

Einwohnergemeinde Grossaffoltern Überbauungsordnung ZPP 'Sägerei-Areal'

Die Überbauungsordnung umfasst:

- Überbauungsplan mit Situation 1:500 und Schnitten 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Überbauungsvorschriften

Juni 2008

Exemplar Genehmigung

Arn + Partner AG Architekten ETH HTL SIA
Oberdorfstrasse 33
3053 Münchenbuchsee
T 031 868 09 09
kanzlei@arn-architekten.ch

Frey Immobilien+Architektur
Dorfstrasse 43
3257 Grossaffoltern
T 032 389 22 89
frey.architektur@bluewin.ch

Allgemeines

Wirkungsbereich	Artikel 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan ZPP ‚Sägerei-Areal‘ durch eine stark punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Artikel 2 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Einwohnergemeinde Grossaffoltern.
Inhalt des Überbauungsplanes	Artikel 3 Im Überbauungsplan wird verbindlich geregelt: - Die Baufelder (Lage, Abmessung, Volumengliederung und Höhe). - Die Aussenbereiche (Grundsätze der Gestaltung, Flächenzuteilung und Nutzung, die Anzahl der Hochstammbäume und die Hecke bei der Einfahrt in die Einstellhalle). - Die Abschlussmauer zur Parzelle 149. - Die Erschliessungsbauten, bestehend aus der Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, der Notzufahrt, den oberirdischen Parkplätzen, den oberirdischen Veloabstellplätzen, dem öffentlichen Fussweg, den anderen Fusswegen. - Die Standorte für die Kehrrichtcontainer. - Der Renaturierungsbereich Schmidebach / Gärbibach.

Hauptgebäude

Art der Nutzung	Artikel 4 1) Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone und den Bestimmungen in der ZPP-Definition im Baureglement. 2) Mindestens die Hälfte der Wohnungen sind als Alterswohnungen zu erstellen. 3) Dienstleistungsnutzungen sind in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen der Häuser 1 und 1a zulässig.
Mass der Nutzung	Artikel 5 1) Die AZ von 0.45 darf für a) spezielle Wohnbauformen (z.B. behindertengerechte Wohnungen, Alterswohnungen) mit entsprechendem Anteil an Gemeinschaftsräumen und ergänzendem Dienstleistungsangebot (z.B. Therapie- und Gruppenräume, Arztpraxis) b) sowie für Bauten mit Minergiestandard um maximal 0.15 überschritten werden. 2) Die anrechenbare Landfläche umfasst den Gesamthalt der Parzellen Grossaffoltern Nr. 643,1900 und 1476 von total 6'830 m ² . Die maximale Bruttogeschossfläche mit Ausnutzungsbonus beträgt 4'098 m ² . 3) Der Ausnutzungsbonus kann nur beansprucht werden, wenn in der Baueingabe der entsprechende Nachweis (spezielle Wohnbauformen oder Nachweis Minergie) erbracht wird. 4) Die Aufteilung der Bruttogeschossfläche auf die Gebäude 1, 1a, 1b, 1c und allenfalls das Untergeschoss wird mit der Baueingabe definiert. Wegweisend ist das Vorprojekt Februar 2008.
Baufelder	Artikel 6 1) Die maximalen Gebäudegrundrisse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder definiert.

2) Ausserhalb der Baufelder dürfen nur unterirdische Bauteile gemäss Artikel 11 bis 13 *Untergeschoss* und Nebenbauten gemäss Artikel 16 *Nebenbauten ausserhalb der Baufelder* erstellt werden.

3) Die Baufelder umfassen auch folgende Bauteile:

- auskragende Hauptdächer
- offene oder gedeckte, allenfalls verglaste Dachterrassen und Balkone
- gedeckte, allenfalls verglaste Erdgeschossterrassen
- Vordächer

sofern sie im Überbauungsplan nicht speziell ausgewiesen sind.

4) Die Fassaden der Gebäude sind durch horizontal auf den Ebenen der Geschossdecken umlaufende Bänder gegliedert.

Diese Bänder und, darauf abgestimmt, die Balkon-/Terrassenbereiche sowie die Auskragungen der Dächer dürfen umlaufend maximal 30 cm über die Baufeldbegrenzungen vorstehen.

Artikel 7

Gebäudehöhen

1) In den Schnitten 1:500 im Überbauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen mit roten Koten verbindlich festgelegt.

2) Darüber hinausragende Attikageschosse sind nicht zulässig.

3) Die Bauteile, die die festgesetzten Gebäudehöhen überragen dürfen, sind in Artikel 9 *Dachgestaltung* abschliessend aufgezählt.

Artikel 8

Architektonische Gestaltung

1) Die Gesamtüberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

2) Die Erläuterungen zur architektonischen Gestaltung und die Visualisierungen im Erläuterungsbericht sind für die Gestaltung wegleitend.

3) Zur Baueingabe ist ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zu erstellen.

Artikel 9

Dachgestaltung

1) Die nicht als Terrasse ausgebildeten oder durch Ein-/Aufbauten beanspruchten Dachflächen sind zu begrünen.

2) Innerhalb der definierten Baufelder und Gebäudehöhen sind geschlossene, gedeckte oder offene Dachterrassen in beliebigem Umfang möglich. Als Überdeckung dieser Terrassen sind Vordächer, Vordächer mit Glaseinsätzen/Oblichtern und offene oder geschlossene Pergolen zulässig.

3) Zusätzlich können die im Überbauungsplan blau markierten Bereiche als Terrassen ausgebildet werden.

In diesen Bereichen dürfen folgende Bauteile errichtet werden (die Ausgangskote für alle Höhenangaben ist die definierte maximale Gebäudehöhe der zweigeschossigen Gebäudeteile):

- Offene oder geschlossene Brüstungen bis zu einer Höhe von 1.0 m.
- Windschütze als transparente Stahl/Glaskonstruktion bis zu einer Höhe von 2.5 m.
- Pergolen in Stahl bis zu einer Fläche von 25 m² und einer Höhe von 3.2 m. Eine Überdachung in Glas ist möglich.
- Pflanzentröge.
- Beschattungskonstruktionen wie Horizontalmarkisen unter den Pergolakonstruktionen, Knickarmmarkisen, freistehende Sonnenschirme.
- Die Erstellung von der BGF anrechenbaren Räumen ist nicht gestattet.

4) Auf allen anderen Flachdachbereichen sind nur Ein-/Aufbauten zulässig, die der Belichtung von Räumen dienen oder die technisch bedingt sind:

- Oblichter / Dachverglasungen.
- Liftaufbauten (keine Maschinenräume).
- Dachausstiege (Serviceöffnungen).
- Kamine und Abluft-/Zuluftrohre.
- Sonnenkollektoren und Sonnenzellen.

Terrassen/Balkone	Artikel 10 1) Die innerhalb der definierten Baufelder und Gebäudehöhen liegenden Terrassen und Balkone können verglast und als unbeheizte Wintergärten genutzt werden. 2) Auf den Terrassen und Balkonen sind Trennwände als Sichtschutz zwischen den Wohnungen und Aussenschränke für das Gartenmobiliar/-Material zulässig. 3) Die Geländer der Balkone können in einer geeigneten, zur Gestaltung der Häuser passenden Art ausgefacht werden.
-------------------	---

Untergeschoss

Nutzung	Artikel 11 Im Untergeschoss dürfen der BGF anrechenbare Räume erstellt werden, sofern die Bestimmungen zur Gesundheit gemäss Art. 62 bis 69 BauV eingehalten sind.
Gestaltung	Artikel 12 1) Bedingt durch die Topografie des Geländes (leichte Mulde) liegt das Untergeschoss teilweise über dem gewachsenen Terrain. Die maximalen Höhen über dem gewachsenen Terrain sind im Überbauungsplan festgesetzt. 2) Alle über das fertige Terrain aufgehenden Wandflächen können zur natürlichen Belichtung der dahinterliegenden Räume befenstert werden. Das Erstellen von Lichtschächten und Lichthöfen ist zulässig. Die Art der Befensterung wird in den Fassadenplänen zur Baueingabe definiert.
Abschlussmauer	Artikel 13 Zur Parzelle 149 wird das Untergeschoss mit einer Mauer abgeschlossen. Die Ausdehnung und die maximale Höhe sind im Überbauungsplan festgesetzt. Die Erstellung der Mauer wird mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Der Vertrag ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Nebenbauten

Vordächer	Artikel 14 1) Die maximalen Ausdehnungen und die maximalen Höhen sind im Überbauungsplan definiert. 2) Die Dachflächen sind zu begrünen. Glasdächer oder Glaseinsätze sind zulässig. 3) Windschütze in Glas sind zulässig.
Pavillon	Artikel 15 1) Die maximale Ausdehnung und die maximale Höhe sind im Überbauungsplan definiert.

- 2) Der Pavillon darf dreiseitig geschlossen sein. Ein vollständig abgeschlossener Bereich für Geräte/Mobiliar ist zulässig. Eine Feuerstelle ist zulässig.
- 3) Die Dachfläche ist zu begrünen. Eine offene Pergolakonstruktion und/oder Glaseinsätze sind zulässig.
- 4) Es sind keine der BGF anrechenbaren Räume zulässig.

Artikel 16

Nebenbauten ausserhalb der Baufelder

- 1) Ausserhalb der Baufelder sind, abgesehen von den unten abschliessend aufgezählten Bauten, keine bewilligungspflichtigen Nebenbauten zulässig.
- 2) Folgende Nebenbauten sind zulässig:
 - Offene oder geschlossene Unterstände oder Gerüste für Kletterpflanzen zur Abtrennung der Containerstandplätze.
 Standort: Containerstandplätze
 Maximale Fläche/Unterstand: 8 m²
 Maximale Höhe: 2.8 m
 Dach: Pergola in Stahl, ev. verglast oder flach, begrünt
 - An die Abschlussmauer (Artikel 13) können unbewohnte Nebenbauten oder Untergeschossräume erstellt werden.
- 3) Die Gestaltung der Nebenbauten hat einheitlich und abgestimmt auf die Gestaltung der Hauptbaukörper zu erfolgen.
- 4) Die Erstellung von bewilligungsfreien Nebenbauten gemäss Art. 5 BewD ist in allen Bereichen der Siedlung zulässig.

Gemeinschaftsbauten und -Anlagen

Artikel 17

Erschliessung
Motorfahrzeuge

- 1) Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Ammerzwilstrasse.
- 2) Eine im Überbauungsplan bezeichnete Notzufahrt ist ab der Subergstrasse möglich.

Artikel 18

Parkierung
Motorfahrzeuge

- 1) Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 BauV.
- 2) Die Lage und Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist im Überbauungsplan dargestellt.
Die übrigen Autoabstellplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle.
- 3) Die Zahl der Autoabstellplätze wird mit der Baueingabe definiert.

Artikel 19

Erschliessung
Fahrräder

- 1) Die oberirdische Zufahrt zu allen Hauseingängen ist möglich.
- 2) Die Zufahrt zu den Fahrradabstellräumen im Untergeschoss erfolgt über die Einstellhalle.

Parkierung Fahrräder	Artikel 20 1) Zu jedem Gebäude wird unterirdisch ein Fahrradabstellraum erstellt. Der Abstellraum ist über die Einstellhalle zugänglich und liegt in der Nähe des Treppenhauses der Häuser. 2) In der Nähe der Hauseingänge werden Flächen für das temporäre Abstellen von Fahrrädern (Besucher) erstellt. 3) Die Zahl der Fahrradabstellplätze wird mit der Baueingabe definiert.
Fusswege	Artikel 21 1) Der Verlauf des öffentlichen Fusswegs ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. 2) Alle internen Fusswege dienen der Erschliessung und als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. 3) Alle Wege, die Hauseingänge erschliessen, sind rollstuhlgängig. 4) Die im Überbauungsplan dargestellten Wege können bei Bedarf durch zusätzliche Fusswege ergänzt werden.
Kehricht	Artikel 22 Die Standorte der Kehrichtcontainer sind im Überbauungsplan mit einer Signatur gekennzeichnet.

