- und Ausfahrt
- - - Sichtlinien Trottoir 2.5 m / 15 m
- - - Sichtlinien Baslerstrasse K116 2.5 m / 60 m
- Sichtzone
- Bereich für Anlieferung

ORIENTIERUNGSGEHALT

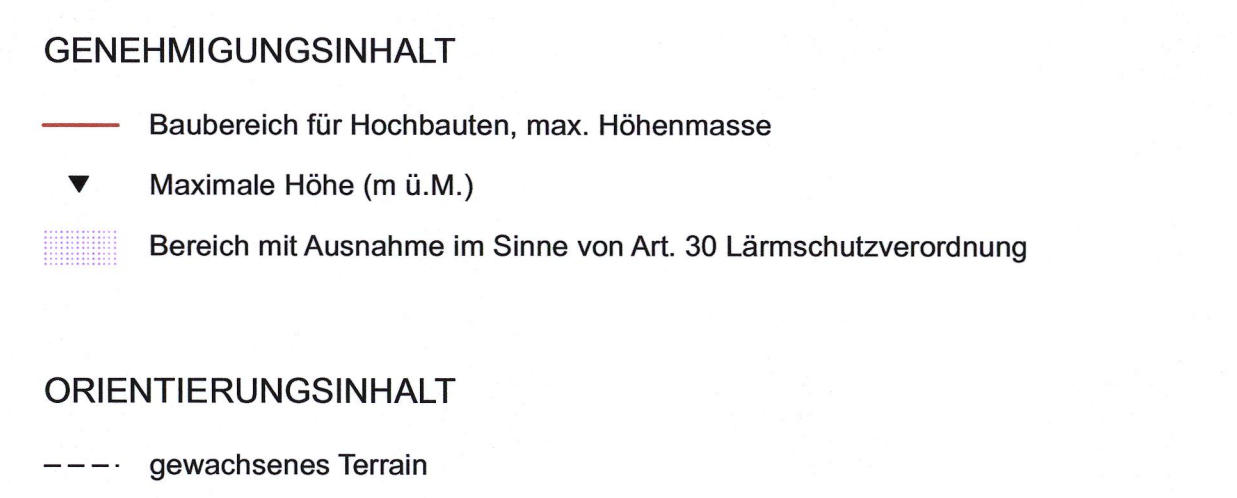
- Bauzonengrenze
- Bestehendes Trottoir
- Höhenlinien Äquidistanz 1m
- Hochbauten Richtprojekt
- Hochbauten bei regelmässiger Verteilung
- Tiefbauten Richtprojekt
- Naturschutzflächen



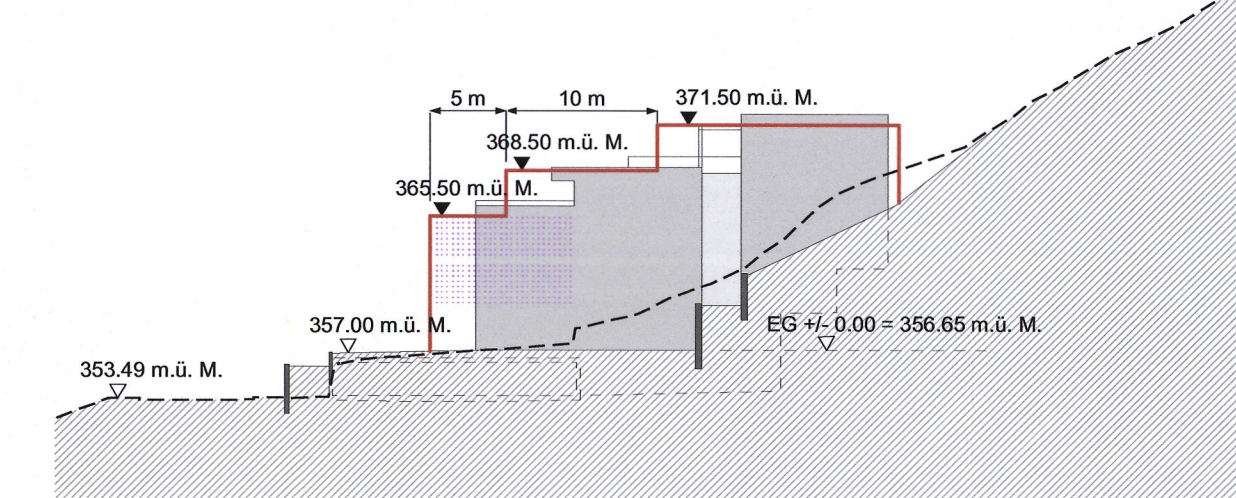
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Schnitt D



GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereich für Hochbauten, max. Höhenmasse
- ▼ Maximale Höhe (m ü.M.)
- Bereich mit Ausnahme im Sinne von Art. 30 Lärmschutzverordnung

ORIENTIERUNGSGEHALT

- - - gewachsenes Terrain
- ▼ Richtkote Aussenraum