



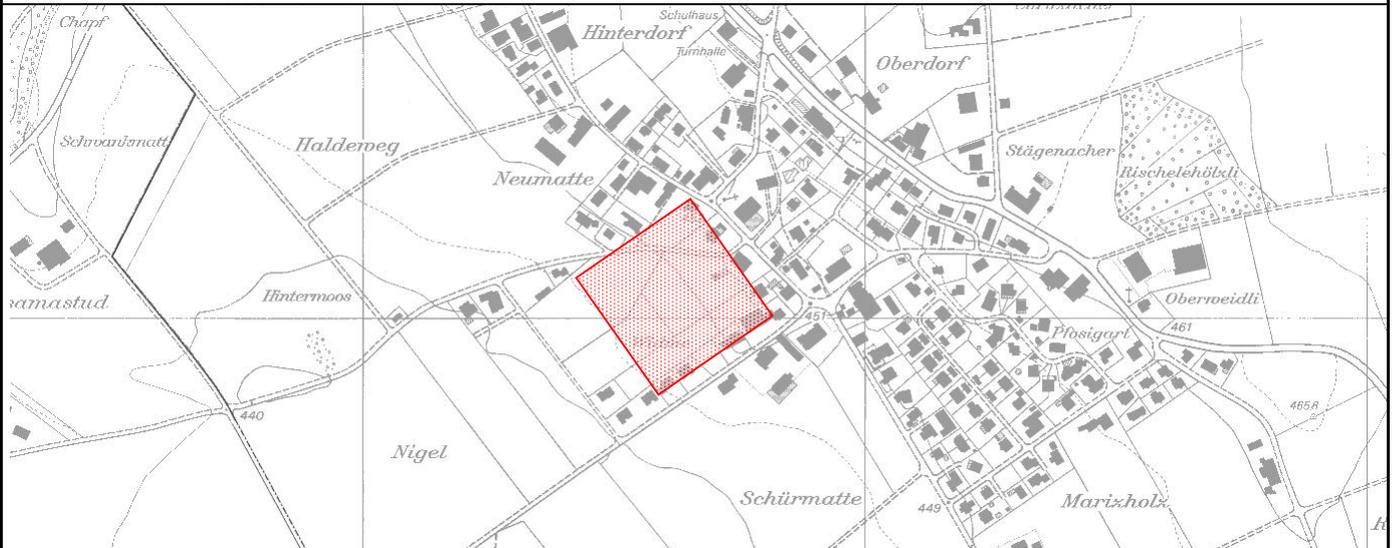
GESTALTUNGSPLAN „Widme“

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Vorprüfungs-/ Mitwirkungsakten	Auflageakten	Beschluss Gemeinderat	Genehmigungsakten
---	---------------------	------------------------------	--------------------------

Mitwirkung vom:	20. August 2018 bis 18. September 2018		
Vorprüfungsbericht vom:	24. Juni 2020		
Öffentliche Auflage vom:	14. August 2020 bis 14. September 2020		
Beschlossen vom Gemeinderat am:			
Der Gemeindeammann:		Die Gemeindeschreiberin:	
Mario Räber		Daniela Musil	

Genehmigungsvermerk:
Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

 Rosenmayr Landschaftsarchitektur  SIEDLUNGSPLAN ARCHITEKTEN UND PLANER SIA	Projekt-Nr. BS3715R00	Name	Plan-Nr. 14.01.03
	Projekt	DUS	17.05.2016
	Verfasst	DUS	17.07.2020
	Geprüft	TAR	17.07.2020

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Ziel und Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Perimeter	3
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	3
Nutzung	4
§ 5 Nutzungsmass	4
Bau- und Gestaltungsvorschriften	4
§ 6 Baufeld Hochbauten	4
§ 7 Gebäudehöchstkoten	4
§ 8 Baufeld unterirdische Bauten	4
§ 9 Bauweise Baufeld A	4
§ 10 Bauweise Baufeld B	5
§ 11 Bauweise Baufeld C	5
§ 12 Gestaltung und Form der Bauten	6
§ 13 Dächer	6
§ 14 Vorspringende Gebäudeteile	6
§ 15 Fassaden	6
Aussenraum	6
§ 16 Qualität	6
§ 17 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung MFH	6
§ 18 Standort Gehölzpflanzen / Standort Obstbäume	6
§ 19 Spiel-/Aufenthaltsbereich	7
§ 20 Beläge Erschliessungswege	7
Verkehr	7
§ 21 Parkierung MIV	7
§ 22 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	7
§ 23 Überfahrbarer Bereich	7
§ 24 Bereich Erschliessung MFH (Langsamverkehr)	8
§ 25 Bereich Erschliessung EFH	8
§ 26 Oberirdische Velo-Parkfelder	8
§ 27 Anlieferung/Notzufahrt	8
§ 28 Sichtzone	8

