
Gestaltungsplan „Unterdorf-Güterstrasse“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Genehmigung

- Situationsplan 1:500
 - Planungsbericht (Orientierungsinhalt)
 - Richtprojekt Architektur und Umgebung / Freiraum (Orientierungsinhalt)
-

Mitwirkungsbericht vom: März 2023

Vorprüfungsbericht vom: 20. März 2024

Öffentliche Auflage von: 18. November bis 17. Dezember 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. Februar 2025

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch



April 2025

GP_UnterdorfGüterstrasse_SNV_Genehmigung_250424/ahi/mrä

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Geltungsbereich	3
§ 1 Perimeter	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht	3
§ 4 Zweck und Ziele	3
§ 5 Beurteilungsgrundlage	4
§ 6 Fachliche Überprüfung	4
2. Überbauung	4
§ 7 Baubereiche Gebäude	4
§ 8 Baubereiche A und B	4
§ 9 Baubereich C	5
§ 10 Baubereiche D, E und F	5
§ 11 Baubereich G	6
§ 12 Baubereich Erhaltung	6
§ 13 Unterirdische Bauten	6
§ 14 Klein- und Kleinstbauten	6
3. Gestaltung der Überbauung	6
§ 15 Anforderungen an die Überbauung	6
§ 16 Fassadengestaltung	7
§ 17 Dachform	7
§ 18 Dachgestaltung	7
4. Aussenraumgestaltung	8
§ 19 Anforderungen an die Aussenraumgestaltung	8
§ 20 Bodenversiegelung	8
§ 21 Gemeinschaftlicher Freiraum	8
§ 22 Privater Freiraum / Garten	9
§ 23 Blumenwiese	9
§ 24 Obstgarten	9
§ 25 Bäume	9
§ 26 Überdeckung unterirdischer Bauten	10
§ 27 Ökologische Ausgleichsflächen	10
5. Erschliessung	10
§ 28 Fusswegverbindungen	10
§ 29 Parkierung MIV	10
§ 30 Parkierung Velo	10
6. Ver- und Entsorgung	11
§ 31 Energieeffizientes Bauen	11
§ 32 Energiekonzept	11
§ 33 Entwässerung	11
§ 34 Abfallentsorgung	11
7. Etappierung	11
§ 35 Etappierung	11
8. Schutzbestimmungen	12
§ 36 Lärmschutz	12
9. Schlussbestimmungen	12
§ 37 Teilaufhebung Erschliessungsplan	12
§ 38 Inkrafttreten, Änderungen	12

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1 Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan ausgeschiedenen Perimeter.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Rechtsverbindlich

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften

Orientierend

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur (5 Architekten AG, Wettingen, 16.03.2023)
- Richtprojekt Umgebung (Umland GmbH, Zürich, 14.03.2023)
- Erläuterungen zu Richtprojekt

§ 3 Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Neuenhof.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer gesamtheitlichen und gestalterische hochwertigen Überbauung im Gebiet „Unterdorf-Güterstrasse“.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele sichergestellt:

- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung mit gebührender Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes;
- die Sicherung der einwandfreien Eingliederung der Bebauung in das Ortsbild mittels einer hohen architektonischen Qualität;
- die Bildung einer angemessenen Raumkante entlang der Zürcherstrasse;
- die gestalterische Aufnahme und Ergänzung des dorfbildprägenden Gebäudevolumens Nr. 12 A / B und Einbindung des kommunal geschützten Kulturobjektes „Hörnlibrunnen“;
- die Berücksichtigung der denkmalgeschützten Kirche hinsichtlich der gestalterischen Abstimmung der Bauten
- die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr parallel zur Zürcherstrasse sowie zur Kirche;
- die Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs und einer hohen Wohnqualität durch eine hochwertige und vielseitige Aussenraumplanung sowie durch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung;
- die Sicherung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit Sichtbeziehungen zur Kirche;
- die Berücksichtigung und Umsetzung der Zielsetzungen des Konzepts Zentrumsentwicklung Neuenhof (Stand 1. Juni 2016).

