

Gestaltungplan Werkhofenerweiterung ERNE AG

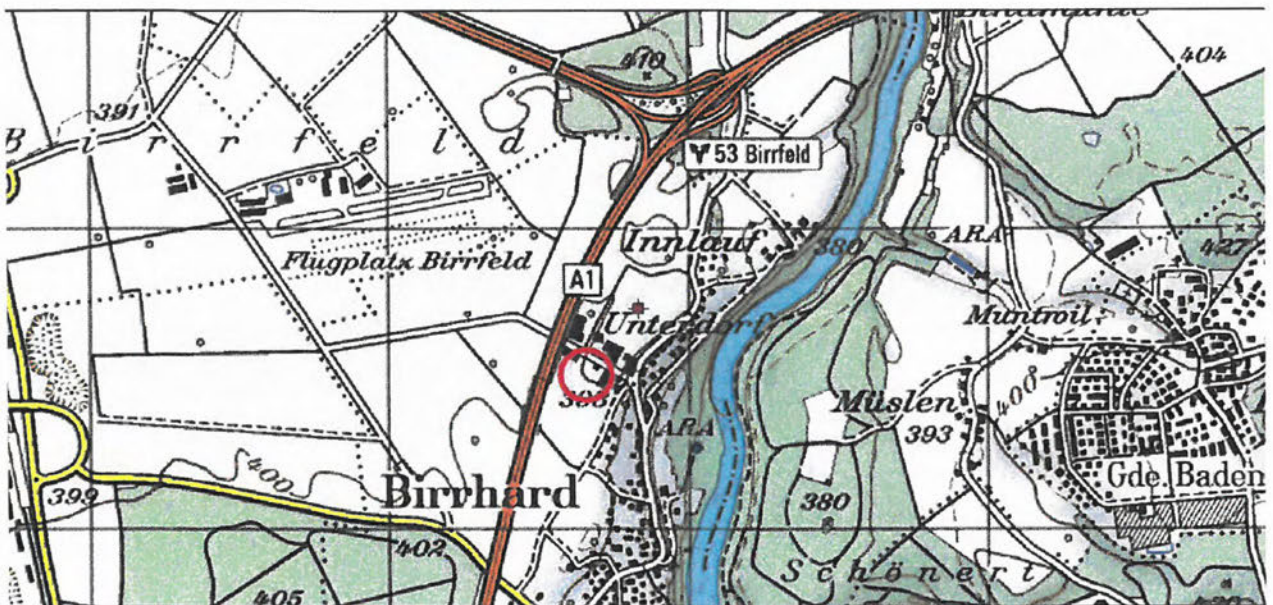
Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Verkehr

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan und Schnitte 1:500 / 1:200
- Planungsbericht



Mitwirkungsbericht vom: siehe Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Birrhard, Sitzung vom 7. Nov. 2016

Vorprüfungsbericht vom: 7. Feb. 2017

Öffentliche Auflage vom: 24. Feb. 2017

bis: 25. März 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. Apr. 2017

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:

Projekt-Nr.: 2053

Bearbeitung: nr

Datum: 28.07.2016

Revisionsdatum: 03.04.2017

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Juni 2017

UCNA

Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267
CH-8005 Zürich

tel +4144 254 53 53
fax +4144 254 53 54
mail@ucna.net
www.ucna.net

Der Generalsekretär:

Impressum

Auftraggeber:

ERNE AG Bauunternehmung
Baslerstrasse 5
Postfach
CH-5080 Laufenburg

Begleitet durch die Gemeinde Birrhard
Präsidium: Ursula Berger

Bearbeitungsteam „Gestaltungsplan Werkhoferweiterung ERNE AG“

Verfasser:

UC'NA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267, CH-8005 Zürich
Tel +41 44 254 53 53, Fax +41 44 254 53 54, mail@ucna.net

Vertreten durch:

Manuel Alberati, dipl. Architekt ETH SIA, Reg A (alberati@ucna.net)

Bearbeitung durch:

