

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. November 2015

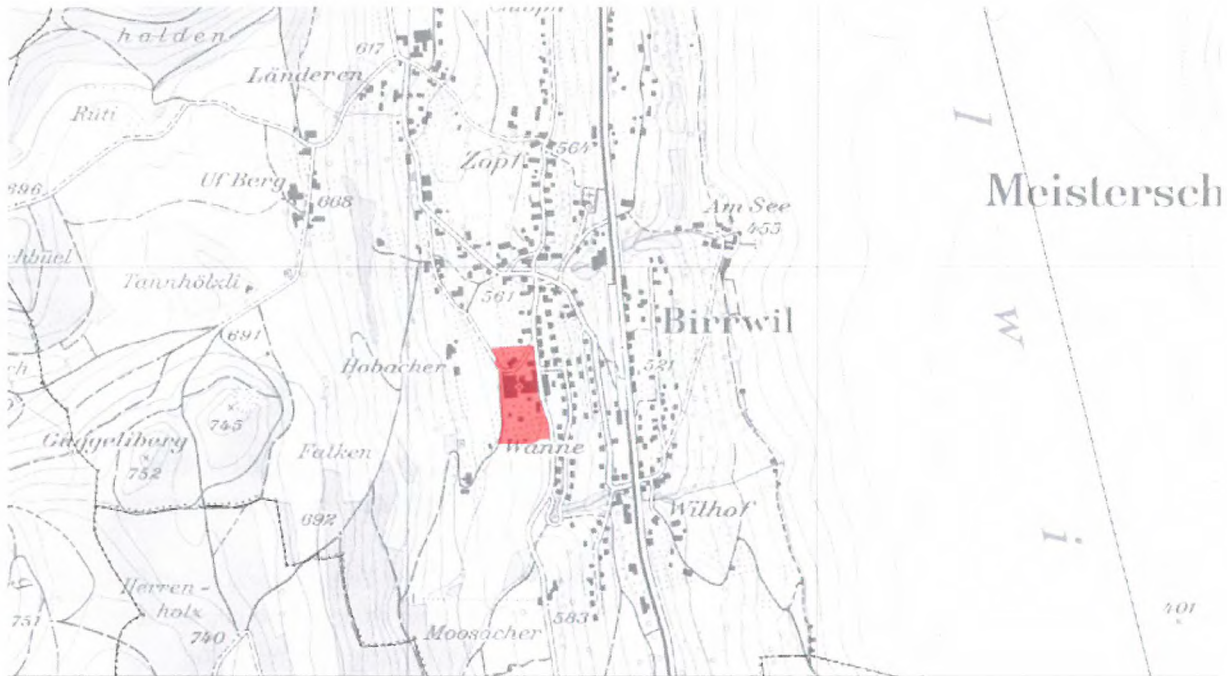
Kanton Aargau
Gemeinde Birrwil

Der Generalsekretär: _____

Gestaltungsplan FÄRBI gem. § 21 BauG Sondernutzungsvorschriften

Aarau, 01. April 2015

Plan Nr. 1106_FAERBI_G-003



Kartenausschnitt 1:25'000

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 1106_FAERBI_G-001 vom 15. Juli 2014
- Profile / Schnitte 1:200 1106_FAERBI_G-002 vom 15. Juli 2014
- Planungsbericht 1106_FAERBI_G-004 (Orientierungsinhalt) vom 01. April 2015
- 1106 FAERBI; Projektdossier vom 01.04. 2014, Husistein & Partner AG, Aarau (Orientierungsinhalt)

Vorprüfungsbericht vom 11. August 2014

Mitwirkung vom 06. Oktober 2014 bis 04. November 2014

Mitwirkungsbericht vom 06. November 2014

Öffentliche Auflage vom 17. November 2014 bis 16. Dezember 2014

Genehmigung Gemeinderat am 23. März 2015

Der Gemeindeamman

Der Gemeindeschreiber

Birrwil, den 2 April 2015

Genehmigungsvermerk:



