

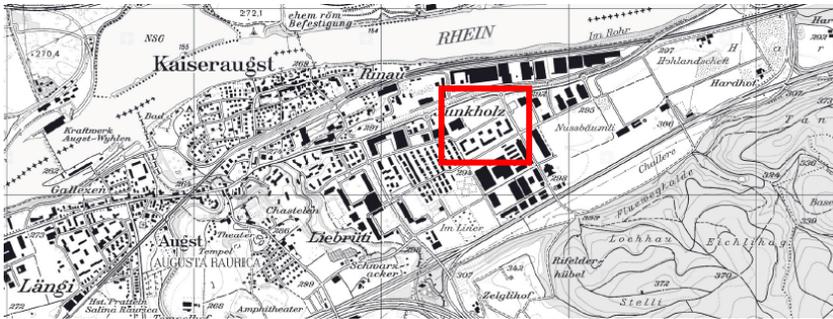
## Gestaltungsplan «Wurmisweg West»

gemäss § 21 BauG

### Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1 : 1'000

Übersichtsplan 1 : 25'000



Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2019

Mitwirkungsbericht vom 14. Oktober 2019

Öffentliche Auflage vom 11. März bis 14. April 2020

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Françoise Moser

Rolf Dunkel

Genehmigung:

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

## Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungen:    BauG    Baugesetz  
                  BauV    Bauverordnung

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

## 1. Einleitung

### § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

Rahmenbedingungen für eine identitätsbildende Überbauung zu schaffen,

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

### § 2 Geltungsbereich, Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:1'000 festgelegten Perimeter.

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

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

## 1. Einleitung

### § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

Rahmenbedingungen für eine identitätsbildende Überbauung zu schaffen,

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

### § 2 Geltungsbereich, Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:1'000 festgelegten Perimeter.

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

**<sup>3</sup> Das Richtprojekt (Stand 24. 09. 2019) dient der Qualitätssicherung bei der Beurteilung von Bauprojekten.**

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

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

**§ 4** Detailplanungsbereich / Etappierung, Anforderung an Überbauung, Erschliessungserfordernis

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

<sup>2</sup> Die einzelnen Bauvorhaben müssen die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen<sup>1</sup> erfüllen.

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

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

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

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

<sup>2</sup> ~~Die einzelnen Bauvorhaben müssen die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen<sup>1</sup> erfüllen.~~

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

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

<sup>1</sup> Gemäss §§ 39 BauV

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

## 2. Überbauung / Baufelder

§ 5 Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Nutzungsübertragungen

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

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

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

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

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

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

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

## 2. Überbauung / Baufelder

§ 5 Nutzung, Ausnutzung, Nutzungsverteilung, Nutzungsübertragungen

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

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

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

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

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

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

<sup>3</sup> Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche:

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

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

## § 6 Baufelder, Anordnung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

<sup>3</sup> Die **Ausnutzung** verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Detailplanungsbereiche:

Detailplanungsbereich	BaGF
Wohnen:	
1, 4 und 7	je 5'500 m <sup>2</sup>
2, 5 und 8	je 6'500 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	<del>14'200</del> <b>13'200 m<sup>2</sup></b>
<b>9</b>	<del>11'984</del> <b>10'750 m<sup>2</sup></b>
<b>10</b>	<del>9'300</del> <b>8'800 m<sup>2</sup></b>
Arbeiten:	
3, <del>6 und 9</del>	insgesamt <del>47'600</del> <b>27'500 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Nutzungen	<del>400</del> <b>1'123 m<sup>2</sup></b>
Total	<del>84'000</del> <b>97'373 m<sup>2</sup></b>

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

## § 6 Baufelder, Anordnung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Die Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder ist frei.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 21 BauV zulässig.

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

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die hygienischen, feuerpolizeilichen oder architektonischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist eine genügende Besonnung zu gewährleisten, massgebend ist der mittlere Wintertag.

Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 6 sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 20m zu erstellen.

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

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

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

<sup>1</sup> Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.

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

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

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

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, soweit die hygienischen, feuerpolizeilichen oder architektonischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist eine genügende Besonnung zu gewährleisten, massgebend ist der mittlere Wintertag.

~~Zwischen den Detailplanungsbereichen 3 und 6 sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 20m zu erstellen.~~

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

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

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

<sup>1</sup> Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.

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

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

### Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

#### § 9 Material und Farbwahl

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

### 3. Aussenraumgestaltung

#### § 10 Gartenbereich, Umgebungsplan

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

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

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

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

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

#### § 9 Material und Farbwahl

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

### 3. Aussenraumgestaltung

#### § 10 Gartenbereich, Umgebungsplan

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

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

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

### Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

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

<sup>1</sup> In den dem Wohnen dienenden Baubereichen ist pro Detailplanungsbereich ein den Bewohnern als Freizeitanlage und Spielplatz dienender Hof von mindestens 800m<sup>2</sup> Fläche zu gestalten. Pro Baufeld sind die Höfe der benachbarten Detailplanungsbereiche als zusammenhängender Freiraum zu gestalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005**

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

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

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

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

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

(Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV))

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

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

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

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

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

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

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

(Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV))

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

<sup>3</sup> Siehe Anhang 3 der Bauverordnung (BauV)

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

#### 4. Lärmschutz

##### § 13 Lärmschutz, Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen

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

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

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

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

#### 4. Lärmschutz

##### § 13 Lärmschutz, Baufelder Arbeiten, betriebsnotwendige Wohnungen

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

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

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

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

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

## 5. Erschliessung und Parkierung

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

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

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

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

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

## 5. Erschliessung und Parkierung

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

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

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

### Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

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

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

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

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

**§ 15** Zufahrten und Parkierung Wohnnutzung Parkierung Arbeitsnutzung, Zweiradabstellplätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

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

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

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

Pro Detailplanungsbereich sind zwei Zufahrten zulässig.

<sup>3</sup> Pro 50 m<sup>2</sup> aGF oder 6 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen.

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

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

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

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

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

~~Pro Detailplanungsbereich sind zwei Zufahrten zulässig.~~

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

<sup>3</sup> Pro 50 m<sup>2</sup> aGF oder 6 Arbeitsplätze ist ein Zweiradabstellplatz zu erstellen. **Die Zweiradabstellplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt, sowie mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.**

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

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

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

<sup>2</sup> Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

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

<sup>4</sup> Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

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

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

**<sup>5</sup> Mindestens 5% der Abstellplätze sind für die Ausrüstung mit Ladestationen für Elektroautos und Elektrovelos vorzubereiten.**

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

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

<sup>2</sup> Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

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

<sup>4</sup> Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

**6. Energie<sup>4</sup>****§ 17** Energiekonzept

Für die Detailplanungsbereiche ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

## Beantragte neue Fassung (Änderungen sind rot dargestellt)

**6. Energie<sup>4</sup>****§ 17** **Energieeffizientes Bauen**, Energiekonzept

<sup>1</sup> Für die Detailplanungsbereiche ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

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

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

---

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

## Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 23. Mai 2005

## 7. Gemeinsame Ausstattung

### § 18 Kehrichtsammelplätze

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

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

## 8. Schlussbestimmungen

### § 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung, Inkrafttreten Änderung Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

<sup>3</sup> Die Änderung des Gestaltungsplans tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## Beantragte neue (Änderungen sind rot dargestellt)

## 7. Gemeinsame Ausstattung

### § 18 Kehrichtsammelplätze

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

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

## 8. Schlussbestimmungen

### § 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung, Inkrafttreten Änderung Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

<sup>3</sup> Die Änderung des Gestaltungsplans tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.