

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Eggental

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situation 1:200

Vorprüfungsbericht vom

5. Februar 2018

Mitwirkung vom

25. November 2017 bis 27. Dezember 2017

Öffentliche Auflage vom

28. April 2018 bis 28. Mai 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am

22. Oktober 2018

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Urs Bosisio



Die Gemeindeschreiberin

Monika Gloor

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. März 2019

Der Generalsekretär:

Projektverfasser:

SVEN DIETMAR MELLER ARCHITEKT - WINTERTHUR

GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - OLTEN

SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN

26. Oktober 2018

SVEN DIETMAR MELLER ARCHITEKT - WINTERTHUR WWW.MELLER.CH	Sven Meller, dipl. Ing. Architekt
GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - OLTEN WWW.GRUENWERK1.CH	Angelo Hug, dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA
SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN WWW.KOPA.CH	Fritz Kuhn, dipl. Bauingenieur FH Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Auftragsnummer Status	S081.08.002 Beschlussfassung / Genehmigung
Verfassungsdatum	26. Oktober 2018 Kontrolle 
Druckdatum / -initialen Dateipfad / -name	26.10.2018 / SG I:\Planung\Hägglingen\01\081-GP Eggental\Planung\4_B_G_Okt2018\GP_Eggental_SNV_B_G _Okt2018.docx
Copyright	© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2018

Die Gemeinde Hägglingen erlässt für den Gestaltungsplan Eggental in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

Zweck / Planungsziele

¹ Der Gestaltungsplan Eggental bezweckt eine am Siedlungsrand gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sehr gute gestalterische Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Verdichtete Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnangebot von guter architektonischer Qualität
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Sorgfältige Gestaltung des Überganges zur offenen Landschaft und zum offen zu legenden Bach
- Hohe gestalterische Qualität des Aussenraums
- Intensive Durchgrünung als grüner Filter im Bereich Dorfrand

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Richtprojekt (Bebauungs- und Freiraumkonzept)
- Modell des Richtprojektes

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Hägglingen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 5

Baufelder 1 - 5

- ¹ Die Baufelder 1 - 5 dienen dem Wohnen; sie sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ² Die Bauten gemäss Absatz 1 sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig.
- ³ Ausserhalb der Baufelder 1 - 5 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.
- ⁴ Die Begrenzungen der Baufelder 1 - 5 gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Gebäude- und Strassenabstände. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV dürfen die Baufelder überschreiten.
- ⁵ Die Mehrfamilienhäuser sind als monolitische Baukörper mit 3 Vollgeschossen ohne Attikageschoss zu erstellen.

§ 6

Baufelderweiterung unterirdische Bauten

- ¹ Die Tiefgarage für Personenwagen, Abstellplätze für Motorräder und Fahrräder, Kellerabteile, Technikräume und dergleichen sind innerhalb der Baufelder 1 - 5 sowie der Baufelderweiterungen unterirdische Bauten zu erstellen.
- ² Die Begrenzungen der Baufelderweiterungen für unterirdische Bauten gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und die gesetzlichen Gebäude- und Strassenabstände.
- ³ Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind im gesamten Planungssperimeter zulässig.

§ 7

Geschossfläche

- ¹ Im Planungssperimeter ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 5'200 m² zulässig. Die maximal anrechenbare zulässige Geschossfläche ist auf die 5 Baufelder gemäss Situationsplan zu verteilen.

§ 8

Höhenkoten

- ¹ In den Baufeldern 1 - 5 sind die im Situationsplan bezeichneten maximalen Höhenkoten (Erdgeschoss-, Fassaden- und Gesamthöhen) zugelassen.

§ 9

Dachform

- ¹ In den Baufeldern 1 - 5 sind nur flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zugelassen. Auf den Dächern sind nur technisch bedingte Anlagen sowie Solaranlagen zulässig. Technisch bedingte Aufbauten sind zusammen zu fassen.
- ² Die Dachflächen sind mit dunklen Dachziegeln einzudecken. Solaranlagen müssen möglichst unauffällig in das Dach integriert werden.

