

Gestaltungsplan «Langäcker»

Gemäss §21 BauG

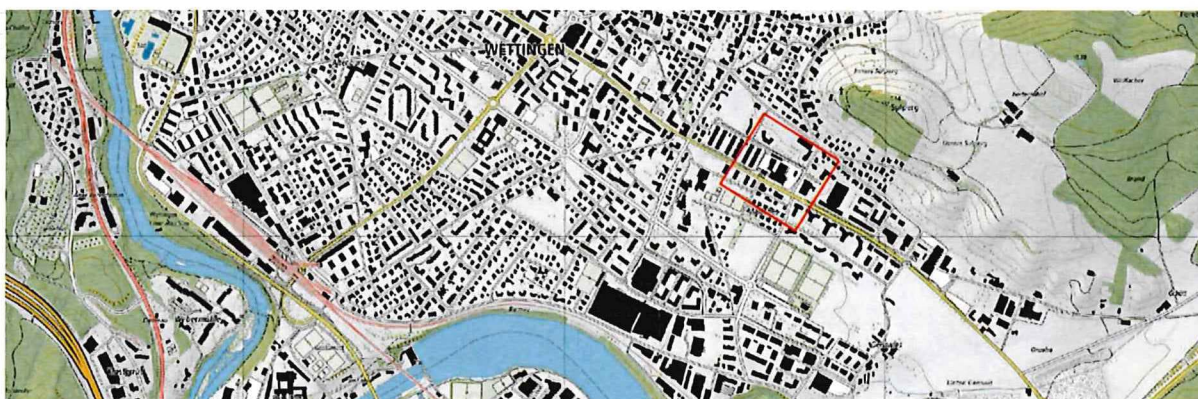


Sondernutzungsvorschriften

24.10.2024

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Bericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2024

Mitwirkungsaufgabe vom 23. Februar – 25. März 2024

Mitwirkungsbericht vom 24. Oktober 2024

Öffentliche Auflage vom 8. November – 9. Dezember 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19. Dezember 2024

Gemeindeammann

A black ink signature of the Gemeindeammann.

Gemeindeschreiber

A blue ink signature of the Gemeindeschreiber.

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 1. April 2025

Aarau, den 27. Mai 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Gestaltungsplan «Langäcker»

Gemeinde Wettingen

Sondernutzungsvorschriften

HAUPTKAPITEL

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
2	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	4
3	AUSSENRÄUME	7
4	VERKEHRERSCHLIESSUNG	10
5	UMWELT	11
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

Gestaltungsplan «Langäcker»

Wettingen

Sondernutzungsvorschriften

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung des Planungsgebiet. Mit dem Gestaltungsplan sollen die überzeugenden ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts für die Wohn- und Arbeitsnutzung sowie für den Freiraum gesichert werden.
- ² Er sichert in ortsbaulich wichtiger Lage eine besonders gute Lösung mit folgenden Qualitäten:
 - Eine gute Einfügung und Gestaltung der Gebäude, insbesondere mit der städtebaulichen Akzentuierung des Orientierungspunktes Landstrasse/ Halbartenstrasse
 - öffentliche Aussenräume von hoher Qualität unter Wahrung öffentlicher Interessen wie Wegerechten und kommunaler Gestaltungsrichtlinien.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Situationsplan im Massstab 1:500;
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV).
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt Architektur (mireya heredero Architektin ETH SIA; 06.01.2022)
 - Richtprojekt Umgebungsgestaltung (DGJ Landscapes GmbH, 19.01.2022)
- ³ Die Richtprojekte Architektur und Umgebungsgestaltung dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Neubauten und der Freiraumgestaltung. Sie sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

§ 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 Wettingen, insbesondere die Vorschriften der Zone Landstrasse.
- ² Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutz-gesetzgebung.

2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 5 Baubereiche und Nutzungsmasse

- ¹ Gebäude sind innerhalb der ausgeschiedenen oberirdischen Baubereiche zu erstellen. Ausnahmen hiervon sind abschliessend in den nachfolgenden Regelungen zur Sondernutzungsfläche (§ 7 SNV), zu den Aussenräumen (§ 9 SNV) und zu den Lärmschutzmassnahmen (§ 16 SNV) festgelegt. Baubereiche
- ² In den Baubereichen A, B2 und B3 sind Neubauten auf die speziell bezeichnete Grenze der Baubereiche (Pflichtbaulinien) zu stellen. Im Teilbaubereich B3 dürfen die Fassaden ab dem zweiten Vollgeschoss die Pflichtbaulinie bis zur Baubereichsgrenze überragen. In Richtung Landstrasse hat die Überragung der Pflichtbaulinie mindestens 4.50 m zu betragen. Einzelne Abstützungen, sind zulässig. Sie sind besonders gut zu gestalten. Baulinien
- ³ Für die oberirdischen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Bebauungsmasse: Nutzungsmasse

