

Ueberbauungsplan ZPP 1b "Brachmatt"

Dieser Ueberbauungsplan besteht aus:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht und
- Zonenplanänderung

Planverfasser:

 Masstab 1:500
 Datum: 19.01.01

Legende

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Bereich mit mehrheitlich bestehender Ueberbauung
- Landwirtschaftszone
- Bauten / Nutzung**
- Baulinien
- Baufelder 01 - 04, St - S8 für Hauptbauten
- Firstlinie
- Hauptorientierung Wohn- und Arbeitsräume
- Baufelder für 1-geschossige unbebaute An- und Nebenbauten
- Bepflanzung**
- Uebergeordnete Bepflanzung
- Uebergeordnete Bepflanzung
- Erschliessung**
- Detailschliessung
- Hauszufahrt
- Fussweg
- Abfallbereitstellungsplatz
- heutige Wegführung
- Orientierungsinhalt**
- Parzellierungsmöglichkeit

ABGEÄNDERT gemäss
 Verfügung vom 21.02.2001
 Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 24.11.2000
 Publikation: im Amtsblatt vom: 17.02.2001
 im Anzeiger vom: 15.02./23.02.2001
 Öffentliche Auflage: 19.02.2001 bis 19.03.2001

Eingereichte Einsprachen: 13
 Eingereichte Rechtsvernehmungen: 07./09.05.2001
 Zurückgezogene Einsprachen: 4
 Aufrechterhaltene Einsprachen: 9
 In Rechtsvernehmung ungewandelte Einsprachen: 9

Beschlossen durch den Gemeinderat
 am 23.04.2001

Namens des Gemeinderates
 Präsident: 
 Sekretär: 
 G. Meyermann B. Heuer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Brugg, den 28.2.2001
 Gemeindevorsteher: 

GENEHMIGT mit Änderungen
 Genehmigt durch das Kantonsamt für Gemeinden und Raumordnung
 am 24.02.2001
 Amt für Gemeinden und Raumordnung:




Diese Überbauungsordnung besteht aus:			
• Überbauungsplan			
• Überbauungsvorschriften			
• Erläuterungsbericht			
Und			
• Zonenplanänderung			

Überbauungsordnung ZPP 1b „Brachmatt“

Überbauungsvorschriften

26. Januar 2001

Gemeinde Brugg

Überbauungskonzept: Udro Bau und Planung AG

Bearbeitung Überbauungsplan: Udro Bau und Planung AG

Bearbeitung Zonenplanänderung: Udro Bau und Planung AG

Bearbeitung Überbauungsvorschriften:

Metron

Heinz Aebi

Architekt HTL, Raumplaner

Postfach 7265

Effingerstrasse 17

CH-3001 Bern

T 031 380 76 80

F 031 380 76 81

metronbern@bluewin.ch

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
Art. 1 Zweck und Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes	4
Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufe	5
Art. 5 Architektonische Gestaltung	5
2 Baubereiche	6
Art. 6 Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung	6
Art. 7 Baufelder für Hauptbauten	6
Art. 8 Bruttogeschossflächen	7
Art. 9 Gebäudehöhen	7
Art. 10 Nebenbauten	7
3 Erschliessung und Aussenraum	8
Art. 11 Fusswege	8
Art. 12 Fahrverkehrsbereiche	8
Art. 13 Parkierung	8
Art. 14 Übergeordnete Bepflanzungen	9
Art. 15 Landwirtschaftszone	9
Art. 16 Abfallbereitsstellungsplätze	9
Art. 17 Umgebungsgestaltungsplan	9
4 Weitere Bestimmungen	10
Art. 18 Ausnahmen	10
Art. 19 Energie	10
Art. 20 Baumaterialien	11
Art. 21 Vereinbarung	11
Art. 22 Neuordnung Grundeigentum	11
Art. 23 Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften	11
5 Genehmigungsvermerke	12

1 Allgemeines

Art. 1

Zweck und Wirkungsbereich

¹Die vorliegende Überbauungsordnung besteht aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht; sie bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung. Die Erschliessung soll verkehrsberuhigt gestaltet sein. Durchgehende Fusswegverbindungen Brachmattstrasse – Kreuzgasse und Brachmattstrasse – Mettgasse sind zu realisieren.

