



Kanton Aargau

Gemeinde Besenbüren



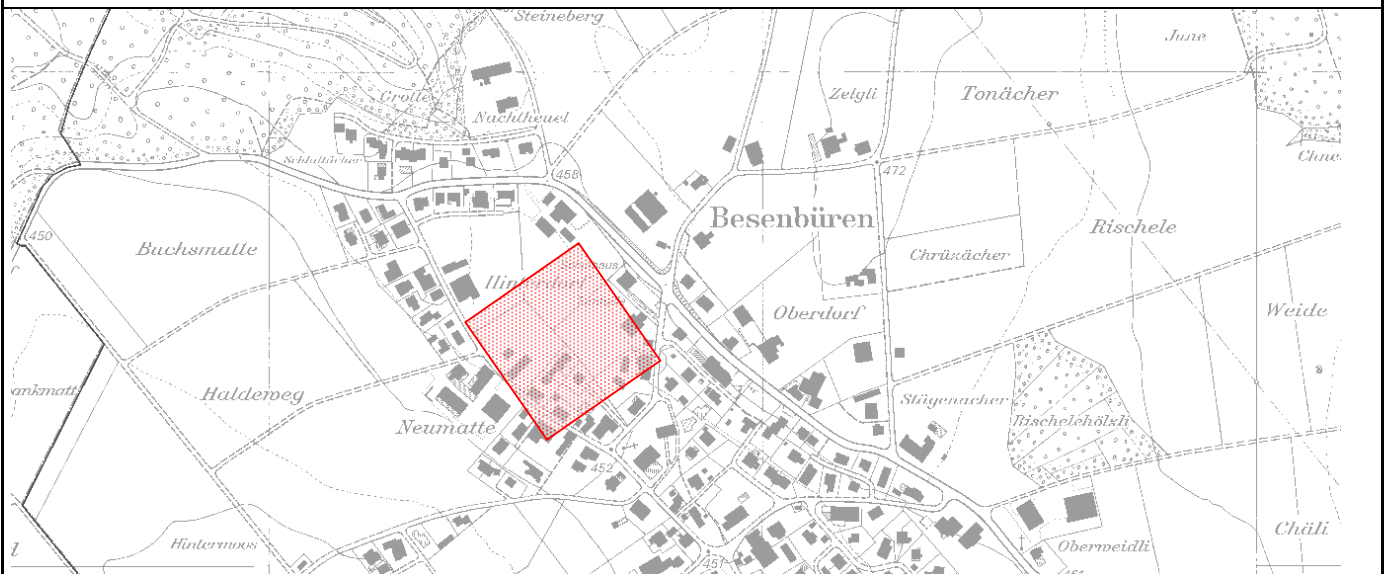
GESTALTUNGSPLAN «Hinterdorf»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

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



**Vorprüfungs-/
Mitwirkungsakten**

Auflageakten

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten

Mitwirkung vom 26.08. bis 24.09.2019 / 22.02. bis 23.03.2021

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Mario Räber

Die Gemeindeschreiberin:

Daniela Musil

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. BS3575R00	Name	Dok.-Nr. 14.01.06
Projekt	KEL	19.01.2021
Verfasst	KEL	08.02.2021
Geprüft	DUS	08.02.2021

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1 Ziel und Zweck	4
§ 2 Bestandteile	4
§ 3 Perimeter	4
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 5 Bereich Regelbauweise	5
Bau- und Gestaltungsvorschriften	5
§ 6 Baufeld Hochbauten	5
§ 7 Baufeld unterirdische Bauten	5
§ 8 Baufeld Anbauten Pinte	5
§ 9 Nutzungsmass	5
§ 10 Gebäudehöchstkoten HK	6
§ 11 Geschossigkeit	6
§ 12 Gebäudebreiten	6
§ 13 Bauweise	6
§ 14 Gestaltung und Form der Bauten	6
§ 15 Dächer	6
§ 16 Dachaufbauten	7
§ 17 Vorspringende Gebäudeteile	7
§ 18 Fassaden	7
Aussenraum	7
§ 19 Gemeinschaftlicher Freiraum	7
§ 20 Strassenraum	8
§ 21 Privater Aussenraum	8
§ 22 Vorgartenbereich	8
§ 23 Landschaftspark	8
§ 24 Wildhecken	8
§ 25 Einzelbäume	8
§ 26 Baumgruppen	9
§ 27 Qualität	9
Erschliessung	9
§ 28 Parkierung MIV	9
§ 29 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	9
§ 30 Notzufahrten	9
§ 31 Oberirdische Velo-Parkfelder	9
§ 32 Öffentliche Fusswegverbindung	10
§ 33 Sichtzone	10
Umwelt, Ver- und Entsorgung	10
§ 34 Energienutzung Dachflächen	10
§ 35 Lärm Tiefgarage	10
§ 36 Erschliessung Werkleitungen	10
§ 37 Aussenbeleuchtung	10

§ 38	Ökologische Ausgleichsfläche	11
§ 39	Sammelstellen Entsorgung	11
§ 40	Energieeffizientes Bauen	11
§ 41	Nutzung Dachwasser	11
Vollzugs- und Schlussbestimmungen		12
§ 42	Etappierung	12
§ 43	Qualitätssicherung	12
§ 44	Inkrafttreten, Genehmigung	12

Der Gemeinderat Besenbüren erlässt über das Gebiet “Hinterdorf”, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Hinterdorf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte und nachhaltige Überbauung.

² Dies beinhaltet insbesondere:

- a) eine städtebaulich und architektonisch sehr gut gestaltete Überbauung
- b) eine gute Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- c) qualitätsvolle Freiräume
- d) eine rationelle Verkehrserschliessung über die Dorfstrasse und die Zentralstrasse
- e) eine Fusswegverbindung zwischen Dorfstrasse und Schulhaus

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Parzelle 93, Swissprojekt AG, Rudolfstetten, 08.09.2020
- Richtprojekt Parzelle 97, Hüscher+Partner Architekten AG, Muri, 21.01.2021
- Richtprojekt Umgebung arcoplan Ennetbaden, 20.08.2020

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur
Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Besenbüren.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Bereich Regelbauweise	§ 5 ¹ Im Bereich Regelbauweise gilt, sofern in den Sondernutzungsvorschriften nicht explizit etwas anderes festgelegt, die zonengemässe Regelbauweise laut geltender BNO.
Bau- und Gestaltungsvorschriften	
Baufeld Hochbauten	§ 6 ¹ Die Baufelder Hochbauten werden durch die Baufelder A, B, C, D, und E 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: a) Elemente der Aussenraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, etc.) b) Überdeckte bzw. eingehauste Tiefgaragenein- und ausfahrten
Baufeld unterirdische Bauten	§ 7 ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen die Baufelder Hochbauten nur innerhalb des im Situationsplan mit „Baufeld Unterirdische Bauten“ gekennzeichneten Bereichs überschreiten. ² Die Tiefgarage darf das neue Terrain nicht überragen. ³ Im Bereich der Bepflanzungen sind zur Gewährleistung eines genügenden Wurzelraumes Durchstanzungen bei den unterirdischen Bauten vorzunehmen. ⁴ Die westliche Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt zur Dorfstrasse ist so auszugestalten, dass eine Anbindung bzw. Erweiterung auf die Grundstücksfläche des Gebäudes Dorfstrasse 22 realisiert werden kann.
Baufeld Anbauten Pinte	§ 8 ¹ Im Baufeld Anbauten Pinte sind untergeordnete, maximal eingeschossige Anbauten, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft Dorfstrasse 22 stehen zulässig. Zulässig sind u.a. Windfänge, Aussentreppen, Mauern etc.
Nutzungsmass	§ 9 ¹ Die zulässige Nutzung pro Baufeld richtet sich nach den in den Baufeldern maximal zulässigen Gebäudebreiten und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen.

Gebäudehöchstkoten HK	§ 10 ¹ Sämtliche Hochbauten müssen innerhalb der jeweiligen, im Situationsplan festgehaltenen Höchstkote (HK), welche den höchsten Punkt der Dachkonstruktion widerspiegelt, liegen. ² Im Baufeld C sind 2 Gebäudehöchstkoten für den nördlichen und den südlichen Teil des Baufeldes festgelegt. Die Untertrennung erfolgt gemäss Festlegung im Situationsplan.
Geschossigkeit	§ 11 ¹ In den Baufeldern A, C und E sind maximal 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss sowie Untergeschosse zulässig. ² In den Baufeldern B und D sind maximal 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss sowie Untergeschosse zulässig.
Gebäudebreiten	§ 12 ¹ Die maximale Gebäudebreite beträgt in den Baufeldern A und B 12.5 m, in den Baufelder C bis E 11.5 m. ² Zusätzlich zur maximalen Gebäudebreite sind Annexbauten mit einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig.
Bauweise	§ 13 ¹ In den einzelnen Baufeldern ist jeweils ein Mehrfamilienhaus zulässig. ² Die Bauten sind als langgestreckte, rechteckige Baukörper mit Satteldach auszuführen. Die horizontale Gliederung der Bauten ist erkennbar zu machen. Die Fensteröffnungen sind vorwiegend raumhoch zu gestalten. ³ Die Balkone sind als vorgesetzte Elemente auszugestalten.
Gestaltung und Form der Bauten	§ 14 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 eine gute Einpassung der Bauten in die umliegende Baustruktur zu gewährleisten, insbesondere entlang der Dorfstrasse. ² Die Anforderungen an eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung werden von den Richtprojekten gemäss § 2 Abs. 2 erfüllt. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Beurteilung im Baugesuchverfahren. Das Richtprojekt hat keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. ³ Die Beurteilungskriterien, welche bei der Überprüfung der Baugesuche anzuwenden sind, sind im § 42, Absatz 2 aufgeführt.
Dächer	§ 15 ¹ Es sind ausschliesslich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und durchgehenden Firstlinien zulässig. Die Firstrichtung ist gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 zu erstellen. ² Im Baufeld B ist ein vertikaler Versatz der Firstlinie zulässig.

³ Es sind Dachneigungen zwischen 35° bis 40° Neigung zulässig.

⁴ Auf untergeordneten, eingeschossigen Nebenbauten sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

§ 16

Dachaufbauten

¹ Die Erstellung von Dachflächenfenstern und Dachlukarnen ist zulässig. Die Dachlukarnen sind auf der Traufseite fassadenbündig anzuordnen. Dachdurchbrüche dürfen 40 Prozent der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind vorwiegend in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Die Dachflächenfenster sind auf eine Fläche von max. 0.80 m² pro Fenster zu begrenzen.

² Die Dachaufbauten haben sich am Richtprojekt gemäss § 2, Abs. 2 zu orientieren.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Abluftrohre sind zulässig. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, insbesondere bezüglich der Einsehbarkeit ab dem Strassenraum.

§ 17

Vorspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

² Dachvorsprünge sind nicht zulässig.

§ 18

Fassaden

¹ Der Baukörper in Baufeld A ist mit einer Holzverschalung auszuführen.

² Die Baukörper in Baufeld A bis E sind verputzt oder in Holz auszuführen.

³ Die Fassaden müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung auf die Umgebung und untereinander abgestimmt werden.

⁴ Im Rahmen des ersten Baugesuchverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die Gebäude der Baubereiche A und B, resp. C bis E einzureichen.

Aussenraum

§ 19

Gemeinschaftlicher Freiraum

¹ Die gemeinschaftlichen Freiräume dienen als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser sowie für den Zugang zu den Mehrfamilienhäusern. Asphaltflächen, bekieste Flächen, Pflanzflächen, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig.

² Innerhalb der gemeinschaftlichen Freiräume ist für die Gebäude der Baubereiche A und B und für die Gebäude der Baubereiche C bis E je ein gemeinschaftlich nutzbarer Spiel- bzw. Aufenthaltsbereich mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erstellen. Es sind eine ausreichende Anzahl an Sitzelementen zu erstellen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. Ausserhalb des Bereichs Regelbauweise dürfen nicht mehr als 50% der Oberflächen ausserhalb der Baufelder Hochbauten versiegelt werden.

Strassenraum	§ 20 ¹ Im Bereich Strassenraum ist eine gesamtheitliche Gestaltung des Strassenbereiches, der Vorplatzbereiche und der Parkierung vorzunehmen.
Privater Aussenraum	§ 21 ¹ Die privaten Aussenräume sind den Erdgeschossen der jeweiligen Baufelder zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlage, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden. ² Einfriedungen entlang der privaten Aussenräume sind vorbehaltlich der Elemente gemäss Absatz 3 und 4 nicht zulässig. ³ Zäune bis 1.00 m Höhe, einzelne Bepflanzungen (Sträucher, Einzelbäume) sowie geschnittene oder frei wachsende Hecken bis 1.20m Höhe sind zulässig. ⁴ Die Einfassung im Bereich des privaten Aussenraumes beim Baufeld A hat mittels einer harten Kante als Mauer mit einer max. Höhe von 0.30 m zu erfolgen. ⁵ Zwischen den Sitzplätzen der einzelnen Wohnungen sind gut integrierte Einfriedigungen bis 1.8 m Höhe und 3.0 m Länge zulässig.
Vorgartenbereich	§ 22 ¹ Zwischen der Einfassung privater Aussenraum und dem privaten Aussenraum gemäss § 21 beim Baufeld A ist eine Bepflanzung mit Stauden und Gehölzen auszuführen. Die Qualität der Bepflanzung richtet sich nach den Bestimmungen von § 27 der Sondernutzungsvorschriften.
Landschaftspark	§ 23 ¹ Der Bereich Landschaftspark dient als gemeinschaftliche Fläche für Spiel und Begegnung. ² Der Bereich ist als ökologisch wertvolle Fläche mit einer entsprechenden Bepflanzung zu gestalten. Die Fläche ist vorwiegend zu durchgrünen.
Wildhecken	§ 24 ¹ Die Wildhecken sind parallel zum Terrainverlauf auszuführen. Es sind keine durchgehenden Hecken zu erstellen. Die Hecken sind mit einer lückenhaften Struktur und einer variablen Höhe auszubilden. Die Bepflanzung ist mit Wildhecken-Strukturen vorzunehmen. Es sind heimische Büsche und Sträucher zu verwenden.
Einzelbäume	§ 25 ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger, optisch und räumlich wirksamer, standortheimischer Baum zu pflanzen. ² Die Bäume sind mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen. Die genauen Standorte und Arten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt.

- § 26**
- Baumgruppen ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Baumgruppen gemäss dem Richtprojekt Umgebung zu pflanzen.
- ² Die Bäume sind mit der Realisierung des Landschaftsparkes zu pflanzen. Die genauen Standorte und Arten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt.

- § 27**
- Qualität ¹ Die Anforderungen an eine aussenräumlich gut gestaltete Freiraumgestaltung werden vom Richtprojekt Umgebung gemäss § 2 Abs. 2 erfüllt. Das Richtprojekt Umgebung dient als Grundlage für die Beurteilung im Baugesuchverfahren. Das Richtprojekt hat keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Erschliessung

- § 28**
- Parkierung MIV ¹ Für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser ist mindestens 1.75 Parkfeld pro Wohnung zu erstellen.
- ² Für die Besucher sind im Schnitt pro MIV-Erschliessungseinheit (Baufelder A und B, respektive Baufelder C, D und E) mindestens 2.0 Besucherparkplätze pro Mehrfamilienhaus zu erstellen.
- ³ Die erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der unter Abs. 4 erwähnten Parkfelder unterirdisch zu erstellen.
- ⁴ Oberirdische Abstellplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Parkfelder“ zugelassen.

- § 29**
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage ¹ Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Einfahrten sind einzuhausen.

- § 30**
- Notzufahrten ¹ Teile des gemeinschaftlichen Freiraumes dienen als Notzufahrt und sind für Fahrzeuge von Rettungsdiensten auf eine Breite von minimal 3.50 m zu befestigen. Die genaue Lage und Beschaffenheit ist im Baugesuchverfahren festzulegen.

- § 31**
- Oberirdische Velo-Parkfelder ¹ Für die Mehrfamilienhäuser sind mindestens 30% der gemäss VSS-Norm SN 640 065 geforderten Veloabstellplätze als oberirdische, gedeckte Aussen-Veloabstellplätze nahe den Hauseingängen zu realisieren.

- § 32**
- Öffentliche Fussweg-
verbindung
- ¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte öffentliche Fusswegverbindung steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dies ist mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Besenbüren sicherzustellen.
- ² Die Erstellung und der Unterhalt der Verbindung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einer separaten Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde zu regeln.
- ³ Die minimale Breite der öffentlichen Fusswegverbindung hat 1.50m zu betragen. Der Belag ist so zu wählen, dass er mit Rollstuhl, Rollator, fahrzeugähnlichen Geräten, etc. befahren werden kann.
- ⁴ Die genaue Linienführung der öffentlichen Fusswegverbindung kann vom Planeintrag abweichen. Sie wird im Richtprojekt Umgebung festgelegt.
- ⁵ Bei der Anbindung der öffentlichen Fusswegverbindung an das Schulhausareal ist der Zugang zum Fussweg mittels einer Bepflanzung erkennbar zu gestalten.

- § 33**
- Sichtzone
- ¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Tiefgaragenzu-/ausfahrt sowie den Hauszufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

- § 34**
- Energienutzung
Dachflächen
- ¹ Auf den geeigneten Dachflächen sind Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien zu erstellen.
- ² Solaranlagen müssen als Indach-Module erstellt werden.

- § 35**
- Lärm Tiefgarage
- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Sinne der Vorsorge, soweit möglich, schallabsorbierend auszukleiden.

- § 36**
- Erschliessung Werk-
leitungen
- ¹ Wird die Bebauung des Perimeters in Etappen geplant, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten initiierten Baute oder Anlage in einem Gesamtkonzept darzulegen, wie die Erschliessung betreffend Werkleitungen (Entwässerung inkl. Retention, Wasser, Elektra, etc.) erstellt werden soll.

- § 37**
- Aussenbeleuchtung
- ¹ Die Beleuchtung der privaten Erschliessungsbereiche sowie der öffentlichen Fusswegverbindung soll sparsam und angemessen und nach den Standardregeln gegen die Lichtverschmutzung erfolgen.

Ökologische Ausgleichsfläche

§ 38

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Flächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, usw.).

² Der Anteil der ökologischen Ausgleichsflächen hat mindestens 25 Prozent der massgebenden Perimeterfläche (d.h. ohne Bereich Regelbauweise) zu betragen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist mit dem einzureichenden detaillierten Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligung für den gesamten Perimeter auszuweisen.

³ Die Kosten für die Anlage und die Pflege wird mittels eines privatrechtlichen Vertrags geregelt.

⁴ 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.

Ökologisch hochwertige Fläche für Spiel und Begegnung

§ 39

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten ökologisch hochwertigen Fläche für Spiel und Begegnung sind naturnahe Flächen einzuplanen, die sich in der Qualität an jener der ökologischen Ausgleichsfläche gemäss § 38 orientieren, jedoch gut zugänglich sind und eine Spiel- und Begegnungsfunktion aufweisen.

² Die ökologisch hochwertige Fläche für Spiel und Begegnung kann reduziert werden, wenn die reduzierte Fläche als ökologische Ausgleichsfläche nach § 38 realisiert wird.

Sammelstellen Entsorgung

§ 40

¹ 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. Eine bauliche Integration in die Gebäudekörper ist möglich.

Energieeffizientes Bauen

§ 41

¹ Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt hinsichtlich der Anforderungen an die Wärmedämmung der Aussenhülle als Minimalanforderung der MINERGIE-Standard.

Nutzung Dachwasser

§ 42

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung und zur Versickerung des Dachwassers vorzunehmen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 43

Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

² Mit der Realisierung der Baufelder A und B ist der Landschaftspark zu erstellen.

³ Es ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen, bau- und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt und das Konzept der Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert.

⁴ Wird der Perimeter in Etappen überbaut, ist das übrige Perimetergebiet als Grünraum zu erhalten. Sollten Flächen einer späteren Bauetappe während der Bauzeit für die Materiallagerung benötigt werden, so sind diese bis zum Bauende wieder als Grünfläche herzustellen.

§ 44

Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes sind die Baugesuche auf Kosten der Bauherrschaft durch den Verfasser des Fachgutachtens des Gestaltungsplanes zu prüfen.

Zur Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Anforderungen an die Qualität der Aussenraumgestaltung nach § 27 der Sondernutzungsvorschriften sind die Baugesuche durch eine Fachperson Landschaftsarchitektur zu prüfen.

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
- Gestaltung der Baukörper punkto Lukarnendächer und Giebelfassaden
- Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten
- Gestaltung der Erschliessungswege und –strassen
- Terrain- und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten sowie Durchwegung)

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 ist im Rahmen des Baugesuchs für die jeweilige Parzelle einzureichen. Das Richtprojekt Umgebung gemäss § 2, Abs. 2 ist für den Umgebungsplan wegleitend.

§ 45

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.