

Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Gummen“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht und Modell Studienauftrag ZPP Nr. 2 „Gummen“, 10. November 2016

Datum:

27. Dezember 2017

Öffentliche Auflage

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 Studienauftrag.....3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes4
NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung4
Art. 7	Mass der Nutzung4
Art. 8	Baubereiche5
GESTALTUNG	
Art. 9	Qualitätssicherung.....5
Art. 10	Baugestaltung5
Art. 11	Dachgestaltung5
Art. 12	Aussenräume6
Art. 13	Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche6
ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 14	Erschliessung6
Art. 15	Abstellplätze7
Art. 16	Container-Abholstandorte7
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 17	Energie7
Art. 18	Hecke7
Art. 19	Vereinbarungen7
Art. 20	Inkrafttreten7
Genehmigungsvermerke8	

.	ALLGEMEINES
Ziel und Zweck	Art 1 ¹ Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 2 „Gummen“ bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität. ² Im Einzelnen bedeutet dies: <ul style="list-style-type: none">- Fördern einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der bestehenden schützenswerten Villa auf Parz. Nr. 249- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung
Wirkungsbereich	Art 2 Der Wirkungsbereich der UeO 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, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP Nr. 2 „Gummen“ sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag	Art 4 Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die Arbeiten sind im Schlussbericht vom 10. November 2016 zusammengefasst. Das Resultat des Siegerprojektes des Studienauftrages (Schlussbericht vom 10.11.2016 und Modell) ist massgebend und bildet die Grundlage zur vorliegenden Überbauungsordnung.

Art 5

¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungsbereich
- Perimeter Teilgebiete A - C
- Lage und Begrenzung Baubereiche A1- A6 / B1 – B3 (Neubauten)
- Bereich Verlängerung Detailerschliessungsstrasse Klosterstrasse
- Öffentlicher Fuss- und Radweg, Notzufahrt
- Bereich für Containerstandorte und Besucherparkplätze (Teilgebiete A + B) sowie Einstellhalleneinfahrt (nur in Teilgebiet A)
- Grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planninhalten sind im Baubewilligungsverfahren zulässig, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

NUTZUNG / BEBAUUNG

Art der Nutzung

Art 6

¹ In den Teilgebieten A - C sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.)

Mass der Nutzung

Art 7

¹ Innerhalb des Teilgebietes A gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baubereich	GF1	DK max. (in m .M.)	VG	Attika
A1	min. 3'435 m ² max. 3'721 m ²	471.50	2	nein
A2		473.50	2	ja
A3		471.50	2	ja
A4		469.50	2	nein
A5		469.50	2	nein
A6		471.50	2	ja

² Innerhalb des Teilgebietes B gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baubereich	GF1	DK max.	VG	Attika
B1	min. 2'865 m ² max. 3'104 m ²	468.20	2	ja
B2		465.20	2	ja
B3		461.20	2	ja

GF1 = Geschossfläche der Vollgeschosse inkl. Dach- oder Attikageschossen
 DK max. = max. Dachkote in m ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion oder Brüstung)
 VG = Anzahl Vollgeschosse

³ Das jeweilige maximale Nutzungsmass in den Baubereichen A1- A6 / B1 – B3 kann um 5% erhöht werden, sofern der Minergie-P Standard realisiert wird und beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von maximal 30 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einhält.

⁴ Innerhalb des Teilgebietes C gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 gemäss Baureglement.

Baubereiche

Art 8

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche A1- A6 und B1 – B3 sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Ausserhalb der Baubereiche A1- A6 und B1 – B3 sind Anbauten, Kleinbauten oder vorspringende Gebäudeteile nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Einstellhallen, Abstellräume etc), Fluchtwegtreppen, Notaufgänge aus Einstellhallen sowie An- und Kleinbauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts pro Teilgebiet für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen und dgl..

GESTALTUNG

Qualitätssicherung

Art 9

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

² Der Schlussbericht und das Modell des Studienauftrages dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

Baugestaltung

Art 10

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass innerhalb der Teilgebiete A und B die Neubauten eine ortsbaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen. Eine optimale Einordnung in die Umgebung ist sicherzustellen. Dazu sind im Teilgebiet A die Aussenverkleidungen aller Fassaden je mehrheitlich in Holz zu realisieren. Auf die Körnung der bestehenden Gebäude ist mit den allseitig orientierten Bauvolumen, den mehrheitlich offen konzipierten Gebäudeecken und differenzierter Materialisierung zu reagieren.

Dachgestaltung

Art 11

¹ Die Dächer der Neubauten der Baubereiche A1- A6 und B1 – B3 sind als Flachdächer auszubilden.

² Die Flachdächer sind - mit Ausnahme von An- und Kleinbauten und von technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. sowie den begehbaren Terrassenbereichen - extensiv zu begrünen.

Aussenräume

Art 12

¹ Die Lage und das Nutzungskonzept der Aussenräume sind im Überbauungsplan mit hinweisendem Charakter dargestellt. Die Lage und Zuordnung kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes definitiv angepasst und zugeordnet werden.

² Die Grünbereiche der Teilgebiete A und B sind basierend auf dem Bepflanzungskonzept des Studienauftrages zu begrünen und naturnah mit einheimischen Stauden, (Frucht-) Sträuchern und (Obst-) Bäumen zu gestalten.

³ Die Übergänge der Aussenräume der Wohnüberbauung zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sanft ohne grössere Geländesprünge zu gestalten.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

Art 13

¹ Die Nachweise zu den Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gem. Art. 44 - 45 BauV sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Aufenthaltsbereiche sind im Aussenraum des jeweiligen Sektors zu erstellen.

² Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die Fläche muss den Bewohnenden der Teilgebiete A und B dauerhaft zur Verfügung stehen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art 14

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr des Teilgebiets A erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches.

² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr des Teilgebiets B erfolgt über die mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesicherte Zufahrt über die bestehende Einstellhalle der Parz. Nr. 562 ab der Orpundstrasse.

³ Die im Überbauungsplan mit hinweisendem Charakter bezeichneten Erschliessungsflächen, Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze sind mit einer entsprechenden Materialisierung attraktiv zu gestalten. Für das Teilgebiet A ist für die Erschliessungsflächen eine naturnahe Materialisierung (Verbundsteine, Verbundplatten, Kies und/oder Begrünung) zu wählen, die rollstuhlverträglich ist.

⁴ Die im Überbauungsplan bezeichnete Verlängerung der Detailerschliessungsstrasse Klosterstrasse dient der Erschliessung der Parzelle Nr. 1302.

⁵ Der im Überbauungsplan gelb bezeichnete Fuss- und Radweg dient ausschliesslich als Fuss- und Radweg und Notzufahrt und kann nicht als Durchgangsweg für den motorisierten Verkehr benutzt werden.

Abstellplätze

Art 15

¹ Für die Berechnung des Bedarfs von Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

² Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen sind die Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

Container-Abholstandort

Art 16

Die Container-Abholstandorte sind innerhalb des im Überbauungsplan in bezeichneten Bereiches zugelassen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art 17

Neubauten in den Teilgebieten A und B müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von 35 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einhalten und die Anforderungen von Art. 29 Abs. 4 Baureglement erfüllen.

Hecke

Art 18

Die im Überbauungsplan mit hinweisendem Charakter eingetragene bestehende Hecke (Teilgebiet B) ist in ihrem Bestand geschützt.

Vereinbarungen

Art 19

Die Realisierung bzw. der Vollzug der Überbauungsordnung Nr. 2 „Gummen“ ist bis zum ersten Baugesuch soweit notwendig durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (bspw. Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen usw.) sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art 20

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Gummen“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	25. Oktober 2017
Publikation im Amtsanzeiger vom	11. Januar 2018
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	15. Januar bis 15. Februar 2018

Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Brugg am

Der Gemeindepräsident	Der Sekretär
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brugg, den Der Gemeindegemeinschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR