

§ 1

ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der Zweck des Gestaltungsplans Jura-Hardstrasse auf der Parzelle Kat-Nr. 540 der Gemeinde Wettingen umfasst:

- Eine gute architektonische Ueberbauung, Aussenraumgestaltung und Abstimmung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Die häusliche Nutzung des Bodens
- Die Sicherstellung einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung
- Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes gegenüber der angrenzenden Industriezone
- Sicherung einer möglichen Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes

§ 2

BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

PERIMETER

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

VERHÄLTNIS ZUR GRUNDORDNUNG

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Zonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Zone WG 3.

§ 5

BAUFELDER

BAUFELDER FÜR HAUPTGEBÄUDE

Die Hauptgebäude sind innerhalb der angegebenen Baufelder zu errichten, wobei geringfügige Ueberschreitungen möglich sind.

Der minimale Gebäudeabstand, falls im Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt ist, beträgt 10 m.

Eingeschossige Gebäude mit gemeinschaftlicher Nutzung (z.B. Gemeinschaftsräume) dürfen auch ausserhalb der Baufelder für Hauptbauten errichtet werden.

§ 6

AUSNÜTZUNG

Die Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter beträgt:

Gewerbeanteil (westlich der Erschliessungsstrasse):	max.	0.33
Wohnanteil:		0.6
Total:		0.93

§ 7

FASSADENFLUCHTEN

Alle entsprechend bezeichneten Fassaden, die sich an der gleichen Strasse befinden, müssen auf dieselbe Flucht zu liegen kommen.

§ 8

ERSCHLIESSUNG

Zur Erschliessung des Areals dienen die Hardstrasse sowie die Jurastrasse. Der südliche Teil der Jurastrasse zwischen (Tödistrasse und Hardstrasse) wird zulasten des Gestaltungsplangebiets (Parzelle 540 auf 5.50 m verbreitert und im Bereich der Wohnnutzung mit einem Trottoir von 1.50 m Breite versehen. Das Trottoir im Bereich der bestehenden Ableiterfabrik kann zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Anlieferung für das Gewerbe erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse.

Die Haupteerschliessungswege dienen auch als Notfallzufahrten (Feuerwehr, Krankenwagen, Umzüge):

Minimale lichte Breite: 3.50m

Die Wege dürfen auch teilweise begrünt sein.

Beim Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Hardstrasse sowie bei den Anschlüssen der Fusswege an die Hard- resp. Jurastrasse sind minimale Sichtzonen einzuhalten.

§ 9

FUSS-/RADWEGE

Die Fuss- /Radwege im Innern des Areals müssen eine minimale lichte Breite von 2.20 m aufweisen.

§ 10

DACHGESTALTUNG

Alle Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

§ 11

ABSTELLPLÄTZE

Der Grossteil der Pflichtabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Ein Teil, mindestens die gesetzlich geforderten Besucherparkplätze, sind entlang der Hardstrasse und der Jurastrasse in den entsprechend gekennzeichneten Feldern vorzusehen.

Die oberirdischen Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und zu begrünen (z.B mit Hecken, Sträuchern Rankgewächsen und Bäumen).

§ 12

GRÜNRAUMGESTALTUNG

Für die Grünraumplanung ist mit der Baueingabe ein Umgebungsplan einzureichen, welcher sich am Konzeptplan Aussenraumgestaltung des Planungsberichtes orientiert.

