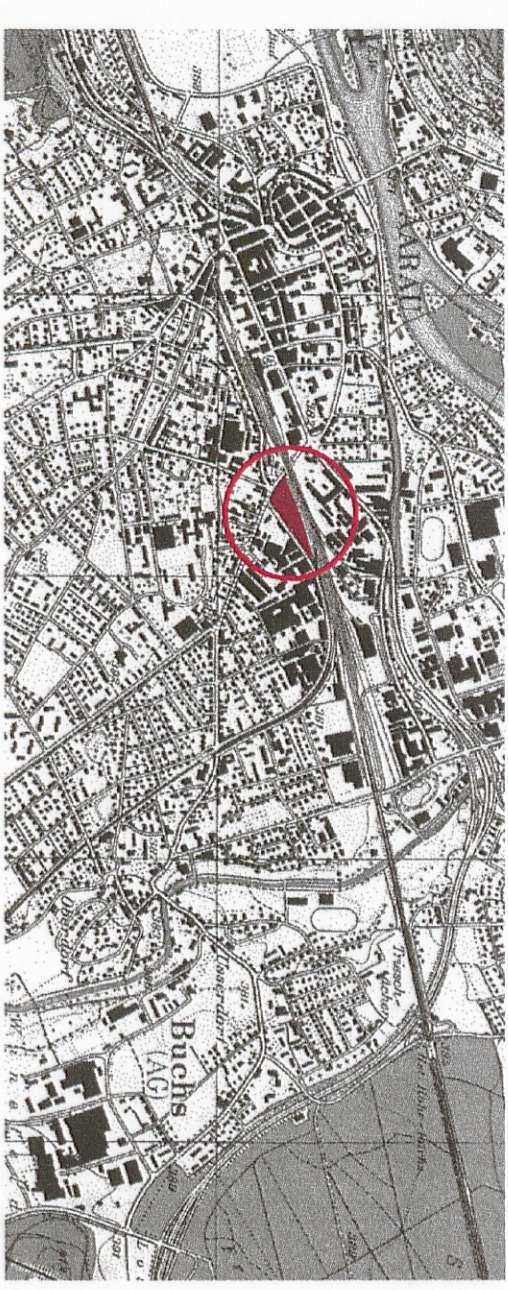


Gestaltungsplan "Freiverlad"

gemäss § 21 Baug



Verfasser: Urs Burkard Adrian Meyer und Partner, Architekten BSA, SLA, Baden
 Verwendungszweck: Beschluss
 Entwicklungsdatum: Februar 2000

Mitwirkungsbericht vom: 22. März 1999
 Vorprüfungsbericht vom: 16. Mai 2000
 Öffentliche Auflage vom: 20. Juni 2000
 Beschlossen vom Stadtrat am: 4. September 2000
 Der Stadtdammann: Der Stadtschreiber:

Dr. M. Guljard Dr. M. Gossweiler

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **11. April 2004**
 Der Stattdammann: Der Stattdammann:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- äussere Mantellinie für Untergeschosse
- äussere Mantellinie für Erd- und Obergeschosse
- innere Mantellinie für Erd- und Obergeschosse
- Bereich für Erschliessung mit Motorfahrzeugen

Orientierungsinhalt

- Möglicher Baukörper

Sondernutzungs Vorschriften

- §1 Zweck
 Die städtebaulich exponierte Lage, die starke Lärmbelastung durch Strasse und Bahn sowie die ökologisch wertvollen Trockenstandorte des ehemaligen Freiverlad-Areals bedingen besondere architektonische, Lärmschutztechnische und ökologische Sorgfalt. Der Gestaltungsplan stellt eine zweckmässige und wirtschaftliche, die verschiedenen Schutz- und Nutzungsinteressen gebührend berücksichtigende Bebaubarkeit sicher.
- §2 Gebäudevolumen
 1. Die Mantellinien umschreiben die horizontale Ausdehnung der Bauten. Die äussere Mantellinie entspricht der zulässigen Maximal-, die innere Mantellinie der notwendigen Minimausdehnung der Bauten.
 2. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15 m.
 3. Zulässig sind Flach- und Sphärdächer.
- §3 Lärmschutz
 1. Es sind primär lärmunempfindliche Nutzungen zu realisieren.
 2. Lärmempfindliche betriebliche Nutzung ist nur möglich, sofern die Belüftung der Räume künstlich oder durch Fenster erfolgt.
 a) vor welchen die Summe aller Pegeldämpfungen bezogen auf den Quellenwert der SBB mindestens 20 dB(A) beträgt; für nachts erhöht sich die Pegeldämpfung auf 27 dB(A) und vor welchen die Summe aller Pegeldämpfungen bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse mindestens 14 dB(A) beträgt.
- §4 Freiflächen
 1. Die Freifläche kann für Freiluftausstellung und Verkauf genutzt und als Hartholz ausgebildet werden.
 2. Die horizontale Minifläche für den nach Art. 18b NHG notwendigen ökologischen Ausgleich beträgt 2000 m². Dafür sollen in erster Linie Freiflächen und nach Bedarf Flachdächer in Anspruch genommen werden.
 3. Mit dem Baugesuch ist hierzu ein detaillierter Umgebungssplan einzureichen, für den eine Fachkraft des Naturschutzes beizuziehen ist.
- §5 Erschliessung
 1. Aufgrund der beschränkten Verkehrskapazitäten im Bereich Keisel Gate ist mögliche frühzeitig, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren die verkehrstechnische Machbarkeit der vorgesehenen Nutzung nachzuweisen.
 2. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über den im Plan festgesetzten Bereich.

