

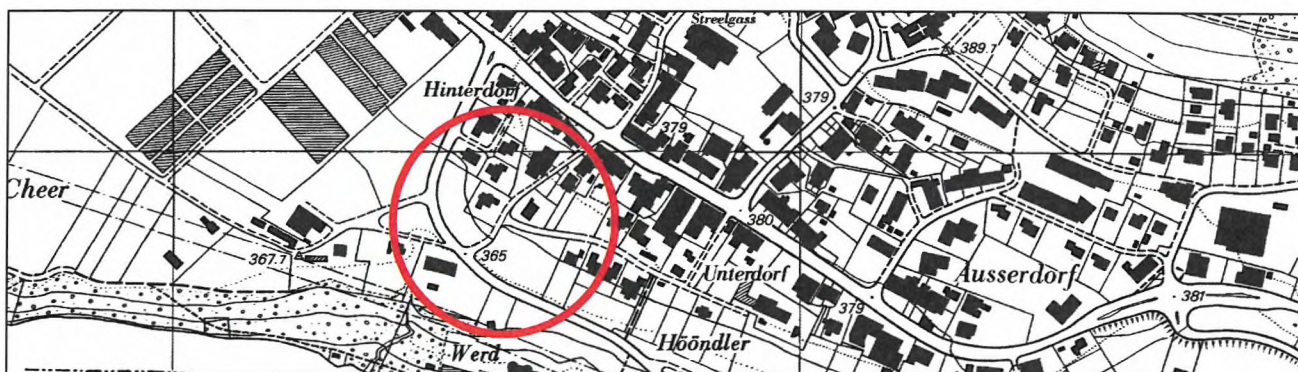


Gestaltungsplan CHREZGASSE

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



 MINIKUS VOGT & PARTNER Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik Zertifiziertes Qualitätsmanagement ISO 9001 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 / 426 93 11 Telefax 056 / 426 93 87 e-mail mvp@mvpag.ch 8967 Widen Bremgartenstrasse 3 Telefon 056 / 640 05 05 Telefax 056 / 640 05 06 e-mail mvp@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	01.02.2007	su	su	vo		
	Ersetzt Plan		Überholt durch Plan			
vom: .		Nr. .		vom: .		Nr. .
Dateiname :						

Vorprüfungsbericht vom: 2. Oktober 2006

Mitwirkungsbericht vom: 23. OKT. 2006

Öffentliche Auflage vom: 31. Oktober 2006

bis: 29. November 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. April 2007

Der Gemeindeammann:

E. Sauer

Der Gemeindeschreiber:

g. Schürch

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Juni 2007

Der Staatsschreiber:

A. L.

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften mit Erläuterungen im Anhang

§ 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.

§ 5

Baufeld West

¹ Die Bauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb des Baufeldes zu erstellen.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV dürfen über das Baufeld hinausragen.

³ Die Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Sie sind extensiv zu begrünen.

⁴ Attikageschosse sind nicht zugelassen. Übrige Dachaufbauten dürfen nur im Zusammenhang mit dem Lärmschutz errichtet werden.

⁵ Die Ausnutzungsziffer AZ beträgt maximal 0.52.

⁶ Der Grundriss im Erdgeschoss ist so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume über mindestens ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade natürlich belüftet werden können. Die Fläche solcher „Lüftungsfenster“ muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen.

⁷ Im Obergeschoss hat der Schutz der lärmempfindlichen Räume über folgende Massnahmen zu erfolgen (einzeln oder in Kombination):

- belüftbare Vorzone mit einer nachgewiesenen Hinderniswirkung von 6.3 dB(A)
- Oberlichter

- belüftbare Fenster auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite. Die Fläche solcher „Lüftungsfenster“ muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen.
- feste Balkonbrüstungen, absorbierende Verkleidung der Balkonunterseite und -seitenwände

Das Konzeptschema im Anhang dient zur Erläuterung der oben erwähnten Massnahmen.

§ 6

Spezialbaulinie Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauer

¹ Entlang der Spezialbaulinie können Lärmschutzeinrichtungen und eine Stützmauer errichtet werden.

² Die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen bzw. der Stützmauer beträgt maximal 369.40 m über Meer.

³ Die Lärmschutzeinrichtungen sind strassenseitig mit einer absorbierenden Schicht zu verkleiden. Der obere Bereich (Brüstung) ist in Teilbereichen transparent zu gestalten.

