

Gestaltungsplan Eichzelg Süd, Grosswangen

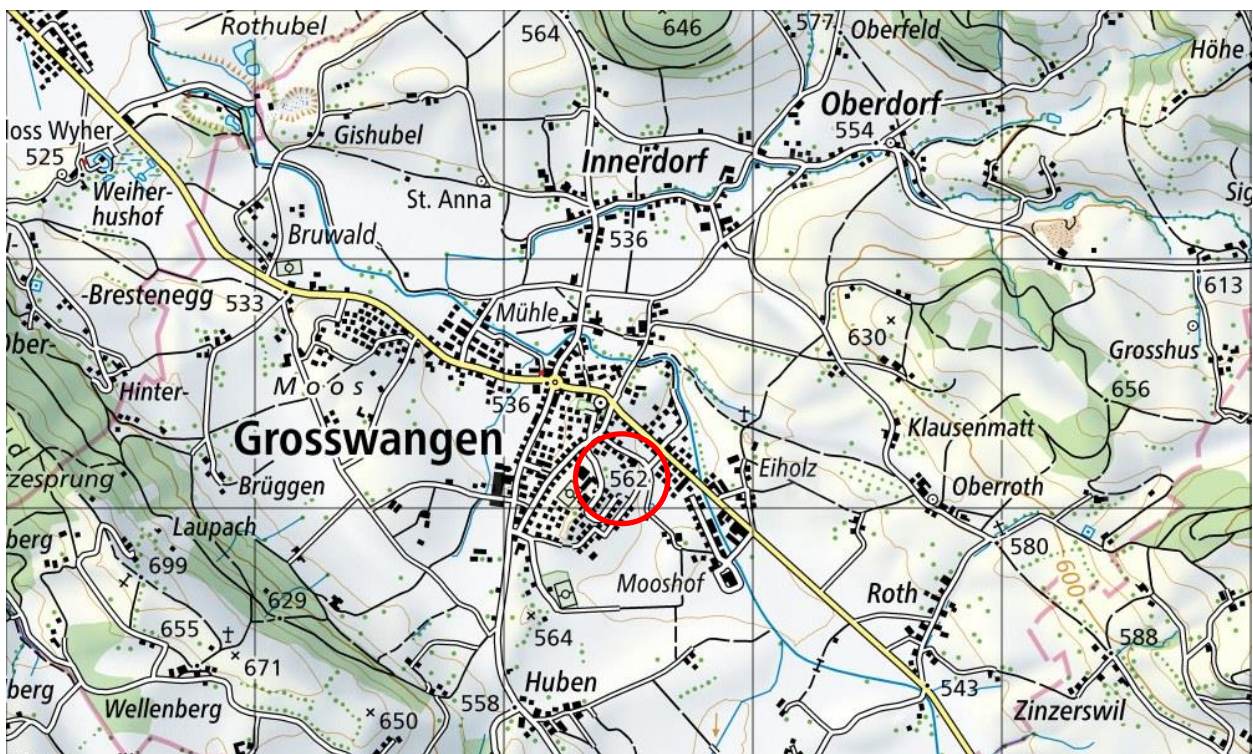
Teilparzelle 1015, GB Grosswangen

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

verbindlich

weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Situation mit Baubereichen 1:500

Grosswangen 22. Juni 2021



Grundeigentümer und Gesuchsteller:

Planverfasser:

.....
Walter und Alice Hegg-Huber
Eichzelg
6022 Grosswangen

.....
Cerutti Partner Architekten AG
Industriestrasse 12, Postfach
6210 Sursee

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

- Zweck
- 1 Der Gestaltungsplan Eichzelg Süd regelt die Bebauung und Erschliessung nach einem ganzheitlichen Konzept unter Beachtung von Besonnung, Ausblick und unter Berücksichtigung angrenzender, bestehender Bausubstanz.

Art. 2

- Perimeter
- 1 Der Gestaltungsplan Eichzelg Süd umfasst den im Situationsplan (blau) umrandeten Teil der Parzelle 1015 mit einer Fläche von 20'889 m². Massgebend für den Geltungsbereich ist der Plan Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain und Schnitten Nr. 1329.100

Art. 3

- Verhältnis zur Grundordnung
- 1 Soweit im Gestaltungsplan Eichzelg Süd nichts anderes geregelt wird, gelten das jeweils gültige Bau- und Zonenreglement, sowie der Zonenplan der Gemeinde Grosswangen und die kantonalen Vorschriften.
 - 2 Der Gestaltungsplan Eichzelg Süd sieht gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen zum BZR vor:
 - **Es wird ein Ausnützungsbonus für die AZ von 7% festgelegt**
 - **In den Baubereichen A1 und A2 ist zu den drei Vollgeschossen ein zusätzliches Attikageschoss erlaubt**
 - **Verzicht auf die Zonenrandbepflanzung am nördlichen Rand**
 - 3 Die Bestimmungen zur Ausnützung und Geschosshöhen gelten bis zur Inkraftsetzung des Gesamtrevision der Ortsplanung.

Art. 4

- Grundlagen und Bestandteile
- 1 Der Gestaltungsplan Eichzelg Süd basiert auf dem Baukonzept, welches im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision 2013 in einem Variantenstudium erarbeitet und 2020 modifiziert wurde.
 - 2 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - a) Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain und Schnitten 1:500 Nr. 1329.100 vom 22.6.2021
 - b) Sonderbauvorschriften vom 22.6.2021
 - 3 Orientierende Unterlagen zum Gestaltungsplan sind:
 - c) Grundlagenplan mit bestehenden Höhenkurven und vorgesehener Parzellierung 1:500 Nr. 1329.101 vom 22.6.2021
 - d) Baukörperplan mit Umgebung 1:500 Nr. 1329.102 vom 22.6.2021
 - e) Ver- und Entsorgung 1:500 Nr. 1329.103 vom 22.6.2021
 - f) Richtprojekt zum Baubereich A Nr. 1329.104 vom 22.6.2021
 - g) Planungsbericht vom 22.6.2021
 - h) Modell 1:500

II. Nutzungsmass

Art. 5

- aGF und aGbF
- 1 Zur ordentlichen Ausnützungsziffer (AZ) wird ein Gestaltungsplanbonus von 7% gewährt.
 - 2 Zusätzlich zur aGF wird für die Parzellen eine aGbF für Hauptbauten und eine aGbF für Nebenbauten definiert.
 - 3 Die Zuteilung der aGF respektive aGbF wird im verbindlichen Anhang 1 aufgezeigt.
 - 4 Der Transfer von Ausnützung aGF oder aGbF zwischen Parzellen ist nicht erlaubt.

III. Bauvorschriften

Art. 6

- Zulässige Bauvolumen
- 1 Die zulässigen Bauvolumen müssen innerhalb der Baubereiche liegen und werden im Situations- und Schnittplan und gemäss verbindlichem Anhang 1 durch die jeweils anrechenbare Geschossfläche (aGF; gilt bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung) resp. die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF, gilt nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung) sowie durch Höhenkoten (HK), gemessen beim höchsten Punkt des Gebäudes, in Meter über Meer bestimmt.
 - 2 In der Baubereichen A, C und D dürfen Untergeschosse auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

Art. 7

- Baubereiche
- 1 Im Gestaltungsplangebiet werden verschiedene Baubereiche verbindlich festgelegt.
 - 2 Baubereich Mehrgeschossig (Hauptbaukörper) für Wohnbauten und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe Hochbauten, Garagen, Carports und Wintergärten
 - 3 Baubereich UG/Einstellhalle für Einstellhalle, Veloräume, Keller- und Disporäume, Schutzräume
 - 4 Baubereich 1-Geschossig (Nebenbaukörper) für Garagen, Carport, Veloräume, Abstellräume
 - 5 Bei den Baubereichen A1, A2 sowie C1 bis C6 darf das oberste zulässige Geschoss maximal eine Fläche von 66% des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Der Rückversatz hat auf der Südostseite ein Mass von mindestens 2.0m und auf der Südwestseite von mindestens 4.0m aufzuweisen.

- 6 Alle Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern A1-A3 müssen über private Aussenflächen (Balkone/Sitzplätze) mit einer Fläche von mindestens 10m² und einer Tiefe von mindestens 2.8m verfügen.
- 7 Im Bereich der Mehrfamilienhäuser A1-A3. wird zusätzlich ein Baubereich UG/Einstellhalle Bauten festgelegt. Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle darf auch ausserhalb dieses Baubereiches liegen.
- 8 Kleinbauten wie Pergolas, Kleintierställe, Gartenhäuser usw. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Es gelten die Grenzabstände gemäss PBG §124, resp. BZR.
- 9 Für vorspringende Gebäudeteile gilt PBG § 30 Abs. 5. Gegenüber den Aussengrenzen des Gestaltungsplanes sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten. Sie gehen den Baubereichen vor.

Art. 8

Höhenmasse

- 1 Die Erdgeschosskoten (EG) sind im Plan Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain und Schnitten 1329.100 in den jeweiligen Baubereichen definiert. Es gilt eine Toleranzwert von +/- 0.40m
- 2 Die Höhenkoten (HK), Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M sind im Plan Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain und Schnitten 1329.100 in den jeweiligen Baubereichen verbindlich festgelegt. Es gilt eine Toleranzwert von +/- 0.00m

Art. 9

Dachgestaltung

- 1 In den Baubereichen 1-Geschossig sind nur Flachdächer gestattet.
- 2 Die Hauptbauten in den Baubereichen Mehrgeschossig dürfen nur mit Flachdächern und flach geneigten Pultdächern ausgeführt werden. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden.
- 3 Die obersten Dächer dürfen nicht als Terrasse genutzt werden.
- 4 Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamin, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig. Diese dürfen die maximale Kote (HK) Höchster Punkt des Gebäudes nur dann überschreiten, wenn sie technisch nicht anderwärtig realisiert werden können. Sie müssen zudem sorgfältig gestaltet werden.

Art. 10

Farbgebung

- 1 Generell wird eine zurückhaltende und ruhige Gestaltung der Bauten angestrebt. Eine Auswahl an natürlichen Materialien soll der gesamten Wohnsiedlung einen stimmungsvollen Charakter verleihen. Bei der Fassadengestaltung sind Farben zu wählen, die innerhalb des Quartiers zu einem harmonischen Erscheinungsbild führen. Grelle, leuchtende und fluoreszierende Farbtöne sind nicht erlaubt.

- 2 Für jedes Projekt ist der Baubewilligungsbehörde ein Farbkonzept zur Genehmigung einzureichen.

Art. 11

Behinderten-
gerechtes Bauen

- 1 Die Vorgaben gemäss PBG § 157 sind mit den Baugesuchen für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B mit dem Baugesuch nachzuweisen.

IV. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes Eichzelg Süd erfolgt ab den bereits bestehenden Quartierstrassen.
- 2 Die im Situationsplan dargestellten Strassenbreiten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters haben orientierenden Charakter. Massgebend ist das separate Erschliessungsprojekt.
- 3 In der bestehenden Erschliessungsstrasse wurden Bauminseln zur optischen Verengung des Strassenraumes erstellt. Zwei bestehende Bauminsel sind zu versetzen. Auf der Eichzelgstrasse sind drei neue Bauminseln zu erstellen. Sie sind Bestandteil der Strassenparzelle und sind durch die Strassengenossenschaft zu pflegen.
- 4 Die Flächen der Erschliessungsstrasse wird zusammen mit Spielfläche im östlichen Bereich des Gestaltungsplanes ausparzelliert. Im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird zwischen den Baubereichen C3 und D10 die Strassenfläche der Erschliessungsstrasse bis an die südliche Gestaltungspangrenze ausparzelliert aber nicht ausgebaut. Zu einem späteren Zeitpunkt kann hier das bestehende Kalofenquartier bei Bedarf neu erschlossen werden. Es ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung für die Quartierbewohner Eichzelg Süd mit einer Breite von 1.5m bis an die südliche Gestaltungspangrenze zu erstellen. Massgebend ist das separate Erschliessungsprojekt.
- 5 Die Garagenvorplätze bei den Baubereichen C3 und D10 müssen für die Wendemöglichkeiten für Personenwagen mit Dienstbarkeiten sichergestellt werden.

Art. 13

Parkierung

- 1 Die Anzahl der Parkplätze bemisst sich nach den Vorgaben des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Grosswangen.
- 2 Die Parkierung für die Baubereiche A1-3 ist in einer gemeinsamen Einstellhalle mit einer Einfahrt zusammen zu fassen.
- 3 Die Parkierung bei den Einfamilienhäusern und den Generationenhäusern in den Baubereichen C und D erfolgt je Parzelle individuell.

