

Überbauungsordnung „Neubrückestrasse“ mit Änderungen Uferschutzplan und Uferschutzvorschriften und Teilaufhebung Alignementsplan 4

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften**

Änderungen bestehende Überbauungsordnungen:

- Änderung Uferschutzplan Nr. 2
- Änderung Uferschutzvorschriften
- Teilaufhebung Alignementsplan 4

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag zur Einladung vom 12.02.2019

Datum:	10. Juli 2019	Öffentliche Mitwirkung
--------	---------------	------------------------

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

INHALT

	ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	3
	NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung	4
Art. 7	Mass der Nutzung Baubereiche	4
	GESTALTUNG	
Art. 8	Qualitätssicherung	5
Art. 9	Baugestaltung	5
Art. 10	Dachgestaltung	5
Art. 11	Umgebung	6
Art. 12	Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche.....	6
	ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 13	Erschliessung	7
Art. 14	Abstellplätze	7
Art. 15	Bereich für Containerstandort	7
Art. 16	Trafostation	7
	WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 17	Archäologisches Schutzgebiet	8
Art. 18	Altlasten	8
Art. 19	Grundwasser	8
Art. 20	Eingedoltes Fliessgewässer	8
Art. 20	Vereinbarungen	8
Art. 21	Inkrafttreten	8
	Genehmigungsvermerke	9

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art 1

Die Überbauungsordnung „Neubrücke“ bezweckt:

- eine Wohnüberbauung mit hoher architektonischer Qualität und einer ortsspezifischen Identität;
- die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild;
- die Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung;
- die Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung.

Wirkungsbereich

Art 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie festgelegt.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Brugg sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag

Art 4

Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Resultat des Siegerprojektes des Studienauftrages (Schlussbericht vom 12. Februar 2019 und Modell) ist massgebend und bildet die Grundlage zur vorliegenden Überbauungsordnung.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Begrenzung Baubereiche 1 - 3
- Lage und Begrenzung Bereich Besucherparkplätze
- Bereich grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Gewässerraum des eingedolten Fliessgewässers

NUTZUNG / BEBAUUNG

Art der Nutzung

Art 6

¹ Im Baubereich 1 sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung zugelassen.

² Im Baubereich 2 ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen.

³ Im Baubereich 3 sind nur Nebennutzflächen (Veloabstellplätze, Gemeinschaftsraum, Container, Trafostation usw.) zugelassen.

⁴ Für die Baubereiche 1 und 3 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III. Für den Baubereich 2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.).

Mass der Nutzung Baubereiche

Art 7

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Pro Baubereich gelten die folgenden Masse:

Baubereiche	Max. Dachkoten*	GFo**
Baubereich 1	DK* 462.00 m.ü.M.	3'150 m ²
Baubereich 2	DK* 446.00 m.ü.M.	4'850 m ²
Baubereich 3	DK* 436.50 m.ü.M.	innerhalb Baubereich
	Das massgebende Terrain für die Baubereiche 1 - 3 liegt bei 432.00 m.ü.M.	

* max. Dachkote in m.ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion oder Brüstung)

** Geschossfläche oberirdisch

³ Über den in Abs. 2 festgelegten max. Dachkoten sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine und Oblichter zugelassen. Attiken und Anlagen der Haustechnik (Lüftungsgeräte, Kühlgeräte etc.) sind über diesen Dachkoten nicht zugelassen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche 1 - 3 sind nur unterirdische Bauten, Unter-niveaubauten (Einstellhallen, Abstellräume etc.), Fluchtwegtreppen, Notaufgänge aus Einstellhallen sowie An- und Kleinbauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts für Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen und dgl. zugelassen.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind zudem folgende offene vorspringende Bauteile nach einem Gesamtkonzept zugelassen:

- a) beim Baubereich 1, auf der Nordwest- und der Südwestfassade offene Balkone in der Tiefe von max. 50 cm und 30% in der Breite des Fasadenschnittes.

- b) beim Baubereich 2 an der Nordwestfassade Vordächer und offene Balkone in der Tiefe von max. 1.50 m und 50% in der Breite des Fassadenabschnittes.
- c) beim Baubereich 3 an der Südostfassade ein Vordach in der Tiefe von max. 2.00 m und 100% in der Breite des Fassadenabschnittes.

