

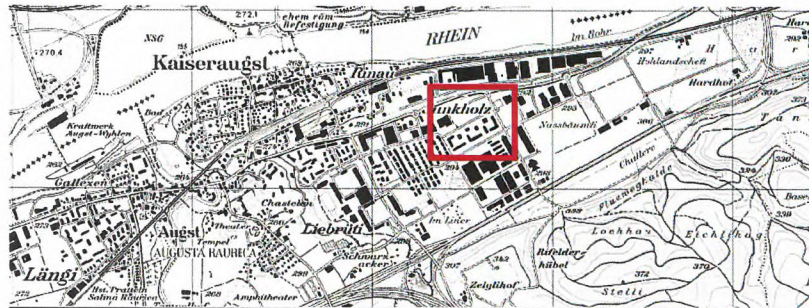
Gestaltungsplan «Wurmisweg West»

gemäss § 21 BauG

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1 : 1'000

Übersichtsplan 1 : 25'000



Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2019

Mitwirkungsbericht vom 14. Oktober 2019

Öffentliche Auflage vom 12. März bis 28. April 2020

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Mai 2020

Die Gemeindepräsidentin

Françoise Moser

Der Gemeindeschreiber

Rolf Dunkel

Genehmigung:

20. September 2018 / 20. September 2019 / 4. März 2020

Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 13. August 2020

Der Generalsekretär:



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	4
§ 4 Detailplanungsbereich, Etappierung; Anforderung an Überbauung; Erschliessungserfordernis	4
2. Überbauung / Baufelder	5
§ 5 Nutzung; Ausnutzung; Nutzungsverteilung; Nutzungsübertragung	5
§ 6 Baufelder; Anordnung	6
§ 7 Abstände; anbaupflichtige Baulinie; Gebäudelänge	7
§ 8 Dachform; Gebäude- und Firsthöhe; Begrünung Flachdächer; Retention	7
§ 9 Material- und Farbwahl	8
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	8
§ 10 Gartenbereich; Umgebungsplan	8
§ 11 Hof / Spielplatz; öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)	9
§ 12 Baumstandorte; Vernetzungskorridor; Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen; ökologische Barrieren	9
4. Lärmschutz	11
§ 13 Lärmschutz; Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen	11
5. Erschliessung und Parkierung	12
§ 14 Erschliessung; Kreisel; Strassen; Etappierung	12
§ 15 Zufahrten und Parkierung; Zweiradabstellplätze	13
§ 16 Öffentlicher und halbprivater Durchgang; Eigentum, Unterhalt; Anmerkung	15
6. Energie	16
§ 17 Energiekonzept	16
7. Gemeinsame Ausstattung	16
§ 18 Kehrachtsammelplätze	16
8. Schlussbestimmungen	17
§ 19 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	17

Abkürzungen: BauG Baugesetz
 BauV Bauverordnung

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

1. Einleitung

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

Rahmenbedingungen für eine identitätsbildende Überbauung zu schaffen,

- die einen wirksamen Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen gewährleistet,
- die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist,
- die gut etappierbar ist.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:1'000 festgelegten Perimeter.

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 1'000 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

1. Einleitung

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

Rahmenbedingungen für eine identitätsbildende Überbauung zu schaffen,

- die einen wirksamen Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen gewährleistet,
- die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität **in einem eigenständigen, gut ablesbaren Quartier** aufweist,
- **die eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume aufweist,**
- **der Aussenraum hat einen Begegnungsort sowie einen zentralen Spielplatz im Umfeld des geplanten Kindergartens zu umfassen.**
- **die siedlungsorientiert gestaltete Strassenräume aufweisen,**
- die gut etappierbar ist.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:1'000 festgelegten Perimeter.

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 1'000 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

³ Das Richtprojekt (Stand 24. 09. 2019) dient der Qualitätssicherung bei der Beurteilung von Bauprojekten.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005**§ 3** Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan Kaiseraugst. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Raumplanungsrechts.

§ 4 Detailplanungsbereich / Etappierung, Anforderung an Überbauung, Erschliessungserfordernis

¹ Ein Detailplanungsbereich umfasst das im Situationsplan bezeichnete Areal inklusive der Erschliessungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Grünraumes. Das Baufeld für öffentliche Nutzungen (Kindergartenareal) ist vom Detailplanungsbereich 2 ausgenommen. Bei Baueingaben ist ein Überbauungskonzept für den entsprechenden Detailplanungsbereich zu erbringen. Dieses hat verbindliche Angaben zum Regelungsbedarf (Erschliessung, Parkierung, Dienstbarkeiten usw.) und zur Bruttogeschossfläche zu enthalten.

² Die einzelnen Bauvorhaben müssen die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen¹ erfüllen.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)**§ 3** Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan Kaiseraugst. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Raumplanungsrechts.

§ 4 Detailplanungsbereich / Etappierung, **Qualitätssicherung**, Erschliessungserfordernis

¹ Ein Detailplanungsbereich umfasst das im Situationsplan bezeichnete Areal inklusive der Erschliessungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Grünraumes. Das Baufeld für öffentliche Nutzungen (Kindergartenareal) ist vom Detailplanungsbereich 2 ausgenommen. Bei Baueingaben ist ein Überbauungskonzept für den entsprechenden Detailplanungsbereich zu erbringen. Dieses hat verbindliche Angaben zum Regelungsbedarf (Erschliessung, Parkierung, Dienstbarkeiten usw.) und zur Bruttogeschossfläche zu enthalten.

~~² Die einzelnen Bauvorhaben müssen die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen¹ erfüllen.~~

² bis **Bei der Beurteilung von Bauprojekten sind folgende Merkmale des Richtprojekts / Freiraumkonzepts zu beachten:**

- **geschlossene Bebauung als Lärmschutz entlang der Landstrasse (Baufeld 10)**
- **offene Bebauung mit Akzentbauten im Zentrum (Baufelder 6 und 9)**
- **Verzahnung der Aussenräume**
- **differenzierte Gestaltung der Innenhöfe**
- **Gestaltung der Quartierstrassen und Wege als Begegnungsorte.**

¹ Gemäss §§ 39 BauV

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

³ Bauten in den Detailplanungsbereichen 6 und 9 sind nur zulässig, wenn die Erschliessung über den Kreisel Landstrasse K292 - Wurmisweg erfolgt.

2. Überbauung / Baufelder**§ 5** Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Nutzungsübertragungen

¹ Zulässig sind die in der Bau- und Nutzungsordnung § 8 Abs. 1 beschriebenen Nutzungen.

In den Baufeldern „Arbeiten“ sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

In den Baufeldern „Wohnen“ ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Im Baufeld „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, sind Parkieranlagen für nicht im Gestaltungsplangebiet angesiedelte Arbeitsstätten zulässig. Die über den Pflichtbedarf des Baufelds „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, hinausgehenden Parkplätze sind grundbuchlich an den berechtigten Betrieb zu binden. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

² Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 84'000 m². Davon sind in den Baubereichen „Wohnen“ mindestens 24'000 m² BGF und maximal 36'000 m² BGF zu realisieren.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

³ Bauten in den Detailplanungsbereichen **3, 6, und 9 und 10** sind nur zulässig, wenn die Erschliessung über den Kreisel Landstrasse K292 - Wurmisweg erfolgt.

2. Überbauung / Baufelder**§ 5** Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Nutzungsübertragungen

¹ Zulässig sind die in der Bau- und Nutzungsordnung § 8 Abs. 1 beschriebenen Nutzungen.

In den Baufeldern „Arbeiten“ sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

In den Baufeldern „Wohnen“ ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig.

~~Im Baufeld „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, sind Parkieranlagen für nicht im Gestaltungsplangebiet angesiedelte Arbeitsstätten zulässig. Die über den Pflichtbedarf des Baufelds „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, hinausgehenden Parkplätze sind grundbuchlich an den berechtigten Betrieb zu binden. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.~~

² Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine **anrechenbare Brutto-Geschossfläche (BaGF)** von maximal **84'000 97'373** m². Davon sind in den Baubereichen „**Wohnen Arbeiten**“ mindestens **24'000 14'000** m² **BaGF** und maximal **36'000 27'500** m² **BaGF** zu realisieren. **In den Detailplanungsbereichen 6, 9 und 10 sind maximal 32'750 m² aGF zulässig.**

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

³ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche:

Detailplanungsbereich	BGF
Wohnen:	
1, 4 und 7	je 5'500 m ²
2, 5 und 8	je 6'500 m ²
Arbeiten:	
3, 6 und 9	insgesamt 47'600 m ²
Öffentliche Nutzungen	400 m ²
Total	84'000 m ²

⁴ Sollen die den einzelnen Detailplanungsbereichen zustehenden Nutzungsmöglichkeiten auf andere Detailplanungsbereiche übertragen werden, ist dies im Baugesuch zu beantragen und in der Baubewilligung festzuhalten.

§ 6 Baufelder, Anordnung

¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.²

² Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

² Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 21 BauV zulässig.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

³ Die **Ausnutzung** verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche:

Detailplanungsbereich	BaGF
Wohnen:	
1, 4 und 7	je 5'500 m ²
2, 5 und 8	je 6'500 m ²
6	14'200 13'200 m²
9	11'981 10'750 m²
10	9'300 8'800 m²
Arbeiten:	
3, 6 und 9	insgesamt 47'600 27'500 m²
Öffentliche Nutzungen	400 1'123 m²
Total	84'000 97'373 m²

⁴ Sollen die den einzelnen Detailplanungsbereichen zustehenden Nutzungsmöglichkeiten auf andere Detailplanungsbereiche übertragen werden, ist dies im Baugesuch zu beantragen und in der Baubewilligung festzuhalten.

§ 6 Baufelder, Anordnung

¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.²

In den Baufeldern 6 und 9 hat die Bebauung aus mindestens je drei solitären Baukörpern zu bestehen.

² Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005**§ 7** Abstände, anbaupflichtige Baulinie, Gebäudelänge

¹ Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die hygienischen, feuerpolizeilichen oder architektonischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist eine genügende Besonnung zu gewährleisten, massgebend ist der mittlere Wintertag. Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 6 sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 20m zu erstellen.

² Die Gebäudefluchten sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen. Auf mindestens 60% der Länge der Baulinie besteht im Endzustand eine Anbaupflicht.

³ Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

§ 8 Dachform, Gebäude- und Firsthöhe, Begrünung Flachdächer, Retention

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.

² Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden durch die im Situationsplan definierten Höhenkoten bestimmt. Gebäude dürfen diese Höhenkoten mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Dachfläche nicht durchstossen.

³ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer und begrünte Innenhöfe sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten. Als Substrat ist möglichst autochthoner Rheinschotter zu verwenden.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)**§ 7** Abstände, anbaupflichtige Baulinie, Gebäudelänge

¹ Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die hygienischen, feuerpolizeilichen oder architektonischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist eine genügende Besonnung zu gewährleisten, massgebend ist der mittlere Wintertag. ~~Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 6 sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 20m zu erstellen.~~

² Die Gebäudefluchten sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen. Auf mindestens 60% der Länge der Baulinie besteht im Endzustand eine Anbaupflicht.

³ Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

§ 8 Dachform, Gebäude- und Firsthöhe, Begrünung Flachdächer, Retention

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.

² Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden durch die im Situationsplan definierten Höhenkoten bestimmt. Gebäude dürfen diese Höhenkoten mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Dachfläche nicht durchstossen.

³ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer und begrünte Innenhöfe sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten. Als Substrat ist möglichst autochthoner Rheinschotter zu verwenden.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die Substrate der begrünten Dächer (min. 0.20m) und Innenhöfe mit grösstmöglichem Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserableitungssystemen zu versehen.

§ 9 Material und Farbwahl

¹ Die einzelnen Detailplanungsbereiche haben sich durch ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild und/oder durch eine differenzierte Materialwahl auszuzeichnen.

3. Aussenraumgestaltung**§ 10 Gartenbereich, Umgebungsplan**

¹ Der Gartenbereich darf nur mit Fusswegen und einer der Gartenpflege dienenden Notzufahrt von 3,50m Breite (Feuerwehr) beansprucht werden. Die Beläge der Fusswege und Zufahrten sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Das Trasse der Notzufahrt darf für unterirdische Leitungen genutzt werden. Kleinbauten sind zulässig.

² Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung:

- der Erschliessung (quartierinterne Fusswege, Plätze, offene Parkplätze, Zweiradabstellanlagen usw.)
- des Hofbereiches und des Gartenbereiches bei Wohnüberbauungen (Freizeitanlage, Spielfläche, Bepflanzung usw.)
- der ökologischen Ausgleichsfläche

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die Substrate der begrünten Dächer (min. 0.20m) und Innenhöfe mit grösstmöglichem Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserableitungssystemen zu versehen.

§ 9 Material und Farbwahl

¹ Die einzelnen Detailplanungsbereiche haben sich durch ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild und/oder durch eine differenzierte Materialwahl auszuzeichnen.

3. Aussenraumgestaltung**§ 10 Gartenbereich, Umgebungsplan**

¹ Der Gartenbereich darf nur mit Fusswegen und einer der Gartenpflege dienenden Notzufahrt von 3,50m Breite (Feuerwehr) beansprucht werden. Die Beläge der Fusswege und Zufahrten sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Das Trasse der Notzufahrt darf für unterirdische Leitungen genutzt werden. Kleinbauten sind zulässig.

² Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung:

- der Erschliessung (quartierinterne Fusswege, Plätze, offene Parkplätze, Zweiradabstellanlagen usw.)
- des Hofbereiches und des Gartenbereiches bei Wohnüberbauungen (Freizeitanlage, Spielfläche, Bepflanzung usw.)
- der ökologischen Ausgleichsfläche

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

- der Regenwasserretention und der Dachbegrünung
- der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Elektro -Verteilkästen usw.)
- der Terrainmodellierung und von Stützmauern.

§ 11 Hof / Spielplatz, Öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)

¹ In den dem Wohnen dienenden Baubereichen ist pro Detailplanungsbereich ein den Bewohnern als Freizeitanlage und Spielplatz dienender Hof von mindestens 800m² Fläche zu gestalten. Pro Baufeld sind die Höfe der benachbarten Detailplanungsbereiche als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

² Der im Situationsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Grünraum ist als Parkanlage zu gestalten. Bei der Realisierung der Detailplanungsbereichen 2, 5 und 8 ist jeweils das entsprechende Teilstück der Parkanlage zu erstellen. Kleinbauten sind zulässig.

§ 12 Baumstandorte, Vernetzungskorridor, Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen, Ökologische Barrieren

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Baumstandorte entlang der Landstrasse K292 sind zum Zeitpunkt des Baus von Parkierungsanlagen der jeweiligen Detailplanungsbereiche 3, 6 und 9 zu

Beantragte neue Fassung (**Änderungen sind rot dargestellt**)

- der Regenwasserretention und der Dachbegrünung
- der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Elektro -Verteilkästen usw.)
- **der Abgrenzung von privaten Aussenräume mit einer Strauchbepflanzung**
- der Terrainmodellierung und von Stützmauern.

§ 11 Hof / Spielplatz, Öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)

¹ In den dem Wohnen dienenden Baubereichen ist pro Detailplanungsbereich ein den Bewohnern als Freizeitanlage und Spielplatz (**Detailplanungsbereiche 1, 2, 4, 5, 7 und 8**) **respektive als Begegnungszone (Detailplanungsbereiche 6 und 9) der Freizeit und der Erholung gemäss Freiraumtypologie (Richtprojekt)** dienender Hof von mindestens 800 m² Fläche zu gestalten. **Die Ausstattung und die differenzierte Bepflanzung definieren die Zuweisung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche.** Pro Baufeld sind die Höfe der benachbarten Detailplanungsbereiche als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

² Der im Situationsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Grünraum ist als Parkanlage, **Begegnungsort mit zentralem Spielplatz**, zu gestalten. ~~Bei der Realisierung der Detailplanungsbereichen 2, 5 und 8 ist jeweils das entsprechende Teilstück der Parkanlage zu erstellen.~~ Kleinbauten sind zulässig.

§ 12 Baumstandorte, Vernetzungskorridor, Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen, Ökologische Barrieren

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Baumstandorte entlang der Landstrasse K292 sind zum Zeitpunkt **der Überbauung des Baus**

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

bepflanzen. Die Gestaltung und die Wahl der Baumart erfolgen in Absprache mit Gemeinde und Kanton im Baugesuchsverfahren.

² Die im Situationsplan eingezeichneten Vernetzungskorridore sind nach den Richtlinien des Grünkonzeptes der Gemeinde als Ruderalflächen herzurichten und durch die Grundeigentümer ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) herzurichten.

Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen und Lebhägen gegenüber Wohngebäuden abzudecken. Pro Abstellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

Für Zufahrten ist ein Hartbelag zulässig. Die notwendigen Klein- und Tiefbauten (§ 18 ABauV)³ sind zulässig.

(Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV))

⁴ Ökologische Barrieren wie Stützmauern und Zäune sind in der Regel nicht zulässig. Wo diese unumgänglich sind, müssen sie mit geeigneten Massnahmen ökologisch durchlässig gestaltet werden.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

~~von Parkierungsanlagen~~ der jeweiligen Detailplanungsbereiche 3, 6 und **10 9** zu bepflanzen. Die Gestaltung und die Wahl der Baumart erfolgen in Absprache mit Gemeinde und Kanton im Baugesuchsverfahren.

² Die im Situationsplan eingezeichneten Vernetzungskorridore sind nach den Richtlinien des Grünkonzeptes der Gemeinde als Ruderalflächen herzurichten und durch die Grundeigentümer ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) herzurichten.

Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen und Lebhägen gegenüber Wohngebäuden abzudecken. Pro Abstellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

Für Zufahrten ist ein Hartbelag zulässig. Die notwendigen Klein- und Tiefbauten (§ 18 ABauV)³ sind zulässig.

(Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV))

⁴ Ökologische Barrieren wie Stützmauern und Zäune sind in der Regel nicht zulässig. Wo diese unumgänglich sind, müssen sie mit geeigneten Massnahmen ökologisch durchlässig gestaltet werden.

³ Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV)

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

4. Lärmschutz**§ 13** Lärmschutz, Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Lärmschutzmassnahmen zu treffen, so dass lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über für die Lüftung ausreichend grosse Fenster verfügen, vor welcher die Summe aller Dämpfungen (Abstandsämpfung, Aspektwinkelreduktion, Hindernisdämpfung usw.) - bezogen auf den Quellenwert - gegenüber dem Wurmisweg mindestens 14.8 dB(A) beträgt.

Gegenüber dem Werkareal der Hoffmann-LaRoche AG ist auf der südlichen Baufeldgrenze eine Dämpfung von 2.5 dB(A) (z.B. mittels Aspektwinkelreduktion auf 100°) nachzuweisen.

² Betriebsnotwendige Wohnungen in den Detailplanungsbereichen 3, 6 und 9 sind so anzuordnen, dass keine lärmempfindlichen Räume Richtung Landstrasse orientiert werden.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

4. Lärmschutz**§ 13** Lärmschutz, Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Lärmschutzmassnahmen zu treffen, so dass lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über für die Lüftung ausreichend grosse Fenster verfügen, vor welcher die Summe aller Dämpfungen (Abstandsämpfung, Aspektwinkelreduktion, Hindernisdämpfung usw.) - bezogen auf den Quellenwert - gegenüber dem Wurmisweg mindestens 14.8 dB(A) beträgt.

Gegenüber dem Werkareal der Hoffmann-LaRoche AG ist auf der südlichen Baufeldgrenze eine Dämpfung von 2.5 dB(A) (z.B. mittels Aspektwinkelreduktion auf 100°) nachzuweisen.

¹ bis **Gegenüber der Landstrasse ist für Wohnnutzungen eine Dämpfung von mindestens 23 dB(A) und für Arbeitsnutzungen eine Dämpfung von 17 dB(A) nachzuweisen. Es dürfen keine Wohnräume geplant werden, welche rein in Richtung des Industriegebiets am Rhein orientiert sind. Im Detailplanungsbereich 10 ist längs der Landstrasse K292 eine mindestens bis o.K. Dachkonstruktion 306.50 m. ü. M., geschlossene Bebauung zu realisieren.**

² **Gegenüber der Landstrasse ist für Arbeitsnutzungen eine Dämpfung von 17 dB(A) nachzuweisen.** Betriebsnotwendige Wohnungen in den Detailplanungsbereichen 3, 6 und 9 sind so anzuordnen, dass keine lärmempfindlichen Räume Richtung Landstrasse orientiert werden.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

³ Im Sinne der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 Lärmschutz-Verordnung) kann der Gemeinderat für einzelne Räume - insbesondere während Überbauungsetappen - auch eine geringere Dämpfung akzeptieren. Die Unverhältnismässigkeit der für einen Schutz nach Abs. 1 erforderlichen Massnahmen ist mit dem Baugesuch zu begründen. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten.

5. Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung Wohnnutzung, Arbeitsnutzung, Kreisel Landstrasse K292 / Wurmisweg, Strassen, Etappierung

¹ Die Baufelder für die Wohnnutzung werden über eine neue Erschliessungsstrasse ab dem Junkholzweg sowie über den Asphofweg erschlossen.

² Der Detailplanungsbereich 3 kann bis zur Erstellung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg provisorisch über den Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg erschlossen werden. Es ist jederzeit ein Wendepplatz für 10-m Lastwagen sicherzustellen. Die genaue Lage wird im Rahmen der jeweiligen Bauetappe im Bauprojekt festgelegt und ist im Grundbuch einzutragen.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

³ Im Sinne der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 Lärmschutz-Verordnung) **sind stärker belastete Zweitfenster zulässig und kann** der Gemeinderat **kann** für einzelne Räume - insbesondere während Überbauungsetappen - auch eine geringere Dämpfung akzeptieren. Die Unverhältnismässigkeit der für einen Schutz nach Abs. 1 erforderlichen Massnahmen ist mit dem Baugesuch zu begründen. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten.

5. Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung **Detailplanungsbereiche 1,2, 4, 5, 7 und 8, Detailplanungsbereiche 3, 6, 9 und 10**, Strassen, Etappierung

¹ Die ~~Baufelder für die Wohnnutzung~~ **Detailplanungsbereiche 1,2, 4, 5, 7 und 8** werden über ~~eine neue die~~ Erschliessungsstrasse **Weidenweg** ab dem ~~Junkholzweg~~ **Wurmisweg** sowie über den Asphofweg erschlossen. **Es ist jederzeit ein Wendepplatz für 8-m Lastwagen sicherzustellen. Die genaue Lage wird im Rahmen der jeweiligen Bauetappe im Bauprojekt festgelegt und ist grundbuchlich sicherzustellen.**

² ~~Die Der~~ Detailplanungsbereiche 3, **6, 9 und 10 werden über den Kreisel Landstrasse K292 / Wurmisweg erschlossen. kann bis zur Erstellung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg provisorisch über den Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg erschlossen werden. Es ist jederzeit ein Wendepplatz für 10-m Lastwagen sicherzustellen. Die genaue Lage wird im Rahmen der jeweiligen Bauetappe im Bauprojekt festgelegt und ist **grundbuchlich sicherzustellen im Grundbuch einzutragen.****

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

Nach der Realisierung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg ist die provisorische Zufahrt zum Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg aufzuheben und der im Situationsplan bezeichnete Wendeplatz zu erstellen.

Die genaue Lage des Kreisels und der rückgebauten Landstrasse K292 ergibt sich aus dem definitiven Projekt.

Allenfalls daraus resultierende geringfügige Korrekturen (Geometrie Erschliessungsstrasse, Korrektur Baubereich 9 usw.) werden ohne formelle Anpassung im Gestaltungsplan übernommen.

³ Die im Situationsplan mit Strassenlinien versehenen Erschliessungsstrassen sind öffentlich. Für diese Strassenflächen besteht das Enteignungsrecht (vgl. § 132 BauG).

⁴ Bei einer Etappierung des Strassenbaus ist jeweils eine genügende Wendemöglichkeit (Kehrichtwagen) sicherzustellen.

§ 15 Zufahrten und Parkierung Wohnnutzung Parkierung Arbeitsnutzung, Zweiradabstellplätze

¹ Pro Baubereich Wohnnutzung besteht je eine Zufahrt ab dem Asphofweg (Detailplanungsbereiche 1, 4 + 7) oder dem verlängerten Junkholzweg (Detailplanungsbereiche 2, 5 + 8) zu jeweils einer gemeinsamen, durchgehender Autoeinstellhalle (Detailplanungsbereiche 1/2, 4/5 + 7/8). Die Zufahrten zu den Autoeinstellhallen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt sind. 70% der Abstellplätze für die Bewohner sind

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

^{2 bis} Die Zufahrt aus den Baufeldern 3, 6 und 9 kann zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses auf der K 292 dosiert werden. Die entsprechenden Vorrichtungen sind in Absprache mit dem Kanton vorzubereiten.

~~Nach der Realisierung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg ist die provisorische Zufahrt zum Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg aufzuheben und der im Situationsplan bezeichnete Wendeplatz zu erstellen.~~

~~Die genaue Lage des Kreisels und der rückgebauten Landstrasse K292 ergibt sich aus dem definitiven Projekt.~~

~~Allenfalls daraus resultierende geringfügige Korrekturen (Geometrie Erschliessungsstrasse, Korrektur Baubereich 9 usw.) werden ohne formelle Anpassung im Gestaltungsplan übernommen.~~

³ Die im Situationsplan mit Strassenlinien versehenen Erschliessungsstrassen sind öffentlich. Für diese Strassenflächen besteht das Enteignungsrecht (vgl. § 132 BauG).

⁴ Bei einer Etappierung des Strassenbaus ist jeweils eine genügende Wendemöglichkeit (Kehrichtwagen) sicherzustellen.

§ 15 Zufahrten und Parkierung Wohnnutzung **Detailplanungsbereiche 1,2, 4, 5, 7 und 8, Detailplanungsbereiche 6, 9 und 10 Bereich für Einstellhallen, Zweiradabstellplätze, Mobilitätskonzept**

¹ Pro Baubereich Wohnnutzung besteht je eine Zufahrt ab dem Asphofweg (Detailplanungsbereiche 1, 4 + 7) oder dem ~~verlängerten Junkholzweg~~ **Wurmisweg** (Detailplanungsbereiche 2, 5 + 8) zu jeweils einer gemeinsamen, durchgehenden Autoeinstellhalle (Detailplanungsbereiche 1/2, 4/5 + 7/8). Die Zufahrten zu den Autoeinstellhallen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt sind. 70% der Abstellplätze für die Bewohner sind

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

in den Autoeinstellhallen zu realisieren, die restlichen 30% und die Besucherparkplätze können oberirdisch nachgewiesen werden

² Das im Situationsplan bezeichnete Baufeld für Parkierungsanlagen ist pro Detailplanungsbereich mit einer einheitlichen Parkierungslösung zu gestalten.

Die Offene Parkierungsanlagen sind mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung und einheimischen Bäumen gut in das Ortsbild einzupassen.

Offene, ebenerdige Parkplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Pro Detailplanungsbereich sind zwei Zufahrten zulässig.

³ Pro 50 m² aGF oder 6 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

in den Autoeinstellhallen zu realisieren, die restlichen 30% und die Besucherparkplätze können oberirdisch nachgewiesen werden.

~~2 Das im Situationsplan bezeichnete Baufeld für Parkierungsanlagen ist pro Detailplanungsbereich mit einer einheitlichen Parkierungslösung zu gestalten.~~

~~Die Offene Parkierungsanlagen sind mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung und einheimischen Bäumen gut in das Ortsbild einzupassen.~~

~~Offene, ebenerdige Parkplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.~~

~~Pro Detailplanungsbereich sind zwei Zufahrten zulässig.~~

^{2 bis} **Die erforderlichen Abstellplätze (Detailplanungsbereiche 6, 9 und 10) sind unter Terrain im Bereich für Einstellhallen zu erstellen. Entlang der Landstrasse K292 ist die maximale Kote o.K. gestaltetes Terrain von 296.50 m ü. M. (Detailplanungsbereich 3) respektive 298.50 m ü. M. (Detailplanungsbereich 10) einzuhalten. Die Besucherabstellplätze dürfen oberirdisch erstellt werden, sie sind zu bezeichnen. Die Ausgestaltung richtet sich nach § 12 Abs. 3 SNV. Die Zufahrten zu den Autoeinstellhallen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt sind.**

³ Pro 50 m² aGF oder 6 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen. **Die Zweiradabstellplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt, sowie mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.**

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

§ 16 öffentlicher Durchgang, halbprivater Durchgang, Eigentum Unterhalt, Anmerkung im Grundbuch

¹ Die genaue Lage der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Durchgänge (Fusswege) sowie der halbprivaten Durchgänge wird im Bauprojekt festgelegt.

² Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

³ Die Fusswege bleiben im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.

⁴ Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

⁴ Von den Bestimmungen zur Parkierung (§ 15 Abs. 1 – 3 dieser SNV) kann auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts abgewichen werden. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum eine Analyse der Erschliessung der betroffenen Grundstücke und Angaben zum bestehenden und erwarteten Verkehrsaufkommen, eine Massnahmenliste sowie Angaben zum Monitoring und Controlling. Der Bezug zwischen den Massnahmen und dem ausgewiesenen reduziertem Bedarf an Parkfeldern ist nachvollziehbar darzustellen.

Sobald Betriebe 50 oder mehr Arbeitsplätze erreichen, sind sie verpflichtet, ein Mobilitätsmanagement einzuführen.

⁵ Mindestens 5% der Abstellplätze sind für die Ausrüstung mit Ladestationen für Elektroautos und Elektrovelos vorzubereiten.

§ 16 öffentlicher Durchgang, halbprivater Durchgang, Eigentum Unterhalt, Anmerkung im Grundbuch

¹ Die genaue Lage der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Durchgänge (Fusswege) sowie der halbprivaten Durchgänge wird im Bauprojekt festgelegt.

² Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

³ Die Fusswege bleiben im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.

⁴ Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

6. Energie⁴**§ 17** Energiekonzept

Für die Detailplanungsbereiche ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

6. Energie⁴**§ 17** **Energieeffizientes Bauen**, Energiekonzept

¹ Für die Detailplanungsbereiche ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

² **Zur Sicherung eines rationellen Energieeinsatzes haben die Gebäude mindestens den Minergie[®]-Standard zu erreichen oder dürfen höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 4. Juli 2012 benötigen. Der Wärmebedarf für das Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken. Der erforderliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.**

³ **Neubauten sind an den Wärmeverbund Kaiseraugst anzuschliessen, sofern für den Anschluss im Vergleich zu anderen Wärmeerzeugungsformen kein Zusatzaufwand nachgewiesen wird und der Betreiber der Fernwärmanlage zeitgerecht genügend Kapazitäten zusichern kann.**

⁴ Vgl. auch § 54 BNO, Energieeffizienz; Abs.2: „In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht muss im Minimum die gleiche Energieeffizienz erreicht werden wie bei Arealüberbauungen.“

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

7. Gemeinsame Ausstattung**§ 18** Kehrichtsammelplätze

Im Bereich für Besucherparkplätze und ökologischen Ausgleich sind pro Baufeld genügend Containerstandplätze für Kehricht und Altpapier zu schaffen.

Die Kehrichtsammelplätze sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

8. Schlussbestimmungen**§ 19** Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung, Inkrafttreten Änderung
Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

³ Die Änderung des Gestaltungsplans tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Beantragte neue (Änderungen sind rot dargestellt)

7. Gemeinsame Ausstattung**§ 18** Kehrichtsammelplätze

Im Bereich für Besucherparkplätze und ökologischen Ausgleich sind pro Baufeld genügend Containerstandplätze für Kehricht und Altpapier zu schaffen.

Die Kehrichtsammelplätze sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

8. Schlussbestimmungen**§ 19** Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung, Inkrafttreten Änderung
Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

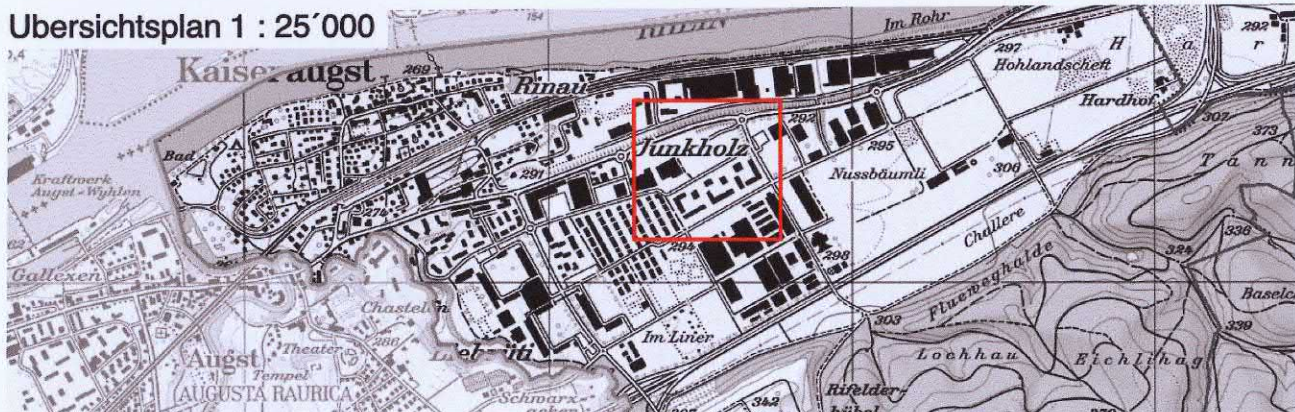
² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

³ Die Änderung des Gestaltungsplans tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.



TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST gemäss § 21 BauG

SITUATION MST: 1 : 1'000



Vorprüfungsbericht vom
Öffentliche Auflage vom
Beschlossen vom Gemeinderat am
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

Françoise Moser

Rolf Dunkel

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. August 2020

Der Generalsekretär:



LEGENDE

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 304.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 315.50 - 324.50 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterniveau-Garage
- Zufahrt Detailplanungsbereich 3
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Bereich für Einstellhallen max. Terrinkote im Bereich zur K292
- Gartenbereich
- Anbaupflichtige Baulinie
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Wendeplatz (Servitut)
- Aufhebung der Verbindung
- öffentlicher Durchgang
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Lärmschutz
- Perimeter
- Detailplanungsbereich / Etappierung (1-10) (Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt)

Informationsinhalt:

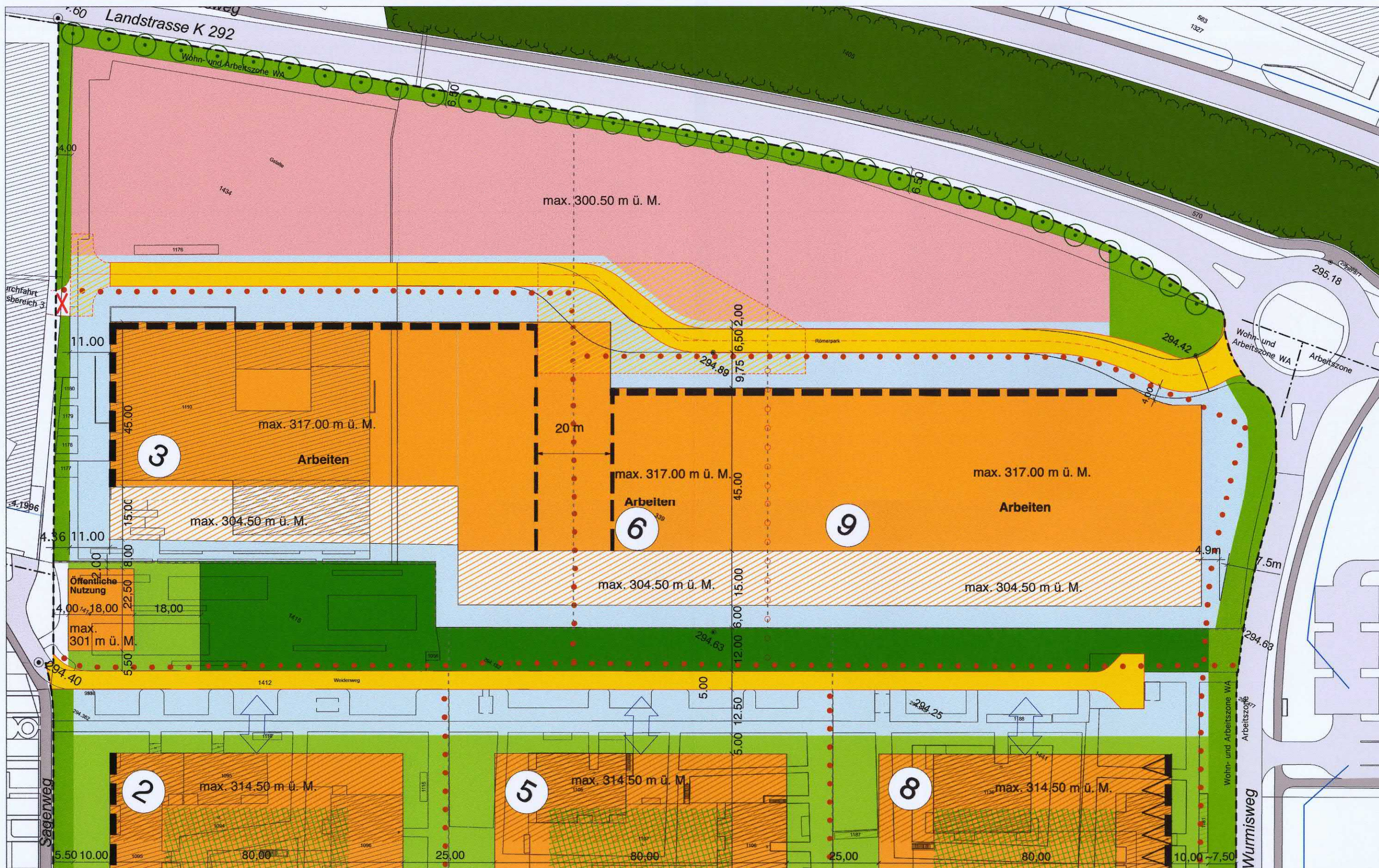
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Baumstandorte halbpriater Durchgang
- Bestehende Strassen / Gehwege
- Erschliessungsstrasse ES
- Wald und Waldgrenze gemäss § 6 AWaG
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie
- Öffentlicher Durchgang optional

Ersetzt im Bereich nördlich des Weidenwegs
den Gestaltungsplan vom 23. Februar 2015

Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Vom Gemeinderat beschlossen am: 23. Mai. 2005, 9. Juni. 2008 und 23. Februar 2015

Genehmigung Regierungsrat: 24. August 2005, 10. September 2008 und 6. Mai 2015



Änderung Gestaltungsplan





Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Wurmisweg West"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Änderung Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:1'000

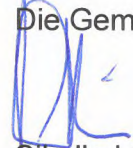
Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom 19. November 2014

Öffentliche Auflage vom 28. November – 27. Dezember 2014

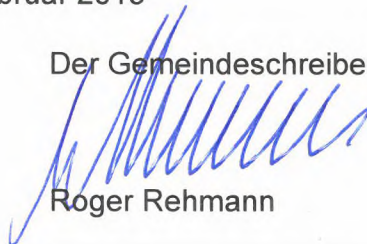
Beschlossen vom Gemeinderat am 23. Februar 2015

Die Gemeindepräsidentin:



Sibylle Lüthi

Der Gemeindeschreiber:



Roger Rehmann

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. Mai 2015

Der Generalsekretär:



	Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften Beschluss Gemeinderat: 9. Juni 2008	Zu genehmigende Änderung
	<i>Unzulässig sind:</i> a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen. b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden. c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden. d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien.	
5. Erschliessung und Parkierung § 15 Abs. 2 Parkierung Arbeitsnutzung	² Das im Situationsplan bezeichnete Baufeld für Parkierungsanlagen ist pro Detailplanungsbereich mit einer einheitlichen Parkierungslösung zu gestalten. Für zwei offene Abstellplätze ist im Baufeld für Parkierungsanlagen oder entlang der angrenzenden Erschliessungsstrasse ein Baum zu pflanzen. Für offene Parkplätze auf Parkgaragen oder Parkhäusern halbiert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Offene, ebenerdige Parkplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Pro Detailplanungsbereich ist eine Zufahrt zulässig.	² Das im Situationsplan bezeichnete Baufeld für Parkierungsanlagen ist pro Detailplanungsbereich mit einer einheitlichen Parkierungslösung zu gestalten. Die Parkierungsanlagen sind mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung und einheimischen Bäumen gut in das Ortsbild einzupassen. Offene, ebenerdige Parkplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Pro Detailplanungsbereich sind zwei Zufahrten zulässig.
8. Schlussbestimmungen § 19 Abs. 3 (neu) Inkrafttreten Änderung Gestaltungsplan		³ Die Änderung des Gestaltungsplans tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

	Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften Beschluss Gemeinderat: 9. Juni 2008	Zu genehmigende Änderung
2. Überbauung Baufelder		
§ 4 Detailplanungsbereich	¹ Ein Detailplanungsbereich umfasst das im Situationsplan bezeichnete Areal inklusive der Erschliessungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Grünraumes. Das Kindergartenareal ist vom Detailplanungsbereich 2 ausgenommen. Bei Baueingaben ist ein Überbauungskonzept für den entsprechenden Detailplanungsbereich zu erbringen. Dieses hat verbindliche Angaben zum Regelungsbedarf (Erschliessung, Parkierung, Dienstbarkeiten usw.) und zur Bruttogeschossfläche zu enthalten.	¹ Ein Detailplanungsbereich umfasst das im Situationsplan bezeichnete Areal inklusive der Erschliessungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Grünraumes. Das Baufeld für öffentliche Nutzungen ist vom Detailplanungsbereich 2 ausgenommen. Bei Baueingaben ist ein Überbauungskonzept für den entsprechenden Detailplanungsbereich zu erbringen. Dieses hat verbindliche Angaben zum Regelungsbedarf (Erschliessung, Parkierung, Dienstbarkeiten usw.) und zur Bruttogeschossfläche zu enthalten.
§ 5 Nutzung	¹ Zulässig sind die in der Bau- und Nutzungsordnung § 8 Abs. 1 beschriebenen Nutzungen. In den Baufeldern „Arbeiten“ sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. In den Baufeldern „Wohnen“ ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig. BNO § 8 Abs. 1 ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten für Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe, inkl. Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zugelassen. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf Grund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.	¹ Zulässig sind die in der Bau- und Nutzungsordnung § 8 Abs. 1 beschriebenen Nutzungen. In den Baufeldern „Arbeiten“ sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. In den Baufeldern „Wohnen“ ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Im Baufeld „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, sind Parkierungsanlagen für nicht im Gestaltungsplangebiet angesiedelte Arbeitsstätten zulässig. Die über den Pflichtbedarf des Baufelds „Arbeiten“, Detailplanungsbereich 9, hinausgehenden Parkplätze sind grundbuchlich an den berechtigten Betrieb zu binden. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

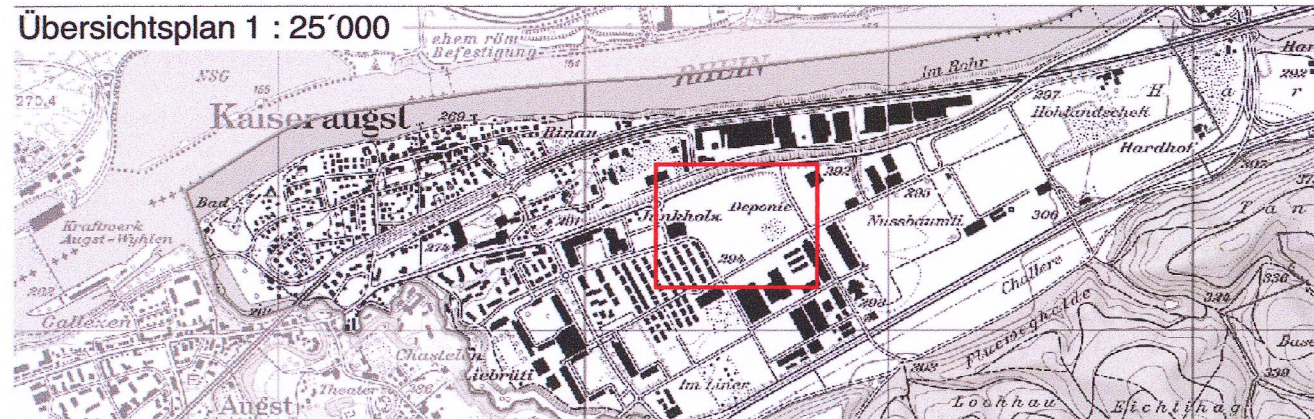
TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST

gemäss § 21 BauG

SITUATION MST: 1 : 1'000

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan 1 : 25'000



Vorprüfungsbericht vom 19. November 2014

Öffentliche Auflage vom 28. November bis 27. Dezember 2014

Beschluss vom Gemeinderat am 23. Februar 2015

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindevizepräsident:

Sibylle Lüthi

Roger Rehmann

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. Mai 2015

Der Generalsekretär:

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
16. Juni 2014 / 9. September 2014 / 27. Januar 2015 MP/TR

8032 ZÜRICH UND 5600 LENZBURG



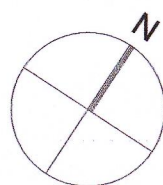
LEGENDE

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 304.50 m ü. M.
- max. 316.50 m ü. M.
max. 314.50 m ü. M.: maximale Höhenkote Baufeld in Meter ü. Meer
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Anbaupflichtige Baulinie aufgehoben
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- öffentlicher Durchgang
- Perimeter

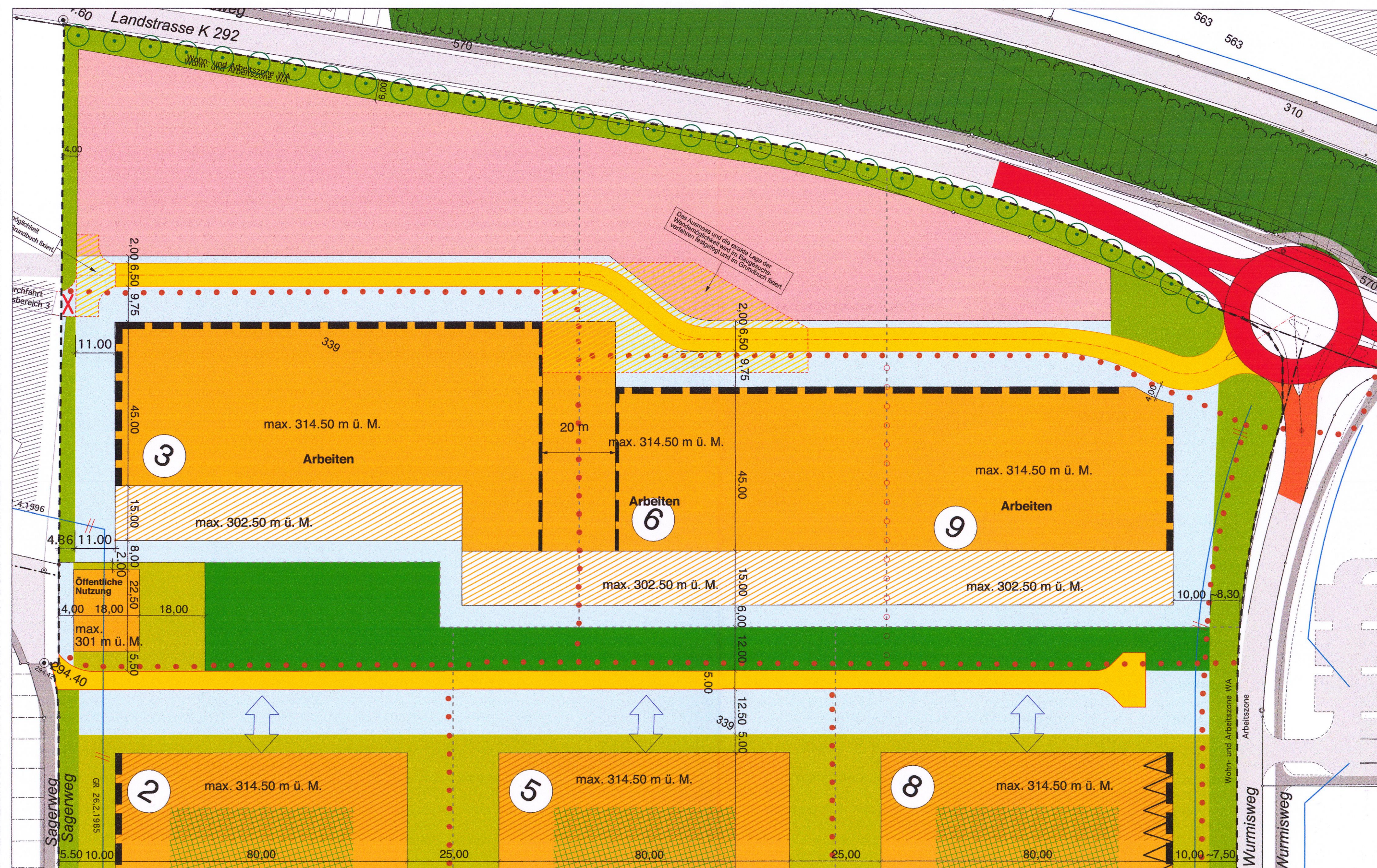
Informationsinhalt: Rechtskräftiger Gestaltungsplan

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 302.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 314.50 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterniveau-Garage
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Gartenbereich
- Baumstandorte
- Anbaupflichtige Baulinie
- Vorgeschriebener Gebäudeabstand (Die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt)
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Baulinie aufgehoben
- Aufhebung der Verbindung
- Wendeplatz (Servitut)
- öffentlicher / halprivater Durchgang
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Lärmschutz
- Detailplanungsbereich / Etappierung (1)-(9) (Die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt)
- Erschliessungsstrasse ES
- Öffentlicher Durchgang optional
- Wald und Waldgrenze gemäss § 5 Forstverordnung
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie

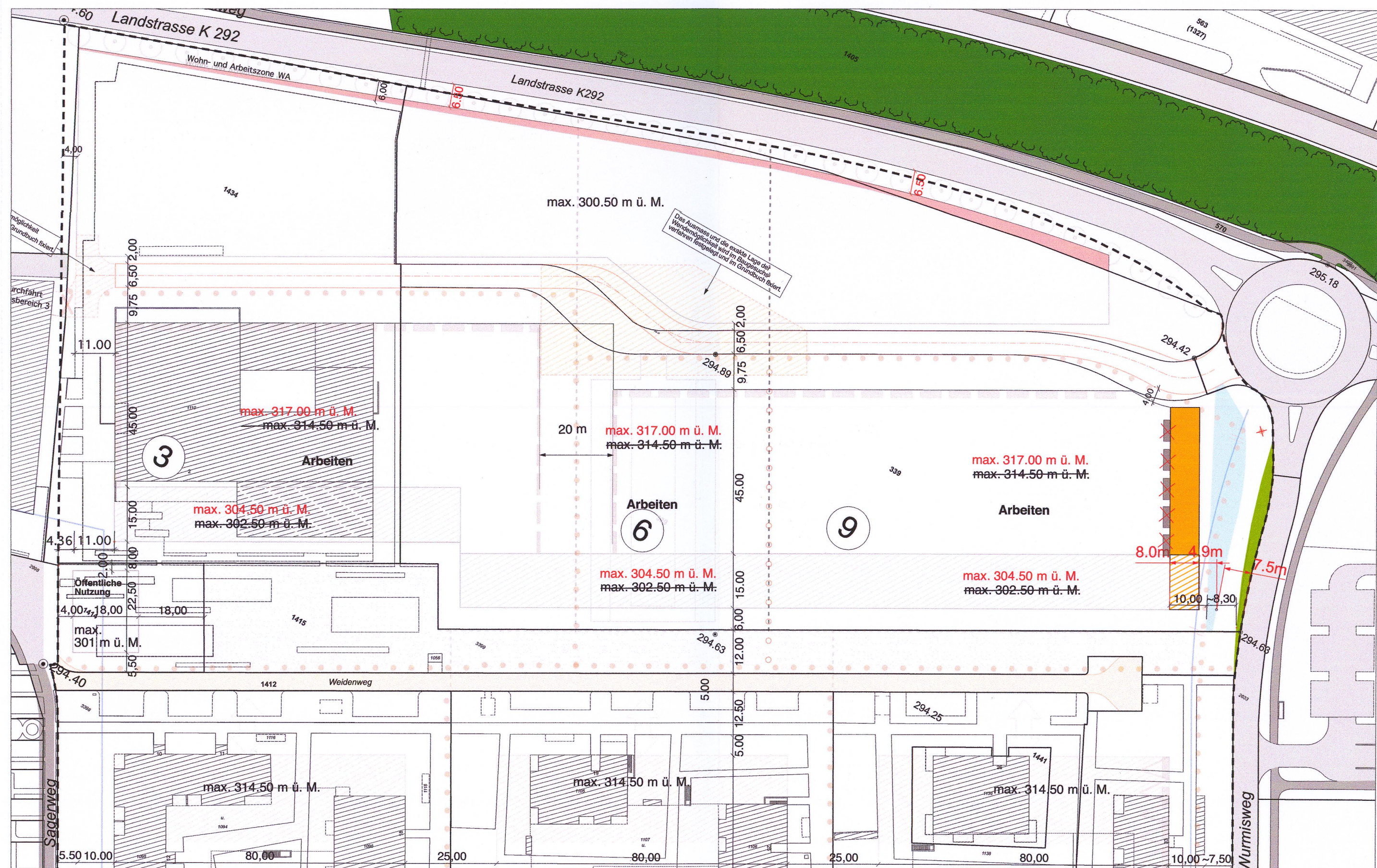


Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Vom Gemeinderat beschlossen am: 23. Mai 2005 und 9. Juni 2008, Genehmigung Regierungsrat: 24. August 2005, 10. September 2008



Änderung Gestaltungsplan



Gestaltungsplan "Wurmisweg West"

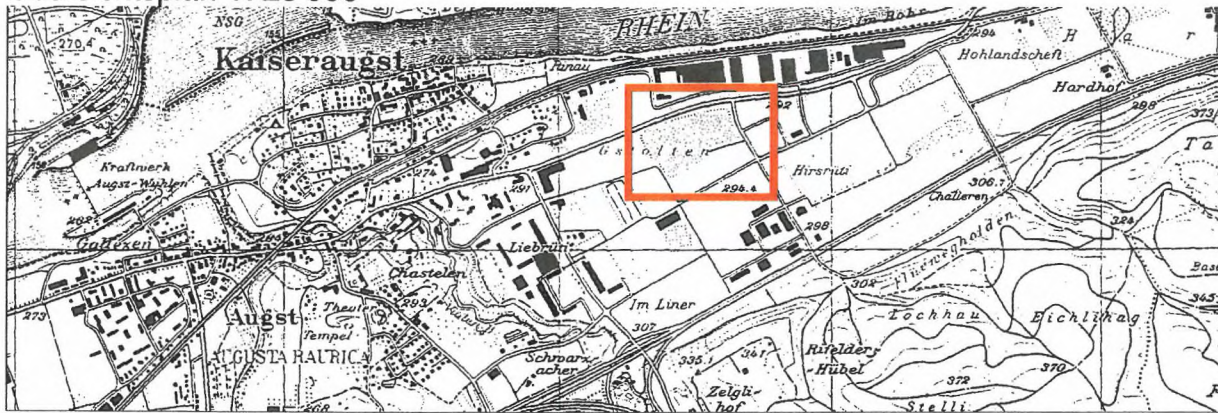
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:1'000

Übersichtsplan 1: 25'000



Mitwirkungsbericht vom 9. Juni 2008

Vorprüfungsbericht vom 17. April 2008

Öffentliche Auflage vom 28. April bis 28. Mai 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am 9. Juni 2008

Der Gemeindeammann:



Max Heller

Der Gemeindeschreiber:



Roger Rehmann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. September 2008

Der Staatsschreiber:

	Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften Beschluss Gemeinderat: 23. Mai 2005, Genehmigung Regierungsrat: 24. August 2005	Zu genehmigende Änderung																																		
2. Überbauung Baufelder § 5 Nutzungsverteilung	³ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche: <table><tr><td>Detailplanungsbereich</td><td>BGF</td></tr><tr><td>Wohnen:</td><td></td></tr><tr><td>1, 4 und 7</td><td>je 5'500 m²</td></tr><tr><td>2, 5 und 8</td><td>je 6'500 m²</td></tr><tr><td>Arbeiten:</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>14'600 m²</td></tr><tr><td>6 und 9</td><td>je 16'500 m²</td></tr><tr><td>Kindergarten</td><td>400 m²</td></tr><tr><td>Total</td><td>84'000 m²</td></tr></table>	Detailplanungsbereich	BGF	Wohnen:		1, 4 und 7	je 5'500 m ²	2, 5 und 8	je 6'500 m ²	Arbeiten:		3	14'600 m ²	6 und 9	je 16'500 m ²	Kindergarten	400 m ²	Total	84'000 m ²	³ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche: <table><tr><td>Detailplanungsbereich</td><td>BGF</td></tr><tr><td>Wohnen:</td><td></td></tr><tr><td>1, 4 und 7</td><td>je 5'500 m²</td></tr><tr><td>2, 5 und 8</td><td>je 6'500 m²</td></tr><tr><td>Arbeiten:</td><td></td></tr><tr><td>3, 6 und 9</td><td>insgesamt 47'600 m²</td></tr><tr><td>Öffentliche Nutzungen</td><td>400 m²</td></tr><tr><td>Total</td><td>84'000 m²</td></tr></table>	Detailplanungsbereich	BGF	Wohnen:		1, 4 und 7	je 5'500 m ²	2, 5 und 8	je 6'500 m ²	Arbeiten:		3, 6 und 9	insgesamt 47'600 m ²	Öffentliche Nutzungen	400 m ²	Total	84'000 m ²
Detailplanungsbereich	BGF																																			
Wohnen:																																				
1, 4 und 7	je 5'500 m ²																																			
2, 5 und 8	je 6'500 m ²																																			
Arbeiten:																																				
3	14'600 m ²																																			
6 und 9	je 16'500 m ²																																			
Kindergarten	400 m ²																																			
Total	84'000 m ²																																			
Detailplanungsbereich	BGF																																			
Wohnen:																																				
1, 4 und 7	je 5'500 m ²																																			
2, 5 und 8	je 6'500 m ²																																			
Arbeiten:																																				
3, 6 und 9	insgesamt 47'600 m ²																																			
Öffentliche Nutzungen	400 m ²																																			
Total	84'000 m ²																																			
§ 7 anbaupflichtige Baulinie	² Die Gebäudefluchten sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen. Auf mindestens 60% der Länge der Baulinie besteht eine Anbaupflicht.	² Die Gebäudefluchten sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen. Auf mindestens 60% der Länge der Baulinie besteht im Endzustand eine Anbaupflicht.																																		
§ 8 Retention	⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die Substrate der begrünten Dächer (min. 0.20m) und Innenhöfe (min. 1.20m) mit grösstmöglichem Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserableitungssystemen zu versehen.	⁴ Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die Substrate der begrünten Dächer (min. 0.20m) und Innenhöfe mit grösstmöglichem Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserableitungssystemen zu versehen.																																		

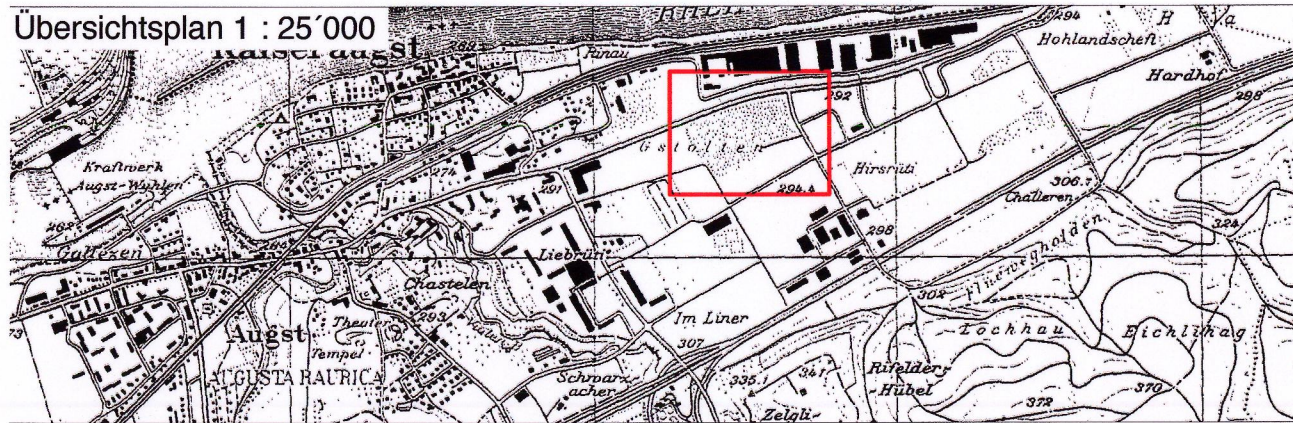
	Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften Beschluss Gemeinderat: 23. Mai 2005, Genehmigung Regierungsrat: 24. August 2005	Zu genehmigende Änderung
3. Aussenraumgestaltung § 12 Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen	³ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) herzurichten. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen und Lebhägen gegenüber Wohngebäuden abzudecken. Pro Abstellplatz ist ein Baum zu pflanzen. Für Zufahrten ist ein Hartbelag zulässig. Kleinbauten für Kehrtrichtersammelplätze und dergleichen sind zulässig.	³ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) herzurichten. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen und Lebhägen gegenüber Wohngebäuden abzudecken. Pro Abstellplatz ist ein Baum zu pflanzen. Für Zufahrten ist ein Hartbelag zulässig. Die notwendigen Klein- und Tiefbauten (§ 18 ABauV) sind zulässig.
5. Erschliessung und Parkierung § 15 Zweiradabstellplätze	³ Pro 50m² BGF oder 4 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.	³ Pro 50m² BGF oder 6 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SITUATION MST: 1 : 1'000



Vorprüfungsbericht vom 17. April 2008

Oeffentliche Auflage vom 28. April bis 28. Mai 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am 9. Juni 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Max Heller

Roger Rehmann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. September 2008

Der Staatsschreiber:

1. L.



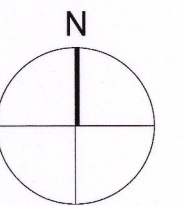
LEGENDE

Informationsinhalt:

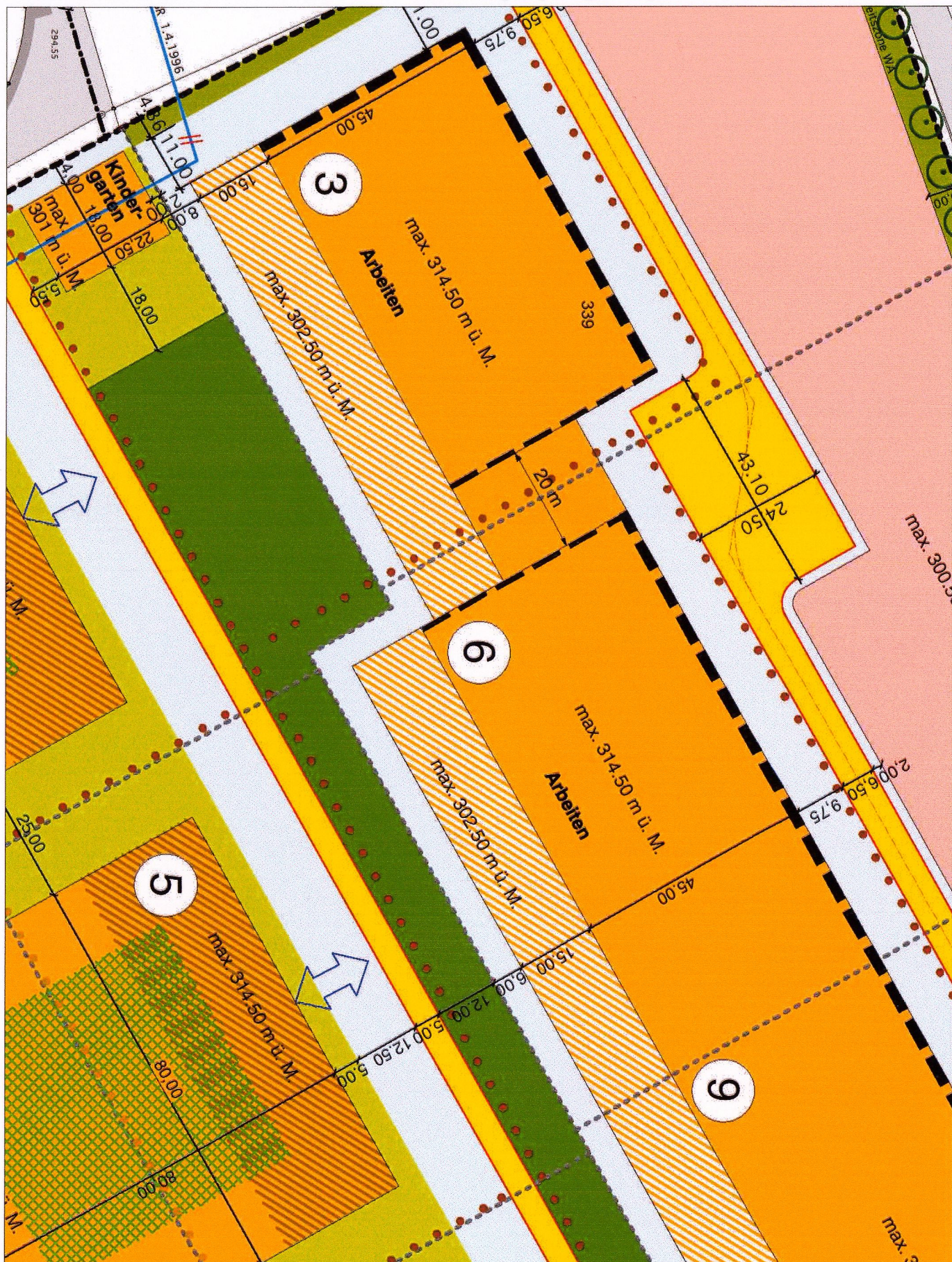
- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 302.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 314.50 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterniveau-Garage
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Gartenbereich
- Baumstandorte
- Anbaupflichtige Baulinie
- Vorgeschriebener Gebäudeabstand
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Baulinie aufgehoben
- Aufhebung der Verbindung
- öffentlicher / halbprivater Durchgang
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Perimeter
- Detailplanungsbereich / Etappierung ①-⑨
- Bestehende Strassen / Gehwege
- Erschliessungsstrasse ES
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie
- Öffentlicher Durchgang optional

Genehmigungsinhalt:

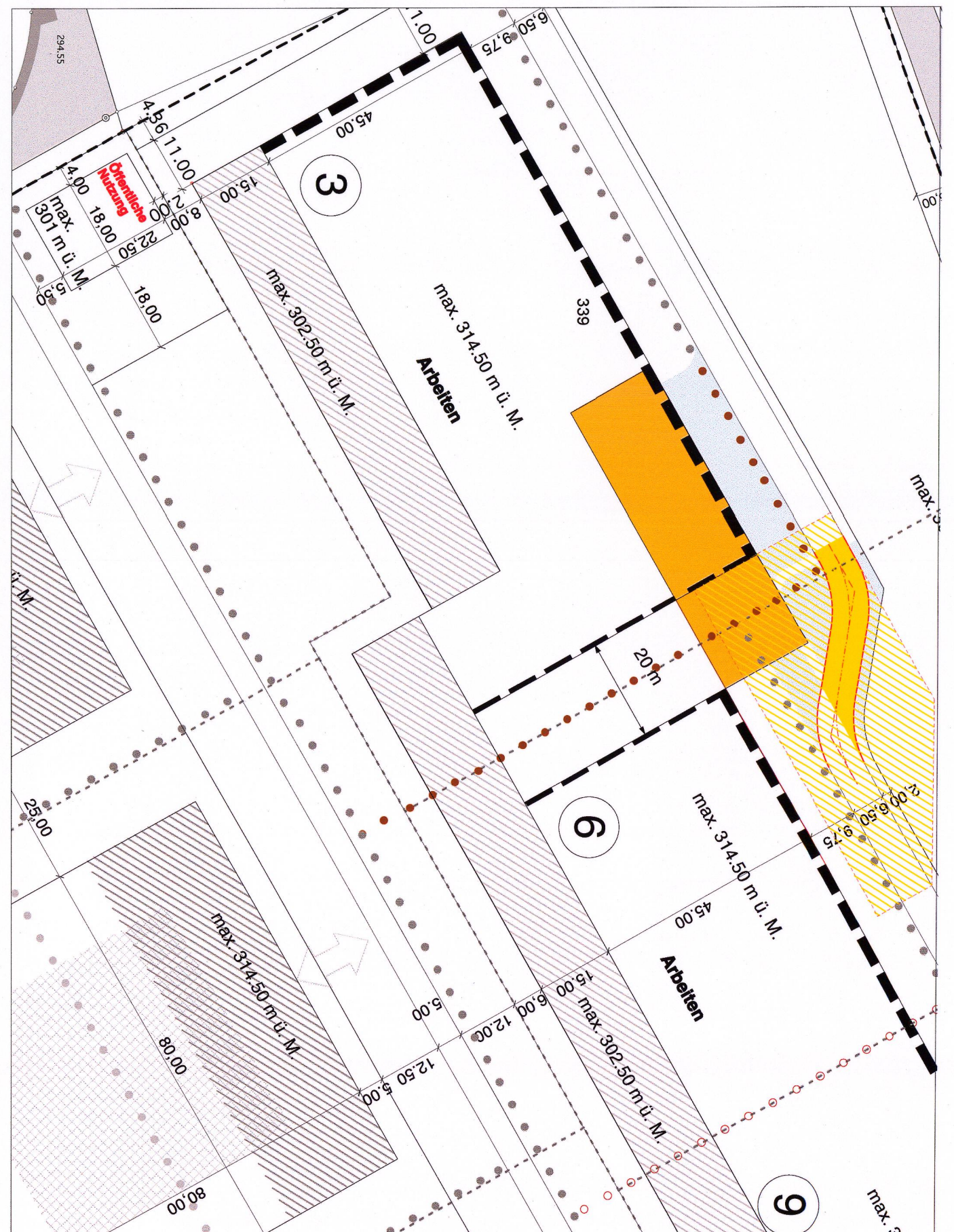
- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Anbaupflichtige Baulinie
- Vorgeschriebener Gebäudeabstand (Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt)
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Bereich für Wendeplatz (Die genaue Lage der Wendeanlage (SN 640 052, Typ 13) wird im Baugesuchsverfahren festgelegt und im Grundbuch fixiert.)
- öffentlicher Durchgang
- Detailplanungsbereich / Etappierung ①-⑨ (Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt)



Rechtskräftiger Gestaltungsplan
Beschluss Gemeinderat: 23. Mai 2005, Genehmigung Regierungsrat: 24. August 2005



Änderung Gestaltungsplan





Gestaltungsplan "Wurmisweg West"

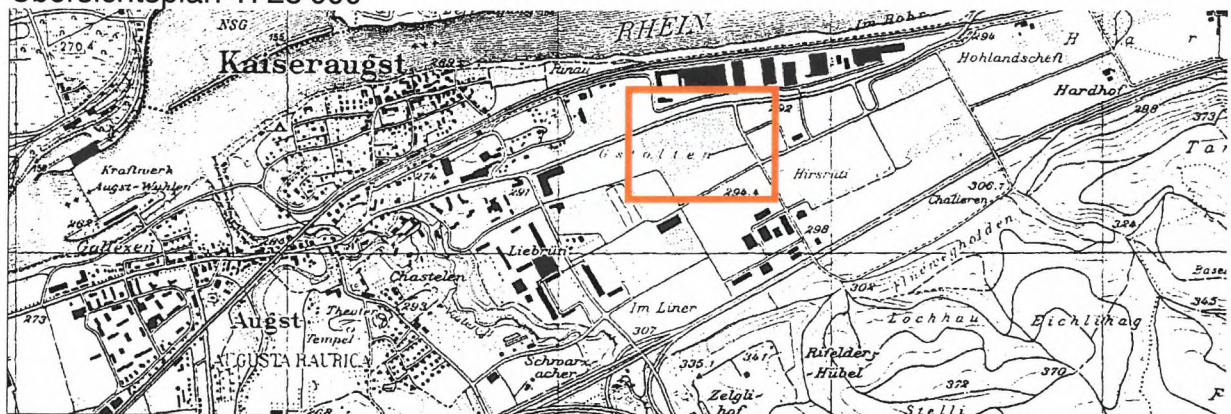
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:1'000

Übersichtsplan 1: 25'000



Mitwirkungsbericht vom 17. Mai 2005

Vorprüfungsbericht vom 24. März 2005

Öffentliche Auflage vom 11. April bis 10. Mai 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 23. Mai 2005

Der Gemeindeammann:

Max Heller

Der Gemeindeschreiber:

Fritz Kammermann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. August 2005

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
§ 4 Detailplanungsbereich, Etappierung; Anforderung an Überbauung; Erschliessungserfordernis	3
2. Überbauung / Baufelder	4
§ 5 Nutzung; Ausnutzung; Nutzungsverteilung; Nutzungsübertragung	4
§ 6 Baufelder; Anordnung	4
§ 7 Abstände; anbaupflichtige Baulinie; Gebäudelänge	4
§ 8 Dachform; Gebäude- und Firsthöhe; Begrünung Flachdächer; Retention	5
§ 9 Material- und Farbwahl	5
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	5
§ 10 Gartenbereich; Umgebungsplan	5
§ 11 Hof / Spielplatz; öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)	6
§ 12 Baumstandorte; Vernetzungskorridor; Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen; ökologische Barrieren	6
4. Lärmschutz	7
§ 13 Lärmschutz; Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen	
5. Erschliessung und Parkierung	8
§ 14 Erschliessung; Kreisel; Strassen; Etappierung	8
§ 15 Zufahrten und Parkierung; Zweiradabstellplätze	8
§ 16 Öffentlicher und halbprivater Durchgang; Eigentum, Unterhalt; Anmerkung	9
6. Energie	9
§ 17 Energiekonzept	9
7. Gemeinsame Ausstattung	9
§ 18 Kehrachtsammelpplätze	9
8. Schlussbestimmungen	10
§ 19 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	10

Abkürzungen: BauG Baugesetz
 ABauV Allgemeine Bauverordnung

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG

Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Tel. 01 422 51 51 / Fax 01 381 62 01 / www.martipartner.ch

Verantwortlicher Partner: Thomas Rubin, dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU



1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

Rahmenbedingungen für eine identitätsbildende Überbauung zu schaffen,

- die einen wirksamen Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen gewährleistet,
- die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist,
- die gut etappierbar ist.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:1'000 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 1'000 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan Kaiseraugst. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Bau- und Raumplanungsrechts.

§ 4

Detailplanungsbereich /
Etappierung

¹ Ein Detailplanungsbereich umfasst das im Situationsplan bezeichnete Areal inklusive der Erschliessungsanlagen und des öffentlich zugänglichen Grünraumes. Das Kindergartenareal ist vom Detailplanungsbereich 2 ausgenommen. Bei Baueingaben ist ein Überbauungskonzept für den entsprechenden Detailplanungsbereich zu erbringen. Dieses hat verbindliche Angaben zum Regelungsbedarf (Erschliessung, Parkierung, Dienstbarkeiten usw.) und zur Bruttogeschossfläche zu enthalten.

Anforderung an
Überbauung

² Die einzelnen Bauvorhaben müssen die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen¹ erfüllen.

Erschliessungs-
erfordernis

³ Bauten in den Detailplanungsbereichen 6 und 9 sind nur zulässig, wenn die Erschliessung über den Kreisel Landstrasse K292 - Wurmisweg erfolgt.

¹ Gemäss §§ 21 und 21a ABauV

2. Überbauung / Baufelder

§ 5

Nutzung	¹ Zulässig sind die in der Bau- und Nutzungsordnung § 8 Abs. 1 beschriebenen Nutzungen. In den Baufeldern „Arbeiten“ sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. In den Baufeldern „Wohnen“ ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig.																		
Ausnutzung	² Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 84'000 m². Davon sind in den Baubereichen „Wohnen“ mindestens 24'000 m² BGF und maximal 36'000 m² BGF zu realisieren.																		
Nutzungsverteilung	³ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche: <table> <tr> <th>Detailplanungsbereich</th><th>BGF</th></tr> <tr> <td>Wohnen:</td><td></td></tr> <tr> <td>1, 4 und 7</td><td>je 5'500 m²</td></tr> <tr> <td>2, 5 und 8</td><td>je 6'500 m²</td></tr> <tr> <td>Arbeiten:</td><td></td></tr> <tr> <td>3</td><td>14'600 m²</td></tr> <tr> <td>6 und 9</td><td>je 16'500 m²</td></tr> <tr> <td>Kindergarten</td><td>400 m²</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>84'000 m²</td></tr> </table>	Detailplanungsbereich	BGF	Wohnen:		1, 4 und 7	je 5'500 m ²	2, 5 und 8	je 6'500 m ²	Arbeiten:		3	14'600 m ²	6 und 9	je 16'500 m ²	Kindergarten	400 m ²	Total	84'000 m ²
Detailplanungsbereich	BGF																		
Wohnen:																			
1, 4 und 7	je 5'500 m ²																		
2, 5 und 8	je 6'500 m ²																		
Arbeiten:																			
3	14'600 m ²																		
6 und 9	je 16'500 m ²																		
Kindergarten	400 m ²																		
Total	84'000 m ²																		
Nutzungsübertragungen	⁴ Sollen die den einzelnen Detailplanungsbereichen zustehenden Nutzungsmöglichkeiten auf andere Detailplanungsbereiche übertragen werden, ist dies im Baugesuch zu beantragen und in der Baubewilligung festzuhalten.																		

§ 6

Baufelder	¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. ²
Anordnung	² Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

§ 7

Abstände	¹ Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die hygienischen, feuerpolizeilichen oder architektonischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist eine genügende Besonnung zu gewährleisten, massgebend ist der mittlere Wintertag. Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 6 sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 20m zu erstellen.
----------	--

² Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 2 Abs. 1 ABauV zulässig.

- anbaupflichtige Baulinie 2 Die Gebäudefluchten sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen. Auf mindestens 60% der Länge der Baulinie besteht eine Anbaupflicht.
- Gebäudelänge 3 Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.
- § 8
- Dachform 1 Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.
- Gebäude- und Firsthöhe 2 Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden durch die im Situationsplan definierten Höhenkoten bestimmt.
Gebäude dürfen diese Höhenkoten mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Dachfläche nicht durchstossen.
- Begrünung Flachdächer 3 Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer und begrünte Innenhöfe sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten.
Als Substrat ist möglichst autochthoner Rheinschotter zu verwenden.
- Retention 4 Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die Substrate der begrünten Dächer (min. 0.20m) und Innenhöfe (min. 1.20m) mit grösstmöglichem Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserableitungssystemen zu versehen.
- § 9
- Material und Farbwahl 1 Die einzelnen Detailplanungsbereiche haben sich durch ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild und/oder durch eine differenzierte Materialwahl auszuzeichnen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 10

- Gartenbereich 1 Der Gartenbereich darf nur mit Fusswegen und einer der Gartenpflege dienenden Notzufahrt von 3,50m Breite (Feuerwehr) beansprucht werden. Die Beläge der Fusswege und Zufahrten sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Das Trassee der Notzufahrt darf für unterirdische Leitungen genutzt werden. Kleinbauten sind zulässig.
- Umgebungsplan 2 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die

Lage und Ausgestaltung :

- der Erschliessung (quartierinterne Fusswege, Plätze, offene Parkplätze, Zweiradabstellanlagen usw.)
- des Hofbereiches und des Gartenbereiches bei Wohnüberbauungen (Freizeitanlage, Spielfläche, Bepflanzung usw.)
- der ökologischen Ausgleichsfläche
- der Regenwasserretention und der Dachbegrünung
- der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Elektro -Verteilkästen usw.)
- der Terrainmodellierung und von Stützmauern.

§ 11

Hof / Spielplatz

¹ In den dem Wohnen dienenden Baubereichen ist pro Detailplanungsbereich ein den Bewohnern als Freizeitanlage und Spielplatz dienender Hof von mindestens 800m² Fläche zu gestalten. Pro Baufeld sind die Höfe der benachbarten Detailplanungsbereiche als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

Öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)

² Der im Situationsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Grünraum ist als Parkanlage zu gestalten. Bei der Realisierung der Detailplanungsbereichen 2, 5 und 8 ist jeweils das entsprechende Teilstück der Parkanlage zu erstellen. Kleinbauten sind zulässig.

§ 12

Baumstandorte

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Baumstandorte entlang der Landstrasse K292 sind zum Zeitpunkt des Baus von Parkieranlagen der jeweiligen Detailplanungsbereiche 3, 6 und 9 zu bepflanzen. Die Gestaltung und die Wahl der Baumart erfolgt in Absprache mit Gemeinde und Kanton im Baugesuchsverfahren.

Vernetzungskorridor

² Die im Situationsplan eingezeichneten Vernetzungskorridore sind nach den Richtlinien des Grünkonzeptes der Gemeinde als Ruderalflächen herzurichten und durch die Grundeigentümer ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden.

Eine allfällige Übernahme des Unterhalts durch die Gemeinde erfolgt im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern.

Bereich für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen

³ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze und ökologische Ausgleichsflächen sind mehrheitlich mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) herzurichten.

Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen und Lebhägen gegenüber Wohngebäuden abzudecken. Pro Abstellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

Für Zufahrten ist ein Hartbelag zulässig. Kleinbauten für Kehrachtsammelplätze und dergleichen sind zulässig.

Ökologische Barrieren

⁴ Ökologische Barrieren wie Stützmauern und Zäune sind in der Regel nicht zulässig. Wo diese unumgänglich sind, müssen sie mit geeigneten Massnahmen ökologisch durchlässig gestaltet werden.

4. Lärmschutz

§ 13

Lärmschutz

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Lärmschutzmassnahmen zu treffen, so dass lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über für die Lüftung ausreichend grosse Fenster verfügen, vor welcher die Summe aller Dämpfungen (Abstandsämpfung, Aspektwinkelreduktion, Hindernisdämpfung usw.) - bezogen auf den Quellenwert - gegenüber dem Wurmisweg mindestens 14.8 dB(A) beträgt. Gegenüber dem Werkareal der Hoffmann-LaRoche AG ist auf der südlichen Baufeldgrenze eine Dämpfung von 2.5 dB(A) (z.B. mittels Aspektwinkelreduktion auf 100°) nachzuweisen.

Baufelder Arbeiten,
betriebsnotwendige
Wohnungen

² Betriebsnotwendige Wohnungen in den Detailplanungsbereichen 3, 6 und 9 sind so anzuordnen, dass keine lärmempfindlichen Räume Richtung Landstrasse orientiert werden.

³ Im Sinne der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 Lärmschutz-Verordnung) kann der Gemeinderat für einzelne Räume - insbesondere während Überbauungsetappen - auch eine geringere Dämpfung akzeptieren. Die Unverhältnismässigkeit der für einen Schutz nach Abs. 1 erforderlichen Massnahmen ist mit dem Baugesuch zu begründen. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten.

5. Erschliessung und Parkierung

§ 14

Erschliessung Wohnnutzung	¹ Die Baufelder für die Wohnnutzung werden über eine neue Erschliessungsstrasse ab dem Junkholzweg sowie über den Asphofweg erschlossen.
Arbeitsnutzung	² Der Detailplanungsbereich 3 kann bis zur Erstellung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg provisorisch über den Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg erschlossen werden. Es ist jederzeit ein Wendepplatz für 10-m Lastwagen sicherzustellen. Die genaue Lage wird im Rahmen der jeweiligen Bauetappe im Bauprojekt festgelegt und ist im Grundbuch einzutragen. Nach der Realisierung des Kreisels Landstrasse K292 / Wurmisweg ist die provisorische Zufahrt zum Kreisel Landstrasse K292 / Schwalbenweg aufzuheben und der im Situationsplan bezeichnete Wendepplatz zu erstellen.
Kreisel Landstrasse K292 / Wurmisweg	Die genaue Lage des Kreisels und der rückgebauten Landstrasse K292 ergibt sich aus dem definitiven Projekt. Allenfalls daraus resultierende geringfügigende Korrekturen (Geometrie Erschliessungsstrasse, Korrektur Baubereich 9 usw.) werden ohne formelle Anpassung im Gestaltungsplan übernommen.
Strassen	³ Die Im Situationsplan mit Strassenlinien versehenen Erschliessungsstrassen sind öffentlich. Für diese Strassenflächen besteht das Enteignungsrecht (vgl. § 132 BauG).
Etappierung	⁴ Bei einer Etappierung des Strassenbaus ist jeweils eine genügende Wendemöglichkeit (Kehrictwagen) sicherzustellen.

§ 15

Zufahrten und Parkierung Wohnnutzung	¹ Pro Baubereich Wohnnutzung besteht je eine Zufahrt ab dem Asphofweg (Detailplanungsbereiche 1, 4 + 7) oder dem verlängerten Junkholzweg (Detailplanungsbereiche 2, 5 + 8) zu jeweils einer gemeinsamen, durchgehender Autoeinstellhalle (Detailplanungsbereiche 1/2, 4/5 + 7/8). Die Zufahrten zu den Autoeinstellhallen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt sind. 70% der Abstellplätze für die Bewohner sind in den Autoeinstellhallen zu realisieren, die restlichen 30% und die Besucherparkplätze können oberirdisch nachgewiesen werden.
Parkierung Arbeitsnutzung	² Das im Situationsplan bezeichnete Baufeld für Parkierungsanlagen ist pro Detailplanungsbereich mit einer einheitlichen Parkierungslösung zu gestalten. Für zwei offene Abstellplätze ist im Baufeld für Parkierungsanlagen oder entlang der angrenzenden Erschliessungsstrasse ein Baum zu

	pflanzen. Für offene Parkplätze auf Parkgaragen oder Parkhäusern halbiert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Offene, ebenerdige Parkplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Pro Detailplanungsbereich ist eine Zufahrt zulässig.
Zweiradabstellplätze	³ Pro 50m² BGF oder 4 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.
öffentlicher Durchgang, halbprivater Durchgang	§ 16 ¹ Die genaue Lage der im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Durchgänge (Fusswege) sowie der halbprivaten Durchgänge wird im Bauprojekt festgelegt. ² Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.
Eigentum Unterhalt	³ Die Fusswege bleiben im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.
Anmerkung im Grundbuch	⁴ Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

6. Energie

	§ 17
Energiekonzept	Für die Detailplanungsbereiche ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

7. Gemeinsame Ausstattung

	§ 18
Kehrichtsammelplätze	Im Bereich für Besucherparkplätze und ökologischen Ausgleich sind pro Baufeld genügend Containerstandplätze für Kehricht und Altpapier zu schaffen. Die Kehrichtsammelplätze sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

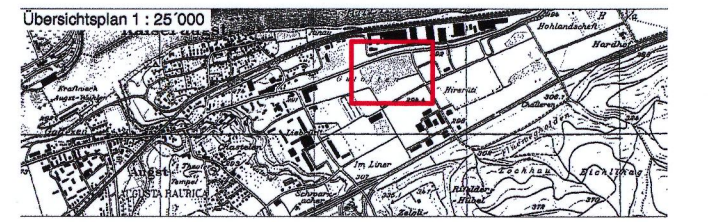
8. Schlussbestimmungen

§ 19

Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung, Aufhebung	² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

GESTALTUNGSPLAN WURMISWEG - WEST
gemäss § 21 BauG

SITUATION MST: 1 : 1'000



Vorprüfungsbericht vom: 24. März 2005
Öffentliche Auflage vom: 11. April bis 10. Mai 2005
Beschluss vom Gemeinderat am: 23. Mai 2005
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand
Max Hölfer Fritz Kammernann

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. August 2005

LEGENDE

Der Statsschreiber:

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld, Nutzung und Höhenkote
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 302.50 m ü. M.
- Baufeld für Gebäude mit maximaler Höhe 314.50 m ü. M.
- Vernetzungskorridor (Ökologische Ausgleichsfläche)
- Zufahrt Unterniveau-Garage
- öffentlich zugänglicher Grünraum (Park)
- Bereich für Besucherparkplätze und für ökologische Ausgleichsflächen
- Baufeld für Parkierungsanlagen
- Gartenbereich
- Baumstandorte
- Anbaupflichtige Baulinie
- Vorgeschriebener Gebäudeabstand
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Baulinie aufgehoben
- Aufhebung der Verbindung
- Wendeplatz (Servitut)
- öffentlicher / halbprivater Durchgang
- Bereich für Hof / Spielplatz
- Lärmschutz
- Perimeter
- Detailplanungsbereich / Etappierung ①-⑨

Informationsinhalt:

- Bestehende Strassen / Gehwege
- Hauptverkehrsstrasse HVS
- Quartiersammelstrasse QSS
- Erschliessungsstrasse ES
- Wald und Waldgrenze gemäss § 5 Forstverordnung
- Zonengrenze und Bezeichnung
- Baulinie