



Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Bleichi

gemäss § 21 BauG

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht :

Oeffentliche Auflage vom :

Beschlossen vom Gemeinderat am :

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinderat

[Signature]



[Signature]

Genehmigung :

[Signature]

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. September 2011

Der Generalsekretär:



Baerlocher Partner AG
Ingenieurbüro STV
Weststrasse 7
5426 Lengnau

Tel. 056 / 250 43 10 www.baerlocher-ag.ch
Fax 056 / 250 43 13 bpag@baerlocher-ag.ch

Plan Nr.: 07.730.5		Format: A4
	Name	Datum
Entwurf	MW	Jan. 2011
Gezeichnet	MW	Feb. 2011
Masstab		
Änderungen		

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften

Beschluss Gemeinderat 17.8.2009

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

Erläuterungen zur Darstellung

unterstrichener Text

neu ergänzte Bestimmungen

Vorprüfungsbericht vom:

Mitwirkung vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

II Besondere Bestimmungen

§ 12

Gebäude-
höhe ¹Es gelten folgende max. Gebäudehöhen,
gemessen ab dem gewachsenen Terrain:

Baufeld A – D / Ausführung Flachdach

Gesamthöhe Gebäude einschliesslich
Attikaaufbau max. 10.00m

§ 12

Gebäude-
höhe ¹Es gelten folgende max. Gebäudehöhen,
gemessen ab dem gewachsenen Terrain:

Baufeld A – D / Ausführung Flachdach

Gesamthöhe Gebäude einschliesslich
Attikaaufbau max. 10.00m

Die Terrassenhäuser haben jeweils folgende
Endhöhe einzuhalten:

<u>Haus A / Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten</u>	<u>526.00 m.ü.M</u>
<u>Haus B / Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten</u>	<u>524.50 m.ü.M</u>
<u>Haus C / Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten</u>	<u>524.50 m.ü.M</u>
<u>Haus D / Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten</u>	<u>524.50 m.ü.M</u>

Die bezeichneten Höhenkoten gelten für alle
oberirdische Bauvolumen. Diese dürfen ledig-
lich durch technisch bedingte Dachaufbauten
wie z.Bsp. Liftaufbauten oder Kamine (keine
Lüftungsanlagen) in minimalem Masse über-
schritten werden. Technische bedingte Aufbau-
ten sind in geordneter Weise zusammen zu
fassen.

Baufeld D / Ausführung Giebeldach

Gebäudehöhe max. 7.00 m
Firsthöhe max. 10.00 m

²Die Höhenlage der Geschosse sind so zu wählen, dass nur vertretbare und gut zu gestaltende Terrainänderungen resultieren. Das gilt im Besonderen in der Erstellung der Terrassenhäuser.

§ 13

Ge-
schosse

¹Sind Dach-, Attika- und Sockelgeschosse aufgrund der Gestaltungs- und Einpassungsvorgaben so auszugestalten, dass sie gemäss § 14 ff ABauV als Vollgeschosse gelten, erhöht sich die zulässige Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind in diesem Fall nicht zulässig

²Die max. zulässige Nutzfläche des, anstelle des Attikageschosses zulässigen Vollgeschosses darf 60 % der Erdgeschossfläche nicht überschreiten. Der notwendige Versatz zurück hat an der Südfassade mindestens 2.00 m und an Westfassade mindestens 2.50 m zu betragen.

Baufeld D / Ausführung Giebeldach

Gebäudehöhe max. 7.00 m
Firsthöhe max. 10.00 m

²Die Höhenlage der Geschosse sind so zu wählen, dass nur vertretbare und gut zu gestaltende Terrainänderungen resultieren. Das gilt im Besonderen in der Erstellung der Terrassenhäuser.

§ 13

Ge-
schosse

¹Für das Erstellen der Terrassenhäuser sind drei Vollgeschosse zulässig.

²Sind für die Erstellung der EFH / DEFH Dach-, Attika- und Sockelgeschosse aufgrund der Gestaltungs- und Einpassungsvorgaben so auszugestalten, dass sie gemäss § 14 ff ABauV als Vollgeschosse gelten, erhöht sich die zulässige Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind in diesem Fall nicht zulässig.

³Die max. zulässige Nutzfläche des, anstelle des Attikageschosses zulässigen Vollgeschosses darf 60 % der Erdgeschossfläche nicht überschreiten. Der notwendige Versatz zurück hat an der Südfassade mindestens 2.00 m und an Westfassade mindestens 2.50 m zu betragen.

⁴Unter Einhaltung der Höhenmasse gemäss § 12 SNV und § 13 SNV darf die durchschnittliche Geschosshöhe maximal 3.50 m betragen.

§ 15		§ 15	
Gebäudeabmessungen	¹ Im Baufeld A gelten folgende max. Abmessungen (Länge / Breite):	Gebäudeabmessungen	¹ Im Baufeld A gelten folgende max. Abmessungen (Länge / Breite):
Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten	30.00 auf 15.00 m	Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten	<u>36.00</u> auf 15.00 m
Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m	Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	<u>28.00</u> auf 15.00 m
² Im Baufeld B gelten folgende max. Abmessungen:		² Im Baufeld B gelten folgende max. Abmessungen:	
Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m	Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m
EFH	12.00 auf 7.50 m	EFH	12.00 auf 7.50 m ^{*1)}
³ Im Baufeld C gilt folgende max. Abmessung:		³ Im Baufeld C gilt folgende max. Abmessung:	
EFH	12.00 auf 7.50 m	EFH	12.00 auf 7.50 m ^{*1)}
⁴ Im Baufeld D gilt folgende max. Abmessung:		⁴ Im Baufeld D gilt folgende max. Abmessung:	
DEFH pro Wohneinheit	12.00 auf 7.50 m	DEFH pro Wohneinheit	12.00 auf 7.50 m ^{*1)}
^{*1)} Ist für eine bessere Raumaufteilung / Wohnqualität bei der Erstellung der EFH / DEFH eine Erhöhung der Breite erforderlich, und wird eine sehr gute Integration ins Terrain (Bsp. Split-Level Wohnung) erzielt, so kann eine max. Breite von 8.50 m bewilligt werden.			

§ 23

Projek-
tierung /
Bauge-
such

¹Überbauungsprojekte sind in den einzelnen Baufeldern gesamtheitlich zu planen. Darüber hinaus hat die Planung der Baufelder basierend auf einem Gesamtkonzept (Überbauungs-/ Umgebungs- / Bepflanzungsplan) zu erfolgen. Das Gesamtkonzept ist mit dem Baugesuch für die 1. Etappe einzureichen.

²Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

§ 23

Projek-
tierung /
Bauge-
such

¹Überbauungsprojekte sind in den einzelnen Baufeldern gesamtheitlich zu planen. Darüber hinaus hat die Planung der Baufelder basierend auf einem Gesamtkonzept (Überbauungs-/ Umgebungs- / Bepflanzungsplan) zu erfolgen. Das Gesamtkonzept ist mit dem Baugesuch für die 1. Etappe einzureichen.

²Mit dem Baugesuch ist ein von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekt erstellter, detaillierter Umgebungs-/ Bepflanzungsplan einzureichen.

³Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erfolgen.



Sondernutzungsplanung

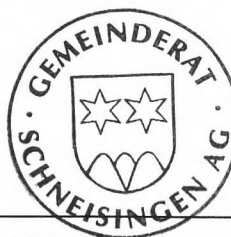
Gestaltungsplan Bleichi gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungbericht vom : -----
Vorprüfungsbericht : 4. Februar 2009
Öffentliche Auflage vom : 31. März 2009 bis 29. April 2009
Beschlossen vom Gemeinderat am : 17. August 2009

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:



Baerlocher Partner AG
Ingenieurbüro STV
Weststrasse 7
5426 Lengnau

Tel. 056 / 250 43 10 www.baerlocher-ag.ch
Fax 056 / 250 43 13 bpag@baerlocher-ag.ch

