

Überbauungsordnung "Neubrückstrasse" mit Änderungen Zonenplan und Uferschutzplan

Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderungen Zonenplan und Uferschutzplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderungen Zonenplan und Uferschutzplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung bestehende Überbauungsordnung:

- Änderung Uferschutzvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag auf Einladung vom 12.02.2019

Datum:	16. Februar 2021	Genehmigung
--------	------------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

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

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	15. August 2019 bis 16. September 2019
Vorprüfung vom	15. Januar 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	07. Mai 2020
Öffentliche Auflage vom	07. Mai bis 08. Juni 2020

Einspracheverhandlungen am	18. November 2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Oktober 2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung am 20. Dezember 2020

Der Gemeindepräsident

.....

Der Sekretär

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

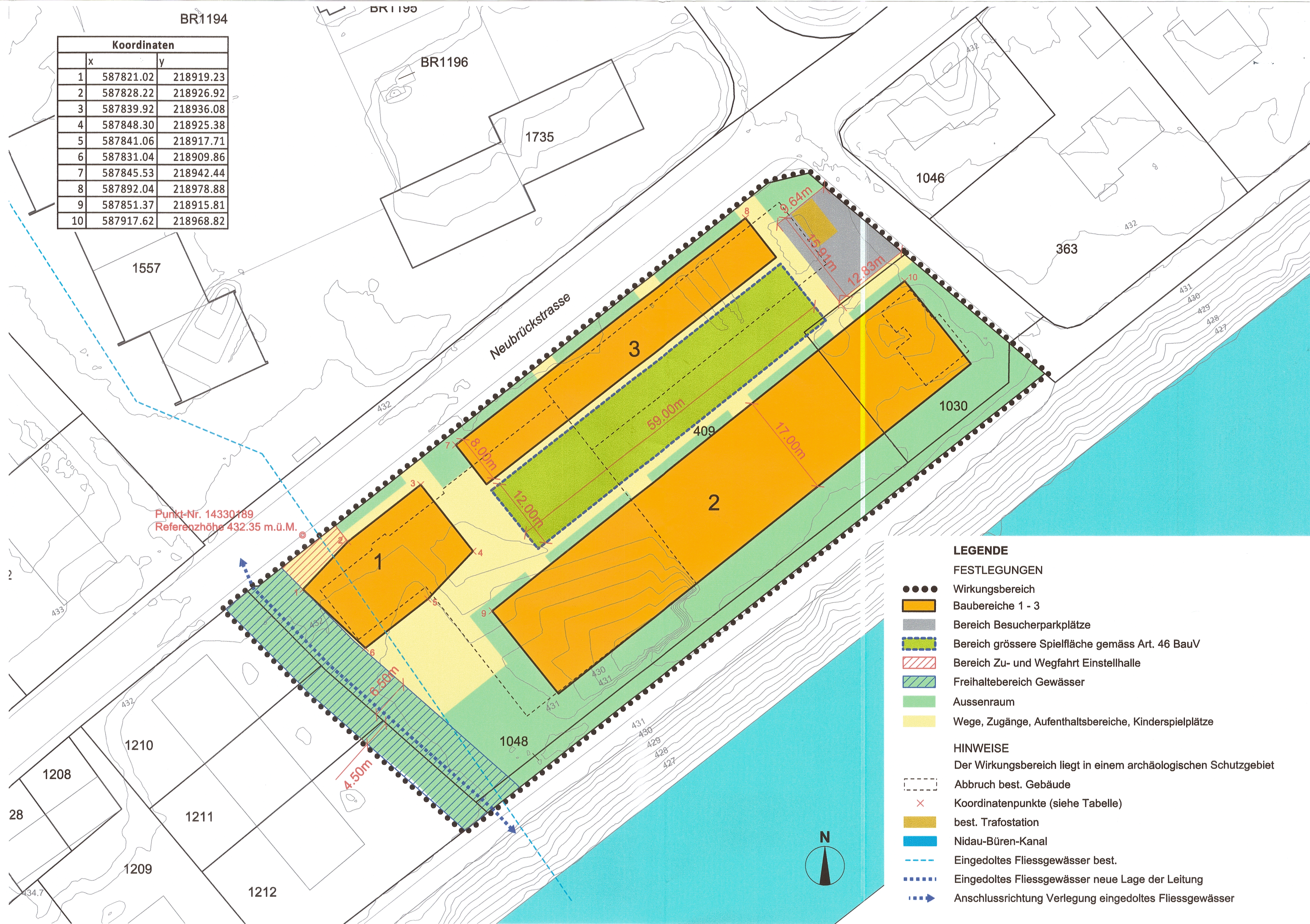
Brugg, den 8.3.2021

Der Gemeindeschreiber

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 26. Mai 2021

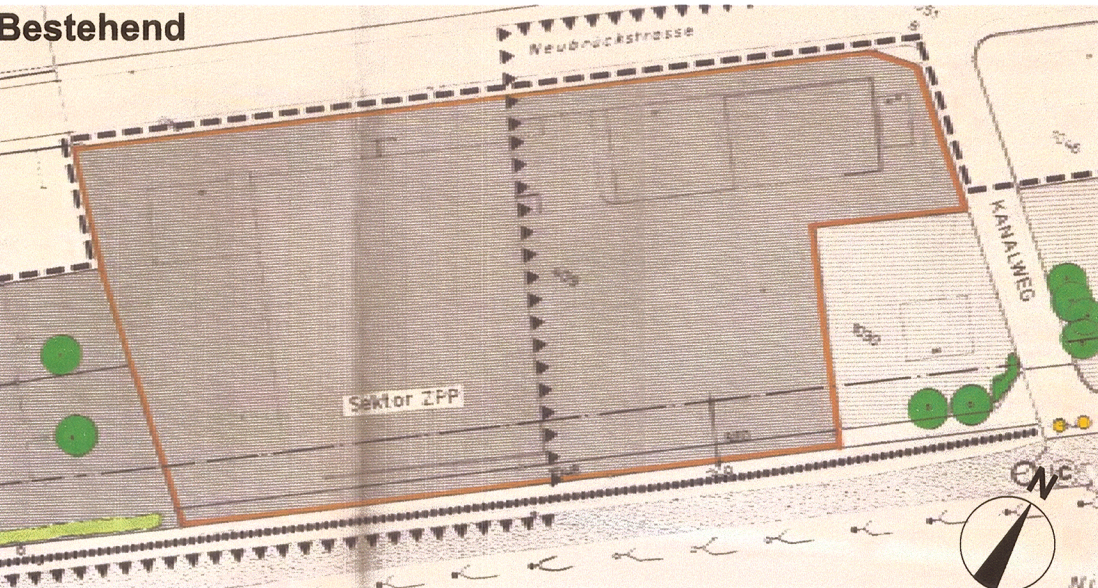
.....



