

# Teiländerung Gestaltungsplan «Widmi»

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften (SNV)

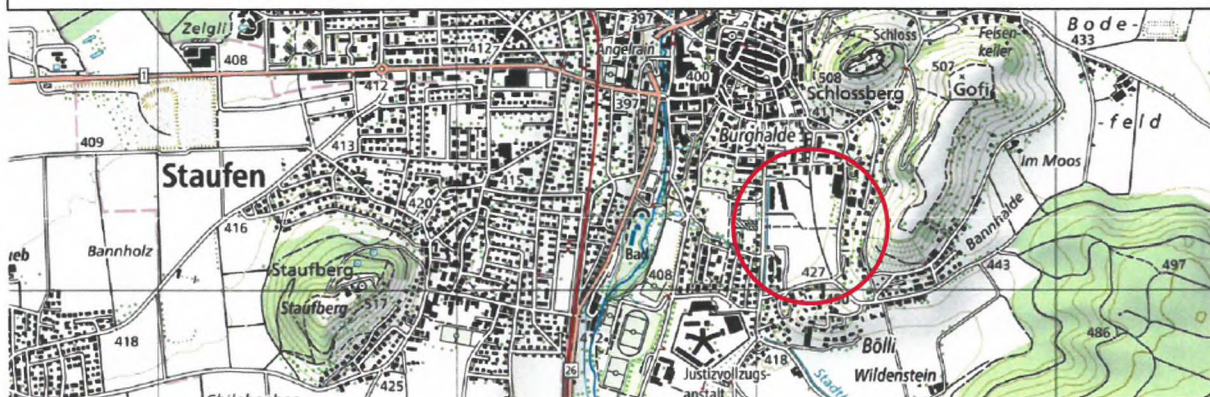
Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:  
Situationsplan 1:1000

Kanton Aargau  
Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung BVU

### Lesehinweis

rot / unterstrichen / ~~durchgestrichen~~ =

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen GP Widmi von 2009



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142) - Übersichtskarte ohne Massstab

Vorprüfungsbericht vom: 29. April 2021  
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 4. Juni 2021 bis 5. Juli 2021

Beschlossen vom Stadtrat am: 25. August 2021  
Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

*[Signature of Stadtammann]* *[Signature of Stadtschreiber]*

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des  
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 1. November 2021

Aarau, den 17. Januar 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

|             |              |
|-------------|--------------|
| Proj. Nr.   | 14-20-093-01 |
| Datum       | 8.1.2021     |
| Rev. Dat.   |              |
| Bearbeitung | BGL/JEB      |

f:\daten\m4\20-093-00\04\_ber\02\_snv\_synopse\snv\_synopse\_210818.docx

# Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| § 1  | Zweck des Gestaltungsplans                                     | 3  |
| § 2  | Bestandteile des Gestaltungsplans                              | 3  |
| § 3  | Elemente des Gestaltungsplans                                  | 3  |
| § 4  | Baufelder                                                      | 4  |
| § 5  | Gebäudelänge und -abstände                                     | 5  |
| § 6  | Gebäudehöhen                                                   | 6  |
| § 7  | Dächer                                                         | 7  |
| § 8  | Ausnützung                                                     | 7  |
| § 9  | Wohnflächenanteil                                              | 7  |
| § 10 | Freiräume innerhalb der Baufelder                              | 8  |
| § 11 | Private Freiraumflächen A                                      | 8  |
| § 12 | Private Freiraumflächen B                                      | 8  |
| § 13 | Oeffentliche Freiraumflächen                                   | 9  |
| § 14 | Verkehrerschliessung der Baufelder                             | 10 |
| § 15 | Verkehrerschliessung der Freiraumflächen, öffentliche Fusswege | 12 |
| § 16 | Parkierung                                                     | 14 |
| § 17 | Bodenversiegelung                                              | 15 |
| § 18 | Lärmschutz                                                     | 15 |
| § 19 | Aussenbeleuchtung                                              | 16 |
| § 20 | Wettbewerbspflicht                                             | 16 |
| § 21 | Bau- und Gestaltungsqualität                                   | 16 |
| § 22 | Etap pierung                                                   | 17 |
| § 23 | Abweichungen vom Gestaltungsplan                               | 18 |
| § 24 | Landumlegung und Dienstbarkeiten                               | 18 |
| § 25 | Inkrafttreten, Änderungen und Aufhebung (neu)                  | 18 |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                           | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                  | Bemerkungen    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>§ 1 Zweck des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>§ 1 Zweck des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                        |                |
| <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Widmi schafft die Rahmenbedingungen für eine optimale Gestaltung und Überbauung des Widmi-Areals.                                                                                                           | <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Widmi schafft die Rahmenbedingungen für eine optimale Gestaltung und Überbauung des Widmi-Areals.                                                                                                           | Keine Änderung |
| <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll hohe Siedlungs- und städtebauliche Qualität sowie die Erhaltung grosszügiger Freiräume mit öffentlich zugänglichen Bereichen im Sinne des erstprämiierten Freiraumkonzepts Lenzburg-Süd sicherstellen. | <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll hohe Siedlungs- und städtebauliche Qualität sowie die Erhaltung grosszügiger Freiräume mit öffentlich zugänglichen Bereichen im Sinne des erstprämiierten Freiraumkonzepts Lenzburg-Süd sicherstellen. | Keine Änderung |
| <b>§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                 |                |
| <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst die verbindlichen Bestandteile:<br>– Plan 1:1000<br>– Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                    | <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst die verbindlichen Bestandteile:<br>– Plan 1:1000<br>– Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                    | Keine Änderung |
| <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan umfasst zudem die erläuternden Bestandteile:<br>– Planungsbericht<br>– erstprämiertes Freiraumkonzept Lenzburg-Süd vom Oktober 2003                                                                         | <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan umfasst zudem die erläuternden Bestandteile:<br>– Planungsbericht<br>– erstprämiertes Freiraumkonzept Lenzburg-Süd vom Oktober 2003                                                                         | Keine Änderung |
| <b>§ 3 Elemente des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>§ 3 Elemente des Gestaltungsplans</b>                                                                                                                                                                                                     |                |
| <sup>1</sup> Der Perimeter begrenzt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans.                                                                                                                                                                | <sup>1</sup> Der Perimeter begrenzt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans.                                                                                                                                                                | Keine Änderung |
| <sup>2</sup> Die Baufelder begrenzen die Hauptüberbauung (§ 4).                                                                                                                                                                              | <sup>2</sup> Die Baufelder begrenzen die Hauptüberbauung (§ 4).                                                                                                                                                                              | Keine Änderung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                        | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                             | Bemerkungen                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <sup>3</sup> Die privaten Freiraumflächen A und B dienen differenziert der erweiterten Freiraumnutzung der Baufelder, denen sie zugeordnet sind (§§ 11 und 12).           | <sup>3</sup> Die privaten Freiraumflächen A und B dienen differenziert der erweiterten Freiraumnutzung der Baufelder, denen sie zugeordnet sind (§§ 11 und 12).                                                                         | Keine Änderung                      |
| <sup>4</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen stehen der Öffentlichkeit als Durchgangs- und Erholungsraum zur Verfügung (§ 13).                                           | <sup>4</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen stehen der Öffentlichkeit als Durchgangs- und Erholungsraum zur Verfügung (§ 13).                                                                                                         | Keine Änderung                      |
| <sup>5</sup> Die Haupteerschliessungsbereiche legen die Korridore fest, innerhalb derer die Baufelder mit dem Hauptverkehr erschlossen werden (§ 14).                     | <sup>5</sup> Die Haupteerschliessungsbereiche legen die Korridore fest, innerhalb derer die Baufelder mit dem Hauptverkehr erschlossen werden (§ 14).                                                                                   | Keine Änderung                      |
| <sup>6</sup> Die öffentlichen Fusswege (mit möglicher Fahrradnutzung) werden im Plan verbindlich festgelegt, teilweise auch hinsichtlich ihrer Lage und Dimension (§ 15). | <sup>6</sup> Die öffentlichen Fusswege (mit möglicher Fahrradnutzung) werden im Plan verbindlich festgelegt, teilweise auch hinsichtlich ihrer Lage und Dimension (§ 15).                                                               | keine Änderung                      |
| <sup>7</sup> Die im Plan eingetragenen Koordinaten legen die Eckpunkte der Nutzungsflächen sowie Mittelachsen der Haupteerschliessungsbereiche verbindlich fest.          | <sup>7</sup> Die im Plan eingetragenen Koordinaten legen die Eckpunkte der Nutzungsflächen sowie Mittelachsen der Haupteerschliessungsbereiche verbindlich fest.                                                                        | keine Änderung                      |
|                                                                                                                                                                           | <sup>8 (neu)</sup> <u>Das schützenswerte kommunale Kulturobjekt (KKO 038 A: Quelle am unteren Haldenweg) darf nicht beseitigt werden und ist fachgerecht zu unterhalten. Es ist ist gestalterisch in die Überbauung zu integrieren.</u> | Neu: Integration des Kultutrojektes |
| <b>§ 4 Baufelder</b>                                                                                                                                                      | <b>§ 4 Baufelder</b>                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <sup>1</sup> Die Baufelder begrenzen die Flächen, in denen Hoch- und Tiefbauten - vorbehältlich vorgesehener Ausnahmen - allein zugelassen sind.                          | <sup>1</sup> Die Baufelder begrenzen die Flächen, in denen Hoch- und Tiefbauten - vorbehältlich vorgesehener Ausnahmen - allein zugelassen sind.                                                                                        | Keine Änderung                      |
| <sup>2</sup> Für die Baufelder gelten die Vorschriften der Bau-                                                                                                           | <sup>2</sup> Für die Baufelder gelten die Vorschriften der Bau-                                                                                                                                                                         | Keine Änderung                      |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bemerkungen    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ordnung für die Zone, in denen sie liegen, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht Abweichungen festlegen. Nicht anwendbar sind die Vorschriften für Arealbauweise, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich darauf verweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ordnung für die Zone, in denen sie liegen, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht Abweichungen festlegen. Nicht anwendbar sind die Vorschriften für Arealbauweise, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich darauf verweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| <p><sup>3</sup> Mit folgenden Ausnahmen darf bis an die Baufeldgrenzen gebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– An den gemeinsamen Grenzen der Baufelder 3a, 3b und 3c sind die bauordnungskonformen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; an der gemeinsamen Grenze der Baufelder 3a und 3b können diese Abstände ohne vertragliche Regelung - auch für Mehrfamilienhäuser reduziert werden, wenn und soweit mit einem übergreifenden Ueberbauungskonzept die genügende Besonnung nachgewiesen wird.</li> <li>– An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Grenzabstände einzuhalten.</li> <li>– Gegenüber den öffentlichen Strassen (einschliesslich der im Eigentum der Einwohnergemeinde stehenden Fusswege) sind die gesetzlichen Strassenabstände einzuhalten.</li> </ul> | <p><sup>3</sup> Mit folgenden Ausnahmen darf bis an die Baufeldgrenzen gebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– An den gemeinsamen Grenzen der Baufelder 3a, 3b und 3c sind die bauordnungskonformen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; an der gemeinsamen Grenze der Baufelder 3a und 3b können diese Abstände ohne vertragliche Regelung - auch für Mehrfamilienhäuser reduziert werden, wenn und soweit mit einem übergreifenden Ueberbauungskonzept die genügende Besonnung nachgewiesen wird.</li> <li>– An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Grenzabstände einzuhalten.</li> <li>– Gegenüber den öffentlichen Strassen (einschliesslich der im Eigentum der Einwohnergemeinde stehenden Fusswege) sind die gesetzlichen Strassenabstände einzuhalten.</li> </ul> | Keine Änderung |
| <b>§ 5 Gebäudelänge und -abstände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>§ 5 Gebäudelänge und -abstände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
| <sup>1</sup> Die gemäss Bauordnung maximal zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <sup>1</sup> Die gemäss Bauordnung maximal zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Keine Änderung |
| <sup>2</sup> Die Reduktion des Gebäudeabstandes innerhalb eines Baufeldes ist auch zwischen Mehrfamilienhäu-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <sup>2</sup> Die Reduktion des Gebäudeabstandes innerhalb eines Baufeldes ist auch zwischen Mehrfamilienhäu-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Keine Änderung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bemerkungen                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| sern und ohne vertragliche Regelung möglich, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen wird. Vorbehalten bleibt § 4 Abs. 3 al. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | sern und ohne vertragliche Regelung möglich, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen wird. Vorbehalten bleibt § 4 Abs. 3 al. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
| <sup>3</sup> An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Gebäudeabstände einzuhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <sup>3</sup> An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Gebäudeabstände einzuhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Keine Änderung                                                                   |
| <b>§ 6 Gebäudehöhen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>§ 6 Gebäudehöhen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Alte Messweise → neu Fassadenhöhe (vgl. PIBer)                                   |
| <sup>1</sup> Für die Baufelder 1, 2, 3a und 3b beträgt die maximale Gebäudehöhe 13.5 m. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab den westlichen Baufeldgrenzen ist jedoch die zonenkonforme Gebäudehöhe einzuhalten (zur Zeit 10.5 m). In Baufeld 3b darf die Gebäudehöhe der an die Brunnmattstrasse angrenzenden Bauten deren tiefste Fahrbahnkote, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen (vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse.       | <sup>1</sup> Für die Baufelder 1, 2, 3a und 3b beträgt die maximale Gebäudehöhe 13.5 m. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab den westlichen Baufeldgrenzen ist jedoch die zonenkonforme Gebäudehöhe einzuhalten (zur Zeit 10.5 m). In Baufeld 3b darf die Gebäudehöhe der an die Brunnmattstrasse angrenzenden Bauten deren tiefste Fahrbahnkote, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen. ( <del>vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht</del> ). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse.      | Aufhebung Verweis auf die Skizze des Planungsberichts - ansonsten keine Änderung |
| <sup>2</sup> Für die Baufelder 4a und 4b gilt die zonenkonforme Gebäudehöhe (zur Zeit 10.5 m bzw. 11.5 m). Jedoch darf die Gebäudehöhe aller Bauten die tiefste Kote des Unteren Haldenwegs, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen (vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse; ausgenommen ist ein zusätzliches Geschoss auf dem bestehenden Gewerbebau in Baufeld 4a mit maximal 780 m2 Grundfläche, welches die tiefste Kote des Unteren | <sup>2</sup> Für die Baufelder 4a und 4b gilt die zonenkonforme Gebäudehöhe (zur Zeit 10.5 m bzw. 11.5 m). Jedoch darf die Gebäudehöhe aller Bauten die tiefste Kote des Unteren Haldenwegs, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen ( <del>vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht</del> ). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse; ausgenommen ist ein zusätzliches Geschoss auf dem bestehenden Gewerbebau in Baufeld 4a mit maximal 780 m2 Grundfläche, welches die tiefste Kote des Unteren | Aufhebung Verweis auf die Skizze des Planungsberichts - ansonsten keine Änderung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bemerkungen                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Haldenwegs - identisch gemessen - um maximal 8 m überragen darf.                                                                                                                                                                                                                                  | Haldenwegs - identisch gemessen - um maximal 8 m überragen darf.                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| <b>§ 7 Dächer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 7 Dächer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig. Diese sind naturnah zu begrünen, soweit sie nicht auf Wohnnutzung ausgelegt sind, wobei ihr Anteil mindestens 50 % betragen muss. Die begrüneten Dachflächen sind zur Hälfte als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar. | <sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig. Diese sind naturnah zu begrünen, soweit sie nicht auf Wohnnutzung ausgelegt sind, wobei ihr Anteil mindestens 50 % betragen muss. Die begrüneten Dachflächen sind zur Hälfte als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar. | Neben der Abs.-Ergänzung - keine Änderungen |
| <b>§ 8 Ausnützung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>§ 8 Ausnützung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <sup>1</sup> Es gelten folgende maximale Ausnützungsziffern: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.0 für Baufelder 1 und 2</li> <li>– 0.9 für Baufelder 3a und 3b</li> <li>– 0.7 für Baufeld 3c</li> <li>– 0.8 für Baufelder 4a und 4b</li> </ul>                                            | <sup>1</sup> Es gelten folgende maximale Ausnützungsziffern: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.0 für Baufelder 1I und 2</li> <li>– 0.9 für Baufelder 3a und 3b</li> <li>– 0.7 für Baufeld 3c</li> <li>– 0.8 für Baufelder 4a und 4b</li> </ul>                                                        | Keine Änderung                              |
| <sup>2</sup> Die anrechenbare Grundstückfläche (im Plan schraffiert) umfasst auch die privaten, dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Freiraumflächen A und B.                                                                                                                                      | <sup>2</sup> Die anrechenbare Grundstückfläche (im Plan schraffiert) umfasst auch die privaten, dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Freiraumflächen A und B.                                                                                                                                                   | keine Änderung                              |
| <sup>3</sup> Ausnützungsübertragungen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                   | <sup>3</sup> Ausnützungsübertragungen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                | Keine Änderung                              |
| <b>§ 9 Wohnflächenanteil</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>§ 9 Wohnflächenanteil</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| <sup>1</sup> Der Wohnanteil an der realisierten Bruttogeschossfläche muss pro Baufeld mindestens 80 % betragen. Dieser minimale Wohnanteil gilt für Baufeld 4a nicht, soweit und solange es in einer Wohn- und Gewerbezone liegt. Nach einer allfälligen Umzonung gilt die                        | <sup>1</sup> Der Wohnanteil an der realisierten Bruttogeschossfläche muss pro Baufeld mindestens 80 % betragen. Dieser minimale Wohnanteil gilt für Baufeld 4a nicht, soweit und solange es in einer Wohn- und Gewerbezone liegt. Nach einer allfälligen Umzonung gilt die                                     | Keine Änderung                              |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                 | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                        | Bemerkungen                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Besitzstandsgarantie.                                                                                                                                                                                                                              | Besitzstandsgarantie.                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| <sup>2</sup> Übertragungen von Wohnanteilen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.                                                                                                                                                              | <sup>2</sup> Übertragungen von Wohnanteilen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.                                                                                                                                                              | Keine Änderung                              |
| <b>§ 10 Freiräume innerhalb der Baufelder</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>§ 10 Freiräume innerhalb der Baufelder</b>                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| Die in den Baufeldern verbleibenden Freiräume dienen direkt den Bedürfnissen der Hochbauten. Gestaltungs- und nutzungsintensive Kleinkinderspiel- und Begegnungsanlagen sind hierzu errichten.                                                     | <sup>1</sup> Die in den Baufeldern verbleibenden Freiräume dienen direkt den Bedürfnissen der Hochbauten. Gestaltungs- und nutzungsintensive Kleinkinderspiel- und Begegnungsanlagen sind hierzu errichten.                                        | Neben der Abs.-Ergänzung - keine Änderungen |
| <b>§ 11 Private Freiraumflächen A</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 11 Private Freiraumflächen A</b>                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| <sup>1</sup> Die privaten Freiraumflächen A sind hausbezogen als Privatgärten der Erdgeschosswohnungen oder als offene Wiesen, Spiel- und Erholungsflächen zu nutzen.                                                                              | <sup>1</sup> Die privaten Freiraumflächen A sind hausbezogen als Privatgärten der Erdgeschosswohnungen oder als offene Wiesen, Spiel- und Erholungsflächen zu nutzen.                                                                              | Keine Änderung                              |
| <sup>2</sup> Die Flächen sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelte Bäume und Sträucher.                                                     | <sup>2</sup> Die Flächen sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelte Bäume und Sträucher.                                                     | Keine Änderung                              |
| <sup>3</sup> Mit Ausnahme der Querungen mit Haupterschliessungen und Fusswegen, welche die Sondernutzungsvorschriften vorsehen und zulassen, sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig. | <sup>3</sup> Mit Ausnahme der Querungen mit Haupterschliessungen und Fusswegen, welche die Sondernutzungsvorschriften vorsehen und zulassen, sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig. | Keine Änderung                              |
| <b>§ 12 Private Freiraumflächen B</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 12 Private Freiraumflächen B</b>                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| <sup>1</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind baufeldbezogen als gemeinschaftli-                                                                                                                                 | <sup>1</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind baufeldbezogen als gemeinschaftli-                                                                                                                                 | Keine Änderung                              |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bemerkungen                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| che Gärten oder offene Wiesen, Spiel- und Begegnungsflächen zu nutzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | che Gärten oder offene Wiesen, Spiel- und Begegnungsflächen zu nutzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |
| <sup>2</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelte Bäume und Sträucher.                                                                                                                                                  | <sup>2</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelte Bäume und Sträucher.                                                                                                                                                                                                | Keine Änderung                                                          |