Umgebung

Gestaltung	Artikel 23 1) Die Umgebung ist als gestalterische Einheit zu konzipieren. 2) Die Gestaltung erfolgt naturnah mit einheimischen Pflanzen. 3) Zur Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan zu erstellen. 4) Der Bereich Schmidebach/Gärbibach wird in Zusammenarbeit mit dem Lyssbachverband geplant. Siehe Artikel 30, <i>Fliessgewässer</i>.
Bepflanzung	Artikel 24 1) Die Bepflanzung hat schwergewichtig mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen. 2) In der Überbauung sind mindestens 10 standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte werden im Umgebungsgestaltungsplan zur Baueingabe festgelegt. 3) Die Bäume sind entsprechend dem Baufortschritt respektive mit der Fertigstellung der jeweiligen Wege zu pflanzen. Abgestorbene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen. 4) Die Baumhöhe muss beim Anpflanzen mindestens 3.0 m betragen. 5) Zwischen der Einfahrt Einstellhalle und der Parzellengrenze ist eine dichte Hecke zu pflanzen. Die Details werden in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Der Vertrag ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Gemeinschaftlich genutzte Gartenbereiche	Artikel 25 1) Die gemeinschaftlich genutzten Gartenbereiche umfassen folgende Bereiche: - Grünflächen - Aufenthaltsbereiche - Spielplätze - Spielfläche - Bereich Renaturierung Schmidebach / Gärbibach 2) Die gemeinschaftlich genutzten Gartenbereiche dienen allen BewohnerInnen der Siedlung.
Grünflächen	Artikel 26 1) Die Grünflächen gewährleisten die in Artikel 23 <i>Gestaltung</i> geforderte einheitliche Umgebungsgestaltung. 2) Die Grünflächen trennen die unterschiedlich genutzten Aussenbereiche. Als räumliche Trennung und als Sichtschutz ist die Pflanzung von Hecken zulässig. 3) Die Gestaltung wird mit der Baueingabe definiert.
Aufenthaltsbereiche	Artikel 27 1) Für die Anordnung, die Grösse, die Lage und die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche sind Art. 42 bis 45 BauV massgebend. 2) Die Wohnungen sind alters- und behindertengerecht auszulegen. Die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche ist auf die Altersstruktur der BewohnerInnen auszurichten. 3) Alle Aufenthaltsbereiche sind rollstuhlgängig zu erschliessen. 4) Die Grösse, die Lage, die Gestaltung und die Einrichtung werden mit der Baueingabe definiert.
Kinderspielplätze	Artikel 28 1) Für die Anordnung, die Grösse, die Lage und die Gestaltung der Kinderspielplätze sind Art. 42 bis 45 BauV massgebend. 2) Die Grösse, die Lage, die Gestaltung und die Einrichtung werden mit der Baueingabe definiert.
Spielfläche	Artikel 29 1) Es ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen. 2) Die Lage und die Grösse ist im Überbauungsplan definiert.
Fliessgewässer	Artikel 30 1) Innerhalb des Perimeters <i>Renaturierung Schmidebach / Gärbibach</i> sind der Schmidebach und der Gärbibach zu renaturieren. 2) Das durch den Lyssbachverband erstellte Renaturierungsprojekt ist begleitend. 3) Die Gestaltung des ganzen Bereichs als naturnaher, multifunktionaler Aufenthalts- und Spielbereich erfolgt basierend auf dem und abgestimmt auf das Renaturierungsprojekt. 4) Das Gebäude 1b ist zusammen oder nach der Renaturierung des Schmidebachs zu erstellen.

Artikel 31

Private Gartenbereiche

- 1) Die Bereiche sind den EG-Wohnungen zur ausschliesslichen Nutzung zugeordnet.
- 2) Die Bereiche sind als Grünflächen zu gestalten. Terrassen mit sickerfähigem Belag sind zulässig.
- 3) Als Sichtschutz zwischen den Privatgärten oder als Abtrennung derselben von den gemeinschaftlich genutzten Bereichen sind Hecken oder Spaliere mit Kletterpflanzen zulässig. Die maximale Höhe der Spaliere beträgt 2.5 m ab Kote EG. Feste Bauteile in Holz, Metall oder Beton sind nicht zulässig.
- 4) Als Bepflanzung sind Rasenflächen, kleine Nutzgärten, Staudenpflanzungen und Sträucher zulässig.

