

Gemeinde Birnenstorf

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Schinebuel"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Situationsplan 1:500

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom: 6. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2009 bis 29. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Mai 2009

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Edith Saner

Stefan Krucker

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. August 2009

Der Statistiker:

10.02.2009 / Ts
STEINMANN
INGENIEURE GEOMETRIE PLANER
Postfach 1111/12A, 5000 Aarau
Telefon 041 866 11 11

Gemeinde Birnenstorf

Kanton Aargau

Gestaltungsplan «Schinebuel» gemäss § 21 BauG

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften (SNV), Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindliche Teiländerung Situationsplan 1:500, Baufelder Terrassenhäuser
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt Terrassenaufbauten

Erläuterungen:
Unterstrichener Text
Unterstrichene Leerschläge
Gelb markierte Texte
neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
weggelassene Bestimmungen
in Zusammenhang mit harmonisiertem Bau-
recht formell und wo nötig materiell angepasst



Stand: 22. April 2024

Mitwirkung vom:

15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Vorprüfungsbericht vom:

15. Januar 2024

Öffentliche Auflage vom:

2. - 31. Mai 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

24. Juni 2024

Gemeindeammann:

M. H.
Marianne Stanz

Der Gemeindegemeinderat:

Manuel Brunner

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 07.11.2024

Aarau, den 13.01.2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- dem Situationsplan 1:500 inklusive Teiländerung Situationsplan 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen
- den Sondernutzungsvorschriften inklusive Teiländerung Sondernutzungsvorschriften, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

§ 5

Baufelder
Terrassenhäuser
WG2

- ¹ Die Bauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Sie sind in der Höhe zu terrassieren.
- ² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV sind zugelassen.
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für beige umrandete Baufelder 5.0 m, für braun umrandete Baufelder 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

§ 6

Bereich für 3-
geschossige Bauten
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

- ¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baufeldes Tiefgarage unterirdisch anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.
- ² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

§ 5

Baubereiche
Terrassenhäuser
WG2

- ¹ Die Terrassenhäuser sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zu erstellen. ____
- ² Vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV sind zugelassen und dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.
- ³ Die zulässige falsseitige Fassadenhöhe beträgt für beige umrandete Baubereiche Terrassenhäuser 5.0 m, für braun umrandete Baubereiche Terrassenhäuser 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.
- ⁴ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche können über die festgelegte Fassadenhöhe hinausgehende, 3 m hohe Terrassenaufbauten errichtet werden, die als Beschattung und als Witterungsschutz dienen, wenn dabei folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - Solche Terrassenaufbauten müssen im architektonischen Ausdruck mit dem Hauptvolumen harmonisieren, schmale Dachrandabschlüsse aufweisen und seitlich offen sein.
 - Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer Verglasung (nach Bedarf inkl. textilem Sonnenschutz) oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.
 - Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaften Schinebühlstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztetes Rankgerüst und generell einen mobilen textilen Sonnenschutz aufweisen.
 - Das Richtprojekt der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH vom 8. November 2022 ist bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung wegleitend.

§ 6

Bereich für Gebäude
mit 3 Vollgeschosse
plus Attika
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, Gebäude mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

- ¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten ____ anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.
- ² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:

Zone W2	4'610 m ² anrechenbare BGF
Zone WG2	4'620 m ² anrechenbare BGF

² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungsschläge gewährt:

Zone W2	420 m ² anrechenbare BGF
Zone WG2	340 m ² anrechenbare BGF

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:

Zone W2	4'610 m ² anrechenbare <u>Geschossfläche</u>
Zone WG2	4'620 m ² anrechenbare <u>Geschossfläche</u>

² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungsschläge gewährt:

Zone W2	420 m ² anrechenbare <u>Geschossfläche</u>
Zone WG2	340 m ² anrechenbare <u>Geschossfläche</u>

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind die Terrassenaufbauten gemäss § 5 Abs. 4 SNV.

