



Gemeinde Biberist: Gestaltungsplan Unteri Neumatt

Sonderbauvorschriften

Entwurf; 27. Mai 2024

Vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung verabschiedet am

Mitwirkung vom bis

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident, Stefan Hug: Verwaltungsleiter: Urban Müller Freiburghaus:

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt am

BfO

ARGE **wahlruefli rollimarchini** architekten

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Unteri Neumatt setzt das Ergebnis des Workshopverfahrens um und verfolgt folgende Ziele:

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung.
- Sicherstellung einer quaterverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck und architektonischer Qualität durch Abstimmung der Baukörper aufeinander.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung in der Siedlung mit unterschiedlichen Zonen: eines inneren Freiraums; der Zugangsbereiche zur Siedlung; des Strassenraumes entlang der Leutholdstrasse und der Gutenbergstrasse; einer maximal integrierten Rampe in die Autoeinstellhalle.
- Zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Wohnungsmixes.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- Berücksichtigung der unterschiedlichsten Ansprüche durch eine Überbauung mit hoher Nutzungsflexibilität (einschliesslich Einbezug der sozialen Aspekte).
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Siedlung, welche neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen).
- Gewährleistung der Sicherheit durch ein klares Erschliessungskonzept und eine optimale Parkierungslösung.
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit durch eine effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Nachhaltigkeit der Investitionen etc.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Unteri Neumatt, Situationsplan 1:500 vom xx. 2024
- Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan vom xx. 2024

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Unteri Neumatt; ARGE wahlirüefli rollimarchini und extra Landschaftsarchitekten vom 11.09.2023

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- Raumplanungsbericht nach § 47 RPV zum Gestaltungsplan,
- Geotechnischer Bericht Baugrundverhältnisse Wanner AG vom 14.07.2023 mit Grundwasserspiegelmessungen vom 13.12.2023.

§ 3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des «Perimeters Gestaltungsplan». Planellemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Biberist sowie die kantonalen Bauvorschriften.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Biberist.

§ 5 Dienstbarkeiten

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 6 Baubereiche und Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

§ 7 Nutzungsart

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung Wohnzone 5-7G (W5-7) und Hochhauszone (WH).

² Zu Aufenthaltsräumen und Spielplätzen für Kinder siehe § 18 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Biberist.

§ 8 Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain beträgt:

- Im Bereich Park: 447.20 m ü. M.
- Im Bereich Grünflächen für die Baubereiche A und E wie anschliessendes Strassenniveau
- Im Bereich Grünflächen für die Baubereiche B, C, D wie anschliessendes Strassenniveau

§ 9 Nutzungsmass

¹ Die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich sind wie folgt zulässig:

- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) A:	A1: 3'000 m ²	A2: 1'500 m ²
- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) B:	B1: 2'400 m ²	B2: 1'350 m ²
- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) C:	C1: 2'100 m ²	C2: 1'350 m ²
- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) D:	D1: 1'800 m ²	D2: 1'100 m ²
- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) E:	E1: 2'100 m ²	E2: 1'350 m ²

² Balkone sind innerhalb der «Bereiche für Balkone» zulässig. Kragen Balkone mehr als 1.20m über die projizierte Fassadenlinie hinaus, aber verbleiben innerhalb der «Bereiche für Balkone» und im Rahmen der Anzahl gemäss Richtprojekt, so sind die dadurch entstehenden anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) über die oben genannten Flächen hinaus zulässig.

§ 10 Höhe und Länge der Bauten

¹ In den Schnitten A-A und B-B im Situationsplan sind die maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Figur 7 Anhang 1 KBV) pro Baubereich festgelegt; sie sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

² Die maximale Länge der Bauten ergibt sich aus den Baubereichen.

§ 11 Gestaltung Bauten und Anlagen

¹ Das Richtprojekt Unteri Neumatt ist wegleitend.

² Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben dem Siedlungs- und Ortsbild Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

³ Die Gebäude haben als architektonische gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

⁴ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dort sind Fassadenpläne und -muster aufzuzeigen, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben.

⁵ Die Erschliessungsbereiche im EG sind offen zu gestalten, sodass die Verbindungen von der angrenzenden Strasse – über die «Vorzone zu Baubereichen» – in den Park jederzeit gewährleistet sind.

⁶ Für Vögel problematische Glasflächen wie freistehende transparente Scheiben, hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente, Eckverglasungen, transluzente Materialien, Fassadenverkleidungen aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern sind prioritär zu vermeiden und ansonsten wirksam zu markieren.

§ 12 Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik und Liftüberfahrten sind im Sinn von § 18 Abs. 2 KBV zulässig. Im Besonderen gilt:

- Bis maximal 30 % der darunterliegenden Dachfläche.
- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen.
- Sie müssen mindestens um 50cm gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken, sowie gestalterisch zusammenzufassen.

³ Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Baubereiche A1 bis E1 weitestgehend vorzusehen; auf den übrigen Dachflächen sind sie zulässig.

⁴ Dachterrassen sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nur untergeordnet wahrnehmbar sind. Sie dürfen nicht mehr als 1/2 der gesamten Dachfläche ausmachen. Ihre Bodenbeläge sind waserdurchlässig auszubilden. Bewegliche Anlagen zur Beschattung (Markisen u.ä.) sind zulässig, soweit sie mindestens um ihre Höhe ab Niveau Bodenbelag von der Fassade zurückversetzt sind.

⁵ Dachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2-4 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

⁶ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

§ 13 Etappierung

¹ Die Realisierung des Gestaltungsplans ist in folgenden Etappen zulässig:

- 1. Etappe: Die Bauten in den Baubereichen A und B mit der 1. Etappe Autoeinstellhalle.
- 2. Etappe: Die Bauten in den Baubereichen C, D und E mit der 2. Etappe Autoeinstellhalle.

² Der Park ist im Anschluss an die Realisierung der entsprechenden Etappe der Autoeinstellhalle zu realisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass der Park ein durchgehender Raum wird.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Baustelleninstallation und der Baustellenverkehr aufzuzeigen. Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme von öffentlichem Terrain nur unter Vorbehalt möglich.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14 Umgebung allgemein

¹ Das Richtprojekt Unteri Neumatt sowie die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind wegleitend.

² Die Überbauungsziffer gemäss Zonenreglement ist nicht einzuhalten, die Grünflächenziffer ist einzuhalten.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine dem Richtprojekt entsprechende gute Gesamtwirkung entsteht. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

⁴ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind ökologisch wertvoll / mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Sie sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

⁵ Die «Vorzone zu Baubereichen» sind als grosszügige, einladende und attraktive Eingangszonen zu gestalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen, Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit zu begrünen (z.B. mit Schotterrasen, Betonbänder (Rasengittersteine/Rasenliner). Offene und gedeckte Veloabstellplätze, Besucherparkplätze, sowie Plätze für die Bereitstellung der Container sind zulässig.

⁶ Der «Park» ist als grosszügiger, grüner Park mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten, welcher über die Zwischenbereiche der Gebäude bis an die Gutenbergrasse reicht. Seine vertikale Lage darf gemäss § 8 – aufgrund der Höhenlage der Autoeinstellhalle – höher liegen als die angrenzenden Strassen. Die Überdeckung der unterirdischen Baubereiche hat in Abhängigkeit von Substrat und Baumart min. 1.00-1.20m zu betragen. Innerhalb des Parks sind vorzusehen: Spielplätze, Sandkästen, Sitzmöglichkeiten, Gemeinschaftsgärten, flache Retentionsmulden für das Dachwasser (Aufstauhöhe Wasser bis 20cm, ohne Umzäunung). Zulässig ist eine Pergola. Weitere Klein- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

⁷ Die «Kernzone Park» darf nicht unterbaut werden (siehe auch Abs. 11 Bst. c). Ihre Lage ist in Abhängigkeit von der Autoeinstellhalle bei gleichbleibenden Flächen verschieb- oder tauschbar.

⁸ Die «Stufen» entlang der Parzellenränder überwinden die Höhendifferenz zwischen den begrünter Randflächen und dem Park mit breiten und niedrigen Stufen zwischen den Gebäuden; sie sind für den Aufenthalt einladend auszugestalten.

⁹ Die «Grünen Vorzone zu Park chaussiert» sind mit Schotterrasen auszuführen. Eine mineralische oder begrünte Erscheinung ist dabei je nach Nutzungsintensität erwünscht, die Flächen sind überall wasserdurchlässig auszuführen. Sie schliessen mit einem geringen Versatz von max. 10cm direkt an das Trottoir der angrenzenden Strassen an. Klein- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

¹⁰ Privat genutzte Freiflächen sind nur innerhalb des «Baubereichs für Balkone» zulässig und innerhalb der Kernzone Park» nur im Bereich unterhalb realisierter Balkone. Einfriedungen sind nicht zulässig.

¹¹ Zur Bepflanzung gilt:

a) Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt; die Darstellung im Plan und im Richtprojekt sind wegleitend. Mindestens die dargestellten Bäume gemäss Richtprojekt sind zu realisieren.

b) Bei der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung ist auf eine hohe Qualität, Artenvielfalt und auf standortgerechte und einheimische Pflanzenauswahl zu achten.

c) Bei den Bäumen wird eine diverse Wuchshöhe angestrebt. In der «Kernzone Park» sind Bäume der 1. und 2. Ordnung (Mittelgrosse und Grossbäume) zu wählen. Die Bäume sind bevorzugt ausserhalb der unterbauten Flächen zu pflanzen.

d) Kleinere Strauchgruppen sind innerhalb der Wiesenflächen vorzusehen, welche den Park räumlich strukturieren und einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten.

§ 15 Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese möglichst wenig Streulicht abgeben. Grundlage dazu bietet die aktuelle Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 16 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Leutholdstrasse über die im Plan dargestellte «Ein- / Ausfahrt Autoeinstellhalle» und die «Erschliessungsfläche befestigt» in eine unterirdische Autoeinstellhalle. Die Einfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.

² Die unterirdische Autoeinstellhalle ist innerhalb der «Bereiche für unterirdische Autoeinstellhalle / Keller usw.» zulässig. Ihre Lage ist zusammen mit der «Kernzone Park» verschiebbar; dies entsprechend § 14 Abs. 8.

³ Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab den angrenzenden öffentlichen Strassen über die die «Erschliessungsflächen befestigt» und die jeweilige «Vorzone zu Baubereichen».

⁴ Das «geschwungene Wegenetz» durch die offene Parkfläche verbindet den Zugang von Westen über die verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit dem Zugang von Norden. Es weist keine Mindestbreite auf. Es ist schwellenlos und behindertengerecht auszuführen. Hartflächen sind nicht zulässig. Die Wegflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, Platten mit begrünten Fugen sind zulässig.

⁵ Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

⁶ Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen hindernisfrei erreichbar sein.

⁷ Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen. Die Lage ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Notzufahrten können über Fussgängerverbindungen oder Plätze geführt werden, die Mehrbreite soll begrünbar befestigt werden.

§ 17 Parkierung - Autos

¹ Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung sind die kantonalen Bestimmungen (§ 42 KBV). Der entsprechende Wert kann für den Gestaltungsplan "Unteri Neumatt" gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von

Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.

² Die Anordnung der Stammparkplätze erfolgt für alle Baubereiche unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle.

³ Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität (E-Auto und E-Bikes) sind vorzusehen.

⁴ Oberirdisch sind die im Situationsplan dargestellten 2 Besucherparkplätze pro Baubereich zulässig. Zur Gestaltung gelten die Vorschriften gemäss «Vorzone zu Baubereichen».

§ 18 Parkierung - Fahrräder

¹ Die Zahl der Abstellfelder für Fahrräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung und die Projektierung der Abstellflächen sind die aktuell gültigen VSS-Normen SN 40'065 und 40'066 massgebend.

² Für Spezialvelos ist genügend Fläche und entsprechende Ladestationen für e-Bikes (10% der Veloabstellplätze) zur Verfügung zu stellen.

³ Pro Baubereich A bis E ist im Erdgeschoss ein Veloraum vorzusehen, sowie aussenliegende Veloabstellplätze gemäss Situationsplan. Bei der Überdachung von Veloabstellplätzen ist auf eine filigrane Konstruktion zu achten.

5. Umwelt

§ 19 Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

¹ Die Überbauung wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Biberist angeschlossen.

² Der Umgang mit dem Abwasser allgemein und mit dem Niederschlagsabwasser richtet sich nach dem Reglement über die Abwasserbeseitigung der Einwohnergemeinde Biberist. Darüber hinaus gilt:

a) Das von Grundstückserschliessungen und Plätzen soll möglichst nicht gefasst werden. Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückserschliessungen ist in nicht unterkellerten Bereichen über eine belebte Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.

b) Das Dachwasser ist so weit sinnvoll vor Ort zu verwenden und erst in zweiter und dritter Priorität zu verdunsten und zu versickern. Bei ungenügender Versickerungsleistung kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.

³ Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Reglement über das Abfallwesen der Einwohnergemeinde Biberist.

⁴ Die Containerstandorte sind im Plan dargestellt. Die Standorte von Kompostanlagen sind so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 20 Energie

¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 2c der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) verbrauchen.

² Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme ist zu minimieren. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

³ Wird auf den Bau von Photovoltaikanlagen verzichtet, so sind die Voraussetzungen für eine spätere Erschliessung derselben vorzusehen.

§ 21 Grundwasserschutz

¹ Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen des Schutzbereichs Grundwasser «A_u» zu berücksichtigen.

² Bauten und Bauteile dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren punktuell darzulegen. Ausnahmen können gem. GSchV Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % Prozent vermindert wird.

³ Eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV kann nur erteilt werden, wenn der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel mit baulichen Massnahmen optimiert und auf das notwendige Minimum beschränkt wird (z.B. Realisierung eines Hochparterres (max. 1.20 m gem. § 63bis KBV), Minimierung Anzahl und Lichthöhe der Kellergeschoss(e), Optimierung Fundamentverstärkungen, Bohrpfähle und bleibende Baugrubenabschlüsse, etc.). Dies ist bei der Baugesuchseingabe darzulegen.

§ 22 Nachhaltigkeit

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 23 Lärmschutz

¹ Das Areal gilt als erschlossen. Im Baugesuchverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

6. Qualitätssicherung

§ 24 Qualitätserfüllung

¹ Die Baubehörde ist möglichst frühzeitig für eine Stellungnahme anzufragen.

² Die Baubehörde holt gemäss §§ 4f. Baureglement der Gemeinde eine Stellungnahme von einer Fachkommission oder einer Fachstelle oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle ein.

7. Schlussbestimmungen

§ 25 Geringfügige Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und so eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§ 26 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.