



Gemeinde Döttingen

Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte»

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Gemäss § 21 BauG

Kantonaler Vorprüfungsbericht:	vom 14. Februar 2024
Mitwirkungsbericht:	vom 14. März 2024
Öffentliche Auflage:	vom 10. Juni bis 9. Juli 2024
Beschluss Gemeinderat:	am 22. Juli 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 23.10.2024

Aarau, den 03.12.2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

BVUARE.18.7198

02/992

Inhalt

1	PRÄAMBEL	3
I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....	3
§ 1	ZWECK UND ZIELE	3
§ 2	BESTANDTEILE.....	3
§ 3	GELTUNGSBEREICH.....	4
§ 4	VERHÄLTNIS ZUM ÜBERGEORDNETEN RECHT	4
II.	BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	4
§ 5	MASSGEBENDES TERRAIN	4
§ 6	SEKTOREN	4
§ 7	BAUBEREICHE.....	4
§ 8	NUTZUNGSZWECK UND -MASS	5
§ 9	GESCHOSSIGKEIT, HÖHENKOTEN, KLEIN- UND KLEINSTBAUTEN.....	5
§ 10	GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	5
III.	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	6
§ 11	ERSCHLIESSUNG	6
§ 12	ABSTELLPLÄTZE	8
IV.	UMGEBUNG.....	8
§ 13	UMGEBUNGSGESTALTUNG	8
V.	UMWELT.....	9
§ 14	ENERGIE	9
§ 15	LÄRMIMMISSIONEN	10
§ 16	LICHTEMISSIONEN	10
§ 17	WASSERMANAGEMENT, ENTWÄSSERUNG.....	10
§ 18	GRUNDWASSER.....	10
§ 19	ELEKTROMAGNETISCHE STRAHLUNGEN	10
VI.	WEITERE INHALTE	10
§ 20	ENTSORGUNGSSTELLE.....	10
§ 21	SICHTZONEN.....	11
§ 22	ETAPPIERUNG.....	11
VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
§ 23	INKRAFTTRETEN, ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG.....	11

1 Präambel

Präambel

¹ Der Gemeinderat von Döttingen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Döttingen vom 10. Januar 2013 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Zweck und Ziele

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Müligasse / Mülimatte» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Überbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Erstellung von neuen Gebäuden mit einer guten Gestaltung und Einpassung in das Ortsbild an der Hauptstrasse und angrenzend an das Dorfzentrum;
- die Sicherstellung einer ortsangepassten Nutzungsdichte und -mischung;
- eine attraktive Wohn- und Gewerbeüberbauung zwischen den Gewässern Surb und Aare, den Kantonsstrassen, sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmquellen;
- eine flächensparende Erschliessung und gebündelte, sowie konzentrierte Parkierung;
- eine attraktive Platzgestaltung entlang der Hauptstrasse, je nach Nutzung auf den Parzellen 416 und 408, ermöglichen;
- eine attraktive und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung, welche verschiedenen Altersgruppen dient.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem rechtsverbindlichen Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

² Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat erläuternden Charakter.

³ Für das Bauprojekt sind folgende Grundlagen wegleitend:

- Richtprojekt Architektur der KMP Architektur AG, Wettingen
- Richtprojekt Umgebung der Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten

Das Richtprojekt stellt eine Beurteilungsgrundlage für die Qualität dar und ist richtungsweisend für die weitere Projektierung. Dieses ist bei der Auslegung der SNV beizuziehen. Das Bauprojekt soll ein gleichwertiges Ergebnis hinsichtlich städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Qualität aufweisen.

§ 3 Geltungsbereich

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Verhältnis
übergeordneten
Recht

zum

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Döttingen.

² Vorbehalten bleiben im Übrigen die zwingenden Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Massgebendes Terrain

¹ Das massgebende Terrain wird im Gestaltungsplan-Perimeter aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auf eine Höhenkote von 322.00 m.ü.M. festgelegt.

§ 6 Sektoren

Sektoren

¹ Im Situationsplan werden die Sektoren 1, 2, 3 und 4 aufgrund der verschiedenen Eigentümerverhältnisse und der zeitlich unterschiedlichen Bauabsichten ausgeschieden.

§ 7 Baubereiche

Baubereiche für
Gebäude

¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen - unter Vorbehalt von Abs. 2 - nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude erstellt werden.

² Nicht an den Baubereich gebunden sind:

- a) Elemente der Umgebungsgestaltung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Entsorgungsstellen etc.);
- b) Freistehende Schwalbenhäuser oder Nistquartiere für Fledermäuse
- c) vorspringende Gebäudeteile nach § 21 BauV wie Dachvorsprünge, Vordächer für die Tankstellennutzung;
- d) Klein- und Anbauten, sowie Kleinstbauten gemäss § 19 BauV und § 9 SNV (z.B. Sitzplatzüberdachung, Veloabstellplatz, Ersatzneubau Trafostation)

³ Innerhalb des Baubereichs E können die Nebennutzflächen und die Abstellplätze oberirdisch, sofern sie gut in das Gebäudevolumen und in das Ortsbild eingepasst sind, erstellt werden. Ebenfalls können die Aufenthalts- und Spielflächen innerhalb des Baubereichs E realisiert werden.

⁴ Für Bauvorhaben in den Sektoren 1, 3 und 4 gilt die Regelbauweise nach rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung.

Baubereich für

⁵ Nebennutzflächen wie Abstellplätze, Keller- und Nebenräume, sowie

Unterniveaubauten & unterirdische Bauten die Haustechnik oder Lagerräume sind innerhalb des Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, sowie der Baubereiche für Gebäude zulässig.

§ 8 Nutzungszweck und -mass

Art- und Mass der Nutzung ¹ In den Sektoren 1, 3 und 4 sind die Nutzungen gemäss § 11 BNO der „Wohn- und Arbeitszone WA“ zulässig. Im Sektor 2 sind Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen gestattet.

² Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) exkl. Attikageschosse sind gemäss Situationsplan in den einzelnen Baubereichen des Sektors 2 verbindlich festgelegt.

³ Innerhalb des Sektors 2 können die max. vorgeschriebenen aGF der einzelnen Baubereiche für Gebäude untereinander umverteilt werden, jedoch um max. 5 % der zulässigen aGF des jeweiligen Baubereichs für Gebäude.

§ 9 Geschossigkeit, Höhenkoten, Klein- und Kleinstbauten

Geschossigkeit und Höhenkoten ¹ Pro Baubereich gilt die im Situationsplan max. festgelegten Höhenkoten, die von den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Massgebend ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die max. Höhenkote gilt auch für fassadenbündige Attikageschosse.

² Für das 1. Vollgeschoss gelten die im Situationsplan verbindlich festgelegten Höhenkoten (OK Fertig Fussboden).

³ In den Baubereichen für Gebäude dürfen für technisch bedingte Anlagen und Aufbauten (wie Lüftungs- und Kühlanlagen, Oblichter, Kamine, Liftbauten, Solaranlagen und dergleichen) die max. Höhenkote um das technisch bedingte Minimum überragen.

Kleinbauten ⁴ Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind ausschliesslich in den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen, der arealinternen Erschliessungsfläche zugelassen, davon ausgenommen ist die neu zu platzierende Trafostation im Sektor 2.

Kleinstbauten ⁵ Kleinstbauten gemäss § 19 BauV sind ausschliesslich bei den Spielplätzen, gemeinschaftlichen Gartenflächen und im Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen gestattet.

§ 10 Gestaltungsanforderungen

Gestaltungsanforderungen ¹ Die Gebäude in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1 und C2, F sind mit Flachdächern zu versehen.

² Über die Hauptfassade des Gebäudes hinausragende Balkone und Laubengänge sind lediglich innerhalb der Baubereiche F und E zugelassen.

³ Für die Planung einer neuen Überbauung im Sektor 1 ist frühzeitig mit der Bauverwaltung der Gemeinde Döttingen und dem Fachexperten Ortsbildschutz Kontakt aufzunehmen. Der sehr guten Einpassung ins Dorf- und Strassenbild (Übergang Dorfzone zur Überbauung Sektor 2) ist Rechnung zu tragen.

⁴ Ein neues Gebäude im Sektor 1 erfordert ein Variantenstudium unter Einbezug des Frei- und Strassenraumes (z.B. prägenden Elementen der Vorgärten, Bäume und dgl.).

Dieses Gebäude hat sich gut in das Ortsbild einzupassen und orientiert sich an den qualitativen Anforderungen der Dorfzone. Für die Gestaltung des Gebäudes im Baubereich E gelten die Bauvorschriften nach § 8 Abs. 4 BNO. Das Dach ist als Satteldach zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Der First ist parallel zur Hauptstrasse vorzusehen und die Dachneigung hat 30° bis 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Dachaufbauten dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse sind zugelassen. Dacheinschnitte von max. einem Drittel der Fassadenlänge sind auf der südlichen, strassenabgewandten Dachflächenseite zugelassen, sofern sie überdeckt und beidseitig optisch transparent kaschiert sind.

⁵ Die Rampe der Sammelgaragen im Baubereich D ist filigran zu gestalten und gut in das Ortsbild einzupassen. Diese ist partiell zu begrünen.

⁶ Das Fabrikgebäude im Baubereich F ist zu erhalten, insbesondere die bestehende innere Tragstruktur, der industrielle Charakter des äusseren Erscheinungsbildes und die Geschossigkeit. Eine Differenzierung zwischen dem Altbestand und den neu ergänzten Bauteilen wie Laubengang und Balkone sind farblich und materiell klar ablesbar zu gestalten und erkennbar zu machen.

⁷ Die Gebäude in den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C1, sowie C2 haben eine feingliedrige Fassadengestaltung (z.B. horizontale Bänder und dazwischenliegende Wandflächen mit Oberflächenstruktur) aufzuweisen und heben sich vom Fabrikgebäude klar ab. Sie sind jedoch als Einheit wahrnehmbar zu gestalten. In den vorgenannten Baubereichen sind die Gebäude bezüglich Farbgebung und Materialisierung einheitlich zu gestalten. Sie müssen ein klares, kompaktes Volumen ohne Auskragungen und eine ruhige Erscheinungsform aufweisen.

⁸ Bei den Gebäuden sind möglichst nachhaltige und klimaangepasste Materialien zu verwenden.

⁹ Die Terrassenflächen der Attikageschosse sind für ein angenehmes Wohnklima partiell zu begrünen.

Farb- und Materialkonzept ¹⁰ Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept mit den gestalterischen Angaben zur Fassade, Befensterung, Balkonen, Loggias, sowie Brüstungen einzureichen. Dabei sind für die Gebäude möglichst helle Farbtöne und geeignete Materialien zur Hitzeminderung zu wählen. Ein Modell und Visualisierungen von den Gebäuden sind ergänzend einzureichen.

¹¹ Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung der Gestaltungsanforderungen eine Fachperson bei oder verlangt einen unabhängigen Fachbericht.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessung

Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen (Sektoren 1 und 2) ¹ Die Haupteerschliessung zu den Sektoren 1 und 2 erfolgt über die im Situationsplan ausgewiesene Erschliessungs- und Verkehrsfläche. Vor der Erteilung der Baubewilligung für die Gebäude im Sektor 2 müssen die notwendigen Dienstbarkeiten zur Erschliessung der Parzellen 408

	und 416 über den Hauptanschluss an die K285 auf der Parzelle 409 der Bauverwaltung vorliegen.
gemeinschaftliche Erschliessungsfläche	² Die im Situationsplan ausgewiesene gemeinschaftliche Erschliessungsfläche dient der Notzufahrt, dem Zügeldienst und als Langsamverkehrsnetz zu den einzelnen Baubereichen für Gebäude. Die nicht für die Erschliessung benötigten Freiflächen sind naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen und mit standortgerechter Bepflanzung zu bestocken. Die Versiegelung mit Hartflächen ist auf das Nötigste zu beschränken. Die Dimensionierungen der Wege sind je nach Nutzung und Funktion in der Breite differenziert und mit hellen, sowie sickerfähigen Materialien auszuführen. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
Erschliessungs- und Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit (Sektor 3) Vorplatzbereich	³ Die Erschliessung zum Sektor 3 erfolgt über die im Situationsplan ausgewiesene Erschliessungs- und Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit. Die genaue Dimensionierung des Wegs und der Ausweichstelle ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. ⁴ Entlang der Kantonsstrasse K285 ist eine der Nutzung angepasster Vorplatz zu gestalten. Die Gestaltung des Vorplatzes ist mit hellen und sickerfähigen Belägen, Beleuchtungen, Bepflanzungen, Grünflächen, sowie Sitzgelegenheiten auszustatten. Mit baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen ist unberechtigtes Befahren und Abstellen von Motorfahrzeugen entlang der K 285 zu verunmöglichen. Der Grünflächenanteil hat mind. 10 % zu betragen.
Ein- und Ausfahrten Plangebiet	⁵ Die Ein- und Ausfahrten zum Sektor 1 hat über die im Situationsplan mit einem symbolischen Pfeil bezeichneten Stelle zu erfolgen. ⁶ Die Ein- und Ausfahrt zum Sektor 2 hat von der Kantonsstrasse K285 «Hauptstrasse» über die im Situationsplan mit einem symbolischen Pfeil bezeichneten Stelle zu erfolgen. ⁷ Die Ein- und Ausfahrt zur Parz. Nr. 1466 erfolgt über die im Situationsplan mit einem symbolischen Pfeil bezeichneten Stelle via Badstrasse. ⁸ Die Zufahrt zur Sammelgarage hat über den im Situationsplan ausgewiesenen Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen zu erfolgen.
Optionale Einfahrt	⁹ Die optionale Einfahrt im Sektor 1 hat bei einer neuen Tankstellennutzung über die im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die genaue Lage und Dimensionierung, sowie das Verkehrsregime ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
Bereich für gedeckte, offene Auto-Abstellplätze	¹⁰ Innerhalb des Bereichs für offene, gedeckte Auto-Abstellplätze sind die Fahrzeuge für die Bewohner und Beschäftigten des Sektors 1 zu realisieren. Das Gebäude hat sich gut in das Ortsbild einzupassen und ist mit einem Schrägdach auszuführen.
Fuss- und Radwegverbindung	¹¹ Die Wegverbindungen für den Fuss- und Radverkehr sind im Situationsplan symbolisch mit einem Pfeil dargestellt. Sie haben eine Breite von mind. 2.5 m aufzuweisen und sind mit möglichst mit hellen gut befahrbaren Belägen zu versehen (Hitzeminderung). Die genaue Lage und Gestaltung der Verbindungen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
Gebäudeeingänge	¹² Die Gebäudeeingänge für den Sektor 2 sind im Situationsplan symbolisch mit einem Pfeil ausgewiesen. ¹³ Ein Zugang zum Sektor 4 (Parz. 410) via Sektor 2 ist zu gewährleisten.

§ 12 Abstellplätze

Auto-Abstellplätze

¹ Die Auto-Abstellplätze für die Anwohner des Sektors 2 sind in der unterirdischen Sammelgarage (Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten) zu erstellen. Die Pflicht-Abstellplätze des Sektors 1 können auch innerhalb des Baubereichs E, ins Gebäude integriert, erstellt werden.

² Für das Angebot der Auto-Abstellplätzen gelten die Richtwerte der Norm VSS 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfelder für Personenwagen» vom 31. März 2019. Es dürfen nicht mehr Abstellplätze realisiert werden, als nach vorgenannter Norm für Pflicht-Abstellplätze gefordert werden. Die Berechnung erfolgt anhand der anrechenbaren Geschossfläche. Die Abstellplätze sind gemäss Norm VSS 40 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen» vom 31. März 2019 auszugestalten.

Besucher- Abstellplätze

³ Die gemäss § 12 Abs. 2 SNV erforderlichen Besucher-Abstellplätze der Sektoren 1 und 2 sind oberirdisch und an den im Situationsplan symbolisch ausgewiesenen Stellen anzubieten.

Zügeldienst, Notfalldienst,

⁴ Der Notfalldienst und Zügeldienst verkehren über die im Situationsplan ausgewiesenen Erschliessungs- und Verkehrsflächen sowie die gemeinschaftliche Erschliessungsfläche.

Velo-Abstellplätze

⁵ An den im Situationsplan markierten Stellen sind Kurzzeit-Velo-Abstellplätze für den Sektor 2 bereitzustellen, diejenigen für den Sektor 1 sind innerhalb des Baubereichs E oder ins Gebäude integriert zu erstellen. Für Velos und Mofas gilt als Richtlinie die Norm VSS 40 065 «Parkierung; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» vom 31. März 2019 (§ 43 Abs. 4 BauV), wonach 30 % der Pflicht-Velo-Abstellplätze ober- und 70 % der Pflicht-Veloabstellplätze unterirdisch anzubieten sind.

IV. Umgebung

§ 13 Umgebungsgestaltung

Bereich ökologische Ausgleichsflächen

für ¹ Die im Situationsplan ausgewiesenen Flächen dienen als ökologische Ausgleichsflächen, haben mind. 1'883 m² zu betragen und sind mit Hecken, Ruderalflächen und Magerwiesen zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren sind sie im Umgebungsplan auszuweisen.

Bereich Grünflächen

für ² Diese Grünflächen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit den angrenzenden Gebäuden entsteht. Die Grünflächen sind mit standortgerechter und biodiversitätsfördernder Pflanzung zu bestocken. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan eines Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.

Terrainaufschüttung

³ Die Aufschüttung des Terrains auf die festgelegte Kote von 322 m.ü.M. im Sektor 2 ist primär mit Böschungen und Bepflanzungen vorzusehen. Die Terrainaufschüttung ist sorgfältig und fliessend in die Umgebung einzubinden. Entlang des Zufahrtswegs zur Parz. 1466 ist eine Stützmauer gestattet.

Bereich Aufenthalts- Spielflächen

für und ⁴ Die im Situationsplan ausgewiesenen Bereiche für Aufenthalts- und Spielflächen in den Sektoren 1 und 2 sind als hochwertige Begegnungsräume mit differenzierten Spiel- und

	Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen zu realisieren. Diese Flächen sind mit standortgerechten hoch- und niederstämmigen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die detaillierte Gestaltung und Flächenberechnung ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
Bereich für gemeinschaftliche Gartenflächen	⁵ Die im Situationsplan ausgewiesene Bereich für gemeinschaftliche Gartenfläche ist als Gemeinschaftsgarten zu gestalten und nutzen.
Bereich für private Aussenflächen	⁶ Die im Situationsplan ausgewiesenen privaten Aussenflächen sind als private Gärten zu gestalten und nutzen. Ein Sichtschutz ist ausschliesslich mit einheimischen Bepflanzungen (z.B. Bäumen, Sträucher) zugelassen.
Bäume / grosskronige Bäume	⁷ Entlang der Müligasse, der Badstrasse, der Surb und des Bahndammes, in den Aufenthalts- und Spielflächen, sowie entlang der Hauptstrasse und im Sektor 1 sind zur Aufwertung des Orts- und Strassenbildes, sowie des Klimaschutzes Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle hoch- und niederstämmige sowie klimaresistente Bäume zu setzen. Grosskronige Bäume sind bei den Aufenthalts- und Spielflächen zu pflanzen.
Substrathöhe	⁸ Für Bepflanzungen über dem Baubereich für Unterniveaubauten und Unterirdischen Bauten ist für grosse Bäume eine Substrathöhe von mind. 1.50 m und für mittlere und kleine Bäume eine von mind. 1.20 m vorzusehen.
Vogelschutz	⁹ Für die geschützten Mehlschwalben und Fledermäuse sind geeignete Nistplätze wie Nistkästen oder Schwalbenhäuser o.ä. an den Gebäuden oder freistehend im Bereich für ökologische Ausgleichsflächen aufgestellt anzubieten. ¹⁰ Der Gemeinderat hat zur Beurteilung der Umgebung und Grünflächen eine Fachperson beizuziehen oder einen Fachbericht zu verlangen.

V. Umwelt

§ 14 Energie

Energie	¹ In den Baubereichen für Gebäude sind energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche mind. den zertifizierten Minergie-Standard nach § 39 Abs. 2 BauV erreichen. ² Für Elektrofahrzeuge sind nach dem SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» Lademöglichkeiten nach der Ausbaustufe B zu realisieren. ³ In der Sammelgarage sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.
Photovoltaikanlage	⁴ Auf den Flachdächern der Attikageschosse sind Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Anlage ist möglichst mit einem flachen Winkel zu erstellen, so dass keine Blendwirkung für Dritte entsteht.
Fernwärme	⁵ Die Gebäude sind möglichst an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
Ersatzneubau Trafostation	⁶ Die zu ersetzende Trafostation kann sowohl im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten, wie auch innerhalb der Baubereiche für Gebäude gebaut werden. Falls diese Baute

ausserhalb der Baubereiche erstellt wird, ist sie möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Umgebung zu integrieren.

§ 15 Lärmimmissionen

Lärm

¹ Gegenüber der Kantonsstrasse K285 «Hauptstrasse», der Kantonsstrasse «Aaretalstrasse» K113, sowie der SBB-Bahnlinie sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung Lärmschutzanforderungen gemäss Art. 31 LSV nachzuweisen. Der Gemeinderat kann zur Überprüfung eine Fachperson beiziehen oder einen Fachbericht verlangen.

§ 16 Lichtemissionen

Beleuchtungen

¹ Die Beleuchtung in der Umgebung darf bei den angrenzenden Lebensräumen keine störenden Lichtimmissionen verursachen und ist auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Planung ist das Dokument «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» Stand 2021 vom BAFU beizuziehen.

§ 17 Wassermanagement, Entwässerung

Entwässerung

¹ Das Dachwasser ist entweder in eine Sauberwasserleitung oder in einen Vorfluter einzuleiten.

² Die nicht begehbaren Flachdächer mit über 40 m² zusammenhängender Grundfläche sind extensiv zu begrünen oder ökologisch wertvoll zu begrünen. Zudem sind Retentionsdächer vorzusehen. Weitergehende Retentionsmassnahmen und Regenwassernutzungen sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

§ 18 Grundwasser

Grundwasser

¹ Für die Erstellung der Sammelgarage (Baubereich für Unterniveaugarage & unterirdische Bauten) und der Gebäude (Baubereich für Gebäude) im Bereich des Grundwasserspiegels wird ein geologisches Fachgutachten benötigt, welches mit der Baueingabe einzureichen ist. Die fachliche Begleitung durch einen Geologen ist während der Bauphase zwingend vorzusehen.

§ 19 Elektromagnetische Strahlungen

Strahlungen

¹ Die Einhaltung der Anlagegrenzwerte (AGW) gemäss Anhang 1 Art. 16 NISV sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

VI. Weitere Inhalte

§ 20 Entsorgungsstelle

Entsorgungsstelle

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Abfall-Entsorgungsstellen für die Sektoren 1, 2 und 3 anzubieten.

§ 21 Sichtzonen

Sichtzonen

¹ Die Einhaltung der Sichtzonen zur Hauptstrasse K285 und zur Badstrasse sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 22 Etappierung

Etappierung

¹ Eine etappierte Überbauung in den Sektoren 1, 2 und 3 ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung, sowie eine gute architektonische und freiräumliche Überbauung voraus.

VII. Schlussbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

Inkrafttreten,
Änderung
Aufhebung

und

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

