



Gestaltungsplan Vorderdorf

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom:	13.08.2013 - 11.09.2013
Vorprüfungsbericht vom:	23.12.2013
Öffentliche Auflage vom:	10.01.2014 - 10.02.2014
Beschlossen vom Gemeinderat am:	10.02.2014

Der Gemeindeammann

.....


Der Gemeindeschreiber

.....


Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2014

Der Generalsekretär:



§ 1

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan Vorderdorf bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die örtliche Situation am Rande des alten Dorfteiles eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan ist folgendes sicher zu stellen:

- eine Strassenraum begleitende Stellung der Bauten entlang der Vorderdorfstrasse,
- eine ortsbauliche Zäsur zwischen den Bauten an der Vorderdorfstrasse und denjenigen im rückwärtigen Bereich,
- eine in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmte Überbauung,
- eine zusammengefasste und rationelle Erschliessung für den motorisierten Verkehr,
- ein feinmaschiges Fussweg- und Radwegnetz,
- eine zusammenhängende Aussenraumkonzeption.

§ 2

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig und innerhalb der einzelnen Baubereiche A, B und C nach einheitlichen Prinzipien gemäss den Erfordernissen von Abs. 2 zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Pro Baubereich ist eine einheitliche Architektursprache mit insgesamt ruhiger Gesamtwirkung erforderlich. Die Einheitlichkeit beinhaltet die Dachform, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

³ In den Baubereichen A / A' müssen sich Neubauten bezüglich der Proportionierung der Bauvolumen, der Fassadengliederung und der Materialisierung an der Ortsbildtypischen Bauweise im alten Dorfkern orientieren.

⁴ Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁵ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen Kriterien der Arealüberbauung gemäss BauV.

§ 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.

³ Der Planungsbericht inkl. Richtprojekt Bebauung und Umgebung dienen zur Erläuterung des Gestaltungsplanes und sind nicht verbindlich. Die bauliche Konzeption und die Umgebungsgestaltung haben sich am Richtprojekt zu orientieren.

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Birr.

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, Notzufahrten, Fuss- und Radwege, Werkleitungen) 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

Baubereiche für Hochbauten A, B, C

¹ Hochbauten inkl. Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 2, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

Gebäudeflächen

² Die maximalen Gebäudeflächen ergeben sich aus der Begrenzung der Baubereiche für Hochbauten sowie aus den Gebäudelängen und Gebäudeabständen gemäss § 7 SNV.

Gestaltungsbaulinie

³ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind die Gebäudevolumen auf ihrer gesamten Höhe und auf mindestens zwei Dritteln der Summe aller Fassadenlängen an der Vorderdorfstrasse an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen ein Zurückweichen von der Gestaltungsbaulinie um maximal 1 m bewilligen.

Erhaltenswertes Gebäude

⁴ Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete erhaltenswerte Gebäude ist grundsätzlich geschützt. Ein Abbruch und möglichst wesensgerechter Ersatzbau kann durch den Gemeinderat bewilligt werden, sofern das Erdgeschoss mit einer attraktiven gewerblichen Nutzung oder Dienstleistungsnutzung mit einem gewissen Publikumsverkehr realisiert wird.

§ 7

Anordnung und Grösse der Bauten Baubereich A

¹ Im Baubereich A sind drei Baukörper an der Vorderdorfstrasse inklusive ihrer Firstrichtung parallel zur Gestaltungsbaulinie anzuordnen, deren Gebäudelänge maximal 30 m betragen darf. Dazwischen ist ein minimaler Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten. Die maximale Gebäudebreite für die Hauptnutzflächen beträgt 12 m.

Baubereich B

² Innerhalb der Baubereiche B1 und B2 darf maximal je ein Baukörper realisiert werden.

Baubereich C

³ Innerhalb des Baubereiches C sind drei Gebäude von Nordwesten nach Südosten zu situieren mit einem Gebäudeabstand von mindestens 12 m.