Nicolas Rüegg, MSc ETH Architekt (ruegg@ucna.net)

Die Urheberrechte dieses Dokuments liegen beim Verfasser.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
§ 1	Zweck und Ziele	6
§ 2	Bestandteile des Gestaltungsplans	6
§ 3	Geltungsbereich	6
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	6
2	NUTZUNG UND BESITZSTAND	7
§ 5	Art	7
	Empfindlichkeitsstufe	7
§ 6	Ausnutzung, Baumassenziffer	7
3	BAUVORSCHRIFTEN	8
§ 7	Baubereiche, Allgemeines	8
	Baubereich A	8
	Baubereich B	8
	Baubereich C	8
	Baubereich D	8
	Tankstellenanlage	8
	Baubereich „unterirdische Gebäude“	8
	Lagerfläche	9
	Waschplatz	9
§ 8	Höhenmasse, Geschossigkeit	9
§ 9	Lärmvorbelasteter Bereich	9
4	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	10
§ 10	Bauten	10
§ 11	Dachlandschaft	10
	Dachbegrünung	11

5	AUSSENRAUM	12
§ 12	Allgemeine Anforderungen	12
	Grünflächen	12
	Bäume	12
	Terrainveränderungen	12
§ 13	Oberirdische Parkfelder	12
6	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	13
§ 14	Haupterschliessung	13
	Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten	13
	Interne Arealerschliessung	13
§ 15	Parkierung Beschäftigte	13
	Parkierung Besucher	13
7	ENTSORGUNG UND ENERGIE	14
§ 16	Abfallentsorgung	14
§ 17	Energetische Standards	14
8	ETAPPIERUNG	15
§ 18	Etappe 1 und 2	15
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
§ 19	Qualitätssicherung	16
§ 20	Inkrafttreten	16

1

EINLEITUNG

§ 1

Zweck und Ziele

¹Der Gestaltungsplan bezweckt eine qualitätsvolle und zweckmässig erschlossene Überbauung des Areals Hinterrai in Birrhard. Es soll trotz der industriellen Nutzung und der vorhandenen Lärmbelastung durch die Nationalstrasse einem guten städtebaulichen und architektonischen Anspruch genügen.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan und Schnitte 1:500 / 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Richtprojekt Werkhoferweiterung ERNE AG, Juni 2016

§ 3

Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan bezeichnete Perimeter der Parzelle Nr. 82.

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birrhard (inkl. Zonenplan).

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

2 NUTZUNG UND BESITZSTAND

§ 5

Art

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist eingeteilt in die Arbeitszone I und II gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Birrhard. Erlaubt sind Nutzungen gemäss §10 Absatz 1 und 2 der Bau und Nutzungsordnung, Gemeinde Birrhard.

Empfindlichkeitsstufe

² Im Bereich der Arbeitszone I gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In der Arbeitszone II gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 6

Ausnutzung
Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer im Gestaltungsplanperimeter beträgt inkl. Bestand mindestens 3.1 und höchstens 4.0.

² Die zulässige Baumassenziffer (BMZ) für die Baubereiche A bis D beträgt im Minimum 2.5 und im Maximum 3.4 bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 17'792 m².

³ Die anteilmässig zulässige Baumassenziffer (BMZ) wird pro Baubereich zur Grundstücksfläche von 17'792 m² wie folgt festgesetzt:

Baubereich	Zulässige BMZ
Bestand	0.59
A+D	2.13 - 3.04
B	0.00 - 0.30
C	0.00 - 0.18

⁴ Im Baubereich A beträgt zudem die minimale BMZ 0.93.

