



Gemeinde Birrwil

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Areal Köbihaus

gemäss §§ 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom:	14. Juni bis 16. Juli 2010
Vorprüfungsbericht vom:	27. April 2011
Öffentliche Auflage vom:	31. Mai bis 29. Juni 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am:	2. November 2011
---------------------------------	------------------

Der Gemeindeammann

J. Fuhrer

Der Gemeindeschreiber

M. Koller

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2012

Der Generalsekretär:

M. Bär

§ 1

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan „Areal Köbihaus“ bezweckt eine koordinierte, gut in die örtliche Situation und in die Topographie eingepasste Überbauung am zentralen Platzraum des Dorfzentrums. Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere folgendes sicher zu stellen:

- ein klarer ortsbaulicher Abschluss des Platzraumes,
- eine auf die Umgebung Rücksicht nehmende Höhenstaffelung und Körnung der Bauten,
- eine in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmte Überbauung,
- eine zusammengefasste und rationelle Erschliessung,
- eine konzeptionell durchdachte Aussenraumqualität,
- eine hohe Wohnqualität,
- die Ermöglichung eines Dorfladens am zentralen Platzraum.

§ 2

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig nach einheitlichen Prinzipien zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Innerhalb des gesamten Perimeters sind die Überbauungen der einzelnen Baufelder so aufeinander abzustimmen, dass eine insgesamt ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Bauvorhaben resultiert.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

⁴ Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen Kriterien der Arealüberbauung gemäss ABauV.

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500 inklusive dem zugehörigen Querschnitt.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birrwil, insbesondere die Vorschriften der Kernzone KN.

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

§ 5

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrten Tiefgarage, Vorplatzbereiche) sowie allfällige für die Etappierung nötige Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 6

Baufelder für Hochbauten A, B1, B2, C

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 7 und § 13 Abs. 2, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder A, B und C zulässig. Die Begrenzungslinien der Baufelder ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien, wobei untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) in Abweichung zu § 2 ABauV innerhalb der Baufelder für Hochbauten anzuordnen sind. Für alle Dachvorsprünge gilt § 2 ABauV weiterhin.

Gestaltungsbaulinien

³ In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich des Baufeldes A können die Gebäudevolumen nur im untersten Geschoss (Ebene 1) bis an die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. In den darüber liegenden Geschossen (Ebenen 2 bis 4) ist an der Unteren Wannestrasse zum Dorfplatz hin ein Zurückweichen von 1.5 m erforderlich und bis maximal 2 m möglich. Entlang der Oberen Wannestrasse kann der Gemeinderat in begründeten Fällen ein Zurückweichen von der Gestaltungsbaulinie um maximal 1 m bewilligen.

⁴ In den Baufeldern B1 und B2 sind zwei Baukörper vorzusehen oder durch eine Fassadengliederung zwei optisch klar erkennbare Teilabschnitte zu bilden.

§ 7

Baubereich D, E für unterirdische Bauten und Zwischenbauten

Die im Situationsplan 1:500 als „Baubereiche für unterirdische Bauten und Zwischenbauten“ bezeichneten Flächen sind für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Technik-, Lager-, Neben-, Abstell-, Kellerräume und dergleichen. Sie sind bis auf die im Situationsplan bezeichneten Höhen zulässig.

§ 8

Höhen und Geschosse

¹ In den Baufeldern für Hochbauten müssen die baulichen Volumen innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Querschnittes realisiert werden. Die Zulässigkeit von darüber liegenden Dachdurchbrüchen richtet sich nach § 16 ABauV, wobei Dacheinschnitte zum Dorfplatz hin und Dachdurchbrüche bei Dachneigungen unter 25° generell nicht gestattet sind.

² Innerhalb des zulässigen Querschnittes sind die Geschossniveaus so zu legen, dass die Anschlüsse an die Vorplatzbereiche ohne Abstufungen möglich sind und der Terrainverlauf im Bereich der Grünflächen soweit wie möglich der charakteristischen Geländeform folgt.

