

Legende:

bestehende Gebäude

besondere Gebäude

Gebäude kantonales Schutzobjekt

Gebäude bestehender kommunaler Substanzschutz

Gebäude kommunaler Substanzschutz

Gebäude mit geschütztem Erscheinungsbild

Gebäude kommunaler Volumenschutz

Hauptstrasse

Aufwertung Strassenraum

Aufwertung Strassenraum mit öff. und gewerblicher Erdgeschossnutzung

Kernzone best. / Erweiterung

Ortsbild / Kernzone, zu Differenzieren, Bewahren und Weiterentwickeln

Neuentwickeln

Weiterentwickeln und Aufwerten (Baulücken schliessen)

Langfristiges Weiterentwickeln

Förderung Gewerbe

Uferzonen

Grünzone in Siedlung

Wald in Siedlung

öffentliches Gewässer

Bahnlinie

Fussweg geplant / bestehend

Radius Fussdistanz (500m)

Radius Velodistanz (1000m)

Identitätsstiftende Orte

Übergangszone gemäss § 170 BauG (Bauzonenreserve zur Überprüfung bei Revision der Nutzungsplanung)

Zur Auszonung vorgesehen (Bauzonenüberkapazität)

Spielbereich

Ruhebereich

Massnahmen:

- 1

Zugl. Bewahren
- Umsetzung in einheitliche Dorf- oder Kernzone.
- Gestaltung / Materialisierung / Struktur der Gebäude und Umgebung muss in der BNO genauer festgelegt werden.
- 2

Schiffhölde, Bewahren
- Trennung Fuss- und Veloverkehr im Zusammenhang mit Ausbaupotenzial und Freizeitraum.
- Leerstehende Volumen sollen im Rahmen des Erhaltungsziels genutzt werden können. Schaffung einer der HSD und Kulturland überlappenden Zone prüfen (Ortsbildschutzzonierung).
- Unter Schutzstellung der Bauschätze prüfen.
- Rahmenbedingungen für erwünschtes Gewerbe / Läden schaffen
- 3

Dorfkern / Kibbhaus, Neuentwickeln mit sehr hoher Qualität
Qualitäts- und Funktionalitätsanforderung
- Konzept für die Gestaltung der Gemeindefläche und Verkehrserschliessung Dorfzentrum
- Areal Kibbhaus in Zentrumsgebarung miteinbeziehen: Aufnahme Betriebs- und Gestaltungskonzept mit evtl. GP-Pflicht in BNO Bestimmungen prüfen.
- Rahmenbedingungen für erwünschtes Gewerbe / Läden schaffen
- 4

Untere Wanne (Dorf), Strassenraum ("Quartierklammer Dorfzentrum - Bahnhof")
- Fusswegnetz ergänzen
- Verbesserung Fusswegerschliessung Dorfzentrum und Wäldchen mit Querungshilfe prüfen (zwischen Bahnhof und Rankstrasse)
- 5

Untere Wanne (Bf, WG3), Strassenraum ("Quartierklammer Dorfzentrum - Bahnhof")
- Neue Zone WG3, Sondernutzungsplanung prüfen (offen ab EP oder GP)
- Fusswegnetz ergänzen: Quartierquerende Fussverbindung z.B. mit öffentlicher Dienstbarkeit.
- 6

Zeigli Ost
- Quartierquerende Fussverbindung zu übergeordneten Fusswegen sicherstellen.
- Nachvernetzung ermöglichen
- 7

Wäldchen (E und W3), Entwicklungskonzept
- Umsetzung der 1. Bauetappe Richtung Siedlungszone in WG 3
- Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang Siedlungszone ausarbeiten

- 8

Bahnhof - Wäldchen / Neue WG 3
- Querungshilfe Siedlungszone prüfen
- Umsetzung 1. Bauetappe in Wohn- und Gewerbezone
- Strassenraum ausarbeiten durch Ausarbeiten eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts entlang Siedlungszone.
- 9

Färbi, Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Gestaltungskonzept bestehende Qualität des Aussenraums umsetzen, Baugestaltung gemäss höheren Anforderungen Gestaltungskonzept beurteilen
- 10

Schwedlerhof, Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Erhalt der historisch-architektonischen Zeugnisse und Nutzungsansprüche: Ist im 5. Bauabschnitt umgesetzt.
- Kein weiterer Handlungsbedarf
- 11

Wäldchenstrasse, Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung
- Auszonung exponierter Eingangsbereich (Häufelkante)
- Umsetzung in Dorfzone
- Keine flächige Überbauung, Kiezstruktur soll beibehalten werden (Punktbauweise)
- Allfällige spezifische gestalterische Vorgaben für Wäldchen in der BNO prüfen.
- Die Parkzone der Villa ist bis an den südlichen Rand der heutigen Bauzone zu verlagern.
- 12

Wäldchenfeld, Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung
- Voraussetzung für Nachverdichtung in Einfamilienhaus-Zone fördern
- Erhöhung der AZ (z.B. + 0.05)
- Gebäudelänge Abmessung prüfen
- Gestaltungsrichtlinien für Strassenraum prüfen
- 13

Hobacker, Neuentwickeln "Quartierklammer Färbi - Ländchen"
- Mischzone beibehalten als Übergang zu LW-Zone
- Voraussetzungen schaffen für Familienwohnungen zB, MFH und altersgerechte Wohnungen
- Übergang ins Kulturland beachten
- Gestaltungskonzept prüfen und Zielvorgaben machen
- Massstäbliche Kiezstruktur orientiert zum Übergang Färbi und Kernzone. Nicht zu grosse Baukörper.
- 14

Ländchen, Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Mischnutzung wird beibehalten.
- Erhöhung der AZ (z.B. + 0.05)
- 15

Untere Wanne - Siedlungszone, Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung
- Erhalt nach vorhandenem ablesbarer Strukturen des alten Ortsbildes
- Umsetzung in Dorfzone

Hinweis: Nutzungszonen

Dorfkernzone

Wohnzone 3

Wohnzone 2

Wohnzone E

Wohn- / Gewerbezone 2

Gewerbezone

Spezialzone Färbi

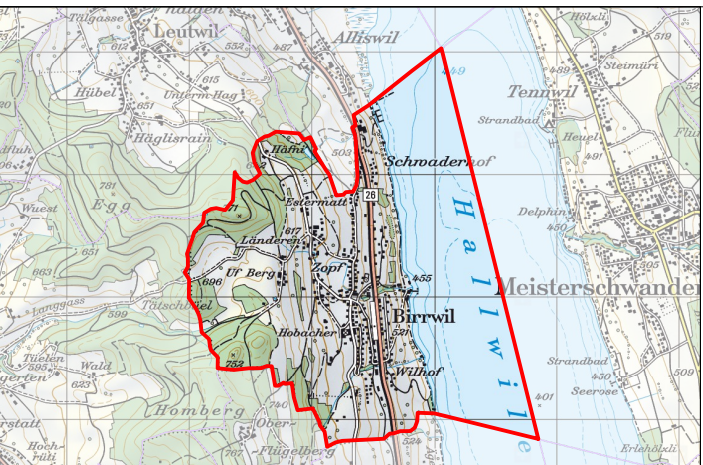
andere Zone

Kanton Aargau
Gemeinde Birrwil

Städtebauliche Strategie Birrwil

Masterplan 1:2500

Übersichtplan 1:50'000



Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:



Format: 90/125

Plan Nr.: 21.02.0074

Bearbeitung: T. B. M. M.

