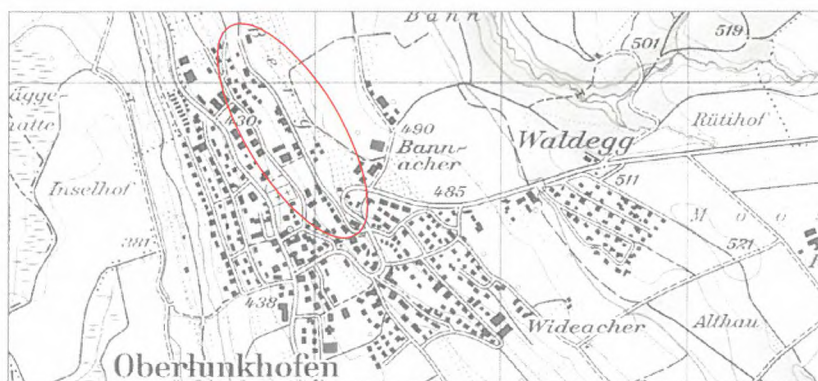


Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan 'Rebenweg Berg', Oberlunkhofen

Synopse

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan



VERFASSER



a4D Architekten
dipl. Architekten ETH/SIA
Weberstrasse 4 - 8004 Zürich
T 044 279 75 75 F 044 279 75 00

ENTWURF

wf

ZEICHNER

wf

FORMAT B X H

A4

ERSETZT PLAN VOM:

11.02.2013

MIT NR.:

PLANNUMMER

66_G_01

ERSTELLUNGSDATUM

21.08.2013

Vorprüfungsbericht: 17.12.2012

Mitwirkungsbericht: **23. AUG. 2013**

Öffentliche Auflage von 11.03.2013

bis **09.04.2013**

Beschluss Gemeinderat: 12.08.2013



Namens des Gemeinderates
Der Gemeindecassier: Der Gemeindecassier:

Karl Gressen

Philippe Schürli

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **5. November 2013**

Der Generalsekretär:

Synopse

**Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften
Gestaltungsplan "Rebenweg Berg", Oberlunkhofen**

BESTEHEND (Orientierungsinhalt)	NEU (Genehmigungsinhalt)
Artikel 9 – Arealüberbauungen <i>„Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. §21.2 ABauV sowie §24 BNO zu erfüllen. Zusätzlich sind gestützt auf §21.3 ABauV die notwendigen Abstellplätze exklusive Besucherparkplätze in gemeinsamen Garagierungen zusammen zu fassen. Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden Bestimmungen im übergeordneten Recht (§33 ABauV).“</i>	Artikel 9 – wird ersatzlos gestrichen
Artikel 10 – Zulässige Grundmasse/ Ausnützung <i>„Bei Bauten mit Flachdach und reinen Terrassenhäusern mit Flachdach (Baubereiche A und C) gilt eine AZ von 0.55; hierbei muss ein allfälliges Attikageschoss bei der Berechnung der BGF miteinbezogen werden.“</i>	Artikel 10 – Zulässige Grundmasse/ Ausnützung <i>„Bei Bauten mit Flachdach und reinen Terrassenhäusern mit Flachdach (Baubereiche A und C) gilt eine AZ von 0.55.“</i>
Artikel 11 – Grenzabstände Mehrlängen <u><i>„Alle Baubereiche</i></u> <i>Der grosse Grenzabstand von 8 m ist aufgehoben. Auf die Einhaltung eines Mehrlängen- zuschlags wird verzichtet.“</i>	Artikel 11 – Grenzabstände Mehrlängen Gebäudelänge <u><i>„Alle Baubereiche</i></u> <i>Der grosse Grenzabstand von 8 m ist aufgehoben. Auf die Einhaltung eines Mehrlängen- zuschlags wird verzichtet. Für Terrassenhäuser gilt folgende Regelung: Die Gebäudelänge, die senkrecht zum Hang liegt, ist frei. Die Gebäudelänge parallel zum Hang beträgt maximal 40 m.“</i>



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. März 2007

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan - Änderung „Rebenweg-Berg“

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

Vorprüfungsbericht vom:	17.03.2006
Öffentliche Auflage / Mitwirkungsverfahren vom :	08.05.2006 bis 06.06.2006
Mitwirkungsbericht:	
Beschlossen vom Gemeinderat am:	27.11.2006

Walter Bächer
Gemeindeammann



Erwin Eichenberger
Gemeindeschreiber

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA BREMGARTEN + MURI

5620 Bremgarten, Zugerstrasse 14

Tel 056 / 633 37 33
Fax 056 / 633 37 75
info@oswaldarch.ch

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Gebiet der im Zonenplan der Gemeinde Oberlunkhofen ausgeschiedenen Wohnzone WH.

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet "Rebenweg-Berg" die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen. Ausserdem sollen einige ökologische Grundsätze für die Umgebungsgestaltung festgelegt werden.

Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften / Etappierungsvertrag

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- Längenprofil "Rebenweg" 1:500 / 1: 50
- Sondernutzungsvorschriften
- Etappierungsvertrag

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Gebiet der im Zonenplan der Gemeinde Oberlunkhofen ausgeschiedenen Wohnzone WH.

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet "Rebenweg-Berg" die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen. ~~Ausserdem sollen einige ökologische Grundsätze für die Umgebungsgestaltung festgelegt werden.~~

Neben Grundsätzen hinsichtlich Oekologie wird ausserdem eine gute Gestaltung der Bauten und Freiflächen angestrebt, um eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität zu ermöglichen, abgestimmt auf die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften / ~~Etappierungsvertrag~~

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- ~~- Längenprofil „Rebenweg“ 1:500 / 1: 50~~
- Sondernutzungsvorschriften
- ~~- Etappierungsvertrag~~

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Die Etappierung des Gestaltungsplanperimeters
- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Öffentliche Fusswegkorridore
- Lärmschutz entlang Kantonsstrasse K 406
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosshöhe und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Parkierung
- Fusswege

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichende Regelung treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberlunkhofen vom 21. November 1997.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Neubauten / Umgebungsgestaltung

Die bauliche Nutzung und die Stellung von Neubauten in den Bereichen A und B richtet sich, vorbehältlich der Berücksichtigung der im Gestaltungsplan festgelegten Wegkorridore (s. Art. 7 der Sondernutzungsvorschriften) nach den §§ 4 und 9 der BNO der Gemeinde Oberlunkhofen.

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- ~~— Die Etappierung des Gestaltungsplanperimeters~~
- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Öffentliche Fusswegkorridore
- Lärmschutz entlang Kantonsstrasse K 406
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosshöhe und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Parkierung
- Fusswege

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichende Regelung treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberlunkhofen vom 21. November 1997.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Neubauten / Umgebungsgestaltung

Die bauliche Nutzung und die Stellung von Neubauten in den Bereichen A und B und C richtet sich, vorbehältlich der Berücksichtigung der im Gestaltungsplan festgelegten Wegkorridore (s. Art. 7 der Sondernutzungsvorschriften) nach den §§ 4 und 9 der BNO der Gemeinde Oberlunkhofen. **Zusätzlich gelten nachfolgende Bestimmungen; übergeordnet gilt zudem jedoch Art. 10.**

Für die Neuüberbauungen der obersten Bautiefe im Baubereich B sind im Sockelgeschoss gemeinsame Garagierungen zu erstellen. Diese Garagierungen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagenfronten mit angemessener, dazwischenliegender Begrünung entstehen.

In beiden Baubereichen sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig. Diese sind mit Ziegeln einzudecken. Die Farbgebung wird vom Gemeinderat festgelegt. Im Areal oberhalb des Rebenweges sind Flachdächer nur bei Klein- und Anbauten erlaubt.

Die Hauptfirstrichtung der Schrägdächer ist parallel zum Hang anzuordnen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszubilden. Eigentliche Querfirste sind nur bis maximal 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zugelassen. Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 45% der massgeblichen Fassadenlänge mit Dachaufbauten (Schleppgauben) durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind höchstens bis max. 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zulässig. Einzelne zusätzliche Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.80 m² sind erlaubt, jedoch maximal 1 Stück pro 25 m² Dachfläche.

Im Baubereich A (Areal unterhalb des Rebenweges) sind terrassierte Bauten bis maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Dabei muss die oberste Baute ein Schrägdach aufweisen. Die unteren zwei Wohneinheiten können als Bauten mit Flachdach ausgebildet werden. Die nicht begehbaren Dachflächen sind zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen, damit ein grosser Grünanteil erreicht wird.

Zu den westlich angrenzenden Zonen W2 bzw. D ist der zonengemässe (grosse oder kleine) Grenzabstand zwingend einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Im Rahmen einer Gesamtüberbauung der Parzelle Nr. 171 kann der Gemeinderat von dieser Regelung abweichen.

Für die Neuüberbauungen der obersten Bautiefe im Baubereich B sind im Sockelgeschoss gemeinsame Garagierungen zu erstellen. Diese Garagierungen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagenfronten mit angemessener, dazwischenliegender Begrünung entstehen.

In ~~beiden Baubereichen~~ den Baubereichen A und B sind ~~nur~~ Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig. Diese sind mit Ziegeln einzudecken. Die Farbgebung wird vom Gemeinderat festgelegt. Ebenfalls gestattet sind Flachdächer, welche begrünt sein müssen. ~~Im Areal oberhalb des Rebenweges sind Flachdächer nur bei Klein- und Anbauten erlaubt.~~

Die Hauptfirstrichtung der Schrägdächer ist parallel zum Hang anzuordnen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszubilden. Eigentliche Querfirste sind nur bis maximal 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zugelassen. Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 45% der massgeblichen Fassadenlänge mit Dachaufbauten (Schleppgauben) durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind höchstens bis max. 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zulässig. Einzelne zusätzliche Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.80 m² sind erlaubt, jedoch maximal 1 Stück pro 25 m² Dachfläche.

Im Baubereich A (Areal unterhalb des Rebenweges) sind terrassierte Bauten ~~bis maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude~~ zulässig. Dabei ~~muss~~ kann die oberste Baute ein Schrägdach aufweisen. ~~Die unteren zwei Wohneinheiten können als Bauten mit Flachdach ausgebildet werden.~~ Es sind bei Terrassenhäusern Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer (maximale Neigung: 10°) erlaubt. Die nicht begehbaren Dachflächen sind zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen, damit ein grosser Grünanteil erreicht wird.

Zu den westlich angrenzenden Zonen W2 bzw. D ist der zonengemässe (grosse oder kleine) Grenzabstand zwingend einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Im Rahmen einer Gesamtüberbauung der Parzelle Nr. 171 kann der Gemeinderat von dieser Regelung abweichen.

An die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Unterniveaubaulinie im Baubereich A können unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile gestellt werden, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

An die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Unterniveaubaulinie im Baubereich A können unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile gestellt werden, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Baubereich C:

Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

Erlaubt sind terrassierte Bauten oder Bauten in Einzelbauweise. Bei terrassierten Bauten ist die oberste Wohneinheit als Maisonette-Typ auszubilden.

Es sind bei Terrassenhäusern Flachdächer, bei Einzelbauweise Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer (maximale Neigung: 10°) vorzusehen. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen.

Benachbarte Bauten dürfen in ihrer Erscheinung kein sich wechselseitig entsprechendes Erscheinungsbild (Symmetrie) aufweisen.

Attikageschosse (gemäss § 16a ABauV) von obersten Terrassenhaus-Einheiten sind auf max. 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge zu beschränken.

Bei terrassierten Bauten muss ein hangparalleler Versatz der Baumassen von ca. minimal 3.50 m bis ca. maximal 7.0 m erfolgen, z.B. ab dem dritten Wohngeschoss. Es ist anzustreben, eine allfällige Liftanlage in diesem Bereich anzuordnen.

Vertikale Liftanlagen sind nicht frei stehend, sondern integriert im Hauptbaukörper (bzw. max. 1 Geschoss sichtbar) vorzusehen.

Die Farbgebung der Fassaden muss in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen erfolgen.

Art. 7 Wegkorridore für öffentliche Fusswege

Die im Gestaltungsplan bezeichneten 2 Wegkorridore für öffentliche Fusswege mit einer Breite von je 1.5 m sind servitutarisch sicherzustellen. Die genaue Lage der Wegkorridore innerhalb der Parzellen Nrn. 514 und 515 und die gewünschte Versetzung zwischen 1. und 2. Bautiefe wird im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte bestimmt.

Die Fusswege sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Art. 8 Lärmschutz entlang K 406

Im Bereich der Parz. Nr. 514 und 658 ist entlang der K 406 (Zürcherstrasse) die Erstellung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.0 Metern (ab Niveau K 406) zulässig. Der Abstand zur K 406 beträgt ab Strassenmark 1.0 Meter.
(Ausnahmeregelung für die 1. Bautiefe der Parz. Nr. 514 ab K406 gemäss Art. 30 LSV).

Art. 9 Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV sowie § 24 BNO zu erfüllen.

Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV die notwendigen Abstellplätze exklusive Besucherparkplätze in gemeinsamen Garagierungen zusammen zu fassen.

Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden Bestimmungen im übergeordneten Recht (namentlich § 33 ABauV).

Art. 7 Wegkorridore für öffentliche Fusswege

Baubereich A:

Die im Gestaltungsplan bezeichneten 2 Wegkorridore für öffentliche Fusswege mit einer Breite von je 1.5 m sind servitutarisch sicherzustellen. ~~Die genaue Lage der Wegkorridore innerhalb der Parzellen Nrn. 514 und 515 und die gewünschte Versetzung zwischen 1. und 2. Bautiefe wird im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte bestimmt.~~

Die Fusswege sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Art. 8 Lärmschutz entlang K 406

Im Bereich der Parz. Nr. 514 und 658 ist entlang der K 406 (Zürcherstrasse) die Erstellung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.0 Metern (ab Niveau K 406) zulässig. Der Abstand zur K 406 beträgt ab Strassenmark 1.0 Meter.
(Ausnahmeregelung für die 1. Bautiefe der Parz. Nr. 514 ab K406 gemäss Art. 30 LSV).

Art. 9 Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV sowie § 24 BNO zu erfüllen.

Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV die notwendigen Abstellplätze exklusive Besucherparkplätze in gemeinsamen Garagierungen zusammen zu fassen.

Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden Bestimmungen im übergeordneten Recht (namentlich § 33 ABauV).

Art. 10 Zulässige Grundmasse

Bezüglich der Grundmasse gelten die entsprechenden Paragraphen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

In einzelnen, deutlich über der durchschnittlichen Hangneigung des Gestaltungsplangebiets liegenden Hangabschnitten kann der Gemeinderat, im Rahmen eines Überbauungskonzeptes, für einzelne Gebäude eine Erdgeschosskote bis maximal 1.60 m über gewachsenem Terrain zulassen, ohne dass das Untergeschoss als Vollgeschoss taxiert wird (Ausnahmeregelung). Die gemäss Bau- und Nutzungsordnung maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhen sind aber zwingend einzuhalten.

Bei Gebäuden, bei welchen das unterste Geschoss das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m überschreitet, darf dieses Geschoss nach der Umgebungsgestaltung nicht höher als 1.20 m in Erscheinung treten.

Art. 10 Zulässige Grundmasse / **Ausnützung**

Bezüglich der Grundmasse gelten die entsprechenden Paragraphen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

In einzelnen, deutlich über der durchschnittlichen Hangneigung des Gestaltungsplangebiets liegenden Hangabschnitten kann der Gemeinderat, im Rahmen eines Überbauungskonzeptes, für einzelne Gebäude eine Erdgeschosskote bis maximal ~~1.60 m~~ **1.75 m** über gewachsenem Terrain zulassen, ohne dass das Untergeschoss als Vollgeschoss taxiert wird (Ausnahmeregelung). Die gemäss Bau- und Nutzungsordnung maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhen sind aber zwingend einzuhalten.

Bei Gebäuden, bei welchen das unterste Geschoss das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m überschreitet, darf dieses Geschoss nach der Umgebungsgestaltung nicht höher als 1.20 m in Erscheinung treten.

Baubereiche B + C:

In Bezug zur optisch wahrnehmbaren Hangkante unterliegen alle Bauten einer maximalen Höhenbeschränkung für die oberste Dachkote; diese entspricht einem Wert von max. 1 m über der Hangkante, welche in der Regel der Kote des Landwirtschaftsweges entspricht.

Ausnützung:

Bei *Bauten mit Schrägdach* (Baubereiche A und B) beträgt die AZ 0.4; hierbei wird das Dachgeschoss bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt.

Bei *terrassierten Bauten mit Schrägdach bei oberster Baute* (Baubereich A) kann ein AZ-Zuschlag von maximal 0.1 – anteilmässig – gemäss BNO § 4 Abs. 4 bezogen werden.

Bei *Bauten mit Flachdach und reinen Terrassenhäusern mit Flachdach* (Baubereiche A und C) gilt eine AZ von 0.55; hierbei muss ein allfälliges Attikageschoss bei der Berechnung der BGF miteinbezogen werden.

Generell wird in allen Baubereichen ein Zuschlag von 0.05 bei Berücksichtigung behindertengerechter Gestaltung gewährt (bei Liftanlage, Rampen mit max. 6% Neigung).

Art. __

Art. 11 Abstände gegenüber öffentlichen Fusswegen

Gegenüber den öffentlichen, servitutarisch gesicherten Fusswegen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe an die Grenze gestellt werden.

Art. 12 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV. Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 11 Grenzabstände / Mehrlängen

Alle Baubereiche:

Der grosse Grenzabstand von 8 m ist aufgehoben.

Auf die Erhebung eines Mehrlängenzuschlags wird verzichtet.

Art. 12 Abstände gegenüber öffentlichen Fusswegen

Gegenüber den öffentlichen, servitutarisch gesicherten Fusswegen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe an die Grenze gestellt werden.

Art. 12 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV. Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Baubereiche B + C:

Sammelgaragen sind in Form von unterirdischen Tiefgaragen zu erstellen, sofern topografisch sinnvoll realisierbar.

Garagefronten entlang der Erschliessungsstrasse (Rebenweg) sind zu minimieren, die Mauerflächen sind mit Oeffnungen (Verglasungen, Ausfachungen) zu versehen, und nach Möglichkeit mit Begrünungen zu ergänzen.

Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch realisiert werden. Sie sollen mehrheitlich längs zur Strasse, in Kombination mit begrünten Vorzonen zu den Gebäuden angeordnet werden.

Art. 13 Strassenraumgestaltung

Die im Gestaltungsplan enthaltene Quartierserschliessungsstrasse "Rebenweg" soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Strassenraum ist mit Hochstammbäumen (Strassenbegleitbäume) zu gestalten. Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen eines Gesamtprojektes "Rebenweg" aufzuzeigen und im jeweiligen Detailprojekt umzusetzen.

Art. 14 Kehrplatz

Für die Quartierstrasse "Rebenweg" wird der im Gestaltungsplan enthaltene Kehrplatz (Parzellengrenze Parz. Nr. 31 / 515) realisiert. Der Kehrplatz zwischen den Parzellen Nr. 514 / 515 wird als Provisorium erstellt und kann nach Bedarf wieder zurückgebaut werden.

Die Kehrplatzflächen sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Art. 13 14 Strassenraumgestaltung

Die im Gestaltungsplan enthaltene Quartierserschliessungsstrasse "Rebenweg" soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Strassenraum ist mit Hochstammbäumen (Strassenbegleitbäume) zu gestalten. Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes "Rebenweg" aufzuzeigen und im jeweiligen Detailprojekt umzusetzen durch die Gemeinde schematisch aufzuzeigen.

Verkehrsberuhigende Massnahmen sind insbesondere im Umfeld von Tiefgarage-Einfahrten zu erstellen.

Art. 14 15 Kehrplatz

Für die Quartierstrasse "Rebenweg" wird der im Gestaltungsplan enthaltene Kehrplatz (Parzellengrenze Parz. Nr. 31 / 515) realisiert. Der Kehrplatz zwischen den Parzellen Nr. 514 / 515 wird als Provisorium erstellt und kann nach Bedarf wieder zurückgebaut werden. Ein weiterer Kehrplatz kann als Provisorium von der Gemeinde während der Bauphase verfügt werden.

Die Kehrplatzflächen sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Art. 15 Umgebungsbepflanzung

Mit der Bauprojektausarbeitung muss der Eingliederung der Wegkorridore und dem Übergang zwischen der Wohn- und Landwirtschaftszone grosse Beachtung geschenkt werden. Im Bereich der Hangkante im Baubereich B sind Obsthochstämme und im Bereich zwischen der 1. und 2. Bautiefe Obsthalmstämme anzuordnen. Die Anzahl der Bäume und ihr Standort sowie eine möglichst naturnahe Gestaltung der Wegkorridore im Bereich der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist im konkreten Bauprojekt (Umgebungsplan) detailliert darzustellen. Nach Erteilung der Baubewilligung sind die Baumstandorte mittels Servituten sicherzustellen (Aufhebung §§ 88 und 89 EG ZGB).

Art. 16 Umgebungsbepflanzung / -gestaltung

Mit der Bauprojektausarbeitung muss der Eingliederung der Wegkorridore und dem Übergang zwischen der Wohn- und Landwirtschaftszone grosse Beachtung geschenkt werden.

Baubereiche B + C:

Im Falle von Einzelbauweise im Bereich der Hangkante im Baubereich B sind Obsthochstämme und im Bereich zwischen der 1. und 2. Bautiefe Obsthalmstämme anzuordnen. Die Anzahl der Bäume und ihr Standort sowie eine möglichst naturnahe Gestaltung der Wegkorridore im Bereich der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist im konkreten Bauprojekt (Umgebungsplan) detailliert darzustellen. Nach Erteilung der Baubewilligung sind die Baumstandorte mittels Servituten sicherzustellen (Aufhebung §§ 88 und 89 EG ZGB).

Im Falle terrassierter Bauweise (vgl. Art. 6) sind die für die Hanglage typischen Obstbäume bei der Umgebungsgestaltung ebenfalls zu berücksichtigen. Jede Wohneinheit hat nicht nur über eine Terrasse, sondern auch über einen Gartenanteil zu verfügen, in welchem mindestens ein Hochstamm- oder Halbstammbaum (vorzugsweise Obstbäume) ausreichend Raum finden kann.

Bei der Gartengestaltung sind standortheimische Pflanzen zu berücksichtigen. Deutlich in Erscheinung tretende Nadelgewächse (Koniferen) sind nicht erlaubt.

Die Begrünung der Stützmauern (vgl. Art. 18) ist mit Pflanzen bzw. Kletterpflanzen angemessen vorzusehen.

Bei jedem Bauprojekt ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

Art. ____

Art. 16 Terrainsicherung

Terrainveränderungen sind sorgfältig zu gestalten. Böschungs- und Gestaltungssteinmauern (bepflanzt) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Rebenweg-Berg" können bis auf eine Höhe von 1.50 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind (siehe Anhang 1).

Art. 17 Erschliessung Parzelle Nr. 168

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 168 hat über den Rebenweg zu erfolgen.

§ 17 Heckenbereich

Baubereich C:

Der Heckenbereich ist entlang der Hangkante (vgl. Plan) als Wildhecke (2–3m hoch) inkl. Krautsaum als Abgrenzung zum Feldweg zu gestalten, insgesamt rund 4 m breit. Die Hecke bildet einen räumlich wirksamen Abschluss zum Wohngebiet und unterstützt die Abgrenzung zur benachbarten Landwirtschaftszone.

Innerhalb des Heckenbereichs sind weder Bauten noch Belagsflächen erlaubt. Zusätzlich ist minimal 1m Abstand von Bauten zum Heckenbereich einzuhalten. Der Heckenbereich kann zur AZ eingerechnet werden.

Art. 18 Terrainsicherung

Terrainveränderungen sind sorgfältig zu gestalten. Böschungs- und Gestaltungssteinmauern (bepflanzt) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Rebenweg-Berg" können bis auf eine Höhe von 1.50 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind (siehe Anhang 1).

Im Falle von terrasserter Bauweise sind bei der Gartengestaltung auch geschosshohe, begrünte Stützmauern möglich.

Diese Stützmauern sind in einheitlichen Materialien auszuführen; erlaubt sind Beton oder Steinkörbe, auch Natursteine, jedoch keine Kunststeinelemente.

Art. 19 Erschliessung Parzelle Nr. 168

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 168 hat über den Rebenweg zu erfolgen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 18 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 19 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne der Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. ~~18~~ 20 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. ~~19~~ 21 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne der Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

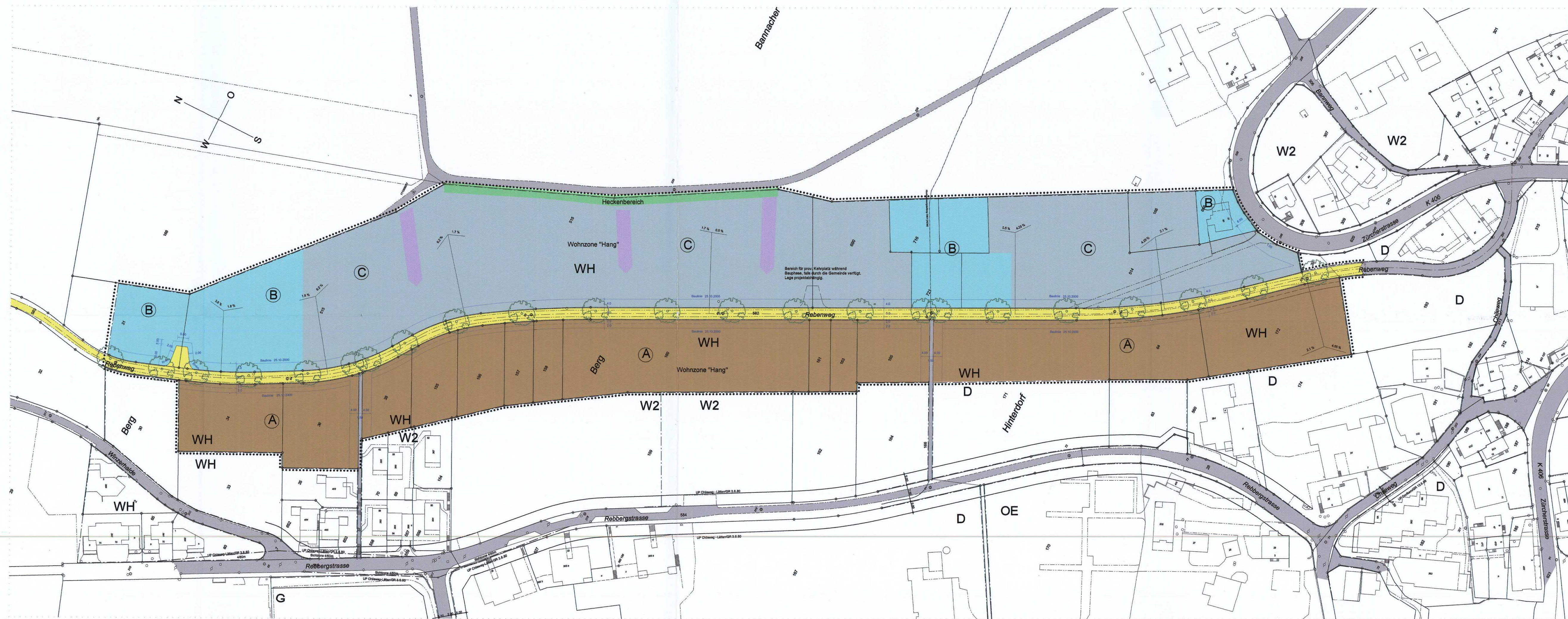
Art. ~~20~~ 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

PETER F. OSWALD DIPL. ARCH. ETH/SIA, 5620 BREMGARTEN
Beatrix Oswald Gilomen, dipl. Arch. ETH

