

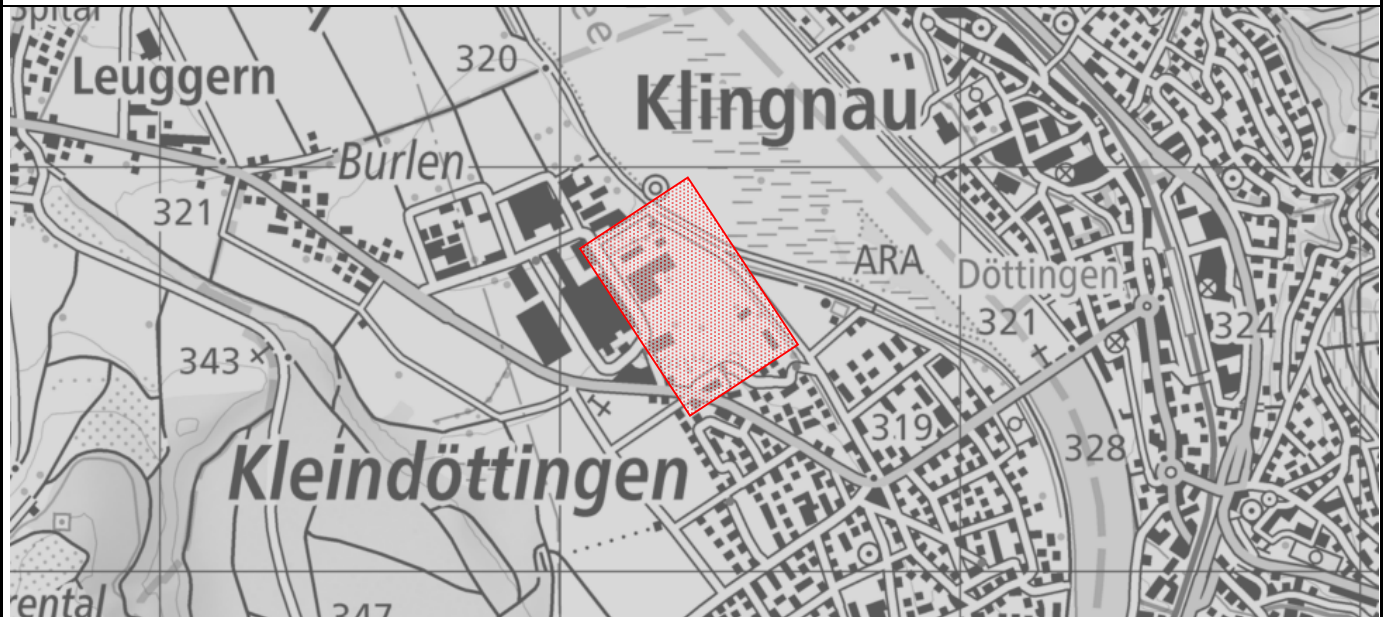
# GESTALTUNGSPLAN «Entwicklungszone Grossacher»

## Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:1'000 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>Beschlussfassung</b>	<b>Genehmigung</b>
-----------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

<p>Mitwirkung vom</p> <p>Vorprüfungsbericht vom:</p> <p>Öffentliche Auflage vom:</p> <p>Beschlossen vom Gemeinderat am:</p> <p>Gemeindeammann: _____ Gemeindeschreiberin: _____</p>				
---	--	--	--	--

Genehmigungsvermerk:				
----------------------	--	--	--	--

<p><b>KIP</b> SIEDLUNGSPLAN</p> <p><small>KIP SIEDLUNGSPLAN AG 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch</small></p>	<b>Projekt-Nr.</b>	<b>Name</b>	
	<b>Projekt</b>	DUS	10.08.2021
	<b>Verfasst</b>	YM/DUS	14.01.2025
	<b>Geprüft</b>	DUS	14.01.2025

Der Gemeinderat Böttstein erlässt über das Gebiet “Entwicklungszone Grossacher“, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 27.02.2023) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan “Entwicklungszone Grossacher“ schafft als Rahmengestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Anforderungen in §§ 3 und 13 BNO.

<sup>2</sup> Dies beinhaltet insbesondere:

- eine dichte, in den Ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierte qualitativ hochwertige Überbauung mit Wohn- und Mischnutzungen
- besonders gut gestaltete öffentliche, halböffentliche und private Freiräume
- einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Dekretsgebiet (Stauseelandschaft)
- eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung
- ein koordiniertes und nachhaltiges Mobilitätsangebot
- ein attraktives Fuss- und Radwegnetz
- eine rationelle Erschliessung

### § 2

Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:1'000 mit Ergänzung in 1:2'000 betr. Terrain
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Entwicklungsrichtplan, sapartners, Zürich, 6. Oktober 2017 mit zugrunde liegender städtebaulicher Studie, sapartners, Zürich, 4. Oktober 2017
- Freiraumkonzept, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich, 12. April 2021
- Mobilitätskonzept, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg und synergo GmbH, Zürich, 24. März 2021 und
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag betreffend Erschliessung Entwicklungszone Grossacher, 16. April 2020

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Projektplan koordinierte Werkleitungen, vzp Ingenieure AG, Birr, 7. November 2018
- Machbarkeitsstudie neuer Verkehrsanschluss Grossacher/Industrie, KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen, 11.08.2022/29.11.2022

Verhältnis zur Grundordnung	<p><b>§ 3</b></p> <p><sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Böttstein.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht nach § 3 BNO ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt. Es besteht keine Pflicht für weitere, detaillierende Teilgestaltungspläne.</p>
-----------------------------	---

Perimeter	<p><b>§ 4</b></p> <p><sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:1'000 bezeichnete Perimeterfläche.</p>
-----------	---

### **Bebauung, Nutzung und Gestaltung**

Bereich Regelbauweise	<p><b>§ 5</b></p> <p><sup>1</sup> Im Bereich Regelbauweise gilt, sofern in den Sondernutzungsvorschriften nicht explizit etwas anderes festgelegt, die zonengemässe Regelbauweise laut BauG, BauV und BNO. §§ 6 bis 10 SNV, 12 bis 24 SNV, 26 bis 30 SNV, 32 bis 35 SNV und §§ 37 bis 54 SNV sind daher nicht anwendbar.</p> <p><sup>2</sup> Im Bereich Regelbauweise können keine Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsordnung infolge Gestaltungsplanung geltend gemacht werden.</p>
-----------------------	--

Teilgebiete	<p><b>§ 6</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Teilgebiete A1, A2, B, C, E1 und E2 stellen integrale Planungs- und Projektierungseinheiten dar. Die Planung und Projektierung hat je Teilgebiet für sämtliche darin befindliche Flächen und für sämtliche zugehörigen Planungsaspekte (Architektur, Freiraum, Verkehr) im Rahmen eines gemeinsamen Verfahrens zu erfolgen.</p> <p><sup>2</sup> Eine etappenweise Überbauung/Realisierung eines Teilgebiets basierend auf der Gesamtbetrachtung nach § 6 Abs. 1 SNV ist zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Zur Sicherstellung einer hochwertigen und auf das Dekretsgebiet abgestimmten Überbauung sowie zur Gewährleistung von dem landschaftlichen Kontext angemessenen Aussenräumen wird für die Teilgebiete A1, A2, B und C ein Konkurrenzverfahren gemäss Vorgaben in § 52 SNV vorausgesetzt. Konkurrenzverfahren über zwei oder mehrere einander angrenzende Teilgebiete sind zulässig. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens dient als Bewertungsgrundlage für das Baubewilligungsverfahren.</p> <p><sup>4</sup> Soweit in den Teilgebieten E1 und E2 kein Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV durchgeführt wird, können die geforderten Qualitäten im Projektierungsprozess durch ein unabhängiges Fachgremium nach § 53 SNV sichergestellt werden.</p>
-------------	---

Baubereiche

**§ 7**

<sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile, inklusive Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Baubereiche A1, A2, B, C, E1 und E2 zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 2 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen.

<sup>2</sup> Nicht an den Baubereich gebunden sind:

- Verbindungsgebäude der Tiefgarage gemäss § 19 Abs. 1 SNV durch die Grünen Finger A/B
- Gebäude oder Gebäudeteile aus dem Baubereich C in den Grünen Finger Scharnier nach § 21 Abs. 2 SNV
- Gebäude oder Gebäudeteile aus dem Baubereich E1 in den Quartierplatz nach § 22 Abs. 3 SNV
- Gebäude in Funktion eines witterungsgeschützten Warteraums im Zusammenhang mit der Bushaltestelle nach § 37 SNV sowie der optionalen Bushaltestelle nach § 38 SNV.
- Trafostation, Kabelkabinen, etc. nach § 47 SNV
- Dachvorsprünge und Vordächer im Zusammenhang mit Hauseingängen als vorspringende Gebäudeteile nach § 21 BauV.
- Überdachung nach § 21 Abs. 4 SNV.

Geschossflächen und Nutzungsanteile

**§ 8**

<sup>1</sup> In den Baubereichen A (Teilgebiete A1, A2), B, C, E1 und E2 sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF und Nutzungsanteile (%-Sätze beziehen sich auf aGF innerhalb Baubereich) zugelassen:

Baubereich	max. aGF [m <sup>2</sup> ]	Wohnnutzung	Gewerbe und Dienstleistung
A Teilgebiet A1)	21'706	max. 80%	max. 40% zulässig
A Teilgebiet A2)	9'100	°	max. 10% zulässig
B	15'704	°	max. 10% zulässig
C	11'101	°	max. 10% zulässig
E1	5'724	max. 70%	°
E2	6'506	max. 30%	min. 70%

In den mit ° bezeichneten Feldern gelten keine Maximal- oder Minimalwerte.

<sup>2</sup> Wird in den Baubereichen E1 und E2 ein Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV durchgeführt, kann die zulässige aGF auf folgende Maximalwerte erhöht werden:

- E1: 14'309 m<sup>2</sup>
- E2: 10'806 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die in Abs. 1 und 2 festgelegten aGF verstehen sich inklusive Flächen in Attikageschossen.

<sup>4</sup> Die Flächen (aGF) gelten als Kontingente pro Baubereich. Soweit die nachstehenden Qualitätsvorgaben nicht nachteilig beeinflusst werden, ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei unmittelbar angrenzenden Baubereichen im Umfang von maximal 5% des Ziel-Baubereichs möglich. Im Baubereich A zwischen den Teilgebieten A1 und A2 gilt eine erhöhte Übertragungsmöglichkeit von 10%.

<sup>5</sup> In jedem Baubereich mit Wohnnutzungen ist ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Wohnungstypen und -grössen zu realisieren.

### § 9

Bereich für höhere Gebäude bis max. 16m / 25m / 28m

<sup>1</sup> In Übereinstimmung und Präzisierung mit § 13 Abs. 7 BNO ist, bei Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach § 52 SNV, in den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Bereichen eine Fassadenhöhe von abschnittsweise bis max. 16m und punktuell bis max. 25m bzw. 28m zulässig. Diese zulässigen Höhen gelten auch für die Erweiterungen gemäss § 22 Abs. 3 SNV und § 21 Abs. 2 SNV.

### § 10

Erste Bautiefe zum Dekretsgebiet

<sup>1</sup> In den Baubereichen A2, B und C sind in der ersten Bautiefe entlang der Grenze zum Dekretsgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Wird ein Attikageschoss realisiert, hat der Rücksprung gegenüber dem Dekretsgebiet zu erfolgen.

<sup>2</sup> In der Aussensicht ist die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront zu verhindern. Zwischenräume zwischen den Gebäuden (inkl. Klein- und Anbauten) sind durchlässig bzw. frei von Bauten zu realisieren.

### § 11

Baulinien / Abstände

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Baulinie bezweckt die Gewährleistung eines angemessenen Strassenraums innerhalb des Bereichs Regelbauweise zur Hauptzufahrt. Sie ersetzt den gesetzlichen Strassenabstand und gilt für Gebäude inklusive Klein- und Anbauten. Parkieranlagen sowie gut in die Aussenraumgestaltung integrierte Bauten für die Entsorgung können näher zur Strasse angeordnet werden. Als vorspringende Gebäudeteile nach § 21 BauV dürfen nur Dachvorsprünge und Vordächer im Zusammenhang mit Hauseingängen die Baulinie überragen.

### § 12

Mischnutzung 1. Vollgeschoss

<sup>1</sup> Im Bereich „Mischnutzung 1. Vollgeschoss“ gemäss Situationsplan 1:1'000 sind im 1. Vollgeschoss der Gebäude Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) vorzusehen.

