



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Dietikon, 31. Mai 2023

Sondernutzungsvorschriften

Gestaltungsplan "Gländ"

Mitwirkungsbericht vom: 20.12.2021 (Protokollauszug Gemeinderat)

Vorprüfungsbericht vom: 21.01.2022 (erste Vorprüfung) / 24.01.2023 (zweite Vorprüfung)

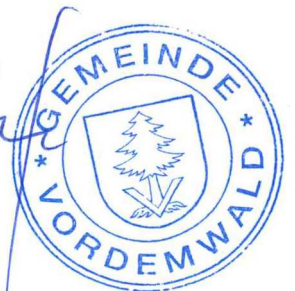
Öffentliche Auflage vom: 06.04.2023 – 05.05.2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31.05.2023

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 2. April 2024

Aarau, den 22. Mai 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Hauptkapitel

1	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Bestandteile und Grundlagen	3
§ 3	Geltungsbereich	4
§ 4	Anwendbares Recht	4
2	Bauvorschriften und Gestaltung	4
§ 5	Baubereiche und Nutzungsmasse	4
§ 6	Nutzungen	5
§ 7	Gestaltung der Gebäude	5
3	Aussenräume	6
§ 8	Gestaltung der Aussenräume	6
§ 9	Begrünung	8
4	Verkehrerschliessung	9
§ 10	Zufahrt, Anlieferung und Wege	9
§ 11	Parkierung und Anlieferung	10
§ 12	Mobilitätsmanagement	11
5	Umwelt	11
§ 13	Abfallentsorgung	11
§ 14	Lärmschutz	11
§ 15	Entwässerung	11
§ 16	Revitalisierung und Hochwasserschutz	11
§ 17	Energetische Standards	12
6	Besondere Bestimmungen	12
§ 18	Etappierung	12
7	Schlussbestimmungen	13
§ 19	Inkrafttreten	13

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan «Gländ» bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens. Er schafft die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung und Gewährleistung einer der Umgebung angepassten Überbauung mit Wohnnutzung. Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt für das Areal, das im Rahmen eines von der Gemeinde begleiteten Verfahrens entwickelt wurde.
- ² Es werden folgende Ziele verfolgt:
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Richtprojektes;
 - Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich durch seine städtebauliche Setzung gut in das benachbarte Siedlungs- und Landschaftsgebiet einpasst;
 - Sicherstellung von Frei- und Aussenräumen mit hoher Qualität (Spiel- und Aufenthaltsanlagen sowie Bepflanzung und Terraingestaltung);
 - Sicherstellung einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung;
 - Sicherstellung eines genügend grossen Freiraumes zum Krumbach unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzmassnahmen;
 - Berücksichtigung eines ausgewogenen Verhältnisses an Klein- und Familienwohnungen;
 - Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen;
 - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - Sicherstellung von klimaangepassten Frei- und Aussenräumen mit hoher Qualität.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

- ¹ Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Situationsplan im Massstab 1:500;
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV).
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt Architektur (Lämmli Architektur AG, Architekten SIA; 26.03.2021)
 - Richtprojekt Umgebungsplan (Bütikofer Schaffrath Dipl. Landschaftsarchitekten, 26.03.2021)
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, sind die Richtprojekte für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume wegleitend. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Bauprojekte bzw. der Baugesuche.

§ 3 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Vorderwald.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Bauvorschriften und Gestaltung