Artikel 32

Vorplatz Haus 1

- 1) Der Vorplatz beim Haus 1 gegen die Kreuzung Subergstrasse – Ammerzwilstrasse kann begrünt oder als Vorplatz mit einem Gehbelag ausgeführt werden.
- 2) Eine Kombination von Vorplatz und Grünbereich ist möglich.
- 3) Im Bereich sind mindestens 2 Hochstammbäume gemäss Artikel 24 *Bepflanzung* zu pflanzen.
- 4) Die Gestaltung erfolgt abgestimmt auf die Nutzung im Erdgeschoss.
- 5) Für die Gestaltung als Grünbereich gelten die Bestimmungen in Artikel 31 *Private Gartenbereiche*.

Ver- / Entsorgung, Energie

Artikel 31

Ver- und Entsorgung

- 1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Werkleitungsplan zur Baueingabe darzustellen.
- 2) Die zu erstellenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzabwasser, Regen- und Reinabwasser, Druckwasser, Elektrizität, Telefon, Kabelfernsehen) gehören zur Detailerschliessung oder sind Hausanschlüsse (Art. 106 ff BauG). Die Zuordnung, der Kostenteiler der Erstellung, die Unterhaltsverpflichtungen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.
- 3) Die Anschlussgebühren gemäss bestehenden Reglementen bleiben vorbehalten.

Artikel 32

Entwässerung

- 1) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Sauberwasser wird in den Schmidebach abgegeben.
- 2) Die Entwässerung der Plätze und Wege erfolgt wo immer möglich 'über die Schulter'.
- 3) Die begrünten Dächer dienen als Retentionsvolumen.

Artikel 33

Energie

- 1) Der Minergiestandard wird angestrebt.
- 2) Die Erfüllung des Minergiestandards berechtigt zur Beanspruchung des Ausnutzungsbonus (siehe Artikel 5).

Weitere Bestimmungen

Etap pierung	Artikel 34 1) Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden. 2) Alle Etappen sind als bauliche Einheit zu gestalten. 3) Zu jeder Etappe sind die zugehörigen Aussenbereiche und die Wegerschliessungen fertigzustellen. Die gemeinschaftlich genutzten Grünbereiche sind anteilmässig zu erstellen.
Infrastrukturvertrag	Artikel 35 Zwischen der Gemeinde Grossaffoltern und den Grundeigentümern ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen (Art. 89 Abs. 4 BauG). Dieser Vertrag hat vor der Erteilung der Baubewilligung allseitig unterzeichnet vorzuliegen.
Inkrafttreten	Artikel 36 Die Überbauungsordnung, umfassend Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 20. 06. 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom: 19. + 26. 04. 2008

Öffentliche Planauflage von/bis: 19. 04. – 19. 05. 2008

Einspracheverhandlung am: 30. 05. 2008

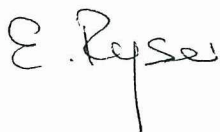
Erledigte Einsprachen (Anzahl): -

Unerledigte Einsprachen (Anzahl): 1

Rechtsverwahrungen (Anzahl): -

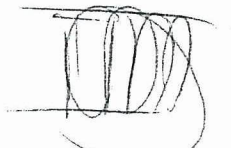
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 02. 06. 2008

Die Präsidentin



Elisabeth Ryser

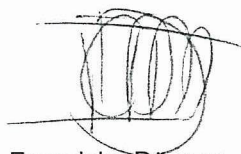
Die Sekretärin



Franziska Däppen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Grossaffoltern, 17. Juni 2008

Die Gemeindeschreiberin



Franziska Däppen

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

~ 8. SEP. 2008



Einwohnergemeinde Grossaffoltern
Überbauungsordnung
ZPP 'Sägerei-Areal'

Die Überbauungsordnung umfasst:
- Überbauungsplan mit Situation 1:500 und Schnitten 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Überbauungsplan

Massstab 1:500
Juni 2008

Exemplar Genehmigung

Planverfasser:
Am + Partner AG Architekten ETH HTL SIA
Oberdorfstrasse 33
3053 Münchenbuchsee
031 868 09 09
kanzlei@am-architekten.ch
Frey Immobilien + Architektur
Dorfstrasse 43
3257 Grossaffoltern
032 389 22 89
frey.architektur@bluewin.ch

Genehmigungsvermerke

Table with 2 columns: Description of approval steps and dates/signatures. Rows include Vorprüfung vom: 20. Juni 2007, Publikation im Amtsanzeiger vom: 19. und 26. April 2008, Oeffentliche Planaufgabe von/bis: 19. April bis 19. Mai 2008, Einspracheverhandlung am: 30. Mai 2008, Erledigte Einsprachen (Anzahl): -, Unerledigte Einsprachen (Anzahl): 1, Rechtsverwahrungen (Anzahl): -, Beschlussen durch den Gemeinderat am: 2. Juni 2008 (signed by Elisabeth Ryser and Franziska Däppen), Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 17. Juni 2008 (signed by Franziska Däppen), Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: Bern, 8. SEP. 2008 (signed by A. P. K.).