- 4 Bei den Einfamilienhäusern ist mindestens ein Parkplatz für Bewohner als gedeckter Platz innerhalb der Baubereich Mehrgeschossig oder 1 Geschossig zu erstellen.
- 5 Weitere Pflichtabstellplätze für Bewohner und Besucher dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, müssen jedoch einen Abstand von 0.6 m zu den Strassen einhalten.
- 6 Die Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen richten sich nach dem jeweils gültigen BZR

Art. 14

Fusswege

- 1 Mit dem Gestaltungsplan Eichzelg Süd wird eine neue Fusswegverbindungen zwischen der Eichzelgstrasse und dem Schulhausareal sichergestellt.
- 2 Diese Fusswegverbindung ist spätestens mit der Erstellung der Erschliessungsflächen des noch nicht eingezonten Bereiches zwischen der Zone W2A und der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen.
- 3 Der Fussweg hat eine minimale Breite von 1.50 Meter aufzuweisen und ist nach den Vorgaben der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft Baubereich B zu erstellen. Der Verlauf des öffentlichen Fussweges ist im Plan Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain und Schnitten Nr. 1329.100 aufgezeigt.
- 4 Die Fusswegverbindung ist im Grundbuch einzutragen und mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belegen.
5. Die neuen Erschliessungsstrassen innerhalb des Quartiers sind mit einem öffentlichen Fuss- und Radfahrwegrecht zu belegen.

V. Ver- und Entsorgung

Art.15

Grundsatz

- 1 Die Entwässerung ist im Trennsystem zu erstellen.

Art.16

Schmutzwasser

- 1 Die Schmutzwasserableitung erfolgt nach dem aufgezeigten Prinzip im Ver- und Entsorgungsplan. Das Gebiet wird im östlichen Bereich an die öffentliche Kanalisationsleitung angeschlossen. Die technischen Details werden im Erschliessungsprojekt geregelt.

Art. 17

Meteorwasser

- 1 Das anfallende Meteorwasser der Strassenflächen wird unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Meteorleitung eingeleitet. Die technischen Details werden im Erschliessungsprojekt geregelt.

- 2 Private Vorplätze, Autoabstellflächen im Freien und Gartensitzplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten oder über die Schulter zu entwässern.
- 3 Mit der Einreichung der Baugesuche haben die jeweiligen Bauherrschaften, resp. Planer nachzuweisen, dass der Abflussbeiwert α pro Parzelle maximal 0.15 beträgt.

Art. 18

- Abfallentsorgung
- 1 Für Hauskehricht sind im Zugangsbereich des Baugebietes unterirdische Sammelbehälter vorzusehen. Die technischen Details werden im Erschliessungsprojekt geregelt.
 - 2 Für Grünabfuhr, Karton oder Altpapier sind gemäss Vorgaben der Gemeinde Grosswangen individuell Sammelbehälter zu schaffen.

VI. Lärmschutz

Art. 19

- Grundsatz
- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Das Gestaltungsplangebiet ist nicht lärmbelastet. Es sind keine speziellen Massnahmen oder Nachweise notwendig.

VII. Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Art. 20

- Spiel- und Freizeitflächen
- 1 Gemäss § 158 PBG sind für alle Wohnungen innerhalb des Gestaltungsplans, die mehr als 3 Zimmer aufweisen, Spielplätze und Freizeitanlagen von mindestens 15 m² pro Wohnung zu erstellen.
 - 2 Im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnbauten Baubereich A1-A3 sind Spiel- und Freizeitflächen mit einer Fläche von mindestens 315m² zu erstellen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan durch einen Landschaftsarchitekten einzureichen. Diese Fläche steht den Bewohnern der Baubereich A1 – A3 zur Verfügung.
 - 3 Bei einem Ersatzneubau auf dem Baubereich B sind Spiel- und Freizeitflächen mit einer Fläche von mindestens 75m² zu erstellen. Diese Fläche steht den Bewohnern des Baubereich B zur Verfügung.
 - 4 Zusammen mit der Erstellung der neuen Erschliessungsflächen und den Werkleitungen ist im östlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine Spiel- und Freizeitflächen mit einer Fläche von mindestens 375 m² zu erstellen. Diese Fläche steht allen Bewohnern des Gestaltungsplangebietes zur Verfügung.

- 5 Damit die Qualität der Spielflächen im östlichen gewährleistet und beurteilt werden kann, ist spätestens mit der Einreichung des ersten Baugesuches der Einfamilienhäuser oder Generationenhäuser ein Umgebungsplan für die Spielflächen durch einen Landschaftsarchitekten bei der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.
- 6 Spätestens mit dem Bezug des zehnten Hauses oder Generationenhauses ist die Spielfläche im östlichen Bereich auf Kosten des Grundeigentümers dieser Fläche zu erstellen.