§ 8

Gesamtkonzept bei
Teilüberbauung

¹ Wenn ein Baugesuch nicht über das gesamte Gestaltungsplanareal eingereicht wird, muss vor Einreichung des Baugesuches ein Gesamtkonzept inklusive Etappierungsnachweis vorgelegt werden, in welchem die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukuben, die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung ersichtlich sind.

² Zur Beurteilung der in Absatz 1 formulierten Kriterien holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Darin ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen von § 1 und 2 SNV eingehalten werden können. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

§ 9

Dachformen

¹ Hauptbauten müssen folgende Dachformen aufweisen:

- Im Baubereich A Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° bis max. 40°.
- In den Baubereichen B und C Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung, soweit diese nicht als Terrassen genutzt werden. Attikageschosse müssen mit Ausnahme von Treppenhäusern allseitig von der Fassadenflucht zurückgesetzt sein.

Höhenmasse

² In den Baubereichen A, B und C gelten folgende Höhenmasse:

	Vollgeschosse	Gebäudehöhe
Baubereich A	2 *	8.0 m
Baubereiche B	3	11.0 m **
Baubereiche C	3	11.0 m **

* Zur Erreichung durchgehender Geschossniveaus darf das Sockelgeschoss bei Wohnnutzungen das gewachsene Terrain bis zu 1.0 m überragen, selbst wenn dieses baurechtlich nicht als Untergeschoss zählt und dadurch die Vollgeschossezahl überschritten wird.

** Von der maximalen Gebäudehöhe von 11 m dient 1 m für die Berücksichtigung der Brüstungselemente im Attikageschoss.

§ 10

Ausnützungsziffer

¹ Die zulässigen Geschossflächen GF sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer, wobei Dach- und Attikageschosse in die Kontingente der Geschossflächen vollständig einzurechnen sind. Im Minimum sind 80% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Feldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 10 % des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehüllen wird ein Nutzungsbonus von höchstens 20 m² pro Wohneinheit gewährt, sofern die qualitativen Anforderungen von § 2 SNV erfüllt sind.

§ 11

Tiefbauten bzw. Untergeschosse

¹ Tiefbauten und Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zulässig.

² Tiefbauten und Rampenbauwerke für die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle dürfen in dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereich an die Grenze gestellt werden.

³ Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrt kann eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 1.8 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung (z.B. mittels Begrünung) und in die Ortsbauliche Situation zu integrieren.

§ 12

Erschliessung

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich neue Erschliessungsfläche dient, mit Ausnahme von Abs. 2 und § 13 Abs. 4, zur vollumfänglichen Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Zugelassen sind maximal 12 oberirdische Parkplätze für Besucher. Die oberirdische Zu- und Wegfahrt hat eine Breite von mindestens 5 m aufzuweisen. Bei Bedarf ist die Umlegung von Werkleitungen zu gewährleisten.

² Innerhalb der Freiraumachse / des Begegnungsraumes ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen mit Anschluss an die Vorderdorfstrasse sicherzustellen. Mittels geeigneter Massnahmen ist das Befahren durch Unbefugte auszuschliessen.

§ 13

Parkierung

¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme von Abs. 4 sowie von § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 2, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden.

² Für die unterirdische Parkierung auf der Parzelle Nr. 143 ist eine Mitbenutzung der im Situationsplan 1:500 dargestellten Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zu gewähren. Dies bedingt auch ein Überfahrrecht über die neue Erschliessungsfläche von der Vorderdorfstrasse bis zur Ein- und Ausfahrt Tiefgarage. Die Erteilung einer Baubewilligung ist von einer grundbuchlich zugesicherten Dienstbarkeit abhängig.

³ Die Dimensionierung der unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle hat nach den geltenden VSS-Normen zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie die unterirdische Haupteerschliessung müssen 2-spurig ausgebaut werden, so dass keine Lichtsignalanlage nötig ist. 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 Im Baubereich A' ist über die im Situationsplan dargestellten Fläche „Option Erschliessung oberirdische Parkierung“ eine sorgfältig in die Gebäudevolumen integrierte Parkierung zugelassen.