Richtkoten Aussenraum

³ Die im Situationsplan als „Richtkoten Aussenraum“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlagen werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

Dachformen	⁴ Innerhalb der Baufelder A und B sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie von Westen nach Osten verlaufender Firstrichtung zugelassen. In den Baufeldern B1 und B2 können auch Flachdächer zugelassen werden. Im Baufeld C ist nur ein Flachdach zugelassen mit einer max. Höhe von 570 m ü.M. § 9
Nutzungen	Im Baufeld A sind auf dem Niveau des nördlich angrenzenden Vorplatzbereiches publikumsorientierte sowie öffentliche oder gewerbliche Nutzungen zugelassen. Für solche Nutzungen ist in diesem Bereich eine Geschosshöhe bis zu 4.5 m zulässig. § 10
Erschliessung	¹ Die Erschliessung in die unterirdische Einstellhalle hat von der Oberen Wannestrasse im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrt zu erfolgen. ² Im Vorplatzbereich nördlich des Baufeldes A können Ein- und Ausfahrten für ausgewiesene oberirdische Kundenparkplätze sowie für Anlieferungen bewilligt werden. § 11
Parkierung	¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme von Abs. 4 und 5, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden. ² Mit der Realisierung der Fahrzeugeinstellhalle ist eine Zu- und Wegfahrt für die bestehende Tiefgarage südlich des Gestaltungsplanareals sicher zu stellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist von einer grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig. ³ Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet). ⁴ Für Besucherinnen und Besucher sind in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich oberirdische Parkfelder bereit zu stellen. ⁵ Für Kundinnen und Kunden können oberirdische Parkplätze in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich nach den ausgewiesenen Bedürfnissen bewilligt werden. Bezüglich Anzahl, Lage und konkrete Anordnung ist die kantonale Zustimmung erforderlich. ⁶ Mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. § 12
Vorplatzbereiche	¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Vorplatzbereiche dienen als oberirdische Zugangsbereiche für die Überbauung sowie als platzartig ausgestaltete Aussenbereiche.

² Für den mit einem Punktraster dargestellten Vorplatzbereich ist ein durchgehendes Gestaltungskonzept vorzusehen, in welchem die verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt sind und die Ausbildung der Beläge und Abschlüsse zu einer hohen Aussenraumqualität führen. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung des Platzes ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes dienen und sich gestalterisch gut integrieren. Die verkehrstechnische Freihaltung der Fläche ist mit gestalterischen Mitteln zu lösen. Vereinzelte Parkplätze für gewerbliche Nutzungen nach den ausgewiesenen Kundenbedürfnissen sind möglich, auch innerhalb des Strassenabstandes, sofern die Sichtzonen eingehalten sind. Für die Festlegung der Anzahl und Lage dieser Parkplätze ist die Zustimmung des Departement BVU erforderlich.

³ Die Vorplatzbereiche sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen.

§ 13

Grünflächen / individuell nutzbare Aussenräume

¹ Die im Situationsplan 1:500 als „Grünfläche / individuell nutzbare Bereiche“ bezeichneten Flächen können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutteinrichtungen und dgl. sind einheitlich zu gestalten, wobei eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.

² An geeigneten Stellen sind beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen. Kleinbauten in Zusammenhang mit der Nutzung dieses Bereichs sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² gestattet.

§ 14

Energienutzung

Sofern eine Anschlussmöglichkeit an einen Fernwärmeverbund mit erneuerbaren Energien besteht, so kann die Bauherrschaft zur Nutzung dieser verpflichtet werden.