§ 5 Baubereiche und Nutzungsmasse

- ¹ Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen oberirdischen Baubereiche einzufügen. Baubereich
- ² Elemente der Aussenraumgestaltung sowie dem Gestaltungsplanzweck unmittelbar dienliche Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des Gewässerraums und der Uferschutzzone, angeordnet werden. Dies sind z.B.: Gestaltungselemente
- Mauern, Treppen, Rampen, gedeckter Auf-/Abgang Tiefgarage;
 - Sitzmöglichkeiten, Brunnen, Feuerstellen;
 - Unterstände und Kleinbauten gemäss § 19 BauV, Treff- und Wartepunkt;
 - offene und gedeckte Veloparkplätze;
 - Spielgeräte und sonstige Hof- und Aussenraummöblierungen
 - Lichtschachtköpfe, Lüftungsanlagen der Tiefgarage, Fluchtröhren.
- ³ Unterirdische Bauten und Anlagen und Unterniveaubauten sind nur innerhalb des Baubereiches „unterirdische Bauten“ zulässig. Baubereich für unterirdische Bauten
- ⁴ Die Attikageschosse sind innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Bereiche anzuordnen. Attikabereich
- ⁵ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt gesamthaft maximal 7840 m². Sie ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer. Die Geschossflächen der Attikageschosse werden bei der Berechnung der zulässigen aGF nicht angerechnet. Nutzungsmass

- ⁶ Die zulässige aGF wird wie folgt auf die Baubereiche verteilt:

Aufteilung aGF auf
Baubereiche

Baubereich	Max. Zulässige aGF
A	803.00 m ²
B	1'560.50 m ²
C	1'191.50 m ²
D	1'495.00 m ²
E	1'326.00 m ²
F	1'464.00 m ²
Total	7'840.00 m ²

- ⁷ Zwischen den Baubereichen sind Übertragungen der aGF zulässig. Dabei kann von den in Abs. 6 definierten aGF pro Baubereich um maximal 10 % abgewichen werden. Die im Gestaltungsplanperimeter gesamthaft maximal zulässige aGF (§ 5 Abs. 5) darf dabei nicht überschritten werden.

Nutzungsübertragung

- ⁸ In den Baubereichen A-F sind Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig.

Geschossigkeit

- ⁹ Für die Baubereiche A-F gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.00 m und eine Gesamthöhe von max. 13.00 m.

Fassaden- und
Gesamthöhen

§ 6 Nutzungen

- ¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt, nach § 14 Abs. 1 BNO (Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurants und Verkaufsgeschäfte).

Nutzungen

- ² In den Häusern A, B und C sind in den dafür ausgeschiedenen Bereichen Laubengänge mit einer Doppelfunktion zu errichten. Die entstehenden Längsräume dienen sowohl als Aufenthaltsbereich der Wohnungen als auch als vertikaler und horizontaler Erschliessungsraum. Sie dienen auch als Aussichtspunkte zum Hofbereich.

Laubengänge

- ³ Im Baubereich D ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 40 m² zur gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner zu erstellen. Die angemessene Grösse wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

Gemeinschaftsraum

- ⁴ Im Baubereich A ist ein Home-Office-Raum für die gemeinsame Nutzung der Bewohner/innen einzurichten. Der Raum dient als gelegentlicher zusätzlicher Arbeitsraum für die Wohnungen.

Home-Office

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- ¹ Bauten und Aussenräume sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, inkl. der Dachaufsichten.

Anforderungen

- ² Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium, welches das Bauvorhaben hinsichtlich qualitativer Aspekte überprüft. Dabei werden unter anderem folgende Kriterien bewertet: qualitative Beurteilung
- harmonische Proportionen der Gebäude und der konstruktiven / funktionalen Elemente
 - Anordnung der Baukörper / ausreichende Besonnung
 - Umsetzung Steckhof-Konfiguration
 - ansprechendes und ästhetisches Design
 - soziale Räume (Laubengänge)
 - Zugänglichkeit zu den Gebäuden
 - Materialisierung, insbesondere Verwendung von nachhaltigen Materialien, Kombination mit natürlichen Elementen (Kletterpflanzen)
 - Lokalklima (Durchlässigkeit / Durchgang von Frischluftströmen)
 - Wohnungsmix: Familien / Einzelpersonen
- ³ Für die Dachausbildung gelten folgende Regelungen: Dachausbildung
- Dächer sind als Flachdächer mit maximaler Neigung von 5% auszubilden.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten wie Entlüftungsbauteile, Dachaufgänge, Anlagen der Haustechnik, u. dgl. dürfen die Gebäudehöhe überragen. Sie sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, so dass eine besonders gute Gesamterscheinung resultiert.
 - Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhe um max. 1.00 m überragen. Sie müssen grundrissmässig um mindestens 1.00 m von der Fassade zurückversetzt sein.
- ⁴ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept aller Fassaden einzureichen. Die Fassadenpläne und -muster, die Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit dem Baugesuch durch die Baubehörde der Gemeinde Vordemwald bewilligen zu lassen. Die Materialisierung der Fassaden ist nach dem Konzept und der Hierarchie gemäss Richtprojekt Architektur zu gestalten, welche das Konzept des Städtebaus als Leitidee von der «massiven» Adresse bis hin zum «leichten» Grünraum widerspiegelt. Material- und Farbkonzept
- ⁵ Der maximale Aussenreflexionsgrad der Fensterverglasung darf maximal 15 % betragen. Dieser ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3 Aussenräume

