Legende:

- bestehende Gebäude
- besondere Gebäude
- Gebäude kantonales Schutzobjekt
- Gebäude kommunaler Substanzschutz
- Gebäude mit Strukturerhalt
- 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
- Spielbereich
- Ruhebereich

Massnahmen:

1 Zopf, Bewahren
- Umzonung in einheitliche Dorf- oder Kernzone.
- Gestaltung / Materialisierung / Struktur der Gebäude und Umgebung muss in der BNO genauer festgelegt werden.

2 Schifflände, Bewahren
- Trennung Fuss- und Velo-verkehr im Zusammenhang mit Ausbauprojekt und Freizeitroute.
- Leerstehende Volumen sollen im Rahmen des Erhaltungsziels genutzt werden können. Schaffung einer der HSD und Kulturland übergeordneten Zone prüfen (Ortsbildperimeter).
- Unter Schutzstellung der Bootshäuser prüfen.

3 Dorfkern / Köbihaus, Neuentwickeln mit sehr hoher Qualitäts- und Funktionalitätsanforderung
- Konzept für die Gestaltung der Gemeindewiese und Verkehrsberuhigung Dorfzentrum
- Areal Köbihaus in Zentrumsgestaltung miteinbeziehen: Aufnahme Betriebs- und Gestaltungskonzept mit evt. GP-Pflicht in BNO Bestimmungen prüfen.
- Rahmenbedingungen für erwünschtes Gewerbe / Läden schaffen

4 Untere Wanne (Dorf), Strassenraum ("Quartierklammer Dorfkern - Bahnhof")
- Fusswegnetz ergänzen
- Verbesserung Fusswegeanbindung Dorfkern und Willifeld mit Querungshilfe prüfen (zwischen Bahnhof und Rankstrasse)

5 Untere Wanne (Bhf./ WG3), Strassenraum ("Quartierklammer Dorfkern - Bahnhof")
- Neue Zone WG3, Sondernutzungsplanpflicht beibehalten (offen ob EP oder GP)
- Fusswegnetz ergänzen: Quartierquerende Fussverbindung z.B. mit öffentlicher Dienstbarkeit.

6 Zelgli Ost
- Quartierquerende Fussverbindung zu übergeordneten Fusswegen sicherstellen.
- Nachverdichtung ermöglichen

7 Willifeld (E und W3), Entwicklungskonzept
- Umzonen der 1. Bautiefe Richtung Seetalstrasse in WG 3
- Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang Seetalstrasse anstreben

8 Bahnhof - Willifeld / Neue WG 3
- Querungshilfe Seetalstrasse prüfen
- Umzonung 1. Bautiefe in Wohn- und Gewerbezone
- Strassenraumaufwerten durch anstreben eines Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang Seetalstrasse.

9 Färbi, Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Gestaltungsplan bestehend Qualität des Aussenraum umsetzen, Bauprojekt gemäss höheren Anforderungen Gestaltungsplan beurteilen

10 Schwaderhof, Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Erhalt der industriegeschichtlichen Zeugen und Nutzungsmix ermöglichen: Ist im § 9bis BNO umgesetzt.
- Kein weiterer Handlungsbedarf

11 Wilhof - Loch, Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung
- Auszonung exponierter Eingangsbereich (Hügelkante)
- Umzonung in Dortzone
- Keine flächige Überbauung, Körnigkeit soll beibehalten werden (Punkthauten)
- Allfällige spezifische gestalterische Vorgaben für Wilhof in der BNO prüfen.
- Die Parkzone der Villa ist bis an den südlichen Rand der heutigen Bauzone zu verlängern.

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

13 Hobacker - Saumärt, Neuentwickeln "Quartierklammer Färbi - Ländern"
- Mischzone beibehalten (da Übergang zu LW-Zone)
- Voraussetzungen schaffen für Familienwohnungen zb. MFH und altersgerechte Wohnungen
- Übergang ins Kulturland beachten
- Gestaltungsplanpflicht prüfen und Zielvorgaben machen
- Massstäbliche Körnigkeit orientiert zum Übergang Färbi und Kernzone. Nicht zu grosse Baukörper.

