

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Chunte-Neuwingerte“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:10'000

Vorprüfungsbericht vom:	16. Februar 2011
Mitwirkung vom:	11. April 2011 bis 10. Mai 2011
Öffentliche Auflage vom:	11. April 2011 bis 10. Mai 2011
Beschlossen vom Gemeinderat am:	10. Oktober 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **1. März 2012**

Der Generalsekretär:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Chunte-Neuwingerte“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Dorfrand eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere eine sinnvolle Berücksichtigung der Topographie, ein konzeptioneller Lärmschutz gegenüber der Surbtalstrasse, eine gute Anbindung an die benachbarten Naturräume, eine in den wesentlichen Bereichen koordinierte und etappenweise realisierbare Überbauung und Erschliessung der betroffenen Grundstücke sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Baufelder

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind unter Vorbehalt von § 10 Abs. 2 ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder A bis E zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassen- und Waldabstände gemäss BauG. Für das Baufeld D gilt im südlichen Randbereich zusätzlich § 11 Abs. 4 SNV.

² Das Baufeld F ist für das Erstellen einer erdüberdeckten Unterniveaugarage bestimmt, soweit diese über die Baufelder A und B hinausreicht. Talseitig darf die Gebäudehöhe dieses Baukörpers maximal 3.00 m betragen. Ebenfalls zulässig sind in diesem Bereich erdüberdeckte Veloabstellplätze und Gemeinschaftsräume gemäss § 54 Abs. 2 BauG. Das Dach ist zu begrünen und als begehbarer Gartenfläche zu gestalten.

§ 6

Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder

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

§ 7

Zulässige Gebäudehöhen und Geschosse

¹ Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Geschossezahlen:

- Baufelder A und B: Maximale Gebäudehöhe 14.00 m, maximal 4 Vollgeschosse für Wohnen/nicht störendes Gewerbe
- Baufelder C, D und E: Maximale Gebäudehöhe 11.00 m, maximal 3 Vollgeschosse für Wohnen/nicht störendes Gewerbe

² Zusätzliche Attikageschosse sind nur in den Baufeldern C, D und E gestattet.

§ 8

Ausnützung

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Minimal sind 80% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Feldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 10 % des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

³ Allfällige Attikageschosse in den Baufeldern C bis E wie auch Attikageschosse innerhalb der zulässigen Höhen gemäss § 7 in den Baufeldern A und B sind in die Kontingente der Bruttogeschossflächen vollständig einzurechnen.

§ 9

Gemeinschaftliche Freiflächen, Allgemeines

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters werden drei Aussenbereiche ausgeschieden, die der gesamten Siedlung dienen: Der Begegnungsbereich, der zentrale Grünbereich sowie der naturnahe Ausgleichsbereich. Lage und Umfang aller drei Bereiche sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet.

² Die Ausgestaltung dieser Flächen wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt. Dieses ist durch alle am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu erarbeiten und inklusive deren schriftlicher Zustimmung zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Mit der Bewilligung durch den Gemeinderat wird das Gesamtkonzept zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen.

³ Die gemeinschaftliche Benützung dieser Flächen durch alle Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Perimeters sowie die finanzielle Beteiligung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an Planung, Erstellung und Unterhalt dieser Flächen sind durch privatrechtliche Verträge zu regeln. Die Kosten sind proportional zu den Grundstücksflächen aufzuteilen.

§ 10

Begegnungsbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 mit einem Punktraster belegte Fläche ist als gemeinschaftlich nutzbarer Platzbereich mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Vorzusehen sind mehrheitlich befestigte Platz- und Wegflächen mit dezentralen Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen, Sitzbänke und dgl. sowie strukturierenden Pflanzelementen. Die Realisierung kann etappiert im Zusammenhang mit der Überbauung der Baufelder A/C und B/D erfolgen.

Zentraler Grünbereich

² Die im Situationsplan 1:500 hellgrün schraffierte Fläche ist als gemeinschaftlich nutzbare Grünanlage zu gestalten. Vorzusehen sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche, die nur einen geringen Anteil an befestigten Flächen benötigen (Spielwiesen, einzelne Spielgeräte, Sitzbänke, bekiester Fuss- und Radweg usw.). Der maximale Anteil befestigter Flächen darf 20% betragen. Kleinbauten im Zusammenhang mit der Nutzung dieses Bereichs sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² gestattet. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass eine genügende Durchlässigkeit zwischen dem nördlich angrenzenden Begegnungsbereich und dem südlich anschliessenden Naturraum resultiert. Die Realisierung kann etappiert im Zusammenhang mit der Überbauung des ersten der beiden angrenzenden Baufelder C oder D erfolgen.

Naturnaher Ausgleichsbereich

³ Die im Situationsplan 1:500 dunkelgrün schraffierte Fläche ist als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten. Dieser dient der ganzen Überbauung als ökologischer Ausgleich. Die Gestaltung ist auf die örtlichen Verhältnisse auszurichten und soll einen sinnvollen Bezug zum östlich gelegenen Waldstück und zur südlich angrenzenden Naturschutzzone mit entsprechender Vernetzungsfunktion aufweisen. Innerhalb dieses Bereichs sind maximal 3 Wegquerungen mit kleineren Ausweitungen und Sitzgelegenheiten, jedoch keine Spielplätze und dgl. zulässig. Die Realisierung kann etappiert im Zusammenhang mit der Überbauung der Baufelder B und D erfolgen.

*Übrige Freiflächen,
Bepflanzung*

§ 11

¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baufeld einheitlich zu gestalten.

² Die Wahl von überwiegend einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchsorten ist innerhalb der gesamten Überbauung zu koordinieren. Im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch ist in Absprache mit den übrigen Grundeigentümerinnen und -eigentümern 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.

³ Im bezeichneten Bereich für Baumreihen ist eine regelmässige Reihe von mindestens 8 Bäumen entlang der Schützenhausstrasse und von mindestens 16 Bäumen entlang der K284 zu pflanzen. Vorzusehen sind hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, einheimische und standortgerechte Bäume. Die Pflanzung hat spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

⁴ Der im Situationsplan braun schraffierte Bereich kann erst als übrige Freifläche im Sinne von Abs. 1 genutzt werden, wenn diese Fläche einer geeigneten Bauzone zugeordnet ist. Bis dahin dürfen im angrenzenden Baufeld D Hochbauten nur bis auf 5 m an die Begrenzung des Baufeldes gestellt werden.

§ 12

*Erschliessung Motorfahr-
zeuge*

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt in erster Linie ab der Schützenhausstrasse. Zufahrten müssen innerhalb der bezeichneten Bereiche liegen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen 712 und 1581 räumen den Hinterliegenden zur Erschliessung der Baufelder B und D ein unentgeltliches Durchfahrtsrecht und für ein unterirdisches Verbindungsbauwerk zwischen den Tiefgaragen, bei Bedarf ein Baurecht bis zur Parzellengrenze ein. Eigentümerinnen und Eigentümer der Baufelder B und D haben sich an den Erstellungs- und Unterhaltskosten der Durchfahrtsbereiche proportional zur realisierbaren Bruttogeschossfläche zu beteiligen.

² Eine Zufahrt ab der Surbtalstrasse ist innerhalb des bezeichneten Bereichs, in dem eine mindestens 5.5 m Breite Fahrbahn ausgeschieden werden muss, zur Erschliessung oberirdischer Parkfelder für Besucherinnen und Besucher der Baufelder B und D möglich. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Parzelle 713 räumen denjenigen der Parzelle 711 ein unentgeltliches Mitbenützungsrecht für diese Zufahrt und einen proportionalen Anteil an Parkfeldern ein. Erstellungs- und Unterhaltskosten werden unter den Beteiligten proportional zur Anzahl der Parkfelder aufgeteilt.

³ Innerhalb des Begegnungsbereichs ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Zügelwagen mit Anschluss an die Schützenhausstrasse sicherzustellen. Mittels geeigneter baulicher Massnahmen (Absperripfosten, Schranke usw.) ist das Befahren durch Unbefugte auszuschliessen.

§ 13

Abstellplätze

¹ Sämtliche Parkfelder für die Motorfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner oder das Personal allfälliger nicht störender Arbeitsplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Diese sind mit Ausnahme eines Verbindungsbereichs zwischen den Baufeldern C und D nur innerhalb der Baufelder zulässig.

² Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zulässig, bei unterirdischer bzw. erdüberdeckter Ausführung zusätzlich innerhalb der gesamten Baufelder. Pro Symbol sind maximal 5 Besucherparkplätze zugelassen, wobei in den Zu- und Wegfahrtbereichen eine genügende Sicht und insgesamt eine gute gestalterische Integration gewährleistet werden muss.

³ Mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

§ 14

Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, gemeinschaftlichen Fuss- und Radwege sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sind vom Grundeigentümer zu übernehmen.

² Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss minimal 1.50 m, diejenige kombinierter Rad-/Fusswegverbindungen minimal 2.50 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

³ Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit können bei Bedarf Provisorien erstellt werden, die von der Wegführung gemäss Planeintrag abweichen.

§ 15

Lärmschutz

¹ In den Baufeldern A und B sind die Planungswerte nicht umfassend eingehalten. Dies ist unter Anwendung von Art. 24. Abs. 2 USG zulässig, sofern die nachstehend aufgeführten Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte im überwiegenden Teil des Gestaltungsplanperimeters sicherstellen.

² In den Baufeldern A und B sind die Fenster lärmempfindlicher Räume von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen (180°). Weniger gut geschützte Fenster sind in folgenden Fällen möglich:

- Wenn die Räume ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster aufweisen, welches ganz von der Lärmquelle abgewandt ist.
- Ein lärmempfindlicher Raum pro Wohnung von mehr als 3 Zimmern ist in den nicht ganz vom Lärm abgewandten Fassaden zulässig, wenn dies wegen der besseren Einsehbarkeit von der K284 oder wegen des Fassadenbildes erwünscht ist. Für diese Räume ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherzustellen (z.B. mit Doppelfassade, Brüstungen).
- Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind in jedem Fall sehr gut gegen Lärm abzuschirmen.

³ Werden die Bauten in den Baufeldern C und D vor denjenigen der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Baufelder A und B erstellt, so gelten die Anforderungen gemäss Abs. 2. Die Fenster müssen jedoch nicht vollständig von der K284 abgewandt sein, sondern generell nur um mindestens 90°.

§ 16

Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung

- MINERGIE-Standard oder
- Bauten, die höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 5. November 2008 ³) benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht-erneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESpaV) oder
- Bauten, die nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

§ 17

Hochwasserschutz

¹ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

² In der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährdete Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. In Untergeschossen sind Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig.

³ In den im Situationsplan 1:500 dargestellten Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser vorgesehen sind.

⁴ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlage gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Baubewilligungsbehörde kann, sofern notwendig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 18

*Versickerung und
Dachbegrünung*

¹ Alles innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mittels geeigneter Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 19

Etappiierung

¹ Für die Etappierung gilt innerhalb des Perimeters folgende Abfolge: Überbauung/Erschliessung Baufelder A, C und E: Frei wählbar. Überbauung/Erschliessung Baufeld B erst, nachdem der Erschliessungsbereich via Baufeld A erstellt ist, Überbauung/Erschliessung Baufeld D erst, nachdem der Erschliessungsbereich via Baufeld C erstellt ist.

² Voraussetzung für die Überbauung ist, dass die Schützenhausstrasse auf die im Gestaltungsplan gesicherte Breite ausgebaut und in deren Anschluss eine Fussgängerquerung über die K284 vorhanden ist oder spätestens mit dem ersten Bauvorhaben realisiert werden.

³ Die oberirdischen Besucherparkplätze auf der Parzelle 712 dürfen nur unter der Voraussetzung über den direkten Anschluss zur K284 erschlossen werden, wenn ein genügender Knotenausbau mit Abbiegehilfe realisiert wurde.

§ 20

*Gestaltung Bauten und
Anlagen*

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb der einzelnen Baufelder nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung, räumliche Wirkung und sinnvolle Ausrichtung der Bauten sowie eine gute, auf die Bebauung und das angrenzende Umfeld abgestimmte Gestaltung der baufeldinternen Freiräume zu achten.

² Innerhalb des gesamten Perimeters sind die Überbauungen der einzelnen Baufelder so aufeinander abzustimmen, dass im Dialog eine insgesamt ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Bauvorhaben resultiert.

³ Hauptbauten sind orthogonal zur Surbtalstrasse auszurichten und mit Flachdächern zu versehen.

⁴ In den Baufeldern A und B sind die Gebäude durch die Aufteilung in einzelne Baukörper oder optisch wirksame Fassadenrücksprünge von mindestens 1.50 m Tiefe und 2 m Breite so zu gliedern, dass Gebäudelängen bzw. Teilabschnitte von maximal 40 m resultieren.

⁵ Allfällige Attikageschosse in den Baufeldern C, D und E sind talseitig um mindestens 3.00 m von der Fassade der darunter liegenden Vollgeschosse zurückzusetzen.

§ 21

*Archäologische
Fundstelle*

Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete archäologische Fundstelle ist für die Sichtbarmachung des römischen Kulturgutes von besonderer Bedeutung. Bei baulichen Massnahmen ist sie soweit wie möglich in die Planung mit einzubeziehen.

§ 22

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Studienmodell 1:500 abzuliefern, welches - soweit bestehend - angrenzende Überbauungsteile einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, hat der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

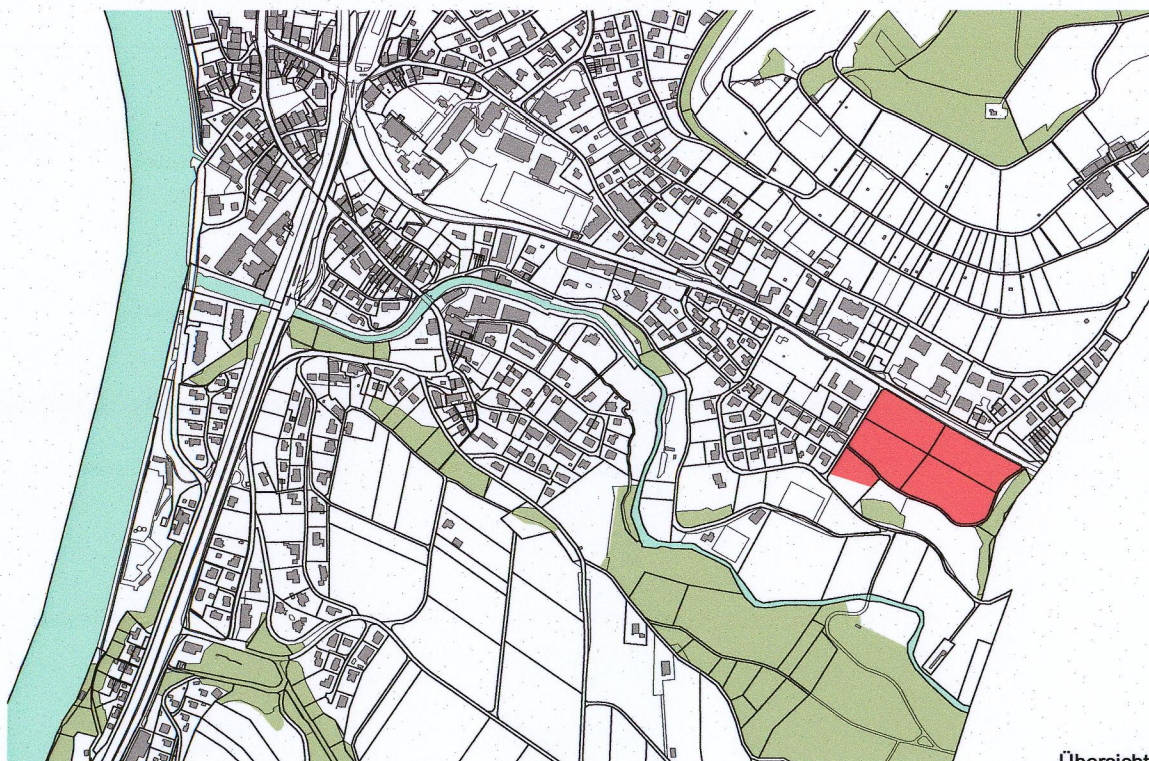
§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

*Änderung und
Aufhebung*

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Chunte Neuwingerte"
Situationsplan 1 : 500Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan 1 : 10'000

Vorprüfungsbericht vom: 16. Februar 2011
Mitwirkung vom: 11. April 2011 bis 10. Mai 2011
Öffentliche Auflage vom: 11. April 2011 bis 10. Mai 2011
Beschluss vom Gemeinderat am: 10. Oktober 2011

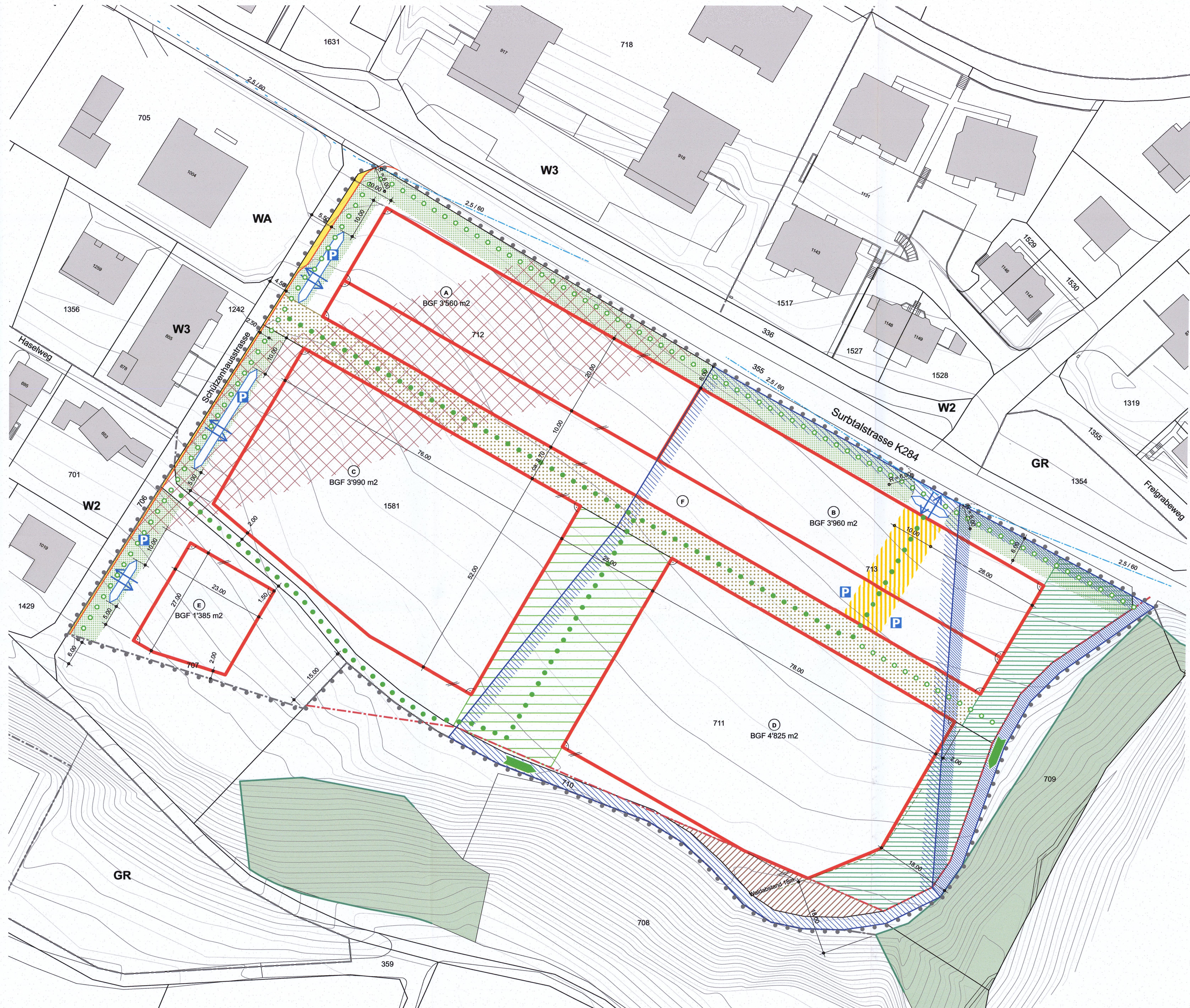
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 1. März 2012

Der Generalsekretär:

ARCOPLAN Limmatauweg 9 Ennetbaden

25.10.2011



GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baufelder A bis E
- Baufeld F (erdüberdeckte Unterniveaugarage)
- Freihaltebereich Fuss-/ Radweg und Zufahrt für Besucherparkplätze
- Begegnungsbereich
- zentraler Grünbereich
- naturnaher Ausgleichsbereich
- Spezialbestimmung gemäss §11 Abs. 4 SNV
- Bereich für Baumreihen Surbtalstrasse K284 / Schützenhausstrasse
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Sichtlinie 2.5 / 60m
- Fusswege
- Fuss-/ Radwege
- ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten
- oberirdische Besucherparkplätze
- Archäologische Fundstelle, §21 SNV
- Hochwassergefahrenzone 1, §17 SNV Restgefährdung, §17 SNV
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Abgrenzung Bauzonen (Entwurf Jan. 2010 / Anpassung Parz. 707, 708, 710)
- rechtskräftige Abgrenzung Bauzonen
- Wald
- Waldfeststellung gemäss § 6 AWaG
- Anschluss an bestehende Fusswege im Kulturland
- neue Erschliessungsfläche
- Sichtlinie ausserhalb Gestaltungsplanareal