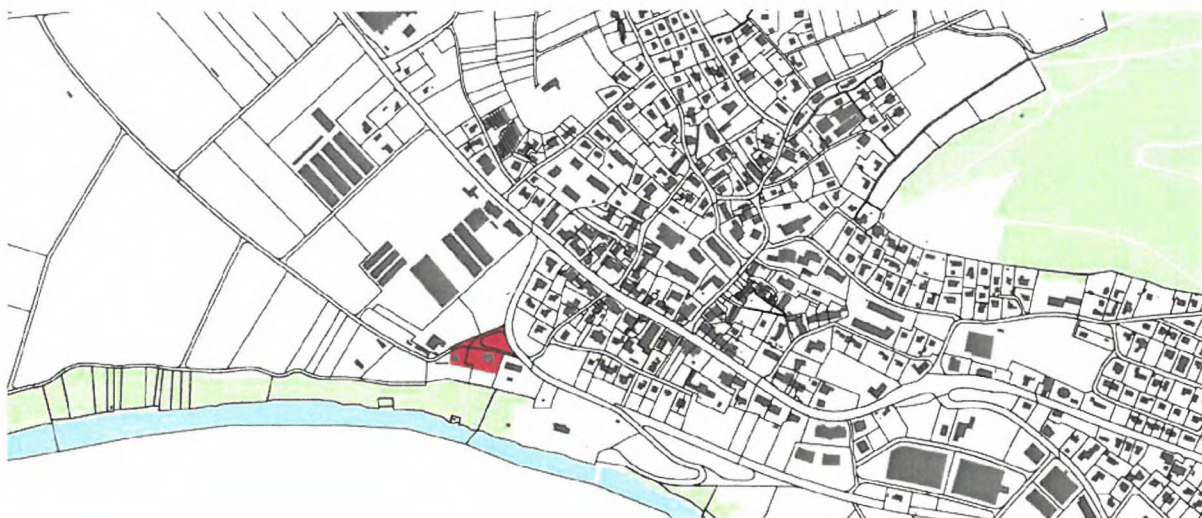


Sondernutzungsplanung Niderhardweg / Mülligerstrasse

gemäss §§ 17 und 21 BauG

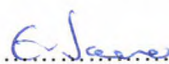
Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkung vom:	13. November 2007 bis 11. Dezember 2007
Mitwirkungsbericht vom:	9. Juni 2008
Vorprüfungsbericht vom:	7. Mai 2008
Öffentliche Auflage vom:	16. Juni 2008 bis 17. Juli 2008
Beschlossen vom Gemeinderat am:	18. August 2008

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **22. Oktober 2008**

Der Statsschreiber:



Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 2 sowie auf die §§ 17 und 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

	§ 1
Ziel und Zweck	¹ Mit der Sondernutzungsplanung Niederhardweg / Mülligerstrasse werden folgende Ziele angestrebt: a) gute Eingliederung der Bauten und der Parkierung in die topographische Situation b) situationsgerechte Anordnung und Grundrissgestaltung der Bauten c) Erschliessung über die bereits ausgebauten Strassen d) haushälterische Nutzung mit angemessener baulicher Dichte e) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume ² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Aussenräumen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.
	§ 2
Verhältnis zum übergeordneten Recht	Soweit die Sondernutzungsplanung Niederhardweg / Mülligerstrasse nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf vom 11. Januar 2005. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.
	§ 3
Privatrechtliche Regelungen	Ergibt sich innerhalb des Areals der Sondernutzungsplanung Niederhardweg / Mülligerstrasse ein Koordinationsbedarf (z.B. Näherbau-, Durchfahrtsrechte), muss dies privatrechtlich geregelt werden. Dies ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.
	§ 4
Perimeter und Bestandteile	¹ Die Sondernutzungsplanung Niederhardweg / Mülligerstrasse beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. ² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500. ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

§ 5

Baubereiche
für Hauptbauten

¹ Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände, wobei innerhalb des Baubereiches B für die Hauptbauten je nach Bautyp folgende Gebäudeabstände einzuhalten sind:

- bei Einfamilienhäusern mindestens drei Zwischenräume mit einem minimalen Gebäudeabstand von 6 m
- bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern mindestens zwei Zwischenräume mit einem minimalen Gebäudeabstand von 8 m

² Die in Abs. 1 festgelegten Gebäudeabstände gelten, wenn eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

³ Innerhalb des Baubereiches A ist in den speziell bezeichneten Bereichen eine Unterschreitung des Strassenabstand von 4 m auf 2 m möglich, welche insgesamt höchstens der Hälfte der beiden schraffierten Flächen entspricht. Die Unterschreitungen dürfen beansprucht werden, sofern eine einfache, rechteckförmige Gebäudeform ohne vor- und rückspringende Gebäudeteile mit mindestens zwei Wohneinheiten gewählt wird.