Legende Situation

- Wirkungsbereich Ueberbauungsordnung, Perimeter.
- Renaturierungsbereich Gärbibach/Schmidebach Nach Wasserbaugesuch.
- Öffentlicher Fussweg Art. 21 ÜV.

Baufelder

- Höhenfixpunkt (in Schacht) 505.40 M.ü.M.
- 3G Baufeld Hauptbaukörper 3-geschossig, Art. 6 ÜV. Inkl. Balkonbereiche. Maximale Gebäudehöhe: 515.30 M.ü.M.
- 2G Baufeld Hauptbaukörper 2-geschossig, Art. 6 ÜV. Inkl. Balkonbereiche. Maximale Gebäudehöhe: 512.30 M.ü.M.
- 1G Baufeld Hauptbaukörper 1-geschossig, Art. 6 ÜV. Inkl. Balkonbereiche. Maximale Gebäudehöhe: 509.60 M.ü.M.
- P Baufeld Pavillon, Art. 15 ÜV. Maximale Gebäudehöhe: 508.00 M.ü.M.
- Vordach Haus 1, Art. 14 ÜV. Kote OK Dach max.: 509.60 M.ü.M.
- Vordach Haus 1b, Art. 14 ÜV. Kote OK Dach max.: 509.20 M.ü.M.

Aussenbereiche

- Bereich für Dachterrassen, Art. 9 ÜV. Dachterrasse auf Flachdach der zweigeschossigen Baukörper.
- Erschliessung/Aufenthaltsbereiche Hartbelag, Art. 21 ÜV. Wegführung unverbindlich, zusätzliche Wege möglich.
- Erschliessung/Aufenthaltsbereiche Belag sickerfähig, Art. 21 ÜV. Wegführung unverbindlich, zusätzliche Flächen möglich.
- Gemeinschaftlich genutzte AussenbereichE, Art. 25 - 28 ÜV. Grünflächen, Aufenthalts- und Spielbereiche.
- Private Aussenbereiche, Sondernutzung, Art. 31 ÜV. Den EG-Wohnungen zugeordnet.
- Vorplatz, Sondernutzung, Art. 32 ÜV. Begrünt oder befestigt.
- Spielfläche, Art. 29 ÜV.
- Wasserlauf, Schmidebach und Gärbibach renaturiert, Art. 30 ÜV.
- Abschlussmauer, Art. 13 ÜV.
- Hochstammbaum, Art. 24 ÜV. Mindestanzahl gemäss Plan, Lage nicht verbindlich.
- Sichtschutzhhecke Einfahrt Einstellhalle, Art. 24 ÜV. Andere Hecken/Bestockungen nicht dargestellt.

Erschliessung

- Containerstandplatz (1 Stück/Haus), Art. 16/22 ÜV.
- Veloabstellplätze ungedeckt Besucher, Art. 20 ÜV. Veloabstellplätze zu den Wohnungen im ÜG.
- Parkplätze oberirdisch, Art. 18 ÜV.
- Notzufahrt.
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle.