§ 8 Gestaltung der Aussenräume

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung festzulegen. Die Aussenräume und die Umgebung sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, akustischer Qualität, Aufenthaltsqualität und Etappierbarkeit eine gute Gesamtwirkung entsteht. Anforderungen

- 2 Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium, welches die Umgebungsgestaltung hinsichtlich qualitativer Aspekte überprüft. Dabei werden unter anderem folgende Kriterien bewertet:

qualitative Beurteilung

 - Räumlichkeit: harmonische Proportionen / Kombination von Räumlichkeiten
 - Steckhof-Konfiguration / Erhalt der unberührten Natur
 - Materialisierung: nachhaltige / durchlässige Materialien
 - Klangraumgestaltung (Circle Bruit): Materialisierung der Aussenräume und Fassaden, Anordnung der Vegetation
 - Vegetation: vielfältig / autochthon / Größe / Funktion / Art
 - Lokalklima: Landschaftsanschluss / Frischluftströme
 - Biodiversität: Revitalisierung des Gewässerraums / Erhalt lokaler Baum- und Tierarten
 - Aufenthaltsqualität: Orte des Verbleibs / Orte der Bewegung
 - Zugänglichkeit
 - Einrichtungsgegenstände: funktionale / dekorative Elemente
 - Organisation: Sozialraum / private Räume/ Beobachtungspunkte / Erholungsräume

- 3 Terrainveränderungen zur Schaffung eines guten Ausdrucksbildes, zur Einbindung in die Ortstopografie und zur behindertengerechten Ausbildung sind im gesamten Perimeter, mit Ausnahme des Gewässerraums und der Uferschutzzone, gestattet. Die gute Einordnung in die ortsbauliche Umgebung ist sicherzustellen. Die Niveaus der Wege- und Platzbereiche sind ortsbaulich und gestalterisch mit dem angrenzenden Aussenraum abzustimmen. Das Terrain im Bereich des Krummbaches ist mit dem Hochwasserschutzprojekt abzustimmen.

Terrain

- 4 Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Hofbereich dient sowohl der Durchwegung als auch als Gemeinschaftsbereich für alle Bewohner im Gestaltungsplangebiet. Durch die Anordnung der Gebäude, die Materialität des Bodenbelags, durch eine kindergerechte Ausstattung und Erlebnisräume, Sitzgelegenheiten sowie durch natürliche Beschattung und Grünelemente ist ein Hofbereich mit einer hohen Attraktivität für den Aufenthalt, die Begegnung als auch für die Bewegung zu schaffen. Trotz der Vielfältigkeit ist auf eine zurückhaltende Möblierung zu achten. Zur Sicherung einer guten Wohnqualität im 1. Vollgeschoss ist auf eine hohe Gestaltungsqualität der Übergänge zu achten.

Hofbereich

Der im Situationsplan 1:500 als Vorplatzbereich/Siedlungszugang bezeichnete Bereich dient der Adressbildung und ist zusammen mit dem Treff- und Wartepunkt als attraktiver Allgemeinraum zur gemeinsamen Nutzung durch Anwohner und Besucher zu gestalten. Der Vorplatzbereich dient gleichzeitig als Wendemöglichkeit für Fahrzeuge. Sowohl das gewählte Material als auch die Vorplatzgestaltung sollen eine hohe Leistungsfähigkeit des Materials für Fussgänger und Fahrzeuge sowie eine hohe Aufenthaltsqualität am Ort gewährleisten und ein sicheres Nebeneinander ermöglichen.

Vorplatzbereich /
Siedlungszugang

- 5 Der Treff- und Wartepunkt ist attraktiv zu gestalten. Sitzgelegenheiten, Unterstände und Kleinbauten gemäss § 19 BauV u. dgl. sind ausserhalb der Wendemöglichkeit zulässig.

Treff- und Wartepunkt

- | | |
|---|---|
| <p>⁶ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich für Frei- und Aussenraum ist als hochwertige Umgebung zu gestalten und dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Ruhe- und Erholungsflächen und der Durchwegung.</p> | <p>Bereich
Frei- und Aussenraum</p> |
| <p>⁷ Spiel- und Ruhebereiche sind insbesondere in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich anzuordnen. Die Grösse der Spiel- und Ruhebereiche bemisst sich nach § 54 BNO. Sie dienen der Naherholung, der Begegnung und dem Spiel und sind mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu versehen.</p> | <p>Spiel- und Ruhebereiche</p> |

§ 9 Begrünung

- | | |
|--|--|
| <p>¹ Zur Herstellung eines ökologischen Ausgleichs sind mit dem Baugesuch folgende Massnahmen nachzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Biodiversitätsstrukturen: Es sind Massnahmen im Sinne einer hochwertigen Biodiversität wie bspw. ein Biodiversitätsgründach bzw. eine Dachbegrünung mit hoher Struktur- und Pflanzenvielfalt vorzusehen, welche Tieren (vorrangig Insekten und Bodentieren) weitere Nist- und Lebensräume anbietet - Hochwertige Dachbegrünung: Es ist eine naturbelassene, pflegearme Begrünung als Biodiversitätsgründach und zur Retention von Niederschlagswasser vorzusehen. - Hofbereich: Schaffen eines hochwertigen Lebensraumes mit hochwertiger Biodiversität und Artenvielfalt; genügende Beschattung. Auswahl einheimischer Baumarten, die zum Erhalt der vorhandenen Flora und Fauna beitragen. Verwendung von Pflanzen und Bäumen, die ausreichend Schatten spenden, um den Wärmeinseleffekt zu reduzieren. | <p>Biodiversität und Lokalklima; Allgemeine Massnahmen</p> |
| <p>² Es sind Grünflächen von mindesten 5'200 m² zu realisieren. Dazu gehören z.B. Rasenflächen, Blumenrasen, Wiesen, Pflanzflächen, Biodiversitätsstrukturen, ökologische Ausgleichsflächen. Der entsprechende Grünflächennachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.</p> | <p>Grünanteil</p> |
| <p>³ An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind mindestens 3'200 m² der Umgebungsflächen des GP-Perimeters als ökologische Ausgleichsflächen (Wild-Blumenwiese, Kräuterrasen, Wiesen, Blütenstauden, Schotterrasen, Ruderalflächen, Hochstaudenflur u. dgl.) nachzuweisen und zu begrünen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Intensive Nutzungen sind in ökologischen Ausgleichsflächen nicht zulässig.</p> | <p>Ökologische Ausgleichsflächen</p> |
| <p>⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, ökologisch hochwertig (d. h. verschiedene Substratstärken, diverse Begrünungen und Strukturelemente) zu begrünen. Sie sollen als ökologischen Mindeststandard die SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern" in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans gültigen Fassung erfüllen. Gedeckte Veloabstellanlagen, Klein- und Anbauten fallen nicht unter die Pflicht der Dachbegrünung.</p> | <p>Dachbegrünung</p> |
| <p>⁵ Unterbaute Grünflächen müssen eine für die Bepflanzung ausreichende Überdeckung aufweisen. Im Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist</p> | <p>Substrathöhe</p> |

eine Überdeckung vorzusehen. Im Hofbereich sind mind. 5 mittelgrosse Bäume, im Vorzonenbereich mind. 1 mittelgrosser Baum mit einer Überdeckung im Wurzelbereich von mind. 1.20 m vorzusehen.