⁵ Mindestens 30% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

§ 14

¹ Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Vorplatz- / Vorgartenbereich ist im Sinne der Umgebungstypologie im alten Dorfteil zu gestalten. Der Bereich zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Diese ist mit hineingesetzten Vorgärten zu gliedern. Entlang der Hausfassade sind die Eingangsbereiche z.B. mittels Treppen oder Podesten zu gestalten. Wegleitend ist das Richtkonzept Aussenraum. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes und des Vorgartens dienen, sich gestalterisch gut integrieren und die Sichtlinien berücksichtigt sind. Vorgärten sind in Form von gefassten und niedrigen Sockelmauern auszubilden.

² Innerhalb des Vorplatz- / Vorgartenbereiches sind für Besucherinnen und Besucher maximal 4 oberirdische Parkfelder, für Kundinnen und Kunden zusätzlich maximal 8 oberirdische Parkfelder zugelassen. Die Parkfelder sind in Gruppen von ca. 4 bis 6 Parkfeldern zusammen zu fassen.

³ Der im Situationsplan 1:500 dargestellte geschützte Brunnen ist in zweckmässiger Weise in die Aussenraumgestaltung einzubinden. Sein Standort kann verschoben werden, soweit dies in Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an den Aussenraum erforderlich ist.

§ 15

¹ Die Gestaltung des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Begegnungsraumes hat nach einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu erfolgen, durch welches eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden muss. Fussgänger und Radfahrer sowie ein beschränkter motorisierter Verkehr gemäss § 12 Abs. 2 sind zugelassen.

² Der Begegnungsraum ist als verbindende Wegachse auf eine vielfältige, gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. Als Gestaltungselemente sind Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden.

³ Die Bepflanzung mittels standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen muss so erfolgen, dass die Begegnungsbereiche als mehrheitlich offener Raum wahrnehmbar bleiben.

§ 16

¹ Der im Situationsplan 1:500 als Hofstatt bezeichnete Bereich ist als eine überwiegend offene, grosszügige und begrünte Fläche auszugestalten, z.B. mit lockerem, parkartigem Baumbestand und als Spielwiese.

² Wesentliche Teile sind als gemeinschaftlich genutzte Bereiche für Aufenthalt, Erholung und Spiel der Bewohner und Bewohnerinnen auszugestalten. Als Bepflanzungselemente sind grössere Hofbäume zu verwenden.

³ Eingeschossige Hochbauten mit max. 4 m Gebäudehöhe sind in Form von vereinzelt Spiel- und Aufenthaltsbereichen bis gesamthaft max. 100 m² Grundfläche zugelassen.

§ 17

Quartierplatz

Der Quartierplatz ist als gemeinschaftlich genutzter Bereich für Aufenthalt, Erholung und Spiel der Bewohner und Bewohnerinnen auszugestalten. Als Bepflanzungselemente sind einzelne, in den Platz gesetzte grössere Allee-bäume sowie nicht durchgehende Hecken zwischen dem Quartierplatz und der Bebauung anzulegen.

§ 18

Übrige Freiflächen, Bepflanzung

¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Bau-bereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Sichtschutzeinrich-tungen und dgl. sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten.

² Zwischen den privat nutzbaren Aussenbereichen und den allgemein zugänglichen Freiflächen sind fließende Übergänge vorzusehen. Einfrie-digungen und Zäune sind nicht zugelassen.

³ Gedeckte Fahrradunterstände und Geräteräume bis max. 20 m² Grund-fläche pro Gebäude sind zugelassen und einheitlich zu gestalten. Die Er-stellung privater Klein- und Anbauten durch die Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.

⁴ Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine mehrheitlich standortheimi-sche Bepflanzung vorzusehen.

§ 19

Energie

Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard.