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- eine rationelle auf die örtliche Situation abgestimmte Erschliessung und Bebauung
- die Schaffung von Voraussetzungen für Wohnformen mit hohem Wohnwert sowie für gewerbliche Nutzungen, welche in verschiedenen, etappenweisen Entwicklungsstufen die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde berücksichtigen
- die Verdichtung und zweckmässige Erneuerung bzw. Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz
- den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Villa mit umgebenden Park
- die Möglichkeiten zu schaffen für die zweckmässige Erhaltung, Wiederverwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz der alten Fabrik
- die ordnungsgemässe Beseitigung oder Versiegelung der auf dem Areal bestehenden Altlasten nach den Vorschriften des Kantons
- eine vielseitige und qualitative Gestaltung der Freiräume

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen

- Situationsplan M 1:500 1106_FAERBI_G-001
- Profile / Schnitte M 1:200 1106_FAERBI_G-002
- Sondernutzungsvorschriften 1106_FAERBI_G-003

Und dem unverbindlichen, erläuternden

- Planungsbericht vom 15. Juli 2014 1106_FAERBI_G-004
- 1106 FAERBI; Projektdossier vom 01.04. 2014, Husistein & Partner AG, Aarau

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

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 des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Überbauung

§ 5

Teilareale für Hauptbauten

¹Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten dürfen Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Teilareale erstellt werden.

²Ein Teilareal umfasst einen Bereich des Gesamtareals Färbi. Ein Teilareal hat spezifische Vorgaben (z.B. bezgl. Geschossigkeit). Wo die Abstände nicht durch Baulinien vorgegeben sind, gelten die Abstandsvorschriften der kommunalen und kantonalen Bau- und Nutzungsordnung.

§ 6

Teilareal 1

¹Das Teilareal 1 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

²Innerhalb des Teilareals 1 sind 4 Punktgebäude mit 2-3-teiligem Gebäudekörper zulässig. Die Gebäudekörper sind mittels gemeinsamen Treppenhauses verbunden. Die vertikal gestaffelten Teilvolumen sollen auf den ansteigenden Hang reagieren. Die Ausrichtung der Baukörper hat entlang der Nord-Südachse zu erfolgen. Das Attikageschoss ist als oberstes Geschoss des höchsten der gestaffelten Teilvolumen auszubilden. Alle Gebäude sind in gleicher Materialisierung auszuführen, die Geschossigkeit sollte mittels Polychromie oder Materialisierung ablesbar sein. (siehe 1106 FAERBI; Projektdossier vom 01.04. 2014, Husistein & Partner AG, Aarau).

³Es sind maximal 3 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig.

⁴Bei einer Bebauung des Teilareals 1 ist auf die Schutzwürdigkeit des Parks auf Parzelle 1715 Rücksicht zu nehmen (keine Beschädigung des Wurzelbereiches usw.). Dazu sind entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen. Diese Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren explizit und im Detail aufzuzeigen.

⁵Führen bauliche Tätigkeiten oder Krankheit dazu, dass auf der Parzelle 1715 ein Baum entfernt werden muss, dann ist dieser zwingend durch einen einheimischen Baum zu ersetzen. Diese alten, arttypisch ausgebildeten Bäume bilden zusammen mit der Fabrikvilla ein Ensemble, welches eine ausserordentliche landschaftliche Wirkung ergibt. Neu zu pflanzende hochstämmige Bäume müssen gegenüber angrenzenden Parzellen nicht den ordentlichen Grenzabstand gemäss EGZGB aufweisen. In Anbetracht der zu erhaltenden identitätsstiftenden Wirkung des Parks ist gegenüber dem Teilareal 1 ein minimaler Abstand von 4.00 m einzuhalten. Die Bäume im Unterabstand bedürfen eines höheren Pflegebedarfs, insbesondere beim Rückschnitt. Dazu ist eine ausgewiesene Baumpflegefirma beizuziehen.

⁶Ein Ersatzbaum hat einen minimalen Stammumfang von 30 bis 35 cm aufzuweisen und muss hochstämmig sein.

§ 7

Teilareal 2

¹Das Teilareal 2 dient dem Wohnen. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

²Innerhalb des Teilareals 2 ist ein langgestrecktes Gebäudevolumen entlang der Nord-Südachse auszuführen. Eine Staffelung des Baukörpers ist nicht zulässig. Das Attikageschoss ist mittels freistehender Teilvolumen, welche bündig oder überstehend zur Front- und Rückfassade liegen auszuführen. Zwischen den Teilvolumen sind Terrassen anzuordnen. (siehe 1106 FAERBI; Projektdossier vom 01.04. 2014, Husistein & Partner AG, Aarau).

³Es sind maximal 4 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig.

⁴Zwischen der Überbauung des Teilareals 2 und dem Teilareal 7 ist ein Freibereich von mind. 10x25 m zu realisieren. Innerhalb des Freibereichs sind Bepflanzungen, Aufenthalts- und Spielflächen auszuweisen.

§ 8

Teilareal 3

¹Das Teilareal 3 dient dem Um- und Ausbau der bestehenden Baukörper. Wohnen und mässig störendes Gewerbe sind zulässig. Aus-, An-, Erweiterungs- und Umbauten von bestehenden Baukörpern, sowie Änderungen an den vorhandenen und neue Öffnungen müssen, sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Gesamtkonzept einordnen und den Charakter des bestehenden Fabrikgebäudes widerspiegeln. Die Grundstruktur des Fabrikgebäudes, sowie das äussere Erscheinungsbild sind beizubehalten.

Zwischen Teilareal 3 und 4 kann ein neuer interner Verbindungsbereich geschaffen und gestaltet werden.

§ 9

Teilareal 4

¹Das Teilareal 4 dient der Strukturhaltung der Shedbauten. Wohnen und mässig störendes Gewerbe sind zulässig (siehe § 19, Abs. 5 SNV). Der Charakter und die Struktur sowie die Grundform der Sheds sind zu erhalten. Aus- und Umbauten, bauliche Änderungen sowie Neugestaltung von Fassade und Bedachung sind zulässig, müssen sich aber architektonisch einwandfrei in das bauliche Gesamtkonzept einordnen und den Charakter der bestehenden Shedhalle widerspiegeln. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist nur dann zulässig, wenn ein Erhalt technisch und wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die Wiederherstellung, gemäss bestehenden Abmessungen, ist zu gewährleisten.

§ 10

Teilareal 5

¹Das Teilareal 5 dient dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe.

²Im nord-östlichen Teil des Areals sind maximal 2 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Im restlichen Areal sind maximal 3 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 11

*Teilareal 6/ Waschhaus
Parzelle 1715,
AGV. Nr. 150*

¹Das Teilareal 6 dient der massvollen Erweiterung und zeitgemässen Erneuerung des ehemaligen Waschhauses als Wohnraum / Atelier. An- und Erweiterungsbauten müssen sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept eingliedern (siehe § 19, Abs. 6 SNV). Die Nutzung für Wohnen und mässig störende gewerbliche Zwecke sind unter Vorbehalt gestattet. Die genaue Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 12

Teilareal 7

¹Das Teilareal 7 ist für das Orts- und Quartierbild von besonderem Wert. Es dient der massvollen Erweiterung und zeitgemässen Erneuerung bzw. dem Ersatz des ehemaligen Schopfs. Umbauten, Erweiterungen und Neubauten müssen sich massvoll und architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept sowie das Ortsbild eingliedern. Wohnen und mässig störendes Gewerbe sind zulässig.

²Ein Ersatzbau für den Schopf ist mit mind. 2/3 seiner Nordfassade an die Zwangsbaulinie entlang der Hobackerstrasse zu stellen. Die Zwangsbaulinie darf nicht über- bzw. unterschritten werden.