3

BAUVORSCHRIFTEN

§ 7

- Baubereiche, Allgemeines** ¹ Hochbauten sowie Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV wie Aussentrepfen und Stützmauern sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.
- ² Unterirdische Bauten dürfen in den, im Plan bezeichneten, Bereichen erstellt werden und die einzelnen Baubereiche verbinden.
- Baubereich A** ³ Im Baubereich A ist eine Werk-, Lager- und Einstellhalle, mit Untergeschoss sowie die dafür notwendigen Erschliessungsanlagen, zulässig. Die Lagernutzung hat im oberirdischen Bereich mehrgeschossig zu erfolgen. Das Ausmass des Vordachs ist beschränkt und darf nur innerhalb der im Plan dafür bezeichneten Bereiche angeordnet werden.
- Baubereich B** ⁴ Im Baubereich B ist eine Gebäudeerweiterung für Dienstleistungen zulässig. Die Erweiterungsbauten auf dem Baubereich B können mit dem bestehenden Bürobau verbunden werden. Das Ausmass der Auskragung über der bestehenden Werkstatt ist beschränkt und darf nur innerhalb der im Plan dafür bezeichneten Bereiche angeordnet werden.
- Baubereich C** ⁵ Im Baubereich C sind Bauten und Anlagen für mässig und stark störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsaktivitäten zulässig. Es können auch Nutzungen der Ausbildung, Versammlungszwecken und Restauration realisiert werden.
- Baubereich D** ⁶ Innerhalb des Baubereichs D ist ein Gebäude und Anlagen für Dienstleistung, mässig und stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen erlaubt. Des Weiteren sind Parkierung mit den dafür notwendigen Erschliessungsanlagen zulässig. Für feste Arbeitsplätze mit einer Arbeitszeit von mehr als 20 Stunden pro Woche gilt ein Mindestabstand von 20 m ab der Achse der 110-kV-Freileitung.
- Tankstellenanlage** ⁷ Im ausgewiesenen Bereich für Tankstellenanlagen ist eine betriebsnotwendige Tankstellenanlage mit zwei Bedienungsanlagen für konventionellen Treibstoff und eine Anlage für Lastwagentreibstoff zulässig. Unterirdisch sind im ausgewiesenen Bereich für Tankanlagen und im Baubereich C Bauten für die Lagerung der Treibstoffe, Anlagen für die Ölabscheidung und weitere technischen Anlagen zulässig. Die erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die feuerpolizeilichen Anforderungen sind zwingend zu gewährleisten. Eine Überdachung kann im gekennzeichneten Bereich erstellt werden. Die minimale Höhe der Überdachung beträgt 4.5 m ab dem darunter liegenden Terrain (Durchfahrtshöhe min. bis 404.35 m ü. M.).
- Baubereich „unterirdische Gebäude“** ⁸ Im Baubereich „unterirdische Gebäude“ sind Lagerräumlichkeiten und Parkierungsflächen sowie Nebennutzflächen wie Technikräume, Keller-, Abstellräume und dergleichen zugelassen.
- ⁹ Ausserhalb des unterirdischen Baubereichs sind sekundäre Bauteile wie Schächte, Fluchtwege und -röhren, Entlüftungen der Einstellhallen sowie Zugänge zu den unter-

irdischen Bauten zulässig, sofern sie den kantonalen Mindestabständen für unterirdische Bauten nicht widersprechen.

Lagerfläche

¹⁰ Die Flächen zwischen den Baubereichen sind in der Arbeitszone I für das Lagern und den Umschlag von Gütern vorgesehen. Betriebseigene Nutzungen wie Waschanlagen, Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge etc. und einzelne mobile Kleinbauten sind bis 20m² zulässig.

Waschplatz

¹¹ Die im Plan als „Waschplatz“ ausgeschiedene Fläche dient der Reinigung der Fahrzeugflotte. Ölabscheider und Retention sind ausreichend zu bemessen.

§ 8

Höhenmasse, Geschossigkeit

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung wird mittels im Plan festgesetzten Mantellinien und maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) definiert. Innerhalb dieser Mantellinien ist die Anzahl der zulässigen Geschosse frei.

§ 9

Lärmvorbelasteter Bereich

¹ In den Bereichen mit möglichen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen ist mit geeigneten Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss LSV herbeizuführen.

² Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume sind auf dem Baubereich D an den von der Nationalstrasse N1/04 abgewandten oder senkrecht dazu verlaufenden Gebäudeseiten anzuordnen. Dem Lärm zugewandte Fenster sind möglich, wenn sie als Festverglasung ausgebildet sind und wenn die Räume zusätzlich über eine kontrollierte Lüftung verfügen.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.

4

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 10

Bauten

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind aufeinander abzustimmen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für die qualitative Beurteilung eines Bauvorhabens sind das Richtprojekt und das Umgebungskonzept wegweisend.

³ Neubauvorhaben sind mit einem Modell oder perspektivischen Bild Darstellungen zu visualisieren. Die Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen. Die angrenzende Umgebung ist ausreichend darzustellen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept (Fassaden-Gesamtkonzept) einzureichen. Das Richtprojekt liegt dem Material- und Farbkonzept zu Grunde.

⁵ Das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept dient der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

⁶ Für den Baubereich A ist der industrielle Charakter der Überbauung zu gewährleisten. Wesentliche Merkmale sind die im Richtprojekt angedachte strukturelle Erscheinung, der repetitive Aufbau der Fassade, ein repetitives, geneigtes oder gewölbtes Dach und der Einsatz von industrie-charakteristischen Baumaterialien.

⁷ Für den Baubereich B ist ein zurückhaltender Charakter der Bebauung zu gewährleisten. Wesentliche Merkmale beinhalten das Zurückspringen des Baubereichs B von der dorfseitigen Fassade und die Verbindung des Erweiterungsbaus mit dem Bestandsgebäude.

⁸ Für den Baubereich D ist zur Qualitätssicherung ein unabhängiges Gutachten eines Fachgremiums, bestehend aus mindestens 3 Fachpersonen, mit der Baueingabe einzureichen. Beurteilungskriterien umfassen die Eingliederung in den übergeordneten städtebaulichen Kontext und den Aussenraum, eine gute Gesamtwirkung der Anlage zusammen mit den Bauten des übrigen Gestaltungsplanperimeters und eine beruhigte und angemessene architektonische Gestaltung.

§ 11

Dachlandschaft

¹ Bei der Wahl der Dachform und der Farbe der Überdeckung ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen und soll ein gesamtheitlicher Charakter erzielt werden.

² Für die Dachlandschaften auf den Baubereichen A und B ist das Richtprojekt wegweisend.

³ Auf dem Baubereich C sind nur Flachdächer zulässig.

⁴ Begehbare Terrassen sind auf den Baubereichen B, C und D zulässig.

Dachbegrünung

⁵ Flachdächer auf den Baubereichen B, C und D sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von erneuerbaren Energie benutzt werden.

5

AUSSENRAUM

§ 12

Allgemeine
Anforderungen

¹ Die Freiräume müssen gut gestaltet sein und haben sich gut in die ortsbauliche Umgebung oder die Landwirtschaftszone einzuordnen.

Grünflächen

² Es sind Grünflächen mit einer Grünflächenziffer von min. 0.2 zu schaffen.

³ Die Grünflächen sind als gestalterisch ansprechende und naturnahe Gebäudevorbereich anzulegen. Mit robusten, raumwirksamen Bäumen und Sträuchern sowie mit artenreicher Begrünung ist in diesem Bereich eine ökologische Ausgleichsfläche zu schaffen. Es sind mit Möglichkeit einheimische Pflanzen zu verwenden.

Bäume

⁴ Innerhalb der Grünflächen sind, zusätzlich zu den bestehenden Bäumen, zwei zu kleineren Gruppen zusammen geschlossen Baumstandorte zu realisieren. Die Anordnung im Gestaltungsplan ist richtungsweisend. Es sind robuste, hochstämmige und grosskronige Baumarten zu wählen. Für die Baumpflanzungen sind eine ausreichende Überdeckung und Abstände der unterirdischen Bauten vorzusehen.

Terrainveränderungen

⁵ Die Terrainveränderungen haben sich an dem im Richtprojekt vorgesehen Ausmass zu orientieren.

