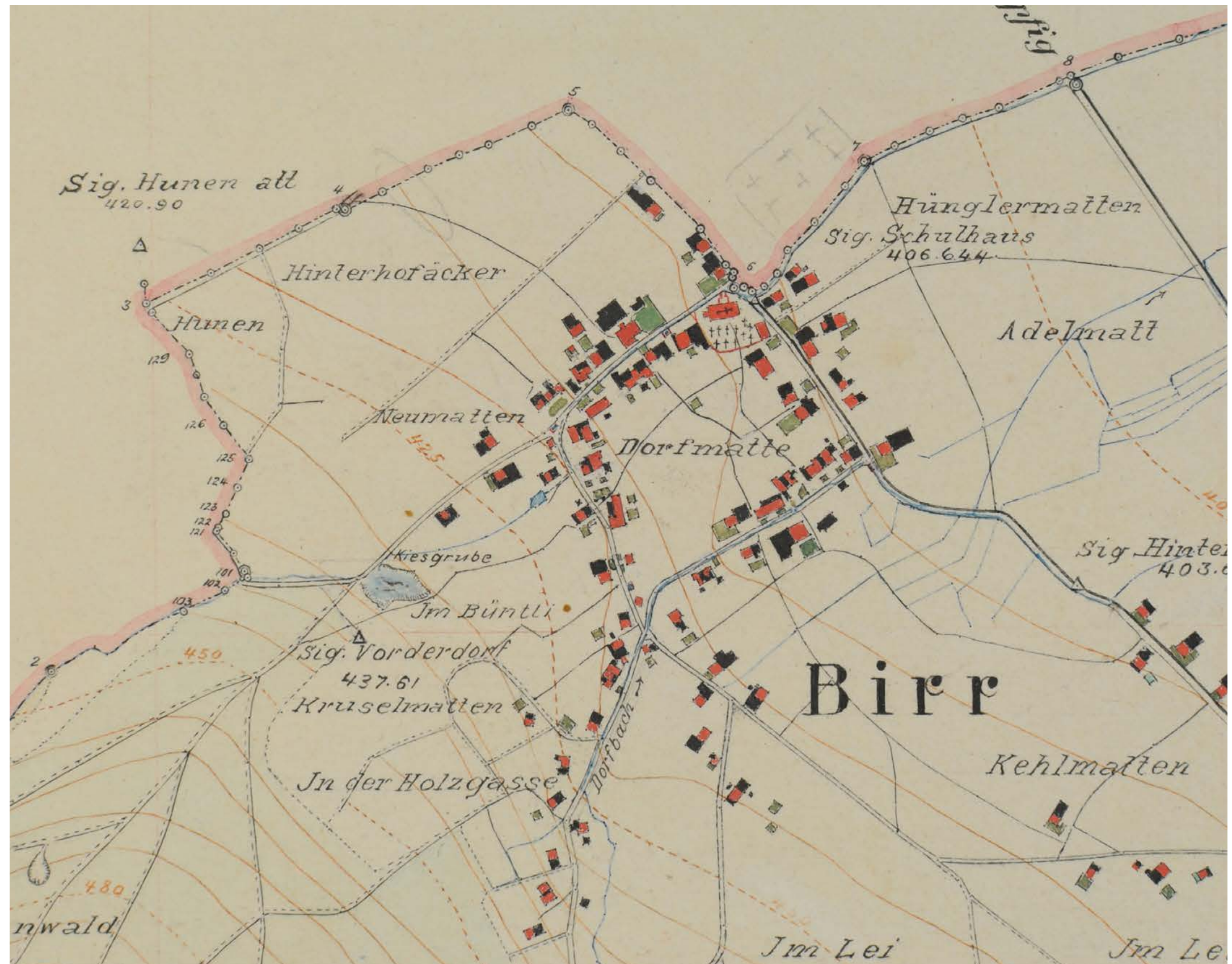


1334 BIRR; Räumliche Entwicklungsstrategie

Martin Bruhin, Philipp Husistein, Dominique Turzer, Aarau, 26.11.2013



Auftrag | Inhalt

Auftraggeber	Gemeindekanzlei Birr Pestalozzistrasse 10 Postfach 262 5242 Birr Alexander Klauz, Gemeindeschreiber, alexander.klauz@birr.ch T.: 056 / 464 43 20,
Auftragnehmer	Husistein & Partner AG Büro für Architektur und Planung Schachenallee 29, 5000 Aarau T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42 info@husistein.com, www.husistein.com Martin Bruhin, martin.bruhin@husistein.com, T +41 62 823 01 86 Philipp Husistein, philipp.husistein@husistein.com, T +41 62 823 01 80
Ziel	Im Rahmen der Revisionen von Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplans verifiziert die Gemeinde Birr die Bestimmungen und Randbedingungen des Gestaltungsplanes «Dorfmatte». Der Gestaltungsplan (etabliert 1988) hat die Bautätigkeit im Gebiet nicht wesentlich beeinflusst. Das Areal stellt eine wertvolle Besonderheit innerhalb des Dorfkerns der Gemeinde dar. Die Gemeinde möchte daher Nutzungsstudien und den nachfolgenden Prozess aktiv führen. Die Untersuchungen liefern die Entscheidungsgrundlagen über das weitere Vorgehen und zeigen auf, welche Massnahmen mit den geeigneten Planungsmitteln sicherzustellen sind. Weiter bildet die Planung die Basis für Formulierungen der BNO-Revision und für mögliche weitere, nachfolgende Verfahren. Genannt / denkbar sind an dieser Stelle eine (behördenverbindliche) Richtplanung oder Erschliessungs- und Gestaltungspläne.
Grundlagen	Zonenplan gemeinde Birr, Statistiken des Kanton Aargau, Katasterplan, Porta AG, Brugg

Inhalt	Auftrag Inhalt	01
	Luftaufnahme Übersicht	02
	Luftaufnahme Detail 2012	03
	Luftaufnahme Historische Zeugnisse	04
	Historische Karten 1840-1940	05
	Historische Karten Landeskarte 1955-2006	06
	IVS Inventar Historische Strassen	07
	Kantonale Statistik Bauperiode	08
	Kantonale Statistik Einwohnerdichte	09
	Kantonale Statistik Altersklassen	10
	Kantonale Statistik Lärm	11
	Agis Grundkarte Mobilität	12
	Zonenplan Grundnutzung	13
	Zonenplan Kulturlandplan	14
	Zonenplan Stand der Erschliessung	15
	Zonenplan Gestaltungspläne	16
	Zonenplan Gestaltungsplan Dorfkern (1987)	17
	Zonenplan Bepflanzungsplan Dorfkern (1987)	18
	Lageplan Besitzverhältnisse heute	19
	Schwarzplan	20
	Analyse Zusammenhängende Grünräume	21
	Analyse Durchwegung und visuelle Durchlässigkeit	22
	Analyse Hauscharakter und Bautiefe	23

Luftaufnahme | Übersicht



Luftaufnahme | Detail 2012



Luftaufnahme | Historische Zeugnisse

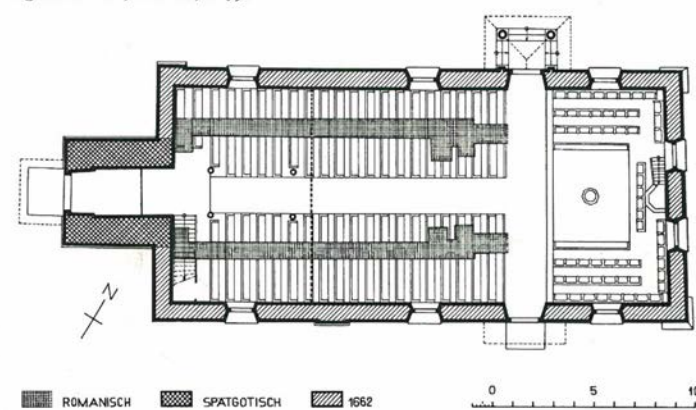


Flugaufnahme; 1925

"DAS SCHULHAUS

Das Schulhaus in der südöstlichen Ecke des ehemaligen Friedhofs steht an der Stelle des einstigen Beinhauses. Um 1720 wurde es zu einem eingeschossigen Schulhaus mit Ziegeldach erweitert. 1827 fand Heinrich Pestalozzi seinem Wunsche gemäß hier seine letzte Ruhestätte an der dem Friedhof zugekehrten Seite. Auf die Jahrhundertfeier von Pestalozzis Geburtstag wurde 1845 an Stelle dieses Schulhauses das «klein und baufällig» war, ein Neubau errichtet, ebenfalls zweigeschossig, unter mäßig geneigtem gradem Walmdach. Die ganze Nordfassade wurde zu einem Erinnerungsmal für Pestalozzi ausgestaltet."

Quelle: Die Kunstdenkmäler des Kanton Aargau, Birkhäuser Basel, 1953

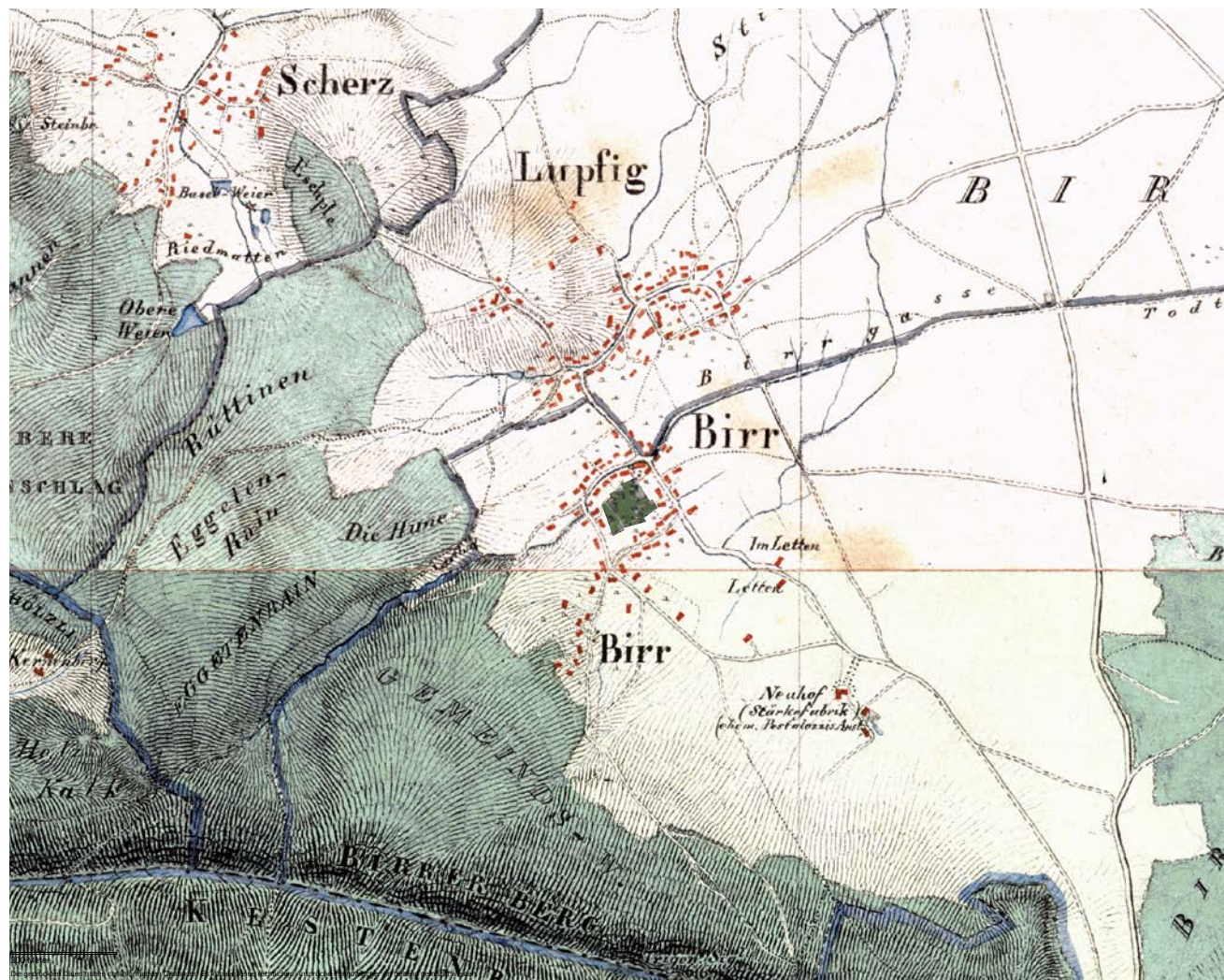


Baugeschichtlicher Plan der Pfarrkirche Quelle: Ebd.

