

**Stand März 2026**  
**Öfftl. Auflage**

# Sondernutzungsvorschriften

Erschliessungsplan Untere Wanne Süd-Ost

Mitwirkungsbericht vom: 20.03.2024

Vorprüfungsbericht vom: 12. Februar 2026

Öffentliche Auflage vom: **dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **dd. mm. yyyy**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
§ 1	Zweck	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	3
§ 4	Anwendbares Recht	3
<b>2</b>	<b>Verkehrerschliessung</b>	<b>3</b>
§ 5	Öffentliche Plätze und Wege	3
§ 6	Wendeplatz	4
§ 7	Fussverbindung	4
§ 8	Parkierung	4
<b>3</b>	<b>Aussenräume</b>	<b>5</b>
§ 9	Begrünung	5
<b>4</b>	<b>Umwelt</b>	<b>5</b>
§ 10	Lärmschutz	5
<b>5</b>	<b>Etappierung</b>	<b>5</b>
§ 11	Etappierung	5
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>6</b>
§ 12	Inkrafttreten	6

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## § 1 Zweck

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan «Untere Wanne Süd-Ost» bezweckt eine geordnete häusliche und sinnvolle Nutzung des Bodens und schafft die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung und Gewährleistung einer der Umgebung angepassten Erschliessung des Gebietes «Untere Wanne Süd-Ost».

<sup>2</sup> Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung guter Anbindung des Fussnetzes in Richtung Bahnhof
- Sicherstellung Anbindungsmöglichkeit aller Parzellen innerhalb des Planungssperimeters.

## § 2 Bestandteile

<sup>1</sup> Die verbindlichen Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

## § 3 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

## § 4 Anwendbares Recht

<sup>1</sup> Soweit der Erschliessungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Birrwil.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

# 2 Verkehrserschliessung

## § 5 Öffentliche Plätze und Wege

<sup>1</sup> Die Hapterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr hat über die von den Strassenlinien abgegrenzte Fläche zu erfolgen.

Hapterschliessung

<sup>2</sup> Ab dem Wendeplatz erfolgt die Erschliessung über eine Stichstrasse.

<sup>3</sup> Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten haben an den im Plan als Bereich Garageneinfahrt bezeichneten Bereichen erstellt zu werden. Die Ein- und Ausfahrten sind besonders gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Tiefgaragen  
Ein- und Ausfahrt

## § 6 Wendeplatz

<sup>1</sup> Der Wendeplatz kann als Tiefgarageneinfahrt verwendet werden.

<sup>2</sup> An der im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lage ist eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge vorzusehen. Der Wendeplatz muss eine Wendemöglichkeit für Kehrlichtfahrzeuge o.ä bieten.

Wendeplatz

## § 7 Fussverbindung

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan als Fusswegverbindungen bezeichneten Linien ist eine Fusswegverbindung zu erstellen. Es muss nur eine der beiden bezeichneten Varianten (a oder b) ausgeführt werden.

Fusswegverbindung

<sup>2</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt und ins Grundbuch eingetragen. Dieser muss bei der ersten Baueingabe vorliegen.

Ausgestaltung  
Fusswege

<sup>3</sup> Die genaue Lage kann von der dargestellten Verbindung abweichen, sofern der Zweck einer Verbindung der Unteren Wanne zum Bahnhof gewährleistet wird.

<sup>4</sup> Die Wege sind soweit möglich mit versickerungsfähigen Materialien und guten Begrünungen an den Seiten zu gestalten. Die Fussverbindungen sind zu beleuchten.

## § 8 Parkierung

<sup>1</sup> Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in den dafür vorgesehenen Sammelgaragen zu situieren. Diese sind soweit technisch möglich unterirdisch anzuordnen.

Parkierung Bewohner  
und Beschäftigte

<sup>2</sup> Die Notzufahrt erfolgt über die Haupteerschliessungsstrasse sowie über die Stichstrasse.

Notzufahrt

## 3 Aussenräume

### § 9 Begrünung

- <sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen. Bepflanzung
- <sup>2</sup> Die Bepflanzung hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen. Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die aktuellen Kenntnisse bezüglich unkontrollierter Verbreitung fremder Arten und des Schutzes heimischer Ökosysteme vor Schädlingen und Krankheiten sind im Bepflanzungskonzept zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> In den im Plan ungefähr bezeichneten Bereichen sind Bäume (Baumreihen / Baumgruppen / Solitärbäume) zu pflanzen. Anzahl, Art, Abstand und Lage der Baumpflanzungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Baumpflanzungen haben einen angemessenen Begrünungs- oder Ruderalbereich aufzuweisen. Baumpflanzungen

## 4 Umwelt

### § 10 Lärmschutz

- <sup>1</sup> Bei der allfälligen Tiefgarage ist die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie der Portalbereich schallabsorbierend auszukleiden, falls dies zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen erforderlich ist. Das Portal ist mit einem Vordach zur Lärmabschirmung zu versehen, falls dies zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen erforderlich ist. Lärmschutzmassnahmen
- <sup>2</sup> Die Konformität der Baugesuchsplanung mit den geltenden Lärmschutzvorschriften ist mit dem Baugesuch nachzuweisen. Nachweispflicht

## 5 Etappierung

### § 11 Etappierung

- <sup>1</sup> Der Erschliessungsplan kann in Etappen ausgeführt werden. Auslösung Etappierung
- <sup>2</sup> Bei einer Etappierung ist sicherzustellen, dass eine Wendemöglichkeit besteht, bis der endgültige Wendepunkt erstellt ist. Wendemöglichkeit

## 6 Schlussbestimmungen

### § 12 Inkrafttreten

- |   |                     |
|---|---------------------|
| <sup>1</sup> Der Erschliessungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. | Inkrafttreten       |
| <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplans.                     | Änderung/ Aufhebung |