Baubereich	aGF	Vollgeschosse Anzahl	Max. zulässige Höhe M.ü.M Kote **
Baubereich A, gesamt	7'515 m ²	5 6*	426.60 M. ü. M.
Baubereich B, gesamt	11'615 m ²		
Teilbaubereich B1		7	429.80 M. ü. M.
Teilbaubereich B2		5	427.10 M. ü. M.
Teilbaubereich B3		7	433.80 M. ü. M.

*Baubereich A: Im Zusammenhang mit § 6 Abs. 3 ist im ersten Vollgeschoss ein Zwischengeschoss zulässig

** Die Höhenkote bezeichnet die maximale Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1. Anhang 1 BauV

- ⁴ Das massgebende Terrain ist über die im Situationsplan ausgewiesenen Höhenpunkte definiert. massgebendes
Terrain
- ⁵ Für die Dachausbildung gelten folgende Regelungen: Dachausbildung
 - Dächer sind als Flachdächer mit maximaler Neigung von 5% auszubilden.
 - Technisch bedingte Aufbauten wie u.a. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsanlagen sind auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Sie dürfen die maximale Höhe überragen. Von den strassen- und hofseitigen Dachkanten müssen sie einen Abstand im Mass ihrer Mehrhöhe einhalten. Für diese Aufbauten sind gestalterisch besonders gute Lösungen zu finden.
 - Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Höhe bis max. 1.0 m überragen.

- Im Teilbaubereich B1 ist das oberste Vollgeschoss in Baukörper von jeweils ca. 170m² Grundfläche mit einem gegenseitigen Abstand von ca. 6.5 Meter zu gliedern. Die Dachbereiche zwischen diesen Baukörpern sowie das Dach über Teilbaubereich B2 dürfen als Terrassen genutzt werden und zwischen den Nutzungseinheiten abgrenzende Elemente aufweisen.
- 6 Das Sockelgeschoss im Teilbaubereich B1 muss als Hochparterre ausgebildet werden und hat zum Gehweg (Langäckerstrasse) einen Höhenunterschied von mind. 1.0 m und zum Hof einen Höhenunterschied von mind. 0.8 m aufzuweisen. Das massgebende Terrain darf dabei aber um maximal 2 Meter überragt werden. Sockelgeschoss Teilbaubereich B1
 - 7 Zwischen den Gebäuden in den jeweiligen Baubereichen A und B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6 Metern einzuhalten. Gebäudeabstand
 - 8 Untergeschosse sind innerhalb des im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zu platzieren. Untergeschosse
 - 9 Auskragungen sind im Bereich der Baulinie für Auskragungen zulässig. Auskragungen dürfen im Übrigen die Baubereiche und Pflichtbaulinien innerhalb der im Situationsplan dargestellten Baulinie für auskragende Bauteile strassenseitig über einen Drittel der Fassadenlänge überragen. Hofseitig und westseitig zur Fusswegverbindung sind Auskragungen über die Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Für die Auskragung ab dem zweiten Vollgeschoss im Teilbaubereich B3 gilt § 5 Abs. 2 SNV. Über die Baulinie für auskragende Bauteile dürfen, mit Ausnahme von Vordächern, keine untergeordneten Bauteile hinausragen. Zu den untergeordneten Bauteilen gehören Treppen, Erker, Balkone und dergleichen. Baulinie für auskragende Bauteile
 - 10 Im Durchgang zwischen Baubereich A und Teilbaubereich B1 sind auskragende Bauteile über Erschliessungsanlagen erst ab einer lichten Höhe von mindestens 4 Metern zulässig, zudem nur soweit die Qualität des Richtprojekts nicht beeinträchtigt wird. Definition untergeordnete Bauteile Lichte Höhe
 - 11 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind durch die Baukörper im ersten Vollgeschoss beidseitig offene Durchwegungen von mindestens 3.0 Meter Breite vorzusehen. Offener Durchgang im ersten Vollgeschoss
 - 12 In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für Lärmschutzmassnahmen dürfen bauliche Lärmschutzmassnahmen auch ausserhalb der oberirdischen Baubereiche, aber maximal bis 1.6 m von der Fassadenkante entfernt, erstellt werden. Bereich für Lärmschutzmassnahmen

§ 6 Nutzungsarten

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Die zulässigen Nutzungen richten sich, soweit nachfolgend nicht anders bestimmt, nach §§ 8 ^{bis} und 8 ^{ter} BNO. | Nutzungen |
| 2 | Baubereichsseitig der im Situationsplan bezeichneten publikumsorientierten Fassaden sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Sie dürfen auch Erschliessungsbereiche beinhalten. Im Übrigen gilt die durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten gemäss §§ 8 ^{bis} und 8 ^{ter} BNO. | Gewerbe |
| 3 | Bei nachgewiesenen längerfristigen Leerständen der Gewerbeflächen im Gebäuderiegel entlang der Landstrasse im Baubereich A, können die Gewerbeflächen hofseitig zu Wohnateliers umgenutzt werden. Der Nachweis ist mit dem Umnutzungsgesuch dem Gemeinderat einzureichen. | Nutzungsänderung |

§ 7 Sondernutzungsfläche

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Die im Situationsplan 1:500 parallel zur Landstrasse bezeichnete Sondernutzungsfläche ist dem Bereich Weg- und Platzgestaltung überlagert. Entlang der Strasse ist eine Bushaltestelle anzuordnen, welche in die Platzgestaltung zu integrieren ist. | Sondernutzungsfläche,
Zweck, Nutzungen
Bauten und Anlagen |
| 2 | Die Ausgestaltung der Sondernutzungsfläche als Promenade ist mit der Gemeinde und dem Kanton im Rahmen einer Interessenabwägung (Gestaltungsziele Richtprojekt, Konzept des Masterplan Landstrasse, Limmattalbahn) abzustimmen. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität, der guten Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für die Benutzer und Benutzerinnen besondere Beachtung zu schenken. | Abstimmung
Sondernutzungsfläche |
| 3 | Die Bewilligung von neuen untergeordneten Bauten und Anlagen in der Sondernutzungsfläche ist mit der Auflage eines Beseitigungsrevers gemäss § 67a Abs. 2 BauG) verbunden, welches im Grundbuch einzutragen ist. | Beseitigungsrevers |

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
| 1 | Die architektonische Ausgestaltung der Gebäude, inkl. Dachaufbauten, hat ergänzend zu den Bestimmungen der BNO erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, inkl. der Dachaufsichten, im Hinblick auf die ortsbauliche Einordnung und Gesamtwirkung im Umfeld. | Anforderungen |
| 2 | Als Beurteilungskriterien der Qualität der Bebauungsstruktur und der einzelnen Bauten gelten die allgemeinen Anforderungen nach § 15e BauV. | Beurteilungskriterien
Bauten |
| 3 | Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept aller Fassaden einzureichen. | Gestaltungskonzept |

3 AUSSENRÄUME

§ 9 Terrain, bauliche Anlagen und Gestaltungselemente

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Terrainveränderungen zur Schaffung eines guten Ausdrucksbildes, zur Einbindung in die Ortstopografie und zur behindertengerechten Ausbildung sind im gesamten Perimeter gestattet. Die gute Einordnung in die Ortsbauliche Umgebung ist sicherzustellen. | Terrain |
| 2 | Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche Weg- und Platzgestaltung dienen sowohl als Durchgangsort als auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Entlang der Landstrasse und im Bereich des Knotens zur Halbartenstrasse ist zusammen mit der Fussgängerpromenade und den Sondernutzungsflächen ein attraktiver Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad zu schaffen. Diese Vorzone hat eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen. | Bereiche Weg- und Platzgestaltung |
| 3 | Unter Berücksichtigung einer ausreichenden Freifläche für Fussgängerpromenade, Platzgestaltung und Wegverbindungen, dürfen diese Bereiche entlang der Landstrasse und Halbartenstrasse privat bespielt werden. Dies umfasst auch das Aufstellen beweglicher Einrichtungen, beispielweise Gastronomiebestuhlung oder kulturelle und Verkaufsausstellungen mit Aufstellern und Vitrinen. | |
| 4 | Entlang des westlichen Weges für Langsamverkehr zwischen Landstrasse und Langäckerstrasse sind zugängliche Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze dürfen versetzt angeordnet werden, sofern die Fussgänger nicht behindert werden. Die Flächen sollen zum Baubereich durchlässig und gut gestaltet sowie abschnittsweise begrünt werden. | Ausgestaltung Fusswegverbindung Westseite |
| 5 | Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich für Grünraum- und Hofgestaltung ist als hochwertige Umgebung zu gestalten und dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Ruhe- und Erholungsflächen sowie der Erschliessung der ebenerdigen Wohn- und Gewerbenutzungen und der Durchwegung. | Bereich Grünraum- und Hofgestaltung |
| 6 | In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen für Aufschüttungen im Innenhof sind Aufschüttungen bis zu einer gesamthaften Fläche von 800 m ² und einer Höhe von je maximal 2 Metern zulässig. | Bereiche für Aufschüttungen |
| 7 | <p>Elemente der Aussenraumgestaltung sowie dem Gestaltungsplanzweck unmittelbar dienliche Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Dies sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mauern, Treppen, Rampen, Bänke, offene und überdeckte Veloabstellplätze, Containerplätze, Trafostation, Spielgeräte und sonstige Strassenmöblierungen, Lichtschachtköpfe, und Lüftungsanlagen • Pavillon im Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner bis zu einer Grundfläche von 50m² und einer Gesamthöhe von 4.5 Metern. | Gestaltungselemente |
| 8 | Tankstellendach darf als mit dem Gebäude bündiges Verbindungsdach ausgestaltet werden. Das Tankstellendach muss im «Baubereich Tankstellendach» erstellt werden. | Tankstellendach |
| 9 | Die Grösse der Spiel- und Ruhebereiche bemisst sich nach §44 BNO. Sie dienen der Naherholung, Begegnung und zum Spielen und haben hohe Qualitäten aufzuweisen. | Spiel- und Ruhebereiche |
| 10 | Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dafür ausgewiesenen Bereichs sind gebäudebezogene private Terrassen und Rabatten zugunsten der Nutzungen im ersten Vollgeschoss zulässig. Zur Sicherung einer guten Wohnqualität im | Bereich privater Terrassenflächen |

