

Gemeinde Unterkulm

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG

Gestaltungsplan Juch

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Verbindlicher Plan 1:500
- Orientierender Planungsbericht mit Beilagen, weitere begleitende Bestandteile gemäss Sondernutzungsvorschriften



30. Oktober 2014, ergänzt am 12. Mai 2015

Vorprüfungsbericht vom 08. Oktober 2014

Mitwirkung vom 11. November 2014

Öffentliche Auflage vom 17. November 2014 bis 17. Dezember 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am **2. 6. MAI 2015**

Der Gemeindeammann:

Roger Müller

Genehmigt:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. August 2015

Der Generalsekretär:

Der Gemeindeschreiber:

Beat Baumann



Auftrag

Gestaltungsplan Juch

Auftraggeber/in

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Stritengässli 24, 5000 Aarau

Auftragnehmer/in

Plantteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern

041 469 44 44, luzern@planteam.ch

Bearbeitung

Daniel Kaufmann, Dipl. Raumplaner FH / Executive Master of Business Studies /
Planer FSU, Mitglied Kader, 041 469 44 52, daniel.kaufmann@planteam.ch

Daniel Stalder, Dott. Architekt Politecnico SIA / NDS ETHZ Gesamtleitung von
Bauten / Planer FSU, Mitglied Kader, 041 469 44 54 daniel.stalder@planteam.ch

Martin Nevosad, dipl Architekt BA FH, martin.nevosad@planteam.ch

Qualitätssicherung

SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

Dateiname

unk_sondernutzungsvorschriften_141030_150512.docx

Sprachform

Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese
sinngemäss auch für die weibliche Form.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck und Ziele	4
	Art. 2 Geltungsbereich und	4
	Bestandteile	4
	Art. 3 Rechtsgrundlage	5
2.	Nutzung und Gestaltung	5
	Art. 4 Ausnützung	5
	Art. 5 Baumasse und Abstände	5
	Art. 6 Baufelder A, B, C und G	6
	Art. 7 Bereiche Erschliessungsanlagen	6
	Art. 8 Baufelder D, E und F	6
	Art. 9 Baufeld H Zufahrtsrampe	6
	Art. 10 Dachgestaltung	6
	Art. 11 Einstellhalle	7
3.	Erschliessung	7
	Art. 12 Zufahrt	7
	Art. 13 Parkierung	7
	Art. 14 Mobilitätskonzept	8
	Art. 15 Fusswegverbindung	8
4.	Gestalterische Anforderungen	9
	Art. 16 Gestaltung Bauten	9
	Art. 17 Gestaltung Umgebung und Spielflächen	9
5.	Umwelt und Sicherheit	9
	Art. 18 Gewässerraum	9
	Art. 19 Ökologischer Ausgleich	10
	Art. 20 Energie	10
6.	Versorgung und Entsorgung	10
	Art. 21 Entwässerung und Retention	10
	Art. 22 Ver- und Entsorgung	10
7.	Etappierung	10
	Art. 23 Etappierung	10
8.	Schlussbestimmungen	11
	Art. 24 Inkrafttreten	11

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 erlässt die Gemeinde Unterkulm die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Juch regelt die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und zweckmässige Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

² Der Gestaltungsplan Juch gewährleistet eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung und stellt eine höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen sicher.

³ Der Gestaltungsplan stellt eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Erschliessungslösungen sicher.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Juch, 1:500, vom 30. Oktober 2014, ergänzt am 12. Mai 2015
- Sondernutzungsvorschriften, vom 30. Oktober 2014, ergänzt am 12. Mai 2015

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht zum Gestaltungsplan, vom 30. Oktober 2014, ergänzt am 12. Mai 2015
- Wegleitendes Richtprojekt Bebauung, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau, vom 15. Juli 2014
- Wegleitendes Richtprojekt Umgebung, Büro Freiraum Gartenlandschaften Bolliger Beat, dipl. Landschaftsarchitekt, Küttigen, vom 15. Juli 2014
- Konzept Entwässerungsflächen, vom 15. Juli 2014
- Konzept Liegenschaftsentwässerung, vom 15. Juli 2014
- Situationsplan Feuerwehrezufahrt, vom 15. Juli 2014
- Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan Juch, vom 4. Februar 2014
- Privatrechtliche Vereinbarung zur Einrichtung von möglichen Blendschutzmassnahmen auf der Parzelle 87 zulasten der Grundeigentümerschaft der Parzelle 1871

⁴ Die Richtprojekte Bebauung und Umgebung haben für den Gestaltungsplan wegleitenden Charakter. Abweichungen von den Richtprojekten sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Art. 3
Rechtsgrundlage

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO, sowie der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Unterkulm und das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

² Für die im Gestaltungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind generell die Bestimmungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG) und der Bauverordnung (BauV) massgebend. Anstelle der Bestimmungen des 3. Titels der BauV „Baubegriffe und Messweisen“ (§§ 16-31) gelten die altrechtlichen Bestimmungen (A-BauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind. Auch nach einer Revision der BNO mit einer Übernahme der Bestimmungen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) sind für die Beurteilung der Baugesuche die altrechtlichen Bestimmungen gültig.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 4
Ausnützung

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche aGF beträgt insgesamt max. 4'573 m², was einer AZ von 0.51 entspricht. Die zulässigen aGF pro Baufeld sind im Plan bezeichnet:

– Baufeld A:	573 m ²
– Baufeld B:	838 m ²
– Baufeld C:	567 m ²
– Baufeld D:	685 m ²
– Baufeld E:	685 m ²
– Baufeld F:	685 m ²
– Baufeld G:	<u>540 m²</u>
Total:	<u>4'573 m²</u>

² Der Gemeinderat kann eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossflächen aGF in den einzelnen Baufeldern um max. 15 % genehmigen, sofern die Gesamtausnützung im Perimeter von max. 4'573 m² eingehalten ist.

Art. 5
Baumasse und Abstände

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung von Bauten und Anlagen wird im Plan 1:500 mit Baufeldern, Baubereichen, Gebäudemantellinien und maximalen Koten für Gebäudehöhen, Firsthöhen und Attikahöhen definiert.

² Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

³ Die Geschosshöhen dürfen 3.00 m überschreiten, sofern die gesamte max. Gebäudehöhe eingehalten wird.

⁴ Für das Baufeld A gilt eine max. Länge gemäss Plan von 30.15 m.

⁵ Für das Baufeld B gilt eine max. Länge gemäss Plan von 33.45 m.

Art. 6
Baufelder A, B, C und G

¹ In den Baufeldern A, B, C und G gemäss Plan sind Bauten in gestaffelter Bauweise (Terrassenhäuser) mit zwei Vollgeschossen erlaubt.

² Die untersten, sichtbaren Geschosse sind zu begrünen, sofern sie nicht zu Wohnzwecken oder für nicht störendes Gewerbe oder als Einstellhallenzufahrt genutzt werden.

³ Es gelten die im Plan durch absolute Höhenkoten festgelegten max. Gebäudehöhen und die Gebäudemantellinien.

Art. 7
Bereiche
Erschliessungsanlagen

¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen zwischen den Baufeldern A, B und C und G sind Erschliessungsanlagen wie Treppen, Korridore, Liftanlagen und unbeheizte, unter Terrain liegende Räume (z.B. Nebenräume, Einstellhalle) erlaubt.

² Stützmauern der Erschliessungsanlagen sind einheitlich in Beton auszuführen und zu begrünen. Als Absturzsicherung sind transparent wirkende Geländer vorzusehen (z.B. Staketengeländer).

³ Die Bereiche für Erschliessungsanlagen sind mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 8
Baufelder D, E und F

¹ In den Baufeldern D, E und F sind Mehrfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und einem Attikageschoss erlaubt.

² Attikageschosse sind innerhalb der mit Attika-Baulinien definierten Bereiche gemäss Plan anzuordnen. Sie sind talseitig um mind. 3.00 m von der Fassade zurückzusetzen.

³ Attikageschosse dürfen die Baulinien für Attikageschosse vollumfänglich nützen, auch wenn die Grundfläche gemäss § 16a ABauV überschritten wird.

⁴ Für vorspringende Gebäudeteile in den Baufeldern D, E und F gilt die Baulinie gemäss Plan.

⁵ Es gelten die im Plan durch absolute Höhenkoten festgelegten max. Gebäudehöhen und max. Firsthöhen. Attikageschosse beeinflussen die Berechnung der Gebäudehöhen nicht und sind in ihrer Höhenbeschränkung mit absoluten Meereskoten im Situationsplan 1:500 definiert.

⁶ Für Attikageschosse gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m.

Art. 9
Baufeld H
Zufahrtsrampe

¹ Im Baufeld H sind eine offene oder eine überdeckte Zufahrtsrampe in die Einstellhalle und ein unbeheizter Nebenraum für Container, Geräte und Zweiräder zulässig. Die Gesamthöhe der überdeckten Rampe darf höchstens 477.50 m ü. M. betragen.

Art. 10
Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 5°) zulässig.

² Auf den Dächern über den obersten bewohnten Geschossen sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur natürlichen Belichtung, technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine etc. und Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

³ Technische Aufbauten dürfen die technisch notwendigen oder gesetzlich festgelegten Höhen nicht überschreiten.

⁴ Die Nutzung der Dächer als Terrassen, Dachgärten und dgl. über den obersten bewohnten Geschossen ist nicht zulässig. Der Aufenthalt ist einzig für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erlaubt.

⁵ Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Wasseraufbereitung u.a.) sind in die Erscheinung der Bauten zu integrieren.

⁶ Flachdächer sind retentionswirksam zu gestalten und gemäss SN 564 312 extensiv zu begrünen. Terrassen, Oblichter, Anlagen zur Energiegewinnung, technische Aufbauten und Flachdächer unter 25 m² Fläche sind davon ausgenommen.

Art. 11
Einstellhalle



¹ Im Bereich der Baufelder D und E (Hanglage) darf die Einstellhalle das gewachsene oder tiefergelegte Terrain talseitig höchstens um max. 1.20 m überragen.

² Im Bereich des Baufelds F (keine Hanglage) darf die Einstellhalle das gewachsene oder tiefergelegte Terrain talseitig höchstens um max. 0.80 m überragen.

³ Alle sichtbaren Fassaden der Einstellhalle sind zu begrünen.

3. Erschliessung

Art. 12
Zufahrt

¹ Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Alte Juchstrasse.

² Am im Plan bezeichneten Ort ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lieferfahrzeuge vorzusehen.

Art. 13
Parkierung

¹ Die Parkplatzzahl darf den nach Massgabe der Vorschriften ermittelten Bedarf nicht überschreiten.

² Ein Abweichen nach unten von - für den Normalfall - geltenden Richtwerten unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse, ist erwünscht. Mit geeigneten Massnahmen (Car-Sharing, Nutzungen mit autoreduzierter Mobilität, erhöhte Anzahl Veloabstellplätze usw.) muss sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Parkfelder für Benutzer und Besucher genügen.

³ Parkplätze für Personenwagen sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen, höchstens 8 Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden.

⁴ In den Einstellhallen sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten von E-Autos und E-Bikes zu schaffen.

⁵ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Zweiradstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 anzuordnen. Mindestens 50 % davon sind oberirdisch als überdeckte Stellplätze auszubilden.

Art. 14 **Mobilitätskonzept**

¹ Abminderungen der Anzahl der Abstellplätze sind gestützt auf VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 zulässig. Ihre Plausibilität muss über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen werden.

² Wird die gemäss VSS-Norm geforderte Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen reduziert, ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens in einem Mobilitätskonzept für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Bewohnerschaft, Besuchende) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Gemeinde und des Kantons zu organisieren und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft ist für die Erarbeitung und die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zuständig.

² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte geprüft werden:

- Ziele
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkfelder für MIV und Zweiradabstellplätze, ÖV-, Zweirad- und Fussverkehrsanbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Zweiradverkehrs
- Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Monitoring / Controlling

³ Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und zu bewilligen.

⁴ Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 15 **Fusswegverbindung**

¹ Die im Plan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine öffentliche Fusswegverbindung von mind. 1.50 m Breite vom Krummackerweg bis zur Alten Juchstrasse zu realisieren.

³ An der im Plan bezeichneten Stelle zwischen den Baufeldern D und E ist eine private Fusswegverbindung von mind. 1.20 m Breite zum Farberacker vorzusehen.

4. Gestalterische Anforderungen

Art. 16 Gestaltung Bauten

¹ Für die äussere Farbgebung sind eher dunkle, naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung zu bevorzugen.

² Für technische Aufbauten und Anlagen auf den Dächern gemäss Art. 10 sind dunkle, unbunte oder naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung erlaubt.

³ Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist der kantonalen Denkmalpflege das Material- und Farbkonzept der ganzen Bebauung zur Stellungnahme einzureichen.

Art. 17 Gestaltung Umgebung und Spielflächen

¹ Für die Gestaltung der Umgebung gilt das begleitende Richtprojekt Umgebung. Im Rahmen des ersten Baugesuchs (erste Etappe) ist die gesamte Umgebungsgestaltung mittels eines detaillierten Umgebungsplans festzulegen. Dieser muss die Gestaltung der Wegverbindungen, der Oberflächenbeläge, der Grünflächen, der Spielflächen, der Parkierungen und der Sammelplätze für die Entsorgung und die Art der Bepflanzung aufzeigen.

² Für die Umgebungsgestaltung ausserhalb der Baufelder und ausserhalb der Bereiche für Erschliessungsanlagen ist eine fliessende, dem Terrain entsprechende, natürliche Gestaltung anzustreben. Wo aus technischen Gründen unausweichlich, sind Stützwerke mit einer Höhe von max. 1.50 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain erlaubt.

³ Stützwerke der Umgebungsgestaltung sind einheitlich in Beton zu materialisieren. Grossformatige Bruch- oder Wührsteine sind nicht erlaubt.

⁴ Im Situationsplan 1:500 sind die Standorte für Spielplätze und -flächen ausgewiesen. Die minimale Spielplatzfläche beträgt mind. 10% aGF.

⁵ Erschliessungsflächen und Wege dürfen zur Hälfte an die Spielflächen angerechnet werden, wenn sie verkehrsberuhigt gestaltet sind, rollfähige Oberflächenbeläge aufweisen.

⁶ Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

5. Umwelt und Sicherheit

Art. 18 Gewässerraum

¹ Für den Gewässerraum am Pfaffentalbach gilt ein Gewässerabstand von 6.00 m.

² Der Gewässerraum wird mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Der Gewässerraum ist als ökologische Ausgleichsfläche aufzuwerten.

³ Die zulässige Nutzung im Gewässerraum richtet sich nach übergeordnetem Recht.

Art. 19
Ökologischer Ausgleich

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind in Übereinstimmung mit § 40a BauG mind. 15 % der Perimeterfläche für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Dieser besteht aus ökologisch hochwertig gestalteten und begrünten Flächen.

² Dachbegrünungen dürfen zur Hälfte dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG oder der sia-Norm 312 "Begrünung von Dächern" als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

³ Anteile der Umgebungsbereiche, die ökologisch hochwertig gestaltet sind und unterhalten werden, dürfen dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

Art. 20
Energie

¹ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind erhöhte Energiestandards und der Einsatz von erneuerbaren Energien nachweislich zu prüfen.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind insbesondere die Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wärmebezug oder zur gemeinschaftlichen Wärmeerzeugung (z.B. Fernwärme AEW) nachweislich zu prüfen.

6. Versorgung und Entsorgung

Art. 21
Entwässerung und Retention

¹ Für die Entwässerung gilt das begleitende Entwässerungskonzept auf der Grundlage des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Unterkulm.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind für den Pfaffentalbach innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanperimeters Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

Art. 22
Ver- und Entsorgung

¹ Im Plan ist der Standort für die zentrale Abfallentsorgung (Containerstellplätze) bezeichnet.

² Im Plan ist der Standort der Hydranten bezeichnet.

7. Etappierung

Art. 23
Etappierung

¹ Die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baufeldern A bis H ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen. Für jede Etappe ist für Bewohner, Betriebe und Besucher (inkl. Ver- und Entsorgung sowie Notzufahrt) jederzeit eine Erschliessung sicherzustellen.

8. Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Juch in Unterkulm mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt gemäss § 27 BauG mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Verbindliche Sondernutzungsvorschriften SNV
- Orientierender Planungsbericht (mit Beilagen), weitere wegleitende Bestandteile gemäss SNV



Vorprüfungsbericht vom: 8. Oktober 2014
Mitwirkung vom: 11. November 2014
Öffentliche Auflage vom: 17. November bis am 17. Dezember 2014
Vom Gemeinderat beschlossen am: **2. 6. MAI 2015**
Der Gemeindeamann: Der Gemeindegemeinschaft:

Roger Müller
Best. Baumann

Genehmigung:

Plan Nr. / Datum: un_GPJuch_341202_150512
Projektstellung: dit
Bearbeitung: ds/mne
AV Daten
Plangröße: 59,4 cm x 118,4 cm

planteam
Planteam S AG
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation
www.planteam.ch