GESTALTUNG

Qualitätssicherung

Art 8

¹ Zur Beurteilung der Gesamterscheinung, der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung der Qualität des Studienauftrags zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachexperten des Beurteilungsgremiums des Studienauftrages bei.

² Der Schlussbericht und das Modell des Studienauftrags dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

Baugestaltung

Art 9

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass die Neubauten der Baubereiche 1 bis 3 als Einheit eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.

Dachgestaltung

Art 10

¹ Die Dächer der Neubauten sind als Flachdächer auszubilden.

² Auf Flachdächern sind nur technisch bedingte Aufbauten gemäss Art. 7 Abs. 2 zugelassen.

³ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie den begehbaren Terrassenbereichen.

Umgebung**Art 11**

¹ Die Lage und das Nutzungskonzept des Aussenraums für Vorgärten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze und der Bereiche für Wege, Vorplätze, Parkierung und Notzufahrt sind im Überbauungsplan mit hinweisendem Charakter dargestellt. Die Lage und Zuordnung kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes definitiv angepasst werden.

² Die Aussenraumbereiche sind basierend auf dem Aussenraumkonzept des Studienauftrags zu begrünen und naturnah mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche**Art 12**

¹ Die Nachweise zu den Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gem. Art. 44 - 45 BauV sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist unter Berücksichtigung von Art. 45 Abs 3 BauV im Überbauungsplan festgelegt.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art 13

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs der Zu- und Wegfahrt für Einstellhalle ab Neubrückstrasse. Die Zufahrt für die Besucherparkplätze ist über den Kanalweg zugelassen.

² Die im Überbauungsplan mit hinweisendem Charakter bezeichneten Erschliessungsflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze (Wege, Vorplätze, Parkierung, Zufahrten, Zugänge u. dgl.) sind mit einer entsprechenden Materialisierung attraktiv zu gestalten. Sie dienen ebenfalls als interne Fusswege und als Notzufahrt. Die genaue Lage der Wege wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

Abstellplätze

Art 14

¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder und Motorfahrräder gelten die kantonalen Vorschriften und die VSS-Normen / Richtlinien.

² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Von den unterirdischen Autoabstellplätzen ist ein direkter Zugang zu der jeweiligen Wohnungserschliessung sicherzustellen.

³ Es sind 6-10 Besucherparkplätze auf dem im Überbauungsplan speziell für Besucherparkplätze bezeichneten Bereich anzuordnen, davon mind. ein behindertengerechter Parkplatz.

⁴ Pro Wohnung sind mindestens zwei Veloabstellplätze zu erstellen (Art. 54c, BauV).

Bereich für Containerstandort

Art 15

Der Bereich für Containerstandort ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baubereichs 3 vorzusehen.

Trafostation

Art 16

Die bestehende Trafostation ist im Überbauungsplan dargestellt. Der Ersatz ist im Baubereichs 3 vorzusehen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Archäologisches Schutzgebiet

Art 17

¹ Der gesamte Wirkungsbereich der Überbauungsordnung befindet sich in einem archäologischen Schutzgebiet. Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

³ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Altlasten

Art 18

Die Parzelle Nr. 409 ist im kantonalen Altlasten-Verdachtsflächenkataster eingetragen (Standort Nr. 07330025). Es handelt sich um eine Verdachtsfläche, für die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Handlungsbedarf in Bezug auf allfällige Altlasten besteht.

Grundwasser

Art 19

Der Planungssperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Die Grundwasserkote liegt ca. 3.5 unterhalb Gelände Oberkante. Eine Grundwassernutzung ist im Planungssperimeter verboten.

Eingedoltes Fliessgewässer

Art 20

Das im Überbauungsplan bezeichnete eingedolte Fliessgewässer muss entsprechend dem Planeintrag verlegt werden.

Vereinbarungen

Art 21

Die Realisierung bzw. der Vollzug der Überbauungsordnung „Neubrücke“ ist bis zum ersten Baugesuch, soweit notwendig, durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (beispielsweise Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, usw.) sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art 22

Die Überbauungsordnung „Neubrücke“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 15. August bis 16. September 2019

Vorprüfung vom

Publikation im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brugg, den

..Der Gemeindegemeinschafter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR