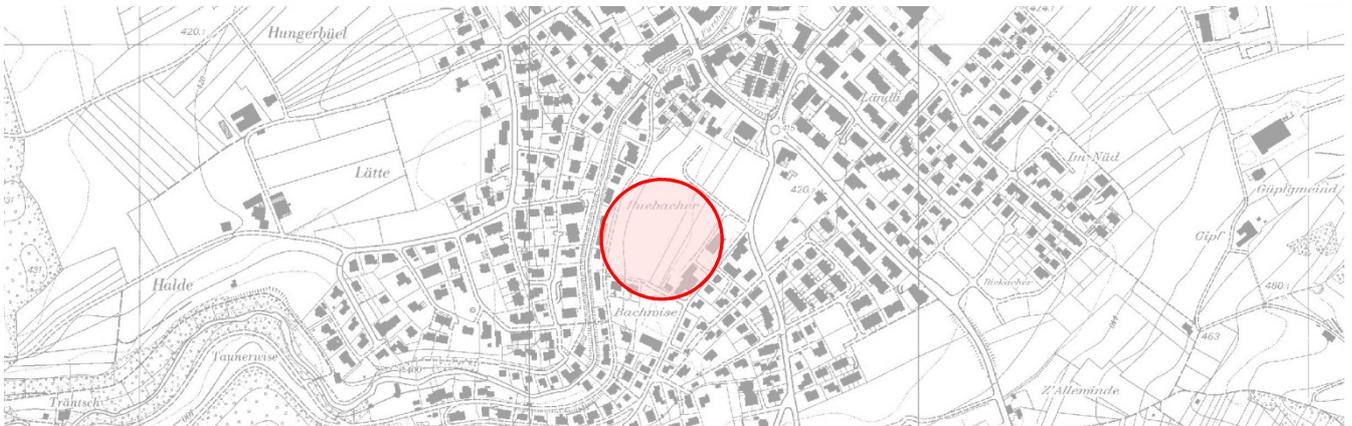


Änderung Erschliessungsplan „Huebacher“ / Gestaltungsplan „Huebacher“ gemäss § 21 BauG Sondernutzungsvorschriften *Entwurf*



Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht vom :

Öffentliche Auflage vom: bis :

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann : Der Gemeindeschreiber :

Kantonale Genehmigung :



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

Stand: September 2013

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Rosenuweg 14

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

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 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)

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Planungsbericht

§ 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

Erschliessungsplan Der „Erschliessungsplan Huebacher“ (genehmigt am 21. Mai 2008) wird innerhalb des Perimeters „Gestaltungsplan Huebacher“ durch den Gestaltungsplan „Huebacher“ ersetzt. Die Erschliessungsanlagen werden gemäss „Erschliessungsplan Huebacher“ erstellt.

§ 5

Privatrechtliche Regelungen 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.

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 3 Baubereiche (A, B und C) unterteilt. Die Baubereiche definieren die Bauweise, Geschossigkeit und Dachgestaltung und regeln die Grundstückszufahrten.

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- /Grünräume auszuscheiden.

⁴ Für die Baubereiche ist das Referenzprojekt der Walker Architekten AG massgebend und dient als Beurteilungsgrundlage.

⁵ Bauprojekte haben im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie das Richtprojekt als Gesamtkonzept (Anordnung der Bauten, Volumen, Freiraumnutzung, Fusswege, Parkierung, Zu-, Wegfahrten, Anlieferung, Energie usw.) berücksichtigt wird.

⁶ Die maximal zulässige Ausnützung kann für verglaste Balkone und Sitzplätze um insgesamt maximal 15 % erhöht werden. (z.B.: Bonus von 15% von 55% aGF wie in Baubereich A und B ergibt zusätzliche 8.25% aGF; somit total: 63.25% aGF)

⁷ Es sind Flachdächer vorzusehen. Dies gilt auch für Klein-, Neben- und Anbauten ab einer Grundfläche > 4 m². Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

⁸ In allen Baubereichen werden die Grenzabstände und der Gebäudeabstand durch die Baufelder ersetzt. Die Baufelder dürfen nicht durch die darauf vorgesehenen Gebäude (Hauptgebäude, eingeschossige Anbauten, Klein- und Anbauten) überschritten und verschoben werden (Auch nicht im Falle einer Abparzellierung). Die feuerpolizeilichen Anforderungen müssen gewahrt werden.