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 6 | Die Bepflanzung hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen. Es sind 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. | Bepflanzung |
| 7 | In den im Plan ungefähr bezeichneten Bereichen sind Bäume (Baumreihen / Baumgruppen / Solitäräume) zu pflanzen. Es sind standortgerechte, überwiegend einheimische Arten zu pflanzen. Die Pflanzung der Baumarten ist nach Zonen zu differenzieren: Böschung entlang Gländstrasse (Föhre), Hofbereich (Echter Mehlbeerbaum, Kultur-Birnbaum und Traubeneiche), Frei- und Aussenraumbereich (Schwarzerle, Stieleiche, Silberweide, Apfel-, Birn-, Kirschbäume). Die genaue Lage der Baumpflanzungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Baumpflanzungen haben einen angemessenen Begrünungs- oder Ruderalbereich aufzuweisen sowie einen genügenden Wurzelraum zur Verfügung zu haben. | Baumpflanzungen |
| 8 | Die bestehende Baumreihe am Böschungsbereich entlang der Gländstrasse ist zu erhalten und die Lücken sind durch Neupflanzungen zu schliessen. Im Falle eines natürlichen Abgangs sind die Bäume durch die gleiche Art zu ersetzen. Eine vollständige oder teilweise Beseitigung der Baumreihe an der Gländstrasse ist zulässig, wenn dies für den Ausbau der Kantonsstrasse oder aus wichtigen Gründen der Verkehrssicherheit (§ 112 BauG) nachweislich notwendig ist. | Erhaltung Böschung |
| 9 | Entlang der Parzelle Nr. 845 ist im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich eine Pflanzenrabatte zu erstellen, welche als grüner Sichtschutz und als Puffer zur Nachbarschaft dient. | Pflanzenrabatte
entlang Parz.845 |

4 Verkehrserschliessung

§ 10 Zufahrt, Anlieferung und Wege

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Die Haupteerschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung hat rückwärtig über die „Gländstrasse“ im Bereich der im Plan eingetragenen Strassenfläche zu erfolgen. | Haupteerschliessung |
| 2 | Im Gestaltungsplangebiet sind genügend Feuerwehr- und Bedarfszufahrten (z. B. für die Anlieferung, Abfallentsorgung, Umzug) sicherzustellen. Die Notzufahrten durch den Hofbereich sind zu gewährleisten. | Anlieferung, Notzufahrt |
| 3 | An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge und Lastwagen vorzusehen und nachzuweisen (Nachweis Schleppkurven mit der Baueingabe, mind. Fahrzeugtyp A, L = 9.4 m gemäss VSS 640 271a). Kann der Nachweis beim hinteren Wendepunkt nicht erbracht werden, so ist die Weiterfahrt von LKWs zu untersagen. | Wendemöglichkeit |

- | | |
|---|--|
| <p>4 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle (gebäudeintegriert).</p> | <p>Tiefgaragen
Ein- und Ausfahrt</p> |
| <p>5 Die im Plan symbolisch bezeichneten internen Arealerschliessungen sind als Velo- und Fussgängerverbindungen gut begehbar, sicher, rollstuhlgängig und mit hoher Gestaltungsqualität zu erstellen. Sie müssen eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen und sind, soweit gemäss städtebaulichem Konzept möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten. Auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den 1. Vollgeschossen / Frei- und Aussenräume ist zu achten.</p> | <p>Interne Arealerschliessung</p> |

