



August 2017, ergänzt März 2018

Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Ost“ gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans: Situationsplan 1: 500, August 2017



Mitwirkungsbericht vom : August 2017

Vorprüfungsbericht vom : 13. Juli 2017

Öffentliche Auflage vom: 29. September 2017

bis : 30. Oktober 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am 19. März 2018 mit folgenden Ergänzungen:
Ergänzung der Markierungen (Pfeile) für die Anknüpfungspunkte der „Zufahrt Zubringerdienst“
und „Zufahrt Kehrlichtentsorgung“ an der Perimetergrenze zum Gestaltungsplan „Zürcherstrasse West“
im Situationsplan.

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Kantonale Genehmigung :

Genehmigung durch das Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 22. Juni 2018



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

Der Generalsekretär:
MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Ost“ regelt die Rahmenbedingungen für eine moderne, nachhaltige und durchmischte Siedlung mit hochwertiger Architektur und qualitätsvoller Aussenraumgestaltung, welche auf die ortsbauliche Situation, das westlich anschliessende Entwicklungsgebiet und den Ortseingang abgestimmt ist.

² Das vorhandene Bauzonenpotential im Gestaltungsplanperimeter soll für eine angemessene Verdichtung und ein optimiertes Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und Hangkante genutzt und das vorhandene geschützte Gebäude eingebunden werden.

³ Der Gestaltungsplan bezweckt die Entwicklung eines eigenständigen, Quartieres mit eigenem Charakter und besonderen Identifikationsmerkmalen mit sowohl privaten, als auch gemeinschaftlichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen Lärmsituation zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie.

§ 2

Privatrechtliche Regelungen

¹ Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die grundbuchamtlich gesicherten Dienstbarkeiten für die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte vorliegen.

² Notwendige Anschlussbauwerke zu den Nachbarparzellen sind frühzeitig eigentümerverbindlich zu sichern.

§ 3

Perimeter und Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Diese Vorschriften gelten im Perimeter des Gestaltungsplans „Zürcherstrasse Ost“.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Situationsplan 1: 500, August 2017
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV), August 2017

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- c) Planungsbericht, dat. Mai 2017
- d) Lärmgutachten Kopitsis Bauphysik AG, Dezember 2016
- e) Richtkonzept Froelich & Hsu Architekten AG, Mai 2017
- f) Richtprojekt Freiraum Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Mai 2017

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Killwangen.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

Bauweise und Gestaltung

§ 5

Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine ansprechende Gesamtwirkung entsteht. Die Neubausiedlung muss sich gut in das ortsbauliche Gefüge einbinden.

² Die Bebauung muss u.a. folgende Kriterien erfüllen:

- Identitätsmerkmale der Gesamtüberbauung (z.B. Eigenart, Wiedererkennung)
- Integration und behutsamer Umgang mit dem Gebäude Zürcherstrasse 15/17
- klare Formensprache und Volumetrie der Gebäudekörper
- im Baubereich B ist das Gebäude durch einen Grundrissversatz in zwei Hauptvolumen zu gliedern
- Primäerschliessung der Neubauten nicht über den Hof
- hohe Freiraumqualität, attraktiver Aufenthaltsort im Hofraum
- Durchlässigkeit der Siedlung, Berücksichtigung der Fusswegeverbindungen (intern, zur Limmat, zum Bahnhof, zum Dorfzentrum)

³ Für die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter dient das Richtprojekt der Froelich & Hsu Architekten vom Mai 2017 als Referenzprojekt und Beurteilungsgrundlage. Das Richtkonzept ist nicht eigentümerverbindlich.

§ 6

Baubereiche für Gebäude generell

¹ Zur Sicherstellung:

- der offenen Bebauungsstruktur
- der Freistellung des geschützten Wohnhauses Zürcherstrasse 15/17
- von ausgestalteten Kuben
- einer „grünen Mitte“
- von Blickbeziehungen und Öffnungen in die Landschaft

werden die Baubereiche für Gebäude A bis D ausgeschieden.

Vorspringende Gebäudeteile

² Die Baubereiche bestimmen die Geschossigkeiten und maximalen Gebäudekoten.