³Es sind maximal 2 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig.

§ 13

*Teilareal 8/Bicki-Haus
Parzelle 1725,
AGV.Nr. 43*

¹Das Bicki-Haus ist für das Orts- und Quartierbild von besonderem Wert. Wohnen und mässig störendes Gewerbe sind zulässig (siehe § 19, Abs. 6 SNV).

²Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden. Es darf abgebrochen werden, sofern die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Ein Ersatzbau für das Bicki-Haus muss an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden und ist mit seiner Ostfassade an die Zwangsbaulinie längs der K 338 zu stellen. Diese Zwangsbaulinie darf nicht überschritten werden.

³Es sind maximal 3 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss zulässig.

⁴Die Gebäudehöhe entspricht dem heutigen Bestand und darf lediglich durch technisch notwendige Aufbauten durchbrochen werden.

§ 14

Unterirdische Einstellhallen

¹Unterirdische Einstellhallen sind in den Teilarealen 1, 2 und 5 zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der kommunalen und kantonalen Bau- und Nutzungsordnung.

Statische Elemente, Fluchttreppen

²Erfordert die Nutzung der bestehenden Gebäude in den Teilarealen 2 bis 4 statisch bedingte Konstruktionselemente, feuerpolizeiliche Fluchttreppen u. dgl., so sind diese im Rahmen des übergeordneten Rechts ausserhalb der Teilareale zulässig.

§ 15

Anforderungen an die Überbauung

¹Die Überbauung in einem Teilareal hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird
- c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- d) Gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme
- e) Energiesparendes Bauen
- f) Behindertengerechtes Bauen
- g) Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung ist mehrheitlich mit standorteinheimische Pflanzen zu gestalten und in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist
- h) Das Bauvorhaben ist mit einem Modell oder 3-dimensionalen Plänen/Bildern zu visualisieren und mit dem Baugesuch einzureichen
- i) Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Konzept (1106 FAERBI; Projektdossier vom 01. April 2014, Husstein & Partner AG, Aarau) gemäss Beilage erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 16

Dachform

¹Als Dachform sind in den Teilarealen 1 und 2 sowie 5 und 7 Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachformen innerhalb des Teilareals 1 sowie innerhalb des Teilareals 2 und 5 sind einheitlich zu planen.

Attikageschoss

²Das Attikageschoss ist gemäss § 16 ABauV auszubilden.

§ 17

*Grenzabstände/
Gebäudeabstände/
Gebäudehöhen*

¹Die Grenzabstände sind mittels Abstandsvorschriften gemäss kommunaler und kantonaler Bau- und Nutzungsordnung definiert, wo nicht spezielle Baulinien gelten.

²Die Gebäudeabstände richten sich nach den aktuell gültigen Bestimmungen für Brandschutz.

³Die Profile regeln die maximal zulässigen Gebäudehöhen inklusive Attika abschliessend.
Sie dürfen lediglich durch technisch notwendige Aufbauten durchbrochen werden.

§ 18

Ausnutzung

¹Folgende anrechenbare Geschossflächen sind für die jeweiligen Teilareale festgelegt

Teilareal	anrechenbare Geschossfläche (aGF)
Teilareal 1	4'000 m ²
Teilareal 2	3'000 m ²
Teilareal 3+4 (zusammen)	4'000 m ²
Teilareal 5	4'000 m ²
Teilareal 6	- m ²
Teilareal 7	1'000 m ²
Teilareal 8	1'000 m ²

²Die gesamte anrechenbare Geschossfläche kann im Rahmen der Einhaltung von Gebäudeabständen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen frei auf dem jeweiligen Teilareal verteilt werden.

³Attikageschosse werden in der Ausnutzung nicht angerechnet (siehe § 23 Abs. 1 BNO)

Klein- und Anbauten

⁴Gegenüber Nachbargrundstücken gilt für Klein- und Anbauten § 18 ABauV, sofern der Gestaltungsplan dies nicht anders regelt.

