

Birmenstorf, 29. April 2024

Publikation

Teiländerung Gestaltungsplan «Schinebüel»

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung werden die Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) öffentlich aufgelegt.

Die Entwürfe mit Erläuterungen und der Abschliessende Vorprüfungsbericht liegen **vom 2. Mai bis 31. Mai 2024** auf der Abteilung Bau und Planung Birmenstorf auf und können während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Ebenfalls sind die Unterlagen auf der Website der Gemeinde Birmenstorf www.birmenstorf.ch/aktuelles aufgeschaltet.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendung erheben. Einwendungen sind schriftlich beim Gemeinderat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Gestaltungsplan "Schinebüel"

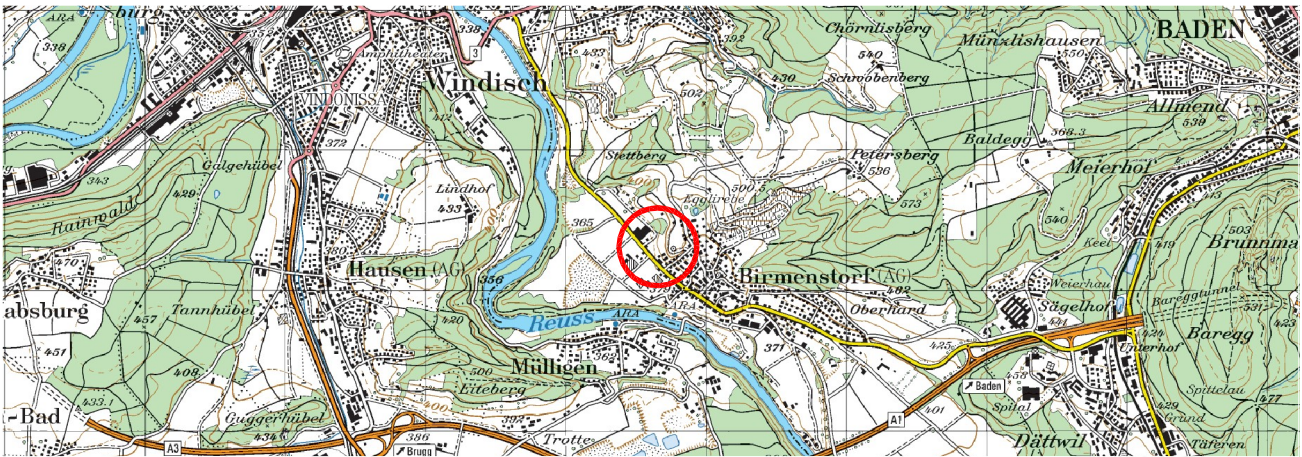
gemäss § 21 BauG

Teiländerung Situation 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Teiländerung Sondernutzungsvorschriften, Baubereiche Terrassenhäuser
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekt Terrassenaufbauten

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom:

15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Vorprüfungsbericht vom:

15. Januar 2024

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

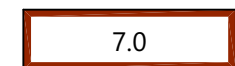
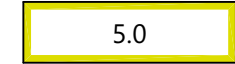



Marianne Stänz

Manuel Brunner

Genehmigung:

Legende:

Genehmigungsinhalt

| | | |
|--|---|------------------|
|  | Baubereiche Terrassenhäuser, zulässige talseitige Fassadenhöhe 7.0m | (§ 5 SNV) |
|  | Baubereiche Terrassenhäuser, zulässige talseitige Fassadenhöhe 5.0m | (§ 5 SNV) |
|  | Bereiche für Terrassenaufbauten | (§ 5 Abs. 4 SNV) |
|  | Bereich für Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus Attika | (§ 6 SNV) |
|  | Baubereich unterirdische Bauten | (§ 7 SNV) |

Orientierungsinhalt

| | | |
|--|--|---------------|
|  | Gestaltungsplanerperimeter | |
|  | Baulinien; ausgenommen bleiben Strassen, Parkplätze, Zufahrten, Wege und Plätze | |
|  | ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten Tiefgarage Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt. | (§ 7 SNV) |
|  | Erschliessungsbereich Terrassenhäuser | (§ 8 SNV) |
|  | Baubereich Lärmschutzmassnahmen / Kleinbauten | (§ 13 SNV) |
|  | Geltungsbereich Lärmschutz | (§ 14 SNV) |
|  | Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse und Gemeinschaftsbereich | (§ 15 SNV) |
|  | Anschlüsse für Fusswegverbindungen Die genaue Lage des Fussweges wird mit der Überbauung festgelegt. | (§ 16 SNV) |
|  | Bereich für Gehweg und Längsparkierung | (§§ 16/7 SNV) |
|  | Sichtlinien / Schichtzonen | |
|  | Gemeinschaftlicher Freiraum WG2 Die genaue Lage wird mit dem Gesamtkonzept definiert. | (§ 18 SNV) |
|  | Umgebungsflächen Terrassenhäuser | (§ 19 SNV) |
|  | Hecken | (§ 20 SNV) |
|  | rechtskräftige Bauzonen | |
|  | bestehende Erschliessungsstrassen | |
|  | bestehende Hauptverkehrsstrassen | |
|  | Kreiselprojekt | |
|  | Hecken unter kommunalem Schutz, Inventarnummer | |
|  | Richtkonzept | |



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

15. Januar 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.168 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Birmenstorf
Bezeichnung: Gestaltungsplan Teiländerung "Gestaltungsplan Schinebüel"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan "Teiländerung Situation 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser" 1:500
- Synopse Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 26. Mai 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 26. Mai 2023
- Protokollauszug Gemeinderat vom 12. Juni 2023
- Plan Nr. 2203.200 "Situation" 1:500 vom 8. November 2022
- Plan Nr. 2203.250 "Haus 24/28 Schnitt A-A" vom 8. November 2022
- Plan Nr. 2203.255 "Haus 26/30 Schnitt A-A" vom 8. November 2022
- Plan Nr. 2203.300 "Isometrie Haus 24/28" vom 8. November 2022
- Plan Nr. 2203.305 "Isometrie Haus 26/30" vom 8. November 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftige Gestaltungsplan (GP) "Schinebüel" (Genehmigung durch Regierungsrat am 12. August 2009) soll angepasst werden. Dazu werden neu Terrassenbereiche eingeführt und zudem der GP noch mit dem Konkordat Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der revidierten Bauverordnung (BauV) konform aktualisiert.

2. Gesamtbeurteilung

Mit der Teiländerung des rechtskräftigen GP sollen für das vorgenannte Gebiet Rahmenbedingungen für Terrassenaufbauten grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht bei Anwendung und Auswirkungen der kantonalen Definition von Terrassenhäusern (siehe Ziffer 3.3 und 3.3.2).

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen. (**Hinweis**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan (RP)

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen RP überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Planung hat keine überkommunale Bedeutung oder Auswirkung. Somit ist eine regionale Abstimmung nicht zwingend erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan (SNP)

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Terrassenhäuser – kantonale Definition

Im Vordergrund für die Beurteilung, ob ein Terrassenhaus vorliegt, steht der optische Eindruck. Daher werden gemäss Rechtsprechung nur die offenen Terrassenflächen als "Terrasse" (in Abbildung 1: grün) angerechnet. Überdeckte Teile der Terrassenfläche (a) zählen zur "zurückversetzten Gebäudeeinheit" (in Abbildung: rot/altrosa), es sei denn, es handle sich um blosser Dachvorsprünge (bis 60 cm), die dem Fassadenschutz dienen. Zur "Terrasse" zählt ferner nur die vor der Gebäudeeinheit liegende Fläche, und nicht auch allenfalls seitlich verlaufende Flächen. Übertagt die Terrasse die untere Gebäudestufe (b) darf sie ebenfalls nicht zur "Terrasse" (Terrassenfläche) gerechnet werden.

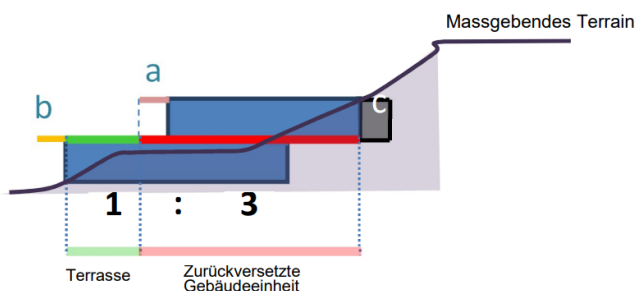


Abbildung 1: Vgl. hierzu auch den Erläuterungsbericht zur BauV-Änderung vom 25. August 2021 sowie die Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau

Bereits im Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 12. Juni 2023 steht, das Verhältnis bei den jeweiligen Gebäudestufen von der Grundfläche Terrasse zur zurückversetzten Gebäudeeinheit sei im Sinne von § 17 BauV jeweils "weitgehend ausgeschöpft". Dennoch soll nun ein Teil der noch offenen Flächen überdacht werden. Ist das Verhältnis von der Grundfläche Terrasse zur zurückversetzten Gebäudeeinheit bereits jetzt "weitgehend ausgeschöpft", stellt sich die Frage, ob § 17 BauV bei einer zusätzlichen Überdachung noch eingehalten ist. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Gebäude heute und auch künftig die kantonale Definition der Terrassenhäuser erfüllen und im vorliegenden GP künftig dieser Begriff verwendet werden soll. **(Vorbehalt)**

Aufbauten – Auswirkungen auf Ausnutzungsziffer (AZ)

Gemäss § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 5 BauV werden Sitzplätze und Dachterrassen bei der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) nur dann nicht angerechnet, wenn sie mindestens einseitig offen sind. Um dieses Kriterium zu erfüllen, muss laut langjähriger Praxis und Rechtsprechung mindestens eine ganze Seite, von Ecke zu Ecke, offengelassen werden. Im Vordergrund steht dabei die Frage, ob mit einer Vorrichtung – im Vergleich zum Zustand ohne Vorrichtung (das heisst bei vollständiger und dauerhafter Öffnung) – eine intensiviertere Nutzung des Raums ermöglicht wird.

Darüber hinaus besteht gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts das Privileg der Nichtanrechnung nicht unbeschränkt, sondern angesichts des Sinns dieser Vorschrift nur und soweit diese Flächen ein untergeordnetes Ausmass behalten. Dies, weil sich die Nichtanrechnung nur aus der Hilfsfunktion für die Hauptnutzung rechtfertigen lässt. Daher muss ein Nebenraum gegenüber der Hauptnutzung quantitativ und qualitativ in einem vernünftigen untergeordneten Verhältnis stehen; Massstab ist dabei das in der betreffenden Zone übliche, durchschnittliche Gebäude und dessen Nutzung nach objektiven, auf die Verhältnisse des durchschnittlichen Grundeigentümers abstellenden Kriterien (Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2020.74/MW/jb vom 15. Juli 2020 und dortige Hinweise).

Es ist darzulegen, dass die geplanten Überdachungen untergeordnet dimensioniert und nicht an die AZ anzurechnen sind. Falls der Nachweis nicht gelingt, wirkt sich dies auf die Frage der Abweichungen vom GP zur allgemeinen Nutzungsplanung aus, da von einer Vergrösserung der AZ auszugehen wäre. Ist das der Fall, wird der erforderliche Nachweis des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses im Planungsbericht verlangt. **(wichtiger Hinweis)**

Bemessung Höhen

Unter früherem Recht wurde die Gebäudehöhe bei terrassierten Bauten für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen (vgl. § 12 Abs. 3 Allgemeine Verordnung zum Baugesetz [ABauV]). Die Messweise gemäss IVHB ist nicht restlos klar. Zwar ist geregelt, dass auch unter dem Konkordat der IVHB bei in der Höhe oder in der Situation gestaffelten Gebäuden, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil beziehungsweise für jedes Gebäude separat ermittelt wird (Ziffer 6.1, Anhang 1, BauV). In Bezug auf die Höhen fehlt eine entsprechende Regelung.

Da das Gebäude bereits gebaut ist, wird deshalb empfohlen in § 5 Abs. 3 SNV nicht einfach den Begriff Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe zu ersetzen, sondern beispielsweise eine oder mehrere Höhenkoten festzulegen (mit der Präzisierung der entsprechenden Messpunkte), um das bestehende Gebäude wahrheitsgetreu abzubilden. **(wichtiger Hinweis)**

3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Für die Ausgestaltung der Terrassenaufbauten wurde in § 5 Abs. 4 SNV das Richtprojekt der Patrick Rüdizühli Architekten GmbH bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung als wegleitend festgelegt. Das ist grundsätzlich sinnvoll, es gilt dabei aber noch folgendes zu beachten.

Aus ortsplanerischer Sicht sind die Terrassenaufbauten in Form von Pergolen auszugestalten. Wichtig ist jedoch, dass die Aufbauten offen und nicht als zusätzliches Bauvolumen wirken. Das würde zu einem unausgewogenen Gesamteindruck mit zwei optisch konkurrierenden Körpern auf der Terrasse – dem bestehenden verputzten Vorbau und dem neuen verglasten Aufbau – führen.

Insofern wird die Option 1 (geschlossene Überdachung mit extensiver Begrünung) im Richtprojekt als kritisch eingeschätzt und die Option 3 (textiler Sonnenschutz oder begrüntes "Rankgerüst") als sinnvoller erachtet. Die Option 2 hat wahrscheinlich zur Folge, dass zusätzlich zur verglasten Fläche ein (textiler) Sonnenschutz erforderlich ist, was wiederum bezüglich der offenen Ausgestaltung der Aufbauten nicht als zielführend erachtet wird. Bei den "Rankgerüsten" ist weiter noch zu klären, wo die Pflanztröge angeordnet werden und wie einheitlich sie gestaltet werden, da diese geschlossenen Elemente das Fassadenbild beeinflussen. Insbesondere für Haus 30 und Haus 26 sollte deshalb noch eine Lösung gefunden werden. Es wird empfohlen, das massgebend wegleitende Richtprojekt einzugrenzen und den Detaillierungsgrad bezüglich "Rankgerüsten" zu erhöhen. (**Hinweis**)

3.3.2 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Folgende **Hinweise** sind noch zu beachten.

- § 2 Abs. 1 Aus rechtlicher Sicht ist keine Ergänzung der Bestimmung erforderlich. Der GP besteht weiterhin aus dem Situationsplan und den SNV. Beide Dokumente können geändert werden, ohne dass dies zwingend in den SNV erwähnt werden muss. Es ist auch nicht so, dass die vorliegende Teiländerung ausschliesslich aus einer Ergänzung besteht, weshalb "In Ergänzung zu" eher unglücklich formuliert ist. Falls die Teiländerung überhaupt erwähnt werden soll, könnte beispielsweise eine Formulierung wie folgt gewählt werden: "Der Gestaltungsplan besteht aus: Situationsplan vom xx, inkl. Teiländerung vom yy, Sondernutzungsvorschriften vom xx, inkl. Teiländerung vom yy"
- § 5 Abs. 1 Vgl. oben zur Definition von "Terrassenhäuser" (Ziffer 3.3). Falls die kantonale Definition nicht erfüllt sein sollte, wäre dieser Begriff nicht zu verwenden.
- § 5 Abs. 2 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss § 2 ABauV vorspringende Gebäudeteile die Baulinie um maximal 1,50 m überschreiten durften. Dies ist gemäss § 21 BauV nicht (mehr) der Fall, ausser der SNP lässt dies ausdrücklich zu. Sind bei der Realisierung des vorliegenden GP gemäss bisherigen SNV vorspringende Gebäudeteile erstellt worden, die die Baulinien überschreiten, müsste folglich explizit geregelt werden, dass die vorspringenden Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen.
- § 5 Abs. 3 Vgl. die Bemerkung oben zur Messweise (siehe Ziffer 3.3)
- § 5 Abs. 4 Dass die Terrassenaufbauten *über die festgelegte Fassadenhöhe* hinausgehen können, könnte zu unerwünschten Resultaten führen. Es wird empfohlen, bei der Regelung auf einen bestimmten Messpunkt der bestehenden Bebauung zu referenzieren und nicht auf die theoretisch festgelegte Fassadenhöhe. In Frage käme beispielsweise die Oberkante der Dachkonstruktion der Terrassen. (siehe Ziffer 3.3)
- § 23 GP werden nicht mehr durch den Regierungsrat genehmigt. Anders als der ursprüngliche GP, der im August 2009 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wird die vorliegende Teiländerung vom BVU genehmigt werden (§ 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Falls das Inkrafttreten der Teiländerung geregelt werden soll, wird empfohlen einen separaten Abs. 1^{bis} einzufügen, in dem die neue Zuständigkeit berücksichtigt wird.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner



**Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates
19. Sitzung vom 18. September 2023**

**235 100.2 Sondernutzungspläne; Teiländerung Gestaltungsplan "Schinebüel" /
Mitwirkungsbericht**

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat verabschiedet mit Protokoll vom 12. Juni 2023 die Entwürfe zur Teiländerung des Gestaltungsplans «Schinebüel», Baubereiche Terrassenhäuser, der Gesuchstellerin Stockwerkeigentümergeinschaft Schinebüelstrasse 24 bis 32, 5413 Birmenstorf, zur Vorprüfung an das Departement BVU, Abteilung für Raumentwicklung.

Mit der Teiländerung des Gestaltungsplans «Schinebüel» sollen im Baubereich der Terrassenhäuser in einem bestimmten Ausmass zusätzliche Terrassenaufbauten errichtet werden können und hierfür die baurechtlichen Grundlagen für eine koordinierte und auf das Erscheinungsbild der bestehenden terrassierten Gebäude abgestimmte Ausführung geschaffen werden.

Gemäss Raumplanungsgesetz vom Bund (Art. 4 RPG) und Baugesetz des Kantons Aargau (§3 BauG) unterrichtet die mit den Planungsaufgaben betraute Behörde die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung und sorgt dafür, dass diese in geeigneter Weise mitwirken kann.

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben führte der Gemeinderat daher ein Mitwirkungsverfahren während dem 15. Juni bis 15. Juli 2023 durch (Publikation im Amtsblatt Aargau und auf der Homepage der Gemeinde Birmenstorf).

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe haben folgende Personen eine Stellungnahme eingereicht:

- Kurt und Rita Schibli, Schinebüelstrasse 28d, 5413 Birmenstorf, Scheiben vom 10. und 14. Juli 2023

II. Erwägungen

Für die Erstellung der geplanten Terrassenaufbauten wurden Vorgaben verfasst, die eine koordinierte, architektonisch hochstehende und einheitliche Errichtung von Terrassenaufbauten sicherstellen sollen. Hierfür wurde ein Richtprojekt erarbeitet (durch die Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH), welches innerhalb einer gemeinsamen Architektursprache drei Optionen für die Terrassenaufbauten vorsieht und für die spätere Ausführung im Baubewilligungsverfahren als Vorgabe dienen soll. Der im bestehenden Gestaltungsplan im § 1 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) umschriebene Zweck einer architektonisch guten Einordnung der Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung soll damit beibehalten und sichergestellt werden.

Die drei Optionen der zukünftigen Terrassenaufbauten (nachstehend) besitzen verschiedenartige Überdachungen, sind aber abgesehen davon in Lage, Dimension, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung typologisch gleich und harmonisieren somit mit dem Hauptgebäude.

Option 1: geschlossene Überdachung mit Begrünung

Option 2: verglaste Überdachung (mit zwei, resp. drei Unterteilungen)

Option 3: nicht überdacht, wahlweise zusätzlich mit textilem Sonnenschutz oder mit bepflanztem Rankgerüst

Behandlung der Mitwirkungseingaben

Kurt und Rita Schibli beantragen mittels Stellungnahme vom 10. Juli 2023 sowie ergänzend vom 14. Juli 2023 einige Anpassungen. Sie machen hierzu (nachstehend) folgende Vorschläge und begründen diese. Im Weiteren stellen Sie folgende Fragen.

Vorschlag 1:

Option 4: Flexible Überdachung mit einem Lamellendach (Alu oder Glas)

oder Anpassung der

Option 2: Verglaste Überdachung (mit zwei, resp. drei Unterteilungen) oder flexible Überdachung mit Lamellen (aus Glas oder Alu)

Ein Lamellendach ist eine flexible Terrassenüberdachung, welche sich stufenlos drehen lässt und Schutz vor Sonne und Regen bietet. Die flexible Beschattung sorgt für eine angenehmes Klima auf der Terrasse.

Vorschlag 2:

Bei allen Optionen ist ein textiler Sonnenschutz auch senkrecht möglich.

Mit einem senkrechten Sonnenschutz kann gegen Abend bei niedrigem Sonnenstand, insbesondere bei den fassadenbündigen Überdachungen, wo davor kein Sonnenschirm aufgestellt werden kann, eine Beschattung gewährleistet werden.

Vorschlag 3:

Beide Stützen sollen vorne bündig an der Überdachung auf den Boden montiert werden können (innerhalb der Brüstung).

Die Montage der Stützen auf der Brüstung kann zu Problemen führen (siehe beiliegendes Merkblatt und E-Mail eines Anbieters). Jedenfalls würde der Anbieter Thermogreen AG die Verantwortung dafür nicht übernehmen. Durch die Montage beider Stützen auf dem Boden kann auch die Entwässerung der Terrassenüberdachung sauber gelöst werden.

Fragen:

- Ist der Sonnenschutz bei Option 2 auch oberhalb des Glases möglich?
- Gibt es nähere Vorgaben zur Konstruktion?
- Können Anbieter frei gewählt werden?

Der Gemeinderat nimmt zu den Vorschlägen und Fragen wie folgt Stellung:

Vorschlag 1:

Ein Lammellendach soll nicht möglich sein. Mit den geplanten Terrassenaufbauten sollen gegen Sonne und Hitze geschützte Plätze geschaffen werden. Die damit stattfindende volumetrische Ausdehnung auf den Terrassen soll die gesamte Gebäudevolumetrie und das rechtmässige Terrassenverhältnis (Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassen bei terrassierten Bauten) möglichst wenig beeinträchtigen. Die Überdachungen müssen daher möglichst offen und nicht wie zusätzliche Bauvolumen wirken. Ein Lammellendach erfüllt die Auflagen an eine leichte, offene, transparente oder begrünte Überdachung nicht und widerspricht dem gewünschten Erscheinungsbild.

Ein Sonnenschutz auch oberhalb einer Glasüberdachung ist möglich. § 5 Abs. 4, zweiter Spiegelstrich, in den SNV, verbietet dies nicht und wird zur besseren Verständigung wie folgt angepasst:

- Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer dreiteiligen Verglasung (nach Bedarf inkl. einem textilem Sonnenschutz) oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.

Dasselbe gilt auch für einen senkrechten textilen Sonnenschutz. Hierzu werden die SNV wie folgt angepasst:

- Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztes Rankgerüst und generell einen mobilen textilen Sonnenschutz aufweisen.

Den Vorschlag, dass bei den Terrassen, bei welchen die Überdachung an die Brüstung angrenzt, die Stützen nicht auf die Brüstung, sondern aus technischen Gründen davor auf den Boden gestellt werden sollen (Anbieter Thermogreen erachtet eine Befestigung auf der Brüstung als nicht möglich), lehnt der Gemeinderat ab. Damit wird die einheitliche Konzeption der geplanten Überdachungen aufgelöst und der architektonische Eindruck in unerwünschter Weise verändert. Gemäss der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH, welche das Richtprojekt erarbeitete, gibt es für diese Details durchaus technische Möglichkeiten.

Bezüglich näheren Vorgaben zur Konstruktion, gibt der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften usw. lediglich die Typologie vor. Die Details zur Ausführung sind Gegenstand des nachfolgenden Baugesuchsverfahrens.

Die Anbieter für die Ausführung können grundsätzlich frei gewählt werden. Diese haben sich bei der Ausführung an die vorgenannten Vorgaben und Bestimmungen des Gestaltungsplans (Planungsbericht, SNV usw.) zu halten.

III. Entscheid

1. Der Gemeinderat dankt den Mitwirkenden für Ihre Beiträge und entscheidet darüber gemäss den vorgenannten Erwägungen.
2. Der Entscheid ist Bestandteil des weiteren Verfahrens und der zum gegebenen Zeitpunkt stattfindenden öffentlichen Auflage.
3. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Protokollauszüge

- Herr und Frau Kurt und Rita Schibli, Schinebuelstrasse 28d, 5413 Birmenstorf
- Stockwerkeigentümer Schinebuelstrasse 24 bis 32, 5413 Birmenstorf c/o Frau Michaela Egloff, Schinebuelstrasse 24a, 5413 Birmenstorf
- Arcoplan klg, Herr Paul Keller, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Urs Rothlin, Vizeammann (ms teams)
- Abteilung Bau und Planung (Aktenführung)

GEMEINDERAT BIRMENSTORF



Marianne Stänz
Gemeindeammann



Manuel Brunner
Gemeindeschreiber



Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH
 dipl. Architekten ETH FH SIA
 Badstrasse 11 | 54008 Emmetbaden
 T +41 56 520 70 50
 www.ruedisuli.com
 info@ruedisuli.com

Gestaltungsplanrevision TH Birmenstorf

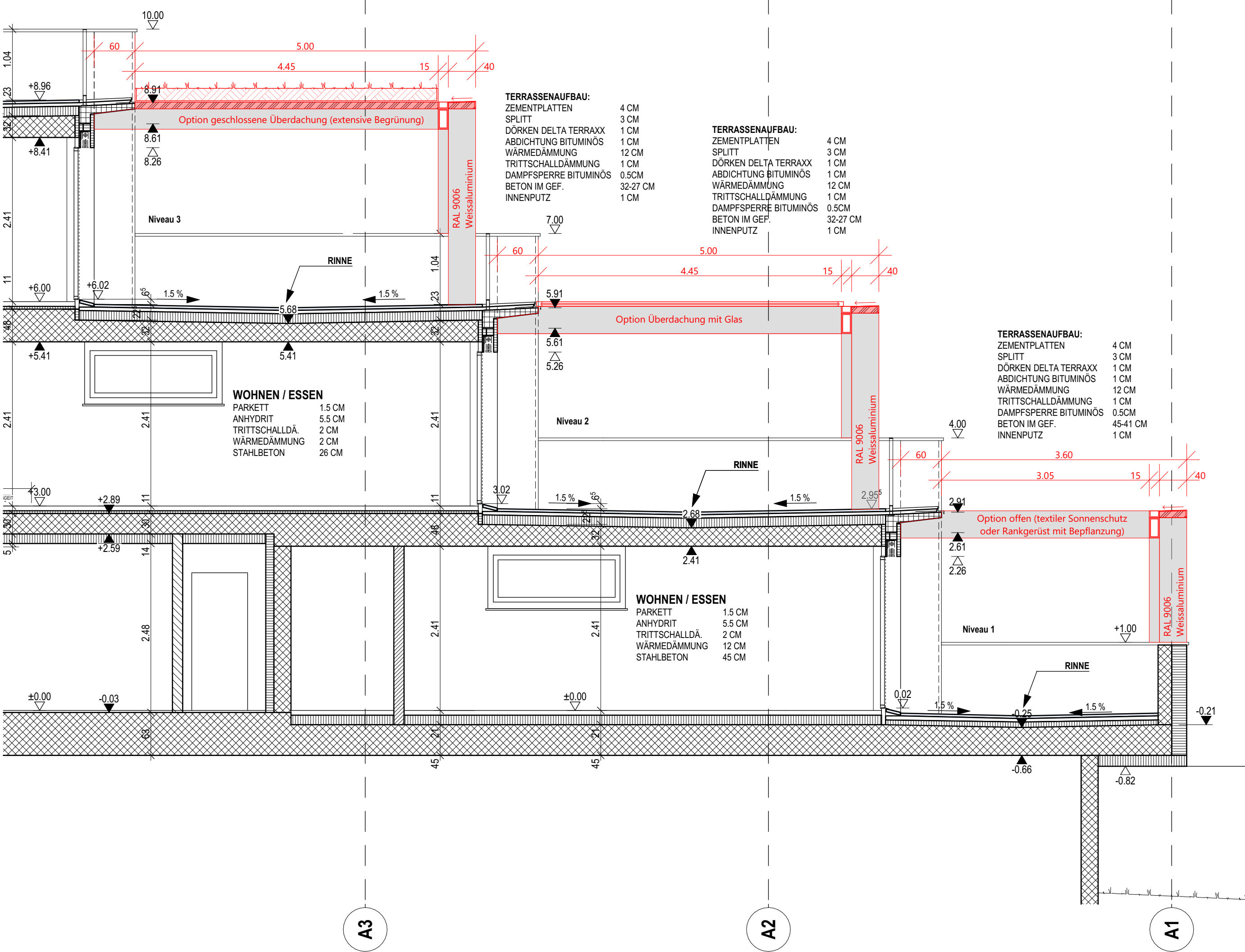
Situation

Gestaltungsplan

| | |
|--------|-------------------|
| PL Nr. | 2203.200 |
| Mst. | 1:500 |
| Gez. | re |
| Datum | 08.11.2022 |
| Rev. | |
| Format | A3 |
| m ü.M. | +/- 0.00 = 376.25 |

Legend for plan status:

- Bestand (Grey square)
- Abbruch (Yellow square)
- Neu (Red square)



Gestaltungsplanrevision TH Birnenstorf

Haus 24/28 Schnitt A-A

Gestaltungsplan

Pl. Nr. 2203.250

Mst. 1:50

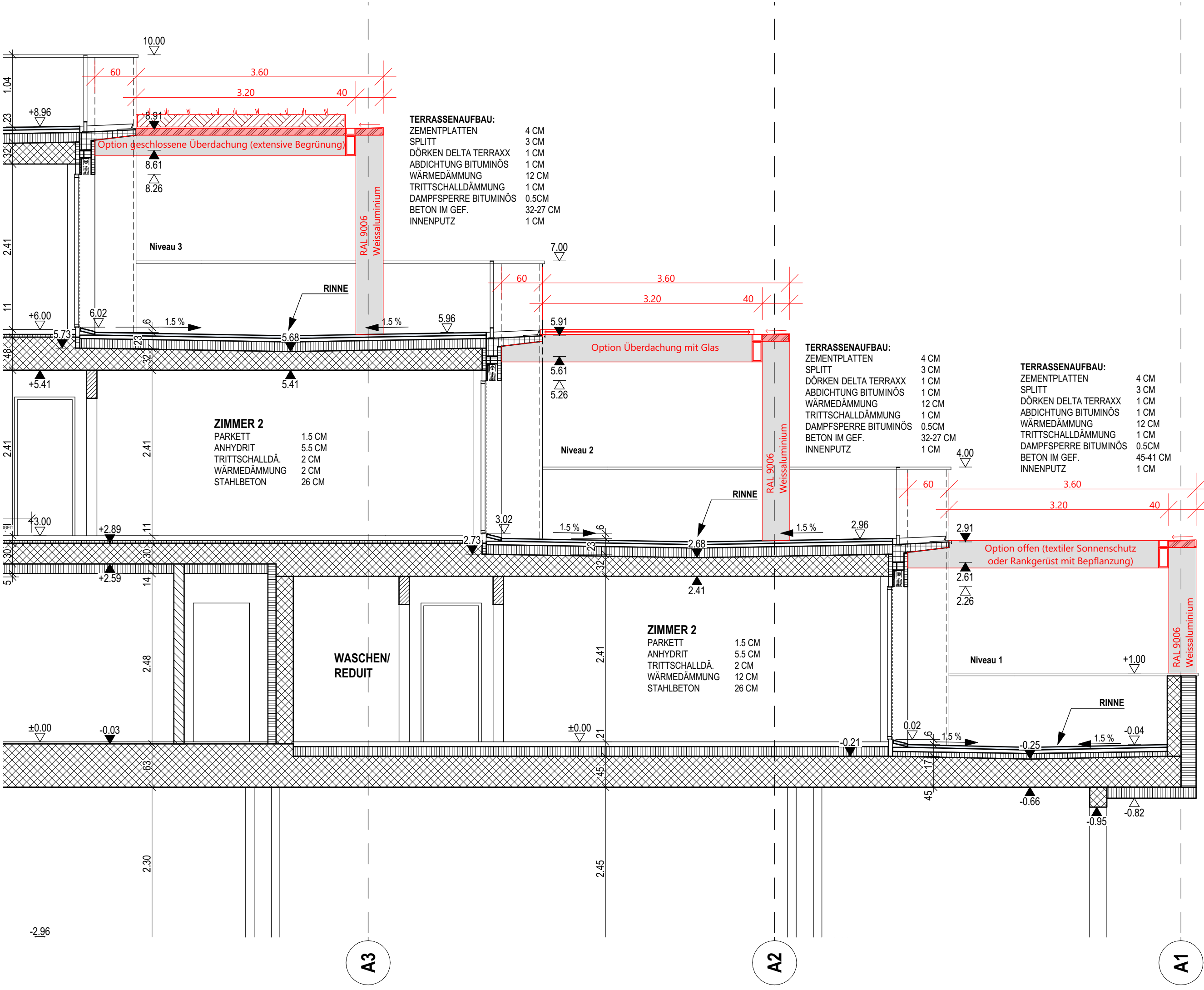
Gez. re

Datum 08.11.2022

Rev.

Format A3

m ü.M. +/- 0.00 = 376.25



TERRASSENANFBAU:
 ZEMENTPLATTEN 4 CM
 SPLITT 3 CM
 DÖRKEN DELTA TERRAXX 1 CM
 ABDICHTUNG BITUMINÖS 1 CM
 WÄRMEDÄMMUNG 12 CM
 TRITTSCHALLDÄMMUNG 1 CM
 DAMPFSPERRE BITUMINÖS 0.5CM
 BETON IM GEF. 32-27 CM
 INNENPUTZ 1 CM

TERRASSENANFBAU:
 ZEMENTPLATTEN 4 CM
 SPLITT 3 CM
 DÖRKEN DELTA TERRAXX 1 CM
 ABDICHTUNG BITUMINÖS 1 CM
 WÄRMEDÄMMUNG 12 CM
 TRITTSCHALLDÄMMUNG 1 CM
 DAMPFSPERRE BITUMINÖS 0.5CM
 BETON IM GEF. 32-27 CM
 INNENPUTZ 1 CM

TERRASSENANFBAU:
 ZEMENTPLATTEN 4 CM
 SPLITT 3 CM
 DÖRKEN DELTA TERRAXX 1 CM
 ABDICHTUNG BITUMINÖS 1 CM
 WÄRMEDÄMMUNG 12 CM
 TRITTSCHALLDÄMMUNG 1 CM
 DAMPFSPERRE BITUMINÖS 0.5CM
 BETON IM GEF. 45-41 CM
 INNENPUTZ 1 CM

ZIMMER 2
 PARKETT 1.5 CM
 ANHYDRIT 5.5 CM
 TRITTSCHALLDÄ. 2 CM
 WÄRMEDÄMMUNG 2 CM
 STAHLBETON 26 CM

ZIMMER 2
 PARKETT 1.5 CM
 ANHYDRIT 5.5 CM
 TRITTSCHALLDÄ. 2 CM
 WÄRMEDÄMMUNG 12 CM
 STAHLBETON 26 CM

**WASCHEN/
REDUIT**

Neu
Abbruch
Bestand

| | |
|---------|-------------------|
| PL. Nr. | 2203.255 |
| Mst. | 1:50 |
| Gez. | re |
| Datum | 08.11.2022 |
| Rev. | |
| Format | A3 |
| m ü.M. | +/- 0.00 = 376.25 |

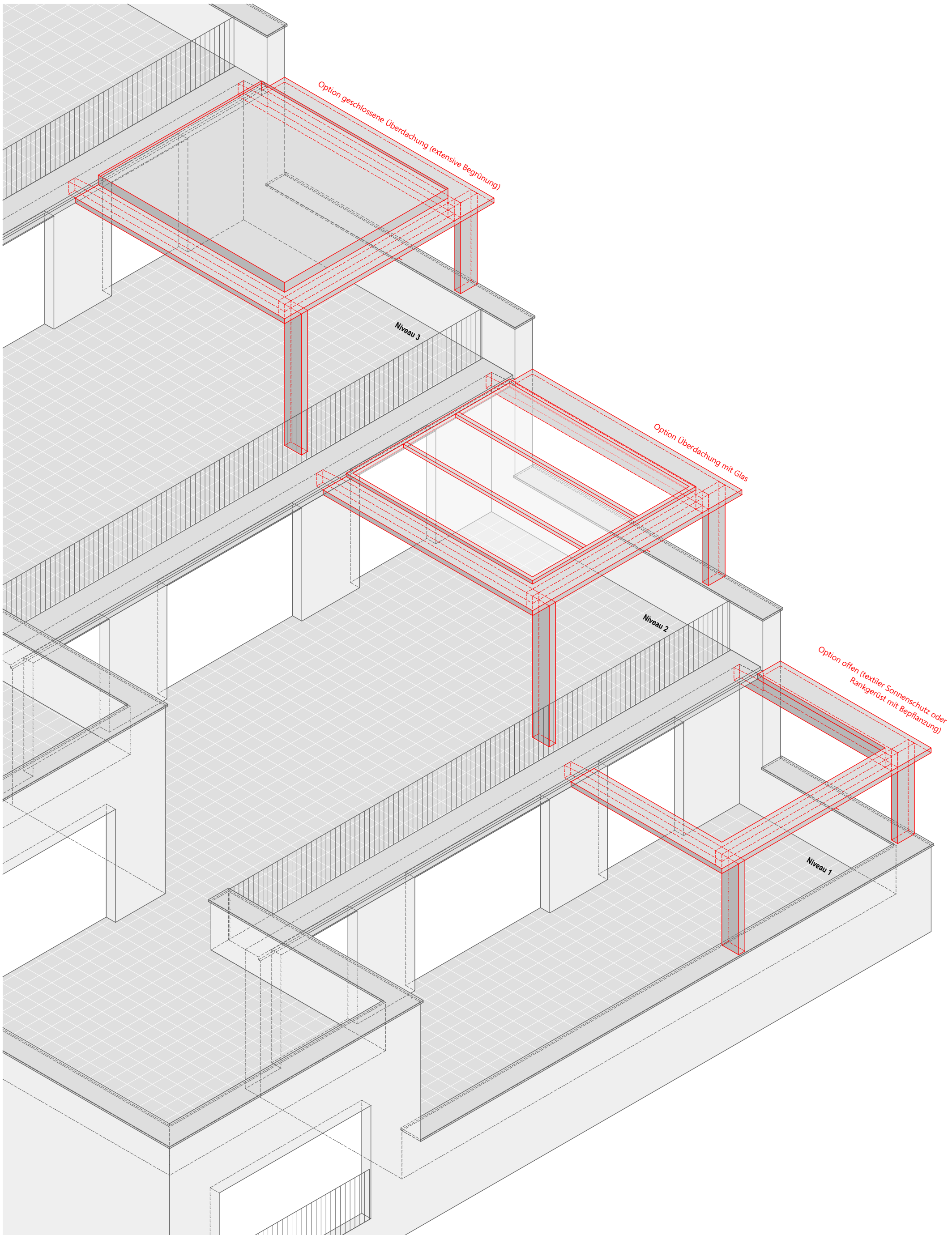
Gestaltungsplanrevision TH Birnenstorf

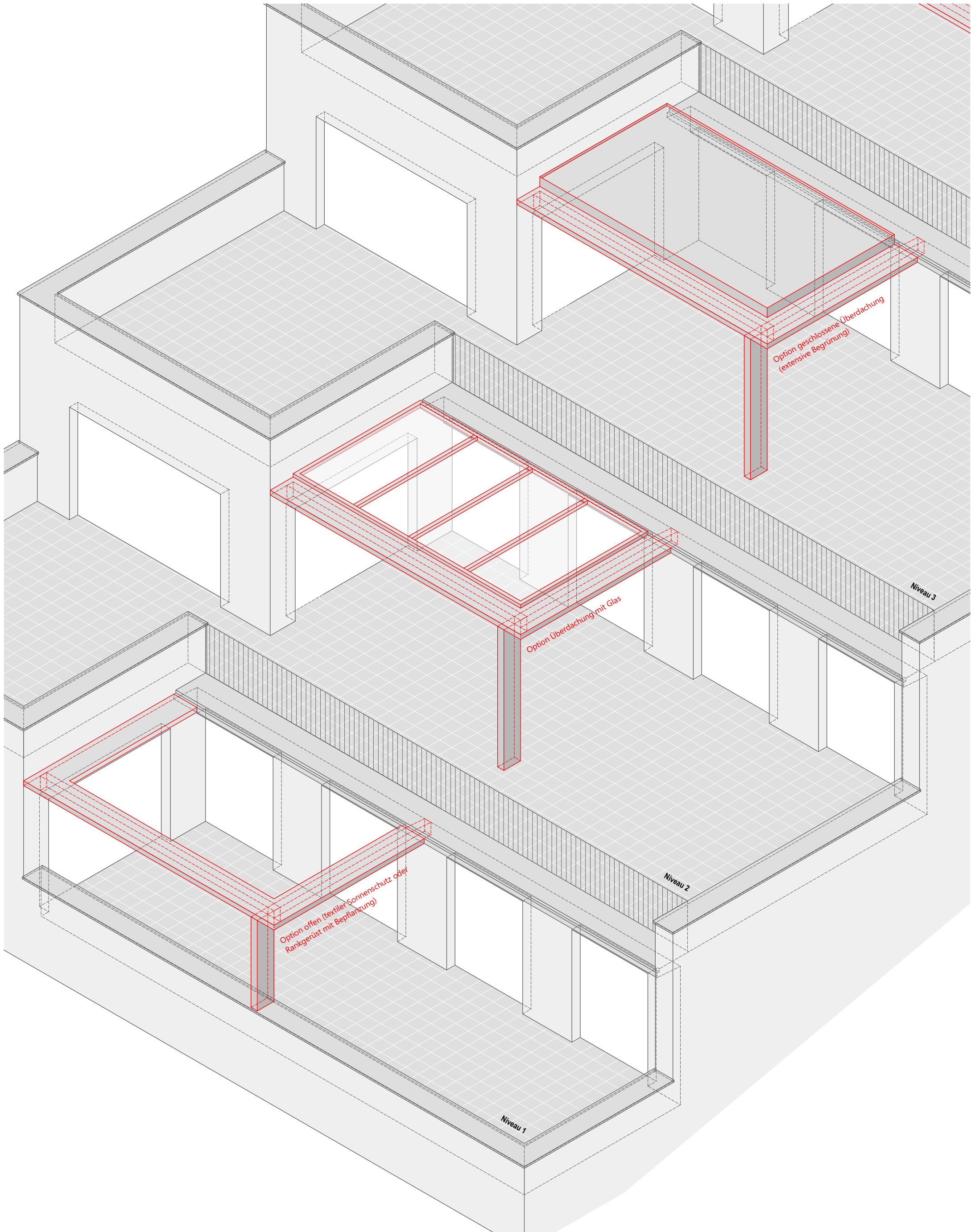
Haus 26/30 Schnitt A-A

Gestaltungsplan



Patrick Rüdüsülü Architekten GmbH
 dipl. Architekten ETH FH SIA
 Badstrasse 11 | 5408 Ennetbaden
 T +41 56 520 70 50
 www.ruedisuli.com
 info@ruedisuli.com





Gemeinde Birmenstorf

Teiländerung Gestaltungsplan «Schinebuel»

Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassungen an IVHB-Regelungen

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Situationsplan mit nordöstlichem Baubereich Terrassenhäuser

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Ausgangslage, Problemsituation | 1 |
| 2 | Bau- und planungsrechtliche Situation | 1 |
| 2.1 | Rechtskräftige Nutzungsplanung | 1 |
| 2.2 | Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel» | 1 |
| 3 | Richtprojekt Patrick Rüdisüli Architekten GmbH | 2 |
| 4 | Inhalte des Gestaltungsplans | 5 |
| 4.1 | Grundsätzliches | 5 |
| 4.2 | Anpassungen aus Richtprojekt | 5 |
| 5 | Fazit und Interessensabwägung | 6 |
| 5.1 | Rechtsbeständigkeit | 6 |
| 5.2 | Neue Wohnbedürfnisse | 6 |
| 5.3 | Orts- und Landschaftsbild | 7 |
| 6 | Verfahrensschritte | 8 |
| 6.1 | Ablauf / Terminprogramm | 8 |
| 6.2 | Mitwirkung der Bevölkerung | 8 |
| 6.3 | Kantonale Vorprüfung | 8 |
| 6.4 | Öffentliche Auflage | 10 |
| 6.5 | Beschlussfassung / Genehmigung | 10 |

Beilage

Richtprojekt der Patrick Rüdisüli Architekten GmbH vom 8. November 2022

Auftraggeber

Stockwerkeigentümer
Schinebüelstrasse 24 bis 32
5413 Birmenstorf

Auftragnehmer

| | |
|---------------------|--|
| arcoplan klg | Patrick Rüdisüli Architekten GmbH |
| Limmatauweg 9 | Badstrasse 11 |
| 5408 Ennetbaden | 5408 Ennetbaden |

Verfasser

Patrick Rüdisüli, Architekt ETH FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Dokument

153-7-pb-gp-schinebühl-2023-01-11

1 Ausgangslage, Problemsituation

Die Wohnüberbauung nordöstlich der Schinebüelstrasse wurde auf Basis des Gestaltungsplans «Schinebüel» erstellt. Es handelt sich dabei um fünf Terrassenhäuser (Schinebüelstrasse 24, 26, 28, 30 und 32), welche am Hang unterhalb der evangelisch-reformierten Kirche liegen.

Die Bewohnerschaft möchte die Terrassen der einzelnen Wohnungen mittels Aufbauten (Pergolas) besser nutzbar gestalten. Der bestehende Gestaltungsplan «Schinebüel» lässt solche Aufbauten nicht zu, weil in den Baufeldern Terrassenhäuser die Höhen begrenzt sind. Um zusätzliche Aufbauten baurechtlich auf eine legitime Basis stellen zu können, muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Dies muss unter Beachtung von qualitativen Anforderungen geschehen. Nebst der grundsätzlichen baulichen Konzeption tragen auch Sekundärbauteile - wie die mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Terrassen und Vorbauten - zur bewilligten architektonischen Qualität bei. Dies bedeutet, dass zuerst eine auf diesem Qualitätsstandard beruhende architektonische Konstruktion entwickelt werden musste, die als Vorgabe für die gesamte als Einheit bewilligte Wohnüberbauung gilt.

Mit einer Teiländerung des Gestaltungsplans «Schinebüel» wird die baurechtliche Grundlage für eine koordinierte und auf das Erscheinungsbild der bestehenden terrassierten Gebäude abgestimmte Erstellung der zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten geschaffen. Gleichzeitig sind entsprechende Qualitätsstandard zu sichern.

2 Bau- und planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Gestaltungsplanareal «Schinebüel» befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf in der Wohnzone W2 und in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 1. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. April 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde noch auf der Basis der aus dem Jahr 2005 stammenden Nutzungsplanung der Gemeinde Birmenstorf erstellt.

2.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel»



Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde am 12. August 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Die darin vorgesehene Bebauung wurde darauf basierend erstellt.

Gemäss § 5 Abs. 3 SNV beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Terrassen (beige umrandet im Situationsplan 1:500) 5.0 m bzw. 7.0 m. Die geplanten Terrassenaufbauten überschreiten diese Höhen. Zudem entsprechen die verwendeten Begriffe und Messweisen teilweise nicht mehr dem nun geltenden Bau- und Planungsrecht.

Rechtskräftiger Situationsplan 1:500 (verkleinert), Ausschnitt

3 Richtprojekt Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Das in § 1 SNV umschriebene Zweck des Gestaltungsplans «Schinebüel» soll unverändert beibehalten werden. Der Gestaltungsplan verfolgt folgendes Ziel: *Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Begebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.*

Dazu sind für die Erstellung der geplanten Terrassenaufbauten in geeigneter Weise Regelungen zu erlassen, die eine koordinierte, architektonisch hochstehende und einheitlichen Gestaltungsregeln Errichtung sicherstellen. Als Grundlage dazu hat die Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH aus Ennetbaden ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses wurde von der auftraggebenden Behörde angenommen.

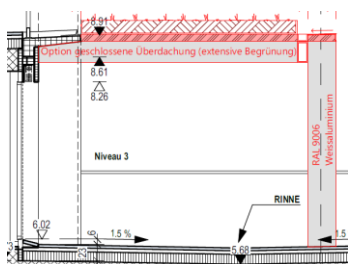
Das Richtprojekt wurde in mehreren Etappen erarbeitet und mit dem Fachgutachter der Gemeinde besprochen. Wegleitend für die Qualitätssicherung im Gestaltungsplan und für die spätere Ausführung im Baubewilligungsverfahren sind die Pläne der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH, datiert vom 08.11.2022:

- Nr. 2203.200, Situation 1:500
- Nr. 2203.250, Haus 24/28 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.255, Haus 26/30 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.300, Haus 24/28 Isometrie, 1:70
- Nr. 2203.305, Haus 26/30 Isometrie, 1:70

Das Richtprojekt sieht innerhalb einer gemeinsamen Architektursprache drei Optionen für die Terrassenaufbauten vor:

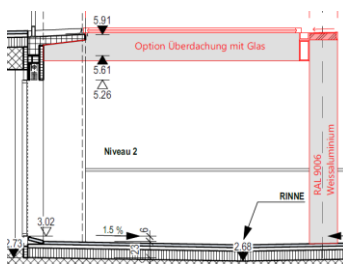
Option 1:

geschlossene Überdachung mit extensiver Begrünung



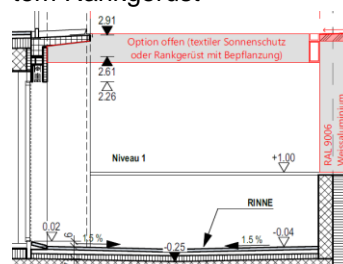
Option 2:

verglaste Überdachung (mit zwei, resp. drei Unterteilungen)



Option 3:

Nicht überdacht. Wahlweise zusätzlich mit textilem Sonnenschutz oder mit bepflanzttem Rankgerüst



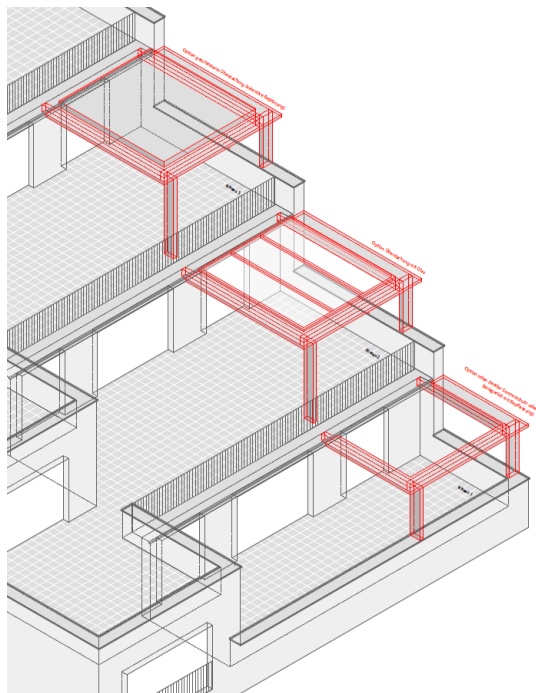
Die Terrassenaufbauten der drei Optionen sind in Lage, Dimension, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung typologisch gleich und mit den Hauptgebäuden harmonisierend geplant.



Alle Seiten der Terrassenaufbauten müssen offen bleiben. Einzig seitlich, in der dem Hang folgenden Aussenfassade, können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden.

Skizze Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Für die grundrisslichen Dimensionen sind an die unterschiedlichen Gebäude angepasste Masse vorgesehen:

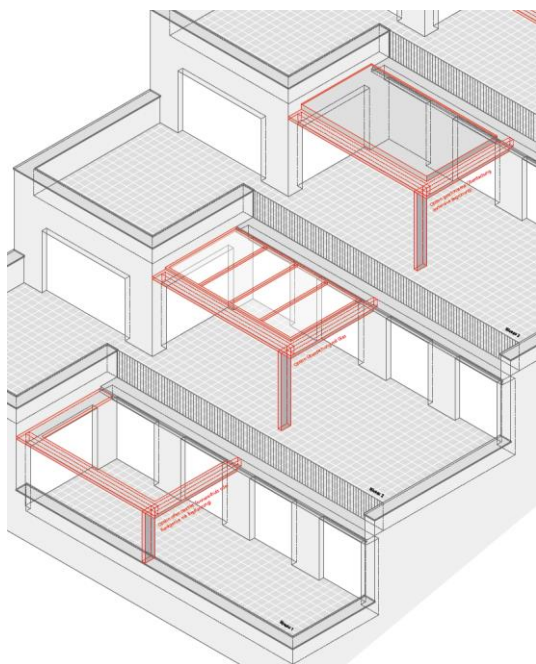


Bei den Häusern Nr. 24, 28 und 32 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 5.00 m in der Breite, gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 5.00 m (unterste Wohnungen: 3.60 m) in der Länge, gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt jeweils fassadenbündig an der Südostseite der Terrasse und talseitig bis zum Geländer bzw. bis zur Brüstung.

Die Terrassenaufbauten sind in einer Reihe angeordnet und jeweils den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen vorangestellt.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH



Bei den Häusern Nr. 26 und 30 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 6.00 m in der Breite gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 3.60 m in der Länge gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt auf der Nordwestseite der Terrasse bzw. in der Mitte der jeweiligen Terrassenzeile. Einzig die beiden untersten Terrassenaufbauten reichen bis zur Brüstung. In den oberen Terrassenwohnungen bleibt entlang des Geländers ein Durchgang offen.

Die Terrassenaufbauten sind ebenfalls in einer Reihe angeordnet und jeweils seitlich zu den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen platziert.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Die Höhe der Terrassenaufbauten wird durch die Oberkante der horizontalen Träger bestimmt, welche gleich hoch sein muss wie die Oberkante des auskragenden Betonabschlusses des Dachrands.

Die Erstellung einer Terrassenaufbaute bleibt für jede Wohneinheit freiwillig. Jede Eigentümerschaft kann sich zudem für eine der drei Dachvarianten entscheiden. Die Erstellung einer Dachaufbaute ist baubewilligungspflichtig.

Architektonische Prinzipien: Die Terrassenaufbauten sind als Erweiterungen der bestehenden Vordächer zu verstehen. Dabei werden bereits vorhandene architektonische Elemente in der Terrassenüberbauung (Vordächer/ seitliche Wandscheiben) übernommen. Es entsteht eine feine Platten-Stützen-Konstruktion, die als ein prägnantes, einheitliche Gerüst wirkt, ohne massig in Erscheinung zu treten. Die Terrassenüberdachungen erhalten eine Tiefe, wobei die Wände offenbleiben. Einzig an der dem Hang folgenden Aussenfassade können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden. Dies betrifft die Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32. Verglasungen der Wände nicht zulässig und würden architektonisch als Fremdkörper wirken. Bei den Überdachungen kann eine der vorne beschriebenen Optionen gewählt werden. Entsprechend können z.B. geschlossene Überdachungen auch begrünt werden und tragen so zur natürlichen Kühlung der gesamten Überbauung/ Umgebung

Gemäss § 17 BauV sind Terrassenhäuser in der Höhe gestaffelte Gebäude (Ziff. 6.1 Anhang 1 IVHB), wenn die Gebäudeebenen der Hangneigung nach versetzt sind und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt. Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, sind nicht mitzurechnen. Die Überprüfung der baurechtlichen Anforderungen an Terrassenhäuser ergibt folgendes:

Heutige Situation Zeilen 24, 26, 28, 30

| Zeilen 24, 26, 28, 30 | Grundfläche | Verhältnis |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² | 1.86 |
| Terrasse | 106.56 m ² | |

Zukünftige Situation

| Zeilen 26, 30 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 25.20 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² + 25.20 m ² = 223.56 m ² | 2.75 |
| Terrasse | 106.56 m ² - 25.20 m ² = 81.36 m ² | |

| Zeilen 24, 28 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 28.00 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² + 28.00 m ² = 226.36 m ² | 2.75 |
| Terrasse | 106.56 m ² - 28.00 m ² = 78.56 m ² | |

Fazit: Bei den Zeilen 24,26,28 und 30 ist das Verhältnis zwischen Terrasse und Gebäudeeinheit auch mit Überdachungen nach wie vor eingehalten.

Heutige Situation

| Zeile 32 | Grundfläche | Verhältnis |
|----------------|-----------------------|------------|
| Gebäudeeinheit | 138.20 m ² | 2.33 |
| Terrasse | 59.20 m ² | |

Zukünftige Situation

| Zeile 32 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 28.00 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 138.20 m ² + 28.00 m ² = 166.20 m ² | 5.32 |
| Terrasse | 59.20 m ² - 28.00 m ² = 31.20 m ² | |

Fazit: Bei der Zeile 32 ist das Verhältnis zwischen Terrasse und Gebäudeeinheiten mit Überdachungen nicht mehr eingehalten. Dies bedeutet, dass entweder auf Überdachungen zu verzichten ist oder dass diese bis max. im Verhältnis 1:3 erstellt werden dürfen.

4 Inhalte des Gestaltungsplans

4.1 Grundsätzliches

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» soll nur so weit angepasst werden, um die zusätzlich geplanten Terrassenaufbauten zu ermöglichen. Weitere materielle Anpassungen sind nicht vorgesehen.

Gemäss § 64 Abs. 1bis BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Deshalb erfolgt eine generelle Anpassung an die IVHB-Regelungen, so dass der Gestaltungsplan auch formell wieder den geltenden baurechtlichen Bestimmungen entspricht.

4.2 Anpassungen aus Richtprojekt

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» wird im Rahmen der Teiländerung wie folgt angepasst:

Situationsplan 1:500:

- Ergänzung von 5 Bereichen für Terrassenaufbauten (blau schraffiert) mit Verweis auf den neuen § 5 Abs. 4 SNV.
- Legende: Begriffliche Anpassungen an IVHB-Regelungen
«Baufelder» durch «Baubereiche» (BauV Anhang 1 Ziffer 7.4) ersetzt,
«Bereich für 3-geschossige Bauten» durch «Bereich für Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus Attika» ersetzt (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).

Sondernutzungsvorschriften:

- Ergänzung **§ 2 SNV** mit [Hinweis auf die](#) Teiländerung Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften als zusätzlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes «Schinebüel»
- Anpassung **§ 5 Abs. 1 bis 3 SNV** an die IVHB-Regelungen
Abs. 1: «Baufelder» durch «Baubereiche» ersetzt. Bisheriger 2. Satz aufgehoben (*Sie sind in der Höhe zu terrassieren*), da diese Formulierung mit dem neu im Abs. 1 verwendeten Begriff «Terrassenhäuser» (§ 17 BauV) abgedeckt ist.
Abs. 2: «vorspringende Gebäudeteile» neu auf Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV bezogen [mit der Klarstellung, dass sie die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen](#).
Abs. 3: «Gebäudehöhe» durch «talseitige Fassadenhöhe» ersetzt (BauV Anhang 1 Ziffer 5.2) / Baufelder durch Baubereiche Terrassenhäuser ersetzt
- Ergänzung mit neuem **§ 5 Abs. 4 SNV**; Umschreibung des zusätzlichen Bereiches für Terrassenaufbauten:
Festlegung der zusätzlich möglichen **Gebäudevolumen** (in Kombination mit der Darstellung im Situationsplan)
Definition der **architektonischen Prinzipien**; abgestimmt auf die bestehenden Terrassenhäuser, typologische Merkmale der Terrassenaufbauten gestützt auf das Richtprojekt
Verweis auf **wegleitende Funktion** des **Richtprojekts** der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH vom 8. November 2022.
- **§ 6 SNV:** «3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss» ersetzt durch «Gebäude mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss» (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).
- **§ 7 Abs. 1 SNV:** «Baufeldes Tiefgarage unterirdisch» ersetzt durch «Baubereich unterirdische Bauten» (Baubereich; BauV Anhang 1 Ziffer 7.4 / unterirdische Bauten; BauV Anhang 1 Ziffer 2.4)
- **§ 11 SNV:** «anrechenbare BGF» ersetzt durch «anrechenbare Geschossfläche» (§ 32 BauV)

- **§ 12 SNV**; Ermöglichung Ausnahme für die Terrassenaufbauten, nicht zwingende Dachbegrünung.
- **§ 23 SNV**; Ergänzung dieser Teiländerung als Bestandteil einer dafür notwendigen kantonalen Genehmigung [durch das zuständige kantonale Departement](#).

5 Fazit und Interessensabwägung

5.1 Rechtsbeständigkeit

Sondernutzungsplanungen sind in der Regel auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt, gelten aber auf unbestimmte Zeit, respektive bis zu einer allfälligen Änderung. Vorliegend wurden die Ziele des Gestaltungsplans durch die Bebauung des Perimeters bereits umgesetzt. Sollen wie im vorliegenden Fall neue bauliche Bedürfnisse abgedeckt werden, welche mit den rechtskräftigen Bestimmungen des r Gestaltungsplans nicht umsetzbar sind, ist abzuwägen, ob eine (Teil-)Änderung vorgenommen werden soll. Solche Änderungen müssen gut begründet sein und sollen die Ziele des Gestaltungsplans nicht wesentlich verändern.

Die ergänzten Bestimmungen des Gestaltungsplanes dienen nun vorwiegend der Ermöglichung von Terrassenaufbauten mit grösstmöglichem Erhalt der Qualitäten.

Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes «Schynebüel» erfolgt rund 13 Jahre nach der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die dazugehörige Planungsarbeit ist jedoch noch ein paar Jahre älter. Der übliche Planungshorizont gemäss Raumplanungsgesetz ist damit bereits annähernd ausgeschöpft und die Forderung nach einer angemessenen Rechtsbeständigkeit wird in genügendem Masse erfüllt, zumal auch die angebehrte Anpassung (relativ kleinteilige Terrassenaufbauten) keine massive Veränderung darstellt.

5.2 Neue Wohnbedürfnisse

Die Wohnungen der Terrassenhäuser weisen relativ grossflächige Terrassen auf. Durch die Ausrichtung gegen Westen und den weitgehend fehlenden Beschattungselementen sind die Terrassen in der warmen Jahreszeit aber nur bedingt nutzbar. Die mit Zementplatten belegten Terrassen heizen sich auf und erzeugen ein ungünstiges Mikroklima. Angesichts der Klimaveränderung dürften sich die Hitzetage künftig häufen. Ein solches Szenario war vor über zehn Jahren noch nicht so gegenwärtig wie heute. Ein Witterungsschutz gegen Regen fehlt auf den Terrassen ebenfalls. Die Nutzung der Terrassen, ein elementares Merkmal von Terrassenhäusern, ist damit stark eingeschränkt.



Fotos Bestand Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

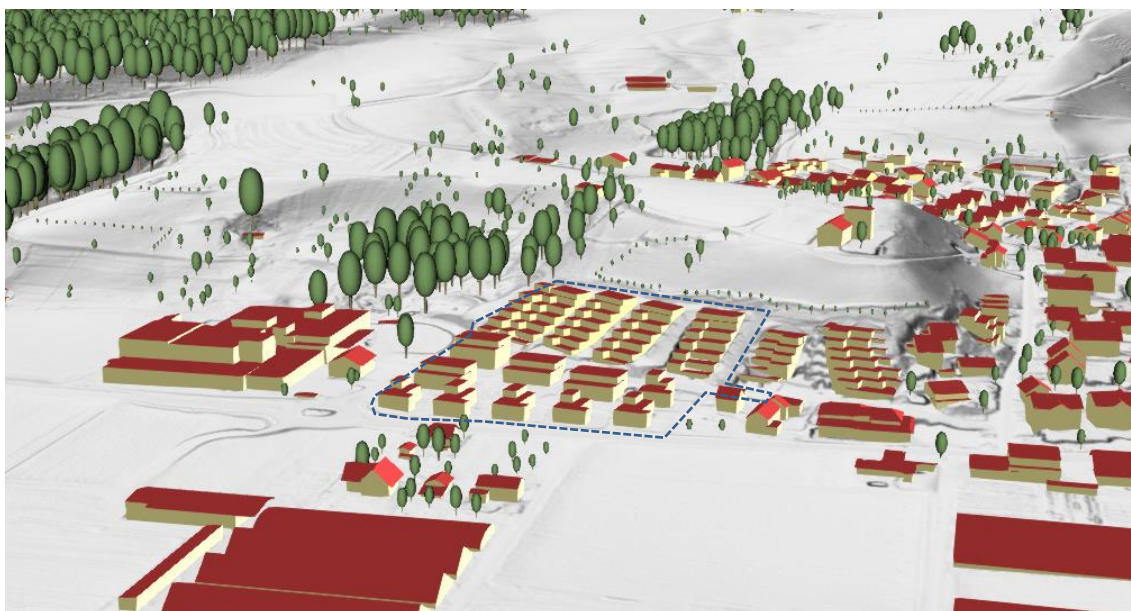
Die mit dieser Teiländerung des Gestaltungsplanes zu ermöglichenden Terrassenaufbauten wirken je nach Ausführung gegen Sonnenbestrahlung, gegen Regen oder gegen beides. Damit wird die Benutzbarkeit der Terrassen deutlich verlängert. Dies entspricht den heutigen

Wohnbedürfnissen insofern, als der Aufenthalt im Freien attraktiv und gesucht ist. Insgesamt kann der Wohnkomfort gesteigert werden.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt im Quartier Schinebüel der Gemeinde Birmenstorf. Das Quartier schliesst das bewohnte Siedlungsgebiet in der Ebene gegen Norden ab. Prägend ist der Boll, auf welchem die weitherum sichtbare, solitär stehende evangelisch-reformierte Kirche (kantonales Denkmalschutzobjekt) steht. Sie ist von Rebbaugelände und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Direkt nördlich an das Wohngebiet schliesst sich ein grossflächiges Industriegebäude an.

Die Wohnüberbauung Schinebüel liegt am Abhang des Boll und ist damit gut einsehbar. Ihrer guten architektonischen Gestaltung kommt angesichts der relativ nahen Lage an der Kirche und der weitherum vorhandenen eine erhöhte Bedeutung zu.



Ausschnitt multidirektionales Relief 3D swisstopo, Perimeter Gestaltungsplan «Schinebüel» blau gestrichelt

Mit der vorliegenden Teiländerung werden die nötigen Qualitäten für die zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten gesichert. Das Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH (Karo) aus Brugg hat am 15. September 2022 aus Sicht Ortsbild Stellung genommen zu den geplanten Terrassenaufbauten. Die Stellungnahme basiert auf Planunterlagen vom Herbst 2022. Sie steht den geplanten Terrassenaufbauten positiv gegenüber und bestätigt im Grundsatz die gute Einpassung. Auf Grund der gestellten Anträge in der Stellungnahme wurden die Pläne zwischenzeitlich überarbeitet. Es wurden dabei alle Anträge umgesetzt. Die nun vorliegenden Planunterlagen erfüllen damit alle Forderungen des Fachgutachtens.

6 Verfahrensschritte

6.1 Ablauf / Terminprogramm

| | |
|---|----------------------------|
| 1. Entwurf Gestaltungsplan bis Gutheissung durch Bauherrschaft: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht | Nov. 2022 bis Febr. 2023 |
| 2. Begutachtung nach § 8 Abs. 3 BauV, Präzisierung und Bereinigung Dossier, Vorlage an Gemeinderat | März 2023 |
| 3. Verabschiedung durch den Gemeinderat Birmenstorf | 12. Juni 2023 |
| 4. Kantonale Vorprüfung | Juni 2023 / August 2023 |
| 5. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG | 15. Juni bis 15. Juli 2023 |
| 6. Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.168) | 15. Januar 2024 |
| 7. Überarbeitung / Bereinigung Entwurf Gestaltungsplan | März / April 2024 |
| 8. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage) | Mai 2024 / Juni 2024 |
| 9. Beschlussfassung Gemeinderat | Ende Juni 2024 |
| 10. Genehmigung Kanton | ca. September 2024 |

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten zur Teiländerung des Gestaltungsplans informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023 wurde eine Mitwirkungseingabe eingereicht. Mit Datum vom 18. September 2023 hat der Gemeinderat dazu einen Mitwirkungsbericht verfasst. Daraus ergaben sich zwei Anpassungen in § 5 Abs. 4 SNV:

- § 5 Abs. 4 SNV (zweiter Spiegelstrich): Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer ~~dreiteiligen~~ Verglasung (nach Bedarf inkl. einem textilen Sonnenschutz) oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.
- § 5 Abs. 4 SNV (dritter Spiegelstrich): Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztes Rankgerüst und generell einen mobilen textilen Sonnenschutz aufweisen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Dem Gemeinderat Birmenstorf wurde mit Datum vom 15. Januar 2024 die Fachliche Stellungnahme (BVUARE.23.168) zugestellt. Der Umgang mit den darin enthaltenen Vorbehalten (V) und Hinweisen (H) wird nachfolgend zusammengefasst:

| Auszüge Stellungnahme Kanton | Erwägungen / Fazit |
|---|---|
| 2.2: Verfahren | |
| (H) Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind öffentlich zugänglich zu machen. | Vgl. Abschnitt 6.2 im Planungsbericht ➤ <i>Mitwirkungsbericht ist Gegenstand der öffentlichen Auflage</i> |
| 3.3: Sondernutzungsplan | |
| (V) Prüfen, ob die Gebäude heute und auch künftig die kantonale Definition der Terrassenhäuser erfüllen und ob im | Die 5 Gebäudezeilen wurde als Terrassenhäuser bewilligt und müssen auch weiterhin als Terrassenhäuser gelten, weil die Höhen bei jeder Gebäudeeinheit / -stufe einzuhalten sind. Das Verhältnis zwischen Terrassen und Gebäu- |

| Auszüge Stellungnahme Kanton | Erwägungen / Fazit |
|--|--|
| vorliegenden Gestaltungsplan dieser Begriff verwendet werden soll. | deinheiten wird im Abschnitt 3 geprüft mit den entsprechenden Folgerungen. ➤ <i>Ergänzung Planungsbericht im Abschnitt 3</i> |
| (wH) Darlegen, dass die geplanten Überdachungen untergeordnet und nicht an die AZ anzurechnen sind. Wenn dies nicht gelingt, wäre der Nachweis des siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnisses im Planungsbericht zu erbringen. | Die neu ermöglichten Terrassenaufbauten müssen gestützt auf die Definition im neuen § 5 Abs. 4 SNV nicht zur AZ angerechnet, weil die Wände auf mindestens 2 Seiten dauerhaft offenbleiben müssen. ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (wH) Empfehlung, Gebäudehöhe nicht einfach durch Fassadenhöhe ersetzen, sondern beispielsweise eine oder mehrere Höhenkoten festlegen. | Bei den Baumassen sollen nur generelle Anpassungen an die IVHB-Regelungen, als keine Systemwechsel vorgenommen werden. Infolge der unterschiedlichen Definitionen von Gebäudehöhen / Fassadenhöhen in der Messweise (gewachsenes / massgebendes Terrain bzw. Dachoberfläche / Oberfläche Dachkonstruktion) ist klar davon auszugehen, dass mit der Fassadenhöhe etwas mehr Spielraum bleibt und dass die oberirdischen Gebäude somit nicht ins Unrecht versetzt werden. Das Terrain wurde bei der Realisierung eher tiefer gelegt und zwischen Oberkante Dachkonstruktion / Dachoberfläche ergibt sich mehr Spielraum. ➤ <i>Keine Anpassung / Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) Aufbauten sollen offen und nicht als zusätzliches Bauvolumen wirken. Option 1 wird kritisch eingeschätzt, Option 3 als sinnvoller erachtet. Option 2 lässt einen (textilen) Sonnenschutz erwarten. Bei Rankgerüsten klären, wo die Pflanztröge angeordnet werden. Empfehlung; Richtprojekt eingrenzen und detaillieren. | Die Terrassenaufbauten sollen primär ermöglicht werden, um eine genügende Beschattung zu erreichen. Insofern stehen die Ansprüche einer möglichst offenen Konstruktion und einer möglichst nicht volumenbildenden Ausführung in einem hohen Spannungsfeld. Im Richtprojekt wurden vertretbare Lösungen entwickelt, die allen Ansprüche soweit möglich gerecht wird. ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| 3.3: Sondernutzungsvorschriften | |
| (H) § 2 Abs. 1 SNV anpassen: Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan inkl. Teiländerung vom ... | ➤ <i>§ 2 Abs. 1 SNV anpassen</i> |
| (H) § 5 Abs. 1 SNV bzgl. Definition Terrassenhäuser | Vgl. Erwägungen zum Vorbehalt. ➤ <i>Ergänzung Planungsbericht im Abschnitt 3</i> |
| (H) § 5 Abs. 2 SNV bzgl. vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV und neuer Regelung in § 21 BauV | Zur Klarstellung macht folgende Ergänzung Sinn: ... und dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten. ➤ <i>§ 5 Abs. 2 SNV ergänzen</i> |
| (H) § 5 Abs. 3 SNV bzgl. Bemerkungen zur Messweise | Vgl. Erwägungen zur Gebäudehöhe / Fassadenhöhe ➤ <i>Keine Anpassung / Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) § 5 Abs. 4 SNV: Anstelle von 3 m hohen Terrassenaufbauten auf einen bestimmten Messpunkt der Überbauung referenzieren. | Generell sind geschosshohe Terrassenaufbauten vor den Terrassenböden zu ermöglichen, die sich an den bestehenden Geschosskoten der Vollgeschosse orientieren. ➤ <i>§ 5 Abs. 4 SNV belassen / Anwendung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) § 23 SNV: Teiländerung wird neu vom BVU genehmigt. | ➤ <i>§ 23 SNV anpassen</i> |

6.4 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes «Schinebüel» erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Gemeinde Birmenstorf

Teiländerung Gestaltungsplan «Schinebuel»

Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassungen an IVHB-Regelungen

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Situationsplan mit nordöstlichem Baubereich Terrassenhäuser

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Ausgangslage, Problemsituation | 1 |
| 2 | Bau- und planungsrechtliche Situation | 1 |
| 2.1 | Rechtskräftige Nutzungsplanung | 1 |
| 2.2 | Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel» | 1 |
| 3 | Richtprojekt Patrick Rüdisüli Architekten GmbH | 2 |
| 4 | Inhalte des Gestaltungsplans | 5 |
| 4.1 | Grundsätzliches | 5 |
| 4.2 | Anpassungen aus Richtprojekt | 5 |
| 5 | Fazit und Interessensabwägung | 6 |
| 5.1 | Rechtsbeständigkeit | 6 |
| 5.2 | Neue Wohnbedürfnisse | 6 |
| 5.3 | Orts- und Landschaftsbild | 7 |
| 6 | Verfahrensschritte | 8 |
| 6.1 | Ablauf / Terminprogramm | 8 |
| 6.2 | Mitwirkung der Bevölkerung | 8 |
| 6.3 | Kantonale Vorprüfung | 8 |
| 6.4 | Öffentliche Auflage | 10 |
| 6.5 | Beschlussfassung / Genehmigung | 10 |

Beilage

Richtprojekt der Patrick Rüdisüli Architekten GmbH vom 8. November 2022

Auftraggeber

Stockwerkeigentümer
Schinebuelstrasse 24 bis 32
5413 Birmenstorf

Auftragnehmer

| | |
|---------------------|--|
| arcoplan klg | Patrick Rüdisüli Architekten GmbH |
| Limmatauweg 9 | Badstrasse 11 |
| 5408 Ennetbaden | 5408 Ennetbaden |

Verfasser

Patrick Rüdisüli, Architekt ETH FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Dokument

153-7-pb-gp-schinebühl-2023-01-11

1 Ausgangslage, Problemsituation

Die Wohnüberbauung nordöstlich der Schinebüelstrasse wurde auf Basis des Gestaltungsplans «Schinebüel» erstellt. Es handelt sich dabei um fünf Terrassenhäuser (Schinebüelstrasse 24, 26, 28, 30 und 32), welche am Hang unterhalb der evangelisch-reformierten Kirche liegen.

Die Bewohnerschaft möchte die Terrassen der einzelnen Wohnungen mittels Aufbauten (Pergolas) besser nutzbar gestalten. Der bestehende Gestaltungsplan «Schinebüel» lässt solche Aufbauten nicht zu, weil in den Baufeldern Terrassenhäuser die Höhen begrenzt sind. Um zusätzliche Aufbauten baurechtlich auf eine legitime Basis stellen zu können, muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Dies muss unter Beachtung von qualitativen Anforderungen geschehen. Nebst der grundsätzlichen baulichen Konzeption tragen auch Sekundärbauteile - wie die mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Terrassen und Vorbauten - zur bewilligten architektonischen Qualität bei. Dies bedeutet, dass zuerst eine auf diesem Qualitätsstandard beruhende architektonische Konstruktion entwickelt werden musste, die als Vorgabe für die gesamte als Einheit bewilligte Wohnüberbauung gilt.

Mit einer Teiländerung des Gestaltungsplans «Schinebüel» wird die baurechtliche Grundlage für eine koordinierte und auf das Erscheinungsbild der bestehenden terrassierten Gebäude abgestimmte Erstellung der zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten geschaffen. Gleichzeitig sind entsprechende Qualitätsstandard zu sichern.

2 Bau- und planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Gestaltungsplanareal «Schinebüel» befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf in der Wohnzone W2 und in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 1. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. April 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde noch auf der Basis der aus dem Jahr 2005 stammenden Nutzungsplanung der Gemeinde Birmenstorf erstellt.

2.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Schinebüel»



Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Schinebüel» wurde am 12. August 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Die darin vorgesehene Bebauung wurde darauf basierend erstellt.

Gemäss § 5 Abs. 3 SNV beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Terrassen (beige umrandet im Situationsplan 1:500) 5.0 m bzw. 7.0 m. Die geplanten Terrassenaufbauten überschreiten diese Höhen. Zudem entsprechen die verwendeten Begriffe und Messweisen teilweise nicht mehr dem nun geltenden Bau- und Planungsrecht.

Rechtskräftiger Situationsplan 1:500 (verkleinert), Ausschnitt

3 Richtprojekt Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Das in § 1 SNV umschriebene Zweck des Gestaltungsplans «Schinebüel» soll unverändert beibehalten werden. Der Gestaltungsplan verfolgt folgendes Ziel: *Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Begebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.*

Dazu sind für die Erstellung der geplanten Terrassenaufbauten in geeigneter Weise Regelungen zu erlassen, die eine koordinierte, architektonisch hochstehende und einheitlichen Gestaltungsregeln Errichtung sicherstellen. Als Grundlage dazu hat die Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH aus Ennetbaden ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses wurde von der auftraggebenden Behörde angenommen.

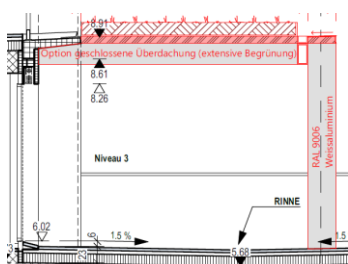
Das Richtprojekt wurde in mehreren Etappen erarbeitet und mit dem Fachgutachter der Gemeinde besprochen. Wegleitend für die Qualitätssicherung im Gestaltungsplan und für die spätere Ausführung im Baubewilligungsverfahren sind die Pläne der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH, datiert vom 08.11.2022:

- Nr. 2203.200, Situation 1:500
- Nr. 2203.250, Haus 24/28 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.255, Haus 26/30 Schnitt A-A, 1:50
- Nr. 2203.300, Haus 24/28 Isometrie, 1:70
- Nr. 2203.305, Haus 26/30 Isometrie, 1:70

Das Richtprojekt sieht innerhalb einer gemeinsamen Architektursprache drei Optionen für die Terrassenaufbauten vor:

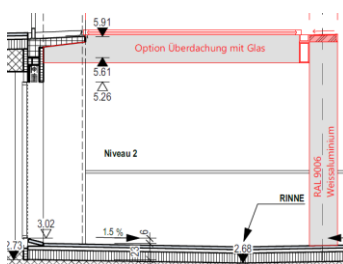
Option 1:

geschlossene Überdachung mit extensiver Begrünung



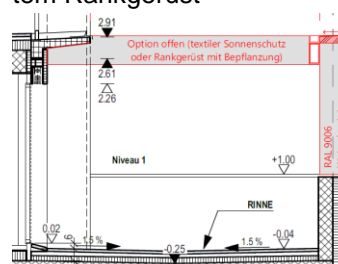
Option 2:

verglaste Überdachung (mit zwei, resp. drei Unterteilungen)



Option 3:

Nicht überdacht. Wahlweise zusätzlich mit textilem Sonnenschutz oder mit bepflanzttem Rankgerüst



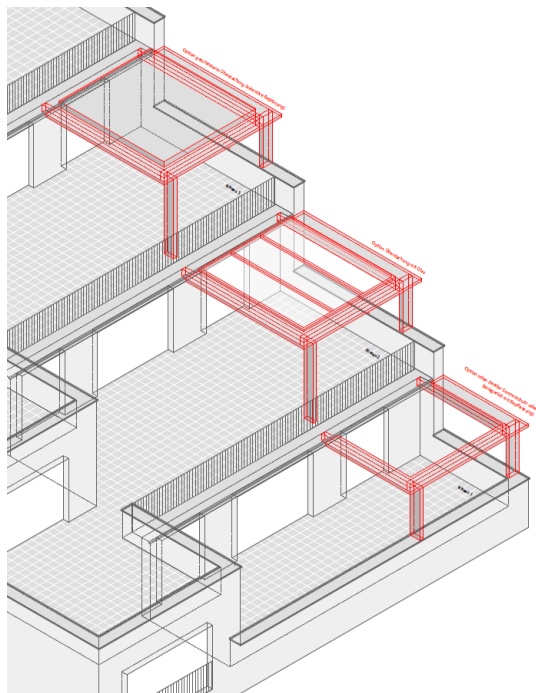
Die Terrassenaufbauten der drei Optionen sind in Lage, Dimension, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung typologisch gleich und mit den Hauptgebäuden harmonisierend geplant.



Alle Seiten der Terrassenaufbauten müssen offen bleiben. Einzig seitlich, in der dem Hang folgenden Aussenfassade, können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden.

Skizze Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Für die grundrisslichen Dimensionen sind an die unterschiedlichen Gebäude angepasste Masse vorgesehen:

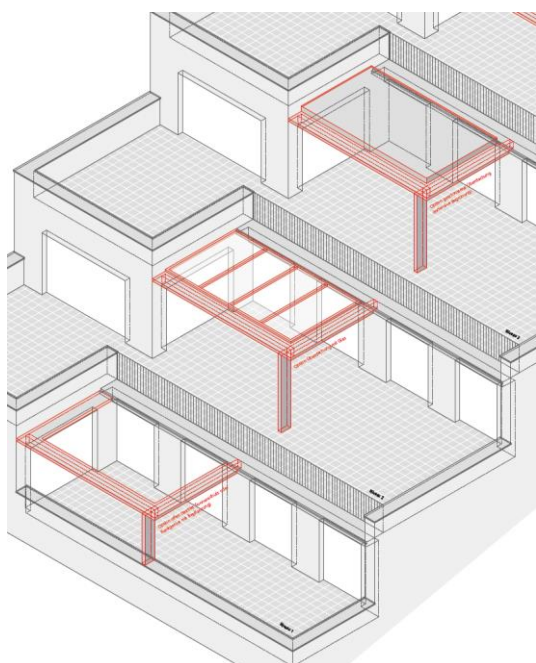


Bei den Häusern Nr. 24, 28 und 32 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 5.00 m in der Breite, gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 5.00 m (unterste Wohnungen: 3.60 m) in der Länge, gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt jeweils fassadenbündig an der Südostseite der Terrasse und talseitig bis zum Geländer bzw. bis zur Brüstung.

Die Terrassenaufbauten sind in einer Reihe angeordnet und jeweils den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen vorangestellt.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH



Bei den Häusern Nr. 26 und 30 betragen die grundrisslichen Aussenmasse 6.00 m in der Breite gemessen parallel zur talseitigen Fassade und 3.60 m in der Länge gemessen senkrecht zur talseitigen Fassade.

Die Anordnung erfolgt auf der Nordwestseite der Terrasse bzw. in der Mitte der jeweiligen Terrassenzeile. Einzig die beiden untersten Terrassenaufbauten reichen bis zur Brüstung. In den oberen Terrassenwohnungen bleibt entlang des Geländers ein Durchgang offen.

Die Terrassenaufbauten sind ebenfalls in einer Reihe angeordnet und jeweils seitlich zu den Wohn- / Essbereichen der jeweiligen Wohnungen platziert.

Isometrie Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

Die Höhe der Terrassenaufbauten wird durch die Oberkante der horizontalen Träger bestimmt, welche gleich hoch sein muss wie die Oberkante des auskragenden Betonabschlusses des Dachrands.

Die Erstellung einer Terrassenaufbaute bleibt für jede Wohneinheit freiwillig. Jede Eigentümerschaft kann sich zudem für eine der drei Dachvarianten entscheiden. Die Erstellung einer Dachaufbaute ist baubewilligungspflichtig.

Architektonische Prinzipien: Die Terrassenaufbauten sind als Erweiterungen der bestehenden Vordächer zu verstehen. Dabei werden bereits vorhandene architektonische Elemente in der Terrassenüberbauung (Vordächer/ seitliche Wandscheiben) übernommen. Es entsteht eine feine Platten-Stützen-Konstruktion, die als ein prägnantes, einheitliche Gerüst wirkt, ohne massig in Erscheinung zu treten. Die Terrassenüberdachungen erhalten eine Tiefe, wobei die Wände offenbleiben. Einzig an der dem Hang folgenden Aussenfassade können bepflanzte Rankgerüste angebracht werden. Dies betrifft die Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32. Verglasungen der Wände nicht zulässig und würden architektonisch als Fremdkörper wirken. Bei den Überdachungen kann eine der vorne beschriebenen Optionen gewählt werden. Entsprechend können z.B. geschlossene Überdachungen auch begrünt werden und tragen so zur natürlichen Kühlung der gesamten Überbauung/ Umgebung

Gemäss § 17 BauV sind Terrassenhäuser in der Höhe gestaffelte Gebäude (Ziff. 6.1 Anhang 1 IVHB), wenn die Gebäudestufen der Hangneigung nach versetzt sind und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt. Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, sind nicht mitzurechnen. Die Überprüfung der baurechtlichen Anforderungen an Terrassenhäuser ergibt folgendes:

Heutige Situation Zeilen 24, 26, 28, 30

| Zeilen 24, 26, 28, 30 | Grundfläche | Verhältnis |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² | 1.86 |
| Terrasse | 106.56 m ² | |

Zukünftige Situation

| Zeilen 26, 30 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 25.20 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² + 25.20 m ² = 223.56 m ² | 2.75 |
| Terrasse | 106.56 m ² - 25.20 m ² = 81.36 m ² | |

| Zeilen 24, 28 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 28.00 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 198.36 m ² + 28.00 m ² = 226.36 m ² | 2.75 |
| Terrasse | 106.56 m ² - 28.00 m ² = 78.56 m ² | |

Fazit: Bei den Zeilen 24,26,28 und 30 ist das Verhältnis zwischen Terrasse und Gebäudeeinheit auch mit Überdachungen nach wie vor eingehalten.

Heutige Situation

| Zeile 32 | Grundfläche | Verhältnis |
|----------------|-----------------------|------------|
| Gebäudeeinheit | 138.20 m ² | 2.33 |
| Terrasse | 59.20 m ² | |

Zukünftige Situation

| Zeile 32 | Grundfläche | Verhältnis |
|---------------------------|--|------------|
| Neue Terrassenüberdachung | 28.00 m ² | |
| Gebäudeeinheit | 138.20 m ² + 28.00 m ² = 166.20 m ² | 5.32 |
| Terrasse | 59.20 m ² - 28.00 m ² = 31.20 m ² | |

Fazit: Bei der Zeile 32 ist das Verhältnis zwischen Terrasse und Gebäudeeinheiten mit Überdachungen nicht mehr eingehalten. Dies bedeuten, dass entweder auf Überdachungen zu verzichten ist oder dass diese bis max. im Verhältnis 1:3 erstellt werden dürfen.

4 Inhalte des Gestaltungsplans

4.1 Grundsätzliches

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» soll nur so weit angepasst werden, um die zusätzlich geplanten Terrassenaufbauten zu ermöglichen. Weitere materielle Anpassungen sind nicht vorgesehen.

Gemäss § 64 Abs. 1bis BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Deshalb erfolgt eine generelle Anpassung an die IVHB-Regelungen, so dass der Gestaltungsplan auch formell wieder den geltenden baurechtlichen Bestimmungen entspricht.

4.2 Anpassungen aus Richtprojekt

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» wird im Rahmen der Teiländerung wie folgt angepasst:

Situationsplan 1:500:

- Ergänzung von 5 Bereichen für Terrassenaufbauten (blau schraffiert) mit Verweis auf den neuen § 5 Abs. 4 SNV.
- Legende: Begriffliche Anpassungen an IVHB-Regelungen
«Baufelder» durch «Baubereiche» (BauV Anhang 1 Ziffer 7.4) ersetzt,
«Bereich für 3-geschossige Bauten» durch «Bereich für Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus Attika» ersetzt (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).

Sondernutzungsvorschriften:

- Ergänzung **§ 2 SNV** mit Hinweis auf die Teiländerung Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften als zusätzlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes «Schinebüel»
- Anpassung **§ 5 Abs. 1 bis 3 SNV** an die IVHB-Regelungen
Abs. 1: «Baufelder» durch «Baubereiche» ersetzt. Bisheriger 2. Satz aufgehoben (*Sie sind in der Höhe zu terrassieren*), da diese Formulierung mit dem neu im Abs. 1 verwendeten Begriff «Terrassenhäuser» (§ 17 BauV) abgedeckt ist.
Abs. 2: «vorspringende Gebäudeteile» neu auf Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV bezogen mit der Klarstellung, dass sie die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen.
Abs. 3: «Gebäudehöhe» durch «talseitige Fassadenhöhe» ersetzt (BauV Anhang 1 Ziffer 5.2) / Baufelder durch Baubereiche Terrassenhäuser ersetzt
- Ergänzung mit neuem **§ 5 Abs. 4 SNV**; Umschreibung des zusätzlichen Bereiches für Terrassenaufbauten:
Festlegung der zusätzlich möglichen **Gebäudevolumen** (in Kombination mit der Darstellung im Situationsplan)
Definition der **architektonischen Prinzipien**; abgestimmt auf die bestehenden Terrassenhäuser, typologische Merkmale der Terrassenaufbauten gestützt auf das Richtprojekt
Verweis auf **wegleitende Funktion** des **Richtprojekts** der Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH vom 8. November 2022.
- **§ 6 SNV:** «3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss» ersetzt durch «Gebäude mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss» (Gebäude: BauV Anhang 1 Ziffer 2.1 / Vollgeschosse: BauV Anhang 1 Ziffer 6.1).
- **§ 7 Abs. 1 SNV:** «Baufeldes Tiefgarage unterirdisch» ersetzt durch «Baubereich unterirdische Bauten» (Baubereich; BauV Anhang 1 Ziffer 7.4 / unterirdische Bauten; BauV Anhang 1 Ziffer 2.4)
- **§ 11 SNV:** «anrechenbare BGF» ersetzt durch «anrechenbare Geschossfläche» (§ 32 BauV)

- **§ 12 SNV**; Ermöglichung Ausnahme für die Terrassenaufbauten, nicht zwingende Dachbegrünung.
- **§ 23 SNV**; Ergänzung dieser Teiländerung als Bestandteil einer dafür notwendigen kantonalen Genehmigung durch das zuständige kantonale Departement.

5 Fazit und Interessensabwägung

5.1 Rechtsbeständigkeit

Sondernutzungsplanungen sind in der Regel auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt, gelten aber auf unbestimmte Zeit, respektive bis zu einer allfälligen Änderung. Vorliegend wurden die Ziele des Gestaltungsplans durch die Bebauung des Perimeters bereits umgesetzt. Sollen wie im vorliegenden Fall neue bauliche Bedürfnisse abgedeckt werden, welche mit den rechtskräftigen Bestimmungen des r Gestaltungsplans nicht umsetzbar sind, ist abzuwägen, ob eine (Teil-)Änderung vorgenommen werden soll. Solche Änderungen müssen gut begründet sein und sollen die Ziele des Gestaltungsplans nicht wesentlich verändern.

Die ergänzten Bestimmungen des Gestaltungsplanes dienen nun vorwiegend der Ermöglichung von Terrassenaufbauten mit grösstmöglichem Erhalt der Qualitäten.

Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes «Schynebüel» erfolgt rund 13 Jahre nach der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die dazugehörige Planungsarbeit ist jedoch noch ein paar Jahre älter. Der übliche Planungshorizont gemäss Raumplanungsgesetz ist damit bereits annähernd ausgeschöpft und die Forderung nach einer angemessenen Rechtsbeständigkeit wird in genügendem Masse erfüllt, zumal auch die angebehrte Anpassung (relativ kleinteilige Terrassenaufbauten) keine massive Veränderung darstellt.

5.2 Neue Wohnbedürfnisse

Die Wohnungen der Terrassenhäuser weisen relativ grossflächige Terrassen auf. Durch die Ausrichtung gegen Westen und den weitgehend fehlenden Beschattungselementen sind die Terrassen in der warmen Jahreszeit aber nur bedingt nutzbar. Die mit Zementplatten belegten Terrassen heizen sich auf und erzeugen ein ungünstiges Mikroklima. Angesichts der Klimaveränderung dürften sich die Hitzetage künftig häufen. Ein solches Szenario war vor über zehn Jahren noch nicht so gegenwärtig wie heute. Ein Witterungsschutz gegen Regen fehlt auf den Terrassen ebenfalls. Die Nutzung der Terrassen, ein elementares Merkmal von Terrassenhäusern, ist damit stark eingeschränkt.



Fotos Bestand Patrick Rüdüsüli Architekten GmbH

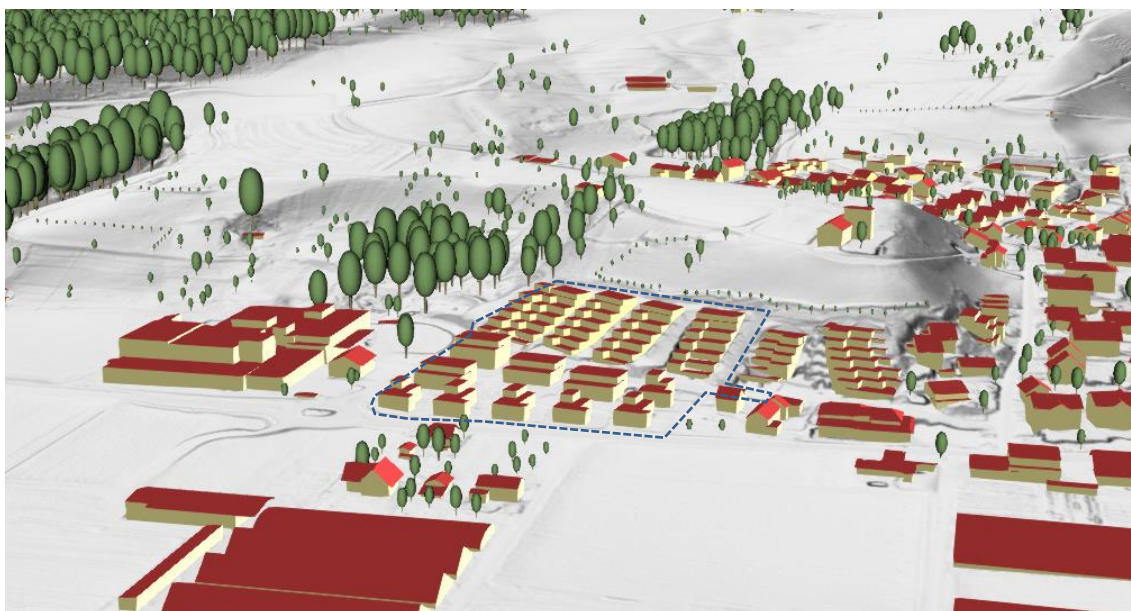
Die mit dieser Teiländerung des Gestaltungsplanes zu ermöglichenden Terrassenaufbauten wirken je nach Ausführung gegen Sonnenbestrahlung, gegen Regen oder gegen beides. Damit wird die Benutzbarkeit der Terrassen deutlich verlängert. Dies entspricht den heutigen

Wohnbedürfnissen insofern, als der Aufenthalt im Freien attraktiv und gesucht ist. Insgesamt kann der Wohnkomfort gesteigert werden.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt im Quartier Schinebüel der Gemeinde Birmenstorf. Das Quartier schliesst das bewohnte Siedlungsgebiet in der Ebene gegen Norden ab. Prägend ist der Boll, auf welchem die weitherum sichtbare, solitär stehende evangelisch-reformierte Kirche (kantonales Denkmalschutzobjekt) steht. Sie ist von Rebbaugelände und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Direkt nördlich an das Wohngebiet schliesst sich ein grossflächiges Industriegebäude an.

Die Wohnüberbauung Schinebüel liegt am Abhang des Boll und ist damit gut einsehbar. Ihrer guten architektonischen Gestaltung kommt angesichts der relativ nahen Lage an der Kirche und der weitherum vorhandenen eine erhöhte Bedeutung zu.



Ausschnitt multidirektionales Relief 3D swisstopo, Perimeter Gestaltungsplan «Schinebüel» blau gestrichelt

Mit der vorliegenden Teiländerung werden die nötigen Qualitäten für die zusätzlich ermöglichten Terrassenaufbauten gesichert. Das Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH (Karo) aus Brugg hat am 15. September 2022 aus Sicht Ortsbild Stellung genommen zu den geplanten Terrassenaufbauten. Die Stellungnahme basiert auf Planunterlagen vom Herbst 2022. Sie steht den geplanten Terrassenaufbauten positiv gegenüber und bestätigt im Grundsatz die gute Einpassung. Auf Grund der gestellten Anträge in der Stellungnahme wurden die Pläne zwischenzeitlich überarbeitet. Es wurden dabei alle Anträge umgesetzt. Die nun vorliegenden Planunterlagen erfüllen damit alle Forderungen des Fachgutachtens.

6 Verfahrensschritte

6.1 Ablauf / Terminprogramm

| | |
|---|----------------------------|
| 1. Entwurf Gestaltungsplan bis Gutheissung durch Bauherrschaft: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht | Nov. 2022 bis Febr. 2023 |
| 2. Begutachtung nach § 8 Abs. 3 BauV, Präzisierung und Bereinigung Dossier, Vorlage an Gemeinderat | März 2023 |
| 3. Verabschiedung durch den Gemeinderat Birmenstorf | 12. Juni 2023 |
| 4. Kantonale Vorprüfung | Juni 2023 / August 2023 |
| 5. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG | 15. Juni bis 15. Juli 2023 |
| 6. Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.168) | 15. Januar 2024 |
| 7. Überarbeitung / Bereinigung Entwurf Gestaltungsplan | März / April 2024 |
| 8. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage) | Mai 2024 / Juni 2024 |
| 9. Beschlussfassung Gemeinderat | Ende Juni 2024 |
| 10. Genehmigung Kanton | ca. September 2024 |

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten zur Teiländerung des Gestaltungsplans informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023 wurde eine Mitwirkungseingabe eingereicht. Mit Datum vom 18. September 2023 hat der Gemeinderat dazu einen Mitwirkungsbericht verfasst. Daraus ergaben sich zwei Anpassungen in § 5 Abs. 4 SNV:

- § 5 Abs. 4 SNV (zweiter Spiegelstrich): Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer dreiteiligen Verglasung (nach Bedarf inkl. einem textilen Sonnenschutz) oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.
- § 5 Abs. 4 SNV (dritter Spiegelstrich): Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaften Schinebuelstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztes Rankgerüst und generell einen mobilen textilen Sonnenschutz aufweisen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Dem Gemeinderat Birmenstorf wurde mit Datum vom 15. Januar 2024 die Fachliche Stellungnahme (BVUARE.23.168) zugestellt. Der Umgang mit den darin enthaltenen Vorbehalten **(V)** und Hinweisen **(H)** wird nachfolgend zusammengefasst:

| Auszüge Stellungnahme Kanton | Erwägungen / Fazit |
|--|---|
| 2.2: Verfahren | |
| (H) Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind öffentlich zugänglich zu machen. | Vgl. Abschnitt 6.2 im Planungsbericht ➤ <i>Mitwirkungsbericht ist Gegenstand der öffentlichen Auflage</i> |
| 3.3: Sondernutzungsplan | |
| (V) Prüfen, ob die Gebäude heute und auch künftig die kantonale Definition der Terrassenhäuser erfüllen und ob im | Die 5 Gebäudezeilen wurde als Terrassenhäuser bewilligt und müssen auch weiterhin als Terrassenhäuser gelten, weil die Höhen bei jeder Gebäudeeinheit / -stufe einzuhalten sind. Das Verhältnis zwischen Terrassen und Gebäu- |

| Auszüge Stellungnahme Kanton | Erwägungen / Fazit |
|--|--|
| vorliegenden Gestaltungsplan dieser Begriff verwendet werden soll. | deinheiten wird im Abschnitt 3 geprüft mit den entsprechenden Folgerungen. ➤ <i>Ergänzung Planungsbericht im Abschnitt 3</i> |
| (wH) Darlegen, dass die geplanten Überdachungen untergeordnet und nicht an die AZ anzurechnen sind. Wenn dies nicht gelingt, wäre der Nachweis des siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnisses im Planungsbericht zu erbringen. | Die neu ermöglichten Terrassenaufbauten müssen gestützt auf die Definition im neuen § 5 Abs. 4 SNV nicht zur AZ angerechnet, weil die Wände auf mindestens 2 Seiten dauerhaft offenbleiben müssen. ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (wH) Empfehlung, Gebäudehöhe nicht einfach durch Fassadenhöhe ersetzen, sondern beispielsweise eine oder mehrere Höhenkoten festlegen. | Bei den Baumassen sollen nur generelle Anpassungen an die IVHB-Regelungen, als keine Systemwechsel vorgenommen werden. Infolge der unterschiedlichen Definitionen von Gebäudehöhen / Fassadenhöhen in der Messweise (gewachsenes / massgebendes Terrain bzw. Dachoberfläche / Oberfläche Dachkonstruktion) ist klar davon auszugehen, dass mit der Fassadenhöhe etwas mehr Spielraum bleibt und dass die oberirdischen Gebäude somit nicht ins Unrecht versetzt werden. Das Terrain wurde bei der Realisierung eher tiefer gelegt und zwischen Oberkante Dachkonstruktion / Dachoberfläche ergibt sich mehr Spielraum. ➤ <i>Keine Anpassung / Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) Aufbauten sollen offen und nicht als zusätzliches Bauvolumen wirken. Option 1 wird kritisch eingeschätzt, Option 3 als sinnvoller erachtet. Option 2 lässt einen (textilen) Sonnenschutz erwarten. Bei Rankgerüsten klären, wo die Pflanztröge angeordnet werden. Empfehlung; Richtprojekt eingrenzen und detaillieren. | Die Terrassenaufbauten sollen primär ermöglicht werden, um eine genügende Beschattung zu erreichen. Insofern stehen die Ansprüche einer möglichst offenen Konstruktion und einer möglichst nicht volumenbildenden Ausführung in einem hohen Spannungsfeld. Im Richtprojekt wurden vertretbare Lösungen entwickelt, die allen Ansprüche soweit möglich gerecht wird. ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| 3.3: Sondernutzungsvorschriften | |
| (H) § 2 Abs. 1 SNV anpassen: Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan inkl. Teiländerung vom ... | ➤ <i>§ 2 Abs. 1 SNV anpassen</i> |
| (H) § 5 Abs. 1 SNV bzgl. Definition Terrassenhäuser | Vgl. Erwägungen zum Vorbehalt. ➤ <i>Ergänzung Planungsbericht im Abschnitt 3</i> |
| (H) § 5 Abs. 2 SNV bzgl. vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV und neuer Regelung in § 21 BauV | Zur Klarstellung macht folgende Ergänzung Sinn: ... <i>und dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.</i> ➤ <i>§ 5 Abs. 2 SNV ergänzen</i> |
| (H) § 5 Abs. 3 SNV bzgl. Bemerkungen zur Messweise | Vgl. Erwägungen zur Gebäudehöhe / Fassadenhöhe ➤ <i>Keine Anpassung / Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) § 5 Abs. 4 SNV: Anstelle von 3 m hohen Terrassenaufbauten auf einen bestimmten Messpunkt der Überbauung referenzieren. | Generell sind geschosshohe Terrassenaufbauten vor den Terrassenböden zu ermöglichen, die sich an den bestehenden Geschosskoten der Vollgeschosse orientieren. ➤ <i>§ 5 Abs. 4 SNV belassen / Anwendung im Sinne der Erwägungen</i> |
| (H) § 23 SNV: Teiländerung wird neu vom BVU genehmigt. | ➤ <i>§ 23 SNV anpassen</i> |

6.4 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes «Schinebüel» erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).



Gestaltungsplan "Schinebüel"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom: 6. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2009 bis 29. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Mai 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Edith Saner

Stefan Krucker

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. August 2009

Der Stattdeschreiber:

10.02.2009 / Ts
STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/ISA, post. Ing. Geometer
Aaraustrasse 09 5200 Brugg

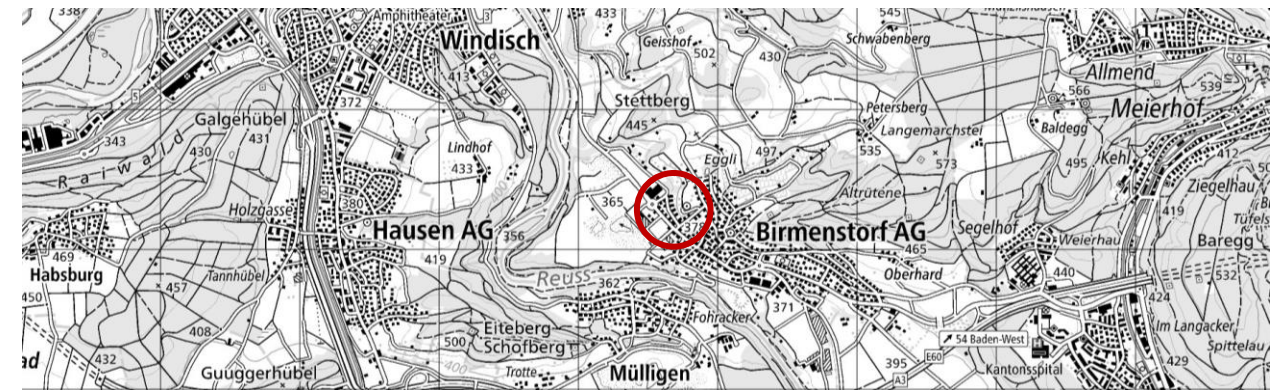
Gestaltungsplan «Schinebüel» gemäss § 21 BauG

Erläuterungen:
Unterstrichener Text neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
Unterstrichene Leerschläge weggelassene Bestimmungen
Gelb markierte Texte in Zusammenhang mit harmonisiertem Bau-
recht formell und wo nötig materiell angepasst

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften (SNV), Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindliche Teiländerung Situationsplan 1:500, Baufelder Terrassenhäuser
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt Terrassenaufbauten



Stand: 22. April 2024

Mitwirkung vom:

15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Vorprüfungsbericht vom:

15. Januar 2024

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Marianne Stänz

Manuel Brunner

Genehmigung:

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

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

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- dem Situationsplan 1:500 inklusive Teiländerung Situationsplan 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen
- den Sondernutzungsvorschriften inklusive Teiländerung Sondernutzungsvorschriften, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

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

§ 5

Baufelder
Terrassenhäuser
W2

¹ Die Bauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Sie sind in der Höhe zu terrassieren.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV sind zugelassen.

³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für beige umrandete Baufelder 5.0 m, für braun umrandete Baufelder 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

§ 6

Bereich für 3-
geschossige Bauten
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baufeldes Tiefgarage unterirdisch anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.

² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

§ 5

Baubereiche
Terrassenhäuser
W2

¹ Die Terrassenhäuser sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten **Baubereiche** zu erstellen. ____

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss **Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV** sind zugelassen und dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

³ Die zulässige **talseitige Fassadenhöhe** beträgt für beige umrandete **Baubereiche Terrassenhäuser** 5.0 m, für braun umrandete **Baubereiche Terrassenhäuser** 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

⁴ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche können über die festgelegte Fassadenhöhe hinausgehende, 3 m hohe Terrassenaufbauten errichtet werden, die als Beschattung und als Witterungsschutz dienen, wenn dabei folgende Anforderungen erfüllt sind:

- Solche Terrassenaufbauten müssen im architektonischen Ausdruck mit dem Hauptvolumen harmonieren, schmale Dachrandabschlüsse aufweisen und seitlich offen sein.
- Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer Verglasung (nach Bedarf inkl. textilem Sonnenschutz) oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.
- Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaft Schinebuelstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztes Rankgerüst und generell einen mobilen textilen Sonnenschutz aufweisen.
- Das Richtprojekt der Patrick Rüdizüli Architekten GmbH vom 8. November 2022 ist bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung begleitend.

§ 6

Bereich für Gebäude
mit 3 Vollgeschosse
plus Attika
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, **Gebäude mit 3 Vollgeschossen** und zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des **Baubereichs unterirdische Bauten** ____ anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.

² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:
Zone W2 4'610 m² anrechenbare BGF
Zone WG2 4'620 m² anrechenbare BGF
² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:
Zone W2 420 m² anrechenbare BGF
Zone WG2 340 m² anrechenbare BGF

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:
Zone W2 4'610 m² anrechenbare **Geschossfläche**
Zone WG2 4'620 m² anrechenbare **Geschossfläche**
² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:
Zone W2 420 m² anrechenbare **Geschossfläche**
Zone WG2 340 m² anrechenbare **Geschossfläche**

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind die Terrassenaufbauten gemäss § 5 Abs. 4 SNV.

§ 13

Baubereich Lärm-
schutzmassnahmen

¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.

² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.

³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:

- Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
- Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
- Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.

⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich
Lärmschutz

¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.

² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 13

Baubereich Lärm-
schutzmassnahmen

¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.

² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.

³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:

- Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
- Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
- Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.

⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich
Lärmschutz

¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.

² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.

² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.

³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.

⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.

⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.

⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.

² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.

² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.

² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.

³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.

⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.

⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.

⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.

² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.

² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 18

Gemeinschaftlicher Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders auszuprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 18

Gemeinschaftlicher Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders auszuprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 21

Bäume im Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

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

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

- der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

§ 21

Bäume im Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

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

^{1bis} Die Teiländerung Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen, tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

- der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.