Art. 21

Bepflanzung Einfriedungen Zonenrand

- 1 Für die Gestaltung der privaten Umgebungsflächen sind vorwiegend einheimische Baum- und Straucharten gemäss Anhang 2 zu verwenden.
- 2 Es dürfen nur schnittfähige Bäume gepflanzt werden. Die Kronen dürfen dabei die zulässige max. Dachrandkote nicht übersteigen. Nadelbäume wie Fichten, Föhren und Weisstannen sind nicht zulässig.
- 3 Die gesetzlichen Abstände für Gewächse sind einzuhalten.
- 4 Zwischen den Bauparzellen dürfen Sichtschutzmassnahmen wie Hecken, Palisaden oder Ähnliches auf die Grenze gestellt werden. Der Abstand von solchen Sichtschutzmassnahmen zur Landwirtschaftszone hat mindestens 2.5m zu betragen, Sichtschutzmassnahmen dürfen die realisierten Erdgeschosskoten um nicht mehr als 1.5 m übersteigen.
- 5 Mit der Überbauung einer Parzelle am südlichen Zonenrand sind die Parzellenränder nach den folgenden Vorgaben zu gestalten:
 - Bestockung mit mindestens 6 unterschiedlichen, einheimischen Sträuchern oder Baumarten (Zonenrandbepflanzung) auf der ganzen Fläche entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone verteilt. (Baum- und Straucharten gemäss Anhang 2) Diese Bepflanzungen dürfen die realisierten Erdgeschosskoten um nicht mehr als 1.5 m übersteigen und müssen die gesetzlichen Grenzabstände (zum Zonenrand) für Gewächse einhalten.
 - Ein möglicher Böschungsfuss muss mindestens 30cm Abstand zur Parzellengrenze (Zonengrenze) aufweisen.
 - Schaffung einer Kleinstruktur, die sich als möglicher Lebensraum für Reptilien eignet (z.B. Trockensteinmauer).
 - Im Bereich der Fläche der Zonenrandbepflanzung sind Düngung und Kompostierung nicht gestattet.
- 6 Mit der Überbauung einer Parzelle am nördlichen Zonenrand kann auf eine Zonenrandbepflanzung gemäss Absatz 5 verzichtet werden, da es sich um einen inneren Zonenrand handelt. Die Übergänge zur Nichtbauzone sind jedoch möglichst sanft und ohne grössere Böschungen und Mauern zu gestalten.

Art. 22

- Terraingestaltung
- 1 Geschüttete Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 2/3 auszulegen.
 - 2 Stützmauern sind in Beton, gespaltenen Natursteinmauern mit einheitlicher Schichthöhe (ca. 40-50 cm) oder in Steinkörben auszuführen. Formwilde Blocksteinmauern und Mauern aus Löffelsteinen sind nicht erlaubt.
 - 3 Stützmauern haben zu den Strassen einen Abstand von 0.6 m aufzuweisen. Die Höhen richten sich nach dem PBG.

VIII. Energie**Art. 23**

- Gebäudehülle
- 1 Es gilt das Energiegesetz des Kantons Luzern vom 1.1.2019
 - 2 Ein zusätzlicher Energiebonus von 5% wird gewährt, wenn die Vorgaben zum Energiebonus gemäss PBV des Kantons Luzern erfüllt sind.

Art. 24

- Energieträger
- 1 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung darf nur mit Erdsonden-Wärmepumpen, Holz, oder Sonne bereitgestellt werden.

IX. Schlussbestimmungen**Art. 25**

- Dienstbarkeiten
- Alle notwendigen Dienstbarkeiten wie Fuss- und Fahrradwegrechte, Näherbaurechte innerhalb des Gestaltungsplangebietes, Nutzungsrechte etc. sind nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes im Grundbuch einzutragen. Gegenseitige Durchleitungsrechte für Leitungen jeglicher Art innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden im Rahmen der Parzellierung begründet.

Art. 26

- Ausnahmen
- Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen im Rahmen der Baubewilligung kleinere Ausnahmen von Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist, gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird und keine schutzwürdigen Interessen der angrenzenden Nachbargrundstücke verletzt werden.

Art. 27

- Inkrafttreten
- Der vorliegende Gestaltungsplan "Eichzelg Süd" tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Verbindlicher Anhang 1

Baubereich	EG	HK	F	*max. aGF	*min. aGF (80%)	* VG	** aGbF Hauptbau	** aGbF Nebenbau
A1	540.30	553.80		950 m2	760 m2	3	370 m2	75 m2
A2	541.00	554.50		950 m2	760 m2	3	370 m2	75 m2
A3	544.70	558.20	4554 m2	950 m2	760 m2	3	450 m2	75 m2
B (Wohnhaus Hegg)	547.35	557.85	1467 m2	660 m2	528 m2	2	350 m2	75 m2
C1 (Generationenhäuser)	547.75	558.25	818 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
C2	550.00	560.50	817 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
C3	551.75	562.25	815 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
C4	543.75	554.25	732 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
C5	544.00	554.50	732 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
C6	544.50	555.00	746 m2	325 m2	260 m2	2	160 m2	50 m2
D1 (Einfamilienhäuser)	539.50	547.00	498 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D2	540.25	547.75	498 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D3	540.75	548.25	499 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D4	541.00	548.50	498 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D5	541.00	548.50	498 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D6	541.50	549.00	499 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D7	544.50	552.00	521 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D8	545.50	553.00	520 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D9	546.75	554.25	521 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D10	547.50	555.00	524 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D11	541.25	548.75	518 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D12	543.25	550.75	517 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
D13	545.75	553.25	518 m2	205 m2	164 m2	2	140 m2	35 m2
Total				8125 m2	6500 m2			

EG = EG Kote in m.ü.M (Toleranz +/- 0.4m)

HK = höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M (Absolut)

VG = Anzahl Vollgeschosse ab Erdgeschoss (Anzuwenden bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung)

F = ungefähre Parzellengrösse, nicht verbindlich

aGbF Hauptbauten gem. PBV § 12 Abs. 2

aGbF Nebenbauten gem. PBV § 13 Abs. 1b

* massgebend bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat

** massgebend ab Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat

Verbindlicher Anhang 2:

Sträucher- und Baumliste

Alpengeissblatt	Hagebuche	Speierling
Alpen-Heckenrose	Hopfen	Spitzahorn
Berg-Ahorn	Hundsrose	Stechpalme
Bergulme	Korbweide	Stieleiche
Efeu	Mispel	Süsskirsche
Eibe	Pfaffenhütchen	Traubeneiche
Eingrifflicher Weissdorn	Rotbuche	Traubenkirsche
Faulbaum	Rote Heckenkirsche	Vogelbeerbaum
Feld-Ahorn	Roter Hartriegel	Waldrebe
Feldrose	Roter Holunder	Wildapfel
Gemeiner Kreuzdorn	Salweide	Wildbirne
Gewöhnlicher Liguster	Schwarzdorn	Windendes Geissblatt
Gewöhnlicher Schneeball	Schwarze Heckenkirsche	Winterlinde
Grauerle	Schwarzer Holunder	Wolliger Schneeball
Grauweide	Schwarzerle	Zweigrifflicher Weissdorn
Hängebirke	Sommerlinde	

Orientierender Anhang 3:**Arealstatistik** (gemäss PBV § A1-12 / Plan im Planungsbericht Anhang 1)

Bereich	Fläche F	Davon 10%	effektiver Strassenanteil	Strassenanteil mehr als 10%	resultierende anrechenbare Grundstückfläche
W3B Fläche Baubereich A inkl Strassenanteil	5243 m2	524 m2	690 m2	166 m2	5077 m2
W2A Fläche Baubereich B inkl Strassenanteil	1717 m2	172 m2	250 m2	78 m2	1639 m2
W2A Fläche Baubereiche C+D inkl Strassenanteil	13929 m2	1393 m2	1799 m2	406 m2	13523 m2
Gestaltungsplanperimeter	20889 m2	2089 m2	2739 m2	650 m2	20239 m2

Ausnützungsberechnung

Bereich	AGF	AZ inkl. GP Bonus	max. aGF
W3B Baubereich A	5077 m2	0.482	2447 m2
W2A Baubereich B	1639 m2	0.375	615 m2
W2A Baubereich C+D	13523 m2	0.375	5071 m2
Gestaltungsplanperimeter	20239 m2		8133 m2

Nachweis Spielflächen

Baubereich A:	21 Wohnungen à 15 m2	315 m2
Baubereich B:	5 Wohnungen à 15 m2	75 m2
Baubereiche C und D:	13 EFH à 15 m2 und 6 Generationenhäuser à 30 m2	375 m2
Total		765 m2