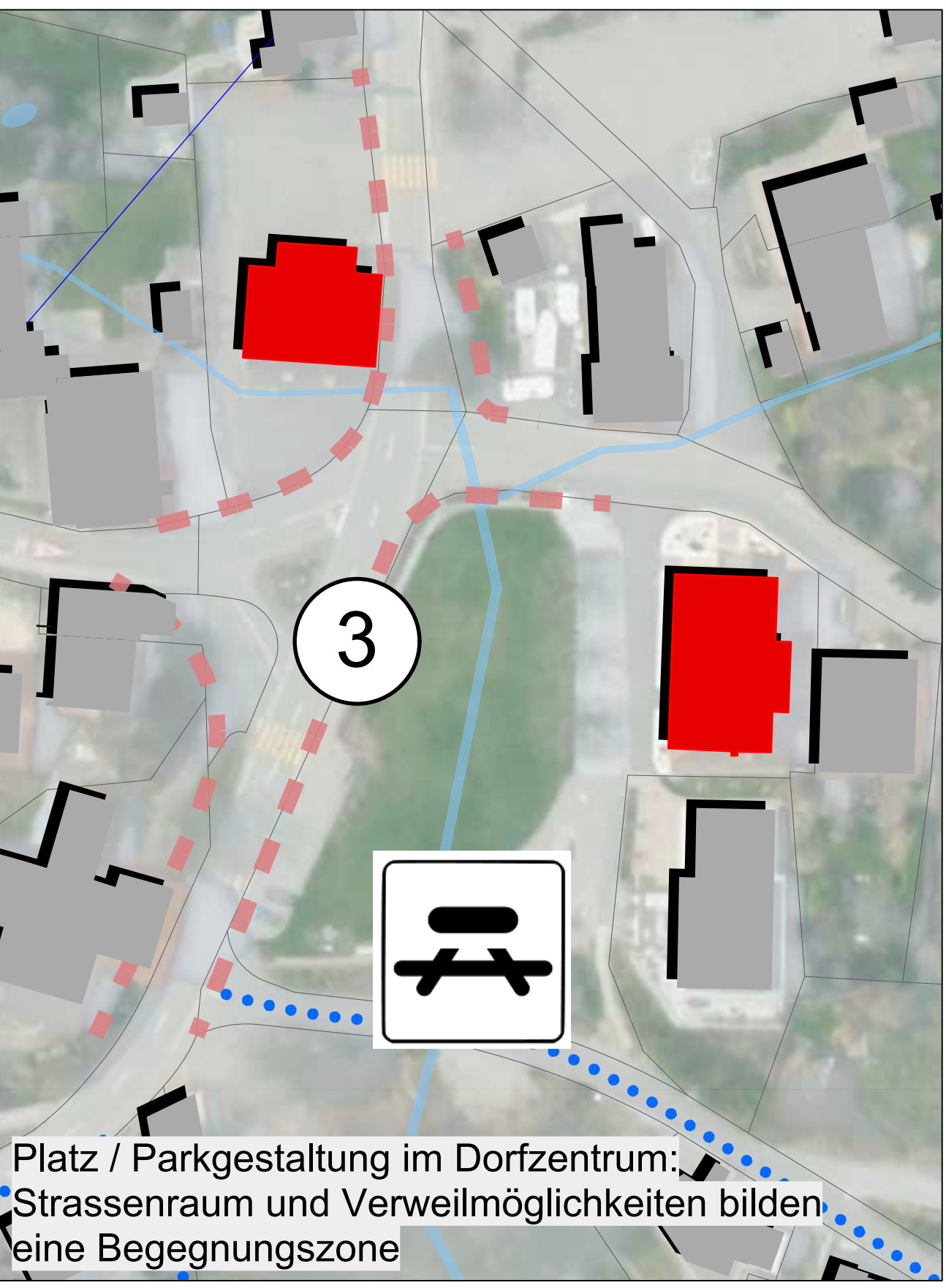
Freigegeben: M. B.

Plan Nr.: 21.02.0074

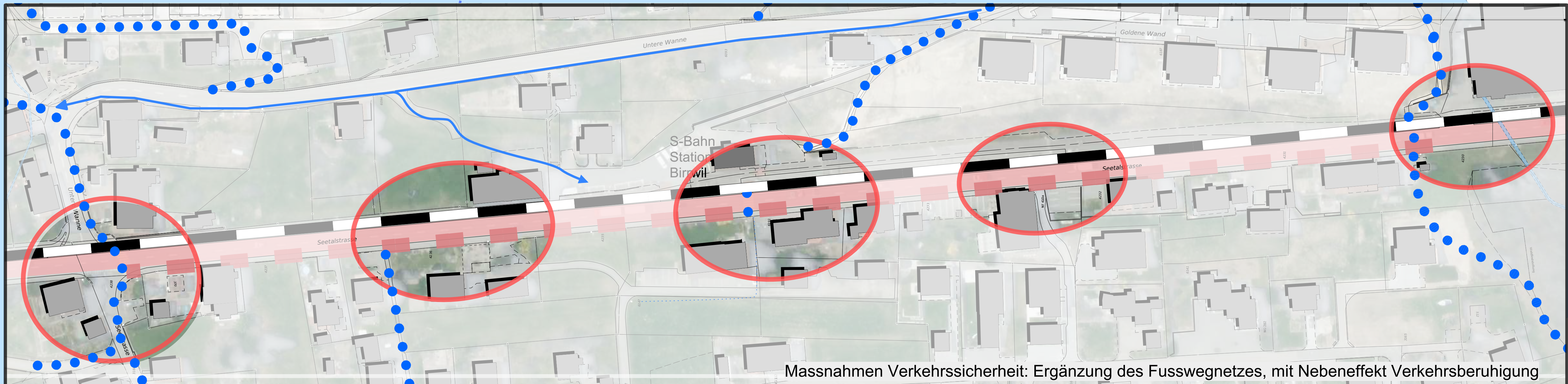
Datum: 21.10.2019

Rev.:

SWR INFRA AG
BAU + UMWELT
BERATUNGSINGENIEURSBÜRO / SIA
8953 DIETikon, SCHÖNEGGSTRASSE 30
TEL 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01
INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH



Platz / Parkgestaltung im Dorfzentrum:
- Strassenraum und Verweilmöglichkeiten bilden eine Begegnungszone



Massnahmen Verkehrssicherheit: Ergänzung des Fusswegnetzes, mit Nebeneffekt Verkehrsberuhigung