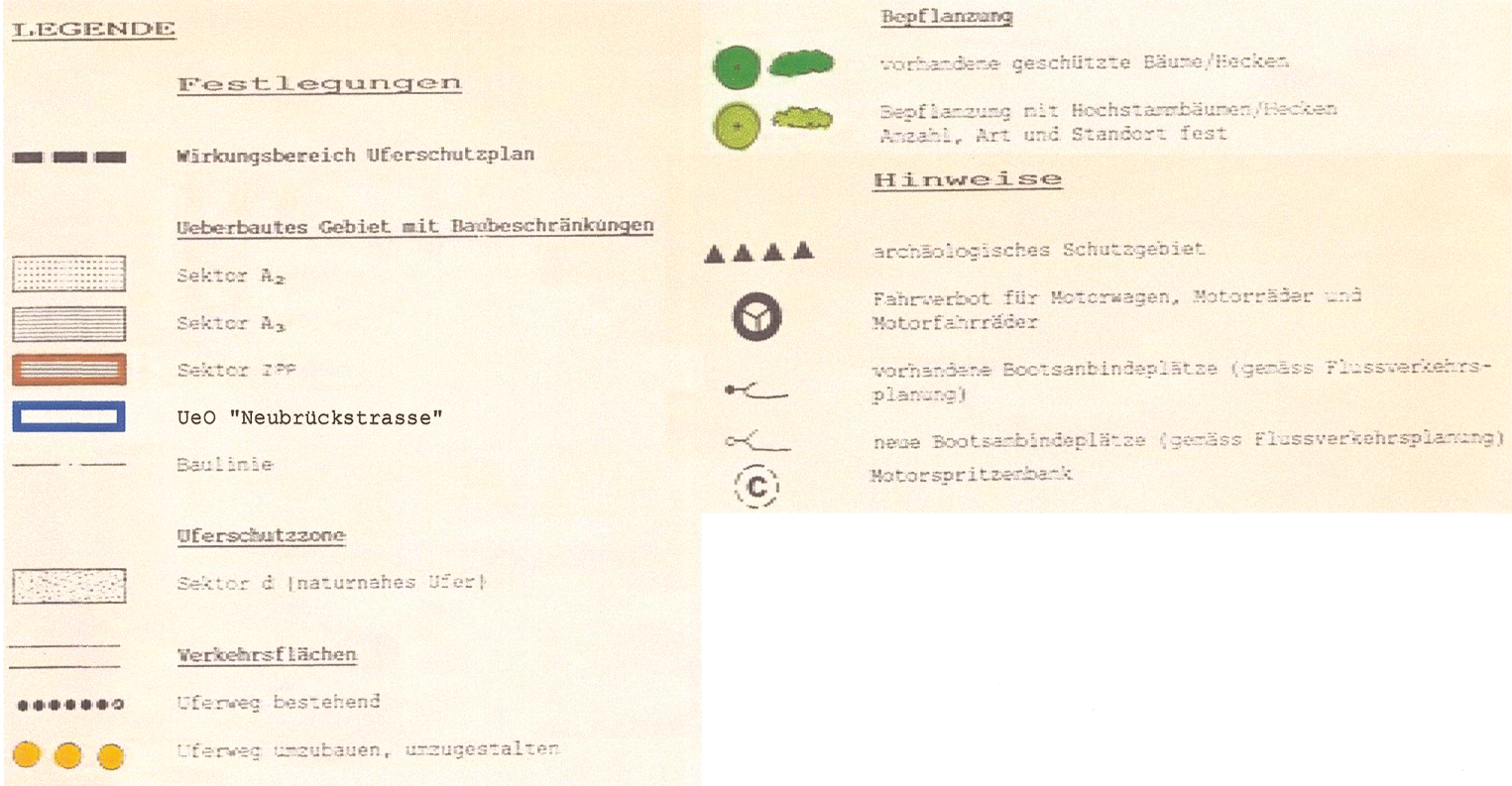
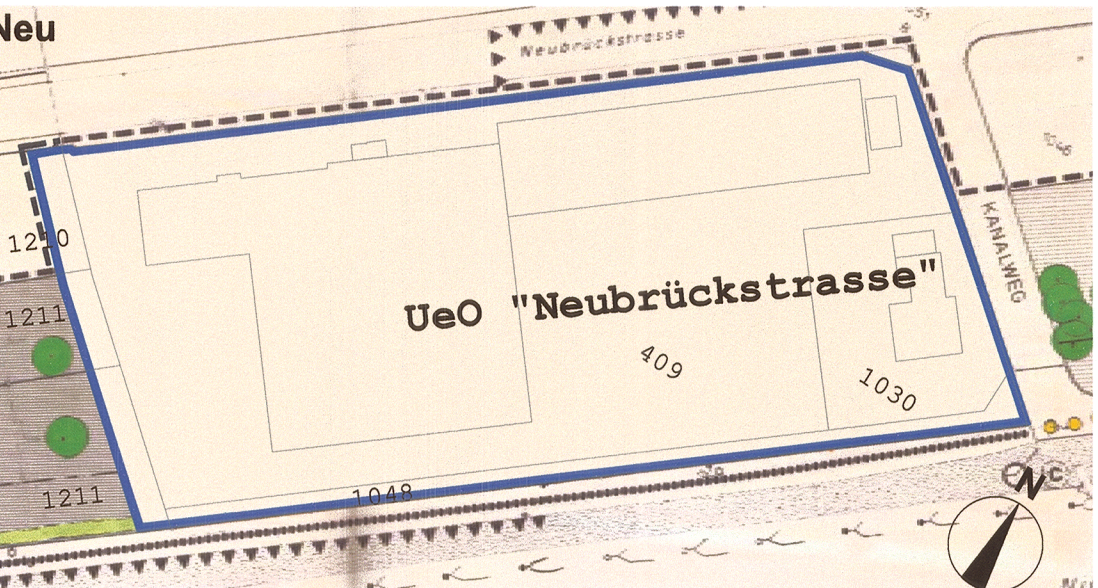
Änderung Uferschutzplan Nr. 2

