



Gemeinde Birrhard

Kanton Aargau

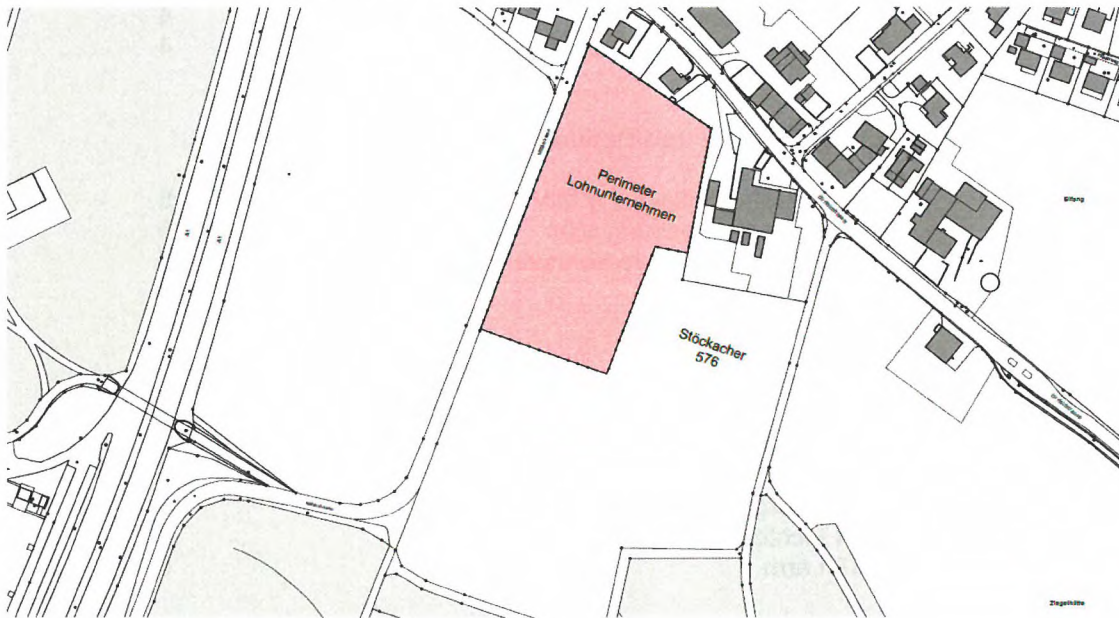
Gestaltungsplan „Stöckacher“

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500
- Richtprojekt (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 13.03.2017

Mitwirkungsbericht vom: Auflage 14.03. – 12.04.2016 (Planungsbericht Kap. 9.2)

Öffentliche Auflage vom: 07.04. – 06.05.2017

Beschlossen vom Gemeinderat Birrhard am: 22.05.2017

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Ursula Berger-Bolliger

Gubler Andreas

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 26. Juni 2017

Der Generalsekretär:

Planung: Tschudin+Urech AG, 5200 Brugg

Architektur: STRÜBY Konzept AG, 6423 Seewen

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Planungsziele	3

Baubereiche

§ 4 Baubereiche	3
§ 5 Interne Verkehrs- und Grünflächen	4
§ 6 Nutzungen	4
§ 7 Gestaltungsanforderungen	4

Erschliessung und Parkierung

§ 8 Haupteerschliessung MIV	5
§ 9 Feinerschliessung MIV	5
§ 10 Fuss- und Radverkehrsverbindungen	5
§ 11 Parkierung	5

Umwelt

§ 12 Schutz der Umwelt und ökologische Ausgleichsmassnahmen	5
§ 13 Energie	6
§ 14 Lichtemissionen	6
§ 15 Lärm	6

Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten, Änderungen	6
--------------------------------	---

Der Gemeinderat Birrhard erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Birrhard vom 27. März 2013 / 26. Februar 2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich	¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
Sondernutzungsvorschriften	² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
Planungsbericht	³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsabsicht und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Rechtsgrundlagen	¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Bauzonenplanes (BZP) der Gemeinde Birrhard. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
------------------	---

§ 3 Planungsziele

Planungsziele	¹ Die Planungsziele des Gestaltungsplanes „Stöckacher“ werden in § 4a der BNO geregelt.
---------------	--

