Gestaltungsplan "Beispiel"

Die Bezeichnung des Gestaltungsplans sollte einen Bezug zum Lokalnamen / Flurnamen aufweisen; keine Fantasienamen.

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)   
25. November 2019



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom ........................ bis ........................   
Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. ............... vom ........................

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in Gemeindeschreiber/in  
Bezirksamman/in Landschreiber/in

........................................................... .....................................................

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. ............... vom ........................

Im Namen des Regierungsrates

Landammann Staatsschreiber

..................................................... .....................................................

Diese Mustervorschriften sollen eine breite Palette von Themen abgedecken, die in einem Gestaltungsplan zur Anwendung kommen können, ohne aber einen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen zu wollen. Sie sind keine Kopiervorlage. Die Projektverfasser sind eingeladen, die Muster­artikel jeweils auf die konkreten Verhältnisse abzustimmen, Unnötiges zu eliminieren und Lücken zu schliessen. Es empfiehlt sich, auch kommunale Quellen zu konsultieren, damit lokale Gegebenheiten mitberücksichtigt werden können. Aus den Musterbeispielen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die Beurteilung der kommunalen Erlassbehörde sowie der Genehmigungs- und Rechtsmittelinstanzen bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

**Grundstück KTN ....**

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

Datum/Unterschrift

**Grundstück KTN ....**

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

Datum/Unterschrift

**Grundstück KTN ....**

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

Datum/Unterschrift

**Grundstück KTN ....**

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

Datum/Unterschrift

27369\_13A\_191216\_SZK\_GP-PlaHilfe\_SBV.docx

Angaben Projektverfasser / Logo

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen 36

Ingress 36

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung 36

Art. 2 Bestandteile 36

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht 36

Art. 4 Ausnahmen 36

B Bau- und Nutzungsvorschriften 37

Art. 5 Baubereiche 37

Art. 6 Abstände 37

Art. 7 Art der Nutzung 38

Art. 8 Nutzungsmass 38

Art. 9 Preisgünstiger Wohnungsbau 38

Art. 10 Etappierung 39

Art. 11 Öffentlich-rechtliche Verträge 39

C Gestaltung 39

Art. 12 Gestaltung 39

Art. 13 Dachbegrünung 39

Art. 14 Gestaltung der Erschliessungsbereiche 39

D Verkehrserschliessung / Parkierung 40

Art. 15 Verkehrserschliessung 40

Art. 16 Bushaltestelle 40

Art. 17 Fuss und Radwege 40

Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge 40

Art. 19 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen 40

E Aussenraum 41

Art. 20 Spiel- und Erholungsflächen 41

Art. 21 Grünflächen 41

Art. 22 Platzbereiche 41

Art. 23 Terraingestaltung 41

F Ver- und Entsorgung 41

Art. 24 Leitungen 41

Art. 25 Entwässerung 42

Art. 26 Abfälle 42

G Umwelt 42

Art. 27 Lärmschutz 42

Art. 28 Energie 42

Art. 29 Altlasten 42

Art. 30 Naturgefahren 42

H Schlussbestimmungen 42

Art. 31 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung 42

1. Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. [..] und Art. [..] ff. Baureglement der Gemeinde (BauR) vom [Tag, Monat Jahr]; den Gestaltungsplan "Beispiel" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

1. Zweck und Ziele der Planung
   1. Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
   2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

* Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, [Arbeits-] und Aufenthaltsqualität;
* Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums "Musterried";
* Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
* Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
* Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.
  1. Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

1. Bestandteile
   1. Der Gestaltungsplan "Beispiel" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

* Situationsplan [Nr. …], Massstab 1:500 vom [Tag, Monat Jahr];
* Sonderbauvorschriften, SBV vom [Tag, Monat Jahr].
  1. Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
* Planungsbericht vom [Tag, Monat Jahr];
* Richtprojekt "Überbauung Beispiel", Massstab 1:200 vom [Tag, Monat Jahr].

1. Geltungsbereich und Ergänzendes Recht
   1. Der Gestaltungsplan "Beispiel" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
   2. Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.
   3. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
2. Ausnahmen
   1. Der Gestaltungsplan "Beispiel" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

* Erhöhung der Vollgeschosszahl von [...] auf [...] Geschosse;
* Erhöhung der Gebäudehöhe um [...] m auf [...] m;
* Gestaltungsplaninterne Reduktion des Strassenabstands von [...] m auf [...] m.
* Erhöhung der Ausnützungsziffer von [..] auf [..].

1. Bau- und Nutzungsvorschriften
2. Baubereiche
   1. Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Gebäudelängen und -höhen aufweisen [und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten].

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Baubereich** | **Vollgeschosse** | **Gebäudelängen** | **Gebäudehöhen** | **Firsthöhen** | * + 1. **evt. Höhenkoten** |
| A | max. [...] VG | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m. ü. M. |
| B | max. [...] VG | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m. ü. M. |
| C | max. [...] VG | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m. ü. M. |
| D | max. [...] VG | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m | max. [...] m. ü. M. |

* 1. Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten. Die Firsthöhen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhen um maximal [...] m überschreiten
  2. Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
  3. Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind sind nur im Baubereich für Nebenbauten zulässig.   
     *[oder]* Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Das Gesamtmass der Nebenbauten beträgt maximal [...] m2. Externe Abstände sind einzuhalten.
  4. Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

1. Abstände
   1. Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.
   2. Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten. Zwischen den Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens […] m einzuhalten.
   3. Entlang der [..]strasse müssen oberirdische Bauten auf die im Situationsplan festgelegten Pflichtbau­linien gestellt werden.
   4. *[nach Bedarf]* Mit Nachbargrundstücken darf der Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäude­abstandes ungleich verteilt werden. Hierfür muss eine Vereinbarung im Sinne von § 62 PBG abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden. Gegenüber Grundstücken der Landwirtschaftszone haben alle Gebäude- und Anlageteile einen Mindestabstand von [...] m einzuhalten. *[Hinweis: Der Abstand zur Landwirtschaftszone muss jeweils einzelfallsweise festgelegt werden. Er ist so festzulegen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird, vgl. BGE 1C\_668/2017 vom 31. Oktober 2018].*
2. Art der Nutzung
   1. In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

* Wohnen;
* Büro und Dienstleistungen;
* Gewerbe;
* Industrie.

Mässig störende Betriebe wie z.B. Kleingewerbe, Werkstätten, Gastronomie sind nur im [Erdgeschoss] zulässig.

* 1. Angrenzend an den im Situationsplan gekennzeichneten Platzbereich sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.
  2. *[Evt.]* Es ist ein [...] m2 grosser Mehrzweckraum zu erstellen, der von allen Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter genutzt werden darf.

1. Nutzungsmass
   1. In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Baubereich** | **Bruttogeschossfläche  in der Zentrumszone Z** | **Bruttogeschossfläche in der Wohnzone W4** |
| A | max. [...] m2 | max. [...] m2 |
| B | max. [...] m2 | max. [...] m2 |
| C | max. [...] m2 | max. [...] m2 |
| D | max. [...] m2 | max. [...] m2 |

* 1. Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereichen zulässige BGF darf durch den internen Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden. *[und/oder]*   
     Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen und Nachbargrundstücken der gleichen Zone ist erlaubt. Die zulässige BGF jedes einzelnen Baubereichs darf durch dem externen Transfer um maximal 5 % erhöht oder vermindert werden. Für importierte BGF besteht kein Anspruch auf einen Ausnützungsbonus.
  2. Mit jeder Bauetappe ist ein Wohnanteil [Gewerbeanteil] von mindestens [...] % und maximal [...] % der zulässigen Bruttogeschossfläche einzuhalten. *[oder]*   
     Es ist ein Wohnanteil [Gewerbeanteil] von mindestens [...] % und maximal [...] % der zulässigen Bruttogeschossfläche einzuhalten. Mit jeder Bauetappe ist aufzuzeigen wie mit den weiteren Etappen der minimale Wohnanteil [Gewerbeanteil] erreicht werden kann.

1. Preisgünstiger Wohnungsbau
   1. Es müssen [...] % der [2½]- und der [3½]-Zimmerwohnungen *[oder]* [...] % der BGF als preisgünstige Wohnungen bereitgestellt werden (Anfangsmiete mindestens 15% unter dem Marktpreisniveau, Mietanpassungen nur im Rahmen der Teuerung, Vergleichsbasis: Index der Konsumentenpreise oder der auf der Liegenschaft anfallenden Kosten und wertvermehrenden Investitionen). Vor der Erstvermietung müssen die Berechnung des Marktpreisniveaus und die Anfangsmieten der preisgünstigen Wohnungen [dem Gemeinderat / der ...-kommission] zur Genehmigung unterbreitet werden.
2. Etappierung
   1. Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
   2. Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.
   3. Die im Situationsplan neu festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen müssen beim Abschluss der ersten Bauetappe fertiggestellt sein.
3. Öffentlich-rechtliche Verträge
   1. *[Evtl. Verweis auf öffentlich-rechtliche Verträge, soweit solche notwendig sind:]*   
      Die Vereinbarungen für [die Ungleichverteilung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG / für die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte / für die Landabtretung zu Gunsten der Bushaltestelle] sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
   2. Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen der Gemeinde spätestens bei der Eingabe des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplanareal vorgelegt und im Grundbuch eingetragen werden.
4. Gestaltung
5. Gestaltung
   1. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
   2. *[Falls die Gestaltung als wesentlicher Vorteil geltend gemacht wird: Festlegung von Gestaltungsvorgaben, welche über das in der Regelbauweise einzuhaltende Einordungsgebot (vgl. Abs. 1) hinausgehen wie konkrete Regelungen zu Dachformen und Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung und dergleichen.]*
   3. Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Bau­be­willigungs­verfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.
6. Dachbegrünung
   1. Horizontale [und schwach geneigte] Dachflächen [bis zu einer Neigung von [..]°] sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.
7. Gestaltung der Erschliessungsbereiche
   1. Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.
8. Verkehrserschliessung / Parkierung
9. Verkehrserschliessung
   1. Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
   2. Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind bis vor die Hauseingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen. Das regelmässige Befahren der Notzufahrten ist mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden (z.B. mit Schranken oder Pollern).
10. Bushaltestelle
    1. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle darf [der Kanton / die Gemeinde / der Verkehrsbetrieb] eine Bushaltestelle samt Unterstand für die ÖV-Erschliessung erstellen und betreiben.
    2. Das Land hierfür wird unentgeltlich abgetreten. *[oder]* Die Bau- und Unterhaltskosten sind durch [den Kanton / die Gemeinde / den Verkehrsbetrieb] zu tragen.
11. Fuss und Radwege
    1. Es ist ein engmaschiges Fuss- und Radwegnetz zu erstellen, welches Querverbindungen ermöglicht.
    2. Die Hauptverbindungen müssen stufenlos, d.h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein, welche ein möglichst flaches und kontinuierliches Gefälle aufweisen. Richtungswechsel in den Steigungen sind nicht zulässig.
    3. Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.
    4. Die öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch den Unterhalt tragen. *[oder]* Die öffentlichen Fuss- und Radwege gehen unentgeltlich ins Eigentum [der Gemeinde / des Kantons] über.
12. Abstellplätze für Motorfahrzeuge
    1. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.
    2. Es sind maximal [...] Abstellplätze (Total für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden) zulässig.
    3. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs maximal [...] Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze) sowie [...] behindertengerechte Abstellplätze und [...] Car-Sharing-Abstellplätze angeordnet werden.
13. Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen
    1. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements *[oder]* gilt das Handbuch "Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA, Velokonferenz Schweiz (Hrsg.), 2008" *[oder]* gilt die VSS-Norm 40 065.
    2. Es müssen insgesamt mindestens [...] Abstellplätze für Velos vorgesehen werden.
    3. Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind in geschlossenen Räumen nahe der Hauseingänge bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen fahrend erreichbar sein.
14. Aussenraum
15. Spiel- und Erholungsflächen
    1. Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindesten [...] % der im Areal für die Wohnnutzung zulässigen Bruttogeschossfläche zu umfassen [oder:] Die Spiel- und Erholungsflächen haben eine Mindestfläche von [...] m2 zu umfassen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
    2. Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
    3. Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter "Beispiel" zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als "private Aussenbereiche" bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden. Bauten sind darin nicht gestattet.
16. Grünflächen
    1. *[Soweit im Gestaltungsplan ausgewiesen:]* Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Magerwiesen, Blumenwiesen) anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sie sind für alle Plangenossen zugänglich.
17. Platzbereiche
    1. Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
    2. Die unentgeltliche Benutzung für die Öffentlichkeit und der Unterhalt der Platzbereiche werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt, welcher spätestens bei der ersten Baueingabe vorzuliegen hat und ins Grundbuch einzutragen ist.
18. Terraingestaltung
    1. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
    2. Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden. Sie dürfen in der Vertikalen um maximal [...] m vom gewachsenen Terrain abweichen.
    3. Statt Stützmauern sind soweit technisch möglich begrünte Böschungen anzulegen. *[evtl. zusätzlich maximale Neigung definieren und/oder nur maximale Höhe für Stützmauern vorgeben]*
19. Ver- und Entsorgung
20. Leitungen
    1. Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt "Überbauung Beispiel", Übersichtsplan Technische Erschliessung vom [Tag, Monat Jahr]. *[Hinweis: Alternativ kann die Ver- und Entsorgung auch in einer Planbeilage im Anhang des Planungsberichtes ausgewiesen werden.]*
    2. *[Evtl. allfällige weitere Regelungen zu Leitungen.]*
21. Entwässerung
    1. Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
    2. Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern [soweit es der Untergrund zulässt].
    3. *[Falls eine Versickerung nicht oder nur beschränkt möglich ist:]* An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Retentionsfläche anzulegen und als naturnahes Element zu gestalten, mit welchem seltene Arten gefördert werden.
22. Abfälle
    1. Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, [unterirdische] Entsorgungssammelstellen an der im Situationsplan bezeichneter Lage zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.
    2. *[Evtl. weitergehende Bestimmungen, wie die Zugänglichkeit für einen grösseren Benutzerkreis (Quartier) oder Einrichtungen zur Kompostierung von organischen Abfällen.]*
23. Umwelt
24. Lärmschutz
    1. Die Einhaltung der massgebenden [Immissionsgrenzwerte/Planungswerte] gemäss Lärm­schutz­verordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.
25. Energie
    1. Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.
    2. [Evtl. weitergehende Regelungen zur Art der Beheizung, allenfalls Verzicht auf fossile Brennstoffe oder Einsatz von eco-zertifizierten Baustoffen oder Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).]
26. Altlasten
    1. *[Evtl. Regelungen zu Altlasten (Boden und in bestehenden Bauten).]*
27. Naturgefahren
    1. *[Evtl. Regelungen zum Schutz vor Naturgefahren (Hochwasserschutz, Rutschungen, Steinschlag und dergleichen)]*
28. Schlussbestimmungen
29. Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung
    1. Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
    2. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.