²Der Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan dargestellt.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Brugg; für die Bauzone kommen die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W2 zur Anwendung, für die Landwirtschaftszone im Norden des Perimeters gelten die Bestimmungen in Art. 77 GBR Brugg.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

¹Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Wirkungsbereich
- b. Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung (W2)
- c. Baufelder für Hauptbauten, Lage und Abmessungen
- d. Baufelder für Nebengebäude, Lage und Abmessungen
- e. Fusswege, Basiserschliessung
- f. Fahrerschliessung, Detailerschliessung
- g. Baulinien
- h. übergeordnete Bepflanzung
- i. Hauptorientierung, Wohn-/Arbeitsräume
- k. Firstrichtung
- l. Abfallbereitstellungsplatz
- m. Landwirtschaftszone
- n. Anschluss Hauszufahrten an die Detailerschliessung

²Im Überbauungsplan sind als Richtprojekt (Orientierungsinhalt) dargestellt:

- x. Parzellierungsmöglichkeit

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Planungsgebiet gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5

Architektonische Gestaltung

¹Es gelten die Grundsätze des Baureglements.

²Es sind klare, einfache Volumen und eine zeitgemässe Gestaltung anzustreben.

³Die Hauptbauten sind mit einfachen geneigten Dächern oder mit Flachdächern zu versehen. Dachausbau und Attikageschosse sind zugelassen.

⁴Die First von Hauptbauten in den Baufeldern S1 bis S8 ist entsprechend der Darstellung im Überbauungsplan auszurichten (Ost-West). Die vorgeschriebene Firstrichtung ist sinngemäss für alle Dachformen und alle Teildachflächen von versetzten oder unterteilten Dächern einzuhalten.

⁵Flachdächer und bis 10% geneigte Dächer von Hauptbauten sind, soweit sie nicht als Aufenthaltsbereich genutzt werden, mit einer Extensiv-Dachbegrünung zu versehen.

2 Baubereiche

Art. 6

Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung

Die Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung gelten als Regelbauzone 2-geschossige Wohnzone W2 im Sinne des Baureglementes.

Art. 7

Baufelder für Hauptbauten

¹Ausserhalb der Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung können Hauptbauten nur innerhalb der bezeichneten Baufelder für Hauptbauten O1 - O4 und S1 – S8 realisiert werden. Die Art der Nutzung der Hauptbauten richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 52 ff GBR.

²In allen Baufeldern können die Bauten bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden, ohne Grenz-, Gebäudeabstände und Mehrlängenzuschläge gemäss GBR einzuhalten.

³ Im Baufeld S4/S5 können maximal 44,0 m der gesamten Baufeldlänge von 54,0 m überbaut werden. Das Baufeld ist in mindesten 2 Hauptbauten zu unterteilen, die maximale Gebäudelänge pro Hauptbau beträgt 25,0 m.

⁴Gebäude innerhalb des gleichen Baufeldes haben einen Abstand von min. 2,50 m einzuhalten. Die einander zugewandten Fassaden können zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen nicht angerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand 10,0 m unterschreitet.

⁵Die Fassade welche in die Hauptorientierungsrichtung weist, hat die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufzuweisen. Von der Hauptorientierungsrichtung kann abgewichen werden, wenn die Bedingungen des grossen Grenzabstandes gemäss Art. 27 GBR eingehalten sind (10,0 m Grenzabstand zum Wirkungsbereich oder Bereich mit mehrheitlich bestehender Überbauung respektive 15,0 m Gebäudeabstand, die resultierende Überbaubarkeitsbeschränkung von Baufeldern ist mittels Dienstbarkeit zu sichern.) Für Bauten in Baufeldern ohne Bezeichnung der Hauptorientierungsrichtung kann die Hauptorientierungsrichtung ohne Berücksichtigung der oben beschriebenen Abstände angeordnet werden.

⁶Vorspringende offene Bauteile im Sinne von Art. 32 ff GBR dürfen höchstens 1,50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

Art. 8

Bruttogeschossflächen

¹Für die Baufelder gelten die folgenden maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen (BGF).

Baufeld	maximal BGF (m2)	minimal BGF (m2)	Baufeld	maximal BGF (m2)	minimal BGF (m2)
O 1	440	330	S 1	390	290
O 2	373	280	S 2	320	240
O 3	373	280	S 3	320	240
O 4	373	280	S 4/S 5	1350	1010
			S 6	440	330
			S 7	320	240
			S 8	480	360

²Ein Nutzungstransport nach den Bestimmungen von Art. 94 BauV ist möglich, wenn die max. BGF in keinem Fall um mehr als 20% überschritten und die minimale BGF in keinem Baufeld unterschritten wird. Der Nutzungstransport ist auch zulässig, wenn die benachbarten Baufelder durch eine Hauszufahrt getrennt sind.

