



Gestaltungsplan Dorf

Gemäss § 21 Baugesetz



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom 04. Januar 2018
Mitwirkung vom 29. Mai bis 27. Juni 2017
Mitwirkungsbericht vom 22. November 2017
Öffentliche Auflage vom 19. März bis 17. April 2018
Beschlissen vom Gemeinderat am 23. April 2018

Die Frau Gemeindeammann:

U. Berger
U. Berger

Die Gemeindeschreiberin:

J. Stiller

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 19. Juni 2018

Der Generalsekretär:

[Signature]

Erstellt von:

Porta AG
Neumarkt 1
5201 Brugg
T 058 580 97 97
F 058 580 97 00
brugg@portaag.ch
www.portaag.ch

Impressum

Auftraggeber	Aaba Bau + Handels AG, Unterengstringen
Bearbeitung	Beat Hurni (PORTA)
Zitiervorschlag	
Version	1.5
Datum / Referenz	30. April 2018 / Hb
Auftrags-Nr.	4093NBP100
Dateiname	20180430_SNV_Genehmigungseingabe.doc

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	16.05.2017		Entwurf
1.1	23.10.2017	Ergänzungen gem. Bespr. Gde vom 20.10.17	
1.2	23.11.2017	Ergänzungen gem. Bespr. mit Kt. vom 22.11.2017	Vorprüfung 2
1.3	22.02.2018	Ergänzungen gem. VP Bericht vom 04.01.2018 sowie gem. Lärmgutachten vom 14.02.2018	Entwurf für Auflage
1.4	23.02.2018		Auflage
1.5	30.04.2018	Genehmigungsvermerk	Eingabe Genehmigung

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck	¹ Der Gestaltungsplan Dorf bezweckt die Sicherstellung einer gut in die bestehende Struktur eingepasste Bebauung der Parzelle Nr. 455 an der sensiblen Lage am Übergang zum Dorfkern. Ziel ist eine qualitativ hochwertige Bebauung und eine gute Vernetzung mit benachbarten Quartieren und dem Dorfkern. Die Erschliessung soll gemeinsam und flächensparend erfolgen.
Perimeter	² Der Gestaltungsbereich des Gestaltungsplans Dorf umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 2

Bestandteile	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: • Situationsplan 1:500 • Sondernutzungsvorschriften
Planungsbericht	² Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.
Weitere Dokumente	³ Das Richtprojekt Stalder GU, GmbH, vom 01.05.2018, und das Lärmgutachten Porta AG, vom 14.02.2018, dienen als Beilage zum Planungsbericht ebenfalls zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Verhältnis zu übergeordneter Gesetzgebung	¹ Die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten. ² Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birrhard, insbesondere § 8 Dorfzone.
---	--

Erschliessung

§ 4

Zufahrt	¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr hat ab der Käsistrasse zu erfolgen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	² Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt.
Bereich oberirdische Parkierung	³ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.
Bereich unterirdische Parkierung	⁴ Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des Bereiches unterirdische Parkierung zu erstellen.
Interne Erschliessung	⁵ Für Ausnahmefälle muss im Innenbereich (Zufahrt für Blaulichtorganisationen, Umzug) eine Zufahrt von mindestens 3.50 m Breite gewährleistet sein. Reine Fusswege müssen eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen.
Wege	⁶ Die Wege für die interne Erschliessung sind so zu gestalten und zu materialisieren, dass sie für alle Nutzergruppen (Kinder, Ältere, Personen mit Rollstühlen oder Kinderwagen) einfach und gefahrlos zu benutzen sind.
Velos, Kinderwagen	⁷ Bei jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen (gemäss SN 640 065 und 640 066). Mindestens 1/3 davon sind im Eingangsgeschoss anzuordnen.
Beleuchtungsanlagen	⁸ Die Beleuchtungsanlagen sollen ausserhalb des Bestimmungsbereichs keine störenden Lichtimmissionen verursachen. Allenfalls sind diese Ziele mit dem Einbau von Blenden oder anderweitigen Massnahmen zu erreichen.

