

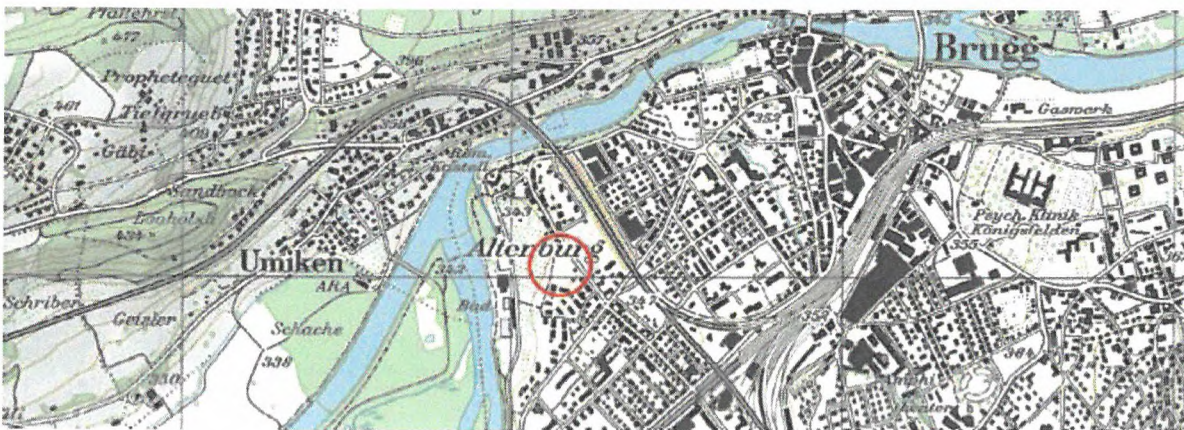
Gestaltungsplan „Obergrüt“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Obergrüt“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung



Mitwirkung vom: 30. Mai 2016 bis 29. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom: 15. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom: 10. Juli 2017 bis 9. August 2017

Beschlossen vom Stadtrat am: 21. November 2017

Der Gemeindeammann:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 26. Januar 2018

Der Generalsekretär:



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Obergrüt“ bezweckt eine gesamthaft geplante Überbauungs- und Aussenraumkonzeption sowie eine soweit wie möglich zusammengefasste Erschliessung von der Habsburgerstrasse.

² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere ein sanfter Übergang zur westlich angrenzenden Kulturlandschaft sowie eine sorgfältig in das örtliche Umfeld eingepasste Überbauung mit angemessener Dichte, ausgewogener Verteilung der Baukuben und hoher Wohnqualität sicherzustellen. In der Umgebungsgestaltung sollen unterschiedlich nutzbare und attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit angemessener Durchgrünung sichergestellt werden.

§ 2

Verhältnis zum
übergeordneten
Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Obergrüt“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Stadt Brugg.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche
Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrt in unterirdische Einstellhalle, arealinterne Erschliessungs- und Parkierungsbereiche, durchgehende Fuss- und Radwege, gemeinschaftliche Aussenräume) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen. Diese müssen vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen.

§ 4

Perimeter und
Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Obergrüt“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustriert das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und hat rein orientierenden Charakter.

§ 5

Baubereiche für
Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude, inbegriffen Unterniveaubauten gemäss § 6 SNV und vorspringende Gebäudeteile - jedoch mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern - dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten erstellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände und die gesetzlichen Strassenabstände.

² Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten darf ein gedeckter Aussenbereich mit einer oberirdischen Gebäudefläche von maximal 60 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m für den gemeinschaftlichen Aufenthalt erstellt werden, der einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem naturnahen Spielplatz aufweist.

³ Velounterstände und Sammelstellen für die Entsorgung sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes zugelassen.

§ 6

Baubereiche für Unter-
ergeschosse /
Unterniveaubauten

¹ Die Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

§ 7

Dachform /
Höhenmasse

¹ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen.

² Für die Baubereiche A bis E gelten folgende Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit:

- In den Baubereichen für Hochbauten A bis C sind max. 3 Voll- und ein Attikageschoss zulässig.
- In den Baubereichen für Hochbauten D und E sind max. 4 Vollgeschosse zulässig, jedoch ohne darüber liegendes Attikageschoss. Die Grundfläche des vierten Geschosses darf höchstens 75 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen.

³ Die vierten Geschosse müssen allseitig um mindestens 1.5 m von den darunterliegenden Fassaden zurückgesetzt werden. Zusätzlich muss das Attikageschoss in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich um mindestens 3 m von der darunterliegenden Fassade zurückgesetzt sein.

⁴ In den Baubereichen für Hochbauten F1 und F2 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, jedoch ohne darüber liegendes Attikageschoss.

§ 8

Geschossflächen
GF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen aGF betragen inklusive Attikageschosse

- für die Baubereiche für Hochbauten A bis E je maximal 1'200 m², insgesamt maximal 5'200 m²
- für die Baubereiche für Hochbauten F1 und F2 je maximal 365 m², insgesamt maximal 730 m²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen für Hochbauten ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich, sofern die ortsbauliche Konzeption nicht gestört wird.