§ 20

Werkleitungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Werkleitungen sind im Hin-blick auf die Erschliessung und Überbauung des Gestaltungsplanareals aufzuheben bzw. umzulegen. Spätestens mit der Einreichung des Bauge-suches ist der technische Nachweis für die nötige Verlegung zu erbringen.

² Die Gemeinde stellt in Koordination mit der Bauherrschaft die nötigen Kredite bereit.

³ Kann die Gemeinde die notwendigen Kredite für die Umlegung der ge-meindeeigenen Werkleitungen nicht übernehmen, so hat die Bauherr-schaft die Kosten vorzufinanzieren.

§ 21

Abflusskorridor Hochwassersicherheit

¹ Mit dem Baugesuch der 1. Etappe ist aufzuzeigen, wie das aus Hoch-wasserereignissen anfallende Oberflächenwasser innerhalb des im Situa-tionsplan bezeichneten Abflusskorridors Hochwassersicherheit gefasst und unter Berücksichtigung einer Schutzhöhe von 30 cm in den bezeich-neten Bereich an der Vorderdorfstrasse abgeleitet werden kann.

² Entlang des Abflusskorridors Hochwassersicherheit sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. In Untergeschossen sind Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig.

³ Wer in den angrenzenden Baubereichen des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abflusskorridors Hochwassersicherheit baut, hat im Bauseuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

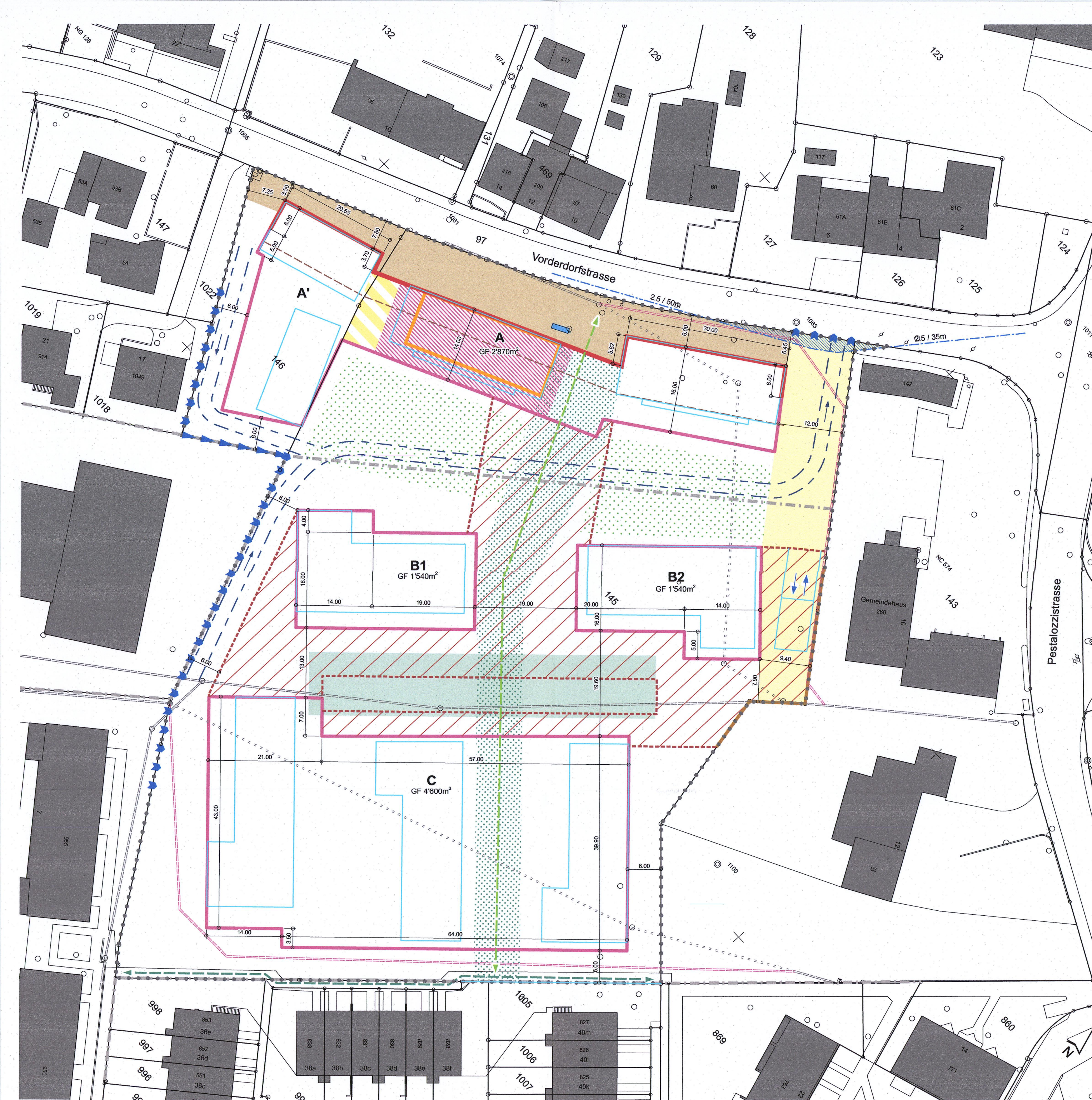
⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlage gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung.