Um die klare Kubatur der Gebäude sicherzustellen, sind vorspringende Gebäudeteile gemäss §21 BauV nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile des Baufeldes D, welche dem Besitzstand unterliegen (z.B. Dachüberstand zur Zürcherstrasse). Vorspringende Gebäudeteile der Baubereiche A bis C dürfen über die ganze Fassadenlänge und ohne Massbeschränkung gegenüber der Fassadenflucht ausgebildet werden.

§ 7

Baubereiche A bis C

¹ Die Baubereiche A bis C sind mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Setzung Baukörper Baubereich B

² Im Baubereich B sind für die Ermöglichung einer lärmoptimierten Architektur zwei voneinander abgesetzte einzelne oder ein zusammengesetztes Wohngebäude zulässig. Ein zusammengesetztes Gebäude muss im Erdgeschossniveau von der Hofseite aus einen Fussgängerdurchgang von mindestens 2.8m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 2.4m aufweisen.

Geschossigkeit	³ In den Baubereichen A bis C ist je ein Gebäude mit vier Wohngeschossen und einem Attikageschoss zulässig.
maximale Höhenkoten	⁴ Folgende maximalen Höhenkoten dürfen für die Baubereiche nicht überschritten werden (Basis des massgebenden Terrains bildet der Höhensituationsplan Ing. Senn vom November 2016): Baubereich A: Fassadenhöhe: 422.10m, Gesamthöhe: 424.30m Baubereich B: Fassadenhöhe: 419.70m, Gesamthöhe: 421.90m Baubereich C: Fassadenhöhe: 420.80m, Gesamthöhe: 422.80m
Gebäudelängen	⁵ Die Baubereiche für Gebäude bestimmen die maximalen Gebäudelängen.
Dächer	⁶ Die Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% auszugestalten. Nicht begehbare Flachdächer sind, soweit sie nicht für alternative Energiegewinnung genutzt werden, zu begrünen.
Architektonischer Ausdruck Attika	⁷ Die Baukörper sind als einfache Volumen mit durchlaufender Traufe auszubilden. Die Attikageschosse sind auf den Schmalseiten mindestens 1m vom Gebäuderand versetzt anzuordnen.
Fassadengestaltung	⁸ Die hofseitigen Fassaden der Gebäude in den Baubereichen A bis C sollen sich in Ausgestaltung, Charakteristik und Materialkonzeption von den übrigen Fassaden abheben und sollen Bezug auf das substanzgeschützte Gebäude nehmen. Die Balkone der Baubereiche A bis C sind zum Hof hin auszurichten. Dem Gemeinderat ist vor Baubeginn ein Gestaltungs- und Materialkonzept für die Gesamtüberbauung einzureichen.

§ 8

Baubereich D (substanzgeschütztes Gebäude Zürcherstrasse 15/17)

Gestaltungsbereich Zugänge

¹ Das substanzgeschützte Gebäude im Baubereich D darf für Wohnen oder Gewerbe genutzt werden. Es sind mindestens 80qm Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Auf der Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme sämtlicher konstruktiven und gestalterischen Elemente ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, wie die Bauteile erhalten und ergänzt werden. Die giebelseitig an das Hauptvolumen angebauten Gebäudeteile dürfen bis zu den Baufeldgrenzen als zweigeschossiger Neubau ersetzt werden. Dabei ist dem Gemeinderat aufzuzeigen, wie sich hier insbesondere die Fassade und das Dach in das bestehende Gebäude einbinden.

² In Anlehnung an die bestehende Situation und für eine zeitgemässe Nutzung dürfen im „Gestaltungsbereich Zugänge“ am bestehenden Baukörper auch neue Eingänge und Treppen behutsam (u.a. bzgl. Materialwahl und Dimensionierung) angeordnet werden. Mit Ansichten und Schnitten ist dem Gemeinderat die Gliederung und Ausprägung zur Genehmigung einzureichen.

§ 9

Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten sind nur in Zusammenhang mit der Eingangssituation bzw. in Eingangsnähe, kompakt und nach einem einheitlichen System dreiseitig offen gestaltet (z.B. als Pergola) zulässig.

Gestalterische Zonierung

§ 10

Gestalterische Zonierung

¹ Die ausgeschiedenen Zonen tragen einerseits zur Orientierung und Gesamtgestaltung der Überbauung und andererseits zur Eingliederung in die vorhandene Struktur bei. Als Grundlage dient der einzureichende Umgebungsplan.

Gestaltungsbereich Vorplatz

² Der Gestaltungsbereich Vorplatz bündelt die verschiedenen Verkehrsfunktionen (u.a. Tiefgarageneinfahrt, oberirdische Parkierung) und ist so weit möglich siedlungsorientiert zu gestalten. Dabei hat er sowohl die strassenparallelen Bewegungen, als auch die Zugänge in das neue Quartier mit angemessenen Elementen (u.a. Flächenzuordnung, Beläge, Beleuchtung, Bepflanzung) zu berücksichtigen.

Vorzone Eingänge

³ Die umliegende Vorzone der Eingänge Baubereiche A bis C hat nach einem erkennbaren Gestaltungsprinzip zu erfolgen. In dem jeweiligen Abschnitt ist angemessen auf die entsprechende anschliessende Nutzung zu reagieren.

Hofseitiger Grün- und Aufenthaltsbereich

⁴ Im Hofbereich ist ein Grün- und Aufenthaltsbereich auszubilden (vgl. §15 nähere Bestimmungen Freiraumflächen und -gestaltung).

Verbindungszone Dorf-Limmat (überlagert)

⁵ Innerhalb der Verbindungszone Dorf- Limmat ist der Gewässerraum des Dorfbaches gelegen. Der rechtmässige Gewässerabstand von 6m darf für einen öffentlichen Fussweg vom Dorf zur Limmat unterschritten werden. Der öffentliche Fussweg dient in der Doppelnutzung auch den Hauszugängen der Baubereiche B und C. Die Nutzung des öffentlichen Fussweges ist jederzeit zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit der Bachleitung muss gewährleistet sein, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Massnahmen am Dorfbach möglich sind. Der öffentliche Weg muss vom Dorfbach mindestens einen Abstand von 3m einhalten. Die max. Breite des Erschliessungsweges beträgt gemäss Bedarf als Feuerwehrezufahrt 3.5m. Für den öffentlichen Fussverkehr ist eine Mindestbreite von 2m vorzusehen.

Ökologischer Ausgleich am Dorfbach

⁶ Zwischen dem Erschliessungsweg östlich der Baufelder B und C und der südöstlichen Parzellengrenze ist ein ökologisch wertvoller Wiesenstreifen herzustellen, der mit artenreichen Saadmischungen und einheimischen Sträuchern auszubilden ist.

Lärmschutz

§ 11

Lärmschutz

¹ In den Baubereichen A bis C sind zur Sicherstellung des Lärmschutzes folgende Kriterien pro Wohnung einzuhalten:

- pro Wohnung darf höchstens ein Zimmer ausschliesslich über Fenster verfügen, die über dem Immissionsgrenzwert ES III mit Lärm belastet sind
- alle anderen Zimmer müssen unterhalb des IGW ES III belüftet werden können
- mindestens ein Zimmer pro Wohnung darf ausschliesslich über Fenster verfügen, die höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sind
- die Aussenbereiche der Wohnungen dürfen höchstens bis zum Planungswert ES III mit Lärm belastet sein

² Die Schalldämmung der Aussenbauteile hat den erhöhten Anforderungen des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) Schallschutz im Hochbau zu genügen.

³ Die Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung auszurüsten.

⁴ Für das bestehende Baufeld D erfolgt die Lärmbeurteilung nach Art. 31 LSV.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Erschliessung und Parkierung

§ 12

Haupteerschliessung an übergeordnetes Strassennetz

¹ Der Hauptanschluss an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle im Westen des Gestaltungsperimeters von der Zürcherstrasse aus.

² Über die Ein- und Ausfahrt wird die Zufahrt zur Unterniveaugarage, zu den oberirdischen Besucherparkplätzen und zur Nachbarparzelle Nr. 238, Restaurant Schwyzerhüsli, gewährleistet.

Zufahrt Zubringerdienst (Anlieferung/ Zügelwagen) und Not- und Rettungsfahrzeuge

³ Die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und Zügelwagen erfolgt über die Zürcherstrasse, resp. Mühlehaldenstrasse. Not- und Rettungsfahrzeuge nutzen die Zufahrten über die Zürcherstrasse und die Mühlehaldenstrasse. Das Vorwärtsausfahren auf die Zürcherstrasse muss gewährleistet sein.