§ 7

Baufelder Ost

¹ Die Bauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb der entsprechenden Baufelder zu erstellen.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV dürfen nicht über die Baufelder hinausragen.

³ Die Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Sie sind extensiv zu begrünen.

⁴ Die Fassaden sind derart zu gestalten, dass eine horizontale Gliederung der Gebäudekörper betont wird.

⁵ In Abweichung zu den Vorschriften der Zone W2 sind für das westliche und nördliche Baufeld 3-geschossige Bauten mit Attikageschoss zugelassen. Im südlichen Baufeld ist ein 2-geschossiger Bau mit Attikageschoss zugelassen.

⁶ Die Attikageschosse dürfen nur innerhalb der dafür bezeichneten Bereiche erstellt werden.

⁷ Die Ausnutzungsziffer AZ beträgt maximal 0.56.

⁸ Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume über eine Fensterfläche von mindestens 5 % der Bodenfläche natürlich belüftet werden können, vor der die Planungswerte eingehalten werden. Dazu können folgende Massnahmen ergriffen werden (einzeln oder in Kombination):

- Belüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten gemäss Konzeptschema im Anhang
- Belüftung über seitlich angeordnete Lüftungsbalkone gemäss Konzeptschema im Anhang.
- feste Balkonbrüstungen, absorbierende Verkleidung der Balkonunterseiten und -seitenwände

⁹ Für die Baufelder Ost gelten die Anforderungen an energieeffizientes Bauen gemäss § 21 lit e) ABauV.

¹⁰ Die anfallenden Abfälle sind in gemeinsamen Einrichtungen zu entsorgen. Diese sind so auszugestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

§ 8

Besucherparkplätze

¹ Die markierten Bereiche sind für Besucher- und Kundenparkplätze vorgesehen. Die genaue Lage und Grösse der Parkplätze wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

² Die Einhaltung der Sichtfelder ist bei der Anordnung der Parkplätze zu berücksichtigen.

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

§ 9

Abstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze für die Bauten der Baufelder West und Ost sind in Sammelgaragen zu erstellen.

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

§ 10

Umgebungsflächen

¹ Die Gestaltung der Umgebung im Perimeter 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.

§ 11

Weg- und Gemeinschaftsflächen, Kinderspielplätze

¹ Die Weg-, Gemeinschafts- und Spielplatzflächen sind für den Fussgänger- und Fahrradverkehr, sowie für gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Erholungsflächen reserviert.

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

³ Die Weg-, Gemeinschafts- und Spielplatzflächen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dazu ist ein für alle Beteiligten 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.

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

Inkrafttreten,
Genehmigung

§ 12

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.