³ Für die Überbauung und Gestaltung der Bauten und Anlagen gelten die Richtlinien über Arealüberbauungen der Gemeinde Neuenhof als Minimalanforderung.

§ 5 Beurteilungsgrundlage

Richtprojekt

¹ Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojekte Architektur (März 2023) und die Umgebung (März 2023) sind richtungsweisend, als Grundlage für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung der Bauten in das Ortsbild sowie den Freiraum zu verstehen und zeigen exemplarisch auf, wie die Fassaden und der Aussenraum mit hoher Qualität gestaltet werden sollen.

§ 6 Fachliche Überprüfung

¹ Der Gemeinderat lässt Baugesuche gemäss § 22 BNO durch ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen.

2. Überbauung

§ 7 Baubereiche Gebäude

Definition und Anordnung

¹ Gebäude, vorspringende Gebäudeteile, Anbauten sowie Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachvorsprünge.

Anzahl Baukörper pro Baubereich

² Innerhalb der einzelnen Baubereiche für Gebäude ist jeweils lediglich ein Baukörper zulässig. Dabei kann es sich sowohl um ein einzelnes Gebäude als auch um mehrere, zusammengebaute Gebäude handeln.

Zugang

³ Der Hauptzugang bzw. der Seiten- / Hinterzugang zu den Gebäuden innerhalb der Baubereiche für Gebäude hat von der im Situationsplan angegebenen Seite zu erfolgen.

Pflichtbaulinie

⁴ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Gebäude mit der Fassadenflucht an die Pflichtbaulinie zu stellen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäudezugänge in den ersten Vollgeschossen.

Stellungnahme Denkmalschutz

⁵ Bauvorhaben innerhalb der Baubereiche für Gebäude A, B und C1, welche im Umfeld der kantonalen Denkmalschutzobjekte liegen, sind der kantonalen Denkmalpflege bezüglich Gebäudestruktur und Materialisierung frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Höhenkoten

⁶ Die in den nachfolgenden Paragraphen festgelegten maximalen Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche für Gebäude gelten, sofern nichts anderes festgelegt wird, für sämtliche Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die angegebene Höhenkote um maximal 0.50 m überragen. Sofern keine Festlegung bezüglich der maximalen Höhenkote oder der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen erfolgt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

§ 8 Baubereiche A und B

Geschossigkeit

¹ In den Baubereichen für Gebäude A und B sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist ohne Kniestock auszubilden.

Höhenkote

² Es gelten folgende maximale Höhenkoten:

- Baubereich für Gebäude A 418.70 m ü. M.,
- Baubereich für Gebäude B 418.90 m ü. M.

<i>1.VG-Nutzung gegenüber Zürcherstrasse</i>	³ Falls in den 1. Vollgeschossen von den Nutzungsvorgaben gemäss § 17 Abs. 1 BNO und gestützt auf § 17 Abs. 2 BNO abgewichen werden soll, muss mit der Baueingabe mit einer Marktanalyse nachgewiesen werden, dass kein Bedarf gegeben ist.
<i>Vorsprünge strassenabgewandte Fassade</i>	⁴ Die strassenabgewandte Längsfassade der Gebäude eines Baubereichs für Gebäude ist durch, um mindestens 2.50 m vorspringende bzw. rückspringende Gebäudeteile zu durchbrechen, um eine deutlich wahrnehmbare Fassadengliederung zu erreichen.
<i>Gebäudeabstand</i>	⁵ Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und D beträgt 9 m, derjenige zwischen den Gebäuden B und F mindestens 12 m.