Gebäude

§ 5

Baubereiche	¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
Nutzung Baubereiche	² Die Baubereiche dienen dem Wohnen. Nichtstörendes Gewerbe ist bis zu einem Anteil von max. 10 % der Geschossflächen erlaubt.
Lärmschutz	⁴ Für die Gebäude 1 bis 4, wo die Planungswerte im 2. OG nachts infolge Autobahnlärm nicht eingehalten werden, sind Massnahmen notwendig. Es dürfen lärmempfindliche Räume angeordnet werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandte Seite vorhanden ist, oder wenn Balkone resp. Loggien mit schallabsorbierenden Decken vorgesehen werden. Für betroffene Gauben können Lüftungsdachfester, welche mind. 1 m von der Vorderkante entfernt sind, angeordnet werden. ⁵ Bei der Einfahrt in die Tiefgarage sind Schallschutzkasten anzubringen, falls auf eine Überdachung verzichtet wird.
Dachaufbauten /	
Dachfenster	⁶ Die Anordnung einzelner Dachfester ist gestattet, wobei die Gesamtsumme der Dachgauben und der Dachfenster max. 45 % der Fassadenlänge betragen dürfen.

§ 6

Erscheinungsbild	¹ Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gestalten. Die Gestaltung des ersten erstellten Gebäudes ist wegleitend für den Rest der Überbauung.
Fassadengliederung	² In den Giebelfassaden der Hauptbaukörper sind nur hochformatige Fensteröffnungen gestattet. In den Fassaden der Wohnschicht sind Bandfenster mit vertikaler Fenstergliederung zugelassen. Das Erscheinungsbild hat den hochformatigen Charakter beizubehalten.
Vordächer	³ Über den Eingängen sind Vordächer mit einer max. Länge von 5.20 m und 1.50 m Tiefe gestattet.

Umgebung

§ 7

Privater Aussenbereich ¹ Der private Aussenbereich gehört zu den jeweils anschliessenden Wohnungen im Erdgeschoss. Möglich ist eine Nutzung als Sitzplatz oder Garten.

§ 8

Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebungsgestaltung (Angaben zur Bepflanzung und Materialisierung der Oberflächen) ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Bauseuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept Umgebungsgestaltung, auszuweisen.

Begegnungs- und

Spielbereich ² Der Begegnungs- und Spielbereich ist so zu gestalten, dass er Möglichkeiten für eine aktive und vielfältige Nutzung durch alle Altersgruppen bietet. Denkbar sind Rasen- oder Kiesflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc. Der Anteil versiegelter Flächen sollte möglichst gering gehalten werden.

Bereich Grünfläche ³ Im Bereich Grünfläche gemäss Situationsplan ist ein Rasen bzw. eine Wiesenmischung anzusäen. Eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern ist möglich. Entlang der Gebäude können private Aussenanlagen (Sitzplätze, Garten, etc.) angeordnet werden. Entlang der Baubereiche 1 - 3 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2.1m zulässig. Diese sind aus filigranem Material (zum Beispiel Steinkörbe, keine Betonmauern) zu erstellen und zu begrünen.

Bäume ⁴ Innerhalb des Innenhofes sind mindestens 4 standortheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

Bereich für ökologische

Ausgleichsfläche ⁵ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen zu erstellen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, usw.; wobei standortheimische Gehölze und Sträucher anzupflanzen sind respektive hochwertiges, einheimisches Saatgut zu verwenden ist). Es wird eine gute Einbettung in die bestehende Situation gefordert.

Unterhaltregelung ⁶ Die Kosten für die Umgebungsanlage (Innenhofbereich, Grünfläche, Bäume, ökologische Ausgleichsfläche) und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge.

Spielplätze

⁷ Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen muss gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechen auszustatten. Bekieste Fusswege, Spielgärten, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Die für die Versickerung notwendige Fläche gemäss § 12 SNV darf, bei entsprechender Gestaltung, als Teil der Spielfläche angerechnet werden.

Diverse Bestimmungen

§ 9

Planung	Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.
---------	---

§ 10

Energie / Bauökologie	¹ Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch möglichst zu reduzieren. Es ist ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie anzustreben. Auf die Verwendung von Klimaanlage ist zu verzichten. ² Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen ist bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden durch geeignete Materialwahl zu minimieren. ³ Die gesetzlichen Mindestanforderungen in Bezug auf den Energieverbrauch sind einzuhalten.
-----------------------	--

§ 11

Versickerung	Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Die für die Versickerung notwendige Fläche ist so zu gestalten, dass sie in trockenem Zustand als Bestandteil der vorgeschriebenen Spielfläche funktionieren kann und im Überflutungsfall keine Gefahr für Kinder oder andere Nutzer darstellt.
--------------	--

Schlussbestimmungen

§ 12

Genehmigung
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Aufhebung bisherigen

² Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes wird der Erschliessungsplan Unterdorf / Hinterrei (Genehmigung Regierungsrat vom 10. August 2005) aufgehoben.

