

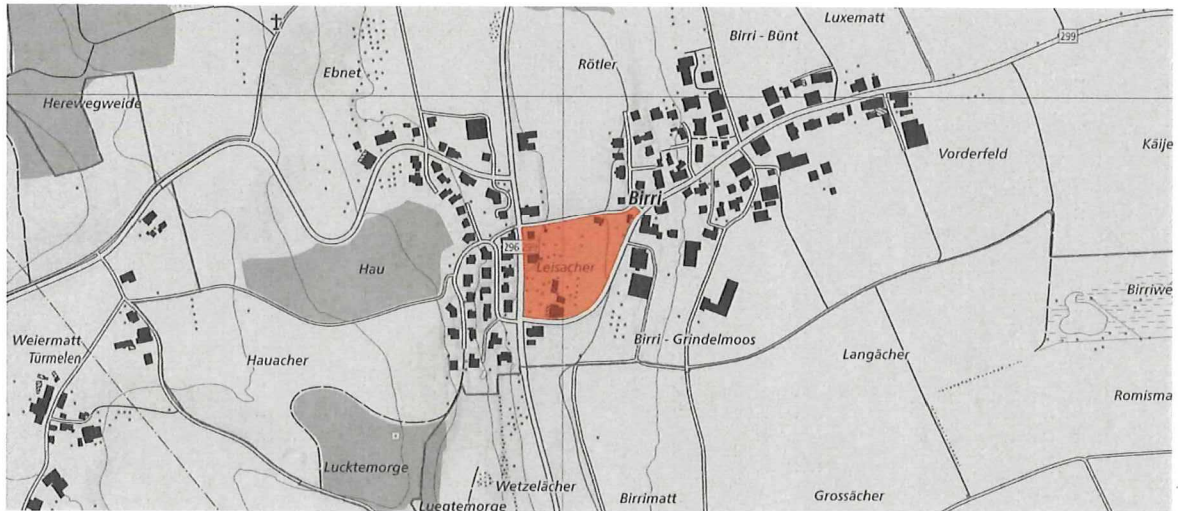
Gestaltungsplan „Samiweg Birri“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Samiweg Birri“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte «Bebauung» und «Umgebung»



Mitwirkung vom 29.04. – 30.05.2022

Vorprüfungsbericht vom: 26.10.2022

Öffentliche Auflage vom: 28.04. – 30.05.2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 231.08.2023

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 29. April 2024
mit Änderungen/Auflagen

Aarau, den 4. Juni 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
§ 1 Planungsziele	3
§ 2 Verhältnis zur Grundordnung	3
§ 3 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 4 Richtprojekte «Bebauung» und «Freiraum»	3
II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
§ 5 Baubereiche	4
§ 6 Begrenzung, Anordnung der Gebäude Zusätzliche Nutzungsbestimmungen für Baubereiche 2, 4 und 6, Dachformen, Flachdachbegrünung	4
§ 7 Architektonische Qualität / Freiraumqualität	5
§ 8 Höhenbeschränkung, Dachaufbauten	6
§ 9 Bauliche Dichte, Geschossflächen, Geschosszahl	6
III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	
§ 10 Zu- und Wegfahrten unterirdische Einstellhallen, Flächensicherung Für Wendeanlagen, Notzufahrt	8
§ 11 Parkierung, Parkfelder für Besucher, Parkierung Volumenschutzbaute	8
§ 12 Parkierung Zweiräder	8
§ 13 Haupt-Fusswege	9
IV. UMGEBUNG	
§ 14 Aussenräume; Qualitäten, Erdüberdeckung, gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen, gemeinschaftliche Spielfläche, Ökologische Ausgleichsfläche, Privater Aussenraum	10
§ 15 Bodenversiegelung	10
V. UMWELT UND ENERGIE	
§ 16 Lärmschutz	11
§ 17 Energie, Aussenbeleuchtung, Meteorwasser, Entsorgung, Oberflächen- abfluss	11
VI. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
§ 18 Qualitätssicherung	12
§ 19 Abweichungen	12
§ 20 Aufhebung GP «Samiweg»	12

§ 21 Inkrafttreten	12
§ 22 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplans	12

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Planungsziele

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Vollständige Aufhebung und Ersatz des Gestaltungsplanes «Samiweg» vom 7. September 2005
- Haushälterische Nutzung des Bodens mit angemessener baulicher Dichte
- Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS
- Effiziente und koordinierte Arealerschliessung mit Anschluss an den Samiweg
- eine hohe Qualität und gute Integration der Gebäude und Anlagen in das bestehende Umfeld und in die topographischen Verhältnisse
- ein hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen
- Sorgfältige Anordnung und attraktive Gestaltung der Aussenräume
- Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV

§ 2

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Samiweg Birri“ keine abweichenden Vorschriften enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Aristau anwendbar.

² Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.

§ 3

Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche. Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Situationsplan als „Perimeter Gestaltungsplan“ bezeichnete Gebiet.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

§ 4

Richtprojekte «Bebauung» und «Freiraum»

¹ Die Richtprojekte «Bebauung» vom 17. März 2021 / rev. 8. März 2022 und «Freiraum» vom 22. März 2021 / rev. 18. Februar 2022 dienen dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiräume. Sie sind bei der weiteren Projektierung beizuziehen beziehungsweise bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften richtungsweisend.

² Die Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie in den Richtprojekten.

³ Abweichungen von den Beurteilungsgrundlagen gemäss den Richtprojekten müssen nachweislich zu einem mindestens gleichwertigen Gesamtergebnis führen.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 5

Baubereiche ¹ Die Baubereiche 1 – 9 sind für die Erstellung von mehrgeschossigen Gebäuden bestimmt.

§ 6

Begrenzung ¹ Ausserhalb der Baubereiche 1 – 9 sind vorbehältlich der Bestimmungen des übergeordneten Rechtes sowie von § 9 BNO nur Klein- und Anbauten, Einfriedungen, Kleinstbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig. Über die Baubereichsgrenze ragende vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV sind zulässig.

Anordnung der Gebäude ² Die Anordnung der Gebäude innerhalb der einzelnen Baubereiche ist vorbehältlich der wohngygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften grundsätzlich freigestellt. Die zulässige Gebäudeform ergibt sich aus den jeweiligen Abmessungen der Baubereiche 1 – 9.

Zusätzliche Nutzungsbestimmung für Baubereiche 2, 4 und 6 ³ In den Baubereichen 2, 4, und 6 sind Räume mit jeweils mindestens 45 m² aGF zu erstellen, die nicht dem reinen Wohnen dienen dürfen;

Dachformen, Flachdachbegrünung ⁴ Bei Gebäuden in den Baubereichen 1 – 8 sind nur Flachdächer zulässig. Dächer von Klein- und Anbauten können auch als Pultdächer ausgebildet werden. Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch gut in die Dachgestaltung integrieren.

⁵ Nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzte Flachdächer sind mit einer Substratstärke von durchschnittlich mindestens 15 cm zu begrünen. Massgeblich sind die Grundanforderungen gemäss Ziffer 2.7.1 SIA 312 / 2013. Zudem ist das Substrat ungleichmässig zu verteilen (Bereiche mit minimaler Substratstärke von 8 cm bis zu Bereichen mit maximaler Substratstärke von 20 cm). Zudem ist Saatgut der Klasse 3 gemäss Tabelle 6 SIA 312 / 2013 zu verwenden.

⁶ In Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung gilt nebst § 7 Abs. 6 SNV auch Ziffer 2.12 SIA 312 / 2013.

§ 7

Architektonische
Qualität / Freiraum-
qualität

¹ Die Gebäude und Anlagen müssen von hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Es sind klare und ruhig in Erscheinung tretende Volumen mit rechteckigen Gebäudeflächen, homogenem Fassadenbild, nicht blendenden Materialien und optisch unauffälliger Farbgebung zu konzipieren. Eine Materialisierung in Holz oder mit einem mineralischem Strukturputz, einer sorgfältigen Detaillierung und zurückhaltender Farbgestaltung soll dabei eine Verbindung mit den historischen Bauten eingehen und die Siedlung in die Umgebung und deren Bauten gut einbinden. Bei einer verputzten Fassade sollen die Fensterumrandungen mit Feinstruktur und abgesetzten Farben die gewünschte, feine Detaillierung ergeben. Ein leicht abgesetzter und gut gestalteter Sockelbereich soll auf den fließenden Terrainverlauf und die Anforderungen der Bepflanzung reagieren.

³ Die Baukörper sind mit Ausnahme von Baubereich 9 in der Höhe gestaffelt und mit horizontalen Versätzen auszubilden;

⁴ Die Baukörper dürfen keine oder optisch nur knapp in Erscheinung tretende Dachvorsprünge aufweisen. Die Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien auszubilden; vorangestellte Balkone sind nicht zulässig;

⁵ Geschlossene Fassadenfronten sind nicht zulässig. Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen sind raumhoch auszubilden;

⁶ Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren. Solaranlagen an der Fassade sind nicht zugelassen. Anlagen auf Flachdächern müssen als Teil einer geordneten Dachlandschaft gestaltet werden.

⁷ Die Aussenräume sind qualitativ zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, von einem Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind darin die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁸ Der Gemeinderat beurteilt die architektonische Qualität nach den in den Absätzen 1 bis 7 formulierten qualitativen Anforderungen.

§ 8

Höhenbeschränkung

¹ Die Bauten in den Baubereichen 1 - 9 dürfen die folgenden Höhenkoten, gemessen bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion, nicht überschreiten:

Baubereich	Höhenbeschränkung
1	415.80 m.ü.M.
2	415.80 m.ü.M.
3	412.80 m.ü.M.
4	420.00 m.ü.M.
5	419.30 m.ü.M.
6	419.30 m.ü.M.
7	421.80 m.ü.M.
8	419.80 m.ü.M.
9	408.80 m.ü.M. (= Gesamthöhe)

Dachaufbauten

² Auf den Dachflächen sind nur Aufbauten für Technik-Elemente (z.B. Monoblocke, Rückkühler, Liftüberfahrten, usw.) sowie thermische Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

§ 9

Bauliche Dichte

¹ Die Bauten in den Baubereichen 1 - 9 dürfen maximal die folgenden anrechenbaren Geschossflächenkontingente (exkl. Dach- und Attikageschoss) aufweisen.

Baubereich	aGF
1	867 m ²
2	1'389 m ²
3	634 m ²
4	1'309 m ²
5	883 m ²
6	1'309 m ²
7	1'038 m ²
8	1'906 m ²
9	351 m ²

Geschossflächen

² Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als Kontingente pro Baubereich festgelegt. Im Minimum sind 80 % der Geschossflächenkontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 5 % des grösseren der beiden Kontingente möglich.

Geschosszahl

⁴ In den Baubereichen 1 - 9 dürfen mit nachstehenden Ausnahmen maximal 3 Vollgeschosse und ein darüber liegendes Attikageschoss erstellt werden. In den Baubereichen 3 und 9 dürfen maximal 2 Vollgeschosse und ein darüber liegendes Dach- oder Attikageschoss erstellt werden.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10

Zu- und Wegfahrten unterirdische Einstellhallen	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Samiweg über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten der unterirdischen Einstellhallen. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Flächensicherung für Wendeanlagen	² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendeanlagen für den Fall anzuordnen, dass die durchgängige Befahrbarkeit des Samiweges für die Ver- und Entsorgung sowie die Besucherparkierung nicht möglich bzw. zulässig ist.
Notzufahrt	³ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 5 der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen erfüllen. Diese Notzufahrten können mit einem Haupt-Fussweg kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3,5 Metern aufzuweisen. Die Mehrbreite (1,5 Meter) der Notzufahrt gegenüber dem Haupt-Fussweg kann mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestaltet werden. Die Nutzung der Notzufahrten für Zügelwagen ist zulässig.

§ 11

Parkierung	¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher gemäss § 11 Abs. 2 SNV, zusammengefasst in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
Parkfelder für Besucher	² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind an den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereichen (ungefähre Lage) zu erstellen.
Parkierung Volumenschutzbaute	³ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder für die Volumenschutzbaute (Assek.-Nr. 10) sind im Bedarfsfall entweder unterirdisch zu erstellen oder in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt gemäss der Bestimmung in § 10 Abs. 1 SNV. Die erforderlichen Dienstbarkeiten für diese Parkfelder sowie die Fuss- und Fahrwegrechte müssen spätestens vor der Baubewilligung vorliegen und sind grundbuchlich zu sichern. ⁴ Es sind die Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten von E-Fahrzeuge zu prüfen. ⁵ An Abstellplätzen für Motorräder sind mindestens 5% der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

§ 12

Parkierung Zweiräder	¹ Die erforderlichen Zweiradabstellplätze sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen für Veloparkierung zu platzieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, gut einsehbar und wettergeschützt sind. ² Es sind die Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten von E-Bikes zu prüfen.
----------------------	--

§ 13

Haupt-Fusswege

¹ Die im Situationsplan ausgewiesenen Haupt-Fusswege sind in einer Breite von mindestens 2 Metern zu erstellen. Das Haupt-Fusswegnetz ist mit Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten sowie mit einer Beleuchtung zu versehen. Es kann mit den Notzufahrten kombiniert werden.

IV. UMGEBUNG

§ 14

Aussenräume; Qualitäten	¹ Der Gestaltungsplan definiert Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Ausgestaltungen. Die Lage und die Gestaltungsmerkmale dieser Flächen sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet und nachstehend beschrieben.
Erdüberdeckung	² Die Erdüberdeckung der Einstellhalle muss bei einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine genügende Stärke aufweisen. Als Minimalwert für eine genügend starke Erdüberdeckung gilt mindestens 1.00 m für grössere Sträucher oder Kleinbäume sowie mindestens 1.50 m für grössere Bäume.
Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	³ Die im Situationsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen dienen allen Bewohnern als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort. Sie haben bei einer jeweiligen Mindestfläche von 150 m ² eine gesamtheitliche Mindestfläche von 1'500 m ² aufzuweisen. Sie sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Insbesondere ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen.
Gemeinschaftliche Spielfläche	⁴ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine gemeinschaftliche Spielfläche anzulegen. Sie hat eine Mindestfläche von 500 m ² aufzuweisen.
Ökologische Ausgleichsfläche	⁵ Auf den im Situationsplan ausgewiesenen Arealen sind ökologische Pflichtausgleichsflächen mit einer gesamtheitlichen Fläche von mindestens 2'500 m ² anzulegen. Die Flächen sind mit artenreichen Blumenwiesen und mit Obstbäumen zu bepflanzen und mit Kleinstrukturen und Wildhecken zu vernetzen.
Privater Aussenraum	⁶ Privat nutzbare Gartenflächen sind angrenzend an Aussensitzplätze und bis zu einer maximalen Fläche von 40 m² pro im 1. Vollgeschoss liegender Wohnung an den im Situationsplan bezeichneten ungefähren Lagen gestattet. Die Abgrenzungen dieser Flächen gegenüber öffentlichen Flächen mit geschnittenen Hecken oder Strauchhecken sind zulässig. ⁷ Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Sträucherarten zu verwenden. ⁸ Der bestehende Nussbaum an der Einmündung der Zürcherstrasse in die Bremgartenstrasse ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. ⁹ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Aussenräume nach den in den Absätzen 2 bis 8 formulierten qualitativen Anforderungen.

§ 15

Bodenversiegelung	¹ Die Versiegelung der Böden ausserhalb der durch unterirdische Bauten und Unterniveaubauten belegten Flächen ist auf ein technisch begründbares Minimum zu beschränken.
-------------------	---

V. UMWELT UND ENERGIE

§ 16

Lärmschutz

¹ Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche Massnahmen der Beurteilungspegel an den Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen gegenüber

- der Bremgartenstrasse K260 um mind. 21.0 dB(A),
- der Zürcherstrasse K261 um mind. 17.3 dB(A)

geringer ist als der Emissionspegel der relevanten Kantonsstrasse.

² Die in Absatz 1 genannten Dämpfungen sind in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse an den Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, bei denen die Fensterfläche mindestens 5 % der Bodenfläche des dahinterliegenden Raums aufweist, nur bei jeweils einem Fenster pro Raum einzuhalten. Stärker belastete Zweitfenster gelten als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV.

³ Für lärmempfindliche Räume in Betrieben gelten 5 dB tiefere Dämpfungswerte.

⁴ Jede Wohneinheit muss über einen ruhigen privaten Aussenbereich (Balkon, Loggia, Sitzplatz oder Terrasse) verfügen, bei dem der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II am Tag eingehalten ist.

§ 17

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird für Neubauten der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende MINERGIE®-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige oder bessere Lösungen sind zulässig.

Aussenbeleuchtung

² Bei allen Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen, insbesondere Streulicht, zu vermeiden.

Meteorwasser

³ Das Meteorwasser muss nach Möglichkeit in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickert werden.

Entsorgung

⁴ Die Abfallentsorgung (Grau- und Grüngut / Kehrriem für Bewohner) ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (ungefähre Lage) zu konzentrieren.

Oberflächenabfluss

⁵ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen.

VI. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

§ 18

Qualitätssicherung

¹ Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens darüber, ob das Bauprojekt die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einhält. Von dieser Regelung ausgenommen sind Bauprojekte bei Bestandsbauten und untergeordnete Bauvorhaben. Insbesondere zu prüfen sind die Einhaltung der in §§ 7 und 14 SNV genannten Kriterien zur Bebauung und zur Umgebung.

~~§ 19~~

Abweichungen

~~¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.~~

§ 20

Aufhebung
GP «Samiweg»

¹ Der Gestaltungsplan „Samiweg“, genehmigt vom Regierungsrat am 7. September 2005, wird vollständig aufgehoben.

§ 21

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Samiweg Birri“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.

§ 22

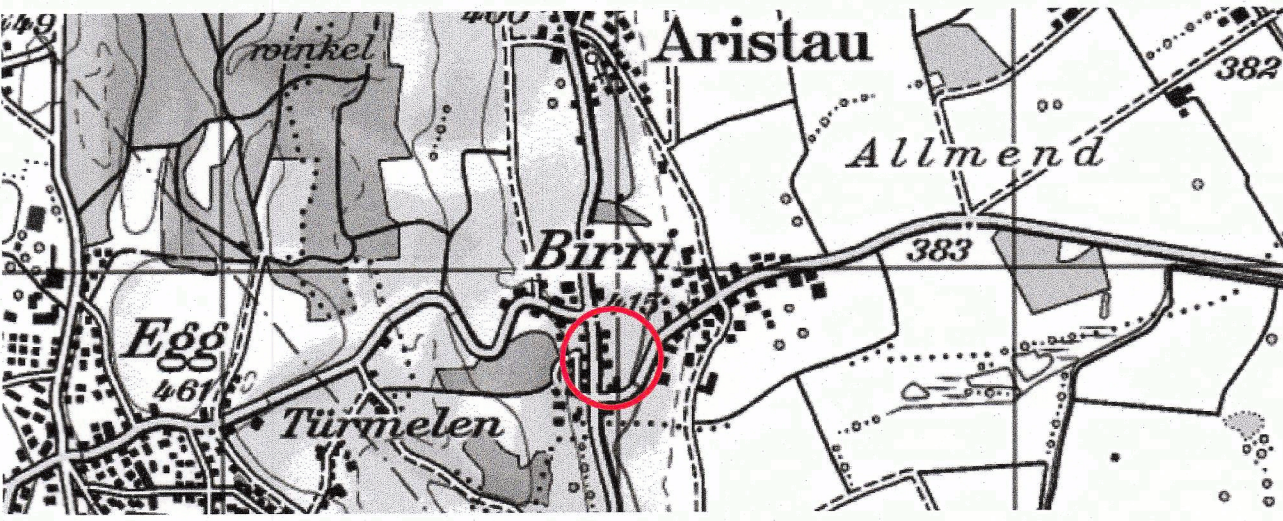
Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplans

¹ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan Samiweg Birri
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 29.04.2022 - 30.05.2022
Vorprüfungsbericht vom: 26.10.2022
Öffentliche Auflage vom: 28.04.2023 - 30.05.2023
Beschlissen vom Gemeinderat am: 21.08.2023

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:
[Signature] *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 29. April 2024
Aarau, den 4. Juni 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: Genehmigung
Projekt: 189.1 / 1 / sd
Plangröße: 59.5 x 84.2
Datum: 05.10.2023

arcoplan Klg
Limmataweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

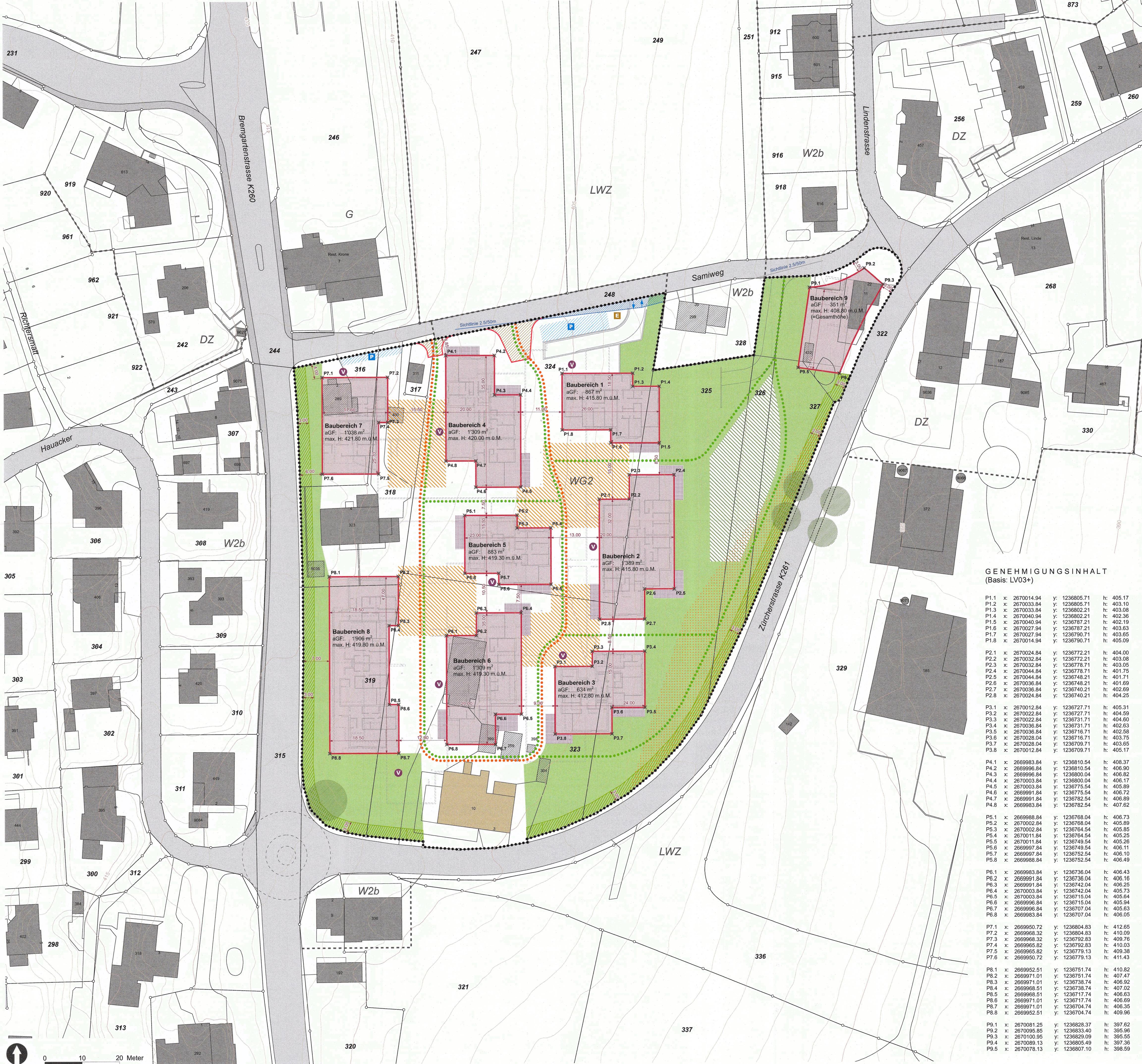
GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche
- Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

- Haupt-Fusswege
- Notzufahrt
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhallen
- Flächensicherung für Wendeanlagen
- Sichtlinien mit Sichtzone
- Parkfelder für Besucher (ungefähre Lage)
- Bereiche für Veloparkierung
- Entsorgung (ungefähre Lage)
- Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen
- Gemeinschaftliche Spielfläche
- Ökologische Ausgleichsflächen (Pflichtflächen / Zusatzflächen)
- Privater Aussenraum (ungefähre Lage)
- Bestehender Nussbaum

ORIENTIERUNGSINHALT

- Markierung Kreisverkehr
- Richtprojekt Bebauung
- Richtprojekt Unterniveaubauten
- Bäume BGK ("Tor")
- Beschränkte bauliche Nutzung § 9 BNO
- Bestehendes Trottoir
- Bestehende Verkehrsfläche
- Bestehende Gebäude
- Gebäude unter Volumenschutz
- Bauzonengrenze



GENEHMIGUNGSINHALT
(Basis: LV03+)

P1.1	x	2670014.94	y	1236805.71	h	405.17
P1.2	x	2670033.84	y	1236805.71	h	403.10
P1.3	x	2670033.84	y	1236802.21	h	403.08
P1.4	x	2670040.94	y	1236802.21	h	402.36
P1.5	x	2670040.94	y	1236787.21	h	402.19
P1.6	x	2670027.94	y	1236787.21	h	403.63
P1.7	x	2670027.94	y	1236790.71	h	403.65
P1.8	x	2670014.94	y	1236790.71	h	405.09
P2.1	x	2670024.84	y	1236772.21	h	404.00
P2.2	x	2670032.84	y	1236772.21	h	403.08
P2.3	x	2670032.84	y	1236778.71	h	403.05
P2.4	x	2670044.84	y	1236778.71	h	401.75
P2.5	x	2670044.84	y	1236748.21	h	401.71
P2.6	x	2670036.84	y	1236748.21	h	401.69
P2.7	x	2670036.84	y	1236740.21	h	402.69
P2.8	x	2670024.84	y	1236740.21	h	404.25
P3.1	x	2670012.84	y	1236727.71	h	405.31
P3.2	x	2670022.84	y	1236727.71	h	404.59
P3.3	x	2670022.84	y	1236731.71	h	404.60
P3.4	x	2670036.84	y	1236731.71	h	402.63
P3.5	x	2670036.84	y	1236716.71	h	402.58
P3.6	x	2670028.04	y	1236716.71	h	403.75
P3.7	x	2670028.04	y	1236707.71	h	403.65
P3.8	x	2670012.84	y	1236707.71	h	405.17
P4.1	x	2669983.84	y	1236810.54	h	408.37
P4.2	x	2669996.84	y	1236810.54	h	406.80
P4.3	x	2669996.84	y	1236800.04	h	406.82
P4.4	x	2670003.84	y	1236800.04	h	406.17
P4.5	x	2670003.84	y	1236775.54	h	405.89
P4.6	x	2669996.84	y	1236775.54	h	406.72
P4.7	x	2669996.84	y	1236782.54	h	406.89
P4.8	x	2669983.84	y	1236782.54	h	407.62
P5.1	x	2669988.84	y	1236768.04	h	406.73
P5.2	x	2670002.84	y	1236768.04	h	405.89
P5.3	x	2670002.84	y	1236764.54	h	405.85
P5.4	x	2670011.84	y	1236764.54	h	405.25
P5.5	x	2670011.84	y	1236749.54	h	405.26
P5.6	x	2669997.84	y	1236749.54	h	406.11
P5.7	x	2669997.84	y	1236752.54	h	406.10
P5.8	x	2669988.84	y	1236752.54	h	406.49
P6.1	x	2669983.84	y	1236736.04	h	406.43
P6.2	x	2669996.84	y	1236736.04	h	406.16
P6.3	x	2669996.84	y	1236742.04	h	406.25
P6.4	x	2670003.84	y	1236742.04	h	405.73
P6.5	x	2670003.84	y	1236715.04	h	405.64
P6.6	x	2669996.84	y	1236715.04	h	405.94
P6.7	x	2669996.84	y	1236707.04	h	405.63
P6.8	x	2669983.84	y	1236707.04	h	406.05
P7.1	x	2669950.72	y	1236804.83	h	412.65
P7.2	x	2669968.32	y	1236804.83	h	410.09
P7.3	x	2669968.32	y	1236792.83	h	409.76
P7.4	x	2669965.82	y	1236792.83	h	410.03
P7.5	x	2669965.82	y	1236779.13	h	409.38
P7.6	x	2669950.72	y	1236779.13	h	411.43
P8.1	x	2669952.51	y	1236751.74	h	410.82
P8.2	x	2669971.01	y	1236751.74	h	407.47
P8.3	x	2669971.01	y	1236738.74	h	406.92
P8.4	x	2669968.51	y	1236738.74	h	407.02
P8.5	x	2669968.51	y	1236717.74	h	406.63
P8.6	x	2669971.01	y	1236717.74	h	406.69
P8.7	x	2669971.01	y	1236704.74	h	406.35
P8.8	x	2669952.51	y	1236704.74	h	409.96
P9.1	x	2670081.25	y	1236828.37	h	397.62
P9.2	x	2670095.85	y	1236833.40	h	395.96
P9.3	x	2670100.95	y	1236829.09	h	395.55
P9.4	x	2670089.13	y	1236805.49	h	397.36
P9.5	x	2670078.13	y	1236807.10	h	398.59