Zufahrt Kehrrichtentsorgung

⁴ Die Kehrrichtentsorgung erfolgt über die Mühlehaldenstrasse und ist mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Interne Erschliessung/ Notzufahrten

⁵ Die Wege zu den Hauseingängen sind dem Langsamverkehr vorbehalten. Ausnahmen bilden Notzufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und Zubringerdienste.

§ 13

Anzahl Parkplätze	¹ Auf Grund der Nähe der neuen Überbauung zum Bahnhof, zur Bushaltestelle und zum Ortszentrum wird eine Plafonierung der Parkplätze ermöglicht. Es sind maximal 85% des regulären Parkplatzbedarfes gemäss VSS SN 640 281 nachzuweisen. Bei Inanspruchnahme einer Parkplatzreduktion ist dem Gemeinderat vor Baubeginn ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Parkierungskonzept ist dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.
Abstellplätze / Baubereich Unterniveaubauten	² Für sämtliche Baubereiche für Gebäude sind die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer Unterniveaubaute als Sammelgarage (Baubereich für Unterniveaubauten) zusammenzufassen. Die Zufahrt zur Sammelgarage erfolgt in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Bauseuch ist die Sicherstellung der Sichtzone für die Sammelgaragenzufahrt aufzuzeigen.
Zugänge Unterniveau-garage	³ Die Zugänge zur Garage und den Abstellplätzen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. Bei der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzer und die Einbindung in den Aussenraum zu berücksichtigen.
Besucherparkplätze	⁴ Notwendige Besucherparkplätze sind auf dem Gestaltungsbereich Vorplatz anzuordnen.
Veloabstellplätze	⁵ Gemäss der in den §§ 43 und 44 BauV genannten Richtlinien sind ausreichend gedeckte Veloabstellplätze (Eingangsnähe oder Untergeschoss) vorzusehen. In der Nähe der Gebäudeeingänge sind Kurzzeitveloabstellplätze bereitzustellen.

Inhalte Mobilitätskonzept

§ 14

¹ Mit einem Mobilitätskonzept ist für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie das Mobilitätsbedürfnis aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichem Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung zu bewältigen ist.

² Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze motorisierter Zweiräder und den Radverkehr definiert.

³ Im Mobilitätskonzept sind Ziele zu definieren sowie Strategien und Massnahmen zur Zielerreichung aufzuzeigen.

⁴ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

Freiraumflächen und -gestaltung

§ 15

Freiflächenkonzeption
und Umgebungsplan

¹ Der Freiraum für die Bebauungen im Gestaltungsplanperimeter ist von einem Landschaftsarchitekten nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, auf die Architektur abzustimmen und in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat. Das Richtkonzept Freiraum vom Mai 2017 dient als Referenzprojekt und Beurteilungsgrundlage.

² Der Umgebungsplan soll zu einer hochwertigen Umgebungsgestaltung und einem zusammenhängenden Erscheinungsbild des Quartieres beitragen. Er regelt insbesondere die Nutzung, Begrünung, Materialwahl der Einbauten und Beläge, Möblierung und Beleuchtung von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und die Flächenzuweisung der privaten Freiflächen.

Vernetzung
Anbindung
Zürcherstrasse West

³ Die Anbindung der Siedlung, insbesondere an das Dorf und den Bahnhof, sind in der Konzeption zu berücksichtigen. Eine netzartige siedlungsinterne Durchwegung, zusammenhängende Freiflächen und Sichtbeziehungen zur Umgebung sollen die Durchlässigkeit der Bebauung unterstützen. Im Baubereich B soll die nördliche Eingangszone über einen Fussgängerdurchgang mit dem zentralen inneren Freiraum verbunden werden.

Neben den gemeinschaftlichen Wegen ist die öffentliche Fusswegeverbindung am östlichen Parzellenrand (Nord-Süd) mit Anschlüssen an die Limmat und an die Mühlehaldenstrasse sicherzustellen. Der mögliche Anschluss des Fussverkehrs an das Entwicklungsgebiet „Zürcherstrasse West“, in der Verlängerung der Mühlehaldenstrasse, ist vorzusehen.

Bepflanzung
Mindestüberdeckung

⁴ Die Freiraumflächen sind ausreichend mit Pflanzen zu begrünen und mit raumwirksamen mittelgrossen Bäumen bis Grossbäumen zu bepflanzen. Für die Pflanzstandorte von Bäumen über der Tiefgarage ist eine Mindestüberdeckung von 90cm vorzusehen.

Die Bepflanzung besteht aus verschiedenen Stauden, Gräsern und Farne, welche durch eine Strauchschicht ergänzt werden und eine vielfältige und attraktive Vegetation bildet.

Das Pflanzkonzept inkl. Artenwahl ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Hofseitiger
Grün- und Aufenthalts-
bereich

⁵ Der hofseitige Grün- und Aufenthaltsbereich ist entsprechend der verschiedenen angrenzenden Nutzungen (Wohnen/Gewerbe, öffentlich/ gemeinschaftlich/ privat) auszugestalten und hat nach einem erkennbaren Gesamtkonzept zu erfolgen. Der hofseitige Grün- und Aufenthaltsbereich ist funktional und visuell ansprechend zu erstellen.

Siedlungsplatz und
Spielflächen
(überlagert)

⁶ Im Zentrum der Überbauung ist ein Siedlungsplatz zu erstellen. Dabei muss er Aspekte der geschützten Gemeinschaft, des Aufenthaltes, des Spielens und der Verteilerfunktion vereinen. Eine attraktive Platzfläche im zentralen Hofraum muss mindestens 200qm gross sein. Auf den Spielflächen sind natürliche Materialien einzusetzen.

Hofseitige private
Aussenräume
Zugang, Abtrennung

⁷ Wo der Terrainverlauf es zulässt, ist der Zugang der Erdgeschosswohnungen über die privaten Aussenräume (Balkone) an die Gemeinschaftsflächen zu gewährleisten. Die Abgrenzungen zwischen den halbprivaten Grünflächen haben im Rahmen der Umgebungsgestaltung und wenn möglich mit Bepflanzung zu erfolgen.

Beläge

⁸ Innerhalb der Umgebungsflächen müssen Hartbeläge in die angrenzenden Grünflächen entwässert werden. Wo dies nicht möglich ist, ist ein sickerfähiger Belag auszuführen.

Umgebungsgestaltung
historisches Gebäude

⁹ Die Beläge und Mauern der Zugangsbereiche und die Aussensitzplätze des Baubereichs D sind in ihrer Gestaltung und Materialität auf das historische Gebäude abzustimmen und entsprechend sorgfältig zu wählen und einzusetzen.

Umwelt

§ 16

Energie

¹ Im Perimeter Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Ost“ sind soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar gemeinsame Energieversorgungsanlagen zu erstellen. Es ist ein Anteil an erneuerbaren Energieträgern einzusetzen. Für Neubauten gilt der Minergie Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Solaranlagen

² Installationen für Solarwärmeanlagen (Sonnenkollektoren) und Solarstromanlagen (Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Entsorgung

³ Im Perimeter sind für eine gemeinsame Entsorgung der Abfälle die nötigen Flächen und Einrichtungen zu schaffen. Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen.

Aussenbeleuchtung

⁴ Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.

Hochwasserschutz

⁵ Der Hochwasserschutz im Perimeter Gestaltungsplan ist in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept und der Oberflächenentwässerung zu entwickeln und im Umgebungsplan darzustellen. Der Hochwasserschutz hat u.a. mit Geländemodellierungen der Umgebungsgestaltung und Tiefenlagen der Wege zu erfolgen.