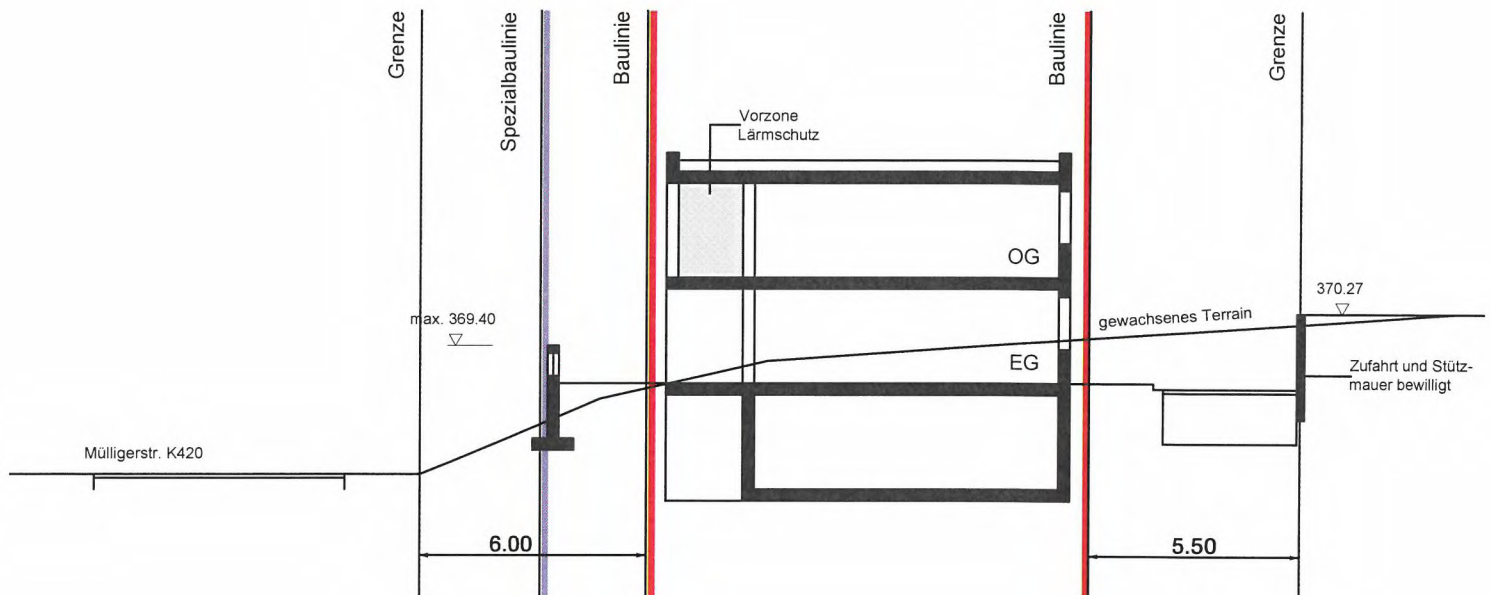
Anhang Sondernutzungsvorschriften

Lärmschutzarchitektur

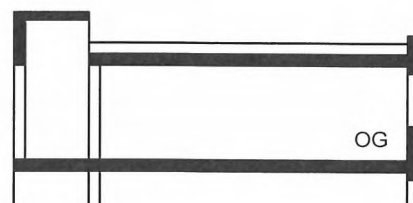
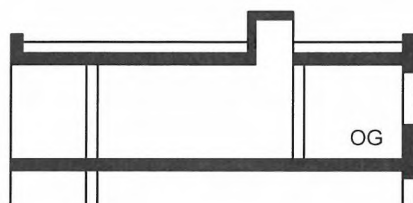
Teilbereich Baufeld West

Schema-Querschnitt als Erläuterung zu § 5 Abs. 7 und § 6 SNV

24.11.2005 / TS



Lärmschutz; Oblichtfenster nach Osten



Anhang Sondernutzungsvorschriften

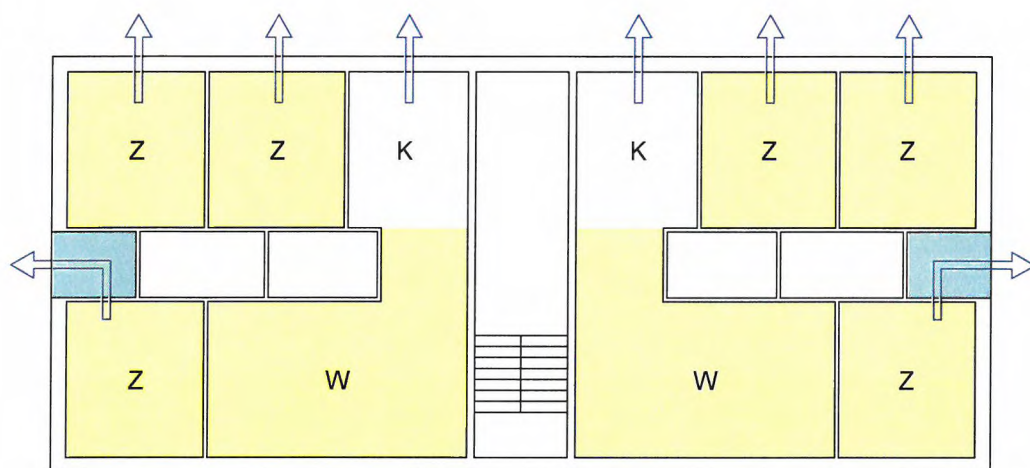
Lärmschutzarchitektur

Teilbereich Baufelder Ost

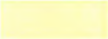
Schema-Grundrisse als Erläuterung zu § 7 Abs. 8 SNV

09.12.2005 / MK

Seite Schmittweg
(lärmabgewandte Seite)



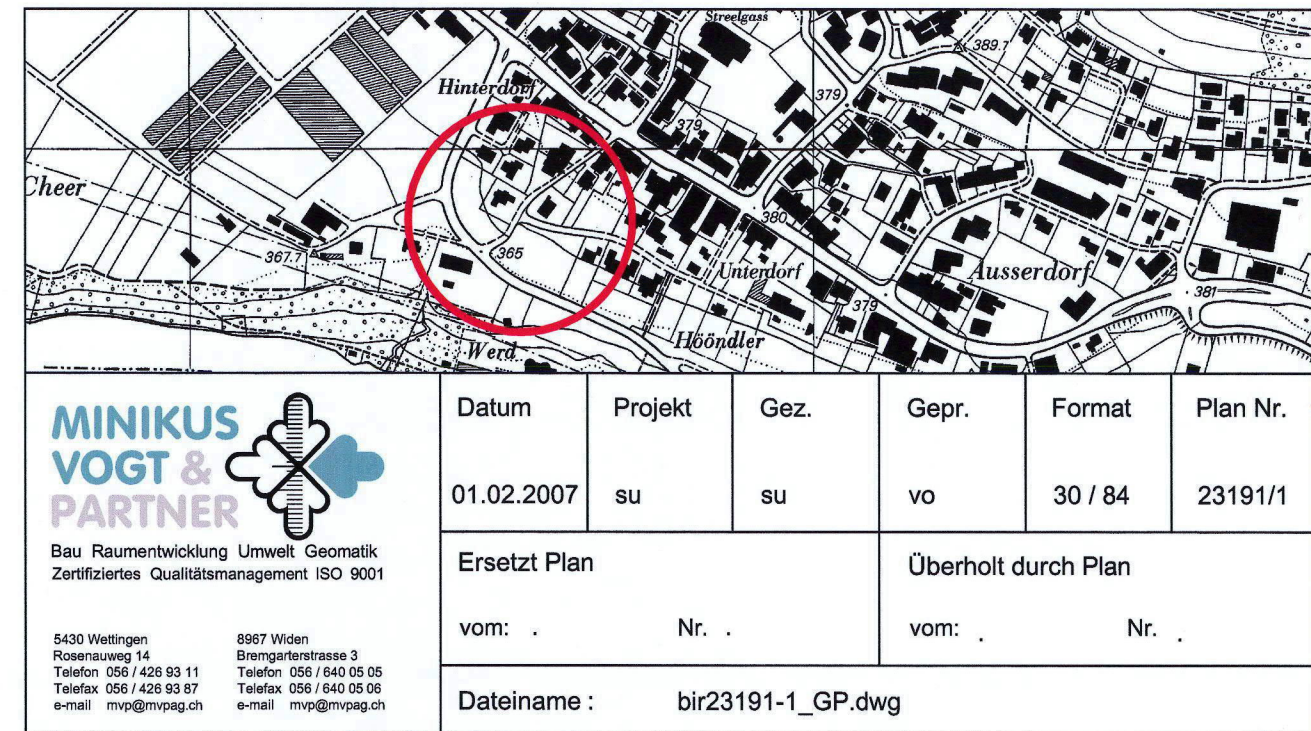
Seite Mülligerstrasse
(Lärmbelastung)

-  lärmempfindliche Räume (Wohn-, Ess-, Schlafräume)
-  Lüftungsbalkon (mit absorbierender Wandverkleidung)
-  natürliche Belüftung

Gestaltungsplan CHREZGASSE

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

Situationsplan 1 : 500



Vorprüfungsbericht vom: 2. Oktober 2006

Mitwirkungsbericht vom: 23. OKT. 2006

Öffentliche Auflage vom: 31. Oktober 2006

bis: 29. November 2006

Beschlissen vom Gemeinderat am: 30. April 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Juni 2007

Der Statsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baufeld West mit zulässiger Geschosszahl
	beige	Baufelder Ost mit zulässiger Geschosszahl (A = Attikageschoss)
	beige	Bereich Attikageschoss Baufelder Ost
	violett	Spezialbaulinie Lärmschutteinrichtung und Stützmauer
	violett	Zufahrtsbereich Sammelgarage Baufelder Ost
	violett	Baufeld für unterirdische Sammelgarage
	hellblau	Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
	sand	Bereich Besucherparkplätze
	rot	Fusswegverbindungen (Die genaue Lage wird im Bau-bewilligungsverfahren festgelegt, Mindestbreite 1.50 m)
	hellgrün	Umgebungsflächen
	grün	Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplätze
	dunkelgrün	Bepflanzung
	grün	Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	schwarz	Bauzonengrenzen
	grau	bestehende Strassen
	dunkelgrau	bestehende Gehwege
	gelb	Zufahrtsflächen

