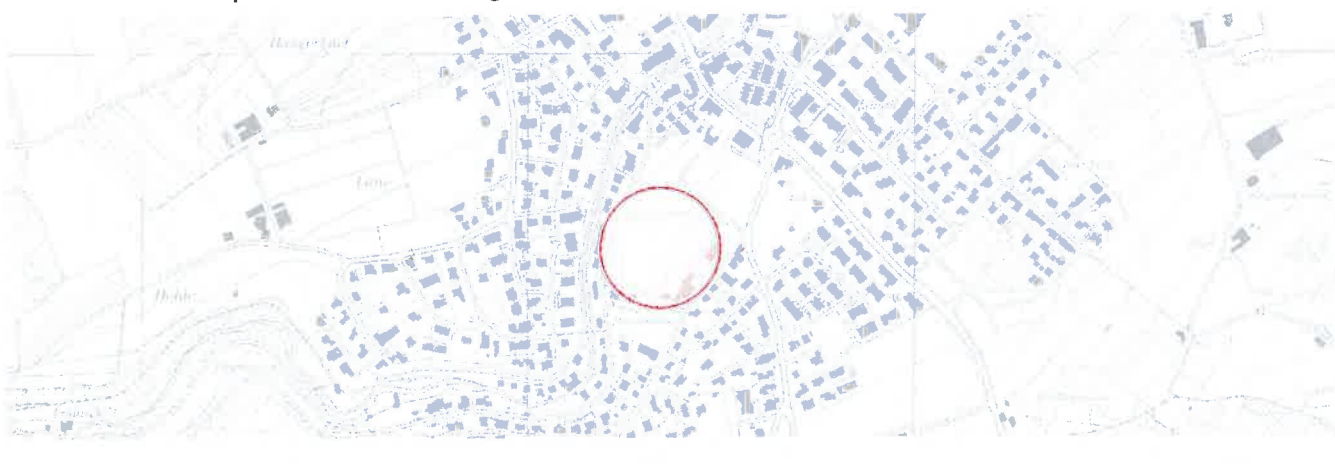


Änderung Erschliessungsplan „Huebacher“ / Gestaltungsplan „Huebacher“ gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1: 500, dat. August 2015



Mitwirkungsbericht vom : Juli 2014

Vorprüfungsbericht vom : 10. Juli 2014

Öffentliche Auflage vom: 22. August 2014

bis : 22. September 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am **07. Sep. 2015**

Der Gemeindevorsteher :

Der Gemeindegemeinsamer :

Genehmigung durch das Departement
Kantonale Genehmigung Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 18. November 2016

**MINIKUS
VOGT &
PARTNER**



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

Stand: August 2015

Der Generalsekretär:
MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan „Huebacher“ hat zum Ziel, die Voraussetzungen für eine architektonisch ansprechende homogene und zeitgemässe Überbauung und Erschliessung des Gebietes zu schaffen. Der Gestaltungsplan soll dazu beitragen verschiedene Wohnformen zu ermöglichen und die Anzahl der Wohneinheiten in der ausgeschiedenen Einfamilienhauszone zu optimieren (maximale Wohneinheiten).

² Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass sich die zukünftigen Bauten angemessen (in Höhe und Volumen) in die bestehende, umgebende Bebauungsstruktur einpassen. Das Referenzprojekt berücksichtigt im speziellen die topographische Gegebenheit und die Lage im Landschafts- und Siedlungsgefüge.

³ Der Gestaltungsplan schafft die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit hoher Wohnumfeldqualität und mit einem im vertretbaren hohen Mass- einheitlichem Erscheinungsbild.

⁴ Der Gestaltungsplan sichert eine Überbauung nach einem Gesamtkonzept, welches auch in Etappen und für jeden Grundeigentümer unter Beachtung von § 6ff unabhängig realisierbar ist. Dabei ist auf das Ortsbild, die prominente Lage und die unterschiedlichen umliegenden Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

⁵ Der Gestaltungsplan sichert eine allen Verkehrsarten dienende gebündelte Feinerschliessung, u.a. zur Schaffung von attraktiven Frei- und Grünflächen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Diese Vorschriften gelten im „Perimeter Gestaltungsplan“ des Gestaltungsplans „Huebacher“.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) inkl. Anhänge

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtkonzept Walker Architekten AG vom Juni 2014

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

§ 4

Erschliessungsanlagen ¹ Die Erschliessungsanlagen im Gestaltungsplanperimeter werden gemäss „Erschliessungsplan Huebacher“ (genehmigt RR am 21. Mai 2008) erstellt.

§ 5

Privatrechtliche Regelungen ¹ Gemeinschaftsanlagen (z.B. gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, Fussgängerverbindungen, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchamtlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig. Ausgenommen hiervon bzgl. Parkieranlagen (Unterniveaugarage) inkl. Ein- und Ausfahrten ist die Parzelle Nr. 4832 für den Fall, dass die Parzelle Nr. 3007 nicht gleichzeitig oder früher als Parzelle Nr. 4832 bebaut wird.