§ 19

*Schutzobjekte
Substanzschutz Villa
Parzelle 1715
AGV.Nr. 37*

¹Die Villa untersteht dem Substanzschutz. Die bestehende Bausubstanz ist zu erhalten. Die für den baulichen Unterhalt notwendigen Massnahmen und die zeitgemässe Erneuerung sind unter Beachtung und Einhaltung der architektonischen Aussage zulässig.

²Die Nutzung der Villa für Wohn- und mässig störende gewerbliche Zwecke und die damit verbundenen Anpassungen / Erweiterungen am Baukörper und im Park (Parkierungsmöglichkeiten) sind unter Vorbehalt

gestattet.

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

³An der Nord- und Ostfassade sind ausser den notwendigen Sanierungsarbeiten an den Fassaden keine Veränderungen zulässig. An- und Nebenbauten sind nur an der Süd- und Westseite zulässig, sofern sie sich architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept (Harmonie mit der Fassade) eingliedern.

Park

⁴Der Schutz des Parks ist in § 22 Abs. 2 BNO geregelt. Für den Schutz, die Erhaltung und die Pflege des Parks soll ein Parkpflegekonzept erstellt werden.

Strukturschutz

⁵Der Charakter und die Struktur sowie die Grundform der Sheds sind zu erhalten. Aus- und Umbauten, bauliche Änderungen sowie Neugestaltung von Fassade und Bedachung sind zulässig, müssen sich aber architektonisch einwandfrei in das bauliche Gesamtkonzept einordnen. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist nur dann zulässig, wenn ein Erhalt technisch und wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die Wiederherstellung, gemäss bestehenden Abmessungen, ist zu gewährleisten.

Volumenschutz (Bicki-Haus Parzelle 1725, AGV.Nr. 43, Waschhaus Parzelle 1715, AGV. Nr. 150)

⁶Die im Bauzonenplan blau gekennzeichneten Gebäude sind für das Orts- und Quartierbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen bzw. der Gebäudestellung geschützt.

Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist.

Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Ein Ersatzbau für das Bicki-Haus ist mit seiner Ostfassade an die Zwangsbaulinie längs der K 338 zu stellen. Diese Zwangsbaulinie darf nicht überschritten werden.

Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

Blutbuche

⁷Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Blutbuche sollte als Merkmal erhalten bleiben. Im Falle eines Absterbens vor oder während der Planungs- und Bauphase ist für Ersatz zu sorgen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 20

Bereiche für Platzgestaltung und interne Erschliessung

¹Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich für Platzgestaltung und interne Erschliessung dient der internen Verbindung und der axialen Gliederung eines halböffentlichen Aussenraums – gekennzeichnet durch Elemente der Blutbuche, der ehemaligen Fabrikanlage und der Verbindung zum Teilareal 5. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und im Umgebungsplan des Baugesuches nachzuweisen.

²Die internen Verbindungen und Zufahrtsmöglichkeiten werden symbolisch mit Pfeil oder als Bereiche festgelegt.

³Sie sind so auszuführen, dass sie neben der Funktion als Fuss- und Veloweg auch von Notfall- und Dienstfahrzeugen befahren werden können.

§ 21

Aussenraumgestaltung

¹Freiflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche sind als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

²Die bestehende Parkanlage der Villa ist von diesen Bestimmungen ausgenommen. Der Schutz, die Erhaltung und die Pflege des Parks sind in § 22 Abs. 2 BNO und in § 19 Abs. 4 SNV geregelt.

Bodenversiegelung

³Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-)Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.

⁴Für Zugänge und Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

§ 22

Strassenraumgestaltung

¹Die Korridore längs der neuen internen Zufahrtsstrassen, Rad- und Fusswege sollen mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen begrünt werden.