§ 9 Baubereich C

<i>Differenzierung in C1 und C2</i>	¹ Der Baubereich für Gebäude C gliedert sich in die Baubereiche für Gebäude C1 und C2. Soweit nachfolgend nicht unterschieden wird, gelten die Bestimmungen sowohl für C1 als auch C2.
<i>Gebäudekörper</i>	² Gebäude in den Baubereichen für Gebäude C1 und C2 müssen über die Baubereichsabgrenzung hinweg als ein Baukörper in Erscheinung treten. Dabei kann es sich sowohl um ein einzelnes Gebäude als auch um mehrere, zusammengebaute Gebäude handeln. Das Gebäude / der Gebäudeteil innerhalb des Baubereichs für Gebäude C2 hat sich volumetrisch sowie gestalterisch dem Gebäude / -teil im Baubereich für Gebäude C1 deutlich unterzuordnen.
<i>Ersatzneubau in C1</i>	³ Der Baubereich für Gebäude C1 nimmt den Ersatzneubau des an derselben Stelle stehenden Bauernhauses Nr. 12 A und B auf und bildet vom Volumen her zusammen mit dem Gebäude des Posthorns den Auftakt zum Dorfkern.
<i>Geschossigkeit</i>	⁴ Im Baubereich für Gebäude C1 sind parallel zur Zürcherstrasse maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig. Parallel zur Dorfstrasse sind im Baubereich für Gebäude C2 lediglich 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig. In den Baubereichen C1 und C2 darf die max. Geschosshöhe für das 1. Vollgeschoss 3.75 m betragen. Geschoss von Haus C1 wird deshalb auf eine Geschosshöhe von 3.75m zurückgenommen.
<i>Höhenkote</i>	⁵ Es gilt eine maximale Höhenkote von 418.50 m ü. M.
<i>EG-Nutzung gegenüber Zürcherstrasse</i>	⁶ In den 1. Vollgeschossen sind mit Ausnahme des Eckbereiches in der ersten Raumtiefe des Baubereichs für Gebäude C1 gegenüber der Zürcherstrasse auch Wohnnutzungen zulässig. Im Eckbereich sind im 1. Vollgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

§ 10 Baubereiche D, E und F

<i>Geschossigkeit</i>	¹ In den Baubereichen für Gebäude D und E sind maximal 4 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Baubereich für Gebäude F sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist unzulässig.
<i>Gesamthöhe</i>	² Die zulässige Gesamthöhe für die Baubereiche für Gebäude D und E beträgt 16.30 m. Für den Baubereich für Gebäude F beträgt die zulässige Gesamthöhe 13.50 m.
<i>Horizontal Verschiebung</i>	³ Die Gebäude / Teile der Gebäude innerhalb eines Baubereiches für Gebäude sind gegeneinander in der Horizontalen (Grundriss) um mindestens 3.00 m zu verschieben, damit ein deutlich wahrnehmbarer Gebäudeversatz erfolgt.
<i>Beurteilungsgrundlage Baubereich F</i>	⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Baubereich für Gebäude F sind hinsichtlich Grundnutzung die Bestimmungen zur Wohnzone W3 massgebend, nicht die der Dorfzone.

§ 11 Baubereich G*Geschossigkeit*

¹ Im Baubereich für Gebäude G sind maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig.

§ 12 Baubereich Erhaltung

¹ Der Baubereich Erhaltung dient der Sicherstellung des bestehenden Gebäudes Nr. 14 und allfälliger Um- und Anbauten respektive Ersatzbauten. Dabei gelten mit Ausnahme der Abstandsvorschriften die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde, insbesondere § 30 BNO.

§ 13 Unterirdische Bauten*Anordnung*

¹ Unterirdische Bauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche unterirdische Bauten sowie Baubereiche für Gebäude zulässig.

Dienstbarkeiten TG

² Die Rechte für Näherbau, Grenzbau und Überbaurechte, die Wegrechte und Nutzungsrechte sowie Unterhaltsvereinbarungen für die gemeinsame Tiefgarage sind mit einem entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und im Grundbuch einzutragen. Der unterzeichnete Dienstbarkeitsvertrag hat zum Zeitpunkt der Baueingabe, spätestens aber bis vor Erteilung der Baubewilligung, vorzuliegen.

