



Gemeinde Suhr und Genossenschaft LEBENSuhr

Gestaltungsplan Mühlemattweg Suhr

Sondernutzungsvorschriften



11. März 2013

Öffentliche Auflage vom

6. Mai 2013

bis

4. Juni 2013

Vom Gemeinderat beschlossen am

17. Juni 2013

Der Gemeindepräsident:

B. Rütschi

Beat Rütschi



Die Stv. Gemeindeschreiberin:

Beatrice Räber

Beatrice Räber

Von Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt, mit Entscheid Nr. vom

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den *12. September 2013*

Der Generalsekretär:

.....
Datum

[Signature]

Unterschrift

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1	Zweck und Ziele	2
Art. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	2
Art. 3	Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 4	Vorprojekt	3
Art. 5	Privatrechtliche Regelungen	3
2	Nutzung und Gestaltung	3
Art. 6	Mass und Art der Nutzung	3
Art. 7	Behindertengerechtes Bauen	4
Art. 8	Baufelder für Hochbauten	4
Art. 9	Baubereiche für Nebenbauten	4
Art. 10	Attikageschosse	5
Art. 11	Dachgestaltung	5
Art. 12	Unterirdische Bauten bzw. Untergeschosse	5
Art. 13	Interne Grenz- und Gebäudeabstände	6
3	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 14	Erschliessung	6
Art. 15	Parkierung	6
Art. 16	Fusswegverbindungen	7
4	Freiraum, Umwelt und Ökologie	7
Art. 17	Gemeinsame Umgebung	7
Art. 18	Bepflanzung	8
Art. 19	Grünzone	8
Art. 20	Schutz-/Naturobjekte	8
Art. 21	Energie	8
5	Etappierung	9
Art. 22	Etappierung	9
6	Schlussbestimmungen	9
Art. 23	Ausnahmen	9
Art. 24	Inkrafttreten	9
7	Beilagen	9

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 erlässt die Gemeinde Suhr die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Mühlemattweg regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Erschliessung der betroffenen Grundstücke sicherstellen.

Art. 2

Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Mühlemattweg (Situationsplan), 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Planungsbericht
- b) Vorprojekt Bebauung LEBENSuhr von Fugazza Steinmann Partner Architekten, vom 17. September 2012 / 30. Oktober 2012
- c) Vorprojekt Umgebung von asp Landschaftsarchitekten, vom 7. November 2012

⁴ Die Vorprojekte Bebauung und Umgebung haben für den Gestaltungsplan wegleitenden Charakter.

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO, sowie der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Suhr und das übergeordneten Bau- und Planungsrecht.

² Für die im Gestaltungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind generell die Bestimmungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG) und der Bauverordnung (BauV) massgebend. Anstelle den Bestimmungen des 3. Titels der BauV ‚Baubegriffe und Messweisen‘ (§§ 16-31) gelten die altrechtlichen Bestimmungen (ABauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind. Auch nach einer (Teil-) Revision der BNO mit einer Übernahme der Bestimmungen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

sind für die Beurteilung der Baugesuche die altrechtlichen Bestimmungen gültig.

³ Die Bestimmungen über die Arealbebauung nach Art. 30 BNO sind nicht anwendbar.

Art. 4
Vorprojekt

Das Vorprojekt gemäss Art. 2 Abs. 3 lit.b ist für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume wegleitend. Abweichungen vom Vorprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Für die Parzelle 2352 erfolgt kein weiteres Konkurrenzverfahren.

Art. 5
Privatrechtliche Regelungen

¹ Für die Erstellung und Nutzung der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten privatrechtlich zu sichern:

- Näherbaurechte (zw. Parzellen 2352 und 2358)
- Grenzbaurecht für gedeckte Verbindungswege (zw. Parzellen 2352 und 2358)
- Grenzbaurecht für Nebenbauten in Baufeld D (zu Parzelle 3240)
- Grenzbaurecht für unterirdische Bauten der Einstellhallen (zw. Parzellen 2352 und 2358)
- Gemeinsames Durchfahrts- und Nutzungsrecht der Zufahrtsrampen zu den Einstellhallen (Parzellen 3239, 3240, 2352, 2358)
- Durchgangs- und Nutzungsrechte der öffentlichen und der privaten Fusswegverbindungen
- Gemeinsame Nutzungsrechte und Unterhaltungspflicht für Spielplätze und Spielflächen

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller notwendigen grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig.

2 Nutzung und Gestaltung

Art. 6
Mass und Art der Nutzung

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung von Bauten und Anlagen wird mit Baufeldern, resp. deren Baulinien, und den im Situationsplan angegebenen maximalen Höhenkoten für Gebäudehöhen und Attikahöhen definiert.

² Innerhalb der Baufelder sind maximal folgende, anrechenbare Geschossflächen aGF möglich.

- a) Baufeld A und B: zusammen max. 9'400 m² aGF
- b) Baufeld C: max. 3'300 m² aGF

³ Erlaubt sind nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wie ein Café, Angebote und Verwaltungen im Bereich der Betagtenpflege, der Fit-

ness und anderen Therapieformen, der Kinderbetreuung sowie Elternvereine.

Art. 7
Behindertengerechtes
Bauen

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften, sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sind nach der Norm SIA 500 ‚Hindernisfreie Bauten‘ hindernisfrei zu erstellen.

Art. 8
Baufelder für
Hochbauten

¹ Die Baufelder A, B und C, begrenzt durch deren Baulinien, bezeichnen die maximalen Gebäudegrundflächen. Hochbauten sind nur innerhalb dieser Baufelder zugelassen.

² Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) sind nach § 2 ABauV zulässig und dürfen die Baufelder um ein maximales Mass von 1.50 m über die Fassadenfluchten des dazugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten.

³ Zwischen den Hochbauten der Baufelder A und B und der Baufelder B und C darf im Bereich der Zugänge je eine eingeschossige, gedeckte und transparent verglaste Wegverbindung ohne Beheizung erstellt werden. Bei einer transparenten Verglasung der Wegverbindung sind Massnahmen gegen Vogelkollision nach aktuellem Wissensstand vorzusehen, und die öffentliche Fusswegverbindung zwischen den Baufeldern B und C hindurch muss jederzeit gewährleistet sein.

⁴ Abweichend von § 15 Anhang 3 ABauV dürfen Unterniveaubauten das massgebende Terrain um mehr als 80 cm überragen, solange die zulässigen Gebäudehöhen im Situationsplan 1:500 eingehalten werden.

⁵ Die max. zulässigen Gebäude- und Attikageschosshöhen nach § 12 ABauV sind mit Höhenkoten in m ü. M. im Situationsplan 1:500 festgelegt. Die Anzahl der Geschosse innerhalb der Baufelder ist im Rahmen der festgelegten maximalen Höhen frei.

Art. 9
Baubereiche für
Nebenbauten

¹ Im Baubereich D für Nebenbauten sind Bauten für Gartengeräte, Hauswartnutzungen, eine Kehrachtsammelstelle und gedeckte Zweiradstellplätze mit einer gesamten Fläche von max. 120 m² erlaubt.

² Im Baubereich E für Nebenbauten sind eine offene oder eine gedeckte Zufahrtsrampe zur Einstellhalle und Bauten für Gartengeräte, Hauswartnutzungen, eine Kehrachtsammelstelle und gedeckte Zweiradstellplätze mit einer gesamten Fläche von max. 180 m² erlaubt.

³ Die Form der Bauten darf am vorgesehenen Standort von der Geometrie der Baubereiche D und E im Umfang der möglichen Gebäudegrundfläche abweichen und verändert werden.

⁴ Zusätzlich sind für die Baufelder A, B und C höchstens je eine Klein- oder Anbaute gemäss § 18 ABauV erlaubt.

Art. 10
Attikageschosse

¹ Die max. zulässige Grundfläche eines Attikageschoss wird nach § 16a Abs. 2 ABauV bemessen.

² Attikageschosse sind innerhalb mit Attika-Baulinien definierten Baufeldern zulässig und in der Anordnung frei.

³ Attikageschosse beeinflussen die Berechnung der Gebäudehöhen nicht und sind in ihrer Höhenbeschränkung mittels Koten in m ü. M. im Situationsplan 1:500 definiert. Als maximale Höhe eines Attikageschosses sind 3.50 m erlaubt, gemessen ab OK F. Boden des darunterliegenden Geschosses.

Art. 11
Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 5°) zulässig.

² Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten, Oblichtkonstruktionen oder Solarkollektoren über Attikageschossen und auf Flachdächern sind zulässig. Die müssen besonders sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

³ Flachdächer sind zu begrünen und es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden. Dächer im Bereich von Anlagen zur Energiegewinnung sind so weit als möglich zu begrünen. Terrassen, zur Belichtung genutzte Dachflächen, Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten sind von einer Begrünung ausgenommen. Dachbegrünungen können zur Hälfte dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

Art. 12
**Unterirdische Bauten
bzw. Untergeschosse**

¹ Unterirdische Bauten wie Untergeschosse und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes zulässig unter Einhaltung der gesetzlichen Strassen- und Grenzabstände.

² Werden Zufahrtsrampen zu den Einstellhallen überdeckt, darf die Höhe der Überdeckung höchstens 2.80 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain betragen. Die Rampenbauwerke haben sich gut in die Umgebungsgestaltung und die Ortsbauliche Situation zu integrieren.

³ Zur Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs darf ein Anteil von mindestens 15% des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums nicht unterkellert werden und ist naturnah zu gestalten. Die Grünzone ist von dieser Bemessung ausgeschlossen und unterliegt übergeordneten Bestimmungen.

Art. 13
Interne Grenz- und
Gebäudeabstände

¹ Bei allen Bauten dürfen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die wohngygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Gemeinderat kann ein Schattendiagramm verlangen.

² Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Parzelle 2352 und zwischen den Parzellen 2352 und 2358 nicht angewendet.

3 Erschliessung und Parkierung

Art. 14
Erschliessung

¹ Die Hauptverkehrsführung erfolgt vom Mühlemattweg. Zufahrten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche liegen.

² Die Zufahrt zu den Einstellhallen erfolgt ab dem Mühlemattweg. Die Erschliessung der Einstellhalle für die Baufelder A und B erfolgt über die bestehende Zufahrtsrampe auf den Parzellen 3239 und 3240, die Erschliessung des Baufeldes C erfolgt über die geplante Zufahrtsrampe im Baubereich E.

³ Eine unterirdische Verbindung der Einstellhallen ist erlaubt.

Art. 15
Parkierung

¹ Die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder richten sich nach den kantonalen und kommunalen Bestimmungen, sowie den VSS-Normen für Parkierungsanlagen.

² In Abstimmung mit §8 Abs. 2 lit. c BauV sind im Perimeter insgesamt maximal 90 Parkplätze erlaubt (inklusive Besucher-Parkplätze).

³ Mit Ausnahme von jenen im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen für offene Besucher-Parkplätze sind sämtliche Parkfelder in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

⁴ Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder nur im Bereich der im Situationsplan 1:500 mit dem Symbol ‚Bes.PP‘ bezeichneten Bereiche zulässig.

⁵ Abstellplätze für Zweiräder sind hauptsächlich in den im Situationsplan gekennzeichneten Baubereichen D und E bereit zu stellen. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs und des konkreten Abstellplatznachweises von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mindestens

50% der Zweiradstellplätze sind möglichst witterungsgeschützt anzuordnen, und sie müssen ohne Treppen erschlossen sein.

⁶ Vereinzelte, den Besuchern und Bewohnern dienende offene Abstellplätze für Zweiräder sind im gesamten gestalteten Umgebungsbereich gemäss Situationsplan 1:500 möglich.

Art. 16
Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

² Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss minimal 1.50 m betragen.

4 Freiraum, Umwelt und Ökologie

Art. 17
Gemeinsame Umgebung

¹ Die gesamte Umgebung um die bebauten Baufelder sollen überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung dienen.

² Im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität nach einem einheitlichen Konzept erreicht werden. Die Gehwege mit Aufenthaltsbereichen sind mit einheitlichen und gut begehbaren Belägen zu gestalten.

³ Im Gestaltungsplanperimeter sind 15 % der Fläche für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Dieser besteht aus ökologisch hochwertig gestalteten und begrünter Flächen. Die Hälfte der begrünter Flachdachfläche ist an den ökologischen Ausgleich anrechenbar. Die Flächen in der Grünzone, die ökologisch hochwertig gestaltet und unterhalten werden, sind anrechenbar. In den ökologischen Ausgleichsflächen sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁴ Für Spielplätze gelten die Anforderungen gemäss § 39 BNO. Im Situationsplan 1:500 sind mögliche Standorte für Spielplätze mit Spiel- und Sportgeräten ausgewiesen.

⁵ Über die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sind feinmaschige und ebenerdige Zugänge zu den einzelnen Häusern vorzusehen, wobei der Fussgänger- und Zweiradverkehr, sowie die Notzufahrt und Umzugsfahrzeuge zugelassen sind. Zudem sind Parkplätze für Besucher und Kunden in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zugelassen.

⁶ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über den gesamten Gestaltungsplanperimeter einzureichen. Dieser muss die Gestaltung der Wegverbindungen, der Oberflächenbeläge, der Grünflächen, der Spielflächen, der Parkierungen und der Sammelplätze für die Entsorgung und die Art der

Bepflanzung aufzeigen. Wegleitend für die Umgebungsgestaltung ist das Vorprojekt vom 7. November 2012.

⁷ Für den Unterhalt der öffentlichen Umgebung und der Fusswegverbindungen ist die Gemeinde zuständig.

Art. 18
Bepflanzung

Die Wahl von vorwiegend einheimischem, standortgerechten Baum- und Strauchsorten ist innerhalb der gesamten Überbauung zu koordinieren. Im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch und einem Umgebungsplan, ist in Absprache mit den übrigen GrundeigentümerInnen eine Liste der möglichen Baum- und Strauchsorten einzureichen. Sie wird vom Gemeinderat mit dem Baugesuch genehmigt, und gilt in der Folge als verbindliche Vorgabe für alle weiteren Etappen.

Art. 19
Grünzone

¹ Die Nutzung und Gestaltung der Bereiche innerhalb der Grünzone Gr muss die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen für diese Zone erfüllen und sich landschaftsverträglich in die Gesamtanlage einfügen.

² Die Grünzone darf ausserhalb des Heckenbereichs und ausserhalb des Kräutersaums als Spielfläche angerechnet werden. Die Installation von Spiel- und Sportgeräten ist innerhalb der Grünzone nicht erlaubt.

Art. 20
Schutz-/Naturobjekte

¹ Die im Anhang zur BNO und im BZP innerhalb der Grünzone GR definierte Hochhecke H9, Steinfeldmatte, ist als Naturobjekt gemäss § 25 BNO zu schützen und artgerecht zu unterhalten. Der im BZP vom 24. September 2008 festgelegte Heckenverlauf ist verbindlich.

² Es sind höchstens zwei Heckendurchbrüche zum Zweck der Anbindung von Wegen an das Fusswegnetz erlaubt. Die Hecke ist um die gerodete Fläche zu ergänzen.

³ Der Heckensaum gemäss § 25 BNO darf in der Breite variieren, wobei die Gesamtfläche über die ganze Länge der Hecke mit einer angenommenen durchschnittlichen Breite von 3 m einzuhalten ist.

Art. 21
Energie

¹ Für die Energieeffizienz von Neubauten gelten in Anlehnung an § 39 Abs. 2 lit.e BauV der gültige Minergie-P-Standard[®] oder ein vergleichbarer Standard, wobei eine Zertifizierung nach Minergie-P[®] nicht zwingend ist.

² Neubauten, welche höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken, erfüllen in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 2 lit.e BauV die minimalen Anforderungen ebenfalls.

³ Der TBS Strom AG wird garantiert, dass für die Realisierung des Fernwärmeprojekts das nötige Durchleitungsrecht ausserhalb der Zonengrenze W3-Gr (gemäss Plan Nr. 11070 – 01 D der TBS vom 9. April 2013) eingeräumt wird. Es ist dazu ein Dienstbarkeitsvertrag zu Gunsten der TBS AG unentgeltlich einzuräumen. Sofern dies bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechtsvertrages nicht erfolgt sein wird, verpflichtet der Gemeinderat die Genossenschaft LEBENSuhr, diese Dienstbarkeit zu unterzeichnen mit der Pflicht zu Weiterüberbindung an den Rechtsnachfolger unter Schadensersatzfolge im Unterlassungsfall.

5 Etappierung

Art. 22 Etappierung

¹ Die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baufeldern A, B und C ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen. Für jede Etappe ist für Bewohner, Betriebe und Besucher (inkl. Ver- und Entsorgung sowie Notzufahrt) jederzeit eine Erschliessung sicherzustellen.

6 Schlussbestimmungen

Art. 23 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften bewilligen, wenn die Abweichungen geringfügig sind und gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine oder nur eine geringe Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 24 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Mühlemattweg Suhr mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

7 Beilagen

- a) Wegleitendes Vorprojekt Bebauung LEBENSuhr von Fugazza Steinmann Partner Architekten, vom 17. September 2012 / 30. Oktober 2012
- b) Wegleitendes Vorprojekt Umgebung von asp Landschaftsarchitekten, vom 7. November 2012
- c) Kaufrechtsvertrag mit Dienstbarkeit zur Erschliessung über bestehende Rampe, vom 24. Januar 2013



Gemeinde Suhr Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Mühlemattweg" Situationplan 1:500

gemäss § 21 BauG
11. März 2013

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Öffentliche Auflage vom **6. Mai 2013** bis **4. Juni 2013**

Vom Gemeinderat beschlossen am **17. Juni 2013**

Der Gemeindepräsident:

B. Rütschi
Beat Rütschi

Die Stv. Gemeindevorsteherin:

B. Räder
Beatrice Räder

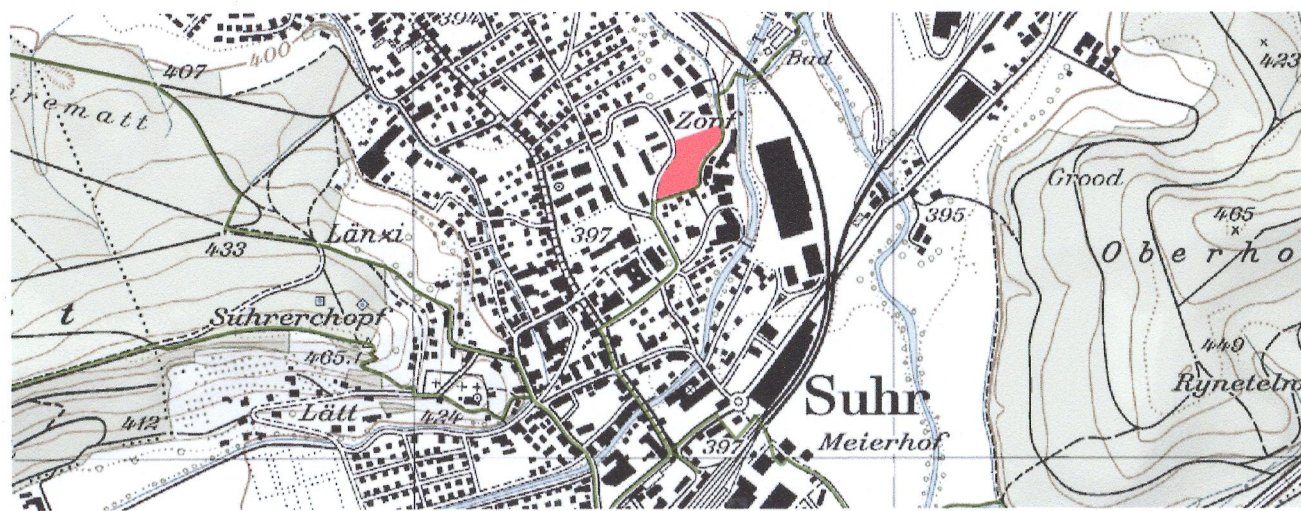
Vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt,

genehmigt mit Entscheid Nr. vom

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **12. September 2013**

Der Generalsekretär:

Unterschrift



Plan Nr. / Datum: suh_GP Mühlemattweg_130311 Projektierung: mm/dst Bearbeitung: vly/dst AV-Daten: Oktober 2012 Plangrösse: 63.0 cm x 59.4 cm



planteam S AG
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation
www.planteam.ch

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- ● ● Perimeter
- Baufelder A / B / C
- Baubereich D Nebenbauten, Lage und Geometrie schematisch
- Baubereich E für Nebenbauten und Rampen, Lage und Geometrie schematisch
- Baulinien für Attikageschosse
- ● ● Öffentliche Fusswegverbindung, Lage schematisch
- ● ● Private Fusswegverbindung, Lage schematisch
- Zugang Fusswegverbindung
- Zugang Hauseingänge Baufelder A, B, C befahrbar
- Zufahrt zu den Einstellhallen zu Baufelder A, B, C
- Bes. PP Besucher Parkplätze, Anzahl orientierend
- ↔ 1-geschossige, gedeckte Wegverbindung, Lage schematisch
- Grünzone mit Spazierweg, Erholungseinrichtungen, Kleinbauten gemäss § 15 BNO
- Gestaltete Umgebungsbereiche mit Aufenthalts- und Erschliessungsfunktion
- SP Mögliche Bereiche, Spielplätze mit Spiel- und Sportgeräte

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Wegführung begleitendes Vorprojekt Umgebung
- Bauvolumen begleitendes Vorprojekt Bebauung
- Untergeschoss / Einstellhalle begleitendes Vorprojekt
- Zonengrenze W3 - GR
- Hecke

0 5 10 25 50 m