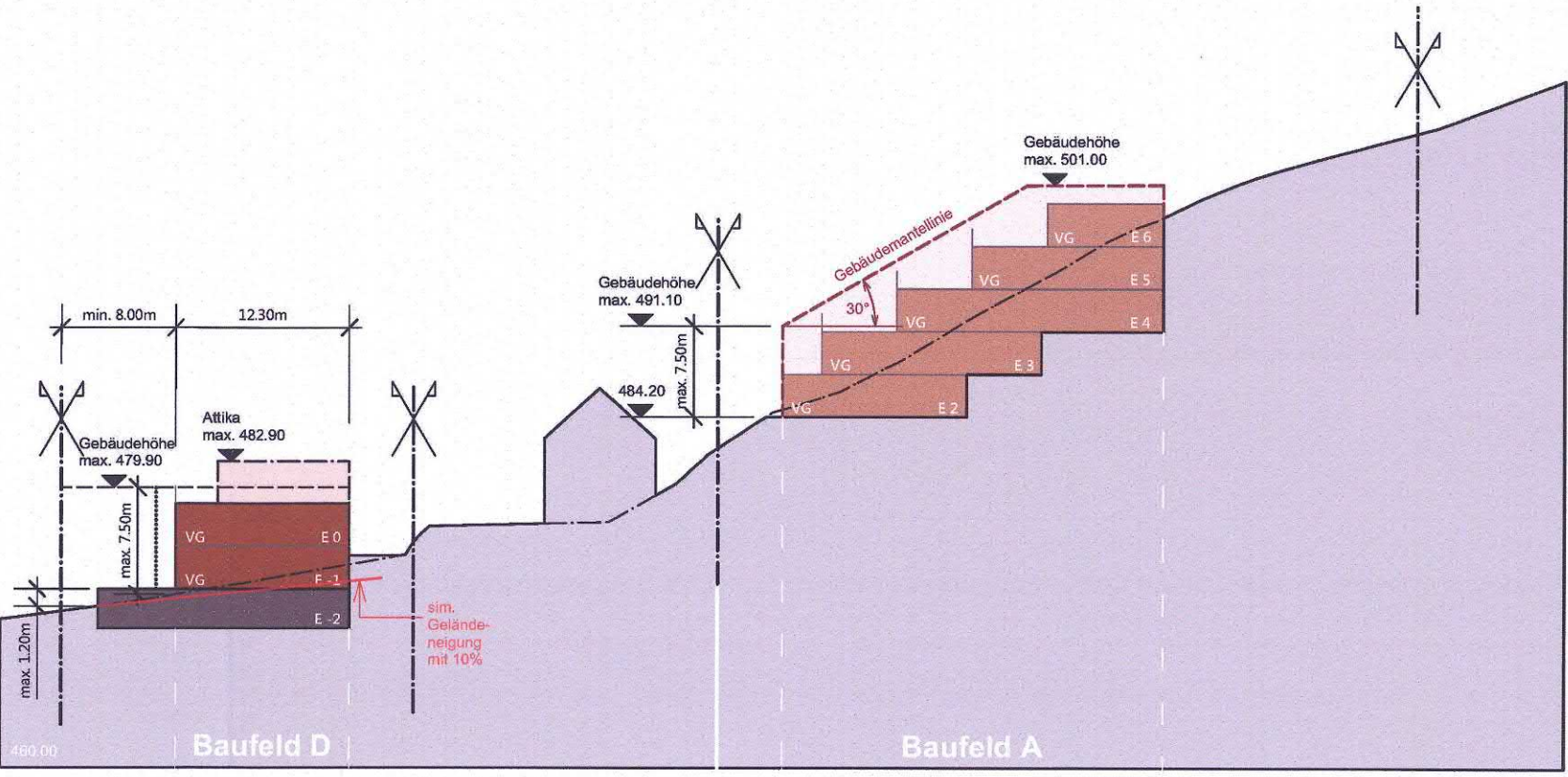
- ### Genehmigungsinhalt
- Perimeter
 - Baufelder für gestaffelte Bauweise / Terrassenhäuser A, B, C und G
 - Bereiche für Erschliessungsanlagen zu Terrassenhäusern, mit Bepflanzungspflicht
 - Baufelder für Mehrfamilienhäuser D, E, F
 - Gebäudemantellinie im Schnitt
 - Baulinien für Attikageschosse Mehrfamilienhäuser
 - Baulinien für vorspringende Gebäudeteile
 - Untergeschosse / Einstellhallen, gemäss wegleitendem Richtprojekt
 - Baufeld H, für überdeckte oder offene Zufahrtsrampe Einstellhalle/Nebenraum, mit Lärmschutzmassnahmen
 - Gestaltete Erschliessungsflächen / Spielflächen gem. Richtprojekt Umgebung
 - Gestaltete Erschliessungsflächen Zufahrt
 - Max. Gebäudehöhen und Dachkoten in m ü. M.
 - Zugänge zu Wohnungen, Lage, Anzahl orientierend
 - Zufahrt
 - Spielflächen
 - Gedeckter Gemeinschaftsbereich
 - Parkierungsflächen Besucher (möglicher Standort)
 - Zweiradstellplätze (möglicher Standort)
 - Wendemöglichkeit
 - Zentrale Entsorgungsstelle
 - Hydrant
 - Öffentliche Fusswegverbindung mind. 1.5m breit
 - Private Fusswegverbindung
 - Umgebungsbereiche
 - Ökologische Ausgleichsflächen mit ergänzender Bepflanzung (Bäume, Sträucher)
 - Bepflanzung in Bereichen für Erschliessungsanlagen (Bäume oder Grosssträucher, Lage/Anzahl schematisch)
 - Gewässerraum mit Gewässerbaulinie, ökologische Ausgleichsfläche

