

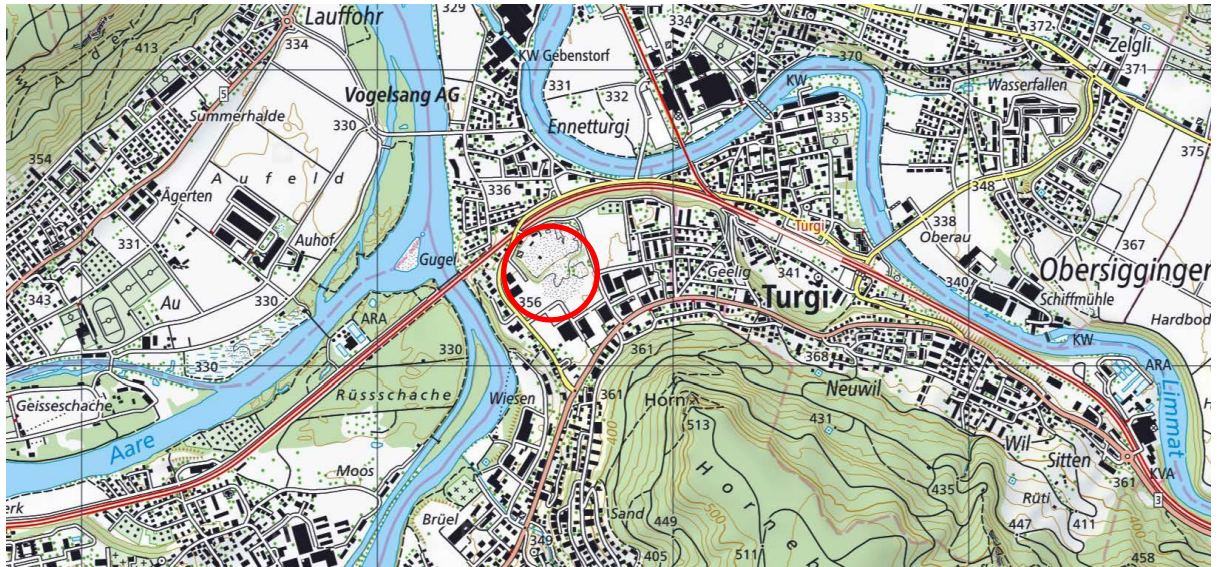
Gestaltungsplan «Geelig-Mitte»

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Stand 11. Februar 2026

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Geelig-Mitte»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	23. Februar 2026	bis	23. April 2026
Vorprüfungsbericht vom:			
Öffentliche Auflage vom:		bis	

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr:	14-16-061-00
Datum:	12.2.2024
Rev. Datum:	11.02.2026

f:\daten\m4\16-061-00\04_ber\01_gp_snv\snv_gp_geelig_mitte_260211_änderungen.docx

Bearbeitung: ebu/pse/bgl

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
A Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Ziel und Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
B Bebauung und Nutzung	4
§ 4 Baubereiche für Gebäude	4
§ 5 Baubereich A	4
§ 6 Baubereich B	4
§ 7 Baubereich C	4
§ 8 Baubereich Autohaus	5
§ 9 Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	5
§ 10 Pflichtbaulinien	5
§ 11 Massgebendes Terrain	6
C Gestaltungsanforderungen an Bauten und Anlagen	6
§ 12 Gesamtwirkung	6
§ 13 Dächer	6
D Freiraum	6
§ 14 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum	6
§ 15 Grünstreifen	7
§ 16 Bereich Wohnhof	7
§ 17 Strassenräume	7
§ 18 Bepflanzung	7
E Erschliessung und Parkierung	8
§ 19 Erschliessung für den motorisierten Verkehr	8
§ 20 Öffentliche Fussverkehrsverbindungen	9
§ 21 Parkierung für Personenwagen	9
§ 22 Parkierung für Velos und Motorräder	9
§ 23 Bereich Bushaus	10
§ 24 Mobilitätskonzept	10
F Umwelt	10
§ 25 Lärm	10
§ 26 Energie	10
§ 27 Entsorgung	10
§ 28 Beleuchtung	11
G Etappierung	11
§ 29 Etappierung	11
H Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	11
§ 30 Qualitätssicherung	11
§ 31 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	11

Präambel

Der Gemeinderat von Gebenstorf erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) und §§ 6, 7 und 14 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Gebenstorf (genehmigt am 6. April 2022) den Gestaltungsplan «Geelig-Mitte».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Gebenstorf. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Geelig-Mitte» konkretisiert die Ziele in den Bereichen Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung gemäss § 14 BNO innerhalb des Gestaltungsplangebiets.

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- In der Gesamtheit stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung mit guter Architektur und Aussenraumgestaltung;
- hochwertige Gestaltung der Aussenräume mit durchlässigen und abgestimmten Übergängen zu den angrenzenden Gebieten;
- hohe Wohnqualität mit attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien;
- hochwertige Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Wege und Strassenflächen;
- abgestimmte und gute Lösung für die Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer mit weitgehend unterirdischer Parkierung.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen, dies sind:

- Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte» vom 18. Oktober 2017
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

³ Das Richtkonzept für den Baubereich B ist richtungsweisend. Die Neubauten und Freiräume im Baubereich B müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtkonzept.

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

³ Die sich räumlich überschneidenden Planungsinstrumente «Gestaltungsplan Geelig Mitte» und «Erschliessungsplan Geelig» sind inhaltlich eng aufeinander abzustimmen.

B Bebauung und Nutzung

§ 4 Baubereiche für Gebäude

¹ Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude anzuordnen. Sie dürfen bis auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden.

² Vorbehältlich feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreier Verhältnisse gelten innerhalb der Baubereiche keine Gebäudeabstände.

³ Folgende Bauten und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen:

- a) Klein- und Kleinstbauten;
- b) Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, Pergolen);
- c) vorspringende Gebäudeteile (z. B. Vordächer, Erker und Balkone),
- d) technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Versickerungsanlagen und dergleichen.

⁴ Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 20 m nicht überschreiten.

§ 5 Baubereich A

¹ Die Bebauung von Baubereich A dient der Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind auf die Strassenräume hin auszurichten und prioritär im 1. Vollgeschoss anzuordnen.

² Der Baubereich A darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 3'600 m² überbaut werden.

³ Zulässig sind maximal fünf Vollgeschosse ohne Attikageschoss. Das 1. Vollgeschoss darf überhöht mit maximal 5 m Geschosshöhe erstellt werden.

⁴ Die Bebauung ist entlang der Hornblickstrasse mit einer durchgehenden Dachlinie auszuführen.

§ 6 Baubereich B

¹ Die Bebauung von Baubereich B dient der Wohnnutzung.

² Der Baubereich B darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 13'000 m² überbaut werden.

³ Zulässig sind maximal fünf Vollgeschosse plus Attikageschoss. Das Attikageschoss darf überhöht bis max. 3.5 m Geschosshöhe erstellt werden.

⁴ Die anrechenbare Geschossfläche ist zu ähnlichen Teilen auf 5-8 Baukörper zu verteilen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m.

§ 7 Baubereich C

¹ Die Bebauung von Baubereich C dient der Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind auf die Strassenräume hin auszurichten und prioritär im 1. Vollgeschoss anzuordnen.

² Der Baubereich C darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 4'100 m² überbaut werden. Zulässig sind maximal fünf Vollgeschosse ohne Attikageschoss.

³ Innerhalb des Teilbereichs Zwischenbau ist die Erstellung eines eingeschossigen Zwischenbaus zur Parzelle Nr. 1989 und die Erstellung einer Anlieferungsrampe zulässig. Die Höhe des Zwischenbaus entspricht maximal derjenigen des 1. Vollgeschosses im Baubereich C.

⁴ Das 1. Vollgeschoss darf mit maximal 5 m Geschosshöhe erstellt werden.

⁵ Die Bebauung ist entlang der Grubenstrasse mit einer durchgehenden Dachlinie auszuführen.

§ 8 Baubereich Autohaus

¹ Die Bebauung des Baubereichs Autohaus dient der Erstellung eines Autohauses gem. § 14 Abs. 1 BNO. Zusätzliche Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig.

² Der Baubereich Autohaus darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 4'400 m² überbaut werden. Zulässig sind maximal fünf Vollgeschosse ohne Attikageschoss.

³ Im Bereich des Autohauses dürfen die ersten beiden Vollgeschosse zusammengelegt und als Halle ausgebildet werden. Diese darf mit einer Geschosshöhe von maximal 7.50 m ausgeführt werden, die Ausbildung von Zwischengeschossen ist zulässig.

⁴ Bei einer etappierten Überbauung sind in der ersten Etappe die Erstellung des Autohauses mit einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 2'900 m² für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. In der zweiten Etappe ist die Erstellung einer zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche von 1'500 m² für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen als Aufstockung auf den Gebäuden der ersten Etappe zulässig. Die Möglichkeit zur nachträglichen Aufstockung ist zu gewährleisten und im Rahmen des ersten Baugesuchs nachzuweisen.

§ 9 Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der im Situationsplan dafür bezeichneten Baubereiche für Gebäude und Baubereichen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten anzuordnen.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind so in das Terrain zu integrieren, dass sie eine genügende Überdeckung für eine effektive Begrünung aufweisen.

³ Im Bereich von Baumpflanzungen gemäss Situationsplan ist die Substratstärke der Deckschicht auf mindestens 1.50 m zu dimensionieren oder es sind Aussparungen der unterbauten Bereiche sicherzustellen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und des gem. § 14 Abs. 7 einzureichenden Umgebungsplans.

§ 10 Pflichtbaulinien

¹ Die strassenseitig ausgerichteten Fassaden sind über alle realisierten Vollgeschosse auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien zu setzen.

² Entlang der Pflichtbaulinien kann über die gesamte Fassadenhöhe max. 50 cm parallel ins Innere des Baubereichs zurückgewichen werden. Eine Überschreitung der Pflichtbaulinie durch Vordächer ist zulässig.

³ Die Adressierung der Gebäude, die publikumswirksamen Nutzungen des 1. Vollgeschosses und die repräsentative Fassadengestaltung sind auf die Gebäudeseite der Pflichtbaulinie auszurichten. Die Fassaden sind architektonisch besonders gut und wertig auszugestalten.

⁴ Die Pflichtbaulinien in den Baubereichen A und C sind zu mindestens zu 80 %, diejenigen im Baubereich B zu mindestens 45 % zu bebauen.

§ 11 Massgebendes Terrain

¹ Im Gestaltungsplangebiet wird das massgebende Terrain gemäss Situationsplan verbindlich festgelegt.

C Gestaltungsanforderungen an Bauten und Anlagen

§ 12 Gesamtwirkung

¹ Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Das Farb- und Materialkonzept ist mit den Baugesuchen sowie bei zukünftigen Sanierungen einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile Bemusterungen der Abteilung Bau und Planung einzureichen.

§ 13 Dächer

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind einzig Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Dachaufbauten genutzt werden, ökologisch hochwertig gemäss der SIA-Norm 312:2013 zu begrünen. Im Bereich von Solaranlagen ist eine extensive Begrünung sicherzustellen. Bei Klein- und Anbauten kann auf die Erstellung von Solaranlagen verzichtet werden.

³ Begehbare Bereiche von Dachterrassen sind mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten und angemessen zu beschatten.

⁴ Die Ausdehnung von Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren und deren Sichtbarkeit vom Strassenniveau her zu vermeiden.

D Freiraum

§ 14 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

¹ Die Gestaltung des Freiraums richtet sich nach dem richtungsweisenden Gesamtkonzept Gebiet «Geelig Mitte» vom 18. Oktober 2017.

² Für die Freiraumgestaltung ist im gesamten Planungsgebiet ein einheitliches Erscheinungsbild anzustreben. Insbesondere sind Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente wie Möblierung, Beleuchtung oder Signaletik aufeinander abzustimmen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugesuchverfahren.

³ Der gesamte Freiraum ist durchgängig und ohne durchgehende lineare Abgrenzungen wie Zäune, Mauern oder blickdichte Hecken zu gestalten. Zur Begrenzung öffentlicher Wegverbindungen sind niedrige Sockelmauern und Hecken von max. 60 cm zulässig. Vorbehalten bleibt § 17 Abs. 2.

⁴ Spielplätze und Erholungsflächen sind mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Bepflanzung, Sonnenschutz) zu gestalten. Sie haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen. Die Gesamtfläche bemisst sich nach § 54 Abs. 1 BNO Gebenstorf.

⁵ Die **befestigten Flächen** dienen der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Diese sind, wenn möglich, versickerungswirksam auszuführen.

⁶ Die **begrüntten Flächen** sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Erstellung von Infrastruktur für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind zulässig. Die dazu notwendigen versiegelten Flächen sind wo möglich versickerungswirksam auszuführen und auf ein Minimum zu reduzieren.

⁷ Mit dem ersten Baugesuch pro Etappe ist ein Umgebungsplan für das betroffene Gebiet einzureichen und von der Gemeinde Gebenstorf genehmigen zu lassen.

§ 15 Grünstreifen

¹ Der Grünstreifen dient der ökologischen Vernetzung und der Erholungsnutzung durch die Bevölkerung. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist eine Querung des Grünstreifens für den Fussverkehr möglich. Der öffentliche Zugang ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

² Kleinbauten gemäss § 21 Abs. 3 BNO, Elemente der Freiraumgestaltung sowie Bauten und Anlagen für die Naherholung sind zulässig, soweit sie nicht der Ausbildung eines ökologischen Korridors entgegenstehen. Zäune, Mauern und andere Elemente, welche die Vernetzungsfunktion des Grünstreifens einschränken, sind nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

³ Zum Schutz vor Lärm und Staubemissionen und als Übergang zur Kiesgrube, muss innerhalb des Grünstreifens ein begrünter Wall erstellt werden. Der Wall ist mit schnellwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen, an Stellen, die langfristig erhalten werden, mit Grossbäumen. Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des Walls ist mit einem entsprechenden Nachweis im Rahmen des Baugesuchs festzulegen. Nach erfolgter Rekultivierung der Kiesgrube ist der Wall zu entfernen. Sofern der Wall gestalterisch hochwertig in die Gesamtkonzeption des Gebiets integriert werden kann, ist der Fortbestand zulässig.

§ 16 Bereich Wohnhof

¹ Die Bereiche Wohnhof dienen als Treffpunkt und sozialer Raum für alle Nutzer und Bewohner des Gestaltungsplanperimeters. Sie sind mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Bepflanzung, Sonnenschutz) zu gestalten.

² Der an den Baubereich A angrenzende Wohnhof ist durch ein hochwertiges raumteilendes Element vom Baubereich Autohaus abzutrennen.

§ 17 Strassenräume

¹ Hecken sind als begrenzende Elemente des Strassenraums mit einer maximalen Höhe von 1.40 m auszugestalten, sofern davon keine Sichtzonen betroffen sind.

§ 18 Bepflanzung

¹ Neue Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen. Die vorgesehenen Stammdurchmesser sind

im Umgebungsplan zu vermerken. Zulässig sind hitzebeständige, strassentaugliche einheimische oder artverwandte Baumarten oder bewährte Exoten. Muss ein Einzelbaum oder ein Baum aus der Baumreihe weggelassen werden, ist dies substantiell zu begründen und möglichst an geeigneten Orten zu kompensieren.

² Für alle Bäume sind ausreichend grosse Baumgruben nach dem Prinzip «Schwammstadt» zu erstellen. Die Baumgruben sind bei Baumreihen durchgehend zu erstellen und mit blütenreichen Wiesen zu bepflanzen. Die Gehwege sind in die Baumgruben zu entwässern. Übergänge, Zu- und Wegfahrten über die Baumgruben sind möglich, beschränken sich jedoch auf ein Minimum.

³ Die Allee entlang der Hornblickstrasse wird beidseitig der Strasse mit Baumreihen im Abstand von 6 m ausgestattet. Die Alleeebäume sind mittelgross und luftig (*Gleditsia triacanthos* Skyline oder gleichwertig). Jeweils am Anfang und am Ende einer Reihe werden blütenreiche, mittelgrosse Bäume (*Prunus padus* Matterhorn oder gleichwertig) gepflanzt.

⁴ Die Baumreihe entlang der Grubenstrasse in Ost-West-Richtung ist mit 3 verschiedenen mittelgrossen Baumarten zu bepflanzen (*Prunus avium* Plena, *Alnus spaethii*, *Acer opalus* oder gleichwertig). Die Baumarten sind halboffen, eher kugelförmig und wechseln sich unregelmässig ab. Die Bäume werden im Abstand von 6 m gepflanzt. Zwischen allen Bäumen ist ein barrierefreier Übergang mittels aufgelegter Betonplatte zu erstellen. Die Übergänge sind mindestens 1.50 m breit.

⁵ Die Baumreihe entlang der Vogelsangstrasse ist mit grossen halboffenen Bäumen (*Alnus spaethii* oder gleichwertig), zu bepflanzen. Die Bäume werden im Abstand von 9 m gepflanzt.

⁶ Weitere Einzelbäume im Strassenraum sind strassenprägend und dienen der Verdeutlichung der Verkehrsknoten. Sie werden mit grosswachsenden Bäumen mit auffälligem Laub (*Populus alba* oder gleichwertig) bepflanzt.

⁷ Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der schwarzen Liste Infoflora ist im Planungsgebiet nicht zulässig.

E Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrtsbeschränkung dient der Verhinderung des Durchgangsverkehrs. Sie ist durch ein Fahrverbot mit Ausnahmebestimmungen umzusetzen.

² Die Zu- und Wegfahrt der Areale erfolgt für den motorisierten Verkehr an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen. Im Bereich Wegfahrt Areal Autohaus ist einzig die Wegfahrt zulässig. Die entsprechenden Sichtzonen sind im Rahmen der Baugesuche aufzuzeigen. Es ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.6 m bis 3.0 m zu gewährleisten. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.

³ Die Anlieferung Autohaus erfolgt gemäss der im Situationsplan vermerkten Route.

⁴ Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen Bereich Anschluss TG anzuordnen. Die Tiefgarageneinfahrt auf Parzelle Nr. 165 ist so auszubilden, dass sowohl der Baubereich Autohaus als auch der Baubereich A darüber erschlossen werden können. Zusätzliche Tiefgarageneinfahrten sind nicht zulässig.

⁵ Tiefgarageneinfahrten sind von den Hauptzugängen für Fuss- und Veloverkehr zu trennen. Sämtliche Tiefgarageneinfahrten haben sich gestalterisch gut und platzsparend in die Umgebung und Bebauung einzupassen. Das oberirdisch in Erscheinung tretende Volumen der Rampenbaukörper ist zu minimieren. Es ist nach Möglichkeit einzuhausen und zu begrünen.

⁶ Bei Überlastung des Gebietsanschlusses auf das übergeordnete Netz an der Vogelsangstrasse können verkehrslenkende Massnahmen eingeführt werden. Dabei kann die Einrichtung von Dosieranlagen oder die Einbindung in eine Lichtsignalanlage auch bei privaten Ausfahrten aus Parkieranlagen durch die Gemeinde angeordnet werden.

§ 20 Öffentliche Fussverkehrsverbindungen

¹ Die öffentlichen Fussverkehrsverbindungen sind auf den Gebrauch durch den Fussverkehr auszurichten und haben eine Mindestbreite von 2.50 m aufzuweisen. Ausgenommen davon sind Wegverbindungen, die durch die Grünzonen führen, diese können schmaler und mit der Zone entsprechender Oberflächengestaltung ausgeführt werden.

² Die Wegverbindungen sind mit konsequent öffentlichem Charakter zu gestalten.

³ Fusswege weisen eine zweckmässige Beleuchtung auf und sind gemäss SN 650 075, Stand 01. Dezember 2014, auszuführen.

⁴ Die Verbindungen sind mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist jeweils mit dem ersten Baugesuch pro Etappe einzureichen. Der Gemeinderat kann alternativ die öffentliche Widmung verfügen.

§ 21 Parkierung für Personenwagen

¹ Für die Baubereiche A, B und C wird die Anzahl Parkfelder gemäss Norm (VSS 40 281 vom 31. März 2019) wie folgt festgelegt:

	Minimum	Maximum
- Wohnnutzungen	50 %	70 %
- Verkauf	50 %	60 %
- Gewerbe / Dienstleistungen	40 %	50 %

Eine Unterschreitung der minimalen Anzahl Parkfelder ist möglich, wenn ein Mobilitätskonzept gemäss § 24 erstellt wird.

² Für den Baubereich Autohaus wird die maximale Anzahl Parkfelder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Parkieranlagen für Personenwagen sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

⁴ In den im Situationsplan bezeichneten **Bereichen für oberirdische Parkierung** ist die Anordnung oberirdischer Parkfelder für Besucher, Beschäftigte und Kunden, in der Mobilität eingeschränkte Personen, Lieferdienste, Car-Sharing Angebote, ambulante Pflege und Hilfe sowie für den Betrieb des Autohauses zulässig. Oberirdische Parkfelder sind mit sickerfähigem Belag und generell mit einer hohen Gestaltungsqualität zu erstellen (Materialwahl, Bepflanzung in den Randbereichen, Beschattung).

§ 22 Parkierung für Velos und Motorräder

¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019. In einer ersten Etappe sind zwei Drittel der erforderlichen Veloparkplätze zu erstellen. Die restlichen Plätze müssen auf Begehren der Gemeinde später erstellt

werden, wenn der Mehrbedarf nachgewiesen ist. Die dazu erforderliche Fläche ist freizuhalten und im Baugesuch nachzuweisen.

² Für Motorräder ist zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorwagen eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10 % der Anzahl zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

³ Veloabstellplätze sind gut zugänglich, gedeckt und nahe den Eingängen anzuordnen. Sie sind so ausgerüstet, dass Velos genügend gegen Diebstahl gesichert werden können. Veloabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzuordnen. Falls nicht für alle Langzeitabstellplätze ein ebenerdiger Standort nicht möglich ist, dürfen maximal 50 % der Langzeitabstellplätze im Untergeschoss angeordnet werden. Sie sind entweder über eine befahrbare Rampe mit geringer Neigung (10% offen, 12% gedeckt) oder über einen genügend grossen Lift zu erschliessen.

§ 23 Bereich Bushaus

¹ Der auf dem Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich «Bushaus» ist ein Bereich, in dem die Gemeinde berechtigt ist, ein Buswartehaus zu erstellen.

² Diese Bereiche sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Baumreihe ist beizubehalten.

³ Die notwendigen Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Bauprojektes geregelt.

§ 24 Mobilitätskonzept

¹ Werden die Parkplatzzahlen gemäss § 21 unterschritten, ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 52 Abs. 6 BNO auszuarbeiten.

F Umwelt

§ 25 Lärm

¹ Die Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen sind schallabsorbierend auszuführen. Sie sind entweder in Gebäude zu integrieren oder soweit möglich zu überdecken.

§ 26 Energie

¹ Für die Wärmegewinnung ist prioritär der Anschluss an das regionale Fernwärmenetz umzusetzen. Sofern die Nutzung der Fernwärme nicht möglich ist, werden lokal verfügbare erneuerbare Energieträger genutzt (Grundwasser / Erdwärme in Kombination mit Wärmepumpen, etc.).

² Neubauten und Umbauten im Gebiet Geelig haben das SNBS-Hochbau-Zertifikatslevel Silber (Version 2023.1) oder höher oder eine gleichwertige anerkannte Zertifizierung zu erreichen.

³ Neu- und Umbauten sind so zu realisieren, dass die verwendeten Materialien, wenn immer möglich gemäss den Vorgaben und Prinzipien der Kreislaufwirtschaft wiederverwendet werden können.

§ 27 Entsorgung

¹ Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die dafür notwendigen Flächen und Einrichtungen vorzusehen. Diese sind im Baugesuch pro Baubereich nachzuweisen.

§ 28 Beleuchtung

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Das Mass der Aussenbeleuchtung ist auf das notwendige zu beschränken, dabei ist die Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Stand 27.10.2021) vom Bundesamt für Umwelt anzuwenden.

G Etappierung

§ 29 Etappierung

¹ Das Gestaltungsplangebiet kann etappiert überbaut werden. Jede Bauetappe beinhaltet die Realisierung des gesamten jeweiligen Baubereichs inklusive Freiräume und Erschliessung. Mit jeder Etappe ist das Erreichen eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sicherzustellen.

² Die Erstellung der Etappe Autohaus oder Baubereich A beinhaltet auch die Freiraumgestaltung im Bereich des Grünstreifens angrenzend an die Parzelle Nr. 165, die Erstellung der Etappe Baubereich B auch die Freiraumgestaltung im Bereich des Grünstreifens angrenzend an die Parzelle Nr. 175.

³ Die Grünflächenziffer gemäss § 14 Abs. 4 BNO ist für die Baubereiche Autohaus und A in der Summe zu erreichen.

H Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 30 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat kann, zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs oder eines Gesuchs um einen Vorentscheid, ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Baugesuchsteller.

§ 31 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11