Massstab 1 : 1000

Bestehend



Neu



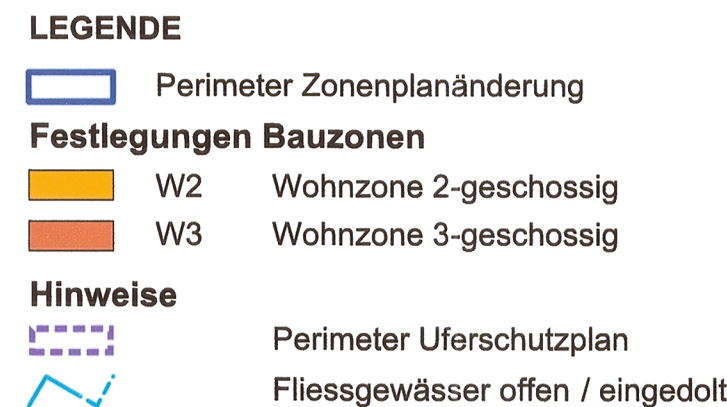
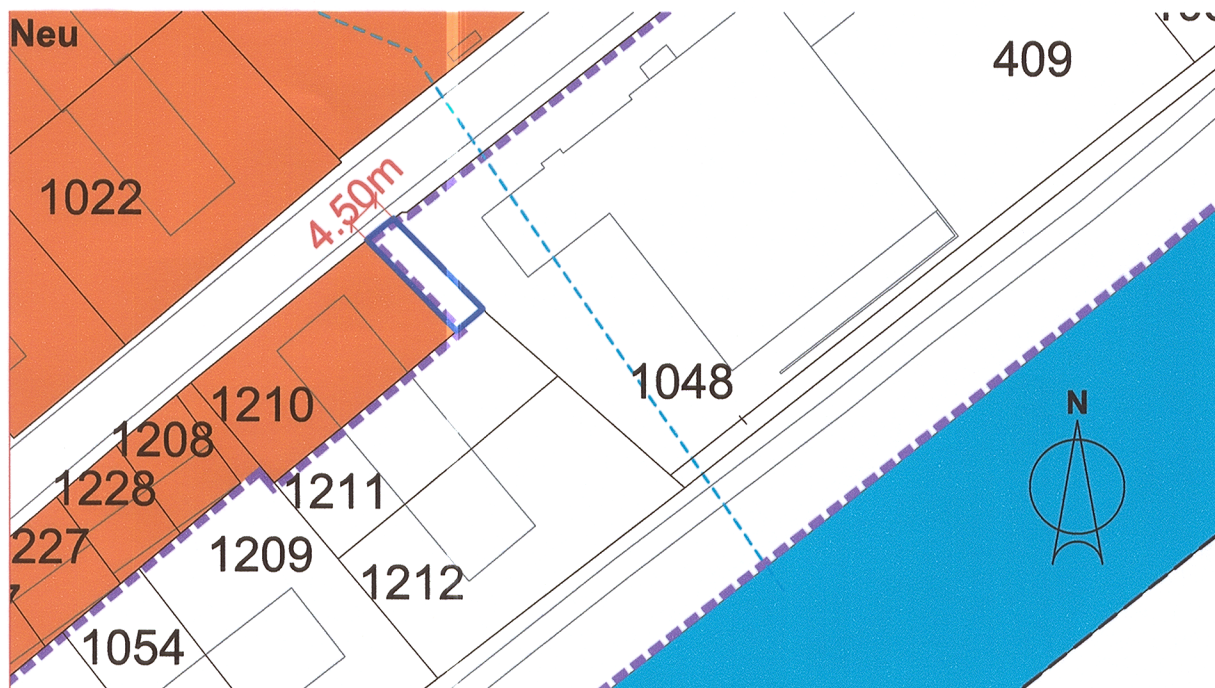
Änderung Zonenplan

Massstab 1 : 1000

Bestehend



Neu



Überbauungsordnung „Neubrückstrasse“ mit Änderungen Zonenplan und Uferschutzplan

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderungen Zonenplan und Uferschutzplan
- **Überbauungsvorschriften**

Änderung bestehende Überbauungsordnung:

- Änderung Uferschutzvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag zur Einladung vom 12.02.2019

Datum:	16. Februar 2021	Genehmigung
--------	------------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

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

INHALT

ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck3
Art. 2	Wirkungsbereich3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes3
NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung4
Art. 7	Mass der Nutzung Baubereiche4
GESTALTUNG	
Art. 8	Qualitätssicherung5
Art. 9	Baugestaltung5
Art. 10	Dachgestaltung5
Art. 11	Umgebung6
Art. 12	Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche.....6
ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 13	Erschliessung7
Art. 14	Abstellplätze7
Art. 15	Bereich für Containerstandort7
Art. 16	Trafostation7
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 17	Archäologisches Schutzgebiet8
Art. 18	Altlasten8
Art. 19	Grundwasser8
Art. 20	Eingedoltes Fliessgewässer8
Art. 21	Freihaltebereich9
Art. 22	Energie.....9
Art. 23	Vereinbarungen9
Art. 24	Inkrafttreten9
Genehmigungsvermerke10	

ALLGEMEINES**Ziel und Zweck****Art 1**

Die Überbauungsordnung „Neubrückstrasse“ 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) 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 Besucherparkplätze
- Bereich grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Freihaltebereich Gewässer
- Aussenraum
- Wege, Zugänge, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze

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 - nicht zur GFo angerechnet werden Untergeschosse und Unterniveaubauten.

³ Über den in Abs. 2 festgelegten max. Dachkoten sind nur technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine sowie Oblichter zugelassen, deren Höhe 2,00 m nicht übersteigen. Attiken und Anlagen der Haustechnik (Lüftungsgeräte, Kühlgeräte etc.) sind über diesen Dachkoten nicht zugelassen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche 1 - 3 sind nur unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Einstellhallen, Abstellräume etc.), Fluchtwegtreppen, Notaufgänge aus Einstellhallen sowie An- und Kleinbauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts für Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen und dgl. zugelassen. Für diese Unterniveau-, Klein- und Anbauten gelten die entsprechenden Masse gemäss Art. 9 Abs. 2 BR.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind zudem folgende offene vorspringende Gebäudeteile 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% als maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts

- b) beim Baubereich 2 an der Nordwestfassade Vordächer und offene Balkone in der Tiefe von max. 1.50 m und 50% als maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts
- c) beim Baubereich 3 an der Südostfassade ein Dachvorsprung in der Tiefe von max. 2.00 m und 100% als maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts.

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.

siehe Genehmigung AGR

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**

siehe Genehmigung AGR

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-Verdachtsflächenkatalog 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**

¹ Das im Überbauungsplan bezeichnete eingedolte Fliessgewässer kann innerhalb des im Überbauungsplanes bezeichneten Freihaltebereichs verlegt werden.

² Solange sich das eingedolte Fliessgewässer ausserhalb des Freihaltegebietes befindet, müssen Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse des eingedolten Gewässers dem Tiefbauamt vorgelegt werden. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Freihaltebereich**Art 21**

¹ Der Freihaltebereich dient der Gewässerumlegung.

² Innerhalb des Freihaltebereiches gilt ein Bauverbot für Hoch- und Tiefbauten. Ausgenommen sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Hauszufahrten, Gartenanlagen und Kinderspielplätze sowie bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Gewässerumlegung.

Energie**Art 22**

¹ Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe angrenzend an den Wirkungsbereich eine Fernwärmeversorgung bestehen oder deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Andernfalls gilt Abs. 2.

² Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Art. 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.

Vereinbarungen**Art 23**

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

Inkrafttreten**Art 24**

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

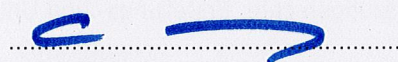
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom	15. August bis 16. September 2019
Vorprüfung vom	15. Januar 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	07. Mai 2020
Öffentliche Auflage vom	07. Mai bis 08. Juni 2020
Einspracheverhandlung am	18. November 2020
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen:	1

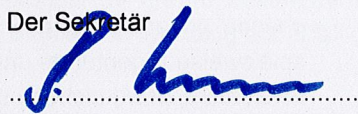
Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Oktober 2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung am 20. Dezember 2020

Der Gemeindepräsident



Der Sekretär

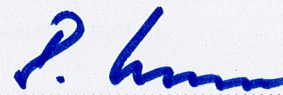


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brügg, den

8. 3. 2021

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

26. Mai 2021