Baubereiche

§ 4 Baubereiche

Geschosshöhen	¹ Die Geschosshöhen auf den Baubereichen I und II können innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei gewählt werden. Der Wohn- und Arbeitshygiene ist bezüglich der Raumhöhe entsprechend Rechnung zu tragen.
Baubereich I	² Der „Baubereich I“, begrenzt die maximale Fläche für einen Fahrzeug- und Lagerunterstand. Innerhalb dessen kann das Gebäude auf die Baubereichsbegrenzung gesetzt werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 7.5m. Vorspringende Gebäudeteile sowie Vordächer dürfen gemäss § 21 Abs. 4 BauV die Baubereichsbegrenzung bis max. 2.0 m überschreiten. Die einwandfreie Einordnung und Gesamtwirkung dieser Massnahme ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

Baubereich II	³ Der „Baubereich II“, begrenzt die maximale Fläche für die betriebsnotwendigen Infrastrukturbauten des Lohnunternehmens. Innerhalb dessen können die Bauten auf die Baubereichsbegrenzung gesetzt werden. Vorspringende Gebäudeteile sowie Vordächer dürfen gemäss § 21 Abs. 4 BauV die Baubereichsbegrenzung bis max. 2.0 m überschreiten. Die einwandfreie Einordnung und Gesamtwirkung dieser Massnahme ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 14.5 m. Die Lage grösserer Vordächer bis max. 4.0 m über die Baubereichsbegrenzung ist im Situationsplan 1:500 geregelt.
Baubereich (UIB, UNB)	⁴ Der Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wie Jauchegruben, Regenwassersammelbecken, Lagerräume etc. ist im Situationsplan 1:500 geregelt. Einzelne Treppenaufgänge und Lichtschächte dürfen diese Baubereichsbegrenzung bis max. 1.5 m überschreiten. Weitere Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme der, im Situationsplan 1:500 eingezeichneten, 3 m hohen Mauer für den Miststock.
Etappierung	⁶ Die Etappierung der Bauten innerhalb aller Baubereiche ist zulässig. Die komplette Fertigstellung aller Etappen muss innerhalb 8 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligung der ersten Etappe erfolgen.

§ 5 Interne Verkehrsfläche / Grünflächen

Interne Verkehrsflächen	¹ Interne Verkehrsflächen sind diejenigen Flächen, welche nicht mit dem Baubereich I und II oder Grünflächen belegt sind. Auf diesen Verkehrsflächen ist das befristete Zwischenlagern von land- und forstwirtschaftlichen Produkten (Brennholz, Ernterzeugnisse in Behältnissen, etc.), Fahrzeugen und Anhängern erlaubt. Kleinbauten nach §19 BauV sind nicht zulässig.
Grünflächen	² Als Grünflächen gelten die Flächen mit extensiver Wiese und Schotterrasen. Diese sind naturnah zu gestalten.
Einfriedung	³ Eine Einzäunung des gesamten Areals mit einem Zaun ist innerhalb der Grünflächen zulässig. Der Zaun darf eine Höhe von max. 1.8 m aufweisen. Die minimalen Abstände zur Parzellengrenze sind im Situationsplan 1:500 geregelt.

§ 6 Nutzungen

Nutzung	¹ Die zulässige Nutzung auf den Baubereichen I und II und den internen Verkehrsflächen wird in § 11a BNO geregelt.
---------	---

§ 7 Gestaltungsanforderungen

Gestaltungsanforderungen	¹ Die Gestaltungsanforderungen an die Bauten und die internen Verkehrsflächen werden in § 11a, Abs. 4 und 5 der BNO geregelt. Ergänzend dazu sind die Materialien für die Fassadengestaltung und die Dächer so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten.
--------------------------	---

Erschliessung und Parkierung

§ 8 Haupterschliessung MIV

Haupterschliessung ¹ Die Hauptverkehrserschliessung erfolgt über das bestehende kantonale und kommunale Strassennetz Birrfeldstrasse – Militärstrasse.

