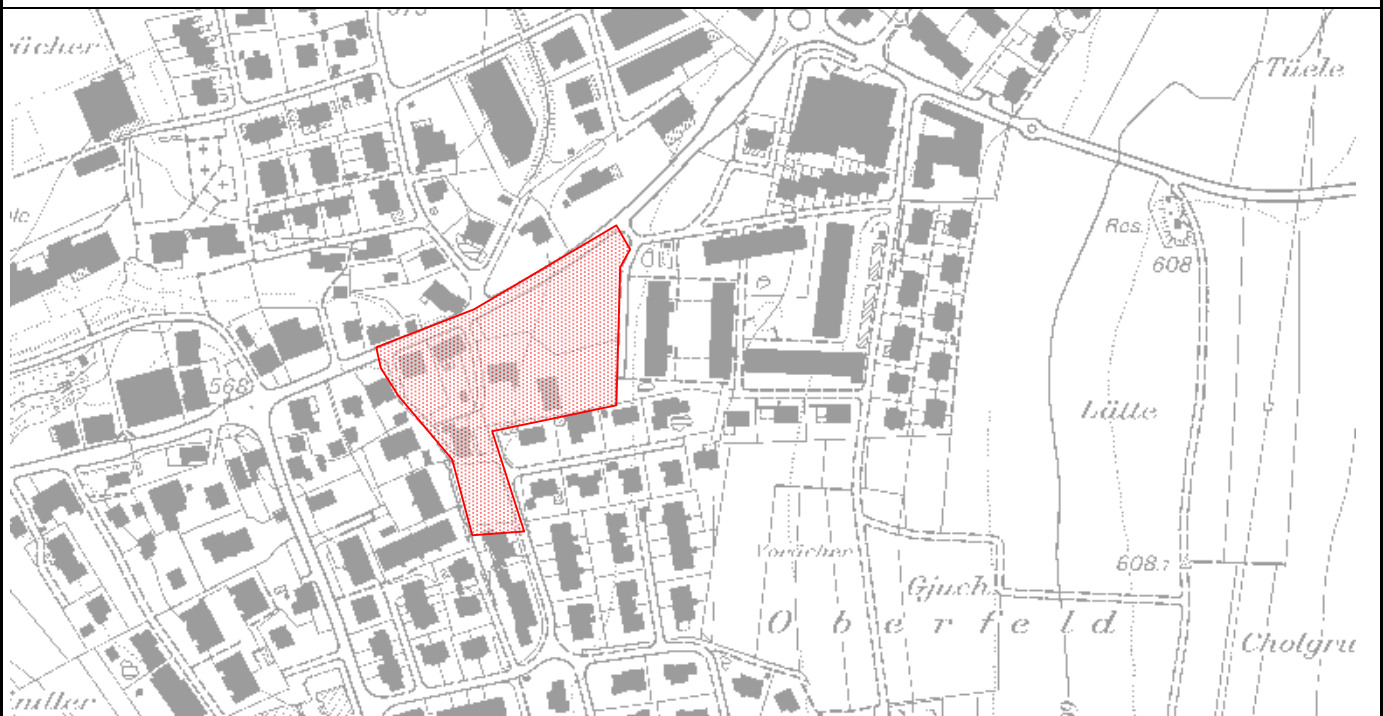


Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse / Obermattächer»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Situationsplan 1:500



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

Mitwirkung vom	
Vorprüfungsbericht vom:	
Öffentliche Auflage vom:	
Beschlossen vom Gemeinderat am:	
Gemeindeammann:	Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:



Projekt-Nr. WE3844	Name	Dok.-Nr. 14.01.07
Projekt	LUC	14.01.2026
Verfasst	QUI/jaf	14.01.2026
Geprüft	LUC	14.01.2026

Der Gemeinderat Arni erlässt über das Gebiet "Sennhüttenstrasse / Obermattächer", gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV). Als Bemessungsgrundlage für die Messweisen und Baubegriffe gelten in Übereinstimmung mit § 64 Abs 1^{bis} BauV die Bestimmungen gemäss Anhang 1 der BauV (Regelungen der IVHB).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ bezweckt

- a) eine gesamthaft koordinierte und gut in die örtliche Situation eingepasste Siedlungsentwicklung unter Respektierung der ortsbildprägenden Torsituation an der Zürcherstrasse K406 und des Gebäudes mit Substanzschutz ARN903 an der Sennhüttenstrasse 1
- b) eine hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- c) eine gesamthaft optimierte Erschliessungskonzeption für alle Verkehrsträger
- d) eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

⁴ Das Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG, Zürich, vom 11. Dezember 2019 für die Baubereiche E und F dient als Beurteilungsgrundlage für architektonische Qualität und Städtebau sowie die Qualität der Freiraumgestaltung in den Baubereichen E und F. Es hat wegleitenden Charakter für deren Planung und Projektierung und ist bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. Es kann davon abgewichen werden, wenn Gebäude und Freiräume mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Arni.