Art. 9

Gebäudehöhen

Es gelten die Gebäudehöhen für die 2-geschossige Wohnzone W2. Zusätzlich zu den Regelungen gemäss GBR kann bei Pultdächern die Gebäudehöhe bei Ost-, West und Südfassade um 1.00 m überschritten werden.

Art. 10

Nebenbauten

¹Ausserhalb der Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung können oberirdische unbewohnte An- und Nebenbauten ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder für Nebenbauten sowie innerhalb der Baufelder für Hauptbauten realisiert werden.

²Die maximale Gebäudehöhe von An- und Nebenbauten beträgt 2,80 m. Die Gebäudehöhe von An- und Nebenbauten innerhalb der Hauptbaufelder richtet sich nach der zulässigen Gebäudehöhe von Hauptbauten.

3 Erschliessung und Aussenraum

Art. 11

Fusswege

¹Die öffentliche Fusswegverbindung Kreuzgasse ab Gottstattstrasse Richtung Brachmattstrasse gilt als Basiserschliessung.

²Der Fussweg dient auch als Fahrerschliessung der bestehenden Bauten auf den Parzellen 1628 und 1682.

³Die Basiserschliessung soll einen allgemein zugänglichen Charakter haben, kinderwagengerecht angelegt sowie fussgängerfreundlich gestaltet sein.

Art. 12

Fahrverkehrsbereiche

¹Die im Überbauungsplan dargestellten Erschliessungsstrassen sind Detailerschliessungsanlagen. Die restlichen Fahrwege und Einfahrten zu Parkierungsanlagen und Anlieferung sind Hauszufahrten. Die Lage, Anordnung und Dimensionierung der Hauszufahrten ist frei; ~~die im Überbauungsplan dargestellten Hauszufahrten sind als Richtprojekt zu verstehen. Bei Abweichungen vom Richtprojekt ist im Baugesuchungsverfahren die Erschliessung von hinterliegenden Baufeldern, allenfalls mit Sammelparkierungsanlagen, sicherzustellen. Die nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen sind dazu beizubringen.~~

²Die Detailerschliessungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen anzulegen und verkehrsberuhigt zu gestalten. ~~Der im Plan dargestellte Strassenausbau berücksichtigt die aktuelle Verkehrslösung. Für einen allfälligen späteren Gegenverkehrsausbau ist die Endausbaubreite von 4.20 m plus beidseitig je 0.50 m Bankett für die ganze Strassenlänge sicherzustellen.~~

³Die Erschliessung des Baufeldes S8 ab der Mettgasse ist zulässig, wenn im Baugesuchungsverfahren die üblichen Sicherheitsbedingungen (Sichtverhältnisse etc.) nachgewiesen werden. Für alle übrigen Baufelder hat die Erschliessung über die Kreuzgasse oder die Gottstattstrasse zu erfolgen.

Art. 13

Parkierung

Nicht überdeckte Parkplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 21. DEZ. 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Übergeordnete Bepflanzungen

Art. 14

¹Für die übergeordneten Baumpflanzungen sind einheimische oder regionstypische Laubbäume zu verwenden: an der Kreuzgasse grosskronige Arten (z.B. Linde, Kastanie, Nussbaum), an der Gottstattstrasse können kleinerkronige Arten (z.B. Obstbäume, Eberesche) gewählt werden. Der definitive Standort der Bäume ist im Rahmen der Baugesuche der betroffenen Parzellen festzulegen, er kann vom im Plan dargestellten Standort um max. 10,0 m entlang des jeweiligen Strassenabschnittes verschoben werden. Im Streitfalle ist die im Plan dargestellte Lage verbindlich.

²Die übergeordneten Bepflanzungen sind durch Unterhalt und Ersatz von absterbenden Pflanzen im Sinne der obigen Festlegungen durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erhalten.

Landwirtschaftszone

Art. 15

¹Die Landwirtschaftszone bezweckt einen geordneten Übergang der Nutzungen am Siedlungsrand. Auf dieser Fläche ~~sind Gartenbau~~ **ist** ~~und/oder~~ die Pflanzung von Hecken unmittelbar bis an die Grenzen des Bereiches vorgesehen. Die Realisierung von Bauten und Anlagen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

²Die Grundeigentümer der Parzellen der Baufeldern O1 und O3 dulden und fördern Pflanzung und Unterhalt in diesem Bereich.