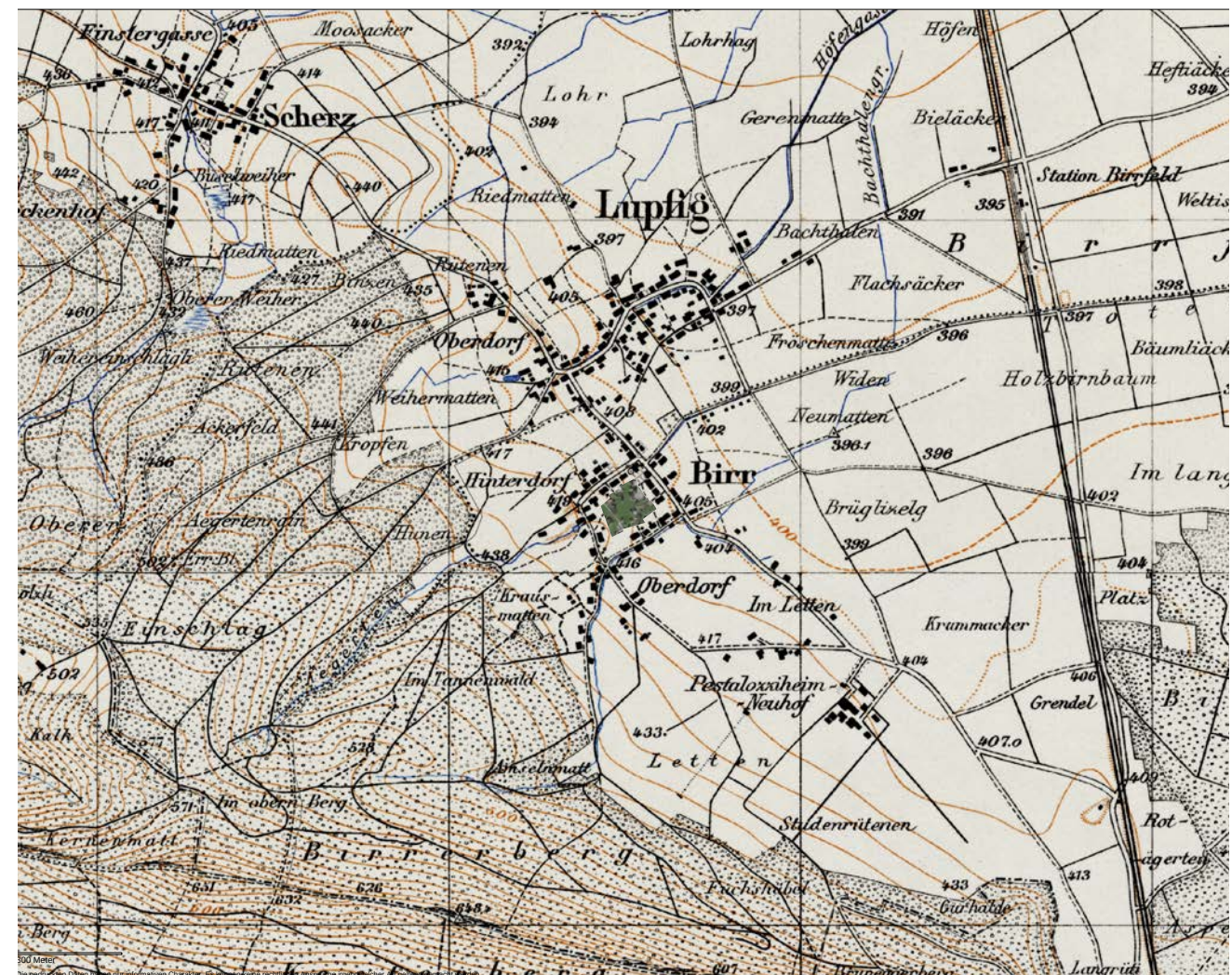


Flugaufnahme 1998, markiert sind die Parrkirche und das Schulhaus Heinrich Pestalozzis

Historische Karten | 1840-1940

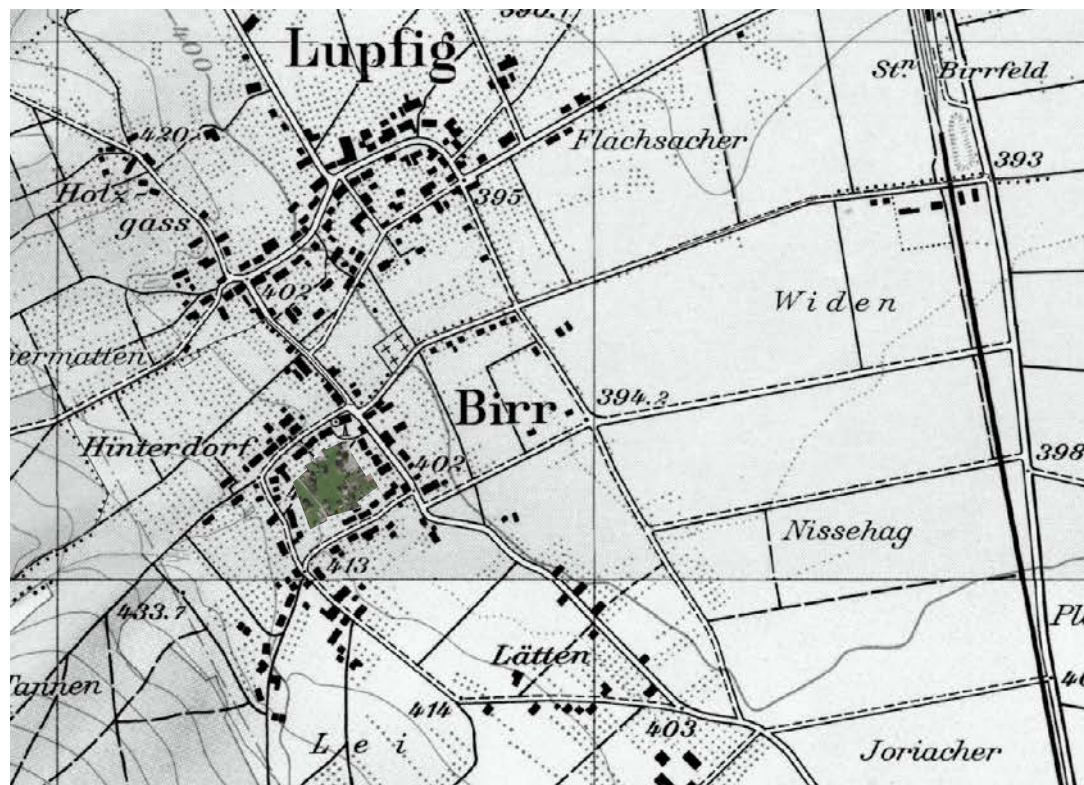


Michaelis; 1840

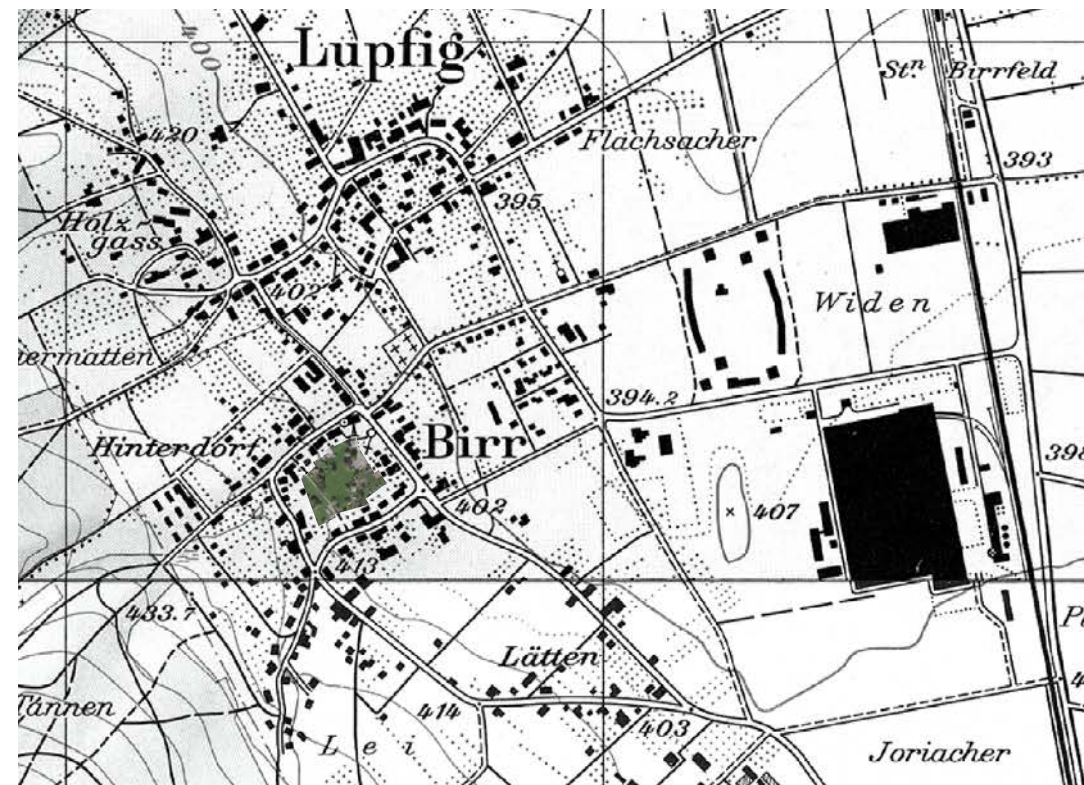


Siegfried; 1940

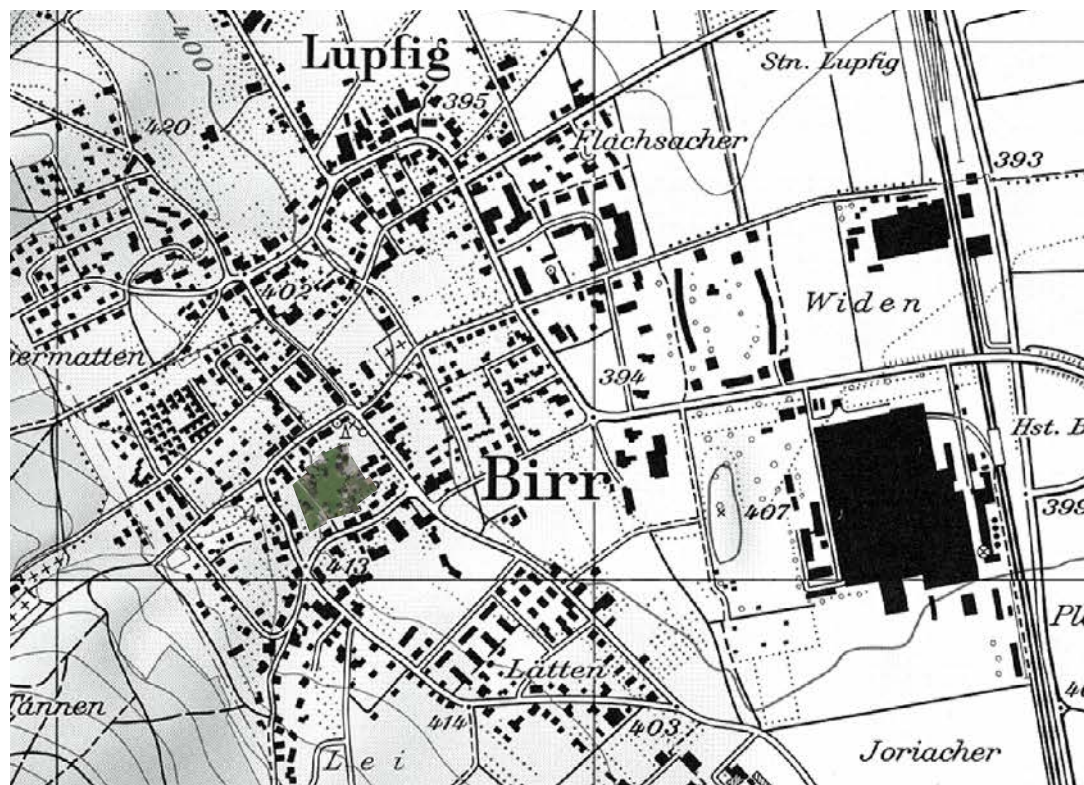
Historische Karten | Landeskarte 1955-2006



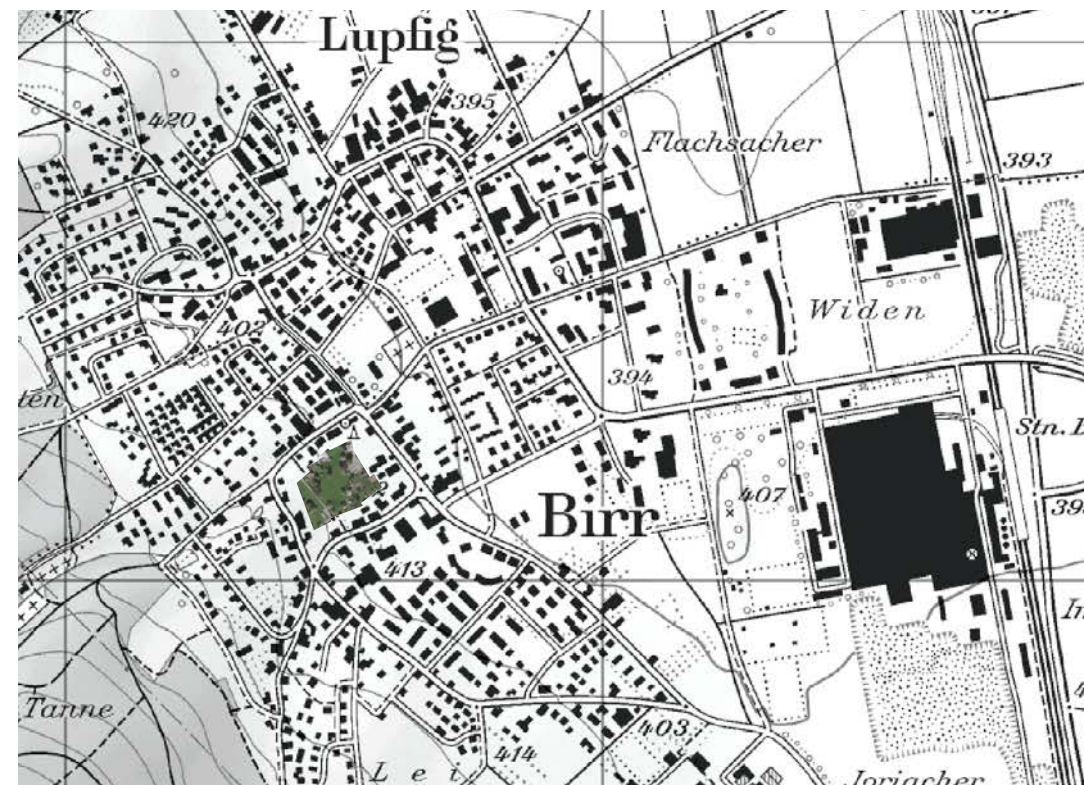
Landeskarte; 1955



Landeskarte; 1970



Landeskarte; 1994



Landeskarte; 2006

IVS Inventar | Historische Strassen



IVS Regional und Lokal

- Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung
 - Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
 - Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf

IVS National

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
 - Historischer Verlauf mit viel Substanz (Bundesinventar)
 - Historischer Verlauf mit Substanz (Bundesinventar)

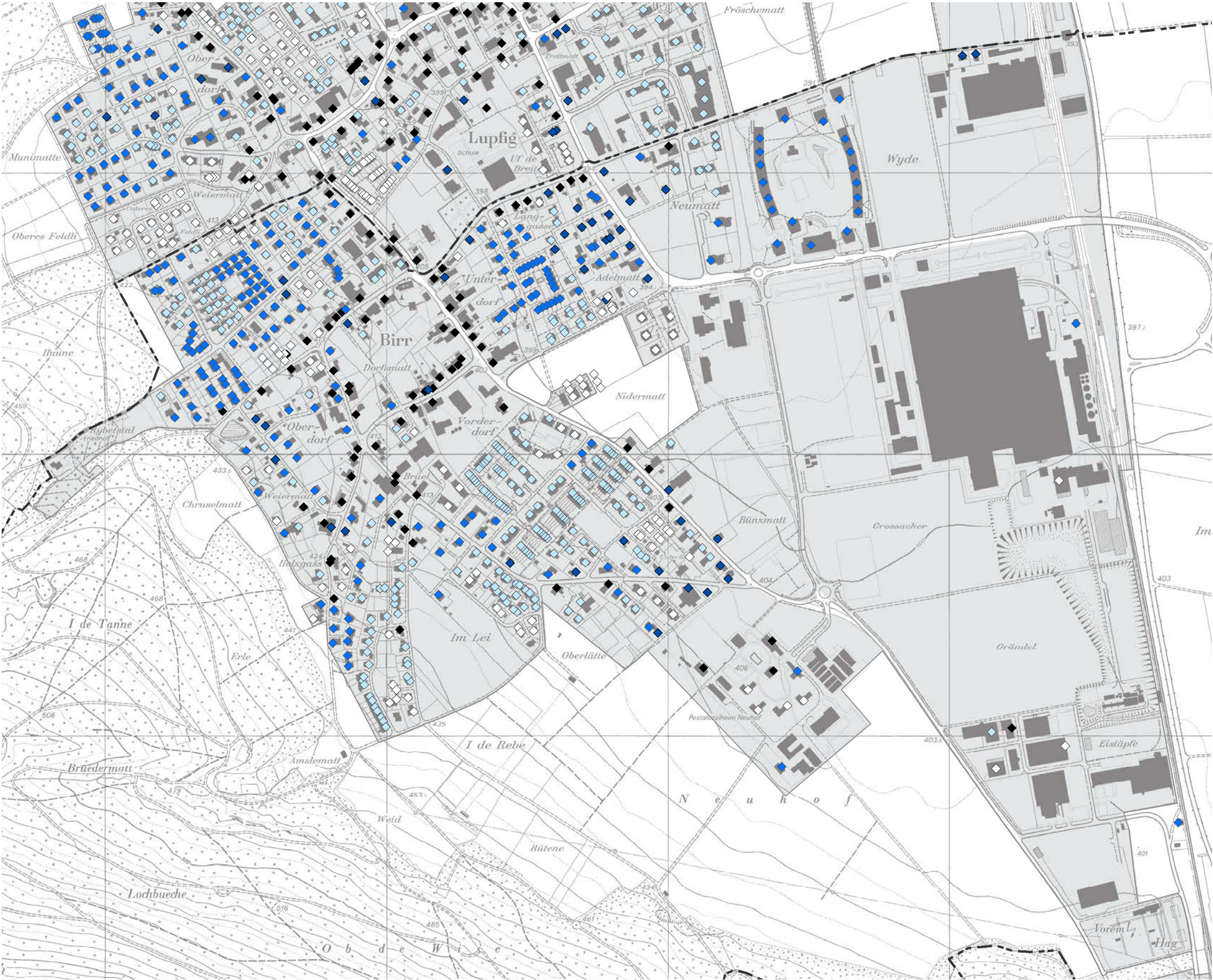
IVS Abgrenzungen

- Massstab < 1:200'000
- Massstab < 1:30'000
- Kette mittel national
- Kette gross national
- Kette klein regional
- Kette mittel regional
- Kette gross regional
- Kette klein lokal
- Kette mittel lokal
- Kette gross lokal

"Das stille Ackerbaudorf liegt am Westrand des fruchtbaren Birrfelds an einen Ausläufer des Kestenbergs gelehnt. Die Siedlung folgt einem unregelmäßigen Straßenviereck und ist seit kurzem mit Lupfig verbunden."

Quelle: Die Kunstdekmäler des Kanton Aargau, Birkhäuser Basel, 1953

Kantonale Statistik | Bauperiode





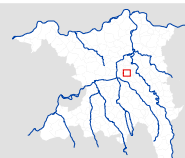
KANTON AARGAU

**Departement
Bau, Verkehr und Umwelt**

Abteilung Raumentwicklung

Bauperiode
Registerdaten aus dem eidg. Gebäude-
und Wohnungsregister (GWR), 2012

Gemeinde Birr



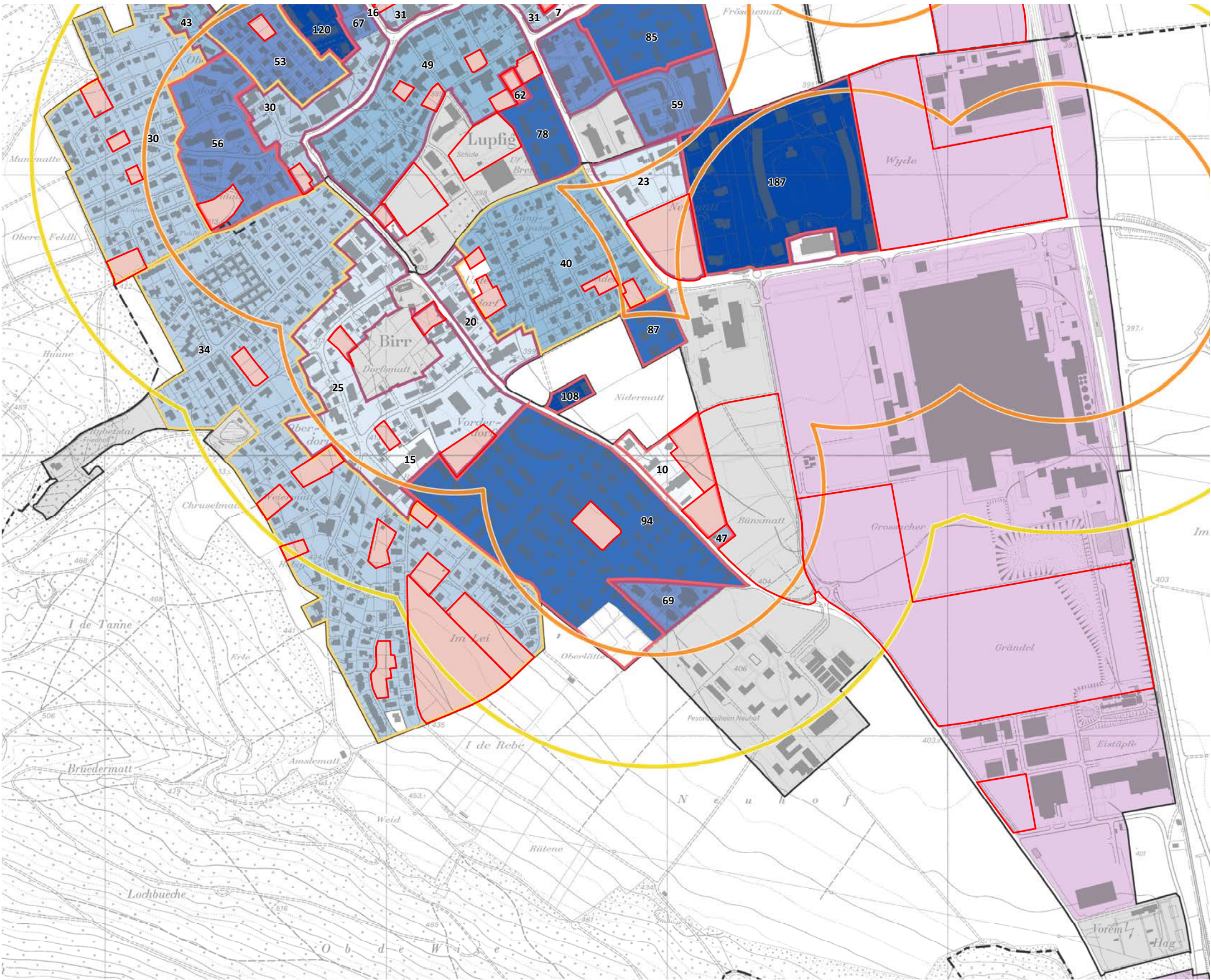
Bauperiode (Stand 31. 12. 2012)

- ◆ vor 1945
- ◆ 1945-1960
- ◆ 1960-1980
- ◆ 1980-2000
- ◇ ab 2000

- Bauzone
- Gemeindegrenze

Arbeitsplan
keine Rechtsverbindlichkeit

Kantonale Statistik | Einwohnerdichte



Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Einwohnerdichte in der überbauten
Wohn- / Mischzone im Jahr 2010

Gemeinde Birr



Einwohnerdichte 2010 (E/ha)

- 1 - 15
- 16 - 25
- 26 - 35
- 36 - 50
- 51 - 75
- 76 - 100
- 101 - 200
- 201 - 350

Arbeitsplan im Entwurf
keine Rechtsverbindlichkeit

Wohn- und Mischzone

- Wohnzone bis 2 Geschosse
- Wohnzone 3 Geschosse und mehr
- Wohn-/Gewerbezone und Dorf-/Altstadt-/Kernzone