§ 11 Parkierung und Anlieferung

- | | |
|---|--|
| <p>1 Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vollständig in der dafür vorgesehenen Tiefgarage zu situieren. Die definitive Zahl und Anordnung der Autoabstellplätze werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Die Berechnung der Parkfelderzahl richtet sich nach der jeweils gültigen VSS-Norm SN 640 281. Eine maximale Anzahl von 95 Stellplätze darf jedoch nicht überschritten werden.</p> | <p>Parkierung Bewohner und
Beschäftigte</p> |
| <p>2 Die Besucherparkplätze können in den im Plan bezeichneten Bereichen oberirdisch oder unterirdisch angeordnet werden. Bei unterirdisch angeordneten Besucherparkplätzen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zugänglichkeit zu regeln.</p> | <p>Parkierung Besucher</p> |
| <p>3 Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage und bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse K 308 Gländstrasse sind die Sichtzonen gemäss Merkblatt zur Sicht im Strassenraum freizuhalten. Die definitive Lage und die Abmessungen sind mit der Baueingabe nachzuweisen.</p> | <p>Sichtzone</p> |
| <p>4 Im Bereich der Parkierungsanlagen sind die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes anbieten zu können. Die Anordnung der Ladestationen ist in der Tiefgarage vorzusehen. Es ist mindestens die Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060 umzusetzen.</p> | <p>Auflademöglichkeit
E-Mobilität</p> |
| <p>5 Die erforderlichen Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen sind nach Möglichkeit äquidistant zu den Baufeldern zu verteilen und zweckmässig zuzuordnen. Anordnung gemäss Richtprojekt</p> | <p>Abstellplätze Zweiräder /
Kinderwagen</p> |
| <p>6 Die definitive Zahl der Velo- und Mofa-Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Grundlage für die Berechnung der Velo- und Mofa-Abstellflächen sind die jeweils gültigen VSS-Normen SN 640 065 und 640 066. Von der Gesamtanzahl der Veloabstellplätze müssen über das ganze Areal gesehen ca. 1/3 als Kurzzeitparkplätze oberirdisch und nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Die übrigen Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden. Anordnung gemäss Richtprojekt.</p> | |

§ 12 Mobilitätsmanagement

- ¹ Im Sinne einer effizienten Mobilität auf dem Areal gelten die folgenden Festlegungen, die mit dem Baugesuch aufzuzeigen sind: Mobilitätsmassnahmen
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um an geeigneter Stelle Ladestationen für die Elektromobilität (E-Bike und E-Mobile) zu ermöglichen.
 - Den Bewohnerinnen und Bewohnern sind Informationen zu den im Areal vorhandenen Massnahmen des Mobilitätsmanagements sowie zum vorhandenen Verkehrsmittelangebot zur Verfügung zu stellen.

5 Umwelt

§ 13 Abfallentsorgung

- ¹ Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltabfällen sind im 1. Vollgeschoss von Haus A dafür notwendige Infrastrukturen anzuordnen und direkt an die Zufahrtsstrasse anzuschliessen. Haushaltabfälle

§ 14 Lärmschutz

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Lärmempfindlichkeitsstufe
- ² Bei der Tiefgarage ist die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie der Portalbereich (Decken/Untersichten und Wände; Innenbereich, mindestens 5 Laufmeter ab Portalöffnung) schallabsorbierend auszukleiden. Lärmschutzmassnahmen
- ³ Die Konformität der Baugesuchsplanung mit den geltenden Lärmschutzvorschriften ist mit dem Baugesuch nachzuweisen. Nachweispflicht

§ 15 Entwässerung

- ¹ Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention in das nahe gelegene öffentliche Gewässer «Krummbach» abzuführen. Meteowasser: Versickerung, Retention und Einleitung Krummbach
- ² Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- ³ Das Entwässerungskonzept ist nach den gültigen gesetzlichen Regelungen einzurichten und mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Entwässerungskonzept

§ 16 Revitalisierung und Hochwasserschutz

- ¹ Die Revitalisierung des Krummbaches erfolgt gemäss Hochwasserschutzprojekt der Gemeinde. Dabei sind Revitalisierung Krummbach
- a. die Schutzmassnahmen und die Überbauung und Gestaltung der Umgebung des Areals aufeinander abzustimmen;

- b. die vorhandenen Bäume und Büsche entlang des Baches soweit möglich zu erhalten, um die einheimische Artenvielfalt des Gewässerraums zu gewährleisten;
 - c. Schutzmassnahmen zu treffen, die Hochwasserschäden vermeiden und dazu beitragen, den Lauf des Wassers zu erleichtern;
 - d. der Gewässerraum zu revitalisieren und aufzuwerten.
- ² Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist, unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzprojektes für den Krummbach, der verbleibenden Gefährdung durch Hochwasser Rechnung zu tragen. Allfällige Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen bzw. mit dem Hochwasserschutzprojekt zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Hochwasserschutzkonzept

§ 17 Energetische Standards

- ¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung sowie energieeffiziente Gebäude gewährleisten zu können, haben Neubauten den Minergiestandard zu erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV zu benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie zu decken. Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Grundlagen.
- ² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen. Es ist eine möglichst hohe Eigendeckung des Energiebedarfs anzustreben. Nach Möglichkeit ist mindestens ein Plusenergie Gebäude, umzusetzen.

Energiestandard

Energiekonzept

6 Besondere Bestimmungen

§ 18 Etappierung

- ¹ Der Gestaltungsplan «Gländ» kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein, unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen, eine überzeugende Lösung darstellen. Bei der Ausführung der einzelnen Etappen ist die der Baute zugehörige ökologische Ausgleichsfläche auszuführen und gemäss § 9 Abs. 1, 3 im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.
- ² Mit der Baueingabe der ersten Etappe ist aufzuzeigen, wie die Erschliessung und Parkierung für den gesamten Gestaltungsplanperimeter sichergestellt werden kann.

Etappierung

7 Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Inkrafttreten
- ² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans. Änderung / Aufhebung

Gestaltungsplan Gländ

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Bericht Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt (wegleitend)



Vorprüfungsbericht vom: 23. Januar 2023

Öffentliche Auflage vom: 06. April - 05. Mai 18 Juni - 7. Juli 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31. Mai 2023 11. Juli 2023

Der Gemeindeammann:

[Signature]

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 2. April 2024
Aarau, den 22. Mai 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

Die Gemeindeschreiberin:

[Signature]



Format:	630x594	Plan-Nr:	04.20-1011-1	swrplus AG
Bearbeitung:	Vmo	Freigabe:	Vmo	8953 DIETIKON, SCHÖNEGGSTRASSE 30
PAcc:	04.20-1011	Datum:	26.03.2021	TEL 043 500 45 00
Rev.	21.02.2023 / DCh			MAIL@SWRPLUS.CH / WWW.SWRPLUS.CH

Legende

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich (gemäss § 3 Abs. 1 SNV)
- Baubereich (gemäss § 5 Abs. 1 SNV)
- Altikabereich (gemäss § 5 Abs. 4 SNV)
- Koordinatenpunkt Baubereich
- Baubereich unterirdische Bauten (gemäss § 5 Abs. 3 SNV)
- Bereich Laubengang (gemäss § 6 Abs. 2 SNV)
- Frei- / Aussenraumbereich (gemäss § 8 Abs. 6 SNV)
- Bereich für ökologische Ausgleichsflächen (gemäss § 9 Abs. 3 SNV)
- Hofbereich (gemäss § 8 Abs. 4 SNV)
- Vorplatzbereich / Siedlungszugang (gemäss § 8 Abs. 5 SNV)
- Bereich oberirdische Parkierung (ungefähre Lage) (gemäss § 11 Abs. 2 SNV)
- Strassenraum
- Spiel- und Ruhefläche Bereich (gemäss § 8 Abs. 7 SNV)
- Pflanzenrabatte (Lage und Art gemäss Bauprojekt) (gemäss § 9 Abs. 5 SNV)
- Böschungsbereich (gemäss § 9 Abs. 7 SNV)
- Notzufahrt (gemäss § 10 Abs. 2 SNV)
- Hauseingang (ungefähre Lage)
- Zu-/ Wegfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage) (gemäss § 10 Abs. 4 SNV)
- Strassen- und Weglinien (gilt als Enteignungstitel gemäss § 132 BauG)
- Fuss- und Veloverbindung (ungefähre Lage) (gemäss § 10 Abs. 5 SNV)
- Velobastellplätze gedeckt (ungefähre Lage) (gemäss § 11 Abs. 5 SNV)
- Velobastellplätze ungedeckt (ungefähre Lage) (gemäss § 11 Abs. 4 SNV)
- Sichtzone Ausfahrt
- Zu- und Aufgang Untergeschoss / Tiefgarage (ungefähre Lage)
- Treff- und Wartepunkt (gemäss § 8 Abs. 5 SNV)
- Containerplatz (gemäss § 13 Abs. 1 SNV)
- Wendemöglichkeit (gemäss § 10 Abs. 3)
- Baumreihe entlang Gländstrasse neu (gemäss § 9 Abs. 6 SNV)
- Baumreihe entlang Gländstrasse bestehend (gemäss § 9 Abs. 6 SNV)
- Bäume Hof / Vorplatz (ungefähre Lage) (gemäss § 9 Abs. 6 SNV)
- Bäume Wohnumfeld (ungefähre Lage) (gemäss § 9 Abs. 6 SNV)
- Bäume Wohnumfeld - Obstbäume (ungefähre Lage) (gemäss § 9 Abs. 6 SNV)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bestehend Fuss- und Fahrwegrecht
- Richtprojekt
- Grenzabstand
- Kantonsstrassenabstand (§ 111 BauG)
- Uferschutzzone (gemäss BNO § 24 Abs. 2)
- Gewässerraum (gemäss BNO § 28 Abs. 4)
- Höhenkurven in m ü. M.

Koordinaten

Baubereich A		
	x	y
A1	2635005.24	1236363.90
A2	2635030.27	1236356.77
A3	2635025.71	1236340.75
A4	2635001.24	1236347.72
A5	2635001.49	1236350.75
Baubereich B		
	x	y
B1	2635038.65	1236390.57
B2	2635054.96	1236387.78
B3	2635050.82	1236363.58
B4	2635053.87	1236363.06
B5	2635051.06	1236346.60
B6	2635034.80	1236349.38
B7	2635037.32	1236364.12
B8	2635034.23	1236364.65
Baubereich C		
	x	y
C1	2635005.22	1236410.67
C2	2635021.67	1236410.67
C3	2635021.67	1236369.67
C4	2635005.22	1236369.67
Baubereich D		
	x	y
D1	2635037.42	1236423.87
D2	2635062.02	1236419.67
D3	2635057.91	1236395.57
D4	2635033.31	1236399.77
Baubereich E		
	x	y
E1	2635000.59	1236446.51
E2	2635020.01	1236457.72
E3	2635034.19	1236433.17
E4	2635014.13	1236421.59
E5	2635000.61	1236445.01
Baubereich F		
	x	y
F1	2635041.65	1236468.52
F2	2635061.11	1236468.52
F3	2635061.11	1236450.72
F4	2635063.63	1236450.72
F5	2635063.63	1236430.95
F6	2635043.95	1236430.95
F7	2635043.95	1236448.10
F8	2635041.65	1236448.10
Tiefgarage		
	x	y
G1	2635000.59	1236446.51
G2	2635020.01	1236457.72
G3	2635041.65	1236457.72
G4	2635041.65	1236468.52
G5	2635061.11	1236468.52
G6	2635061.11	1236450.72
G7	2635063.63	1236450.72
G8	2635063.63	1236429.01
G9	2635063.63	1236429.01
G10	2635063.63	1236429.01
G11	2635063.63	1236429.01
G12	2635057.91	1236395.57
G13	2635056.33	1236395.57
G14	2635050.82	1236363.58
G15	2635053.87	1236363.06
G16	2635049.49	1236337.44
G17	2635025.71	1236340.75
G18	2635001.24	1236347.72
G19	2635001.49	1236350.75
G20	2635005.24	1236363.90
G21	2635005.22	1236426.30
G22	2635009.86	1236428.98
G23	2635000.61	1236445.01