§ 22

Inkrafttreten

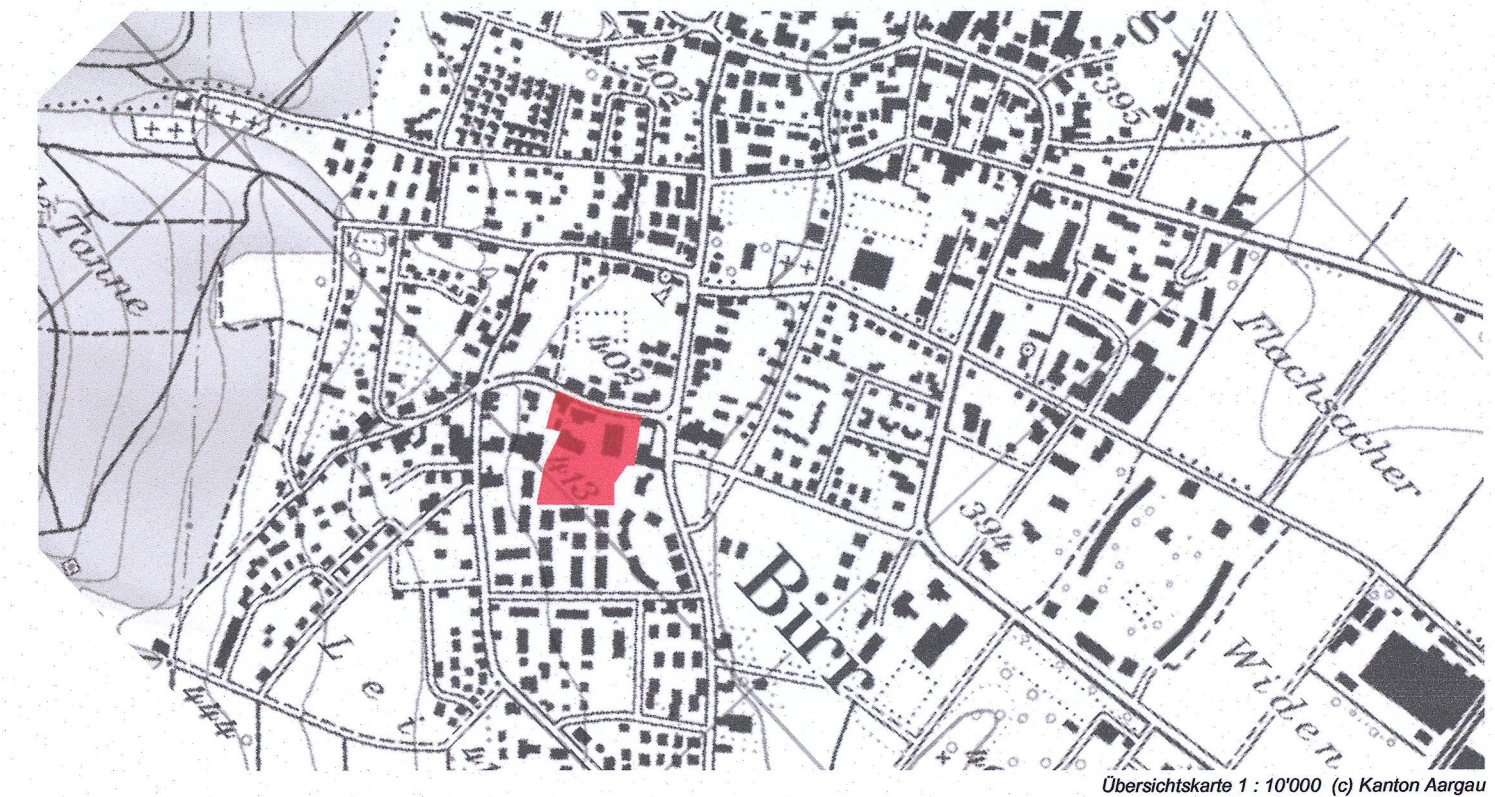
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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



