

Gestaltungsplan Widacher

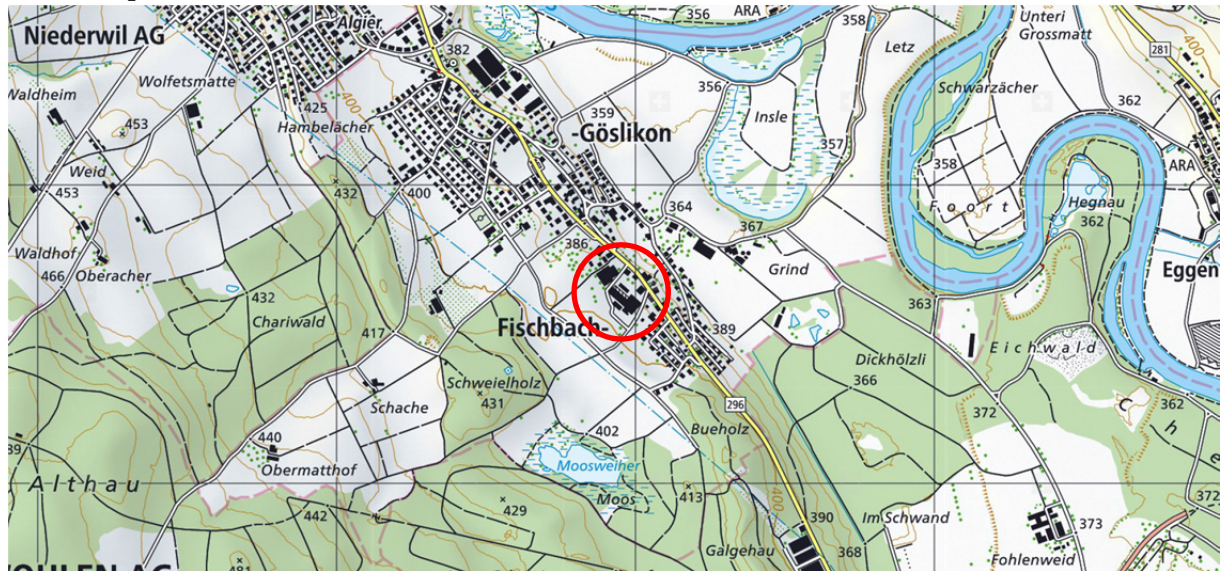
gemäss § 21 BauG

Exemplar für die öffentliche Auflage

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



©swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom:	10. Februar 2017	bis:	13. März 2017
Vorprüfungsbericht vom:	6. Juni 2018		
Öffentliche Auflage vom:		bis:	

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Proj. Nr.	14-16-013-00
Datum	1.11.2016
Rev. Dat.	29.6.2018
Bearbeitung	MIW/THR

f:\daten\m4\16-013-00\04_ber\snv_gp_widacher_180629.docx

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
Bebauung	4
§ 4 Generelle Bestimmungen Baubereich Hochbauten	4
§ 5 Baubereiche A für Hochbauten	4
§ 6 Baubereiche B und C für Hochbauten	4
§ 7 Baubereiche D für Hochbauten	4
§ 8 Baubereiche E für Hochbauten	5
§ 9 Baubereich G für Hochbauten	5
§ 10 Nutzung der Hochbauten	5
§ 11 Hauptzugänge Hochbauten	5
§ 12 Baubereich Anbauten	5
§ 13 Baubereich Vorzone	5
§ 14 Baubereich unterirdische Bauten	6
Grundmasse	6
§ 15 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	6
§ 16 Maximale Höhenkote von Bauten	7
Gestaltungsvorschriften	7
§ 17 Architektonische Gestaltung	7
§ 18 Dachgestaltung	7
Umgebungsgestaltung	7
§ 19 Umgebungsgestaltung	7
§ 20 Gemeinschaftliche Freiräume	8
§ 21 Umgebungsbereich	8
§ 22 Begegnungszone / Zufahrtstrassen	8
§ 23 Manövrierfläche / Verkehrsfläche	8
§ 24 Begrünter Strassenraum Bremgarterstrasse	9
§ 25 Erschliessung motorisierter Verkehr	9
§ 26 Siedlungsinterne Wegverbindung	9
§ 27 Parkierung	9
§ 28 Veloabstellplätze	10
§ 29 Mobilitätsmanagement	10
Umwelt	11
§ 30 Energie	11
§ 31 Entsorgung	11
§ 32 Oberflächenwasserabfluss	11
§ 33 Ökologische Ausgleichsflächen	11
Qualitätssicherung und Etappierung	11
§ 34 Qualitätssicherung	11
§ 35 Etappierung	11
§ 36 Zwischennutzung	12
§ 37 Dienstbarkeiten	12
Schlussbestimmungen	12
§ 38 Inkrafttreten, Änderungen	12

Präambel

Der Gemeinderat von Fischbach-Göslikon erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) und dem § 10a der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Fischbach-Göslikon vom 25. Februar 2015 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

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

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt von ERP Architekten AG (Richtprojekt vom 29. Januar 2018) sowie Hager Partner AG (Richtprojekt Umgebung vom 13. Februar 2018) dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist begleitend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften (insbesondere § 34 SNV - Qualitätssicherung).

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer gesamtheitlich und gestalterisch hochwertigen Überbauung im Gebiet «Widacher».

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität sowie einer einwandfreien Eingliederung der Bauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild
- Ein Wechselspiel an Dichten ermöglichen, wodurch sich unterschiedliche Wohnformen / -typen ergeben, die wiederum zu einem ausgewogenen Bewohnermix führen
- Sicherstellung einer Etappierung, welche mit den Infrastrukturbauten und -anlagen der Gemeinde abgestimmt ist
- Schaffung zusammenhängender, durchlässiger Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität

- Zwei in sich einheitlich gestaltete Begegnungszonen / Zufahrtsstrassen, welche sich durch die vor- und zurückversetzten Fassaden der angrenzenden Bauten ergeben
- Anbindung des Gestaltungsplangebiets an das bestehende Langsamverkehrsnetz und sicherstellen einer zweckmässigen, benutzerfreundlichen und attraktiv gestalteten Durchwegung des Areals

Bebauung

§ 4 Generelle Bestimmungen Baubereich Hochbauten

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der definierten Baubereiche A-G erstellt werden, vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 Bauverordnung dürfen über die Baufelder hinausragen.

² Sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, kann der Gebäudeabstand zwischen Baubereichen oder innerhalb eines Baubereichs auf ein Mindestmass von 5.0 Meter reduziert werden.

§ 5 Baubereiche A für Hochbauten

¹ In den Baubereichen A₁₋₃ ist sowohl eine offene als auch geschlossene Bauweise möglich, wobei die der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse zugewandte Fassade einen geschlossenen respektive zusammenhängenden Eindruck vermitteln muss. Über variierende Gebäudehöhen innerhalb eines Baubereichs ist eine Höhenstaffelung zu erreichen.

§ 6 Baubereiche B und C für Hochbauten

¹ In den Baubereichen B₁₋₄ muss die der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse zugewandten Fassade im Erdgeschoss gegenüber den darüber liegenden Geschossen auf der gesamten Länge um mindestens 3.0 Meter zurückversetzt sein, sodass eine arkadenähnliche Situation entsteht. Der Bau von Pfeilern zur Abstützung der oberen Geschosse ist zulässig.

² Die Hochbauten in den Baubereichen B₁₋₄ und C₁₋₆ müssen sich durch ihre Abmessung (insbesondere Gebäudehöhen) in ihrer Erscheinung von den anderen Baubereichen (A, D, E, F und G) abheben.

§ 7 Baubereiche D für Hochbauten

¹ In den Baubereichen D₁₋₂ ist eine geschlossene Bauweise zu realisieren. Die der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse zugewandte Fassade muss Abschnittsweise vor- beziehungsweise zurückversetzt sein. Im Erdgeschoss soll pro Gebäudeeinheit so eine privat nutzbare Vorzone entstehen. Die Versetzung kann in der Horizontalen (Einbuchtungen) oder in der Vertikalen (Auskragungen) generiert werden.

§ 8 Baubereiche E für Hochbauten

¹ In den Baubereichen E₁₋₃ ist eine geschlossene Bauweise zu realisieren. Die der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse zugewandten Fassade hat einen ruhigen, zusammenhängenden Eindruck zu vermitteln. Über variierende Gebäudehöhen innerhalb eines Baubereichs ist eine Höhenstaffelung zu erreichen.

§ 9 Baubereich G für Hochbauten

¹ Die Baute im Baubereich G hat einen Auftakt / Übergang in das Gestaltungsplangebiet zu bilden. Sie wendet weder der Kantonsstrasse noch den Neubauten eine Rückfassade zu und vermittelt zwischen historisch gewachsener, auf die Kantonsstrasse ausgerichteter Bausubstanz und den modernen Neubauten.

² Das zweite Obergeschoss ist gegenüber der Bremgarterstrasse zurückzusetzen oder hat sich durch einen Farb- und/oder Materialwechsel von den unteren Geschossen zu differenzieren bzw. abzuheben.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Erker sind auf der strassenseitigen Fassade nicht zulässig.

§ 10 Nutzung der Hochbauten

¹ Die Baubereiche A-E dienen primär der Wohnnutzung. In den Baubereichen B₂₋₄ und C₂₋₆ sind in Erdgeschossen kleinere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (Atelier, Büro, usw.) sowie ein Kinderhort möglich. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) für nicht Wohnnutzung wird für die Baubereiche B₂ und C₂₋₃ auf insgesamt maximal 300 m² und die Baubereiche B₃₋₄ und C₄₋₆ auf insgesamt maximal 500 m² festgelegt.

² Die Baubereiche F und G dienen dem Wohnen und dem Gewerbe wie Läden, Verkaufsgeschäfte, Gaststätten, Büros, und anderen geeigneten, mässig störenden Betrieben.

§ 11 Hauptzugänge Hochbauten

¹ Der Zugang zu den Gebäuden innerhalb der Baubereiche A-E hat an der im Situationsplan jeweils angegebenen Seite, respektive ab der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse zu erfolgen.

² Der Zugang zu dem Gebäude innerhalb des Baubereichs G hat für das Erdgeschoss strassenseitig zu erfolgen. Für die Wohnnutzung sind zusätzlich Zugänge ab der Südwestfassade zulässig.

§ 12 Baubereich Anbauten

¹ Innerhalb dem «Baubereich Anbauten» gemäss Situationsplan sind Anbauten gemäss § 19 Bauverordnung zulässig.

§ 13 Baubereich Vorzone

¹ Im Baubereich Vorzone sind Aussentreppen, Vordächer, private Parkieranlagen, private Vorgärten, niedrig zu haltende Bepflanzungen etc. zulässig.

² Mindestens 30 % des Baubereichs Vorzone müssen als begrünte Fläche gestaltet sein.

³ Die jeweiligen Baubereiche Vorzonen sind so zu gestalten, dass ein einheitlich und ruhig in Erscheinung tretender Randabschluss zur Begegnungszone / Zufahrtsstrasse entsteht.

⁴ Sofern der im Situationsplan ausgeschiedene Baubereich Vorzone nicht vollständig beansprucht wird, gelten die Bestimmungen der Begegnungszone / Zufahrtsstrasse.

§ 14 Baubereich unterirdische Bauten

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

Grundmasse

§ 15 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) über das gesamte Areal und über alle Teilgebiete¹ beträgt 24'000 m². Die Verteilung der aGF pro Baubereich ist wegleitend.

² Der «*Richtwert*» gemäss nachfolgender tabellarischer Übersicht weist die Verteilung der aGF für die Teilgebiete I, II, III (Summe) sowie separat für das Teilgebiet IV aus. Der Absatz 4 SNV enthält weiterführende / teilgebietspezifische Vorschriften.

³ Die zugewiesene «*maximale aGF pro Teilgebiet*» kann unter den Baubereichen eines Teilgebiets aufgeteilt werden. Das für jedes Teilgebiet (I, II, III und IV) zugewiesene Mass an maximaler aGF darf nicht überschritten werden und darf um höchstens 10 % reduziert werden. Der Absatz 4 SNV enthält weiterführende / teilgebietspezifische Vorschriften.

⁴ Weiterführende / teilgebietspezifische Vorschriften für:

a) Teilgebiete I, II und III

- Die Teilgebiete I, II und III dürfen in der Summe den Richtwert von 21'900 m² nicht überschreiten.
- Die «*maximale aGF pro Teilgebiet*» enthält einen Spielraum, der durch die Definition des Richtwertes allerdings nicht in allen drei Teilgebieten I, II oder III vollumfänglich ausgenutzt werden kann. Eine vollständige Nutzung der zur Verfügung stehenden «*maximale aGF pro Teilgebiet*» erfolgt auf Kosten eines anderen Teilgebiets.

b) Teilgebiet IV

- Das Teilgebiet IV kann den zugewiesenen Richtwert von 2'100 m² nur zugunsten des Baubereichs F1 überschreiten.
- Die Überschreitung erfolgt zulasten der anderen Teilgebiete (I, II oder III) respektive deren Richtwert von 21'900 m².
- Die Überschreitung ist auf 10 % des Richtwertes für das Teilgebiet IV (210 m²) beschränkt.

¹ Die Baubereiche sind im Situationsplan gekennzeichnet und werden über die Ziffern I, II, III und IV eindeutig einem Teilgebiet zugewiesen.

	absolutes Maximum (§ 15 Abs. 1 SNV)	Richtwert (§ 15 Abs. 2 und 4 SNV)	maximale aGF pro Teilgebiet (§ 15 Abs. 3 und 4 SNV)
Teilgebiet I			max. 7'900 m ²
Teilgebiet II	max. 24'000 m ²	max. 21'900 m ²	max. 7'000 m ²
Teilgebiet III			max. 7'500 m ²
Teilgebiet IV		2'100 m ²	max. 2'310 m ²

§ 16 Maximale Höhenkote von Bauten

¹ Für die Baubereiche gelten die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.). Vorbehalten bleibt Absatz 2.

² Bauten in den Baubereichen für Hochbauten entlang der Langfohrenstrasse haben die Bestimmung gemäss § 10a Abs. 3 Lit. a) BNO der Teilzonenplanänderung «Widacher» einzuhalten.

Gestaltungsvorschriften

§ 17 Architektonische Gestaltung

¹ Es ist eine ruhig in Erscheinung tretende, hinsichtlich Farbe und Materialisierung gesamthaft aufeinander abgestimmte, und trotz der Teilgebiete (Etappierung) als Einheit wahrzunehmende Gesamtüberbauung zu realisieren.

² Die regelmässig verteilten, mehrgeschossigen Hochbauten (Baubereiche B₁₋₄ und C₁₋₆) haben durch ihre Höhe städtebauliche Ankerpunkte in der Gesamtüberbauung zu bilden. Sie müssen allseitig orientiert sein und dürfen über keine abweisenden Rückfassaden verfügen.

§ 18 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A-E und G sind nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, oder als Standort für Solaranlagen zu nutzen.

Umgebungsgestaltung

§ 19 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung setzt sich aus den gemeinschaftlichen Freiräumen (§ 20 SNV), den Umgebungsbereichen (§ 21 SNV), den Begegnungszonen / Zufahrtsstrasse (§ 22 SNV), den Manövrierflächen / Verkehrsfläche (§ 23 SNV) sowie dem Bereich begrünter Strassenraum Bremgarterstrasse (§ 24 SNV) zusammen.

² Diese ist so zu gestalten, dass eine überdurchschnittliche Qualität und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielt werden.

³ Wegleitend für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt.

⁴ Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

§ 20 Gemeinschaftliche Freiräume

¹ Die gemäss Situationsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Freiräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung und haben eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

² In den gemeinschaftlichen Freiräumen ist ein Spielangebot zu schaffen, welches Kindern unterschiedlicher Altersstufen ein reiches Angebot an Betätigungsmöglichkeiten bietet.

³ Die gemeinschaftlichen Freiräume sind mit Einzelbäumen zu versehen. An den vier im Situationsplan bezeichneten Standorten (ungefähre Lage) ist zudem jeweils eine Baumgruppe, bestehend aus mindestens drei grosskronigen, schattenspendenden Bäumen zu pflanzen.

§ 21 Umgebungsbereich

¹ Die Umgebungsbereiche stehen primär den Bewohnern der jeweiligen Wohnung respektive der jeweiligen Baute zur Verfügung.

² Innerhalb des Umgebungsbereichs dürfen in der Nähe der Hauseingänge Veloabstellplätze für alle Bewohner angeordnet werden.

§ 22 Begegnungszone / Zufahrtstrassen

¹ Die als Begegnungszone ausgestalteten Zufahrtsstrasse dient der verkehrlichen Erschliessung durch den motorisierten Verkehr. Sie ist als attraktive, quartierfreundliche Begegnungszone, Spielfläche und als belebte Wohnstrasse (einheitliche Materialisierung usw.) nach der Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen auszugestalten.

§ 23 Manövrierfläche / Verkehrsfläche

¹ Die Manövrierfläche / Verkehrsfläche dient der arealinternen Erschliessung sowie als Parkierungs- und Manövrierfläche für Bewohner, Besucher und Kunden.

§ 24 Begrünter Strassenraum Bremgarterstrasse

¹ Der begrünte Strassenraum Bremgarterstrasse dient der attraktiven Aussenraumgestaltung der ersten Bautiefe und hat folgenden Gestaltungsgrundsätzen zu entsprechen:

- Die Durchgrünung hat sich, gestützt auf das Richtprojekt, über den Bereich begrünter Strassenraum Bremgarterstrasse bis an die Kantonsstrasse fortzusetzen.
- Die Gestaltung des im Situationsplan bezeichneten Bereichs begrünter Strassenraum Bremgarterstrasse hat im Hinblick auf das Ortsbild sowie die Substanzschutzobjekte von besonders hoher Qualität zu sein.

§ 25 Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Die Arealerschliessung (Zu- und Wegfahrten) für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Langfohrenstrasse. Die direkt bestehende Zufahrt in die Bremgarterstrasse ist nur für Kundenverkehr der Gebäude F₁+F₂ wie deren Anlieferung zulässig. Die Zu- und Wegfahrt sind im Situationsplan dargestellt.

² Die Tiefgaragen Ein- / Ausfahrten sind gestalterisch gut in die Umgebung einzupassen.

³ Bei Einmündungen von Erschliessungsstrassen in die Kantonsstrasse (Bremgarterstrasse) sowie Gemeindestrasse (Langfohrenstrasse), sind die minimalen Sichtzonen (Freihaltebereiche) gemäss Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Kantons Aargau einzuhalten. Die definitive Festlegung der Sichtzone erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

§ 26 Siedlungsinterne Wegverbindung

¹ Die siedlungsinternen Wegverbindungen sind entsprechend dem Richtprojekt auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet und dienen der Erschliessung und Durchwegung des Gestaltungsplanareals sowie der Anbindung an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz.

² Die siedlungsinternen Wegverbindungen dürfen eine Mindestbreite von 1.5 m respektive 2.5 m (siehe Situationsplan) nicht unterschreiten. Die angrenzende Bepflanzung ist so zu wählen oder zu pflegen, dass sie das Profil des Weges nicht einschränkt.

³ Die Wegverbindungen des Fuss- und Veloverkehrs sind so auszuführen, dass sie über einen hohen Sicherheitsstandard und hohe Aufenthaltsqualität verfügen. Die Vollzugshilfen «Nr. 5 Planung von Velorouten» und Nr. 14 «Fusswegnetzplanung» geben Auskunft.

⁴ Im Bereich «Raumsicherung Wegverbindung» ist eine Wegverbindung zu realisieren.

§ 27 Parkierung

¹ Die notwendigen Parkplätze Personenwagen sowie Motorräder sind in der unterirdischen Abstellhalle anzubieten. Davon ausgenommen sind die Parkplätze der Baubereiche A₁₋₃ und D₁₋₂ sowie die benötigten Besucher- respektive Kundenparkplätze, welche oberirdisch erstellt werden.

² Die privaten Parkplätze in den Baubereichen A₁₋₃ und D₁₋₂ sind innerhalb des jeweiligen Baubereichs oder in den dazugehörigen «Baubereichen Vorzone» zu erstellen.

³ Die Lage der oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze ist im Situationsplan bezeichnet.

⁴ Der gemäss VSS-Norm SN 640 281 ermittelte PP-Bedarf bildet den Richtwert an zu erstellenden Parkplätzen für Personenwagen.

⁵ Für Motorräder sind mindestens 10 % der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

⁶ In der unterirdischen Abstellhalle sind die Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

⁷ Bei der Realisierung der unterirdischen Abstellhalle für die Teilgebiete II und III sind die entsprechend notwendigen unterirdischen Parkplätze für das Teilgebiet IV zu integrieren. Solange die unterirdische Abstellhalle für die Teilgebiete II und III nicht realisiert ist, können sämtliche Parkplätze für das Teilgebiet IV temporär oberirdisch angeordnet werden.

⁸ Die Besucher- und Kundenparkfelder, die im Unterabstand zum Strassenmark liegen, müssen zur Bewilligungsfähigkeit mit einem Beseitigungsrevers im Grundbuch eingetragen werden.

§ 28 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze für Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe richtet sich nach der VSS-Norm SN640 065.

² Sämtliche Veloabstellplätze müssen stufenlos zugänglich sein. 70% aller Abstellplätze müssen als sichere, abschliessbare und gedeckte Langzeitabstellplätze ausgestaltet werden. 30% aller Abstellplätze müssen als Kurzzeitparkplätze oberirdisch, gedeckt und nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Bei der Ausgestaltung der Veloparkplätze werden Spezialvelos und die Unterbringung von Veloanhängern berücksichtigt.

³ Bei den abschliessbaren und gedeckten Langzeitparkplätzen sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

§ 29 Mobilitätsmanagement

¹ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind weiter über ein Mobilitätsmanagement zu vertiefen und zu prüfen. Das Mobilitätsmanagement ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren und muss für dieses Verfahren vorliegen. Mögliche Massnahmen sind dem Planungsbericht "Kapitel Mobilitätskonzept" zu entnehmen.

² Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Umwelt

§ 30 Energie

- ¹ Es sind nur energieeffiziente Gebäude zulässig, welche
- den MINERGIE-Standard erreichen oder
 - höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

§ 31 Entsorgung

- ¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten vorgesehen. Sie sind gestalterisch und baulich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und in genügend grosser Dimension auszuführen.

§ 32 Oberflächenwasserabfluss

- ¹ Zum Schutz vor Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen (Flutrinnen, Schutzdämme, Abflusskorridore usw.) einzuplanen.

§ 33 Ökologische Ausgleichsflächen

- ¹ Es sind ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 15 % der Arealfläche anzuordnen. Teilbereiche des Umgebungsbereichs (§ 21 SNV) sowie der Dachflächen (§ 18 SNV) sind ökologisch hochwertig zu gestalten und naturnah zu begrünen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen und richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung.

Qualitätssicherung und Etappierung

§ 34 Qualitätssicherung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, der Substanzschutzobjekte, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Gesamtwirkung über das gesamte Areal erzielen. Dies gilt insbesondere auch bei der etappenweisen Realisierung.

- ² Der Gemeinderat Fischbach-Göslikon holt zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde Fischbach-Göslikon bestimmt.

§ 35 Etappierung

- ¹ Die Überbauung des Areals muss in mindestens drei Etappen erfolgen. Die Baubereiche sind mit Ziffern versehen, welche die Einheiten respektive Teilgebiete (Etappen) kennzeichnen. Begründete Abweichungen von dem Umfang der einzelnen Etappen können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

² Die zweite Etappe darf frühestens 4 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung für die erste Etappe durch den Gemeinderat freigegeben werden. Die dritte Etappe darf frühestens 4 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung für die zweite Etappe durch den Gemeinderat freigegeben werden. Begründete Abweichungen von der zeitlichen Abfolge können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

³ Das Teilgebiet IV darf als eigene Etappe zeitlich unabhängig von den anderen Teilgebieten (Etappen) realisiert werden.

⁴ In jeder Etappe sind die zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

§ 36 Zwischennutzung

¹ Eine temporäre Zwischennutzung der im Situationsplan mit Abbruch markierten Gebäude ist zulässig. Die Nutzung richtet sich nach § 10a Abs. 1 und Abs. 2 gemäss Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

² Die im Zusammenhang mit einer Zwischennutzung notwendigen, geringfügigen baulichen Veränderungen an Bauten oder Anlagen sind zulässig.

³ Die aufgrund der Zwischennutzung entstehenden Emissionen sind möglichst zu minimieren.

⁴ Die Erschliessung der Zwischennutzung muss ohne die Benutzung der allfällig bereits realisierten Begegnungszone / Zufahrtsstrasse sichergestellt werden.

⁵ Für Zwischennutzungen ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

§ 37 Dienstbarkeiten

¹ Vor Erteilung der Baubewilligung sind die notwendigen Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich zu sichern.

Schlussbestimmungen

§ 38 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans. Vorbehalten bleiben Änderungen gemäss Absatz 3.

³ Geringfügige Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, ohne dass dafür eine Gestaltungsplanänderung vorgenommen werden muss. Die Abweichungen dürfen keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und den Zielen gemäss § 3 Abs. 2 SNV nicht entgegenstehen.