

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung17. MAI 2001
rev. 22. OKTOBER 2001
rev. 28. FEBRUAR 2002
rev. 22. MÄRZ 2002
rev. 8. Juli 2002

GESTALTUNGSPLAN JURA - TÄGERHARDSTRASSE

GEMÄSS § 21 BauG

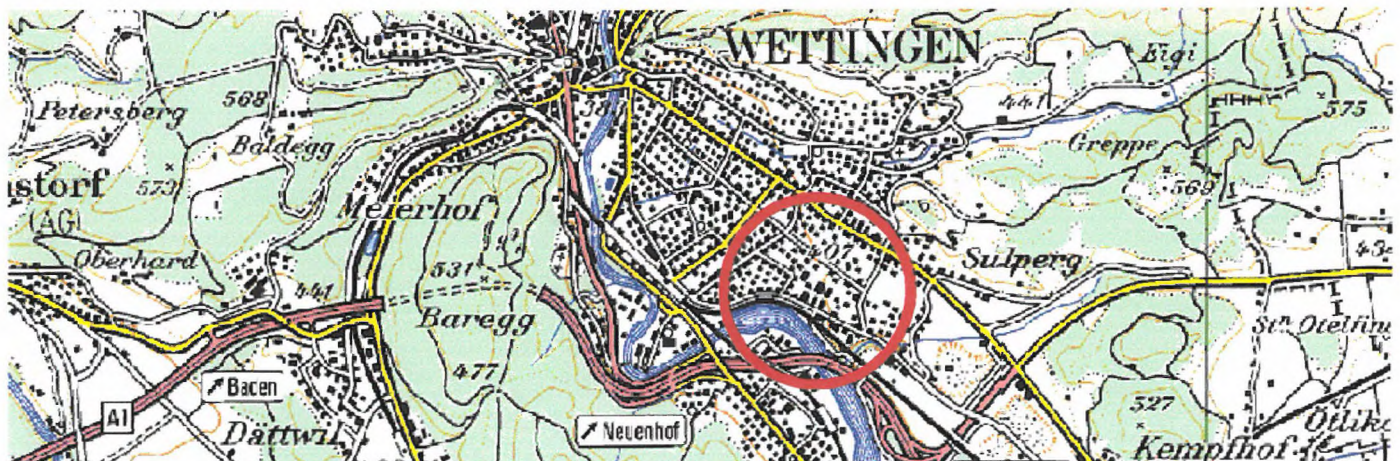
2

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE BESTANDTEILE DES
GESTALTUNGSPLANES :

SITUATIONSPLAN 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



MITWIRKUNGSBERICHT VOM:		28.2.02
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM:		2.5.02
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM:	 6.5.02	BIS 11.6.02
BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM:		11.7.02

DER GEMEINDEAMMANN :

DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Oktober 2002

Der Staatsschreiber:

§ 1

ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der Zweck des Gestaltungsplanes Jura-Tägerhardstrasse auf den Parzellen Kat. Nr. 5816, 6422, 6423, 576, 3030 der Gemeinde Wettingen umfasst:

- Gewährleisten einer zweckmässigen, etappierbaren Gebietsentwicklung
- Aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet sind und erschlossen werden, ohne dass übermässige Einwirkungen aus den bzw. auf die benachbarten Zonen entstehen (Vermeidung von Nutzungskonflikten)
- Sicherstellen eines angemessenen Lärmschutzes gegenüber den angrenzenden Wohngebieten
- Sicherstellen einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fussgänger

§ 2

BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:1000 Dok. Nr. 1
- Sondernutzungsvorschriften Dok. Nr. 2

§ 3

PERIMETER

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

VERHÄLTNIS ZUR GRUNDORDNUNG

Soweit der Gestaltungsplan keine Festlegungen enthält, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan.

§ 5

NUTZUNGEN

¹ Nur in den im Plan mit entsprechender Schraffur bezeichneten Bereichen sind Wohnnutzungen zulässig.

² Nur in dem im Plan mit entsprechender Schraffur bezeichneten Bereich ist Einkaufszentren-Nutzung zulässig.

§ 6

PARKPLATZ- BEWIRTSCHAFTUNG

In dem im Plan mit entsprechender Schraffur bezeichneten Bereich wird ab der ersten Minute eine zweckmässige Parkplatzbewirtschaftung verlangt.

§ 7

ERSCHLIESSUNG Jurastrasse

¹ Die Jurastrasse dient als Zufahrt für Anwohner, Besucher und Kunden, sowie für die Anlieferung von Bauten innerhalb der ersten Bautiefe. Die Zufahrt ab der Jurastrasse zum Grundstück Kat. 5816 wird im Rahmen der Besitzstandsgarantie gewährleistet.

Tägerhardstrasse

² Die Tägerhardstrasse dient als Zufahrt für Anwohner, Besucher und Kunden, sowie für die Anlieferung und den Umschlag.

³ Die Anlieferung/Umschlag an der Tägerhardstrasse ist so zu gestalten, dass die Zu- und Wegfahrt von Osten, bzw. nach Osten möglich ist. Für schwere Motorfahrzeuge hat die Wegfahrt ausschliesslich gegen Osten zu erfolgen.

Einkaufszentrum	⁴ Die Zufahrt zum Einkaufszentrum für Kunden hat via Kreisel Jurastrasse zu erfolgen. Eine zusätzliche Zu- und Wegfahrt ist auch über die Tägerhardstrasse möglich.
Areal Ost	⁵ Im Bereich für die interne Erschliessung auf dem (Areal Ost Parz. Kat. Nr. 5816, 6422, 6423, 576) ist eine 5 m breite Erschliessungsstrasse zu erstellen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 8

FUSS- UND RADWEG	Der bezeichnete Fuss- und Radweg zwischen Jurastrasse und Tägerhardstrasse muss im festgelegten Bereich sichergestellt sein. Minimale lichte Breite (gem. VSS-Norm SN 640 201) : mind. 3.00 m
------------------	--

§ 9

LÄRMSCHUTZ	¹ Die Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes sind einzuhalten (Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss § 43 LSV) ² Zur Vermeidung von Emmissionen auf die benachbarten Wohngebiete in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen, kann der Gemeinderat folgende Vorkehrungen verlangen: - Geschlossene Bauweise, Kleinbauten, Lärmschutzwände , etc . ³ Zum Schutz vor Immissionen der arealinternen Gewerbebauten und der benachbarten Industriezone ist das Wohnen nur in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung jedoch ausgeschlossen. Wohnungen, welche die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht einhalten, sind durch eine oder mehrere der nachfolgenden Massnahmen zu schützen: - Lärmempfindliche Räume sind mehrheitlich auf die ruhige Seite zu orientieren. - Bauliche Massnahmen (z.B. Schallschutzbrüstungen, hinterlüftete Schallschutzglashaut) - Technische Massnahmen (z.B. kontrollierte Lüftung oder Schalldämmlüfter in den Schlafzimmerfenstern) ⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, wenn mit diesen Massnahmen die selbe akustische Wirkung erzielt wird.
------------	---

§ 10

AUSSENRAUMKONZEPT	Im Rahmen des Baugesuchsverfahren ist ein Frei- und Grünflächenkonzept (Umgebungsplan) gemäss § 6 Abs. I BNO zu erstellen.
-------------------	--

§ 11

INKRAFTTRETEN GENEHMIGUNG	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
------------------------------	---

GESTALTUNGSPLAN
JURA - TÄGERHARDSTRASSE
GEMÄSS § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

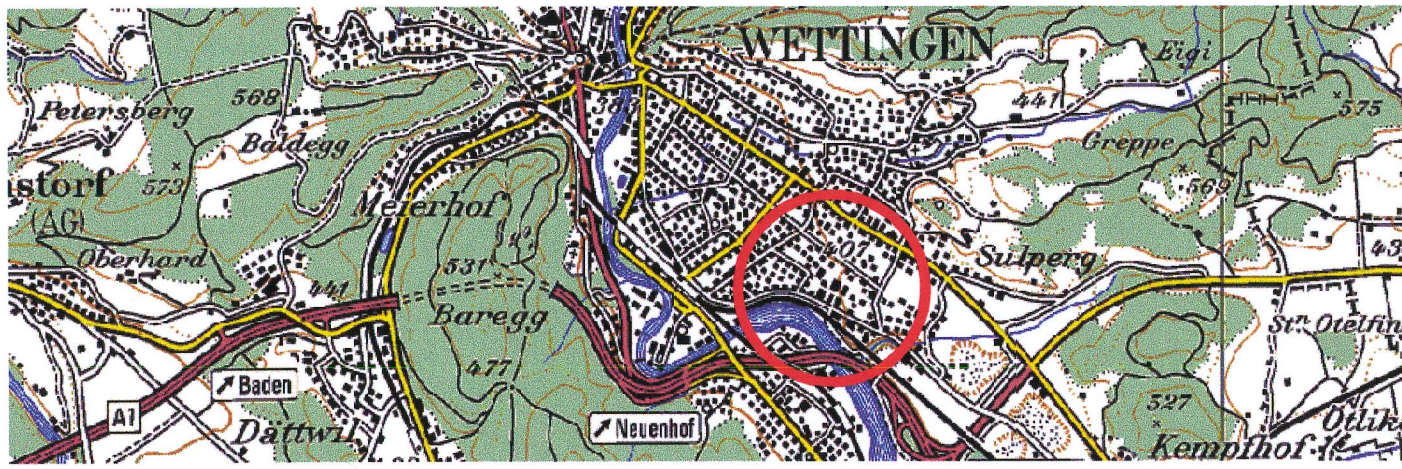
17. MAI 2001
rev. 22. OKTOBER 2001
rev. 28. FEBRUAR 2002
rev. 22. MÄRZ 2002
rev. 8. JULI 2002

SITUATIONSPLAN 1:1000

WEITERE BESTANDTEILE DES
GESTALTUNGSPLANES :

-SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 28.2.02
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 2.5.02
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 6.5.02 BIS 11.6.02
BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: 11.7.02

DER GEMEINDEAMMANN :
DER GEMEINDESCHREIBER : M. Min

GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Oktober 2002

Der Staatsschreiber:

- GENEHMIGUNGSINHALT:
- AREAL WEST FÜR EINKAUFZENTRUM BIS MAX 7000 M2
PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG
 - WOHNNUTZUNG
 - AREAL OST MIT INTERNER ERSCHLIESSUNG ANLIEFERUNG
 - LÄRMRIEGEL (LÄRMBEGRENZENDE MASSNAHMEN)
 - PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
 - ERSCHLIESSUNG JURA STRASSE
 - ERSCHLIESSUNG TÄGERHARDSTRASSE
 - ANLIEFERUNG TÄGERHARDSTRASSE VON OSTEN MIT WENDEMÖGLICHKEIT
AUF EIGENEM AREAL
 - FUSS- UND RADWEGVERBINDUNG JURA STRASSE TÄGERHARDSTRASSE (ENTEIGNUNGSRECHT
NACH § 132 BauG)
 - BEREICH FÜR DIE ERSCHLIESSUNG AREAL OST (ENTEIGNUNGSRECHT NACH § 132 BauG)
- ORIENTIERUNGSINHALT:
- BESTEHENDE GEBÄUDE
 - FUSSGÄNGERVERBINDUNG NELKENWEG
 - BESTEHENDE BAULINIE GR 24.8.61

FUGAZZA STEINMANN & PARTNER DIPL. ARCHITEKTEN ETH SIA 5430 WETTINGEN

