



GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

Gestaltungsplan „Goldene Wand“

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500, mit Profilschnitten 1:300
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)
- Überbauungskonzept (Orientierungsinhalt)
- Berichte Baugrunduntersuchung und Landschaftsarchitektur (Orientierungsinhalt)

Übersichtsplan ca. 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 15. Juni 2011

Vorprüfungsbericht vom: 21. September 2011

Öffentliche Auflage vom: 17. Oktober 2011 bis 15. November 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. November 2011

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. Februar 2012

November 2011

Der Generalsekretär:

ARGE

zsb architekten fh/eth/sia, zumühle.bigler+partner, Schachenstrasse 40, 4702 Oensingen,
post@zsb-p.ch, www.zsb-p.ch, tel 062 388 20 88, fax 062 388 20 89

Flury Planer + Ingenieure AG, Seetalstrasse 79, 5703 Seon,
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; tel 058 733 33 44, fax 058 733 33 45

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- Das Schliessen der Lücke im Siedlungsgebiet „Goldene Wand“ oberhalb des Bahnhofes.
- Eine rationelle auf die Topographie abgestimmte Erschliessung und eingepasste Überbauung am Hang.
- Die Realisierung eines Wohnquartiers bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Terrassenwohnungen mit hohem Wohnwert für alle Altersgruppen.
- Die Sicherstellung eines verkehrstechnisch genügenden Anschlusses des Perimeters an die Kantonsstrasse K339.
- Eine ökologisch diversifizierte Umgebungsgestaltung.
- Eine qualitativ hochstehende Überbauung, trotz der Lärmvorbelastung.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan mit Profilschnitten
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Überbauungskonzept mit Modellfotos und Visualisierung
- Landschaftsarchitektonischer Bericht
- Ingenieurgeologischer Bericht zur Baugrunduntersuchung

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 287-290, 299, 301, 303, 1417, 1309 + 1484).

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Birrwil.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2. Überbauung

§ 5

Baufelder Allgemeines

¹Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten mit Ausnahme von § 12 Abs. 6 SNV) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Wald- und Strassenabstände.

Baufelder Mehrfamilienhäuser

²In den Baufeldern A1 – A5 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen und ein Attikageschoss zugelassen. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche 740 m².

³Nicht abgestützte Balkone dürfen auf der ganzen Fassadenlänge die Baufelder um maximal 1 m überragen.

Baufelder Terrassenhäuser plus Sockelgeschoss

⁴In den Baufeldern T1 – T4 sind Terrassenhäuser mit bis zu vier Terrassenstufen plus Sockelgeschoss zugelassen. Pro Baufeld beträgt die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche 550 m².

Baufelder unterirdische Einstellhalle

⁵In den Baufeldern für unterirdische Einstellhallen mit talseitigem Sockelgeschoss sind Tiefgaragen, Velo- und Kinderwagenabstellplätze sowie Keller- und Technikräume zugelassen. Talseitig zur Erschliessungsstrasse ist im Bereich des Baufelds A1 ein Geländesprung mit einer maximalen Höhe von 4.4 m ab Erschliessungsstrasse erlaubt. In den übrigen Bereichen A2 – A5 sind Geländesprünge mit einer maximalen Höhe von 2.5 m zulässig.

Bereiche Treppen, Lift, Stützmauern mit teilw. Begrünung

⁶Zwischen den Baufeldern T1 und T2 sowie zwischen T3 und T4 sind Bereiche für Treppen, Lift, Stützmauern mit teilw. Begrünung ausgeschieden. Die genaue Lage der Anlagen und die Begrünung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Bruttogeschoss- fläche BGF

⁷Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen bzw. in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.

Übertragung

⁸Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist nur innerhalb der gleichen Baufeldergruppe (A1 – A5 resp. T1 – T4) im Umfang von maximal 5% der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche eines Baufelds erlaubt.

§ 6*Anforderungen an die Überbauung*

- ¹Die Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen, Aussen- und Freiräumen. Beurteilungskriterien sind u.a.
 - Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
 - sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
 - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
 - Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten
 - Wirkung der Materialien und Farben: ruhige Fassadengliederung, optisch zurückhaltende Farben und Materialien
 - Effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung.
 - Neubauvorhaben sind mit einem Modell und digitalen Fotomontagen zu visualisieren. Die Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen. Die angrenzende Umgebung ist ausreichend darzustellen.
 - Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

²Die Gemeinde kann auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten betreffend Überprüfung der Anforderungen an die Überbauung einfordern.

§ 7*Gebäudeprofil*

¹Das jeweils zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Baufelder und die Profillinien mit Höhenkoten.

Dachform

²Es sind nur Flachdächer mit extensiver Begrünung gemäss § 11 Abs. 2 SNV zulässig.

Technische Aufbauten

³Technische Aufbauten (z.B. Lift, Lüftungs- und Energieanlagen) dürfen die maximalen Höhenkoten um 80 cm überragen.

§ 8*Abstände Gebäudelänge*

Die Mindestabstände (Strassenabstand, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Waldabstand) und die maximale Gebäudelänge für die verschiedenen Bauten sind durch die jeweiligen Baufelder definiert.

§ 9*Lärmschutz*

¹Im Bereich mit Planungswert- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind die Bauten besonders lärmgerecht zu konzipieren. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV) einzureichen. Es ist darauf zu achten, dass die Wohnungen genügend lärmabgewandte Lüftungsfenster aufweisen.

²Die Aussenbereiche innerhalb der Baufelder A1 – A5 sind nach Möglichkeit lärmgerecht zu konzipieren.

§ 10*Energieeffizientes Bauen*

¹Für Neubauten oder Um- und Ausbauten, die den Wärmedämmperimeter betreffen oder ändern, gilt als Minimalanforderung eine Dämmung nach MINERGIE-Standard aber ohne weitere Zertifikatsanforderungen wie Komfortlüftung.

Nahwärmeverbund

²Die Beheizung hat über den projektierten Nahwärmeverbund zu erfolgen. Kommt dieser nicht zu Stande, ist der Heizenergiebedarf mittels Wärmepumpen oder anderweitiger erneuerbarer Energiequellen sicherzustellen.

§ 11

*Entwässerung,
Dachbegrünung*

¹Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.

²Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll von hoher ökologischer Qualität sein und die Anforderungen der SFG (Schweizerische Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

³Die Terrassen in den Baufeldern T1-T4 sind mit mindestens 10% der Grundfläche zu begrünen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 12

*Allgemeine
Anforderungen an
die Aussenraum-
gestaltung*

¹Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
- Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat weitgehend mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- Für den hofraumartigen Bereich der nördlichen Verlängerung der neuen Erschliessungsstrasse sind im Baugesuchsverfahren gestalterische Angaben zur Sicherstellung eines genügend attraktiven Ankunftsortes (Erschliessungsfläche mit Wohnstrassencharakter) aufzuzeigen.

Grünflächen

²Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind für terrassierte und begrünte Abschlussbereiche mit natürlichen Böschungen vorgesehen. Stützmauern mit einer maximalen Sichthöhe von 2.5 m können vom Gemeinderat bewilligt und müssen begrünt werden.

*Ökologischer
Ausgleich*

³Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen und Baumbereiche mit Hochstammobstbäumen einheimische Pflanzen) einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.).

⁴Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. Die Regelung hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu erfolgen. Diese sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁵Der Gemeinderat kann verlangen, dass drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten der Nachweis zur erfolgreichen Umsetzung des ökologischen Ausgleichs vorzulegen ist.

⁶In den Grünflächen können vereinzelte Kleinbauten mit einer Fläche von maximal 4 m² zugelassen werden.

Geschützte Hecke

⁷Die geschützte Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bebauung der Baufelder A4 resp. A3 gemäss Eintrag im Situationsplan auf der ganzen Länge der Bebauung der Baufelder zu ersetzen und im Sinne einer artenreichen und gestuften Hecke zu pflegen.

§ 13

Spielplatz

¹Die zwei Spielplatzflächen haben total eine Fläche von mindestens 10% der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufzuweisen.

²Die Spielplätze sind naturnah auszugestalten.

§ 14

Entsorgung

Die Entsorgungsanlagen sind im Gestaltungsplan ausgewiesen.

§ 15

Parkierung

¹Die erforderlichen Abstellplätze sind innerhalb der Baufelder für unterirdische Bauten und der Bereiche für oberirdisches Parking zu erstellen. Mindestens zwei Drittel der Parkplätze sind innerhalb der Baufelder für unterirdische Bauten zu erstellen.

*Ein- und Ausfahrt
Einstellhalle*

²Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Einstellhalle sind im Situationsplan festgelegt.

³Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.

Velos, Kinderwagen

⁴Bei den unterirdischen Einstellhallen sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 16

*Fussweg-
verbindungen*

¹Die im Situationsplan eingetragenen öffentlich zugänglichen privaten Fusswege sind zusammen mit der Bebauung der Baufelder T1 – T4 zu realisieren und sicherfähig auszugestalten.

²Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

4. Erschliessung

§ 17

*Erschliessungs-
strasse*

¹Die Erschliessung erfolgt über die Untere Wannenstrasse K 339 und die neue Erschliessungsstrasse.

²Die Lage der neuen Erschliessungsstrasse ist im Gestaltungsplan festgelegt.

³Die Erschliessungsstrasse und der Wendehammer sind mit dem Bau der Gebäude T1 – T4 resp. A1 - A5 zu erstellen.

§ 18

Werkleitungen

Die Hauptschliessung mit Werkleitungen (z.B. Kanalisation), sofern sie nicht im Strassenkörper liegt, wird im Gestaltungsplan mittels eines Trassees sichergestellt. Die genaue Lage der Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5. Schlussbestimmungen

§ 19

Etappierung

¹Die Bebauung des Perimeters hat in der Regel von Norden nach Süden zu erfolgen.

²Bei einer Etappierung der Überbauung ist ein Gesamtkonzept bezüglich Abstimmung der architektonischen Erscheinungsform der künftigen Etappen des gesamten Perimeters vorzulegen.

§ 20

Inkrafttreten, Genehmigung

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

²Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GEMEINDE BIRRWIL

KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Goldene Wand"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500
mit Profilschnitten 1:300

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

zsb architekten fh / eth / sla
zurmühle bigler+partner
schachenstrasse 40
ch-4702 oensingen,
post@zsb-p.ch, www.zsb-p.ch
tel 062 368 20 88

Flury Planer + Ingenieure AG
Seetalstrasse 79
5703 Seon
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch
tel 058 733 33 44

Datum
28.11.2011

Entw.
ez / wy

Geprüft
ez

Grösse
95/60

Plan Nr.
1018.00.
01-02

Vorprüfungsbericht vom: 21.Sept. 2011
Mitwirkungsbericht vom: 15.Juni 2011
Öffentliche Auflage vom: 17.Okt. 2011 bis: 15.Nov. 2011
Beschluss Gemeinderat vom: 30.Nov. 2011

Der Gemeindeammann:
J. P. Rühli

Die Gemeindegemeinschaft:
M. G. R.

Genehmigung:
Aarau, den 17. Februar 2012

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Der Generalsekretär:
T. Bär

••••• schwarz

— rot

— rot

— rot

orange

orange

orange

orange

hellgrün

grün

grün

hellblau

blau

hellgrün/gelb

schwarz

hellviolett

schwarz/blau

schwarz

schwarz

hellgrün

rot

grün

gelb

gelb

grün

schwarz

grün

schwarz

hellgrau

schwarz

perimeter

baulinie

strassenlinie
(entlangrecht gemäss § 132 bougesatz)

baufeld mehrfamilienhäuser mit max.bgf / 3 geschosse + attika

baufeld terrassenhäuser + sockelgeschoss mit max.bgf

baufeld unterirdische tiefgarage mit felseitigem sockel

bereich treppen, lift, stützmauern mit teilw.begrünung
genauere lage wird im baubewilligungsverfahren festgelegt

grünflächenbereich

heckensatz

tiefe, sträucherartige, einheimische bepflanzung mit
einzel gesetzten obstbäumen

bereich oberirdisches parking

bereich entsorgung container

bereich spielplatz
ca. 10% der bfg

ein-ausfahrt zu best.garage stationswegli

ein-ausfahrt tiefgarage/ parkplätze gedeckt
genauere lage wird im baubewilligungsverfahren festgelegt

öffentlich zugängliche private fusswege
genauere lage wird im baubewilligungsverfahren festgelegt

sichtlinie / sichtzone 60.0m

bereich überschrittene planungswerte
(ausnahmen für kleine teile gemäss art.30 LV und art.24 UG)

werkleitungstrasse kanalisation und meteorwasser ca. ø250
genauere lage wird im baubewilligungsverfahren festgelegt

ökologische ausgleichsfläche

schnitt-profilinie gebäude mit max.koten

orientierungsinhalt

grünzone,
gem. heiländerung bauzonen kulturlandschaft

erschliessungsfläche / zufahrtsweg

erschliessungsfläche / parkplätze, tiefgarage

mögliche baumbereiche

wald / waldgrenze festgestellt

hecke bestehend

wanderweg

waldbstand 18m

fussweg öffentlich bestehend

strasse öffentlich bestehend

zonenbezeichnungen gem. zonenplan

kennzahlen (orientierungsinhalt)

4 x 4	terrassenhäuser-hauswohnungen
5 x 8	mfh-wohnungen
56	total wohnungen
62	parkplätze tiefgarage
10	parkplätze gedeckt
9	parkplätze besucher
81	total parkplätze

landfläche	
parzelle 287	755 m2
parzelle 288	1'391 m2
parzelle 289	485 m2
parzelle 290	922 m2
parzelle 299	2'764 m2
parzelle 301	227 m2
parzelle 303	318 m2
parzelle 1417	3'636 m2
parzelle 1484	1'080 m2
total landfläche	11'578 m2

bruttogeschossfläche bgf	
mfh A1	740 m2
mfh A2	740 m2
mfh A3	740 m2
mfh A4	740 m2
mfh A5	740 m2
fh T1	550 m2
fh T2	550 m2
fh T3	550 m2
fh T4	550 m2
total bgf	5'900 m2

ausnutzungsziffer
AZ = 0.509

planen: G:\ARCHICAD\Projekte\Birwil MPH
überbauung 1018.00.01_Situation
Gestaltungsplan Birwil mit tiefgarage 5.ph