§ 14 Klein- und Kleinstbauten*Anordnung*

¹ Klein- und Kleinstbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen für Gebäude zulässig.

Ausnahme

² Hiervon ausgenommen sind Überdachungen / Einhausungen der für die Abfallsorgung vorgesehenen Bereiche (Containerstandort), oberirdische Veloabstellplätze sowie gedeckte Aufenthaltsbereiche in Zusammenhang mit den Spiel- und Begegnungsbereichen.

3. Gestaltung der Überbauung

§ 15 Anforderungen an die Überbauung*Allgemein*

¹ Die Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Im Wesentlichen sind folgende Beurteilungskriterien anzuwenden:

- sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- ruhige, reduzierte Gestaltung und schlichte Ausformulierung der Baukörper;
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen;
- ansprechend Gliederung der Fassaden sowie der Dachflächen und -aufbauten;
- zurückhaltende Farben und Materialien.

³ Innerhalb der Baubereichsgruppen für Gebäude A und B sowie D, E und F ist jeweils eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude erforderlich. Die Gestaltung der Gebäude in den Baubereichen für Gebäude C und G richtet sich, sofern nachfolgend nichts Anderweitiges festgelegt wird, nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

Farb- und Materialkonzept, fachliche Stellungnahme

⁴ Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Gesamtkonzepts ist dem Gemeinderat mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept in Form eines Auswahlkatalogs abgestimmter Farbtöne und Materialien einzureichen, welches im Rahmen der fachlichen Überprüfung gemäss § 6 SNV hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist, unabhängig von einer allfälligen Etappierung, ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

§ 16 Fassadengestaltung*Zürcherstrasse*

¹ Die Fassaden gegenüber der Zürcherstrasse sollen ruhig und flächig erscheinen.

² In den Baubereichen für Gebäude A und B setzt sich das 1. Vollgeschoss gegenüber der Zürcherstrasse als Sockelgeschoss von den darüberliegenden Geschossen mittels Farbe und / oder Material ab. Der Anbau differenziert sich zum Hauptbau mittels Farbe und / oder Material.

PV-Anlagen an der Fassade sind kompakt auszuführen und müssen sich gut in das Ortsbild einfügen.

Balkonschicht

³ Die strassenabgewandte Fassade der Baubereiche für Gebäude C1 und G ist mit einer durchgehenden Balkonschicht zu versehen.

§ 17 Dachform*Baubereiche A, B, C1 und G*

¹ In den Baubereichen für Gebäude A, B, C1 und G ist als Dachform ausschliesslich das Satteldach mit einer minimalen Neigung von 30° zulässig. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung des jeweiligen Baubereichs ist dem Situationsplan zu entnehmen.

² Der First ist in den Baubereichen für Gebäude A, B und C1 durchgehend zu realisieren. Im Baubereich für Gebäude A dürfen Dachdurchbrüche gegenüber der Zürcherstrasse pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als zwei Fünftel der Fassadenlänge. In den Baubereichen für Gebäude B und C sind gegenüber der Zürcherstrasse Dachdurchbrüche unzulässig.

Baubereich C2

³ Im Baubereich für Gebäude C2 ist als Dachform das flach geneigte Dach mit einer maximalen Neigung von 20° zulässig.

Baubereiche D, E und F

⁴ In den Baubereichen für Gebäude D, E und F ist als Dachform ausschliesslich das Flachdach zulässig.

§ 18 Dachgestaltung*Dachbegrünung*

¹ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünungen müssen die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

Haus C2 Dachbegrünung möglich

² Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind als begehbare Terrassen genutzte Flächen sowie die Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien belegt sind.

4. Aussenraumgestaltung

§ 19 Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

Allgemein

¹ Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es sind gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen.
- Die Begrünung der Umgebung hat vorwiegend mit standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen zu erfolgen.
- Einzelbäume und Baumgruppen bilden einen lockeren Grünfilter und betten die Gebäude in das Quartier ein.
- Die klimaangepasste Freiraumgestaltung ist hinsichtlich des Verkehrslärms zu optimieren.