| <sup>3</sup> Mit Ausnahme privater Fusswege sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind in den privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig.                                                                                                                                                                                | <sup>3</sup> Mit Ausnahme privater Fusswege sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind in den privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                              | Keine Änderung                                                          |
| <sup>4</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 4a und 4b sind zu begrünen, wobei die Bepflanzung den natürlichen Terrainverlauf optisch nicht beeinträchtigen darf. Das Gelände entlang dem neuen Widmiweg ist mit einer einheitlich gestalteten Stufe anzuheben. Mit Ausnahme dieser Geländestufe und der im Plan vorgesehenen öffentlichen Fusswege sind Bauten nicht zulässig. | <sup>4</sup> Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 4a und 4b sind zu begrünen, wobei die Bepflanzung den natürlichen Terrainverlauf optisch nicht beeinträchtigen darf. <del>Das Gelände entlang dem neuen Widmiweg ist mit einer einheitlich gestalteten Stufe anzuheben.</del> Mit Ausnahme <u>der bestehenden Widmimauer, dieser Geländestufe</u> und der im Plan vorgesehenen öffentlichen Fusswege sind Bauten nicht zulässig. | Aufhebung der Geländestufe und Ergänzung mit der bestehenden Widmimauer |
| <b>§ 13      Öffentliche Freiraumflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>§ 13      Öffentliche Freiraumflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |
| <sup>1</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen werden durch die Einwohnergemeinde spätestens gleichzeitig mit den angrenzenden privaten Ueberbauungen auf ihre Kosten erstellt und unterhalten. Sie dienen - mit Aufenthalts- und Spielflächen entlang dem neuen Widmiweg - der Naherholung.                                                                                                       | <sup>1</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen werden durch die Einwohnergemeinde spätestens gleichzeitig mit den angrenzenden privaten Ueberbauungen auf ihre Kosten erstellt und unterhalten. Sie dienen - mit Aufenthalts- und Spielflächen entlang dem neuen Widmiweg der Naherholung. <u>Die bestehende Widmimauer dient als Gestaltungselement entlang des</u>                                                                             | Ergänzung mit Widmimauer                                                |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bemerkungen    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u>Widmiwegs der räumlichen Trennung der öffentlichen und privaten Freiraumflächen.</u>                                                                                                                                                                                                                      |                |
| <sup>2</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen sind als offene, durchgehende Wiese anzulegen. Bäume sind in Teilbereichen erwünscht. Die Lindenbaumallee entlang der Ammerswilerstrasse ist - vorbehältlich der vom Plan ausgeschiedenen Erschliessungsbereiche und der notwendigen Sichtzonen - zu erhalten. | <sup>2</sup> Die öffentlichen Freiraumflächen sind als offene, durchgehende Wiese anzulegen. Bäume sind in Teilbereichen erwünscht. Die Lindenbaumallee entlang der Ammerswilerstrasse ist - vorbehältlich der vom Plan ausgeschiedenen Erschliessungsbereiche und der notwendigen Sichtzonen - zu erhalten. | Keine Änderung |
| <sup>3</sup> Der Stadtbach ist in seiner heutigen Anlage und Wirkung als Lebensraum insbesondere für Krebse naturnah zu erhalten.                                                                                                                                                                            | <sup>3</sup> Der Stadtbach ist in seiner heutigen Anlage und Wirkung als Lebensraum insbesondere für Krebse naturnah zu erhalten.                                                                                                                                                                            | Keine Änderung |
| <sup>4</sup> Mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Fusswege sowie von vereinzelt Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten nicht zulässig.                                                                                                                                                           | <sup>4</sup> Mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Fusswege sowie von vereinzelt Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten nicht zulässig.                                                                                                                                                           | Keine Änderung |
| <b>§ 14 Verkehrserschliessung der Baufelder</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 14 Verkehrserschliessung der Baufelder</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| <sup>1</sup> Die Hauptverkehrserschliessungen der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden im Plan zwingend durch Korridore sowie Koordinaten der Mittelachsen festgelegt.                                                                                                                                           | <sup>1</sup> Die Hauptverkehrserschliessungen der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden im Plan zwingend durch Korridore sowie Koordinaten der Mittelachsen festgelegt.                                                                                                                                           | keine Änderung |
| <sup>2</sup> Zusätzliche Fusswege ab den Baufeldern 1, 2, 3a und 3b in die öffentlichen Fusswege West-Ost sind möglich, ebenso Fusswege zur Erschliessung der privaten Freiraumflächen B.                                                                                                                    | <sup>2</sup> Zusätzliche Fusswege ab den Baufeldern 1, 2, 3a und 3b in die öffentlichen Fusswege West-Ost sind möglich, ebenso Fusswege zur Erschliessung der privaten Freiraumflächen B.                                                                                                                    | keine Änderung |
| <sup>3</sup> Die gemäss Abs. 1 notwendigen Brücken über den Stadtbach und die anschliessenden Erschliessungsflächen innerhalb der öffentlichen Freiraumflächen werden nach einheitlichem Konzept von der Einwoh-                                                                                             | <sup>3</sup> Die gemäss Abs. 1 notwendigen Brücken über den Stadtbach und die anschliessenden Erschliessungsflächen innerhalb der öffentlichen Freiraumflächen werden nach einheitlichem Konzept von der Einwoh-                                                                                             | keine Änderung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu zwei Dritteln zu Lasten der Grundeigentümer, deren Grundstücke jeweils im südlich angrenzenden Bau-feld liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu einem Drittel zu Lasten der Einwohnergemeinde.                                                                                         | nergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu zwei Dritteln zu Lasten der Grundeigentümer, deren Grundstücke jeweils im südlich angrenzenden Bau-feld liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu einem Drittel zu Lasten der Einwohnergemeinde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <sup>4</sup> Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen für die Baufelder 3a und 3b in die Brunnmattstrasse sind östlich der Baufelder 3c möglich.                                                                                                                                                                                                | <sup>4</sup> Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen für die Baufelder 3a und 3b in die Brunnmattstrasse sind östlich der Baufelder 3c möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | keine Änderung                                                                                                                                                                                                                                        |
| <sup>5</sup> Allfällige Neubauten in Baufeld 3c sind auf die Brunnmattstrasse zu erschliessen.                                                                                                                                                                                                                                                                | <sup>5</sup> Allfällige Neubauten in Baufeld 3c sind auf die Brunnmattstrasse zu erschliessen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Keine Änderung                                                                                                                                                                                                                                        |
| <sup>6</sup> Die Hauptverkehrserschliessung von Baufeld 4a wird im Plan zwingend durch die Koordinate der Mittelachse festgelegt. Eine zusätzliche, ober- oder unterirdische Nebenerschliessung aus dem Bereich der Martha-Ringier-Strasse ist möglich. Zusätzliche Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen ab Unterem Haldenweg sind möglich. | <sup>6</sup> Die Hauptverkehrserschliessung von Baufeld 4a <u>und 4b erfolgt über den Unteren Haldenweg und wird im Plan zwingend durch die Koordinate der Mittelachse bei der bestehenden Erschliessung festgelegt. Eine zusätzliche ober- oder unterirdische Nebenerschliessung ist für Baufeld 4a nicht gestattet. Eine zusätzliche, ober- oder unterirdische Nebenerschliessung aus dem Bereich der Martha-Ringier-Strasse ist möglich. Für Baufeld 4b ist eine oberirdische Nebenerschliessung ab Unterem Haldenweg zulässig.</u> Zusätzliche Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen ab Unterem Haldenweg sind möglich. | Anpassung – gemeinsame Erschliessung der Baufelder 4a neu und 4b neu über die bestehende Erschliessung des Baufelds 4a alt, Aufhebung der Nebenerschliessung für 4a neu sowie oberirdische Nebenerschliessung für 4b neu gemäss Abs. 7 alt integriert |
| <sup>7</sup> Baufeld 4b wird ab Unterem Haldenweg erschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <sup>7</sup> (aufgehoben) <del>Baufeld 4b wird ab Unterem Haldenweg erschlossen.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aufhebung                                                                                                                                                                                                                                             |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 15 Verkehrserschliessung der Freiraumflächen, öffentliche Fusswege</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>§ 15 Verkehrserschliessung der Freiraumflächen, öffentliche Fusswege</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <sup>1</sup> In den privaten Freiraumflächen A und B sowie in den öffentlichen Freiraumflächen ist Motorfahrzeugverkehr nicht zugelassen. Ausgenommen sind die zulässigen Querungen zur Erschliessung der Baufelder und für Noterschliessungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <sup>1</sup> In den privaten Freiraumflächen A und B sowie in den öffentlichen Freiraumflächen ist Motorfahrzeugverkehr nicht zugelassen. Ausgenommen sind die zulässigen Querungen zur Erschliessung der Baufelder und für Noterschliessungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | keine Änderung                                                                                                                                                                                                                                        |
| <sup>2</sup> Die Fusswege in den öffentlichen Freiraumflächen sowie die Fusswege zwischen den Baufeldern 4a und 4b und durch Baufeld 4a stehen grundsätzlich auch dem Fahrradverkehr offen. Vorbehalten bleiben Verbote, wenn die Zusatzbenützung mit Fahrrädern untragbar wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <sup>2</sup> Die Fusswege in den öffentlichen Freiraumflächen sowie die Fusswege zwischen den Baufeldern 4a und 4b und durch Baufeld <del>4a</del> <u>4b</u> stehen grundsätzlich auch dem Fahrradverkehr offen. Vorbehalten bleiben Verbote, wenn die Zusatzbenützung mit Fahrrädern untragbar wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Anpassung infolge neuer Bau-feldabgrenzungen                                                                                                                                                                                                          |
| <sup>3</sup> Der Plan legt die drei Fusswege Nord-Süd (neuer Widmiweg, Weg entlang der Ammerswilerstrasse und Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg) sowie den Fussweg West-Ost zwischen den Baufeldern 4a und 4b in Lage und Dimension verbindlich fest. Die übrigen im Plan vorgesehenen Fusswege West-Ost sind ebenfalls obligatorisch, werden jedoch hinsichtlich Lage und Dimension im Bewilligungsverfahren zur Anlage des Widmiparks festgelegt, die Anschlüsse an die Baufelder in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren der Privaten. | <sup>3</sup> Der Plan legt die drei Fusswege Nord-Süd (neuer Widmiweg, Weg entlang der Ammerswilerstrasse und Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg) <del>sowie den Fussweg West-Ost zwischen den Baufeldern 4a und 4b</del> in Lage und Dimension verbindlich fest. <u>Der im Plan vorgesehene Fussweg West-Ost durch das Bau-feld 4b ist zwin-gend, mit einer Mindestbreite von 1.5 m auszugestalten. Der Anschluss dieses Fusswegs an den Widmi-weg wird durch den im Plan gekennzeichneten Durchbruch der Widmimauer in der Lage fixiert, die Wegführung zum Unteren Haldenweg wird im Bau-bewilligungsverfahren festgelegt.</u> Die übrigen im Plan vorgesehenen Fusswege West-Ost sind ebenfalls obligatorisch, werden jedoch hinsichtlich Lage und Dimension im Bewilligungsverfahren zur Anlage | Aufhebung der Verbindlichkeit der Lage / Dimensionierung des Fusswegs West-Ost durch das Bau-feld 4b<br><br>Ergänzung: der Fusswegan-schluss wird neu ab dem Widmi-mauer Durchbruch festgesetzt, räumt jedoch eine Flexibilität in der Wegführung ein |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bemerkungen                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | des Widmiparks festgelegt, die Anschlüsse an die Baufelder in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren der Privaten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |
| <sup>4</sup> Die Fusswege je nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b überqueren den Stadtbach auf den Brücken gemäss § 14 Abs. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <sup>4</sup> Die Fusswege je nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b überqueren den Stadtbach auf den Brücken gemäss § 14 Abs. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | keine Änderung                                              |
| <sup>5</sup> Die Einwohnergemeinde erstellt auf ihre Kosten den Widmiweg (einschliesslich der Geländeaufstufung gemäss § 12 Abs. 4).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <sup>5</sup> Die Einwohnergemeinde erstellt auf ihre Kosten den Widmiweg <del>(einschliesslich der Geländeaufstufung gemäss § 12 Abs. 4).</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Aufhebung der Geländestufe                                  |
| <sup>6</sup> Die Fusswege ab den Haupterschliessungsflächen bei der Ammerswilerstrasse bis zum Widmiweg durch die öffentlichen Freiraumflächen nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche in den jeweils südlich-südwestlich angrenzenden Baufeldern liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Einwohnergemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt. | <sup>6</sup> Die Fusswege ab den Haupterschliessungsflächen bei der Ammerswilerstrasse bis zum Widmiweg durch die öffentlichen Freiraumflächen nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche in den jeweils südlich-südwestlich angrenzenden Baufeldern liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Einwohnergemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt. | keine Änderung                                              |
| <sup>7</sup> Für den Fussweg durch das Baufeld 4a haben die Grundeigentümer der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Lage und Dimension des Wegs werden auf die privaten Bauvorhaben abgestimmt. Der Weg wird von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der direkt nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke erstellt. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.                                                                                                                      | <sup>7</sup> Für den Fussweg <del>durch das Baufeld 4a zwischen den Baufeldern 4a und 4b</del> haben die Grundeigentümer der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Lage und Dimension des Wegs werden auf die privaten Bauvorhaben abgestimmt. Der Weg wird von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der direkt nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke erstellt. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.                                                                         | Redaktionelle Änderung aufgrund der neuen Baufeldeinteilung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bemerkungen                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><sup>8</sup> Der Fussweg zwischen den Baufeldern 4a und 4b wird von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt südlich und nördlich angrenzen, zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.</p>                                                                       | <p><del><sup>8</sup> Der Fussweg zwischen den Baufeldern 4a und 4b wird von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt südlich und nördlich angrenzen, zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde. Für den Fussweg West-Ost durch das Baufeld 4b hat der Grundeigentümer der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Der Fussweg wird durch den Grundeigentümer auf seine Kosten erstellt.</del> Die Gemeinde übernimmt den <u>betrieblichen</u> Unterhalt.</p> | <p>Neue Regelung infolge Abgrenzung der Baufelder (neue Lage des Fusswegs) und des Kostenteilers für die Erstellung</p> |
| <p><sup>9</sup> Die Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg wird von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt westlich angrenzen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.</p> | <p><sup>9</sup> Die Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg wird <u>im Bereich des Baufeldes 4b</u> von der <u>Grundeigentümerschaft</u> <del>Einwohnergemeinde</del> <u>auf eigene Kosten</u> erstellt. <del>Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt westlich angrenzen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde.</del> Die Gemeinde übernimmt den <u>betrieblichen</u> Unterhalt.</p>                                                              | <p>Neue Regelung des Kostenteilers für die Erstellung</p>                                                               |
| <p><b>§ 16      Parkierung</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>§ 16      Parkierung</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                         |
| <p><sup>1</sup> Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Der Zusammenschluss der Tiefgaragen für die Baufelder 3a und 3b ist erwünscht.</p>                                                                                                                                                                                        | <p><sup>1</sup> Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Der Zusammenschluss der Tiefgaragen für die Baufelder 3a und 3b ist erwünscht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>keine Änderung</p>                                                                                                   |
| <p><sup>2</sup> Parkplätze für Besucher können oberirdisch erstellt werden, soweit dies ausgewiesenermassen erforderlich ist. In Baufeld 4b können auch andere Parkplät-</p>                                                                                                                                                                                                              | <p><sup>2</sup> Parkplätze für Besucher können oberirdisch erstellt werden, soweit dies ausgewiesenermassen erforderlich ist. In Baufeld 4b können auch andere Parkplät-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>keine Änderung</p>                                                                                                   |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bemerkungen                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ze individuell und oberirdisch erstellt werden, sofern sie besonders sorgfältig eingepasst werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ze individuell und oberirdisch erstellt werden, sofern sie besonders sorgfältig eingepasst werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |
| <sup>3</sup> Provisorische oberirdische Parkplätze für die bestehende Baunutzung auf Baufeld 4a für den allfälligen Wegfall der bestehenden Parkplätze am Unteren Haldenweg infolge Landabtausches sind zugelassen, sie sind jedoch ab Unterem Haldenweg zu erschliessen. Vorbehalten bleibt die Erschliessungsmöglichkeit ab Martha-Ringier-Strasse gemäss § 14 Abs. 6.                      | <sup>3</sup> Provisorische oberirdische Parkplätze für die bestehende Baunutzung auf Baufeld 4a für den allfälligen Wegfall der bestehenden Parkplätze am Unteren Haldenweg infolge Landabtausches sind zugelassen, sie sind jedoch ab Unterem Haldenweg zu erschliessen. <del>Vorbehalten bleibt die Erschliessungsmöglichkeit ab Martha-Ringier-Strasse gemäss § 14 Abs. 6.</del>                        | Anpassung - Nebenerschliessung nicht mehr zugelassen |
| <sup>4</sup> In der Nähe der Hauseingänge sowie am Rand der öffentlichen Freiraumflächen sind genügend Veloabstellplätze zu erstellen.                                                                                                                                                                                                                                                        | <sup>4</sup> In der Nähe der Hauseingänge sowie am Rand der öffentlichen Freiraumflächen sind genügend Veloabstellplätze zu erstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                     | keine Änderung                                       |
| <b>§ 17 Bodenversiegelung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 17 Bodenversiegelung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      |
| <sup>1</sup> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Soweit oberirdische, befestigte Parkplätze wasserdurchlässig und bewuchsfähig angelegt werden, können sie zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.                                                                                                                                              | <sup>1</sup> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Soweit oberirdische, befestigte Parkplätze wasserdurchlässig und bewuchsfähig angelegt werden, können sie zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.                                                                                                                                                           | keine Änderung                                       |
| <b>§ 18 Lärmschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>§ 18 Lärmschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |
| Im Bereich entlang der Ammerswilerstrasse, in welchem die lärmschutzrechtlichen Planungswerte überschritten sind und der im Plan ausgeschieden ist, können Wohnungen nur bewilligt werden, wenn deren lärmempfindlichen Räume über mindestens ein Fenster belüftet werden können, welches nicht nach Westen ausgerichtet ist. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nachgewiesen wird, | <sup>1</sup> Im Bereich entlang der Ammerswilerstrasse, in welchem die lärmschutzrechtlichen Planungswerte überschritten sind und der im Plan ausgeschieden ist, können Wohnungen nur bewilligt werden, wenn deren lärmempfindlichen Räume über mindestens ein Fenster belüftet werden können, welches nicht nach Westen ausgerichtet ist. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nachgewiesen wird, | Neben der Abs.-Ergänzung - keine Änderungen          |

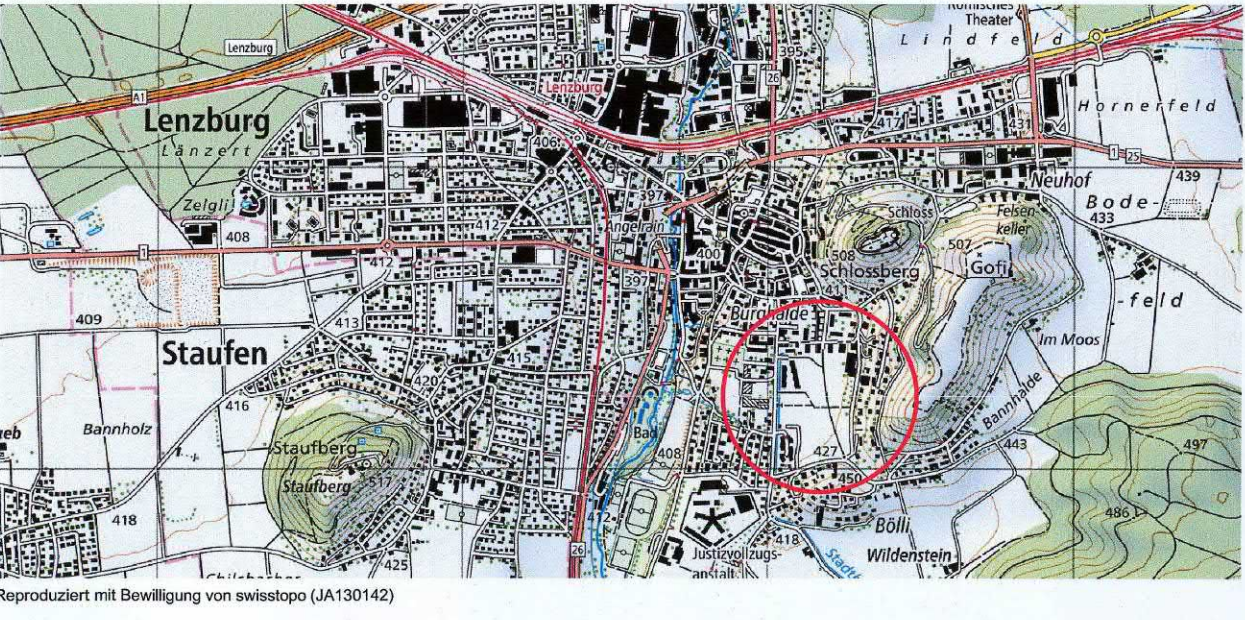
| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bemerkungen                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| dass andere Massnahmen den Lärm vor den offenen Fenstern gleichwertig mindern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | dass andere Massnahmen den Lärm vor den offenen Fenstern gleichwertig mindern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |
| <b>§ 19 Aussenbeleuchtung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>§ 19 Aussenbeleuchtung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |
| Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht vermieden und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt möglichst vermieden werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht vermieden und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt möglichst vermieden werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Neben der Abs.-Ergänzung - keine Änderungen                          |
| <b>§ 20 Wettbewerbspflicht</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>§ 20 Wettbewerbspflicht</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |
| <sup>1</sup> Jedes Baufeld einschliesslich zugeordneter privater Freiraumflächen A und B ist nach dem Resultat eines Architekturwettbewerbs im Sinne von SIA-Ordnung 142 mit mindestens vier Teilnehmern zu beplanen. Für die Freiraumplanung hat der Wettbewerbsteilnehmer einen Landschaftsarchitekten beizuziehen.                                                                                                                           | <sup>1</sup> Jedes Baufeld einschliesslich zugeordneter privater Freiraumflächen A und B ist nach dem Resultat eines Architekturwettbewerbs im Sinne von SIA-Ordnung 142 mit mindestens vier Teilnehmern zu beplanen. Für die Freiraumplanung hat der Wettbewerbsteilnehmer einen Landschaftsarchitekten beizuziehen.                                                                                                                                                | keine Änderungen                                                     |
| <sup>2</sup> Die Wettbewerbsjury muss zwei Vertreter der Stadt und einen Landschaftsarchitekten mitumfassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <sup>2</sup> Die Wettbewerbsjury muss zwei Vertreter der Stadt und einen Landschaftsarchitekten mitumfassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | keine Änderungen                                                     |
| <b>§ 21 Bau- und Gestaltungsqualität</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>§ 21 Bau- und Gestaltungsqualität</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |
| <sup>1</sup> Die Überbauung und Gestaltung hat die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllen. Beurteilungskriterien sind namentlich die Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts, der architektonisch-räumlichen-konstruktiven Gestaltung, der Einhaltung des Lärmschutzes gemäss § 17, der Wohnungen und ihres Bezugs zum Aussenraum, der Erschliessungs- und Parkieranlagen und ihrer Einpas- | <sup>1</sup> Die Überbauung und Gestaltung hat die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllen. Beurteilungskriterien sind namentlich die Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts, der architektonisch-räumlichen-konstruktiven Gestaltung, der Einhaltung des Lärmschutzes gemäss § <del>17</del> <sup>18</sup> SNV, der Wohnungen und ihres Bezugs zum Aussenraum, der Erschliessungs- und Parkieranlagen und ihrer | Redaktionelle Korrektur § 18 Lärmschutz statt § 17 Bodenversiegelung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bemerkungen                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| sung, der Aussenräume sowie die Flexibilität des Projekts. Die Wettbewerbsjury kann diese Kriterien den konkreten Rahmenbedingungen sinngemäss anpassen und sie entsprechend erweitern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Einpassung, der Aussenräume sowie die Flexibilität des Projekts. Die Wettbewerbsjury kann diese Kriterien den konkreten Rahmenbedingungen sinngemäss anpassen und sie entsprechend erweitern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |
| <sup>2</sup> Die Wettbewerbsjury muss zwei Vertreter der Stadt und einen Landschaftsarchitekten mitumfassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <sup>2</sup> Die Wettbewerbsjury muss zwei Vertreter der Stadt und einen Landschaftsarchitekten mitumfassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | keine Änderungen                        |
| <sup>3</sup> Folgende Vorhaben sind von der Wettbewerbspflicht entbunden, falls sie die Qualitätsansprüche gemäss § 21 in zumutbarer Weise erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ueberbauung von Baufeld 3a,</li> <li>– Bauten auf Baufeld 3c,</li> <li>– Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen des bestehenden Gebäudes auf Baufeld 4a gemäss § 68 lit. b BauG,</li> <li>– Neubauten auf dem Teilareal zwischen dem bestehenden Gebäude auf Baufeld 4a und dem neuen Widmiweg.</li> </ul> Für die Ueberprüfung der Qualitätsansprüche gemäss § 21 kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaften neutrale städtebauliche Gutachten einholen. | <sup>3</sup> Folgende Vorhaben sind von der Wettbewerbspflicht entbunden, falls sie die Qualitätsansprüche gemäss § 21 in zumutbarer Weise erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ueberbauung von Baufeld 3a,</li> <li>– Bauten auf Baufeld 3c,</li> <li>– Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen des bestehenden Gebäudes auf Baufeld 4a gemäss § 68 lit. b BauG,</li> <li>– Neubauten auf dem Teilareal zwischen dem bestehenden Gebäude auf Baufeld 4a und dem neuen Widmiweg.</li> </ul> Für die Ueberprüfung der Qualitätsansprüche gemäss § 21 kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaften neutrale städtebauliche Gutachten einholen. | keine Änderungen                        |
| <b>§ 22      Etappierung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>§ 22      Etappierung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| Bei allfälliger Überbauungsetappierung innerhalb eines Baufeldes sind das Wettbewerbsprojekt und der Umgebungsplan, welche dem Baugesuch für erste Etappen zugrundeliegen, für die Bewilligung nachfolgender Etappen im Grundkonzept verbindlich. Dasselbe gilt für den Fall eines Ueberbauungs-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <sup>1</sup> Bei allfälliger Überbauungsetappierung innerhalb eines Baufeldes sind das Wettbewerbsprojekt und der Umgebungsplan, welche dem Baugesuch für erste Etappen zugrundeliegen, für die Bewilligung nachfolgender Etappen im Grundkonzept verbindlich. Dasselbe gilt für den Fall eines Ueberbauungs-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Neben der Abs.Ergänzung- keine Änderung |

| Rechtskräftige SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Entwurf SNV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bemerkungen                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| konzepts als Voraussetzung für reduzierte Abstände gemäss § 4 Abs. 3 ai. 1. Vorbehalten bleiben die Rechte legitimer Nachbarn in Bewilligungsverfahren für nachfolgende Etappen.                                                                                                                                                                                             | konzepts als Voraussetzung für reduzierte Abstände gemäss § 4 Abs. 3 ai. 1. Vorbehalten bleiben die Rechte legitimer Nachbarn in Bewilligungsverfahren für nachfolgende Etappen.                                                                                                                                                                                                          |                                           |
| <b>§ 23 Abweichungen vom Gestaltungsplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 23 Abweichungen vom Gestaltungsplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und erhebliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.                                                                                                                                                         | <sup>1</sup> Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und erhebliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.                                                                                                                                                         | Neben der Abs. - keine Änderung           |
| <b>§ 24 Landumlegung und Dienstbarkeiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 24 Landumlegung und Dienstbarkeiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Die gemäss Gestaltungsplan notwendige Landumlegung, die notwendige Begründung und Bereinigung von Dienstbarkeiten sowie die in den Sondernutzungsvorschriften geregelte Finanzierung von Erschliessungskosten sind unter den beteiligten Grundeigentümern in einem Vertrag vereinbart worden, dessen Geltung unter der Bedingung der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht. | <sup>1</sup> Die gemäss Gestaltungsplan notwendige Landumlegung, die notwendige Begründung und Bereinigung von Dienstbarkeiten sowie die in den Sondernutzungsvorschriften geregelte Finanzierung von Erschliessungskosten sind unter den beteiligten Grundeigentümern in einem Vertrag vereinbart worden, dessen Geltung unter der Bedingung der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht. | Neben der Abs. Ergänzung - keine Änderung |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 25 Inkrafttreten, Änderungen und Aufhebung (neu)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u><sup>1</sup> Die Teiländerung des Gestaltungsplan Widmi mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</u>                                                                                                                                                                                                                            | Neu eingefügt                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u><sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                       | Neu eingefügt                             |

Teiländerung Gestaltungsplan "Widmi"

gemäss § 21 BauG



Vorprüfungsbericht vom:

29. April 2021

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

4. Juni 2021

bis:

5. Juli 2021

Beschlossen vom Stadtrat am:

25. August 2021

Der Stadtschreiber:

Genehmigung

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum

1. November 2021

Aarau, den

17. Januar 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Situationsplan 1:1'000

F:\daten\MM\20-093-00\11\_PLAENICAD\BEADAT\pla\_Teiländerung\_Widmi\_210108.vmx

Proj.Nr

14-20-093-00

Datum

08.01.2021

Rev.Datum

...

Gez./Gepr.

bsi / bgl

Format

575.2 x 778 mm

Teiländerung Gestaltungsplan "Widmi"

Legende

Genehmigungsinhalt

baufeld 4a

Aufhebung Bezeichnung Baufelder 4a alt und 4b alt

baufeld 4a

Begrenzung neue Baufelder 4a und 4b

Aufhebung öffentlicher Fussweg, Lage definiert

Öffentlicher Fussweg, Lage gemäss Bauprojekt

Durchbruch der Widmimauer

Nebenerschliessung, Lage zwingend aufheben

Schützenswertes Kulturobjekt (038A), Lage schematisch

Orientierungsinhalt

Perimeter Gestaltungsplan

Begrenzung Baufeld mit zugeordneter privater Freiraumfläche (ausnutzungsberechtigt)

Baufeld

Private Freiraumfläche A

Private Freiraumfläche B

Öffentliche Freiraumfläche

Stadtbächli

Lindenbaumreihe

Öffentlicher Fussweg, Lage definiert

Öffentlicher Fussweg, Lage gemäss Bauprojekten

Haupterschliessung, Lage zwingend

Nebenerschliessung, Lage zwingend

Zonenkonforme Gebäudehöhe ab westlicher Baufeldgrenze

Teilfläche Baufeld mit Lärmbelastung über Planungsgrenzwert

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz und Knotensichtweite

Bestehende Gebäude

metron

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

Schweiz

info@metron.ch

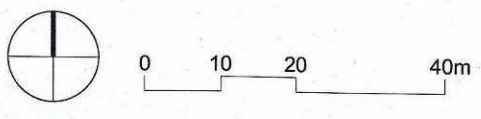
www.metron.ch

T +41 56 450 91 11

F +41 56 450 91 00



| pkt. | Koordinaten GP Widmi |             | Koordinaten Teiländerung Widmi |                |
|------|----------------------|-------------|--------------------------------|----------------|
|      | y                    | x           | x                              | y              |
| p1   | 656°041.77m          | 248°366.00m | 2°656'042.587m                 | 1°248'366.079m |
| p2   | 656°095.65m          | 248°363.02m | 2°656'093.468m                 | 1°248'363.094m |
| p3   | 656°101.82m          | 248°362.45m | 2°656'102.637m                 | 1°248'362.528m |
| p4   | 656°130.62m          | 248°254.40m | 2°656'131.437m                 | 1°248'254.482m |
| p5   | 656°116.98m          | 248°254.43m | 2°656'117.791m                 | 1°248'254.51m  |
| p6   | 656°038.87m          | 248°254.28m | 2°656'039.687m                 | 1°248'254.355m |
| p7   | 656°038.78m          | 248°248.24m | 2°656'039.592m                 | 1°248'248.319m |
| p8   | 656°134.09m          | 248°244.21m | 2°656'134.907m                 | 1°248'244.291m |
| p9   | 656°144.76m          | 248°243.76m | 2°656'145.573m                 | 1°248'243.84m  |
| p10  | 656°175.75m          | 248°151.60m | 2°656'176.565m                 | 1°248'151.674m |
| p11  | 656°160.25m          | 248°148.36m | 2°656'161.065m                 | 1°248'148.439m |
| p12  | 656°035.58m          | 248°122.67m | 2°656'036.393m                 | 1°248'122.743m |
| p13  | 656°035.24m          | 248°116.68m | 2°656'036.053m                 | 1°248'116.754m |
| p14  | 656°179.28m          | 248°141.74m | 2°656'180.093m                 | 1°248'141.817m |
| p15  | 656°191.84m          | 248°143.92m | 2°656'192.653m                 | 1°248'144m     |
| p16  | 656°229.95m          | 248°047.97m | 2°656'230.766m                 | 1°248'048.044m |
| p17  | 656°212.74m          | 248°042.11m | 2°656'213.558m                 | 1°248'042.188m |
| p18  | 656°031.98m          | 247°983.70m | 2°656'032.798m                 | 1°247'983.777m |
| p19  | 656°198.25m          | 248°376.15m | 2°656'184.116m                 | 1°248'376.229m |
| p20  | 656°189.25m          | 248°376.5m  | 2°656'190.063m                 | 1°248'376.577m |
| p21  | 656°255.22m          | 248°056.55m | 2°656'256.035m                 | 1°248'056.625m |
| p22  | 656°249.60m          | 248°056.55m | 2°656'250.416m                 | 1°248'054.625m |
| p23  | 656°202.60m          | 248°204.80m | 2°656'203.414m                 | 1°248'204.877m |
| p24  | 656°202.97m          | 248°203.12m | 2°656'203.784m                 | 1°248'203.193m |
| e1   | 656°055.05m          | 248°365.19m | 2°656'055.86m                  | 1°248'365.268m |
| e2   | 656°052.40m          | 248°247.62m | 2°656'053.214m                 | 1°248'247.694m |
| e3   | 656°048.93m          | 248°119.16m | 2°656'049.747m                 | 1°248'119.239m |
| e4   | 656°267.97m          | 248°291.20m | 2°656'268.787m                 | 1°248'291.276m |



# Gestaltungsplan "Widmi"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

## Sondernutzungsvorschriften



Übersichtsplan 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom: 31. Mai 2006

Vorprüfungsbericht vom: 27. September 2006

Öffentliche Auflage vom: 13. Mai 2008 bis: 11. Juni 2008

Beschlossen vom Stadtrat am: 15. Oktober 2008

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 28. Januar 2009

Der Staatsschreiber:

PlanerInnen:

Kuhn.Pfiffner, Dipl. Architekten ETH SIA, Golattenmattgasse 1A, 5000 Aarau  
planetage gmbh, Landschaftsarchitekten, Hardstrasse 219, 8005 Zürich  
stadt-raum-verkehr, Birchler + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

## **§ 1**

### **Zweck des Gestaltungsplans**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan Widmi schafft die Rahmenbedingungen für eine optimale Gestaltung und Überbauung des Widmi-Areals.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan soll hohe Siedlungs- und städtebauliche Qualität sowie die Erhaltung grosszügiger Freiräume mit öffentlich zugänglichen Bereichen im Sinne des erstprämierten Freiraumkonzepts Lenzburg-Süd sicherstellen.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Gestaltungsplans**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan umfasst die verbindlichen Bestandteile:

- Plan 1:1000
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan umfasst zudem die erläuternden Bestandteile:

- Planungsbericht
- erstprämiertes Freiraumkonzept Lenzburg-Süd vom Oktober 2003

## **§ 3**

### **Elemente des Gestaltungsplans**

<sup>1</sup>Der Perimeter begrenzt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans.

<sup>2</sup>Die Baufelder begrenzen die Hauptüberbauung (§ 4).

<sup>3</sup>Die privaten Freiraumflächen A und B dienen differenziert der erweiterten Freiraumnutzung der Baufelder, denen sie zugeordnet sind (§§ 11 und 12).

<sup>4</sup>Die öffentlichen Freiraumflächen stehen der Öffentlichkeit als Durchgangs- und Erholungsraum zur Verfügung (§ 13).

<sup>5</sup> Die Haupteerschliessungsbereiche legen die Korridore fest, innerhalb derer die Baufelder mit dem Hauptverkehr erschlossen werden (§ 14).

<sup>6</sup>Die öffentlichen Fusswege (mit möglicher Fahrradnutzung) werden im Plan verbindlich festgelegt, teilweise auch hinsichtlich ihrer Lage und Dimension (§ 15).

<sup>7</sup>Die im Plan eingetragenen Koordinaten legen die Eckpunkte der Nutzungsflächen sowie Mittelachsen der Haupteerschliessungsbereiche verbindlich fest.

## § 4

### **Baufelder**

<sup>1</sup>Die Baufelder begrenzen die Flächen, in denen Hoch- und Tiefbauten – vorbehältlich vorgesehener Ausnahmen – allein zugelassen sind.

<sup>2</sup>Für die Baufelder gelten die Vorschriften der Bauordnung für die Zone, in denen sie liegen, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht Abweichungen festlegen. Nicht anwendbar sind die Vorschriften für Arealbauweise, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich darauf verweisen.

<sup>3</sup>Mit folgenden Ausnahmen darf bis an die Baufeldgrenzen gebaut werden:

- An den gemeinsamen Grenzen der Baufelder 3a, 3b und 3c sind die bauordnungskonformen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; an der gemeinsamen Grenze der Baufelder 3a und 3b können diese Abstände ohne vertragliche Regelung – auch für Mehrfamilienhäuser – reduziert werden, wenn und soweit mit einem übergreifenden Ueberbauungskonzept die genügende Besonnung nachgewiesen wird.
- An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Grenzabstände einzuhalten.
- Gegenüber den öffentlichen Strassen (einschliesslich der im Eigentum der Einwohnergemeinde stehenden Fusswege) sind die gesetzlichen Strassenabstände einzuhalten.

## § 5

### **Gebäudelänge und -abstände**

<sup>1</sup>Die gemäss Bauordnung maximal zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

<sup>2</sup>Die Reduktion des Gebäudeabstandes innerhalb eines Baufeldes ist auch zwischen Mehrfamilienhäusern und ohne vertragliche Regelung möglich, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen wird. Vorbehalten bleibt § 4 Abs. 3 al. 3.

<sup>3</sup>An der Nordgrenze von Baufeld 4a sind die bauordnungskonformen Gebäudeabstände einzuhalten.

## § 6

### Gebäudehöhen

<sup>1</sup>Für die Baufelder 1, 2, 3a und 3b beträgt die maximale Gebäudehöhe 13.5 m. Innerhalb eines Streifens von 20 m ab den westlichen Baufeldgrenzen ist jedoch die zonenkonforme Gebäudehöhe einzuhalten (zur Zeit 10.5 m). In Baufeld 3b darf die Gebäudehöhe der an die Brunnmattstrasse angrenzenden Bauten deren tiefste Fahrbahnkote, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen (vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse.

<sup>2</sup>Für die Baufelder 4a und 4b gilt die zonenkonforme Gebäudehöhe (zur Zeit 10.5 m bzw. 11.5 m). Jedoch darf die Gebäudehöhe aller Bauten die tiefste Kote des Unteren Haldenwegs, gemessen jeweils senkrecht vor der zugewandten Fassade, nicht um mehr als 7.5 m überragen (vgl. erläuternde Skizze im Planungsbericht). Diese Maximalhöhe ab Fahrbahnkote gilt auch für Attikageschosse; ausgenommen ist ein zusätzliches Geschoss auf dem bestehenden Gewerbebau in Baufeld 4a mit maximal 780 m<sup>2</sup> Grundfläche, welches die tiefste Kote des Unteren Haldenwegs – identisch gemessen – um maximal 8 m überragen darf.

## § 7

### Dächer

Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig. Diese sind naturnah zu begrünen, soweit sie nicht auf Wohnnutzung ausgelegt sind, wobei ihr Anteil mindestens 50 % betragen muss. Die begrüneten Dachflächen sind zur Hälfte als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar.

## § 8

### Ausnützung

<sup>1</sup>Es gelten folgende maximale Ausnutzungsziffern:

- 1.0 für Baufelder 1 und 2
- 0.9 für Baufelder 3a und 3b
- 0.7 für Baufeld 3c
- 0.8 für Baufelder 4a und 4b

<sup>2</sup>Die anrechenbare Grundstückfläche (im Plan schraffiert) umfasst auch die privaten, dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Freiraumflächen A und B.

<sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.

## **§ 9**

### **Wohnflächenanteil**

<sup>1</sup>Der Wohnanteil an der realisierten Bruttogeschossfläche muss pro Baufeld mindestens 80 % betragen. Dieser minimale Wohnanteil gilt für Baufeld 4a nicht, soweit und solange es in einer Wohn- und Gewerbezone liegt. Nach einer allfälligen Umzonung gilt die Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup>Übertragungen von Wohnanteilen auf andere Baufelder sind nicht zulässig.

## **§ 10**

### **Freiräume innerhalb der Baufelder**

Die in den Baufeldern verbleibenden Freiräume dienen direkt den Bedürfnissen der Hochbauten. Gestaltungs- und nutzungsintensive Kleinkinderspiel- und Begegnungsanlagen sind hier zu errichten.

## **§ 11**

### **Private Freiraumflächen A**

<sup>1</sup>Die privaten Freiraumflächen A sind hausbezogen als Privatgärten der Erdgeschosswohnungen oder als offene Wiesen, Spiel- und Erholungsflächen zu nutzen.

<sup>2</sup>Die Flächen sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelt Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup>Mit Ausnahme der Querungen mit Haupterschliessungen und Fusswegen, welche die Sondernutzungsvorschriften vorsehen und zulassen, sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig.

## **§ 12**

### **Private Freiraumflächen B**

<sup>1</sup>Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind baufeldbezogen als gemeinschaftliche Gärten oder offene Wiesen, Spiel- und Begegnungsflächen zu nutzen.

<sup>2</sup>Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b sind zu begrünen und können gegenüber den öffentlichen Freiraumflächen mit Heckenbepflanzungen abgegrenzt werden. Zulässig sind auch vereinzelt Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup>Mit Ausnahme privater Fusswege sowie von Freizeit- und Spieleinrichtungen sind in den privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 1, 2 und 3b Bauten (einschliesslich Gartenhäuser) nicht zulässig.

<sup>4</sup>Die privaten Freiraumflächen B vor den Baufeldern 4a und 4b sind zu begrünen, wobei die Bepflanzung den natürlichen Terrainverlauf optisch nicht beeinträchtigen darf. Das Gelände entlang dem neuen Widmiweg ist mit einer einheitlich gestalteten Stufe anzuheben. Mit Ausnahme dieser Geländestufe und der im Plan vorgesehenen öffentlichen Fusswege sind Bauten nicht zulässig.

### **§ 13**

#### **Oeffentliche Freiraumflächen**

<sup>1</sup>Die öffentlichen Freiraumflächen werden durch die Einwohnergemeinde spätestens gleichzeitig mit den angrenzenden privaten Ueberbauungen auf ihre Kosten erstellt und unterhalten. Sie dienen – mit Aufenthalts- und Spielflächen entlang dem neuen Widmiweg – der Naherholung.

<sup>2</sup>Die öffentlichen Freiraumflächen sind als offene, durchgehende Wiese anzulegen. Bäume sind in Teilbereichen erwünscht. Die Lindenbaumallee entlang der Ammerswilerstrasse ist – vorbehältlich der vom Plan ausgeschiedenen Erschliessungsbereiche und der notwendigen Sichtzonen – zu erhalten.

<sup>3</sup>Der Stadtbach ist in seiner heutigen Anlage und Wirkung als Lebensraum insbesondere für Krebse naturnah zu erhalten.

<sup>4</sup>Mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Fusswege sowie von vereinzelteten Freizeit- und Spieleinrichtungen sind Bauten nicht zulässig.

### **§ 14**

#### **Verkehrser-schliessung der Baufelder**

<sup>1</sup>Die Hauptverkehrser-schliessungen der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden im Plan zwingend durch Korridore sowie Koordinaten der Mittelachsen festgelegt.

<sup>2</sup>Zusätzliche Fusswege ab den Baufeldern 1, 2, 3a und 3b in die öffentlichen Fusswege West-Ost sind möglich, ebenso Fusswege zur Erschliessung der privaten Freiraumflächen B.

<sup>3</sup>Die gemäss Abs. 1 notwendigen Brücken über den Stadtbach und die anschliessenden Erschliessungsflächen innerhalb der öffentlichen Freiraumflächen werden nach einheitlichem Konzept von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu zwei Dritteln zu Lasten der Grundeigentümer, deren Grundstücke jeweils im südlich angrenzenden Baufeld liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu einem Drittel zu Lasten der Einwohnergemeinde.

<sup>4</sup>Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen für die Baufelder 3a und 3b in die Brunnmattstrasse sind östlich der Baufelder 3c möglich.

<sup>5</sup>Allfällige Neubauten in Baufeld 3c sind auf die Brunnmattstrasse zu erschliessen.

<sup>6</sup>Die Hauptverkehrserschliessung von Baufeld 4a wird im Plan zwingend durch die Koordinate der Mittelachse festgelegt. Eine zusätzliche, ober- oder unterirdische Nebenerschliessung aus dem Bereich der Martha-Ringier-Strasse ist möglich. Zusätzliche Notzufahrten und zusätzliche Fussgängererschliessungen ab Unterem Haldenweg sind möglich.

<sup>7</sup>Baufeld 4b wird ab Unterem Haldenweg erschlossen.

## § 15

### **Verkehrser- schliessung der Freiraumflächen, öffentliche Fuss- wege**

<sup>1</sup>In den privaten Freiraumflächen A und B sowie in den öffentlichen Freiraumflächen ist Motorfahrzeugverkehr nicht zugelassen. Ausgenommen sind die zulässigen Querungen zur Erschliessung der Baufelder und für Noterschliessungen.

<sup>2</sup>Die Fusswege in den öffentlichen Freiraumflächen sowie die Fusswege zwischen den Baufeldern 4a und 4b und durch Baufeld 4a stehen grundsätzlich auch dem Fahrradverkehr offen. Vorbehalten bleiben Verbote, wenn die Zusatzbenutzung mit Fahrrädern untragbar wird.

<sup>3</sup>Der Plan legt die drei Fusswege Nord-Süd (neuer Widmiparkweg, Weg entlang der Ammerswilerstrasse und Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg) sowie den Fussweg West-Ost zwischen den Baufeldern 4a und 4b in Lage und Dimension verbindlich fest. Die übrigen im Plan vorgesehenen Fusswege West-Ost sind ebenfalls obligatorisch, werden jedoch hinsichtlich Lage und Dimension im Bewilligungsverfahren zur Anlage des Widmiparks festgelegt, die Anschlüsse an die Baufelder in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren der Privaten.

<sup>4</sup>Die Fusswege je nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b überqueren den Stadtbach auf den Brücken gemäss § 14 Abs. 3.

<sup>5</sup>Die Einwohnergemeinde erstellt auf ihre Kosten den Widmiweg (einschliesslich der Geländeaufstufung gemäss § 12 Abs. 4).

<sup>6</sup>Die Fusswege ab den Haupteerschliessungsflächen bei der Ammerswilerstrasse bis zum Widmiweg durch die öffentlichen Freiraumflächen nördlich der Baufelder 1, 2, 3a und 3b werden von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche in den jeweils südlich-südwestlich angrenzenden Baufeldern liegen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Einwohnergemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.

<sup>7</sup>Für den Fussweg durch das Baufeld 4a haben die Grundeigentümer der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Lage und Dimension des Wegs werden auf die privaten Bauvorhaben abgestimmt. Der Weg wird von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der direkt nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke erstellt. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.

<sup>8</sup>Der Fussweg zwischen den Baufeldern 4a und 4b wird von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt südlich und nördlich angrenzen, zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.

<sup>9</sup>Die Fortsetzung des Trottoirs entlang dem südlichen Unteren Haldenweg wird von der Einwohnergemeinde erstellt. Die Kosten gehen zu einem Drittel zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, welche direkt westlich angrenzen (bei mehreren Grundstücken proportional zu ihren Flächen), zu zwei Dritteln zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt.

## **§ 16**

### **Parkierung**

<sup>1</sup>Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Der Zusammenschluss der Tiefgaragen für die Baufelder 3a und 3b ist erwünscht.

<sup>2</sup>Parkplätze für Besucher können oberirdisch erstellt werden, soweit dies ausgewiesenermassen erforderlich ist. In Baufeld

4b können auch andere Parkplätze individuell und oberirdisch erstellt werden, sofern sie besonders sorgfältig eingepasst werden.

<sup>3</sup>Provisorische oberirdische Parkplätze für die bestehende Baunutzung auf Baufeld 4a für den allfälligen Wegfall der bestehenden Parkplätze am Unteren Haldenweg infolge Landabtausches sind zugelassen, sie sind jedoch ab Unterem Haldenweg zu erschliessen. Vorbehalten bleibt die Erschliessungsmöglichkeit ab Martha-Ringier-Strasse gemäss § 14 Abs. 6.

<sup>4</sup>In der Nähe der Hauseingänge sowie am Rand der öffentlichen Freiraumflächen sind genügend Veloabstellplätze zu erstellen.

## **§ 17**

### **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Soweit oberirdische, befestigte Parkplätze wasserdurchlässig und bewuchsfähig angelegt werden, können sie zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.

## **§ 18**

### **Lärmschutz**

Im Bereich entlang der Ammerswilerstrasse, in welchem die lärmschutzrechtlichen Planungswerte überschritten sind und der im Plan ausgeschieden ist, können Wohnungen nur bewilligt werden, wenn deren lärmempfindlichen Räume über mindestens ein Fenster belüftet werden können, welches nicht nach Westen ausgerichtet ist. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass andere Massnahmen den Lärm vor den offenen Fenstern gleichwertig mindern.

## **§ 19**

### **Aussenbeleuchtung**

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

## **§ 20**

### **Wettbewerbspflicht**

<sup>1</sup>Jedes Baufeld einschliesslich zugeordneter privater Freiraumflächen A und B ist nach dem Resultat eines Architekturwettbewerbs im Sinne von SIA-Ordnung 142 mit mindestens vier Teilnehmern zu beplanen. Für die Freiraumplanung hat der Wettbewerbsteilnehmer einen Landschaftsarchitekten beizuziehen.

<sup>2</sup>Die Wettbewerbsjury muss zwei Vertreter der Stadt und einen Landschaftsarchitekten mitumfassen.

<sup>3</sup>Folgende Vorhaben sind von der Wettbewerbspflicht entbunden, falls sie die Qualitätsansprüche gemäss § 21 in zumutbarer Weise erfüllen:

- Ueberbauung von Baufeld 3a,
- Bauten auf Baufeld 3c,
- Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen des bestehenden Gebäudes auf Baufeld 4a gemäss § 68 lit. b BauG,
- Neubauten auf dem Teilareal zwischen dem bestehenden Gebäude auf Baufeld 4a und dem neuen Widmiweg.

Für die Ueberprüfung der Qualitätsansprüche gemäss § 21 kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaften neutrale städtebauliche Gutachten einholen.

## **§ 21**

### **Bau- und Gestaltungsqualität**

Die Überbauung und Gestaltung hat die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss § 21 Abs. 2 ABauV zu erfüllen. Beurteilungskriterien sind namentlich die Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts, der architektonisch-räumlichen-konstruktiven Gestaltung, der Einhaltung des Lärmschutzes gemäss § 17, der Wohnungen und ihres Bezugs zum Aussenraum, der Erschliessungs- und Parkieranlagen und ihrer Einpassung, der Aussenräume sowie die Flexibilität des Projekts. Die Wettbewerbsjury kann diese Kriterien den konkreten Rahmenbedingungen sinngemäss anpassen und sie entsprechend erweitern.

## **§ 22**

### **Etappierung**

Bei allfälliger Überbauungsetappierung innerhalb eines Baufeldes sind das Wettbewerbsprojekt und der Umgebungsplan, welche dem Baugesuch für erste Etappen zugrundeliegen, für die Bewilligung nachfolgender Etappen im Grundkonzept verbindlich. Dasselbe gilt für den Fall eines Ueberbauungskonzepts als Voraussetzung für reduzierte Abstände gemäss § 4 Abs. 3 al. 1. Vorbehalten bleiben die Rechte legitimer Nachbarn in Bewilligungsverfahren für nachfolgende Etappen.

## **§ 23**

### **Abweichungen vom Gestaltungsplan**

Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und erhebliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 24**

### **Landumlegung und Dienstbarkeiten**

Die gemäss Gestaltungsplan notwendige Landumlegung, die notwendige Begründung und Bereinigung von Dienstbarkeiten sowie die in den Sondernutzungsvorschriften geregelte Finanzierung von Erschliessungskosten sind unter den beteiligten Grundeigentümern in einem Vertrag vereinbart worden, dessen Geltung unter der Bedingung der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.



| pkt. | koordinaten |             |
|------|-------------|-------------|
|      | y           | x           |
| p1   | 656'041.77m | 248'366.00m |
| p2   | 656'092.65m | 248'363.02m |
| p3   | 656'101.82m | 248'362.45m |
| p4   | 656'130.62m | 248'254.40m |
| p5   | 656'116.98m | 248'254.43m |
| p6   | 656'038.87m | 248'254.28m |
| p7   | 656'038.78m | 248'248.24m |
| p8   | 656'134.09m | 248'244.21m |
| p9   | 656'144.76m | 248'243.76m |
| p10  | 656'175.75m | 248'151.60m |
| p11  | 656'160.25m | 248'148.36m |
| p12  | 656'035.58m | 248'122.67m |
| p13  | 656'035.24m | 248'116.68m |
| p14  | 656'179.28m | 248'141.74m |
| p15  | 656'191.84m | 248'143.92m |
| p16  | 656'229.95m | 248'047.97m |
| p17  | 656'212.74m | 248'042.11m |
| p18  | 656'031.98m | 247'983.70m |
| p19  | 656'183.30m | 248'376.15m |
| p20  | 656'189.25m | 248'376.5m  |
| p21  | 656'255.22m | 248'056.55m |
| p22  | 656'249.60m | 248'054.55m |
| p23  | 656'202.60m | 248'204.80m |
| p24  | 656'202.97m | 248'203.12m |
| e 1  | 656'055.05m | 248'365.19m |
| e 2  | 656'052.40m | 248'247.62m |
| e 3  | 656'048.93m | 248'119.16m |
| e 4  | 656'287.97m | 248'291.20m |

Stadt Lenzburg

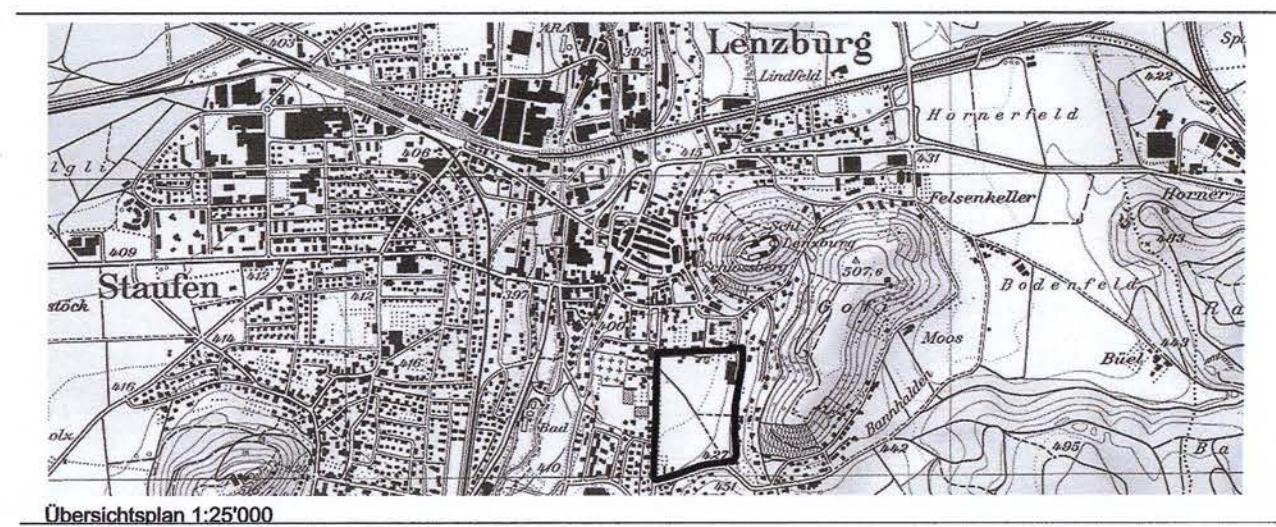
Kanton Aargau

## Gestaltungsplan "Widmi"

gemäss § 21 BauG

Plan 1:1'000

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 31. Mai 2006

Vorprüfungsbericht vom: 27. September 2006

Öffentliche Auflage vom: 13. Mai 2008

bis: 11. Juni 2008

Beschlossen vom Stadtrat am: 15. Oktober 2008

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 28. Januar 2009

Der Staatsschreiber:

PlanerInnen:  
Kuhn.Pfiffner, Dipl. Architekten ETH SIA, Golattenmattgasse 1A, 5000 Aarau  
planetage gmbh, Landschaftsarchitekten, Hardstrasse 219, 8005 Zürich  
stadt-raum-verkehr, Birchler + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich

Juristische Mitwirkung:  
Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau