



Gestaltungsplan "Schinebüel"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 11. Mai 2009

Vorprüfungsbericht vom: 6. März 2009

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2009 bis 29. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Mai 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Edith Saner

Stefan Krucker

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. August 2009

Der Stattdeschreiber:

10.02.2009 / Ts
STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/ISA, post. Ing. Geometer
Aaraustrasse 09 5200 Brugg

Gestaltungsplan «Schinebüel» gemäss § 21 BauG

Erläuterungen:
Unterstrichener Text neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
Unterstrichene Leerschläge weggelassene Bestimmungen
Gelb markierte Texte in Zusammenhang mit harmonisiertem Bau-recht formell und wo nötig materiell angepasst

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften (SNV), Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindliche Teiländerung Situationsplan 1:500, Baufelder Terrassenhäuser
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt Terrassenaufbauten



Stand: Entwurf 30. Januar 2023, rev. 26. Mai 2023

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Marianne Stänz

Manuel Brunner

Genehmigung:

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

Der Gemeinderat Birmenstorf erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, für den Gestaltungsplan «Schinebüel» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Schinebüel» schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgendes Ziel:

- Eine architektonisch gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und die bauliche Umgebung, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung und der Stellung der reformierten Kirche im Siedlungsbild.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

^{1bis} In Ergänzung zum Gestaltungsplan «Schinebüel» vom 12. August 2009 gelten folgende verbindliche Bestandteile:

- Teiländerung Situationsplan 1:500, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen
- Teiländerung Sondernutzungsvorschriften, Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen

² Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Birmenstorf.

§ 5

Baufelder
Terrassenhäuser
WG2

¹ Die Bauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Sie sind in der Höhe zu terrassieren.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV sind zugelassen.

³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für beige umrandete Baufelder 5.0 m, für braun umrandete Baufelder 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

§ 6

Bereich für 3-
geschossige Bauten
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baufeldes Tiefgarage unterirdisch anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.

² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

§ 5

Baubereiche
Terrassenhäuser
WG2

¹ Die Terrassenhäuser sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zu erstellen. ____

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziffer 3.4 Anhang 1 BauV und § 21 BauV sind zugelassen.

³ Die zulässige falsseitige Fassadenhöhe beträgt für beige umrandete Baubereiche Terrassenhäuser 5.0 m, für braun umrandete Baubereiche Terrassenhäuser 7.0 m. Technische Einrichtungen für den Gebäudebetrieb (z.B. Lift, Lüftung etc.) dürfen diese Höhen überschreiten.

⁴ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche können über die festgelegte Fassadenhöhe hinausgehende, 3 m hohe Terrassenaufbauten errichtet werden, die als Beschattung und als Witterungsschutz dienen, wenn dabei folgende Anforderungen erfüllt sind:

- Solche Terrassenaufbauten müssen im architektonischen Ausdruck mit dem Hauptvolumen harmonieren, schmale Dachrandabschlüsse aufweisen und seitlich offen sein.
- Die Dächer dürfen innerhalb einer 0.5 m breiten, bandartigen Umrandung mit einer extensiven Begrünung, einer dreiteiligen Verglasung oder offen mit textilem Sonnenschutz oder mit Rankgerüst mit Bepflanzung vollständig eingedeckt werden.
- Die Seiten dürfen einzig über den Seitenwänden der Hauptbauten (Liegenschaft Schinebuelstrasse 24, 28, 32) ein bepflanztes Rankgerüst aufweisen.
- Das Richtprojekt der Patrick Rüdüsli Architekten GmbH vom 8. November 2022 ist bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung wegleitend.

§ 6

Bereich für Gebäude
mit 3 Vollgeschosse
plus Attika
WG2

In dem im Plan bezeichneten Bereich sind, in Abweichung zu den Vorschriften der WG2, Gebäude mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.

§ 7

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Terrassenbauten ist innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten ____ anzuordnen. Die Sammelgarage ist gut in das Terrain einzufügen.

² Die Abstellplätze für Bauten der Zone WG2 sind in einer unterirdischen Sammelgarage gemeinschaftlich zu erstellen.

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungen haben unter Einhaltung einer situationsgerechten Sichtweite ungefähr in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:
Zone W2 4'610 m² anrechenbare BGF
Zone WG2 4'620 m² anrechenbare BGF
² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:
Zone W2 420 m² anrechenbare BGF
Zone WG2 340 m² anrechenbare BGF

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten.

⁴ Parkplätze für Besucher sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

§ 8

Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser Die Erschliessungsbereiche Terrassenhäuser bezeichnen die zukünftige Lage der Treppen, Rampen und Lifte.

§ 9

Reduzierter Gebäudeabstand für Balkone Zur Förderung attraktiver Aussenräume bei der Zone WG2 kann der grosse Grenzabstand auf der ganzen Gebäudelänge durch auskragende oder abgestützte Balkone um 2 m unterschritten werden.

§ 10

Strassenabstände Der Mindestabstand der Bauten in der Zone WG2 vom Mooshaldeweg und von der Schinebuelstrasse ist mit Baulinien bezeichnet, ausgenommen sind Strassen, Parkplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Plätze.

§ 11

Ausnutzung ¹ Die Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:
Zone W2 4'610 m² anrechenbare **Geschossfläche**
Zone WG2 4'620 m² anrechenbare **Geschossfläche**
² Bei Bauten mit Minergiestandard werden folgende Ausnutzungszuschläge gewährt:
Zone W2 420 m² anrechenbare **Geschossfläche**
Zone WG2 340 m² anrechenbare **Geschossfläche**

§ 12

Dachgestaltung Die Bauten sind als flach gedeckte Baukörper mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind die Terrassenaufbauten gemäss § 5 Abs. 4 SNV.

§ 13

Baubereich Lärm-
schutzmassnahmen

¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.

² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.

³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:

- Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
- Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
- Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.

⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich
Lärmschutz

¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.

² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 13

Baubereich Lärm-
schutzmassnahmen

¹ Entlang der Bruggerstrasse (K 272) ist innerhalb des schraffierten Bereichs eine Lärmschutzwand zu erstellen.

² Die Höhe der Lärmschutzwand hat gemessen ab Oberkante des Gehwegbelags 2.5 m zu betragen.

³ Auf die gesamte Länge der Lärmschutzwand ist eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches nachstehende Anforderungen erfüllt:

- Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge durch Staffelung, Nischen oder dergleichen zu gliedern.
- Strassenseitig ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend auszubilden und angemessen zu begrünen.
- Entlang der Bruggerstrasse ist eine Baumreihe in das Gestaltungskonzept zu integrieren.
- Durchgänge und Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Lärmschutzwand mit strassenseitiger Begrünung und Baumreihe ist auf die gesamte Länge mit dem ersten Neubau in der Zone WG2 zwingend zu erstellen.

⁵ Innerhalb des Baubereichs Lärmschutzmassnahmen können Kleinbauten erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass die durchgehende Wirkung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Geltungsbereich
Lärmschutz

¹ Im Geltungsbereich Lärmschutz sind konsequent lärmgerechte Grundrisskonzepte unerlässlich. Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass sie vollständig lärmabgewandte Fenster aufweisen. Exponierte Fenster in lärmempfindlichen Räumen sind zulässig, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches die vorgenannten Anforderungen erfüllt.

² Andere Lösungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der lärmempfindlichen Orte mit baulichen und gestalterischen Massnahmen genügend geschützt werden können.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

- ¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.
- ² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.
- ³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.
- ⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.
- ⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- ⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- ⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

- ¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- ² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
- ³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

- ¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.
- ² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 15

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich

- ¹ Die Schinebuelstrasse muss innerhalb des bezeichneten Bereichs als durchgehende Erschliessungsstrasse ausgebaut werden.
- ² Sie ist gestalterisch so zu konzipieren, dass sie dem Standard einer Tempo 30 Zone gerecht wird. Die nötigen Parkplätze für Besucher sind zu integrieren.
- ³ Die Strassenbreite kann bis auf 3.5 m reduziert werden, wobei ein Kreuzen von Fahrzeugen mittels Ausstellflächen ermöglicht werden muss.
- ⁴ Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen zu integrieren.
- ⁵ Entlang der Zone WG2 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- ⁶ Der Übergang zwischen dem Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse / Gemeinschaftsbereich und den angrenzenden Flächen und Bauten ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- ⁵ Zur Aufwertung des Strassenraumes und zur Erweiterung des Begegnungsraumes ist für die zusammenhängende Gestaltung dieses Bereiches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

§ 16

Fusswegverbindung

- ¹ Innerhalb der Zone WG2 sind im bezeichneten Bereich Fusswegverbindungen sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- ² Die Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
- ³ Die Wegverbindungen müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

§ 17

Veloabstellplätze / Abfallentsorgung

- ¹ In der gesamten Überbauung sind an guter Lage genügend gesicherte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu erstellen.
- ² Für die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage und für die Abfuhrfahrzeuge an guter Zugänglichkeit ein Sammelplatz zu erstellen.

§ 18

Gemeinschaftlicher Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 18

Gemeinschaftlicher Freiraum WG2

¹ Für die Zone WG2 ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage und Ausdehnung ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen.

² Die Realisierung dieses Freiraumes erfolgt mit der ersten Bauetappe und gestützt auf ein Gesamtkonzept.

³ Für den gemeinschaftlichen Freiraum WG2 ist mit der ersten Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

⁴ Für das Gesamtkonzept des gemeinschaftlichen Freiraums WG2 gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Hartflächen sind mehrheitlich mit unversiegelten Böden zu gestalten.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum WG2 und den anliegenden Gebäudeumgebungsflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Sicherstellung der Fusswegverbindungen innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraums WG2.
- Schaffung von den unterschiedlichen Spielbedürfnissen der Kinder angepasste, gut gestaltete, differenzierte Spielangebote.

§ 19

Umgebungsflächen Terrassenhäuser

¹ Die Umgebungsflächen Terrassenhäuser dienen der optischen Verbindung von Landschafts- und Siedlungsraum sowie der ökologischen Vernetzung.

² Zugelassen sind Bauten für die Erschliessung der Hauszugänge wie Treppen, Rampen, Stützmauern und Lifte.

³ Klein- und Anbauten für die private Nutzung sind nicht zugelassen.

⁴ Das Terrassieren des Terrains für Gärten und private Aussenräume ist nicht zugelassen.

§ 20

Hecken

Die bestehende Hecke, Objekt Nr. 3.1.10 des kommunalen Landschaftsinventars, ist durch Neupflanzungen von einheimischen Gehölzen zu erweitern.

§ 21

Bäume im Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

– der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

§ 21

Bäume im Strassenbereich

Entlang der Kantonsstrasse K 272 sind nach einem einheitlichen Konzept hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit der Erstellung der Lärmschutzwand zu erfolgen. Die genaue Lage und die Zahl der Bäume werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

§ 22

Ökologie

¹ Aussenräume und Gebäude haben genügend Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen.

² Dach- und Platzwasser ist, wo der Untergrund dies ermöglicht, unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Departements Bau-, Verkehr und Umwelt zu versickern.

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften, inklusive Teiländerung Baubereiche Terrassenhäuser, generelle Anpassung an IVHB-Regelungen, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Durch diesen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften werden aufgehoben:

– der Gestaltungsplan «Schinebüel» mit Sondernutzungsvorschriften vom 3. Dezember 2003

³ Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.