



Kanton Aargau / Gemeinde Birmenstorf

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Hööndler Ost“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom: 16. Juni 2008

Öffentliche Auflage vom: 16. September 2008

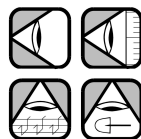
bis: 15. Oktober 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. August 2010

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Stand: August 2010
51/02 – Co



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
II. LÄRMSCHUTZ-, BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Lärmschutzbestimmungen	2
Art. 7 Baulinie für Lärmschutzbauten	3
Art. 8 Bau- und Gestaltungsvorschriften	3
Art. 9 Bereich für Entsorgungsplatz	4
Art. 10 Ausnutzung Parzelle Nr. 1126	5
III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 11 Abweichungen	5
Art. 12 Inkrafttreten	5
Art. 13 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	5

Gestaltungsplan „Hööndler Ost“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birmenstorf (BNO) vom 25. November 2003 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Erschliessung des Baugebietes „Hööndler Ost“ dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan „Hööndler Ost“; Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.
Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birmenstorf vom 25. November 2003.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

Vorbehalten bleiben die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. LÄRMSCHUTZ-, BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lärmschutzbestimmungen

Lärmempfindliche Räume von Wohnbauten (Art. 2 Abs. 6 LSV) müssen über Fenster mit einer Grösse von mindestens 5 % der Bodenfläche belüftet werden können. Mit schallmindernden Massnahmen sind vor diesen Fenstern die Beurteilungspegel um folgende Werte zu reduzieren (im Vergleich zum direkten Lärmeinfall bezogen auf die Baulinie; ermittelt nach Art. 39 LSV):

Parzelle Nr.:	dB(A)
1126	6.3
1475	4.2
1130	2.8
1131	2.1
1132	1.2

Als Massnahmen kommen namentlich in Frage (einzeln oder in Kombination):

- lärmabgewandt angeordnete Fenster
- durch Balkone abgeschirmte Fenster
- gestaffelte Anordnung der Wohnbauten,
- grösserer Strassenabstand
- Lärmschutzeinrichtungen und Schallschutzbauten.

Im Baugesuch ist ein qualifizierter Nachweis zur Wirkung der ergriffenen Massnahmen zu erbringen. Der Gemeinderat kann nötigenfalls zu Lasten des Gesuchstellers eine Expertise einholen.

Art. 7 Baulinie für Lärmschutzbauten

¹ An die im Situationsplan bezeichnete Baulinie für Lärmschutzbauten können Bauten bis zu einer Höhe von 2.8 m gestellt werden, sofern damit eine entsprechende Hinderniswirkung bezüglich Lärmreduktion bei den lärmempfindlichen Räumen im darüberliegenden, auf den ordentlichen Baulinienabstand zurückversetzten Geschoss erreicht wird. In diesen Gebäudeteilen dürfen bis auf die Höhe der Hauptbaulinie gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG keine lärmempfindliche Räume gem. Art. 2 Abs. 6 LSV angeordnet werden.

² Um eine minimale Strassenfreihaltung sicher zu stellen, müssen Bauten, die an die Baulinie für Lärmschutzbauten gestellt werden, aber so fundiert sein, dass ein Böschungsabtrag auf das Strassenniveau (z.B. für eine Strassenverbreiterung oder die Erstellung eines Trottoirs) möglich bleibt.

Art. 8 Bau- und Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten innerhalb des rot schraffierten Bereichs sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

² Das oberste Geschoss (unabhängig ob Vollgeschoss oder Attika) von Terrassenhäusern ist auf maximal 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge zu beschränken.

³ Bei Terrassenhäusern sind Flachdächer vorzusehen. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen.

⁴ Benachbarte Bauten dürfen in ihrer Erscheinung kein sich wechselseitig entsprechendes Erscheinungsbild (Symmetrie) aufweisen.

⁵ Bei terrassierten Bauten, bei denen die Summe aller von der Baueingabe umfassten Gebäudegrundflächen grösser ist als 1`000 m², muss ein hangparalleler Versatz der Baumassen erfolgen. Dieser muss minimal ca. 6 Meter betragen und vertikal über mindestens 2 Wohngeschosse in Erscheinung treten.

⁶ Die Farbgebung der Fassaden von Terrassenbauten muss in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen erfolgen.

⁷ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Es ist insbesondere in den Zwischenbereichen von Terrassenbauten eine gute Durchgrünung anzustreben.

⁸ Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Februar 2010 werden für die Parzellen 1134, 1136, 1371 und 1443 interne Fusswegverbindungen mit Anschluss an den Schmittweg oder auf die Badenerstrasse gewährleistet. Der Zeitpunkt der Erstellung und die genaue Lage dieser Wegverbindungen werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren für die Neuüberbauungen festgelegt.

⁹ Innerhalb des rot schraffierten Bereichs sind Arealüberbauungen unter folgenden zusätzlichen Voraussetzungen zulässig:

- Die Minimallandfläche beträgt 2000 m²;
- Die Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen;
- Es sind an geeigneter Stelle gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen anzuordnen;
- Es sind energieeffiziente Bauten zu erstellen, welche
 - den MINERGIE®-Standard erreichen oder
 - höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESpaV) oder
 - nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

Arealüberbauungen dürfen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- Gebäudelänge;
- Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
- Die Ausnützungsziffer um 15%;

Art. 9 Bereich für Entsorgungsplatz

Die Abfallentsorgung für die westlichen Parzellen (Nrn. 1126 – 1132) ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu konzentrieren.

Art. 10 Ausnutzung Parzelle Nr. 1126

Bei der Parzelle Nr. 1126 kann bei der Ausnutzungsberechnung ein Bonus von 26 m² BGF angerechnet werden.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 11 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Art. 12 Inkrafttreten

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

Art. 13 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.