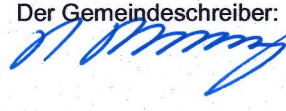
GESTALTUNGSPLAN VORDERDORF

SITUATIONSPLAN 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- SondernutzungsvorschriftenKanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung.

Übersichtskarte 1 : 10'000 (c) Kanton Aargau

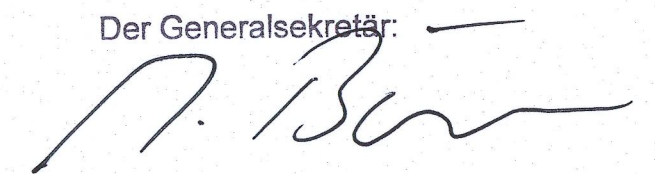
Mitwirkung vom: 13.08.2012 - 11.09.2012
Vorprüfungsbericht vom: 24.12.2013
Öffentliche Auflage vom: 10.01.2014 - 10.02.2014
Beschluss vom Gemeinderat am: 10.02.2014

Der Gemeindeammann: 
Der Gemeindevorsteher: 

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2014

Der Generalsekretär:



Massstab 1 : 500

0 10 20 Meter

ARCOPLAN Ennetbaden

172_gp_10

17.03.2014

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Gestaltungsbaulinie
- Baubereiche für Hochbauten
- Firsttrichtung
- erhaltenswertes Gebäude, bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss Abbruch möglich
- GF Kontingent Geschossfläche pro Baubereich
- Baubereich für Tiefbauten / unterirdische Bauten
- Grenzbau Tiefbauten / Rampenbauwerk
- Bereich neue Erschliessungsfläche inkl. oberirdische Parkierung Besucher
- Option Erschliessung, oberirdische Parkierung für Baubereich A'
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, ungefähre Lage
- Sichtlinie, Sichtzone
- geplanter öffentlicher Fussweg
- Freiraumachse / Begegnungsraum
- Vorplatz- und Vorgartenbereich, inkl. oberirdische Parkierung

- Hofstatt
- Quartierplatz
- geschützter Brunnen (ungefähre Lage, Standortverschiebung möglich)
- Werkleitungen (symbolische Darstellung, ungefähre Lage):
 - aufheben
 - umlegen
- Abflusskorridor Hochwassersicherheit
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Bauzonengrenze
- Werkleitungen bestehend
- Richtkonzept
- bestehender öffentlicher Fussweg