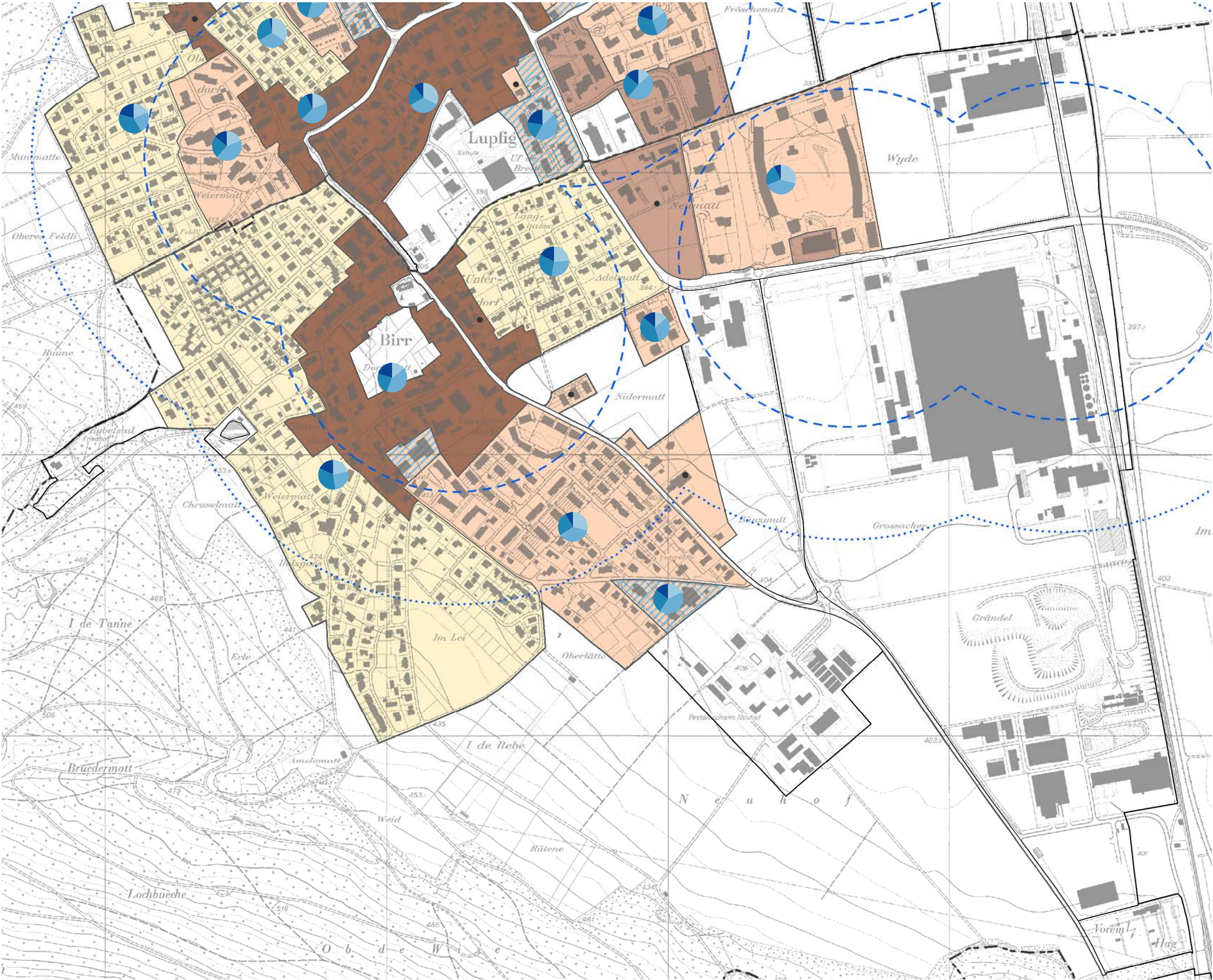
ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D

Bauzonen

- Industrie- und Gewerbezone
- Wohn- und Mischzone unüberbaut 2010
- übrige Zone (OEBA; Spezialzone; Grünzone)
- Unüberbaute Bauzone aktuell

Kantonale Statistik | Altersklassen



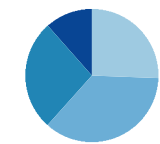
Altersstruktur

Gemeinde Birm

Arbeitsplan
keine Rechtsverbindlichkeit

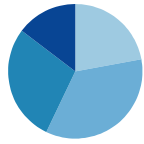
Altersklassen

Birm



- bis 20
- 21 bis 45
- 46 bis 65
- über 65

Kanton Aargau



weniger als 50 Einwohner werden nicht als
Kreisdiagramm dargestellt

ÖV Güteklassen

- ÖV-Güteklasse A
- ÖV-Güteklasse B
- ÖV-Güteklasse C
- ÖV-Güteklasse D

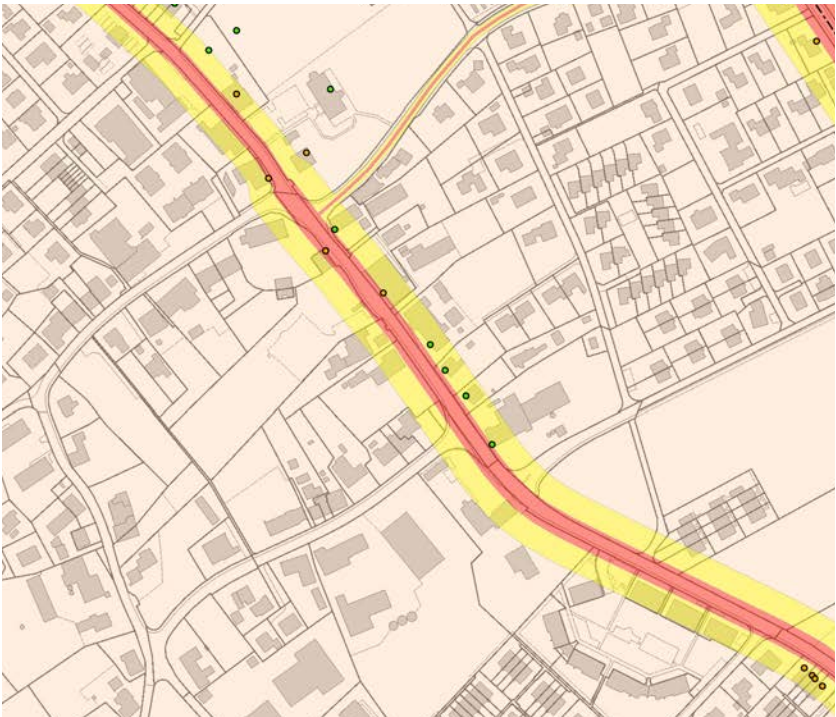
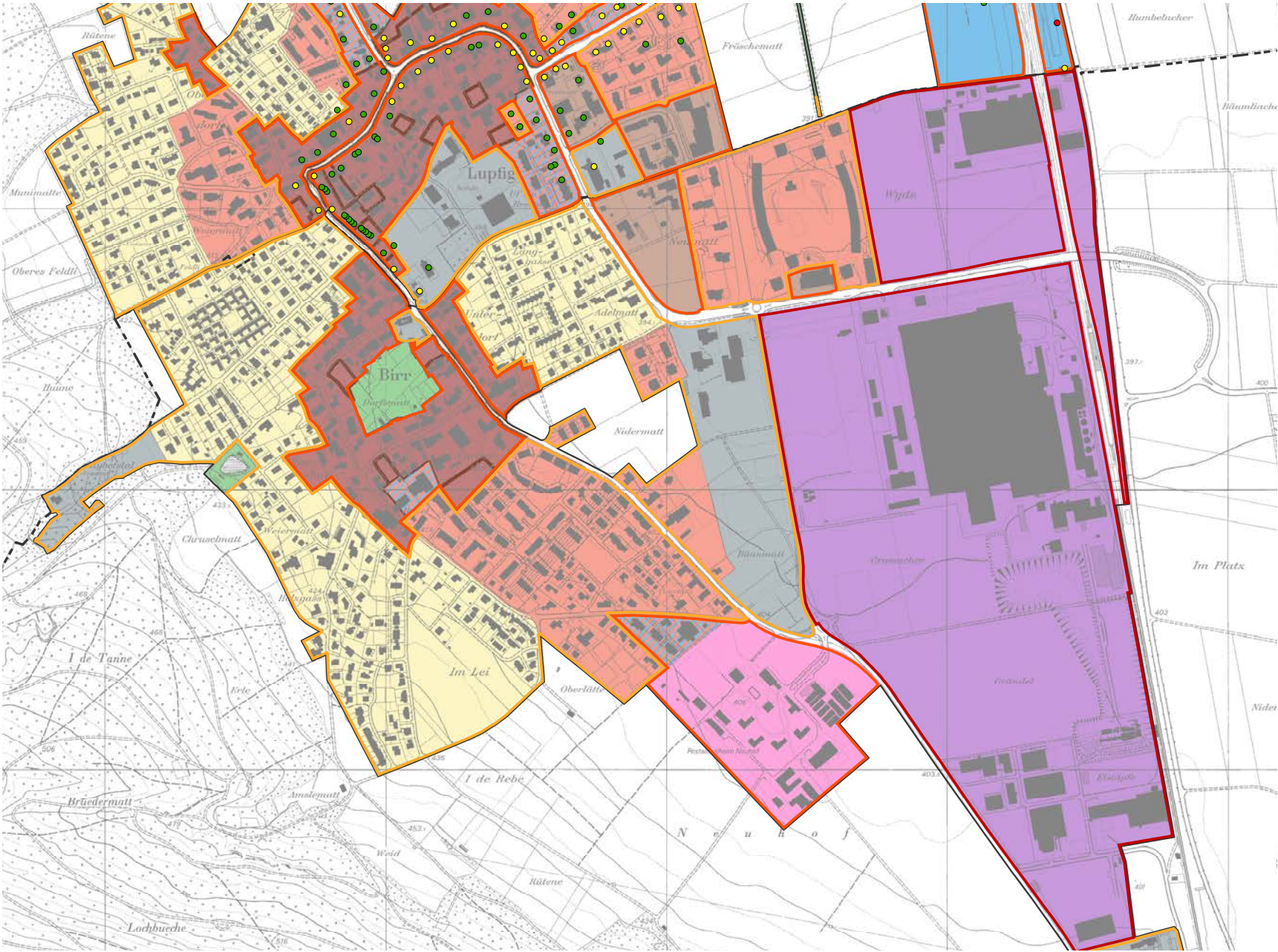
Bauzonen

- Dorf-, Altstadtzone
- Kernzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse

Orientierungsinhalt

- Bauzonenaussengrenze
- Gemeindegrenzen

Kantonale Statistik | Lärm



Lärmempfindlichkeitsstufen

- ES I
- ES II
- ES III
- ES IV
- Aufgestuft infolge Lärmvorbelastung/Nutzung

Strassenlärnkataster (ab 2001)

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert ueberschritten
- Alarmwert ueberschritten

Bauzonen

- Dorf-, Altstadtzone
- Kernzone
- Wohnzone, bis 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
- Gewerbezone
- Industriezone
- Zone für öffentl. Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Spezialzone

Bauzonenaussengrenze
Gemeindegrenze

Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Kantonsstrassenachsen
Kantonsstrassen
Sanierungsstand April 2012
Sanierung abgeschlossen für alle Strassen
Nachsanierung notwendig
Projektierung
Ausführung
noch nicht angefangen
Kantonsgrenze
Aargau
Bezirksgrenzen
Gemeindegrenzen
Gemeinde
Beurteilung Grenzwerte
Immissionsgrenzwert eingehalten
Immissionsgrenzwert ueberschritten
Alarmwert ueberschritten
Grobkataster
kritisch Grenzwerte ES II
kritisch Grenzwerte ES III
Sanierungsstand April 2012

Agis Grundkarte | Mobilität



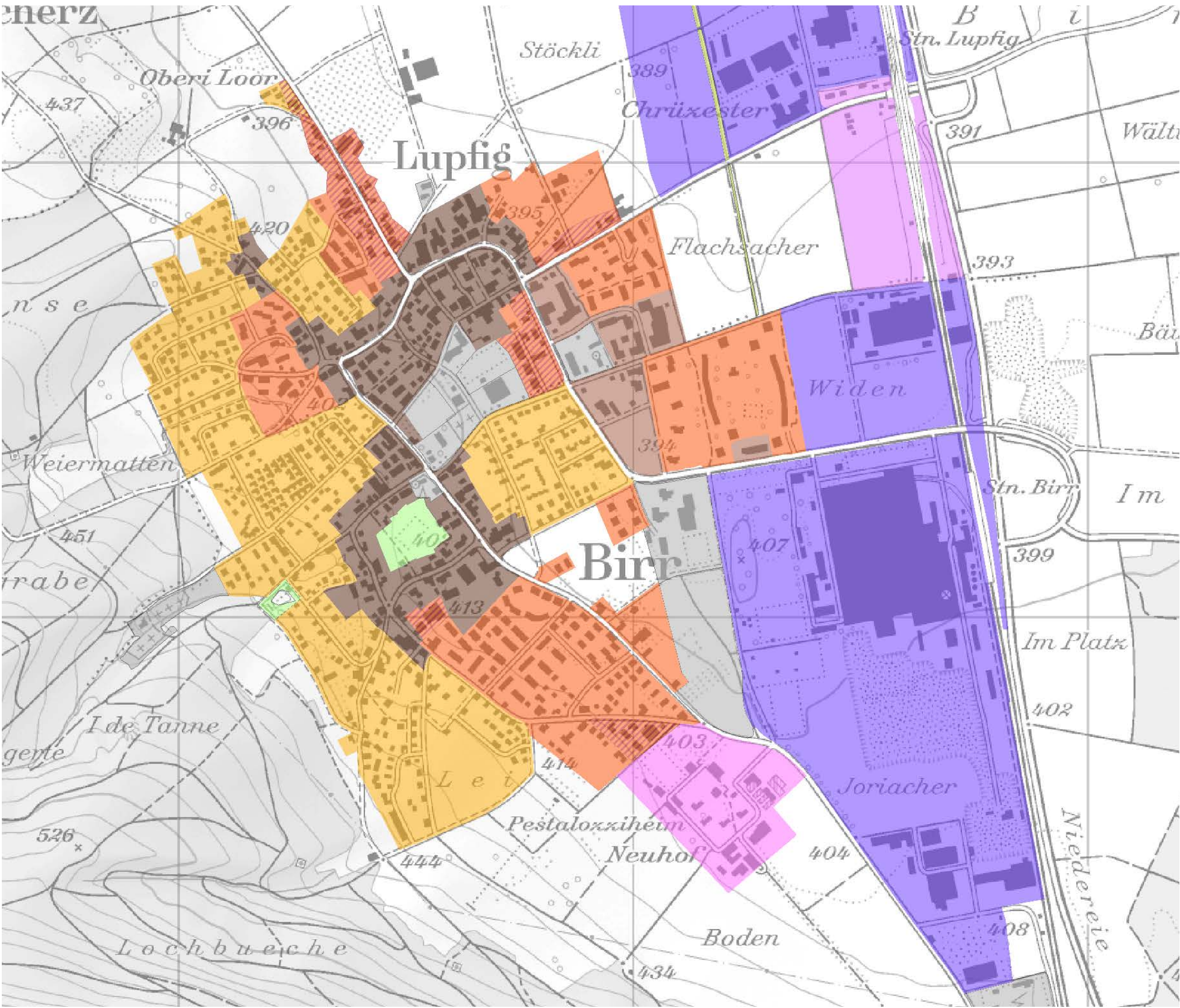
Mobilität 1:10000

- Legende:
- Park+Pool
 - P+R-Anlagen
 - Mobility-Standorte
 - Bahnstationen
 - Bushaltestellen
 - Kursschiffanlegestellen
 - Eisenbahnlinien
 - Buslinien
 - Kantonale Radrouten
 - Radweg bestehend
 - Radweg geplant
 - Radstreifen bestehend
 - Radstreifen geplant
 - Radroute Mischverkehr bestehend
 - Radroute Mischv geplant
 - Ersatzroute
 - Wanderwege
 - Fest- und Hartbelag
 - Naturbelag
 - Kantons- und Nationalstrassennetz
 - HLS
 - HLS Tunnel
 - HVS
 - HVS Tunnel
 - VS