Abfallbereitstellungsplätze

Art. 16

An der Gottstattstrasse und an der Kreuzgasse sind je ein ausreichend grosser Abfallbereitstellungsplatz zu realisieren. Der definitive Standort ist im Rahmen der Baugesuche der betroffenen Parzellen festzulegen, er kann vom im Plan dargestellten Standort abweichen und entlang des jeweiligen Strassenabschnittes verschoben werden. Im Streitfalle ist die im Plan dargestellte Lage verbindlich.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 17

Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebungsgestaltung mitbetrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan hat mindestens den Umschwung einer ganzen Baugesuchseinheit zu behandeln. Folgende Flächen und Einzelelemente sind verbindlich festzuhalten:

- Zufahrt
- Zweirad- und Autoabstellplätze
- angrenzende Bereiche

ABGEÄNDERT gemäss
Verordnung vom 21. DEZ. 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung

- Terraingestaltung (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken, Stützmauern und sichtbehindernden Wänden
- Nebenbauten
- Abfallbereitstellungsplatz
- übergeordnete Bepflanzung
- Bäume, Sträucher und Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- etc.

Wenn einzelne Bereiche bereits in früheren Gesuchen geregelt sind, ist darauf zu verweisen.

4 Weitere Bestimmungen

Art. 18

Ausnahmen

¹Im Baubewilligungsverfahren sind Ausnahmen nach geltender Regel und Praxis möglich; für Abweichungen im Zusammenhang mit Lage und Abmessung von Baufeldern, der Gebäudehöhe sowie dem Nutzungsmass (BGF min. und max.) sind keine Ausnahmen möglich.

Art. 19

Energie

¹Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Holz, Sonnenenergie, Wärmepumpen mit Grundwasser oder Umgebungswärme usw. ist anzustreben.

²Sonnenkollektor- und Voltaikanlagen sind in erster Linie auf Dach- oder Fassadenflächen von An- und Nebenbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind die Anlagen sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Anlagen einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung von Dach und Fassaden andererseits zu beachten sind. Die Maximalmasse und Mindestabstandsvorschriften für Dachflächenfenster kommen nicht zur Anwendung.

Art. 20

Baumaterialien

¹Bei der Wahl der Baumaterialien sind ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

²Für den Unterbau von Wegen, Plätzen und Foundationen sollen nach Möglichkeit Recyclingmaterialien entsprechend den Richtlinien und Weisungen der kantonalen Amtsstellen (z.B. RISPA-Richtlinien) verwendet werden.

Art. 21

Vereinbarung

¹Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch privatrechtliche Vereinbarungen, insbesondere für Näherbaurechte und für die Eigentums- und Benützerrechte von gemeinschaftlichen oder von mehreren Grundeigentümern genutzten Erschliessungsbereichen sowie deren Finanzierung sicherzustellen. In privatrechtlichen Vereinbarungen sind auch die Unterhalts und Pflegebestimmungen für die unmittelbar an den Wirkungsbereich grenzenden Bepflanzungen zu regeln (Nordgrenze).

²Die privatrechtlichen Vereinbarungen sind zur Genehmigung der Überbauungsordnung beizubringen.

Art. 22

Neuordnung Grundeigentum

Die Neuordnung des Grundeigentums (allenfalls mit einer Landumlegung) nördlich der Gottstattstrasse hat vor der Genehmigung der Überbauungsordnung zu erfolgen.

Art. 23

Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften

¹Die Überbauungsordnung tritt nach Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

²Der Alignementsplan von 1958 wird innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung Brachmatt-Süd aufgehoben; Baulinien ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung Brachmatt-Süd behalten ihre Gültigkeit, auch wenn die zugehörigen Strassenlinien im Überbauungsplan nicht mit denjenigen des Alignementsplanes übereinstimmen.

5 Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 24.11.2000
Publikationen: im Amtsblatt vom: 17.2.2001
im Amtsanzeiger vom: 16.2. + 23.2.2001
Öffentliche Auflage: 19.2.2001 bis 19.3.2001

Eingereichte Einsprachen: 13
Eingereichte Rechtsverwahrungen: -
Einspracheverhandlungen am: 7.5. + 9.5. 2001
Zurückgezogene Einsprachen: 4
Aufrechterhaltene Einsprachen: 9
In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat

am: 23. April 2001

Namens des Gemeinderates

Präsident


G. Weyermann

Sekretär


B. Heuer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brügg, den 2.8.2001

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 2.1. DEZ. 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Zonenplanänderung

(Bestandteil von Ueberbauungsplan ZPP 1b "Brachmatt" vom 19.01.01)

