

Gemeinde Hausen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Campus Reichhold

Sondernutzungsvorschriften

12. August 2022

Verabschiedet im Gemeinderat am 13. Mai 2022 für die öffentliche Auflage.

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 04. Mai 2022

Mitwirkung	vom	13.08.2021	bis	13.09.2021
Öffentliche Auflage	vom	24.05.2022	bis	22.06.2022

Beschlossen vom Gemeinderat am 12. August 2022.

Der Gemeindeammann:


Andreas Arrigoni

Die Gemeindeschreiberin:


Chantal Eichholzer

Genehmigungsvermerk

Datum

Unterschrift

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 26. Oktober 2022

Aarau, den 6. Dezember 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	4
2.	Nutzung und Gestaltung	6
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	10
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen.....	14
5.	Umwelt.....	18
6.	Qualitätssicherung	20
7.	Schlussbestimmungen	20

Vorbemerkung: Das gesamte Areal des Campus Reichhold ist gestaltungsplanpflichtig und liegt teils in der Gemeinde Hausen und teils in der Gemeinde Lupfig.

Die Sondernutzungsvorschriften beinhalten deshalb drei Kategorien von Bestimmungen:

- gemeinsame, die nicht speziell formatiert sind, die von beiden Gemeinderäten beschlossen werden und in beiden Gemeindegebieten zur Anwendung kommen;
- einfach unterstrichene, die nur vom Gemeinderat Hausen beschlossen werden und nur im Gemeindegebiet der Gemeinde Hausen zur Anwendung kommen;
- doppelt unterstrichene, die nur vom Gemeinderat Lupfig beschlossen werden und nur im Gemeindegebiet der Gemeinde Lupfig zur Anwendung kommen.

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 erlässt der Gemeinderat Hausen
der Gemeinderat Lupfig

die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Campus Reichhold verfolgt folgende Ziele

- Der Campus Reichhold ist ein attraktives Arbeitsgebiet, das sowohl den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Unternehmen als auch den gestalterischen Anforderungen im Sinne von §21 BauG der beiden Gemeinden entspricht.
- Der Campus Reichhold bietet Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung. Dieser Nutzungsmix generiert Arbeitsplätze, jedoch kein überdurchschnittliches Publikumsaufkommen.
- Auf dem Campus Reichhold wird der Boden haushälterisch genutzt.
- Die architektonische und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist gegenüber dem öffentlichen Raum sorgfältig.
- Der Campus Reichhold fügt sich in die umliegenden Landschaftsräume ein. Die Gestaltung der Grünräume stellt Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld her und die Übergänge sind sorgfältig gestaltet.

- Der Campus Reichhold berücksichtigt die Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals.
- Der Campus Reichhold schafft attraktive arealinterne Freiräume.
- Der Campus Reichhold schafft eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Bepflanzung und Materialisierung.
- Der Campus Reichhold wird für alle Verkehrsarten gut an die angrenzenden Netze angeschlossen.
- Mittels gezielter Mobilitätsmanagementmassnahmen wird der Modalsplit des Areals positiv beeinflusst, indem ein hoher Anteil des neu induzierten Verkehrs auf die Verkehrsträger ÖV und LV gelenkt werden. Die Verkehrsspitzen werden gedämpft.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Campus Reichhold, Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erschliessungskonzept Campus Reichhold, Steinmann Ingenieure und Planer AG, vom 9. März 2022
- Freiraumkonzept Campus Reichhold, arcoplan, vom 9. März 2022

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan.

Art. 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gilt die zugrundeliegende allgemeine Nutzungsordnung.

² Zu den Begriffen und Messweisen gelten die Bestimmungen des Anhangs 1 der BauV, Anhang 2 BauV (Skizzen zu Anhang 1), sowie Titel 3. BauV (§§ 16 ff.).

Art. 5

Landumlegung und Dienstbarkeiten

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Landumlegungen, Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- Die Landumlegungen; nämlich der Abtausch der aktuell im öffentlichen Eigentum liegenden Parzellen gegen den inneren Strassenraum,
- Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 6

Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche sind Bauten, Anlagen und Freiflächen zugelassen.

² Die beiden Bereiche "innerer Freiraum" begrenzen die Baubereiche A2 und B1 südlich und die Baubereiche A3 und B2 nördlich.

³ Die beiden Bereiche "innerer Freiraum" können jeweils innerhalb des im Plan angezeigten Verschiebungsbereichs angeordnet werden; die Begrenzungen der anschliessenden Baubereiche verschieben sich dementsprechend mit.

⁴ Entlang der Hauptstrasse/Hauserstrasse sind die Bauten an die Baulinie zu setzen, so dass eine durchgehende Fassadenflucht erkennbar wird.

⁵ Zwischen den Baubereichen B1 und A1, B1 und A2, B2 und A3, sowie B2 und A4 ist eine Verbindung über die betroffenen "Betriebsflächen / Erschliessungsflächen", über die betroffenen "Vorbereiche" sowie über die "Verkehrsfläche" zulässig; eine solche ist als Passerelle auszugestalten.

Art. 7

Nutzungsart

¹ Zulässig sind:

- In den Baubereichen A und B1 nicht störende und mässig störende Betriebsnutzungen; ohne Datacenter-Nutzungen und Verteil- und Logistiknutzungen.
- Gastro-Nutzungen.
- Im Baubereich B2 nicht störende, mässig störende sowie störende Betriebsnutzungen.
Zulässig sind im Besonderen:
 - a) Datacenter-Nutzungen auf rund 10'500 m² des Baubereichs B2 unter der Bedingung einer Arbeitsplatzdichte von mind. 0.85 Arbeitsplätze pro 100 m² beanspruchter Baubereichsfläche,
 - b) Verteil- und Logistiknutzungen auf rund 10'500 m² des Baubereichs B2 unter der Bedingung derselben Arbeitsplatzdichte sowie zusätzlich der Nutzung des Bahnanschlusses.
- In allen Baubereichen Verkauf gemäss Grundordnung.
- Auf dem Areal ist gesamthaft eine Verkaufsfläche von max. 3'000 m² zulässig.

² Nicht zulässig sind:

- Reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren, wo nicht in Abs. 1 aufgeführt.

- Publikumsintensive Einrichtungen.
- Tankstellennutzungen für fossile Energieträger.
- Wohnungen.

³ Ab 200 Arbeitsplätzen sorgt der jeweilige Betrieb für ein angemessenes gastronomisches Angebot für seine Mitarbeitenden.

Art. 8 Nutzungsmass

¹ Die zulässigen Volumen pro Baubereich werden wie folgt definiert:

Im Baubereich A1 gilt grundsätzlich die um 5% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung, max. zulässig sind aber 17'000 m³.¹

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Summe der Flächen des Baubereichs A1, der angrenzenden Vorbereiche und Umgebungsbereiche (Grünraum Nord).

- Im Baubereich B1 gilt die um 10% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung.²
Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Summe der Flächen des Baubereichs B auf dem Gebiet der Gemeinde Hausen, der angrenzenden Betriebsflächen, Vorbereiche und Umgebungsbereiche (angrenzender Anteil Grünraum Nord, Freiraum Süssbach, innerer Freiraum).
- In den Baubereichen A2 und A3 gilt die um 5% erhöhte BMZ gemäss Grundordnung.³
Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Summe der Flächen des Baubereichs, der Vorbereiche und Umgebungsbereiche (Grünstreifen Hauserstrasse / Hauptstrasse, innerer Freiraum).
Das zulässige Volumen ist nach Abzug der Flächen des inneren Freiraums im Verhältnis der Baubereichsflächen auf die beiden Baubereiche gleichmässig zu verteilen.
- Im Baubereich A4 sind 32'500 m³ zulässig.⁴
- Im Baubereich B2 sind 360'000 m³ zulässig.⁵

Art. 9 Höhe und Länge der Bauten

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen – mit Ausnahme der Fälle nach Art. 11 Abs. 2-4 – nicht überschritten werden. Sie betragen:

- Baubereiche A: 401.50 m.ü.M. ⁶

¹ Hinweis: Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'730 m² ergibt sich eine BMZ von 6.23

² Hinweis: Anrechenbare Grundstücksfläche 20'105 m² / BMZ mit der rechtsgültigen Grundordnung in Hausen 4.4, in Lupfig 7.7.

³ Hinweis: anrechenbare Grundstücksfläche in Hausen 5'406 m², in Lupfig 4'244 m² / BMZ mit der rechtsgültigen Grundordnung in Hausen 4.2, in Lupfig 7.35.

⁴ Hinweis: Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 3'738 m² ergibt sich eine BMZ 8.69

⁵ Hinweis: Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 30'227 m² ergibt sich eine BMZ 11.9

- Baubereich B1: 398.50 m.ü.M.
- Baubereich B2: 407.20 m.ü.M.

² Die Bauten in den Baubereichen A sind in ihrer Längenwirkung zu beschränken; dies beispielsweise mit Unterbrüchen, Zäsuren oder strukturierten Fassaden.

Art. 10 Gestaltung

¹ An die Gestaltung des Areals werden besonders hohe Ansprüche gestellt.

² Die Freiräume, das heisst alle nicht mit Bauten belegten Flächen, sind als räumlicher Rahmen des Areals attraktiv und ökologisch hochwertig auszubilden. Das Freiraumkonzept ist für deren Ausgestaltung wegleitend.

³ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der architektonischen und gestalterischen Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte ist die ortsbauliche Lage zu berücksichtigen. Insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum und gegenüber der Nachbarschaft ist eine grosse gestalterische Sorgfalt geboten. Zudem ist bei der gestalterischen Ausarbeitung der Fassaden die gute Einsehbarkeit von den umliegenden Verkehrswegen und ihre Bedeutung als "Visitenkarte" des Campus Reichhold zu berücksichtigen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen und Liftüberfahrten sind in den Baubereichen A und B1 wie folgt zulässig:

- Bis maximal 20 % der Dachfläche.
- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach Art. 9 Abs. 1 dürfen um dieses Mass überschritten werden.
- Sie müssen gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 2.00 Meter zurückversetzt sein.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken, zusammenzufassen, filigran auszubilden und gestalterisch zusammenzufassen.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen und Liftüberfahrten sowie Parkplätze sind im Baubereich B2 wie folgt zulässig:

- Bis maximal 50 % der Dachfläche.

⁶ Hinweis: Im Baubereich A1 liegt die Topografie auf rund 386 m.ü.M., im Baubereich A2 auf rund 385 m.ü.M. und in den Baubereichen A3 und A4 auf rund 384 m.ü.M.

Zur Information:

- Baubereich A1:	401.50 m.ü.M.	(15.5 m / Topografie liegt auf rund 386 m.ü.M.)
- Baubereich A2:	401.50 m.ü.M.	(16.5 m / Topografie liegt auf rund 385 m.ü.M.)
- Baubereich A3:	401.50 m.ü.M.	(17.5 m / Topografie liegt auf rund 384 m.ü.M.)
- Baubereich A4:	401.50 m.ü.M.	(17.5 m / Topografie liegt auf rund 384 m.ü.M.)
- Baubereich B1:	398.5 m.ü.M.	(15.5 m / Topografie liegt auf rund 383 m.ü.M.)
- Baubereich B2:	407.2 m.ü.M.	(23 m / Topografie liegt auf rund 384.2 m.ü.M.)

- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach Art. 9 Abs. 1 dürfen um dieses Mass überschritten werden.
- Sie müssen gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 5.00 Meter zurückversetzt sein.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken, zusammenzufassen, filigran auszubilden und gestalterisch zusammenzufassen.
- Parkplätze auf Dachflächen müssen mittels filigraner Konstruktion mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

⁴ Photovoltaikanlagen sind in allen Baubereichen zulässig. Für Photovoltaikanlagen über Parkplätzen auf Dachflächen gilt Abs. 3; für alle übrigen Photovoltaikanlagen gilt Art. 32a Abs. 1 RPV.

⁵ Dachterrassen sind in allen Baubereichen zulässig. Dachterrassen sind angemessen zu dimensionieren.

⁶ Alle Dachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2 bis 5 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung nach SIA 312.2013 zu erstellen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

⁷ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

Art. 12
Etappierung

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden. Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern.

² Die Realisierung der Verkehrsflächen inklusive Bäumen erfolgt spätestens mit der ersten Bauetappe der Baubereiche A2, A3, B1 oder B2. Für die Baubereiche A1, A3 und A4 kann eine Teilrealisierung vorgesehen werden, wobei im Baubereich A1 mit der ersten Bauetappe auch der Grünstreifen Hauserstrasse / Hauptstrasse inklusive Bäume realisiert werden muss. Neue Nutzungen sind ab dem inneren Strassenraum zu erschliessen.

³ Die Realisierung der Umgebungsflächen in den jeweiligen Vorbereichen erfolgt mit der entsprechenden Bauetappe.

⁴ Die Realisierung der Grünflächen und Begrünung der "Umgebungsbereiche naturnah" entlang dem "Freiraum am Süssbach" erfolgt in zwei Etappen. Beim ersten Baugesuch von B1 erfolgt die Realisierung des nördlichen Abschnittes bis zum inneren Freiraum. Beim ersten Baugesuch von B2 erfolgt die Realisierung des südlichen Abschnittes bis zum inneren Freiraum.

⁵ Die Realisierung des Bereichs "Grünraum Nord" erfolgt mit den jeweiligen Bauetappen der direkt anschliessenden Baubereichen B1 bzw. A1. Mit dem letzten Etappierungsschritt muss der "Grünraum Nord" als durchgehender, zusammenhängender Freiraum vollendet sein.

⁶ Die Realisierung der durchgehenden Wegverbindung Nord erfolgt spätestens mit der Realisierung der Bauetappe im Baubereich A1.

⁷ Die Realisierung der provisorischen Wegverbindung Nord erfolgt mit der Bauetappe im Baubereich B1, welche an den Grünraum Nord grenzt.

⁸ Die Realisierung der Flächen im Bereich "Innerer Freiraum" zwischen den Baubereichen A2 und A3 inklusive der Wegverbindung Mitte erfolgt spätestens mit der ersten Bauetappe im Baubereich A2 oder A3.

⁹ Die Realisierung der Flächen im Bereich "innerer Freiraum" zwischen den Baubereichen B1 und B2 inklusive der Wegverbindung Mitte erfolgt mit der ersten Bauetappe im Baubereich B1 oder mit der ersten Bauetappe im Baubereich B2, welche den Verschiebungsbereich des Bereichs "Innerer Freiraum" tangiert. Es gilt der frühere Zeitpunkt.

¹⁰ Die Realisierung des Grünraums Süd erfolgt im Rahmen der Realisierung des Strassenraums im Areal "Verkehrsfläche" bzw. spätestens mit der ersten Bauetappe.

¹¹ Die konkrete Ausgestaltung der Bereiche "Betriebsflächen / Erschliessungsflächen" ist mit dem Baubewilligungsverfahren in den angrenzenden Baubereichen festzulegen.

¹² Spätestens mit der ersten Bauetappe bei Baubereich A1 erfolgt die Umlegung der Kanalisationsleitung gemäss GEP-Massnahme.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

Art. 13

Bestandteile Umgebung

¹ Es gibt drei lineare Freiraumelemente in Nord-Süd-Richtung

- den Grünstreifen Hauserstrasse / Hauptstrasse (Art. 16)
- den Strassenraum im Areal (Art. 17)
- den Freiraum am Süssbach (Art. 18)

² Es gibt drei flächige Freiraumelemente in Ost-West-Richtung

- den Grünraum Nord (nur in Hausen; Art. 19)
- den inneren Freiraum (Art. 20)
- den Grünraum Süd (nur in Lupfig; Art. 21)

Art. 14

Umgebung allgemein

¹ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind mehrheitlich ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

² Die Versickerung von Regenwasser ist innerhalb des ganzen Campus Reichhold mit Ausnahme der in Art. 32 Abs. 3 genannten Fälle nicht zulässig.

³ Die im Plan dargestellten ökologischen Ausgleichsflächen sind insgesamt oder teilweise als solche zu gestalten. Der Anrechnungsfaktor wird in den jeweiligen Bestimmungen zu den einzelnen Grünräumen definiert: Grünstreifen Hauserstrasse / Hauptstrasse (Art. 16), Freiraum am Süssbach (Art. 18), Grünraum Nord (Art. 19), Innerer Freiraum Ost und West (Art. 20) und Grünraum Süd (Art. 21).

Art. 15
Freiraumkonzept und
Umgebungsplan

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

² Die Übergänge der Grünflächen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen sind sorgfältig zu gestalten.

³ Mit jedem Baugesuch ist ein Pflegekonzept für die Aussenräume in der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Art. 16
Grünstreifen
Hauserstrasse / Haupt-
strasse

¹ Die detaillierte Ausgestaltung des Grünstreifens inklusive Bäumen wird im Baubewilligungsverfahren des angrenzenden Baubereichs geregelt.

² Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie zu 100% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

³ Im Grünstreifen sind mindestens 25 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen.

⁴ Bei den Bautätigkeiten in den Baubereichen A sind gegebenenfalls Massnahmen zum Schutz der Bäume an der Hauptstrasse umzusetzen.

Art. 17
Vorbereiche

¹ Der Vorbereich dient als Zugang und Ankunftsgebiet der jeweiligen Bauten, sowie als begrünter Aussenraum mit Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten.

² Zulässig sind Elemente der Umgebungsgestaltung, querende Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Velo-Abstellplätze, Firmentafeln/Werbeschilder).

³ In den Vorbereichen sind zu kleinen Reihen gruppierte, hoch wachsende Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, zu pflanzen. Dabei ist im Durchschnitt mindestens 1 Baum pro 85 m² Vorbereich vorzusehen.

Art. 18
Freiraum am Süssbach

¹ Ab dem bestehenden Weg am Süssbach ist ein ökologisch hochwertiger "Umgebungsbereich naturnah" mit Wildhecken und einheimischen, standortgerechten Baumarten zu realisieren. Er ist in der Regel mindestens 5.00 m breit. In begründeten Fällen kann seine Breite zu Gunsten von "Betriebsflächen/Erschliessungsflächen" auf mindestens 3.00 m reduziert werden, sofern

- die Abschnitte mit weniger als 5.00 m Breite höchstens einen Drittel der vom Projekt tangierten Länge betreffen und
- die Fläche des "Umgebungsbereichs naturnah" zu Lasten von "Betriebsflächen/Erschliessungsflächen" innerhalb des Projektperimeters kompensiert wird.

² Grössere künstliche Verbauungen (Stützmauern und dergleichen) sind nicht zugelassen. Böschungen dürfen höchstens im Verhältnis 2:3 geneigt sein.

³ Für die Einfriedung der Firmengelände kann ein Zaun realisiert werden. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 50 cm von der östlich anschliessenden Erschliessungsfläche zu erstellen und ist zu begrünen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere sowie die Funktionalität der Vernetzungsachse über den Grünraum Süd sind zu gewährleisten.

⁴ Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie zu 100% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Art. 19
Grünraum Nord
mit Wegverbindung
Nord (nur in Hausen)

¹ Der "Grünraum Nord" ist als attraktiver, naturnaher, ökologisch hochwertiger und öffentlich zugänglicher Freiraum mit Grossbäumen zu realisieren. Er nimmt die Wegverbindung Nord in Ost-West-Richtung auf.

² Im "Grünraum Nord" sind mindestens 30 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

³ Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie zu 90% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Art. 20
"Innerer Freiraum"
mit Fuss- und Radweg-
verbindung Mitte

¹ Der innere Freiraum mit Fuss- und Radwegverbindung Ost-West ist als Gliederung und Durchgrünung des Areals und – im Sinn eines Industrial Parks – als wertvoller Freiraum für die Arbeitskräfte der ansässigen Betriebe zu realisieren. Er ist als attraktiver, ökologisch wertvoller und öffentlich zugänglicher Freiraum zu realisieren. Er ist hauptsächlich mit Wiesenflächen und Baumhainen zu gestalten. Der innere Freiraum hat direkt an den Strassenraum anzuschliessen.

² Die minimalen Masse betragen (siehe auch im Plan):

- innerer Freiraum Teil West: 80m x 35m
- innerer Freiraum Teil Ost: 32m x 25m.

³ Der innere Freiraum ist innerhalb des im Plan dargestellten Bereichs verschiebbar. Die Lage des inneren Freiraums Teil West ist mit dem ersten Baugesuch zu einem der Baubereiche B1 oder B2 festzulegen, die Lage des inneren Freiraums Teil Ost mit dem ersten Baugesuch zu einem der Baubereiche A2 oder A3.

⁴ Er nimmt die Fuss-und-Radverbindung Mitte in Ost-West-Richtung auf. Eine gestalterisch adäquate und verkehrssichere Querung der Erschliessungsstrasse ist sicherzustellen.

⁵ Kleinere Plätze, Anlagen, Kleinbauten nach § 19 BauV wie zum Beispiel Velounterstände, Pergolen und ähnliches sowie Möblierungen sind zulässig. Sie müssen sich bezüglich Qualität in die Umgebung eingliedern.

⁶ Leitungstrassen sind zulässig.

⁷ Im "Inneren Freiraum" sind mindestens 50 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

⁸ Die Fläche des inneren Freiraum Teil West ist so auszugestalten, dass sie zu 25% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann. Die Fläche des inneren Freiraum Teil Ost ist so auszugestalten, dass sie zu 50% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Art. 21
Grünraum Süd
mit Wegverbindung Süd
(nur in Lupfig)

¹ Der Grünraum Süd ist als extensiver, ökologisch wertvoller Naturraum zu gestalten. Er ist mit mageren Wiesen und Rohboden, Gebüsch als Leit- und Deckungsstrukturen, Gehölzen aus Laubgehölzen und mit einzelnen Waldföhren zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Er ist nur auf der Wegverbindung Süd zugänglich und darf nicht anderweitig, z.B. als Picknickplatz, genutzt werden.

³ Über den Grünraum Süd ist eine im Plan verortete Wegfahrt für LKW und die bestehenden Anschlussgleise zulässig. Die Funktionalität der Vernetzungsachse über den Grünraum Süd ist zu gewährleisten.

⁴ Erdsonden sind zulässig, wenn an der Oberfläche nur Schächte vorgesehen werden, welche das massgebende Terrain nicht überragen und alle Bereiche um diese bepflanzt sind.

⁵ Die Erdsonden sind am Rand von Verkehrsflächen so zu platzieren, dass für allfällige Unterhalts- und Reparaturarbeiten keine Zufahrtspisten erstellt werden müssen.

⁶ Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie zu 90% als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Art. 22
Betriebsflächen /
Erschliessungsflächen

¹ Die Nutzungen in den Betriebs- und Erschliessungsflächen sind mit dem jeweiligen Baubereich verbunden.

² In den Betriebs- und Erschliessungsflächen zulässig sind

- Betriebsflächen, Freiflächen, Elemente der Umgebungsgestaltung, gut integrierte Anlagen zur Erholung der Mitarbeitenden,
- Erschliessungsanlagen,
- Parkierungsflächen gemäss kantonalen Vorschriften,

- Klein- und Anbauten (z.B. gedeckte Zugänge, Containeranlagen, gedeckte Velo-Abstellplätze).

³ Die Betriebs- und Erschliessungsflächen westlich des Baubereichs B2 dienen ausserdem noch der Wegfahrt Süd und können für Rampenbauwerke zu den Dachflächen genutzt werden.

⁴ Eine Erschliessung von A1 bzw. A4 über die Betriebs- und Erschliessungsflächen östlich von B1 bzw. B2 ist möglich.

Art. 23 Einfriedungen

¹ Betriebsbedingt erforderliche Einfriedungen sind innerhalb und an den Rändern der Baubereiche und der "Betriebsflächen / Erschliessungsflächen" zulässig. Ihre Höhe beträgt im Baubereich B2 maximal 3.00 m und in allen anderen Baubereichen maximal 2.50 m.

² Mit dem ersten Baugesuch ist in einem Gesamtkonzept über das gesamte Areal eine ortsbaulich verträgliche Lösung aufzuzeigen.

Art. 24 Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Leuchtreklamen und Zierbeleuchtungen müssen während der Nachtruhezeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausgeschaltet werden. Leuchtreklamen für Gastronomie- und Verkaufsgeschäfte dürfen während der Öffnungszeit auch nach 22:00 eingeschaltet bleiben. Weihnachtsbeleuchtungen dürfen zwischen dem ersten Advent und Dreikönigstag bis 01:00 Uhr betrieben werden.

³ Die Leuchtdichte von Leuchtreklamen darf 200 cd/m² nicht überschreiten.

⁴ Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass Wegbeleuchtungen, Beschriftungen und Leuchtreklamen möglichst wenig Streulicht in den Grünraum Süd abgeben.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 25 Verkehrsfläche und Strassenraum

¹ Die "Verkehrsfläche" gemäss Plan bezeichnet zusammen mit den "Strassenlinien mit Enteignungsrecht nach § 6 BauV Abs. 2" die räumliche Ausdehnung des neu zu gestaltenden Strassenraums.

² Das betroffene Land innerhalb der genehmigten "Strassenlinien mit Enteignungsrecht nach § 6 BauV Abs. 2" kann enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

³ Der öffentliche Fussweg zwischen der Hauptstrasse/Hauserstrasse und den Baubereichen A1, A2 und A3 ist Bestandteil der Verkehrsfläche gemäss Abs. 1. Die genaue Lage, das Ausmass und der Ausbaustandard sowie die Bepflanzung

der grünen Bänder zwischen Fussweg und Strasse werden im ersten Baugesuch für die Hauptstrasse/Hauserstrasse (Strasse, Werkleitung) festgelegt.

⁴ Das bestehende, im Plan dargestellte "geschütztes Baumpaar (Rosskastanien)" an der Hauptstrasse ist geschützt; es ist in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Bei Pflege und bei Bauvorhaben ist der Baumbericht von Tilia Baumpflege AG⁷ zu berücksichtigen.

Art. 26 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Hauptstrasse und über den inneren Strassenraum "Verkehrsfläche" gemäss Plan. Die Zufahrt erfolgt über die beiden Anschlüsse "Süd" und "Nord" an der Hauptstrasse. Die Wegfahrt erfolgt am Anschluss "Süd"; am Anschluss "Nord" ist die Wegfahrt nur in Richtung Autobahn zulässig; ganz im Süden des Areals ist die interne Wegfahrt Richtung Autobahn für LKW aus dem Baubereich B2 über den Grünraum Süd zulässig.

² Die Erschliessung für Motorfahrzeuge der Baubereiche A1 und A4 erfolgt bis zur ersten Baubewilligung im betroffenen Baubereich ab der Hauptstrasse; anschliessend im Baubereich A1 über dessen Schmalseite im Südwesten und im Baubereich A4 über dessen Schmalseite im Nordwesten.

³ Die Erschliessung für Fahrräder erfolgt ab dem Fuss- und Radweg am Süssbach sowie ab der kantonalen Radroute an der Hauptstrasse / Trottenweg und ab der Hauptstrasse über die Wegverbindungen "Mitte". Ebenfalls ist sie über die Erschliessung für Motorfahrzeuge möglich.

⁴ Die Erschliessung zu Fuss erfolgt ab dem Fuss- und Radweg am Süssbach und ab den Trottoirs entlang der Hauptstrasse über die Wegverbindungen "Nord", "Mitte" und "Süd".

⁵ Die Wegverbindungen "Nord" und "Süd" sind maximal 2.00 m breit und als unversiegelte Wegoberfläche auszubilden. Die Wegverbindung "Mitte" ist mindestens 2.50 m breit auszubilden. Im Rahmen des nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahrens sind zu prüfen und soweit möglich zu verfügen:

- Die Wegverbindungen "Nord" und "Süd" als Fusswegverbindung
- Die Wegverbindung "Mitte" als Fuss- und Radwegverbindung.

Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

⁶ Die Erschliessung für den öffentlichen Verkehr erfolgt über den Strassenraum im Areal gemäss Plan.

⁷ Im Rahmen des nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahrens sind zu prüfen und soweit möglich zu verfügen:

- Eine Lichtsignalanlage am Knoten "Anschluss Nord" zur Busbevorzugung.
- Optional eine Lichtsignalanlage am Knoten "Anschluss Süd" und an der LKW-Wegfahrt Süd, wenn dies für die Busbevorzugung oder für die Steuerung des Verkehrsablaufs erforderlich ist.

⁷ Baumbericht, Tilia Baumpflege AG, im Anhang des Freiraumkonzeptes Campus Reichhold

⁸ Die Planung der Lichtsignalanlagen ist mit der Abteilung Tiefbau (Unterabteilung Verkehrsmanagement) abzustimmen. Das Betriebs- und Steuerungskonzept sowie sämtliche für die Busbevorzugung erforderlichen Installationen (Rohranlage, Induktionsschlaufen, Aussenanlagen, Steuerung mit Netzanschluss etc.) sind vorzubereiten und im Baugesuch zum inneren Strassenraum auszuweisen.

⁹ Im inneren Strassenraum "Verkehrsfläche" werden die beiden Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen vorgesehen. Ihre Lage ist mit dem Bereich für den inneren Freiraum – welcher den Strassenraum quert – abzustimmen: Die Haltekanten sind entweder zwischen den Wegverbindungen der inneren Freiräumen Teil Ost und Teil West oder südlich der beiden anzuordnen.

¹⁰ Die Bereiche des Strassenraums im Areal mitsamt Trottoirs und Bushaltestellen werden nach deren Erstellung von den Gemeinden Hausen und Lupfig übernommen, betrieben und unterhalten. Die Groberschliessung ist mit Strassenlinien bezeichnet; das Land innerhalb der genehmigten Strassenlinien kann enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

Art. 27

Parkierung, Zufahrten

(siehe dazu auch § 56

BauG und § 45 BauV)

¹ Die Zahl und die Lage der Parkplätze für Personenwagen und für Motorräder wird gemäss kantonalen Vorschriften im Baugesuchverfahren bestimmt. Es gilt der Standorttyp C.

² Flächen für die Parkierung sind in Tiefgaragen, auf den Dächern im Baubereich B2 gemäss Art. 11 und in mehrstöckigen Sammelparkanlagen innerhalb der Baubereiche sowie in den Betriebs- und Erschliessungsflächen zulässig.

³ Rampenbauwerke für die Zufahrt zu Einstellhallen müssen sich innerhalb des Baubereichs befinden. Rampenbauwerke zu den Abstellplätzen auf Dachflächen sind in Art. 22 Abs. 3 geregelt. Alle Rampenbauwerke müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung und die Ortsbauliche Situation integrieren.

Art. 28

Fahrräder

¹ Die Anzahl und Lage der Abstellfelder für Fahrräder richtet sich nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 2 BauV. Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie sind in Nähe des Haupteingangs zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu erstellen.

Art. 29

Mobilitätskonzept

¹ Die Grundeigentümerschaft erarbeitet unter Beizug der zukünftigen Nutzenden des Areals und der kantonalen Anlaufstelle Mobilitätsmanagement aargau mobil Mobilitätsplattform (aargau mobil) ein Mobilitätskonzept inkl. Mobilitätsmanagementmassnahmen. Mit diesem ist sicherzustellen, dass die im Areal erzeugten Fahrten das übergeordnete Verkehrsnetz nicht überlasten. Im Besonderen ist auf eine möglichst gedämpfte Verkehrsspitze im motorisierten Individualverkehr hinzuwirken. Das Mobilitätskonzept stellt im Besonderen sicher, dass die im Areal angesiedelten Nutzungen bis zum Umbau des A3-Anschlusses Brugg nicht mehr als 450 Fahrten in der Abendspitzenstunde im Wochendurchschnitt (Mo-Fr) erzeugen.

² Die Bauherrschaft des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplan hat das Mobilitätskonzept über das gesamte Areal mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Mit jedem neuen Baugesuch hat die betroffene Bauherrschaft das Mobilitätskonzept zu aktualisieren und einzureichen.

³ Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

⁴ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- a) Ziele
- b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anlieferung und Logistik, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften
- d) Zweckmässige Zuteilung von Parkplatz-Teilkontingenten auf die Baubereiche,
- e) Zweckmässige Parkplatz-Bewirtschaftung im Hinblick auf die Einhaltung der Anzahl Fahrten gemäss Abs. 1.
- f) Rechtsverbindliche lenkungswirksame Massnahmen
- g) Monitoring und jährliches Reporting an Gemeinde und Kanton.

⁵ Ist absehbar, dass die Schwelle nach Abs. 1 nicht eingehalten werden kann, so sind mit den Behörden des Kantons und den Gemeinden Massnahmen zur Dämpfung der Verkehrsspitze auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Art. 30 **Güterverkehr**

¹ Bei einer Nutzung des Gleisanschlusses ist zusammen mit dem Baugesuch ein Betriebskonzept einzureichen. Die Lage der Strasse im Bereich Gleisanschluss sowie die westliche Abgrenzung der Baubereiche B2 richten sich nach dem Betriebskonzept. Das Betriebskonzept ist mit der SBB zu koordinieren.

² Die Grundeigentümerschaft des Baubereichs B2 leitet bei Bedarf das für eine Wiederinbetriebnahme bzw. für den Umbau des Güterverkehrsanschlusses notwendige Verfahren in Absprache mit der SBB Infrastruktur ein.

Art. 31 **Ver- und Entsorgung**

¹ Der Campus Reichhold wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der beiden Gemeinden angeschlossen.

² Die Ver- und Entsorgungsflächen sind grundsätzlich in den jeweiligen Baubereichen oder den Betriebsflächen angeordnet. Das Sammelgut wird am Tag der Abholung auf ausgewiesenen Flächen in den Vorbereichen bereitgestellt.

³ Mit dem ersten Baugesuch ist in einem Gesamtkonzept über das gesamte Areal eine ortsbaulich verträgliche Lösung aufzuzeigen. Bei jedem weiteren Baugesuch ist die Entsorgung nach dem spezifischen Bedarf des Betriebs gemäss Konzept zu konkretisieren.

⁴ Die Lage und Grösse der Abfallentsorgung der Baubereiche ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Absprache mit den Gemeinden und der zuständigen Entsorgungsfirma zu bestimmen.

5. Umwelt

Art. 32 Entwässerung

¹ Gefasstes Strassen- und Platzwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Eine Entwässerung über die Schulter ist nicht zulässig.

² Das Sauberwasser (Dachwasser) ist in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare abzuleiten. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit nicht gestört wird.

³ Das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, darf oberflächlich versickert werden.

Art. 33 Hochwassergefahren

¹ Der Süssbach erzeugt eine Hochwasser-Restgefährdung; im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

Art. 34 Belastungen

¹ Der Campus Reichhold wird im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig, geführt. Bauprojekte dürfen ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden, soweit dadurch nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist. Ansonsten sind vorbeugende Massnahmen zu ergreifen.

Art. 35 Energie

¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.

² Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind Abwärmenutzung, saisonale Verlagerung von Energie sowie das lokale Schliessen von Energiekreisläufen zu maximieren.

³ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen mit thermischen Netzen für Heiz- und Kühlzwecke (z.B. Energienetz und Nutzung von Erdwärme, Grundwasser, Abwärme) zu erstellen.

⁴ Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme sind zu minimieren. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

⁵ Die elektrische Energiegewinnung durch Photovoltaik ist vorzusehen; in der Arealbetrachtung ist mindestens eine Leistung von 10 W/m² pro Energiebezugsfläche zu installieren; das Dach ist so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.

⁶ Die Grundeigentümerschaft reicht mit dem ersten Baugesuch ein arealübergreifendes Energiekonzept ein, welches mit jedem weiteren Baugesuch aktualisiert wird.

Art. 36
Archäologie

¹ Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (Planierung, Bauaushub, Strassenbau, Leitungsgräben usw.) im unmittelbaren Bereich der römischen Wasserleitung sowie den anderen archäologischen Fundstellen sind frühzeitig im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zu melden.

Art. 37
Nachhaltigkeit

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

Art. 38
Lärmschutz

¹ Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

² Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachzuweisen.

Art. 39
Störfall

¹ Bei einem Störfall muss die Evakuierung der Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der vom Störfall auf den Gleisanlagen abgewandten Seite gewährleistet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft ein entsprechendes Evakuierungskonzept vorzulegen.

6. Qualitätssicherung

Art. 40 Qualitätserfüllung

¹ Die beiden Gemeinden setzen ein gemeinsames, unabhängiges Fachgremium für die Beurteilung und die Qualitätssicherung im gesamten Areal ein. In diesem Gremium sind Experten der Fachgebiete Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur vertreten. Es nimmt Stellung zu den Baugesuchen. Beim Fachgremium sollte möglichst frühzeitig eine Stellungnahme eingeholt werden.

² Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle auf Kosten der Bauherrschaft externe Fachgutachten zusätzlich einfordern.

7. Schlussbestimmungen

Art. 41 Geringfügige Abweichungen

¹ Es gilt § 67 BauG.

Art. 42 Anpassungen des Gestaltungsplanes

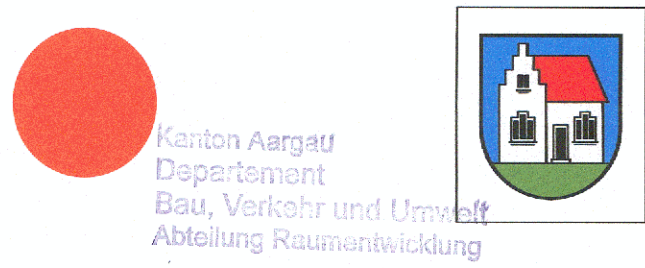
¹ Anpassungen des Gestaltungsplanes in einer Gemeinde bedingen die Zustimmung des Gemeinderates der anderen Gemeinde.

Art. 43 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Campus Reichhold mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gemeinde Hausen
Gestaltungsplan
Campus Reichhold
1:500



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans
- Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsvermerke	
Mitwirkung vom	13. August bis 13. September 2021
Vorprüfung vom	05. Mai 2022
Öffentliche Auflage vom	24. Mai bis 22. Juni 2022

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. August 2022

Gemeinde Hausen
Der Gemeindevorstand
Andreas Amgiori
Die Gemeindevorsteherin
Christel Schellberger

Genehmigt durch das
Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU
des Kantons Aargau am 20. September 2022
Aarau, den 20. September 2022
Abteilung Raumentwicklung BVU

Planteam S AG - Luzern - Bern - Liestal - Solothurn
Raumentwicklung - Städtebau - Geoinformation
plan:team

Legende

Verbindlicher Inhalt

- Gestaltungsplan-Perimeter gemäss Art. 3
- Baubereich A gemäss Art. 6
- Baubereich B gemäss Art. 6
- 401.5 m.ü.M.
- maximale Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Anhang 1 BauV) gemäss Art. 9
- Baulinie gemäss Art. 6 Abs. 4
- Verkehrsfläche gemäss Art. 25 und Art. 26
- Strassenlinie mit Entleerungsgerecht nach § 6 BauV Abs. 2 gemäss Art. 25
- Vorbereiche gemäss Art. 17
- Betriebsflächen/erschliessungsflächen gemäss Art. 22
- "Innerer Freiraum" mit Fuss- und Radwegverbindung gemäss Art. 20
- Verschönerungsbereich "Innerer Freiraum" gemäss Art. 6 Abs. 3
- Grünstreifen mit Bäumen am Strassenraum Hauptstrasse/Hausenstrasse gemäss Art. 16
- öffentlicher Gehweg Hauptstrasse/Hausenstrasse (Lage schematisch) gemäss Art. 16
- Umgebungsflächen allgemein gemäss Art. 14
- ökologische Ausgleichsflächen gemäss Art. 14 Abs. 3
- Baum neu (Lage schematisch) gemäss Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19 und Art. 20
- Baumbestand, geschütztes Baumpaar (Rosskastanien) gemäss Art. 25 Abs. 4
- Fuss- und Radverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 26
- Fussverbindung (Lage schematisch) gemäss Art. 26
- Querung Wegverbindung mit Fahrbahn (Lage schematisch)
- Erschliessung Baubereich A1 und A4 gemäss Art. 26
- Erschliessung PKW/LKW gemäss Art. 26
- Sichtzone gemäss § 42 BauV und § 110 BauG
- Bushaltestelle gemäss Art. 26
- Freihaltebereich Gewässerraum
- provisorische Wegverbindung Nord gemäss Art. 12 Abs. 7

Orientierender Inhalt

- Grünraum Süd gemäss Art. 21
- interne Wegfahrt LKW gemäss Art. 26
- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Gewässerraum gemäss Entwurf Nutzungsplanung
- Gebäude Bestand
- Gebäude Abbruch
- Anschlussgleis Bestand
- Konsultationsbereich Störfallvorsorge SBB (100m ab Bahnleise) gemäss Art. 39
- Begrenzungslinie für OMEN
- Astra-Baulinie NO3
- Archäologische Fundstellen (Lage ungefähr) gemäss Art. 36
- römische Wasserleitung (ausser Betrieb) gemäss Art. 36
- mögliche Zufahrt Baubereich A1 / A4
- Fuss- und Radverbindung Nord-Süd / Weg am Süsbach
- Querung Wegverbindung mit Fahrbahn gemäss Erschliessungsprojekt Campus Reichhold
- Unterführung gemäss Erschliessungsprojekt Campus Reichhold
- Folgende Verkehrsplanungen sind im Rahmen des nachgelagerten strassenverkehrsrechtlichen Verfahrens zu prüfen und soweit möglich zu veranlassen.
Rechtsabgabegebot gemäss Art. 26
- Dosieranlage LSA gemäss Art. 26

Gemeindegebiet Luftig



Situationsplan M 1:500