

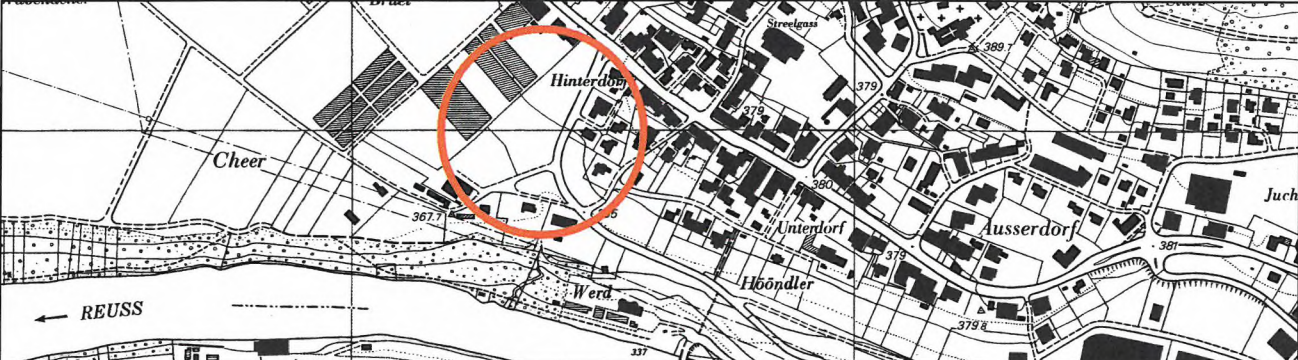


Gestaltungsungsplan BRÜEL / MÜLLIGERSTRASSE

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

						
 Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 426 93 11 Telefax 056 426 93 87 e-mail info@mvpag.ch 8967 Widen Bremgartenstrasse 3 Telefon 056 640 05 05 Telefax 056 640 05 06 e-mail info@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	05.10.2006	su		vo		
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom: .	Nr. .		vom: .	Nr. .	
Dateiname :						

Vorprüfungsbericht vom:

10. NOV. 2006

Mitwirkungsbericht vom:

15. NOV. 2006

Öffentliche Auflage vom:

27. NOV. 2006

bis:

27. DEZ. 2006

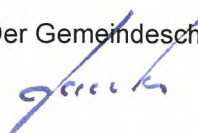
Beschlossen vom Gemeinderat am:

08. JAN. 2007

Der Gemeindeammann:



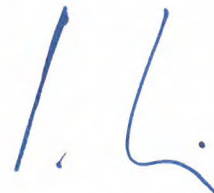

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Februar 2007

Der Staatsschreiber:



Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch gute Erschliessung und Überbauung des Gebietes Brüel / Mülligerstrasse zu schaffen. Dabei ist auf das Landschaftsbild, die Lärmsituation und die bestehende Überbauung Rücksicht zu nehmen.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Baufelder

¹ Die Bauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu erstellen. Sie dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden.

² Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

³ Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 AbauV dürfen über die Baufelder hinausragen.

⁴ Die Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Sie sind extensiv zu begrünen.

⁵ In Abweichung zu den Vorschriften der Bauzone W3 sind für die südwestlich gelegenen drei Baufelder 4-geschossige Bauten mit Attikageschoss zugelassen. Im nordöstlich gelegenen Baufeld ist ein 3-geschossiger Bau mit Attika zugelassen.

⁶ Es gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.69. Die Bruttogeschossflächen in Attikageschossen werden nicht der AZ zugerechnet.

⁷ Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.

§ 6

Lärmempfindlichkeitsstufe

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II gemäss § 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

² Als Belastungsgrenzwerte gelten die Planungsgrenzwerte gemäss Anhang der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. In einzelnen, untergeordneten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

§ 7

Lärmimmissionsschutz

¹ In den Baufeldern sind für lärmempfindliche Räume spezielle Massnahmen erforderlich, um einen genügenden Lärmschutz zu gewährleisten. Mit Massnahmen am Gebäude (zweckmässige Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume, Kastenfenster, Rücksprünge, Verglasungen, feste Balkonbrüstungen usw.) ist eine nachgewiesene Hinderniswirkung von 8 dB(A) bei Tag und 7 dB(A) bei Nacht gegenüber dem an den Baufeldgrenzen einfallenden Strassenlärm sicherzustellen.

² Stärker belastete (Zweit)fenster von lärmempfindlichen Räumen sind nur erlaubt, wenn die Räume ausreichend über anderweitig orientierte Fenster belüftet werden können, vor denen die Planungsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ Die Schutzmassnahmen am Gebäude sind so zu gestalten, dass sie als natürliche Elemente der Fassaden wahrgenommen werden.

⁴ Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten vorzulegen.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 8

Haupterschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt über den Niederhardweg an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 9

Interne Erschliessung

Die siedlungsinterne Erschliessung für Fussgänger und Radfahrer wird über die Fusswegverbindungen und die gemeinschaftlichen Aussenräume gewährleistet.

Besucherparkplätze

¹ Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist für Besucher- und Kundenparkplätze vorgesehen. Die genaue Lage und Grösse der Parkplätze wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

² Die Einhaltung der Sichtzonen ist bei der Anordnung der Parkplätze zu gewährleisten.

³ Die Parkplätze sind so zu planen, dass das anfallende Meteorwasser in den Untergrund versickern kann.

§ 10

Abstellplätze

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammenzufassen.

² Die Ein- und Ausfahrt zu den Autoabstellplätzen hat im markierten Bereich zu erfolgen. Es ist eine Sichtzone mit einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m und einer Sichtweite von 20 m zu gewährleisten.

D. Freiraum

§ 11

Umgebungsflächen

¹ Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah und mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu erfolgen.

² Innerhalb der Umgebungsflächen dürfen Hartbeläge mit Ausnahme der Hauszugänge, Sitzplätze und Wegflächen nur mit sickerfähigen Belägen ausgestattet sein.

³ Die Umgebungsgestaltung ist im Bauprojekt konkret darzustellen.

§ 12

Weg- und Gemeinschaftsflächen

¹ Die Weg- und Gemeinschaftsflächen sind für den Fussgänger- und Fahrradverkehr, sowie für gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Erholungsflächen reserviert. Die Benützung der Wegflächen für PW und LKW ist in Notfällen erlaubt.

² Der Gestaltungsplan gibt den Bereich für die Weg- und Gemeinschaftsflächen an. Die Lage und Grösse der einzelnen Flächen ist im Bauprojekt konkret darzustellen.

³ Die Weg- und Gemeinschaftsflächen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dazu ist ein für alle Beteiligte verbindlicher Umgebungsplan zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren abzugeben. Dieser regelt insbesondere die Nutzung, Höhenlage, Materialwahl der Beläge, Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung. Für die Gestaltung der Spielflächen für Kleinkinder sind die Richtlinien der Pro Juventute wegweisend. Die Wegflächen sind behindertengerecht auszugestalten.

³ Für die Entwässerung der Beläge ist nach Möglichkeit eine Versickerung vorzusehen.

§ 13

Einfriedungen

¹ Die im Situationsplan eingetragenen Einfriedungen sind zur Abschirmung der Gemeinschaftsflächen zwingend zu erstellen. Die Höhe beträgt 1.80 m ab dem gewachsenen Terrain. Pflanzungen (Hecken, Sträucher, Zwergbäume etc.) gelten nicht als Einfriedungen.

² Die Einfriedungen sind strassenseitig mit einer absorbierenden Schicht zu verkleiden. Sie müssen sich in Form und Materialisierung in das Konzept des Umgebungsplanes einfügen.

³ Zwischen den Einfriedungen und dem Strassenmark ist ein Grünstreifen auszuscheiden, der entweder mit Kletterpflanzen bepflanzt wird oder als Ruderalfläche dient.

§ 14

Bäume im Strassenbereich

Entlang den Kantonsstrassen K 418 und K 420 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die genaue Lage und Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

E. Gemeinsame Ausstattung und Ökologie

§ 15

Energie

Für die Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard.

§ 16

Entsorgung

Gemeinsame Sammelstellen für die Entsorgung sind so auszugestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

F. Schlussbestimmungen

§ 17

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

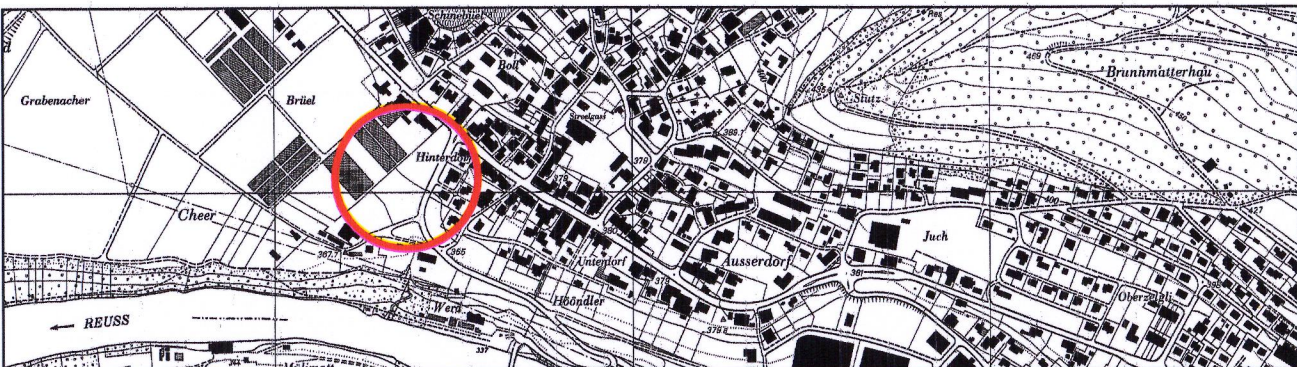
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan

BRÜEL / MÜLLIGERSTRASSE

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

Situationsplan 1 : 500





MINIKUS
VOGT &
PARTNER

Bau Raumentwicklung Umwelt Genestik

5430 Wetzikon
Rosenstrasse 14
Telefon 056 426 93 11
Telefax 056 426 93 87
e-mail info@mvag.ch

8867 Widen
Brangerstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
e-mail info@mvag.ch

Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
05.10.2006	su	su	vo	60 / 63	23352/1
Ersetzt Plan		Überholt durch Plan			
vom: .		Nr. .	vom: .		Nr. .
Dateiname : Bir23352-1_GP_neu.dwg					

Vorprüfungsbericht vom: 10. NOV. 2006

Mitwirkungsbericht vom: 15. NOV. 2006

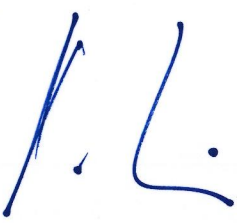
Öffentliche Auflage vom: 27. NOV. 2006 bis: 27. DEZ. 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 08. JAN. 2007

Der Gemeindeammann: 

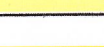
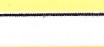
Der Gemeindegemeinschaft: 

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 28. Februar 2007

Der Staatsschreiber: 

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

-  hellblau
-  rot
-  violett
-  gelb
-  braun
-  beige
-  hellgrün
-  grün
-  grün
-  grau
-  grün
-  Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
-  Baufelder A, B, C und D mit zulässiger Geschosszahl
-  Baufeld für unterirdische Sammelgarage
-  Zufahrt Sammelgarage
-  Bereich Besucherparkplätze mit Gasse (schraffiert)
-  Fusswegverbindungen (Die genaue Lage wird im Bau-bewilligungsverfahren festgelegt, Mindestbreite 1.50 m)
-  Umgebungsfläche
-  Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplätze
-  Bäume
-  Einfriedung (Höhe 1.80 m ab gewachsenem Terrain)
-  Perimeter

2. Orientierungsinhalt

-  grau
-  dunkelgrau
-  schwarz
- bestehende Strassen
- bestehende Gehwege
- Bauzonengrenzen