⁹ Bei einer Abparzellierung in den Baubereichen wird für eine Beurteilung die im Orientierungsinhalt dargestellte Feinparzellierung des Referenzprojektes herangezogen. Senkrecht zu den Hauptwohnseiten ist ein grösserer Abstand vorzusehen.

§ 8

Baubereiche A

¹ Im Baubereich A, „Bachwiesenstrasse“, sind Nord-Süd ausgerichtete Duplexhäuser (Geschosswohnungen und Maisonnetten) mit mindestens je zwei Wohneinheiten vorzusehen.

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. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60% der Gebäudegrundfläche betragen. Zur Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes müssen Attikageschosse von der Ansicht Bachwiesenstrasse aus auf der nördlichen Gebäudehälfte angeordnet sein.

⁴ Im Baubereich A ist eine Ausnützung von 0.55 zulässig.

§ 9

Baubereiche B

¹ Im Baubereich B, „Mitte“, sind Nord-Süd ausgerichtete Einfamilienhäuser mit max. zwei Geschossen zulässig. Ein eingeschossiger Anbau für Hauptnutzungen ist ebenfalls im dafür ausgeschiedenen Baufeld gestattet. Das Untergeschoss darf das gewachsene Terrain talseitig um höchstens 1.20m überschreiten.

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

³ Im Baubereich B ist eine Ausnützung von 0.55 zulässig.

§ 10

Baubereich C

¹ Im Baubereich C, „Gärtnerei“ sind Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungen mit zwei Vollgeschossen zulässig. Einfamilienhäuser haben dem Volumen von zwei Doppel Einfamilienhäusern zu entsprechen.

² Die Längsseite der Hauptbauten ist parallel zum Hang vorzusehen. 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. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60% der Gebäudegrundfläche betragen.

⁴ Im Baubereich C ist eine Ausnützung von 0.50 zulässig.

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 § 21 BauV überschreiten.

§ 12

Pflichtbaulinien

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

§ 13

Baufeld für Klein- und Nebenbauten oder eingeschossige Anbauten

¹ Die Baufelder für Klein- und Nebenbauten oder eingeschossige Anbauten begrenzen die Flächen, in welchen eingeschossige Anbauten als Teil der Hauptbauten oder Klein- und Anbauten zulässig sind. Klein- und Anbauten haben sich in ihrer optischen Erscheinung und Materialisierung den Hauptbauten unterzuordnen.

Baufeld für Klein- und Nebenbauten	² Die Baufelder für Klein- und Nebenbauten begrenzen die Flächen, in welchen An- und Nebenbauten (z.B. gedeckter Gartensitzplatz, Schöpfe) zulässig sind.
Bewilligungsfreie Kleinstbauten	³ Bewilligungsfreie Kleinstbauten dürfen ausserhalb der Baufelder für Klein- und Nebenbauten angeordnet werden.
Gesamtkonzeption Klein- und Anbauten	⁴ Die Gesamtkonzeption und Positionierung der Klein- und Nebenbauten ist mit der Baueingabe nachzuweisen und unterliegt der Genehmigung des Gemeinderates.
Dachflächen eingeschossiger Anbauten	⁵ Die Dachflächen der eingeschossigen Anbauten dürfen als Terrasse genutzt werden. Als Begrenzung der Terrassenflächen sind geschlossene Brüstungen nicht zulässig.

§ 14

Fassadengestaltung	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.