Meteorwasser

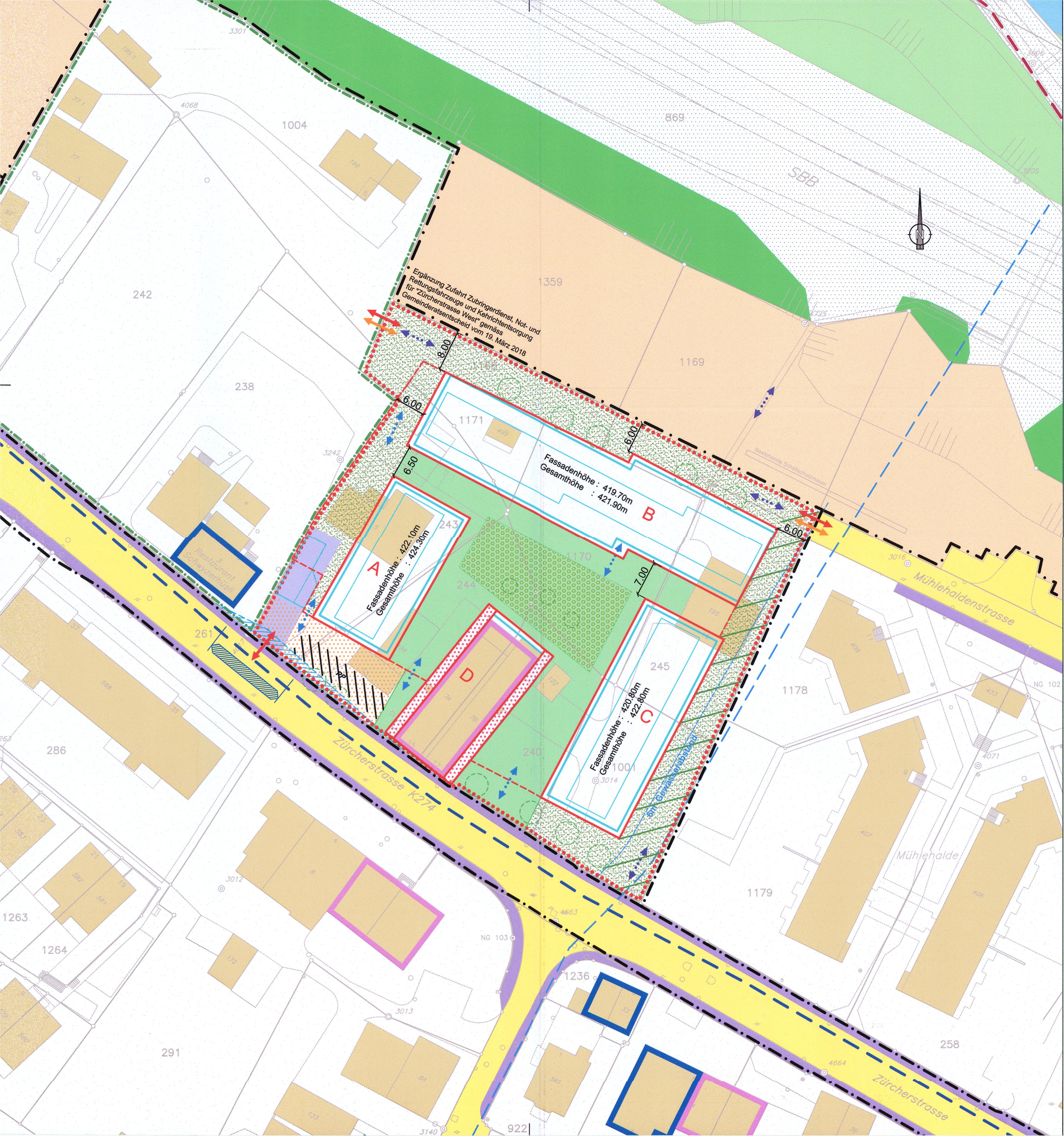
⁶ Das Meteorwasser von Dächern und Plätzen ist möglichst zur Versickerung zu bringen. Wo dies nicht möglich ist, ist das Meteorwasser an die Bachleitung anzuschliessen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 17

Schlussbestimmungen

¹ Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Ost“ tritt mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Legende zum Gestaltungsplan