Umgebungs- / Bepflanzungsplan, fachliche Stellungnahme

² Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Aussenraums ist mit jedem Baugesuch ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher im Rahmen der fachlichen Überprüfung gemäss § 6 SNV hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist, unabhängig von einer allfälligen Etappierung, ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

§ 20 Bodenversiegelung

Beschränkung

¹ Die Bodenversiegelung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Belagswahl

² Die Bodenbeläge sind soweit möglich, in einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag auszuführen oder über die Schulter zu entwässern. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 21 Gemeinschaftlicher Freiraum

Quartiersplatz

¹ Bei den Quartiersplätzen sowie den Spiel- und Begegnungsbereichen handelt es sich um gemeinschaftliche Freiräume, welche allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

² Sie sind mit schattenspendenden Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie Möblierungselementen im Sinne des Aufenthalts zu versehen.

³ Die Quartiersplätze dienen vorrangig der Begegnung und dem Aufenthalt.

⁴ Gestalterisch orientieren sich die Quartiersplätze an den typischen Elementen des Dorfes und binden angrenzende Elemente, wie den historischen Hörnlibrunnen, mit ein. Die Plätze sind im Sinne eines Hofplatzes bis an die angrenzenden Gebäude heranzuführen.

Spiel- und Begegnungsbereich

⁵ Bei den Spiel- und Begegnungsbereichen steht das Spiel der Kinder im Vordergrund. Sie sind entsprechend der neuesten Erkenntnisse über kindergerechte Wohnumfelder für die verschiedenen Altersgruppen zu gestalten.

Sitzbereich

⁶ Neben schattenspendenden Bäumen ist im Sinne eines Siedlungs-Treffs pro Spiel- und Begegnungsbereich mindestens ein gedeckter oder mittels Bepflanzung ausreichend beschatteter Sitzbereich vorzusehen.

Abstimmung Limmattalbahn

⁷ Die Ausgestaltung der Fläche zwischen der Zürcherstrasse und den Baufeldern C - B ist mit der Gemeinde und dem Kanton im Rahmen einer Interessensabwägung (insbesondere Konzept Zentrumsplanung, Limmattalbahn) aufeinander abzustimmen, soweit Planungen vorhanden sind. Bei der Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung und Bepflanzung ist der Attraktivität, der guten Aufenthaltsqualität und Sicherheit für die Benutzer:innen sowie der Limmattalbahn Beachtung zu schenken.

Sicherstellung Nutzungsrechte

⁸ Die Nutzungsrechte der gemeinschaftlichen Freiräume sind durch privatrechtliche Verträge zwischen den betroffenen Grundeigentümern sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken. Die Nachweise der Grundbucheinträge müssen mit dem ersten Baugesuch, spätestens aber bis vor Erteilung der Baubewilligung, vorliegen.

§ 22 Privater Freiraum / Garten**Zuordnung**

¹ Flächen, welche gemäss des Gestaltungsplanes keiner Aussenraumbestimmung zugewiesen sind, können als private Freiräume / Gärten genutzt werden.

² Diese können den jeweiligen Wohnungen zugewiesen werden. Zudem sind an geeigneten Stellen Mietergärten für die Bewohner des Quartiers zulässig.

Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungen

³ Gegenüber anderweitig genutzten Flächen oder angrenzenden Strassen können die privaten Freiräume durch Hecken oder Staketenzäune, max. Höhe 1.20 m, abgegrenzt werden.

§ 23 Blumenwiese**Blumenwiese**

¹ Die Blumenwiesen bilden entlang der Zürcher- und der Güterstrasse ein Identität stiftendes Aussenraumelement.

² Sie sind ökologisch hochwertig, als extensiven Blumenwiesen oder Blumenrasen und standortgerechten Pflanzen zu realisieren und zu pflegen. Zudem können ökologisch wertvolle Kleinstrukturen wie zum Beispiel Stein- und Asthaufen vorgesehen werden.

- Einfriedungen Zürcherstrasse

³ Die Anordnungen der Blumenwiesen entlang der Zürcherstrasse haben in Abstimmung mit den Anforderungen an die Strassenraumgestaltung gemäss § 21 Abs. 7 SNV zu erfolgen. Die Blumenwiesen entlang der Zürcherstrasse sollen dabei gegenüber dem angrenzenden Gehweg leicht erhöht zu gestalten und bilden aufgrund einer Einfriedung einen abgeschlossenen Vorgartenbereich.

- Sitzplatzbereiche

⁴ Den Wohnungen des 1. Vollgeschosses der Baubereiche für Gebäude A und B können innerhalb der Blumenwiese bis zu 15 m² Sitzplatzflächen zur Zürcherstrasse hin zugestanden werden. Diese dürfen nicht zur Erfüllung der wohnhygienischen Anforderungen herangezogen werden.

§ 24 Obstgarten**Obstgarten**

¹ Im Bereich Obstgarten ist eine extensive Wiese mit ökologisch wertvollen, standortgerechten Obstbäumen im Sinne eines Obsthains anzulegen und zu pflegen. Bei Abgang sind sie in der gleichen Art zu ersetzen.

§ 25 Bäume**Baumstandorte**

¹ Die im Situationsplan festgelegten Bäume sind mit den entsprechenden Kronendurchmessern vorzusehen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

² Die Lage und Wahl der Baumart der Strassenbäume entlang der Zürcherstrasse ist bei Baueingabe mit den Anforderungen des Projekts „Limmattalbahn“ sowie auf kommunale Planungen hinsichtlich strassenbegleitender Baumreihen bzw. des Kirchplatzes abzustimmen, soweit entsprechende Planungen vorhanden sind. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung des Strassenraums, welche die Sicherheitsbelange der vorgesehenen Limmattalbahn berücksichtigt, erreicht werden.

³ Es sind vorwiegend standortgerechte und ökologisch wertvolle Arten zu wählen. Sie sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

§ 26 Überdeckung unterirdischer Bauten*Überdeckung*

¹ Im Baubereich der unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung von mindestens 0.5 m sicherzustellen, um eine Bepflanzung langfristig gewährleisten zu können.

§ 27 Ökologische Ausgleichsflächen*Ökologischer Ausgleich*

¹ Es sind ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 15 % der Arealfläche anzuordnen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung sind im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen. In der ersten Etappe sind mindestens 230m² ökologische Ausgleichsflächen auszuweisen.

5. Erschliessung**§ 28 Fusswegverbindungen***öffentlich*

¹ Die im Situationsplan festgehaltenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind in einer Breite von 2.00 m zu erstellen, behindertengerecht zu gestalten und öffentlich zugänglich zu machen.

² Diese Fusswege sind durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken. Die Nachweise der Grundbucheinträge müssen spätestens mit dem ersten Baugesuch vorliegen.

Verbindungen Güter- / Zürcherstrasse

³ Die öffentlichen Fusswegverbindungen zwischen Güter- und Zürcherstrasse sind zur Gewährleistung der Sichtbeziehung zur katholischen Kirche von trennenden Elementen freizuhalten. Angrenzende Bepflanzungen und Möblierungen sind zu diesem Zweck in einem angemessenen Abstand zum Fussweg anzuordnen und entsprechend zu pflegen.

intern

⁴ Die im Situationsplan festgehaltenen internen Fusswege dienen der fussläufigen Erschliessung der Baubereiche und sind in einer minimalen Breite von 1.50 m zu erstellen.

§ 29 Parkierung MIV*Angebot*

¹ Die Anzahl der erforderlichen Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach § 67 Abs. 1 und 2 BNO. Für Motorräder sind 10 % der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

Anordnung

² Die notwendigen Parkfelder für Personenwagen und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind oberirdische behindertengerechte Parkfelder.

Umschlagplatz -IV PP

³ Umschlagplätze und oberirdische behindertengerechte Parkfelder sind in den im Situationsplan festgelegten Flächen zulässig.

E-Mobilität

⁴ Für die unterirdischen Parkfelder sind die Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemäss Ausbaustufe b «Power to building» der Norm SIA 2060 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden zu schaffen.

§ 30 Parkierung Velo*Angebot*

¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 40 065 (Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen).

<i>Anordnung</i>	² Sämtliche Veloabstellplätze müssen gut und insbesondere stufenlos zugänglich sein. Mindestens 70 % aller Abstellplätze müssen als sichere, abschliessbare und gedeckte Langzeitabstellplätze ausgestaltet sein. Mindestens 20 % aller Abstellplätze müssen als Kurzzeitparkplätze oberirdisch und nahe bei den Hauszugängen angeordnet werden. 10 % aller Abstellplätze können als Langzeit- oder Kurzzeitplätze erstellt werden.
------------------	--

6. Ver- und Entsorgung

§ 31 Energieeffizientes Bauen

<i>Heizwärme</i>	¹ Die Neubauten müssen den MINERGIE®-Standard bzw. einen gleichwertigen Standard erreichen oder dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.
<i>Warmwasser</i>	² Der Wärmebedarf für Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

§ 32 Energiekonzept

¹ Im Rahmen der einzelnen Bauetappen soll jeweils ein gemeinschaftliches Konzept der Energieversorgung angestrebt werden.

² Es sind Massnahmen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wie z. B. Erdsonden und Photovoltaik-Anlagen zu realisieren. Überdies sind weitere und andere Massnahmen zulässig, die einen Beitrag zur Energieeffizienz der Gebäude leisten.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein zweckmässiges Energie-/ Umweltkonzept mit Aussagen zur Bauqualität, Bauökologie und Aussenbeleuchtung einzureichen.

§ 33 Entwässerung

<i>Entwässerung</i>	¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Schmutzwasser sowie Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.
---------------------	--

§ 34 Abfallentsorgung

<i>Abfall</i>	¹ Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltsabfällen sind in den im Situationsplan vorgesehenen Bereichen (Containerstandort) die dafür notwendigen Infrastrukturanlagen anzuordnen. Sie haben sich gestalterisch gut in die Überbauung zu integrieren oder sind unterirdisch anzuordnen.
---------------	---

7. Etappierung

§ 35 Etappierung

<i>Etappierung</i>	¹ Die Überbauung des Areals kann in Etappen erfolgen, sofern bei jeder Etappe die Ziele gemäss § 4 SNV für den jeweiligen Bereich der Etappe gewährleistet werden können. Die mögliche Etappierung ist abhängig von den Anschlussmöglichkeiten an eine der vorgesehenen Tiefgaragenein- und -ausfahrten.
<i>Gewährleistung der TG-Anschlüsse</i>	² Zur Gewährleistung der im Richtprojekt vorgesehenen Tiefgaragenzusammenschlüsse sind bei einer Etappierung in den entsprechenden Bereichen ausreichend dimensionierte Anschlussmöglichkeiten zu prüfen und vorzusehen. Diese Anschlussmöglichkeiten sind in Verträgen zwischen den betroffenen Grundeigentümern sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken. Die Grundbucheinträge müssen mit dem entsprechenden Baugesuch vorliegen.

8. Schutzbestimmungen

§ 36 Lärmschutz

Nachweispflicht

¹ Im Bereich mit möglichen Grenzwertüberschreitungen ist mit dem Baugesuch ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.

9. Schlussbestimmungen

§ 37 Teilaufhebung Erschliessungsplan

Teilaufhebung Erschliessungsplan

¹ Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes „Unterdorf-Güterstrasse“ liegenden rechtskräftigen Inhalte des Erschliessungsplanes der Gemeinde Neuenhof („Erschliessungsplan“, RR 11. Juli 2001) werden hiermit vollständig aufgehoben.

§ 38 Inkrafttreten, Änderungen

Rechtskräftigkeit

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderungen

² Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.