

# Gestaltungsplan "Untere Wanne Süd"

gemäss § 21 BauG

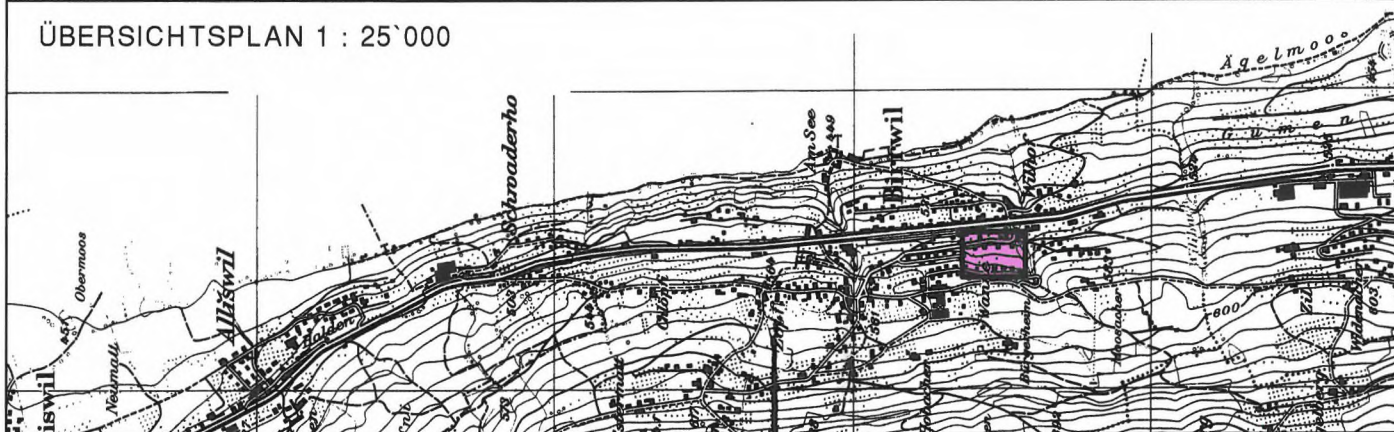
Baudepartement Kanton Aar  
Abteilung Raumentwicklung

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500
- Übersichtsplan 1 : 2000
- Schnittplan 1 : 200

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25'000



Ingenieur- und Vermessungsbüro  
**Herbert Flury**  
 Dipl. Ingenieure ETH/SIA  
 Pat. Ing. Geometer  
 5600 Lenzburg, Sägestr. 6a  
 Telefon 062 / 888 10 50  
 Telefax 062 / 888 10 70

Datum  
 April 2001

Entw.  
 bi / rä

Geprüft  
 rä *L. J.*

Grösse

Plan Nr.

Ersetzt Plan  
 Nr.: 5708.018.5A vom: Juni 2000

Ueberholt durch Plan  
 Nr.: vom:

5708 018.7

Mitwirkungsbericht vom: 1. Mai 2001

Vorprüfungsbericht vom: 26. Juli 2000

Oeffentliche Auflage vom: 8. August 2000 bis: 6. September 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1. Mai 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
 Aarau, den 3. Juli 2002

Der Staatsschreiber:

---

# Sondernutzungsvorschriften

---

## 1. Einleitung Geltungsbereich

### § 1

#### *Zweck*

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- eine rationelle auf die Topographie abgestimmte Erschliessung und Bebauung
- eine Realisierung eines Wohnquartiers mit hohem Wohnwert.

### § 2

#### *Bestandteile des Gestaltungsplanes*

Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Übersichtsplan M 1: 2000
- Situationsplan M 1: 500
- Schnittplan M 1: 200
- Sondernutzungsvorschriften

### § 3

#### *Perimeter Geltungsbereich*

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

### § 4

#### *Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht <sup>1)</sup>*

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Birrwil.

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes und des Hallwilerseeschutzdekretes, bleiben vorbehalten.

## 2. Überbauung

### § 5

#### *Baufelder für Hauptbauten*

<sup>1</sup> Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Es werden zwei Baufelder A und B für je zwei Häuserzeilen (terrassierte Bauten) ausgeschieden.

---

<sup>1</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

*Baubereiche für zonengemässe Nutzung*      <sup>2</sup>In diesen Baubereichen werden keine Gestaltungsvorschriften gemacht. Es gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Birrwil.

## § 6

*Bereich für Treppenaufgang/ Lift*      <sup>1</sup>Der Bereich für den Treppenaufgang dient zur Erschliessung und Auflockerung der Terrassenüberbauung. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

*Aufzüge*      <sup>2</sup>Aufzüge (insbesondere überdachte oberirdische) sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern; insbesondere in Form, Material und Farbgebung.

## § 7

*Anforderungen an die Überbauung*      Die Überbauung in einem Baufeld hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht.
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- c) Flachdächer sind extensiv, mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- d) Die einzelnen Geschosse der Terrassenbauten sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht.
- e) Gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme.
- f) Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen.
- g) Das Bauvorhaben ist mit einem Modell oder 3-dimensionalen Plänen/ Bildern zu visualisieren und mit dem Baugesuch einzureichen.

## § 8

*Ausnutzungsziffer*      <sup>1</sup>Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.5. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Bau Feld A und B beträgt somit max. 1'750 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Eine Nutzungsübertragung von ungenützten BGF von einem bereits überbauten Bau Feld auf das andere Bau Feld ist möglich. Ein Bau Feld kann aber max. 10% zusätzliche BGF erhalten.

## § 9

*Erweiterter Baubereich*      Im erweiterten Baubereich sind Klein- und Anbauten sowie balkonähnliche Überdachungen der Vorplätze bis 1.50 m an die neue Erschliessungsstrasse zulässig.

## § 10

*Baubereich für gemeinsame Bauten*      Der Baubereich für gemeinsame Bauten ist insbesondere für Tiefgaragen, Keller-, Bastelräume, Zivilschutzräume u.dgl. bestimmt.

**§ 11***Fisthöhen,  
Gebäudehöhen*

Die max. First- und Gebäudehöhen sind durch die in den Schnittplänen 1 - 4 definierten Profillinien festgelegt. Die Profillinie gilt inkl. Terrassenbrüstung.

**§ 12***Gebäudelängen*

Die maximale Fassadenlänge parallel zum Hang beträgt 16.0 m, quer zum Hang ist die maximale Länge durch die Baufelder/ Baubereiche beschränkt.

**§ 13***Grenzabstände/  
Gebäudeabstände*

<sup>1</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder definiert.

*Baulinie für Klein- und  
Anbauten*

<sup>2</sup>Der Mindestabstand gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse beträgt 1.5 – 2.0 m. Gegenüber Nachbargrundstücken gilt für Klein- und Anbauten §18 ABauV, sofern der Gestaltungsplan dies nicht anders regelt.

**§ 14***Dachterrasse*

<sup>1</sup>Jede Wohneinheit soll eine Dachterrasse oder einen direkt an die Wohnung anstossenden Gartensitzplatz von mind. 1/3 der Wohnfläche aufweisen. Diese sind vor Einsicht zu schützen (z.B. mit Pflanzentrögen Breite mind. 0.6 m). Terrassenbrüstungen sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Der minimale Rücksprung beträgt 6.0 m.

<sup>2</sup>Die Dachgärten der obersten Wohnungen können begehbar ausgestaltet werden.

<sup>3</sup>Auf dem Dach der obersten Wohnung sind Klein- und Anbauten, Pergola, Spielgeräte nicht zulässig.

### 3. Aussenraumgestaltung

**§ 15***Terrassierte und  
begrünte Zwischen- und  
Abschlussbereiche*

Diese Zwischen- und Abschlussbereiche tragen der exponierten Hanglage Rechnung und dienen der Auflockerung der ganzen Überbauung.

Die Terrassen sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Klein- und Anbauten, Pergola, Spielgeräte, Sitzplätze udgl. sind zulässig, sofern der Grundsatz der Durchgrünung und Auflockerung nicht beeinträchtigt wird.

**§ 16***Hangsicherung,  
Stützmauern*

Steile Hanglagen und Böschungen sind, sofern möglich mit ingenieurb biologischen Massnahmen bzw. mit aufgelösten und bepflanzbaren Konstruktionen zu stabilisieren. Stützmauern aus Beton sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

**§ 17***Bodenversiegelung*

Für Zugänge und Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig. Offene Parkplätze und deren Zufahrten sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

**§ 18***Ökologische Ausgleichsfläche*

Der Bereich entlang dem Wald wird als ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden. Die Flächen sind überwiegend naturnah zu gestalten und zu pflegen (z.B. Obstwiese mit hochstamm-Obstbäumen, Magerwiesenstreifen, Krautsaum udgl.).

Die genaue Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

**§ 19***Strassenraumgestaltung*

Die Korridore längs der neuen Erschliessungsstrasse und öffentlichen Fusswege können mit standortheimischen Pflanzen begrünt werden.