³ Im Minimum sind 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

⁴ Die Grundrisse sind so zu konzipieren, dass die Hauptwohnseiten nach Westen ausgerichtet sind.

3. TEIL VERKEHR UND MOBILITÄT

§ 9

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Habsburgerstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Verkehrsfläche zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und für das nötige behindertengerechte Bauen sowie für die Bewohner der Baubereiche F1 / F2, in Untergeschossen oder Unterniveaubauten anzuordnen. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl. Sofern ein Bedarf für CarSharing besteht, sind entsprechende Parkfelder bereit zu stellen.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig. Pro Symbol können maximal 4 Parkfelder gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 bewilligt werden. Zusätzlich ist ein behindertengerechtes Parkfeld zu erstellen.

³ Für die Baubereiche für Hochbauten F1 und F2 besteht eine Anschlussoption an die unterirdische Einstellhalle der Baubereiche für Hochbauten A bis E.

⁴ In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ist ein eingeschossiger Carport im Nutzungsrecht für die Parzelle Nr. 1588 zu realisieren, bis im Baubereich F2 eingreifende Umgestaltungen, Erweiterungen oder Neubauten vorgenommen werden.

§ 11

Veloabstellplätze

¹ Mindestens die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch in der Nähe der Hauseingangsbereiche anzuordnen.

§ 12

Arealinterne
Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind als arealinterne, durchgehende Fusswege zu sichern und mit den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen. Die Breite der Fusswege muss minimal 2.00 m betragen.

§ 13

Öffentlicher Fussweg

¹ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fussweg ist mit der Realisierung des Baubereiches für Hochbauten A auszuführen.

4. TEIL

UMGEBUNG

§ 14

Umgebungs-
gestaltung
allgemein

¹ Der Aussenraum ist abwechslungsreich sowie gestalterisch und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die Grün- und Belagsflächen sind hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung standortgerecht auszubilden. Innerhalb der gesamten Überbauung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

² Für die attraktive und gemeinschaftliche Nutzung des Freiraumes ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Angebot zu schaffen und zu unterhalten.

³ Die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit dem Baugesuch der ersten Etappe über alle Baubereiche für Hochbauten A bis E einzureichen. Bei einer Überbauung in Etappen wird diese zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Etappen. Eine Anpassung ist in begründeten Fällen gestützt auf die aktuellen Bedürfnisse möglich.

⁴ Im Umgebungsplan sind die Höhenverhältnisse, die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen im Detail auszuweisen.

§ 15

Vorplatzbereich
Habsburgerstrasse

¹ Der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und den Fassaden muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Diese ist mit hineingesetzten hochstämmigen Bäumen zu gliedern. Die zulässigen Parkfelder haben sich in den Platzbereich zu integrieren.

Platz- und
Begegnungsbereich

² Der Platz- und Begegnungsbereich ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche für die Erholung und den Aufenthalt auszubilden. Zu diesem Zweck muss eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Als Ausstattungselemente sind Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Pflanztröge mit hineingesetzten Bäumen zu verwenden. Er dient zudem als Erschliessungsachse für den Fussgänger- und Veloverkehr sowie als Notzufahrt.

Naturnaher
Spielplatz

³ An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist ein naturnaher Spielplatz einzurichten. Die Spielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu gestalten und den unterschiedlichen Altersgruppen entsprechend auszustatten. An der im Situationsplan dargestellte Lage ist ein pavillonartiges Gebäude nach den Vorgaben von § 5 Abs. 2 SNV zulässig.

Spielwiesen	⁴ Die Spielwiesen sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen auszubilden, die mit Blumenwiesen oder Blumenrasen bepflanzt sind und die sanft mit niedrigen, geschnittenen Hecken oder Bäumen gegenüber den Privatbereichen abgegrenzt sind.
Private Vorgärten	⁵ Die unmittelbare Umgebungsflächen der Baubereiche für Hochbauten A bis E können als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Zur sanften Abgrenzung sind sommergrüne Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig.
Umgebung Baubereiche F1 / F2	⁶ Die Umgebungsgestaltung um die Baubereiche F1 und F2 hat sich an der offenen räumlichen und gestalterischen Konzeption des Richtkonzeptes zu orientieren.

5. TEIL UMWELT UND ENERGIE

§ 16

Energie	¹ 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. ² Gestützt auf ein Energiekonzept können die Anforderungen alternativ auch mit einer gedämmten Gebäudehülle nach Minergie-Standard und mit einer kontrollierten Lüftung erfüllt werden. ³ Die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
---------	--

6. TEIL QUALITÄTSSICHERUNG

§ 17

Gestaltung Bauten und Anlagen allgemein	¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussen-räumlich sehr gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. ² Der Stadtrat holt zur Sicherung der qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes für jedes Bauprojekt ein unabhängiges Fachgutachten auf Kosten der Gesuchstellenden ein. ³ Der Stadtrat beurteilt die Überbauung nach folgenden Kriterien: - ortsplanerische Ziele und gute Siedlungs- und Wohnqualität - sorgfältige architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume - rationelle Erschliessung, gut auffindbares Wegnetz, separate Veloabstellanlagen - attraktive Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen. - ökologische Qualität der Freiräume
---	--

§ 18

Dachgestaltung und
spezielle Gestaltungs-
bestimmungen

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen. Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit den Hauptkuben harmonisieren.

² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A bis E ist eine einheitliche Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzu-reichen.

7. TEIL

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes „Obergrüt“ wird, innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters, die rechtskräftige Baulinie vom 19. Januar 2005 aufgehoben.

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Obergrüt“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

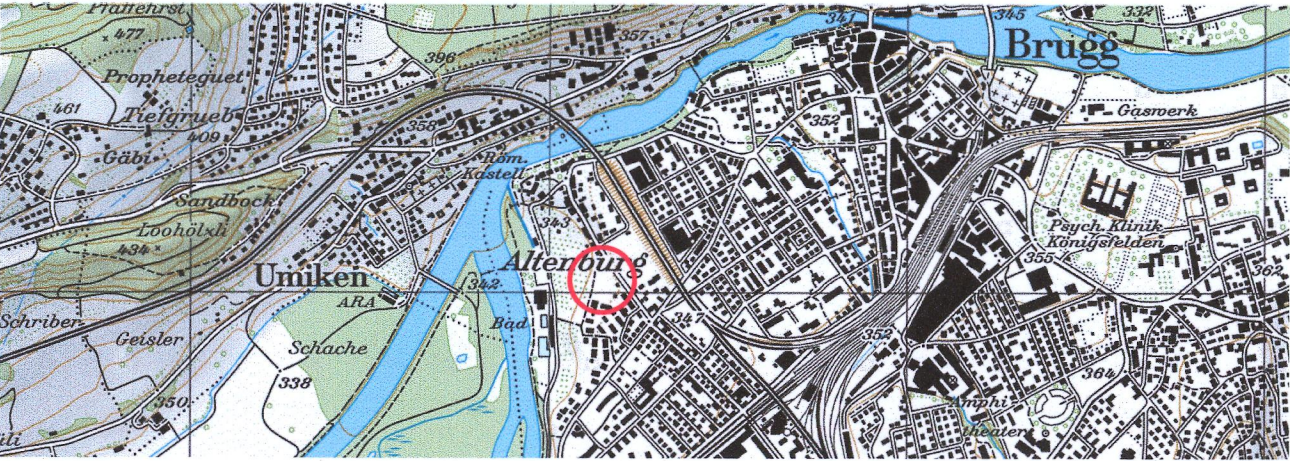
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Obergrüt

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 30. Mai 2016 bis 29. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom: 15. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom: 10. Juli 2017 bis 9. August 2017

Beschlossen vom Stadtrat am: 21. November 2017

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 26. Januar 2018

Kanton Aargau
Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Generalsekretär:

Stand: Kantonale Genehmigung
Projekt: 16.156-1 / 167.1 / vm
Plangrösse: 40.0 x 63.0
Datum: 05.12.2017

arcoplan Klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan



GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche für Hochbauten A-E
- Baubereiche für Hochbauten F1 und F2 (Parzellen Nr. 1206 und 1588)
- Spezialbestimmung Attika gemäss § 7 Abs. 3 SNV
- Baubereich für Untergeschosse / Unterniveaubauten

- Vorplatzbereich Habsburgerstrasse
- Platz- und Begegnungsbereich
- Naturnaher Spielplatz
- Spielwiesen
- Pavillonartiges Gebäude (ungefähre Lage)
- Übrige Freiflächen, Privatgärten

- Verkehrsfläche
- Fussweg (öffentlich)
- Fusswegverbindungen intern (ungefähre Lage)
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Anschlussoption unterirdische Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Sichtlinie 2.5 m / 50 m mit Sichtzone
- Parkfelder für Besucher
- Behindertengerechtes Parkfeld
- Carport mit Nutzungsrecht / -beschränkung gemäss § 10 Abs. 4 SNV
- Aufhebung rechtskräftige Baulinie (19.01.2005)

Perimeter Gestaltungsplan "Obergrüt"

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Bäume Richtprojekt Umgebung (Naef Landschaftsarchitekten)
- Zonengrenze
- Bestehende Gebäude
- Masslinien
- Öffentlicher Fussweg, bestehend
- Rechtskräftige Baulinie (19.01.2005)
- Rechtskräftige Strassenlinie (19.01.2005)
- Geschützte Hecke gemäss Bauzonenplan Brugg
- Magerwiese gemäss Bauzonenplan Brugg