### § 13

Gestaltung und Form der Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Für alle Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung und Gliederung sicherzustellen, die zu einer besonders guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

<sup>2</sup> Um einen sorgfältigen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen, ist der spezifischen Lage zwischen dichtem, grossvolumigem Gewerbegebiet im Westen und unbebauter Landschaft im Osten punkto Bebauungsdichte und Volumetrie, in Anlehnung an die städtebauliche Studie bzw. den Entwicklungsrichtplan „Entwicklungszone Grossacher“ spezielle Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Sämtliche Publikumsnutzungen in den 1. Vollgeschossen sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.

#### **§ 14**

##### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen.

<sup>2</sup> Dächer (exkl. Vordächer bei Terrassen) sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder als vollflächige Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat gemäss SIA-Norm 312 zu erfolgen. Solaranlagen sind gestalterisch in die Erscheinung des Gebäudes einzupassen (u.a. Rückversatz von Fassade, Sichtbarkeit Aufständering) und insb. hinsichtlich der Erstellung von ökologischen Ausgleichsflächen auf Dachflächen nach § 44 SNV abzustimmen.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das Notwendige zu reduzieren und so in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet wird.

#### **§ 15**

##### Fassaden

<sup>1</sup> Bei Bauten und Anlagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang des Dekretsgebiets, sind reine Weisstöne sowie kühle und süsslich wirkende Pastelltöne und starkbunte Farben zu vermeiden.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen sowie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

#### **§ 16**

##### Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

<sup>1</sup> Die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ist im Rahmen sämtlicher Planungen innerhalb des Perimeters zu berücksichtigen und sicherzustellen. Der Nachweis inkl. konkreter Massnahmen (Bebauungsstruktur, Ausrichtung und Volumen, Frischluftkorridore, Beschattung, Verwendung von Materialien, Wasserretention, etc.) ist für die Teilgebiete im Rahmen der Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV (ohne Konkurrenzverfahren in den Teilgebieten E1 und E2 im Baubewilligungsverfahren) sowie bezogen auf den Freiraum im detaillierten Umgebungsplan nach § 17 Abs. 6 SNV zu erbringen.

## Freiraum

Allgemeine Anforderungen

### § 17

<sup>1</sup> Die Freiräume innerhalb des Perimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als hochwertige, naturnahe Räume für Mensch und Natur zu gestalten. Sie dienen als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Personen aller Altersgruppen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung mit dem angrenzenden Dekretsgebiet sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.

<sup>2</sup> Es ist ein hoher Begrünungsgrad mit unterschiedlichen Strukturelementen (Bäume, Hecken, Wiesenflächen, etc.) und einer artenreichen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzung anzustreben. Die Versiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und wenn möglich Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

<sup>3</sup> Die Überdeckung von unterirdischen Bauten hat im Minimum 0.4m zu betragen. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist lokal ein Wurzelraum von mindestens 1.00m Tiefe zur Verfügung zu stellen. Bei strassenbegleitenden Baumpflanzungen ist, soweit möglich, ein für mehrere Bäume zusammenhängender, begrünter Wurzelraum vorzusehen. Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung und genügenden Dimensionierung des Wurzelraums ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

<sup>5</sup> Der Gliederung und gegenseitigen Abstimmung von öffentlichen, gemeinschaftlich nutzbaren (halbprivaten) und privat nutzbaren Freiräume ist besondere Beachtung zu schenken. Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume sind als Puffer zum öffentlichen Raum pro Teilgebiet nach klaren Grundregeln, jedoch unter Beachtung der ortsspezifischen Funktionen (u.a. gegenüber den zugehörigen Gebäuden bzw. öffentlichen Räumen) zu gestalten. Die privat nutzbaren Freiräume sind, vorbehalten der nachstehenden §§, individuell den zugehörigen Haushalten entsprechend, zu gestalten. Bei sensiblen und privilegierten Ortsrandlagen gelten besondere gestalterische und funktionale Anforderungen.

<sup>6</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben (inkl. Bezug zu massgebendem Terrain, die Gestaltung von Umgebungsflächen (inkl. ökologischen Ausgleichsflächen, Oberflächenbelagsarten, Entwässerung, Einfriedungen, weitere Abgrenzungen zwischen privaten und öffentlichen Bereichen sowie Beleuchtung), Anzahl, Lage und Art der Bäume sowie weitere Standorte und Arten der Bepflanzung aufgezeigt werden.

Spielplatz, Treffpunkt, Gemeinschaftsraum

### § 18

<sup>1</sup> In den Teilgebieten A2, B und C ist jeweils ein attraktiver und gut zugänglicher Spielplatz/Treffpunkt, welcher die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen berücksichtigt, sowie jeweils ein Gemeinschaftsraum im Freien oder ins Gebäude integriert, vorzusehen.