**4. Erschliessung****§ 20***Erschliessungsstrassen*

<sup>1</sup>Die Lage der Erschliessungsstrasse und der Wendeplatz sowie die öffentlichen Fusswege sind im Gestaltungsplan ausgeschieden resp. werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup>Die Baufelder A und B sind von der neuen Erschliessungsstrasse her zu erschliessen. Den angrenzenden Liegenschaften (Baubereiche für zonengemässe Überbauung) wird die Möglichkeit eines allfälligen Anschlusses eingeräumt.

*Parkierung*

<sup>3</sup>Die notwendigen Abstellplätze, exklusive Besucherparkplätze, sind in einer unterirdischen Sammelgarage mit einer gemeinsamen Zufahrt zusammenzufassen.

Besucherparkplätze können hangseitig zwischen Erschliessungsstrasse und Baufelder A und B erstellt werden.

Die Zufahrt in die Sammelgarage ist zweispurig anzulegen.

**5. Schlussbestimmungen****§ 21***Inkrafttreten, Genehmigung*

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup>Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

# Gestaltungsplan "Untere Wanne Süd"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:  
- Sondernutzungsvorschriften - Übersichtsplan 1 : 2000  
- Schnittplan 1 : 200



|                                                                                                                                                                                              |                                                 |                  |                                  |                 |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Ingenieur- und Vermessungsbüro<br><b>Herbert Flury</b><br>Dipl. Ingenieure ETH/SIA<br>Pat. Ing. Geometer<br>5600 Lenzburg, Sägestr. 6a<br>Telefon 062 / 888 10 50<br>Telefax 062 / 888 10 70 | Datum<br>April 2001                             | Entw.<br>bi / rä | Geprüft<br>rä <i>L. J. H.</i>    | Grösse<br>84/30 | Plan Nr.<br>5708 018.5 B |
|                                                                                                                                                                                              | Ersetzt Plan<br>Nr.: 5708.018.5A vom: Juni 2000 |                  | Überholt durch Plan<br>Nr.: vom: |                 |                          |

Mitwirkungsbericht vom: 1. Mai 2001  
Vorprüfungsbericht vom: 26. Juli 2000  
Oeffentliche Auflage vom: 8. August 2000 bis: 6. September 2000  
Beschlissen vom Gemeinderat am: 1. Mai 2001

Der Gemeindeammann: *H. Flury*  
Der Gemeindeschreiber: *H. Meier*

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 3. Juli 2002  
Der Staatsschreiber: *J. F. ...*

### Legende zum Gestaltungsplan

#### 1. Genehmigungsinhalt

(Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt.)

|       |             |                                                                                                                 |
|-------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ..... | grau        | Perimeter / Gestaltungsplanbereich                                                                              |
| —     | rot         | Baulinien für Hauptbauten                                                                                       |
| - - - | rot         | Baulinien für Kleinbauten                                                                                       |
| — A — | braun       | Baufelder für Hauptbauten mit max. zulässiger Bruttogeschossfläche und Nummerierung                             |
| ↑     | orange      | Bereiche für Treppenaufgang / Lift, genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt                     |
| —     | beige       | Erweiterter Baubereich                                                                                          |
| —     | grün        | Terrassierte und begrünte, Zwischen- und Abschlussbereiche                                                      |
| —     | schwarz     | Baubereiche für gemeinsame Bauten (Tiefgarage)                                                                  |
| —     | hellgelb    | Baubereiche für zonengemässe Nutzung                                                                            |
| —     | rot         | Strassen - / Weglinien                                                                                          |
| —     | schwarz     | Bereich für Wendemöglichkeit, genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt                           |
| —     | hellviolett | Bereich für Fusswege, Breite 2.00m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.                         |
| P ▷ P | schwarz     | Sammelgarage / Zufahrt / Besucherparkplätze                                                                     |
| B/A   | schwarz     | Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.*                    |
| —     | hellblau    | Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.* |
| ←     | gelb        | Anschlussmöglichkeit *                                                                                          |

\* genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt

#### 2. Orientierungsinhalt

|       |             |                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| —     | braun       | Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten. |
| —     | dunkelgrau  | Bestehende Strassen / Wege                                                                                                                                                    |
| —     | grün        | Wald                                                                                                                                                                          |
| —     | hellviolett | Fusswegverbindung                                                                                                                                                             |
| —     | grün        | Waldabstand 18 m                                                                                                                                                              |
| — E — | schwarz     | Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan                                                                                                                          |
| —     |             | mögliche Baubereiche                                                                                                                                                          |