1871/ 5620 Bremgarten, 29.12.2005, rev. 03.03.2006, rev. 05.09.2006,
rev. 06.11.2006



LEGENDE

Genehmigungsinhalt

siehe SNV

hellblau	Baubereich C	(Art. 6, 9, 10, 11, 13, 16, 18 SNV)
grün	Heckenbereich	(Art. 17 SNV)
schwarz	Perimeter	(Art. 1 SNV)

Orientierungsinhalt

hellbraun	Baubereich A	(Art. 6, 9, 10, 11, 18 SNV)
himmelblau	Baubereich B	(Art. 6, 9, 10, 11, 13, 16, 18 SNV)
grau	bestehende Strassen / Wege	
hellgelb	Quartierserschliessungsstrasse ES	(Art. 13 SNV)
grau	Gehwege / Fusswege	
rosa	Wasserführende Bereiche (bei Extremsituationen)	* genaue Lage muss noch mit KVA abgeklärt werden
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan	
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen	
blau	Baulinien	
grün	Schallschutzbaulinien	(Art. 8 SNV)
schwarz	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)	
blau	Unterwegaubaulinie	
grün	Strassenbegleitbäume	(Art. 14 SNV)

Gemeinde Oberlunkhofen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan - Änderung "REBENWEG - BERG"

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. März 2007

Situationsplan Mst. 1 : 1'000

Der Statsschreiber:

Weitere Teile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom	:	17.03.2006
Öffentliche Auflage vom	:	08.05.2006 bis 06.06.2006
Mitwirkungsbericht vom	:	
Beschlossen vom Gemeinderat am	:	27. NOV. 2006

Der Gemeindeammann

Walter Bächer



Der Statsschreiber

Erwin Eichenberger

PETER F. OSWALD DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA

Plan Nr. 1871.01

12.05/03.06/11.06

ZUGERSTRASSE 14
SINGISENSTRASSE 18

5620 BREMGARTEN
5630 MURI

FAX 056 633 37 75
FAX 056 664 21 08
TEL 056 633 37 33
TEL 056 664 21 06



Der Staatsschreiber:



Gestaltungsplan "Rebenweg-Berg"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungs- vorschriften

Mitwirkungsbericht vom: 15. 6. 2000

Vorprüfungsbericht vom: 28. 1. 2000

Öffentliche Planauflage vom: 3. 4. - 2. 5. 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. 7. 2000

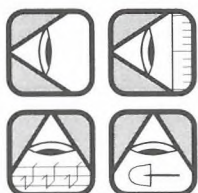
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



29/21

Juli 2000



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Gestaltungsplan "Rebenweg-Berg" **Sondernutzungsvorschriften**

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress

Die Gemeinde Oberlunkhofen erlässt gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und §9 der Bauordnung der Gemeinde Oberlunkhofen (BO) vom 21. November 1997 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Gebiet der im Zonenplan der Gemeinde Oberlunkhofen ausgeschiedene Wohnzone WH.

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet "Rebenweg-Berg" die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen. Ausserdem sollen einige ökologische Grundsätze für die Umgebungsgestaltung festgelegt werden.

Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften / Etappierungsvertrag

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- Längenprofil "Rebenweg" 1:500 / 1:50
- Sondernutzungsvorschriften
- Etappierungsvertrag

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Die Etappierung des Gestaltungsplanperimeters
- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Öffentliche Fusswegkorridore
- Lärmschutz entlang Kantonsstrasse K 406
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosszahl und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Parkierung
- Fusswege

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberlunkhofen vom 21. November 1997.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Neubauten / Umgebungsgestaltung

Die bauliche Nutzung und die Stellung von Neubauten in den Baubereichen A und B richtet sich, vorbehältlich der Berücksichtigung der im Gestaltungsplan festgelegten Wegkorridore (s. Art. 7 der Sondernutzungsvorschriften) nach den §§ 4 und 9 der BNO der Gemeinde Oberlunkhofen.

Für die Neuüberbauungen der obersten Bautiefe im Baubereich B sind im Sockelgeschoss gemeinsame Garagierungen zu erstellen. Diese Garagierungen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagenfronten mit angemessener, dazwischenliegender Begrünung entstehen.

In beiden Baubereichen sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig. Diese sind mit Ziegeln einzudecken. Die Farbgebung wird vom Gemeinderat festgelegt. Im Areal oberhalb des Rebenweges sind Flachdächer nur bei Klein- und Anbauten erlaubt.

Die Hauptfirstrichtung der Schrägdächer ist parallel zum Hang anzuordnen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszubilden. Eigentliche Querfirste sind nur bis maximal 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zugelassen.

Auch wenn es sich nicht um ein Dachgeschoss handelt, dürfen Dachflächen auf höchstens 45% der massgeblichen Fassadenlänge mit Dachaufbauten (Schleppgauben) durchbrochen werden. Dacheinschnitte sind höchstens bis max. 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge zulässig. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.80 m² sind erlaubt, jedoch maximal 1 Stück pro 25 m² Dachfläche.

Im Baubereich A (Areal unterhalb des Rebenweges) sind terrassierte Bauten bis maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Dabei muss die oberste Baute ein Schrägdach aufweisen. Die unteren zwei Wohneinheiten können als Bauten mit Flachdach ausgebildet werden. Die nicht begehbaren Dachflächen sind zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen damit ein grosser Grünanteil erreicht wird.

Zu den westlich angrenzenden Zonen W2 bzw. D ist der zonengemässe (grosse oder kleine) Grenzabstand zwingend einzuhalten. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Im Rahmen einer Gesamtüberbauung der Parzelle Nr. 171 kann der Gemeinderat von dieser Regelung abweichen.

An die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Unterniveaubaulinie im Baubereich A können unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile gestellt werden, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Art. 7 Wegkorridore für öffentliche Fusswege

Die im Gestaltungsplan bezeichneten 2 Wegkorridore für öffentliche Fusswege mit einer Breite von je 1.5 m sind servitutarisch sicherzustellen. Die genaue Lage der Wegkorridore innerhalb der Parzellen Nrn. 514 und 515 und die gewünschte Versetzung zwischen 1. Und 2. Bautiefe wird im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte bestimmt.

Die Fusswege sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Art. 8 Lärmschutz entlang K 406

Im Bereich der Parz. Nr. 514 und 658 ist entlang der K 406 (Zürcherstrasse) die Erstellung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.0 Metern (ab Niveau K 406) zulässig. Der Abstand zur K 406 beträgt ab Strassenmark 1.0 Meter.
(Ausnahmeregelung für die 1. Bautiefe der Parz. Nr. 514 ab K406 gemäss Art. 30 LSV).

Art. 9 Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV sowie § 24 BNO zu erfüllen.

Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV die notwendigen Abstellplätze exklusive Besucherparkplätze in gemeinsamen Garagierungen zusammenzufassen. Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden Bestimmungen im übergeordneten Recht (namentlich § 33 ABauV).

Art. 10 Zulässige Grundmasse

Bezüglich der Grundmasse gelten die entsprechenden Paragraphen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

In einzelnen, deutlich über der durchschnittlichen Hangneigung des Gestaltungsplangebietes liegenden Hangabschnitten kann der Gemeinderat, im Rahmen eines Überbauungskonzeptes, für einzelne Gebäude eine Erdgeschosskote bis maximal 1.60 m über gewachsenem Terrain zulassen, ohne dass das Untergeschoss als Vollgeschoss taxiert wird (Ausnahmeregelung). Die gemäss Bau- und Nutzungsordnung maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhen sind aber zwingend einzuhalten.

Bei Gebäuden, bei welchen das unterste Geschoss das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m überschreitet, darf dieses Geschoss nach der Umgebungsgestaltung nicht höher als 1.20 m in Erscheinung treten.

Art. 11 Abstände gegenüber öffentlichen Fusswegen

Gegenüber den öffentlichen, servitutarisch gesicherten Fusswegen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe an die Grenze gestellt werden.

Art. 12 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV.

Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 13 Strassenraumgestaltung

Die im Gestaltungsplan enthaltene Quartierserschliessungsstrasse "Rebenweg" soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Strassenraum ist mit Hochstammbäumen (Strassenbegleitbäume) zu gestalten. Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen eines Gesamtprojektes „Rebenweg“ aufzuzeigen und im jeweiligen Detailprojekt umzusetzen.

Art. 14 Kehrplatz

Für die Quartierstrasse „Rebenweg“ wird der im Gestaltungsplan enthaltene Kehrplatz (Parzellengrenze Parz. Nr. 31 / 515) realisiert. Der Kehrplatz zwischen den Parzellen Nr. 514 / 515 wird als Provisorium erstellt und kann nach Bedarf wieder zurückgebaut werden.

Die Kehrplatzflächen sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Art. 15 Umgebungsbeplantzung

Mit der Bauprojektausarbeitung muss der Eingliederung der Wegkorridore und dem Übergang zwischen der Wohn- und Landwirtschaftszone grosse Beachtung geschenkt werden. Im Bereich der Hangkante im Baubereich B sind Obsthochstämme und im Bereich zwischen der 1. und 2. Bautiefe Obsthalmstämme anzuordnen. Die Anzahl der Bäume und ihr Standort sowie eine möglichst naturnahe Gestaltung der Wegkorridore im Bereich der zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände ist im konkreten Bauprojekt (Umgebungsplan) detailliert darzustellen. Nach Erteilung der Baubewilligung sind die Baumstandorte mittels Servituten sicherzustellen (Aufhebung §§ 88 und 89 EG ZGB).

Art. 16 Terrainsicherungen

Terrainveränderungen sind sorgfältig zu gestalten. Böschungs- und Gestaltungssteinmauern (bepflanzt) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes „Rebenweg-Berg“ können bis auf eine Höhe von 1.50 m an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen so gegliedert und versetzt sein, dass bepflanzbare Bermen als Zwischenraum möglich sind (siehe Anhang 1).

Art. 17 Erschliessung Parzelle Nr. 168

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 168 hat über den Rebenweg zu erfolgen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 18 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 19 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.
Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 20 Inkrafttreten

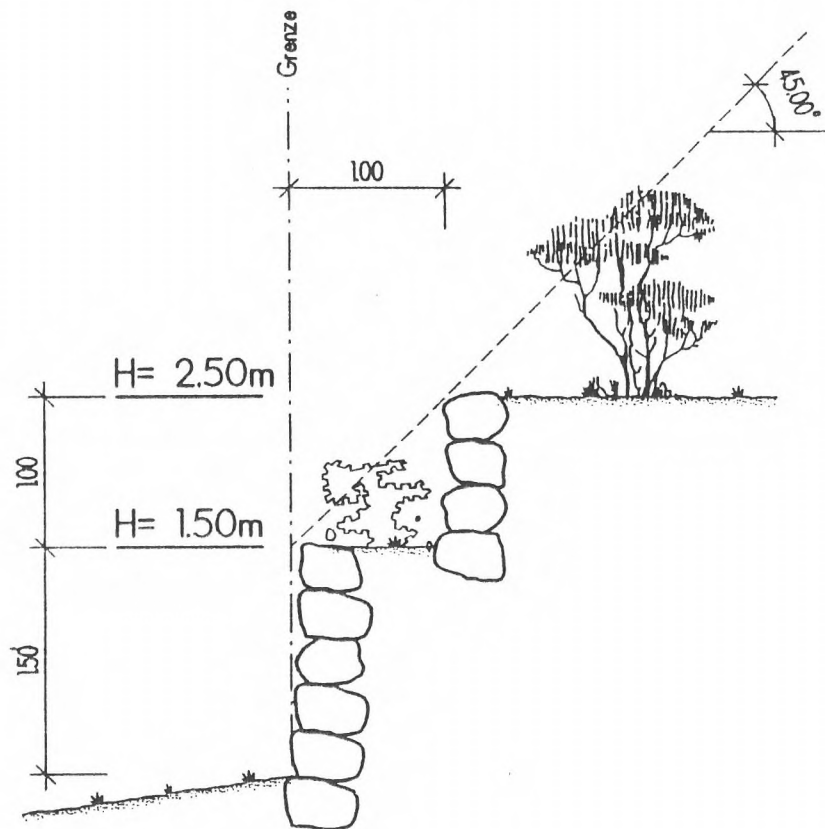
Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung bzw. Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Anhang I

Böschungs- / Gestaltungssteinmauer

Querschnitt



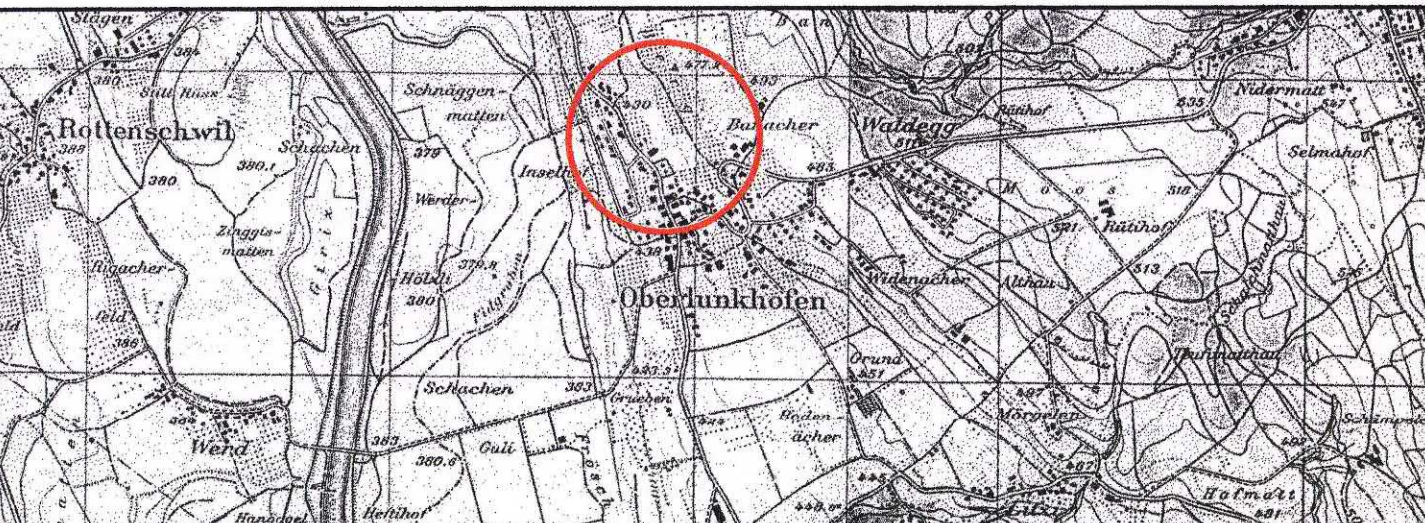
GESTALTUNGSPLAN
"REBENWEG-BERG"

gemäss Paragraph 21 BauG

Situation 1:500

Weitere Bestandteile:

- Sondernutzungsvorschriften
- Etoppierungsvertrag
- Längsprofil 1:1000 / 100



Vorbereitend:
Ing.- und Planungsbüro Senn
5415 Obersiggenthal
Tel. 056 / 282 31 53

Wirkungszeitraum von: 15. 6. 2000
Vorfragezeitraum von: 28. 1. 2000
Direktliche Auflage von: 3. 4. 2000
Beschluss von Gemeinderat: 10. 7. 2000
Der Gemeinderat: *[Signature]*
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Oktober 2000
Der Regierungsrat: *[Signature]*

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt
- rot: Baulinien
 - grün: Schallschutzbaulinie (Art. 8 SNV)
 - rot: Strassenlinien (Enteignungsrecht, Paragraph 132 BauG)
 - rot: Unterbauabaulinie (Art. 6 SNV)
 - vielfarb: Baubereich für Fussweg, Breite 1.5 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutorisch gesichert. (Art. 7 SNV)
 - hellgelb: Die im Gestaltungsplan enthaltenen Quartierserschliessungstrassen soll verkehrsbereit ausgebaut werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzuziehen. (Art. 13 SNV)
 - dunkelgrün: Strassenbegleitbäume (Art. 13 SNV)
Die genaue Lage wird im Rahmen des Strassenbauprojektes festgelegt und richtet sich nach einem Gesamtplan.
 - hellgrün: Bereich für Obstbaumstämme (Art. 15 SNV)
 - hellgrün: Bereich für Obstbaumstämme (Art. 15 SNV)
 - hellbraun: Baubereich A (Art. 6 SNV)
 - hellblau: Baubereich B (Art. 6 SNV)
 - schwarz: Perimeter des Gestaltungsplans

2. Orientierungsinhalt
- grau: bestehende Strassen / Wege
 - gelb: Quartierserschliessungstrasse SS
 - hellgelb: Quartierserschliessungstrasse ES
 - grau: Bushaltestelle
 - vielfarb: Gelwege / Fusswege
 - schwarz: Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
 - braun: Ein- und Ausfahrtbeschränkungen

