

Gestaltungsplan Zentrum Widen

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom: 10.9.2018

bis: 9.10.2018

Vorprüfungsbericht vom:

7.11.2025

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

I. Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1 Ziele	4
§ 2 Bestandteile	4
§ 3 Geltungsbereich	4
§ 4 Verhältnis zum übrigen Baurecht	4
II. Bauvorschriften	5
§ 5 Rückbau Gebäude	5
§ 6 Baubereiche	5
§ 7 Zwingende Mantellinie	6
§ 8 Arkadenbaulinien	6
§ 9 Geschossflächenverlagerungen	6
§ 10 Nutzungsanteile	6
§ 11 Höhenkoten von Gebäuden	6
§ 12 Technische Aufbauten	7
§ 13 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	7
§ 14 Sockelgeschoss im Baubereich A	7
§ 15 Kleinbauten und Anbauten	7
§ 16 Dachgestaltung	7
§ 17 Massgebendes Terrain	7
III. Gestaltungsvorschriften	7
§ 18 Richtprojekt	7
§ 19 Gestaltungsgrundsätze	8
§ 20 Hindernisfreies Bauen	8
§ 21 Qualitätssicherung	8
IV. Freiraum	9
§ 22 Grundsatz	9
§ 23 Freiraumkonzept	9
§ 24 Grünflächen im Freihaltebereich Gewässer	9
§ 25 Spiel- und Erholungsflächen	9
§ 26 übrige Grün- und Freiflächen	9
§ 26a Baumschutz	9
§ 27 Erschliessungsflächen privat /interne Erschliessungs- strasse	9
§ 28 Erschliessungsflächen öffentlich/Abtretungsflächen/Strassenlinien	10
§ 29 Freihaltebereich Gewässer	10
§ 30 Bepflanzung	10
§ 30a Ökologischer Ausgleich	10
V. Verkehrserschliessung und Parkierung	11
§ 31 Zu- und Wegfahrten	11
§ 32 Wendeanlagen	11
§ 33 Fuss- und Radwege bzw. Fusswege öffentlich	11
§ 34 Fusswege privat	11
§ 35 Gebäudezugänge	11
§ 36 Parkfelder für Personenwagen	12
§ 37 Parkfelder für Besucher und Kunden	12

§ 38 Veloparkplätze	12
§ 39 Feuerwehruzufahrt	12
VI. Umwelt	12
§ 40 Nachhaltigkeit und Energie	12
§ 41 Lärmschutz	13
§ 41a Lichtemissionen	13
VII. Versorgung und Entsorgung	13
§ 42 Entwässerung	13
§ 43 Abfallentsorgung	13
VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen	14
§ 44 Etappierung	14
§ 45 Inkrafttreten	14

Der Gemeinderat von Widen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2025) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Zentrum Widen schafft im Sinne von § 21 BauG die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, der besonderen Lage entsprechenden Überbauung des Gestaltungsplangebiets.

² Er bezweckt insbesondere:

- die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise im Sinne der haushälterischen Bodennutzung,
- die Schaffung von Freiräumen mit guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Öffnung und Renaturierung des Haldenbaches,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen und einer flächensparenden Parkierung,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes (Einhaltung Immissionsgrenzwerte),
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise,
- eine koordinierte Überbauung in Etappen.

§ 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Rechtsverbindlich: Situationsplan 1:500 und Sondernutzungsvorschriften
- b) Wegleitend: Richtprojekt „Überbauung Zentrum Widen“ und Umgebungsplan 1:500, Stand 9.3.2026 (Bebauung) bzw. 2.4.2026 (Umgebung)
- c) Informativ: Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

§ 4 Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Widen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

II. Bauvorschriften

§ 5 Rückbau Gebäude

¹ Die im Situationsplan dargestellten Gebäude und Anlagen sind mit der Neuüberbauung rückzubauen. Für die Trafostation (Vers.-Nr. 171) sowie die Glasfaser-Verteilstation (Vers.-Nr. 915) ist im Teilbaubereich B1 Ersatz vorzusehen.

§ 6 Baubereiche

¹ Hauptgebäude¹ dürfen nur innerhalb der mit Mantellinien umgrenzten Baubereiche A bis D erstellt werden.

² Der Baubereich A wird zusätzlich in die Teilbaubereiche A1 bis A3 unterteilt, der Baubereich B in die Teilbaubereiche B1 bis B4. Für die Abgrenzungen der Teilbaubereiche untereinander gilt ein Anordnungsspielraum von 1.5 m beidseitig der Abgrenzungslinie.

³ Für die einzelnen Baubereiche bzw. Teilbaubereiche gelten folgende Vorschriften:

		Anzahl Haupt- gebäude	Anrechenbare Geschossfläche aGF [m²]	Anzahl Geschosse (VG: Voll- geschosse)	Maximale Höhenkoten in m ü. M.*
A	A1	1	4'430	4 VG	576.60
	A2			2 VG	570.00
	A3			4 VG	576.60
B	B1	1-2	3'110	4 VG + Attika	576.00
	B2			4 VG + Attika	577.25
	B3			4 VG + Attika	578.50
	B4			3 VG + Attika	575.75
C		3-5	1'540	2 VG + Attika	579.50
D		4-6	980	2 VG	580.00

* Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Geschosszahlen

⁴ Mindestens 80 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Baubereich ist gesamthaft zu realisieren.

⁵ Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nicht überragen.

¹ Hauptgebäude sind Gebäude im Sinne von Anhang I, Ziff. 2.1 der Bauverordnung (BauV, SAR 713.121), die weder den Definitionen für Kleinbauten (Ziff. 2.2), noch für Anbauten (Ziff. 2.3), unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) oder Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) entsprechen.

§ 7
Zwingende Mantellinie

¹ Wo zwingende Mantellinien festgelegt sind, müssen mindestens die Fassaden des 2. bis 4. Vollgeschosses auf diese gestellt werden. Untergeordnete Fassadenrücksetzungen sind zulässig.

§ 8
Arkadenbaulinien

¹ Wo Arkadenbaulinien festgelegt sind, müssen die Fassaden des 1. Vollgeschosses auf diese gestellt werden. Die Arkaden haben eine lichte Höhe von mindestens 3.50 m aufzuweisen. Auf Stützen ist zu verzichten.

§ 9
Geschoss-
flächenverlagerungen

¹ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A und B sowie C und D sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

§ 10
Nutzungsanteile

¹ Im Baubereich A sind mindestens 600 m² aGF für gewerbliche Zwecke im Sinne von § 10 Abs. 1 BNO zu nutzen.

² Im Teilbaubereich B4 ist im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ein Gemeinschaftsraum einzurichten.

§ 11
Höhenkoten von Gebäuden

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhen pro Baubereich sind als Höhenkoten (in m ü. M.) in der Tabelle zu § 6 Abs. 3 SNV festgelegt.

² In den Teilbaubereichen B1 bis B4 gelten im Sinne des Richtprojekts folgende ergänzende gestalterische Vorgaben:

- Die zulässigen Grundflächen der Attikageschosse in den Teilbaubereichen B1 bis B4 dürfen gesamthaft höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses im Baubereich B betragen.
- Teilbaubereich B1: Das Attikageschoss muss gegen Südwesten um mindestens 6.0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt werden.
- Teilbaubereiche B2 und B3: Das Attikageschoss muss im Teilbaubereich B2 einen Abstand von mindestens 2.5 m zum Teilbaubereich B1 einhalten, dasjenige im Teilbaubereich B3 einen Abstand von mindestens 2.5 m zum Teilbaubereich B2.

³ Im Baubereich C ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden.

⁴ Im Übrigen ist die Aufteilung der Geschossflächen auf Dach-, Voll- und Untergeschosse im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

- § 12
Technische Aufbauten
- ¹ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die zulässigen Höhenkoten um maximal 0.80 m überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- § 13
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- ¹ In den Baubereichen gemäss § 6 SNV sowie in den bezeichneten Bereichen sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. Kein Bauteil darf die bezeichneten Abgrenzungen überschreiten.
- § 14
Sockelgeschoss im Baubereich A
- ¹ Die lichte Höhe im Sockelgeschoss (erstes Vollgeschoss) des Baubereichs A muss mindestens 3.00 m betragen.
² Das Sockelgeschoss ist gewerblich zu nutzen. Wohnungen sind nicht zulässig.
- § 15
Kleinbauten und Anbauten
- ¹ Einzelne Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang 1 zur Bauverordnung (BauV) sind mit Ausnahme des Freihaltebereichs Gewässer auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
² Zu den Kantonsstrassen sind die Abstände gemäss § 111 BauG einzuhalten.
- § 16
Dachgestaltung
- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden.
³ Die Gestaltung des Dachs im Baubereich A2 hat zur Nutzung als Spiel- und Erholungsfläche erhöhte Anforderungen zu erfüllen.
- § 17
Massgebendes Terrain
- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.
² Höhengsprünge sind als Böschungen auszugestalten. Auf Stützmauern ist möglichst zu verzichten.

III. Gestaltungsvorschriften

- § 18
Richtprojekt
- ¹ Das Richtprojekt von Egli Rohr Partner Architekten, Baden und manoa Landschaftsarchitekten, Meilen vom 9.3.2026 (Bebauung) bzw. 2.4.2026 (Umgebung) ist für die Gestaltung der Bauten und der Freiräume wegleitend. Das Richtprojekt ist massgebend für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität

² Die Bauprojekte müssen die im Richtprojekt aufgeführten Qualitäten mindestens gleichwertig umsetzen. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Richtprojekts gemäss folgenden Kriterien zu beachten:

- Ablesbarkeit des Gesamtkonzepts von Bauten und Freiräumen
- Proportionen, Gliederung und Dimensionen der Baukörper
- Gebäudetypologie und Nutzungsverteilung
- Setzung der Bauten unter Berücksichtigung der Topographie
- Freiraumgestaltung und -nutzung, insbesondere der gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen und der Wegverbindungen
- Zusammenwirken von Freiräumen und angrenzenden Nutzungen
- Umfang der Bepflanzung sowie ihre ökologische und gestalterische Qualität

§ 19 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Gebäude entlang der Bellikonerstrasse und der Hasenbergstrasse haben gestalterisch auf die jeweilige Strasse Bezug zu nehmen.

² Die Bauten in den Baubereichen A und B, sowie die Bauten in den Baubereichen C und D sind jeweils gestalterisch so aufeinander abzustimmen, dass sie als Einheit wahrgenommen werden.

³ Es ist eine differenzierte Fassadengestaltung mit einem ausgewogenen Anteil Öffnungen vorzusehen. Die verwendeten Materialien und Farben sind harmonisch aufeinander abzustimmen. Es sind möglichst helle Materialien mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

§ 20 Hindernisfreies Bauen

¹ Die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B, der Fuss- und Radweg zwischen Gugelmattstrasse und Hasenbergstrasse sowie die Spiel- und Erholungsflächen sind nach Massgabe der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen.

§ 21 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Widen holt im Baubewilligungsverfahren zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gestaltstellers durch die Gemeinde Widen bestimmt.

IV. Freiraum

§ 22 Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen entsprechend den folgenden Zielsetzungen zu gestalten:

- Erzielung einer hohen Aufenthaltsqualität
- Schaffung einer ökologisch wertvolle Nahumgebung
- Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung

§ 23 Freiraumkonzept

¹ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Freiraumkonzept über das gesamte Areal einzureichen, welches dem Charakter der einzelnen Bereiche entspricht und Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Erholungsflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht. Das Freiraumkonzept ist für die weiteren Baugesuche im Areal verbindlich.

§ 24 Grünflächen im Freihaltebereich Gewässer

¹ Die Grünflächen im Freihaltebereich Gewässer sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.

§ 25 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Spiel- und Erholungsflächen sind attraktiv und verkehrsfrei auszugestalten und zu bepflanzen. Zu den Spiel- und Erholungsflächen können bei entsprechender Gestaltung und Bepflanzung auch Flächen auf dem Dach des Teilbaubereichs A2 gezählt werden.

² Die Gesamtfläche der Spiel- und Erholungsflächen hat mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen in den Baubereichen A und B zu betragen.

§ 26 übrige Grün- und Freiflächen

¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Flächen sind im Sinne des Richtprojekts attraktiv und verkehrsfrei auszugestalten und mehrheitlich zu begrünen. Fusswege und Abstellplätze für Zweiräder sind zulässig. Autoabstellplätze sind nicht zulässig.

§ 26a Baumschutz

¹ Der bezeichnete Baum (Weide) ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 27 Erschliessungsflächen privat /interne Erschliessungs- strasse

¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Flächen dienen der arealinternen, privaten Erschliessung und der Zufahrt für Löschfahrzeuge der Feuerwehr. Sie sind attraktiv und vielfältig nutzbar zu gestalten.

² Für die private Erschliessungsfläche entlang der Bellikonerstrasse (K411) ist eine gute Abstimmung zwischen dem Sockelgeschoss des Gebäudes im Baubereich A und dem Freiraum sowie eine dem Ort angemessene Gestaltung mit Aufenthalts-

qualität sicherzustellen. Die bezeichnete interne Erschliessungsstrasse dient der Tiefgaragenzufahrt, der Anlieferung und der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und ist entsprechend zu gestalten.

³ Die privaten Erschliessungsflächen vor den Baubereichen C und D sind mit einer differenzierten Oberflächengestaltung zu versehen. Die Versiegelung ist minimal zu halten.

§ 28 Erschliessungsflächen öffentlich/Abtretungsflächen/ Strassenlinien

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen dienen der Feinerschliessung und gelten als öffentliche Erschliessungsanlage.

² Die im Situationsplan bezeichneten Abtretungsflächen sind Bestandteil des Kantonsstrassenprojekts für die K411 Bellikonstrasse.

³ Die mit einer Strassenlinie bezeichneten Strassenflächen begründen einen Enteignungstitel gemäss § 132 Abs. 1 BauG.

§ 29 Freihaltebereich Gewässer

¹ Der bezeichnete Freihaltebereich Gewässer sichert den zukünftigen Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetzgebung und untersteht den einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Der Freihaltebereich Gewässer ist mit Ausnahme der bezeichneten Fuss- und Radwegverbindung, der bezeichneten unterirdischen Verbindung der Tiefgaragen unter den Baubereichen A und B sowie der bezeichneten Erschliessungsfläche angrenzend an die Bellikonstrasse von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten.

³ Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten.

§ 30 Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

² Es sind mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume oder grössere Büsche zu pflanzen. Für Baumpflanzungen auf unterirdischen Bauten ist der nötige Bodenaufbau zu sichern (klein-/mittelkronige Bäume mindestens 1,2 m Stärke, grosskronige Bäume mindestens 1,5 m Stärke).

³ Für die Baumpflanzungen im Bereich der Vorzone zur Bellikonstrasse (K411) ist ein grosszügiger, zusammenhängender Wurzelraum vorzusehen.

§ 30a Ökologischer Ausgleich

¹ Die bezeichneten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne von § 13 Naturschutzverordnung (NSV) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

² Ein Anteil der Dachflächen im Umfang mindestens 163 m² ist entsprechend den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der

SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312:2013) zu begrünen.

V. Verkehrserschliessung und Parkierung

§ 31 Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten haben ab den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen. Bei den Ausfahrten in die öffentlichen Strassen sind die bezeichneten Sichtzonen gemäss § 42 BauV einzuhalten.

² Die Baubereiche sind über folgende Zu- und Wegfahrten zu erschliessen:

- Baubereiche A und B: Ab Zu- und Wegfahrt Bellikonerstrasse. Die Einfahrt ab der Bellikonerstrasse ist nur nach rechts zulässig.
- Baubereich C: Ab Zu- und Wegfahrt Gugelmattstrasse
- Baubereich D: Ab Zu- und Wegfahrt Haldenstrasse

³ Tiefgaragenrampen müssen in die Gebäude integriert werden.

⁴ Die Sichtzonen der Zu- und Wegfahrten sind gemäss § 42 BauV freizuhalten.

⁵ Der Bereich südlich der Zu- und Wegfahrt Bellikonerstrasse ist so zu gestalten, dass ein Befahren ab der Kantonsstrasse mit Motorfahrzeugen verunmöglicht wird.

§ 32 Wendeanlagen

¹ In den blau bezeichneten Bereichen ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen zu erstellen.

² Im violett bezeichneten Bereich ist eine öffentlich zugängliche Wendemöglichkeit für Lastwagen von 8.0 m Länge zu erstellen.

§ 33 Fuss- und Radwege bzw. Fusswege öffentlich

¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein Fuss- und Radweg bzw. ein Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fuss- und Radwegrecht ist vor Baufreigabe grundbuchlich sicherzustellen.

§ 34 Fusswege privat

¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten sind Fusswege für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen.

§ 35 Gebäudezugänge

¹ Die Gebäudezugänge sind auf den bezeichneten Seiten der Gebäude anzuordnen (Adressbildung). Es gilt ein Anordnungsspielraum.

§ 36
Parkfelder für
Personenwagen

- ¹ Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach § 43 Abs. 1 BauV. Es gilt der Standorttyp C gemäss VSS-Norm 40 281. Die sich ergebende Parkfelderzahl darf nicht überschritten werden.
- ² Eine den Normen entsprechende Anzahl der Parkfelder ist als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.
- ³ Die verpflichtend zu erstellenden Parkfelder für die Baubereiche A und B sind unterirdisch anzuordnen. Ergänzend dürfen oberirdisch Parkfelder für Besucher und Kunden gemäss § 37 SNV erstellt werden.
- ⁴ Die Parkfelder für die Baubereiche C und D sind mit Ausnahme von maximal 5 Parkfeldern für Besucher in die Gebäude zu integrieren.
- ⁵ Pro 2 Bewohner- bzw. Beschäftigten-Parkfelder in der Tiefgarage sind Leerrohre für Elektro-Ladestationen vorzusehen.
- ⁶ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das ein Monitoring- und Controlling-Konzept umfasst.

§ 37
Parkfelder für Besucher und
Kunden

- ¹ An der im Plan bezeichneten Lage sind ergänzend maximal 7 oberirdische Parkfelder für Besucher- und Kunden zulässig.

§ 38
Veloparkplätze

- ¹ Die Anzahl der zu erstellenden Veloparkplätze richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV.
- ² Die Veloparkplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen und vor Witterungseinflüssen zu schützen. Im Bereich der Hauszugänge zu den Mehrfamilienhäusern sind ausreichend Kurzzeit-Parkplätze vorzusehen. Diese müssen nicht vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

§ 39
Feuerwehruzufahrt

- ¹ Der Vorbereich vor dem Baubereich B und die Zufahrt zum Baubereich C sind als Feuerwehruzufahrten auszugestalten. Es sind ausreichend Bewegungs- und Stellflächen vorzusehen.

VI. Umwelt

§ 40
Nachhaltigkeit und Energie

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten in den Baubereichen A und B haben mindestens den Standard Minergie P (nach Reglement 2023) zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

² Als Haupt-Wärmeträger ist eine Erdwärmenutzung vorzusehen.

³ Bezüglich Nachhaltigkeit sind die Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wegleitend.

§ 41 Lärmschutz

¹ Der Lärmschutz ist mit gestalterisch-konstruktiven Mitteln wie der Gebäudestellung und der Grundrissanordnung sicherzustellen. Lärmschutzwände und -wälle sind ausgeschlossen.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für Neubauten in den Baubereichen A und B ist jeweils ein Lärmgutachten zu erstellen.

§ 41a Lichtemissionen

¹ Lichtemissionen sind vorsorglich auf ein zweckmässiges Minimum zu begrenzen. Es darf kein künstliches Licht horizontal oder aufwärts abgestrahlt werden. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschaltanlage) auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die SIA-Norm 491:2013 ist wegweisend. Die Lichttemperatur im Aussenraum darf 2700 Kelvin nicht übersteigen.

² Die ökologischen Ausgleichsflächen dürfen nicht ausgeleuchtet werden.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

VII. Versorgung und Entsorgung

§ 42 Entwässerung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP, im Minimum jedoch im Teil-Trennsystem zu entwässern. Die Versiegelung ist zu minimieren.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen. Im Entwässerungskonzept ist der Thematik des Umgangs mit (Regen-)Wasser im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung angemessen Rechnung zu tragen.

§ 43 Abfallentsorgung

¹ Die bezeichneten Bereiche sind für die Erstellung von Sammelplätzen für die Abfallentsorgung vorgesehen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 44 Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. In der ersten Etappe ist zwingend die Öffnung und Verlegung des Haldenbachs inklusive Gestaltung des Freihaltebereichs vorzunehmen.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Richtprojekts genügt. Dies gilt in besonderem Masse auch für die Freiraumgestaltung.

³ Bei einer etappenweisen Realisierung kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

§ 45 Inkrafttreten

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