14 Neumatt, Neuentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- 1. Bautiefe Seetalstr. ev. umzonen WG2, Rest W2 und E mit an gute Gestaltung geknüpfte erhöhte Ausnützungsziffer (z.B. 0.6)
- Gestaltungsvorschriften betreffend terrassierten Bauten in BNO (exponierte Lage)
- Definition architektonischer und gestalterischer Ziele -> Gestaltungsplanpflicht
- Hinteres Gebiet (Richtung Unterfeld Dorfausgang): keine GP-Pflicht, aber EP-Pflicht. Das Gebiet eignet sich für eine Arealüberbauung. Die Erschliessung und die Wendemöglichkeiten sind zu prüfen.

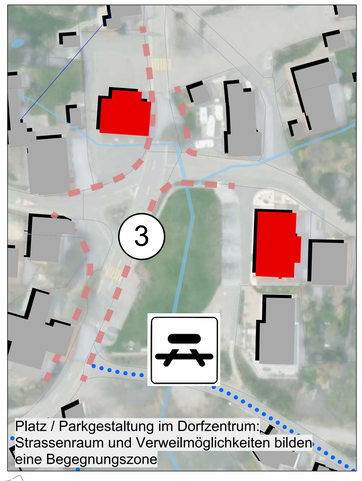
15 Ländern, Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung
- Mischnutzung wird beibehalten.
- Erhöhung der AZ (z.B. + 0.05)

Hinweis: Nutzungszonen

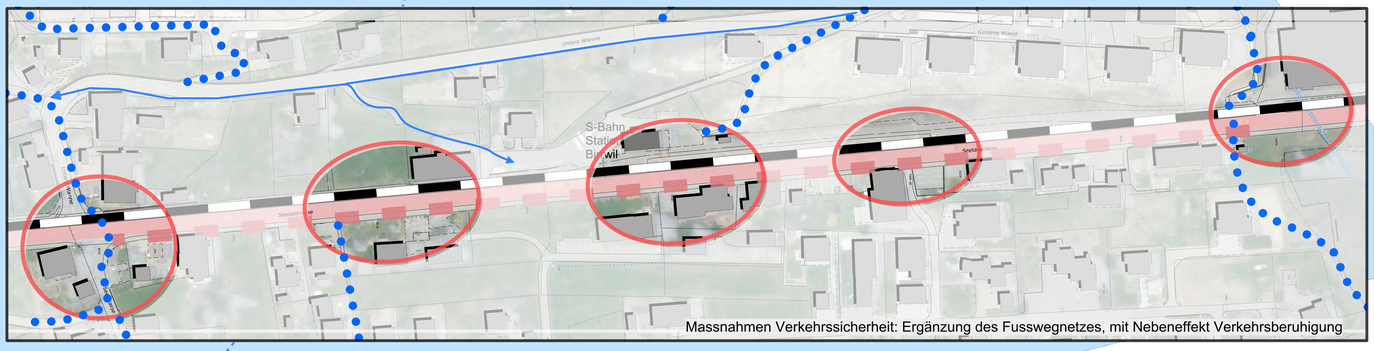
- Dorfkernzone
- Wohnzone 3
- Wohnzone 2
- Wohnzone E
- Wohn- / Gewerbezone 2
- Gewerbezone
- Spezialzone Färbi
- andere Zone

R = 1000m

R = 500m



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



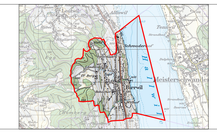
Massnahmen Verkehrssicherheit: Ergänzung des Fusswegnetzes, mit Nebeneffekt Verkehrsberuhigung

Kanton Aargau — Gemeinde Birrwil

Städtebauliche Strategie Birrwil

Masterplan 1:2500

Übersichtsplan 1:50'000



Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

SWR INFRA AG
RAUM • BAU • UMWELT
BERATENDE INGENIEURE USIC / SIA

Format: 90 /126 Plan-Nr: 21.02.0074
Bearbeitung: TBo/ MRü Freigabe: MRü
PAcc: 21.02.0074 Datum: 22.01.2018
Rev. ___

8953 DIETIKON, SCHÖNEGGSTRASSE 30
TEL 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01
INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH