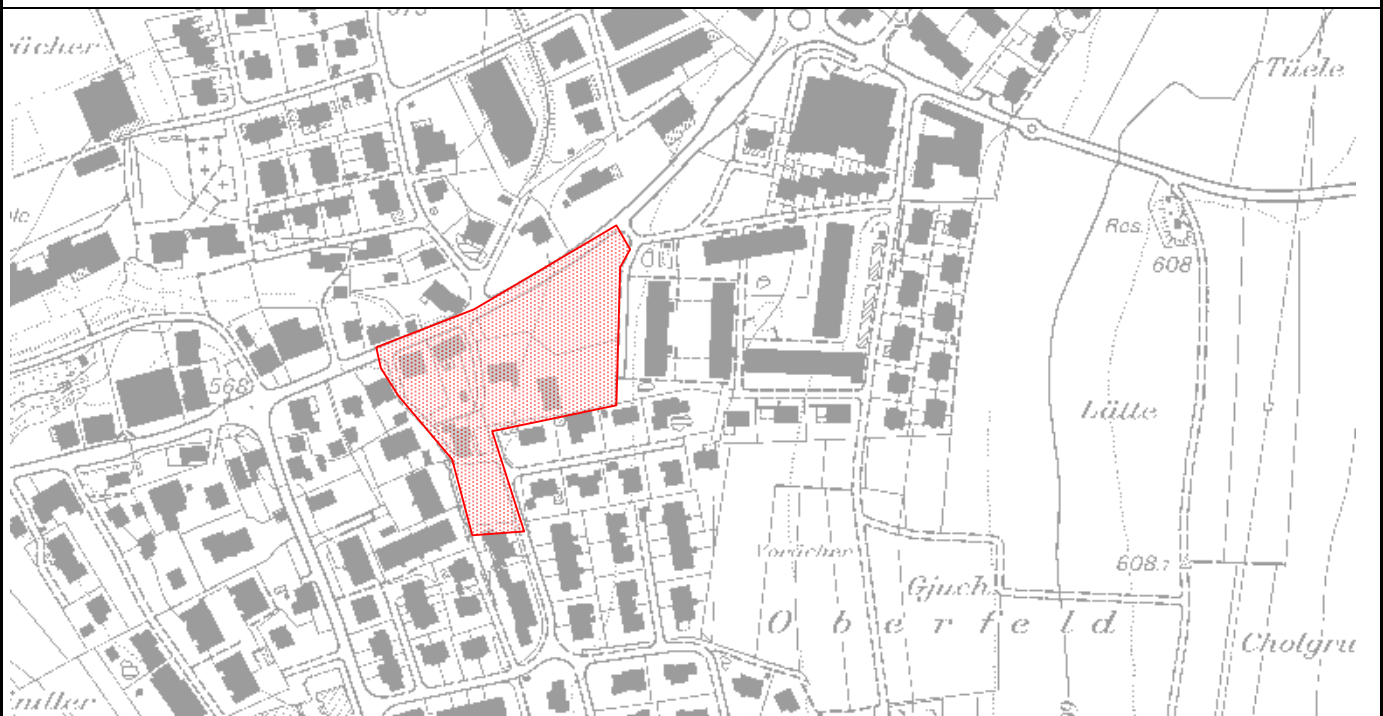


Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse / Obermattächer»

Sondernutzungsvorschriften – Synopse mit Änderungen gegenüber nicht genehmigtem Gestaltungsplan aus dem Jahr 2023

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

Erläuternde Hinweise zum Nachvollzug der Änderungen für die kantonalen Fachstellen

Änderungen der SNV gegenüber dem Gestaltungsplan Sennhüttenstrasse / Obermattächer der Arcoplan aus dem Jahr 2022 sind in roter Schrift aufgeführt. Die Spalte „Erläuterungen“ beschreibt die Änderungen in den SNV gegenüber dem nicht genehmigten Gestaltungsplan. Die wichtigsten übergeordneten Anpassungen sind unter Ziffer 9.2 des Planungsberichts aufgeführt. Nicht als Änderungen aufgeführt ist die Reihenfolge von Absätzen und Paragraphen.

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	Erläuterungen
	§ 1	
Zweck	<p>¹ Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
	<p>² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen.</p>	
	§ 2	
Perimeter und Be-	<p>¹ Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichne-</p>	

standteile	ten 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.	<i>Neu gegenüber bisherigem GP: Aktualisierung. Zusammengeführt aus bisherigem § 7 Abs. 5. Vorgaben zum architektonischen Ausdruck zum § über Fassadengestaltung verschoben.</i>
	§ 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 Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Anschluss Fahrzeugeinstellhallen, öffentliche Fusswegverbindungen, Benutzungsrechte Parkplätze) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen. Die Baufreigabe kann erst erteilt werden, wenn im jeweiligen Teilbereich (Baubereiche A&B, C&D sowie E&F) sämtliche zur Sicherstellung der Er-	<i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung; Vorvertrag vom 9. Juli 2025 dient als Basis. Pflicht zur Grenzvereinbarung.</i>

	<p>schliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung notwendigen, privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträge und Grenzvereinbarungen vorliegen sowie deren Eintragung ins Grundbuch vorgenommen wurde.</p>	
	<p>Bau- und Gestaltungsvorschriften</p>	
	<p>§ 5</p>	
<p>Baubereiche für Gebäude</p>	<p>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. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten, unter Vorbehalt von Abs. 3, als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung. Die Baubereiche im Gestaltungsplan wurden hinsichtlich Erschliessungsmöglichkeiten und weiteren Anforderungen (bspw. ökol. Ausgleich / Aufenthaltsflächen) plausibilisiert.</i></p> <p><i>Anpassungen Plan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A: Neu durchgehend 15 m breit. Aufhebung Abstandsbereich Baubereich A. ▪ B: Anpassung Baubereich B auf Gewässerraum und Verbindungsstrasse (Neu 11 m² kleiner), minimale Unterschreitung der Strassenabstände in den Ecken auf 3.5 m bzw. 2.6 m. ▪ C: Minimale Vergrösserung, so dass konsequent 10.5 m breit.
	<p>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.).</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Klärung, was (nicht) Teil des Baubereichs ist. Teilweise übernommen aus bisherigem § 16 SNV (übrige Freiflächen, Bepflanzung).</i></p>
	<p>³ Entlang der im Situationsplan bezeichneten Begrenzungslinie „Beschränkung vorspringende Gebäudeteile“ In den Baubereichen A und B sind vor-</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP.</i></p>

	springende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude anzuordnen. Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer dürfen unter Einhaltung des Lichtraumprofils gemäss den kantonalen Bestimmungen über diese Begrenzungslinie hinausragen.	Vgl. Ziffer 6.1 PB.
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. Östlich des Abstandsbereiches Baubereich A müssen Neubauten eine minimale Gebäudelänge von 16 m aufweisen.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgabe für minimale Gebäudelänge aufgrund Grenzbaurecht nicht mehr relevant.
	⁴ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiches Baubereich A dürfen die Grenzabstände bis auf 2.5 m reduziert werden. Zusätzliche Reduktionen sind mittels Dienstbarkeiten zulässig.	Neu gegenüber bisherigem GP: Aufgrund vorgesehenem Grenz- und Anbaurecht bei Baubereich A nicht mehr relevant.
	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. beträgt der Grenzabstand für Hauptbauten 4 m sowie für Klein- und Anbauten 2 m. Zusätzliche Reduktionen sind mittels Dienstbarkeiten zulässig. Auf der Parzelle Nr. 27 ist eine Wohnbaute und / oder eine Kleinbaute (Garage) für die Pflichtparkfelder der Parzelle Nr. 27 zugelassen. Auf der Parzelle Nr. 29 dürfen auf der Südseite des Baubereiches B zusätzliche pergolaartige Bauten bis 2 m an die Grenze gestellt werden.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgaben zu Abständen nicht mehr relevant. Regelung für PN 27 nicht relevant, ist mit Abs. 1 ebenfalls möglich. Bestimmung zu PN 29 fällt weg (Verkleinerung Baubereich B, im Gegenzug Vergrösserung Baubereich A).
	§ 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 Parkieranlage nach § 13 SNV erstellt wird.	Neu gegenüber bisherigem GP: Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten auch für Baubereiche A bis D. Vgl. Ziffer 6.1 PB. Anpassungen Plan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ A/B/C/D: Neuer Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, um gemein-

		<p>same Tiefgarage zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ E/F: Tiefgarage neu bis 4 m an Strasse Voräcker statt wie bisher 5 m, um aufgrund neuen VSS-Normen genügend Spielraum für die Anordnung der Parkfelder in der Tiefgarage zu bewahren (Parkfelder neu 30 cm breiter)
	<p>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.</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP. Vgl. Ziffer 6.1 und 6.2.2 PB.</p>
	<p>§ 7</p>	
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>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Anpassung Höhenmasse. Vgl. Ziffer 6.3.2 PB.</p>
	<p>§ 8</p>	

<p>Gestaltung der Bauten und Anlagen</p>	<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 harmonieren. Die Gebäude sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Verzicht auf Vorgabe einer «ruhigen Gesamtwirkung» - kann als Widerspruch zu Staffelung / Strukturierung verstanden werden, welche angestrebt wird.</i></p> <p><i>Vgl. Ziffer 6.1.3 PB</i></p>
<p>Gebäudebreiten</p>	<p>² Gebäude sind mit einer weitgehend rechteckförmigen Gebäudegrundfläche zu konzipieren. Die maximale Gebäudebreite exklusive offene Treppenhäuser, Lauben und Vordächer beträgt 15 m. bei Ausführung als Satteldach 13 m und bei Ausführung als Flachdach 15 m</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Baubereiche A und B neu konsequent 15 m breit (bisher 14-16 m). Erhöhung Gebäudebreite für Satteldächer ebenfalls auf 15 m, dafür Integration vorspringender Gebäudeteile in Baubereich (§ 5 Abs. 3). Dadurch werden eine höhere Dichte ermöglicht und gleichzeitig Grünräume gesichert.</i></p>
<p>Ergänzungsbauten Gebäude Nr. 30 Baubereich A</p>	<p>³ In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereich müssen allfällige Ergänzungsbauten des Gebäudes mit Substanzschutz ARN903 architektonisch sorgfältig gestaltet sein und zu einer optisch wirksamen Fassadengliederung führen, die Altes und Neues gut nebeneinander erkennbar lässt.</p> <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>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Aufhebung Ergänzungsbauten bei Gebäude Nr. 30, um Gebäude mit Substanzschutz freizuspielen. Stattdessen Konkretisierung Vorgaben.</i></p>
<p>Abstandsbereich Baubereiche E und F</p>	<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>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung der Gliederung gestützt auf Richtprojekt.</i></p>
<p>Richtprojekt Baubereiche E / F</p>	<p>⁵ Innerhalb der Baubereiche E und F werden die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung vom Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Gekürzt (teilweise beschreibende Passagen) und integriert unter § 2 Abs. 4. Vorgaben zum architektonischen Ausdruck</i></p>

	davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. Der architektonische Ausdruck soll z.B. natürlich patinierend, alternde Materialien umfassen und durch eine leichte Segmentierung eine dem Ort angemessene Massstäblichkeit verleihen. Rundum ist eine möglichst homogene Fassadengestaltung vorzusehen, welche auch adäquate Fensteröffnungen zur Zürcherstrasse aufweist.	zum § über Fassadengestaltung verschoben.
Beurteilungskriterien	Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung anhand der Kriterien der § 8 Absätze 1 bis 5 sowie nach § 1 Abs. 1 lit. a und b SNV.	Neu gegenüber bisherigem GP: § ist nicht notwendig, ist u. a. mit § 13 Abs. 2 geregelt. Weitere Vorschriften aus SNV gelten ebenfalls. Qualität wird mit § 25 SNV (Qualitätssicherung) sichergestellt.
	§ 9	
Fassadengestaltung	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: analog Vorgaben Baubereiche E/F (§ 7 Abs. 5 aSNV): „abstimmen“ statt „homogen“. Ergänzung Vorgabe zu Farbwahl und klimagerechter Materialien (z. B. Holz).
	² In den Baubereichen A und B sowie E und F sind die Fassaden betreffend Materialisierung und/oder Farbgebung zu gliedern.	Neu gegenüber bisherigem GP: für A/B analog Vorgaben Baubereiche E/F (§ 7 Abs. 5 aSNV).
	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Qualitätsvorgabe in Abstimmung mit Gebäude mit Substanzschutz. Verzicht auf Vorgabe zu Balkonen, diese sind mit Gestaltungsbaulinie geregelt und nach Nord / Ost nicht zulässig.
	⁴ In den Baubereichen E und F soll der architektonische Ausdruck z.B. natürlich patinierende, alternde Materialien umfassen.	
	⁵ Abweisende, geschlossene Fassaden und damit der Eindruck von Hof- und Rückseite sind unter Berücksichtigung der Lärmschutzgesetzgebung zu ver-	Neu gegenüber bisherigem GP: Gestützt auf bisherige Vorgaben Baubereiche E/F (§ 7 Abs. 5 aSNV)..

	meiden (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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Flachdach wird auch in Baubereich C ermöglicht.
	² Satteldächer können in den Baubereichen A und B als Schleppdächer ausgeführt werden. Dabei muss das geschleppte Dach hofseitig liegen.	Neu gegenüber bisherigem GP: Schleppdächer sind möglich.
	³ Flachdächer ab einer Dachfläche von 20 m ² 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 (Solargründach). Es ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgabe für Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung auf Flachdächern.
	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgaben zur Gestaltung verschoben zu neuem § Strassenraum. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB. Anpassungen Plan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der arealinternen Erschliessung: Umsetzung der Variante B mit neuer Verbindungsstrasse zwischen Baubereichen B und C und daraus resultierenden Anpassungen an Erschliessungsstrassen und Strassenlinien. Wen-

		<p>debereich Personenwagen ist in Strassenlinien integriert.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trottoir: Neu Erwerb zusammen mit Strasse – so sind Kosten für Realisierung und Unterhalt etc. klar geregelt und es braucht weniger Dienstbarkeitsverträge. Trottoir wurde zu Ent eignungsfläche dazugenommen. ▪ Anschlussbildung Strasse Obstgarten mit Trottoir wurde an neues Kantonsstrassenprojekt angepasst (insbesondere Trottoir).
Durchfahrtssperre motorisierter Verkehr und überfahrbare Trennung Fahrbahn	<p>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 die Anlieferung der Sennhütte (Baubereich C) sowie für Notzufahrten und die Abfallentsorgung 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.</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung. Anlieferung Sennhütte über Baumgarten nicht vorgesehen. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB.</p> <p>Anpassung Plan: Anpassung Durchfahrtssperre motorisierter Verkehr auf neue Variante inkl. Sicherung Tiefgaragenzufahrt für Baubereiche C/D (überfahrbare Trennung Fahrbahn).</p>
Zulässige Fahrtrichtung	<p>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.</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Umsetzung Variante B. Daraus folgend Anpassung des Baubereichs B. Präzisierung Beschränkung Sennhüttenstrasse. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB.</p> <p>Anpassung Plan: Verbindungsstrasse neu ebenfalls im Einbahnregime</p>
	<p>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</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Nur temporäre Ausnahme für Sennhütte. Auf die bisherige Aufzählung zulässiger Fahrten wird verzichtet.</p>

	inkl. Anlieferungen über die Strasse Obstgarten zu erfolgen.	Vgl. Ziffer 5.7.1 PB.
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. Zu- und Wegfahrtrampen sind vollumfänglich zu überdecken. Für die Baubereiche A und B ist eine unterirdische Einstellhalle nur zugelassen, wenn diese für beide Baubereiche benutzbar ist.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorschrift sowohl für Zufahrten Tiefgaragen als auch für in Gebäude integrierte Parkfelder / Garagen. Verzicht auf Vorgabe zur Überdeckung aus Ortsbildgründen; stattdessen Formulierung zur Reduktion von Emissionen (ursprüngliches Ziel der Überdeckung); Gestaltungsvorgaben zu § 13 Abs. 5 BNO verschoben. Verzicht auf Einschränkung der Tiefgarage auf Baubereichen A und B, kann auch einseitig erstellt werden. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB. Anpassung Plan: Anpassung Zu- und Wegfahrten bei Baubereichen A-D. Neue Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Baubereiche D (und C)
	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 wegleitenden 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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Klärung Umsetzung. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB.
	⁵ Der im Situationsplan 1:500 enthaltene „Zufahrtsbereich Parkierung Baubereich D“ darf vom Baumgarten her für die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstelle im Baubereich für Hochbauten D benutzt werden. Die im Situationsplan 1:500 dargestellte öffentliche Fusswegverbindung ist zu ge-	Neu gegenüber bisherigem GP: Verzicht, wäre Widerspruch zur Durchfahrtsperre Baumgarten. Mit Variante B nicht mehr notwendig.

	währleisten.	
	§ 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.	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierungen, Wegverbindungen nur zwischen Baubereichen E und F. Vgl. Ziffer 5.7.4 PB.</i></p> <p><i>Anpassung Plan: Öffentlicher Fussweg auf Sennhüttenstrasse und neuer Verbindungsstrasse in Plan gelöscht, es gilt Mischverkehr.</i></p>
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 Personwagen	¹ Alle Parkfelder der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmenden innerhalb des Areals sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen zu realisieren. Diese sind nur in den Baubereichen für Gebäude und den Baubereichen für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zugelassen.	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: § 13 wurde gesamthaft überarbeitet, präzisiert und vereinfacht (u. a. Lage und Anzahl der Parkfelder). Beschränkung Parkierung auf Baubereiche.</i></p> <p><i>Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.</i></p>
	² Die Parkieranlagen nach Abs. 1 sind unterirdisch zu erstellen. In den Baubereichen A und B ist eine oberirdische Anordnung der Parkieranlagen zulässig, sofern die Parkieranlagen einwandfrei in das 1. Vollgeschoss des Gebäudes integriert werden.	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgabe für unterirdische Parkieranlagen (ausgenommen Baubereiche A und B).</i></p> <p><i>Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.</i></p>
	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 %	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Reduktion Pflichtparkfelder</i></p> <p><i>Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.</i></p>

	- 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).	Neu gegenüber bisherigem GP: Anpassung und Verortung Besucherparkierung / oberirdische Parkfelder, Vereinfachung Vorschrift und Ergänzung mit Durchgrünung. Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.
	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgaben zur Einpassung. Vgl. Ziffer 5.7.1 PB.
	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Erweiterbare Gestaltung Tiefgarage. Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.
	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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Nur temporäre Ausnahme für Sennhütte. Vgl. Ziffer 5.7.2 PB.
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.	Neu gegenüber bisherigem GP. Vgl. Ziffer 5.7.4 PB.

	§ 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.	Neu gegenüber bisherigem GP. Vgl. Ziffer 5.7.6 PB.
	Aussenraum	Vgl. Ziffer 6.2 PB
	§ 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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung Zweck und Differenzierung Nutzungen / Funktionen des Aussenraums. Auch für Baubereiche A und B sowie D. Entspricht bisheriger Ortsbaulicher Zäsur und bisherigem Siedlungshof.
	² Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude sind, mit Ausnahme von Bauten im Sinne von § 6 SNV und Veloparkierungen , nicht zugelassen. Veriegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse sind, ausgenommen die Flächen für die Fussgänger- und Veloverbindung nach § 12 SNV, nicht zulässig.	Neu gegenüber bisherigem GP. Vorgaben bzgl. Sickerfähigkeit.
	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,	Neu gegenüber bisherigem GP: Gestaltungsvorgaben für Abgrenzungen.

	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 unterschiedlicher Grösse (davon mind. 5 Hochstämme)). 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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung Zweck und Differenzierung Nutzungen / Funktionen des Aussenraums. Entspricht bisherigem Bereich für Baumpflanzungen.
Freihaltebereich Gewässerraum	⁴ Gemäss den Nutzungseinschränkungen von Art. 41c GschV sind innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig.	Neu gegenüber bisherigem GP: Bereich Gewässerraum nicht mehr notwendig (mit BNO geregelt). Orientierende Darstellung im Plan.
	§ 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.	Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung Zweck und Differenzierung Nutzungen / Funktionen des Aussenraums.
Sennhüttenplatz	² Der Sennhüttenplatz westlich des Baubereichs C ist allgemein zugänglich und unter Berücksichtigung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten nach § 15 zu gestalten. Er ist auf eine vielfältige, publikumsorientierte und für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzung auszurichten, mit einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.	Neu gegenüber bisherigem GP: Sennhüttenplatz nicht mehr explizit im Plan bezeichnet, aber in SNV umschrieben. Verzicht auf «publikumsorientierte Nutzung», da diese stark von der Nutzung des Baubereichs C abhängig ist (Laden vs. Wohnen).

	§ 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.	<i>Neu gegenüber bisherigem GP: Vorgabe für grosskronige Bäume.</i>
	§ 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.	<i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung Zweck und Differenzierung Nutzungen / Funktionen des Aussenraums. Entspricht bisherigen Vorzonen Verlängerung Baumgarten.</i>
	§ 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.	<i>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung Zweck und Differenzierung Nutzungen / Funktionen des Aussenraums.</i>
	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. Grünflä-	<i>Neu gegenüber bisherigem GP. Vgl. Ziffer 6.2.1 PB.</i>

	che gemäss § 16 auch als private Aussenräume genutzt werden.	
	§ 21	
Massgebendes Terrain	¹ Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:500 dargestellten Höhen festgelegt.	Neu gegenüber bisherigem GP: Festlegung massgebendes Terrain.
	Umwelt, Ver- und Entsorgung	
	§ 22	
Energieeffizientes Bauen	¹ Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten sind mindestens so zu erstellen, dass sie: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Neu gegenüber bisherigem GP: Aktualisierung der Vorgabe analog zu § 39 Abs. 2 lit. e) BauV (Arealüberbauung inkl. Verweis auf geänderte EnergieV.
	§	
Lärmschutz	¹ Im Baubereich E muss die Summe aller Lärmdämpfungen, bezogen auf den Quellenwert (Lr, e) der Zürcherstrasse K406 mindestens 14.3 dB(A) betragen. Betroffen davon sind ausschliesslich Fenster von lärmempfindlichen Räumen. Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind sehr gut gegen Lärm abzuschirmen. Die kantonale Behörde kann gestützt auf Art. 30 LSV für stärker belastete Zweitfenster Ausnahmen bewilligen.	Neu gegenüber bisherigem GP: Keine Vorgabe mehr erforderlich. Vgl. Ziffer 6.5.4 PB.
	² Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Baubereich A sind die Bestimmungen von Art. 31 LSV massgebend.	Neu gegenüber bisherigem GP: Keine Vorgabe mehr erforderlich. Vgl. Ziffer 6.5.4 PB.
	§	

<p>Hochwassersicherheit</p>	<p>1 Wer in den Baubereichen A bis D baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Voraussetzung für die Überbauung des Baubereiches A ist zudem die vorgängige Realisierung einer Hochwasserentlastung, welche das anfallende Oberflächenwasser in die eingedolte Bachleitung aufzunehmen vermag.</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Nicht mehr erforderlich. Neu mit § 36c BauV sowie § 34 BNO geregelt.</i></p>
	<p>2 In den Baubereichen A bis D sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährdete Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. In Untergeschossen sind Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig.</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Nicht mehr erforderlich. Neu mit § 34 BNO geregelt.</i></p>
	<p>§ 23</p>	
<p>Entsorgung</p>	<p>1 Für die Abfallentsorgung sind in ungefährer 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.</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Festlegung Standorte für Containerunterstand im Plan mit entsprechenden Vorschriften.</i></p>
	<p>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</p>	
	<p>§ 24</p>	
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>1 Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter sind durch jeweils eine qualifizierte externe Fachperson aus den Bereichen Architektur und Aussenraum-</p>	<p><i>Neu gegenüber bisherigem GP: Regelung von Auswahl und Kosten. Neu für alle Baubereiche je</i></p>

	<p>gestaltung 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.</p> <p>Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter sind dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden. Sie sind durch einen Fachperson (Baubereiche A bis D) bzw. ein Fachgremium aus zwei bis drei vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern (Baubereiche E und F) zu begleiten.</p>	<p>eine Fachperson für Architektur und Aussenräume (bisher: eine Fachperson überall, Fachgremium mit 3 Personen für Baubereiche E und F).</p>
	<p>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.</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Präzisierung / Ergänzung der Vorgabe unter § 13 Abs. 11 BNO.</p>
	<p>² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.</p>	<p>Neu gegenüber bisherigem GP: Möglichkeit, ein Fachgutachten einzuholen, ist mit § 11 BNO geregelt.</p>
	<p>§ 25</p>	
Inkrafttreten	<p>¹ Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.</p>	
	<p>² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.</p>	