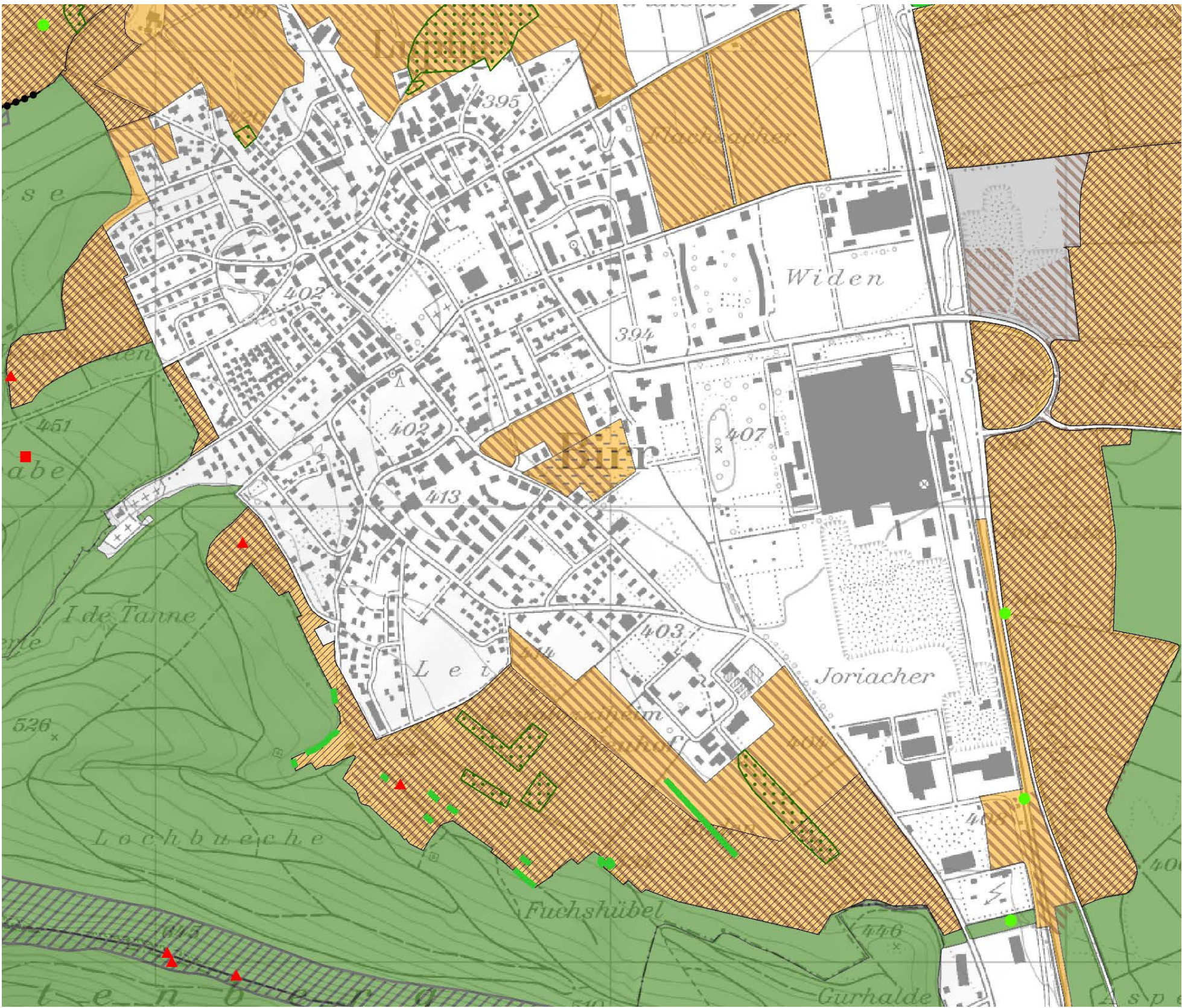
öV-Güteklasse C

Zonenplan | Grundnutzung



- BAUZONEN: GRUNDNUTZUNG
- Dorf-, Altstadtzone
 - Kernzone
 - Wohnzone, 1 Geschoss
 - Wohnzone, 2 Geschosse
 - Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
 - Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
 - Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
 - Gewerbezone
 - Industriezone
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Freihaltezone
 - Pflanzgartenzone
 - Uferschutzzone
 - Bäderzone
 - Spezialzone

Zonenplan | Kulturlandplan



- Weilerzone
- Geomorphologische Objekte und Hist. Verkehrswege im NPK
- Geologische Objekte (Moränen, Erosionsränder, Schotterterrassen)
- Historischer Verkehrsweg
- Uferschutzstreifen, Pufferstreifen (Kulturlandplan)
- Geschützte Hecken (Kulturlandplan)
- Geschützter Waldrand (Kulturlandplan)
- Hochstammbestände (Kulturlandplan)
- Spezielle Überlagerungen im NPK (Ortsbildschutz - und Umgebungsschutz)
- Spezielle Überlagerungen im NPK (gemeindespezifisch)
- Landschaftsschutzzone im NPK
- Fruchtfolgefäche FFF
- KULTURLANDPLAN: GRUNDNUTZUNG
- Zone für Militärische Bauten
- Landwirtschaftszone
- Rebbauzone
- Naturschutzzone (Feuchtstandort)
- Magerwiese
- Naturschutzzone (Artenreiche Heuwiese, extensive Weide, Fromentalwiese)
- Ruderafläche, ehemalige Kiesgrube
- Naturschutzzone im Wald, Auenwald
- Naturwaldreservat
- Zone für Freizeit, Erholung
- Abbauzone
- SPZ bodenunabhängige Landwirtschaft
- Übergangszone
- Spezialzone
- Übriges Gemeindegebiet
- Wald

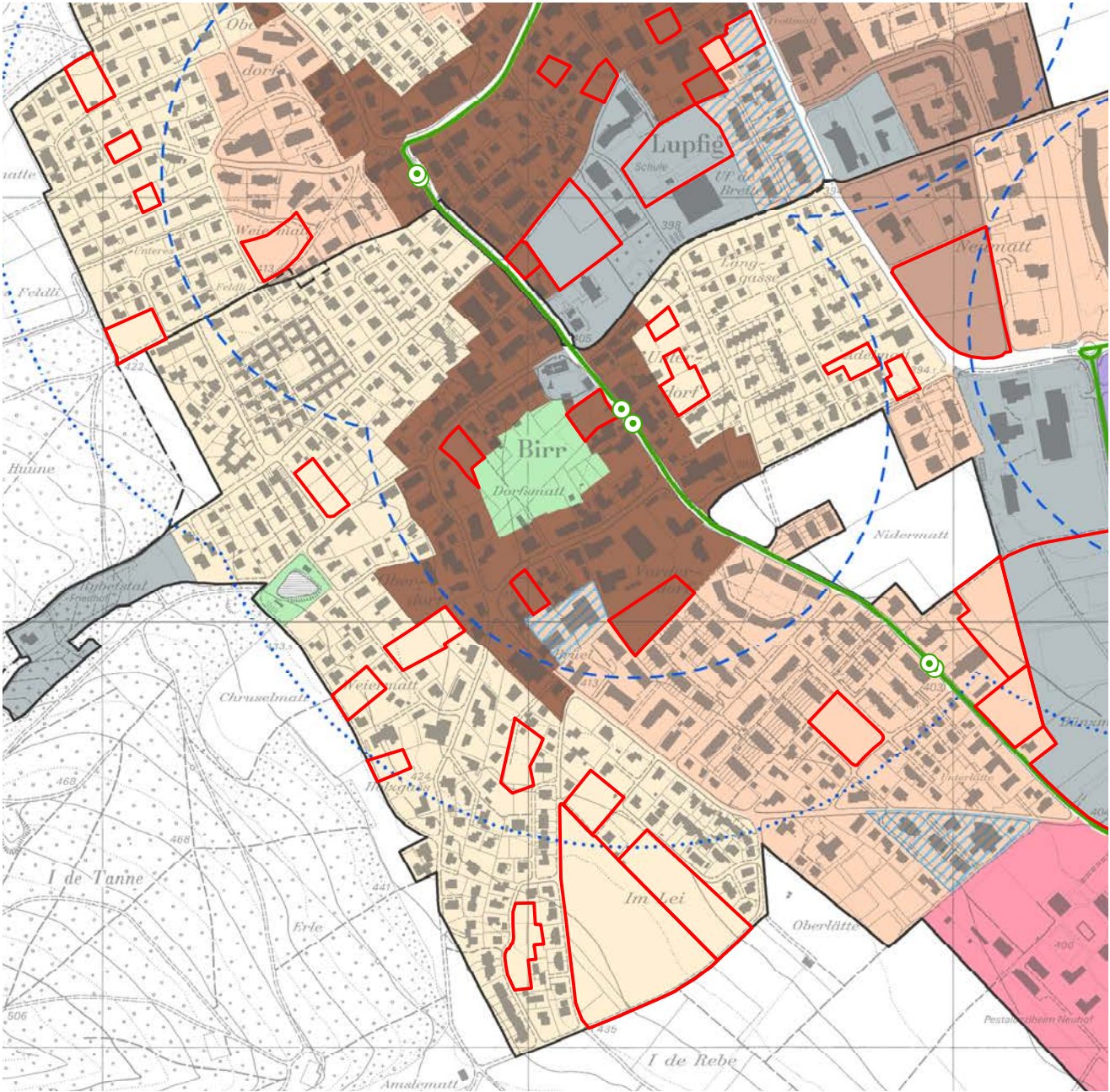
Zonenplan | Stand der Erschliessung



Freiflächen im eingezonten Perimeter (ohne Industriezone)



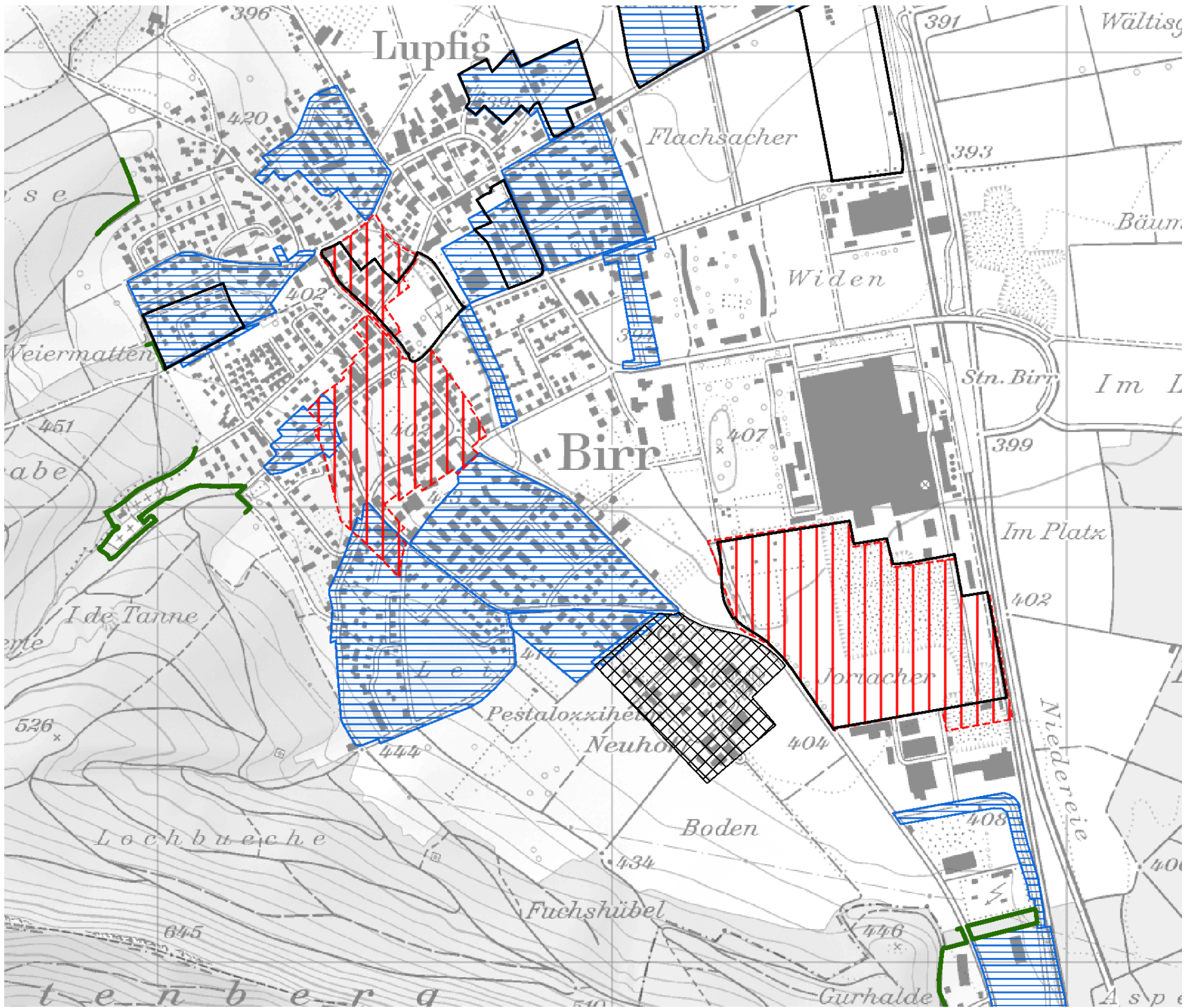
Eingeschlossene landwirtschaftliche Fläche



Bauzonenplan, Stand der Erschliessung, unüberbaute Grundstücke

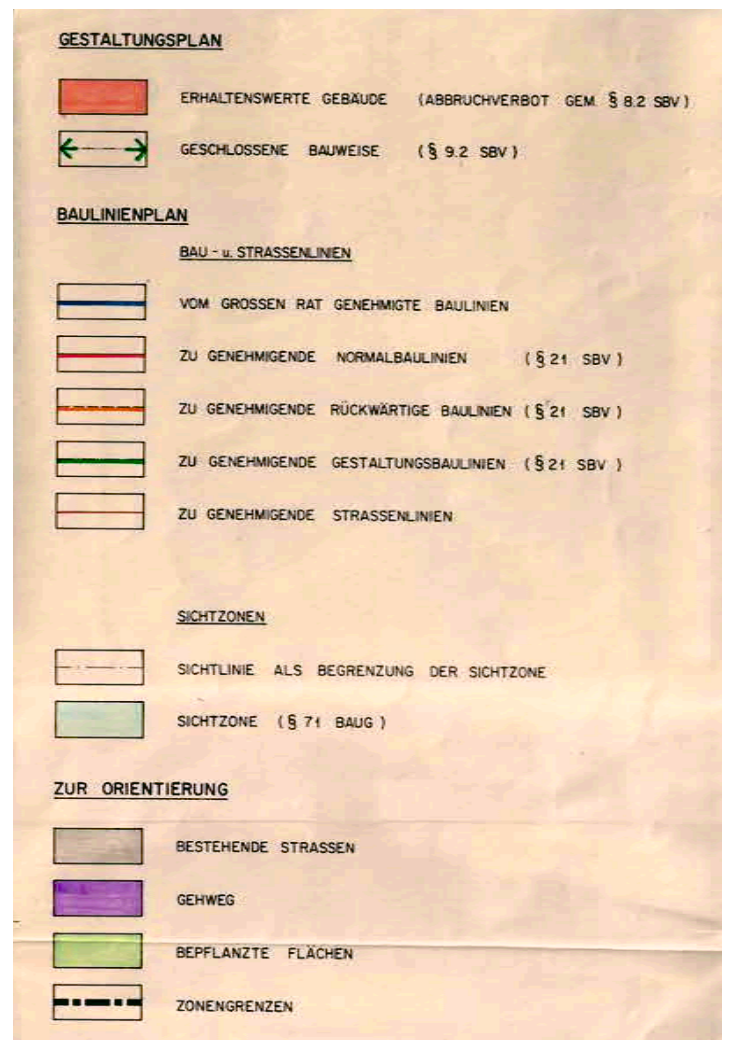
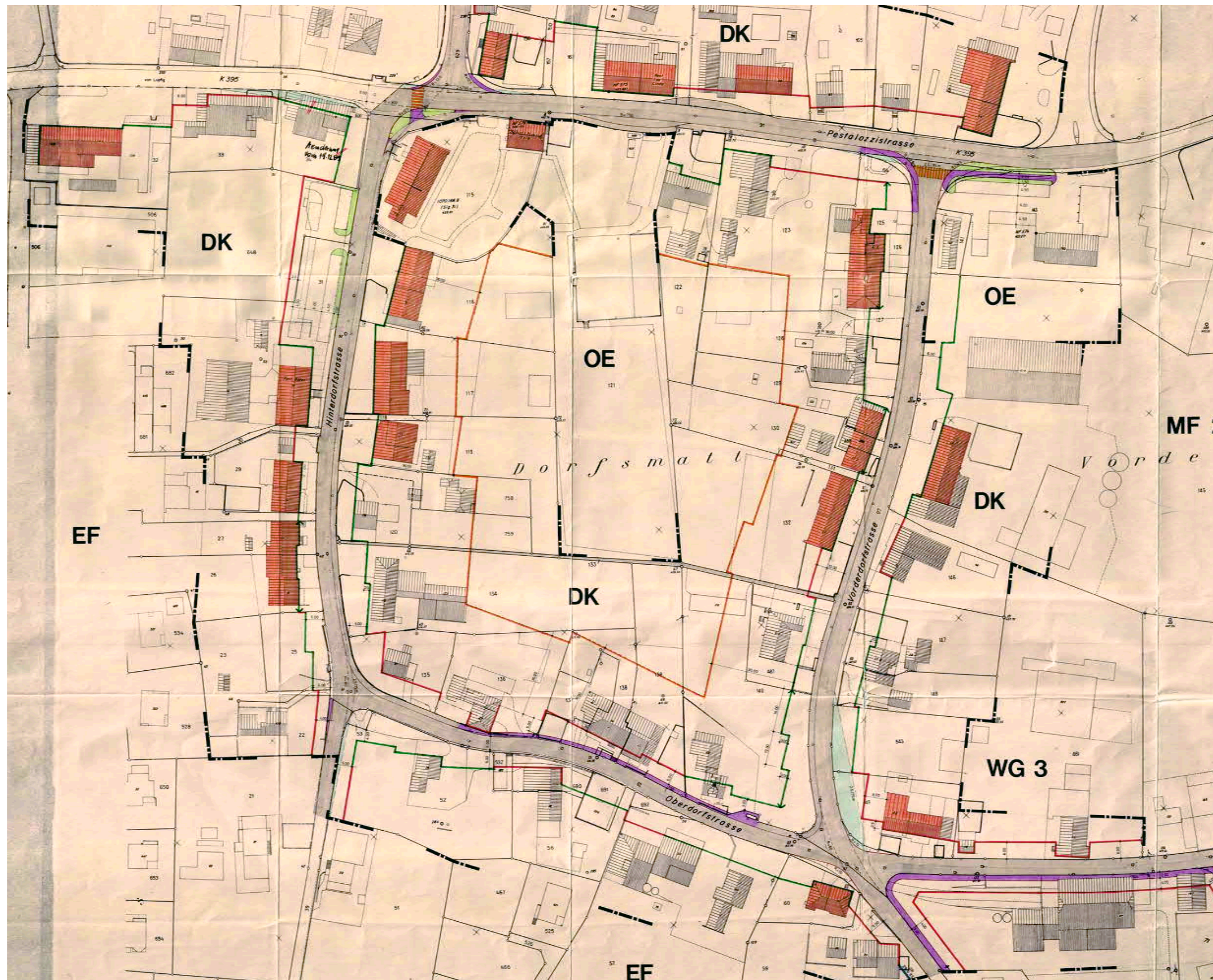
ÖV-Netz	ÖV-Güteklassen	Bauzonen
Bushaltestelle	A	Dorf-, Altstadtzone
Bahnstation	B	Kernzone
Buslinie	C	Wohnzone, bis 2 Geschosse
Bahnlinie	D	Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
	keine ÖV-	Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
		Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
		Gewerbezone
		Industriezone
		Zone für öffentl. Bauten und Anlagen
		Grünzone
		Bäderzone, Tourismuszone
		Spezialzone

Zonenplan | Gestaltungspläne

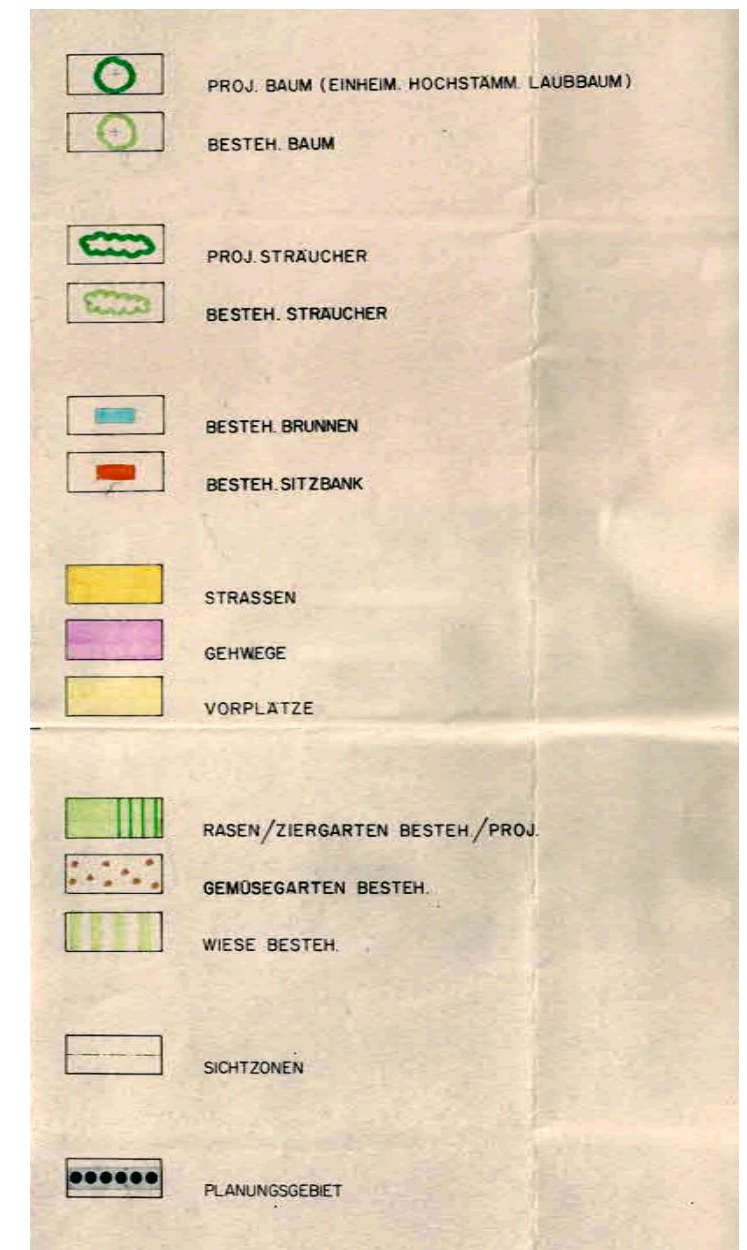
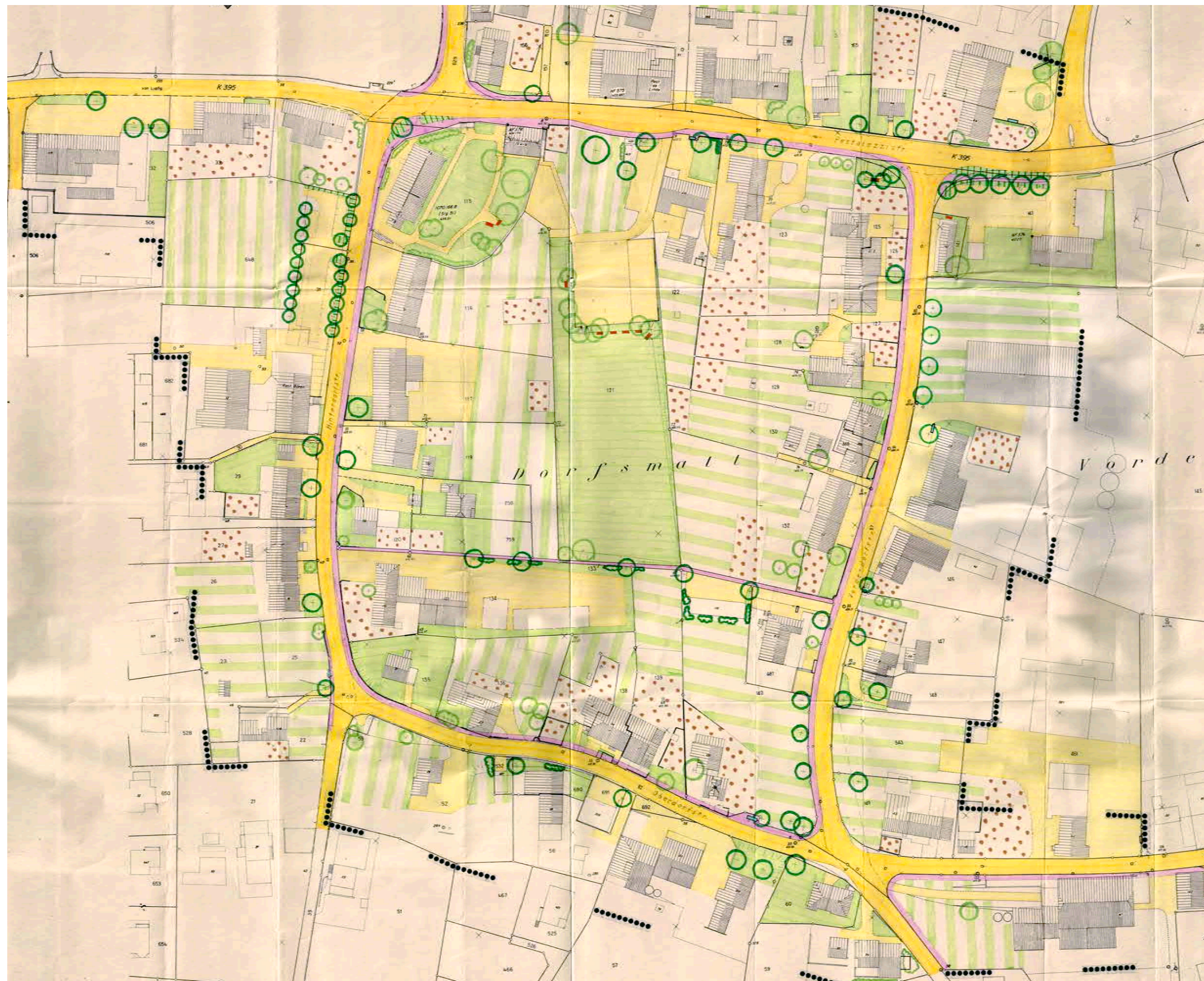