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

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Baufreigabe kann erst erteilt werden, wenn im jeweiligen Teilbereich (Baubereiche A&B, C&D sowie E&F) sämtliche zur Sicherstellung der Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung notwendigen, privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträge und Grenzbereinigungen vorliegen sowie deren Eintragung ins Grundbuch vorgenommen wurde.

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5

Baubereiche für Gebäude

¹ Gebäude inkl. Klein- und Anbauten sind unter Vorbehalt von Abs. 2 ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Gebäude A bis F zulässig.

² Nicht an die Baubereiche für Gebäude gebunden sind Gebäude im Zusammenhang mit § 6 SNV, das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 sowie unbeheizte Elemente der Aussenraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, Lüftungsschächte, Gartenhäuschen und Pergolas für die Allgemeinheit bis max. 15 m² und 2.5 m Höhe, etc.).

³ In den Baubereichen A und B sind vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude anzuordnen. Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer dürfen unter Einhaltung des Lichtraumprofils gemäss den kantonalen Bestimmungen über diese Begrenzungslinie hinausragen.

Gestaltungsbaulinie

⁴ Entlang der Gestaltungsbaulinie sind die Fassaden der Gebäude auf der gesamten Fassadenhöhe auf diese oder um maximal 1 m zurückgesetzt von dieser anzulegen.

⁵ Innerhalb der Baubereiche A und B ist bei einer nur teilweisen Bebauung bis an die Grenze mit dem ersten Baugesuch eine Brandmauer mit Dämmung an der Anbauseite zu erstellen. Im Baubereich B ist die Brandmauer bei einseitiger Bebauung zu begrünen.

§ 6

Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche Gebäude nur innerhalb des im Situationsplan mit „Baubereich Unterniveaubauten und unterirdische Bauten“ gekennzeichneten Bereichs überschreiten. Zwischen den Baubereichen A und B ist dies nur zulässig, sofern eine unterirdische Parkierungsanlage nach § 13 SNV erstellt wird.

² In den Bereichen über den unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, welche bepflanzt sind, ist ein genügender Wurzelraum vorzusehen. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine Mindestüberdeckung von 1.2 m zu gewährleisten.

§ 7

Höhenmasse	<p>¹ Innerhalb der einzelnen Baubereiche A bis F gelten folgende Höhenmasse:</p> <p>Baubereich A Fassadenhöhe talseitig 8.5 m, hangseitig 9.5 m, Gesamthöhe 13 m (Satteldach).</p> <p>Baubereich B Fassadenhöhe talseitig 9.5 m, hangseitig 7.5 m, Gesamthöhe 13 m (Satteldach).</p> <p>Baubereiche C, D Fassadenhöhe 8.0 m, Gesamthöhe 13 m (Satteldach) Fassadenhöhe 10.0 m (Flachdach) Es sind keine Attikageschosse zugelassen</p> <p>Baubereiche E, F Fassadenhöhe 11.5 m, Gesamthöhe 13.5 m (Flachdach). Anordnung Attikas Baubereich E nordostseitig / Baubereich F ostseitig</p> <p>Baubereich F Zurücksetzung 3. Vollgeschoss auf der Südseite um mind. 3 m</p>
------------	---

§ 8

Gestaltung der Bauten und Anlagen	<p>¹ Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten. Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Die Sekundärbauteile müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.</p>
Gebäudebreiten	<p>² Gebäude sind mit einer weitgehend rechteckförmigen Gebäudegrundfläche zu konzipieren. Die maximale Gebäudebreite beträgt 15 m.</p>
Baubereich A	<p>³ Im Baubereich A sind die Bauten auf das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 und aufeinander so abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Das strassenseitige Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude ist zu erhalten bzw. aufzunehmen.</p>
Abstandsbereich Baubereiche E und F	<p>⁴ In den Baubereichen E und F sind je zwei Hauptgebäude zu realisieren, deren oberirdisch in Erscheinung tretende Vollgeschosse in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereich optisch und ortsbaulich sowohl vertikal als auch horizontal zu trennen und zu gliedern sind. Die Höhenstaffelung hat sich an der Topographie zu orientieren.</p>

§ 9

Fassadengestaltung	<p>¹ Die Fassaden sämtlicher Gebäude sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung jeweils innerhalb der Baubereiche A und B, C und D sowie E und F aufeinander abzustimmen. Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind nicht gestattet. Es sind nach Möglichkeit klimagerechte und ressourcenschonende Materialien einzusetzen. Reine Betonfassaden sind nicht zulässig.</p> <p>² In den Baubereichen A und B sowie E und F sind die Fassaden betreffend Materialisierung und/oder Farbgebung zu gliedern.</p>
--------------------	--

³ Im Baubereich A hat die Fassadengestaltung besonders hochwertig zu erfolgen, ist in traditioneller Art auszuführen und auf das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 abzustimmen. Die Fassade soll überwiegend mural gestaltet sein.

⁴ In den Baubereichen E und F soll der architektonische Ausdruck natürlich patinierende, alternde Materialien umfassen.

⁵ Abweisende, geschlossene Fassaden und damit der Eindruck von Hof- und Rückseite sind unter Berücksichtigung der Lärmschutzgesetzgebung zu vermeiden (bspw. durch Befensterung und/oder Strukturierung Fassade für Spiel mit Licht und Schatten, etc.).

§ 10

Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A und B sind nur Satteldächer mit durchgehenden Firstlinien zugelassen mit einer Dachneigung von minimal 20° und maximal 45°. In den Baubereichen C und D können Satteldächer oder Flachdächer realisiert werden. In den Baubereichen E und F sind nur Flachdächer zugelassen.

² Satteldächer können in den Baubereichen A und B als Schlepddächer ausgeführt werden. Dabei muss das geschleppte Dach hofseitig liegen.

³ Flachdächer ab einer Dachfläche von 20 m² sind, solange sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und die Hauptdächer zusätzlich mit Solaranlagen zu nutzen (Solar Gründach). Es ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Erschliessung

§ 11

Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr hat, mit Ausnahme von Abs. 3 und 4, vollständig über die im Situationsplan bezeichnete „neue Erschliessungsstrasse“ Obstgarten mit Zu- und Wegfahrt von der Zürcherstrasse K406 zu erfolgen.

Durchfahrtssperre motorisierter Verkehr und überfahrbare Trennung Fahrbahn

² Mit geeigneten Massnahmen ist bei der im Plan bezeichneten „Durchfahrtssperre motorisierter Verkehr“ sicher zu stellen, dass für den motorisierten Individualverkehr keine Durchfahrt in Richtung Baumgarten möglich ist. Ein Durchfahrtsrecht kann einzig für Notfalldienste und kommunale Dienste geltend gemacht werden. Bei der im Plan bezeichneten „überfahrbaren Trennung Fahrbahn“ ist mit geeigneten Massnahmen eine überfahrbare, optisch gut sichtbare Trennung zwischen Fahrbahn und dem Vorbereich zur Zu- und Wegfahrt Parkierungsanlage zu realisieren.

Zulässige Fahrtrichtung

³ Auf der Sennhüttenstrasse und der im Situationsplan bezeichneten „neue Erschliessungsstrasse“ Verbindungsstrasse ist der motorisierte Verkehr auf die im Situationsplan 1:500 bezeichnete zulässige Fahrtrichtung beschränkt. Auf der Sennhüttenstrasse sind lediglich Notfalldienste und kommunale Dienste sowie die Zufahrt zur Parzelle Nr. 27 (Baubereiche A und B) zugelassen.

⁴ Im Sinne einer Übergangslösung sind auf der Sennhüttenstrasse zur Erschliessung des Baubereichs C bis zur Realisierung eines Neubaus in diesem Bereich auch Zufahrt und Anlieferungen mit max. 8 m langen Fahrzeugen zugelassen. Nach erfolgtem Neubau hat die Erschliessung des Baubereichs C inkl. Anlieferungen über die Strasse Obstgarten zu erfolgen.

Zu- und Wegfahrten
Parkierungsanlage

⁵ Die Zu- und Wegfahrten in die Parkierungsanlagen dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche «Zu- und Wegfahrt Parkierungsanlage» erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. § 49 Abs. 3 BNO ist nicht anwendbar.

⁶ Die Gestaltung der neuen Erschliessungsstrassen hat gestützt auf ein durchgehendes Konzept von Fassade zu Fassade zu erfolgen, das mit dem Strassenprojekt zu erarbeiten ist und eine qualitative Strassenraumgestaltung sichert. Die Inhalte des Konzeptes werden zur begleitenden Vorgabe für die spätere Realisierung von Bauvorhaben im Umfeld der jeweiligen Baubereiche.

⁷ Die neuen Erschliessungsstrassen sind direkt nach Rechtskraft des Gestaltungsplans zu erstellen. Ausgenommen ist der öffentliche Gehweg der Strasse Baumgarten entlang der Baubereiche C und D, welcher mit den Umgebungsarbeiten des Baubereichs D zu erstellen ist.

§ 12

Fuss- und Velowege

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als öffentliche Wegverbindungen mit einer Breite von mindestens 2 m zu erstellen. Sie sind mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Arni sicherzustellen. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Erneuerung ist in diesem Vertrag zu regeln. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Anbindung Hauseingänge

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Anbindungen Hauseingänge» sind als durchgehende arealinterne Fusswege zur optimalen Anbindung der Hauseingänge an die öffentlichen Fusswegverbindungen auszugestalten.

§ 13

Parkierung
Personenwagen

¹ Alle Parkfelder der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmenden innerhalb des Areals sind in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen zu realisieren. Diese sind nur in den Baubereichen für Gebäude und den Baubereichen für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zugelassen.

- ² Die Parkierungsanlagen nach Abs. 1 sind unterirdisch zu erstellen. In den Baubereichen A und B ist eine oberirdische Anordnung der Parkierungsanlagen zulässig, sofern die Parkierungsanlagen einwandfrei in das 1. Vollgeschoss des Gebäudes integriert werden.
- ³ Im Baubereich A reduziert sich die erforderliche Anzahl Pflichtparkfelder gestützt auf § 55 Abs. 3 BauG gegenüber § 50 BNO wie folgt:
- West (Parzelle Nr. 27): Reduktion um 50 %
 - Ost (Parzellen Nrn. 28-30): Reduktion um 25 %
- Parkfelder für Besuchende und Kundschaft
- ⁴ Auf den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „Parkfelder für Besuchende und Kundschaft“ können oberirdische Parkfelder erstellt werden. Der Strassenabstand nach § 111 BauG wird für Parkfelder aufgehoben. Die definitive Lage der Parkfelder wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Parkfelder sind sickerfähig zu erstellen. Zwischen den Parkfeldern sind Bäume zu pflanzen (jeweils nach 2 Parkfeldern).
- ⁵ Die Zugänge zu den gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen sind für die Benutzenden übersichtlich, hindernisfrei und gut auffindbar anzuordnen. Sie sind gut in die Umgebung einzupassen. In den Baubereichen A und B sind die Zugänge zu den gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen in das Gebäude zu integrieren. Zu- und Wegfahrten zu allfälligen oberirdischen Parkierungsanlagen gemäss Abs. 2 sind sickerfähig zu gestalten. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzenden zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet). Emissionen auf die Umgebung (Lärm, Licht) sind mit geeigneten Massnahmen möglichst gering zu halten.
- ⁶ Die Tiefgarage für die Baubereiche C und D ist erweiterbar so zu realisieren, dass bei etappierter Realisierung der erst später realisierende Baubereich daran anschliessen kann.
- ⁷ Im Sinne einer Übergangslösung sind im Bereich «Umgebung Sennhütte» bis zur Realisierung eines Neubaus im Baubereich C oberirdische Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmende, Besuchende und Kundschaft der Nutzungen im Baubereich C zulässig.
- Parkierung Velo
- ⁸ Für Zweiradfahrzeuge sind zusätzlich zu § 51 BNO für jeden Baubereich genügend oberirdische und gedeckte Abstellplätze gemäss VSS-Norm 40 065 zu realisieren. Sie sind gut zugänglich bei den Hauseingängen und den Zu- und Wegfahrten zu den Parkierungsanlagen anzuordnen.
- § 14**
- Sichtzonen
- ¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen für die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten in die Parkierungsanlagen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Es gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV.

Aussenraum

§ 15

Siedlungshof

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Siedlungshöfe“ dienen als allgemein zugängliche Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Sie sind auf eine gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohnenden mit einer attraktiven Ausstattung für Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten auszurichten. Sie sind mit lockeren, standortheimischen Strukturelementen (Hecken und Bäume) und überwiegend artenreichen Wiesen zu bepflanzen und sorgfältig zu gestalten. Einrichtungen für Freizeit und Spiel (bspw. Kletteranlagen, Schaukeln, Sandkästen und ähnlicher Ausstattung zum aktiven Spiel), für die Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr und für den Aufenthalt sind zulässig. Privat abgegrenzte Aussenbereiche sind nicht zugelassen.

² Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude sind, mit Ausnahme von Bauten im Sinne von § 6 SNV und Veloparkierungen, nicht zugelassen. Versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse sind, ausgenommen die Flächen für die Fussgänger- und Veloverbindung nach § 12 SNV, nicht zulässig.

³ Zwischen den Baubereichen A und B dürfen Einfriedigungen, insbesondere Abgrenzungen zwischen privaten Sitzplätzen und dergleichen, gegenüber dem gestalteten Terrain nicht höher als 1.5 m sein. Einfriedigungen sind teilweise durchlässig zu gestalten. Zulässige Materialien sind Pflanzen, Holz, Stein und Metall.

§ 16

Grünfläche

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Grünflächen“ dienen als entspannte, Distanz bildende Grünräume. Sie sind ökologisch hochwertig zu bepflanzen (bspw. mit artenreichen Blumenwiesen, Strauchgruppen und Bäumen). Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen. Der erste Schnitt der Blumenwiesen erfolgt jährlich gemäss Anhang 4, Ziffer 1.1 der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013. Die Grünflächen sind, mit Ausnahme von Bauten im Sinne von § 6 und § 11 Abs. 5, § 13 Abs. 4 und Abs. 8 sowie § 23 SNV, von Bauten und Anlagen freizuhalten.

§ 17

Umgebung Sennhütte

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich «Umgebung Sennhütte» dient einer auf die Nutzung des Baubereichs C abgestimmte Nutzung und Gestaltung des Aussenraums. Die effektive Gestaltung hat unter Beachtung der entsprechenden Qualitätsanforderungen nach §§ 15, 16, 19 und 20 und in Abstimmung mit den umgrenzenden Aussenräumen zu erfolgen.

Sennhüttenplatz

² Der Sennhüttenplatz westlich des Baubereichs C ist allgemein zugänglich und unter Berücksichtigung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten nach § 15 zu gestalten.

§ 18

Einzelbäume

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten mit Einzelbäumen sind optisch und räumlich wirksame, standortgerechte und grosskronige Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

§ 19

Strassenraum

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Strassenraum“ dient dem Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum. Der Bereich zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand muss gestützt auf das Konzept gemäss § 11 Abs. 6 SNV als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben und ist mit öffentlichem Charakter sowie hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität gemäss § 13 Abs. 8 BNO zu erstellen. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung sind zugelassen, soweit sie dem Zweck der Vorgärten bzw. Vorplätze dienen. Versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse sind, ausgenommen die Flächen für die Fussgänger- und Veloverbindung nach § 12 SNV, nicht zulässig.

§ 20

Private Aussenräume

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten „privaten Aussenräume“ dienen als private Gartenflächen für die angrenzenden Baubereiche. Werden die Flächen nicht als private Aussenräume realisiert, sind sie gemäss § 15 SNV zu gestalten. Zur Abgrenzung der allfällig privaten Aussenräume zum Strassenraum sind nur pflanzliche Elemente zugelassen.

² Solange auf den Parzellen Nrn. 28-30 zusammen sowie der Parzelle Nr. 27 maximal je zwei Wohneinheiten bestehen, können die angrenzenden Aussenräume im Sinne einer erweiterten Besitzstandgarantie unter Berücksichtigung des Gewässerraums statt als Siedlungshof gemäss § 15 bzw. Grünfläche gemäss § 16 auch als private Aussenräume genutzt werden.

§ 21

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:500 dargestellten Höhen festgelegt.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

§ 22

Energieeffizientes Bauen

¹ Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten sind mindestens so zu erstellen, dass sie:

- dem jeweils gültigen Minergie-Standard entsprechen
- oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 2 lit. c EnergieV benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

§ 23

Entsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung sind in ungefährender Lage gemäss den im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Standorten für Containerunterstand“ Entsorgungsinfrastrukturen zu erstellen, welche betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung eingebettet sind. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt. 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

§ 24

Qualitätssicherung

¹ Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter sind durch jeweils eine qualifizierte externe Fachperson aus den Bereichen Architektur und Aussenraumgestaltung zu begleiten. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Gemeinde und Bauherrschaft wählen die Fachpersonen gemeinsam aus. Im Streitfall werden sie durch die Gemeinde bestimmt.

² Der Umgebungsplan gemäss § 13 Abs. 11 BNO hat verbindliche Aussagen zu Gestaltung, Ausstattung und Pflege des Aussenraums zu enthalten. Im Umgebungsplan sind Art der Bepflanzungen (inkl. Anzahl und Lage der Bäume), Beläge und Grünflächen (inkl. ökologische Ausgleichsflächen, Entwässerung, Beleuchtung), die Aufteilung und Abgrenzung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen. Des Weiteren hat der Umgebungsplan Aussagen zur Materialisierung, Aussenraummöblierung und zu Ausstattungen zu machen.

§ 25

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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