§ 6

Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten

Der Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten ist für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen.

§ 7

Geschosszahl /
Höhenmasse

¹ Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind maximal 2 Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss mit einer maximalen Höhe von 2 m ab gewachsenem Terrain zugelassen.

² Der Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten darf maximal 2.5 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

§ 8

Baubereiche A, B
qualitative Anforderungen

¹ Im Baubereich A sind zum Niederhardweg und zur Mülligerstrasse hin lärmempfindliche Räume grundsätzlich nur zugelassen, wenn diese auch Fenster aufweisen, die in eine andere Richtung orientiert sind und von da belüftet werden können. Bei höchstens einem Drittel der lärmempfindlichen Räume darf von diesem Prinzip abgewichen werden, sofern eine nachgewiesene Hinderniswirkung von 5 dB(A) gegenüber dem an den Baubereichsgrenzen einfallenden Strassenlärm sichergestellt wird. Die Hauptwohnseite ist nach Süden oder Westen zu orientieren. Bezüglich der architektonischen Gestaltung sind einfache Baukuben mit konzeptionell durchgehenden Fassaden vorzusehen.

² Im Baubereich B muss eine gute Einordnung der Bauten, eine gute architektonischen Gestaltung und eine sorgfältige Gestaltung der Aussenanlagen erreicht werden. Die einzelnen Bauten müssen ein aufeinander abgestimmtes architektonisches Konzept aufweisen. Die geforderte Einheitlichkeit umfasst die Dachform und die Dachaufbauten sowie die wichtigsten Sekundärbauteile. Wenn ein Baugesuch nur einen Teil des Baubereiches B umfasst, muss ein Gesamtkonzept über den gesamten Baubereich vorgelegt werden, in welchem das städtebauliche Konzept, die Erschliessung und Parkierung ersichtlich sind.

³ Das bestehende Gebäude Nr. 295 kann gestützt auf § 68 BauG unterhalten und zeitgemäss erneuert sowie umgebaut und um maximal einen Drittel der vorhandenen Bruttogeschossfläche erweitert werden.

3. TEIL ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9

Quartier-
erschliessung

Die Zufahrt zu den offenen und gedeckten Parkierungsanlagen sowie zur gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Quartiererschliessung zu erfolgen.

§ 10

Gemeinschaftliche
Parkierung

¹ Im Baubereich B ist die Fahrzeugeinstellhalle innerhalb des Baubereiches für Hauptbauten sowie im Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten zu erstellen. Die Zufahrt ist an die östlichen Parzellengrenze zu legen.

² Die Zugänge zur Fahrzeugeinstellhalle 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).

§ 11

Individuelle
Parkierung

¹ Offene und gedeckte Abstellplätze mit individueller Zufahrt sind in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Bereich für offene und gedeckte Parkierung“ zugelassen. Gedeckte Abstellplätze sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen.

² Innerhalb der beiden Baubereiche A und B hat die Anordnung und Gestaltung der Parkierung je nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die geforderte Einheitlichkeit umfasst die Lage zur Strasse, die Rythmisierung sowie die Ausgestaltung.

4. TEIL UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 12

Vorzonen

¹ Die im Situationsplan als Vorzonen bezeichneten Bereiche können als private Zufahrten und Hauszugänge sowie als Vorgärten, Vorplätze und dgl. genutzt werden. Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für offene und gedeckte Parkierung und auf höchstens der halben Fläche möglich, sofern sie sich gut einordnen und die Sichtzonen eingehalten werden können. Im übrigen gilt § 11 Abs. 2 SNV.

Grünräume

² Die Grünräume sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden.

³ Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) der Grünräume und der Vorzonen sind aufeinander abzustimmen, wobei überwiegend standortheimische Pflanzen zu verwenden sind. Gegenüber dem Kulturland dürfen die einzelnen Terrassenstufen maximal 1.5 m hoch sein.

⁴ Für den ganzen Baubereich B ist mit dem ersten Baugesuch ein Umgebungsplan in Form eines Gesamtkonzeptes vorzulegen, in dem die Anforderungen von Abs. 3 nachgewiesen werden.

5. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13

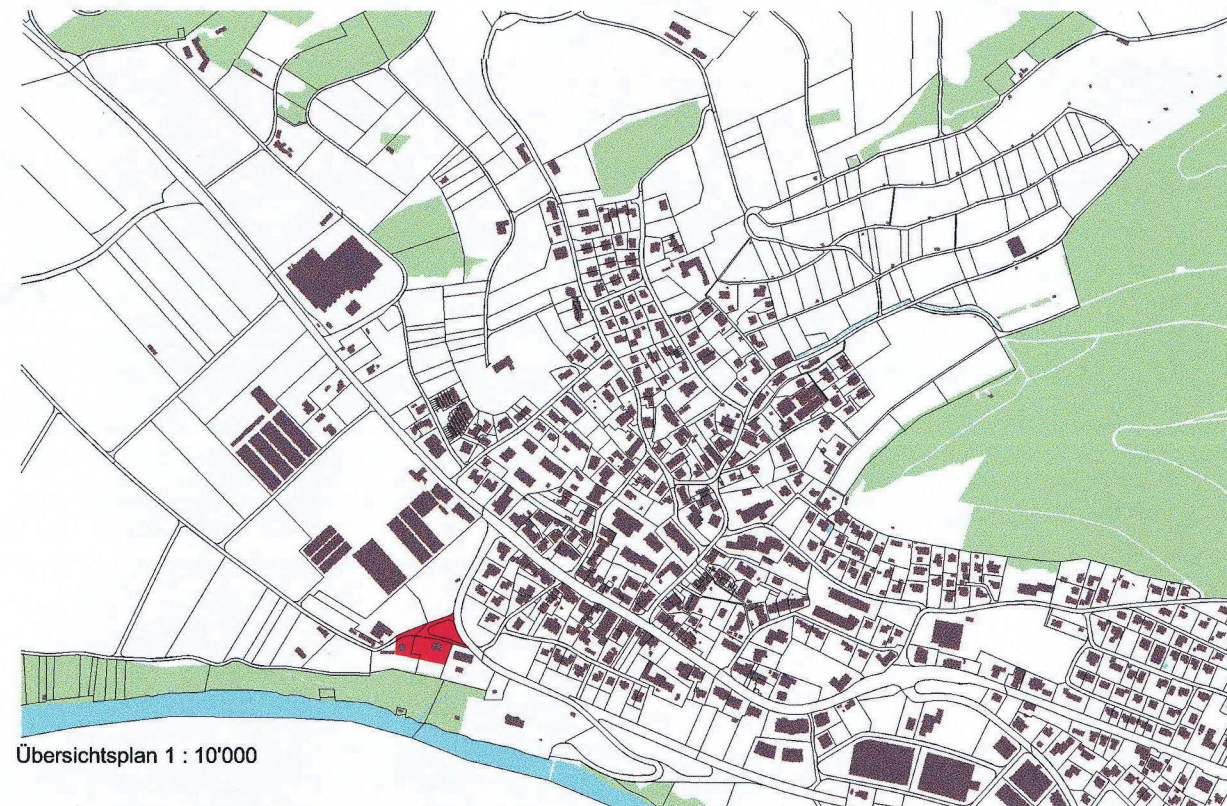
Inkrafttreten

¹ Die Sondernutzungsplanung Niederhardweg / Mülligerstrasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Sondernutzungsplanung Niderhardweg / Mülligerstrasse**Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften**

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Situationsplan 1:500Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkung vom: 13. November 2007 bis 11. Dezember 2007

Mitwirkungsbericht vom: 9. Juni 2008

Vorprüfungsbericht vom: 7. Mai 2008

Öffentliche Auflage vom: 16. Juni 2008 bis 17. Juli 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. August 2008

Der Gemeindeammann: Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. Oktober 2008

Der Stattdeschreiber:

SITUATIONSPLAN 1 : 500**PLANLEGENDE****GENEHMIGUNGSINHALT**

- Baubereich für Hauptbauten
Bereiche A + B
- Unterschreitung Strassen-
abstand gemäss § 5 Abs. 3 SNV
- Baubereich für
Zwischen- / Tiefbauten
- Bereich für offene und
gedeckte Parkierung
- Vorzonenebereich
- Grünräume
- Zufahrtsbereich Fahrzeugeinstellhalle
- Perimeter Sondernutzungsplanung

ORIENTIERUNGSINHALT

- Wohnzone W2 / W3
gemäss Bauzonenplan
- bestehende Quartierserschliessung
- bestehendes Gebäude Nr. 295
mit Besitzstandsgarantie
- Freileitung
- Abstandslinie 25m zur Freileitung
- Wald