- § 19**
- Grüner Finger Gasse  
Teilgebiete A/B
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten «Grünen Finger Gasse Teilgebiete A/B» sind den Teilgebieten A2 und B überlagert. Sie sind als multifunktionale, öffentlich bis halböffentlich nutzbare Grünräume zu konzipieren und müssen als solche erkennbar sein. Sie dienen neben der Erschliessung und dem Aufenthalt, der Vernetzung von Flora und Fauna sowie der Vernetzung des Gebiets mit der Stauseelandschaft. Die Grünen Finger Gasse sind von Gebäuden (inkl. Klein- und Anbauten und unterirdischer Bauten und Anlagen) freizuhalten. Davon ausgenommen sind angrenzend hauszugehörige Veloabstellplätze in halbprivaten Zonen, Verbindungen (Durchfahrten) zwischen unterirdischen Einstellhallen benachbarter Baubereiche gemäss § 34 Abs. 2 SNV) sowie für die übergeordnete Erschliessung notwendige Werkleitungen.
- <sup>2</sup> Ausgenommen der Wegflächen, sind die Grünen Finger Gasse als vorwiegend unbefestigte Flächen auszugestalten und angemessen zu begrünen. Als optisch wahrnehmbare Strukturelemente sind einheimische Gehölze (bspw. Arten der Hart- und Weichholzaue), Hecken aus einheimischen Wildsträuchern, Retentionsflächen sowie gemeinschaftliche Gartenanlagen und Aufenthaltsräume vorzusehen. Die Ausgestaltung ist auf die kommunalen Wegverbindungen nach § 36 SNV abzustimmen.
- <sup>3</sup> Die Vernetzung der Grünen Finger Gasse mit der Überbauung in den Baubereichen sowie die Stärkung des öffentlichen Charakters ist entweder durch die direkte Ausrichtung der Gebäude auf die Grünen Finger Gasse (Hauseingänge) oder die Anordnung von Gebäudezugängen ab den Grünen Fingern Gasse zu gewährleisten.
- § 20**
- Grüner Finger Gasse  
Teilgebiete B/C
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten «Grünen Finger Gasse Teilgebiete B/C» sind den Teilgebieten B und C überlagert. Es gelten im Grundsatz die Vorgaben nach § 19 SNV. Ergänzend sind darin private Vorzonen zugunsten der angrenzenden Gebäudezulässig. Die Niveaudifferenz gegenüber dem angrenzenden öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum im Grünen Finger Gasse Teilgebiet A/B darf maximal 50cm betragen. Sie ist als harte Kante (bspw. Sitzmauer) oder mittels gleichwertiger Lösung im Sinne der Raumabgrenzung (bspw. Anordnung von Pflanztöpfen) auszugestalten.
- § 21**
- Grüner Finger Scharnier  
Teilgebiete C / E1
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten «Grünen Finger Scharnier» sind den Teilgebieten C und E1 überlagert. Sie sind als öffentlich nutzbare Grünräume zu konzipieren und müssen als solche erkennbar sein. Sie dienen der ökologischen Vernetzung von Flora und Fauna (u.a. Birdlife-Center im Norden) sowie als Puffer zwischen dem westlichen Gewerberiegel und den östlich angrenzenden neuen Wohngebieten. Ausgenommen für Wege, sind versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Sie sind grundsätzlich von Gebäuden (inkl. Klein- und Anbauten und unterirdischen Bauten und Anlagen) freizuhalten. Soweit im Rahmen des Konkurrenzverfahrens nach § 52 SNV ein für den Grünen Finger Scharnier und die



Gebäude in Baubereich C siedlungs- und landschaftsgestalterisch besonders gutes Ergebnis nachgewiesen wird, kann ein Gebäude in Baubereich C, ähnlich der städtebaulichen Studie, entlang der Grenze des Bereichs für höhere Gebäude bis eine maximale Tiefe von maximal 5m und eine Länge von 25m in die Fläche des Grünen Fingers Scharnier hinein erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Flächen innerhalb des Teilgebiets C mit Naturvorrang sind als Magerwiesen, durchsetzt mit typischen Auengehölzen, temporären stehenden Gewässern (Retention) sowie dynamischen Kiesschüttungen zu gestalten. Für die Ansaat der Wiesen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Eine zurückhaltende Möblierung mit Sitzbänke u.dgl. ist zulässig.

<sup>4</sup> Die Flächen innerhalb des Teilgebiets E1 mit Erholungsvorrang sind als Streuobstwiesen mit Aufenthaltsqualität, durchsetzt mit schattenspendenden einheimischen Gehölzen und temporären stehenden Gewässern (Retention) zu gestalten. Ein attraktives in die Freiraumgestaltung eingepasstes Wegnetz hat die Verbindung zwischen dem Quartierplatz nach § 22 SNV sowie dem Fussweg nach § 36 SNV zu gewährleisten. Zusammenhängende Freiflächen haben informelles Spielen zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit für den Fussverkehr ist entlang des ganzen Umfangs sicherzustellen (ausgenommen direkt angrenzende Bebauung in Baubereich E1). Zur Erschliessung und Adressierung der Gebäude in Baubereich E1 ist an der Grenze zu Baubereich E1, entlang der Gebäude, ein untergeordneter befestigter Fussweg mit zurückhaltender Überdachung zulässig.

## § 22

### Quartierplatz

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:1'000 festgelegte Quartierplatz dient der Adressierung innerhalb des Perimeters und ist als öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erstellen. Es sind schattenspendende, markante Baumgruppen vorzusehen und die Fläche ist mit Sitzgelegenheiten zu möblieren. Weitere Massnahmen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität wie bspw. Wasserspiel oder Standplätze für mobile Verpflegungsangebote sind zu prüfen.

<sup>2</sup> Innerhalb des Quartierplatzes sind für die Baubereiche A (Teilgebiete A1, A2), B und C maximal 14 konzentriert angelegte, oberirdische Besucherparkfelder zulässig. Weiter zulässig ist die Erstellung von zusätzlichen 2 Sharing-Parkfeldern.

<sup>3</sup> Soweit im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens nach § 52 SNV ein für den Quartierplatz und die Gebäude in Baubereich E1 siedlungs- und landschaftsgestalterisch besonders gutes Ergebnis nachgewiesen wird, kann das Gebäude in Baubereich E1, ähnlich der städtebaulichen Studie, bis eine maximale Tiefe von maximal 4m in die Fläche des Quartierplatzes hinein erstellt werden.

<sup>4</sup> Die Planung und Realisierung der für die Nutzung als Quartierplatz (Aufenthalt, Treffpunkt, Parkierung) wesentlichen Elemente hat zusammen mit dem Teilgebiet E1 zu erfolgen. Soweit die Teilgebiete A1, A2, B oder C vor dem Teilgebiet E1 entwickelt werden, sind temporäre Parkierungsmöglichkeiten im Sinne von Abs. 2 zulässig.

- § 23**
- Strassenraum allgemein
- <sup>1</sup> Die Strassenräume innerhalb des Perimeters sind siedlungsorientiert zu gestalten. Der Strassenraum dient neben der verkehrlichen Funktion insbesondere im Abschnitt der Teilgebiete B und C auch als Raum für Aufenthalt, sozialen Austausch und zum Spielen.
- § 24**
- Strassenraum Kantonsstrasse
- <sup>1</sup> Der Strassenraum Kantonsstrasse gemäss Situationsplan 1:1'000 dient als offener, grüner Landschaftskorridor und Visitenkarte des Areals. Er ist als unversiegelte und mit Gehölzpflanzen (Bäume und Sträucher) freier Setzung strukturierte Grünfläche zu gestalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die für die Fussverbindung Kantonsstrasse sowie den öffentlichen Fuss- und Radweg nach § 36 SNV oder im Zusammenhang mit der Bushaltestelle/Ankunftssituation nach § 37 SNV anderweitig genutzt werden. Die Bepflanzung ist auf die Anforderungen der hinterliegenden Mischnutzung (Sichtbarkeit, etc.) nach § 12 SNV in Baubereich A (Teilgebiet A1) abzustimmen. Einfriedungen und Schritthecken sind nicht zulässig.
- § 25**
- Strassenraum Hauptzufahrt
- <sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:1'000 bezeichnete Strassenraum Hauptzufahrt dient der Adressierung des Areals und hat als Raum mit öffentlichem Charakter erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen (Bepflanzung, Beleuchtung, Parkfelder). Die Gestaltung hat in Abstimmung mit der Entwicklung der angrenzenden Teilgebiete, insb. der Mischnutzung gemäss § 12 SNV bzw. dem betreffenden Bereich Regelbauweise, siedlungsorientiert zu erfolgen. Die Strasse hat die Funktion der Erschliessung als Zufahrt für die Wohnbereiche abzubilden (bspw. beidseitiges Trottoir) und dadurch zum Verständnis der Erschliessungsentflechtung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten beizutragen. Beidseits der Hauptzufahrt ist eine Baumreihe zu erstellen.
- § 26**
- Terrain
- <sup>1</sup> Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:1'000 (Planausschnitt 1:2'000) dargestellten drei Höhenrichtkoten (319.25 m ü.M., 320.75 m ü.M., 322 m ü.M.) festgelegt. In folgenden Fällen kann von diesen Höhenkoten im Umfang von maximal  $\pm 0.75\text{m}$  abgewichen werden:
- Im Übergang von massgebendem Terrain Areal und Terrain Umgebung sowie zwischen den Höhenrichtkoten innerhalb des Areals entsteht im Sinne der Einpassung der Gebäude und des Aussenraums in die bebaute und nicht bebaute Umgebung ein besseres Ergebnis
  - Durch die Definition eines sanft geneigten massgebenden Terrains innerhalb der festgelegten Richtkotenbereiche entsteht ein besseres Ergebnis im Sinne der Abstimmung zwischen Bebauung und Freiraum
- Die abschliessende Definition des berücksichtigten massgebenden Terrains, der Nachweis zu allfälligen Abweichungen von den Richtkoten innerhalb der Abweitungstoleranz sowie die Abstimmung mit dem gestalteten Terrain haben im Rahmen der Planungsverfahren nach § 52 SNV bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (für E1 und E2, falls kein Konkurrenzverfahren) zu erfolgen. Der Ausgestaltung keiner Höhenrichtkote zugewiesener

Rand- bzw. Übergangsbereiche ist im Projektierungsprozess entsprechend den Vorgaben nach Abs. 2 detaillierte Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> Der Geländeverlauf hat möglichst den Koten nach Abs. 1 zu folgen. Terrainveränderungen im Zusammenhang mit dem Freiraum müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Geländeabsätze sind naturnah und sorgfältig zu gestalten sowie freiräumlich und gestalterisch zu integrieren. Gegenüber den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsgebieten sind Geländeabsätze möglichst zu vermeiden.

### § 27

Siedlungsrand

<sup>1</sup> Der im vorliegenden Paragraph beschriebene und im Situationsplan 1:1'000 festgelegte Siedlungsrand erfordert im Zusammenhang mit dem Anstoss an das Dekretsgebiet und unter Beachtung des Freihaltebereichs Gewässerraum gemäss § 43 SNV erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.

<sup>2</sup> Mit dem Siedlungsrand ist ein harmonischer und naturnaher Übergang zwischen Siedlung und Landschaft und damit eine Vernetzung der Flora und Fauna der angrenzenden Landschaftsflächen zu schaffen. Der Freiraum ist ausgehend von der angrenzenden Landschaft offen und durchlässig zu gestalten. Niveauunterschiede sind gradiert und ohne Stützmauern auszubilden. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die entsprechenden Siedlungsrandflächen sind, ausgenommen der Bereiche der Grünen Finger gemäss §§ 19, 20 und 21 SNV, als private Aussenräume zugunsten der angrenzenden Bebauung oder halböffentliche ökologisch hochwertige Grünräume zu gestalten und zu nutzen. Die einzelnen privaten Aussenräume sind durchlässig zu gestalten. Zonierungen der einzelnen Garteneinheiten bzw. Abgrenzungen zur Schaffung von Privatheit sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, vereinzelt Bäumen und freiwachsenden Wildhecken auszugestalten.

<sup>4</sup> Der Längsprägung des Raumes ist durch vegetative Strukturen entgegenzuwirken. Die Aussicht ins Dekretsgebiet ist zu ermöglichen. Bauliche Sichtschutzelemente zum Dekretsgebiet sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Weitergehende Einschränkungen zur Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen im Freihaltebereich Gewässerraum nach § 43 SNV bleiben vorbehalten.

### § 28

Baumreihe

<sup>1</sup> An den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Standorten sind Baumreihen mit optisch und räumlich wirksamen, standorttypischen Alleebäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.

<sup>2</sup> Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen der Verfahren nach § 52 SNV bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Teilbereiche E1 und E2, wenn kein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird festzulegen.

### § 29

Hecke

<sup>1</sup> Die im Perimeter liegende geschützte Hecke wird nach § 13 Abs. 11 BNO innerhalb des Perimeters umgelagert. Der gleichwertige Ausgleich bzw. Er-

satz ist insbesondere mit den Pflanzungen in den Grünen Fingern gemäss §§ 19 und 21 SNV zu gewährleisten.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **§ 30**

Grundsatz MIV-  
Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete für den MIV hat entflechtet zu erfolgen. Die Baubereiche A (Teilgebiete A1, A2), B und C sind direkt ab der Hauptstrasse K285 (bestehende Zufahrt Kieswerk; Knoten K I), die Baubereiche E1 und E2 ab dem neuen Knoten zur Kantonsstrasse (Bereich Parzellen Nrn. 377, 1652, 1665; Knoten K II) zu erschliessen. Für etappierte Zwischenstände können Abweichungen bewilligt werden.

