



Kanton Aargau / Gemeinde Stetten

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Längene Ost“, (Teiländerung des Gestaltungsplanes „Längene“)

gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 27.04.2010

Vorprüfungsbericht vom: 24.06.2010

Öffentliche Auflage vom: 12.10.2010

bis: 10.11.2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 06.12.2010

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. Januar 2011

Der Generalsekretär:

Juni 2010/GP-LÄN

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Zweck / Teiländerung des Gestaltungsplanes „Längene“	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zu Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
II. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Baufelder für Hochbauten	2
Art. 7 Bauliche Dichte	3
Art. 8 Generelle Lage der Zu- und Wegfahrten	3
Art. 9 Erschliessungsflächen	3
Art. 10 Bereiche für Besucherparkplätze	4
Art. 11 Hauptfussweg	4
Art. 12 Entwässerung / Hochwasserschutz	4
Art. 13 Schallschutz	5
Art. 14 Halböffentliche Bereiche und Aussenräume / Kinderspielplatz	5
Art. 15 Bereiche für Entsorgungsplätze	5
Art. 16 Bereich für Strassenbegleitbäume / Abstandsbereich zur K415 und zur Kiesstrasse	5
Art. 17 Bereiche für Buswartehäuschen sowie gedeckte Zweiradabstellplätze	5
III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 18 Abweichungen	6
Art. 19 Inkrafttreten	6
Art. 20 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	6
IV. BEILAGE	
Richtprojekt	

Gestaltungsplan „Längene, Teiländerung“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Stetten erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. a) des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 6 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten (BNO) vom 24. November 2004 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck / Teiländerung des Gestaltungsplanes „Längene“

Der Gestaltungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebietes „Längene Ost“ dar und regelt eine geordnete bauliche Entwicklung. Der Gestaltungsplan „Längene“ vom 24. Oktober 2007 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters „Längene Ost“ aufgehoben.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der Planungsbericht und das Richtprojekt sind keine rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes; sie dienen zum einen der Erläuterung der Planung und zum anderen als Massstab für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

Vorbehalten bleiben die kantonale und die eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Baufelder für Hochbauten

¹ Die Baufelder A und B sind für die Erstellung von Hochbauten bestimmt. Diese Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV.

² Die Lage und Stellung der Hauptbauten innerhalb der einzelnen Baufelder ist grundsätzlich freigestellt. Die Gliederung der Bauten hat sich am Richtprojekt (IV. Beilage) zu orientieren. Dieses dient als Massstab bei der qualitativen Beurteilung des Bauprojektes.

³ Die maximal zulässige Geschosshöhe in den Baubereichen A und B beträgt 2 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximalen Vollgeschosshöhe ist kein zusätzliches Attikageschoss mehr zulässig. Dachgeschosse und Schrägdächer sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen.

⁴ In den Baufeldern C bis F, die durch Baulinien begrenzt sind, können Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV erstellt werden. Sie sind mit Flachdächern auszugestalten. Diese Bauten dürfen in ihrer volumetrischen Anordnung nicht als durchgehende Wand in Erscheinung treten. Ausserhalb dieser Baufelder ist die Erstellung von Klein- und Anbauten gemäss §18 Abs. 1 ABauV nur unter Berücksichtigung von § 111 Abs. 1 und §127 BauG zulässig.

⁵ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Art. 7 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im ganzen Gestaltungsplanperimeter beträgt (inkl. Arealüberbauungsbonus gemäss BNO) 0.6. Die Aufteilung der BGF innerhalb der Baubereiche A und B ist freigestellt.

Art. 8 Generelle Lage der Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Überbauung bzw. zu den Erschliessungsflächen erfolgt ausschliesslich über die Kiesstrasse. Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen an der Dörndlerstrasse erfolgt über die Dörndlerstrasse.

² Es sind der Situation entsprechende Sichtzonen zu gewährleisten.

Art. 9 Erschliessungsflächen

¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Erschliessungsflächen dienen dem Zugang resp. der Zufahrt und Anlieferung zu den Bauten in den Baufeldern A und B sowie als Zufahrt für die Blaulichtorganisationen. Die dauernde Freihaltung dieser Verkehrswege ist mit geeigneten Massnahmen (bauliche Ausgestaltung, vertragliche Regelungen) vor Baubeginn sicher zu stellen.

² Diese Flächen sind überall dort, wo sie befahrbar ausgebildet werden müssen, mit dem Zweck genügenden Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten sowie mit einer Beleuchtung zu versehen.

³ Bei einer baulichen Etappierung der Anlage ist mit entsprechendem Nachweis sicherzustellen, dass die Teilflächen untereinander verbunden werden können (technische Machbarkeit, rechtliche Sicherstellung der Verbindung).

Art. 10 Bereiche für Besucherparkplätze

¹ Die Bereiche für Besucherparkplätze dienen grundsätzlich der Anlage von entsprechenden Abstellplätzen; diese sind in genügender Anzahl zu erstellen.

² Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten und zu beleuchten.

³ Bei der Anlage von Abstellplätzen im Parkierungsbereich an der Dörndlerstrasse sind diese gegenüber den Parzellen 892 und 895 mit Hecken so zu begrünen, dass ein Sichtschutz erzielt wird.

Art. 11 Hauptfussweg

Im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrages ist sicherzustellen, dass ein durchgehendes Fusswegrecht über die Erschliessungsfläche von der Kiesstrasse bis zur Bushaltestelle an der Busslingerstrasse gesichert wird.

Art. 12 Entwässerung / Hochwasserschutz

¹ Die Schmutzwasserleitungen (Trennsystem) sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist über Rückhaltmassnahmen in den Bach zu leiten.

³ Im Bereich der Kreuzung Dörndlerstrasse/Busslingerstrasse ist ein Damm mit einer Schutzhöhe von 0.5 m zu erstellen, so dass im Hochwasserfall das Wasser in den offengelegten Bachabschnitt geleitet wird und nicht in den Gestaltungsplanperimeter gelangen kann. Wo Fusswege diese Aufschüttungen queren, sind diese ebenfalls entsprechend zu erhöhen. Der Damm ist vor- oder gleichzeitig mit den ersten Bauvorhaben zu realisieren.

⁴ Zusätzlich wird empfohlen, Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Lichtschächte, etc. derart ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen, als dass sie der Gefährdungssituation angemessen Rechnung tragen.

Art. 13 Schallschutz

¹ Die Gebäude in den Baubereichen mit lärmschutzrechtlichen Auflagen sind im Sinne der Massnahmen im Richtprojekt zu erstellen. Alle Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen müssen durch Fenster gelüftet werden können, vor denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

² Zur Erreichung der Anforderungen gemäss Art. 6 Abs. 5 dieser Bestimmungen ist eine kontrollierte Lüftung zu erstellen.

³ Die Aussen- und Trennbauteile sind den Anforderungen entsprechend gegen Schall zu dämmen (vgl. Art. 32 LSV).

Art. 14 Halböffentliche Bereiche und Aussenräume / Kinderspielplatz

An der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Lage sind der Bewohnerschaft dienende Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen in genügender Anzahl und Grösse zu erstellen. Diese Fläche ist ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie darf nicht grossflächig versiegelt werden.

Art. 15 Bereiche für Entsorgungsplätze

Die Abfallentsorgung ist zu konzentrieren und kann an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen angeordnet werden.

Art. 16 Bereich für Strassenbegleitbäume / Abstandsbereich zur K415 und der Kiesstrasse

Entlang der Busslingerstrasse K415 und der Kiesstrasse ist nach einem einheitlichen Konzept und in Abstimmung mit den sich im Unterabstand befindlichen Bauten und Anlagen eine Baumhalballee mit hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Die genaue Lage und die Anzahl der Bäume sowie die Ausgestaltung des Abstandsbereichs werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Terrainveränderungen dürfen höchstens 0.25 m betragen.

Art. 17 Bereiche für Buswartehäuschen sowie gedeckte Zweiradabstellplätze

Die Standorte und die Abmessungen des Buswartehäuschens sowie von gedeckten Zweiradabstellplätzen für die Busbenutzer sind im Rahmen des Baugesuchs festzulegen und mit einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

Art. 18 Umgebungsflächen

Die im Situationsplan ausgewiesenen Umgebungsflächen dienen entweder als private Bereiche (Gärten, Vorgärten) oder als Zwischen- und Restflächen. Die Gestaltung dieser Flächen ist vorbehältlich übergeordneter Bestimmungen freigestellt.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 19 Abweichungen

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.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

Art. 21 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Längene Ost"

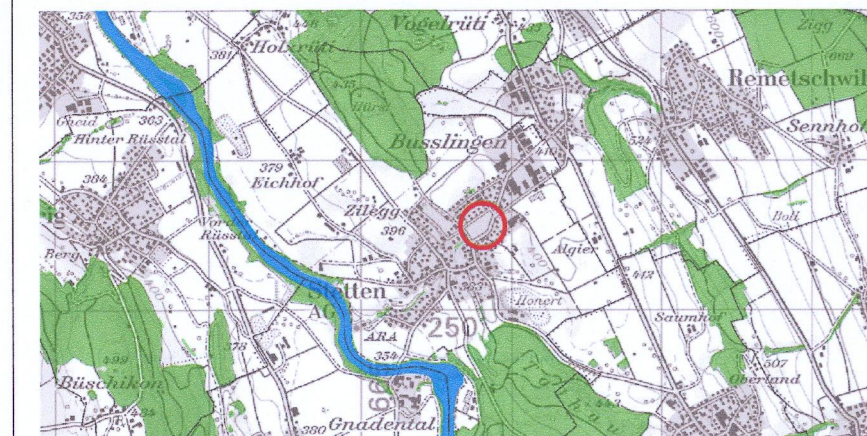
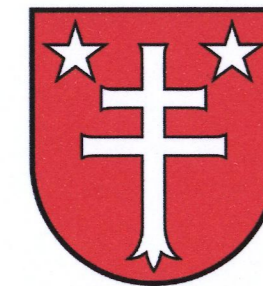
(Teiländerung des Gestaltungsplanes "Längene")

Gemäss Paragraph 21 BauG

Situation 1:500

weiter Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Übersicht 1:50'000



Datum: 18.06.2010 Grösse: 91/30 Plan-Nr.: LAN-01

renato costamagna
bahnhofstrasse 19, 5300 turgi, 056 / 223 47 21

büro für raumentwicklung
renatocostamagna@hispeed.ch

Entwurf: RC / JÜ Geprüft: RC Revision:

Mitwirkungsbericht vom: 27.04.2010

Vorprüfungsbericht vom: 24.06.2010

Öffentliche Auflage vom: 12.10.2010 bis: 10.11.2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 06.12.2010

Der Gemeindeammann: *[Signature]*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. Januar 2011

Der Generalsekretär: *[Signature]*

Legende:

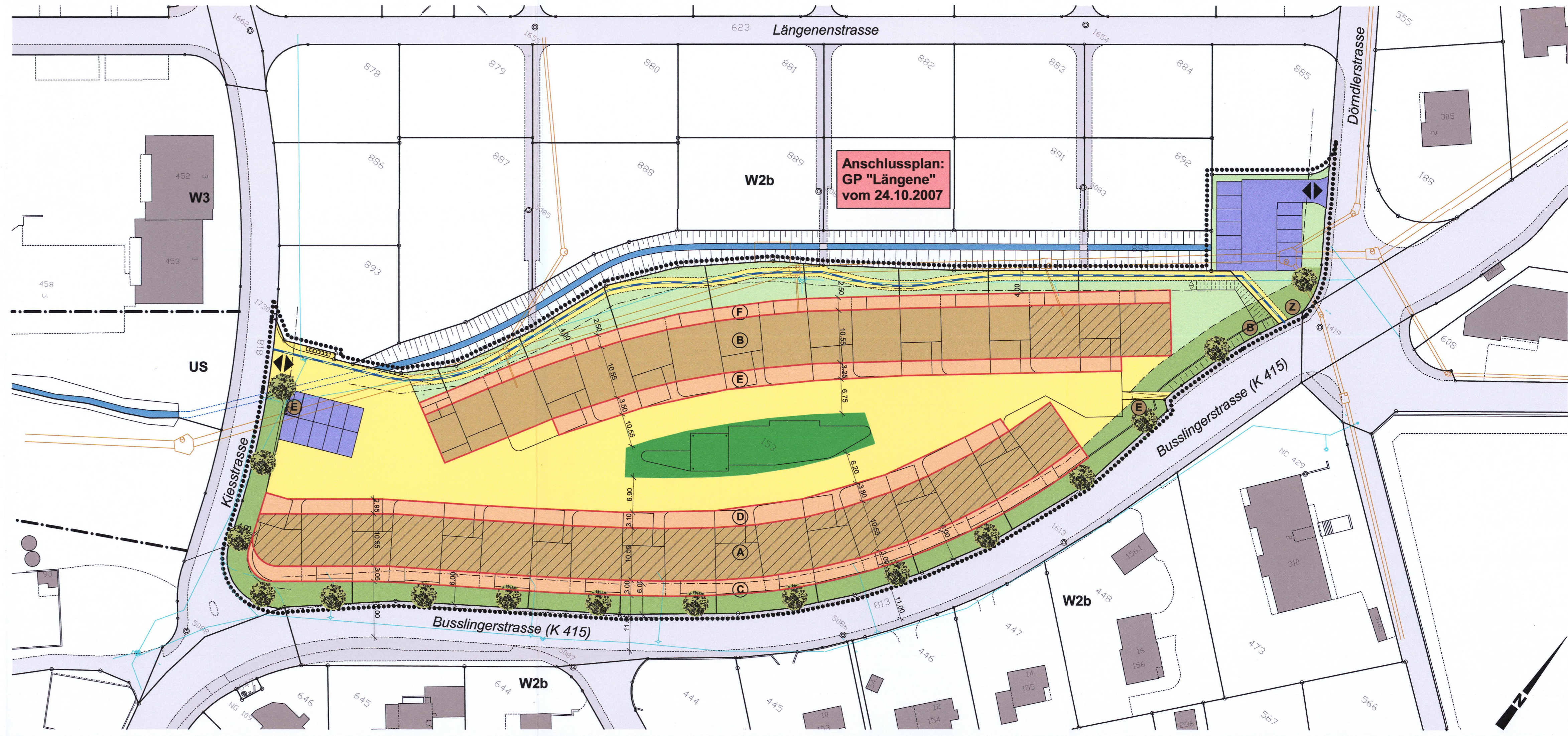
Genehmigungsinhalt:

Signatur	Farbe	Art: SNV	Bezeichnung
	hellviolett	Art. 10	Bereiche für Besucherparkplätze
	schwarz	Art. 8	Generelle Lage der Zu- und Wegfahrten
	hellgelb	Art. 9	Erschliessungsflächen
	braun	Art. 6	Baufelder A und B für Hochbauten
	orange	Art. 6	Baufelder C bis F für Klein- und Anbauten
	grün	Art. 14	Halböffentliche Bereiche und Aussenräume / Kinderspielplatz
	braun	Art. 15	Bereiche für Entsorgungsplätze
	grün/olivgrün	Art. 16	Bereich für Strassenbegleitbäume / Abstandsbereiche zur K 415 und Kiesstrasse
	schwarz	Art. 13	Baubereiche mit lärmschutzrechtlichen Auflagen (kleine Teile im Sinne Art. 30 LSV, PW nicht eingehalten)
	braun	Art. 17	Bereiche für Buswartehäuschen sowie gedeckte Zweiradabstellplätze
	hellgrün	Art. 18	Umgebungsflächen
	schwarz	Art. 3	Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplan "Längene" vom 24.10.2007 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters "Längene Ost" (Teiländerung des Gestaltungsplanes "Längene") aufgehoben.

Orientierungsinhalt:

Signatur	Farbe	Bezeichnung
	dunkelblau	öffentlicher Fussweg gemäss Dienstbarkeitsvertrag
	braun	bestehender Sammelkanal
	hellblau	bestehende Wasserleitung
	blau	bestehende Bachleitung
	blau	Bach
	hellgrau	bestehende Strassen
	dunkelgrau	bestehendes Trottoir
	schwarz	Zonengrenzen mit Zonenbezeichnung





Gestaltungsplan „Längene“

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



Januar 2007

Mitwirkungsbericht vom:	13. JUNI 2007
Vorprüfungsbericht vom:	23. MRZ. 2007
Öffentliche Planaufgabe vom:	11. APR. 2007 – 11. MAI 2007
Beschlossen vom Gemeinderat am:	20. AUG. 2007

Der Gemeindeammann :

Ernst Huber

Der Gemeindeschreiber :

Emil Wehle

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Genehmigungsvermerk :

Der Staatsschreiber:

	Art. 1
Grundlage / Zweck	Der Gestaltungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets „Längene“ dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.
	Art. 2
Bestandteile	Der Gestaltungsplan besteht aus: <ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)
	Art. 3
Geltungsbereich	¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet. ² Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.
	Art. 4
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Situationsplanes nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten.
	Art. 5
Übergeordnetes Recht	Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.
	Art. 6
Baubereiche für Hochbauten	¹ Die Baubereiche A1 - A4 + B1 - B4 sind für Hauptbauten bestimmt. Im Sinne der Arealüberbauungsvorschriften müssen die Bauten und deren Freiräume gut gestaltet sein. ² Die Lage und Stellung von Hauptbauten ist innerhalb der einzelnen Baufelder grundsätzlich freigestellt.

³ Die zulässige Geschosszahl in den Baubereichen A+B betragen 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse mit Attika. Dachgeschosse und Schrägdächer sind nicht zulässig.

⁴ In den Baubereichen C gelten die Vorschriften der Zone W2b der BNO. Die Baubereiche C1- C8 sind für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihen-Einfamilienhäuser bestimmt. Der kleine Grenzabstand zwischen den Hauptbauten innerhalb der Baufelder beträgt mindestens 3 Meter. Die Gebäude haben sich mit der Hauptausrichtung nach Südwesten zu orientieren. Der Zusammenbau (Doppel- oder Reihenhaus) ist zulässig.

⁵ Die Baufelder D sind für unbewohnte Nebenbauten bestimmt. (Velo- und Gartenräume)

⁶ Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baufelder zulässig. Die Parkierung hat innerhalb der Baufelder zu erfolgen.

Art. 7

Bachöffnung

Vor Erstellung der Hochbauten muss die Bachöffnung im Gestaltungsplan-Bereich in Zusammenhang mit der Erschliessung realisiert werden.

Art. 8

Ausnutzung

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im ganzen Perimeter beträgt (inkl. Arealüberbauungsbonus gemäss BNO) 0.6 Die Aufteilung der BGF innerhalb des Perimeters ist freigestellt.

Art. 9

Baubereich für Unter-Niveaugaragen

¹ In den Unterniveaugaragen sind die Pflicht - Abstellplätze für Bewohner von Bauten im Gestaltungsplanperimeter unterzubringen.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Unterniveaugaragen hat an den im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zu erfolgen.

	Art. 10
Grünräume	<p>¹ Die halböffentlichen Aussenräume sind zu begrünen und zu gestalten.</p> <p>² Für die Gestaltung der Strassenraum-flankierenden Bereiche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.</p>
	Art. 11
Bereiche für Besucher Parkplätze	Es sind genügend Besucherparkplätze zu erstellen. Diese sind zu beleuchten.
	Art. 12
Zugänge und Innenhöfe	Die Gestaltung der Zugänge und der Innenhöfe ist auf eine vielseitige gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. (Neben-/Kleinbauten, Bepflanzungen, Treppen, Rampen usw)
	Art. 13
Öffentlicher Fussweg	Der öffentliche Fussweg entlang dem Bach ist zu beleuchten und so auszubilden, dass er als Notzufahrt dienen kann. (Zügelwagen, Notfalldienst usw.) Wegbreite mindestens 2.50 Meter.
	Art. 14
Kinderspielplatz	Die Kinderspielplatzbereiche sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie dürfen nicht grossflächig versiegelt werden.
	Art. 15
Bereiche für Entsorgungsplätze	Die Abfallentsorgung ist auf die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen konzentriert.

Art. 16

Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann, über Rückhaltemassnahmen in den Bach zu leiten.

Art. 17

Schallschutz

¹ Baubewilligungen mit Fenstern lärmempfindlicher Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV) in den mit XXXX bezeichneten Fassaden werden erteilt, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- a) Es wird nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte (ES II : 60/50 dB(A) vor diesen Fenstern eingehalten sind.
- b) Die lärmempfindlichen Räume verfügen zusätzlich über mindestens ein zur Lüftung hinreichend grosses Fenster in einer nicht mit XXXX bezeichneten Fassade, oder über mindestens ein weiteres Fenster, vor welchem die Immissionsgrenzwerte nachweislich eingehalten sind.
- c) Die lärmempfindlichen Räume sind mit einem System ausgerüstet, welches eine ausreichende Frischluftzufuhr auch bei geschlossenen Fenstern erlaubt (Schalldämmlüfter, kontrollierte Wohnraumlüftung). Pro Wohnung ist nur ein künstlich belüfteter Raum zulässig.

² Die Aussen- und Trennbauteile sind den Anforderungen entsprechend gegen Schall zu dämmen (vgl. Art. 32 LSV). Die SIA hat auf Juni 2006 eine revidierte Schallschutznorm 181 genehmigt.

Art. 18

Inkrafttreten

Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 19

Abänderung und Aufhebung

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan "Längene" mit Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Januar 2007



Mitwirkungsbericht vom:1.3. JUNI 2007.....
 Vorprüfungsbericht vom:2.3. MRZ. 2007.....
 Öffentliche Auflage vom:1.1. APR. 2007 - 1.1. MAI 2007.....
 Beschlossen vom Gemeinderat am:2.0. AUG. 2007.....
 Der Gemeindeammann:
Ernst Huber
 Der Gemeindegemeinderat:
Emil Wehle

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber: *L.L.*

Genehmigung:

Ruch Architekten AG, Zugerstrasse 4, 5620 Bremgarten Tel. 056 631 40 74 / info@rucharchitekten.ch



- ### GENEHMIGUNGSINHALT
- Gestaltungsplanperimeter
 - Oberirdische Parkierung für Besucher
 - Erschliessungsstrassen/ Zufahrt Sammelgarage/ Innenhöfe
 - Baufelder für Hauptbauten: Sie bezeichnen die max. Ausdehnung der Geschossflächen und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände.
 - Baufelder für Einfamilienhäuser, Reihen- oder Doppel-EFH nach BNO
 - Baufelder für unbewohnte Nebenbauten (Garten + Veloräume)
 - Baubereich für Tiefbauten: Nutzung als Unterverkehrsgarage
 - zulässige Anzahl Vollgeschosse MFH. Das Untergeschoss wird, trotz Überschreiten der zulässigen Höhe zum gew. Terrain, nicht als Vollgeschoss gerechnet.
 - zulässige Anzahl Vollgeschosse EFH
 - Maximale Höhen der Gebäude (OK Dachrand, ohne Liftaufbau/ Treppenhäuser)
 - Bereich Kinderspielfeld. Kleinbauten für Spielnutzung zugelassen.
 - Interne Fusswegverbindungen: Gestaltung nach einheitlichem Konzept. Min. 1.2 m breit
 - Containerstandort
 - Vorfahrt Kehrichtwagen
 - neue Wasserleitung
 - neue Bachleitung
 - Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - Baulinie für Klein- und Anbauten gem. § 18.1 A Bau V
 - Weg- und Strassenlinien (Ernteigungsrecht gemäss § 132 Bau G)
 - Einzelbäume
 - Pflasterung, strassenbündig eingelassen
 - Fassade mit PW-Überschreitungen (kleine Teile im Sinne von Art. 30 LSV).
 - Baugesuche mit Fenstern von lärmempfindlichen Räumen in den mit XXXX bezeichneten Fassaden werden erteilt, wenn die in Art. 17 Abs. 1 SNV formulierten Bedingungen erfüllt sind.
 - Zugang, Zufahrten und Innenhöfe. Die Gestaltung des Innenhofes ist auf eine vielseitige gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. (Kleinbauten, Bepflanzung, Treppen ESH)
Die Hauszugänge (Gestaltung mit Treppen, Rampen und Bepflanzung) sind rollstuhlgängig.
 - Uferschutzzone: Bachparzelle (wird dem Kanton abgetreten)
Ökologische Ausgleichsfläche (Grünfläche mit Hecken, einzelnen Bäumen, usw.)
 - Grünräume
 - Grünräume mit einzelnen Bäumen

- ### Orientierungsinhalt
- Öffentlicher Fussweg, gem. Dienstbarkeitsvertrag
 - Hauptverkehrsstrasse
 - best. Sammelkanal
 - best. Bachleitung (wird neu projektiert, siehe Erschliessung)
 - best. Wasserleitung

Situation 1:500