Bauweise und Gestaltung

§ 6

Gestaltung ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine ansprechende Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist im Besonderen die vorhandene Topographie zu berücksichtigen.

² Die Bebauung hat einer qualitativ hochwertigen Architektur gerecht zu werden.

³ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

⁴ Für die Gestaltung der Gebäude ist eine kubische Formensprache und eine flexible Grundrissgestaltung zu wählen.

⁵ Die Strassenräume sollen als Lebens- und Spielraum im Sinne einer Begegnungszone wahrnehmbar und nutzbar sein.

⁶ Höhendifferenzen im Gelände sind gemäss dem bestehenden Hangverlauf zwischen den Baubereichen zu überbrücken.

§ 7

Baubereiche generell ¹ Der Bereich für Wohnbauten wird in Baubereiche (A, B und C) unterteilt. Die Baubereiche definieren die Bauweise, Geschossigkeit und Dachgestaltung und regeln die Grundstückszufahrten. Die Baufelder bestimmen die Bebauung in den Baubereichen näher (z.B. Hauptbaute, Klein- und Anbaute, eingeschossige Hauptnutzfläche).

² Die Gebäude sind so anzuordnen (Fächerform) und zu dimensionieren, dass die Sichtbeziehungen in das Dorfzentrum und eine Durchlässigkeit im Quartier gegeben sind.

³ Zur Gewährleistung des Gesamterscheinungsbildes, einer guten Durchgrünung und Vernetzungswirkung sind zusammenhängende und attraktive Frei-/Grünflächen auszuscheiden.

⁴ Für die Baubereiche ist das Richtprojekt der Walker Architekten AG vom Juni 2014 massgebend und dient als Beurteilungsgrundlage. Bauprojekte haben im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie das Richtprojekt der Walker Architekten AG als Gesamtkonzept (Anordnung der Bauten, Volumen, Freiraumnutzung, Fusswege, Parkierung, Zu-, Wegfahrten, Anlieferung, Energie usw.) berücksichtigt wird.

⁵ Es sind Flachdächer vorzusehen. Dies gilt auch für Klein- und Anbauten ab einer Grundfläche > 4 m². Mit Ausnahme begehbbarer Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

⁶ Bei einer Abparzellierung in den Baubereichen wird für eine Beurteilung die im Orientierungsinhalt dargestellte Feinparzellierung des Richtprojekts herangezogen.

§ 8

Baubereiche A

¹ Im Baubereich A, „Bachwiesenstrasse“, sind Nord-Süd ausgerichtete Duplexhäuser (Geschosswohnungen und Maisonnetten) mit mindestens je zwei Wohneinheiten zu erstellen. Auf Parzelle Nr. 4832 im Baubereich A darf auch ein Zweifamilien- oder ein Doppeleinfamilienhaus erstellt werden, wenn auf der Ostseite der Parzelle Nr. 4832 gegenüber dem Quartierweg keine Stützmauern gebaut werden; ein stetiger Geländeverlauf in der Falllinie des Terrains ist sicherzustellen.

² Die Längsseite der Hauptbauten ist quer zum Hang vorzusehen. Die Lage der Bauten wird durch die Baufelder näher bestimmt.

³ Im Baubereich A sind zwei Geschosse und ein Attikageschoss zulässig. Zur Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes müssen Attikageschosse auf der nördlichen Gebäudehälfte angeordnet sein.

⁴ Im Baubereich A ist eine Ausnutzung von 0.60 zulässig. Es ist für die Parzellen Nrn. 4832 und 3007 im Baubereich A je eine Mindestausnutzung von 0.50 zu realisieren.

§ 9

Baubereich B

¹ Im Baubereich B „Mitte“ sind Nord-Süd ausgerichtete Einfamilienhäuser mit max. zwei Geschossen und einer eingeschossigen Anbaute, z.B. für eine zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig.

² Die Längsseite der Hauptbauten ist quer zum Hang zu erstellen. Die Lage der Bauten wird durch die Baufelder näher bestimmt.

³ Im Baubereich B ist eine Ausnutzung von 0.65 zulässig. Es ist für die Parzellen Nrn. 4832 und 3007 im Baubereich B eine Mindestausnutzung von 0.50 zu realisieren.

Baubereich B2

⁴ Für die im Baubereich B liegenden Baufelder B2, östlich der Aufweitung Quartierweg, ist nachzuweisen, wie ein sensibler Umgang mit den benachbarten Gemeinschaftsflächen (Quartierweg, Tiefgarageneinfahrt, Stützmauern) architektonisch und gestalterisch berücksichtigt wird. Die Einfassung der Tiefgaragenzufahrt kann als Parzellengrenze dienen („Hofhaustyp“).

