



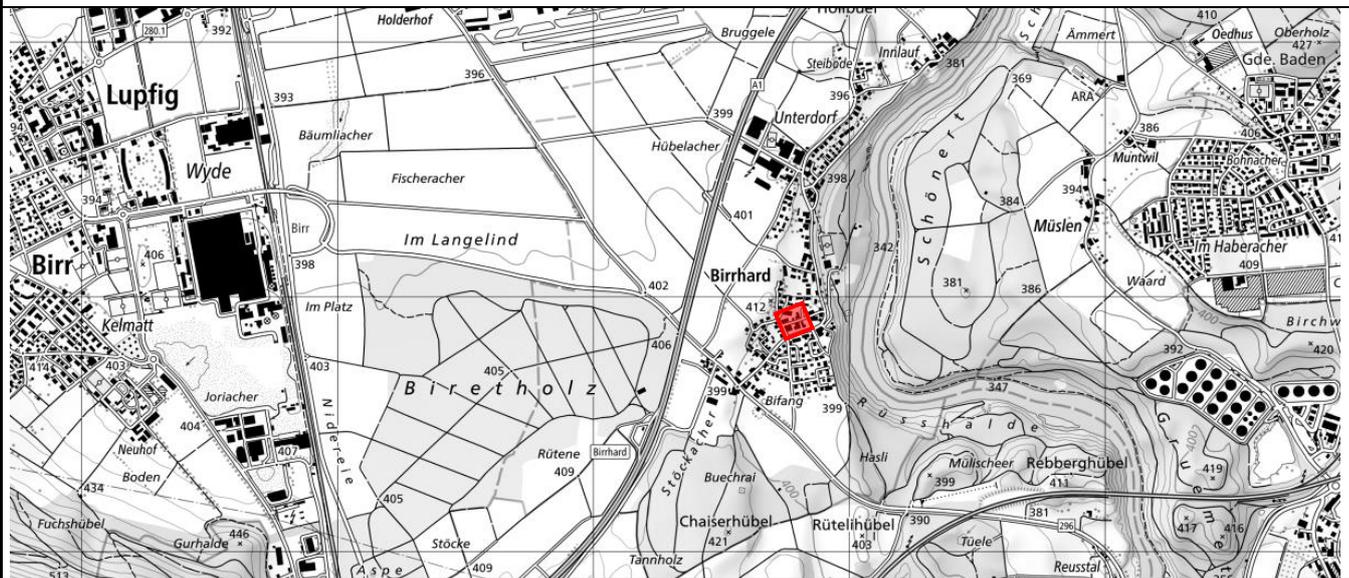
GESTALTUNGSPLAN «Mitteldorfstrasse»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
-----------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Daniel Knappe

Die Gemeindeschreiberin:

Filloreta Oroshaj

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



Projekt-Nr.	Name	Dok.-Nr.
Projekt	ym / rr	06.05.2025
Verfasst	ym / rr	06.05.2025
Gepüft	rr	06.05.2025

Der Gemeinderat Birrhard erlässt über das Gebiet «Mitteldorfstrasse», gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Mitteldorfstrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Anforderungen in §4 BNO.
- ² Dies beinhaltet insbesondere:
 - eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume in die bestehende Umgebung und Bebauung
 - eine dichte, in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierte qualitativ hochwertige Wohnüberbauung inkl. familien- und altersgerechten Wohnungen
 - Besonders gut gestalteter Frei- und Aufenthaltsraum mit einem zentralen Quartierplatz und sorgfältigen Einbezug der Mitteldorfstrasse als zentraler Begegnungsraum inmitten der Wohnbauten
 - eine rationelle und zweckmässige Erschliessung.

§ 2

Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Situationsplan 1:500
 - vorliegende Sondernutzungsvorschriften.
- ² Orientierende und richtungsweisende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Strüby Konzept AG, Seewen SZ und Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Unterägeri (Projektstand vom 11.04.2025)

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Birrhard.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Perimeter

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgedehnten Perimeter.