<sup>2</sup> Die Lenkung des Ziel-/Quellverkehrs der beiden Zufahrten ist im Sinne der Auffindbarkeit mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

<sup>3</sup> Der neue Knoten zur Kantonsstrasse (K II) dient hauptsächlich der Erschliessung der Gewerbegebiete innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Diese Strassenhierarchie gegenüber den bestehenden Arealzu- und Durchfahrten des nordöstlichen Gewerbeschildes (zur Industriestrasse), welche in die die neue Erschliessungsstrasse münden, ist mittels geeigneten gestalterischen Massnahmen (Elemente, Markierung, Ausgestaltung/ Dimensionierung Einmünder) erkennbar zu machen.

### **§ 31**

Aufhebung Zufahrt  
Grossacherstrasse

<sup>1</sup> Im Zuge der Erstellung des neuen Kantonsstrassenknotens K II zur Erschliessung der Baubereiche E1 und E2 ist die Zufahrtsmöglichkeit zur Grossacherstrasse ab Hauptstrasse K285 aufzuheben. Mit Ausnahme von Abs. 2 ist die Zufahrtsmöglichkeit mittels geeigneter Massnahmen zu unterbinden und die geänderte Erschliessungssituation für die hinterliegenden Liegenschaften erkenntlich zu machen.

<sup>2</sup> Von Abs. 1 abweichend kann die Liegenschaft auf Parzelle Nr. 388, solange weiterhin über die bestehende Knotenstelle erschlossen bleiben, wie die heutige Nutzung und Bebauung (Wohnhaus) bestehen bleibt (Besitzstandsgarantie).

### **§ 32**

Durchfahrtsbe-  
schränkung MIV

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1'000 bezeichnete Durchfahrtsbeschränkung MIV dient der Sicherstellung des Erschliessungsregimes gemäss § 30 SNV.

<sup>2</sup> Die Durchfahrtsbeschränkung ist so auszugestalten, dass die Querung für den Fuss- und Veloverkehr jederzeit möglich und temporäres Durchfahren bspw. für Fahrzeuge des öffentlichen Verkehrs oder Notfallfahrzeuge gewährleistet ist (bspw. versenkbare Poller).

### **§ 33**

Notzufahrten

<sup>1</sup> Die notwendigen Verkehrsflächen für die Anlieferung sowie für die Notfallfahrzeuge sind in den Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV bzw. im Bauseuchungsverfahren für Teilgebiete E1 und E2, wenn kein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird nachzuweisen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundeigentümerverbindlich festzulegen.

- § 34**
- Parkierung MIV
- <sup>1</sup> Die Erstellung des erforderlichen Angebots für Parkfelder richtet sich nach Norm VSS 40 281. Da Angebot für Personenwagenabstellplätze beträgt dabei
- für Wohnnutzung max. 100% der für den Normalfall geltenden Richtwerte (Ziffer 9.1 der entsprechenden Norm)
  - für übrige Nutzungen mind. 70% und max. 90% der geltenden Richtwerte (Ziffer 10.1 der entsprechenden Norm).
- <sup>2</sup> Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Arbeitsplätze innerhalb des Perimeters sind nur in unterirdischen Einstellhallen zulässig. Die Tiefgaragenabfahrten haben direkt ab der arealinternen Haupteinschliessung integriert ins Gebäude zu erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Konkurrenzverfahren nach § 52 SNV bzw. im Baugesuchsverfahren für Teilgebiete E1 und E2, wenn kein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird, definiert. Soweit die Leistungsfähigkeit nachgewiesen ist, kann die Erschliessung mehrerer Baubereiche über dieselbe Tiefgaragenzufahrt erfolgen.
- <sup>3</sup> Oberirdisch sind nur freiräumlich gut integrierte Kunden- und Besucherparkfelder in einer für die realisierten Nutzungen zweckmässigen Anzahl zulässig. Werden Kunden- und Besucherparkfelder unterirdisch angeordnet, ist sicherzustellen, dass deren einfache Erreich- und Auffindbarkeit mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
- <sup>4</sup> Für Motorräder sind mindestens 5% der für Personenwagen erforderlichen Parkfelder zu erstellen.
- § 35**
- Abstellplätze Fahrräder
- <sup>1</sup> Für Fahrräder sind in jedem Teilgebiet an gut zugänglicher Stelle genügend gedeckte Abstellplätze gemäss Norm VSS 64 065 zu realisieren und genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.
- § 36**
- Öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindungen
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:1000 eingetragenen, öffentlichen Fusswege bzw. Fuss- und Velowege sowie Fussverbindung Kantonsstrasse stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Soweit die Landfläche nicht in das Eigentum der Gemeinde übergeht, ist dies mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Böttstein sicherzustellen. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Erneuerung ist in diesem Vertrag zu regeln. Die einzelnen Wege sind zusammen mit dem jeweils zu Grunde liegenden Teilgebiet zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Breite der öffentlichen Fusswege gemäss Situationsplan 1:1'000 muss mindestens 2.50 m, diejenige kombinierter öffentlicher Fuss- und Radwegverbindungen mindestens 3.50 m und diejenigen der Fussverbindung Kantonsstrasse 2.00 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>3</sup> Der Anschluss der öffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen in den grünen Fingern an das angrenzende Dekretsgebiet ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu klären. Hierfür werden folgende Eventualitäten festgelegt:

- Sollte sich eine neue Fuss- und Velobrücke über den Binnenkanal zur Anbindung der Fuss- und Radwegverbindung im Teilgebiet A2 im Anschlussbereich des Grünen Fingers Gasse als nicht genehmigungsfähig erweisen, ist der entsprechende Fuss- und Radweg an die bestehende Brücke (Bereich Teilgebiet A2) anzubinden. Hierzu sind die dafür notwendigen Flächen innerhalb des Baubereichs A2 vorzusehen und gestalterisch den Grünen Finger Gasse anzulehnen.
- Sollte sich eine für den Veloverkehr dimensionierte neue Brücke über den Binnenkanal zur Anbindung der Fusswegverbindung im Teilgebiet B als genehmigungsfähig erweisen, ist diese Fusswegverbindung als Fuss- und Veloverkehrsverbindung nach Abs. 2 auszugestalten und gemäss Abs. 1 zu grundeigentümerverbindlich sicherzustellen.

### § 37

Bushaltestelle / An-  
kunftsort

<sup>1</sup> Die bestehende Bushaltestelle „Kleindöttingen Schwächeler“ dient den Teilgebieten A1, A2, B und C sowie den umgebenden Gebieten als Hauptanschlusspunkt für den öffentlichen Verkehr und ist zu erhalten. Der im Situationsplan 1:1'000 festgelegte Raum „Bushaltestelle/Ankunftsort“ ist daher für die Öffentlichkeit innerhalb und ausserhalb des Areals gut zugänglich zu machen (Anbindung an öffentlichen Fuss- und Radweg nach § 36 SNV) und als hochwertiger Ankunfts- und Aufenthaltsort sowie Warteraum, abgestimmt auf die angrenzende Überbauung und die Nutzungen, auszugestalten (Beschattung, Möblierung). Die detaillierte Gestaltungskonzeption erfolgt im Rahmen des Konkurrenzverfahrens von Teilgebiet A1. Die Bushaltestelle ist mit einem Witterungsschutz auszustatten. Die Anbindung an die Querungsstelle über die Hauptstrasse K285 ist zu sichern. Soweit die Landfläche nicht in das Eigentum der Gemeinde übergeht, ist die Nutzung mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Böttstein sicherzustellen. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Erneuerung ist in diesem Vertrag zu regeln.

- § 38**
- Optionale Bushaltestelle
- <sup>1</sup> Wird die Buslinie neu durch die Entwicklungszone westlich des Gewerbegebiets geführt, ist an der im Situationsplan 1:1'000 mit „Optionale Bushaltestelle“ festgelegten Stelle (Lage schematisch) eine neue Bushaltestelle zu realisieren. Die Bushaltestelle ist behindertengerecht und beidseitig als Fahrbahnhaltestelle auszubilden. Zumindest in Fahrtrichtung Döttingen ist sie mit einem Witterungsschutz zu versehen. Soweit die Landfläche nicht in das Eigentum der Gemeinde übergeht, ist dies mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Böttstein sicherzustellen. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Erneuerung ist in diesem Vertrag zu regeln.
- § 39**
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept nach § 13 Abs. 6 BNO
- <sup>1</sup> Das in § 13 Abs. 6 BNO geforderte übergeordnete Erschliessungs- und Mobilitätskonzept liegt mit dem Mobilitätskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH vom 24. März 2021 vor.
- § 40**
- Mobilitätskonzept (Baubewilligungsverfahren)
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erstellung eines detaillierten Mobilitätskonzepts pro Baubereich verlangen. Dieses zeigt für den Baubereich auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld und den etablierten Nutzungen organisiert und zu bewältigen ist.
- <sup>2</sup> Im Mobilitätskonzept werden, in Absprache mit der kommunalen Behörde, insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV (unter Bezugnahme von § 34 SNV und in Verbindung mit der Leistungsfähigkeit Knoten) und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr (vgl. auch § 35 SNV) definiert.
- <sup>3</sup> Im Mobilitätskonzept sind die gängigen Massnahmen des arealbezogenen Mobilitätsmanagements entsprechend ihrer Eignung für den Nutzungsmix zu prüfen. Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das von der Bauherrschaft erarbeitete Mobilitätskonzept wird mit dem Baugesuch vom Gemeinderat genehmigt, die Bauherrschaft ist für dessen Umsetzung verantwortlich.
- <sup>4</sup> Die Zielerreichung der getroffenen Massnahmen kann mit einem Monitoring/Controlling überprüft werden.
- § 41**
- Wendemöglichkeit E1/E2
- <sup>1</sup> In den Teilgebieten E1 und E2 ist jeweils am Ende der jeweiligen Erschliessungsstrasse, in Abstimmung mit der Bebauung und Nutzung, eine Wendemöglichkeit für einen 10m-Lastwagen vorzusehen. Die Inanspruchnahme der angrenzenden kommunalen Strassenflächen ist zulässig.
- § 42**
- Sichtzone
- <sup>1</sup> Innerhalb der Sichtzonen gemäss Situationsplan 1:1'000 gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV. Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei den Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage ist im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

## Umwelt, Ver- und Entsorgung

### § 43

Freihaltebereich  
Gewässerraum

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:1'000 festgelegte „Freihaltebereich Gewässerraum“ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Binnenkanals. Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

### § 44

Ökologische Ausgleichsfläche

<sup>1</sup> Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb des Perimeters naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, etc.). Die Verortung und die ökologische Qualität sind im Planungsverfahren nach § 52 SNV bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (für E1 und E2, falls kein Konkurrenzverfahren) aufzuzeigen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festzulegen. Zusammen mit dem Umgebungsplan nach § 17 Abs. 6 SNV ist ein entsprechendes Pflegekonzept einzureichen.

<sup>2</sup> Die Flächenverteilung von ökologischen Ausgleichsflächen hat wie folgt zu erfolgen:

- Innerhalb jedes Teilgebiets (exkl. Fläche der Grünen Finger): insgesamt mind. 5% der Fläche der Entwicklungszone Grossacher, wobei der prozentuale Anteil pro Teilgebiet dem Anteil der realisierbaren Geschossflächen pro zugehörigem Baubereich zu entsprechen hat.
- Innerhalb des übergeordneten Freiraumgerüsts (Grüne Finger): mind. 5% der Fläche der Entwicklungszone Grossacher

Max. 50% der geforderten ökologischen Ausgleichsflächen können als ökologisch wertvoll gestaltete Dachflächen oder Fassaden realisiert werden.

<sup>3</sup> Anrechenbar sind nur Grünflächen, mit einem erhöhten ökologischen Wert wie z.B. Naturhecken, Ruderalflächen, Amphibiengewässer und Magerwiesen, welche nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Dächer, welche gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden (soweit nicht mit Solaranlagen oder ähnlichem überdeckt). Werden die Dächer mit PV-Anlagen versehen, sind diejenigen Dachflächen an den Ausgleich anrechenbar, die aus Sicht der Vogelperspektive nicht von der PV-Anlage bedeckt sind. Begrünte Fassaden können zu 30% der von der Begrünung bedeckten Fläche als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden, wenn einheimische Pflanzen verwendet, diese bodengebunden, also nicht in Töpfen oder dergleichen gepflanzt und abhängig von der Art der Kletterpflanzen geeignete Kletter- und Rankhilfen gebaut werden.



- § 45**
- Energie
- <sup>1</sup> Auf den geeigneten Dachflächen sind Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien anzustreben.
- <sup>2</sup> Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.
- <sup>3</sup> Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung zu gewährleisten wird der Minergie-Standard verlangt. Davon abgewichen werden kann, wenn die Gebäude nachweislich höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.
- <sup>4</sup> Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit vernünftigen Aufwand möglich ist. Im Minimum ist Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- § 46**
- Werkleitungen
- <sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen sind möglichst innerhalb (kommunaler) Strassenflächen zu realisieren. Wo nicht möglich, ist eine Abstimmung mit betroffenen Freiraum- und Bepflanzungsstrukturen vorzunehmen.
- <sup>2</sup> An den im Situationsplan 1:1'000 mit „Trassen Werkleitungen“ festgelegten Lagen (schematisch) sind 4m breite Korridore für Werkleitungs- und Kabelinfrastrukturen der Groberschliessung (Elektrisch, Wasser, Fernwärme, Kanalisation) freizuhalten. Das Überbauen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Die Zugänglichkeit mit geeigneten Fahrzeugen für den Unterhalt ist zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Die Raumsicherung und Durchleitungsrechte sind mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Böttstein bzw. der Netzbetreiberin zu gewährleisten.
- § 47**
- Trafostation
- <sup>1</sup> Nach Vor- und Massgabe des örtlichen Energieversorgers ist im Bereich des Quartierplatzes eine hinsichtlich Gestaltung in die Quartierumgebung eingepasste Trafostation vorzusehen. Abweichungen des Standorts bzw. die Realisierung der Trafostation integriert in ein Gebäude bzw. unterirdisch ist zulässig, sofern die technische Machbarkeit (inkl. Zugänglichkeit) nachgewiesen ist und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind. Die Abstände gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.
- <sup>2</sup> Für das Netz notwendige Kabelkabinen für die Stromversorgung bzw. weiterer Medienanbieter sind im gesamten Perimeter zulässig. Sie sind gestalterisch in die Umgebung einzubetten.

- § 48**
- Lärmschutz <sup>1</sup> Zur Minderung der durch die neuen arealinternen Erschliessungsstrassen induzierten Lärmemissionen und Einhaltung von Art. 7 LSV sind, wo angezeigt, lärmindernde Massnahmen an der Quelle (bspw. Tempo 30, lärm-  
armer Belag) vorzusehen.
- § 49**
- Entwässerung <sup>1</sup> Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dach-  
flächen sind, abgestimmt auf die Freiraumgestaltung, Rückhaltevolumen  
vorzusehen.
- <sup>2</sup> Die grünen Finger gemäss §§ 19 und 21 sowie, soweit nicht als privater  
Aussenraum genutzt § 20 SNV, dienen als Platz für Retention und Versicke-  
rung. Innerhalb der grünen Finger ist eine Entwässerung in Form von offe-  
nen Kanälen anzustreben.
- <sup>3</sup> Retentionsflächen sind so in die Freiraumgestaltung zu integrieren, dass  
keine Abzäunung nötig wird.
- <sup>4</sup> Eine Speicherung und Nutzung des nicht verschmutzten Dachwassers zur  
Bewässerung von Grünflächen und Bäumen ist anzustreben.
- § 50**
- Entsorgung <sup>1</sup> Die Abfallentsorgung (Kehricht, Grüngut) hat dezentral, für die einzelnen  
Teilgebiete separat zu erfolgen. Die Entsorgungsinfrastrukturen sind ent-  
sprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung  
in die Quartiergestaltung einzubetten. Die genaue Lage und Ausgestaltung  
werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens pro Teilgebiet festgelegt.
- <sup>2</sup> Von der dezentralen Anordnung pro Teilgebiet kann abgewichen werden,  
wenn durch die Zusammenlegung von Entsorgungsinfrastrukturen direkt  
angrenzender Teilgebiete eine gestalterisch und betrieblich mindestens  
gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.
- § 51**
- Lichtemissionen <sup>1</sup> Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind  
so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber  
Dritten und der Umwelt minimiert werden. Die Wahl der Leuchten und die  
Leuchtdichte haben die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publizierten  
Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen zu berücksichtigen und  
dem aktuellsten Stand der Technik zu entsprechen.
- Qualitätssicherung**
- § 52**
- Konkurrenzverfahren <sup>1</sup> Ein Konkurrenzverfahren gemäss § 6 Abs. 3 SNV sowie § 8 Abs. 2 SNV liegt  
vor, wenn:
- a) wenigstens drei jurierbare Projekte von voneinander unabhängigen  
Verfassern, von welchen der Gemeinderat einen bestimmen kann,  
vorliegen und

- b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von der Gemeinde bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

<sup>3</sup> Die Parteien tragen ihre Eigenleistungen und die Kosten der dazu gegebenenfalls von ihnen direkt Beauftragten je selber.

<sup>4</sup> Die Gemeinde stellt die nötigen personellen Ressourcen (Verwaltung / Behörde) zur Begleitung des Prozesses unentgeltlich zur Verfügung.

<sup>5</sup> Die Themen von Städtebau und Architektur, Freiraum und Verkehr sind im Konkurrenzverfahren integral durch ein interdisziplinäres Team mit qualifizierten Fachleuten zu bearbeiten.

### § 53

Fachgremium

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplans und der Berücksichtigung der wegleitenden Grundlagen nach § 2 Abs. 2 SNV kann der Gemeinderat für die Beurteilung der Baugesuche bzw. zur Begleitung des Projektierungsprozesses in den Teilgebieten E1 und E2 ein unabhängiges Fachgremium aus den Fachgebieten Städtebau/Architektur, Freiraum und Verkehr einsetzen, soweit kein Konkurrenzverfahren nach § 52 durchgeführt wird.

### § 54

Etappierung

<sup>1</sup> Für die Etappierung betreffend der Erschliessung und Bebauung der Entwicklungszone Grossacher ist der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 16. April 2020 zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern massgebend.

<sup>2</sup> Wird der Perimeter in Etappen überbaut, ist das übrige Perimetergebiet, im Sinne des Immissionsschutzes und zur Gewährleistung eines intakten Siedlungs- und Landschaftsbildes, als Grünraum zu behalten oder mit temporären Massnahmen als solcher zu gestalten. Dies gilt insbesondere im Falle eines vorzeitigen Abbruchs bestehender Gebäude.

## Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### § 55

Inkrafttreten, Genehmigung

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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