Gemeinde Fischbach-Göslikon Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Unterdorf“
Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Richtprojekt (Orientierungsinhalt)
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 26. Januar 2021

Vorprüfungsbericht vom: 12. November 2021

Erste öffentliche Auflage vom 24. Mai bis 23. Juni 2022

Zweite öffentliche Auflage der geänderten Vorlage vom 16. August 2025 bis 16. September 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. März 2026

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

März 2026

Flury Planer + Ingenieure AG, Dammweg 21, 5600 Lenzburg,
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; Tel. 058 733 33 44

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung;
- die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung;
- eine gute Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild;
- die gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjektes sowie des Denkmalschutzobjektes «Zum Rittersaal»;
- die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr;
- die Gestaltung der Strassenräume als Orte der Begegnung;
- die Schaffung von Lebens- und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.

§ 2

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Situationsplan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

2 Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Planungsbericht;
- Architektonisches Richtprojekt (Walker Architekten AG);
- Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt (Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG).

§ 3

Perimeter

1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan ausgeschiedenen Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

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

§ 5

Beurteilungsgrundlage Richtprojekt

1 Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende architektonische Richtprojekt (Walker Architekten AG, 01.07.2021) sowie das landschaftsarchitektonische Richtprojekt (Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, 28.06.2021) sind als Grundlagen für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen wegleitend und zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung der Bauten in das Ortsbild sowie den Freiraum zu verstehen und zeigen exemplarisch auf, wie die Bauten und der Aussenraum mit hoher Qualität gestaltet werden können. Abweichungen sind zulässig, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 6

Fachgutachten

1 Der Gemeinderat lässt Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen.

2. Überbauung

§ 7

Baubereiche Gebäude

1 Gebäude, vorspringende Gebäudeteile, Anbauten sowie Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachvorsprünge und Vordächer.

- Anzahl Baukörper pro Baubereich

2 Innerhalb der einzelnen Baubereiche für Gebäude ist jeweils lediglich ein Baukörper zulässig. Dabei kann es sich sowohl um ein einzelnes Gebäude als auch um mehrere, zusammengebaute Gebäude wie Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser handeln.

- Zugang

3 Der Hauptzugang zu den Gebäuden innerhalb der Baubereiche für Gebäude hat von der im Situationsplan angegebenen Seite zu erfolgen.

- Anteil familiengerechter Wohneinheiten

4 Gesamthaft sind mindestens 10 % der Wohneinheiten familiengerecht (mit mindestens vier Zimmern) zu erstellen.

5 Im Falle einer etappierten Realisierung ist mit jeder Etappe der Anteil von 10 % familiengerechter Wohneinheiten nachzuweisen. Eine Anteils-Übertragung auf andere Etappen ist zulässig, sofern diese im Grundbuch gesichert wird.

- Pflichtbaulinie

6 In den im Plan bezeichneten Bereichen ist die Fassadenflucht von Gebäuden, Anbauten und Unterniveaubauten an die Pflichtbaulinie zu stellen.

- Stellungnahme Denkmalschutz

7 Bauvorhaben innerhalb der Baubereichsgruppen A und D, welche im Umfeld der kantonalen Denkmalschutzobjekte liegen, sind der kantonalen Denkmalpflege bezüglich Gebäudestruktur, Volumen und Materialisierung frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

- Höhenkoten

8 Die in den nachfolgenden Paragrafen festgelegten maximalen Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche gelten, sofern nichts anderes festgelegt wird, für sämtliche Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs ausgenommen technische Aufbauten, welche die angegebene Höhenkote um maximal 0.5 m überragen dürfen. Sofern keine Festlegung bezüglich der maximalen Höhenkote, der Fassadenhöhe oder der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen erfolgt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

§ 8

Baubereiche A

1 Die Baubereichsgruppe A besteht aus den Baubereichen für Gebäude A1, A2, A3 und A4 sowie als Alternative zu A2 aus dem Baubereich für landwirtschaftliche Gebäude A LW.

2 Der Baubereich für landwirtschaftliche Gebäude A LW ist für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Ökonomiegebäude) bestimmt.

3 Im Baubereich für Gebäude A1 sind ausschliesslich Überdachungen, Einhausungen und Garagen zulässig.

4 In den Baubereichen für Gebäude A2 und A3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

5 Im Baubereich für Gebäude A4 sind maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 9.50 m zulässig.

6 Es gelten folgende maximale Höhenkoten:

- Baubereich für Gebäude A LW: 380.50 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude A1: 374.50 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude A2: 382.50 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude A3: 381.00 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude A4: 386.00 m ü. M.

§ 9

Baubereiche B

1 Die Baubereichsgruppe B besteht aus den Baubereichen für Gebäude B1, B2, B3, B4 und B5.

2 Zur Beurteilung von Bauvorhaben in Baubereich B1 sind hinsichtlich Grundnutzung die Bestimmungen zur Wohnzone W3 massgebend, nicht die der Dorfkernzone.

3 In den Baubereichen für Gebäude B1, B2 und B3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4 In den Baubereichen für Gebäude B4 und B5 gilt eine maximale Höhenkote von 383.5 m ü. M.

§ 10

Baubereiche C

1 Die Baubereichsgruppe C besteht aus den Baubereichen für Gebäude C1, C2, C3 und C4.

2 In den Baubereichen für Gebäude C1, C2 und C4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 Die Höhe von Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten im Baubereich für Gebäude C1 hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren und darf die Höhenkote von 379.00 m ü. M. nicht überschreiten.

4 Im Baubereich für Gebäude C3 gilt eine maximale Höhenkote von 383.5 m ü. M.

§ 11

Baubereiche D

1 Die Baubereichsgruppe D besteht aus den Baubereichen für Gebäude D1, D2, D3 und D4.

2 In der Baubereichen für Gebäude D1 – D4 sind keine Einfamilienhäuser zulässig. Es sind Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten zu erstellen.

3 Pro Baubereich für Gebäude D1 – D4 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei die 1. Vollgeschosse ausschliesslich für die Erschliessung, Parkierung sowie für Nebenräume (Technik, Keller) genutzt werden dürfen. Im Baubereich für Gebäude D1 sind Attikageschosse unzulässig. In den Baubereichen D2 und D3 dürfen Attikageschosse nur in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereichen angeordnet werden.

4 Es gelten die folgenden maximalen Höhenkoten:
- Baubereich für Gebäude D1: 379.00 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude D2: 383.00 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude D3: 383.50 m ü. M.
- Baubereich für Gebäude D4: 384.00 m ü. M.

5 Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass sie sich gut in das Gelände einpassen und den natürlichen Hangverlauf erkennen lassen.

§ 12

Klein- und Kleinstbauten

1 Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind Klein- und Kleinstbauten nicht zulässig.

2 Hiervon ausgenommen sind Überdachungen / Einhausungen der für die Abfallentsorgung vorgesehenen Bereiche (Containerstandort), für Velostellplätze und für Unterstände in den Begegnungs- und Spielbereichen.

§ 13

Baubereiche TG

1 In den Baubereichen für Gebäude TG sind Überdachungen / Einhausungen der Tiefgaragenzufahrten mit einer maximalen Gesamthöhe von 2.5 m zulässig.

§ 14

Baubereiche Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten und der Baubereiche für Gebäude zulässig.

- Tiefgarage

2 Zur Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage für die Baubereichsgruppen B und C kann vollständig auf den Grenzabstand zwischen den Parzellen Nrn. 95, 98 und 964 verzichtet werden. Zudem ist in diesem Bereich eine unterirdische Baute (Tiefgarage) unter dem öffentlichen Fussweg zulässig.

3. Gestaltung der Überbauung

§ 15

Anforderungen an die Überbauung

1 Die Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

2 Im Wesentlichen sind folgende Beurteilungskriterien anzuwenden:
- sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- ruhige, reduzierte Gestaltung und schlichte Ausformulierung der Baukörper;
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen;
- einheitliche Gliederung der Fassaden sowie der Dachflächen und -aufbauten;
- zurückhaltende Farben und Materialien.

3 Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude erforderlich.

- Fassadengestaltung, Materialisierung

4 Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Gesamtkonzepts ist dem Gemeinderat mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept in Form eines Auswahlkatalogs abgestimmter Farbtöne und Materialien einzureichen, welches im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

5 Die Dachtraufen sind über die gesamte Gebäudelänge durchgehend zu erstellen.

6 In den Baubereichen A2, B1 – B5 und C2 – C4 ist eine Gebäudelängsseite als durchlaufende Balkonschicht zu realisieren.

7 Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig.

8 Die Geländer und Absturzsicherungen sind als Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

9 Eine Verglasung der Balkone ist nicht zulässig.

10 Die Fenster von Neubauten in den Baubereichsgruppen B, C und D sind mit geschossweise übereinander liegenden, hochformatigen oder hochformatig unterteilten Fensteröffnungen auszubilden. In der Baubereichsgruppe D sind vereinzelt liegende Fensterformate zulässig.

11 Die Hauptdächer sind mit Ziegeln ortstypischer Farbgebung einzudecken.

§ 16

Dachform

1 In der Baubereichsgruppe ist D als Dachform, ausschliesslich das Flachdach zulässig

2 In den Baubereichsgruppen A, B und C ist als Dachform ausschliesslich das Satteldach ohne Dacheinschnitte zulässig, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung des jeweiligen Baubereichs ist dem Situationsplan zu entnehmen.

3 In den Baubereichen A1 und TG sind zudem auch Pult- und Flachdächer zulässig.

- Dachneigung

4 In den Baubereichen für landwirtschaftliche Gebäude A LW, für Gebäude A1 und TG ist eine minimale Dachneigung von 20° zulässig.

- Dachbegrünung

3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünungen müssen die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm) und von hoher ökologischer Qualität sein.

4 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind als begehbare Terrassen genutzte Flächen sowie die Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien belegt sind.

§ 17

Lärmschutz

1 Im Bereich mit möglichen Grenzwertüberschreitungen ist mit dem Baugesuch ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.

4. Aussenraumgestaltung

§ 18

Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

1 Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es sind gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen.
- Die Begrünung der Umgebung hat vorwiegend mit standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen zu erfolgen.
- Bezüglich der Aussenraumgestaltung ist auf den bestehenden Hangverlauf Rücksicht zu nehmen.
- Einzelbäume und Baumgruppen bilden in Anlehnung an alte Obsthaine einen lockeren Grünfilter und betten die Gebäude in das Quartier ein.

2 Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Aussenraums ist mit jedem Baugesuch ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

§ 19

Bodenversiegelung

1 Die Bodenversiegelung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

- Bodenbeläge

2 Die Bodenbeläge sind mit Ausnahme der Erschliessungsstrasse soweit möglich in einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag auszuführen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 20

Bäume
- Strassenbaum

1 Die im Situationsplan eingetragenen Neupflanzungen von Strassenbäumen sollen die angegebenen Kronendurchmesser aufweisen.

- Hofbaum

2 Innerhalb des Hofbereichs der Baubereichsgruppe A ist ein markanter Hofbaum zu pflanzen. Dieser soll einen Kronendurchmesser von 5 bis 7 m aufweisen

- Baumerhalt

3 Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

- Weiter Bäume

4 Weitere Baumpflanzungen sind gemäss dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt anzulegen. Es sind vorwiegend standortgerechte und ökologisch wertwolle Arten zu wählen. Sie sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

§ 21

Quartierplatz

1 Die Quartierplätze dienen vorrangig der Begegnung sowie dem Aufenthalt. Dabei ist die grundlegende Verkehrsfunktion der Strasse zu gewährleisten.

2 Die Gestaltung der Quartierplätze muss zu einer klaren optischen Unterbrechung der Erschliessungsstrasse beitragen. Dabei muss sich mindestens der Belag des Quartierplatzes, von dem der weiteren Erschliessungsstrasse optisch absetzen. Zudem sind Elemente zu Möblierung und Bepflanzung zulässig.

3 Der Quartierplatz ist in der Ausdehnung gemäss Situationsplan zu erstellen

4 Die Gestaltung der Quartierplätze ist im Rahmen des Baugesuchs zur Erschliessungsstrasse festzulegen.

§ 22

Hofbereich

1 Die Mindestausdehnung des Hofbereichs bei Realisierung eines Gebäudes im Baubereich für Gebäude A2 ist dem Situationsplan zu entnehmen. Bei Erstellung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Baubereich für landwirtschaftliche Gebäude A LW kann der Hofbereich bis an die Baubereichsgrenze verkleinert werden, sofern die gestaltete Hoffläche bis an die Gebäudefassade herangeführt wird.

2 Der Hofbereich ist für die Erschliessung der Baubereichsgruppe A sowie insbesondere für gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt. Er dient neben der Erschliessung als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielraum.

3 Die Gestaltung orientiert sich an einem klassischen Hof, welcher sich bis an die Gebäudefassaden erstreckt. Zentrales Element ist der prägende Hofbaum, welcher als Schattenspender, für den darunter angeordneten und entsprechend möblierten Sitzbereich dient.

4 Die Gestaltung des Hofbereichs ist mit dem ersten Baugesuch der Baubereichsgruppe A festzulegen.

§ 23

Pocketplatz

1 Pocketplätze sind für den gemeinschaftlichen Aufenthalt und als Treffpunkt für die Bewohner der umgebenden Bebauung bestimmt. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten und ökologischen Pflanzen zu begrünen.

2 Möblierungselemente im Sinne des Aufenthalts und der Begegnung sind zulässig.

§ 24

Begegnungs- und Spielbereich

1 Die Begegnungs- und Spielbereiche sind für gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt und dienen als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielraum. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen zu begrünen.

2 Möblierungselemente im Sinne des Aufenthalts, der Begegnung sowie dem Spiel sind zulässig. Die Begegnungs- und Spielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

3 Zur Gewährleistung einer hinreichenden Beschattung sind ausreichend grosse Bäume vorzusehen oder Überdachungen zu erstellen.

§ 25

Spielwiese

1 Die Spielwiesen dienen den Bewohnern als Spielbereiche. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, wobei angemessene Anteile an Rasenflächen zulässig sind.

§ 26

Hangbereich

1 Der Hangbereich dient dem Schutz und Erhalt der Hangkante. Er ist von jeglichen Bauten und Anlagen (inkl. Stützmauern) freizuhalten und ökologisch hochwertig zu gestalten sowie naturnah zu begrünen. Es sind extensive Blumenwiesen oder Blumenrasen mit standortgerechten Pflanzen zu realisieren.

§ 27

Privater Aussenraum / Garten

1 Den Wohnflächen in den 1. Vollgeschossen der Baubereichsgruppen B und C können angrenzende Aussenbereiche im Sinne von privaten Gärten zugeordnet werden. In den Baubereichen für Gebäude B2 - B5 und C1 - C4 sind diese an den Längsseiten der Gebäude zulässig. Beim Baubereich für Gebäude B1 ist ein umlaufender privater Aussenraum erlaubt.

2 Die privaten Aussenräume können als Sichtschutz mit partiellen Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 0.9 m von den halb-öffentlichen Bereichen abgegrenzt werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese in die Schnitthecken integriert werden. Auf eine Abgrenzung mittels Zäune, Stellwänden oder ähnlichen Einfriedungen gegenüber der gemeinschaftlich genutzten Spielwiese ist zu verzichten.

§ 28

Sitzplatzbereich

1 Innerhalb der den Baubereichen der Baubereichsgruppe D zugeordneten Sitzplatzbereiche kann ein Sitzplatz mit einer Grösse von maximal 20 m^2 frei angeordnet werden.

- Stützmauern

2 Erforderliche Stützmauern zur Erstellung der Sitzplätze sind innerhalb des jeweiligen Sitzplatzbereiches zu erstellen und in ihrer Länge und Höhe auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die maximale Höhe beträgt 1.0 m.

3 Die Stützmauern sind in die Umgebungsgestaltung einzupassen und zu begrünen. Auf Blocksteinwürfe über 0.3 m und Löffelsteinmauern ist zu verzichten.

§ 29

Überdeckung unterirdische Bauten

1 Im Bereich der unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung von mindestens 1.0 m sicherzustellen, um die Anforderungen der vorgesehenen Bepflanzung langfristig gewährleisten zu können.

§ 30

Ökologische Ausgleichsfläche

1 Es sind ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 15 % der Arealfläche anzuordnen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen und richtet sich nach dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt.

5. Erschliessung

§ 31

Erschliessungsstrasse

1 Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die im Situationsplan in ihrer Lage festgelegte und durch Strassenlinien gesicherte Verkehrsfläche, die daran anschliessenden privaten Erschliessungsflächen bzw. die Tiefgaragen sowie über die öffentlichen und privaten Fuss- / Radwegverbindungen.

2 Innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Verkehrsfläche / Begegnungszone sind Massnahmen im Sinne der Geschwindigkeitsreduktion (z. B. Pflanzentröge, Sitzbänke, versetzte Parkfelder etc.) zulässig.

§ 32

Fuss- und Radweg - öffentlich

1 Die im Situationsplan definierte öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist in einer Breite von mindestens 2.50 m zu erstellen und behindertengerecht zu gestalten. Sie kann zudem als Notzufahrt dienen.

- Freihaltebereich Fussweg (öffentlich)

2 Der Freihaltebereich öffentlicher Fussweg dient einer allfälligen späteren Fusswegverbindung zwischen dem Unterdorf und der Bremgarterstrasse.

3 Bis zur Realisierung des Fussweges gelten die Bestimmungen des angrenzenden Hangbereichs (§ 26 SNV).

4 Der Fussweg ist in einer minimalen Breite von 1.80 m zu erstellen und hat für Fahrräder eine Schieberinne oder Schieberampe aufzuweisen. Zudem ist eine angemessene, ebene Standfläche an der Grenze zur Kantonsstrasse vorzusehen.

-intern

5 Die im Situationsplan festgehaltenen internen Fusswege dienen der fussläufigen Erschliessung der Baubereiche und sind in einer minimalen Breite von 1.50 m und einem wasserdurchlässigen Belag oder mittels Entwässerung über die Schulter zu erstellen.

§ 33

Parkierung
- Erschliessung Tiefgarage

1 Die Erschliessung der gemeinsamen Tiefgarage der Baubereichsgruppen B und C kann bei einer etappierten Realisierung der Baubereichsgruppen gemäss § 37 SNV provisorisch über die der jeweiligen Baubereichsgruppe zugeordnete Tiefgaragenerschliessung erfolgen. Sobald die gesamte Tiefgarage realisiert wird, erfolgt die Zufahrt über die Tiefgaragenerschliessung der Baubereichsgruppe B und die Wegfahrt über die Tiefgaragenerschliessung der Baubereichsgruppe C.

- Parkierung Bewohner

2 Die erforderlichen Parkfelder für Bewohner der jeweiligen Baubereiche sind folgendermassen anzuordnen:

- Baubereiche A2 – A4: innerhalb der Baubereiche und / oder gesammelt und überdeckt in Baubereich A1 und / oder unterirdisch;
- Baubereiche B1 – B5: unterirdisch;
- Baubereich C1: innerhalb des Baubereichs und / oder im angrenzenden, ausgewiesenen Bereich oberirdischer Parkierung und / oder unterirdisch;
- Baubereiche C2 – C4: unterirdisch;
- Baubereiche D1 – D4: unterirdisch oder innerhalb des jeweiligen Baubereichs und den zugehörigen Vorplätzen.

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind die Pflichtparkplätze grundsätzlich unterirdisch oder gesammelt und überdeckt in den vorgängig genannten Baubereichen vorzusehen. Die Nutzung der Bereiche für oberirdische Parkierung ist für Pflichtparkplätze von Mehrfamilienhäusern unzulässig.

- Parkierung Besucher

4 Die erforderlichen Parkfelder für Besucher der jeweiligen Baubereiche sind folgendermassen anzuordnen:

- Baubereiche A2 – A4: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für oberirdische Parkierung;
- Baubereiche B1 – B5: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für oberirdische Parkierung oder unterirdisch;
- Baubereiche C1 – C4: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für oberirdische Parkierung oder unterirdisch;
- Baubereiche D1 – D4: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für oberirdische Parkierung.

- Bereich oberirdische Parkierung Zimmerrainstrasse

5 Bei Realisierung der Tiefgaragenzufahrt von der Zimmerrainstrasse ist die Erstellung von Parkfeldern im Bereich der oberirdischen Parkierung entlang der Strasse nur zulässig, sofern die Freihaltung der erforderlichen Sichtzonen der Tiefgaragenausfahrt permanent gewährleistet ist.

- Parkierung Velo, Kinderwagen

6 Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Die Ermittlung der Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 40 065 (Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen).

6. Ver- und Entsorgung

§ 34

Energieeffizientes Bauen

1 Die Neubauten müssen den MINERGIE®-Standard erreichen oder dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.

2 Der Wärmebedarf für Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

Solar- / Photovoltaikanlagen

3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind kompakt auszuführen. Sie sind sorgfältig in das Dach zu integrieren.

§ 35

Entwässerung

1 Das innerhalb des Perimeters anfallende Schmutzwasser sowie Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.

§ 36

Abfallentsorgung

1 Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltsabfällen sind in den im Situationsplan vorgesehenen Bereichen (Containerstandort) die dafür notwendigen Infrastrukturanlagen anzuordnen. Sie haben sich gestalterisch gut in die Überbauung zu integrieren.

7. Etappierung

§ 37

Etappierung

1 Die Überbauung des Areals kann in Etappen gemäss den Baubereichsgruppen erfolgen. Hiervon ausgenommen sind die Baubereiche der Baubereichsgruppe A sowie die Baubereiche B1 und C1, welche als eigenständige Etappen unabhängig von den weiteren Baubereichen der Baubereichsgruppe realisiert werden können.

2 In jeder Etappe sind die zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen wie Erschliessungsstrassen, Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu realisieren.

3 Der Gemeinderat kann Provisorien in Zusammenhang mit der Etappierung gestatten oder verlangen. Dies gilt insbesondere für die Erstellung von Parkplätzen.

8. Schlussbestimmungen

§ 38

Teilaufhebung EP Zimmerrain / Unterdorf

1 Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Unterdorf» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Erschliessungsplanes «Zimmerrain / Unterdorf» (RR 7. März 2007) werden hiermit vollständig aufgehoben.

§ 39

Inkrafttreten, Genehmigung

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung, Aufhebung

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