

Gestaltungsplan Heinrütli

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

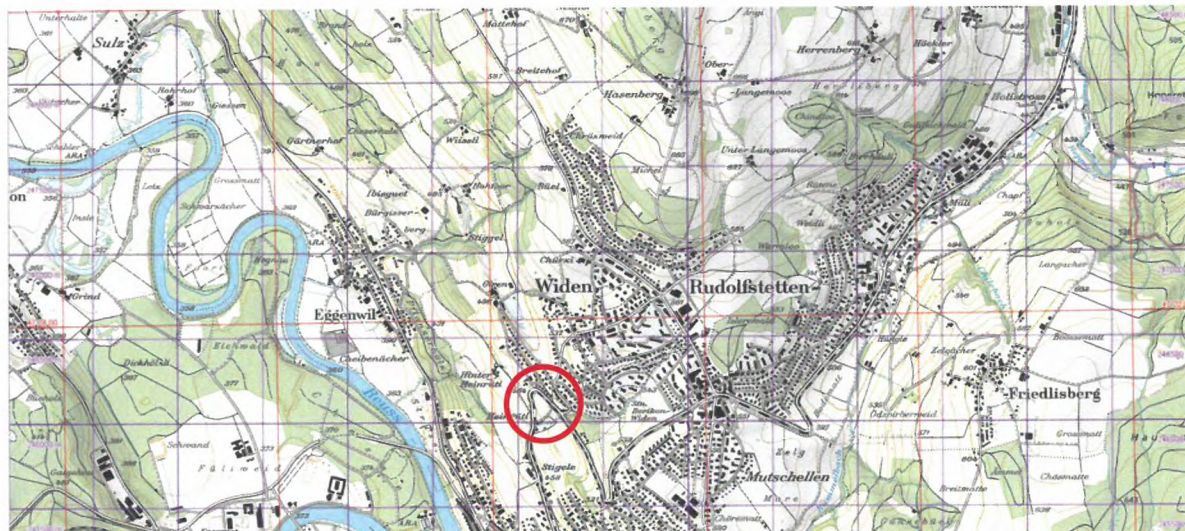
Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement

Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raum- und Umwelt

Gemeinde Widen
Bau und Planung

E 14. JUNI 2019



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	24. Oktober 2016	bis:	22. November 2016
Vorprüfungsbericht vom:	8. Oktober 2018		
Öffentliche Auflage vom:	14. Januar 2019	bis:	12. Februar 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. Juni 2019

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. August 2019

Der Generalsekretär:

Bauherrschaft: Atmoshaus AG, Sempach Station
Grundeigentümer: Benag AG, Sempach Station
Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG, Brugg
Architekten: lilin architekten sia gmbh, Zürich
Landschaftsarchitekten: arcoplan klg, Ennetbaden

Proj. Nr. 14-15-047-00
Datum 4.5.2016
Rev. Dat. 11.06.2019
Bearbeitung BGL/THR

f:\daten\m4\15-047-00\04_ber\01_snv\snv_gp_heinrueti_190611_genehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
Bebauung	4
§ 4 Baubereich Hochbauten	4
§ 5 Baubereich unterirdische Bauten	4
§ 6 Baubereich Regenbecken	4
Grundmasse & Nutzung	4
§ 7 Bauten / Geschosszahl / anrechenbare Geschossfläche	4
§ 8 Maximale Höhenkote von Bauten	5
§ 9 Nutzung	5
Gestaltungsvorschriften	5
§ 10 Gestaltung	5
§ 11 Dachgestaltung	6
§ 12 Attikageschoss	6
Umgebungsgestaltung	6
§ 13 Umgebungsgestaltung	6
§ 14 Freihaltebereiche	7
§ 15 Freihaltebereiche AVA (Aargau Verkehr AG)	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 16 Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 17 Ein- / Ausfahrt Einstellhalle	7
§ 18 Fuss- / Velo- / Autoverbindung	7
§ 19 Parkierung	8
§ 20 Park & Ride Parkplätze	8
§ 21 Mobilitätskonzept	8
§ 22 Veloabstellplätze	9
§ 23 Fuss- / Veloverbindung	9
§ 24 Wegrecht	9
Umwelt	10
§ 25 Lärm	10
§ 26 Energie	10
§ 27 Entsorgung	10
§ 28 Emissionen Regenbecken	10
§ 29 Überlagerte Gewässerraumzone	10
§ 30 Bepflanzung	11
Qualitätssicherung	11
§ 31 Qualitätssicherung	11
Schlussbestimmungen	11
§ 32 Inkrafttreten, Änderungen	11

Präambel

Der Gemeinderat von Widen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG), den § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Widen vom 26. Februar 2014 respektive 12. März 2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Heinrüti» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt von liliin architekten (*Gestaltungsplan «Heinrüti» Richtprojekt vom 5.12.2016, rev. 29.6.2018*) sowie arco plan klg (*Richtprojekt Umgebung, Situation 1:500 vom 5.12.2016, rev. 19.12.2017*) dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

⁴ Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

⁵ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich (z.B. Fassadengestaltung). Sie sind jedoch zu begründen und müssen nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Widen.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltschutzes.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Überbauung im Gebiet «Heinrüti».

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Die Ausrichtung der Bauten und die Gestaltung des Aussenraums meistern die vorliegenden lärmtechnischen Herausforderungen.
- Die qualitätsvolle Erweiterung des Siedlungsgebiets der Gemeinde Widen gegen Süden.

- Die Sicherstellung und Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Schaffen von bedürfnisgerecht ausgestatteten und auf die Bewohnerschaft ausgerichteten, attraktiven und ausreichend dimensionierten Aussenräumen.
- Eine bedarfsgerechte, rationelle und auf das übergeordnete Weg-/Verkehrsnetz abgestimmte Durchwegung und Erschliessung des Areals.
- Eine, hinsichtlich Körnung, Geschossigkeit und Gestaltung der Bauten sehr gute Integration der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild.
- Einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Bebauung

§ 4 Baubereich Hochbauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der definierten Baubereiche A und B erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinstbauten und Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, offene Veloabstellplätze, Erschliessungsanlagen, Fluchttreppen, Lärmschutzeinrichtungen, Ausgänge aus der Einstellhalle oder Bauten und Anlagen gemäss § 6 usw.) zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebungsgestaltung einpassen. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 5 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten und der Baubereiche für Hochbauten zulässig.

² Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle liegt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 6 Baubereich Regenbecken

¹ Der Aus- oder Umbau sowie der Betrieb oder Unterhalt des Regenbeckens ist nur innerhalb des dafür ausgeschiedenen und gemäss Situationsplan als «Baubereich Regenbecken» definierten Bereichs zulässig.

Grundmasse & Nutzung

§ 7 Bauten / Geschosszahl / anrechenbare Geschossfläche

¹ Im Baubereich A sind drei Bauten (A1, A2 und A3) und im Baubereich B sind zwei Bauten (B1 und B2) zulässig. Diese Baubereiche dürfen Bauten mit jeweils maximal 3 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss enthalten.

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baute wird wie folgt festgesetzt:

Baute A1:	2'900 m ²
Baute A2:	3'350 m ²
Baute A3:	1'600 m ²
Baute B1:	2'550 m ²
Baute B2:	1'900 m ²
<u>Total</u>	<u>12'300 m²</u>

³ Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Bauten respektive Baubereichen übertragen werden. Die maximal zulässige aGF gemäss Absatz 2 darf aber pro Baute dadurch um höchstens 15% überschritten werden.

§ 8 Maximale Höhenkote von Bauten

¹ Sämtliche Bauten (inkl. Dachaufbauten) müssen unterhalb der jeweiligen maximalen Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) liegen.

² Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die jeweilige maximale Höhenkote um bis zu 0.5 m überschreiten. Für die Liftüberfahrten und die Lüftungsanlagen gilt diese Bestimmung nur, sofern diese konzentriert werden können und sie sich gestalterisch gut in das Gebäude integrieren.

³ Die maximal zulässige Höhenkote pro Baute wird wie folgt festgesetzt:

Baute A1:	495.00 m ü. M.
Baute A2:	498.00 m ü. M.
Baute A3:	495.00 m ü. M.
Baute B1:	498.50 m ü. M.
Baute B2:	495.00 m ü. M.

§ 9 Nutzung

¹ Sämtliche Baubereiche (A1, A2, A3, B1, B2) dienen primär der Wohnnutzung. In Kombination mit dem Gemeinschaftsraum im Baubereich B1 kann eine gewerbliche Nutzung (Kinderhort, Kaffee o.ä.) realisiert werden.

Gestaltungsvorschriften

§ 10 Gestaltung

¹ Bauten, Dachflächen, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen sowie landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Sämtliche Bauten sind durch einen oder mehrere Knicke in ihrer Länge zu brechen.