§ 9 Feinerschliessung MIV

Feinerschliessung ¹ Die Lage der Ein- und Ausfahrt für den MIV ab der Militärstrasse zum Betrieb des Lohnunternehmens ist im Situationsplan 1:500 verbindlich festgelegt.

² Die Erschliessung der beiden Parzellen Nr. 218 und 219 ist mittels Strassenlinie im Situationsplan 1:500 gesichert (Enteignungsrecht nach § 132 BauG).

§ 10 Fuss- und Radverkehrsverbindungen

Fuss- und Radverkehr ¹ Das bestehende kantonale und kommunale Strassennetz erschliesst das Areal für den Fuss- und Radverkehr.

§ 11 Parkierung

PW Parkfelder ¹ Die Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der BNO und wird durch den Gemeinderat festgelegt. Auf den internen Verkehrsflächen sind max. 12 oberirdische, ungedeckte PW-Parkplätze zulässig. Die Lage dieser Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

Veloabstellplätze ² Abstellplätze für Fahrräder und Mofas sind an geeigneter Lage anzubieten. Sie sind gut zugänglich, genügend beleuchtet und grösstenteils witterungsgeschützt zu gestalten.

Umwelt

§ 12 Ökologische Ausgleichsmassnahmen und Schutz der Umwelt

Ökologischer Ausgleich ¹ Zum Schutz der Umwelt und als ökologischer Ausgleich sind im Gestaltungsplanperimeter geeignete Massnahmen zu treffen.

Die folgenden Massnahmen sind umzusetzen:

- Die internen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt ab der Militärstrasse, den Waschplätzen und Rampen sickerfähig auszubilden.

- Schotterrasenflächen sind artgerecht auszubilden und dürfen überfahren werden.

- Die extensiven Wiesenflächen sind mit standortgerechter, einheimischer Ansaat auszustatten.

- Entlang der Militärstrasse ist eine Baumreihe mit standortgerechten Hochstammbäumen zu pflanzen. Entlang der nördlichen Parzellengrenze sind einzelne Baumgruppen mit standortgerechten Hochstammbäumen zu pflanzen.

- Pro oberirdischem PW-Abstellplatz ist mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen. Diese werden den Baumreihen und den Baumgruppen auf den extensiven Wiesenflächen angerechnet.

- Als Übergangszone zum Landwirtschaftsland ist eine extensive Wiese/Heckenkrautsaum mit einer angrenzenden, einheimischen Wildgehölzhecke zu pflanzen. Diese Hecke muss entlang der südlichen Parzellengrenze durchgehend und an der südöstlichen Parzellengrenze inselartig ausgestaltet sein.

- Die Dächer sind angemessen mit Solar- und Photovoltaikanlagen auszurüsten. Teile von Flachdächern, welche nicht der energetischen Nutzung dienen, sind zu begrünen nach SIA-Norm 312, SN 564 312, (Begrünung von Dächern).

- Das Meteorwasser ist nach Vorschrift zu versickern oder ist einer Nutzung zuzuführen.

§ 13 Energie

Energie

¹ Es ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energieträgern einzusetzen. Bei allen Bauten ist auf eine hohe Energieeffizienz zu achten. Die Einhaltung dieser Grundsätze wird durch eines der folgenden Labels (inkl. rechnerischem Nachweis, jedoch exkl. Zertifizierung) nachgewiesen: Minergie P / Minergie-A / Minergie-ECO / SGNI / SNBS.

§ 14 Lichtemissionen

Lichtemissionen

¹ Die Beleuchtung des Aussenraumes und der Gebäude ist so zu konzipieren, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete und auf die Umwelt möglichst gering bleiben. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

¹ Die Wildgehölzhecke entlang der südlichen Parzellengrenze muss den Anforderungen des Blendschutzes zum nahe liegenden Wildtierkorridor entsprechen.

Lärm

§ 15 Lärm

¹ Zur Sicherstellung des Lärmschutzes hat für lärmempfindliche Räume (Wohnen, Schlafen, etc.) die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert (L_{r,e}) der Autobahn A1 mindestens 36.5 dB(A) zu betragen. Für lärmempfindliche Betriebsräume reduziert sich dieser Wert auf 28 dB(A). Diese Dämpfung muss bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen erreicht werden.

