



Kanton Aargau
Gemeinde Seon

17.07.2026

Stand kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Gestaltungsplan «Heidegrabe»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Vorprüfungsbericht vom: Datum wählen...

Mitwirkung vom Datum wählen... bis Datum wählen...

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

Beschlossen vom Gemeinderat am Datum wählen...

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigungsvermerk:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Der Vorsteher:

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 «Heidegrabe» konkretisiert die planerischen, ortsbaulichen, verkehrlichen und ökologischen Ziele für eine qualitätsvolle Entwicklung und Bebauung des Gestaltungsplanperimeters. Er sichert auf bau- und planungsrechtlicher Ebene eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Sinne der Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 Sondernutzungsvorschriften (SNV).
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - a) Realisierung einer architektonisch und städtebaulich sehr gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität,
 - b) Umsetzung und Konzentration von Gewerbe an ortsbaulich passender Stelle,
 - c) haushälterische Bodennutzung mit einer angemessenen baulichen Dichte,
 - d) sorgfältige Einpassung der Bauten in den bestehenden Kontext der Umgebung,
 - e) flexibel und vielfältig gestaltete Grundrisse,
 - f) eine zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten, Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und unterirdische Parkierung,
 - g) Gewährleistung einer sicheren und attraktiven Durchwegung für den Fussverkehr,
 - h) Sicherung von qualitätvollen, klimaangepassten Frei- und Aufenthaltsräumen,
 - i) Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Sondernutzungsvorschriften,
 - Situationsplan 1:250.
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen für das Bauprojekt sind:
 - Richtprojekt Architektur von Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau vom 10.07.2026,
 - Richtprojekt Landschaftsarchitektur von LAND SCHAFFT GmbH, Sursee vom 10.12.2025,
 - Das zu erarbeitende Richtprojekt für den Baubereich C gemäss § 7 Abs. 1 SNV.

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Oberirdische Baubereiche A, B, C

- ¹ Es gelten die im Situationsplan definierten oberirdischen Baubereiche A, B und C.
- ² Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV.
- ³ Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen und ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann (z.B. Veloabstellanlagen).

§ 6 Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

- ¹ Unterniveaubauten 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 Baubereiches für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten.

§ 7 Entwicklung oberirdischer Baubereich C

- ¹ Dem Baugesuch für die Entwicklung des oberirdischen Baubereich C muss zusätzlich ein separates Richtprojekt zu jenen aus § 2 Abs. 3 SNV zugrunde liegen. Die Erarbeitung muss neben dem Bearbeitungsteam durch je mindestens eine ausgewiesene Fachperson Architektur und Landschaftsarchitektur begleitet werden (z.B. Workshopverfahren). Die Gemeinde Seon ist in geeigneter Form am Verfahren zu beteiligen.
- ² Das Richtprojekt § 7 Abs. 1 SNV soll sich an den Grundsätzen des Richtprojekts Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV orientieren und auf das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV abgestimmt sein. Insbesondere nachfolgende Punkte sind zu klären:
 - a) Dimension und ortsbauliche Wirkung des Gebäudes,
 - b) Gestaltung des Gebäudes (insb. der Fassade),
 - c) Nutzungsverteilung innerhalb des Gebäudes (insb. innerhalb des 1. Vollgeschosses),
 - d) Lage und Anordnung von Hauszugängen und generelle Adressierung,
 - e) Abstimmung der direkt anliegenden Aussenflächen mit dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV,
 - f) Abstimmung der Parkierung von Motorfahrzeugen und Velos (insbesondere oberirdisch) mit dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV.

§ 8 Nutzungsmass

- ¹ In den einzelnen Baubereichen dürfen maximal die folgenden anrechenbaren Geschossflächen (gemäss § 32 BauV) realisiert werden. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnutzungsziffer:
 - **Baubereich A:** 5'200 m²
 - **Baubereich B:** 4'800 m²
 - **Baubereich C:** 2'300 m²

- ² Anrechenbare Geschossfläche darf von einem Baubereich in einen anderen transferiert werden. Die dadurch realisierte anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich darf jedoch höchstens 10% über den der anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 8 Abs. 1 SNV liegen. Übertragungen sind mit der jeweiligen Baubewilligung auszuweisen.
- ³ Bei einer etappierten Realisierung ist nachzuweisen, dass die weiteren Etappen unter Einhaltung der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen realisiert werden können.

§ 9 Höhe der Bauten und Geschossigkeit

- ¹ In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden, maximalen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) und Anzahl Vollgeschosse zulässig. Unter Vorbehalt von § 12 Abs. 3 SNV dürfen keine Bauteile die folgenden Höhenkoten überragen:

Baubereich	Maximale Höhenkote 1. Vollgeschosskote	Anzahl Vollgeschosse
A	466.00 m ü. M. 450.00 m ü. M. (+/- 0.3 m)	4
B	466.00 m ü. M. 450.00 m ü. M. (+/- 0.3 m)	4
C	468.00 m ü. M. 450.00 m ü. M. (+/- 0.3 m)	4

§ 10 Nutzungsart

- ¹ Mindestens 1500 m² anrechenbare Geschossfläche im Baubereich C sind gewerblich zu nutzen.
- ² Es ist mindestens ein ebenerdig zugänglicher Gemeinschaftsraum zu schaffen, welcher einen direkten Zugang zum Aussenbereich aufweisen muss. Dieser muss eine Mindestfläche von 60 m² aufweisen, sowie mindestens eine minimale Kücheninfrastruktur und eine hindernisfreie Nasszelle anbieten.

§ 11 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute architektonische und ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht, begleitend dazu ist das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV. Das Gebäude im Baubereich B ist in seiner Situation gestaffelt auszugestalten.
- 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 Seon zu bewilligen lassen. Das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV gilt dabei begleitend.

- ⁴ Kleinere bauliche Veränderungen und Anpassungen nach der Erstüberbauung 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.

§ 12 Dachgestaltung

- ¹ Alle Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Auf Klein- und Anbauten sind die Dachformen frei.
- ² Die Dachflächen sind soweit technisch möglich zur Energiegewinnung zu nutzen und gemäss SIA-Norm 312 (Stand 2013) ökologisch wertvoll zu begrünen. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 312. Die Verwendung von Pflanzenmaterial der Saatgutklasse 1 ist als eines der vier Zusatzkriterien gemäss SIA-Norm 312 Abs. 2.7.2.2 zwingend anzuwenden.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Lifte, Kühlanlagen, Motorräume, Dachzugänge usw. und dgl.) und Energieerzeugungsanlagen dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss § 9 Abs. 1 SNV um maximal 1.5 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

§ 13 Generelle Gestaltung der Freiräume

- ¹ Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Bedürfnisse aller Nutzergruppen, der Ökologie, des Klimas und des Verkehrs zu berücksichtigen. Wegleitend dazu ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV.
- ² Der Freiraum setzt sich zusammen aus den Elementen: Naturnaher Freiraum, Spiel- und Aufenthaltsfläche, Multifunktionsfläche, Filterfläche, Autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche, Erschliessungsfläche, Platzfläche und dem Vorhof.
- ³ Der Freiraum ist zu mindestens 10% zu begrünen. Für befestigte Flächen (Wege, Plätze etc.) sind, wo immer möglich, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Aus zwingenden technischen oder gestalterischen Gründen sind Ausnahmen möglich.
- ⁴ Baumpflanzungen sind bevorzugt in nichtunterbauten Bereichen vorzusehen. Für die Anzahl und die Lage der Bäume gilt das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV als Richtlinie. Für die Pflanzung von grosskronigen Bäumen über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von mindestens 6.0 m² Grundfläche und 1.0 m Tiefe zu schaffen. Für kleinkronige Bäume über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von mindestens 6.0 m² und 0.6 m Tiefe zu schaffen. Es ist eine Vielfalt an klima-/hitzeresistenten, standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.
- ⁵ Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.4 m aufzuweisen.

§ 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 und extensive Gestaltung auszurichten. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen mit hohem ökologischem Wert zulässig.

§ 15 Spiel- und Aufenthaltsfläche

- ¹ In den im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine Spiel- und Aufenthaltsfläche anzulegen und entsprechend den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen und Bedürfnisse vielfältig zu gestalten. Mindestens 20% der gesamten Spiel- und Aufenthaltsfläche ist als Spiel- oder Liegewiese auszugestalten.
- 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. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche ist zu möblieren (z.B. mit Sitzmöglichkeiten) und ausreichend mit Bäumen zu beschatten. Die Spielelemente und Möblierung sind sorgfältig in die Umgebung einzubetten.
- ³ Die gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche ist mit einer offen und begrünt gestalteten zentralen und begehbaren Pergola auszustatten und ausreichend zu beschatten (z.B. mittels Begrünung). Sofern technisch umsetzbar sollen hierfür Baumaterialien der Bestandsbauten verwendet werden. Für die Pergola ist eine maximale Gesamthöhe von 8.0 m und eine maximale Grundfläche von 300 m² zulässig. Sie muss gemeinschaftlichen Zwecken dienen und ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sicherstellen.

§ 16 Multifunktionsfläche

- ¹ Die im Situationsplan markierte Multifunktionsfläche dient der Erschliessung der Baubereiche, der Platzierung von Veloabstellanlagen, dem Kurzaufenthalt und einer geeigneten Begrünung. Die Flächen dürfen entsprechend der Nutzung möbliert werden (z.B. mit Sitzmöglichkeiten), sofern sie sich sorgfältig in die Umgebung einbetten.

§ 17 Filterfläche

- ¹ Die im Situationsplan markierte Filterfläche im Innenhof ist so zu begrünen, dass zwischen den autofreien Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen und den Baubereichen eine begrünte Fläche (u.a. mit niedrig wachsender Bepflanzung / Stauden) entsteht.

§ 18 Autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche

- ¹ Die im Situationsplan markierte autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche dient der Erschliessung des Areals und der Baubereiche zu Fuss oder mit dem Velo. Sie darf nur in Ausnahmefällen (z.B. Feuerwehr) befahren werden.

§ 19 Erschliessungsfläche

- ¹ Auf den im Situationsplan markierten Erschliessungsflächen ist die Erschliessung von motorisiertem Individualverkehr zulässig.

§ 20 Platzfläche

- ¹ Auf der im Situationsplan markierten Platzfläche ist eine Treffpunktmöglichkeit in Form eines Platzes umzusetzen. Sofern technisch umsetzbar ist dieser Platz chaussiert auszugestalten. Auf und neben dem Platz ist eine geeignete Begrünung umzusetzen.

§ 21 Vorhof

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Vorhof dient der Ankunft und Begegnung für die Bewohnerschaft, als Erschliessungsfläche für den Fuss- und Veloverkehr, oberirdische Parkierung und Entsorgung.

§ 22 Umgebungsplan

- ¹ Für das Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflege- und Unterhaltskonzept für den ganzen Gestaltungsplanperimeter durch eine ausgewiesene Fachperson einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
 - a) Bepflanzung mit Angabe der Anzahl, verwendeten Arten und deren Grösse beim Pflanzzeitpunkt,
 - b) Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsfläche,
 - c) Umgang mit dem Terrain (Schütt- oder Höhenkurvenplan),
 - d) Möblierung und Beleuchtung,
 - e) Führung und Ausgestaltung der arealinternen sowie öffentlichen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen und Erschliessungsflächen,
 - f) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder, Motorrad- und Veloabstellplätze,
 - g) Aufbau der Vegetationsschicht über unterirdischen Bauten,
 - h) Umgang mit Oberflächenwasser,
 - i) Abstellflächen und Zufahrten für Feuerwehr.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 23 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Aarauerstrasse.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat über den im Situationsplan eingezeichneten Bereich zu erfolgen.

§ 24 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Die Pflichtparkfelder für Bewohnende, Personal, Kunden und Besuchende sind grundsätzlich in der Einstellhalle im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zu realisieren. Parkfelder für Besuchende und rollstuhlgerechte Parkfelder gemäss § 24 Abs. 4 SNV können auch oberirdisch angeordnet werden. Sie sind an dem im Situationsplan eingezeichneten oberirdischen Standorten gestalterisch sorgfältig zu integrieren.

- ² Die Anzahl der Pflichtparkfelder bzw. der maximal zulässigen Parkfelder für Bewohnende, Personal, Kunden und Besuchende richtet sich nach § 43 BauV bzw. der Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019.
Die Anzahl der Pflichtparkfelder für Motorfahrzeuge kann mithilfe von geeigneten Massnahmen im Mobilitätskonzept gemäss § 58 BNO reduziert werden.
- ³ In der Einstellhalle sind mind. 10% der Parkfelder für Personenwagen mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Im Minimum ist die Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 (Stand 2020) nachzuweisen. Für die übrigen Parkfelder in der Einstellhalle ist die Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060 (Stand 2020) nachzuweisen.
- ⁴ Für die Anzahl und Ausgestaltung der rollstuhlgerechten Parkfelder gilt die SIA-Norm 500 Abs. 9.7 (Stand 2009 inkl. Korrigenda bis 2019).

§ 25 Veloabstellplätze und Abstellflächen für Spezialvelos

- ¹ Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019. Anordnung und Abmessung richten sich nach der VSS-Norm 40 066 vom 31. März 2019.
- ² Mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt und/oder in abschliessbaren Abstellräumen anzuordnen. Falls die Veloabstellplätze im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten angeordnet werden, sind sie über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren. Die übrigen Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt und mit Vorrichtungen zur Diebstahlsicherung des Velorahmens im Freiraum an den im Situationsplan markierten Stellen anzuordnen. Die Anforderungen gemäss § 5 Abs. 3 SNV sind zu berücksichtigen.
- ³ Im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind mindestens 10% der Veloabstellplätze auf den Flächenbedarf von Spezialvelos zu dimensionieren.

§ 26 Fusswege

- ¹ Die im Situationsplan dargestellten arealinternen Fusswege dienen der arealinternen Erschliessung, sind zu beleuchten und müssen eine Mindestbreite von 1.5 m aufweisen.
- ² Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswege dienen der Öffentlichkeit und sind dauerhaft freizuhalten. Sie sind hindernisfrei und mit winterdiensttauglichen Materialien und Oberflächen zu gestalten. Sie haben eine Mindestbreite von 1.5 m aufzuweisen. Sie sind an das bestehende, öffentliche Netz anzuschliessen. Der Verlauf der öffentlichen Fussverbindung steht in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Baubereichs C und ist gemäss der Beschreibung im Situationsplan umzusetzen.
- ³ Die öffentlichen Fusswege inkl. der Erstellung und Bewirtschaftung sind mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zu sichern. Dieser muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vorliegen.

§ 27 Hauszugänge

- ¹ Die Hauptzugänge zu den Gebäuden in den Baubereichen sind an der im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseite anzuordnen und sind mit einem angemessenen Witterungsschutz auszustatten. Weitere Zugänge sind auch an anderen Gebäudeseiten zulässig.

5 Energie und Umwelt

§ 28 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 Seon ein entsprechendes Entsorgungssystem anbietet. Hierbei ist auch ein alternativer Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich zulässig, sofern dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist und sich dieser gut ins Gesamtbild einordnet.

§ 29 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 Erdwärmesonden zu betreiben. Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuches keine Bohrbewilligung erteilt wird, durch eine ausgewiesene Fachperson der Nachweis erbracht wird, dass eine entsprechende Lösung aus zwingenden technischen Gründen nicht wirtschaftlich und sinnvoll umsetzbar ist oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz / Wärmeverbund umgesetzt wird.

§ 30 Bauökologie

- ¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch geeignete Materialwahl minimiert werden.

§ 31 Regenwassermanagement

- ¹ Die Bodenversiegelung ist im gesamten Freiraum zu minimieren und Niederschlagswasser in Form von Dach- und Oberflächenwasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern oder mittels geeigneten Retentionsmassnahmen zurückzuhalten, sofern die geologischen Bedingungen dies zulassen.

6 Weitere Anforderungen

§ 32 Lichtimmissionen

- ¹ Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktionale Notwendige zu beschränken. Die Leuchten sind so auszurichten oder mit Blenden auszurüsten, dass kein Störlicht in die Umgebung und die Wohnungen gelangt. Wegleitend dazu ist der 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Stand 2021).

§ 33 Etappierung

- ¹ Die etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung und Entsorgung voraus.

§ 34 Qualitätssicherung

- ¹ Das Ortsbauliche bzw. landschaftsarchitektonische Konzept aus dem Richtprojekt Architektur bzw. Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV und das gemäss § 7 Abs. 1 SNV zu erbringende Richtprojekt für den Baubereich C sind wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte und gilt als Beurteilungsgrundlage für die erforderliche Qualität. Die Gebäude und die Umgebung müssen dabei mindestens eine gleichwertige, Ortsbauliche und gestalterische Qualität aufweisen.

§ 35 Fachgutachten

- ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen für die jeweilige Etappe erfüllt sind und die Abweichungen von den Richtprojekten gemäss § 2 Abs. 3 SNV und das gemäss § 7 Abs. 1 SNV noch zu erbringende Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen.

§ 36 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan und von den Richtprojekten gemäss § 2 Abs. 3 SNV sowie dem gemäss § 7 Abs. 1 SNV zu erbringenden Richtprojekt, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

7 Schlussbestimmungen

§ 37 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.