Planverfasser:



Massstab 1:1000

Datum: 19.01.01

Genehmigungsvermerke

Verfahren gemäss Art. 122, Abs.2 der Bauverordnung vom 6.3.85

Vorprüfung vom:	24.11.2000
Publikation:	im Amtsblatt vom: 17.02.2001
	im Amtsanzeiger vom: 16.02./23.02.2001
Oeffentliche Auflage:	19.02.2001 bis 19.03.2001

Eingereichte Einsprachen:	13
Eingereichte Rechtsverwahrungen:	--
Einspracheverhandlung am:	07./09.05.2001
Zurückgezogene Einsprachen	4
Aufrechterhaltene Einsprachen	9
In Rechtsverwahrung umgewandelte Einsprachen	--

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 23.04.2001

Namens des Gemeinderates

Präsident

Sekretär


G. Weyermann


B. Heuer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brügg, den 2.8.2001

Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 2.1.02Z.2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



Bestehender Zonenplan



Zonenplanänderung



Überbauungsordnung ZPP 1b „Brachmatt“

Überbauungsvorschriften

Änderung Art. 12 Abs. 1 / Abs. 2, Art. 23 Abs. 2

2. September 2002

Gemeinde Brügg

Diese Überbauungsordnung besteht aus:

- *Überbauungsplan*
- **Überbauungsvorschriften**
 - *Erläuterungsbericht*
- *Zonenplanänderung (Verfahren nach Art. 122 BauV)*

Überbauungskonzept: *Udro Bau und Planung AG*

Bearbeitung Überbauungsplan: *Udro Bau und Planung AG*

Bearbeitung Zonenplanänderung: *Udro Bau und Planung AG*

Planungsbehörde: *Gemeinderat der Einwohnergemeinde Brügg*

Bearbeitung Überbauungsvorschriften:

Metron

Heinz Aebi

Architekt HTL, Raumplaner

*Postfach 7265
Effingerstrasse 17
CH-3001 Bern*

*T 031 380 76 80
F 031 380 76 81
bern@metron.ch
www.metron.ch*

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
Art. 1 Zweck und Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes	4
Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufe	5
Art. 5 Architektonische Gestaltung	5
2 Baubereiche	6
Art. 6 Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung	6
Art. 7 Baufelder für Hauptbauten	6
Art. 8 Bruttogeschossflächen	7
Art. 9 Gebäudehöhen	7
Art. 10 Nebenbauten	7
3 Erschliessung und Aussenraum	8
Art. 11 Fusswege	8
Art. 12 Fahrverkehrsbereiche	8
Art. 13 Parkierung	9
Art. 14 Übergeordnete Bepflanzungen	9
Art. 15 Landwirtschaftszone	9
Art. 16 Abfallbereitsstellungsplätze	9
Art. 17 Umgebungsgestaltungsplan	9
4 Weitere Bestimmungen	10
Art. 18 Ausnahmen	10
Art. 19 Energie	10
Art. 20 Baumaterialien	11
Art. 21 Vereinbarung	11
Art. 22 Neuordnung Grundeigentum	11
Art. 23 Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften	11
5 Genehmigungsvermerke	15

1 Allgemeines

Art. 1

Zweck und Wirkungsbereich

¹Die vorliegende Überbauungsordnung besteht aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht; sie bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung. Die Erschliessung soll verkehrsberuhigt gestaltet sein. Durchgehende Fusswegverbindungen Brachmattstrasse – Kreuzgasse und Brachmattstrasse – Mettgasse sind zu realisieren.

²Der Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan dargestellt.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Brugg; für die Bauzone kommen die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W2 zur Anwendung, für die Landwirtschaftszone im Norden des Perimeters gelten die Bestimmungen in Art. 77 GBR Brugg.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

¹Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Wirkungsbereich
- b. Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung (W2)
- c. Baufelder für Hauptbauten, Lage und Abmessungen
- d. Baufelder für Nebengebäude, Lage und Abmessungen
- e. Fusswege, Basiserschliessung
- f. Fahrerschliessung, Detailerschliessung
- g. Baulinien
- h. übergeordnete Bepflanzung
- i. Hauptorientierung, Wohn-/Arbeitsräume
- k. Firstrichtung
- l. Abfallbereitstellungsplatz
- m. Landwirtschaftszone
- n. Anschluss Hauszufahrten an die Detailerschliessung

²Im Überbauungsplan sind als Richtprojekt (Orientierungsinhalt) dargestellt:

- x. Parzellierungsmöglichkeit

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Planungsgebiet gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5

Architektonische Gestaltung

¹Es gelten die Grundsätze des Baureglements.

²Es sind klare, einfache Volumen und eine zeitgemässe Gestaltung anzustreben.

³Die Hauptbauten sind mit einfachen geneigten Dächern oder mit Flachdächern zu versehen. Dachausbau und Attikageschosse sind zugelassen.

⁴Die First von Hauptbauten in den Baufeldern S1 bis S8 ist entsprechend der Darstellung im Überbauungsplan auszurichten (Ost-West). Die vorgeschriebene Firstrichtung ist sinngemäss für alle Dachformen und alle Teildachflächen von versetzten oder unterteilten Dächern einzuhalten.

⁵Flachdächer und bis 10% geneigte Dächer von Hauptbauten sind, soweit sie nicht als Aufenthaltsbereich genutzt werden, mit einer Extensiv-Dachbegrünung zu versehen.

2 Baubereiche

Art. 6

Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung

Die Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung gelten als Regelbauzone 2-geschossige Wohnzone W2 im Sinne des Baureglementes.

Art. 7

Baufelder für Hauptbauten

¹Ausserhalb der Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung können Hauptbauten nur innerhalb der bezeichneten Baufelder für Hauptbauten O1 - O4 und S1 – S8 realisiert werden. Die Art der Nutzung der Hauptbauten richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 52 ff GBR.

²In allen Baufeldern können die Bauten bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden, ohne Grenz-, Gebäudeabstände und Mehrlängenzuschläge gemäss GBR einzuhalten.

³ Im Baufeld S4/S5 können maximal 44,0 m der gesamten Baufeldlänge von 54,0 m überbaut werden. Das Baufeld ist in mindesten 2 Hauptbauten zu unterteilen, die maximale Gebäudelänge pro Hauptbau beträgt 25,0 m.

⁴Gebäude innerhalb des gleichen Baufeldes haben einen Abstand von min. 2,50 m einzuhalten. Die einander zugewandten Fassaden können zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen nicht angerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand 10,0 m unterschreitet.

⁵Die Fassade welche in die Hauptorientierungsrichtung weist, hat die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufzuweisen. Von der Hauptorientierungsrichtung kann abgewichen werden, wenn die Bedingungen des grossen Grenzabstandes gemäss Art. 27 GBR eingehalten sind (10,0 m Grenzabstand zum Wirkungsbereich oder Bereich mit mehrheitlich bestehender Überbauung respektive 15,0 m Gebäudeabstand, die resultierende Überbaubarkeitsbeschränkung von Baufeldern ist mittels Dienstbarkeit zu sichern.) Für Bauten in Baufeldern ohne Bezeichnung der Hauptorientierungsrichtung kann die Hauptorientierungsrichtung ohne Berücksichtigung der oben beschriebenen Abstände angeordnet werden.

⁶Vorspringende offene Bauteile im Sinne von Art. 32 ff GBR dürfen höchstens 1,50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

Art. 8

Bruttogeschossflächen

¹Für die Baufelder gelten die folgenden maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen (BGF).

Baufeld	maximal BGF (m2)	minimal BGF (m2)	Baufeld	maximal BGF (m2)	minimal BGF (m2)
O 1	440	330	S 1	390	290
O 2	373	280	S 2	320	240
O 3	373	280	S 3	320	240
O 4	373	280	S 4/S 5	1350	1010
			S 6	440	330
			S 7	320	240
			S 8	480	360

²Ein Nutzungstransport nach den Bestimmungen von Art. 94 BauV ist möglich, wenn die max. BGF in keinem Fall um mehr als 20% überschritten und die minimale BGF in keinem Baufeld unterschritten wird. Der Nutzungstransport ist auch zulässig, wenn die benachbarten Baufelder durch eine Hauszufahrt getrennt sind.

Art. 9

Gebäudehöhen

Es gelten die Gebäudehöhen für die 2-geschossige Wohnzone W2. Zusätzlich zu den Regelungen gemäss GBR kann bei Pultdächern die Gebäudehöhe bei Ost-, West und Südfassade um 1.00 m überschritten werden.

Art. 10

Nebenbauten

¹Ausserhalb der Bereiche mit mehrheitlich bestehender Überbauung können oberirdische unbewohnte An- und Nebenbauten ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder für Nebenbauten sowie innerhalb der Baufelder für Hauptbauten realisiert werden.

²Die maximale Gebäudehöhe von An- und Nebenbauten beträgt 2,80 m. Die Gebäudehöhe von An- und Nebenbauten innerhalb der Hauptbaufelder richtet sich nach der zulässigen Gebäudehöhe von Hauptbauten.

3 Erschliessung und Aussenraum

Art. 11

Fusswege

¹Die öffentliche Fusswegverbindung Kreuzgasse ab Gottstattstrasse Richtung Brachmattstrasse gilt als Basiserschliessung.

²Der Fussweg dient auch als Fahrerschliessung der bestehenden Bauten auf den Parzellen 1628 und 1682.

³Die Basiserschliessung soll einen allgemein zugänglichen Charakter haben, kinderwagengerecht angelegt sowie fussgängerfreundlich gestaltet sein.

Alte Fassung

Fahrverkehrsbereiche

Art. 12

¹Die im Überbauungsplan dargestellten Erschliessungsstrassen sind Detailerschliessungsanlagen. Die restlichen Fahrwege und Einfahrten zu Parkierungsanlagen und Anlieferung sind Hauszufahrten. Die Lage, Anordnung und Dimensionierung der Hauszufahrten ist frei.

²Die Detailerschliessungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen anzulegen und verkehrsberuhigt zu gestalten.

³Die Erschliessung des Baufeldes S8 ab der Mettgasse ist zulässig, wenn im Baugesuchsverfahren die üblichen Sicherheitsbedingungen (Sichtverhältnisse etc.) nachgewiesen werden. Für alle übrigen Baufelder hat die Erschliessung über die Kreuzgasse oder die Gottstattstrasse zu erfolgen.

Neue Fassung

Fahrverkehrsbereiche

Art. 12

¹Die im Überbauungsplan dargestellten Erschliessungsstrassen sind Detailerschliessungsanlagen. Die restlichen Fahrwege und Einfahrten zu Parkierungsanlagen und Anlieferung sind Hauszufahrten. Die Lage, Anordnung und Dimensionierung der Hauszufahrten ist frei.

²Die Detailerschliessungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen anzulegen und verkehrsberuhigt zu gestalten. **Der Strassenraum und die Strassenbreiten richten sich nach dem Überbauungsplan. Die Strassenbreite der Kreuzgasse, soweit diese in der Dorfzone liegt, ist auf 3.2 Meter beschränkt.**

³Die Erschliessung des Baufeldes S8 ab der Mettgasse ist zulässig, wenn im Baugesuchsverfahren die üblichen Sicherheitsbedingungen (Sichtverhältnisse etc.) nachgewiesen werden. Für alle übrigen Baufelder hat die Erschliessung über die Kreuzgasse oder die Gottstattstrasse zu erfolgen.

Art. 13

Parkierung

Nicht überdeckte Parkplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Art. 14

Übergeordnete Bepflanzungen

¹Für die übergeordneten Baumpflanzungen sind einheimische oder regionstypische Laubbäume zu verwenden: an der Kreuzgasse grosskronige Arten (z.B. Linde, Kastanie, Nussbaum), an der Gottstattstrasse können kleinerkronige Arten (z.B. Obstbäume, Eberesche) gewählt werden. Der definitive Standort der Bäume ist im Rahmen der Baugesuche der betroffenen Parzellen festzulegen, er kann vom im Plan dargestellten Standort um max. 10,0 m entlang des jeweiligen Strassenabschnittes verschoben werden. Im Streitfalle ist die im Plan dargestellte Lage verbindlich.

²Die übergeordneten Bepflanzungen sind durch Unterhalt und Ersatz von absterbenden Pflanzen im Sinne der obigen Festlegungen durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erhalten.

Art. 15

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone bezweckt einen geordneten Übergang der Nutzungen am Siedlungsrand. Auf dieser Fläche ist die Pflanzung von Hecken unmittelbar bis an die Grenzen des Bereiches vorgesehen. Die Realisierung von Bauten und Anlagen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

²Die Grundeigentümer der Parzellen der Baufeldern O1 und O3 dulden und fördern Pflanzung und Unterhalt in diesem Bereich.

Art. 16

Abfallbereitsstellungsplätze

An der Gottstattstrasse und an der Kreuzgasse sind je ein ausreichend grosser Abfallbereitsstellungsplatz zu realisieren. Der definitive Standort ist im Rahmen der Baugesuche der betroffenen Parzellen festzulegen, er kann vom im Plan dargestellten Standort abweichen und entlang des jeweiligen Strassenabschnittes verschoben werden. Im Streitfalle ist die im Plan dargestellte Lage verbindlich.

Art. 17

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebungsgestaltung mitbetrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan hat minde-

stens den Umschwung einer ganzen Baugesuchseinheit zu behandeln. Folgende Flächen und Einzelelemente sind verbindlich festzuhalten:

- Zufahrt
- Zweirad- und Autoabstellplätze
- angrenzende Bereiche
- Terraingestaltung (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken, Stützmauern und sichtbehindernden Wänden
- Nebenbauten
- Abfallbereitstellungsplatz
- übergeordnete Bepflanzung
- Bäume, Sträucher und Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- etc.

Wenn einzelne Bereiche bereits in früheren Gesuchen geregelt sind, ist darauf zu verweisen.

4 Weitere Bestimmungen

Art. 18

Ausnahmen

¹Im Baubewilligungsverfahren sind Ausnahmen nach geltender Regel und Praxis möglich; für Abweichungen im Zusammenhang mit Lage und Abmessung von Baufeldern, der Gebäudehöhe sowie dem Nutzungsmass (BGF min. und max.) sind keine Ausnahmen möglich.

Art. 19

Energie

¹Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Holz, Sonnenenergie, Wärmepumpen mit Grundwasser oder Umgebungswärme usw. ist anzustreben.

²Sonnenkollektor- und Voltaikanlagen sind in erster Linie auf Dach- oder Fassadenflächen von An- und Nebenbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind die Anlagen sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Anlagen einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung von Dach und Fassaden andererseits zu beachten sind. Die Maximalmasse und Mindestabstandsvorschriften für Dachflächenfenster kommen nicht zur Anwendung.

Art. 20

Baumaterialien

¹Bei der Wahl der Baumaterialien sind ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

²Für den Unterbau von Wegen, Plätzen und Foundationen sollen nach Möglichkeit Recyclingmaterialien entsprechend den Richtlinien und Weisungen der kantonalen Amtsstellen (z.B. RISPA-Richtlinien) verwendet werden.

Art. 21

Vereinbarung

¹Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch privatrechtliche Vereinbarungen, insbesondere für Näherbaurechte und für die Eigentums- und Benützerrechte von gemeinschaftlichen oder von mehreren Grundeigentümern genutzten Erschliessungsbereichen sowie deren Finanzierung sicherzustellen. In privatrechtlichen Vereinbarungen sind auch die Unterhalts und Pflegebestimmungen für die unmittelbar an den Wirkungsbereich grenzenden Bepflanzungen zu regeln (Nordgrenze).

²Die privatrechtlichen Vereinbarungen sind zur Genehmigung der Überbauungsordnung beizubringen.

Art. 22

Neuordnung Grundeigentum

Die Neuordnung des Grundeigentums (allenfalls mit einer Landumlegung) nördlich der Gottstattstrasse hat vor der Genehmigung der Überbauungsordnung zu erfolgen.

Alte Fassung

Art. 23

Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften

¹Die Überbauungsordnung tritt nach Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

²Der Alignementsplan von 1958 wird innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung Brachmatt-Süd aufgehoben; Baulinien ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung Brachmatt-Süd behalten ihre Gültigkeit, auch wenn die zugehörigen Strassenlinien im Überbauungsplan nicht mit denjenigen des Alignementsplanes übereinstimmen.

Neue Fassung

Inkrafttreten/Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 23

¹Die Überbauungsordnung tritt nach Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

²Der Alignementsplan von 1958 wird einerseits innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung **ZPP1b „Brachmatt“ und andererseits auf den Parzellen Nr. 503 und 909 längs der Kreuzgasse auch ausserhalb des Wirkungsbereiches aufgehoben.**

5 Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 30. Juli 2002
Publikationen: im Amtsblatt vom: 11. September 2002
im Amtsanzeiger vom: 6. und 13. September 2002
Öffentliche Auflage: 9. September – 8. Oktober 2002

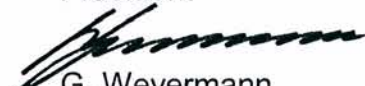
Eingereichte Einsprachen:	keine
Eingereichte Rechtsverwahrungen:	keine
Einspracheverhandlungen am:	-
Zurückgezogene Einsprachen	-
Aufrechterhaltene Einsprachen:	-
In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

2. September 2002

Namens des Gemeinderates

Präsident


G. Weyermann

Sekretär


B. Heuer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brugg, den 22. Oktober 2002

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung am:

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 17. DEZ. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