§ 15

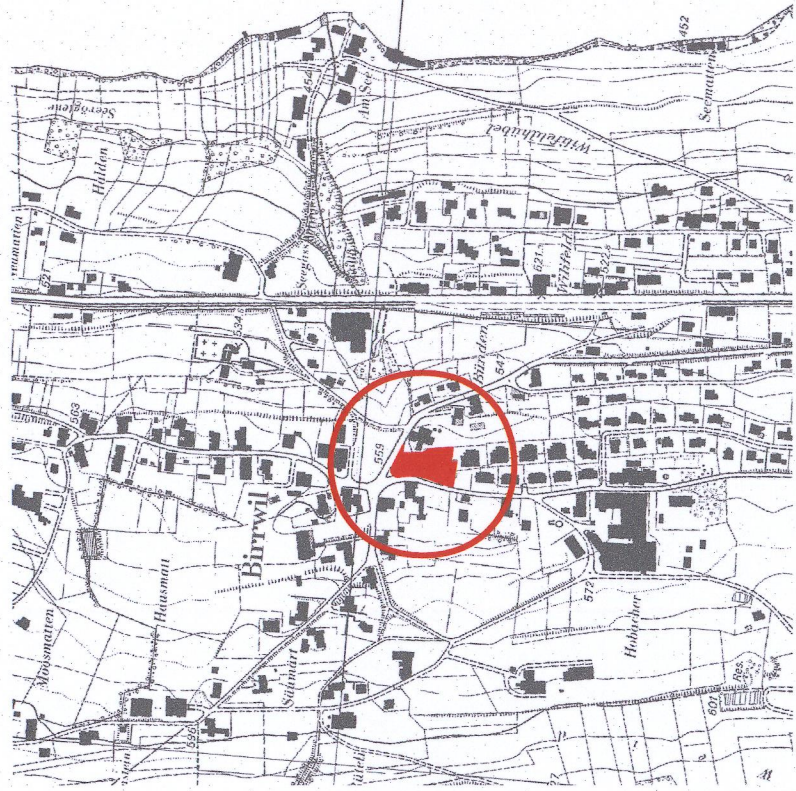
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Areal Köbihaus
Situationsplan und Schnitt 1 : 500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkung vom: 14. Juni bis 16. Juli 2010
Vorprüfungsbericht vom: 27. April 2011
Öffentliche Auflage vom: 31. Mai bis 29. Juni 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. November 2011

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

P. Zuber *M. G. K.*

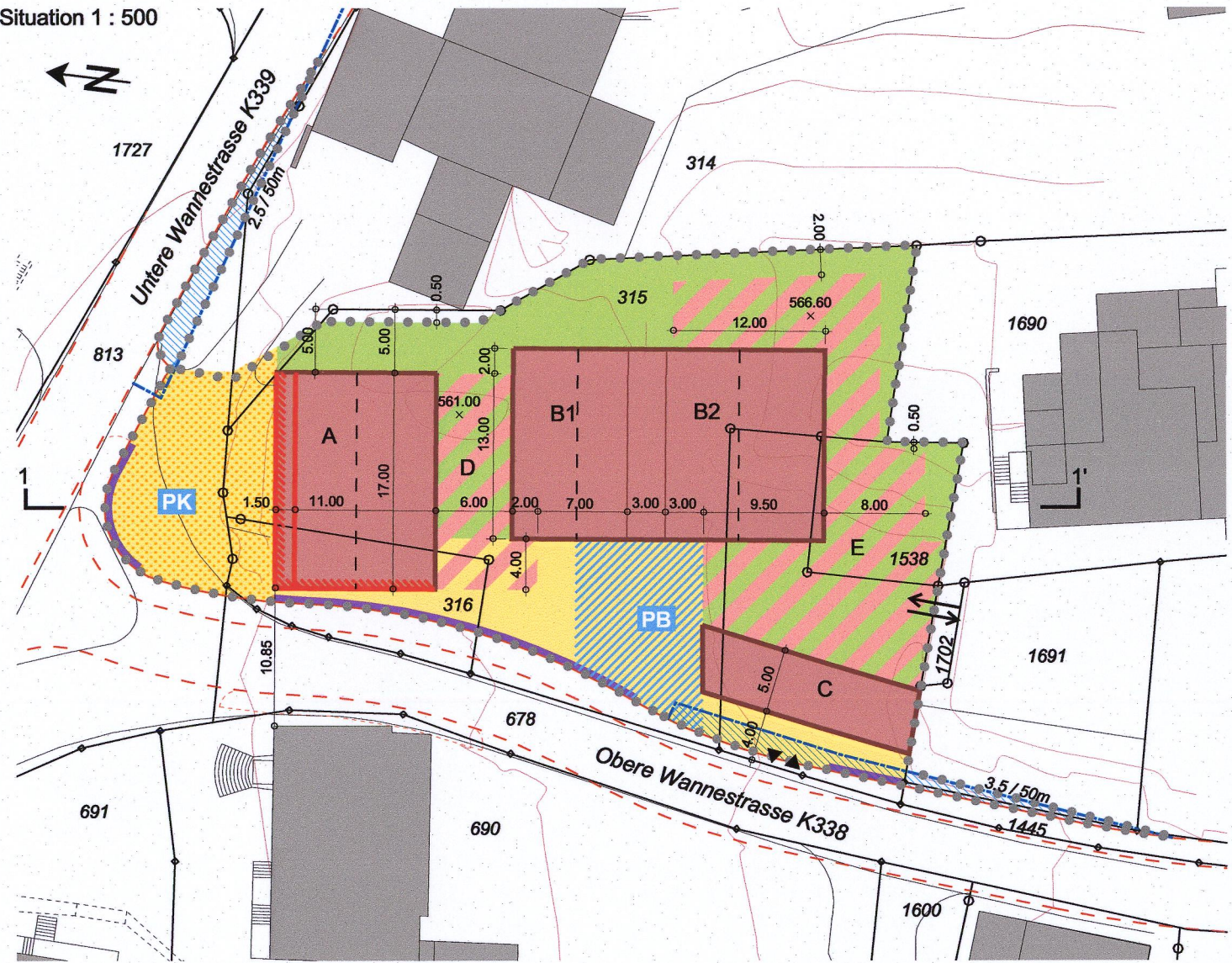
Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2012

Der Generalsekretär:

Stand: Beschluss Gemeinderat

Druck 4 Ex.

M. B.



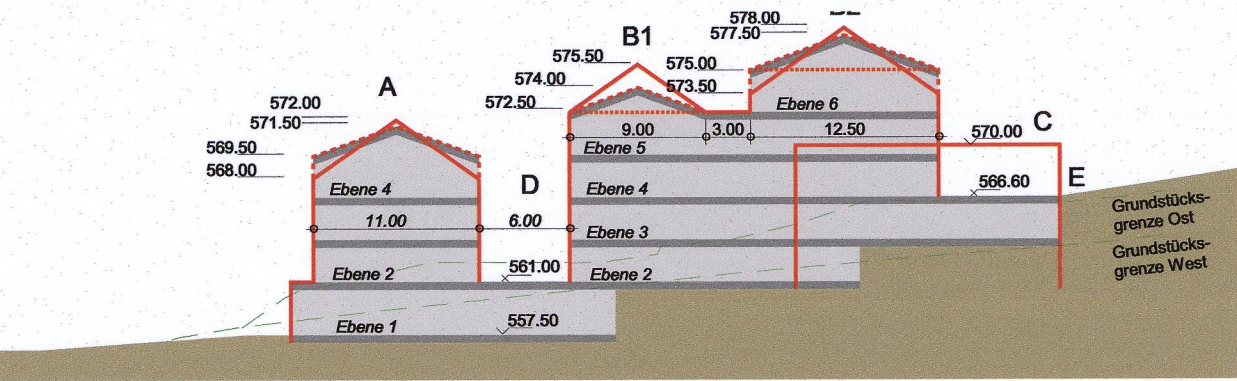
GENEHMIGUNGSINHALT SITUATION

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder für Hochbauten A, B1, B2, C
- Gestaltungsbaulinie gem. § 6 Abs. 2 SNV
- Spezialbestimmung untere Wannestrasse, Gestaltungsbaulinie Ebenen 2 bis 4
- Firstrichtung
- Baubereiche D, E für unterirdische Bauten und Zwischenbauten
- x Richtkoten Aussenraum
- Vorplatzbereiche
- Spezialbestimmung "Dorfplatz" gemäss § 12 Abs. 2
- Grünflächen / individuell nutzbare Bereiche
- Strassenlinien
- Ein- und Ausfahrtsverbotslinien
- Sichtzone
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Anschluss bestehende Tiefgarage gemäss § 11 Abs. 2 SNV
- oberirdische Besucherparkplätze
- oberirdische Parkplätze für Kunden

ORIENTIERUNGSINHALT SITUATION

- geplanter Fahrbahnrand

Schnitt 1 - 1' 1 : 500



GENEHMIGUNGSINHALT SCHNITT

- 572.50 maximale Höhen (m ü.M.)
- 561.00 Richtkoten Aussenraum
- max. Querschnitt bei 35° Dachneigung
- max. Querschnitt bei 20° Dachneigung
- max. Querschnitt bei Flachdächern