



Gestaltungsplan Dorfgarten Riedacher Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan 1:500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeamman:

Die Gemeindegemeinderin:

Genehmigung:



Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Berikon
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon
www.berikon.ch, gemeinde@berikon.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\64 Berikon\01 GP Riedacher\13 Nutzungsplan\30
VP\SNV\SNV_VP_Mitwirkung.docx

Änderungsverzeichnis

| Datum | Projektstand |
|------------|-----------------------|
| 24.01.2020 | Entwurf V05 |
| 03.02.2020 | Vorprüfung/Mitwirkung |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Allgemeine Bestimmungen | 1 |
| Art. 1 Zweck | 1 |
| Art. 2 Bestandteile | 1 |
| Art. 3 Perimeter | 1 |
| Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung | 2 |
| Art. 5 Qualitätssicherung | 2 |
| Bau- und Nutzungsvorschriften | 2 |
| Art. 6 Baubereich für Hochbauten | 2 |
| Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten | 4 |
| Art. 8 Rückbau Gebäude | 4 |
| Art. 9 Nutzung | 4 |
| Art. 10 Dachgestaltung | 4 |
| Art. 11 Gestaltung | 4 |
| Freiraumgestaltung | 4 |
| Art. 12 Grundsätze | 4 |
| Art. 13 Öffentlicher Dorfgarten | 5 |
| Art. 14 Platzbereiche | 5 |
| Art. 15 Baupark | 5 |
| Art. 16 Privatgärten | 5 |
| Art. 17 Entrée | 6 |
| Erschliessung und Parkierung | 6 |
| Art. 18 Verkehrsfläche öffentlich | 6 |
| Art. 19 Parkierung | 6 |
| Art. 20 Langsamverkehrsverbindung | 7 |
| Art. 21 Notzufahrt | 7 |
| Art. 22 Zufahrt Landwirtschaft | 7 |
| Art. 23 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen | 7 |
| Art. 24 Containerstandplätze | 7 |

| | |
|----------------------------|----------|
| Umwelt | 7 |
| Art. 25 Energie | 7 |
| Art. 26 Versickerung | 8 |
| Art. 27 Lärmschutz | 8 |
| Etappierung | 8 |
| Art. 28 Etappierung | 8 |
| Schlussbestimmungen | 8 |
| Art. 29 Ausnahmen | 8 |
| Art. 30 Inkrafttreten | 8 |

Der Gemeinderat von Berikon erlässt über das Gebiet Riedacher, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Dorfgarten Riedacher“ bezweckt:

- die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung;
- die Erstellung von hochwertigem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen;
- eine haushälterische Bodennutzung mit angemessener baulicher Dichte;
- eine gute Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere beim Siedlungsrand;
- eine Überbauung als attraktiver Übergang zwischen der Dorfstruktur und der Kulturlandschaft;
- die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen Quartierplätzen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Förderung der Verkehrssicherheit und Minimierung der Lärmimmissionen;
- die Sicherstellung eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes bei einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung;
- die Gewährleistung sicherer Fuss- und Radwegverbindungen sowie einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung zwischen der Musperfeldstrasse und dem Chörenmattweg;
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt „GP Dorfgarten Riedacher“ vom Januar 2020 mit Kurzbericht sowie Bericht Umgebung vom Oktober 2019

Art. 3 Perimeter

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

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon.

Art. 5 Qualitätssicherung

- ¹ Das dem Richtprojekt «GP Dorfgarten Riedacher» vom August 2019 zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen.
- ² Die kommunale Baubehörde ist bereits während der Projektierung beizuziehen. Der Gesuchstellende legt anhand von Variantenstudien und Skizzen das Bauprojekt dar. Dabei sind insbesondere die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und die Einordnung in den Freiraum sowie Bauvolumen, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung aufzuzeigen.
- ³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat gemäss § 43 Abs. 2 BNO¹ auf Kosten der Bauherrschaft ein fachliches Gutachten sowie weitere Variantenstudien verlangen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereich für Hochbauten

- ¹ Hochbauten inkl. Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als äussere Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände.
- ² Es gelten folgende Grundmasse:

| Baubereich | Anrechenbare Geschossfläche max. | Vollgeschosszahl max. | max. Höhenkote Baubereich/ Höhenkote EG |
|------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| A1 | 1'610 m ² | 4 VG | 559.5 m ü. M. 543.5 m ü. M. |
| C1 | 1'520 m ² | 3 VG | 557.5 m ü. M. 544.5 m ü. M. |
| C2 | 1'630 m ² | 4 VG | 558.5 m ü. M. 542.5 m ü. M. |
| C3 | 1'520 m ² | 3 VG | 554.5 m ü. M. 541.5 m ü. M. |
| P1 | 840 m ² | 3 VG | 557.0 m ü. M. 544.0 m ü. M. |
| E1 | 1'350 m ² | 4 VG | 558.0 m ü. M. 542.0 m ü. M. |
| E2 | 2'100 m ² | 4 VG | 559.5 m ü. M. 543.5 m ü. M. |

¹ Stand 07.05.2015

| | | | |
|----|----------------------|------|--------------------------------|
| E3 | 1'350 m ² | 4 VG | 561.5 m ü. M. 545.5 m ü. M. |
| E4 | 1'250 m ² | 3 VG | 555.0 m ü. M. 542.0 m ü. M. |
| E5 | 1'560 m ² | 3 VG | 557.0 m ü. M. 544.0 m ü. M. |
| E6 | 1'680 m ² | 4 VG | 558.0 m ü. M. 542.0 m ü. M. |
| E7 | 2'100 m ² | 4 VG | 559.5 m ü. M. 543.5 m ü. M. |
| E8 | 1'000 m ² | 3 VG | 556.5 m ü. M. 543.5 m ü. M. |
| O1 | 1'000 m ² | 3 VG | 554.5 m ü. M. 541.5 m ü. M. |
| O2 | 1'670 m ² | 4 VG | 558.5 m ü. M. 542.5 m ü. M. |
| O3 | 2'090 m ² | 4 VG | 560.5 m ü. M. 544.5 m ü. M. |

- 3 Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.
- 4 Die Übertragung der anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die Erhöhung der anrechenbaren Geschossflächen darf dadurch pro Baubereich maximal 10 % betragen.
- 5 Für die Vollgeschosszahl gelten die den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte. Es ist je ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- 6 Die maximale Höhenkote Baubereich darf bei Flachdächern nur durch technisch erforderliche Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten.
- 7 Für die Höhenkote EG wird ein Spielraum von ± 0.50 m gewährt, sofern die Erschliessung und die Übergänge gemäss Freiraumkonzept gewährleistet und zweckmässig realisierbar sind.
- 8 Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m über die Baubereiche herausragen und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- 9 Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.
- 10 Die bestehenden Bauten auf den Parzellen-Nrn. 333 und 439 haben Bestandesgarantie. Neubauten sind innerhalb der Baubereiche I1 resp. S1 zu erstellen und haben sich in die bauliche Umgebung entlang der Bahnhofstrasse einzufügen. Es gelten die zonengemässen Nutzungsmasse bezüglich Gesamthöhe und Anzahl Vollgeschossen gemäss § 8 BNO¹ sowie eine maximale Ausnützungsziffer von 0.9.

Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten erstellt werden.
- ² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt einschliesslich der erforderlichen Retention sowie Notzufahrten an den vorgesehenen Stellen möglich sind.

Art. 8 Rückbau Gebäude

- ¹ Die im Situationsplan dargestellten Gebäude haben Bestandesgarantie und können im Rahmen der Überbauung des Baubereichs C1 rückgebaut werden.

Art. 9 Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.
- ² Im Erdgeschoss des Baubereichs E2 sind Gemeinschaftsräume zulässig.
- ³ In einem der Baubereiche O1 bis O3 sind im Erdgeschoss Flächen für eine Kindertagesstätte oder einen Kindergarten zulässig.

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.
- ² Ausser in den Baubereichen I1 und S1 sind Attikageschosse auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten fassadenbündig anzuordnen. Gegenüber der Landwirtschaftszone darf das Attikageschoss nicht über die gesamte Fassadenlänge fassadenbündig ausgebildet werden.

Art. 11 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht und eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet wird.
- ² Die Adressierung der Gebäude hat sich zu den öffentlichen Fusswegen und Plätzen auszurichten. Es sind keine Rückfassaden zu bilden.
- ³ Die Erdgeschosswohnungen haben in der Regel einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen.

Freiraumgestaltung

Art. 12 Grundsätze

- ¹ Das Richtprojekt „GP Dorfgarten Riedacher“ mit dem erläuternden Bericht Umgebung hat bezüglich der Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und konkretisiert die Festsetzungen im Gestaltungsplan.
- ² Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung geschaffen wird.

- 3 Dem Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen.
- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiraumtypen mit den Grünflächen, den Kinderspiel- und Ruheflächen sowie den Langsamverkehrsverbindungen und Erschliessungsflächen macht. Mit dem ersten Baugesuch ist durch die Einwohner- oder Ortsbürgergemeinde das Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten.

Art. 13 Öffentlicher Dorfgarten

- 1 Der Dorfgarten fasst die Baufelder und bildet ein identitätsstiftendes Freiraumgerüst für unterschiedliche Nutzergruppen. Er ist geprägt durch:
 - a. einen Bewegungsraum mit Parkwegen und Blumenwiesen, der unterschiedlich gestaltete attraktive Erlebnis- und Ruheflächen enthält;
 - b. die präzise Setzung von verschiedenen hohen Gehölzen, die sich an das Vegetationsbild des schweizerischen Mischwaldes anlehnen.
- 2 Ausser der im Situationsplan schematisch dargestellten Langsamverkehrsverbindungen ist der Grünraum unversiegelt als magere Wiese zu gestalten und mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen zu bepflanzen, die wechselnde Stimmungen und Färbungen erzeugen.
- 3 Innerhalb der Wiesenflächen sind drei einzelne Heckenzimmer anzulegen, die an das Langsamverkehrswegnetz angeschlossen sind. Sie bieten Rückzugsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für flexible Nutzungen. Sie sind in ähnlichen Dimensionen mit präzise geschnittenen einheimischen Hecken-Fassungen auszuführen und können nach Bedarf möbliert werden.

Art. 14 Platzbereiche

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Plätze als differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen für alle Altersgruppen und Bedürfnisse (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) anzulegen und nach Bedarf sparsam zu möblieren.
- 2 Der zentrale Platz ist als Dorfplatz mit wenigen prägenden Elementen so zu gestalten, das ein hohes Identifikationspotenzial für die Bewohnerschaft geschaffen wird. Die beiden anderen Plätze sind bezüglich Ausstattung und Funktion untergeordnet.

Art. 15 Baumpark

- 1 Der Grünraum zwischen den Baubereichen ist naturnah mit grosskronigen Bäumen locker zu bepflanzen, die punktartige Akzente bilden. Er ist nicht zu möblieren, nicht zu befestigen oder zu versiegeln, um einen fließenden Übergang in die Umgebung zu schaffen. Es sind keine privaten Gartensitzplätze zulässig.
- 2 Die Gestaltung des Freiraums am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen und mit extensiven Wiesen naturnah zu gestalten. Die Durchlässigkeit ist zu erhalten, Mauern und dichte Einfriedungen sind nicht gestattet.

Art. 16 Privatgärten

- 1 Die privaten Aussenräume für die Erdgeschosswohnungen können gestalterisch mit

gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abgegrenzt werden. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern, Wände und dichte Hecken sind nicht zulässig.

Art. 17 Entrée

- ¹ Das Entrée ist im Sinne eines hohen Wiedererkennungswertes als Eingangsbereich ins Quartier und Teil des Dorfgartens gestalterisch hervorzuheben und mit der Überbauung der Baufelder A1 und E3 zu entwickeln.
- ² Die Platzflächen dienen allen Verkehrsteilnehmern als Verbindung ins Quartier, als Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sowie zur Anlieferung. Einzelne oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze sowie Containerstandplätze sind zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Art. 18 Verkehrsfläche öffentlich

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Verkehrsfläche öffentlich ab der Bahnhofstrasse.
- ² Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung sind sie verschiebbar.

Art. 19 Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Pflichtparkplätze wie auch der maximal zulässigen Parkplätze ergibt sich nach § 43 BauV bzw. der gemäss VSS-Norm SN 640 281 für den Standorttyp B ermittelten Parkfelder für Wohnen. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung für das gesamte Areal durch die Einwohner- resp. Ortsbürgergemeinde abgestimmt auf das regionale Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- ² Es sind darüber hinaus abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.
- ³ Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Einzelne oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze können im Entrée angeordnet werden. Für die Baubereiche I1 und S1 sind oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze in den dafür vorgesehenen Flächen für Erschliessung und oberirdische Parkierung anzuordnen. Alle oberirdischen Parkplätze sind, soweit möglich, mit sickerfähigen Belägen auszustatten und dürfen die Qualität des Freiraums nicht übermässig beeinträchtigen.
- ⁴ Für die Baubereiche A1, C1 bis C3 und P1 ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt zulässig. Für die Baubereiche E1 bis E8 und O1 bis O3 sind maximal zwei Tiefgaragen mit maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Tiefgaragen dürfen miteinander verbunden werden.
- ⁵ Maximal je eine Tiefgarage ist für die Baubereiche I1 und S1 zulässig. Die Tiefgaragen dürfen mit den jeweils benachbarten Tiefgaragen verbunden werden, sofern die notwendigen Zufahrts-, Grenz- oder Näherbaurechte durch Dienstbarkeiten eingeräumt werden.

Art. 20 Langsamverkehrsverbindung

- ¹ Die im Situationsplan schematisch dargestellten Langsamverkehrsverbindungen binden die Baufelder an und erschliessen die Plätze und Heckenzimmer. Sie sind einheitlich und barrierefrei zu gestalten und an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz anzuschliessen.
- ² Eine öffentliche Benützung der im Situationsplan eingezeichneten Langsamverkehrsverbindungen ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen zu sichern.
- ³ Die durchgehenden Langsamverkehrsverbindungen sind so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten gemäss Art. 21 nutzbar sind.

Art. 21 Notzufahrt

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 6.5 der AGV-Kommandoakten Führung „Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ vom 01.05.2015 oder nachfolgendes Dokument erfüllen.
- ² Diese Notzufahrten müssen mit einem Fussweg kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen. Die Tiefgaragen müssen an den Stellen mit Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.

Art. 22 Zufahrt Landwirtschaft

- ¹ Der Bereich Zufahrt Landwirtschaft ist für die Erschliessung der Parzellen-Nrn. 239, 413 und 427 durch landwirtschaftliche Fahrzeuge freizuhalten. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung ist sie verschiebbar.

Art. 23 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen

- ¹ Es sind in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche Abstellplätze für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen gemäss § 43 und 44 BauV zu erstellen. Die Abstellflächen sind sicher und gut erkennbar zu platzieren und möglichst in die Bauten zu integrieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeit-Abstellplätzen, vor Witterung zu schützen.
- ² Gedeckte Abstellplätze sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten zu erstellen, ungedeckte Abstellanlagen dürfen in den Privatgärten und dem öffentlichen Dorfgarten realisiert werden.

Art. 24 Containerstandplätze

- ¹ Für die Entsorgung sind Containerstandplätze einzurichten.
- ² Die Containerstandplätze sind im Plan schematisch eingezeichnet und können verschoben werden. Sie sind möglichst als Unterflurcontainer einzurichten und müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.

Umwelt

Art. 25 Energie

- ¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass:
 - sie im Rahmen des Baugesuchs mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards oder gleichwertigen Energiekonzepten entsprechen. Ein Label oder eine Zertifizierung muss hierbei nicht nachgewiesen werden;

- ein hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen angestrebt wird. Photovoltaikanlagen sowie Erdsonden sind zu bevorzugen.
- sie ohne den Nachweis einer effizienteren Lösung an den Wärmeverbund der Holzschnitzelheizung der Primarschule Berikon angeschlossen werden.

Art. 26 Versickerung

- ¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

Art. 27 Lärmschutz

- ¹ Für die Baubereiche für Hochbauten I1 und S1 ist der Immissionsgrenzwert der ES III (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) einzuhalten. Für die übrigen Baubereiche für Hochbauten gilt der Planungswert der ES II (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht). Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Etappierung

Art. 28 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen gemäss Art. 19 Abs. 4 aufgezeigt und gewährleistet wird.
- ² Die Baubereiche A1, C1 bis C3 und P1 sind in maximal zwei Etappen, die Baubereiche E1 bis E8 und O1 bis O3 in maximal drei Etappen zu realisieren.
- ³ Der jeweils an die Baubereiche angrenzende Grünraum ist soweit zu gestalten, als er die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt.
- ⁴ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Schlussbestimmungen

Art. 29 Ausnahmen

- ¹ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Sondernutzungsvorschriften bewilligen, wenn diese geringfügig sind, das Baukonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Art. 30 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.