§ 13

LÄRMSCHUTZ

Die Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes sind einzuhalten. (Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss §43 LSV)
Zum Schutz vor Immissionen aus der benachbarten Industriezone sind folgende Massnahmen zu ergreifen:

1. In dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen Lärmschutzstreifen sind Vorkehrungen (wie. z.B. Kleinbauten, begrünte Erdwälle) zum Schutz der Erdgeschosswohnungen zu treffen.
2. Die Obergeschosswohnungen die in dem Bereich liegen, wo gemäss Lärmgutachten der Planteam GHS AG vom 30. April 1998 die Planungswerte der ES III nicht eingehalten werden, sind durch folgende Massnahmen zu schützen (siehe Anhang):
 - Indem keine Schlafräume ausschliesslich auf die Jurastrasse orientiert sein dürfen.
 - indem alle lärmempfindlichen Räume in den Obergeschossen, die auf die Jurastrasse orientiert sind über abgeschattete Lüftungsflügel an den Stirnseiten von Balkonnischen belüftet werden. Die Nischen sind auf der Lüftungsflügelseite mit einer Verglasung zu versehen, die Decken sind schallabsorbierend auszuführen.
 - die lärmempfindlichen Räume der Attikawohnungen, die auf die Jurastrasse orientiert sind müssen über Dachfenster im Schallschatten des Gebäudes belüftet werden können.

Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, wenn mit diesen Massnahmen die gleiche akustische Wirkung erzielt wird.