4. Erschliessung

§ 23

Hauptzufahrt Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen

¹Die Hauptzufahrten sowie Lage der auszubauenden Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen sind im Gestaltungsplan ausgeschieden. Die Haupteerschliessung erfolgt von Norden bzw. Osten (Teilareal 5) ab der Hobackerstrasse.

Der Ausbau der Zufahrtsstrasse ist in einer ersten Etappe zu realisieren. Die bestehende Zufahrt zur Villa und zum Park bleibt bestehen.

Parkierung (ober-/unterirdische)

²Die Pflichtparkplätze für das Teilareal 1 sind in einer unterirdischen Sammelgarage unter den Teilareal 1 zusammengefasst.

Die notwendigen Pflichtparkplätze für die Teilareale 2, 3, 4 und 7 sind in einer unterirdischen Sammelgarage unter dem Teilareal 2 zusammengefasst. Die Erschliessung der beiden Sammelgaragen erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt nördlich von der Hobackerstrasse.

Die notwendigen Abstellplätze für das Teilareal 5 sind in einer unterirdischen Sammelgarage unter dem Teilareal 5 mit Zufahrt östlich, von der Hobackerstrasse zusammengefasst. Die Erschliessung kann provisorisch den Etappierungen angepasst werden.

³Für die Berechnung der Parkfeldanzahl von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 01. Februar 2006 (siehe § 43 BauV).

Die genaue Anzahl, Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und im Umgebungsplan des Baugesuches nachzuweisen.

⁴Weitere Besucherparkplätze können oberirdisch auf dem Areal angeordnet werden. Die genaue Anzahl, Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und im Umgebungsplan des Baugesuches nachzuweisen.

Temporäre Parkierung Teilareal 3 und 4

⁵Die temporäre Parkierung der Teilareale 3 und 4 - vor Erstellung der unterirdischen Einstellhallen - erfolgt auf Parzelle 1443, alternativ auf Parzelle 1726. Die bestehende Halle auf Parzelle 1443 kann als gedeckter Bereich genutzt werden.

Radweg und Fussgänger- Verbindungen

⁶Die Fuss- und Velowegverbindungen sind im Gestaltungsplan mittels Flächen ausgeschieden und werden im Baubewilligungsverfahren konkret festgelegt.

Entwässerung Meteorwasser

⁷Das Gebiet ist im Teiltrennsystem zu entwässern. Allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.

Bachleitung

⁸Fliessgewässer dürfen grundsätzlich nicht überdeckt und eingedolt werden(siehe Art. 38 GSchG). Im Teilareal 5 ist eine Renaturierung zu prüfen. Sofern sich eine Bachöffnung als machbar erweist, muss der

Freilegungskorridor von 11 m Breite gem. Situationsplan eingehalten werden. Ist eine Bachöffnung nicht möglich, gilt der ordentliche Bachabstand von Bauten gegenüber eingedolten Bächen von 6 m.

⁹Aufgrund der grossen Tiefenlage kann der Bach im Teilareal 2 eingedolt belassen werden. Der ordentliche Bachabstand von Bauten gegenüber eingedolten Bächen von 6 m kann unterschritten werden, sofern der Zugang zum Bach gewährleistet wird. Die konkreten Abstände sind im Baubewilligungsverfahren zusammen mit den zuständigen Behörden festzulegen.

5. Altlasten

§ 24

Sachgerechte Entsorgung von Altlasten

¹Die ehemalige Klärschlammdeponie ist fachgerecht zu entsorgen. Die notwendigen Abklärungen sind eng mit den kantonalen Fachstellen und der kommunalen Behörde vorzunehmen und die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

6. Etappierung

§ 25

Etappierung

¹Das Areal kann in Etappen realisiert werden. Das Teilareal 1 inkl. Einstellhalle sowie Teilareal 5 inkl. Einstellhalle sind jeweils in einer Etappe zu realisieren. Alle anderen Teilareale sind unabhängig voneinander realisierbar.

Die erforderlichen Parkplätze sind pro Etappe sicherzustellen.

Die Erschliessung kann provisorisch den Etappierungen angepasst werden.

²Bei Realisation der Teilareale 3 und 4 vor Erstellung der unterirdischen Einstellhalle kann die temporäre Parkierung auf Parzelle 1443 und alternativ Parzelle 1726 erfolgen (siehe § 23 Abs. 5 SNV).

7. Qualitätssicherung

§ 26

Fachgutachter

¹Für die Beurteilung der Baugesuche und der Umgebungspläne im Gestaltungsplanareal «Färbli» kann die Gemeinde nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten einen unabhängigen Fachgutachter beiziehen.

8. Schlussbestimmungen

§ 27

*Aufhebung,
Inkrafttreten,
Genehmigung*

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Anpassung bez. Vorgehen und Genehmigung durch die Abteilung für Raumentwicklung in Kraft. Der rechtskräftige Gestaltungsplan vom 21. März 2006 (Situationsplan, Profile / Schnitte und Sondernutzungsvorschriften) wird aufgehoben.

Kanton Aargau
Gemeinde Birwil

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. November 2015

Gestaltungsplan FÄRBI
Situation 1:500

Der Generalsekretär:
M. B.

Aarau, 15. Juli 2014 | Grösse: A1 | Plan Nr. 1106_FAERBI_G-001



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Profile / Schnitte 1:200 1106_FAERBI_G-002 vom 15. Juli 2014
- Sondernutzungsvorschriften 1106_FAERBI_G-003 vom 01. April 2015
- Planungsbericht 1106_FAERBI_G-004 (Orientierungsinhalt) vom 01. April 2015
- 1106 FAERBI; Projektdossier vom 01. April 2014, Husistein & Partner AG, Aarau (Orientierungsinhalt)

Vorprüfungsbericht vom 11. August 2014
Mitwirkung vom 06. Oktober 2014 bis 04. November 2014
Mitwirkungsbericht vom 06. November 2014
Öffentliche Auflage vom 17. November 2014 bis 16. Dezember 2014
Genehmigung Gemeinderat am 23. März 2015

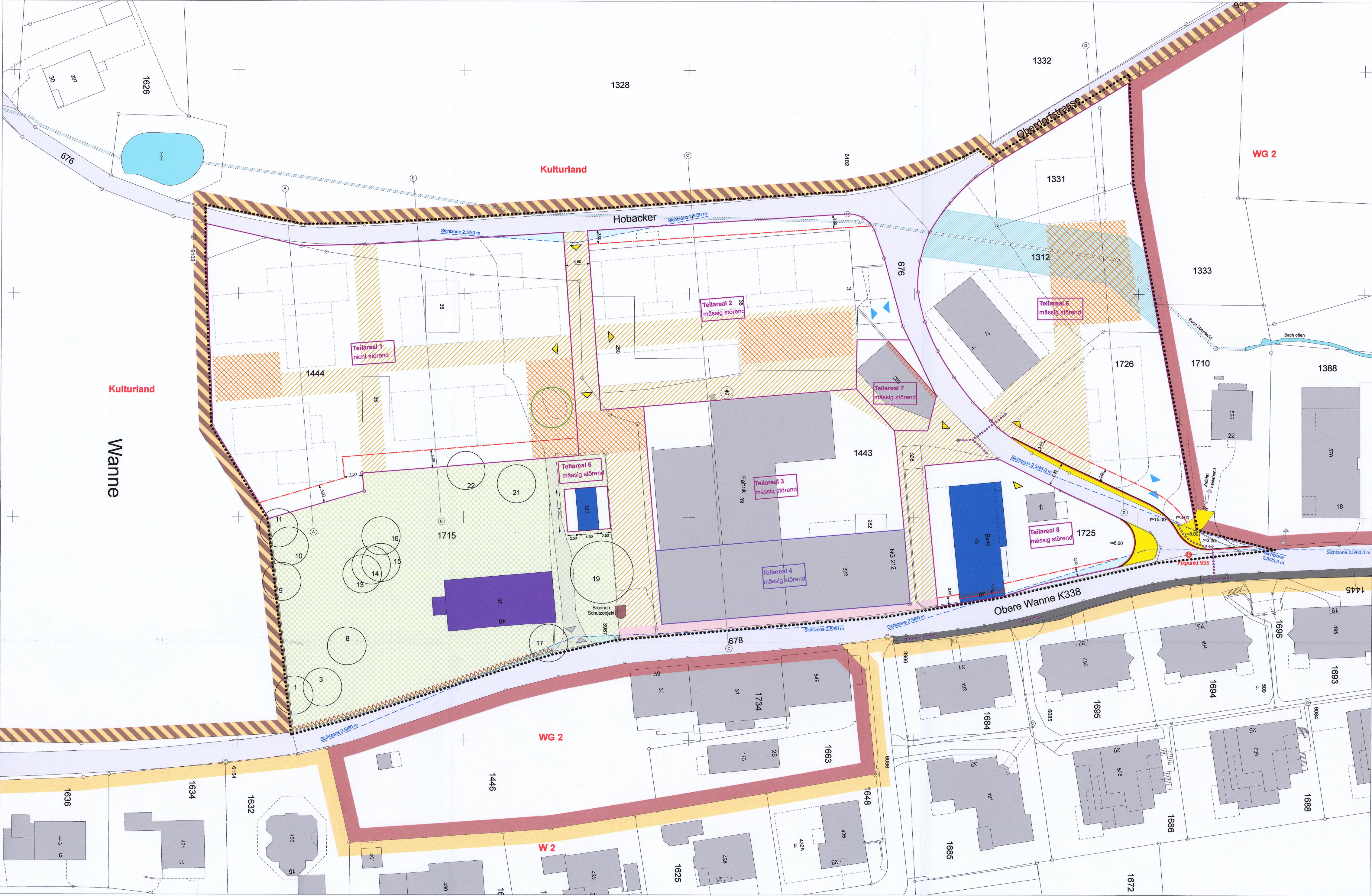


Birwil, den 2. April 2015

Genehmigungsvermerk:
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumordnung

Planverfasser Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29
5000 Aarau
T +41 62 823 25 27, F +41 62 823 25 42
info@husistein.com, www.husistein.com

Ersetzt Plan Nr. 5708 039 .01A vom März 2006



Genehmigungsinhalt

- Teilareal für Hauptbauten
- Teilareal für Strukturhaltung
- Baulinien für Hochbauten
- Zwangsbaulinien
- Strassen- / Weglinien (Enteignungsrecht nach §132 BauG)
- Bereich für Fusswege, Breite 1.5m - 2.0m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
- Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 0.8m und 3.0m gewährleistet sein.
- Substanzschutz
- Volumenschutz
- Perimeter / Gestaltungsplanbereich
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben erhalten.
- Bereich für Platzgestaltung und interne Verbindungsbereiche
Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Bereich für Spiel- und Aufenthaltsflächen
Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Erschliessung Parkierung (Ein- / Ausfahrt)
Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- interne Erschliessung für Zubringer,
Notfallzufahrt, Fuss- und Radweg mind. 3.0m
- zu erhaltender Einzelbaum

Orientierungsinhalt

- Katasterplan, Stand 05.09.2012
- mögliche Stellungen von Baukörpern
- bestehende Strassen und Wege
- Bauten bestehend
- Erschliessungsstrasse ES / Zufahrt
- Gehweg / öffentliche Fusswege
- Park gem. BNO § 22 Abs.2 bestehende Bäume
- W2 Wohnzone 2 Geschosse
- WG2 Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse
- L Kulturland
- Gewässer / Bach
- Gewässerraum (11m)
Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- bestehende Ein- und Ausfahrten
- Schutzobjekt (Brunnen)
- Fixpunkt Polygon für Höhenkoten 470.44 m ü.M.