



Gestaltungsplan «Laupenäcker»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekte Architektur und Freiraum (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
-----------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	--------------------

Mitwirkung vom: 22.09.2023 – 23.10.2023

Vorprüfungsbericht vom: 09.02.2026

Öffentliche Auflage vom: 16.04.2026 – 18.05.2026

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Peter Hochuli

Die Gemeindeschreiberin:

Claudia Burkart

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



Projekt-Nr. WE3844	Name	
Projekt	DUS	23.04.2020
Verfasst	VWE/DUS	25.03.2026
Geprüft	DUS	25.03.2026

Der Gemeinderat Unterlunkhofen erlässt über das Gebiet “Laupenäcker“, gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck	<p>§ 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan Laupenäcker schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung. Er bezweckt den haushälterischen Umgang mit dem Boden, eine sorgfältig gestaltete und strukturierte Überbauung, deren bauliche und aussenraumspezifische Konzeption auf die Topographie abgestimmt ist sowie eine gesamthaft geplante Erschliessung und Parkierung.</p>
Bestandteile	<p>§ 2</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Situationsplan 1:500- Sondernutzungsvorschriften <p>² Wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplan ist:</p> <ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt Umgebung, naef landschaftsarchitekten gmbh, Brugg, 21.03.2023 <p>³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt Architektur, <i>immovesta</i>, Muri, 15.07.2025- Planungsbericht
Verhältnis zur Grundordnung	<p>§ 3</p> <p>¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Unterlunkhofen.</p> <p>² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p>
Perimeter	<p>§ 4</p> <p>¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.</p>

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5

Baubereiche A/B

¹ Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A und B zulässig. Ausnahmen sind in Abs. 2 geregelt.

² Ausserhalb der Baubereiche dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Vorspringende Gebäudeteile
- Elemente der Aussenraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, gedeckte Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, Lüftungsschächte, etc.)
- Elemente im gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich nach § 17 sowie den Privatgärten nach § 18 Abs. 2 SNV
- Überdeckungen bzw. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen im Zusammenhang mit dem Garagengeschoss nach § 7 SNV
- Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 6 SNV

§ 6

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und gegenüber dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung tretende Unterniveaubauten sind, ausgenommen im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen sowie der Privatgärten in der Grünzone, im ganzen Perimeter zugelassen.

§ 7

Baubereich Garagengeschoss

¹ Das talseits in Erscheinung tretende Garagengeschoss darf im Sinne einer gestaffelten Baute zu den Gebäuden im Baubereich B, diesen Baubereich nur innerhalb des „Baubereichs Garagengeschoss“ überschreiten.

² Talseitig sind Abgrabungen für das Garagengeschoss auf der gesamten Länge zulässig.

³ In den Bereichen des Baubereichs, welche bepflanzt sind, ist ein genügender Wurzelraum gemäss § 21 Abs. 3 vorzusehen.

§ 8
Anrechenbare Geschossfläche ¹ Pro Baubereich A und B sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	aGF [m ²]
A	1'775
B	1'775
Total Perimeter	3'550

² Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Soweit die Qualität nicht nachteilig beeinflusst wird, ist eine Übertragung von maximal 10% der Geschossflächen des Zielbaubereichs zwischen den zwei Baubereichen möglich.

§ 9
Geschossigkeit, Fassaden- und Gesamthöhe ¹ Die maximal zulässige Vollgeschosszahl der drei Baubereiche, wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich	Vollgeschosszahl
A	3*
B	3*
Garagengeschoss	1

* Unter Beachtung der gestaffelten Bauweise zwischen Garagengeschoss und Baubereichen A und B gemäss § 7 Abs. 1 SNV. Masspunkt für die Geschossigkeit ist die Begrenzungslinie des jeweiligen Baubereichs bzw. das Gebäude innerhalb des jeweiligen Baubereichs.

² Es ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

³ Für die Flachdachgebäude in den Baubereichen A und B gilt eine maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe von 10.0 m. Für das Garagengeschoss gilt eine maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe von 4.50 m.

§ 10
Gebäuelänge ¹ Die maximale Gebäuelänge gemäss § 6 BNO entfällt unter Beachtung von § 11 Abs. 2 und 3 SNV.

- § 11**
- Bauweise
- ¹ In den Baubereichen A und B sind Einfamilienhäuser, Doppel-Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zulässig.
- ² In der Aussensicht ist die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront zu verhindern. Die Gebäude sind in einen eingeschossigen Sockel (1. Vollgeschoss) und ein darauf aufgesetztes, zweigeschossiges Volumen (2. und 3. Vollgeschoss) zu gliedern. Dieses aufgesetzte Volumen soll auf den senkrecht zum Hang stehenden Seiten (berg- und talseits) über das 1. Vollgeschoss hinausragen. Das Zusammenbauen des 1. Vollgeschosses mehrerer Gebäude ist zulässig.
- ³ Die Durchsicht zwischen den aufgesetzten Volumen ist zu gewährleisten. Werden Reihenhäuser realisiert, dürfen die 2. und 3. Vollgeschosse eine hangparallele Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Danach soll der Gebäudeabstand zu den nächsten aufgesetzten Vollgeschossen mindestens 7 m betragen.
- ⁴ Die 2. und 3. Vollgeschosse haben das 1. Vollgeschoss bei Baubereich B bergseitig um mind. 1 m und bei beiden Baubereichen (A und B) talseitig um mindestens 2 m zu überragen und damit gedeckte Eingangsbereiche bzw. Sitzplätze zu gewährleisten.
- ⁵ Die Nutzung des Dachs der 1. Vollgeschosse als Terrasse ist zulässig. Eine Überdachung sowie aufgesetzte Klein- und Anbauten sind nicht zulässig.
- ⁶ Die Ausrichtung der Gebäude pro Baubereich hat möglichst einheitlich nach Südwesten zu erfolgen. Im Baubereich B sind die Gebäude im Grundsatz dem Verlauf der Laupenäckerstrasse gemäss in abgetreppterweise anzuordnen.
- § 12**
- Gestaltung und Form der Bauten und Anlagen
- ¹ Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche A und B ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar strukturierte Volumina, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.
- ² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer ohne Attika zugelassen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ³ Die Dächer der Gebäudekörper (exkl. 1. Vollgeschosse in den Baubereichen A und B sowie Vollgeschoss in Baubereich Garagengeschoss) sind extensiv zu begrünen und mit Kleinstrukturen (bspw. Steinhaufen, Holzstämmen) im Sinne der ökologischen Funktion zu ergänzen, solange sie nicht als vollflächig angeordnete Solaranlagen genutzt werden. Es ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen.
- ⁴ Die Umgebungsgestaltung der Gebäude innerhalb der Baubereiche ist mit den angrenzenden Aussenräumen gemäss §§ 15 - 19 SNV abzustimmen.

- § 13**
- Fassaden
- ¹ Die Fassaden sämtlicher Gebäude müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung untereinander abgestimmt werden.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens) ist mit dem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude in den Baubereichen A und B einzureichen. Vor der Baufreigabe ist eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.
- ³ Die Farbgebung der Fassaden hat in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen zu erfolgen. Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind zu vermeiden.

- § 14**
- Zugang Parkierungsanlage
- ¹ An der im Situationsplan 1:500 in ungefähre Lage festgelegten Stelle ist mindestens ein Zugang zur Parkierungsanlage für den Fuss- und Radverkehr vorzusehen.

Aussenraum

- § 15**
- Vorzone Laupenackerstrasse
- ¹ Die Vorzone Laupenackerstrasse gemäss Situationsplan 1:500 dient der Adressierung der Überbauung, der Definition des Strassenraums der Laupenackerstrasse, der Besucherparkierung sowie der Erschliessung der Gebäude in Baubereich B.
- ² In der Vorzone Laupenackerstrasse sind durchgehende, strassenbegleitende und in der Tiefe auf die Gebäudesetzung reagierende Staudenmischpflanzungen mit öffentlichem Charakter zu realisieren. Davon ausgenommen sind
- Hauszugänge zu Baubereich B für den Fuss- und Radverkehr entlang der Fassaden mit maximal 2.0 m Breite, gemessen ab der Fassadenlinie.
 - Zugänge ab der Laupenackerstrasse (inkl. Treppenanlage) mit maximaler Breite von 4.30 m pro Gebäude.
 - Besucherparkierung gemäss § 28 SNV.

Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich	<p>§ 16</p> <p>¹ Der halböffentliche Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich gemäss Situationsplan 1:500 dient der Erschliessung des Areals für den MIV und Fuss- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt in dem gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich angrenzenden Teilen. Er ist soweit möglich als sickerfähiger Hartbelag auszugestalten. Von der Vorgabe zur Sickerfähigkeit kann abgewichen werden (bspw. Realisierung mit Asphalt), soweit es die Anforderungen infolge Belastung durch die geneigte Arealzufahrt bedingen oder eine gestalterisch bessere Lösung ermöglicht wird. Wo nötig bzw. siedlungs- und landschaftsgestalterisch angezeigt (bspw. § 16 Abs. 3 SNV), können unversiegelte Grünflächen vorgesehen werden.</p> <p>² Die Arealzufahrt ist mit geeigneten Massnahmen (Markierungen, bauliche Massnahmen) so zu gestalten, dass sie nebst dem motorisierten Verkehr einwandfrei durch den Fuss- und Radverkehr genutzt werden kann.</p> <p>³ Mittels geeigneter Massnahmen (bspw. Bepflanzung) sind die Lichtemissionen aus der Parkierungsanlage ausfahrender Fahrzeuge für direktbetroffene Gebäude in Baubereich A zu minimieren.</p> <p>⁴ Eine Anbindung an den öffentlichen Fussweg gemäss § 31 SNV ist zu gewährleisten.</p> <p>⁵ Die Sichtbeziehungen zur Arealzufahrt und zur Tiefgaragenzufahrt sind allenfalls mit ergänzenden Massnahmen wie Winkelspiegel, Ampel etc. zu gewährleisten.</p>
Gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich	<p>§ 17</p> <p>¹ Der Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereich dient als unversiegelte Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner im Gestaltungsplanareal. Er ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erstellen und mit optisch und räumlich wirksamen sowie, schattenspendenden Bäumen und Gehölzen zu durchsetzen. Weiter sind Einrichtungen zum Spielen und für den Aufenthalt (bspw. Sitzelemente) vorzusehen.</p> <p>2 Pro</p>
Privatgärten	<p>§ 18</p> <p>¹ Privatgärten dienen als private Rückzugsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweils angrenzenden Gebäude in den Baubereichen. Sie sind vornehmlich als Grünräume zu gestalten und mit einheimischen Gehölzpflanzen zu durchsetzen. Die Bodenversiegelung sowie Bedeckung mit nicht versiegelndem Sickerasphalt, Betonplatten, sickerfähigen Verbundsteinen, etc. ist nur ausserhalb der Grünzone gemäss § 11 BNO zulässig, auf das Notwendigste zu beschränken und nur im Zusammenhang mit den privaten Terrassen im Nahbereich der Gebäude sowie der Fusswegverbindung nach § 30 SNV zulässig.</p> <p>² Zugelassen sind Spazierwege und Erholungsanlagen (Gartenbänke usw.). Ebenfalls zugelassen sind offene Pergolas und überdeckte Sitzplätze mit einer Grundfläche bis 10 m² und einer Gesamthöhe bis 3.0 m in der Verlängerung der aufgesetzten Gebäudekörper, wobei dies auf maximal ein</p>

Element pro Wohneinheit beschränkt ist. Hangparallele Sichtschutzelemente sind nicht zugelassen.

³ Für Klein- und Anbauten gemäss Abs. 2 sind die Abstandsvorgaben nach § 22 Abs. 2 BNO aufgehoben.

⁴ Abgrenzungen sind nur mittels Pflanzenelementen zulässig und dürfen nicht baulich erfolgen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

§ 19

Ökologische Ausgleichsfläche

¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen von mindestens 1'050 m² einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des unter § 39 Abs. 2 SNV genannten detaillierten Umgebungsplans nachzuweisen.

² Die ökologischen Ausgleichsflächen sind von Bauten (inkl. Klein- und Anbauten) und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind Trampelpfade zur Bewirtschaftung, wenn dadurch der ökologische Wert nicht nachteilig beeinflusst wird.

§ 20

Fassade Garagengeschoss

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fassade Garagengeschoss ist mit Kletterpflanzen möglichst bodengebunden oder in Planzentrögen, dicht zu begrünen. Dazu ist direkt vor der Fassade eine Breite von 0.5 m mit geeignetem Nährboden vorzusehen. Rankkonstruktionen sind zulässig.

² Um die Höhe der Fassade optisch zu brechen, ist diese mindestens im Bereich des gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereichs nach § 17 SNV baulich mit einer integrierten Sitzbank zu versehen (vorgelagerter Fassadenbestandteil).

³ Zur Belichtung bzw. Belüftung der Garage sowie Gliederung der Fassade Garagengeschoss ist eine angemessene Anzahl Öffnungen vorzusehen.

⁴ Die Durchbrechung der Fassade für Fusswegaufgänge von der Ebene Hauszugänge Baubereich A zu den Privatgärten von Baubereich B ist zulässig.

§ 21

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung der Freiräume gemäss §§ 15-18 SNV sowie § 20 SNV innerhalb des Perimeters hat naturnah, artenreich sowie standortheimisch zu erfolgen. Es sind Bäume, Gehölze und Stauden vorzusehen.

² Die genauen Standorte und Arten der Naturobjekte gemäss §§ 22 - 25 SNV sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

³ Für die jeweilige Bepflanzung ist genügend Wurzelraum vorzusehen. In den Bereichen mit Baumbepflanzungen ist eine minimale Überdeckung von 1.20 m zu gewährleisten. Bei kleineren Gehölzen im Bereich der Privatgärten sowie ausserhalb der Nahbereiche der privaten Terrassen der

Gebäude und der Fusswegverbindung ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm zu gewährleisten.

⁴ Für die gemäss § 23 SNV zu pflanzenden Bäume im gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich gemäss § 17 SNV sind gute Standortbedingungen zu schaffen. Pro Baum sind mindestens 10 m² Wurzelraum mit mindestens 1.5 m Tiefe zu gewährleisten.

§ 22

Baumreihe Laupenackerstrasse

¹ Entlang der Laupenackerstrasse ist eine strassenbegleitende Baumreihe mit räumlich und optisch wirksamen, standortgerechten Bäumen in ähnlichem Abstand zueinander zu erstellen. Es sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

§ 23

Einzelbäume

¹ Im gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich gemäss § 17 SNV sind mindestens 3 optisch und räumlich wirksame, schattenspendende Bäume zu pflanzen.

§ 24

Mischhecke

¹ Als natürliche Abgrenzung zwischen Kantonsstrassenraum und Wohnquartier sowie Gliederung der Böschung ist im gemäss Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich Mischhecke eine durchgehende, freiwachsende Heckenpflanzung (Strauchhecke), durchsetzt mit Einzelbäumen vorzusehen. In und neben der Hecke sind Kleinstrukturen (bspw. Steinhäufen, Holzstämme) zu ergänzen.

§ 25

Obstbäume

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Obstbäume als Einzelbäume zu pflanzen. Die Anzahl ist in Abhängigkeit der gewählten Art im detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

§ 26

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:500 dargestellten Höhen festgelegt. Massgebende Höhen beziehen sich auf dieses Terrain.

Erschliessung

§ 27

Erschliessung / Parkierung MIV

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Laupenackerstrasse über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich zu erfolgen.

² Die Erstellung des erforderlichen Parkfelderangebots für den motorisierten Verkehr hat innerhalb des Garagengeschosses gemäss § 7 SNV zu erfolgen. Davon ausgenommen sind die Parkfelder für die Besucherparkierung gemäss § 28 SNV.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage im Garagengeschoss liegt an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage. Die definitive Lage

wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt.

§ 28

Standort Besucher-
parkfelder

¹ An den Standorten für Besucherparkfelder gemäss Situationsplan 1:500 sind einzelne Längs-Besucherparkfelder zulässig. Innerhalb der Vorzone Laupenackerstrasse nach § 15 SNV sind maximal vier entsprechende Parkfelder zulässig.

² Die ausschliessliche Nutzung als Besucherparkfelder ist mittels klar ersichtlicher Beschriftung sicherzustellen.

³ Für die Besucherparkierung wird der Strassenabstand gemäss § 23 Abs. 1 BNO aufgehoben.

§ 29

Anlieferung / Notzu-
fahrt

¹ Der im Situationsplan 1:500 mit «Anlieferung/Notzufahrt» bezeichnete Weg muss so ausgestaltet sein, dass er durch Notfall- und Anlieferungsfahrzeuge befahren werden kann (u.a. Tragfähigkeit). Der befahrbare Bereich hat eine Breite von minimal 3.00 m aufzuweisen.

§ 30

Fusswegverbindung
Baubereich Gebäude
B

¹ Im Baubereich B ist mindestens eine oberirdische Fusswegquerung vorzusehen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 31

Öffentlicher Fuss-
weg

¹ Zwischen der Laupenackerstrasse und der Zugerstrasse ist im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ein öffentlicher Fussweg mit mindestens 1.5 m Breite zu erstellen. Soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, ist dieser mit öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher zum Zeitpunkt des Baubeginns vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Unterlunkhofen sicherzustellen. Die Flächen, die nicht durch den Fussweg belegt sind, sind ökologisch hochwertig zu gestalten.

§ 32

Sichtlinie mit Sicht-
zone

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Sichtzonen gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 Abs. 2 BauV.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

§ 33

Energie

¹ Die Gebäude haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie

- dem jeweils gültigen Minergie-Standard entsprechen
- oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der jeweils gültigen Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

² Auf den Dächern der Gebäude (exkl. 1. Vollgeschosse in den Bauberei-

chen A und B sowie Vollgeschoss im Baubereich Garagengeschoss) ist eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage zu erstellen. Deren Fläche hat pro Gebäude mindestens 20% der anrechenbaren Gebäudefläche der 2. und 3. Vollgeschosse (Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie) zu betragen. Von der Vorgabe der Erstellung auf Dächern sämtlicher Gebäude kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch die verlangte Gesamtfläche der Anlage auf ausgewählten Einzelgebäuden erstellt wird. Für die Gestaltung der nicht mit entsprechenden Anlagen belegten Dachflächen gilt § 12 Abs. 3 SNV.

³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Im Minimum ist Ausbaustufe B gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.

§ 34

Lärm Arealzufahrt /
Parkierungsanlage

¹ Seitliche Wände bei der Arealzufahrtsrampe sind im Sinne der Vorsorge schallabsorbierend auszukleiden.

² Regenrinnen im Bereich der Parkierungsanlage sind lärmarm auszuführen.

§ 35

Aussenbeleuchtung

¹ Die Beleuchtung der Aussenräume soll sparsam und angemessen entsprechend der Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» erfolgen.

§ 36

Regenwassernutzung

¹ Eine Speicherung und Nutzung des nicht verschmutzten Dachwassers zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen ist anzustreben. Weiter ist eine Nutzung für die Toilettenspülung und dergleichen sowie die Kombination der Regenwassernutzung mit dem Grauwassermanagement der Gebäude zu prüfen.

§ 37

Entsorgungsstelle

¹ Für die Abfallentsorgung sind in ungefährender Lage gemäss Situationsplan 1:500 Entsorgungsinfrastrukturen zu erstellen, welche entsprechend der Nachfrage dimensioniert und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung eingebettet sind. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt. Ein reduzierter Strassenabstand auf 1 m ist zulässig. .

² Von der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 38

Etappierung

¹ Das Vorhaben ist in einer Etappe zu realisieren.

§ 39

Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein detaillierter, auf den Gesamtperimeter abgestimmter Umgebungsplan, welcher durch eine qualifizierte Fachperson erarbeitet wurde, ist im Rahmen jedes Baugesuchs einzureichen.

§ 40

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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