- Naturobjekte im Baugebiet
- Kulturobjekte im Baugebiet
- Sondernutzungsplanpflicht im Baugebiet
- Ortsbildschutz im Baugebiet
- Geschützte Hecken im Baugebiet
- Lärmvorbelastete Gebiete im Baugebiet
- Überlagerte Spezialzonen im Baugebiet
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Statische Waldgrenze
- Genehmigte Gestaltungspläne im Baugebiet
- Genehmigte Erschliessungspläne im Baugebiet
- Uferschutzzonen im Baugebiet

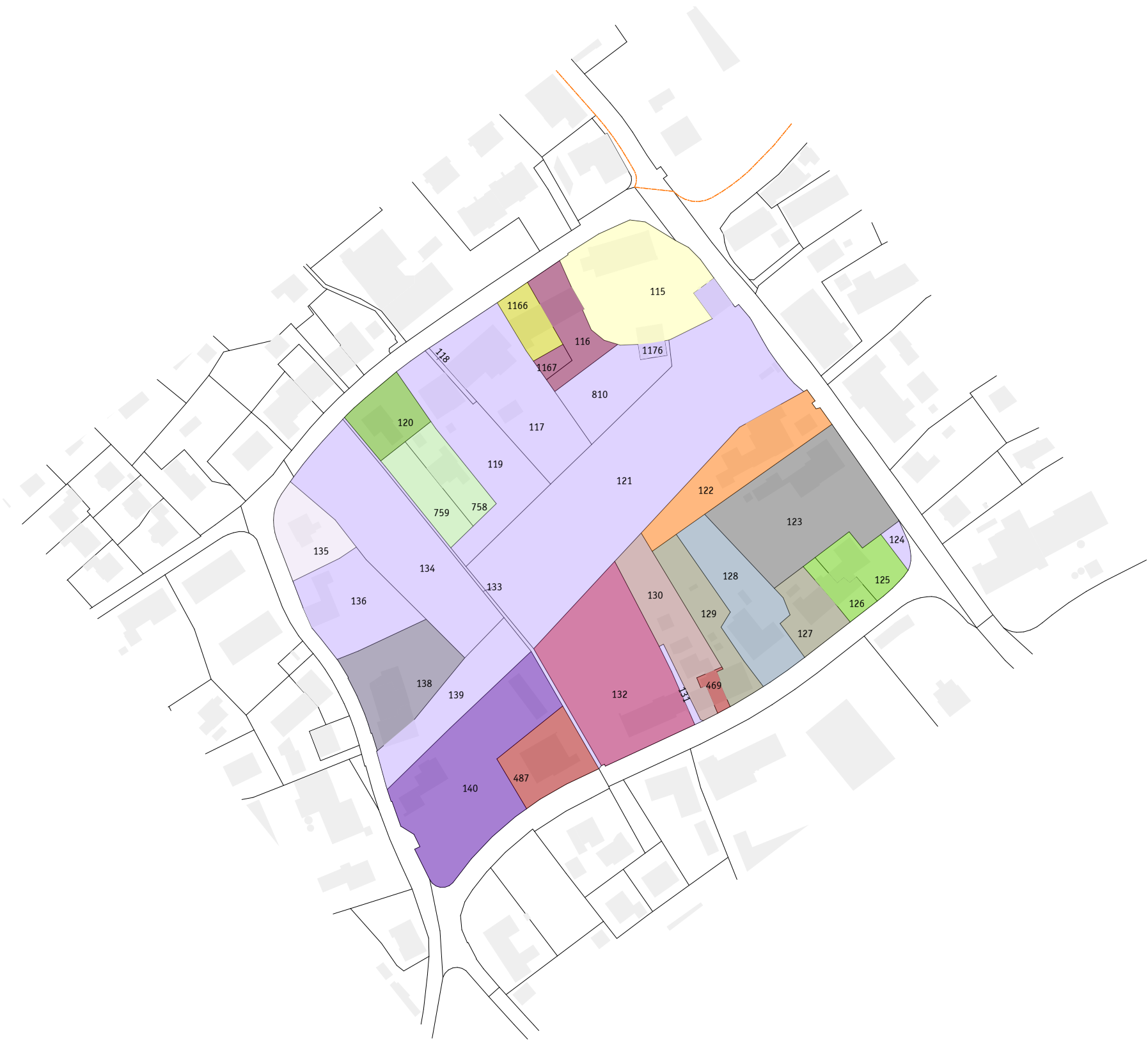
Zonenplan | Gestaltungsplan Dorfkern (1987)



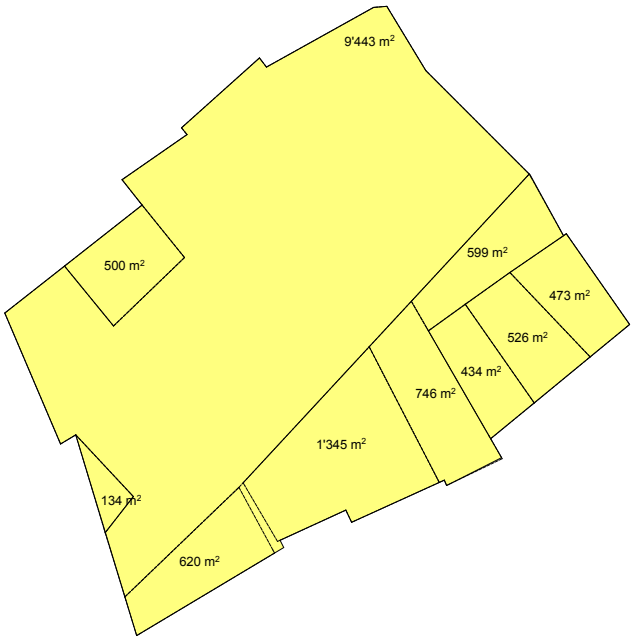
Zonenplan | Bepflanzungsplan Dorfkern (1987)



Lageplan | Besitzverhältnisse heute



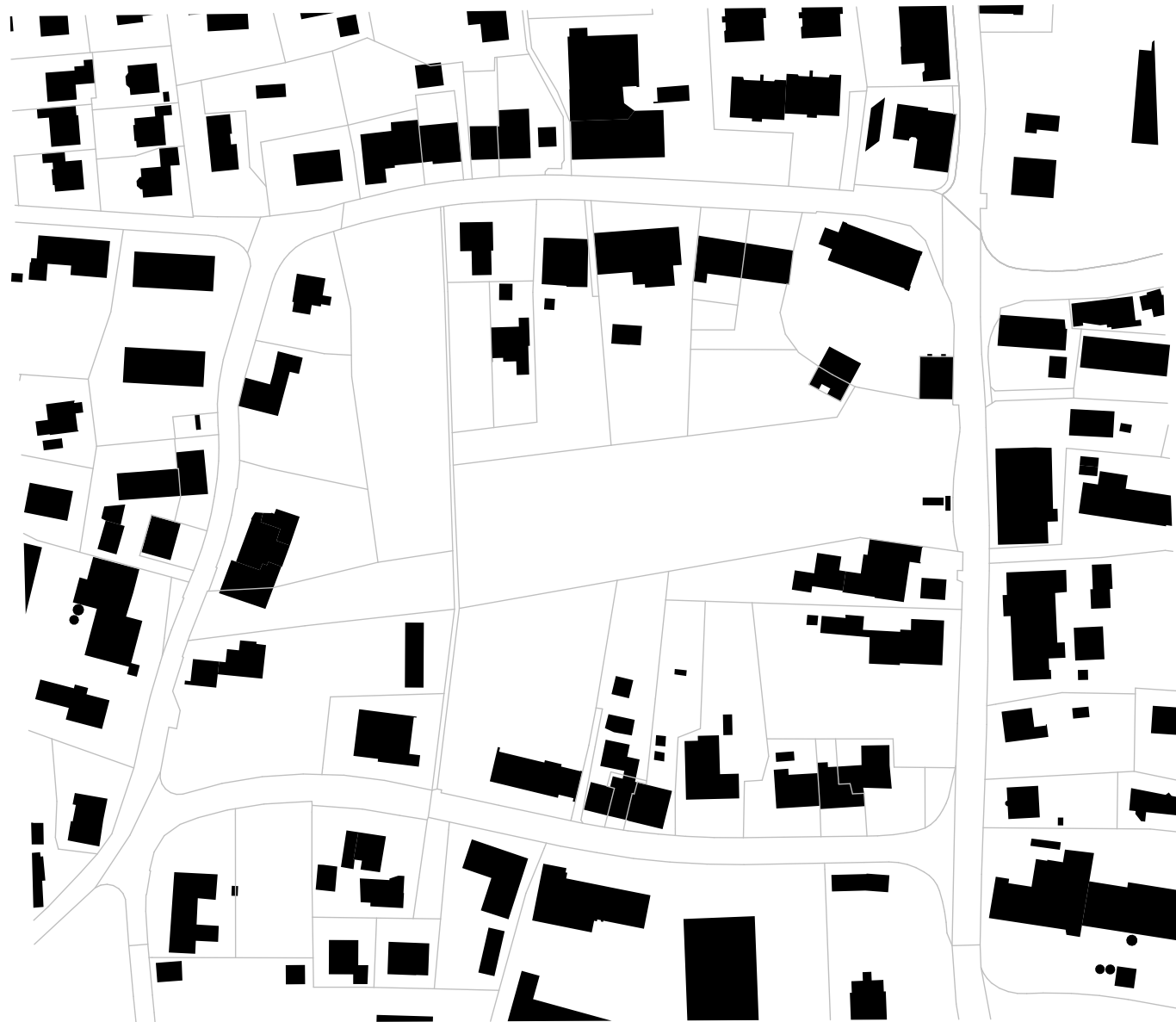
- Eichenberger Hans Rudolf (116/1167)
- Einwohnergemeinde BIRR (117/119/134/136/139/131/124/121/819)
- Ref. Kirche BIRR (115)
- Mattenberger Heinz (127/129)
- Carta Giovanni und Doris (1166)
- Häberli-Setz Peter und Maja (758/749)
- Setz Beatrice (120)
- Mattenberger Anton (135)
- Eiermann Hansjörg (138)
- Sacher Immobilien + Bau AG (140)
- Gysi Ernst (487/469)
- Kornfeld Amos (132)
- Gysi Kurt (130)
- Ruffli Meier Christian (122)
- Roth Heinrich (123)
- Mattenberger Setz (128)
- Mucher Walter und Ruth (126/125)



Besitzverhältnisse mit Parzellennummern 1:2000

Anteile an der Freihaltezone 1:2000

Schwarzplan



Schwarzplan 1:2000



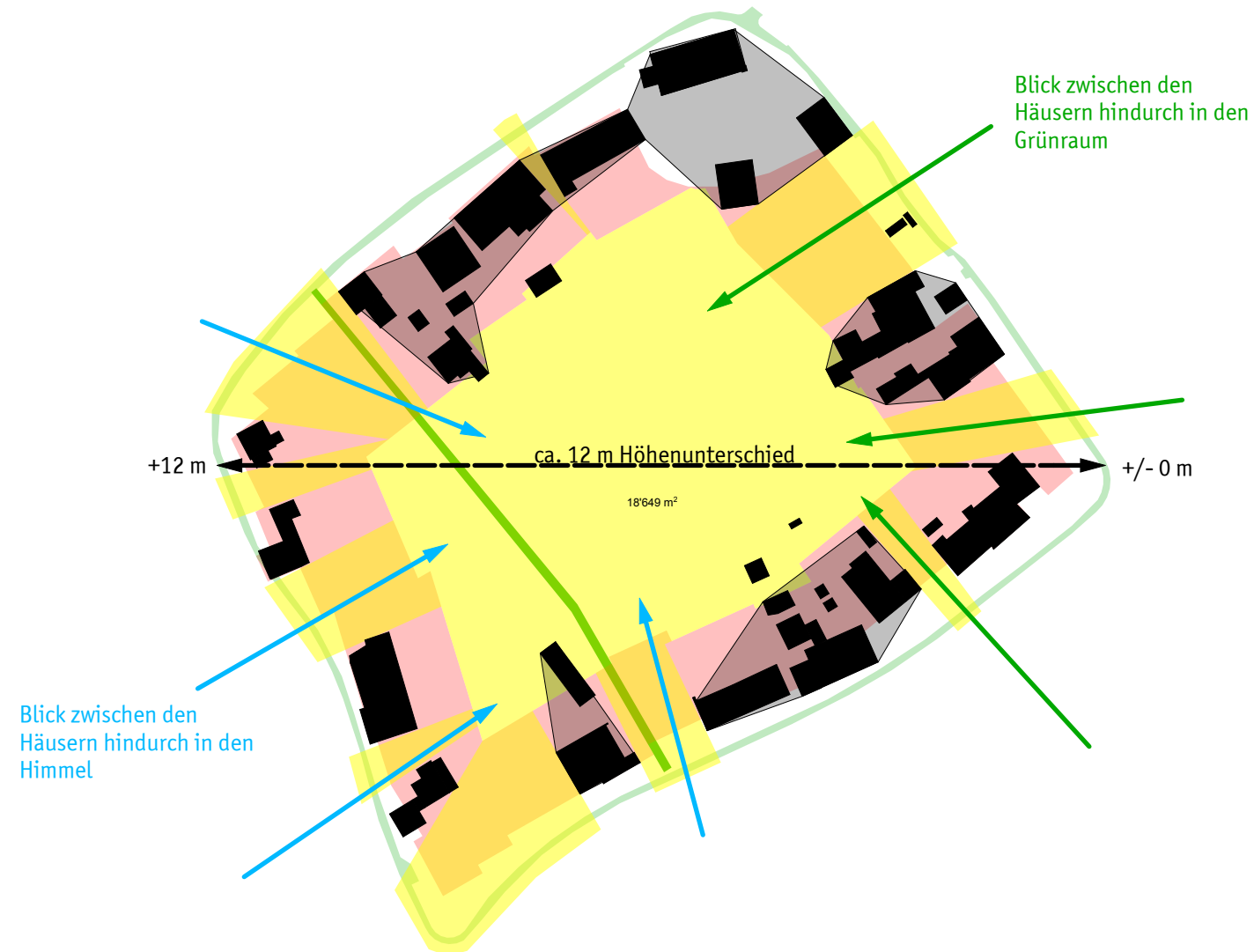
Analyse | Zusammenhängende Grünräume



Die Bäume und Grünflächen der Dorfsmatt nehmen eine verbindende Funktion für die umliegenden Grünräume ein. Diese Durchlässigkeit ist ein ortsbildprägendes Element. Die Dorfsmatt liegt in direkter Nachbarschaft einer nicht eingezonten Aggarfläche, zusammen sichern sie auch langfristig die grosse Aufenthaltsqualität der Dorfmitte. In Richtung Nordwesten besteht keine dorftypische Durchlässigkeit mehr.

Analyse | Durchwegung und visuelle Durchlässigkeit

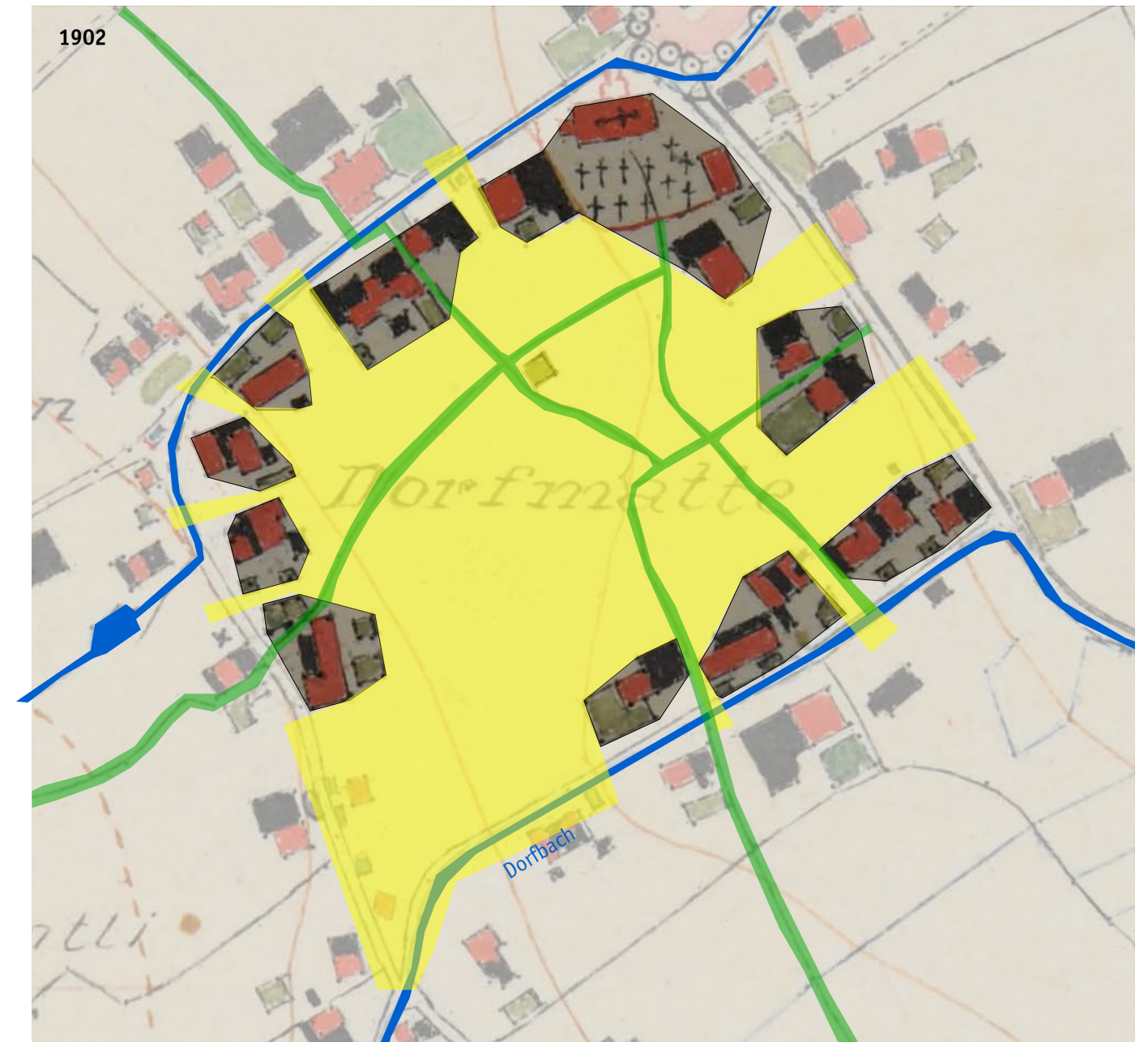
HEUTE



Charakteristisch für die Dorfmatt ist ihre differenzierte Durchlässigkeit. Heterogen angeordnet lässt die Bebauung verschiedene Durchblicke zwischen den Häusern zu. Bergauf durch die Häuserreihe in den zentralen Grünraum bzw. auf den Berg und talwärts in den Himmel.

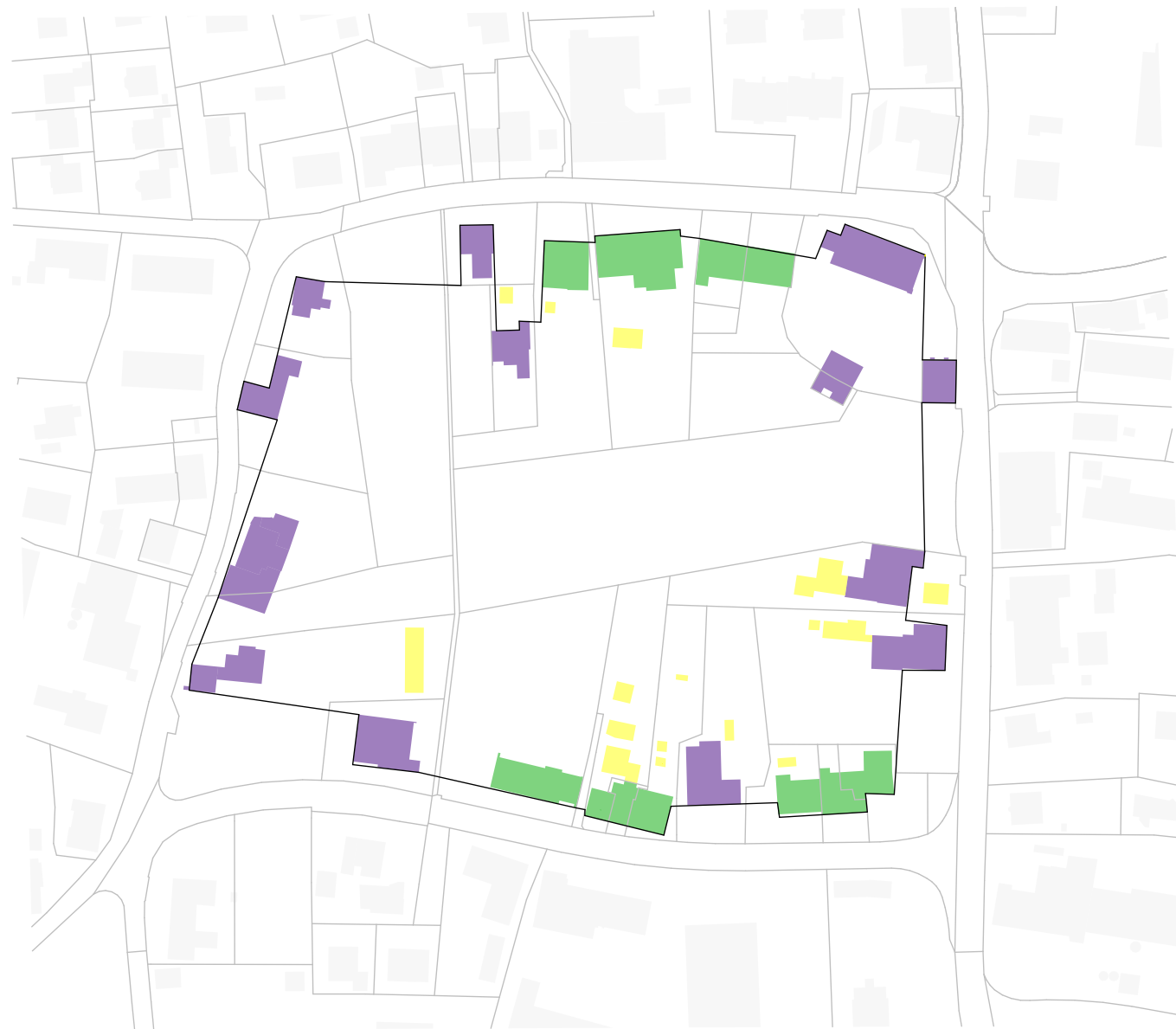


Blick zwischen den Häusern hindurch in den Himmel



Die Karte von 1902 zeigt noch deutlich, die Fusswege, die an der Kirche zusammenlaufen. Das Dorf wurde vor der Eindolung von zwei parallelen Bächen aufgespannt.

Analyse | Hauscharakter und Bautiefe



Hauscharakter 1:2000

- freistehendes Haus, Tendenz zur **offenen** Bauweise
- Haus mit Anschlussmöglichkeit, Tendenz zur **geschlossenen** Bauweise
- kleinen Nebengebäude, in der Regel auf der Rückseite des Haupthauses
- Flucht der ersten Bautiefe: **alle Wohnbauten stehen in der ersten Reihe**