¹ Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen nach Abs.1 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

Schlussbestimmungen

§ 16 Inkrafttreten, Änderungen

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements in Kraft.

Änderung

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

Orientierungsinhalte
Legende

- Bauzonengrenze
- Höhenfixpunkt 1578, 403.07 m.ü.M.
- Best. Verkehrsflächen / Öffentlich
- Ungefähre Lage Baumpflanzung

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich
- Begrenzung vorspringende Gebäudeteile (Vordächer)
- Baubereich Unterirdische Bauten / Unterniveau Bauten
- Zaun
- Interne Verkehrsflächen / Privat
- Lage Ein- und Ausfahrt MIV
- Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Schotterrasen
- Extensive Wiese
- Ungefähre Lage Baumpflanzung
- Hecke / einheimische Wildgehölze

Genehmigungsexemplar

Mai 2017

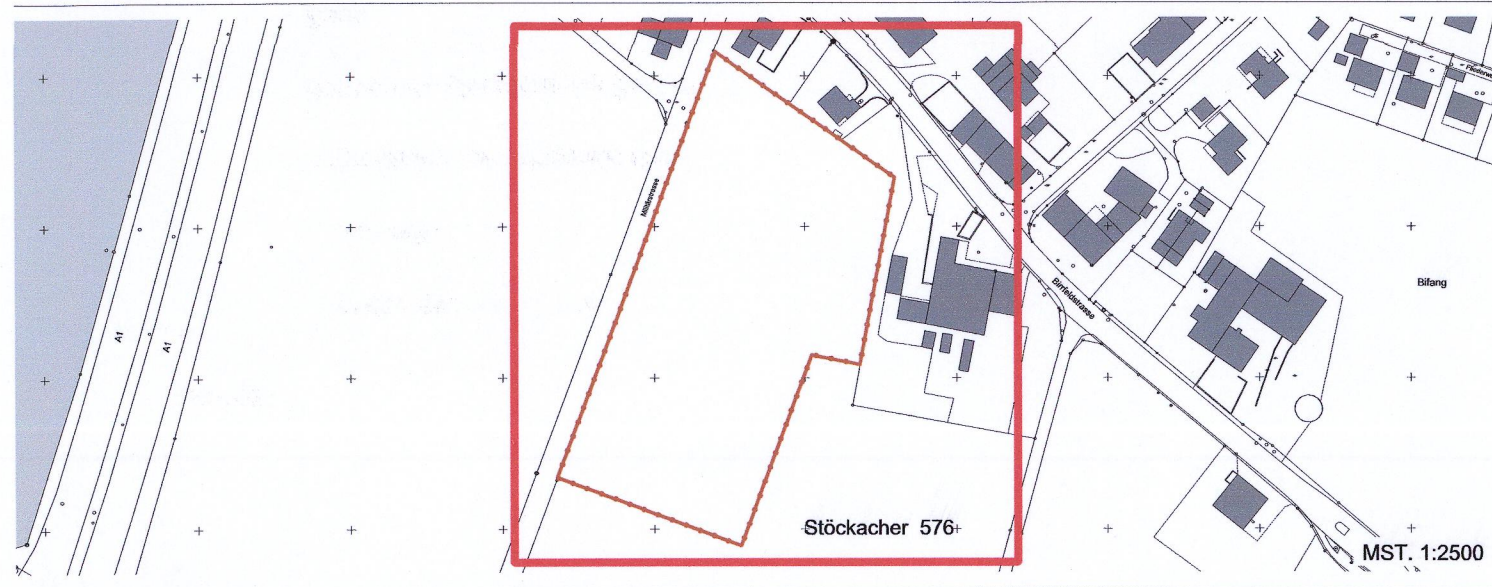
Gemeinde Birrhard

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Stöckacher

Gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans
Situationsplan 1:500
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 13.03.2017
Mitwirkungsbericht vom: Auflage 14.03. - 12.04.2016 (Planungsbericht Kap. 9.2)
Öffentliche Auflage vom: 07.04. - 06.05.2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22.05.2017

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Ursula Berger-Bolliger

Gubler Andreas

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. Juni 2017

Der Generalsekretär:



Grundriss, Mst. 1:500