

Privater Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach»

gemäss §§ 83 ff. PBG

Vorschriften

Von den Grundeigentümer*innen aufgestellt am

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG
Kat.-Nr. 3123

Stephan Bochsler, Präsident

Daniel Muff, Geschäftsleiter

.....

.....

Kat.- Nr. 3117

Willhelm Glättli

.....

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Bonstetten, den

Gemeindepräsidentin
Arianne Moser

Gemeindeschreiber/
Abteilungsleiter Präsidiales ad interim
Peter Trachsel

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Erstellungs-/Druckdatum: 11. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck und Ziele	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 4 Baubereich Löwen	5
	Art. 5 Baubereiche mit Mantellinien	5
	Art. 6 Grundmasse	5
	Art. 7 Bauweise	6
	Art. 8 Nutzweise	6
	Art. 9 Unterirdische Bauten und Anlagen	7
	Art. 10 Besondere Gebäude	7
C	Freiraum	7
	Art. 11 Grundsatz	7
	Art. 12 Siedlungsplatz	8
	Art. 13 Aussenbereich Löwen	8
	Art. 14 Vegetationsflächen, Blumen- und Kiesrasen	8
	Art. 15 Gewässerraum	8
	Art. 16 Begrünung und Bepflanzung, Versiegelung	9
	Art. 17 Überdeckung unterbauter Flächen	9
	Art. 18 Spiel- und Ruheflächen	9
D	Erschliessung und Parkierung	9
	Art. 19 Öffentliche Wegverbindung	9
	Art. 20 Feinerschliessung und Gebäudezugänge	10
	Art. 21 Zu- und Wegfahrt	10
	Art. 22 Anordnung Fahrzeugabstellplätze	10
	Art. 23 Anzahl Fahrzeugabstellplätze	10
	Art. 24 Veloabstellplätze	11
	Art. 25 Motorräder und Spezialvelos	11
E	Gestaltung und Einordnung	12
	Art. 26 Bauten und Anlagen	12
	Art. 27 Dachgestaltung	12
	Art. 28 Technisch bedingte Dachaufbauten	12
	Art. 29 Fassadengestaltung und Materialisierung	13
F	Umwelt	13
	Art. 30 Schutzkoten	13
	Art. 31 Versickerung und Grundstücksentwässerung	13
	Art. 32 Nachweis Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss	13
	Art. 33 Energiestandard	14
	Art. 34 Empfindlichkeitsstufe	14
	Art. 35 Entsorgungsanlagen	14
G	Schlussbestimmungen	14
	Art. 36 Inkrafttreten	14

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan Am Bodenfeldbach (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Bebauung.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen:
 - a. Ermöglichen einer Bebauung, die sich besonders gut in das Ortsbild einordnet.
 - b. Ermöglichen einer der Lage angemessenen Nutzungsdichte und einer verträglichen baulichen Dichte.
 - c. Schaffen der Voraussetzung für die Realisierung altersgerechter Wohnungen und Pflege-wohneinheiten sowie eines Spitex-Stützpunktes.
 - d. Sichern einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie ökologischer Qualität.
 - e. Schaffen der Voraussetzung für die Offen- und Umlegung des eingedolten Bodenfeldbachs.
 - f. Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.
 - g. Erfüllen eines hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Mst. 1:500 zusammen.
- ² Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.
- ³ Das beiliegende Richtprojekt hat für die Gestaltung der Bauten und Freiräume begleitenden Charakter.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.
- ² Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.
- ³ Wo der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten (BZO) in der von der Baudirektion am 11. Januar 2023 genehmigten Fassung.

- ⁴ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen zu den privilegierten Bauten laut Ziff. 2.3 BZO, ausgenommen für den Baubereich Löwen, nicht zur Anwendung.
- ⁵ Auf der Parzelle Kat.-Nr. 3117 kommen für oberirdische Gebäude im Baubereich E die Vorschriften zu Grundmasse und Dach- und Fassadengestaltung der BZO zur Anwendung. Die übrigen Gestaltungsplanvorschriften zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung, Gestaltung und Einordnung sowie Umwelt gelten auch für die Parzelle Kar.-Nr. 3117.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereich Löwen

- ¹ Für Bauten und Anlagen im Baubereich Löwen gelten die Bestimmungen zu den privilegierten Bauten gemäss Ziff. 2.3 BZO.
- ² Weitergehende Bestimmungen in Dienstbarkeits- oder Schutzverträgen gehen dem Gestaltungsplan vor.
- ³ Im Rahmen möglicher Anpassungen am Volumen des Bestandsbaus gemäss Ziff. 2.3 BZO und/oder den Bestimmungen in Dienstbarkeits- oder Schutzverträgen können Gebäudeteile über den Baubereich Löwen hinausragen.

Art. 5 Baubereiche mit Mantellinien

- ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis D mit den zugehörigen Mantellinien sowie in den Baubereichen E und Löwen zulässig.
- ² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ³ Die Mantellinie bestimmt sich durch die Baubereiche und die Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) gemäss Situationsplan und den darauf dargestellten Ansichten.
- ⁴ Vordächer dürfen bis zu 1.5 m (ohne Längenbeschränkung) über die Mantellinien hinaus-, nicht aber in den Gewässerraum hineinragen.

Art. 6 Grundmasse

- ¹ Die Grundmasse gemäss Ziff. 2.4.1 BZO finden mit Ausnahme von Ziff. 2.4.1 lit. d), f), g) und m) BZO während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung.
- ² Gegenüber Gebäuden und bebaubaren Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- ³ Strassen- und Wegabstände gegenüber der Bodenfeldstrasse können entlang dem Wendebereich unterschritten werden.

- ⁴ Die Anzahl Vollgeschosse ist nicht beschränkt.
- ⁵ Es sind zwei Untergeschosse zulässig, sofern dies die Untergrundverhältnisse zulassen.
- ⁶ Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Dachgeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar. Pro Baubereich ist die Geschossfläche auf das folgende Mass beschränkt:
 - A 1'260 m²
 - B 1'070 m²
 - C 3'310 m²
 - D 950 m²
- ⁷ Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen A bis D sind zulässig. Die definierten Geschossflächen pro Baubereich dürfen in diesem Zusammenhang um bis zu maximal 10 % überschritten werden.

Art. 7 Bauweise

- ¹ In den Baubereichen A, B und D darf maximal ein Gebäude erstellt werden. Im Baubereich C sind maximal zwei Gebäude zulässig.
- ² Die Gebäude in den Baubereichen A bis D sind jeweils horizontal und vertikal mit Gebäudeversätzen in mindestens zwei Teile zu gliedern. Es gelten die maximalen Höhenkoten gemäss Situationsplan.
- ³ Die Abgrenzung der Höhenbeschränkungen gemäss Situationsplan kann innerhalb der Baubereiche bis zu 50 cm parallel verschoben werden.
- ⁴ Überschreitet die Gebäudelänge 35 m sind Gebäuderücksprünge vorzunehmen. Zulässig sind ein Gebäuderücksprung von mindestens 2 m oder mehrere Gebäuderücksprünge von jeweils mindestens 1.5 m. Einzelne Gebäudeabschnitte dürfen die maximale Länge von 35 m nicht überschreiten.

Art. 8 Nutzweise

In den Baubereichen Löwen und A beträgt der minimale Gewerbeanteil je 20 %.

Art. 9 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Baubereich für unterirdische Gebäude zulässig. Der Abstand gegenüber öffentlichen Wegen und Plätzen gemäss Ziff. 8.6 BZO kommt während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht zur Anwendung.
- ² Untergeordnete unterirdische Anlagen zur Energiegewinnung, Versickerung von Regenwasser sowie Zugänge zu Schutzräumen und dergleichen sind im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Gewässerraums, zulässig.

Art. 10 Besondere Gebäude

- ¹ Besondere Gebäude gemäss § 49 PBG dürfen unter Einhaltung von Art. 26 ausserhalb der Baubereiche mit Mantellinien gemäss Art. 5, nicht aber im Gewässerraum, erstellt werden. Die maximal zulässige Fläche beträgt insgesamt 50 m².
- ² Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° zu betragen.
- ³ Untergeordnete Anlagen und Ausrüstungen der Freiraumgestaltung und des Lärmschutzes sind unter Einhaltung von Art. 26 auch ausserhalb der Baubereiche mit Mantellinien, nicht aber im Gewässerraum, zulässig.

C Freiraum

Art. 11 Grundsatz

- ¹ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen zur Umgebung laut Ziff. 2.5.7 BZO nicht zur Anwendung.
- ² Für den Freiraum auf der Parzelle Kat-Nr. 3117 kann der bestehende Zustand belassen werden.
- ³ Der gesamte Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe naturnahe Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologische Qualität sowie eine hohe Biodiversität erreicht wird.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit differenzierten Aussagen zu Gliederung und Ausgestaltung der Freiräume, zu Bepflanzung, ökologischen Qualitäten und Retentionsflächen einzureichen.
- ⁵ Befestigten Flächen sind vorzugsweise mit ortsüblichen Materialien wie bspw. Pflasterung oder Verbundsteine auszuführen.

- ⁶ Private Aussenräume einzelner Wohneinheiten dürfen mit pflanzlichen Elementen wie Hecken bis zu einer Höhe von 1.50 m, Sträucher, Gräser, und dergleichen abgegrenzt werden. Abgrenzungen und Abschirmungen von privaten Aussenräumen einzelner Wohneinheiten (davon ausgenommen sind bspw. Aussenräume der Pflegewohneinheiten) mit Mauern, Zäunen und dergleichen sind nicht zulässig.
- ⁷ Untergeordnete Modellierungen am Gelände zwecks Abgrenzung privater Sitzplätze sind zulässig.

Art. 12 Siedlungsplatz

- ¹ Der im Situationsplan mit ungefährender Lage und Abmessung bezeichnete Siedlungsplatz dient der gemeinschaftlichen Nutzung, dem Austausch und der Begegnung der Bewohnerschaft.
- ² Er ist hindernisfrei und grossmehrheitlich befestigt auszuführen und der Nutzung und Funktion entsprechend zu gestalten und mit Sitzmöglichkeiten und mit einem Wasserelement auszustatten.

Art. 13 Aussenbereich Löwen

- ¹ Der im Situationsplan mit ungefährender Lage und Abmessung bezeichnete Aussenbereich Löwen dient der Anordnung von oberirdischen Fahrzeugabstellplätzen sowie als Aussenbereich der Erdgeschossnutzung.
- ² Die Materialisierung und Gestaltung hat entsprechend der Nutzung des Aussenbereichs Löwen und in Abstimmung mit der Erdgeschossnutzung im Baubereich Löwen sowie der Materialisierung des restlichen Freiraumes zu erfolgen.

Art. 14 Vegetationsflächen, Blumen- und Kiesrasen

- ¹ Die Vegetationsflächen sind grundsätzlich zu bepflanzen und/oder als Blumen- oder Kiesrasen auszubilden. Davon ausgenommen sind Flächen, welche für die Durchwegung, Gebäudeerschliessung, private Aussenbereiche bis maximal 3.5 m ab Fassade sowie für Veloabstellanlagen beansprucht werden.
- ² Die Anordnung von Anlagen wie Spielplätze, Veloabstellanlagen, gemeinschaftliche Pflanzgärten und dergleichen ist zulässig.

Art. 15 Gewässerraum

- ¹ Die Gestaltung und Nutzung des im Situationsplan bezeichneten Gewässerraums richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201).
- ² Der Gewässerraum darf nicht eingezäunt oder abgeschränkt werden.

Art. 16 Begrünung und Bepflanzung, Versiegelung

- ¹ Sämtliche Begrünung und Bepflanzung hat standortgerecht, mit einer grossen Strukturvielfalt und einheimisch zu erfolgen.
- ² An den im Situationsplan mit ungefährender Anzahl und Lage bezeichneten Lage sind mittel- und grosskronige, alterungsfähige Bäume zu pflanzen, nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.
- ³ Der Anteil versiegelter Freiflächen im Geltungsbereich darf maximal 15 % der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche betragen.

Art. 17 Überdeckung unterbauter Flächen

- ¹ Im Bereich mittel- und grosskroniger Bäume hat die Überdeckung unterbauter Flächen mindestens 1.50 m zu betragen.
- ² Für kleinerer Bepflanzungen und Begrünungen ist eine genügend starke Überdeckung zu gewährleisten.

Art. 18 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Mindestens 15 % der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche ist als Spiel- und Ruhefläche auszugestalten.
- ² An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist ein ausgerüsteter Spielplatz in einer zweckmässigen Grösse zu erstellen.

D Erschliessung und Parkierung

Art. 19 Öffentliche Wegverbindung

- ¹ Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Wegverbindung dient der direkten Fussverkehrsverbindung zwischen der Dorf- und der Bodenfeldstrasse. Die Anknüpfung an das übergeordnete Fusswegnetz ist sicherzustellen.
- ² Sie ist stufenlos und bspw. für Velos, Kinderwagen, Rollstühle, Anlieferung, Unterhalts- und Notfahrzeuge befahrbar auszubilden und hat eine Mindestbreite von 3 m aufzuweisen.
- ³ Für Gebäude und Gebäudeteile entlang der öffentlichen Wegverbindung gelten keine Abstandsvorschriften.

Art. 20 Feinerschliessung und Gebäudezugänge

Gebäude in den Baubereichen A bis E sind für den Fussverkehr über die öffentliche Wegverbindung und/oder den Siedlungsplatz zu erschliessen.

Art. 21 Zu- und Wegfahrt

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Tiefgarage, oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Anlieferung, Notfallfahrzeuge etc.) hat ab der Dorfstrasse zu erfolgen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erfolgen.
- ³ Die Tiefgareneinfahrt ist soweit möglich und unter Einhaltung von Art. 26 in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 22 Anordnung Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Mindestens die Fahrzeugabstellplätze der Bewohnerschaft und der Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.
- ² Oberirdische Fahrzeugabstellplätze dürfen an der im Situationsplan bezeichneten Lage angeordnet werden.

Art. 23 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Für den Geltungsbereich berechnet sich die Anzahl Fahrzeugabstellplätze pro Nutzung wie folgt:
 - a. Fahrzeugabstellplätze für Wohnnutzung
 - Bewohnende 0.85 – 1.1 Abstellplätze / Wohnung
 - Besuchende 0.07 – 0.17 Abstellplätze / Wohnung
 - b. Fahrzeugabstellplätze für Gastronomienutzung
 - Beschäftigte 0.6 – 1.0 Abstellplätze / 40 Sitzplätze Betrieb
 - Besuchende Restaurant 0.7 – 1.0 Abstellplätze / 6 Sitzplätze Betrieb
 - Besuchende Saal 0.7 – 1.0 Abstellplätze / 10 Sitzplätze Saal
 - c. Fahrzeugabstellplätze für Gewerbenutzung
 - Beschäftigte 0.6 – 1.0 Abstellplätze / 80 m² mGF¹
 - Kundschaft 0.7 – 1.0 Abstellplätze / 300 m² mGF
 - d. Fahrzeugabstellplätze für Pflegebetriebe
 - Beschäftigte 0.25 – 0.4 Abstellplätze / Pflegebett
 - Besuchende 0.15 – 0.24 Abstellplätze / Pflegebett

¹ massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitäräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

- ² Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.
- ³ Für autoarme Nutzungen kann von den Vorgaben gemäss Art. 23 Abs. 1 gestützt auf ein Mobilitätskonzept abgewichen werden.
- ⁴ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, welche Massnahmen ergriffen werden, damit die reduzierte Anzahl Fahrzeugabstellplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände auftreten.

Art. 24 Veloabstellplätze

- ¹ Für den Geltungsbereich berechnet sich die Mindestanzahl Veloabstellplätze pro Nutzung wie folgt:
 - a. Veloabstellplätze für Wohnnutzung
– 1 Abstellplatz pro ganzes Zimmer
 - b. Veloabstellplätze für Gastronomienutzung
– 2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze
 - c. Veloabstellplätze für Gewerbenutzung
– 2.5 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
 - d. Veloabstellplätze für Pflegebetriebe
– 4 Abstellplätze 10 Arbeitsplätze
- ² Mindestens 25 % der Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Lagen eingangsnah und an ein Parkiersystem anschliessbar anzuordnen.
- ³ Veloabstellplätze im Untergeschoss sind über eine Rampe gut erreichbar anzuordnen.

Art. 25 Motorräder und Spezialvelos

- ¹ Die notwendigen Flächen zur Unterbringung von Motorrädern, im Umfang von 10 % der Anzahl Fahrzeugabstellplätze, sind zur Verfügung zu stellen.
- ² Die notwendigen Flächen zur Unterbringung von Spezialvelos, im Umfang von 10 % der Anzahl Veloabstellplätze, sind zur Verfügung zu stellen.
- ³ Werden die Flächen gemäss Art 25 Abs. 1 und 2 nachweislich nicht genutzt, können sie zu anderen Zwecken genutzt werden.

E Gestaltung und Einordnung

Art. 26 Bauten und Anlagen

- ¹ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen zu Gestaltung und Einordnung laut Ziff. 2.5.1 BZO nicht zur Anwendung.
- ² Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- ³ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind gesamtheitlich so zu gestalten, dass sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und örtliche Bau- und Gestaltungselemente wie bspw. Firststrichung, Materialisierung, Farben etc. aufnehmen.

Art. 27 Dachgestaltung

- ¹ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen zu den Dächern laut Ziff. 2.5.2 BZO nicht zur Anwendung.
- ² Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Bei Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptgebäude höhenreduziert sind, sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.
- ³ Dachflächen haben traufseitig mindestens 70 cm und giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade vorzuspringen.
- ⁴ Dachflächen, die nicht für Anlagen zur Nutzung alternativer Energien genutzt werden, sind mit Tonziegeln oder Materialien, die im Aussehen solchen entsprechen, einzudecken.
- ⁵ Giebellukarnen und Schleppgauben sind innerhalb der durch die Mantellinien und Höhenbeschränkung definierten Höhen zulässig.

Art. 28 Technisch bedingte Dachaufbauten

- ¹ Anlagen zur Nutzung alternativer Energien sind unter der Voraussetzung der besonders guten Gestaltung zulässig.
- ² Technisch bedingte Anlagen wie bspw. Abluftrohre, Kamine und dergleichen sind pro Gebäude auf das technisch notwendige Minimum zu reduzieren und soweit wie möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig zusammenzufassen.

Art. 29 Fassadengestaltung und Materialisierung

- ¹ Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen zu den Fassaden laut Ziff. 2.5.6 BZO nicht zur Anwendung.
- ² Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
- ³ Fassaden sind mit ortsüblichen Materialien und Farben zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zulässig.
- ⁴ Sockelgeschosse haben sich visuell von den oberen Geschossen zu unterscheiden.
- ⁵ Fenster sind mehrheitlich als stehendes Rechteck auszubilden, einzelne liegende Fenster sind zulässig.
- ⁶ Grossformatige Fenster sind nur entlang von Sitzplätzen und Aussenbereichen im Erdgeschoss sowie angrenzend an Loggien und Balkone zulässig.

F Umwelt

Art. 30 Schutzkoten

Die im Situationsplan bezeichnete, durch die angegebenen Schutzkoten in m ü. M. definierte Nivellette, darf mit dem gestalteten Boden gegenüber dem Bodenfeldbach nicht unterschritten werden.

Art. 31 Versickerung und Grundstücksentwässerung

- ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- ² Nicht verschmutztes Abwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist nach Massgabe der einschlägigen Vorschriften abzuleiten.

Art. 32 Nachweis Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss

Sofern nach der Offen- und Umlegung des Bodenfeldbachs noch eine Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen des Baugesuchs die nötigen Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen.

Art. 33 Energiestandard

Bei der Konzipierung der Gebäude und der Energieversorgung im Geltungsbereich sind mindestens die Zielwerte gemäss des zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA-Effizienzpfades Energie einzuhalten oder ein gleichwertiger Standard zu erfüllen.

Art. 34 Empfindlichkeitsstufe

- ¹ In den Baubereichen Löwen und A gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).
- ² In den Baubereichen B bis E gelten die Grenzwerte der ES II gemäss LSV.

Art. 35 Entsorgungsanlagen

Für die im Geltungsbereich anfallenden Abfälle ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage eine Abfallsammelstelle vorzugsweise mit Unterflurcontainer vorzusehen.

G Schlussbestimmungen

Art. 36 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.