



Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal

Stand öffentliche Auflage

Gestaltungsplan «Chaibenacher B»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Mitwirkung vom 15. August 2025 bis 15. September 2025

Vorprüfungsbericht vom 5. März 2026

Öffentliche Auflage vom Datum wählen... bis Datum wählen...

Beschlossen vom Gemeinderat am Datum wählen...

Frau Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel. 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Florian Sturzenegger

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
2	Nutzung und Gestaltung	5
3	Freiraum	7
4	Erschliessung und Parkierung	9
5	Energie und Umwelt	11
6	Weitere Anforderungen	12
7	Schlussbestimmungen	12

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Chaibenacher B» bezweckt einen gesamtheitlich geplanten Quartierbaustein als Ergänzung zum Wohngebiet am Siedlungsrand von hoher ortsbaulicher, architektonischer und landschaftlicher Qualität und eine zweckmässig erschlossene, der Umgebung angepasste Bebauung des Areals «Chaibenacher».
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende konkrete Ziele verfolgt:
 - a) Überbauung des Gebietes mit einer in seiner Gesamtheit stimmigen, harmonisch und qualitativ hochstehenden Bebauung;
 - b) Erstellung von hochwertigem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen;
 - c) haushälterische Bodennutzung mit einer angemessenen baulichen Dichte;
 - d) Schaffung von vielfältig nutzbaren, ökologisch wertvollen Frei- und Aussenräumen;
 - e) sorgfältige Einpassung der Bauten in den bestehenden Kontext der umliegenden Wohnquartiere und Umgebung;
 - f) zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten, Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und unterirdische Parkierung;
 - g) Gewährleistung einer sicheren und attraktiven Durchwegung für den Langsamverkehr;

§ 2 Bestandteile

- ¹ Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans sind verbindlich:
 - Sondernutzungsvorschriften,
 - Situationsplan 1:500.
- ² Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans haben erläuternden Charakter:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ³ Für die Beurteilung der Bauprojekte sind folgende Beurteilungsgrundlagen wegleitend:
 - Richtprojekt Architektur von Frei Architekten, Aarau vom 23. April 2025,
 - Richtprojekt Landschaftsarchitektur von arcoplan, Ennetbaden vom 23. April 2025.

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

- ¹ Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Oberirdischer Baubereich

- ¹ Die Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.
- ² Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sowie Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit. d) BauV (wie beispielsweise Veloständer) sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild einpassen.
- ³ Innerhalb der Baubereiche A, B und C sind im 1. Vollgeschoss in der Nähe der Eingänge jeweils ein witterungsgeschützter und gemeinsam nutzbarer offener Vorbereich zu realisieren.

§ 6 Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten

- ¹ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs zulässig.
- ² Treppenaufgänge, Lüftungs- und Lichtschächte und ähnliche technisch bedingte Anlagen sind auch ausserhalb des Baubereichs für Unterniveau- und unterirdische Bauten zulässig, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten.

§ 7 Nutzungsmass

- ¹ Für die Baubereiche A bis C gilt folgende maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer:

Baubereich A	max. 1'960 m ²
Baubereich B	max. 2'000 m ²
Baubereich C	max. 2'000 m ²

Die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche richtet sich nach § 32 Abs. 2 BauV.

- ² Der Transfer von Geschossfläche in einen anderen Baubereich ist im Umfang von 10 % der maximal anrechenbaren Geschossfläche des empfangenden Baubereichs zulässig. Übertragungen sind mit der jeweiligen Baubewilligung auszuweisen.

§ 8 Höhenkoten und Geschossigkeit

- ¹ In den Baubereichen gelten die nachfolgenden maximalen Höhenkoten und definierten 1. Vollgeschosskoten. Unter Vorbehalt von § 10 Abs. 4 SNV darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion nicht über der definierten maximalen Höhenkoten liegen.

Baubereich	Maximale Höhenkote Baubereich / 1. Vollgeschosskote (Oberkante Fertigboden)
A	461.80 m.ü.M. 446.00 m.ü.M. (+/- 0.2 m)
B	462.20 m.ü.M. 446.40 m.ü.M. (+/- 0.2 m)
C	462.60 m.ü.M. 446.8 m.ü.M. (+/- 0.2 m)

- ² In den Baubereichen A, B, C sind jeweils maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

§ 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- ¹ Sowohl die Bauten und Anlagen als auch die Frei- und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine überdurchschnittliche architektonische, ortsbauliche und ökologische Gesamtwirkung entsteht, welche zwischen den angrenzenden Wohngebieten und den umliegenden Landwirtschaftsflächen vermittelt.
- ² Es ist auf eine an den Ort und an das Ortsbild angepasste strukturierte und gut gegliederte Gestaltung der Fassaden, Materialwahl und Farbgebung zu achten. Nicht zulässig sind grelle Farben oder glänzende Materialien. Ausgenommen sind Energieerzeugungsanlagen, wobei diese so zu positionieren sind, dass ihre Blendwirkung auf benachbarte Bauten bestmöglich reduziert wird.
- ³ Mit dem Baugesuch sind Fassadenpläne mit Auskunft über Gliederung und Proportionen sowie ein Farb- und Materialkonzept aller Fassadentypen einzureichen. Das Material- und Farbkonzept ist mit dem Baugesuch durch die Gemeinde Hirschthal bewilligen zu lassen. Das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV gilt dabei wegleitend.
- ⁴ Bauliche Veränderungen und Anpassungen nach der Erstüberbauung wie Wintergärten, Balkonverglasungen, Markisen, Windfänge, Pavillons, Grillstellen und Verkleidungen von offenen Geländern müssen sich besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung integrieren. Es ist auf eine hochwertige Materialisierung und eine dem ortsbaulichen Kontext angemessene Farbwahl zu achten.

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Die Gebäude in den Baubereichen A, B und C sind mit Flachdächern zu versehen.
- ² Auf Klein- und Anbauten sind die Dachformen frei.
- ³ Sämtliche Dachflächen sind soweit technisch möglich zur Energiegewinnung zu nutzen und gemäss SIA-Norm 312 (Stand 2013) zu begrünen.
- ⁴ Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen) und Energieerzeugungsanlagen dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss § 8 Abs. 1 SNV um maximal 1.0 m überragen. Die Aufbauten müssen sich so in die Gebäudegestaltung integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Sofern baulich und betrieblich möglich, sind sie mindestens 1.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt anzuordnen.

3 Freiraum

§ 11 Generelle Gestaltung der Freiräume

- ¹ Die Gestaltung der Freiräume ist auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie die Förderung eines ökologisch wertvollen und naturnahen Freiraums und der Biodiversität auszurichten und soll eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen.
- ² Es ist eine Vielfalt an klima-/hitzeresistenten, standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.
- ³ Mindestens 20% der Parzellenfläche sind als extensiv genutzte, natürlich bepflanzte Flächen mit hohem ökologischem Wert auszugestalten. Diese Flächen sind ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und sind auf den im Situationsplan bezeichneten Flächen des naturnahen Freiraums anzuordnen.
- ⁴ Die Bodenversiegelung ist im gesamten Freiraum zu minimieren und Niederschlagswasser in Form von Dach- und Oberflächenwasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern oder mittels geeigneter Retentionsmassnahmen zurückzuhalten, sofern die geologischen Bedingungen dies zulassen. Für befestigte Flächen (Wege, Plätze etc.) sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Aus zwingenden technischen oder gestalterischen Gründen, sowie im Rahmen von baulichen Massnahmen gemäss § 27 SNV sind Ausnahmen möglich.
- ⁵ An den im Situationsplan bezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die exakte Lage und Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu bestimmen, wogegen dazu gilt das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV. Baumpflanzungen sind bevorzugt in nichtunterbauten Bereichen vorzusehen. Für die Pflanzung von grosskronigen Bäumen über Unterniveau- oder unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von mindestens 3.0 m Breite, 3.0 m Länge und 1.5 m Tiefe zu schaffen.
- ⁶ Begrünte Flächen über Unterniveau- oder unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.6 m aufzuweisen.

§ 12 Zentraler Hof

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Zentrale Hof dient dem Aufenthalt, und der Begegnung für die Bewohnerschaft sowie als Erschliessungsfläche für den Fussverkehr.
- ² Der zentrale Hof ist mit ausreichend Sitzgelegenheiten (vorzugsweise in der Nähe der Bäume) und einem zentralen und überdachten Bereich (z.B. einem Pavillon) auszustatten. Für den überdachten Bereich gelten die baurechtlichen Bestimmungen gemäss § 5 Abs. 2 SNV, abweichend davon ist eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 4m zulässig.
- ³ Neben der Bepflanzung durch Bäume gemäss § 11 Abs. 5 SNV, sind weitere Massnahmen zur Hitzeminderung und Beschattung umzusetzen. Die Hoffläche soll als befahrbare Chaussierung, Schotterrasen und an den Stellen, an denen die Fusswegverbindungen gemäss § 21 SNV verlaufen als Hartbelagsfläche ausgestaltet werden.
- ⁴ Bei der Bepflanzung und Möblierung der im Situationsplan bezeichneten Fläche des zentralen Hofes ist darauf zu achten, dass für die Umsetzung der Notzufahrt gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen FKS-Richtlinien, genügend Platz zur Verfügung gestellt wird. Sie hat den Belastungen gemäss § 23 SNV zu entsprechen.

§ 13 Gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsbereich

- ¹ In den beiden im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen und entsprechend den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen und Bedürfnisse vielfältig zu gestalten.
- ² Die Spielflächen sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu erstellen. Es sind hochwertige und langlebige Spielelemente zu verwenden, welche sich gut in die Umgebungsgestaltung einpassen sollen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind grosszügig zu möblieren (z.B. mit Grillstellen und Sitzmöglichkeiten) und ausreichend zu beschatten. Die Spielelemente und Möblierung sind sorgfältig in die Umgebung einzubetten.
- ³ Mindestens 20% der gesamten Fläche der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind als Blumenrasen und/oder Spiel- und Liegewiese auszugestalten.

§ 14 Naturnaher Freiraum

- ¹ Der naturnahe Freiraum dient der Durchgrünung der Überbauung sowie dem ökologischen Ausgleich.
- ² Unterhalt und Nutzung sind auf eine möglichst naturnahe Gestaltung auszurichten.
- ³ Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune, Sichtschutzelemente oder ähnliche bauliche Massnahmen. Hecken sind offen gegliedert und artenreich zu gestalten.

§ 15 Privater Freiraum

- ¹ Die im Situationsplan gekennzeichneten Flächen dienen als private Gärten für die angrenzenden Wohnungen des 1. Vollgeschosses. Sie sind zum grössten Teil unversiegelt und als nutzbare Grünfläche zu gestalten.

- ² Die Übergänge zum naturnahen Freiraum sind mit geeigneter Bepflanzung so auszugestalten, dass eine angemessene Privatsphäre sichergestellt ist. Nicht zulässig sind Abschrankungen, Gartenzäune, Sichtschutzelemente oder ähnliche bauliche Massnahmen mit einer Höhe von mehr als 1.0 m. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig, sofern sie offen gegliedert und artenreich gestaltet sind.

§ 16 Umgebungsplan

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch ist für den gesamten Perimeter ein Umgebungsplan einer ausgewiesenen Fachperson einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
- a) detaillierte Angaben zur Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, des Zentralen Hofes, Möblierung und Beleuchtung;
 - b) Umsetzung und Bepflanzung des naturnahen und privaten Freiraums;
 - c) Art und Anzahl der Bäume und deren Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung;
 - d) genaue Lage und Ausgestaltung der Wegverbindungen für Langsamverkehr und Erschliessungsflächen;
 - e) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze;
 - f) Umgang mit Oberflächenwasser;
 - g) wichtige Höhenkoten des gestalteten Terrains.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 17 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Talstrasse über die im Situationsplan eingezeichnete Verkehrsfläche.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat über den im Situationsplan eingezeichneten Bereich zu erfolgen. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung kann sie anders angeordnet werden, darf jedoch nicht losgelöst von den Baubereichen realisiert werden.
- ³ Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche hat den Anforderungen an Notzufahrten zu genügen und ist gemäss den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen FKS-Richtlinien umzusetzen. Sie hat den Belastungen gemäss § 23 SNV zu entsprechen.

§ 18 Parkierung Motorfahrzeuge

- ¹ Die Pflichtparkfelder für Bewohnende sind grundsätzlich in der Einstellhalle im Baubereich für Unterniveau- und unterirdische Bauten zu realisieren. Einzelne Besucher- und Behindertenparkfelder können gemäss § 19 Abs. 1 SNV oberirdisch angeordnet werden. Die Anzahl der Pflichtparkfelder bzw. der maximal zulässigen Parkfelder für Bewohnende und Besuchende richtet sich nach § 43 BauV bzw. der Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann mit einem Mobilitätskonzept und geeigneten Massnahmen die Anzahl der Pflichtparkfelder reduziert werden.

- 2 Es sind abgestimmt auf die Bewohnerstruktur Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, Motorräder und Elektrofahrzeuge (Parkfelder mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen) umzusetzen. Massgebend ist dabei die Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020.
- 3 Es ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt zulässig. Mit dem Baugesuch ist die Erschliessung der Tiefgarage für das gesamte Areal aufzuzeigen und so weit zweckmässig zu unterteilen, dass der Anschluss bzw. die Erweiterung der Tiefgarage für eine etappierte Bauweise möglich ist.

§ 19 Besucher- und Behindertenparkfelder

- 1 Die Besucherparkfelder sind in dem im Situationsplan eingezeichneten oberirdischen Parkierung gestalterisch sorgfältig zu integrieren, soweit möglich mit einer sickerfähigen Materialisierung auszustatten und so auszugestalten, dass sie als Bestandteil des Zentralen Hofes gemäss § 12 SNV in Erscheinung treten, wenn sie nicht belegt sind. Innerhalb des Bereichs sind ebenfalls an sinnvoller Lage ausreichend Behindertenparkfelder umzusetzen.

§ 20 Veloabstellplätze und Abstellflächen

- 1 Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019.
- 2 Mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt und/oder in abschliessbaren Abstellräumen in den Baubereichen A, B oder C oder in der Einstellhalle anzuordnen. Die übrigen Veloabstellplätze können ungedeckt, jedoch mit Vorrichtungen zur Diebstahlsicherung des Velorahmens im Freiraum in der Nähe der Hauszugänge angeordnet werden.
- 3 Witterungsgeschützte Veloabstellplätze sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie den Anforderungen gemäss § 5 Abs. 2 entsprechen.
- 4 In den Veloabstellräumen und der Einstellhalle sind ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

§ 21 Fusswegverbindungen

- 1 Die im Situationsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen sind zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind dem Zweck entsprechend zu gestalten und betrieblich zu unterhalten. Zusätzliche Fusswegverbindungen sind zulässig, wogegen dazu ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur (gemäss § 2 Abs. 3 SNV)
- 2 Die öffentliche Fusswegverbindung dient der öffentlichen Durchwegung des Areals, insbesondere der Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Schulareal und der südlich gelegenen Talstrasse und muss an das bestehende öffentliche Fusswegnetz angeschlossen werden. Sie ist zweckmässig zu beleuchten. Die Mindestbreite beträgt 1.5 m. Die öffentliche Fusswegverbindung muss den Anforderungen an das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) entsprechen.

- ³ Die öffentliche Fusswegverbindung (inkl. Regelungen zum Unterhalt) ist mittels öffentlich-rechtlichen Vertrages zu sichern. Dieser muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vorliegen.
- ⁴ Es besteht die Möglichkeit einen Fussweganschluss zum GP-Zentrum umzusetzen. Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 ist hierfür wegleitend. Ein solcher Fussweganschluss ist grundbuchamtlich mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 356 zu sichern.

§ 22 Hauszugänge

- ¹ Die Zugänge zu den Bauten in den oberirdischen Baubereichen sind an der im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseite (zur Seite des Zentralen Hofes gemäss § 12 SNV) anzuordnen und sind mit einem angemessenen Witterungsschutz auszustatten.

§ 23 Notzufahrt

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Abstellflächen müssen Fahrzeuge von mindestens 6 x 11 m Grösse abgestellt werden können. Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten haben einem Gesamtgewicht von 24 t standzuhalten, um die Abstellflächen und die dafür notwendigen Zufahrtsrouten zu gewährleisten.

5 Energie und Umwelt

§ 24 Entsorgung

- ¹ An dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich ist ein gut zugänglicher Entsorgungsstandort zur Verfügung zu stellen. Bei Standorten im Aussenraum ist darauf zu achten, dass diese sich gut ins Gesamtbild einordnen.
- ² Die Entsorgung über Unterflurcontainer ist zulässig, sofern die Gemeinde Hirschthal ein entsprechendes Entsorgungssystem anbietet.

§ 25 Energie

- ¹ Neubauten müssen eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufweisen. Es ist ein niedriger Ressourcenaufwand bei der Erstellung und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung zu erreichen. Mindestens die Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e BauV müssen eingehalten werden.
- ² Die Wärmeerzeugung aller Baubereiche ist mit erneuerbaren Energieträgern, vorzugsweise Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmesonden zu betreiben. Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuches durch ausgewiesene Fachpersonen der Nachweis erbracht wird, dass eine entsprechende Lösung aus zwingenden technischen Gründen nicht wirtschaftlich und sinnvoll umsetzbar ist.

§ 26 Bauökologie

- ¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Die Erstellung und Nutzung der Gebäude sind möglichst ressourcenschonend auszuführen.

6 Weitere Anforderungen

§ 27 Etappierung

- ¹ Die etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung, Parkierung und Entsorgung voraus. Die Realisierung der nächsten Etappe darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- ² Die Fläche, der im Rahmen einer Bauetappe realisierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen hat mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der jeweiligen Etappe zu betragen.
- ³ Mit der Etappierung sind ortsbaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

§ 28 Lichtimmissionen

- ¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und es ist zu vermeiden, dass diese direkt in den Naturraum strahlen. Wegleitend dazu ist der 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Ausgabe 2021).

§ 29 Qualitätssicherung

- ¹ Das ortsbauliche bzw. landschaftsarchitektonische Konzept aus dem Richtprojekt Architektur bzw. Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte und gilt als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage für die erforderliche Qualität. Die Gebäude und die Umgebung müssen dabei mindestens eine gleichwertige, ortsbauliche und gestalterische Qualität aufweisen.
- ² Den Bauwilligen wird empfohlen frühzeitig mit der kommunalen Baubehörde Kontakt aufzunehmen. Dabei sind Abklärungen der spezifischen Rahmenbedingungen, Umsetzung des ortsbaulichen Konzepts, die Umgebungsgestaltung und konkrete Umsetzung der Bauvolumen, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung frühzeitig aufzuzeigen.
- ³ Zur Beurteilung der Einhaltung qualitativer Anforderungen, insbesondere gemäss § 9 - § 16 SNV, kann die Gemeinde in jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller ein Gutachten einholen, welches durch eine unabhängige fachkundige Person erstellt wird.

7 Schlussbestimmungen

§ 30 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.