Umwelt, Ver- und Entsorgung	9
§ 29 Solaranlagen	9
§ 30 Lärm Tiefgarage	9
§ 31 Erschliessung Werkleitungen	9
§ 32 Aussenbeleuchtung	9
§ 33 Ökologische Ausgleichsfläche	9
§ 34 Sammelstellen Entsorgung	9
§ 35 Energieeffizientes Bauen	10
Vollzugs- und Schlussbestimmungen	10
§ 36 Etappierung	10
§ 37 Qualitätssicherung	10
§ 38 Inkrafttreten, Genehmigung	10

Präambel

Der Gemeinderat Besenbüren erlässt über das Gebiet “Widme“, gestützt auf § 25 Abs. 3 das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck	<p>§ 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte und nachhaltige Überbauung.</p> <p>² Dies beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) eine städtebaulich und architektonisch sehr gut gestalteten Überbauungb) eine gute Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebungc) qualitätsvolle Freiräumed) eine rationelle Verkehrserschliessung über den Schachenwege) die Ermöglichung einer nachfragegerechte Überbauung des Gebiets
Bestandteile	<p>§ 2</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Situationsplan 1:500- Sondernutzungsvorschriften <p>² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Planungsbericht- Richtprojekt (Variante A und B) von Urs Müller Architekten, Wohlen, vom 14.05.2018- Freiraumkonzept von Rosenmayr Landschaftsarchitektur, Zürich, Variante A vom 26.06.2014 (rev. 17.05.2017) und Variante B vom 22.01.2018- Modell im Mst. 1:500 vom 15.05.2019
Perimeter	<p>§ 3</p> <p>¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.</p>
Verhältnis zur Grundordnung	<p>§ 4</p> <p>¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Besenbüren.</p> <p>² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p>

Nutzung

§ 5

Nutzungsmass

¹ Pro Baufeld sind folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zulässig:

Baufeld	aGF [m ²]
A	1'180
B*	1'580 / 1'255
C	1'535
Total Perimeter*	4'295 / 3'970

* Für MFH-Bebauung/für EFH-Bebauung

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6

Baufeld
Hochbauten

¹ Die Baufelder Hochbauten werden durch die Baufelder A, B und C und die jeweiligen im Situationsplan festgehaltenen Höchstkoten definiert.

² Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

³ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über das Baufeld hinausragen.

⁴ Nicht an das Baufeld gebunden sind:

- Elemente der Aussenraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, etc.)
- Überdeckte Tiefgaragenein- und ausfahrten
- Bauten und Anlagen für Vorplätze EFH gemäss § 25 der Sondernutzungsvorschriften

§ 7

Gebäudehöchstkoten

¹ Sämtliche Hochbauten müssen unterhalb der jeweiligen, im Situationsplan festgehaltenen Höchstkote, welche die den höchsten Punkt der Dachkonstruktion widerspiegelt, liegen. Eine Überschreitung der angegebenen Höchstkoten ist bei Cheminée-Kaminen zulässig.

§ 8

Baufeld unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen die Baufelder Hochbauten nur innerhalb des im Situationsplan mit „Baufeld unterirdische Bauten“ gekennzeichneten Bereichs überschreiten. Ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt.

§ 9

Bauweise Baufeld A

¹ Im Baufeld A ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

² Die Fassade gegen den alten Ortskern (Nordost) ist einladend zu gestalten. Durch das Spiel von Licht und Schatten ist der Eindruck einer hohen, geschlossenen Fassade abzuschwächen.

³ Die Fassade talseits (Südwest) ist so zu gestalten, dass darin eine Tiefenwirkung (Loggias, Terrassen, etc.) entsteht.

§ 10

Bauweise Baufeld B

¹ Das Baufeld B ist entweder für zwei Mehrfamilienhäuser oder für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

² Für die Bauweise der Einfamilienhäuser ist § 11 Abs. 2 bis 5 massgebend. Für die Mehrfamilienhäuser gilt § 10 Abs. 3 bis 4.

³ Die Volumetrie der Mehrfamilienhäuser in Baufeld B ist so zu wählen, dass dessen Bebauung im Erscheinungsbild als Übergang von Baufeld A zu Baufeld C verstanden wird. Die maximal zulässige Gebäudelänge in Baufeld B beträgt 28 m.

⁴ Der Zwischenraum zwischen den Mehrfamilienhäusern ist durchlässig bzw. frei von Bauten zu realisieren. Eine Fusswegverbindung von mindestens 1.5m Breite stellt in diesem Fall die Durchlässigkeit zwischen Spiel- und Aufenthaltsbereich (§ 20 SNV) sowie dem Bereich Erschliessung EFH über das Baufeld B sicher.

⁵ Werden im Baufeld B Einfamilienhäuser erstellt ist für die Baufelder B und C ist eine einheitliche architektonische Gestaltung hinsichtlich Proportionen und Gliederung der Bauvolumen sicher zu stellen.

§ 11

Bauweise Baufeld C

¹ Das Baufeld C ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Es sind 5 Einheiten zu erstellen. Die Einheiten sind möglichst regelmässig im Baufeld anzuordnen.

² Die Zwischenräume zwischen den Einfamilienhäusern (bewohnte Haupt-Gebäudeteile sowie Garagen) sind durchlässig bzw. frei von Bauten (mind. 2 Meter) zu realisieren.

³ In der Aussensicht ist die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront zu verhindern. Die Haupt-Gebäudeteile haben, unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1, im Grundsatz ein längliches Volumen aufzuweisen, wobei die Schmalseite möglichst zur Bauzonengrenze zu orientieren ist. Bauten können jeweils ähnlich dem Richtprojekt, unter Wahrung von Abs. 2, mit eingeschossigen Zwischenbauten ausgefüllt werden. Eine Differenzierung in der Materialisierung zwischen den Haupt- und Zwischenbauten ist anzustreben.

⁴ Sowohl die Gebäudefronten als auch die Gebäudehöhen sind ähnlich dem Richtprojekt hinsichtlich Haupt- und Zwischenbauten abgestaffelt auszubilden.

⁵ Terrainunterschiede innerhalb des Baufeldes sind angemessen auszugleichen und damit eine übermässige Höhenstaffelung der verschiedenen Bauten zu verhindern.

Gestaltung und Form der Bauten	<p>§ 12</p> <p>¹ Bauten sind für sich, in ihrem Zusammenhang und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Im gesamten Perimeter ist auf eine einheitliche Formensprache mit hexagonalen Hauptbauten zu achten. Sie sind besonders gut in das Landschaftsbild einzupassen.</p>
Dächer	<p>§ 13</p> <p>¹ Als Dachform ist nur ein Satteldach zulässig. Eine Neigung von unter 30°, ähnlich dem Richtprojekt, ist zulässig.</p> <p>² Die Firstrichtung ist quer zur Längsseite der Baute zu erstellen. Sie ist für die Einfamilienhäuser, in Anlehnung an das Richtprojekt, einheitlich zu wählen.</p> <p>³ Die Dachfläche muss eine glatte Struktur aufweisen. Die Materialisierung und Farbgebung ist im Perimetergebiet einheitlich zu wählen.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>§ 14</p> <p>¹ Vorspringende Gebäudeteile sowie Dachaufbauten (mit Ausnahme von Cheminée-Kaminen) sind nicht zulässig.</p>
Fassaden	<p>§ 15</p> <p>¹ Für die Farbgebung sind Erdfarben zu wählen. Diese haben sich in den Helligkeits- und Tonwerten am Richtprojekt zu orientieren.</p> <p>² Pro Baufeld sind unterschiedliche Farbgebungen, unter Vorbehalt von § 16 Abs. 1 SNV, zulässig.</p>
<p>Aussenraum</p>	
Qualität	<p>§ 16</p> <p>¹ Der Aussenraum ist qualitativ mindestens so gut zu gestalten, wie im Freiraumkonzept, welches als Grundlage zu dieser Gestaltungsplanung dient, vorgesehen.</p>
Bepflanzung und Umgebungsgestaltung MFH	<p>§ 17</p> <p>¹ Der Aussenraum im Perimeter ist angemessen zu durchgrünen. Die Bepflanzung ist mit ortstypischer und standortgerechter Flora auszugestalten.</p> <p>² Der Aussenraum der Mehrfamilienhäuser ist als gemeinschaftlicher, durchgrünter Bereich zu gestalten. Bauliche Elemente über 1 m Höhe zur privaten Zonierung des Raumes sowie befestigte Flächen sind nicht zulässig.</p>
Standort Gehölzpflanzen	<p>§ 18</p> <p>¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten für Gehölzpflanzungen sind optisch und räumlich wirksame, standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) in ähnlicher Anzahl wie im Situationsplan 1:500 eingezeichnet, zu pflanzen. Sie sind mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen. Die genauen Standorte und Arten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt.</p>

Standort Obstbäume ² An den Standorten entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind im Minimum elf Halb- oder Hochstammobstbäume, davon mindestens 6 im Südwesten in lockerer nicht linearer Anordnung zu pflanzen und durch die jeweiligen Grundeigentümer zu pflegen.

Spiel- / Aufenthaltsbereich **§ 19**
¹ Innerhalb des im Situationsplan als „Spiel-/Aufenthaltsbereich“ bezeichneten Bereichs ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Spiel- bzw. Aufenthaltsbereich mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erstellen.

Beläge Erschliessungswege **§ 20**
¹ Die Beläge der Erschliessungswege (Bereich Erschliessung MFH, EFH, inkl. Vorplätze EFH) sind mit einer hochwertigen Pflasterung zu gestalten. In den Randbereichen (inkl. Vorplätze EFH) sind diese ähnlich dem Richtprojekt mit offenen, versickerungsfähigen Fugen zu erstellen und dadurch von der eigentlichen Zufahrtsstrasse (§ 25 Abs. 2 SNV) in gebundener Bauweise auch optisch zu unterscheiden.

Verkehr

Parkierung MIV **§ 21**
¹ Die für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen Abstellplätze für Bewohner und Besucher sind unterirdisch gemäss VSS-Norm SN 640 281 zu erstellen. Die genaue Anzahl der unterirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die für die Einfamilienhäuser erforderlichen Abstellplätze sind in Einzel- oder Doppelgaragen zu erstellen. Die Garagen sind in den Baukörper bzw. mit darüber liegenden Terrassen in das Gesamtbild zu integrieren.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage **§ 22**
¹ Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt ist direkt ab dem Schachenweg zu erstellen.

Überfahrbarer Bereich **§ 23**
¹ Der im Situationsplan 1:500 dargestellte, überfahrbare Bereich ist von Bauten freizuhalten und überfahrbar im Sinne des Ausweichens von Fahrzeugen auf dem Schachenweg auszugestalten.

² Die öffentliche Nutzung des überfahrbaren Bereichs ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

Bereich Erschliessung MFH (Langsamverkehr)	<p>§ 24</p> <p>¹ Die Mehrfamilienhäuser sind für den Langsamverkehr über die im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Bereiche Erschliessung MFH (Langsamverkehr) zu erschliessen. Diese sind als Adressierung für die Mehrfamilienhäuser qualitativvoll als Aufenthaltsbereich zu gestalten und angemessen zu möblieren.</p> <p>² Die minimale Wegbreite beträgt 2.5m.</p>
Bereich Erschliessung EFH	<p>§ 25</p> <p>¹ Die Einfamilienhäuser sind ab dem Schachenweg verkehrstechnisch über den im Situationsplan bezeichneten Bereich Erschliessung EFH zu erschliessen.</p> <p>² Die Zufahrtsstrasse zu den Einfamilienhäusern ist zusammen mit den Vorplätzen der Einfamilienhäuser als gemeinschaftliche Wohnstrasse zu gestalten. Die genaue Linienführung ist im Rahmen des Bauprojekts darzulegen.</p> <p>³ Innerhalb des Bereichs Erschliessung EFH sind für Einfamilienhäuser private Vorplätze zu realisieren. Pro Wohneinheit sind hierbei mindestens 16 m² als begrünte Vorgärten zu gestalten. Zu den Vorgärten zählen die gestalteten Grünflächen, nicht jedoch Abstellplätze, auch wenn sie begrünt werden.</p> <p>⁴ Die Einfahrt zur Zufahrtsstrasse ab dem Schachenweg ist einladend als Quartiereingang zu gestalten. Werden in Baufeld B Einfamilienhäuser realisiert, ist in direktem örtlichen Zusammenhang mit dem Quartiereingang ein Aufenthaltsbereich gemäss § 20 SNV zu erstellen. Werden in Baufeld B Mehrfamilienhäuser realisiert, ist statt des Aufenthaltsbereichs beim Quartiereingang in Zusammenhang mit der Wohnstrasse ein grosszügig dimensionierter Aufenthaltsbereich mit entsprechender Möblierung zu erstellen. Die genaue Lage dessen ist im Rahmen des Bauprojekts darzulegen.</p>
Oberirdische Velo-Parkfelder	<p>§ 26</p> <p>¹ Für die Mehrfamilienhäuser sind mindestens 30% der gemäss VSS-Norm SN 640 065 geforderten Veloabstellplätze als oberirdische Aussen-Veloabstellplätze nahe den Hauseingängen zu realisieren. Sie sind vor Witterung geschützt und gedeckt auszugestalten.</p>
Anlieferung/Notzufahrt	<p>§ 27</p> <p>¹ Die im Situationsplan 1:500 mit „Anlieferung/Notzufahrt“ bezeichneten Wege müssen so ausgestaltet sein, dass sie durch Notfallfahrzeuge befahren werden können.</p> <p>² Der Knoten Schachenweg/Bereich Erschliessung EFH ist so zu gestalten, dass Zügel-, Kehrriech- sowie Rettungsfahrzeuge wenden können.</p>
Sichtzone	<p>§ 28</p> <p>¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Tiefgaragenzu-/ausfahrt sowie den Hauszufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>

Umwelt, Ver- und Entsorgung

- § 29**
Solaranlagen¹ Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen als Indach-Module erstellt werden. Bezüglich Farbgebung gilt § 13 Abs. 3.
- § 30**
Lärm Tiefgarage¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Sinne der Vorsorge, soweit möglich, schallabsorbierend auszukleiden.
- § 31**
Erschliessung
Werkleitungen¹ Wird die Bebauung des Perimeters in Etappen geplant, ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens in einem Gesamtkonzept darzulegen, wie die Erschliessung betreffend Werkleitungen (Entwässerung inkl. Retention, Wasser, Elektra, etc.) für sämtliche im Perimeter liegenden Bauten erstellt werden soll.
² Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist der bestehenden Sauberwasserleitung (eingedoltes Gewässer) „Hinterdorf / Vordermoosgraben“ zuzuführen. Zur Drosselung des Ablaufs sind geeignete Massnahmen zur Retention zu treffen.
- § 32**
Aussenbeleuchtung¹ Die Beleuchtung der privaten Erschliessungsbereiche soll sparsam und angemessen und nach den Standardregeln gegen die Lichtverschmutzung, erfolgen. Die künstliche Beleuchtung des Siedlungsrandes ist zu vermeiden.
- § 33**
Ökologische
Ausgleichsfläche¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, usw.). Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist mit dem einzureichenden detaillierten Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligung für den gesamten Perimeter auszuweisen.
² Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge.
³ Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Geschossflächen der Gebäude entsprechen.
- § 34**
Sammelstellen
Entsorgung¹ Für die Abfallentsorgung sind Entsorgungsinfrastrukturen zu erstellen, welche entsprechend der Nachfrage dimensioniert und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung eingebettet sind. Die Lage und Ausgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt.

Energieeffizientes Bauen

§ 35
¹ Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Etappierung

§ 36
¹ Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Sämtliche Bauten innerhalb eines Baufeldes sind im selben Baugesuch einzugeben bzw. zu behandeln (maximal 3 Baugesuche im Perimeter).

² Dabei ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen, bau- und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

³ Wird der Perimeter in Etappen überbaut, ist das übrige Perimetergebiet als Grünraum zu behalten oder mit temporären Massnahmen als solcher zu gestalten. Dies gilt insbesondere im Falle eines vorzeitigen Abbruchs bestehender Gebäude im Perimeter.

Qualitätssicherung

§ 37
¹ Zur Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes beauftragt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft einen neutralen Experten mit der Begleitung der Planung.

Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Form, Staffelung, Gliederung der Baumassen für sich und im Zusammenhang mit sämtlichen Bauten im Perimeter
- Gestaltung und Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten
- Gestaltung der Erschliessungswege und -strassen
- Terrain- und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche)

² Im Rahmen der Baubewilligung ist für Hochbauten frühzeitig ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein Umgebungsplan für den genannten Perimeter ist im Rahmen des Baugesuchs einzureichen. Im Falle einer Etappierung ist im Umgebungsplan zu belegen, dass die gemeinschaftlichen Aussenräume im Perimeter durch das vorgelegte Teilprojekt realisiert werden können. Der Umgebungsplan stützt sich dabei auf das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Freiraumkonzept.

Inkrafttreten, Genehmigung

§ 38
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.