Bebauung, Nutzung und Gestaltung

- § 5**
- Baubereich für Gebäude (A bis D)
- ¹ Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Gebäude zugelassen. Klein- und Anbauten ausserhalb der erwähnten Baubereiche sind möglich.
 - ² Unterirdische Bauten sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig.
 - ³ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude dürfen vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben gemäss §21 BauV die Baubereichsgrenzen an sämtlichen Fassadenfluchten überschreiten.
- § 6**
- Baubereich vorspringende Gebäudeteile
- ¹ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen dürfen in Abweichung zu §21 BauV vorspringende Gebäudeteile pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als 40% des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- § 7**
- Baubereich unterirdische Bauten Mitteldorfstrasse
- ¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baubereich unterirdische Bauten Mitteldorfstrasse regelt die Unterbauung und Unterquerung der Mitteldorfstrasse.
 - ² Die Unterbauung und Unterquerung der öffentlichen Gemeindestrasse ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.
- § 8**
- Baubereich Tiefgaragenein- und Ausfahrt
- ¹ Im Baubereich für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung zulässig.
- § 9**
- Firstrichtung Gebäude
- ¹ Für die Baubereiche A bis D hat die Firstrichtung für Gebäude im Situationsplan 1:500 gemachten Festlegungen zu entsprechen.
- § 10**
- Nutzungsmass
- ¹ In den Baubereichen A bis D sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zugelassen:
- | Baubereich | Max. aGF (m ²) |
|------------|----------------------------|
| A | 970 |
| B | 970 |
| C | 900 |
| D | 970 |
- ² Entsprechend §20 BNO sind Dach- und Untergeschosse nicht in den gemäss §10 Abs. 1 SNV angegebenen maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) anzurechnen.

- ³ Die Flächen (aGF) gelten als Kontingente pro Baubereich. Übertragungen von Geschossflächen zwischen benachbarten Baubereichen im Umfang von maximal 5% sind möglich.

§ 11

Haupteingangsbereich

- ¹ Der Hauptzugang zum Gebäude innerhalb des Baubereiches hat gemäss dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Haupteingangsbereich (Lage schematisch) zu erfolgen.

§ 12

Maximale Höhenkote

- ¹ Die nachfolgend festgelegte maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) pro Baubereich ist verbindlich.
- ² Die Koten ersetzen die gemäss §7 Abs. 1 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme gemäss §14 SNV (Dachaufbauten) nicht überschritten werden.

Baubereich	Maximale Höhenkote (m ü. M.)
A	408.50
B	408.50
C	407.70
D	407.70

§ 13

Abstand Kantonsstrasse

- ¹ Für die Bauten der Baubereiche C und D sind Abstände zur Kantonsstrasse von minimal 4.50 m zulässig.

§ 14

Gestaltung und Form der Gebäude und Anlagen

- ¹ Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind mindestens gemäss Richtprojekt Bebauung sicherzustellen. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

§ 15

Dachgestaltung

- ¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine sowie Lüftungs- und Haustechnikanlagen, usw. sind nicht an die maximalen Höhenkoten gemäss §12 SNV gebunden. Sie dürfen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.
- ² Es ist eine ruhige und homogene Dachlandschaft anzustreben. Solaranlagen sind als Indach-Photovoltaikanlagen auszugestalten.

§ 16

Fassaden

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen.

Parzellierung

§ 17

- ¹ Eine Abparzellierung von Baubereichen, Aussenraumanlagen, Infrastrukturen, etc. vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren ist gestattet. Sämtliche baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans behalten dabei ihre Gültigkeit.

Freiraum

Allgemeine Anforderungen

§ 18

- ¹ Die Freiräume innerhalb des Perimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als hochwertige, naturnahe Räume für Mensch und Natur zu gestalten. Sie dienen als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Personen aller Altersgruppen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung mit der naturräumlichen Umgebung sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.
- ² Es ist ein hoher Begrünungsgrad mit unterschiedlichen Strukturelementen (Bäume, Hecken, Wiesenflächen, etc.) und einer artenreichen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzung anzustreben.
- ³ Zur Sicherstellung der in §17 SNV Absatz 1 und 2 genannten Aspekte sind die Freiräume in Bezug auf ihre Fläche, Art und ökologische wie auch aufenthaltspezifischen Qualitäten mindestens entsprechend dem Richtprojekt Umgebung zu realisieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.
- ⁴ Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Humusierung und bei unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- ⁵ Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Zugänglicher Frei- und Aufenthaltsraum

§ 19

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten zugänglichen Frei- und Aufenthaltsflächen sind mit Ausnahme der Haupteingangsbereiche mit den zulässigen Veloabstellplätzen als gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen.
- ² Im Bereich der Trafostation auf Parzelle LIG 286 dient die bezeichnete zugängliche Frei- und Aufenthaltsfläche in erster Linie der Erschliessung und Bedienung der Trafostation.

Standort Spielfläche

§ 20

- ¹ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen (Lage schematisch) sind Spielflächen zu erstellen.

- ² Die Spielflächen sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden, welche gemeinschaftlich nutzbar sind und zum Spielen und Aufenthalt einladen.

§ 21

Quartierplatz

- ¹ In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ist ein Quartierplatz (Lage schematisch) zu erstellen, welcher als zentraler Gemeinschaftsbereich für alle Bewohner im Gestaltungsplangebiet dient.
- ² Die Mitteldorfstrasse inmitten der benachbarten Quartierplatzflächen fungiert als Bindeglied dieses Quartierplatzes unter Beibehaltung ihrer verkehrlichen Funktion. Eine sorgfältige Strassenraumgestaltung ist zu gewährleisten. Ein Material- oder Farbwechsel des Belags in diesem Bereich ist zulässig.

§ 22

Privatgarten

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Privatgärten (Lage schematisch) sind als private Gärten für die angrenzenden Wohnungen zu gestalten und zu nutzen. Der Übergang zum zugänglichen Freiraum ist in offener Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur zu gestalten. Die Abgrenzung der beiden Bereiche mittels Hecken bis maximal 1.80 m Höhe ist zulässig.
- ² Die einzelnen privaten Gärten sind durchlässig zu gestalten. Zonierungen der einzelnen Garteneinheiten sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, vereinzelt Einzelbäumen und Sichtschutzhecken auszugestalten. Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 1 m.

§ 23

Ökologische Ausgleichsfläche

- ¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen gemäss Situationsplan 1:500 (Lage schematisch) ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren und Ruderalflächen mit Baumpflanzungen, freiwachsenden Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern zu erstellen. Sie sind nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 24

Vorgartenbereich

- ¹ Der Vorgartenbereich zwischen der Kantonsstrasse und den Gebäuden dient der qualitativen Gestaltung des Strassenraums (Strassenbezug), der Gewährleistung der Einsehbarkeit und zur Adressierung des Areals als Ankunftsreich.
- ² Es ist eine strassenbegleitende Mauer inkl. Zaun zu erstellen, welche das Gelände fasst und zwischen dem öffentlichen und privaten Grund vermittelt. Zwischen der Mauer und der Strasse ist eine Bepflanzung zu errichten, welche als gestalterisches Bindeglied fungiert.

- § 25**
- Einzelbaum /
Baumgruppe
- ¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Lage schematisch) sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen mit optisch und räumlich wirksamen, standorttypischen Bäumen zu pflanzen.
 - ² Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

- § 26**
- Hecke
- ¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind einheimische Zier- und Kleingehölze zu pflanzen.
 - ² Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Erschliessung und Parkierung

- § 27**
- Grundsatz MIV-
Erschliessung
- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über die bestehende Zufahrt der Tanneraistrasse ab der Dorfstrasse K400 zu erfolgen.
 - ² Die Mitteldorfstrasse wird gemäss der im Situationsplan 1:500 festgelegten Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG) verlegt.

- § 28**
- Notzufahrten
- ¹ Die Notzufahrten (Ambulanz, Feuerwehr) zu den Baubereichen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

- § 29**
- Parkierung MIV
- ¹ Für Bewohner sind maximal 68 Parkfelder zu erstellen. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage zulässig. Davon sind mindestens zwei Behindertenparkplätze auszuweisen.
 - ² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ab der Tanneraistrasse zu erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.
 - ³ Oberirdisch sind 6 Besucherparkfelder im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erstellen. Davon ist mindestens ein Behindertenparkplatz auszuweisen.

- § 30**
- Abstellplatz
Fahrräder
- ¹ Mindestens 2/3 der gesetzlich geforderten Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Die Veloabstellplätze können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Sie sind abschliessbar auszugestalten. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen und möglichst überdeckt auszugestalten.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

- § 31**
- Retention
- ¹ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind Oberflächen möglichst unversiegelt auszugestalten bzw. eine Entwässerung über die Schulter zu gewährleisten. Retentionsmulden sind möglichst so zu gestalten, dass sie nicht abgezäunt werden müssen.
 - ² Eine standortnahe Retention ist anzustreben. Die Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- § 32**
- Energie
- ¹ Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren (Standard Minergie oder gleichwertig). Es ist eine Holzbauweise respektive Holzbetonverbundbauweise vorzusehen.
 - ² Die Wärmeerzeugung hat über die bestehende Schnitzelheizung der Wohnüberbauung Tannerhof (Fernheizung) auf der Parzelle 193-1 zu erfolgen. Ein Verzicht ist entsprechend zu begründen und mögliche gleichwertige Alternativen sind aufzuzeigen.
 - ³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit Lademöglichkeit mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 wird mindestens die Ausbaustufe B gefordert.
- § 33**
- Entsorgungsplatz
- ¹ Die Entsorgung (Kehricht, Grüngut) hat im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erfolgen und ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die Entsorgungsinfrastrukturen sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.
- § 34**
- Lichtemissionen
- ¹ Beleuchtungen im Freien sind auf das notwendige Mass zu beschränken. Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- § 35**
- Inkrafttreten, Genehmigung
- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
 - ² Eine Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.