§ 10

Baubereich C

¹ Im Baubereich C, „Gärtnerei“ sind Duplexhäuser (Geschosswohnungen), Zweifamilienhäuser und Doppelseinfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und je mindestens zwei Wohneinheiten zulässig. Auf der Parzelle Nr. 575 sind mindestens vier und auf Parzelle Nr. 4833 mindestens sechs Wohneinheiten zu erstellen. Zur Sicherung der „Fächerstruktur“ und Durchlässigkeit sind im Baufeld auf Parzelle Nr. 575 Grünkorridore von gesamthaft 7m und im Baufeld Parzelle Nr. 4833 gesamthaft solche von 14m freizuhalten.

² Die Längsseite der Hauptbauten ist parallel zum Hang zu erstellen. Die Lage der Bauten wird durch die Baufelder und Pflichtbaulinien näher bestimmt.

³ Im Baubereich C sind Attikageschosse zulässig. Diese müssen sowohl süd-, als auch westseitig von der Fassadenflucht zurückversetzt angeordnet sein.

⁴ Im Baubereich C ist eine Ausnützung von 0.60 zulässig. Es ist auf den Parzellen Nrn. 575 und 4833 je eine Mindestausnutzung von 0.50 zu realisieren.

⁵ Die Grundstückszufahrten haben von der Westseite der neuen Erschliessungsstrasse aus zu erfolgen.

§ 11

Baufelder für Hauptbauten

¹ Die Baufelder für Hauptbauten begrenzen die Flächen, in welchen die Hauptbauten gemäss Baubereiche zulässig sind. Die Baufelder sind ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

² Die Bauten dürfen an die Baufeldgrenzen gebaut werden. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baufeldgrenze um das zulässige Mass gemäss BauV, Anhang 3 §2 überschreiten.

§ 12

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien sind die Gebäudevolumen an diese Pflichtbaulinie zu setzen.

§ 13

Baufeld für Klein- und Anbauten

¹ Die Baufelder für Klein- und Anbauten begrenzen die Flächen, in welchen Klein- und Anbauten (z.B. gedeckter Gartensitzplatz, Schöpfe) zulässig sind. Die Klein- und Anbauten haben sich gut in die Gesamtsituation einzuordnen und müssen sich in ihrer optischen Erscheinung und Materialisierung den Hauptbauten unterordnen. Dem Gemeinderat obliegt die gestalterische Beurteilung im Einzelfall.

Baufeld für eingeschossige Anbauten für Haupt- und Neben-nutzfläche	² Mit den Baufeldern für eingeschossige Anbauten für Haupt- und Nebennutzflächen ist im Sinne von Erweiterungen eine Vergrösserung der Hauptnutzungen für eine zusätzliche Wohnung (z.B. Einliegerwohnungen) zulässig.
Bewilligungsfreie Kleinstbauten	³ Bewilligungsfreie Kleinstbauten dürfen ausserhalb der Baufelder für Klein- und Anbauten angeordnet werden.
Gesamtkonzeption Klein- und Anbauten	⁴ Die Gesamtkonzeption und Positionierung der Klein- und Anbauten ist für die Baubereiche A und B mit der Baueingabe nachzuweisen und unterliegt der Genehmigung des Gemeinderates.
Dachflächen eingeschossiger Anbauten	⁵ Die Dachflächen der eingeschossigen Anbauten dürfen als Terrasse genutzt werden.
Terrassenabschlüsse/-brüstungen	⁶ Die Terrassenabschlüsse (von Attikabauten, eingeschossigen Anbauten) sind als geschlossene, murale Brüstungen auszuführen.

§ 14

Fassadengestaltung	¹ Die Hauptfassaden müssen sich gut in das Quartier einfügen. Es sind Farbtöne gemäss der Farbpalette im Anhang zu wählen. Im Zweifelsfall kann der Gemeinderat eine Material- und Farbprobe verlangen oder einen externen Begutachter beiziehen.
--------------------	--

Erschliessung und Parkierung

§ 15

Haupterschliessung	¹ Die Haupterschliessung für die Bebauung im Gestaltungsplanperimeter erfolgt über die neue im „Erschliessungsplan Huebacher“ festgelegte Erschliessungsstrasse.
Interne Erschliessung	² Die Erschliessung innerhalb der Baubereiche bleibt dem Fuss-, Radverkehr und den privaten Grundstückszufahrten vorbehalten.
Erschliessungsstrasse	³ Der Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse wird auf der Grundlage des „Gestaltungskonzept Erschliessungsstrasse Huebacher“ (3 Pläne, 1 Beschreibung) erstellt. Das „Gestaltungskonzept Erschliessungsstrasse Huebacher“ und die dazugehörige Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Würenlos bilden einen Bestandteil des Gestaltungsplans (Anhang 5).
Quartierweg	⁴ Der Quartierweg ist Sache der (Stamm-)parzellen Nrn. 4832 und 3007; er ist ein Privatweg und dient primär der internen Erschliessung der beiden Stamm-parzellen. Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 4832 und 3007 haben mit den ersten Baugesuchen auf den Parzellen Nrn. 4832 und 3007, welche an den Quartierweg angrenzen, die Abparzellierung (definitive Wegführung), den Bau und die Gestaltung des Quartierweges sicherzustellen. Diese Sicherstellung ist mit dem ersten Baugesuch nachzuweisen.