- 1. Genehmigungsinhalt**

 - rot: Perimeter Gestaltungsplan "Zürcherstrasse Ost"
 - rot: Baubereiche für Gebäude inklusive Balkone
 - rot: Baubereiche für Unterniveaubauten
 - oliv: Hofseitiger Grün- und Aufenthaltsbereich
 - grün: Siedlungsplatz und Spielflächen (überlagert)
 - grün: Vorzone Eingänge
 - orange: Gestaltungsbereich Vorplatz (z.T. überlagert)
 - violett: Einfahrt / Rampenanlage Unterniveaugarage
 - pink: Gestaltungsbereich Zugänge
 - dunkelgrün: Verbindungszone Dorf-Limmat (überlagert)
 - dunkelblau: Hauptanschluss an übergeordnetes Strassennetz
 - violett: Zufahrt Zubringerdienst (Anlieferung, Zügelwagen) und Not- und Rettungsfahrzeuge
 - orange: Zufahrt Kehrrichtentsorgung
 - violett: Fusswegeverbindung öffentlich
 - blau: Fusswegeverbindung gemeinschaftlich
 - schwarz: Oberirdische Parkplätze (genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen)
 - hellblau: Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 60cm und 3m gewährleistet sein
 - dunkelgrün: Mittel- bis Grossbäume (genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, auf dem Siedlungsplatz sind bis zu mittelgrosse Bäume vorgesehen)

- 2. Orientierungsinhalt**

 - schwarz: Bauzonengrenzen
 - dunkelgrün: Perimeter benachbarter Gestaltungsplan "Zürcherstrasse West"
 - violett: Erschliessungsfläche Gehweg
 - gelb: Erschliessungsfläche Strasse
 - dunkelgrau: Trassebereich SBB
 - grün: Wald
 - hellbraun: bestehende Bauten
 - beige: Landwirtschaftszone
 - grün: geschützte Hecken
 - pink: Gebäude mit Substanzschutz
 - blau: Gebäude mit Volumenschutz
 - hellblau: eingedolter Bach
 - violett: Projektachse Limmatbahn
 - weinrot: kantonaler Wanderweg
 - hellblau: Bauten gemäss Rehabilitationsstudie Froelich & Hsu Architekten, Mai 2017
 - hellblau: Attika gemäss Bebauungsstudie Froelich & Hsu Architekten, Mai 2017
 - hellblau: Vorgesehene Zufahrt Unterniveaugarage, Mai 2017

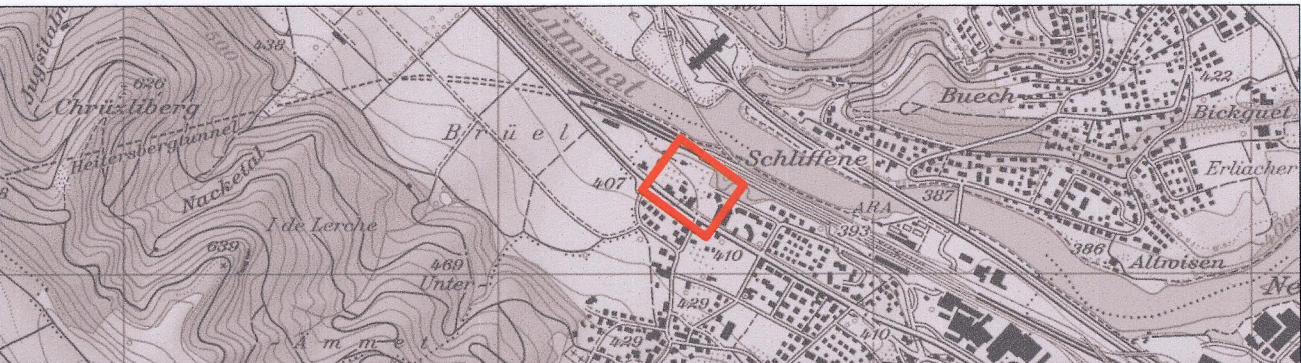
Kanton Aargau Gemeinde Killwangen

Gestaltungsplan "Zürcherstrasse Ost"

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften August 2017



MINIKUS VOGT & PARTNER  Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik 5430 Wettingen Ebnatstr. 1 Telefon: 056 437 17 80 e-mail: mvp@mvpag.ch 5967 Widen Energieringstrasse 3 Telefon: 056 840 05 05 e-mail: mvp@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	März. 2018	cs	mb	cs	45 / 84	31600-1
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
vom: 08.2017			Nr.	vom: Nr.		
Dateiname : Kil31600-1_GP-Zürcherstrasse_Ost-2018-03-29.dwg						

Vorprüfungsbericht vom: August 2017
Mitwirkungsbericht vom: 13. Juli 2017
öffentliche Auflage vom: 29. September 2017 bis: 30. Oktober 2017
Beschlissen vom Gemeinderat am: 19. März 2018

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 22. Juni 2018
Der Generalsekretär: