

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Musterlee

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situation 1:250



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom

5. Juli 2018

Mitwirkung vom

26. Mai 2018 bis 25. Juni 2018

Öffentliche Auflage vom

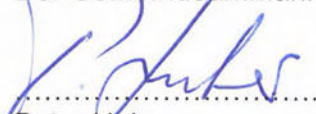
18. August 2018 bis 17. September 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am

15. Oktober 2018

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann


.....
Peter Huber



Der Gemeindeschreiber-Stv.


.....
Daniel Bützberger

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 19. Dezember 2018


Der Generalsekretär:

Projektverfasser:

15. Oktober 2018

WALKER ARCHITEKTEN AG – BRUGG

GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG – OLTEN

SCHEIDEGGER + PARTNER AG – BADEN / MURI

WALKER ARCHITEKTEN AG – BRUGG
WWW.WALKER.CH

Norbert Walker, Architekt
Thomas Zwahlen, dipl. Architekt ETH SIA

**GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG
– OLTEN**
WWW.GRUENWERK1.CH

Angelo Hug, dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA
Pascal Meier, dipl. Architekt FH

SCHEIDEGGER + PARTNER AG – BADEN / MURI
WWW.KOPA.CH

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Nanz, MSc Geografie UZH

Auftragsnummer
Status

013.094
Genehmigung

Verfassungsdatum

15. Oktober 2018 Kontrolle 

Druckdatum / -initialen
Dateipfad / -name

15.10.2018 / INA
Q:\Projekte\013_Fislisbach\094_Gestaltungsplan Musterlee\5
Berichte\SNV_013094_GP Musterlee_Genehm.docx

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG – BADEN / MURI – 2018

Die Gemeinde Fislisbach erlässt für den Gestaltungsplan Musterlee in Ergänzung zur Allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

*Zweck /
Planungsziele*

¹ Der Gestaltungsplan Musterlee bezweckt eine gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Gute gestalterische Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Hohe architektonische Qualität mit klar festgelegter Anordnung der Bauten und ausgewogener Verteilung der Baukuben
- Verdichtete Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnangebot
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Rationelle Erschliessung des Baugebiets
- Hohe gestalterische Qualität des Aussenraums
- Intensive Durchgrünung als grüner Filter
- Ermöglichen der Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder basierend auf einem Mobilitätskonzept

³ Der Gestaltungsplan soll bei einer etappenweisen Realisierung funktionsfähige Teilüberbauungen sicherstellen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:250
- Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Richtprojekt (Bebauungs- und Freiraumkonzept)
- Modell des Richtprojektes

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fislisbach. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der übergeordneten Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Nutzung

- ¹ Innerhalb des Perimeters sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ebenso sind Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

§ 6

Baubereiche

- ¹ Die bezeichneten Baubereiche sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nebennutzungen nach § 5 SNV sind zulässig.
- ² In den Baubereichen Nrn. 1 bis 8 sind Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig.
- ³ In Baubereich Nr. 9 ist ein eingeschossiger Pavillonbau als Gemeinschaftsraum mit gedecktem Aussenbereich zu erstellen.
- ⁴ Für jeden Baubereich sind maximal die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten für Erdgeschoss (fertiger Boden) und Gesamthöhe zulässig. Für die Fassadenhöhe wird kein Maximalmass festgesetzt.
- ⁵ Sofern im Folgenden nicht anders festgelegt, sind ausserhalb der bezeichneten Baubereiche nur Bauten und Anlagen zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.
- ⁶ Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV dürfen die Baubereiche nicht überschreiten.
- ⁷ In den Baubereichen Nrn. 1 bis 8 ist von Erd- bis und mit Attikageschoss insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von mindestens 7'600 m² bis maximal 8'400 m² zu erstellen.

§ 7

Baubereich für unterirdische Bauten und Unter-niveaubauten

- ¹ Die Tiefgarage mit Abstellplätzen für Personenwagen, Motorräder und Fahrräder, deren Zufahrt sowie Kellerabteile, Technikräume und dergleichen sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unter-niveaubauten zu erstellen.
- ² Für Licht- und Lüftungsschächte, Notfallausstiege, Versickerungsanlagen und dergleichen gelten die üblichen Abstände.

§ 8

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung massgebend.

² Die Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Sehr gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- Sehr gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Stellung der Baukörper zueinander und zu den Freihalteflächen
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportion der Bauvolumen und Bauteile
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Material- und Farbkonzept
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Zur Strukturierung der Gebäudeansicht im Sinne des Richtprojektes ist auf jeder Vollgeschossebene eine allseitig umlaufende Vorzone von mindestens 0.40 m Tiefe (gemessen ab Fassadenflucht) zu erstellen.

⁴ Balkone sind im Bereich der Gebäudeecken anzuordnen.

⁵ Die Fassaden der Vollgeschosse sind pro Gebäude gesamthaft zu mindestens 10 % ihrer Fläche mit einer Kletterhilfe zur Fassadenbegrünung zu versehen. Die dafür erforderliche Konstruktion (max. 25 cm pro Seite) wird nicht zur Gebäudelänge angerechnet.

⁶ Ergänzend zu § 25 BauV muss das Attikageschoss (inklusive Dachvorsprung) allseitig um mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht der Vollgeschosse rückversetzt sein.

⁷ Begehbare Dachterrassen sind (inklusive Absturzsicherung) um mindestens 0.80 m von der Fassadenflucht rückzuversetzen. Im Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die zur Pflege des äussersten Terrassensaumes jenseits der Absturzsicherung nötigen Sicherungsvorrichtungen gelöst werden.

§ 9

Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Technisch bedingte Aufbauten sind zusammenzufassen.

² Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind die Dächer extensiv mit einer artenreichen, einheimischen Saatmischung zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

§ 10

Bereich für Zufahrt

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der Feldstrasse über den dafür bezeichneten Bereich. Dieser dient gleichzeitig der Erschliessung der bei der Feldstrasse angeordneten, oberirdischen Parkfelder.

§ 11

Notfallzufahrt

- ¹ Als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist auf der im Situationsplan bezeichneten Achse eine durchgehende, befahrbare Verbindung zu schaffen. Die lichten Durchfahrtsbreiten und -höhen sowie die Innenradien des Wegnetzes sind gemäss den Vorgaben der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) bzw. der örtlichen Feuerwehr zu projektieren und zu erstellen.
- ² In den im Situationsplan dargestellten Bereichen für Feuerwehrstellplätze sind eine Fläche von 6 x 11 m sowie der nötige Luftraum darüber dauerhaft freizuhalten. Die Belastungsfähigkeit dieser Flächen ist gemäss den Vorgaben der FKS bzw. der örtlichen Feuerwehr zu projektieren und zu erstellen.

§ 12

Parkierung / Einstellhalle

- ¹ Sämtliche PW-Parkplätze für Bewohner der Baubereiche Nrn. 1 bis 8 sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.
- ² Für Motorräder ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl Abstellplätze, mindestens 10 % der Anzahl PW-Parkplätze, zu erstellen.
- ³ Für Elektroautos sind gut nutzbare Ladestationen bereitzustellen.
- ⁴ Die Überdeckung der Einstellhalle muss eine angemessene Bepflanzung ermöglichen. Für die Beurteilung der Qualität des Bauprojektes ist das Richtprojekt (Bebauungs- und Freiraumkonzept) orientierend beizuziehen.

§ 13

Möglichkeit zur Parkfeldreduktion

- ¹ Mit einem Mobilitätskonzept darf die Anzahl der PW-Pflichtparkfelder, welche gemäss § 43 Bauverordnung (BauV) notwendig ist, reduziert werden. Auf die Erhebung einer Ersatzabgabe für Parkplätze, welche gestützt auf das Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, wird verzichtet.
- ² Falls ein Mobilitätskonzept erstellt wird, ist darin aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen. Die Genehmigung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens; die Umsetzung ist mit einem Monitoring / Controlling sicherzustellen.
- ³ Im allfälligen Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren. Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:
 - separate Vermietung von Wohnung und Autoabstellplatz
 - Informationen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs
 - Informationen und Anreize zur Benützung des Fuss- und Radverkehrs
 - bedarfsgerechtes CarSharing-Angebot (mindestens einen Versuch mit einem CarSharing-Standplatz)

§ 14

*Bereich für oberirdische
Parkierung*

- ¹ Oberirdische PW-Parkplätze sind nur für Besucher zulässig. Sie sind in den dafür bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- ² An der Musterleestrasse müssen 3 Parkfelder längs zur Strasse angeboten werden. Beim Zugang ab Feldstrasse sind mindestens 5 Parkfelder vorzusehen, davon ist mind. 1 Parkfeld behindertengerecht auszubilden.
- ³ Die oberirdischen Abstellplätze sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.

§ 15

Bereich für Mischverkehr

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich der Musterleestrasse ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Der Gehbereich ist ohne Begrenzung (Randabschluss) zum Strassenraum als durchgängige Fläche auszubilden, um das Tempo-30-Verkehrsregime zu stärken.
- ² Der ausgeschiedene Mischverkehrsbereich ist im Übergang beidseits mit geeigneten gestalterischen, verkehrsberuhigenden Massnahmen auszubilden, z.B. mit Pflanzeinlagerung und Baumpflanzung (Raumkammerung). Für die Beurteilung der Qualität des Bauprojektes ist das Richtprojekt (Bebauungs- und Freiraumkonzept) orientierend beizuziehen.

§ 16

*Bereich für gedeckte
Veloabstellplätze*

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind für oberirdische, gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen. Sie dienen gleichzeitig als Zugang zu den hinterliegenden Grünflächen / Spielplätzen.

*Weitere
Veloabstellplätze*

- ² Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind in den jeweiligen Untergeschossen in separaten Räumen bereitzustellen.

§ 17

Freiraumkonzept

- ¹ Das Freiraumkonzept dient als Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauprojekts in Hinblick auf die Anlagen und Freiräume sowie die Durchgrünung. Es ist bei der Beurteilung des Baugesuchs orientierend beizuziehen. Abweichungen vom Freiraumkonzept sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 18

Grundsätze der Umgebungsgestaltung

- ¹ Gegenüber den Gemeindestrassen müssen hochstämmige, mittelgrosse Bäume (Höhe bis ca. 12 m) einen Abstand von mindestens 2 m ab Stammmitte einhalten.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Im Umgebungsplan ist die Art der Bepflanzungen, Beläge und Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen. Es ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.
- ³ Bei Baumpflanzungen über der Tiefgarage muss die Überdeckung mit Erdreich mindestens 0.9 m aufweisen. Eine Unterschreitung dieser Überdeckungshöhe ist nur in Ausnahmefällen möglich.
- ⁴ Koniferen wie zum Beispiel Thuja, Scheinzypressen usw. sowie Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
- ⁵ Kleinmauern zur Terrainaufnahme sind bis zu einer maximalen Höhe von 0.80 m zulässig. Die Materialisierung hat in Beton, Stahl, Drahtschotterkörben oder Natursteinmauern (Herkunftsland Schweiz) zu erfolgen. Blocksteinmauerschichten dürfen maximal 30 cm betragen. Die Bauwerke sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept auszuführen.

§ 19

Bereich für Begegnung und Spiel

- ¹ Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich dient sowohl als zentrale Erschliessungsachse für den Langsamverkehr als auch als gemeinschaftlich nutzbare Spielplatz-, Sitzplatz- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Bereich ist entsprechend zu gestalten und nach einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu erstellen. Die Achse muss mit einem Hartbelag materialisiert werden und horizontale Versätze aufweisen.
- ² Über diesen Bereich ist ein öffentlicher Fussweg als Verbindung zwischen Feld- und Musterleestrasse spätestens bei Baubeginn mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zu sichern. Das öffentliche Fusswegerecht ist im Grundbuch anzumerken.
- ³ Kleinbauten sind, mit Ausnahme von temporären Anlagen für den Wetterschutz, nicht zulässig.
- ⁴ Innerhalb dieses Bereiches sind rechteckige, bekieste Felder anzulegen.
- ⁵ Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.
- ⁶ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und mittelgrossen Alleebäumen (Hochstamm-/ Zierobstbäume). Rabatten mit standortgerechten Ziergräsern und Stauden sowie standortheimischen Schnitthecken bis 1.80 m Höhe sind zulässig.

§ 20

Bereich für Rabatten

- ¹ In den Bereichen für Rabatten sind Grünrabatten als Grünfilter anzulegen.
- ² Die Pflanzung muss den Zweck eines blickdichten, räumlichen Abschlusses erfüllen. Zur Pflanzung sind standortgerechte Ziergräser, Blütenstauden und Kleingehölze mit einer Höhe von 1.0 – 1.50 m zu verwenden.

§ 21

*Bereich für
Blumenrasen*

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als artenreiche Blumenrasen anzulegen (ökologischer Ausgleich).
- ² Für die Ansaat ist einheimisches und standortgerechtes Saatgut bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt erfolgt erst nach dem Versamen aller Pflanzenarten.
- ³ Baumpflanzungen erfolgen mit standortheimischen, mittelgrossen Bäumen (Hochstamm-, Mehrstamm- / Zierobstbäume) sowie Wildgehölzen in Einzelstellung oder kleinen Gruppen.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für den Unterhalt dieser Flächen einzureichen.

§ 22

*Bereich für
Gartenrasen*

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind für Gartenrasen vorgesehen und dürfen – bis auf den Spielplatzbereich zwischen den Baubereichen 2 und 4 – privat genutzt werden.
- ² Einfriedungen mit durchgehenden Hecken sind nicht zulässig. Nur partiell angelegte Sichtschutzelemente mittels Ziergräsern und Staudenrabatten bis 1.80 m Höhe sind zulässig.
- ³ Baumpflanzungen haben mit standortgerechten, mittelgrossen Bäumen (Hochstamm-, Mehrstamm- / Zierobstbäume) sowie Wildgehölzen in Einzelstellung oder kleinen Gruppen zu erfolgen.

§ 23

Bereich für Sitzplätze

- ¹ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen befestigte Sitzplätze erstellt werden.
- ² Die Sitzplatzflächen dürfen je Wohneinheit 35 m² Fläche nicht überschreiten. Sie sind in Chaussierung, mit Stabilizer oder Festkies zu erstellen. Die Befestigung mit Verbundsteinen oder Gartenplatten ist nicht gestattet.
- ³ Im Übrigen gelten die gestalterischen Vorschriften der Bereiche für Gartenrasen (§ 22 SNV).

§ 24

Bereich für Spielrasen

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist als trittfester Spielrasen vorzusehen. Der Spielrasen dient der gemeinschaftlichen Nutzung.
- ² Zum Gemeinschaftsraum darf ein befestigter Zugangsweg angelegt werden. Dieser ist in Chaussierung, mit Stabilizer oder Festkies zu erstellen.
- ³ Baumpflanzungen erfolgen mit standortgerechten, mittelgrossen Bäumen (Hochstamm-, Mehrstamm- / Zierobstbäume) sowie Wildgehölzen in Einzelstellung oder kleinen Gruppen.

§ 25

Spielplatz

- ¹ Die Standorte für Spielplätze sind im Situationsplan festgelegt; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren.
- ² Die ausgeschiedenen Bereiche sind mit einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu planen. Die Ausstattung der Spielplätze ist auf unterschiedliche Altersklassen auszulegen.

§ 26

Sammel- und Entsorgungsstelle

- ¹ Der Standort für die Sammel- und Entsorgungsstelle ist im Situationsplan festgelegt; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren.
- ² Falls die Gemeinde zum Zeitpunkt der Baubewilligung für ein Unterflursystem ausgerüstet ist, ist die Kehrriechtsammelstelle im Unterflursystem zu konzipieren. Andernfalls sind die nötigen Container in einer überdeckten Kleinbaute, welche sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügt, unterzubringen. Der für die künftige Einrichtung eines Unterflursystems nötige Platz soll reserviert bleiben.
- ³ Falls ein Unterflursystem erstellt wird, darf dies den ordentlichen Strassenabstand um maximal 2 Meter unterschreiten.
- ⁴ Für die Unterbringung der erforderlichen Grüncontainer ist eine überdeckte Kleinbaute vorzusehen, welche sich unauffällig in die Umgebung einfügen muss.

§ 27

Entwässerung / Versickerung

- ¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation in der Musterleestrasse anzuschliessen. Die Nennweite der öffentlichen Leitung ist bis zur Leemattenstrasse (KS 146) im Rahmen des Bauprojektes zu prüfen und nach Bedarf auszubauen.
- ² Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenabwasser ist vor Ort zu versickern. Die Versickerung soll für die gesamte Überbauung über Sickergalerien erfolgen.
- ³ Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein Versickerungsversuch durchzuführen.
- ⁴ Der Unterhalt der Versickerungsanlagen ist privatrechtlich zu regeln.

§ 28

Wasserversorgung

- ¹ Im Zentrum der Überbauung ist ein neuer Hydrant zu erstellen. Der Gemeinde ist das Durchleitungsrecht für einen Ringschluss zwischen Feld- und Musterleestrasse sowie für die Zuleitung zum Hydranten zu gewähren.
- ² Die genaue Lage von Hydrant und Wasserleitung sind im Bauprojekt zu bestimmen.

§ 29

Energetische Anforderungen

- ¹ Die Gebäude müssen energieeffizient realisiert werden. Sie müssen entweder den MINERGIE®-Standard (Zertifizierung erforderlich) oder die erhöhten Anforderungen nach § 39 Abs. 2 lit. e Ziff. 2 BauV erfüllen.

§ 30

Etappierung

- ¹ Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Mit dem Baugesuch der 1. Etappe ist ein Etappierungskonzept für die Hoch- und Tiefbauten (inkl. Tiefgarage) und die Aussenraumgestaltung (inkl. Lage der Entsorgung und der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume) über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen. Ebenfalls sind die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes zu definieren.
- ² In der 1. Etappe ist die Feinerschliessung mit den Werkleitungen über das gesamte Gestaltungsplanareal aufzuzeigen.
- ³ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

§ 31

Alterswohnungen

- ¹ Mit dem Baugesuch der 1. Etappe ist aufzuzeigen, wie die in § 29 BNO verlangten Alterswohnungen erstellt werden können.
- ² Die Bauherrschaft hat sich bei Einreichung des Baugesuches zu verpflichten, mit Umsetzung des Bauvorhabens die geforderten Alterswohnungen zu realisieren. Der Gemeinderat sichert die Zweckbestimmung der Alterswohnungen mittels Grundbucheintrag nach § 29 Abs. 3 BNO nach Rechtskraft der Baubewilligung.

§ 32

Geringfügige Abweichungen

- ¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit der Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Rechte Dritter dürfen von den Abweichungen nicht betroffen sein.

§ 33

Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan Musterlee tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

	rot	Baubereich mit maximaler Kote für Gesamthöhe (mG) / Erdgeschoss (mE)
	rot	Baubereich für unterirdische Bauten und Untereiseaubauten
	rot	Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	hellrot	Bereich für Zufahrt
	kupferbraun	Bereich für oberirdische Parkierung
	gelb	Bereich für Mischverkehr
	beige	Bereich für gedeckte Veloabstellplätze
	hellblau	Bereich für Begegnung und Spiel
	grün	Bereich für Rabatten
	türkis	Bereich für Blumenrasen
	hellgrün	Bereich für Gartenrasen
	braun	Bereich für Sitzplätze
	orange	Bereich für Spielrasen
	orange	Spielplätze; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren
	grün	Sammel- und Entsorgungsstelle; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren
	blau	Standort für Hydrant; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren
	dunkelrot	Feuerwehrstellplätze; die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren
	dunkelrot	Achse Notfallzufahrt
	blau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	braun	Perimeter des Gestaltungsplans