§ 16

Abstellplätze / Unterniveaugarage	¹ Für die Baubereiche A und B ist eine gemeinsame Unterniveaugarage vorzusehen und vor Baubeginn grundbuchamtlich zu sichern. Werden für die Parzellen Nrn. 3007 und 4832 nicht in etwa zeitgleich Baugesuche eingereicht
-----------------------------------	--

oder wird Parzelle Nr. 3007 nicht früher als Parzelle Nr. 4832 überbaut, so ist einerseits für die Parzelle Nr. 4832 eine gesonderte Parkieranlage zuzulassen und andererseits für die Parzelle Nr. 3007 eine gemeinsame Untereingangsgarage vorzusehen.

² Vor Einreichung eines Baugesuches und einer Feinparzellierung auf Parzelle Nr. 3007 ist für diese Parzelle eine Gesamtkonzeption Bebauung inkl. Tiefgarage im Sinne eines Vorprojektes einzureichen. Darin ist auch aufzuzeigen wie die benachbarte Parzelle Nr. 4832 unter Niveau angebunden wird, wenn eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden muss.

³ Die Zufahrt zur Sammelgarage erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Es ist eine Sichtzone mit einer Beobachtungsdistanz von 2.5m und einer Sichtweite von 20m zu gewährleisten. Die Rampe hat sich gut in die ortsbauliche Situation und die Umgebungsgestaltung zu integrieren und die Einfahrt ist im Sinne der Lärmvorsorge schallabsorbierend auszukleiden.

⁴ Die erforderlichen Abstellplätze für den Baubereich C sind in den dafür vorgesehenen Baufeldern für Klein- und Anbauten mindestens für alle Geschosswohnungen eines Hauses oder für jedes Zweifamilienhaus zusammengefasst anzuordnen.

⁵ Oberirdische Parkieranlagen im Baubereich C sind als Carports (mindestens auf zwei Seiten offen) und vom Hauptbaukörper getrennt zu erstellen; ein gedeckter Zugang zwischen Carport und Hauptgebäude ist möglich. An einer geschlossenen Seite des Carports ist eine Anbaute zum Versorgen von Velos, Autorädern, etc. bis max. zur halben Grösse des Carports zulässig. Diese Anbaute kann vom Carport aus oder auch von aussen zugänglich sein. Die nicht für Klein- und Anbauten und Grundstückszufahrten belegten Flächen sind zu begrünen.

⁶ Auf Parzelle Nr. 4832 ist eine geschlossene, kubische (und funktionstaugliche) Parkieranlage gemäss §16, Absatz 1 auf der Ostseite im Bereich der Erschliessungsstrasse nur zulässig, wenn mit Schnitten und Ansichten eine gute Anbindung an das Hauptgebäude sowie eine Einbindung in das Gelände und die Umgebung nachgewiesen ist. Die Zustimmung obliegt dem Gemeinderat.

⁷ Die Zugänge zu Garagen und Abstellplätzen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. Bei der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzer und die Einbindung in den Aussenraum zu berücksichtigen.

Besucher- und Behindertenparkplätze

⁸ Notwendige Besucher- und Behindertenparkplätze sind in und bei den gemeinschaftlichen Parkieranlagen (für Baubereiche A und B in der Tiefgarage oder im Einfahrtsbereich der Tiefgarage, für Baubereich C neben dem Carport) oder auf der neuen Erschliessungsstrasse gemäss „Gestaltungskonzept Erschliessungsstrasse Huebacher“ vorzusehen. Das Parkierungskonzept ist dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen. Die Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.

Veloabstellplätze

⁹ Für die Wohnnutzungen sind ausreichend attraktive und gedeckte Veloabstellplätze bereitzustellen.

Freiraumflächen und -gestaltung

§ 17

Umgebungsplan	<p>¹ Der Freiraum für die Baubereiche A, B und C ist mindestens an den Parzellengrenzen jeweils nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dabei sind die Gestaltungsprinzipien der benachbarten Parzellen zu berücksichtigen. Es ist mindestens beratend eine Fachperson Freiraum (Landschaftsarchitekt, Gartenbauer) hinzuzuziehen. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser unterliegt der Genehmigung des Gemeinderats. Der Gemeinderat erhebt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Gebühr zur Prüfung der Freiraumbelange.</p> <p>² Der Umgebungsplan regelt für die Baubereiche insbesondere die Gestaltungsbereiche, die Bepflanzung, Materialwahl der Beläge, Möblierung und Beleuchtung von gemeinschaftlichen und privaten Bereichen.</p> <p>³ Das Freiraumkonzept hat die innere Erschliessung, gemeinschaftlichen Flächen aufzuzeigen und muss auch die privaten Garten-, Vorplatzbereiche und Hauszugänge konzeptionell mit einzubeziehen. Als Beurteilungsgrundlage dient die Richtkonzeption Freiraum im Anhang.</p>
Quartierweg und Orientierung	<p>⁴ Zwischen den Baubereichen A und B ist ein Quartierweg mit klarer Adressbildung auszugestalten. Er dient der Orientierung, Begegnung und Identifikation und muss mindestens 2m breit sein. Der Gestaltungsbereich des Quartierweges ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und ist an die vorhandenen Erschliessungsflächen im Norden und Süden und auch an die neue Erschliessungsstrasse direkt anzuschliessen. Die genaue Ausgestaltung gilt als Bestandteil des Umgebungsplanes.</p>
Bepflanzung	<p>⁵ Die Freiraumgestaltung für die Baubereiche A, B und C hat in Abstimmung mit der Architektur zu erfolgen. Die Freiräume sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Abgrenzungen von privaten Vorgartenbereichen gegenüber öffentlichen Flächen mit geschnittenen Hecken oder Strauchhecken sind zulässig; Gehölzpflanzungen sind erwünscht. Das Sortiment im Anhang dient als Orientierung der Bepflanzung.</p> <p>⁶ In den Baubereichen ist für eine gute Durchgrünung mindestens ein einheimisches Hochstammgehölz je Wohneinheit aus dem Sortensortiment zu pflanzen.</p>
Steingärten/ Schotterflächen	<p>⁷ Mehrheitlich bepflanzte Steingärten sind zulässig. Reine Schotterflächen als Rabatten sind nicht erlaubt. Steingärten, Schotter- und Bruchsteinflächen dürfen einen Anteil von maximal 30% der Grünfläche (Grundstücksfläche abzüglich Wohn- und Nebengebäuden, Wegen und Plätze) nicht übersteigen.</p>
Abstandsreduktion für Bepflanzung	<p>⁸ Um die gewünschte Begrünung erreichen zu können, dürfen die gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz (EG ZGB) vorgeschriebenen Pflanzabstände gegenüber Nachbargrenzen wie folgt reduziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören: 3m- andere Obstbäume: 2m- Zwergbäume, Zierbäume, Sträucher, die nicht höher sind als 3m: bis auf 0.5m- Zierbäume, welche eine Höhe von 6m nicht übersteigen: 2m
Einfriedungen	<p>⁹ Einfriedungen sind als Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.50m auszubilden. Durchwachsene, bepflanzte Zäune sind zulässig.</p>

Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Abweichende Regelungen im Einzelfall unterliegen einer Ausnahmebewilligung durch den Gemeinderat.

Gestaltungsbereiche, Mauern und Beläge

§ 18

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse Huebacher	¹ Für die gemäss Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse Huebacher zu pflanzenden Bäume sind hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laubbäume in Anlehnung an das Sortiment (Anhang 3) auszuwählen, welche optisch und räumlich wirksam sind. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt. Die notwendigen Sichtzonen sind einzuhalten.
Gestaltungsbereich Bachwiesenstrasse	² Eine Ausebnung, Aufschüttung oder Terrassierung ist im Übergangsbereich zur Bachwiesenstrasse nicht zulässig. Eine einheitliche, durchgehende, begrünte Böschungseinfassung aus Naturstein (z.B. Steinkörbe) mit einer maximalen Höhe von 0.80m ist lediglich parallel des Fussweges zulässig. Die Einfriedung der Privatparzellen hat mit einer Hecke zu erfolgen. Zusätzlich sind lediglich durchlässige Zäune (Maschendrahtgeflecht o.ä.) erlaubt. ³ Als Beurteilungsgrundlage für die Baueingabe gilt der Regelquerschnitt im Anhang. ⁴ Im Baubereich A gelten die Höhenkoten des gewachsenen Terrains bis zur Böschung entlang der Bachwiesenstrasse, wie sie vor der Sanierung der Bachwiesenstrasse galten.
Gestaltungsbereich Quartierweg	⁵ Der neue Quartierweg ist mit seiner Aufweitung nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dabei sind u.a. folgende Kriterien zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none">- Orientierung und Wahrnehmung- Bepflanzung- Zugänge zu den Privatparzellen- Zugänge zur Unterniveaugarage- Gestaltung Übergang Wegparzelle zu angrenzenden Parzellen- Gestaltung des Einfahrtsbereiches (inkl. Überdeckung) der Unterniveaugarage
Gestaltungsbereich Weg	⁶ Zusammenhängende Gestaltungsbereiche parallel der Wegflächen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Das Grundgerüst ist durch eine geschnittene Hecke in Anlehnung an das Pflanzsortiment zu wählen.
Gestaltungsbereich Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau	⁷ Der Übergangsbereich zur Spezialzone Gärtnerei hat diese angrenzende Nutzung insbesondere zu berücksichtigen. Es sind naturnahe Sträucher in Anlehnung an das Sortiment vorzusehen.
Stützmauern	⁸ Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Hangsicherung notwendig sind. Die Materialien der Stützmauern sind so zu wählen, dass eine einheitliche, ruhige Gesamtwirkung entsteht. (z.B. Sichtbetonmauern, Betonelemente, graue Blöcke horizontal verlegt, Steinkörbe mit einheitlichem hellem oder grauem Stein)
Hartbeläge	⁹ Innerhalb der Umgebungsflächen sind die Hartbeläge nur mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

Umwelt

§ 19

Energie	<p>¹ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.</p> <p>² Eine gemeinsame Energieversorgung (für Heizung und Warmwasser) ist anzustreben. Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer und -eigentümerinnen verpflichten, ein energetisches Gutachten zu erstellen und aufgrund der Expertise verlangen, dass eine gemeinsame Anlage zwingend einzurichten ist.</p> <p>Falls eine gemeinsame Energieversorgung aus Sicht der Bauwilligen nicht zumutbar und sinnvoll ist, reichen sie vorgängig (als Voranfrage) oder spätestens mit dem Baugesuch ein Konzept der Energieversorgung für das Bauprojekt ein als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat, woraus ersichtlich ist, dass eine gemeinsame Energieversorgung nicht zumutbar und sinnvoll ist.</p>
Satellitenanlagen	<p>³ Optisch wahrnehmbare Satellitenanlagen sind nicht zulässig.</p>
Solar-/ Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten Entsorgung	<p>⁴ Auf den Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen und technisch notwendige Dachaufbauten zulässig.</p> <p>⁵ Im Perimeter sind für gemeinsame Entsorgungen der Abfälle die nötigen Flächen und Einrichtungen zu schaffen (z.B. Einfahrtsbereich Unterniveaugarage). Containerabstellplätze sind von den Häusern und den umliegenden Strassen her gut zugänglich anzuordnen.</p>
Aussenbeleuchtung	<p>⁶ Quartierinterne Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt vermieden werden.</p>

Verfahren

§ 20

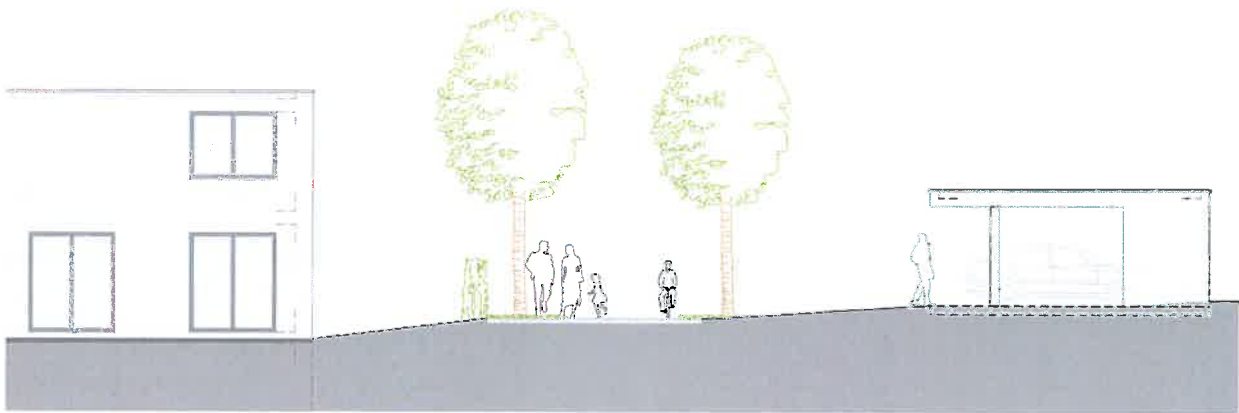
Beratung	<p>¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.</p>
Modell	<p>² Zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ist mindestens ein Einsatzmodell in 1:500 zu erstellen, so dass auch eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung möglich ist.</p>
Fachgutachten	<p>³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.</p>

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

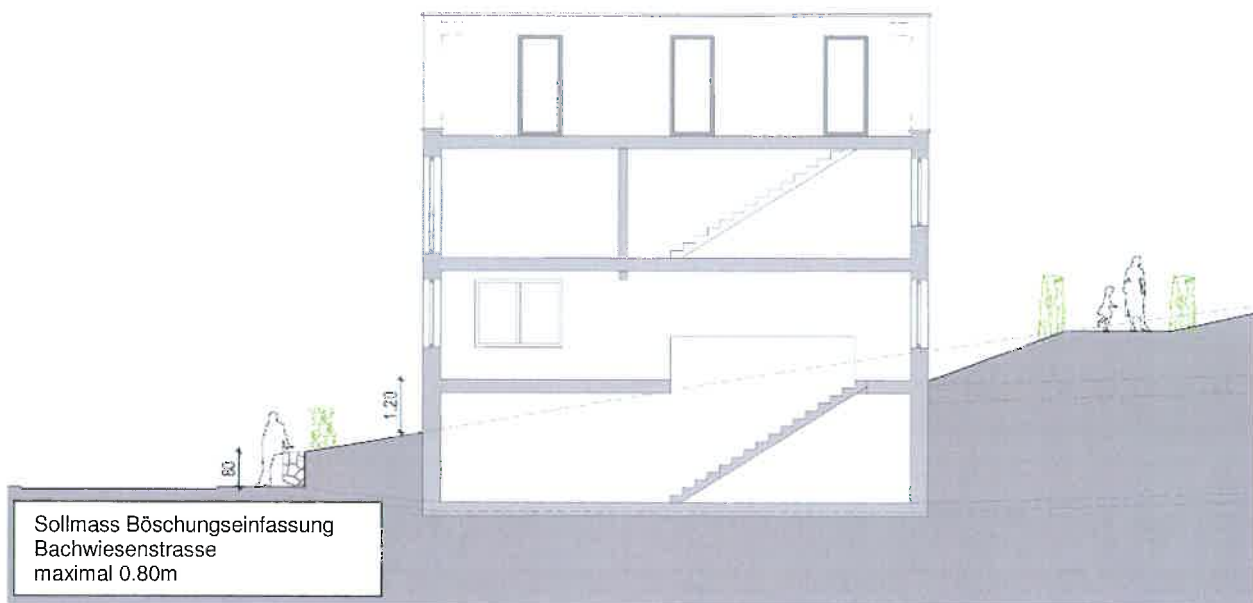
§ 21

- Erschliessungsplan ¹ Der „Erschliessungsplan Huebacher“ (genehmigt am 21. Mai 2008) wird innerhalb des Perimeters „Gestaltungsplan Huebacher“ aufgehoben.
- Schlussbestimmungen ² Die Änderung des Erschliessungsplans „Huebacher“ und der Gestaltungsplan „Huebacher“ treten mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Anhänge:
Anhang 1: Regelquerschnitte



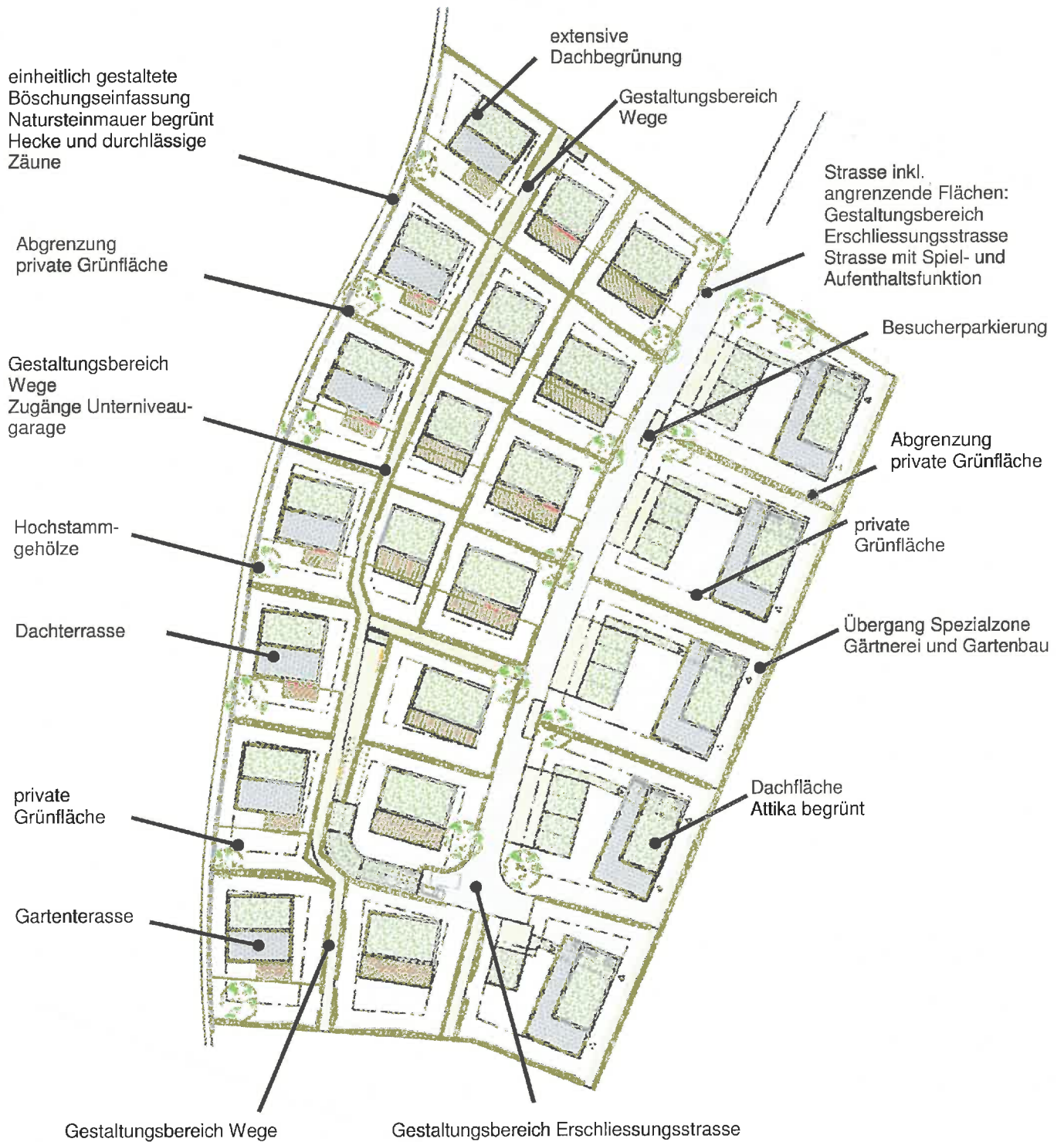
Walker Architekten Regelquerschnitt 1, **Spielstrasse** verkleinert (vgl. auch Bebauungsstudie)



Walker Architekten Regelquerschnitt 2, **Bachwiesenstrasse** verkleinert (vgl. auch Bebauungsstudie)

Anhang 2: Richtkonzeption Freiraum:

Grundlage: Walker Architekten, Konzeption Bebauungsstudie verkleinert



Anhang 3: Pflanzensortimente als Orientierung der Bepflanzung, z.B.:

Abgrenzung private Grünflächen (individuelle Hecke): Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Malus in Arten und Sorten (Zierapfel), Viburnum farreri (Duftschneeball)

Hochstammgehölze (für Privatgärten und wegbegleitend): Acer (Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhassel), Malus (Apfel), Prunus avium `Stella` (Kirsche `Stella`), Prunus domestica `Reineclaude d'Oullins` (Reineclaude), Pyrus communis (Gemeine Birne)

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse (Blütenhecke und Hochstämme für Strassenbepflanzung geeignet, Stammumfang Strassenbäume mindestens 16 cm): Pyrus calleryana `Chanticleer` (Birne), Tilia cordata `Greenspire` (Schmalkronige Winterlinde), Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch), Rosa in Arten (Strauchrose), Spirea in Arten (Spiere)

Gestaltungsbereich Wege (geschnittene Hecke): Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche); Ligustrum vulgare (Immergrüner Liguster)

Übergang Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau (Wildgehölze, Vogelnährgehölze): Acer campestre (Feldahorn), Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus spinosa `Rosea` (Rosa Schlehdorn), Ribes aureum (Gold-Johannisbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder), Viburnum in Arten (Schneeball)

Begrünung Carports: Clematis in Arten (Waldrebe), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis vinifera (Weinrebe)

Solitär Gemeinschaftsbereich: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Juglans regia Walnuss (in schwach wachsenden Sorten)

Anhang 4: Farbpalette Fassadengestaltung

Graubereich:

NCS S 1005-Y 10R

NCS S 1502-Y

NCS S 2502-Y

NCS S 3502-Y

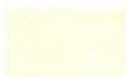
Ocker/ Umbrabereich:

NCS 1510 S-Y20R

NCS S 1010-Y20R

NCS S 3010-Y20R

NCS S 4010-Y10R



Beigebraun:

NCS S 1510-Y30R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3010-Y40R



Hinweis: Die Darstellung kann vom Original abweichen.

Die Farben sind nach dem NCS System definiert.

Bei der Ausführung der Fassadenbeschichtung sollten vorzugsweise mineralische Systeme zur Anwendung kommen, da mineralische Systeme aus bauphysikalischer, visueller und ökologischer Sicht den organischen Kunstharzdispersionen überlegen sind.

Anhang 5: „Vereinbarung zwischen der Gemeinde Würenlos und den 3 Grundeigentümern“ mit deren Beilagen („Gestaltungskonzept Erschliessungsstrasse Huebacher“ mit „Umgebungsplan“, „Umgebungsplan ohne Bepflanzung“ und „Medienplan“)

K:\Würenlos\WUE28100\Doku\SNV\di-SNV-WUE 28100-August-2015-def.docx