§ 13

Baubereich Lärm- schutzmassnahmen

- ¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.
- ² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.
- ³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:
 - Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
 - Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
 - Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
 - Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.
- ⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich Lärmschutz

- ¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.
- ² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 13

Baubereich Lärm- schutzmassnahmen

- ¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.
- ² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.
- ³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:
 - Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
 - Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
 - Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
 - Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.
- ⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich Lärmschutz

- ¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.
- ² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

- ¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.
- ² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.
- ³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.
- ⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.
- ⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- ⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- ⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

- ¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- ² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
- ³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

- ¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.
- ² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

- ¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.
- ² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.
- ³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.
- ⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.
- ⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- ⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- ⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

- ¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- ² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
- ³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

- ¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.
- ² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 18

Gemeinschaftlicher
Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen
Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 18

Gemeinschaftlicher
Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen
Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 21

Bäume im
Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

– der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

§ 21

Bäume im
Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

^{1bis} Die Teiländerung Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen, tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

– der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Gestaltungsplan "Schinebüel"

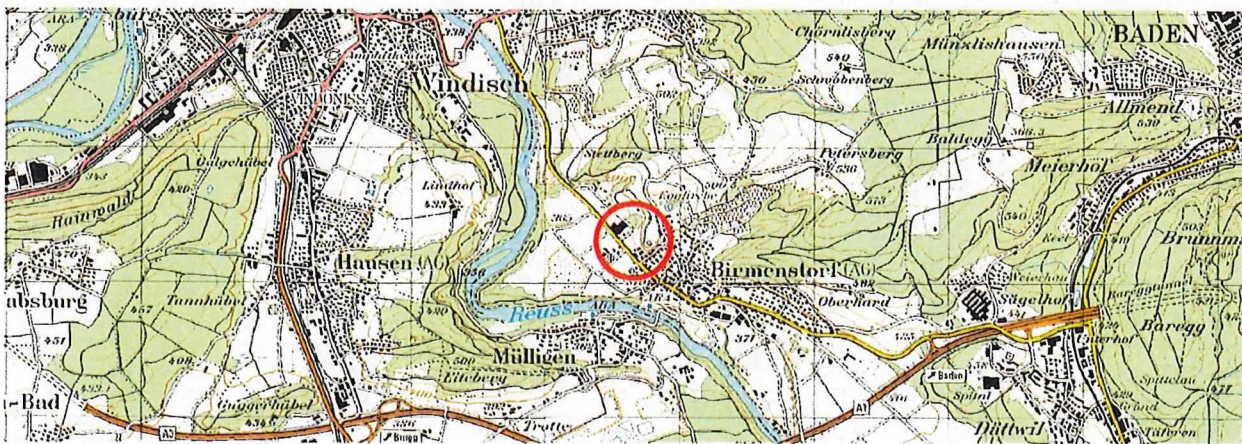
gemäss § 21 BauG

Teiländerung Situation 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Teiländerung Sondernutzungsvorschriften, Baubereiche Terrassenhäuser
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekt Terrassenaufbauten

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom:

15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Vorprüfungsbericht vom:

15. Januar 2024

Öffentliche Auflage vom:

2. - 31. Mai 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

24. Juni 2024

Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Marianne Stänz

Manuel Brunner

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 07. M. 2024

Aarau, den 13. 01. 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Legende:

Genehmigungsinhalt

7.0	Baubereiche Terrassenhäuser, zulässige talseitige Fassadenhöhe 7.0m	(§ 5 SNV)
5.0	Baubereiche Terrassenhäuser, zulässige talseitige Fassadenhöhe 5.0m	(§ 5 SNV)
	Bereiche für Terrassenaufbauten	(§ 5 Abs. 4 SNV)
	Bereich für Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus Attika	(§ 6 SNV)
	Baubereich unterirdische Bauten	(§ 7 SNV)

Orientierungsinhalt

	Gestaltungsplanerperimeter	
	Baulinien; ausgenommen bleiben Strassen, Parkplätze, Zufahrten, Wege und Plätze	
	ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten Tiefgarage Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.	(§ 7 SNV)
	Erschliessungsbereich Terrassenhäuser	(§ 8 SNV)
	Baubereich Lärmschutzmassnahmen / Kleinbauten	(§ 13 SNV)
	Geltungsbereich Lärmschutz	(§ 14 SNV)
	Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse und Gemeinschaftsbereich	(§ 15 SNV)
	Anschlüsse für Fusswegverbindungen Die genaue Lage des Fussweges wird mit der Überbauung festgelegt.	(§ 16 SNV)
	Bereich für Gehweg und Längsparkierung	(§§ 16/7 SNV)
B/A 2 5/50	Sichtlinien / Schichtzonen	
	Gemeinschaftlicher Freiraum WG2 Die genaue Lage wird mit dem Gesamtkonzept definiert.	(§ 18 SNV)
	Umgebungsflächen Terrassenhäuser	(§ 19 SNV)
	Hecken	(§ 20 SNV)
W2	rechtskräftige Bauzonen	
	bestehende Erschliessungsstrassen	
	bestehende Hauptverkehrsstrassen	
	Kreiselparkprojekt	
3.1.10	Hecken unter kommunalem Schutz, Inventarnummer	
	Richtkonzept	