§ 16

Abstellplätze / Unterniveaugarage	<p>¹ Für die Baubereiche A und B ist eine gemeinsame Unterniveaugarage vorzusehen und vor Baubeginn grundbuchamtlich zu sichern. Ist dies nicht möglich, so ist zumindest für die Parzelle Nr. 4832 eine gemeinsame Parkierung und für die Parzelle Nr. 3007 eine gemeinsame Unterniveaugarage vorzusehen.</p> <p>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 soll.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die erforderlichen Abstellplätze für den Baubereich C sind in den dafür ausgeschiedenen Baufeldern für Klein- und Anbauten mindestens für alle Geschosswohnungen eines Hauses oder für jedes Doppelhaus zusammengefasst anzuordnen.</p>
-----------------------------------	--

⁵ Oberirdische Parkieranlagen im Baubereich C sind nicht als geschlossene Garagen, sondern als freistehende begrünte Carports (mindestens auf drei Seiten offen) auszubilden. Die nicht für Carports sowie zulässige Klein- und Nebenbauten und die dazugehörigen direkten Zufahrten ab der Erschliessungsstrasse belegten Flächen sind begrünte Freiflächen.

⁶ Auf Parzelle Nr. 4832 ist eine geschlossene, kubische (und funktions-taugliche) Parkieranlagen nur zulässig, wenn mit Schnitten und An-sichten eine gute Anbindung an das Hauptgebäude sowie eine Einbin-dung in das Gelände und die Umgebung nachgewiesen ist. Die Zustim-mung obliegt dem Gemeinderat.

⁷ Die Zugänge zu Garagen und Abstellplätzen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. Bei der Detailgestaltung sind die Sicherheitsas-pekte der Benutzer und die Einbindung in den Aussenraum zu berück-sichtigen.

Besucher- und Behin-
dertenparkplätze

⁸ Notwendige Besucher- und Behindertenparkplätze können auf den ge-meinschaftlichen Parkieranlagen oder auf der neuen Erschliessungs-strasse vorgesehen werden. Das Parkierungskonzept ist dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren der ersten Bauetappe 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 Velo-abstellplätze bereitzustellen.

Freiraumflächen und -gestaltung

§ 17

Umgebungsplan

¹ Der Freiraum für die Baubereiche A, B und C ist jeweils nach einem ein-heitlichen Konzept zu gestalten. Dabei sind die Gestaltungsprinzipien der benachbarten Parzellen zu berücksichtigen, ist zwingend ein Land-schaftsarchitekt hinzuzuziehen und ist mit der Baueingabe ein Umge-bungsplan einzureichen. Dieser unterliegt der Genehmigung des Ge-meinderats.

² Der Umgebungsplan regelt für die Baubereiche insbesondere die Ge-staltungsbereiche, die Bepflanzung, Materialwahl der Beläge, Möblierung und Beleuchtung von gemeinschaftlichen und privaten Aufenthaltsberei-chen.

³ Das Freiraumkonzept hat die innere Erschliessung, gemeinschaftlichen Plätze und Spielnischen aufzuzeigen und muss auch die privaten Garten-, Vorplatzbereiche und Hauszugänge konzeptionell mit einzubeziehen. Als Beurteilungsgrundlage dient die Richtkonzeption Freiraum im Anhang.

Quartierweg und Orien-
tierung

⁴ Im Baubereich B ist ein Quartierweg mit klarer Adressbildung auszuge-stalten. Er dient der Orientierung, Begegnung und Identifikation. Der Quartierweg und seiner Aufweitung ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die genaue Ausgestaltung gilt als Bestandteil des Umge-bungsplanes.

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 Sitzplätze, Wege, Steingärten, Schotterflächen, Bruchsteinflächen, etc. dürfen einen Anteil von maximal 30% der Grundstücksfläche 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 aus Hecken auszubilden. Durchwachsende, bepflanzen Zäune sind zulässig. Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Abweichende Regelungen im Einzelfall unterliegen einer Ausnahmebewilligung durch den Gemeinderat.</p>

Gestaltungsbereiche, Mauern und Beläge

§ 18

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse	<p>¹ Der Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Es sind hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laubbäume in Anlehnung an das Sortiment anzuordnen, welche optisch und räumlich wirksam sind. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.</p>
Gestaltungsbereich Bachwiesenstrasse	<p>² Eine Ausebnung, Aufschüttung oder Terrassierung ist im Übergangsbereich zur Bachwiesenstrasse nicht zulässig. Eine einheitliche, durchgehende, begrünte Böschungseinfassung 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.</p> <p>³ Als Beurteilungsgrundlage für die Baueingabe gilt der Regelquerschnitt im Anhang. Die Gestaltung unterliegt der Genehmigung des Gemeinderats.</p>

Gestaltungsbereich Quartierweg	<p>⁴ Der neue Quartierweg ist mit seiner Aufweitung nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dabei sind u.a. folgende Kriterien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufenthaltsqualität - 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	<p>⁵ 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.</p>
Gestaltungsbereich Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau	<p>⁶ Der Übergangsbereich zur Spezialzone Gärtnerei hat diese angrenzende Nutzung insbesondere zu berücksichtigen. Es sind in dem ausgewiesenen Pflanzstreifen u.a. naturnahe Sträucher in Anlehnung an das Sortiment vorzusehen.</p>
Stützmauern	<p>⁷ Stützmauern sind nur dort einzubauen, 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)</p>
Hartbeläge	<p>⁸ Innerhalb der Umgebungsflächen sind die Hartbeläge nur mit sickerfähigen Belägen auszustatten.</p>

Umwelt

§ 19

Energie	<p>¹ Für die Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.</p> <p>² Eine gemeinsame Energieversorgung, Heizanlage und Warmwasseraufbereitung ist anzustreben. Der Gemeinderat kann ein energetisches Gutachten einfordern und aufgrund der Expertise verlangen, dass eine gemeinsame Anlage zwingend einzurichten ist.</p>
Satellitenanlagen	<p>³ Satellitenanlagen sind nicht zulässig; es ist eine Kabellösung vorzusehen.</p>
Solar-/ Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten	<p>⁴ Auf den Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen und technisch notwendige Dachaufbauten zulässig.</p>
Entsorgung	<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	⁶ Quartierinterne Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass Streulicht und negative Auswirkungen auf die Anwohner und die Tierwelt nach Möglichkeit vermieden werden.
Retention Meteorwasser	⁷ Mit geeigneten Retentionsmassnahmen ist das Meteorwasser zurückzuhalten und dosiert in den Vorfluter, Furtbach abzuleiten.

Verfahren

§ 20

Beratung	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.
Modell	² Zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ist zwingend ein Modell einzureichen verlangen, dass die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.
Fachgutachten	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.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

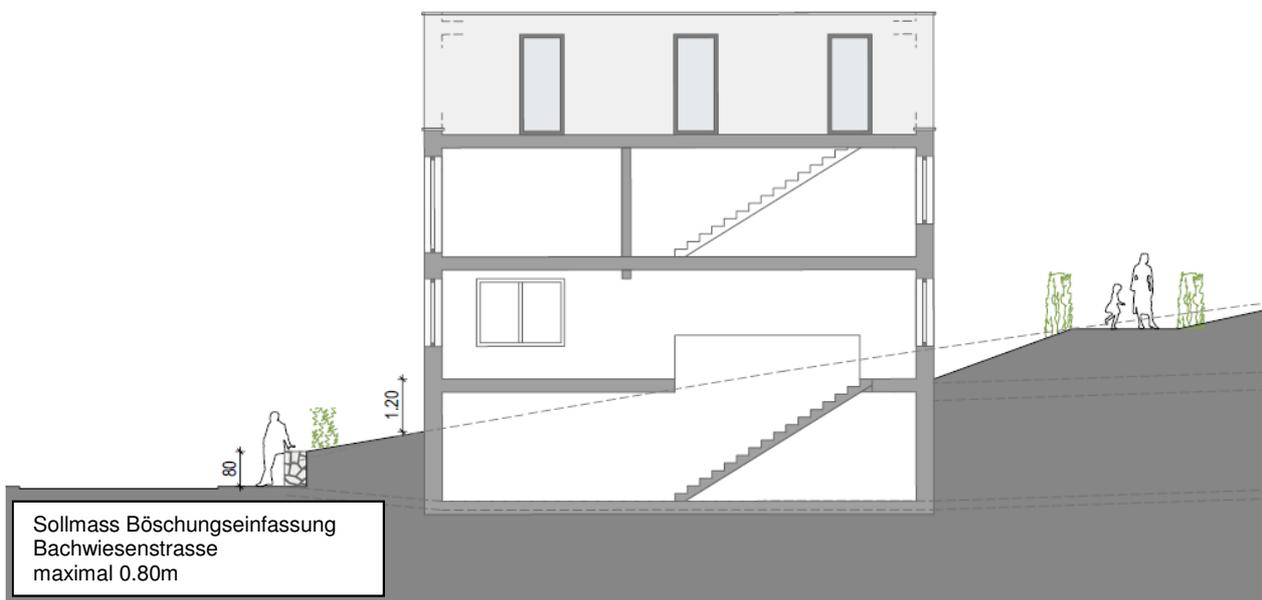
§ 21

Schlussbestimmungen	Die Änderung des Erschliessungsplan „Huebacher“ und der Gestaltungsplan „Huebacher“ tritt mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
---------------------	---

Anhang:



Walker Architekten Regelquerschnitt 1, **Spielstrasse** verkleinert, 12.04.2013
(vgl. auch Bebauungsstudie)



Walker Architekten Regelquerschnitt 2, **Bachwiesenstrasse** verkleinert, 12.04.2013
(vgl. auch Bebauungsstudie)

Richtkonzeption Freiraum:



Grundlage: Walker Architekten, Situation 12.04.2013, verkleinert und abstrahiert

Pflanzensortimente als Orientierung der Bepflanzung:

Abgrenzung private Grünflächen (individuelle Hecke)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Deutzia x hybrida | Deutzie |
| Forsythia x intermedia | Goldglöckchen |

Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Lonicera x purpusii	Winterblühendes Geissblatt
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Osmanthus burkwodii	Duftblüte
Philadelphus coronarius	Sommerjasmin
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum farreri	Duftschneeball

Einheimische Hochstammgehölze

(für Privatgärten und wegbegleitend)

Acer in Arten

(z.B. campestre, rubrum `Red Sunset`) Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Corylus colurna Baumhasel

Fraxinus ornus Blumenesche

Malus in Arten Apfel

Prunus avium `Stella` Kirsche `Stella`

Prunus domestica

`Reineclade d`Oullins` Reneclade

Robinia pseudoacacia Kugelrobinie

Pyrus communis Gemeine Birne

Tilia cordata `Green Globe` Kugellinde

Gestaltungsbereich Erschliessungsstrasse

(Blütenhecke und Hochstämme für Strassenbepflanzung geeignet)

Stammumfang Strassenbäume mindestens 16 cm

Bäume

Corylus colurna Baum-Hasel

Pyrus calleryana `Chanticleer` Birne

Tilia cordata `Greenspire` Schmalkronige Winterlinde

Sträucher

Kerria japonica 'Pleniflora' Kerrie, Ranunkelstrauch

Potentilla fruticosa Fünffingerstrauch

Rosa in Arten Strauchrose

Spirea in Arten Spiere

Viburnum in Arten, z.B. opulus Gefüllter Schneeball

Weigela Weigelie

Gestaltungsbereich Wege

(geschnittene Hecke)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Immergrüner Liguster
<i>Osmanthus burkwoodii</i>	Duftblüte

Übergang Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau

(Wildgehölze, Vogelnährgehölze)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Lonicera korolkowii</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> `Rosea`	Rosa Schlehdorn
<i>Ribes aureum</i>	Gold-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa mollis</i>	Weiche Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Begrünung Carports

<i>Akebia</i>	Akebie
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Actinidia arguta</i>	Kleine Kiwi
<i>Clematis</i> in Arten	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> in Arten, z.B. <i>henryi</i>	Immergrünes Geissblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe

Solitär Gemeinschaftsbereich

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss (in schwach wachsenden Sorten)

Hinweis: Es ist bei der Pflanzenwahl u.a. auf die Einzelstandortbedingungen und giftige Pflanzenteile zu achten.

Farbpalette Fassadengestaltung

Graubereich:

NCS S 1005-Y 10R



NCS S 1502-Y



NCS S 2502-Y



NCS S 3502-Y

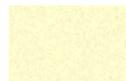


Ocker/ Umbrabereich:

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.