Plan Nr.: 07.730		Format: A4
	Name	Datum
Entwurf	MW	Februar 2008
Gezeichnet	MW	April 2008
Massstab		
Änderungen	MW	Dezember 2008
	MW	März 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Geltungsbereich	2
2 Zweck	2
3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
4 Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht	2
II Besondere Bestimmungen	3
§ 5 Baufelder	3
6 Kleinbauten	3
7 Freiraum Gebäude	3
8 Freiraum Abwasseranlagen	4
9 Gebäudeausrichtung	4
10 Anforderung an die Überbauung	4
11 Einliegerwohnung	5
12 Gebäudehöhe	5
13 Geschosse	5
14 Grenz- und Gebäudeabstände	6
15 Gebäudeabmessungen	6
16 Ausnützung	6
17 Erschliessung / Verkehr	6
18 Abwasser	7
19 Werke	7
20 Parkieranlage	7
21 Sammelplatz für Entsorgung	7
22 Aussenraumgestaltung / Grünraum	7
23 Projektierung / Baugesuch	8
III Schlussbestimmungen	9
§ 24 Inkrafttreten	9

I Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	§ 1
	¹ Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Situationsplan 1 : 500 festgelegten Perimeter.
Zweck	§ 2
	¹ Der Gestaltungsplan soll sinnvolle Rahmenbedingungen festlegen, die am äusserst empfindlichen Siedlungsrand und deren landschaftlichen Exposition eine sorgfältige Integration der neuen Siedlung gewährleistet und eine harmonische Gestaltung der Bauten und Umgebung umschreibt.
Bestandteile des Gestaltungsplanes	§ 3
	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:
	➤ Situationsplan 1 : 500 ➤ Sondernutzungsvorschriften
Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht	² Der Erläuterung dienen folgende Unterlagen:
	➤ Planungsbericht (informativ)
	§ 4
	¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anders bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan und insbesondere die Vorschriften über die Wohnzone W2 der Gemeinde Schneisingen.
	² Vorbehalten bleibt die einschlägige kantonale und eidgenössische Gesetzgebung, insbesondere der Bau-, Raumplanungs-, Umweltschutz- und Gewässerschutzgebung.

II Besondere Bestimmungen

§ 5

Baufelder

Aus dem Situationsplan 1 : 500 gehen folgende Baufelder hervor:

¹Baufeld A / West

Im Baufeld A sind 1 Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten sowie 2 Terrassenhäuser mit je 3 Wohneinheiten zulässig.

²Baufeld B / West

Im Baufeld B ist ein Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten oder 2 EFH (Einfamilienhäuser) zulässig. Die Anordnung der EFH hat in erster und zweiter Bautiefe mit einfachen Rechteckgrundrissen zu erfolgen. Die Häuser sind jeweils mit einer aufgesetzten Attika und einem Flachdach auszubilden.

³Baufeld C / Mitte

Im Baufeld C sind 6 EFH (Einfamilienhäuser) zulässig. Die Anordnung hat in erster und zweiter Bautiefe mit einfachen Rechteckgrundrissen zu erfolgen. Die Häuser sind jeweils mit einer aufgesetzten Attika und einem Flachdach auszubilden.

⁴Baufeld D / Ost

Im Baufeld D sind 3 DEFH (Doppeleinfamilienhäuser) mit je 2 Wohneinheiten zulässig. Als Alternative sind pro DEFH bei gleich bleibenden Baukörpern max. 3 Etagenwohnungen (3 Wohneinheiten) zugelassen. Die Anordnung der DEFH hat in erster und zweiter Bautiefe mit einfachen Rechteckgrundrissen zu erfolgen. Die Häuser sind jeweils mit einer aufgesetzten Attika und einem Flachdach oder mit Giebeldächer gemäss Geltungsbereich Situationsplan auszubilden.

§ 6

Kleinbauten

¹Kleinbauten gemäss §18 Abs. 1 ABauV können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Für die Abstände gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere §18 Abs. 2 ABauV.

§ 7

Freiraum Gebäude

¹Zur ruhigen und kontinuierlichen Anordnung der Hauptbauten sind die im Situationsplan aufgezeigten Freiräume (ca. 8 – 10 m) einheitlich beziehungsweise mit durchgehendem Konzept zu gestalten. Erschliessungsanlagen wie Lift Tiefgarage, Mauerabschlüsse, Treppe, Wege, etc, sind zugelassen.

Freiraum Abwasseranlagen	§ 8 ¹Der Freiraum Abwasseranlagen dient der Sicherung und dem langfristigen Schutz der Abwasseranlagen. Begrünungen oder Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV, welche die Zugänglichkeit nicht behindern, sind zugelassen.
Gebäude- ausrichtung	§ 9 ¹Die Ausrichtung der Gebäude hat sich in der Regel am Verlauf der Höhenlinien zu orientieren. ²Die Höhenanordnung der einzelnen Bauten hat unter Rücksichtnahme des bestehenden Geländes (Höhenlinien) zur erfolgen. Insbesondere ist im Zusammenhang aller Bauten (abgestufte Bauweise) eine harmonische und ruhige Gebäudefront zu erzielen. ³Die maximalen Geländesprünge zwischen den Gebäuden beziehungsweise in der Abtreppung der abgestuften Bauweise dürfen 3 m nicht überschreiten, wobei die Überwindung der Höhe nicht sprunghaft, sondern etappiert bei max. Höhe von ca. 1.50 m zu erfolgen hat.
Anforderung an die Überbauung	§ 10 ¹Die Überbauung im jeweiligen Baufeld hat folgende Anforderungen zu erfüllen: a) Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine Siedlung mit Gesamtcharakter entsteht und eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume gewährleistet ist: Beurteilungskriterien sind: ➤ Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum ➤ Sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bauliche und landschaftliche Umgebung ➤ Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen / kubische Erscheinung / ruhige Volumen / keine Erker und dergleichen ➤ Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten / Dachform und -neigung ➤ Umgebungsgestaltung b) Folgende Dachgestaltungen sind zugelassen: In den Baufelder A, B und C sind nur Flachdächer mit extensiver Begrünung zugelassen. Im Baufeld D sind Flach- oder Giebeldächer gemäss Geltungsbereich Situationsplan 1 : 500 zugelassen. ➤ Die Ausführung Flachdach hat mit extensiver Begrünung zu erfolgen. ➤ Bei der Realisierung von Giebeldächern haben die Satteldächer allesamt die gleiche Neigung aufzuweisen. c) Die Gebäude sollen einen einfachen rechteckigen Grundriss aufweisen. Kleine Grundrissversätze sind zulässig. d) Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. e) Die Wohneinheiten der Terrassenhäuser sowie deren Erschliessung sind nach Möglichkeit behindertengerecht auszugestalten.

- f) Innerhalb der Baufelder sind gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme (erneuerbare Energie) sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen anzustreben.
- g) Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat vorwiegend mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- h) Die Planung in den einzelnen Baufeldern hat basierend auf einem Gesamtkonzept (Überbauung / Umgebung / Bepflanzung) zu erfolgen.
- i) Das Bauvorhaben ist zu visualisieren. Die Visualisierung ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die vorgesehenen Bauten sind in übergreifenden Schnitten (angrenzende Parzellen) klar aufzuzeigen.

²Für die Beurteilung der Baugesuche und der Umgebungspläne im Gestaltungsplanereale kann die Gemeinde nach Anhörung zu Lasten der Bauherrschaft einen unabhängigen Fachgutachter/in beiziehen.

§ 11

Einliegerwohnung

¹In den Baufeldern C und D sind Einliegerwohnungen zugelassen.

§ 12

Gebäudehöhe

¹Es gelten folgende max. Gebäudehöhen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain:

Baufeld A – D / Ausführung Flachdach

Gesamthöhe Gebäude einschliesslich Attikaaufbau max. 10.00 m

Baufeld D / Ausführung Giebeldach

Gebäudehöhe max. 7,00 m

Firsthöhe max. 10.00 m

²Die Höhenlage der Geschosse sind so zu wählen, dass nur vertretbare und gut zu gestaltende Terrainänderungen resultieren. Das gilt im Besonderen in der Erstellung der Terrassenhäuser.

§ 13

Geschosse

¹Sind Dach-, Attika- und Sockelgeschosse aufgrund der Gestaltungs- und Einpassungsvorgaben so auszugestalten, dass sie gemäss § 14 ff ABauV als Vollgeschosse gelten, erhöht sich die zulässige Geschossezahl auf drei Vollgeschosse. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind in diesem Fall nicht zulässig.

²Die max. zulässige Nutzfläche des, anstelle des Attikageschosses zulässigen Vollgeschosses darf 60 % der Erdgeschossfläche nicht überschreiten. Der notwendige Versatz zurück hat an der Südfassade mindestens 2.00 m und an der Westfassade mindestens 2.50 m zu betragen.

Grenz- und Gebäudeabstände	§ 14 ¹Die Bauabstände zu den Strassen und zum Kulturland sind für bewohnte Hochbauten mittels Baulinien festgelegt. Bezüglich vorspringenden und untergeordneten Gebäudeteile gilt § 2 ABauV und für Klein- und Anbauten § 18 ABauV. ²Innerhalb der Baufelder gilt für den Gebäudeabstand in der Regel die Bau- und Nutzungsordnung. Gebäudeabstände / Grenzabstände können unter Berücksichtigung der BNO reduziert beziehungsweise in der Anordnung ungleich verteilt werden, sofern die wohngygienischen, architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Anfällig notwendige Vereinbarungen, Dienstbarkeiten oder Landabtausche sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.												
Gebäudeab- messungen	§ 15 ¹Im Baufeld A gelten folgende max. Abmessungen (Länge / Breite): <table border="0"> <tr> <td>Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten</td> <td>30.00 auf 15.00 m</td> </tr> <tr> <td>Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten</td> <td>24.00 auf 15.00 m</td> </tr> </table> ²Im Baufeld B gelten folgende max. Abmessungen: <table border="0"> <tr> <td>Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten</td> <td>24.00 auf 15.00 m</td> </tr> <tr> <td>EFH</td> <td>12. 00 auf 7,50 m</td> </tr> </table> ³Im Baufeld C gilt folgende max. Abmessung: <table border="0"> <tr> <td>EFH</td> <td>12. 00 auf 7,50 m</td> </tr> </table> ⁴Im Baufeld D gilt folgende max. Abmessung: <table border="0"> <tr> <td>DEFH pro Wohneinheit</td> <td>12. 00 auf 7,50 m</td> </tr> </table>	Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten	30.00 auf 15.00 m	Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m	Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m	EFH	12. 00 auf 7,50 m	EFH	12. 00 auf 7,50 m	DEFH pro Wohneinheit	12. 00 auf 7,50 m
Terrassenhaus mit 4 Wohneinheiten	30.00 auf 15.00 m												
Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m												
Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten	24.00 auf 15.00 m												
EFH	12. 00 auf 7,50 m												
EFH	12. 00 auf 7,50 m												
DEFH pro Wohneinheit	12. 00 auf 7,50 m												
Ausnützung	§ 16 ¹Für die Baufelder A, B, C und D besteht eine maximale Ausnutzung von 45 %.												
Erschliessung / Verkehr	§ 17 ¹Das Gestaltungsplanareal ist ab der Zelglistrasse mit einer neuen Erschliessungsstrasse und abschliessender Wendeanlage zu erschliessen. Dabei ist der bestehende Feldweg entlang des Baulandes auf eine minimale Strassenbreite von 4.00 m (Normalbreite) auszubauen. Die Höhenlage der Strasse hat weitgehend den bestehenden Niveauverhältnisse zu entsprechen. ²Die internen Zufahrten zu den Parkieranlagen erfolgen ab der neuen Erschliessungsstrasse. Die genaue Lage der Zufahrten ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass gleichzeitig diese als Ausweichstellen für den Durchgangsverkehr genutzt werden können. ³Die Freihaltezone Wendeanlage ist die Ergänzung zur eigentlichen Fahrbahnfläche und dient wegen des Überhangs der Fahrzeuge als zusätzlicher Freiraum. Sie ist von sämtlichen Bauten freizuhalten.												

Abwasser	§ 18 ¹Das bestehende Schmutzwassersystem ab KS 340 bis KS 49, sowie die Sauberwasserleitungen KS 501a bis 500 und KS 503 bis 500 sind nach Vorgabe des Situationsplanes zu verlegen. ²Die Abwassererschliessung hat im gesamten Perimeter im Teil – Trennsystem zu erfolgen.
Werke	§ 19 ¹Die restlichen Werke (Trinkwasser / EW / Swisscom) sind in dem Ausbau der Erschliessungsstrasse mit einzubeziehen und in der Strassenparzelle zu verlegen.
Parkierungs- anlage	§ 20 ¹Die erforderlichen Parkplätze sind in Tiefgaragen (Sammelgaragen) zur Verfügung zu stellen. ²Die Zufahrten erfolgen ab der neuen Erschliessungsstrasse. Ihre genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. ³Besucherparkplätze dürfen nur auf den im Situationsplan 1 : 500 dafür ausgeschiedenen Flächen erstellt werden. Die Oberflächenbefestigung hat mit vegetationsfähigen Materialien zu erfolgen, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Weiter sind diese Anlagen in Abstimmung mit der gesamten Umgebungsplanung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu ergänzen.
Sammelplatz für Entsorgung	§ 21 ¹Für die Entsorgung von Abfällen ist eine ausreichende Sammelstelle am vorgesehenen Standort (Situationsplan 1:500) zu erstellen.
Aussenraum- gestaltung / Grün- raum	§ 22 Allgemein ¹Die Planung in den einzelnen Baufeldern hat basierend auf einem Gesamtkonzept (Umgebungs- /Bepflanzungsplan) zu erfolgen. ²Die maximal zulässige Höhe der Bepflanzung ist auf 10 m beschränkt.
	Wohnraum ³Die ausgeschiedenen Freiräume Gebäude sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten und zu pflegen. Mit einer gezielten natürlichen Bepflanzung ist ein guter Wohnwert zu unterstützen und sind die Freiräume abzugrenzen. Bestehende und neue Begrünungsflächen sind aufeinander abzustimmen und miteinander zu vernetzen. ⁴Die notwendigen Erschliessungsanlagen in den Freiräumen zwischen den Terrassenhäusern haben sich harmonisch und ergänzend in die Terrassierung von Gelände und Überbauung, sowie in die Begrünung einzugliedern.

⁵Geländesprünge sind nach Möglichkeit natürlich zu überwinden (Böschung). Ist dies nicht möglich, so sind diese ausschliesslich mit Trockensteinmauern, Steinkörben oder mit Betonmauern aufzunehmen. Massive Mauerbauwerke sind zu vermeiden. Infolge der terrassierten Bauweise sind die Mauern in der Höhe abgestuft und in der Tiefe versetzt als Sockelmauern anzuordnen. Die entstehenden Zwischenflächen sind gemäss Absatz 1 artgerecht zu bepflanzen.

Siedlungsrand

⁶Entlang des Siedlungsrandes sind nach Vorgabe des Situationsplanes entsprechende Grünflächen auszuscheiden. Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen, die eine Einheit zwischen Siedlung, Strasse und Landwirtschaftsland bilden. Die Bepflanzung ist auf die Obstbäume auf der gegenüberliegenden Strassenseite abzustimmen. Es ist eine ergänzende Wirkung zu erzielen.

⁷Im Speziellen erfordert der Übergang an das westlich gelegene Landwirtschaftsland eine gut strukturierte Anordnung von Gebäuden, neuem Geländeverlauf und Bepflanzung.

⁸Der bestehende östliche Siedlungsrand erfordert eine das Dorfbild stützende Aussenraumgestaltung. Die genaue Aussenraumgestaltung mit Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren klar aufzuzeigen.

§ 23

Projektierung /
Baugesuch

¹Überbauungsprojekte sind in den einzelnen Baufeldern gesamtheitlich zu planen. Darüber hinaus hat die Planung der Baufelder basierend auf einem Gesamtkonzept (Überbauungs- / Umgebungs- / Bepflanzungsplan) zu erfolgen. Das Gesamtkonzept ist mit dem Baugesuch für die 1. Etappe einzureichen.

²Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

III **Schlussbestimmungen**

§ 24

Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan „Bleichi“, bestehend aus Situationsplan und diesen Sondernutzungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

	gelb	Erschliessungsstrasse / Wendeanlage
	violett	Gehweg
	schwarz	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / def. Festlegung im Baubewilligungsverfahren
	hellgelb	Einfahrten Tiefgarage
	rot	Sichtlinie 2.50 / 20.00 m (Ausfahrt Tiefgarage / siedlungsorientiert)
	hellblau	Sichtzone / Gewährleistung sichtfreier Raum Höhe zwischen 0.80 bis 3.00 m
	grau	Bestehende Gemeindestrasse / Gehwege
	dunkelgrau	Bestehender Feldweg
	schwarz	Bauzonengrenzen und Zonenbezeichnung
	pink	Bestehendes Schmutzwassersystem Gemeinde
	blau	Bestehendes Sauberwassersystem Gemeinde
	grün	best. Obstbäume