Rechts

Änderung und
Aufhebung

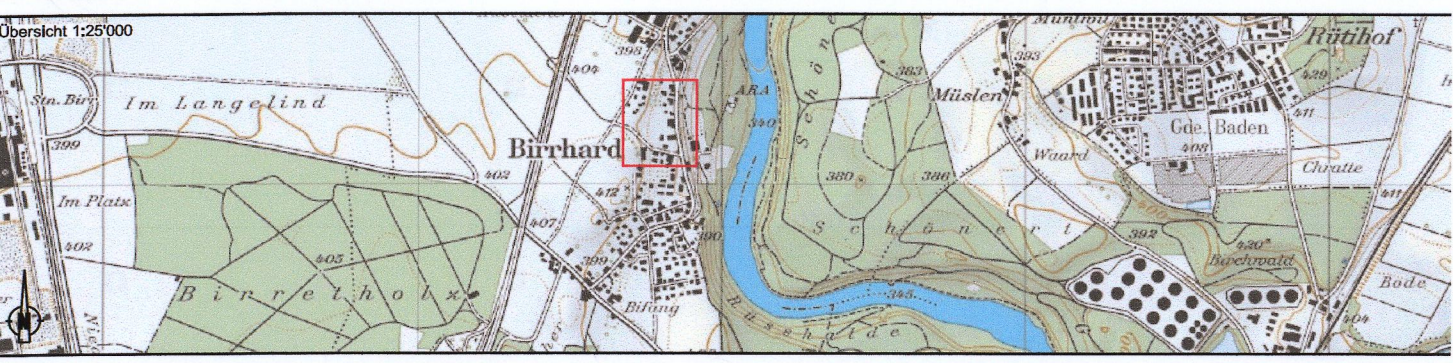
³ Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Auftraggeber: aaba Bau + Handels AG
Gestaltungsplan Dorf
gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
• Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
• Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
• Lärmgutachten Porta AG (orientierend)
• Richtprojekt Umgebung (orientierend)

Genehmigung
Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom 4. Januar 2018
Mitwirkung vom 29. Mai bis 27. Juni 2017
Mitwirkungsbericht vom 22. November 2017
Öffentliche Auflage vom 19. März bis 17. April 2018

Vom Gemeinderat beschlossen am 23. April 2018
Die Frau Gemeindevorsteherin:

L. Z.

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. Juni 2018

Der Generalsekretär:

Projektnummer: 4093NBP100
Plannummer: 001
Format: 40x84
Dateiname: ...15_Projektdatei\3_Plaene\GP_Situation_LV93.dwg
Plotfile: -

Art:	Erstellung:	Änderung 5:	Änderung 6:
gezeichnet:	Wp 03.03.2015	Stl 13.03.2018	Stl 25.04.2018
geprüft:	Wva 03.03.2015	Hb 13.03.2018	Hb 25.04.2018
freigegeben:	Hb 03.03.2015	Hb 13.03.2018	Hb 25.04.2018

Beschreibung der letzten Änderung: Ergänzung Strassenlinien Mündungsbereich
Käslstrasse in Dorfstrasse / Genehmigung



5201 Brugg
Neumarkt 1
T 058 580 97 97
F 058 580 97 00
brugg@portaag.ch
www.portaag.ch

Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Baubereich mit Koten (m.ü.M.)
Erdgeschoss=EG, Giebelhöhe=GH, Firsthöhe=First
- Baubereich für Balkone
- Fläche für interne Erschliessung
- Privater Aussenbereich
- Bereich für ökologische Ausgleichsfläche
- Bereich Grünfläche
- Zufahrtsflächen Parking
- Bereich unterirdische Parkierung
- Bereich oberirdische Parkierung
- Einfahrt/ Ausfahrt Tiefgarage / Zufahrt oberirdische Parkierung
- Notzufahrt / interne Erschliessung für Notfallfahrzeuge
- Sichtzonen (gemäss § 42 BauG)
- Begegnungs- und Spielbereich
- Entsorgungsstelle (im Eingangsbereich zur Tiefgarage)

2. Orientierungsinhalt

- Zonengrenzen
- Anpassung Käslstrasse
- Bestehende Strassen / Wege
- gewachsenes Terrain=gT
- erforderlicher Kanalisationsanschluss Parzelle 124

