



Gemeinde Küttigen



Kanton Aargau
Departement
Eau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN „BAUMSCHULAREAL“

Sondernutzungsvorschriften SNV gemäss § 21 BauG

Weiterer rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 03. August 2015

Vorprüfungsbericht vom: 01. Juni 2016

Öffentliche Auflage vom: 08. August 2016 bis: 06. September 2016

Beschlossen vom Gemeinderat: 03. Juli 2017

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. November 2017

Verfasser:

Der Generalsekretär:

ERP Architekten AG
Husmatt 9
CH 5405 Baden

Urs Burkard
Architekt BSA SIA
Steig 35
CH 8193 Eglisau

Hager Partner AG
Landschaftsarchitekten BSLA
Bergstrasse 50
CH 8032 Zürich

A Allgemeine Bestimmungen

	Seite
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	3

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Baureife	4
§ 6 Baubereiche	4
§ 7 Minimale Gebäudeabstände	4
§ 8 Gesamthöhe	4
§ 9 Maximale Geschossflächen	4
§ 10 Klein- / und Anbauten	5
§ 11 Gestaltungsgrundsätze Neubauten	5
§ 12.1 Mauern	6
§ 12.2 Einfriedungen	6
§ 13 Umgebungsgestaltung	6
§ 14 Ökologische Ausgleichsflächen	7
§ 15 Offenlegung Tannenbächlein	7

C Verkehrserschliessung

§ 16 Erschliessung	7
§ 17 Fuss- und Radwegverbindungen	7
§ 18 Parkfelder	7
§ 19 Kinderwagen- und Veloabstellplätze	8

D Weitere Vorschriften

§ 20 Ver- und Entsorgung	8
§ 21 Arealentwässerung	8
§ 22 Energieeffizientes Bauen	8
§ 23 Lärmschutz	8
§ 24 Etappierung	9
§ 25 Abweichungen	9
§ 26 Inkrafttreten	9

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan für die Neuüberbauung des Baumschulareals zwischen Bibersteiner- und Alter Stockstrasse bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine gute Gestaltung der Bauten unter Einbezug des kommunalen Kulturobjekts, eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr sowie gemeinsame Autoabstellanlagen, eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem Wert und unter Einbezug der wesentlichen Teile des Baumbestandes. Der Gestaltungsplan zeigt, wie mit den bestehenden Lärmimmissionen umzugehen ist und sieht die Freilegung des Tannenbächleins vor.

§ 2 Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

Situationsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften

2 Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Überbauungskonzept (Richtprojekt, im Planungsbericht integriert) Juriert am 10.09.2014

Freiraumkonzept (Anhang zum Planungsbericht) vom 31.3.2015, rev. 16.12.2015

Lärmnachweis, Ballmer + Partner AG, 30.09.2014

Verkehrstechnischer Begleitbericht, Ballmer + Partner AG, 13.02.2014, rev. 11.12.2015

Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, 15.05.2014

§ 3 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften gilt für die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Küttigen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 Es gelten die Definitionen und Messweisen gem. IVHB und die dazugehörenden Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

3 Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Baureife

1 Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans ist seitens des Grundeigentümers beziehungsweise seitens der Gemeinde bei der Abteilung Tiefbau das Kantonsstrassenprojekt auszulösen. Die Sicherstellung der baulichen Realisierung des Anschlusses ist Voraussetzung für die Baureife der Baubereiche Z, M und S1.

§ 6 Baubereiche

1 Mit Ausnahme von Kleinbauten sind Gebäude ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien.

2 Baubereich B1: Für die bestehenden Gebäude gelten die Bestimmungen der Zone WG3 gem. Bauordnung, und die Bauordnung generell (inkl. Bestimmungen zum Kulturobjekt, insbesondere § 48, Abs. 1 bis 2b und 3 der Bauordnung Stand 11.3.97)

3 Baubereich B2: Der Baubereich gilt als Erweiterungsbereich für die Gebäude 98 und 99.

4 Baubereich L und S1 bis S3: Jeder dieser Baubereiche ist mit einem einzigen Baukörper zu bebauen.

5 Baubereich M1 – M5: Jeder Baubereich ist mit zwei zusammengebauten, gestaffelten Baukörpern zu bebauen. Die Erdgeschosse der beiden Baukörper liegen, dem Terrainverlauf entsprechend, nicht auf dem gleichen Niveau (vertikaler Gebäudeversatz min. 1.00m). Die Hauszugänge sind auf der Nordostseite anzuordnen.

6 Baubereich Z: Der Baubereich darf mit maximal drei separaten Baukörpern bebaut werden. Ihre Längsfassaden müssen auf einer Flucht liegen. Die Bauten haben eine Vorgartenzone mit Gebäudeerschliessung und den Hauszugängen auf der Nordwestseite sowie einen Garten auf der Südostseite aufzuweisen. Die Hauszugänge sind auf der Nordwestseite anzuordnen.

7 Unterirdische Bauten dürfen ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Bereichen realisiert werden. Es ist für eine ausreichende Erdüberdeckung zwecks Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept zu sorgen.

§ 7 Minimale Gebäudeabstände

1 In Ergänzung zu den Baubereichen sind mindestens folgende Gebäudeabstände einzuhalten:

- Zwischen den Bauten S1 und M1 sowie zwischen den Bauten S2 und S3: 12m
- Zwischen den Bauten M und Z: 10m
- Zwischen den Bauten M1 bis M5: je 17m
- Zwischen den Gebäuden im Baubereich Z: 3m

§ 8 Gesamthöhe

1 Anstelle von Gesamthöhen sind in jedem Baubereich die max. Koten über Meer eingetragen. Die daraus resultierenden Gesamthöhen liegen zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des obersten Geschosses und dem lotrecht darunter liegenden massgebenden Terrain.

§ 9 Maximale Geschossflächen

1 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximal anrechenbaren Geschossflächen (aGF):

Baubereich B1 Bestandsgebäude	920 m ²
Baubereich B2	300 m ²

Baubereich L	2'750 m ²
Baubereich S1	1'530 m ²
Baubereich S2	1'460 m ²
Baubereich S3	1'460 m ²
Baubereich M1	2'640 m ²
Baubereich M2	2'640 m ²
Baubereich M3	2'640 m ²
Baubereich M4	2'640 m ²
Baubereich M5	2'640 m ²
Baubereich Z	3'050 m ²
Total	24'670 m ²

2 Ein Geschossflächentransfer ist zwischen den folgenden Baubereichen max. in folgendem Umfang zulässig:

M1 bis M5 intern	+/- 15% eines Baubereiches
M nach S	5% eines Baubereiches M
S nach M	15% des betroffenen Baubereiches S
M nach Z	5% eines Baubereiches M
Z nach M	10% von Z
B nach L	10% von B
L nach B	10% von B

§ 10 Klein-/ und Anbauten

1 Kleinbauten wie Containerabstellplätze, gedeckte Abstellplätze für Zweiräder, gedeckte Bereiche bei den Spielplätzen usw. sind nur im Bereich der im Plan symbolisch dargestellten Standorte zulässig.

2 Anbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

3 Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Tiefgarage wie z.B. oberirdische Zugänge, Lüftungsschächte, Oblichter oder Überdachungen der Einfahrt sind ausserhalb der Baubereiche gestattet. Ihre Höhe darf maximal 4.0m betragen.

4 Die Kleinbauten sind als Teil des Freiraums einheitlich und in Bezug auf Volumetrie und Architektur so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind klare Kubaturen, ruhige Erscheinungsformen sowie einheitliche Farben und Materialien zu realisieren.

§ 11 Gestaltungsgrundsätze Neubauten

1 Das Überbauungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 ist wegleitend für die Ausführung im Rahmen von Bauprojekten und deren qualitativen Beurteilung. Von den Vorgaben des Überbauungskonzepts kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

2 Mit Ausnahme der Gärten in den Vorzonen der Bauten B und Z sind die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen immer so in die Bauvolumen zu integrieren, dass ein durchgehender, fassadenbündiger Sockel resultiert.

3 Materialisierung und Farbgebung der Gebäude in allen Baubereichen sind aufeinander abzustimmen.

4 Mit Ausnahme des Baubereiches B1 sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10% zulässig.

5 Nicht als begehbare Terrassen und nicht mit Solaranlagen belegte Dächer von mehr als 10 m² Fläche sind extensiv nach den Vorgaben der SIA Norm 312 zu begrünen.

6 Die GF (SIA 416) des obersten Geschosses der Bauten M und S darf lediglich ~~zu~~ 80% der GF des darunter gelegenen Vollgeschosses (inkl. Wintergärten, exkl. Loggien) betragen.

§ 12.1 Mauern

1 Die bestehende Mauer entlang der Alten Stockstrasse ist zu erhalten und darf im Einfahrtsbereich nur soweit zurück gebaut werden, dass die Zu-/ und Wegfahrt zum Areal inklusive der erforderlichen Sichtzonen verkehrstechnisch funktioniert.

2 Die bestehende Stützmauer entlang der hangparallelen Erschliessungsachse ist zu erhalten oder mit einer neuen, gut gestalteten und in das Gesamtkonzept eingebundenen Stützmauer zu ersetzen.

3 Die bestehende Stützmauer entlang der Bibersteinerstrasse ist, soweit dies die Öffnung des Baches zulässt, zu ersetzen. Sie ist max. 80cm hoch, tangiert den Sichtwinkel der Garagenausfahrt nicht und liegt 1m hinter dem zukünftigen Fahrbahnrand. Die Übergänge zu den Mauern der beiden benachbarten Parzellen werden im Baubewilligungsverfahren geklärt.

§ 12.2 Einfriedungen

1 Die Gärten der Gebäude Z sind mit einer Einfriedung einzufassen. Sie integriert die Garagenzufahrt zum Areal und ist architektonisch als Teil des Gebäudes zu entwickeln.

§ 13 Umgebungsgestaltung

1 Die generelle Gestaltung der Freiräume wird im Freiraumkonzept vom 31.03.2015, rev. 16.12.2015 gemäss § 2 Abs. 2 festgehalten. Dieses ist wegleitend für die Ausführung im Rahmen von Bauprojekten und deren qualitativen Beurteilung. Von den Vorgaben des Freiraumkonzeptes kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird und die Zielsetzung einer gesamtheitlichen Koordination der Umgebungsgestaltung gewahrt bleibt.

2 Die Gestaltung des Aussenraums ist zeitgleich mit den Hochbauten zu realisieren.

3 Die innere hangparallele Erschliessungsachse ist als befestigte Aufenthaltsfläche zu gestalten.

4 Zwischen den Baubereichen sind keine Einfriedungen erlaubt. Als Abgrenzungen sind ausschliesslich locker gepflanzte Sträucher und Böschungen sowie Stützmauern bis zu maximal 1.30m Höhe erlaubt. Sie müssen sich gut in die Umgebung integrieren und dürfen den optischen Gesamtzusammenhang nicht beeinträchtigen.

5 Private Grünräume sind lediglich bei den Baubereichen B und Z an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig. Sie dürfen ausschliesslich mit Hecken bis max. 1.30m Höhe oder mit zur Gebäudearchitektur gehörenden Mauern bis max. 1.30m abgegrenzt werden. Nicht verwendet werden dürfen invasive Neophyten der schwarzer Liste bzw. Watchliste der Stiftung infoflora.ch.

6 Die Vorgartenzone beim Baubereich Z dient den Wohnbauten Z als Übergangszone zwischen den öffentlichen Wegen und den privaten Hauseingängen. Sie kann sowohl begrünt, als auch befestigt sein. Die Abgrenzung zum Weg muss auf Elemente des Umgebungskonzeptes abgestimmt sein und kann sowohl baulich, pflanzlich oder mittels Belag ausformuliert werden. Gedeckte Abstellplätze für Velos bis max. 4m² je Wohnung sind zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die Architektur abzustimmen. Die Erschliessung der Obergeschosse erfolgt in der Vorgartenzone über Aussentreppen mit Podest.

7 Spielplätze: An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind für Kinder und Jugendliche geeignete Spielplätze anzulegen. Am im Plan bezeichneten Standort ist zudem ein gedeckter Spiel- und Aufenthaltsbereich von mindestens 30 m² anzubieten.

8 Bepflanzung: Die im Situationsplan bezeichneten prägenden Bestandesbäume sind zu erhalten. Sie sind vom Grundeigentümer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt der im Situationsplan bezeichneten wertvollen Bäume kann von den Bewilligungsbehörden gefordert werden, wenn er verhältnismässig ist. Es ist auf eine besonders gute Gesamtwirkung, Staffelung und Vielfalt der Bäume zu achten. Die im Plan bezeichneten Aussenräume zwischen den Baubereichen M1-M5 sind mit mehrstämmigen Gartenbäumen gemäss Freiraumkonzept zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen sind Baumpflanzungen im Sinne des Freiraumkonzepts vorzunehmen. Die als erhaltenswert bezeichneten Bäume sind zu schonen und zu pflegen. Die genaue Lage und die Art der Bäume sind im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.

§ 14 Ökologische Ausgleichsflächen

1 Mindestens 15% der Umgebungsflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. 50% der begrünten Dachflächen können angerechnet werden.

§ 15 Offenlegung Tannenbächlein

1 Das Tannenbächlein ist gemäss Eintrag Gewässerraum im Gestaltungsplan mit der Erstellung der Erschliessungsbauwerke offen zu legen. Der genaue Bachverlauf und die Tiefenlage werden im auszuarbeitenden Bauprojekt bestimmt und sind mit der ersten Bauetappe umzusetzen.

2 Innerhalb des Gewässerraums Tannenbächlein sind Bauten, Anlagen und Nutzungen ausschliesslich gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig. Er ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

C Verkehrserschliessung

§ 16 Erschliessung

1 Die unterirdischen Abstellplätze der Baubereiche S1, M und Z sind mit einer Einfahrt ab der Bibersteinerstrasse zu erschliessen, die der Baubereiche S2 und S3 mit einer Einfahrt ab dem Baumschulweg. Die Baubereiche B und L sind über die bestehende Einfahrt ab der Alten Stockstrasse erschlossen.

2 Die innere, hangparallele Erschliessungsachse ist der Benützung mit Entsorgungs- und Zügelfahrzeugen sowie für Nottransporte vorbehalten. Mittels geeigneter baulicher Massnahmen ist eine unbefugte Benützung durch Private zu verhindern.

§ 17 Fuss- und Radwegverbindungen

1 Die im Situationsplan eingetragene interne Fuss- und Radwegverbindung zwischen Alter Stockstrasse und Baumschulweg ist zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung ist zu Gunsten der Gemeinde ein Fuss- und Radwegrecht einzuräumen.

2 Die im Situationsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zwischen Bibersteinerstrasse und Alter Stockstrasse ist als uneingeschränkte und hindernisfreie Wegverbindung zu realisieren. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung ist zu Gunsten der Gemeinde ein Fusswegrecht einzuräumen.

3 Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 1.50m, diejenige kombinierter Rad- und Fusswegverbindungen mindestens 2.50 m betragen.

§ 18 Parkfelder

1 Die Parkfelder für Bewohner/ innen sind in Tiefgaragen anzuordnen. Ein Parkplatz - Transfer vom Areal Nord (Kataster Nr.: 7876) zum Areal Süd (Kataster Nr.: 7312) ist bis zu max. 15 Parkplätzen zulässig.

Oberirdisch sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ausschliesslich Besucherparkplätze zulässig, ergänzend dazu auch unterirdisch im Einfahrtsbereich der Garagenzufahrt Bibersteinerstrasse.

2 Die erforderlichen Abstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm (1PP/ 100m² aGF) ermittelte PP-Richtwert bildet die zulässige PP-Anzahl für die Wohnnutzung. In begründeten Fällen kann die Gemeinde zusätzliche Parkplätze bewilligen.

4 In der Tiefgarage werden Voraussetzungen geschaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos anbieten zu können.

5 Abminderungen der PP-Anzahl sind gestützt auf die VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 für Wohnnutzungen zulässig, sofern der reduzierte PP-Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

6 Mit einem Mobilitätskonzept ist bei Abminderung der PP-Anzahl für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

7 Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

§ 19 Kinderwagen- und Veloabstellplätze

1 An geeigneter Stelle sind genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Minimal 1/4 der Veloabstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Hauszugänge der Bauten M, S und L anzuordnen.

D Weitere Vorschriften

§ 20 Ver- und Entsorgung

1 Einrichtungen zur Stromversorgung (Transformatorenstation, Verteilkabine) sowie zur Entsorgung (Container Hauskehricht) sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu platzieren.

§ 21 Arealentwässerung

1 Das Areal ist im Teiltrennsystem zu entwässern.

§ 22 Energieeffizientes Bauen

1 Die Gebäudehülle der Neubauten muss die Primäranforderung von Minergie P einhalten ($Q_h \leq 60\% Q_{h, li}$). Eine Zertifizierung und der Einsatz einer Komfortlüftung sind nicht verlangt. Alternativ ist der zertifizierte Minergie Standard zulässig der ebenfalls auf einem gleichwertigen, nachhaltigen Heizsystem aufbaut. Es wird der Einsatz von erneuerbaren Energien von min. 20% verlangt.

§ 23 Lärmschutz

1 Für lärmempfindliche Räume im Baubereich Z gelten folgende Bedingungen:
Im Abstand bis 17.00m ab der Mittelachse der Bibersteinerstrasse sind Fenster lärmempfindlicher Wohnräume nur zulässig, wenn sie um mindestens 90° von der Bibersteinerstrasse abgewandt sind oder die entsprechenden Räume über mindestens ein weiteres, für die Belüftung ausreichendes Fenster verfügen, das die obige Bedingung erfüllt. Stärker belastete Zweitfenster sind in diesem Fall als Ausnahme für kleine Teile der Bauzone im Sinne von Art. 30 LSV zulässig.

§ 24 Etappierung

1 Erfolgt die Bebauung des Areals etappiert, müssen für jede Etappe in sich die gesetzlichen Anforderungen sowie die zusätzlichen Anforderungen gemäss Gestaltungsplan (Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume, Spielflächen, Freiraumgestaltung ökologische Ausgleichsfläche usw.) erfüllt sein.

2 Sofern es sich aus realisierungstechnischen Gründen aufdrängt, darf das Mass der etappenweise zu erstellenden Parkfelder vorübergehend um maximal 25% über- oder unterschritten werden. Spätestens bei Fertigstellung der gesamten Überbauung sind die gesetzlich geforderten Werte jedoch über alles einzuhalten.

§ 25 Abweichungen

1 Unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich. Der Gemeinderat kann solche zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

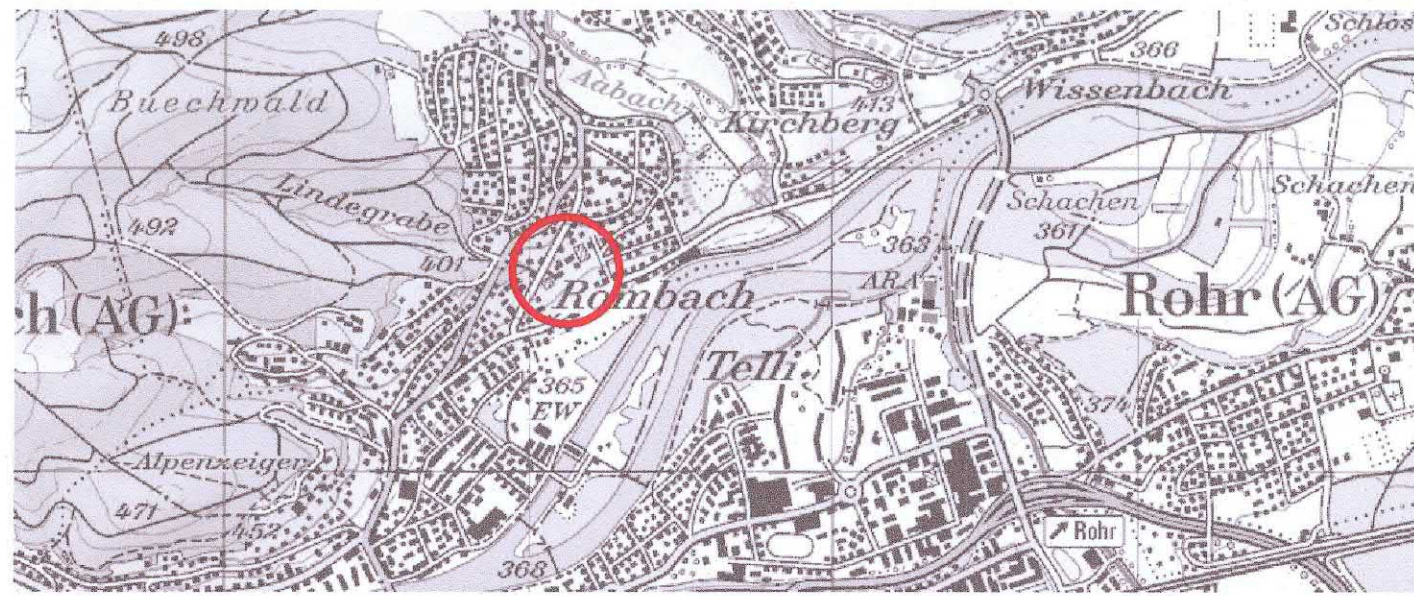
2 Zur Qualitätssicherung kann die Gemeinde im Bewilligungsverfahren zu Lasten der Bauherrschaft ein Gutachten erstellen lassen. Die Wahl des Gutachters erfolgt in allseitigem Einverständnis.

§ 26 Inkrafttreten

1 Der Gestaltungsplan „Baumschulareal“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG
Weiterer rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes sind die Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 03. August 2015
Vorprüfungsbericht vom: 01. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom: 08. August 2016 bis: 06. September 2016
Beschlussen vom Gemeinderat: 03. Juli 2017

Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:

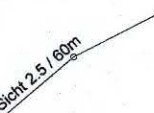
Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Ba, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezember 2017

Der Gemeindevorstand:

Verfasser:
ERP Architekten AG
Urs Burkard
Architekt BSA SA
Hager Partner AG
Hauptstrasse 50
CH-8002 Zürich
T +41 44 266 30 30
F +41 44 266 30 20
www.hager-ag.ch
mailto:hager-ag@hager-ag.ch

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Perimeter
- Baubereiche
- Toleranzbereich Gebäudeversatz (SNV § 5, Abs. 5)
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Vorgartenzone (SNV § 13, Abs. 6)
- Privatgärten (SNV § 13, Abs. 5)
- gemeinschaftlicher Aussenraum
- Gewässerraum Tannenbühl (SNV § 15)
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)
- Ein-/Ausfahrt Areal (ungefähre Lage)
- Not-/ Servicezufahrt + Erschliessung Parkierung mit öffentlichem Durchgangerecht, behindertengerecht
- Not-/ Servicezufahrt + Erschliessung, behindertengerecht
- Not-/ Servicezufahrt mit öffentlichem Durchgangerecht, behindertengerecht
- Wegeverbindung mit öffentlichem Durchgangerecht, behindertengerecht
- Interne Fussverbindung
- Spielplatz
- Spielplatz mit gedecktem Bereich
- Parkplätze Besucher
- Parkplätze Besucher in der Tiefgarage
- Entsorgung
- Einrichtungen zur Stromversorgung
- Velostellplätze
- Kleinbauten
- Bestandsbaum prägend (SNV § 13, Abs. 6)
- Bestandsbaum wertvoll (SNV § 13, Abs. 6)
- Mauern (SNV § 12.1)
- Einfriedung (SNV § 12.2)



ORIENTIERUNGSGEHALT

- Abbruch
- Provisorische Grenze 7876 / 7312
- Richtprojekt
- Erschliessung (mit Notzufahrt) ungefähre Lage
- Bestehende Gebäude
- Kommunales Kulturobjekt (Gebäude 98)
- Hauseingänge