§ 10

Parkierung

- ¹ Die Parkierung für die Baufelder 1 - 5 muss in einer unterirdischen Einstellhalle erstellt werden.

- Ein- / Ausfahrt Tiefgarage* ² Die zulässige Ein- und Ausfahrt ist im Situationsplan symbolisch festgelegt. Sie muss mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit Eintrag ins Grundbuch vor Erteilung der Baubewilligung gesichert werden.
- Standort für Besucherparkplätze unterirdisch* ³ Die Rampe zur Tiefgarage ist mit seitlichen Schallschutzpaneelen auszuführen, die Fahrbahn der Rampe mit Besenstrich auszuführen um die Schallentwicklung zu minimieren.
- Bereich für Behindertenparkplätze / Kurzzeitparkierung* ⁴ Die notwendigen Besucherparkplätze sind im öffentlich zugänglichen Einfahrtbereich der Tiefgarage anzuordnen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge* ⁵ Im gekennzeichneten Bereich sind zwei Behindertenparkplätze (Besucher) und ein Parkplatz für Kurzzeitparkierung (max. 30 Minuten Parkzeit) zu erstellen. Die Parkplätze sind entsprechend zu signalisieren. Die Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.
- ⁶ Es sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Autos und Velos) zu erstellen. Die Standorte sind im Baugesuchsverfahren festzulegen

§ 11

- Umgebungsgestaltung* ¹ Das gewachsene Terrain darf um maximal 1.0 m (Richtwert) verändert werden. Niveauunterschiede sind fließend auszubilden.
- ² Gegenüber der Gemeindestrasse, sowie entlang der Parzellengrenzen müssen hochstämmige Alleebäume einen Abstand von mindestens 2 m ab Stammmitte einhalten.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Unterhalts- und Pflegeplan einzureichen. Im Umgebungsplan sind Art der Bepflanzungen, Beläge und Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen. Es ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen. Nach Bauvollendung ist für die Umgebung eine Bauabnahme durchzuführen.
- ⁴ Baumpflanzungen richten sich nach Lage und Anzahl sowie in der Auswahl der Baumart nach dem vorliegenden Freiraumkonzept. Das verbindliche Bepflanzungskonzept ist im Rahmen des Baugesuchs festzulegen.
- ⁵ Bei Baumpflanzungen über der Tiefgarage muss die Überdeckung mit Erdreich mindestens 0.9 m aufweisen. Eine Unterschreitung dieser Überdeckungshöhe ist in Ausnahmefällen möglich.
- ⁶ Koniferen wie zum Beispiel Thuja, Scheinzypressen usw. sowie Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
- ⁷ Einfriedungen wie Zäune, Geländer, Mauern, Hecken sind nicht zulässig.

§ 12

- Bereich für Bachöffnung* ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich dient zur Ausdolung und Renaturierung des Moosbachs (ökologischer Ausgleich). Des Weiteren dient dieser Grünraum als übergeordnetes Freiraumelement, als räumliche Gliederung des Quartiers, sowie zur Vernetzung von Lebensräumen und als attraktiver Aufenthaltsort für die Bewohner. Der Zugang zum Bach ist partiell zu gewährleisten.

- ² Der Bereich zwischen Bachufer und nordwestlicher Parzellengrenze ist als naturnahe Mähwiese auszugestalten und mit einzelnen Bäumen (Heister) und Kopfweiden, sowie Kleinstrukturen (Totholz, Steinhaufen) zu ergänzen und entsprechend zu pflegen. Partielle Rohkiesflächen dienen zur zusätzlichen Aufwertung. Für die Ansaat ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten.
- ³ Die Bepflanzung erfolgt ausschliesslich mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
- ⁴ Bauten und Anlagen sowie Spielgeräte sind nicht zulässig.
- ⁵ Für die Hangsicherung und zur ökologischen Aufwertung ist die partielle Verwendung von Jura-Steinquadern (max. Höhe 0.35 m; max. Länge der Steinreihen 10 m) im Bereich der Böschungsoberkante des neuen Bachgerinnes zulässig.
- ⁶ Zäune oder dgl. zwischen Stichstrasse und Bachbereich sind nicht zulässig.

§ 13

- Bereich für Belag gebunden (Asphalt)* ¹ Die gebundene Erschliessungsstrasse dient als Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Fuss- und Fahrwegen und ist in Asphalt auszuführen.
- Bereich für Belag ungebunden (Chaussierung)* ² Die ungebundene Erschliessungsstrasse dient zur Erschliessung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen im Norden. Die Strasse ist mit einem tragfähigen, ungebundenen Belag (Chaussierung / Mergel) zu erstellen.

§ 14

- Bereich für gedeckte Veloabstellplätze* ¹ Der Bereich für gedeckte Veloabstellplätze ist im Gestaltungsplan festgelegt.
- Standorte für nicht gedeckte Veloabstellplätze* ² Die nicht gedeckten Veloabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

§ 15

- Bereich für Blumenrasen* ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als artenreicher Blumenrasen anzulegen (ökologischer Ausgleich). Es ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten. In einem Bereich bis max. 4 m ab Fassade sind private Nutzungen zulässig und können als Rasenflächen angelegt und bewirtschaftet werden. Auf der Parzelle Nr. 295 sind Rasen und / oder Pflanzplätze zulässig.
- ² Sichtschutzwände und Zäune sind nicht zulässig.
 - ³ Einfriedungen mit Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind partiell angelegte Sichtschutzelemente mittels Schnitthecken bis 1.5 m Höhe. Schnitthecken sind mit einheimischen Heckenpflanzen anzulegen.
 - ⁴ Standortgerechte Sträucher in Einzelstellung, sowie Staudenrabatten als Sichtschutz- und Trennelement sind zulässig.

⁵ Baumpflanzungen erfolgen mit standortgerechten, mittelgrossen Allee-
bäumen (Hochstamm- / Zierobstbäume).

⁶ Entlang der Eggentalstrasse sind Hofbäume wie Linde, Kastanie, Nuss-
baum und dgl. zu pflanzen. Angrenzend zum öffentlichen Strassenplatz
Eggental, mit seinem denkmalgeschützten Wegkreuz, soll als räumlicher
Abschluss ein Hofbaum gepflanzt werden.

§ 16

Bereich für Spielrasen

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist als gemeinschaftlich nutz-
barer Spielrasen anzulegen.

² Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und mittelgros-
sen Alleebäumen (Hochstamm-/ Zierobstbäume).

³ Partiiell sind im östlichen Bereich Spielgeräte zulässig. Fallschutzbeläge
wie Holzschnitzel, Rundkies, Kunststoffbeläge u.a. sind nicht zulässig.

§ 17

*Bereich für Begegnung
und Spiel*

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als gemeinschaftlich
nutzbare Spielplatz-, Sitzplatz- und Begegnungsflächen mit hoher Aufent-
haltsqualität zu gestalten. Sie sind nach einem durchgehenden Gestal-
tungskonzept zu erstellen. Verschiedenartige Gestaltungselemente wie
Hartbeläge, Chaussierungen, Rabatten, Wasserflächen und Spieleinrich-
tungen sind zulässig. Kleinbauten sind, mit Ausnahme von temporären
Anlagen für den Wetterschutz, nicht zulässig. Fussgänger und Fahrrad-
fahrer sind zugelassen.

² Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden oder über
die Schulter zu entwässern.

³ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und mittelgros-
sen Alleebäumen (Hochstamm-/ Zierobstbäume).

⁴ Mauern und Treppen bis zu einer Höhe von maximal 0.45 m sind im Zu-
sammenhang mit Baumpflanzungen über der Tiefgarage zulässig. Not-
wendige Mauern sind in der Regel aus Ortbeton oder Stahl zu erstellen.
Mauern mit Blocksteinwurf sind nicht zulässig.

§ 18

*Arealinterner Fuss- und
Veloweg (Richtungspfeil)*

¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Fuss- und Velofahrwegverbindun-
gen (Richtungspfeile) dienen der Erschliessung der Gebäude, sowie der
Begegnungs- und Spielbereiche untereinander. Sie sind nach einem
durchgehenden Gestaltungskonzept zu erstellen.

² Fuss- und Velowege sind mindestens 2.0 m breit zu erstellen. Die Beläge
sind einheitlich, mehrheitlich fugenlos und wenn immer möglich rollstuhl-
gängig zu gestalten. Chaussierungen sind zulässig. Die genaue Lage wird
im Bauprojekt festgelegt.

³ Die Beläge sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über
die Schulter zu entwässern.

§ 19

Notzufahrt Rettungsdienst ¹ Die im Situationsplan dargestellte Notzufahrt Rettungsdienst ist bezüglich Belastungsfähigkeit, Durchfahrtsbreiten und -höhen gemäss den Vorgaben der Aargauischen Gebäudeversicherung bzw. der örtlichen Feuerwehr zu projektieren und zu erstellen. Die Notzufahrt muss mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit Eintrag ins Grundbuch vor Erteilung der Baubewilligung gesichert werden.

§ 20

Standort für Sammelstelle der Entsorgung ¹ Der Standort für die Sammelstelle Entsorgung ist im Situationsplan festgelegt. Die Sammelstelle muss sich unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

§ 21

Gestaltung von Bauten und Anlagen ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Sehr gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie die Dorfrandsituation
- Sehr gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Stellung der Baukörper zueinander und zu den Freihalteflächen
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportion der Bauvolumen und Bauteile
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Die Wohnbauten sind als energieeffiziente Gebäude zu realisieren, welche mindestens die Minergie-Kennzahl 55 kWh/m² (gewichtete Endenergie) und Jahr erreichen. Die Energieversorgung der Gebäude (Heizung, Warmwasser, Strom u.a.) hat zu 100% über fossilfreie Energiegewinnung zu erfolgen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solaranlagen u.a.). Auf einen kontrollierten Luftwechsel ist zu verzichten.

⁴ In der Tiefgarage ist je 5 Parkplätze ein Anschluss für Elektroautos vorzubereiten. In den Veloabstellräumen in den Untergeschossen sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

⁵ In jedem Wohngebäude sind Abstellräume für Velo und Kinderwagen in den Untergeschossen anzuordnen. Damit müssen gesamthaft $\frac{2}{3}$ der erforderlichen Veloabstellplätze bereitgestellt werden.

⁶ Jeweils an den Hauszugängen sind Veloabstellplätze für Besucher anzuordnen. Es ist ein überdachter Veloabstellplatz im Freiraum anzubieten. Im Aussenraum müssen gesamthaft $\frac{1}{3}$ der erforderlichen Veloabstellplätze bereitgestellt werden.

⁷ Treppenhäuser sind im Gebäude anzuordnen und durch Oblichter zu beleuchten.

⁸ Briefkästen sind in einem gedeckten Bereich beim Hauptzugang anzuordnen.

§ 22

Versickerung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Moosbach zuzuführen.

² Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

§ 23

Freiraumkonzept

¹ Das Richtprojekt Freiraumkonzept ist für die Gestaltung der Anlagen und Freiräume, sowie der Durchgrünung massgebend. Es dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bauprojektes und der Beurteilung des Baugesuchs. Abweichungen vom Freiraumkonzept sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 24

Etappierung

¹ Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Mit dem Baugesuch der 1. Etappe sind ein Etappierungskonzept für die Hoch- und Tiefbauten (inkl. Tiefgarage) und die Aussenraumgestaltung (inkl. Lage der Entsorgung und der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume) über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen. Ebenfalls sind die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes zu definieren.

² In der 1. Etappe ist die Feinerschliessung mit den Werkleitungen über das gesamte Gestaltungsplanareal aufzuzeigen.

³ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

§ 25

Lichtemissionen

¹ Lichtemissionen sind möglichst zu minimieren. Eine künstliche Beleuchtung ist nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist. Allenfalls sind diese Ziele mit dem Einbau von Blenden oder anderweitigen Massnahmen zu erreichen.

§ 26

Vogelschlag

¹ Massnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen sind gemäss Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Durchsichten und Spiegelungen sind zu vermeiden.

§ 27

Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan Eggental tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Sondernutzungsplanung
Gestaltungsplan Eggental
gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 200

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom	5. Februar 2018
Mitwirkung vom	25. November 2017 bis 27. Dezember 2017
Öffentliche Auflage vom	28. April 2018 bis 28. Mai 2018
Beschlossen vom Gemeinderat am	22. Oktober 2018

Der Gemeindevorstand

Urs Bosizio

Die Gemeindevorstandin

Monika Gloor

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. März 2019

Der Generalsekretär:

Projektverfasser:		Plan-Nr. S081.08.002 - 1	Status Beschlussfassung / Genehmigung
SVEN DIETMAR MELLER ARCHITEKT - WINTERTHUR		Auftrag-Nr. S081.08.002	Format 60 / 126
		Name	Kontrolle
GRUNWERK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - OLTEN		St. Gless / S. Hassler	26. Oktober 2018
SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI		Planerstellung SHA	26. Oktober 2018
		Platdatum NIKA	26.10.2018
Projekt-Info		U:\Planung\Hörsbühl\01801-01\SP_Eigent\CAD\GSP_Eigent\H_G_02\02_Ueb	

GENEHMIGUNGSGEHALT

- | | | |
|---|------------|--|
|  | rot | Baufelder 1 - 5 mit Höhenkoten |
|  | rot | Baufeldererweiterung unterirdische Bauten |
|  | rot | Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG) |
|  | schwarz | Ein- / Ausfahrt Tiefgarage |
|  | himmelblau | Bereich für Behindertenparkplätze / Kurzzeitparkierung |
|  | blau | Standort für Besucherparkplätze unterirdisch |
|  | hellblau | Bereich für Bachöffnung |
|  | hellgrau | Bereich für Belag gebunden (Asphalt) |
|  | hellgrau | Bereich für Belag ungebunden (Chaussierung) |
|  | blau | Bereich für gedeckte Veloabstellplätze |
|  | hellgrün | Bereich für Blumenrasen |
|  | türkis | Bereich für Spielrasen |
|  | orange | Bereich für Begegnung und Spiel |
|  | magenta | Arealinterner Fuss- und Veloweg (Richtungs Pfeil) |
|  | dunkelgrau | Notzufahrt Rettungsdienst |
|  | braun | Standort für Sammelstelle der Entsorgung |
|  | hellblau | Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A |
|  | dunkelgrau | Abzubrechende Gebäude |
|  | dunkelgrau | Perimeter des Gestaltungsplans |

ORIENTIERUNGSGEHALT

- | | | |
|---|------------|---|
|  | hellgrau | Bestehende Strassen- und Fusswegflächen |
|  | gelb | Geplante Erschliessungsstrasse |
|  | dunkelgrau | Geplante Zufahrt für Tiefgarage |
|  | schwarz | Zonengrenze gemäss Zonenplan |
|  | schwarz | Baugebietsgrenze gemäss Zonenplan |
|  | schwarz | Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan |
|  | blau | Kulturobjekt |
|  | blau | Gewässer offen |
|  | blau | Gewässer eingedolt |