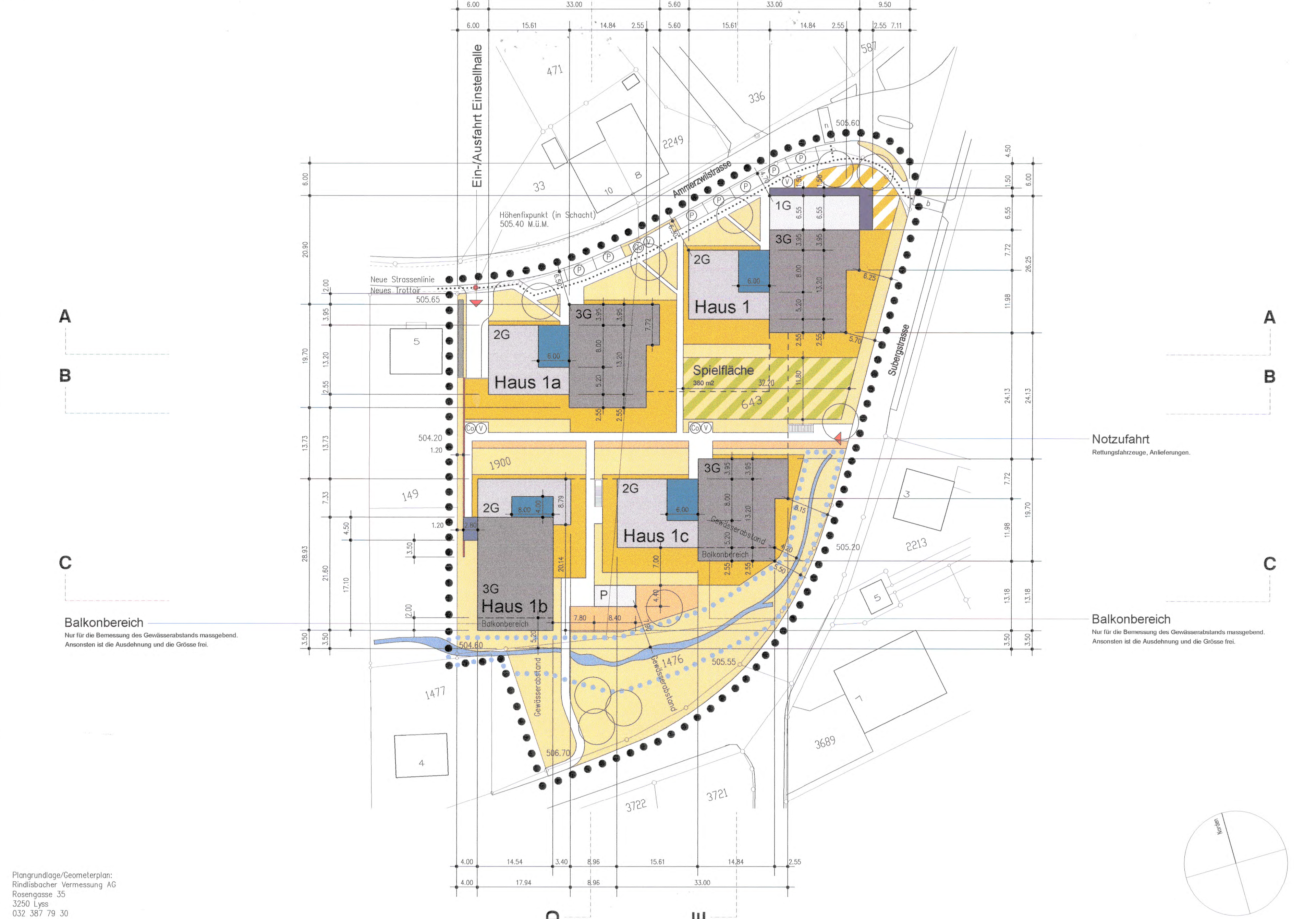
Legende Schnitte

- Neubauten: Neubauten ober- und unterirdisch.
- Aussenbereiche: Sichtschutzhhecke Einfahrt Einstellhalle, Art. 24 ÜV. Andere Hecken/Bestockungen nicht dargestellt. Abschlussmauer, Art. 13 ÜV. Gewachsenes Terrain.
- Koten: Höhenfixpunkt (in Schacht) 505.40 M.ü.M. Maximalkote, + 0 cm, max. - 50 cm. Richtwert, max. + 25 cm / - 50 cm. Geländeaufnahme, ca., zur Information.

Hinweise

- Begrenzung unterirdische Bauteile, soweit nicht deckungsgleich mit Baufeldgrenzen oder anderen Bauteilen.
- Fussgängerstreifen bestehend/neu.
- Best. Bebauung: Darstellung ca., unverbindlich, als Information.

Situation 1:500



Schnitte 1:500