Gestaltungsplan "Schinebüel"

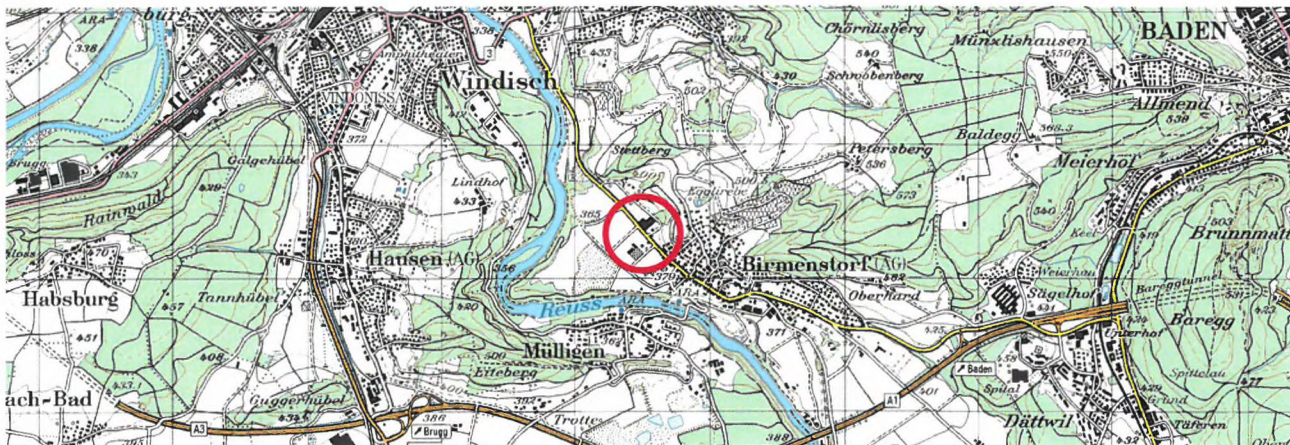
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom: 6. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2009 bis 29. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Mai 2009

Der Gemeindeammann:

Edith Saner

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Krucker

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. August 2009

Der Staatsschreiber:

10.02.2009 / Ts
STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan „Schinebüel“ in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Schinebüel“ schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

§ 5

Baufelder
Terrassenhäuser
WG2

¹ Die Bauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Sie sind in der Höhe zu terrassieren.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV sind zugelassen.

³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für beige umrandete Baufelder 5.0m, für braun umrandete Baufelder 7.0m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

§ 6

Bereich für 3-
geschossige Bauten
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baufeldes Tiefgarage unterirdisch anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.

² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungs-
bereiche Terrassen-
häuser

Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:
Zone W2 4'610m² anrechenbare BGF
Zone WG2 4'620m² anrechenbare BGF

² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:
Zone W2: 420m² anrechenbare BGF
Zone WG2 340m² anrechenbare BGF

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten.

§ 13

Baubereich Lärm-
schutzmassnahmen

¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.

² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelages 2.5m zu betragen.

³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:

- Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
- Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
- Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.

⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich
Lärmschutz

¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.

² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 15

Gestaltungsbereich
Erschliessungs-
strasse / Gemein-
schaftsbereich

¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.

² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standart einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.

³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.

⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.

⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.

⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.

² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze /
Abfallentsorgung

¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.

² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 18

Gemeinschaftlicher
Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Baustappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Baustappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen
Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 21

Bäume im Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Bau-gesuchsverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

– der Gestaltungsplan „Schinebüel“ mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

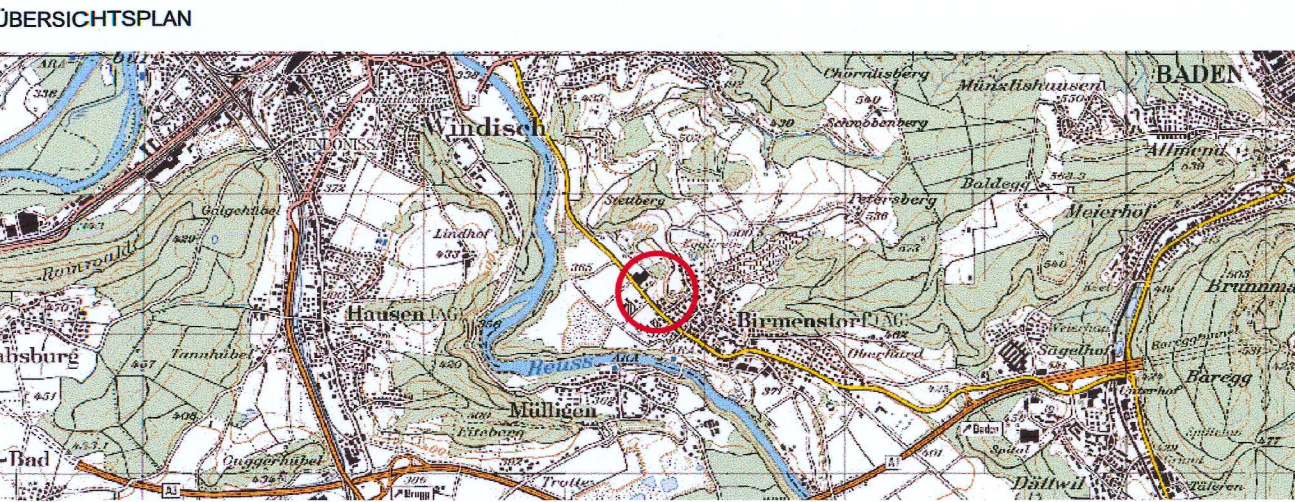
³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Schinebuel"

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom: 6. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2009 bis: 29. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Mai 2009

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

Edith Saner Stefan Krucker

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. August 2009

Der Stabschreiber: STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/ISA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

- Plangrundlage
- Auszug Amtliche Vermessung vom 17.06.2008, Typ:
 - AV 93
 - übernommen aus Topobase

Legende:

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baulinien; ausgenommen bleiben Strassen, Parkplätze, Zufahrten, Wege und Plätze
- 7.0

Baufelder Terrassenhäuser, zulässige Gebäudehöhe 7.0 m (§ 5 SNV)
- 5.0

Baufelder Terrassenhäuser, zulässige Gebäudehöhe 5.0 m (§ 5 SNV)
- Bereich für 3-geschossige Bauten (§ 6 SNV)
- Baufeld Tiefgarage (§ 7 SNV)
- ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten Tiefgarage
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt. (§ 7 SNV)
- Erschliessungsbereich Terrassenhäuser (§ 8 SNV)
- Baubereich Lärmschutzmassnahmen / Kleinbauten (§ 13 SNV)
- Geltungsbereich Lärmschutz (§ 14 SNV)
- Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse und Gemeinschaftsbereich (§ 15 SNV)
- Anschlüsse für Fusswegverbindungen (§ 16 SNV)
Die genaue Lage des Fussweges wird mit der Überbauung festgelegt.
- Bereich für Gehweg und Längsparkierung (§§ 16/7 SNV)
- B/A 2.5/50

Sichtlinien / Sichtzonen
- Gemeinschaftlicher Freiraum WG2
Die genaue Lage wird mit dem Gesamtkonzept definiert. (§ 18 SNV)
- Umgebungsflächen Terrassenhäuser (§ 19 SNV)
- Hecken (§ 20 SNV)

Orientierungsinhalt

- W2

rechtskräftige Bauzonen
- bestehende Erschliessungsstrassen
- bestehende Hauptverkehrsstrassen
- Kreiselprojekt
- Hecken unter kommunalem Schutz, Inventarnummer
- Richtkonzept