§ 13

Oberirdische
Parkfelder

¹ In denen, im Plan als „oberirdisches Parkfeld“ bezeichneten Bereichen, ist die Anordnung von Parkfelder für die Betriebsfahrzeuge (Personenwagen und Kleinlastwagen) sowie für Besucher vorgesehen.

² Ausserhalb dieser Bereiche ist die Anordnung von Parkfeldern für Personenfahrzeuge nicht zulässig. Übrige Betriebsfahrzeuge, wie Lastkraftwagen und Baumaschinen, dürfen innerhalb der Lagerfläche und in der Lagerhalle abgestellt werden.

³ Solange der Baubereich D nicht überbaut ist, dürfen bis zu 98 Parkfelder oberirdisch in dem Bereich unterhalten werden. Die Oberfläche ist versickerungsfähig auszuführen. Die Betriebsbewilligung der 98 oberirdischen Parkfelder erlischt 10 Jahre nach deren Erstellung.

⁴ Nach der Erstellung des Gebäudes auf dem Baubereich D dürfen in diesem Bereich maximal 40 offene Parkfelder auf der zur Autobahn zugewandten Seite und maximal 205 geschlossene Parkfelder erstellt werden.

⁵ Bei der Betriebseinfahrt dürfen 5 Besucherparkfelder unterhalten werden. Die Tiefgarage unter den bestehenden Lagerbauten mit 27 Parkfeldern darf weiter betrieben werden.

⁶ Die bestehenden 21 Parkfelder innerhalb der heutigen Lagerflächen sind aufzuheben.

6

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

§ 14

Haupterschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Areals bzw. Betriebszufahrt hat über die Strasse „Langgass“ auf der Strassenparzelle Nr. 70 zu erfolgen. Zur Gewährleistung, dass der überkommunale Geschäftsverkehr hauptsächlich über die Langgass in Richtung Birrfeld erfolgt, wird mit der Baueingabe ein entsprechendes Konzept verlangt. Die Erschliessung des Baubereichs D erfolgt über die Strassenparzelle Nr. 81 und 82. Die Überfahrbarkeit unterirdischer Bauten zwischen den Baubereichen A und D muss für die Erweiterung der Erschliessungsstrasse im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt des Schwerverkehrs erfolgt über die Strassenparzelle Nr. 70 in Richtung Nationalstrasse Dorf auswärts.

Ein- und Ausfahrten,
Grundstückszufahrten

³ Die Ein- und Ausfahrten des Betriebsareals und der unterirdischen Parkierung sowie die übrigen Grundstückszufahrten haben jeweils in Richtung und im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Interne
Arealerschliessung

⁴ Die im Plan als Arealerschliessung bezeichneten Verbindungen sind als Wege einzuhalten. Der Einbahnverkehr auf dem Betriebsareal für den Schwerverkehr ist zwingend einzuhalten.

§ 15

Parkierung Beschäftigte

¹ Die Parkfelder für Beschäftigte sind vollständig in den dafür vorgesehenen Einstellhallen oder gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen anzuordnen.

Parkierung Besucher

² Die Besucherparkfelder können, auf den dafür vorgesehenen Bereichen, oberirdisch angeordnet werden.

7

ENTSORGUNG UND ENERGIE

§ 16

Abfallentsorgung

¹Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Abfällen auf dem Areal liegenden Betriebe sind dafür notwendige Infrastrukturen und Muldenplätze anzuordnen. Die Lage ist im Bewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 17

Energetische Standards

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

8

ETAPPIERUNG

§ 18

Etappe 1 und 2

¹ Bevor die Baubereiche C und D (Etappe 2) überbaut werden können, müssen die Gebäude im Baubereich A mit der minimal geforderten Baumasse realisiert sein.

² Der Zeitpunkt für die Realisierung der Gebäude im Baubereich B sowie die Realisierung der Tankstellenanlagen ist frei.

9

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19

Qualitätssicherung

¹Zur Beurteilung und Sicherstellung der Qualitätsanforderungen kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft in jeder Bauphase und Etappe einen externen Fachgutachter beiziehen.

§ 20

Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