ersten Vollgeschoss ist auf eine hohe Gestaltungsqualität der Übergänge, welche als Filter zwischen halböffentlichen und privaten Flächen fungieren, zu achten.

§ 10 Begrünung

- ¹ Zur Herstellung eines ökologischen Ausgleichs sind mit dem Baugesuch folgende Massnahmen nachzuweisen:

• <i>Schaffen einer hochwertigen Biodiversität:</i> 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 Bodentiere) weitere Nist- und Lebensräume anbietet • <i>Hochwertige Dachbegrünung:</i> Es ist eine naturbelassene, pflegearme Extensivbegrünung als Biodiversitätsgründach und zur Retention Niederschlagswasser vorzusehen. • <i>Innenhof:</i> Schaffen eines hochwertigen Lebensraumes mit hochwertiger Biodiversität und Artenvielfalt; genügende Beschattung. • <i>Landstrasse:</i> Basierend auf dem übergeordneten Freiraumkonzept ist eine Baumreihe mit strukturierender, raumbildenden und ästhetischer Funktion vorzusehen, welche für den urbanen Raum geeignet ist (Stadtbäume bspw. Platanen) und als gehölzbezogene Verbindungsachse zur Vernetzung der bestehenden dichten Baumreihen dient. Als Ergänzung zu dieser Baumreihe ist eine zweite Baumreihe mit einer ökologisch hochwertigeren, der Biodiversität förderlichen Baumart (bspw. Linden) vorzusehen. Es sind standortgerechte und nach Möglichkeit einheimischen Baumarten zu pflanzen. Dabei ist den Aspekten Filterwirkung, Visibilität des Gewerbes und einer attraktiven Flaniermeile und Aufenthaltsqualität Beachtung zu schenken. • <i>Halbartenstrasse:</i> Die Halbartenstrasse dient als Übergang zwischen den durchgrünten und urbanen Strassenräumen und hat den Charakter einer gehölzbezogenen Verbindungsachse aufzuweisen. Es ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten und nach Möglichkeit einheimischen Baumarten vorzusehen. Dabei hat der Bereich bei der Kreuzung Halbartenstrasse / Landstrasse ähnliche bis gleichen Aufenthaltsqualitäten wie die Vorzone / Promenade und der nördliche Bereich mehr erschliessungstechnischen Anforderungen zu genügen. Werden durchlässige Beläge eingesetzt (wie z.B. Schotterrassen bei den Autoabstellplätzen), sind diese so auszugestalten, dass die Rollstuhlgängigkeit gewährleistet bleibt. • <i>Langäckerstrasse:</i> Die Langäckerstrasse ist als gehölzbezogene Verbindungsachse zur Vernetzung der bestehenden Baumreihen auszugestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und nach Möglichkeit einheimische Baumarten vorzusehen. Als Auflockerung zwischen Trottoir, Parkfeldern und Strasse sind unversiegelte Flächen mit einheimischen, artenreichen Wildpflanzen zu schaffen. • <i>Fussgänger Verbindung Westseite:</i> Zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe des Nachbargrundstücks ist die Fussgänger Verbindung mit Grünelementen zu ergänzen (bspw. einheimische Wildblumenwiesen, Schotterrassen).	ökologischer Ausgleich, Allgemeine Massnahmen hochwertige Biodiversität hochwertige Dachbegrünung Innenhof Landstrasse Halbartenstrasse Langäckerstrasse Fussgänger Verbindung Westseite
---	--
- ² Folgende Umgebungsflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen (Wild-Blumenwiese, Wiesen, Blütenstauden, Schotterrassen, Ruderalflächen,

Ökologische Ausgleichsflächen, Innenhof und Vorzonen

Hochstaudenflur udgl.) nachzuweisen und zu begrünen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen.

- Bereich für Grünraum- und Hofgestaltung: mindestens 1'050 m²
 - Bereich Weg- und Platzgestaltung: entlang Landstrasse, Halbartenstrasse, Langäckerstrasse Fuss- und Veloverbindung entlang westlicher Grenze: mindestens 400 m², welche sich auf die innerhalb des GP-Perimeters liegende Fläche beziehen. Die Anteile der ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb der Sondernutzungsfläche können nur unter Vorbehalt des Beseitigungsrevers nachgewiesen werden und sind abhängig vom Bau der Limmattalbahn.
- 3 Flachdächer sind, soweit technisch möglich und soweit sie nicht als Terrasse oder für Solarenergieanlagen genutzt, extensiv zu begrünen. Sie sollen als ökologischen Mindeststandard die Gründachrichtlinie I SFG in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans gültigen Fassung erfüllen und als «Biodiversitätsgründach» angelegt werden. Gedeckte Veloabstellanlagen, Klein- und Anbauten sowie Pavillons gemäss § 9 Abs. 2 fallen nicht unter die Pflicht der Dachbegrünung. Dachbegrünung
- 4 Unterbaute Grünflächen müssen eine für die Bepflanzung ausreichende Überdeckung aufweisen. Im Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 100 cm vorzusehen. Im Innenhof sind mind. 4 grosse Bäume mit einer Überdeckung im Wurzelbereich von mind. 1.50 m vorzusehen. Substrathöhe
- 5 Die Bepflanzung hat einen hohen ökologischen Wert aufweisen. 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. Bepflanzung
- 6 In den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Bereichen sind Bäume (Baumreihen / Baumgruppen / Einzelbäume) zu pflanzen. Es sind standortgerechte, überwiegend einheimische Arten zu pflanzen. Anzahl, Art, Abstand und Lage der Baumpflanzungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Baumpflanzungen haben einen angemessenen Begrünungs- oder Ruderalbereich aufzuweisen. Baumpflanzungen
- 7 Entlang der Langäckerstrasse und im nördlichen Bereich der Halbartenstrasse sind die offenen Parkfelder mit einer Baumreihe mit einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen, abzudecken.
- 8 Entlang der Landstrasse sind zwei Baumreihen im Sinne von § 9 Abs. 1 mit einer Stammhöhe von mind. 2.5 m anzuordnen. Mind. 50% der Bäume müssen ökologisch hochwertigere, einheimische Bäume sein.
- 9 Im südlichen Bereich der Halbartenstrasse sind Baumgruppen und Einzelbäume im Sinne von § 9 Abs. 1 mit einer Stammhöhe von mind. 2.5 m anzuordnen.

§ 11 Gestaltung der Aussenräume

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere im Hinblick auf die zentrale Lage im Ortsbild und die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Wege- und Platzflächen besonders sorgfältig zu gestalten. Die Niveaus der öffentlichen Wege- und Platzbereiche sind ortsbaulich und gestalterisch mit dem angrenzenden öffentlichen Raum abzustimmen. Anforderungen

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| 2 | Gestaltungselemente, Begrünung, Bauten und Anlagen haben einem einheitlichen Gestaltungskonzept von hoher Qualität zu folgen, das mit dem Baugesuch vorzulegen ist. | Gestaltungskonzept |
| 3 | <p>Als Beurteilungskriterien der Qualität der verschiedenen Freiräume respektive Freiraumtypen gelten neben den Anforderungen gem. §15e BauV namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzung resp. Nutzbarkeit • Vermeidung von Nutzungskonflikten • Raumwirksamkeit der Begrünung • Ökologische Funktion | Beurteilungskriterien
Freiräume |

4 VERKEHRERSCHLIESSUNG

§ 12 Öffentlich zugängliche Plätze und Wege

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Entlang von Land- und Halbartenstrasse sind in dem im Situationsplan bezeichneten «Bereich Weg- und Platzgestaltung» öffentlich zugängliche Aussenbereiche für Nutzungen im ersten Vollgeschoss mit einer Mindestfläche von 130 m ² vorzusehen. | öffentlich zugängliche
Aussenbereiche |
| 2 | Entlang der Strasse Langäcker ist im Perimeter ein öffentlich zugängliches Trottoir von mindestens 2 Metern Breite einzurichten. | Öffentlich zugängliches
Trottoir |
| 3 | In der Vorzone entlang der Landstrasse ist eine Fussgängerpromenade mit einer Breite von 3.5 bis 4 m sicherzustellen. Die Promenade hat, unter Berücksichtigung der durch die Gewerbeflächen beanspruchten Aussenräume, entlang der Gebäude zu verlaufen. Im Bereich des Teilbaubereichs B3 kann die Linienführung weiter vom Gebäude entfernt erfolgen, sofern die vorgegebene Breite eingehalten und sinnvolle Fusswegbeziehungen gewährleistet werden. | Fussgängerpromenade |
| 4 | Die Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Wege und Plätze ist mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der betreffenden kommunalen Richtlinien abzustimmen und im Gestaltungskonzept zu den Aussenräumen darzulegen. | Ausgestaltung |
| 5 | Die Wegrechte und Nutzungsrechte Plätze sowie Unterhalts- und Haftungsvereinbarungen über die öffentlichen Wege und Plätze sind in einem entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und im Grundbuch einzutragen. Der unterzeichnete Dienstbarkeitsvertrag hat zum Zeitpunkt der Baueingabe, spätestens aber bis vor Erteilung der Baubewilligung, vorzuliegen. | Unterhalt und Haftung |

§ 13 Parkierung und Anlieferung

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Die Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach § 45 BNO. Vom so errechneten Parkfeldbedarf dürfen für Wohnnutzungen maximal 75 % und für Gewerbenutzungen maximal 60 % der Parkfelder erstellt werden. | Anzahl |
| 2 | Oberirdische Parkfelder sind für Besuchende der Wohnungen und Gewerbebetriebe zu reservieren und dürfen nicht vermietet werden. Sie sind in den im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereichen und in der Sondernutzungsfläche anzuordnen. | oberirdische Parkfelder |
| 3 | Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind unterirdisch zu erstellen. | unterirdische Parkfelder |

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 4 | Für Parkierungsfelder von Kleinwagen kann von den Richtmassen der VSS-Norm abgewichen werden. | Richtmasse |
| 5 | Anlieferungsbereiche sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen an der Landstrasse und an der Langäcker- /Halbartenstrasse vorzusehen. Falls die Anlieferung an der Landstrasse aufgrund des Baus der Limmattalbahn nicht mehr möglich ist, erfolgt die Anlieferung für die Nutzungen an der Landstrasse über den alternativen Anlieferungsbereich Langäcker. Der alternative Anlieferungsbereich Langäcker ist maximal für 10 m-LKW möglich. | Anlieferung |
| 6 | Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Stelle und nach Möglichkeit gedeckt anzuordnen. Die Anordnung in der Tiefgarage bzw. im 1. Untergeschoss sowie ausserhalb der Baubereiche ist zulässig. Für die Gestaltung der oberirdischen, gedeckten Veloabstellplätze gelten erhöhte Anforderungen entsprechend § 8 Abs. 1 SNV. | Parkierung
Velo (NMIV) |

§ 14 Mobilitätsmanagement

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | <p>Im Sinne einer effizienten Mobilität auf dem Areal gelten die folgenden Festlegungen, die mit dem Baugesuch aufzuzeigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die dem Gewerbe zugeordneten Parkfelder ist eine Parkfelderbewirtschaftung einzurichten. • Es sind Vorkehrungen zu treffen, um an geeigneter Stelle Ladestationen für die Elektromobilität zu ermöglichen. • Den Bewohnerinnen und Bewohnern sind Informationen zu den im Areal vorhandenen Massnahmen des Mobilitätsmanagements sowie zum vorhandenen Verkehrsmittelangebot zur Verfügung zu stellen. | Mobilitäts-
massnahmen |
| 2 | Es sind Anreizsysteme zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu prüfen. Überdies sind weitere und andere Massnahmen zulässig, die einen Beitrag zu nachhaltiger Mobilität leisten. | |

5 UMWELT

§ 15 Abfallentsorgung

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Die Haushaltsabfälle sind ausschliesslich in Unterflur-Containern zu entsorgen. Primär sind sie an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen. Andere oder weitere Standorte für Haushaltsabfälle sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates möglich. Ihre verkehrssichere Erschliessung ist sicherzustellen. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Bewilligungsverfahren festzulegen. | Haushaltsabfälle |
| 2 | Für die Entsorgung der Gewerbeabfälle sind eingehaute Containerstandorte und nach Möglichkeit Unterflurcontainer vorzusehen. Sie sind an geeigneten Stellen einzurichten. Für ausserhalb der Gebäude liegende Einhausungen gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss § 8, Abs. 1 SNV. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Bewilligungsverfahren festzulegen. | Gewerbeabfälle |

§ 16 Lärmschutz

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet. | Lärmempfindlichkeits-
stufe |
|---|---|--------------------------------|

- | | |
|---|----------------------|
| ² Bei der Tiefgarage ist die Ein- und Ausfahrtsrampe sowie der Portalbereich schallabsorbierend auszukleiden. Das Portal ist mit einem Vordach zur Lärmabschirmung zu versehen, falls dies zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen erforderlich ist. | Lärmschutzmassnahmen |
| ³ Die Konformität der Baugesuchsplanung mit den geltenden Lärmschutzvorschriften ist mit dem Baugesuch nachzuweisen. | Nachweispflicht |

§ 17 Entwässerung

- | | |
|--|---------|
| ¹ Das Entwässerungskonzept ist nach den gültigen gesetzlichen Regelungen einzurichten und mit dem Baugesuch einzureichen. | Konzept |
|--|---------|

§ 18 Energetische Standards

- | | |
|--|----------------------------|
| ¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, sind Neubauten als Minimalanforderung nach dem Minergie-Standard zu erstellen, jedoch ohne weitere Zertifikatsanforderung. Es gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben. | Energiestandard |
| ² Es sind Massnahmen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wie Erdsonden oder Photovoltaik-Anlagen zu realisieren. Überdies sind weitere und andere Massnahmen zulässig, die einen Beitrag zur Energieeffizienz der Gebäude leisten. | Energieeffizienz |
| ³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energie-/ Umweltkonzept mit Aussagen zur Bauqualität, Bauökologie und Aussenbeleuchtung einzureichen. | Energie- und Umweltkonzept |
| ⁴ Als bauökologische Massnahmen gelten namentlich: <ul style="list-style-type: none"> • Ein hoher Anteil Rohstoffen mit geringem ökologischem Fussabdruck • Eine umweltgerechte Gestaltung des Baubetriebs • Gut gedämmte Gebäudehülle • Luftdichte Gebäudehülle • Sammlung und Versickerung des Regenwassers • Bestmögliche Nutzung des Tageslichts Überdies sind weitere und andere bauökologische Massnahmen zulässig, sofern sie einen Beitrag zur ökologischen Bauweise der Gebäude leisten. | Bauökologie |

6 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 |

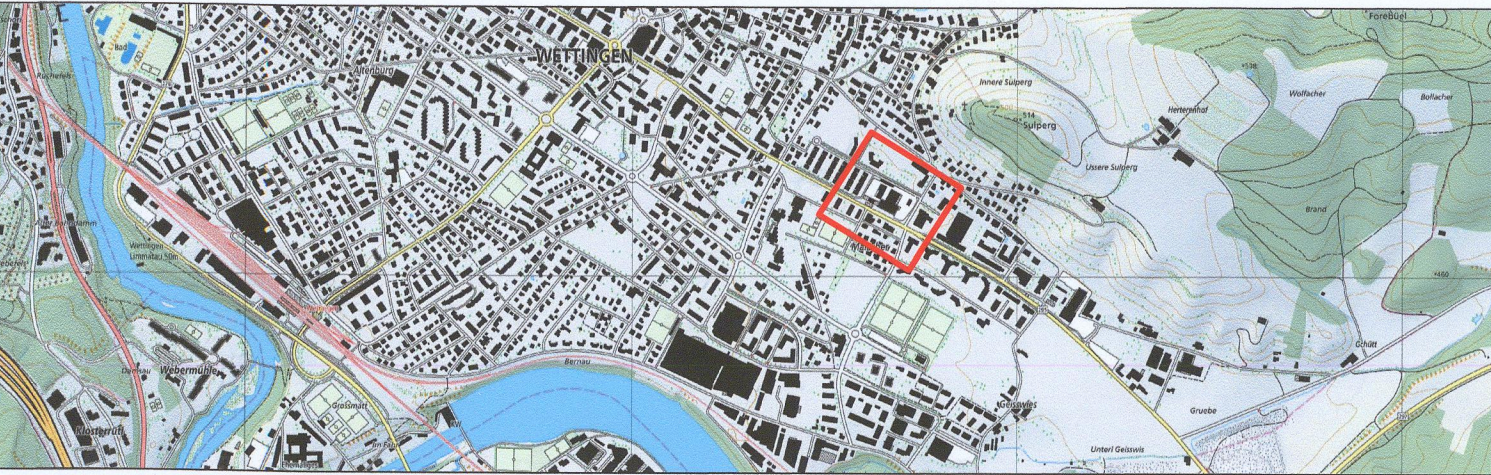
Gestaltungsplan Langäcker

Situationsplan 1:500



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

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



Vorprüfungsbericht vom: 18. Juli 2024
Mitwirkungsaufgabe vom: 23. Februar - 25. März 2024
Mitwirkungsbericht vom: 24. Oktober 2024
Öffentliche Auflage vom: 8. November - 9. Dezember 2024
Beschluss vom Gemeinderat am: 19. Dezember 2024

Gemeindeamman: Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 1. April 2025
Aarau, den: 27. Mai 2025
Abteilung Raumentwicklung BVU



Format	297 x 1050	swrplus AG / c/o Landis AG
Bearbeitung	VLo	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
Freigabe	Ve	Tel 043 500 45 82
Datum	23.10.2020 Rev. 24.10.2024	info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Genehmigungsinhalt

- Perimeter (Geltungsbereich)
- Baubereich A und B, Teilbaubereich B1-B3
- Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie 1. Vollgeschoss
- Baulinie für auskragende Bauteile
- offener Durchgang im 1. Vollgeschoss, ungefähre Lage
- publikumsorientierte Fassade im 1. Vollgeschoss
- Bereich Weg- und Platzgestaltung
- Bereich Grünraum- / Hofgestaltung
- Bereich private Terrassenfläche
- Sondernutzungsfläche innerhalb Perimeter
- Bereich oberirdischer Parkfelder innerhalb Perimeter, ungefähre Lage
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage, ungefähre Lage
- Ein-/Ausfahrt Anlieferung Mehrzweckfläche, ungefähre Lage
- Anlieferung und Anlieferungsbereich
- alternative Anlieferung / Standplatz Kehrmaschine
- Bereich für Lärmschutzmassnahmen, ungefähre Lage
- Hof- und Platzdurchwegung, halbprivat, Prinzipdarstellung
- öffentlicher Fussweg und Platzdurchwegung, ungefähre Lage
- Fussgängerpromenade 3.5 - 4.0m, ungefähre Lage
- Baumstandort exemplarisch (Lage, Anzahl und Abstände der Bäume gemäss Bauprojekt)
- Bereiche für Aufschüttungen, ungefähre Lage (gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur)
- Containerplatz, ungefähre Lage (Lage und Anzahl gemäss Bauprojekt)
- Veloabstellplätze, ungefähre Lage
- Standort Pavillon Innenhof, ungefähre Lage
- Baubereich Tankstellendach, ungefähre Lage
- Höhenpunkte massgebendes Terrain (M. ü. M.)

A1	408.60	B1	408.77
A2	408.60	B2	409.85
A3	409.08	B3	409.25
A4	409.08	B4	409.08
A5	408.03		

Orientierungsinhalt

- Tankstelle, Prinzipdarstellung
- Ein-/Ausfahrt Tankstelle, ungefähre Lage
- Richtprojekt mit Hauptzugang
- Bushaltestelle, Prinzipdarstellung
- Sondernutzungsfläche, Koordinationsbereich ausserhalb Perimeter
- Bereich oberirdischer Parkfelder innerhalb Baulinienbereich, ungefähre Lage
- Umschlags- und Manövriertfläche
- Fusswegverbindung angrenzend an Perimeter
- Strassenbaulinie, kantonal
- Strassen-/ Wegeabstand 4m, kommunal
- aufzuhebendes öffentliches Wegerecht
- Baumstandort exemplarisch, ausserhalb Perimeter
- Sichtzone Ausfahrt
- 90° Winkel

Koordinaten (informativ)

Baubereich A			Baubereich B		
	X	Y		X	Y
A1	2667628.62	1257258.29	B1	2667647.29	1257254.31
A2	2667641.11	1257251.64	B2	2667729.29	1257210.60
A3	2667685.33	1257182.73	B3	2667700.94	1257152.58
A4	2667678.79	1257170.43	B4	2667684.61	1257161.26
A5	2667603.29	1257210.56			