- ### Orientierungsinhalt
- Waldabstandslinie (18 m Nordseite, reduzierter Waldabstand 16 m Westseite)
 - Wald
 - Bestehende Gebäude
 - Wegleitende Höhen gestaltetes Terrain m. ü. M.
 - Wegleitende Höhen Erschliessung m. ü. M.
 - Geschosse / Geschosshöhen Terrassenbauten, gemäss wegleitendem Richtprojekt
 - Terrassierung Richtprojekt

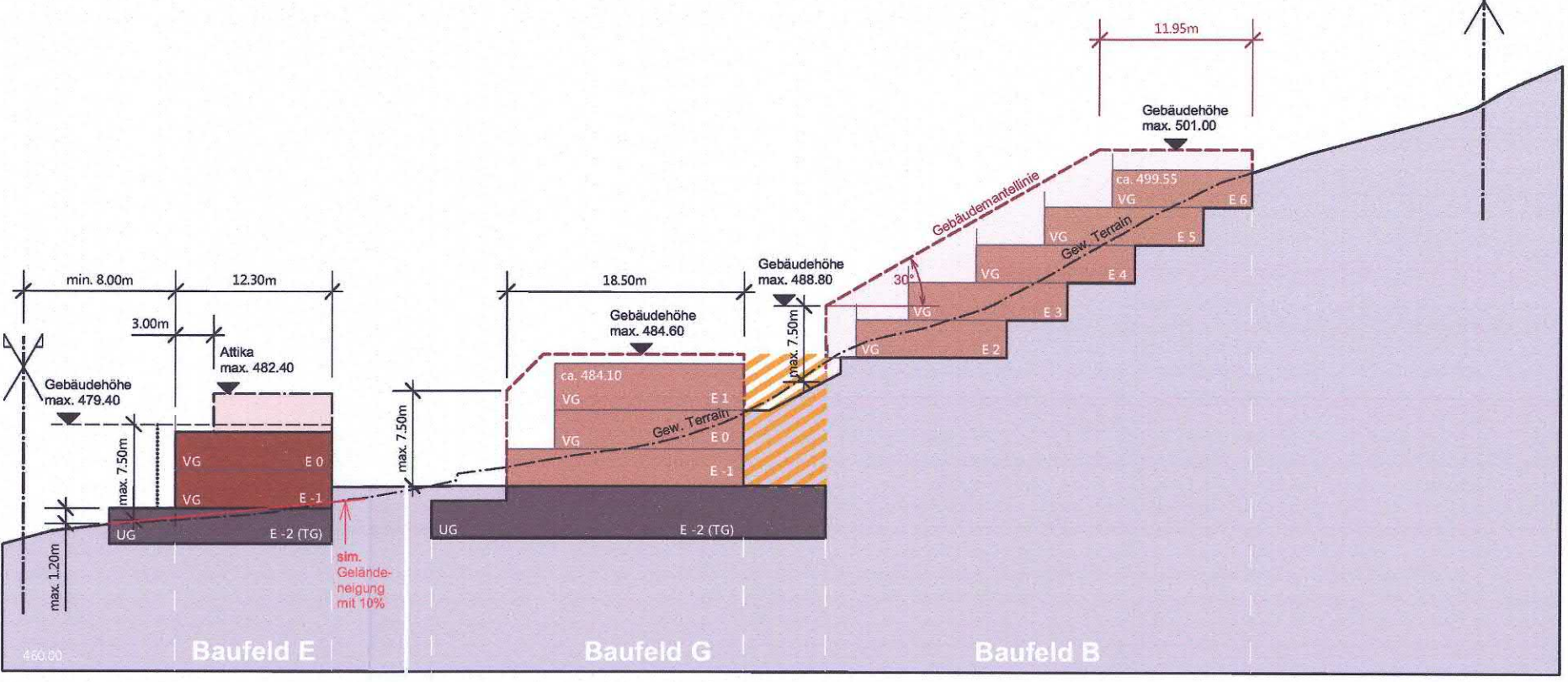
0 5 10 25 50 m



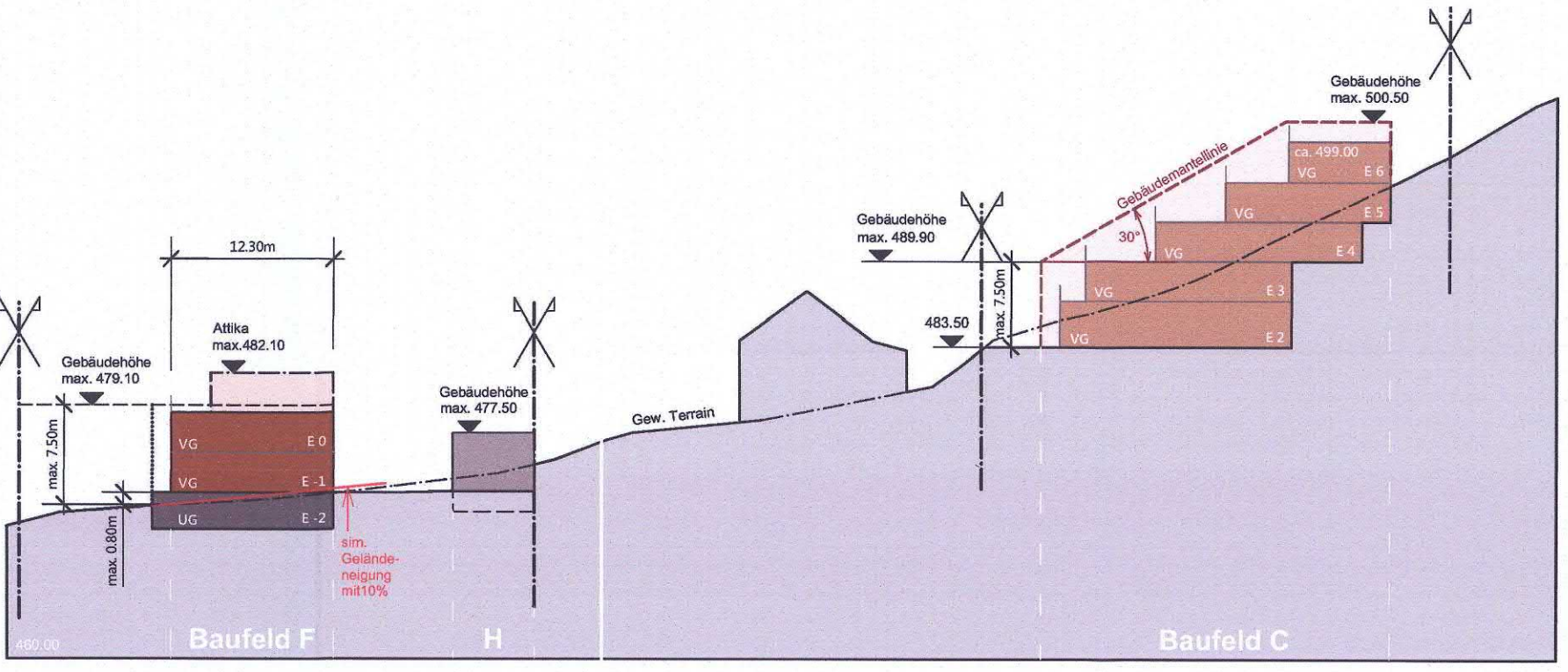
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Schnitt 3-3



Schnitt 4-4

