

Gestaltungsplan «In der Rütli»

gemäss § 21 BauG

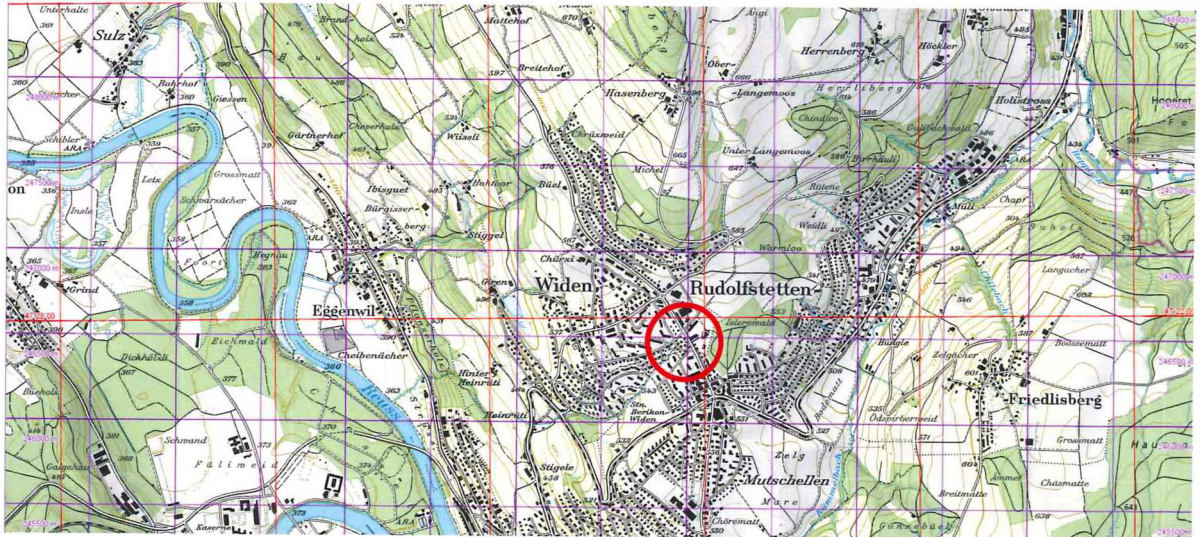
Gemeinde Widen
Bau und Planung

E 02 NOV. 2022

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500, Teilbereich Widen



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	25. Februar 2019	bis:	26. März 2019
Vorprüfungsbericht vom:	9. Januar 2020		
Öffentliche Auflage vom:	23. März 2020	bis:	24. April 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am:

12. DEZ. 2022

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 25. April 2023

Aarau, den 1. Juni 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Bauherrschaft: Bachpark AG

Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG

Architekten: b.ark architekten GmbH

Landschaftsarchitekten: iten Landschaftsarchitekten GmbH

Verkehrsplaner: Metron Verkehrsplanung AG

Proj. Nr. 14-15-078-00

Datum 16.03.2018

Rev. Dat. 06.10.2022

Bearbeitung BGL/THR

f:\daten\m4\15-078-00\04_ber\snv\snv_widen_201006.docx

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
§ 4 Schematische Darstellung	4
Bebauung und Grundmasse	4
§ 5 Baubereich für oberirdische Bauten	4
§ 6 Baubereiche für unterniveau- und unterirdische Bauten	4
§ 7 Bereich für überdeckten Aussenraum	4
§ 8 Anrechenbare Geschossfläche	4
§ 9 Geschossigkeit und Gesamthöhe	5
§ 10 Baubereich für Balkone	6
Gestaltungsvorschriften	6
§ 11 Gestaltung der Bauten	6
§ 12 Gestaltung des Umgebungsbereichs	6
§ 13 Bepflanzung	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 15 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage	7
§ 16 Siedlungsinterne Wegverbindungen	8
§ 17 Parkierung	8
§ 18 Mobilitätskonzept	8
§ 19 Veloabstellplätze	9
§ 20 Wegrecht	9
Umwelt	9
§ 21 Lärm	9
§ 22 Energie	10
§ 23 Entsorgung	10
Qualitätssicherung und Etappierung	10
§ 24 Qualitätssicherung	10
§ 25 Etappierung	10
Schlussbestimmungen	10
§ 26 Inkrafttreten, Änderungen	10

Präambel

¹ Der Gemeinderat von Widen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG), den § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Widen vom 26. Februar 2014 respektive 12. März 2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

² Die Gültigkeit des Gestaltungsplans «In der Rüti» in der Gemeinde Widen bedingt die Gültigkeit des Gestaltungsplans «In der Rüti» in der Gemeinde Berikon. Massgebliche Änderungen des Gestaltungsplans sind mit der Gemeinde Berikon abzustimmen.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «In der Rüti» umfasst den im Situationsplan bezeichneten, gemeindegrenzenübergreifenden Perimeter.

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

³ Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt von bark architekten sowie iten landschaftsarchitekten gmbh (Richtprojekt Architektur & Umgebung vom 06. Juli 2017 - revidierte Fassung vom 3. Oktober 2022) dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

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

⁵ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Sie sind jedoch zu begründen und müssen nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

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

§ 3 Zweck und Ziele

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

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Eine sehr gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild und eine hohe architektonische Qualität.
- Die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Die Schaffung einer hohen Aussenraumqualität und die Integration des Pflanzerbachs in die Umgebungsgestaltung.
- Einen guten Umgang mit der von der Bellikonerstrasse ausgehenden Lärmbelastung.
- Einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

§ 4 Schematische Darstellung

¹ Bei den im Situationsplan mit "Lage schematisch" bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Setzung und Abmessung des Standorts.

Bebauung und Grundmasse

§ 5 Baubereich für oberirdische Bauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für oberirdische Bauten A bis E erstellt werden.

² Die Baubereiche für oberirdische Bauten A bis E dienen primär der Wohnnutzung.

³ Ausserhalb der Baubereiche für oberirdische Bauten sind Elemente der Freiraumgestaltung und Kleinbauten (z.B. Veloabstellplätze, Erschliessungsanlagen, Paketdepots und dergleichen) zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die übergeordneten gesetzlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

§ 6 Baubereiche für unterniveau- und unterirdische Bauten

¹ Unterniveau- und unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb des Baubereichs für unterniveau- und unterirdische Bauten und der fünf Baubereiche für oberirdische Bauten zulässig.

§ 7 Bereich für überdeckten Aussenraum

¹ In diesem Bereich ist ein überdeckter Aussenraum für die Bewohnerschaft der Überbauung zu erstellen. Dieser muss eine Grundfläche von mindestens 20 m² umfassen und darf eine Gesamthöhe von 3.0 m nicht überschreiten.

§ 8 Anrechenbare Geschossfläche

¹ Die gesamthaft maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für alle Baubereiche für oberirdische Bauten zusammen beträgt 6'100 m². Dieses maximale Mass darf nicht überschritten werden und ist mit der Gemeinde Berikon abzustimmen.

² Die minimal sowie maximal zulässig aGF pro Baubereich für oberirdische Bauten wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich für oberirdische Bauten	min. zulässige aGF [m ²]	max. zulässige aGF [m ²]
A	1'665	1'850
B	1'140	1'265
C*	1'400	1'555
D	760	905
E	640	785

* Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon (§ 24 Abs. 1 BNO) wird das Attikageschoss nicht zur aGF gerechnet. Folglich sind die entsprechenden Attika-Flächen, welche in der Gemeinde Berikon liegen, in der max. aGF auch nicht enthalten.

- Die maximale zulässige aGF enthält einen Spielraum gegenüber dem Richtprojekt, der gemäss § 8 Abs. 1 SNV aber nicht in allen Baubereichen für oberirdische Bauten vollumfänglich ausgenutzt werden darf / kann. Eine vollständige Nutzung der maximal zulässigen aGF in einem Baubereich für oberirdische Bauten erfolgt auf Kosten eines anderen Baubereichs für oberirdische Bauten.
- In der ersten Etappe (Baubereiche A, B und C) dürfen maximal 2/3 des zusätzlichen Spielraumes an aGF (also 130 m² von total 190 m²) genutzt werden.

§ 9 Geschossigkeit und Gesamthöhe

¹ Die maximal zulässige Geschosszahl wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich für oberirdische Bauten	Geschosse
A	4 Vollgeschosse + Attikageschoss
B	3 Vollgeschosse + Attikageschoss
C	3 Vollgeschosse + Attikageschoss
D	3 Vollgeschosse
E	3 Vollgeschosse

² Sämtliche Bauten (exkl. Dachaufbauten, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung) müssen unterhalb der nachfolgend definierten maximalen Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) liegen.

Baubereich für oberirdische Bauten	Höhenkote [m ü. M.]	
	max. Dach	max. Erdgeschoss
A	574.35	558.35
B	569.75	556.95
C	570.65	557.85
D	567.65	558.05
E	566.15	556.55

³ Dachaufbauten oder technische Bauten wie Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung etc. sind möglichst an einem Standort auf dem Dach zu konzentrieren.

§ 10 Baubereich für Balkone

¹ Balkone müssen, gestützt auf das Richtprojekt, innerhalb der im Situationsplan bezeichneten «Baubereiche für Balkone» angeordnet werden. Innerhalb dieser Baubereiche sind folgende Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung zu erfüllen:

- Ein Balkon darf dabei nicht breiter sein als zwei Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- Der Baubereich für Balkone definiert die maximal zulässige Tiefe der Balkone sowie der vorspringenden Gebäudeteile und darf nicht überschritten werden.
- Wo die « Baubereiche für Balkone» in den Bachbereich respektive über die Wasserbaulinie ragen, sind ausschliesslich freikragende Balkone zulässig. Die Gestaltung des darunterliegenden Aussenraums (Erdgeschoss) hat den Vorgaben gemäss Art. 41c GSchV zu entsprechen.

Gestaltungsvorschriften

§ 11 Gestaltung der Bauten

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

² Die Materialisierung und Farbgebung der Neubauten ist auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen. Das Konzept ist im Rahmen der Baubewilligung miteinzureichen.

³ Alle oberirdischen Bauten sind mit einem Flachdach zu gestalten. Diese sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, in Anlehnung an SIA-Norm 312 ökologisch wertvoll zu begrünen, oder als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen.

⁴ Ein Attikageschoss im Baubereich für oberirdische Bauten A hat an der Westfassade, ab Fassadenflucht der Vollgeschosse, einen Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten.

§ 12 Gestaltung des Umgebungsbereichs

¹ Der Umgebungsbereich steht für die Aussenraumgestaltung zur Verfügung, ist hinsichtlich der Gestaltung mit der Gemeinde Berikon abzustimmen und gliedert sich in folgende Bereiche:

- Innenhof
- Private Vorzone
- Bachbereich
- Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse

² Die Aussenraumbereiche haben nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:

Innenhof

- Der Innenhof hat dem Aufenthalt, Spielen und der Erholung zu dienen und ist entsprechend den unterschiedlichen Ansprüchen der Bewohnerschaft zu gestalten und zu bepflanzen. Der überdeckte Aussenraum gemäss § 7 SNV hat sich gut in den Innenhof einzupassen und ist Bestandteil des gestalteten Aussenraums.
- Im Innenhof (Baumstandort – ungefähre Lage) müssen mindestens zwei grosskronige, schattenspendende Bäume vorhanden sein.

- Der Innenhof hat über den gesamten Gestaltungsplanperimeter eine Mindestgrösse von 700 m² zu umfassen. Davon müssen mindestens 200 m² für einen Spielbereich genutzt werden.

Private Vorzone

- Die privaten Vorzonen sind mit einer durchlässigen Mischbepflanzung aus Gehölzen und Stauden mit immergrünen Akzenten von anderen Bereichen getrennt und dienen den Erdgeschosswohnungen als privater Grün- / Gartenbereich.

Bachbereich

- Im Bachbereich wird der Pflanzerbach geöffnet, gemäss Art. 41c GSchV naturnah und mit einheimischen Pflanzen gestaltet sowie für die Bewohnerschaft und Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. In der zweiten Etappe (Realisierung der Baubereiche D und E) ist mindestens eine Querungsmöglichkeit über den Pflanzerbach zu schaffen.
- In Abstimmung mit § 16 SNV ist östlich des Bachverlaufs eine öffentliche Wegverbindung zu erstellen.

Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse

- Der Aussenraum entlang der Bellikonerstrasse hat dem Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen (vom 22.10.2021) und den Vorgaben zur «Grünen Zentrumsachse» zu entsprechen. Er ist mit einer Baumreihe zu gestalten. Wo möglich ist zwischen den Bäumen eine Bepflanzung (z.B. Stauden) anzulegen.

³ Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

⁴ Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und ist - wo nicht zwingend erforderlich - zurückhaltend einzusetzen. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 13 Bepflanzung

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

² Die Bepflanzung hat § 12 Abs. 2 SNV sowie den Zielen gemäss § 3 Abs. 2 SNV zu entsprechen.

Erschliessung und Parkierung**§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung**

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Endzustand über die Kesslernmattstrasse sowie der Dorngasse.

§ 15 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

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

§ 16 Siedlungsinterne Wegverbindungen

¹ Bei den Wegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets wird zwischen «öffentlichen Wegverbindungen» und den «siedlungsinternen Wegverbindungen» unterschieden. Die Wegführung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Berikon.

- Die im Situationsplan dargestellte **«öffentliche Wegverbindung»** entlang dem Pflanzerbach weist einen öffentlichen Charakter auf, dient der Durchlässigkeit / Durchwegung des Areals und ist landschaftlich attraktiv zu gestalten. Sie weist eine Mindestbreite von 1.5 m auf.
- Die im Situationsplan dargestellten **«siedlungsinternen Wegverbindungen»** (1. und 2. Etappe) haben einen halböffentlichen Charakter. Sie dienen der Erreichbarkeit der Bauten und Wohnungen, der internen Durchwegung und der Anbindung des Gestaltungsplangebiets an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Velowegnetz) der Gemeinden Widen und Berikon. Sie sind attraktiv und zweckmässig zu gestalten und weisen eine Mindestbreite von 1.5 m auf.
- Die siedlungsinternen Wegverbindungen welche im Situationsplan als Notzufahrt gekennzeichnet sind, haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen.

§ 17 Parkierung

¹ Abstellplätze für Personenwagen sind grundsätzlich im Baubereich für unterniveau- und unterirdische Bauten anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen, in Abstimmung mit der Gemeinde Berikon, einzig oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden.

² Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung ist mit der Gemeinde Berikon abzustimmen und darf über das gesamte Gestaltungsplanareal den Richtwert gemäss VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» nicht übersteigen. Für Motorräder sind zusätzlich 10% der für Personenwagen berechneten Anzahl an Parkplätzen zu erstellen.

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

§ 18 Mobilitätskonzept

¹ Abminderungen der Parkfelderanzahl sind gestützt auf VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen», Ziffer 9.4 und in Abstimmung mit der Gemeinde Berikon zulässig, sofern der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

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

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

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

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

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

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

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

§ 19 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl sowie die Gestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach der SN 40 065 sowie der SN 40 066 und ist mit der Gemeinde Berikon abzustimmen.

² Oberirdische Veloabstellplätze müssen nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden.

³ Soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll bzw. machbar, sind bei den Abstellplätzen technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

§ 20 Wegrecht

¹ Es besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (für Fussgänger und Velofahrer) für die Strasse «In der Rütli».

² Die öffentliche Fusswegverbindung entlang des Pflanzerbachs ist dauernd und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag (Wegrecht zugunsten der Gemeinde) ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Umwelt

§ 21 Lärm

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis (Lärmgutachten) zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV zu erbringen.

§ 22 Energie

¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie:

- im Rahmen des Baugesuchs mindestens den Anforderungen des MINERGIE®-Standards entsprechen. Ein Label oder eine Zertifizierung muss hierbei nicht nachgewiesen werden,
- ein hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen angestrebt wird. Photovoltaikanlagen sowie Erdsonden sind zu bevorzugen.

§ 23 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an dem im Situationsplan angegebenen Standort zu erstellen.

Qualitätssicherung und Etappierung

§ 24 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Widen kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinden Widen und Berikon bestimmt.

§ 25 Etappierung

¹ Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden.

² Die Bauten der Baubereiche für oberirdische Bauten A, B und C bilden die erste Etappe und sind gemeinsam zu realisieren.

³ Die Erstellung des überdeckten Aussenraums gemäss § 7 SNV sowie die Öffnung des Pflanzerbachs und die Gestaltung des Bachbereichs (davon ausgenommen ist die Querung über den Pflanzerbach) gemäss § 12 Abs. 2 SNV hat im Rahmen der ersten Etappe zu erfolgen und die Kosten gehen zu Lasten des Bauherren.

⁴ Die Erstellung der «siedlungsinternen Wegverbindung (2. Etappe)» hat erst mit der Realisierung der beiden Bauten in den Baubereichen D und E zu erfolgen.

⁵ Jede Etappe muss das für einen Gestaltungsplan verlangte bessere Ergebnis erreichen.

Schlussbestimmungen

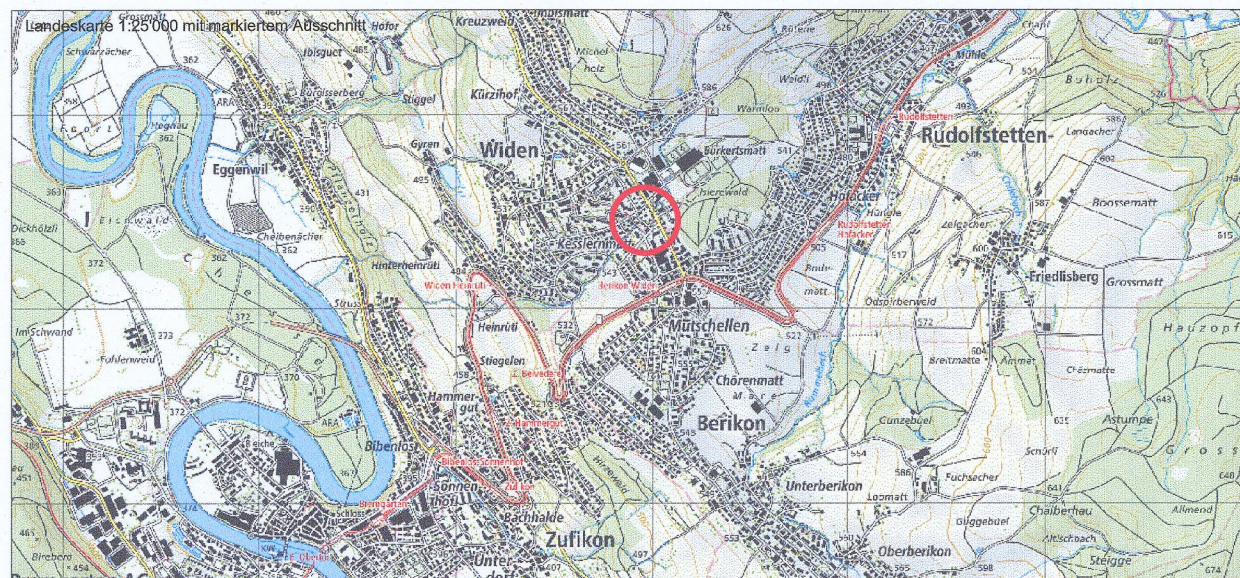
§ 26 Inkrafttreten, Änderungen

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

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

Gestaltungsplan «In der Rütli»

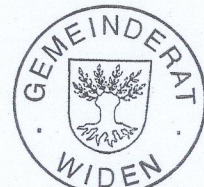
gemäss § 21 BauG



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom: 25. Februar 2019 bis: 26. März 2019
Vorprüfungsbericht vom: 9. Januar 2020
Öffentliche Auflage vom: 23. März 2020 bis: 11. Mai 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12. DEZ. 2022
Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat



Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum 25. April 2023
Aarau, den 1. Juni 2023
Abteilung Raumentwicklung BVU

Situationsplan 1:500

F:\daten\W4115-078-0011_PLAENE\CAD\BEADAT\plan_in_Ruetli_221006.vwx

Proj.Nr 14-15-078-00
Datum 10.08.2018
Rev.Datum 06.10.2022
Gez./Gepr. but / thr
Format 840 x 297 mm

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für oberirdische Bauten
- max. Höhenkote:
max. Dach (DH) / max. Erdgeschoss (EG)
Anzahl Voll- und Attikageschoss (VG+AG)
- Baubereich für unterniveau- und unterirdische Bauten
- Bereich für überdeckten Aussenraum
- Baubereich für Balkone
- Umgebungsbereich
- Bereich Innenhof
- Bereich Private Vorzone
- Übergangsbereich (Mischbepflanzung aus Gehölzen und Stauden, §12 SNV)
- Bachbereich
- Wasserbaulinie
- Baum (Lage schematisch)
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- öffentliche Wegverbindung
- siedlungsinterne Wegverbindung (1. Etappe)
- siedlungsinterne Wegverbindung (2. Etappe)
- Notzufahrt
- Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Strassenlinie mit Enteignungstitel (§ 132 BauG)
- Sichtzone
- Entsorgung (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Strassenraum
- Richtprojekt / Richtprojekt Tiefgarage
- Öffnung des Pflanzerbachs
- Sichtlinie (Beobachtungsdistanz / Knotensichtweite)
- Strassenraumgestaltung Bellikonstrasse
- Strassenabstand entlang Kantonsstrasse (6m)
- Strassenabstand entlang Gemeindestrasse (4m)
- Bepflanzung im Bachbereich

Nr.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
1	2669922.424	1246477.585
2	2669930.738	1246482.385
3	2669929.714	1246484.157
4	2669932.683	1246486.267
5	2669946.505	1246494.375
6	2669951.58	1246485.585
7	2669940.712	1246479.31
8	2669941.769	1246477.478
9	2669938.128	1246475.526
10	2669935.579	1246473.633
11	2669927.424	1246468.925
12	2669950.13	1246504.496
13	2669950.75	1246505.197
14	2669961.153	1246511.203
15	2669959.145	1246514.682
16	2669960.154	1246515.822
17	2669971.614	1246522.439
18	2669974.591	1246517.604
19	2669976.001	1246515.587
20	2669978.187	1246511.8
21	2669968.704	1246506.325
22	2669970.739	1246502.801
23	2669969.857	1246502.083
24	2669956.107	1246494.144
25	2669944.268	1246463.85
26	2669946.405	1246465.179
27	2669948.573	1246466.376
28	2669951.097	1246467.685
29	2669954.149	1246469.702
30	2669957.541	1246471.66
31	2669962.566	1246462.956
32	2669967.676	1246465.906
33	2669975.101	1246453.046
34	2669961.418	1246445.146
35	2669956.343	1246453.936
36	2669951.579	1246451.186
37	2669973.367	1246488.649
38	2669987.007	1246496.524
39	2669996.182	1246480.631
40	2669998.982	1246475.09
41	2669996.64	1246473.738
42	2670002.665	1246463.302
43	2669994.005	1246458.302
44	2669984.53	1246474.714
45	2669982.192	1246473.364
46	2669974.686	1246440.566
47	2669988.021	1246448.265
48	2669991.897	1246441.555
49	2670009.39	1246451.654
50	2670015.24	1246441.522
51	2670001.384	1246433.522
52	2670004.784	1246427.633
53	2669991.924	1246420.208
54	2669986.174	1246430.167
55	2669982.061	1246427.793