³ Die Stellung der Bauten hat sowohl Einblicke von aussen nach innen, als auch Ausblicke in die Ferne zu ermöglichen.

⁴ Die Höhenstaffelung innerhalb eines Gebäudes ist nicht zulässig.

⁵ Zur Mutschellenstrasse hin sind keine Rückfassaden zu bilden. Die Fassade hat das Leben im Innern der Wohnung nach Aussen abzuzeichnen.

⁶ Das südliche Ende der Bauten A1 und das nördliche Ende der Baute A3 haben sich zu überlappen.

⁷ Die Fassaden müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Farbanstriche haben der Fassadengestaltung zu entsprechen und sind sorgfältig darauf abzustimmen.

§ 11 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, oder als Standort für Anlagen zur Energiegewinnung zu nutzen.

§ 12 Attikageschoss

¹ Es sind ausschliesslich kleinteilig in Erscheinung tretende Attikageschosse zulässig, die sich nicht über die gesamte Gebäudelänge erstrecken.

² Das Attikageschoss ist als Teil der Hauptfassade auszugestalten und darf sich in seiner Erscheinung entlang der Längsfassade gegenüber den unteren Geschossen nicht zurückstaffeln. An den Stirnfassaden wird eine Zurückstaffelung verlangt.

Umgebungsgestaltung

§ 13 Umgebungsgestaltung

¹ Die Gestaltung der Freiräume gliedert sich in folgende Bereiche:

- Der «Innenhof» ist eine intensiv gestaltete und begrünte Fläche mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Der «Innenhof» setzt sich aus mehreren begrünten und / oder möblierten Inseln zusammen, die in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohnerschaft dem Spielen, Aufenthalt etc. dienen und sich in die Topografie einpassen. Über Wegverbindungen ist eine Vernetzung und Durchwegung sicherzustellen. Kleine private Aussenflächen sind zulässig, dürfen eine maximale Tiefe von 3.0 Meter ab Fassade aber nicht überschreiten. Der «Innenhof» hat insgesamt eine Mindestfläche von 900 m² aufzuweisen.
- Die als «Mitte» bezeichnete Fläche ist als Platz mit halböffentlichem Charakter auszugestalten. Es ist ein Ort für den Aufenthalt und Begegnungen zu schaffen. Der Gemeinschaftsraum richtet sich mit oder ohne der gewerblichen Nutzung (Kinderhort, Kaffee o.ä.) auf den Bereich «Mitte» aus und bildet zusammen mit dem Aussenraum einen funktional zusammenhängenden Raum. Die «Mitte» hat eine Mindestfläche von 1'100 m² aufzuweisen. Im Bereich «Mitte» muss eine Gruppe von mindestens drei grosskronigen Bäumen in zentraler Stellung gepflanzt werden.
- Der «Gartenhof» ist naturnah zu gestalten und dient den Bewohnern als privat und gemeinschaftlich genutzter Aussenbereich. Der «Gartenhof» hat eine Mindestfläche von 700 m² aufzuweisen.
- Der als «Filter» bezeichnete Bereich dient als ökologische Ausgleichsfläche. Er ist mit einer unterschiedlich dichten Bepflanzung auszugestalten, welche den Sichtschutz garantiert die Aussicht aber nicht behindert. Die Bepflanzung in unmittelbarer Nähe zu den Gleisanlagen darf den Bahnbetrieb in keiner Weise beeinträchtigen (Wegleitend ist das SBB-Reglement «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume»)
- Der Bereich «Bachlandschaft» ist ein vom Pflanzerbach und dessen Uferbestockung geprägter, naturnah zu gestaltender Raum. Private Aussenräume sind zulässig, wobei sich die Geländeeingriffe auf ein Minimum zu beschränken haben.

² Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe in die Freiraumgestaltung und Topographie zu integrieren.

§ 14 Freihaltebereiche

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind räumlich durchlässige und offen gestaltete Freihaltebereiche zu belassen.

² Die Mindestbreite dieser Bereiche richtet sich nach den im Situationsplan bezeichneten Massen.

³ Zwischen den Baubereichen A1 und A2 ist eine optische Durchlässigkeit zu gewährleisten. Von den Vorgaben zur räumlichen Durchlässigkeit gemäss § 14 Abs. 1 SNV kann, wenn damit die lärmrechtlichen Vorgaben gemäss § 25 SNV eingehalten werden können, abgewichen werden.

§ 15 Freihaltebereiche AVA (Aargau Verkehr AG)

¹ In den im Situationsplan bezeichneten Freihaltebereichen entlang der Bahninfrastrukturen ist auf eine dauerhafte Nutzung oder Bebauung vollumfänglich zu verzichten.

Erschliessung und Parkierung

§ 16 Hauptzugangsbereich Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Mutschellenstrasse via Unterführung Heinrütliweg.

² Zur Erlangung der Baureife nach § 32 Baugesetz bedarf es des Anschlussausbaus mit Linksabbiegespur auf der K127.

³ Die Notzufahrt sowie die Zufahrt für Unterhaltszwecke im Zusammenhang mit der Bahnhaltestelle erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichneten Fuss- / Veloverbindungen sowie Fuss- / Velo- / Autoverbindungen.

§ 17 Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle

¹ Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

§ 18 Fuss- / Velo- / Autoverbindung

¹ Die im Situationsplan dargestellte Wegverbindung hat einen halböffentlichen Charakter und erschliesst das Gestaltungsplanareal sowie die südlich angrenzenden Bauten auf dem Gemeindegebiet Zufikon.

² Die Verkehrswege sind sowohl auf den Langsamverkehr als auch auf den motorisierten Verkehr auszurichten. Sie sind quartierfreundlich und verkehrsberuhigt auszugestalten und haben den Baubereich B mit dem zentralen Platz «Mitte» zu verbinden. Die Verkehrsflächen sind als dauernd für die Benützung freizuhalten. Die Durchfahrt zu landwirtschaftlichen Zwecken muss gewährleistet sein.

§ 19 Parkierung

¹ Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung darf den Richtwert gemäss SN 640 281 nicht übersteigen.

² Für Motorräder sind zusätzlich 10% der für Personenwagen berechneten Anzahl an Parkplätzen zu erstellen.

³ Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen einzig oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden. Für diese Besucherparkplätze im Unterabstand zur Kantonsstrasse ist im Grundbuch ein Beseitigungsrevers einzutragen.

⁴ An der im Situationsplan gekennzeichneten Lage (IV-Parkplatz) ist ein Abstellplatz für handicaperte Personen zu erstellen.

⁵ Bei den unterirdischen Abstellplätzen (Autos und Motorräder) sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll bzw. machbar sind dieselben Voraussetzungen auch für oberirdische Abstellplätze zu schaffen.

§ 20 Park & Ride Parkplätze

¹ Im Rahmen des P+R für die Aargau Verkehr AG (AVA) sind auf dem Areal total 8 Abstellplätze anzubieten. Diese sind an einem der beiden zur Verfügung stehenden und im Situationsplan gekennzeichneten Standorte (unter- und oberirdische Variante) zu realisieren.

§ 21 Mobilitätskonzept

¹ Abminderungen der Parkfelderanzahl sind gestützt auf VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 zulässig, sofern der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

² Mit einem Mobilitätskonzept ist bei Abminderung der Parkfelderanzahl für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderanzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen. Die Parkplatz-Ersatzabgabe für die, gestützt auf das Mobilitätskonzept nicht erstellten Parkplätze, wird erlassen. Der Gemeinderat kann davon Abweichungen bewilligen.

§ 22 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der SN 640 065.

² Maximal 70 % der gesamthaft zu erstellenden Veloabstellplätze können im Sinne von Langzeitparkplätzen in der Tiefgarage angeboten werden. Diese müssen konfliktfrei und fahrend erreichbar sein. Mindestens 30 % der gesamthaft zu erstellenden Veloabstellplätze müssen oberirdisch (Kurzzeitparkplätzen) erstellt werden und sind nahe bei den Hauseingängen anzuordnen.

³ Bei den unterirdischen Abstellplätzen (Langzeitparkplätze) sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll bzw. machbar sind dieselben Voraussetzungen auch für oberirdische Kurzzeitabstellplätze zu schaffen.

§ 23 Fuss- / Veloverbindung

¹ Es ist eine direkte Fuss- und Veloverbindung zwischen Haltestelle (AVA) und der Unterführung Heinrütliweg/Mutschellenstrasse zu erstellen. Sie hat im Sinne einer öffentlichen Verbindungsachse zu funktionieren.

² Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt über direkte, halböffentliche Fuss- und Veloverbindungen. Diese haben den Baubereich A sowohl mit dem zentralen Platz «Mitte» als auch mit den eingangs zu erstellenden Abstellplätzen für Besucher zu verbinden. Die Wege sind dauernd für die Benützung freizuhalten und dürfen eine Mindestbreite von 3.5 m nicht unterschreiten.

³ Die Steigung von Verbindungswegen darf maximal 9.0 % betragen.

§ 24 Wegrecht

¹ Die öffentlichen Fuss-/Velo-/Autoverbindungen sind dauernd und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag (Wegrecht zugunsten der Gemeinde) ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Umwelt

§ 25 Lärm

¹ Die Bauten entlang der Mutschellenstrasse (K127) sind lärmgerecht zu konzipieren. Sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen müssen gegenüber der Emissionsquellen (Mutschellenstrasse) eine Gesamtdämpfung von 22.8 dB(A) erreichen. Bei einer allfälligen Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit auf der Mutschellenstrasse von heute 80 km/h auf 60 km/h bzw. 50 km/h reduziert sich die notwendige Gesamtdämpfung auf 20.5 dB(A) bzw. 19.4 dB(A).

² In den gemäss Situationsplan gekennzeichneten Bereichen «Bereich für Schallschutzwand» ist das Erstellen von Lärmschutzwänden zulässig. Diese dürfen maximal 2.5 Meter hoch sein und sind als Bestandteil des landschaftsarchitektonischen Projektes sorgfältig zu gestalten und gut in die Umgebung zu integrieren.

§ 26 Energie

¹ Bei den Neubauten ist mindestens der MINERGIE®- Standard einzuhalten. Andere Gesamtlösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele im Sinne einer Gesamtbilanz erreichen, sind zulässig. Ein Label oder eine Zertifizierung muss weder beim MINERGIE®- Standard noch bei vergleichbaren Gesamtlösungen nachgewiesen werden.

² Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen (Erdsonden, Solaranlagen etc.) anzustreben. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen oder Abweichungen zu dieser Bestimmung zulassen.

§ 27 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan angegebenen Standorten gedeckt zu erstellen.

² Die Entsorgungsinfrastrukturanlage innerhalb von Baubereich A muss in das Gebäude A2 integriert werden.

§ 28 Emissionen Regenbecken

¹ Die vom Regenbecken stammenden Lärm- und Geruchsemissionen sind durch bauliche oder technische Massnahmen nach der Luftreinhalteverordnung zu minimieren.

² Die Personen-, Waren- und Medienerschliessung, sowie der Unterhalt des Regenbeckens sind jederzeit zu gewährleisten.

§ 29 Überlagerte Gewässerraumzone

¹ Innerhalb des mit Gewässerraum bezeichneten Gebiets, bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

§ 30 Bepflanzung

¹ Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. über unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

² Die Bepflanzung muss einem einheitlichen Konzept folgen und dem Charakter der einzelnen Bereiche gemäss § 13 Abs. 1 entsprechen.

Qualitätssicherung

§ 31 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Widen holt zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde Widen bestimmt.

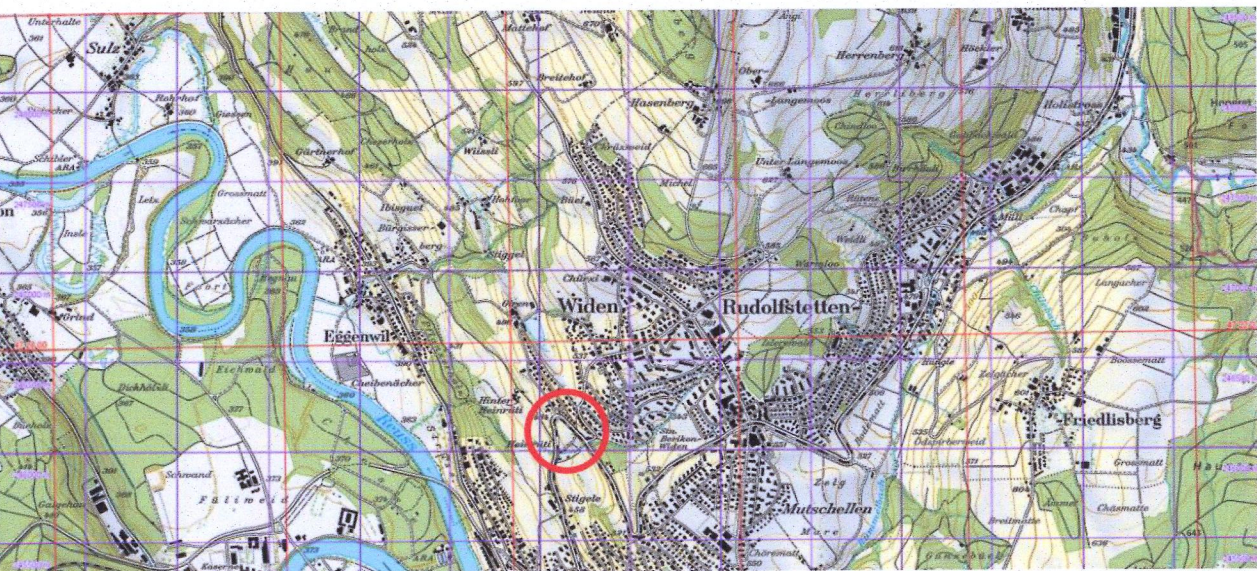
Schlussbestimmungen

§ 32 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan Heinruti
gemäss § 21 BauG
Situationsplan 1:500



Reproduziert mit Bewilligung Geviastopo (AA404142)

Mitwirkung vom: 24.10.16 bis: 22.11.16
Vorprüfungsbericht vom: 8.10.18
Öffentliche Auflage vom: 14.01.19 bis: 12.02.19

Beschlossen vom Gemeinderat am: 03.06.19
Der Gemeindeammann: Der Gemeindevizeiter:

[Signature] *[Signature]*
Gemeinde Widen

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. August 2019
Der Generalsekretär:

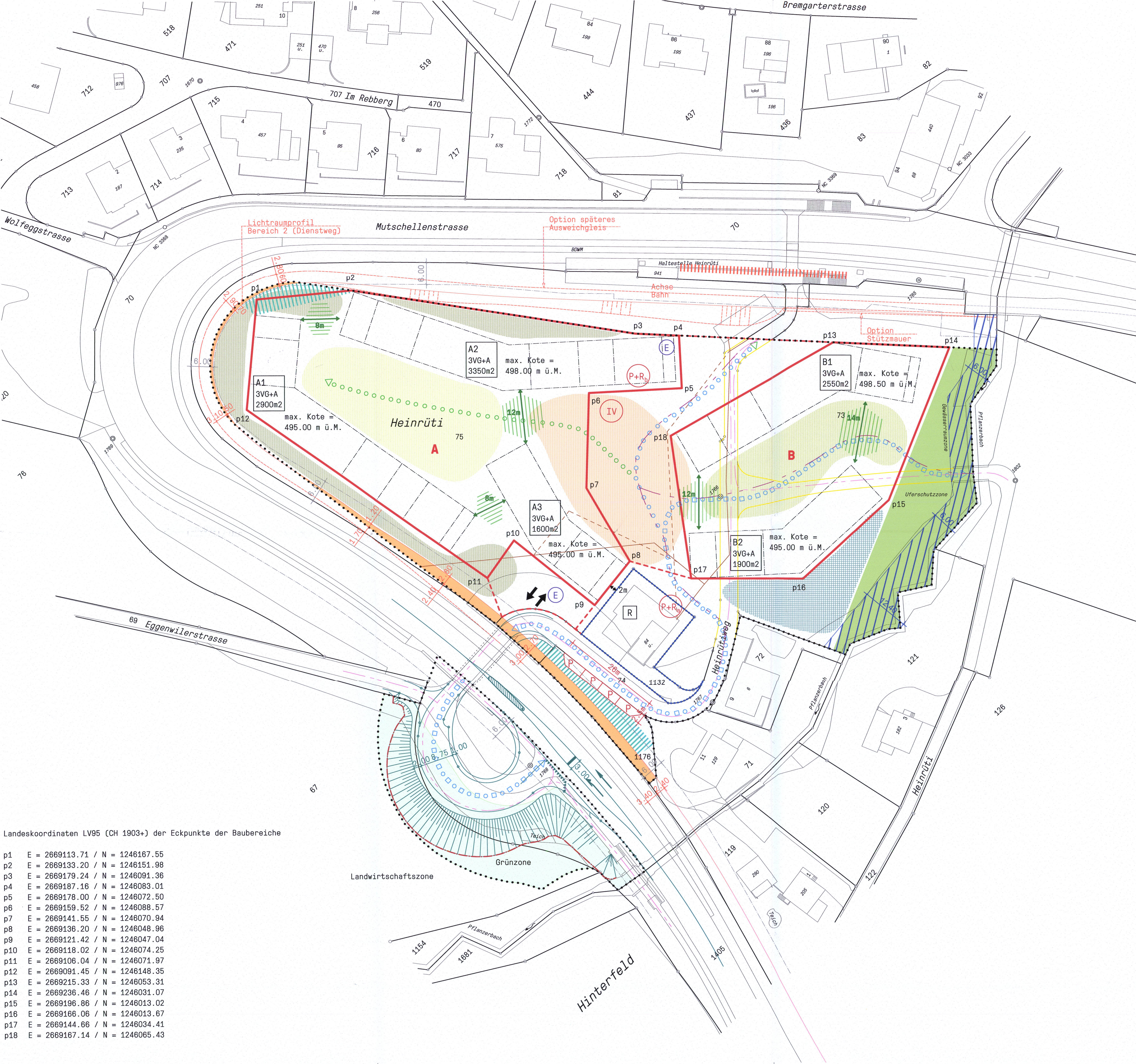
Bauherrschaft: Atmoshaus AG, Sempach Station
Grundeigentümer: Benag AG, Sempach Station
Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG, Brugg
Architekten: lilin architekten sia gmbh, Zürich
Landschaftsarchitekten: arcoplan, Ennetbaden

- Genehmigungsinhalt
- Perimeter
 - Baubereich Hochbauten
 - Baubereich unterirdische Bauten
 - Baubereich Regenbecken
 - Bereich für Schallschutzwand
 - Fuss-/Veloverbindung
 - Fuss-/Veloverbindung, Wegrecht nach §24 SNV
 - Fuss-/Velo-/Autoverbindung, Wegrecht nach §24 SNV
 - Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
 - Mitte
 - Innenhof
 - Gartenhof
 - Filter
 - Bachlandschaft
 - Überlagerte Gewässerraumzone
 - Freihaltebereiche
 - Freihaltebereich für Aargau Verkehr AG (AVA) (Doppelspurausbau)
 - Entsorgung (Lage schematisch)
 - Parkplätze Besucher
 - Park + Ride (Lage schematisch, zwei mögliche Standorte a und b)
 - IV-Parkplatz (Lage schematisch)
 - Strassenlinie mit Enteignungstitel (§132 BauG)

- Orientierungsinhalt
- Verlauf Abwasserleitung alt
 - Verlauf Abwasserleitung neu
 - Abzubrechende Strassenfläche
 - Uferschutzzone
 - Richtprojekt
 - Bereich für Schallschutzwand
 - Möglicher Spurenausbau Aargau Verkehr AG (AVA) (Doppelspurausbau)
 - bestehende Wanderwegverbindung
 - geänderte Wanderwegverbindung (Aargauer Wanderweg)
 - Konstruktionslinie Strassenprojekt
 - Kantonsstrassenabstand (§111 Baugesetz)
 - Grünzone

0 10 20 30 40 50 m
MST. 1:500

Proj. Nr. 14-15-047-00 Mst. 1:500 Dim. 84*60cm
Gez. nf Dat. 27.07.2016 rev. 19.12.2017
rev. 29.06.2018
rev. 28.11.2018



Landeskoordinaten LV95 (CH 1903+) der Eckpunkte der Baubereiche

p1	E = 2669113.71 / N = 1246167.55
p2	E = 2669133.20 / N = 1246151.98
p3	E = 2669179.24 / N = 1246091.36
p4	E = 2669187.16 / N = 1246083.01
p5	E = 2669178.00 / N = 1246072.50
p6	E = 2669159.52 / N = 1246088.57
p7	E = 2669141.55 / N = 1246070.94
p8	E = 2669136.20 / N = 1246048.96
p9	E = 2669121.42 / N = 1246047.04
p10	E = 2669118.02 / N = 1246074.25
p11	E = 2669106.04 / N = 1246071.97
p12	E = 2669091.45 / N = 1246148.35
p13	E = 2669215.33 / N = 1246053.31
p14	E = 2669236.46 / N = 1246031.07
p15	E = 2669196.86 / N = 1246013.02
p16	E = 2669166.06 / N = 1246013.67
p17	E = 2669144.66 / N = 1246034.41
p18	E = 2669167.14 / N = 1246065.43