§ 14

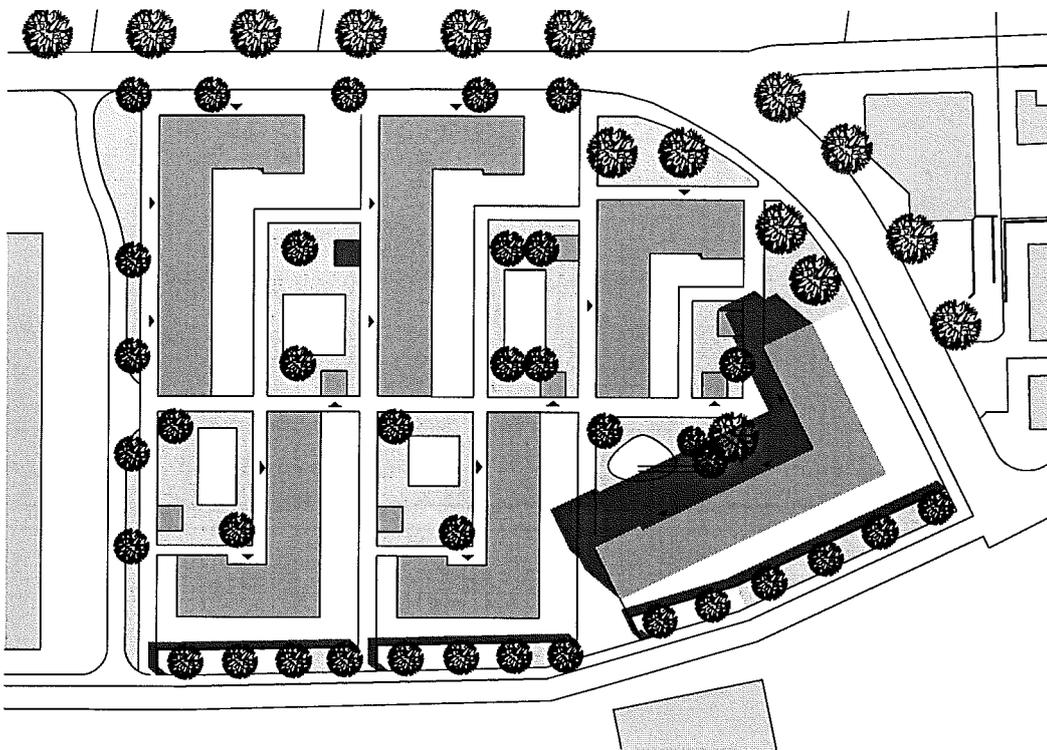
INKRAFTTRETEN GENEHMIGUNG

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

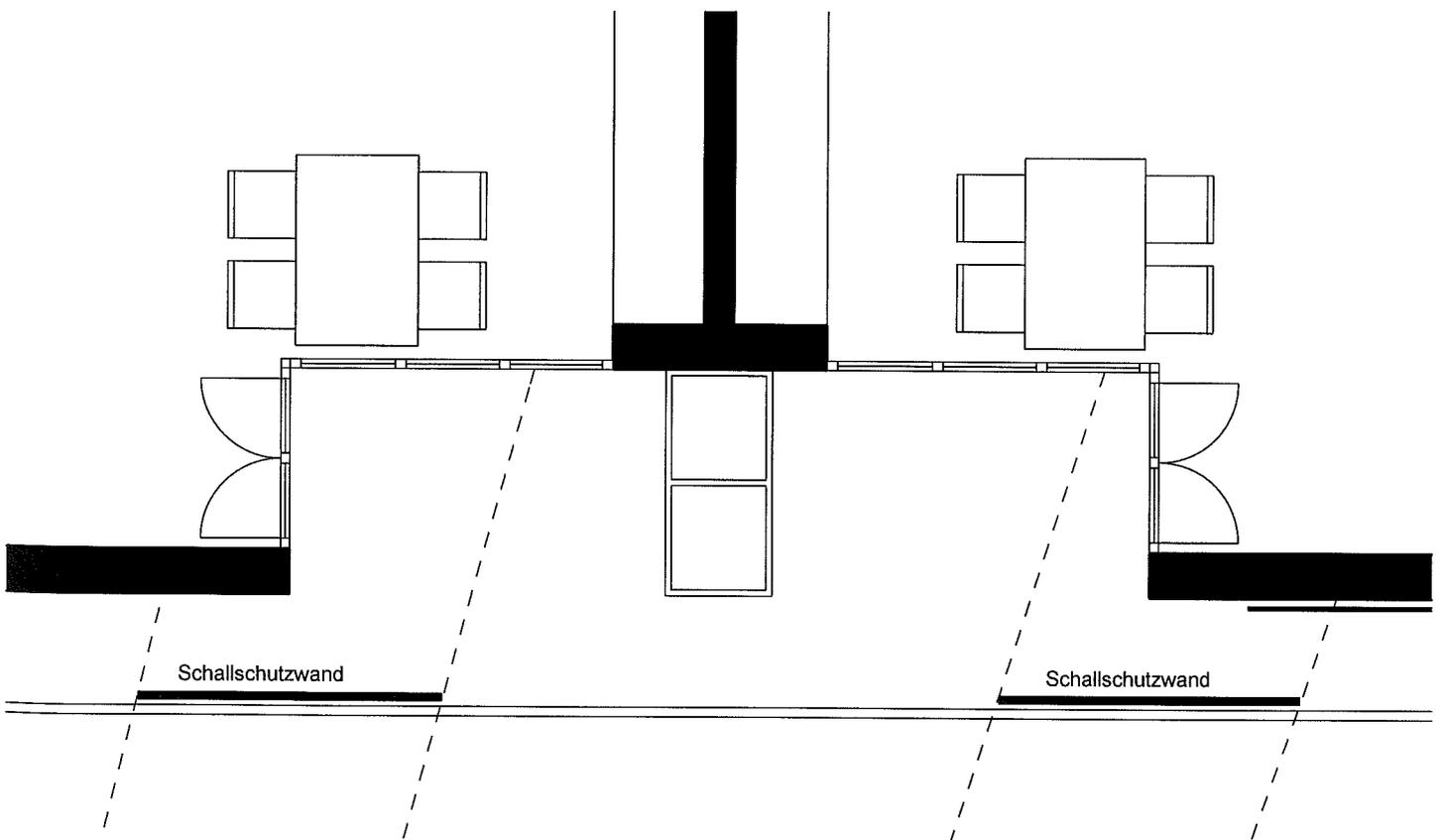
Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

ANHANG Lärmschutzmassnahmen

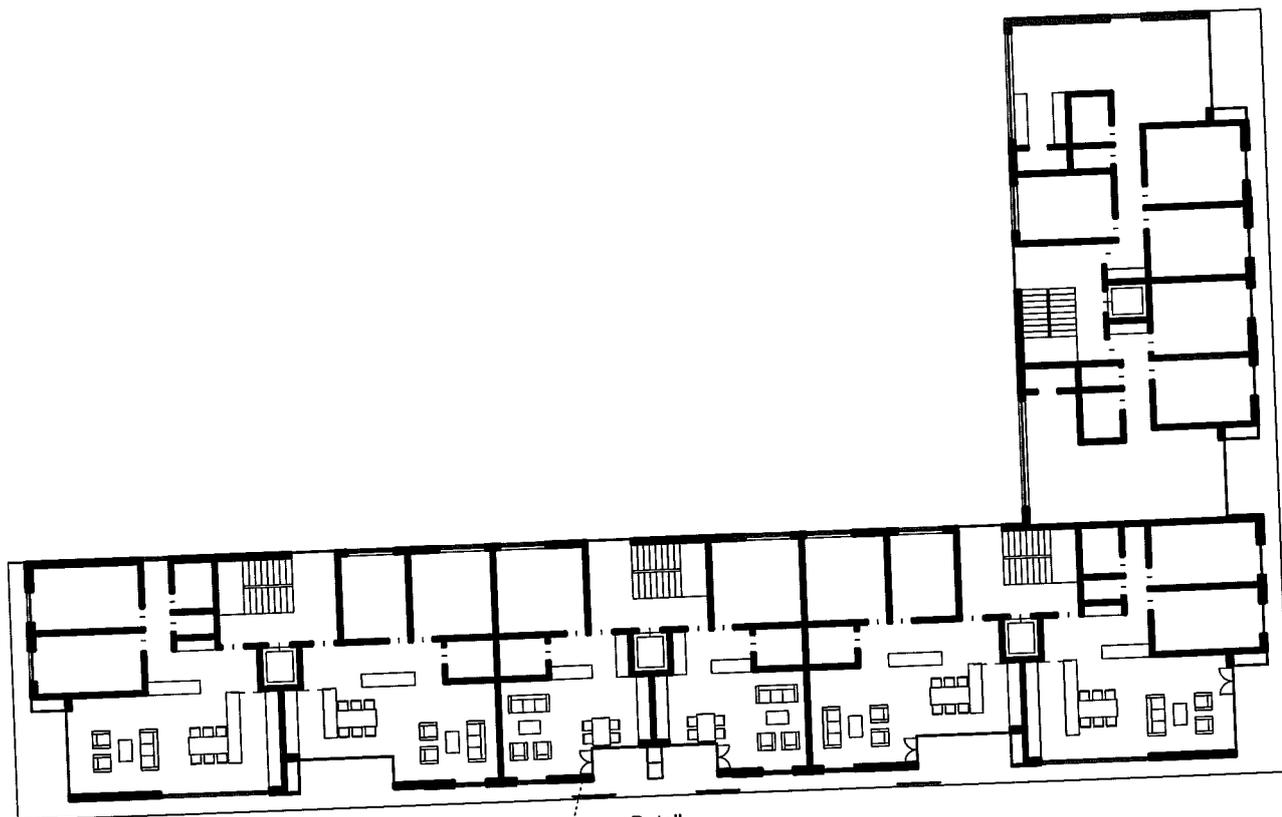
Typ D , 1.- 4. Obergeschoss



Übersichtsplan



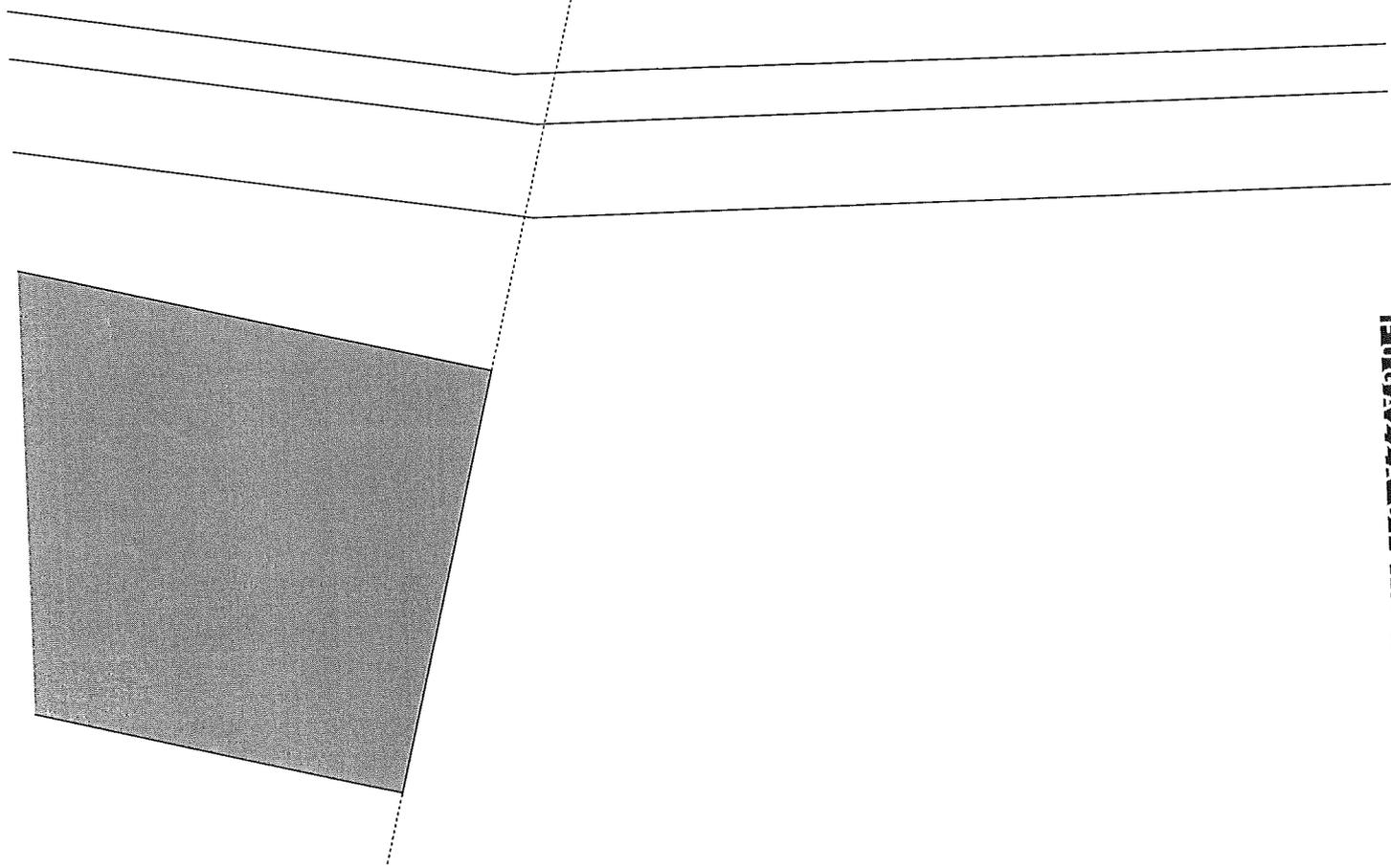
Detail mit Schallschutzwänden



Detail

Schallschatten Verzinkerei Wettingen

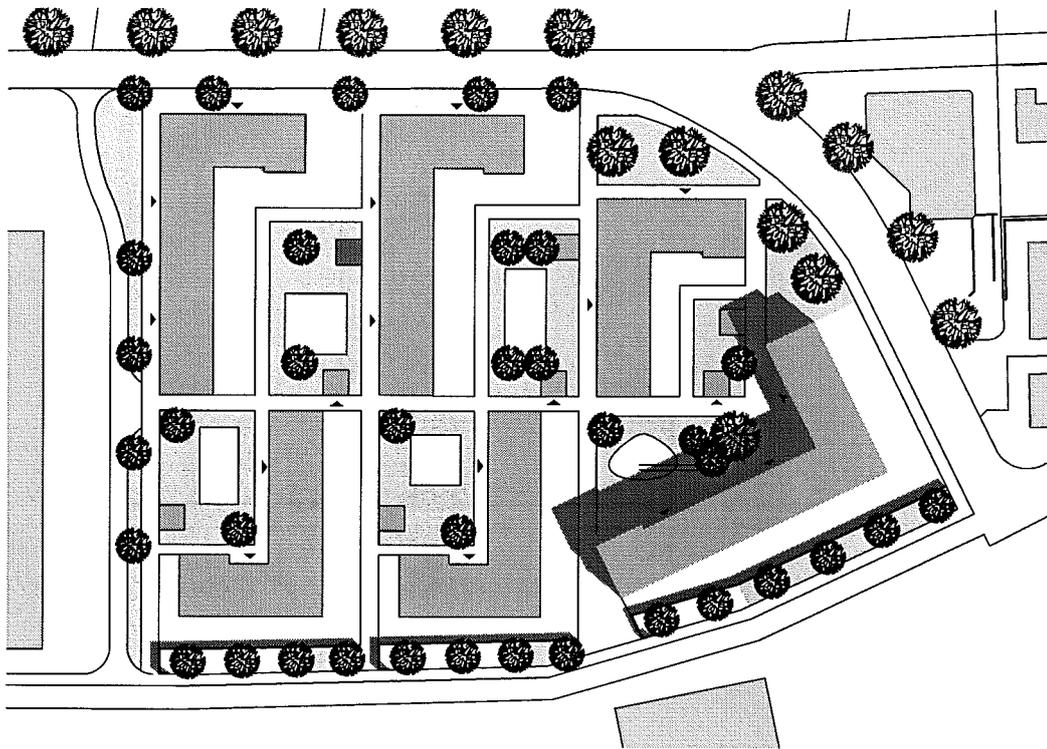
Bereich erforderlicher Schallschutzmassnahmen



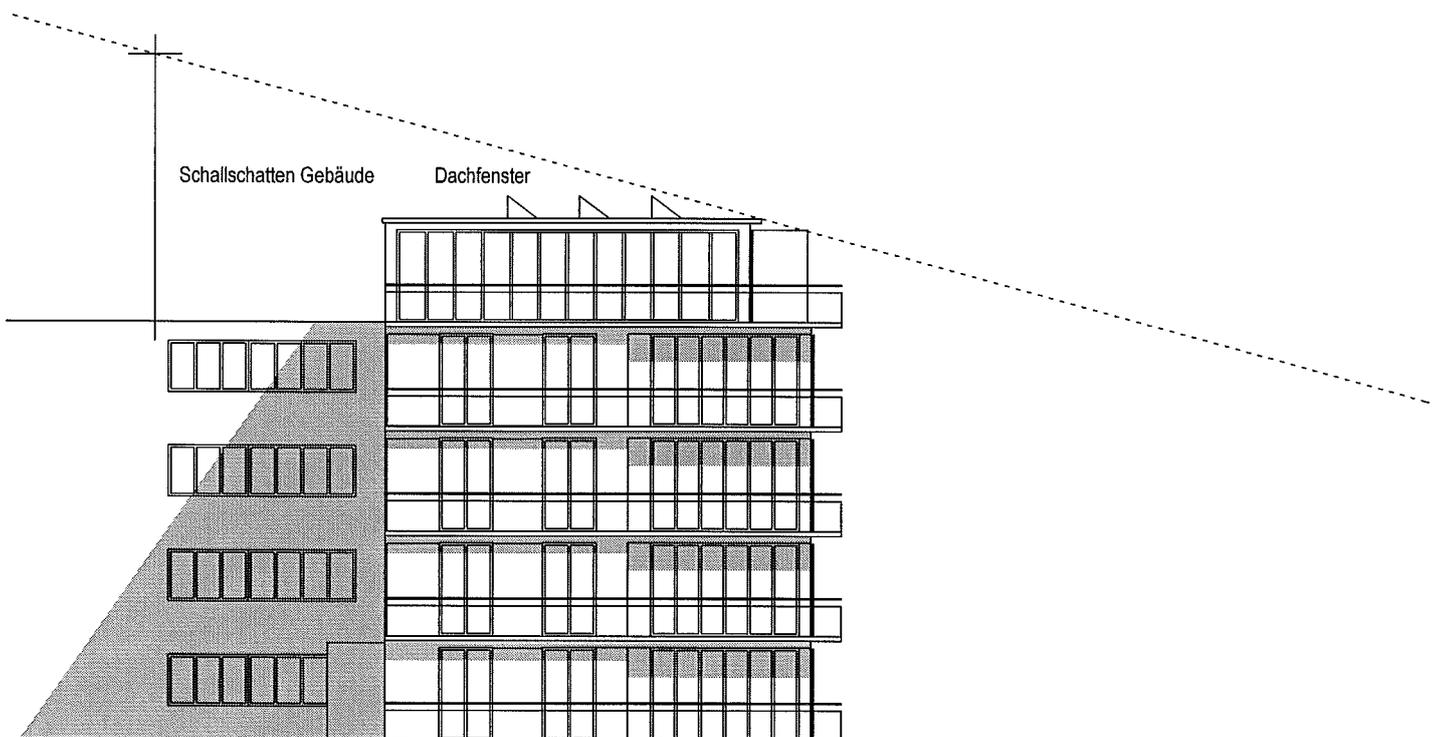
Situation Schallverhältnisse

ANHANG Lärmschutzmassnahmen

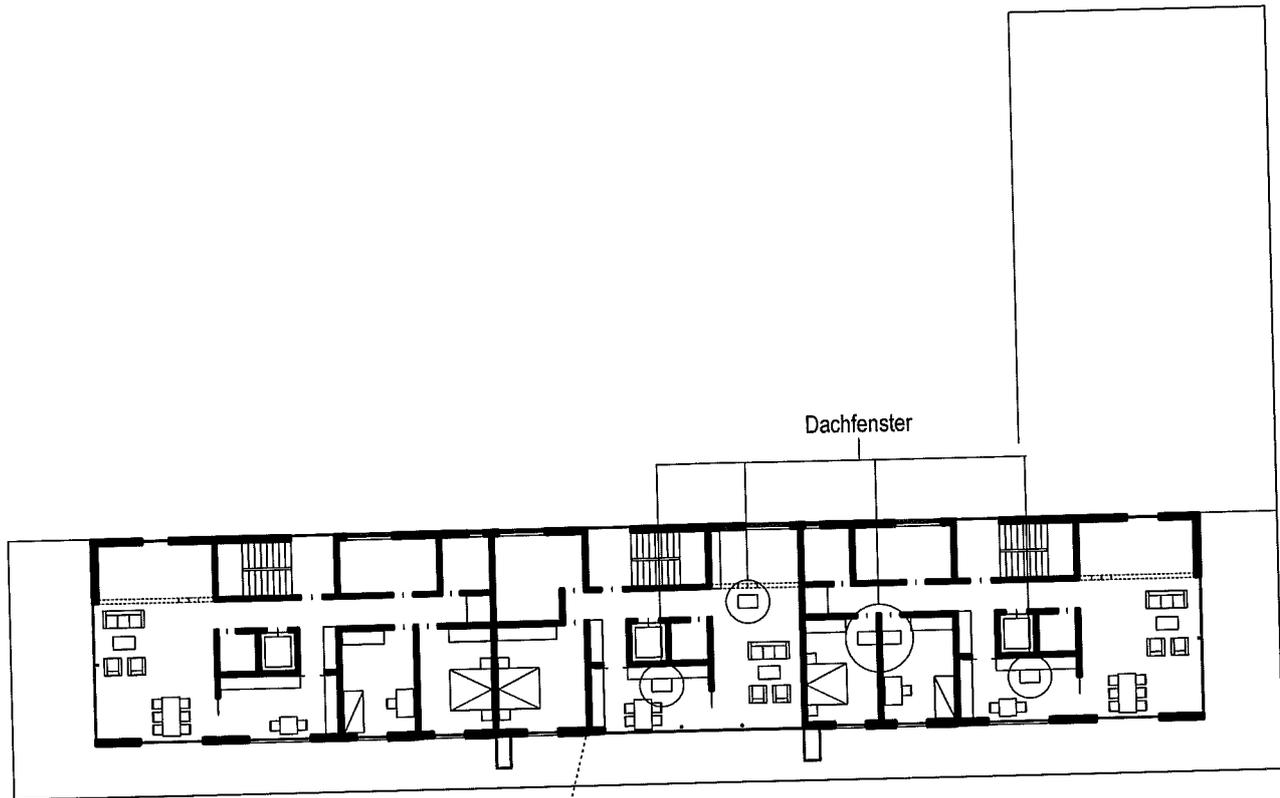
Typ D , Attikageschoss



Übersichtsplan



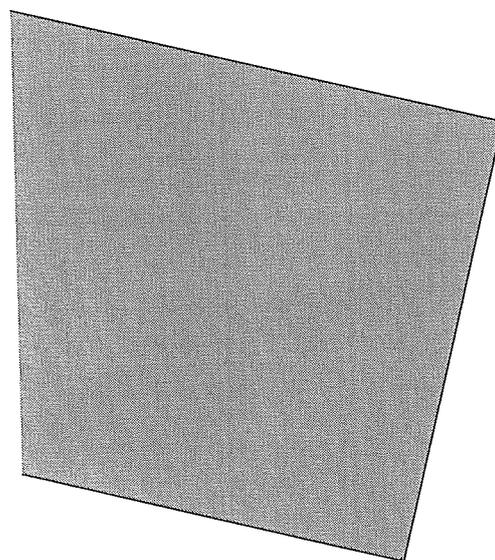
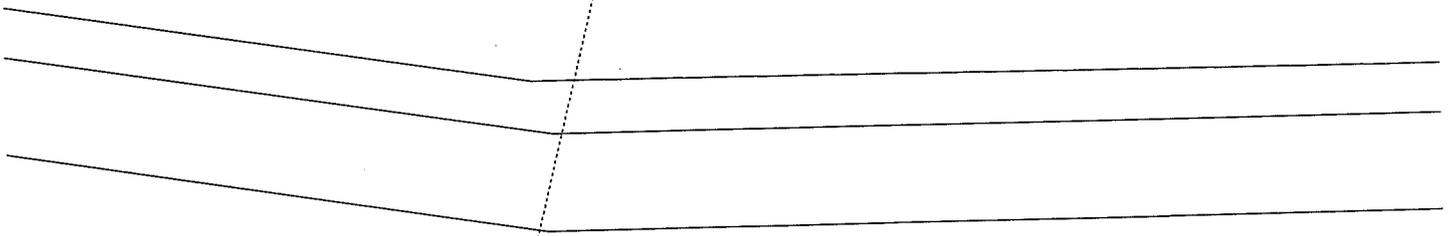
Ansicht mit Entlüftung über Dachfenster



Dachfenster

Schallschatten Verzinkerei Wettingen

Bereich erforderlicher Schallschutzmassnahmen



Situation Schallverhältnisse