

# Gestaltungsplan 'Mühlegg'

gemäss §21 BauG

## Planungsbericht

nach Art.47 RPV

Datum

16.01.2019

Übersicht



Projektverfasser:

Freiraum:



**a4D Architekten**  
dipl. Architekten ETH/sia  
www.a4d.ch  
Weberstrasse 4  
8004 Zürich  
T: 044 279 75 7 F: 044 279 75 00

**SKK Landschaftsarchitekten**

Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1  
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17  
admin@skk.ch - www.skk.ch

# PLANUNGSBERICHT

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1 ALLGEMEINES

- 1.1 Ziel Planungsbericht
- 1.2 Ausgangslage
- 1.3 Lage im Raum
- 1.4 Zeitlicher Ablauf

### 2 GRUNDLAGEN

- 2.1 Planerische Grundlagen/Perimeter
- 2.2 Rechtliche Grundlagen
- 2.3 Planungsprozessziele
- 2.4 Perimeter
- 2.5 Gemeindeentwicklung
- 2.6 ISOS
- 2.7 Richtplan
- 2.8 Etappierung
- 2.9 Lärmbelastung
- 2.10 Naturgefahren
- 2.11 Gewässerraum
- 2.12 Energie

### 3 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

- 3.1 Grunderschliessung
- 3.2 Verkehrskonzept
- 3.3 Knoten Zugerstrasse
- 3.4 Brücke über Arnerbach
- 3.5 Fussgängerverbindungen
- 3.6 Kehrplätze
- 3.7 Sichtzonen
- 3.8 Mobilitätsmanagement

### 4 PARKIERUNG

- 4.1 Parkplätze
- 4.2 Veloabstellplätze

### 5 GESTALTUNG DER ÜBERBAUUNG

- 5.1 Überbauungskonzept
  - 5.1.1 Räumliche Analyse
  - 5.1.2 Überbauungskonzept
  - 5.1.3 Gestaltung
  - 5.1.4 Farb- und Materialkonzept
  - 5.1.5 Fachgremium
  - 5.1.6 Fazit

## 5.2 Freiraum- und Vernetzungskonzept

5.2.1 Analyse Freiraum

5.2.2 Gestaltungskonzept

5.2.3 Vernetzungskorridore

5.2.4 Hochhecken

5.2.5 Spielbereiche

5.2.6 Realisation der Massnahmen

5.2.7 Gestaltung Strassenraum

5.2.8 Private Freiräume

5.2.9 Weitere Vorschriften

5.2.10 Fazit

## 5.3 Entsorgung

## 6 UMSETZUNG IN DIE PLANUNGSINSTRUMENTE

6.1 Interessenabwägung

6.2 Planbeständigkeit

6.3 Ausnutzungsziffer

6.4 Fassaden-/Gesamthöhe

6.5 Abstände

6.6 Baulinien

## 7 WERKLEITUNGEN

## 8 QUALITÄTSSICHERUNG

## 10 ZUSAMMENFASSUNG

## 11 ANHÄNGE

11.1 Skizzen Bebauungsformen

11.2 Farbkarte

11.3 Nachweis Lärmgrundriss

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Ziel Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht verdeutlicht die Planungsziele und den Verlauf der Sondernutzungsplanung und fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange des Gestaltungsplanes „Mühlegg“ zusammen. Im weiteren Prozess dient er als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der kantonalen Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG).

Im Hinblick auf die spätere Realisierung der Erschliessung und Überbauung samt Umgebungsgestaltung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herangezogen werden.

### 1.2 Ausgangslage

Das Gebiet „Mühlegg“ ist eine grosse Baulandreserve im Südosten der Gemeinde Unterlunkhofen. Das weitgehend unbebaute Gebiet ist gemäss Zonenplan der Wohnzone Hang WH zugewiesen, darüber hinaus besteht für den gesamten Perimeter eine Sondernutzungsplanpflicht.

Der unmittelbare Anstoss zur Sondernutzungsplanung erfolgte von den Grundeigentümern, welche in der Rechtsform einer Interessengemeinschaft „IG Mühlegg“ (vertreten durch einen dreiköpfigen Ausschuss als ausführendes Organ) das Architekturbüro „a4D Architekten AG, Zürich“ mit der Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanentwurfs beauftragten.

Als Fachplaner für Fragen zu Freiräumen und Ökologie wurde das Büro „SKK Landschaftsarchitekten“, Wettingen beigezogen.

In enger Zusammenarbeit entwickelten die Planer Richtkonzepte zur Überbauung sowie zu Freiraum und Vernetzung, die als Basis für die weitere Erstellung des Gestaltungsplans „Mühlegg“ dienten.

### 1.3 Lage im Raum

Das Planungsgebiet für die Sondernutzungsplanung „Mühlegg“ schliesst die Bauzone der Gemeinde Unterlunkhofen in Richtung Südosten ab. Der ehemalige Rebhang grenzt an seiner Süd- und Ostseite an bewirtschaftetes Kulturland an, wird im Norden vom bewaldeten Tal des Arnerbachs begrenzt und findet im Westen Abschluss durch die stark befahrene Kantonsstrasse K262 (Zugerstrasse).

Das Gelände ist mit Ausnahme zweier Wohnbauten auf den an der Kantonsstrasse gelegenen Parzellen 428 und 429 sowie einigen Klein- und Nebenbauten in höheren Hanglagen, unbebaut.

Zur Kantonsstrasse hin fällt das Gelände steil ab, während es in Richtung Osten in mehreren z.T. sanften Hangstufen ansteigt. Die Offenheit im Übergang zum Kulturland prägt das Gebiet ebenso wie die natürliche Grenze des Waldes im Norden.

Das Gebiet ist via Mühleggstrasse erschlossen. Diese folgt ab der Kreuzung mit der Zugerstrasse zuerst dem Arnerbach, quert diesen über eine Brücke und überwindet die Steigung bis zur ersten Hangstufe des Planungsgebiets. Hier verläuft sie anschliessend hangparallel in Richtung Süden weiter, wonach sie ab der Baugebietsgrenze als landwirtschaftlicher Weg in Richtung Oberlunkhofen weitergeführt wird.

Unmittelbar davor zweigt eine weitere hangparallele Wegverbindung in Richtung Norden ab, von der aus wiederum ein Abzweiger die höchst gelegenen Parzellen erschliesst.

Eine Stichstrasse direkt von der Kantonsstrasse abgehend, erschliesst darüber hinaus die Parzellen 428 und 429 und dient den Fussgängern als kürzeste und bequemste Verbindung vom Planungsgebiet in Richtung Ortszentrum.

Entlang des Waldes führt ein Fusspfad, der als Wanderweg beibehalten wird.

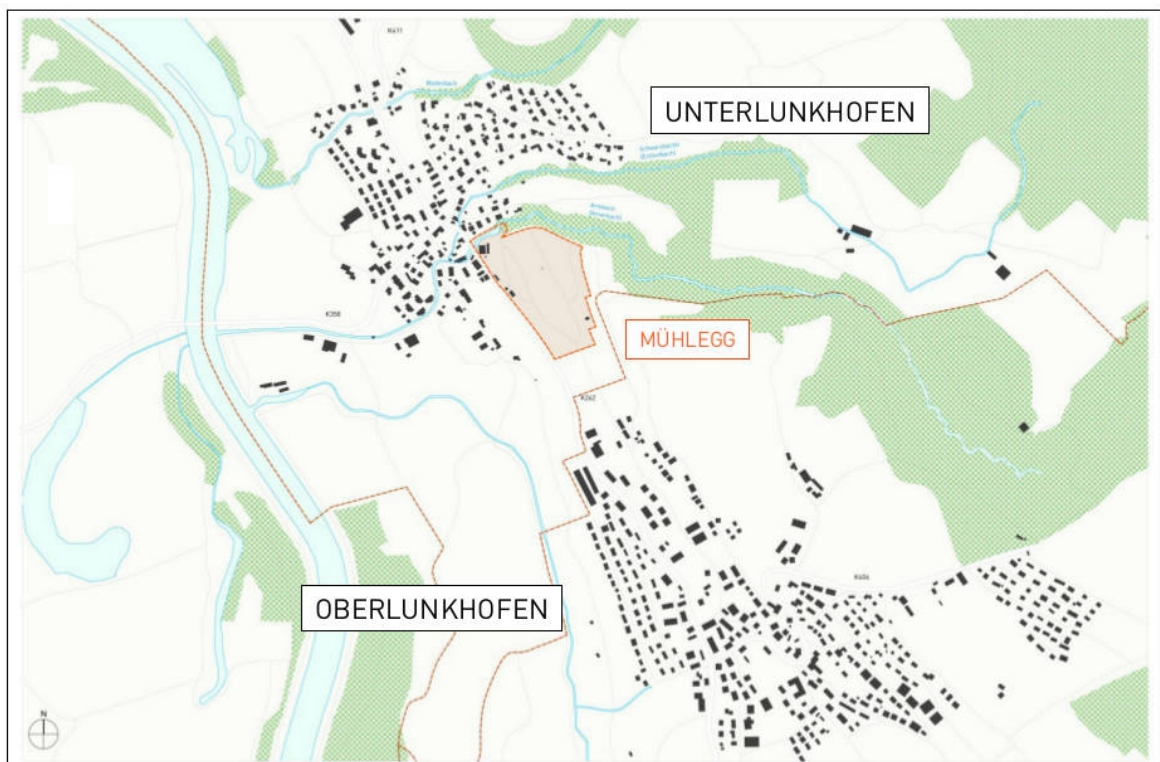


Abb.: Lage im Raum

#### 1.4 Zeitlicher Ablauf

Mit Brief vom 29. Juni 2009 ersucht der Gemeinderat Unterlunkhofen den Kanton die kantonalen Grundlagen für die Gestaltungsplanung „Mühlegg“ aufzubereiten. Am 18. September des gleichen Jahres erfolgt die Stellungnahme des Kantons in Form eines Vorberichts.

##### *Richtkonzept Bauten*

Die „IG Mühlegg“ beauftragt am 5. März 2010 das Planungsbüro „a4D Architekten AG, Zürich“ mit der Erstellung des Gestaltungsplans „Mühlegg“. Im Juni 2010 werden sowohl die Gemeindevertreter als auch die kantonalen Behörden des DBVU (Raumplanung und Ortsbildschutz) über die ersten Varianten des Richtkonzepts

informiert. Ausgehend von den dabei gewonnenen Erkenntnissen wird von Seiten des Planungsbüros das Richtkonzept Bauten überarbeitet. Dieses dient als Basis für die weiteren Planungsschritte.

#### *BNO-Revision*

Der Gemeinderat hatte beschlossen, die Bau- und Nutzungsordnung zu revidieren und den Erfordernissen des übergeordneten Rechts (BauV, IVHB) anzupassen. Dies wurde in den Jahren 2012/2013 umgesetzt, sodass am 15. November 2013 die revidierte BNO von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 05. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt werden konnte.

Mit der revidierten BNO konnten nun für Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Flachdächer verordnet werden, was auf Basis der alten BNO nicht möglich, für eine verdichtete Überbauung des Areals jedoch unumgänglich war.

Zwar wurden in der Zwischenzeit Planungsschritte unternommen und Spezialisten beigezogen, um freiräumliche sowie erschliessungs- und lärmtechnische Aspekte abzuklären. Auch wurden erste Entwürfe des Situationsplans und der Sondernutzungsvorschriften erstellt. Jedoch erst ab Zeitpunkt des Bekanntwerdens und Inkrafttretens der Bestimmungen der neuen BNO, konnte eine auf diese BNO abgestimmte Sondernutzungsplanung konkretisiert werden.

#### *Entwurf Gestaltungsplan*

Ein Entwurf der Sondernutzungsplanung wurde am 3. Oktober 2015 zur ersten Vorprüfung an den Kanton übergeben. Die fachliche Stellungnahme zu den wesentlichen Aspekten der Planung wurde von Seiten des Kantons (DBVU – Abt. Raumentwicklung) mit Brief vom 29. Februar 2016 verschickt.

Dies führte zu verschiedenen Anpassungen, wobei die Sicherung der Qualitäten des Richtkonzepts durch die Planungsinstrumente im Vordergrund stand.

Daneben wurden verschiedene Aspekte – Lärmschutz, Erschliessung etc. - vertieft bearbeitet und entsprechende Nachweise erbracht.

#### *Kantonale Vorprüfung*

Der Gemeinderat Unterlunkhofen erteilte mit Beschluss vom 21.11.2016 Herr Costamagna vom Büro arcoplan den Auftrag für die Erstellung eines Fachgutachtens, das mit Datum 10.07.2017 vorlag.

In seiner Sitzung vom 14.08.2017 verabschiedete der Gemeinderat den Gestaltungsplan Mühlegg zu Händen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Vorprüfung. Gleichzeitig wurde beschlossen, das öffentliche Mitwirkungsverfahren parallel zur Vorprüfung durchzuführen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht des DBVU vom 15.01.2018 bestätigte die Erfüllung der Genehmigungsanforderungen hinsichtlich Recht- und Zweckmässigkeit gemäss §23 BauG.

### *Mitwirkung der Bevölkerung*

Im Zuge der Mitwirkungsaufgabe vom 28.08.2017 bis zum 26.09.2017 wurden die betroffenen Grundeigentümer und die Bevölkerung über die Planungsakten des Gestaltungsplanes „Mühlegg“ informiert und zur Mitwirkung gemäss §3 BauG eingeladen. Es gingen fünf Eingaben bei der Gemeindeverwaltung ein.

Mit Bericht vom 20.03.2018 beurteilte die a4D Architekten AG die einzelnen Mitwirkungseingaben aus fachlicher Sicht. In einer Sitzung mit dem Gemeinderat und dem Fachgutachter Herr Costamagna wurde die Beurteilung von allen Seiten gestützt, worauf der Gemeinderat mit Beschluss vom 26.03.2018 diesen Bericht zustimmend zur Kenntnis nahm.

### *Öffentliche Auflage/Einwendungen*

Nach redaktionellen und technischen Bereinigungen beschloss der Gemeinderat am 07.05.2018 die Unterlagen vom 28.05.2018 bis 26.06.2018 öffentlich aufzulegen.

Während dieser Frist gingen vier Einwendungen ein. Im September 2018 wurden mit allen Parteien separate Einwenderverhandlungen durchgeführt. Diese führten zu folgenden geringfügigen Anpassungen des Gestaltungsplans:

- Ergänzung der Bauweise im Baufeld D um Einfamilienhäuser in einem eng begrenzten Bereich mit vorgeschriebener Mindestdichte.
- Adaption der Vorschriften zur rechtliche Sicherstellung der Vernetzungskorridore.
- Ableiten des Sauberwassers in den Baufeldern F und G ebenfalls im Trennsystem.
- Massnahmen bezüglich der Gefährdung durch Oberflächenwasser sind bereits im Rahmen der Erschliessungsplanung verbindlich festzulegen.

### *Beschlussfassung / Genehmigung*

In der Sitzung vom 10. Dezember 2018 beschliesst der Gemeinderat in teilweiser Gutheissung der eingegangenen Einwendungen (s.o.) den Gestaltungsplan „Mühlegg“ (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Mühlegg“ erfolgt nach Ablauf der Beschwerdefrist durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).



Abb.: Luftbild Areal „Mühlegg“

## 2 GRUNDLAGEN

### 2.1 Planerische Grundlagen/Perimeter

Der Perimeter des Planungsgebietes umfasst im wesentlichen die Parzellen 324, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 335, 336, 337, 352, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 420, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 434,, 486, 487, 595 und 622. Die in der Bauzone gelegene Fläche beträgt 42'278 m<sup>2</sup>, in der Grünzone liegen 5'060 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Rechtliche Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG vom 19.01.1993)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV vom 23.02.1994)
- Aktueller Bauzonenplan der Gemeinde Unterlunkhofen
- Aktuelle Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 15.11.2013, genehmigt vom Aargauer Regierungsrat am 05.03.2014)

Die Sondernutzungsplanung für das Gebiet „Mühlegg“ besteht gemäss §16 bis §21 BauG aus folgenden Teilen:

*Genehmigungsinhalt:*

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

*Orientierungsinhalt:*

- Planungsbericht
- Richtkonzept Bauten (Grundrisse und Schnitte)
- Freiraum- und Vernetzungskonzept
- Richtkonzept Verkehrserschliessung
- Richtkonzept Entwässerung
- Fussgängerkonzept
- Lärmgutachten

### 2.3 Planungsprozessziele

Mit Hilfe des Gestaltungsplans sollen folgende Ziele erreicht/sichergestellt werden:

- Gute ortsbauliche Anordnung und Gestaltung der Bauvolumen
- Schaffung einer eigenen Identität für das Quartier
- Gute Gesamtwirkung im Ortsbild
- Gute Einbettung und Vernetzung mit der landschaftlichen Umgebung
- Einhalten der Lärmschutzverordnung
- Gute und einheitliche Gestaltung der Aussenräume und Zugänge
- Rationelle, einfache und zweckmässige Erschliessung
- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Hohe Wohnqualität durch Schaffung erfahrbarer Gesamtstrukturen in der Bebauung und den Freiräumen
- Sicherstellung einer geordneten Entwicklung des Areals

## 2.4 P e r i m e t e r

Das Gebiet Mühlegg ist im Zonenplan der Gemeinde mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Zonenplan ist der Perimeter für diesen Gestaltungsplan entlang der Bauzonengrenzen geführt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wurden die Perimetergrenzen auf benachbarte Parzellen ausgedehnt, insofern auch diese von der Gestaltungsplanung betroffen sind:

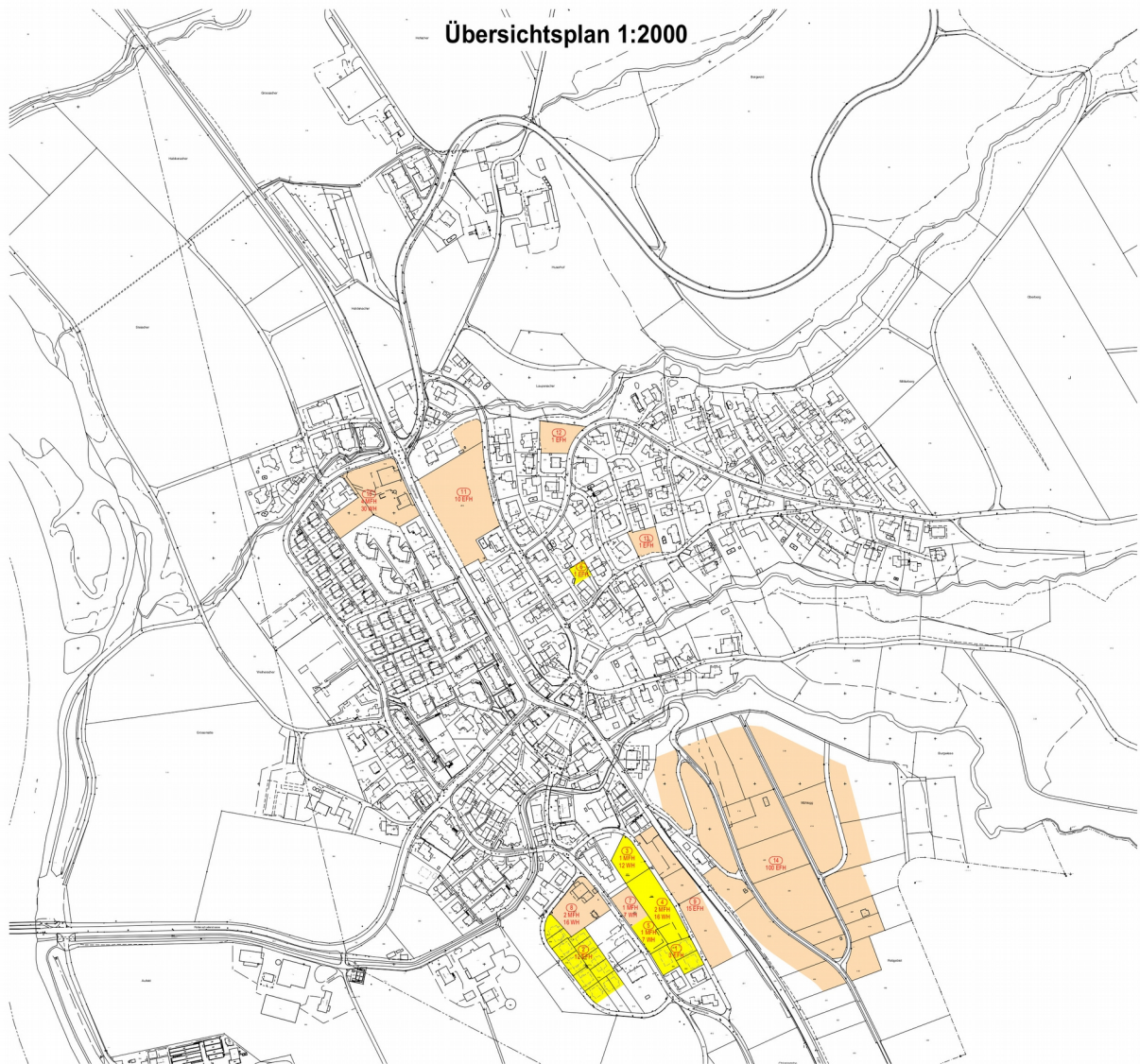
- Die Grünzone entlang des Waldrandes wird in den Perimeter einbezogen, da sich innerhalb dieser Flächen Spielplätze respektive Erschliessungsanlagen befinden.
- Die Grünzone entlang der Kantonsstrasse wurde zur Arrondierung des Gebietes ebenfalls in den Perimeter aufgenommen, da sich bestimmte Regelungen (Abstände zur Grünzone) auf dieses Areal beziehen.
- Der Perimeter wurde um die Mühleggstrasse inkl. Einmündung zur Kantonsstrasse sowie Arnerbach und zukünftigem Rückhaltebecken erweitert, da in diesem Bereich Massnahmen zur Sicherung der Arealerschliessung notwendig sind.
- Ebenso wurden zur Gebietsarrondierung die Parzelle 428 resp. die Grünzone entlang der Kantonsstrasse aufgenommen, da dort eine Fusswegverbindung zur zukünftigen Bushaltestelle etabliert werden soll.
- Im Nordosten wird der Perimeter geringfügig in Richtung Landwirtschaftszone erweitert, um den Bereich Hochhecke optimal positionieren zu können.

## 2.5 G e m e i n d e e n t w i c k l u n g

### a) „Futura“ Unterlunkhofen

Die Gemeinde besitzt neben dem Areal „Mühlegg“ noch weitere Entwicklungsgebiete. Im Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzepts „Futura“ vom Juni 2015 sind die Baulandreserven beschrieben. Die folgenden sind die grössten Baugebiete:

- Areal Ausserdorfstrasse/Moosmattenweg – In diesem teilweise bereits überbauten Gebiet ist mit ca. 30 EFH und 7 MFH mit gesamthaft 50 Wohnungen zu rechnen.
- Areal Laupenäckerstrasse: Das Areal fasst ca. 10 – 15 EFH.
- Areal Hinterdorf-/Zugerstrasse: Hier können ca. 4 MFH mit ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden.
- Areal Mühlegg: Hier können ca. 100 Wohneinheiten in unterschiedlichen Typologien realisiert werden.



Auf dieser Basis wurde im Entwicklungskonzept eine Abschätzung der zukünftigen Einwohnerzahl vorgenommen.

**Bewilligte Bauten**

Zusammenstellung

Standort Nr.	Baugebiet	Ein- und Reiheneinfamilienhäuser	MFH-Wohnungen	Terrassenhäuser
1	Ausserdorf- / Klosterrebenstrasse	3	-	-
2	Moosmattenweg	12	-	-
3	Klosterrebenstrasse	-	12	-
4	Klosterrebenstrasse	-	16	-
5	Ausserdorfstrasse	-	7	-
6	Berghofstrasse	1	-	-
<b>Total</b>		<b>16</b>	<b>35</b>	<b>0</b>

**Künftige Bauten (Prognose)**

Zusammenstellung

Standort Nr.	Baugebiet/Parzelle	Ein- und Reiheneinfamilienhäuser	MFH-Wohnungen	Terrassenhäuser
7	Ausserdorfstrasse	-	7	-
8	Ausserdorfstrasse / Moosmattenweg	-	16	-
9	Klosterrebenstrasse	15	-	-
10	Zuger- / Hinterdorfstrasse	-	30	-
11	Laupenackerstrasse	10	-	-
12	Alte Zürcherstrasse	1	-	-
13	Berghofstrasse	1	-	-
14	Mühlegg	100	-	-
<b>Total</b>		<b>127</b>	<b>53</b>	<b>0</b>

**Einwohner "Bewilligte Bauten"**

EFH / REFH <small>(2.5 Einwohner pro Haus)</small>	16 x 2.5 =	40 E
MFH / Wohnungen <small>(3.0 Einwohner pro Wohnung)</small>	35 x 3.0 =	105 E
<b>Total (Einwohner "Bewilligte Bauten")</b>		<b>145 E</b>

**Einwohner "Künftige Bauten"**

EFH / REFH <small>(2.5 Einwohner pro Haus)</small>	127 x 2.5 =	318 E
MFH / Wohnungen <small>(3.0 Einwohner pro Wohnung)</small>	53 x 3.0 =	159 E
<b>Total (Einwohner "Künftige Bauten")</b>		<b>477 E</b>

Danach wurde die Etappierung und die voraussichtliche Realisierung der einzelnen Gebiete auf einer Zeitachse dargestellt.

**Einwohnerzahlen**

		IST - DATEN			SOLL - DATEN (Prognose)													
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Einwohner	SOLL				1338	1388	1433	1478	1528	1588	1648	1703	1758	1798	1833	1863	1888	1908
	IST	1271	1243	1293														
Zuwachs pro Jahr		-12	-28	+50	+45	+50	+50	+40	+50	+60	+60	+60	+50	+40	+35	+30	+25	+20

Bemerkung:

- Für die Prognose gilt die Annahme, dass die künftigen Wohnungen durch Neuzuzüger besetzt werden und die Wanderbilanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes konstant bleibt.

**Zeitplan für die Realisierung der Bauten / Abschätzung des jährlichen Zuwachs**

		2015	2016	2017														
<b>Bewilligte Bauten (145E)</b>	(1) bis (6)																	
<b>Künftige Bauten (477E)</b>					2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Ausserdorf / Klosterreben	(7) (8) (9)	2016																
Hinterdorf- / Zugerstrasse	(10)	2017																
Laupenackerstrasse	(11)	2018																
Alte Zürcher- / Berghofstrasse	(12) (13)	2019																
Mühlegg	(14)	2019																

Das Investitionsprogramm der Gemeinde Unterlunkhofen für Bauten und Anlagen ist auf den fraglichen Zeitraum und die zu erwartenden Entwicklungen der Gemeinde abgestimmt.

## b) Gebiet Mühlegg

Eine Berechnung der zu erwartenden Einwohner resp. Wohneinheiten für das Areal Mühlegg auf Basis der Flächen und zulässigen Ausnutzung gemäss SNV der einzelnen Baufelder ergibt etwas höhere Zahlen als im „Futura“-Konzept angenommen:

Baufeld	m <sup>2</sup>	AZ	aGF m <sup>2</sup>
A	7'196	0.45	3'238
B	1'643	0.50	822
C	5'831	0.60	3'499
D	15'092	0.60	9'055
E	2'498	0.55	1'374
F	3'705	0.55	2'038
G	5'789	0.60	3'473
Summe	41'754		23'499

Zusätzlich zur aGF können Räume in Attika- und Untergeschossen erstellt werden.

Schätzung: Geschossfläche gesamt (GF) = aGF + 20% = 28'198 m<sup>2</sup>

**Gesamtgeschossfläche x 0.75 ergibt die Wohnfläche = 21'149 m<sup>2</sup>**

ca. Wohneinheiten gem. Richtprojekt	110 WE
+ Einliegerwohnungen	30 WE
<b>Gesamt</b>	<b>140 WE</b>

Einwohner ca.	110 x 2.5	275 EW
	30 x 1.0	30 EW
<b>Gesamt</b>		<b>305 EW</b>

**Dichte EW/Gesamtfläche 73 EW/ha**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2., Planungsanweisung 2.1 sind in ländlichen Entwicklungsräumen Mindestdichten vorzusehen. Für unüberbaute Wohn- und Mischgebiete beträgt die Zielgrösse der Mindestdichte einen Wert von 60 EW/ha. Mit dem prognostizierten Wert von 73 EW/ha übertrifft man die Zielgrösse erheblich, die angestrebte Verdichtung kann demnach erreicht werden.

## 2.6 I S O S

Im Verzeichnis der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Unterlunkhofen als von lokaler Bedeutung eingestuft. Der Perimeter des Gebiets „Mühlegg“ ist als „Unverbauter Hang im Südosten“ mit einem Erhaltungsziel belegt.

Durch die Einzonung des Areals in die „Wohnzone Hang“ wurde bereits eine Abwägung entgegen diesem Erhaltungsziel vorgenommen.

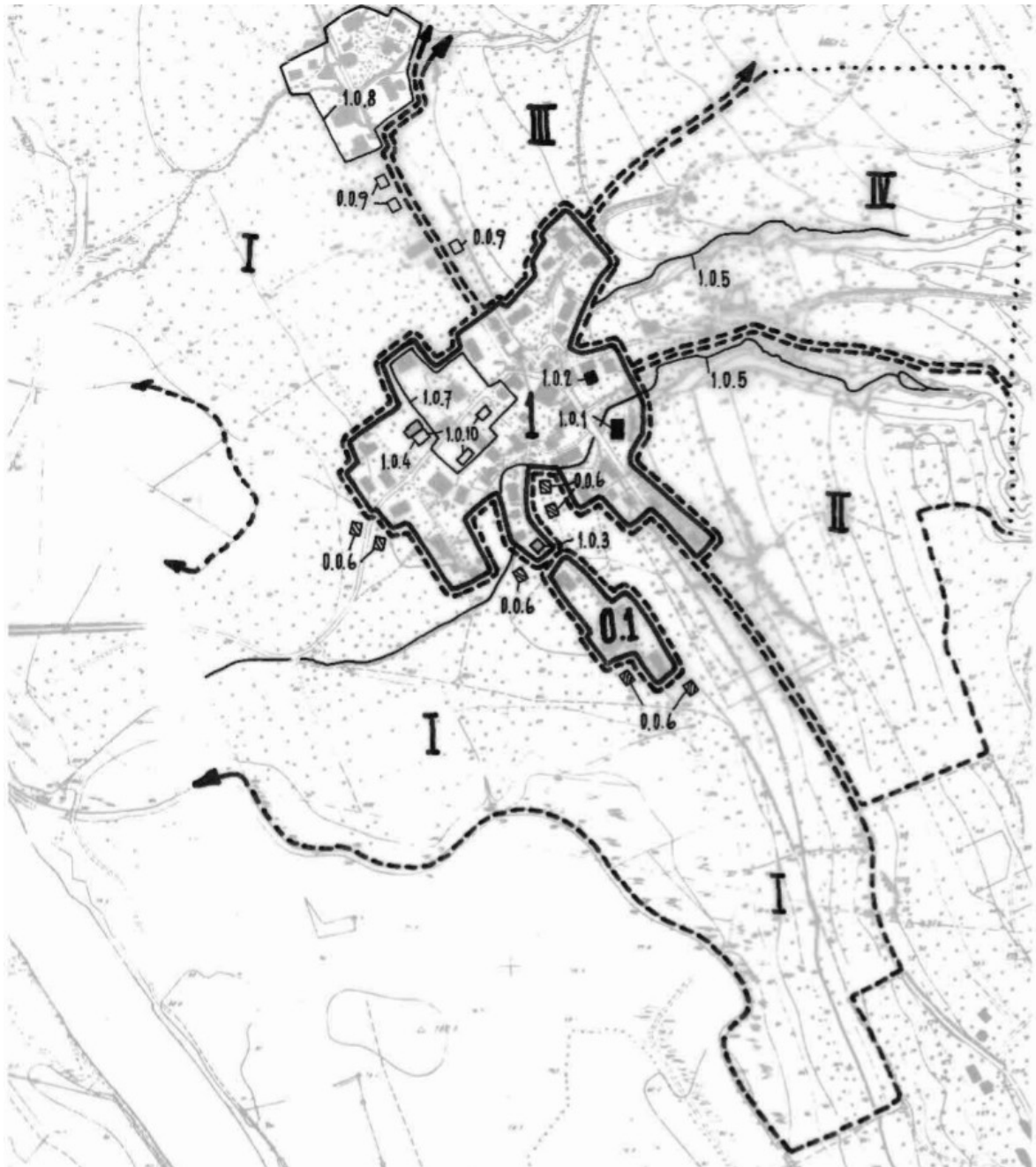


Abb.: ISOS Aufnahmebogen

Nichtsdestotrotz sind die Vorgaben des Gestaltungsplans bestrebt, die Qualitäten des Hangareals weiterhin zu erhalten und soweit möglich zu stärken. In den Kapiteln 5.1 Überbauungskonzept und 5.2 Freiraum- und Vernetzungskonzept werden diese Massnahmen genauer umschrieben.

## 2.7 Richtplan

In der Richtplankarte des Kantons werden für das Areal Mühlegg selbst keine relevanten Vorgaben zur weiteren Entwicklung gemacht.

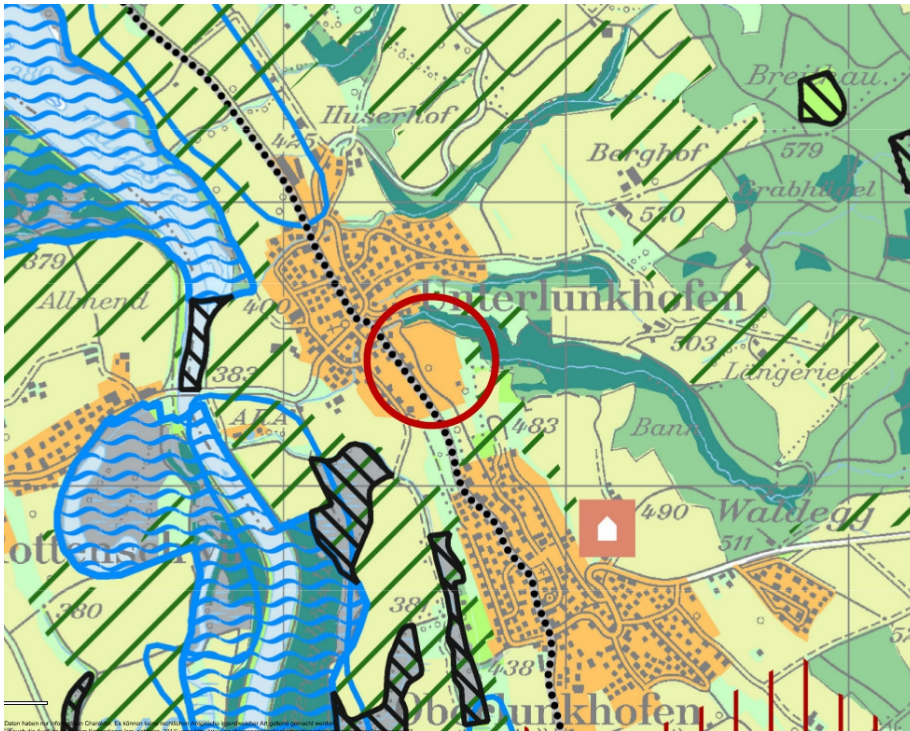


Abb.: Ausschnitt Karte Richtplan (Quelle agis)

Umgeben von partiell als „Landschaft von kantonaler Bedeutung“ klassifiziertem Kulturland ist jedoch der Abgrenzung des Siedlungsgebiets und dem Übergang zur offenen Landschaft erhöhte Beachtung zu schenken.

## 2.8 Etappierung

Das Gebiet Mühlegg weist eine erhebliche Grösse auf, sodass eine mögliche Etappierung desselben auf den ersten Blick sinnvoll erscheint. Jedoch weist das Areal einige Besonderheiten auf, die in diesem Zusammenhang speziell zu beachten sind:

Die Erschliessung ist ausschliesslich von einer Seite, über die Mühleggstrasse, möglich. Eine Etappierung der Erschliessung ist vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Angestrebt wird daher ein gleichzeitiger Ausbau der Erschliessungsanlagen für das gesamte Areal. Damit kann im Anschluss auch den unterschiedlichen Interessenslagen der Vielzahl von Eigentümern im Gebiet Mühlegg entsprochen werden.

Der Gemeinderat verzichtet – nicht zuletzt im Hinblick auf das Entwicklungspotential der Gemeinde der nächsten Jahrzehnte (siehe „Futura Unterlunkhofen“ weiter oben im Bericht) - auf eine Etappierung.

## 2.9 Lärmschutz

Entlang der Südwestseite des Areals liegt die stark frequentierte Hauptverkehrsstrasse K262 (Zugerstrasse), die in unmittelbarer Nähe zum Planungsperimeter zu einer teilweise problematischen Lärmsituation führt

(zur detaillierten Betrachtung der Lärmsituation wird auf das Lärmgutachten des Ingenieurbüros KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen verwiesen).

Das Gebiet liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Unterlunkhofen in der „Wohnzone Hang“, die der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist. Eine Ausnahme bildet die kleine Fläche entlang der K262 im Bereich der Liegenschaften Zugerstrasse 21 und 23, wo in einer überlagerten Zone „Lärmvorbelastete Gebiete im Baugebiet“ die ES III gilt.

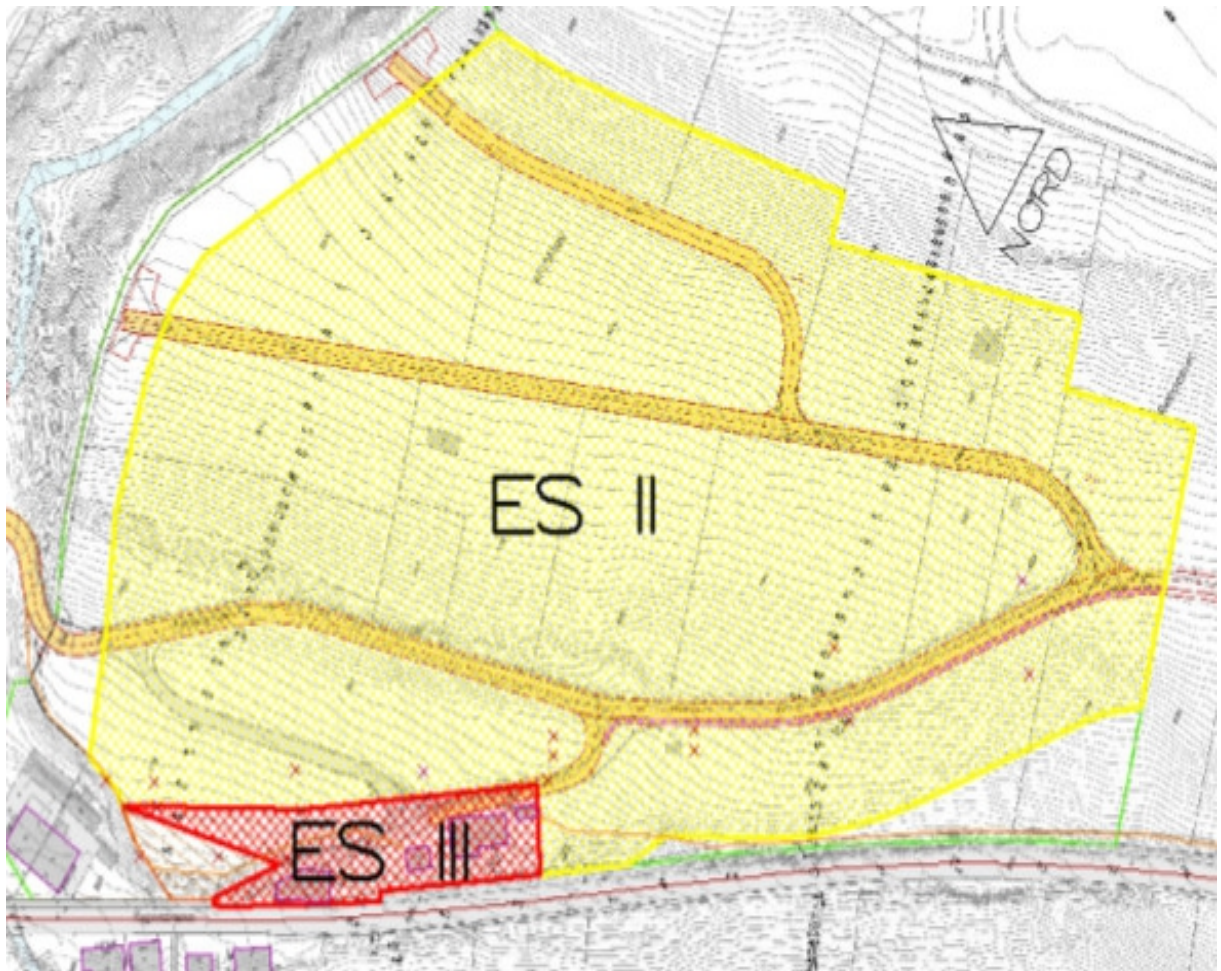


Abb.: Karte Lärmschutz

Eine erste Berechnung der Belastungswerte zeigt auf, dass sich die Überschreitungen der Grenzwerte auf das Baufeld F beschränken. Aus diesem Grund wurde von der a4D Architekten AG für diesen Bereich ein lärmoptimierter Grundriss der Überbauungsform „Staffelbauten“ im Masstab 1:200 erstellt. Bei diesem sind an den besonders belasteten unteren Geschossen keine Fenster lärmempfindlicher Räume zur Strasse hin orientiert, sondern seitlich angeordnet.



Abb.: Lärmoptimierter Grundriss

Die auf dieser Bebauungsdisposition resultierende Lärmberechnung zeigt auf, dass unter Zuhilfenahme einzelner Flügelmauern an besonders exponierten Bereichen der unteren Geschosse die Grenzwerte eingehalten werden können.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass die gewählte Bauweise im Baufeld F hinsichtlich des Lärmschutzes realisierbar ist. Mithin ist die Vorgabe der zu erreichenden Dämpfungswerte in den Sondernutzungsvorschriften eine ausreichende Festsetzung.

#### §18 SNV 1

<sup>1</sup>Zur Sicherstellung des Lärmschutzes (Art. 29 LSV) muss innerhalb des Perimeters „Bereich mit besonderen Lärmschutzanforderungen“ sowie im Baufeld F bei sämtlichen Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert (LR,e) der Kantonsstrasse K 262 (Zugerstrasse) bei einer massgeblichen Geschwindigkeit von 50 km/h mindestens 19,7 dB(A) und von 60 km/h mindestens 20,9 dB(A) betragen.

Ein Lärmgutachten ist im betroffenen Bereich im Rahmen des Bewilligungsverfahrens beizubringen.

#### §18 SNV 2

<sup>2</sup>Die Einhaltung der in Abs. 1 genannten Lärmgrenzwerte im Perimeter „Bereich mit besonderen Lärmschutzanforderungen“ ist im Baubewilligungsverfahren mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen zu Lasten des Grundeigentümers an den erstellten Gebäuden anordnen und wenn nötig Nachbesserungen verlangen.

## 2.10 Naturgefahren

Die Karte mit den Hinweisen zu den Naturgefahren weist für das Gebiet Mühlegg folgende Schutzdefizite auf:

- Im Nordwesten am Arnerbach ist eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung resp. eine Restgefährdung verzeichnet.
- Im Südosten weist ein Bereich in den Baufeldern A, B und F eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss aus.

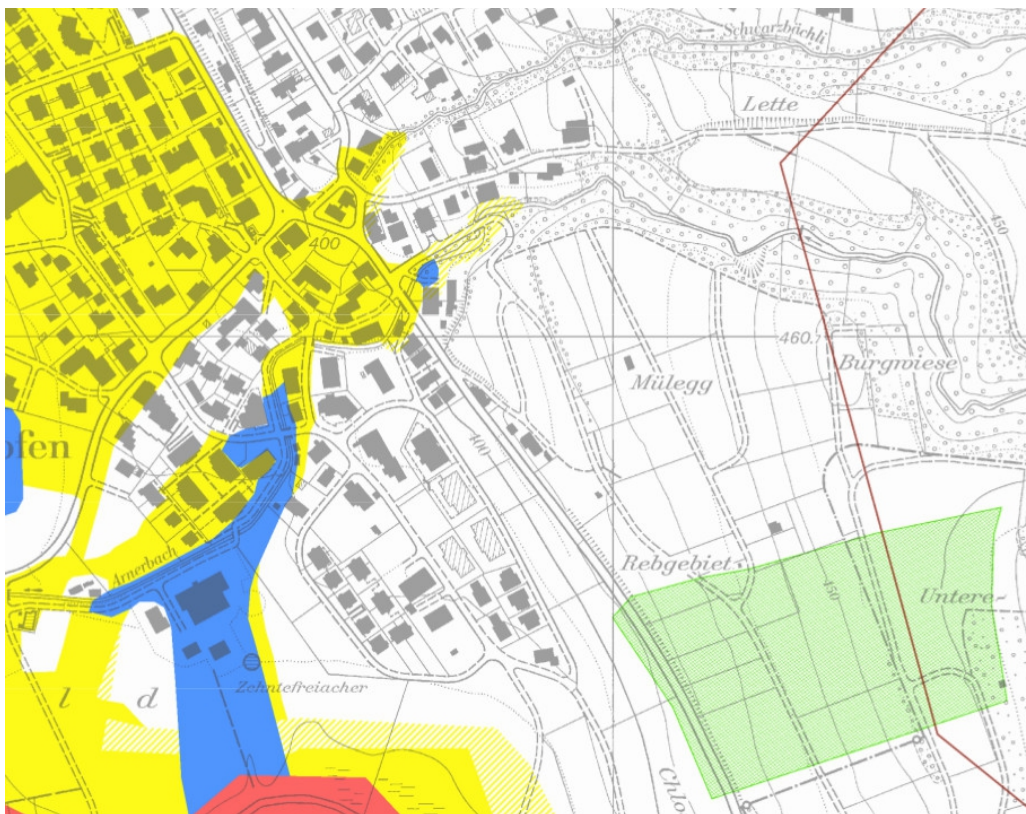


Abb.: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle agis)

Im § 20 SNV sind die einzelnen Massnahmen beschrieben, die zum Schutz der Bauten in den gefährdeten Gebieten zu treffen sind. Die Massnahmen zum Schutz vor Hochwassergefährdung sowie deren Wirksamkeit sind jeweils im Baugesuch der einzelnen Bauprojekte resp. im Falle von Gefährdung durch Oberflächenabfluss im Rahmen der Erschliessungsplanung nachzuweisen.

## 2.11 Gewässerraum

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird entlang des Arnerbachs in der Grünzone der Gewässerraum ausgeschieden. In diesem gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Nachdem die Festsetzungen im Gestaltungsplanverfahren nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters garantiert werden können, ist die Abgrenzung des Gewässerraums nicht abschliessend definiert. Die Gemeinde Unterlunkhofen hat die

Aufgabe, im Zuge der nächsten BNO- und Zonenplanrevision die Festsetzungen der Gewässerräume umzusetzen und diese in der entsprechenden Breite auszuscheiden.

Der Gewässerraum reicht bis an die Strassengrenze der Mühleggstrasse. Da die Situation in diesem Bereich aufgrund der topographischen Lage gegeben ist und sich in absehbarer Zeit nicht ändern wird, ist mit der Gewässerraumfestsetzung den Anforderungen des Gewässerschutzes Genüge getan.

## 2.12 Energie

Das Gebiet Mühlegg weist eine erhebliche Grösse aus. Vorschriften die den Energieverbrauch betreffen, haben deshalb eine besonders hohe Wirkung. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird bei den projektierten Gebäuden hoher Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energiegebrauch und eine energetisch effiziente Bauweise gelegt.

Konkret wird der Minergie-Standard oder eine energetisch mindestens gleichwertige Lösung angestrebt. Die erforderliche Energie für Wärme und Warmwasser soll mit erneuerbarer Energie sichergestellt werden. Im Fokus stehen duale Lösungen durch den Einsatz mit Holz und/oder Wärmepumpen. Die Ausrichtung des Areals sowie die extensiv begrünten Dächer eignen sich bestens für den Einsatz von flachen Solar- oder Fotovoltaik-Elementen. Der generierte Strom kann soweit wie möglich für den Betrieb der Wärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung verwendet werden.

### 3 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

#### 3.1 Grunderschliessung

Die Grunderschliessung des Planungsperimeters ist via Mühleggstrasse gewährleistet.

§6 SNV Abs. 1

<sup>1</sup>Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über die Mühleggstrasse.

Der bestehende Direktanschluss des Perimeters an die Kantonsstrasse über die Strassenparzelle 412 bleibt bestehen, ist allerdings der Erschliessung der Parzelle 428 vorbehalten.

§6 SNV Abs. 4

<sup>4</sup>Die Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse K262/Strassenparzelle 412 kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie für die Parzelle 428 weiterhin genutzt werden.

#### 3.2 Verkehrskonzept

Die Erschliessung folgt dem Grundgedanken, die bestehende Infrastruktur optimal zu nutzen. Folglich wird an der Mühleggstrasse als Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr sowie an der Strassenparzelle 412 als Fussgänger Verbindung zur Kantonsstrasse festgehalten.

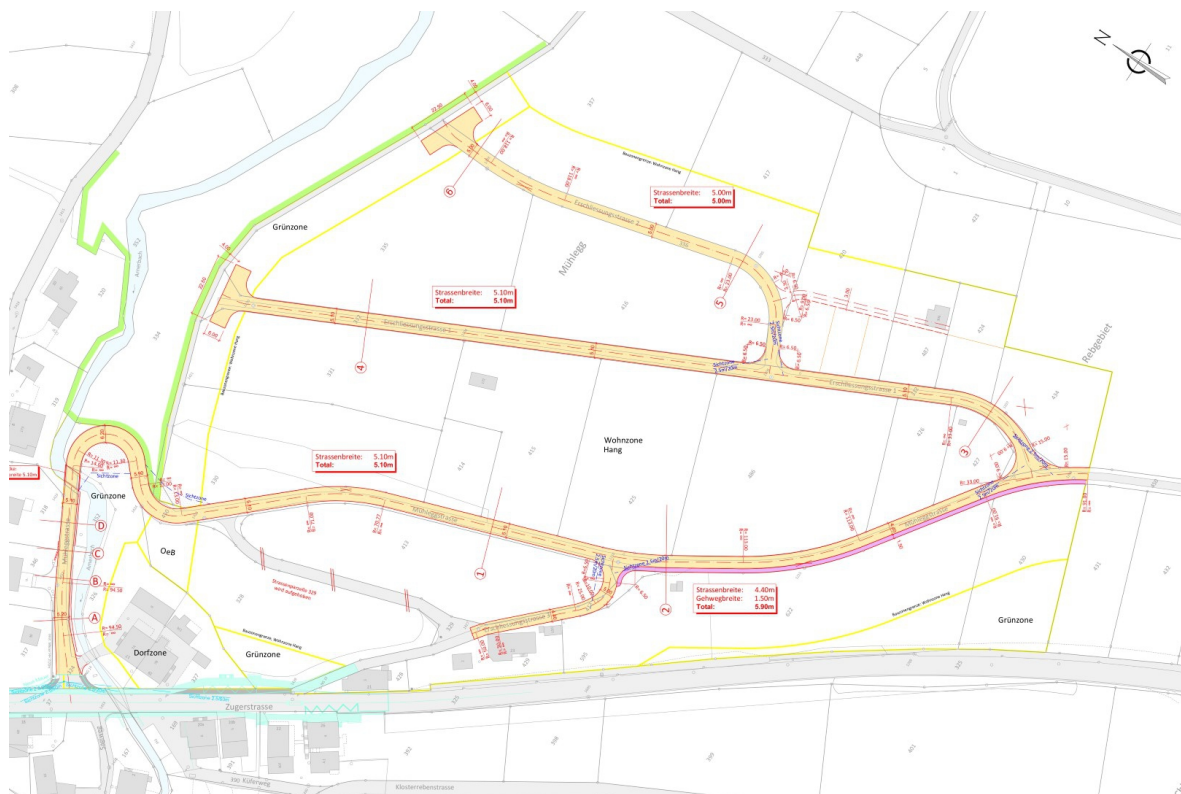


Abb.: Karte Verkehrskonzept

Die Parzelle 412 dient der Bestandesliegenschaft auf Parzelle 428 weiterhin als Ausfahrt in die Kantonsstrasse. Ein entsprechender Artikel der SNV sichert diese Absicht.

Damit Fahrradfahrer oder Verkehrsteilnehmer mit ähnlichen Geräten nicht mit erhöhter Geschwindigkeit in die Kantonsstrasse einfahren können, ist an geeigneter Stelle eine Schikane vorzusehen.

*§6 SNV Abs. 4*

*Mittels baulicher Massnahmen im Erschliessungsprojekt ist die Durchfahrt ins Planungsgebiet über die Parzelle 412 zu verhindern.*

Betreffend Details zur Strassengestaltung (Linienführung, Querprofile, Strassenbreite etc.) wird auf den „Technischen Bericht Verkehr“ des Ingenieurbüros KIP Ingenieure und Planer AG vom Mai 2017 verwiesen.

Grundsatz der Verkehrsplanung ist es, die bestehenden Strassen und Wege wo immer möglich lagemässig zu belassen und nur geringfügige, der Verkehrssicherheit oder besseren Überbaubarkeit dienende Anpassungen vorzunehmen. Die bisherige Flurwegparzelle 329 im Baufeld G wird aufgehoben, um eine Gesamtüberbauung des Areals zu ermöglichen.

### 3.3 Knoten Zugerstrasse K 262

Mit mehreren Varianten und in Abstimmung mit den kantonalen Behörden wurde vom Ingenieurbüro KIP Ingenieure und Planer AG eine Lösung für den Knoten Mühleggstrasse-Zugerstrasse ausgearbeitet.

Gewählt wurde schliesslich diejenige Variante, welche einen durchgehenden Gehweg entlang der Zugerstrasse vorsieht, um für die Ausgestaltung der Einlenkradien mehr Platz zur Verfügung zu haben.

Im Zuge der Strassensanierung der Zugerstrasse wird die bauliche Ausbildung des Knotens umgesetzt.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans ist die Auflagefrist für das Kantonsstrassenprojekt abgelaufen.

### 3.4 Brücke über Arnerbach

Die bestehende Brücke über den Arnerbach bildet mit ihrer Fahrbahnbreite von knapp 4 m in der heutigen Ausführung eine Engstelle für den motorisierten Verkehr. Gemäss Beschluss der IG Mühlegg vom September 2012 soll die Brücke im Rahmen der Gesamterschliessung auf eine Fahrbahnbreite von 5.1 m verbreitert werden. Ob dies durch einen Neubau oder durch die Verbreiterung der bestehenden Brücke erfolgt, muss in einer späteren Projektphase geklärt und definiert werden.

### 3.5 Fussgängerverbindungen

Das Fusswegkonzept rückt neben den praktischen Gründen der fussläufigen Erschliessung des Areals die Sicherheit der Langsamverkehrsteilnehmer ins Zentrum.

Es sieht ein Netz von Fusswegen mit unterschiedlichen Hierarchien vor:

Eine übergeordnete Fusswegverbindung führt auf dem Trottoir der Kantonsstrasse entlang, wobei der Gehweg im Bereich der Einmündung der Mühleggstrasse in die Kantonsstrasse durchgezogen wird. Der Fussweg führt vorbei an der projektierten Bushaltestelle über die Wegparzelle 412 in das Gebiet Mühlegg. An der Einmündung in die Mühleggstrasse werden die Fussgänger auf einem Trottoir geführt, welches am westlichen Strassenrand angeordnet ist und bis an die Perimetergrenze reicht. Von dort führt der beliebte Wanderweg weiter nach Oberlunkhofen, so dass die Fussgänger auf dieser wichtigen Verbindung stets vom fahrenden Verkehr getrennt sind.

Im übrigen Areal sind die Strassenflächen für die Quartierserschliessung als Mischverkehrsflächen konzipiert: Motorisierter Individualverkehr, Fahrrad- und Fussgängerverkehr werden gemeinsam geführt.

Der bestehende Wanderweg im Norden entlang der Waldgrenze ergänzt dieses Netz. Im Rahmen des Erschliessungsprojektes soll die Realisierung eines Fussweges von der Mühleggstrasse zur neuen Bushaltestelle über das Baufeld G vertieft geprüft werden.

Schliesslich werden innerhalb der Bereiche der Vernetzungskorridore direkte Fusswegverbindungen etabliert. Senkrecht zum Hang geführt, verkürzen sie die Wegstrecken erheblich. Ziel ist dabei, eine Anbindung zum Trottoir sowie der Wegparzelle 412 zu suchen. Damit soll gesichert werden, dass die Fussgänger die für sie nicht geeignete Mühleggstrasse entlang des Arnerbaches meiden.

Nachdem die Wege in den Vernetzungskorridoren angeordnet sind, muss deren technische Ausgestaltung den Erfordernissen des ökologischen Ausgleichs dieser Flächen angemessen sein (siehe dazu Kapitel 5.2.3).



Abb.: Karte Fusswegkonzept

### 3.6 K e h r p l ä t z e

Die am Ende der Stichstrassen vorgesehenen Wendeanlagen sind mit ihren Abmessungen auf Lastwagen mit einer Länge von 12 Metern ausgelegt. Mittels Wendepätzen kann vermieden werden, dass Lastwagen - wie zum Beispiel die Müllabfuhr - Nachbargrundstücke beanspruchen.

Wendepätze sind hinsichtlich des Waldabstandes wie Strassen zu behandeln und müssen einen Mindestabstand von 4.0 m zur Waldgrenze einhalten.

Es sind keine darüber hinaus gehenden Nutzungen (z.B. Parkierung) gestattet. Die Oberflächen der Wendepätze sind nach Möglichkeit nicht zu asphaltieren und mit einem anderen Belag zu versehen (Wurzelbereich der Bäume).

### 3.7 S i c h t z o n e n

Die erforderlichen Sichtzonen mit Rechtsvortritt bei den Einmündungen wurden vom Büro KIP Ingenieure und Planer AG hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestimmt bzw. vom Kantonsstrassenprojekt übernommen. und im Situationsplan zum Gestaltungsplan eingetragen.

### 3.8 M o b i l i t ä t s m a n a g e m e n t

#### Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Unterlunkhofen ist über zwei Buslinien überregional verbunden.

Die Buslinie 231 führt von Bremgarten via Unterlunkhofen nach Jonen, die Linie 245 verkehrt zwischen Muri und Oberlunkhofen (resp. Zürich-Wiedikon) mit Zwischenhalt und Umsteigemöglichkeit in Unterlunkhofen.

Von der Perimetergrenze aus sind die Bushaltestellen 'Käppeli' und 'Post' in Fusswegdistanz gerade noch zu erreichen. Teilbereiche des Gestaltungsplanperimeters sind als ÖV-Güteklasse D klassifiziert. Die Grösse und Randlage des Areals bedingt allerdings, dass weite Teile mit dem ÖV nur mangelhaft erschlossen sind.

Eine Optimierung der ÖV-Anbindung im Falle einer Erschliessung des Gebiets „Mühlegg“ ist aufgrund dessen Grösse und der zu erwartenden neuen Einwohner wünschenswert.

Deshalb wurden im Zuge der Gestaltungsplankonzeption auch Lösungsmöglichkeiten für neue Bushaltestellen ausgearbeitet. Zur detaillierten Betrachtung der ausgearbeiteten Varianten sei hier auf Punkt 2.4 des „Technischen Berichts Verkehr“ der KIP Ingenieure und Planer AG verwiesen.

Der definitive Variantenentscheid - resp. die Festlegung der Bushaltestellen - wird lagemässig und rechtlich im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts „Sanierung und Umgestaltung K262 Zugerstrasse“ (Projektstart 2013) bestimmt.

### Mobilitätsmanagement

Die neue Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal Mühlegg sowie die neu geschaffenen Fusswegverbindungen sollen mithelfen, den öffentlichen Verkehr für eine möglichst grosse Anzahl neuer Bewohner attraktiver zu machen.

Als kleine Gemeinde im ländlichen Raum wird Unterlunkhofen jedoch auch mittelfristig vorwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen werden.

Die Gemeinde weist keinen Mobility-Standort auf. Die nächstgelegenen Mobility-Standorte befinden sich in Bremgarten, Ottenbach und Muri.

## 4 PARKIERUNG

### 4.1 P a r k p l ä t z e

Die Parkierung auf den Parzellen wird grundsätzlich individuell geregelt. Bei einzelnen Einfamilien-, Doppelfamilien- und Reihenhäusern bis zu vier Einheiten ist die Parkierung individuell je Gebäude zu regeln.

Bei terrassierten Bauten sowie bei Überbauungen ab vier Wohneinheiten hat die Parkierung in gemeinsamen, überdeckten Sammelgaragen zu erfolgen, soweit die entsprechenden Bauten talseitig erschlossen werden können.

*§15 SNV Abs. 2*

*<sup>2</sup>Die Parkierung muss für Überbauungen mit mehr als vier Wohneinheiten in überdeckten Sammelgaragen erfolgen, wenn sie talseitig erschlossen werden können.*

Die exakte Lage und Anordnung der übrigen Parkplätze ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die VSS-Norm SN 640 291 'Parkieren' eingehalten wird.

Um im Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine ebenso befriedigende Einpassung der oberirdischen Parkplätze zu gewährleisten, sind folgende Sondernutzungsvorschriften definiert:

*§15 SNV Abs. 3 und 4*

*<sup>3</sup>Besucherparkplätze sind wenn möglich vor den Gebäuden anzuordnen.*

*<sup>4</sup>Garagenzufahrten und -umfassungsmauern sind wo technisch möglich anzuschütten.*

Darüber hinaus sind oberirdische Parkplätze mit versickerungsfähigem Belag zu versehen (§15 Abs. 5 SNV).

### 4.2 V e l o a b s t e l l p l ä t z e

Die Parkierung der Zweiräder wird im Bereich der Baufelder individuell gelöst. Die VSS-Normen SN 640 065 und 640 066 müssen eingehalten werden.

## 5 GESTALTUNG DER ÜBERBAUUNG

### 5.1 Überbauungskonzept

#### 5.1.1 Räumliche Analyse

Das Projekt reagiert in erster Linie auf das hohe Potential des Gebiets hinsichtlich der Lagequalitäten – die Aussicht über das Reusstal und die Besonnung am Südwesthang sind nahezu ideal.

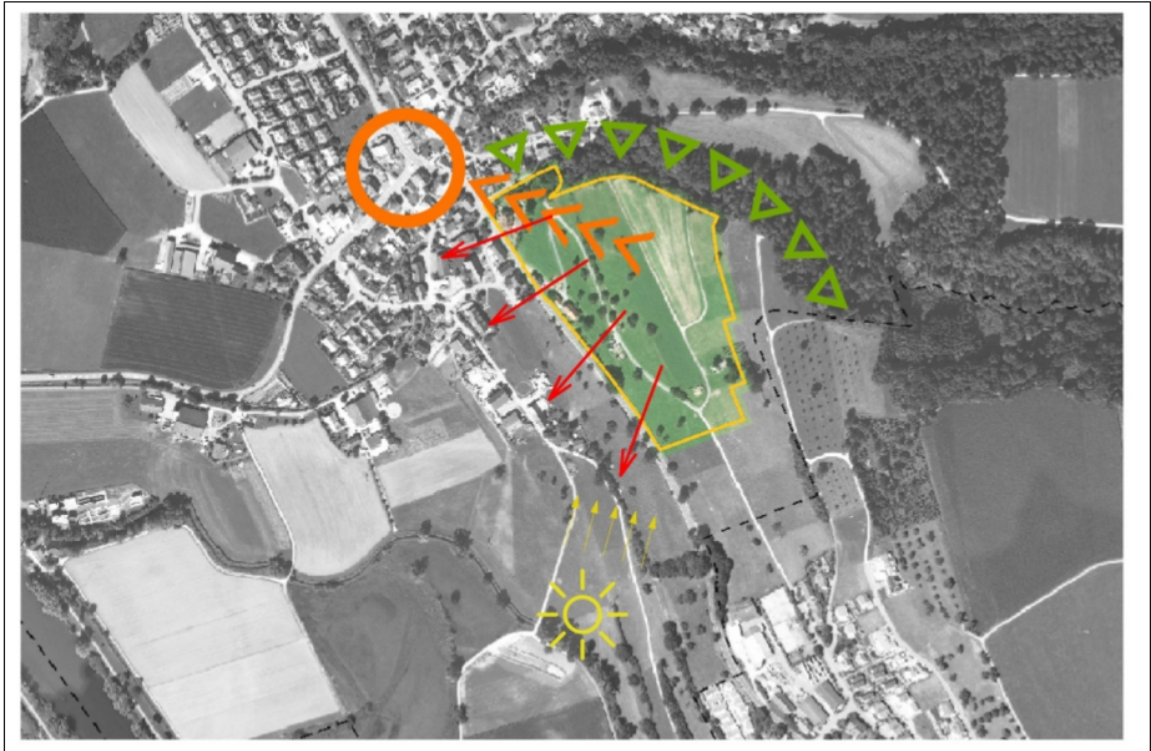


Abb.: Lagequalitäten Gebiet „Mühlegg“

Angrenzend an den Ortskern erstreckt sich in Richtung Südosten der ehemalige Rebhang und leitet zum bewirtschafteten Landwirtschaftsland über. Die spezielle topographische Situation profitiert von der Aussichtslage hoch über dem Reusstal.



Abb: Landschaftliche Weite ist vom Planungsgebiet aus spürbar

Obwohl vom Dorf her nur partiell einsichtig, wurde bei der Erstellung des Richtprojekts ein besonderes Augenmerk auf die Fernwirkung (Landschaftsbild) – das Gebiet ist von der anderen Talseite her gut einsehbar – gelegt.



Abb. Foto von gegenüberliegender Hangseite

Die spezielle Lage am Dorfrand, begrenzt vom Landwirtschaftsgebiet und einem Waldstreifen, in dem der Arnerbach fließt, haben die planerischen Überlegungen mit bestimmt und zu konkreten Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften geführt.

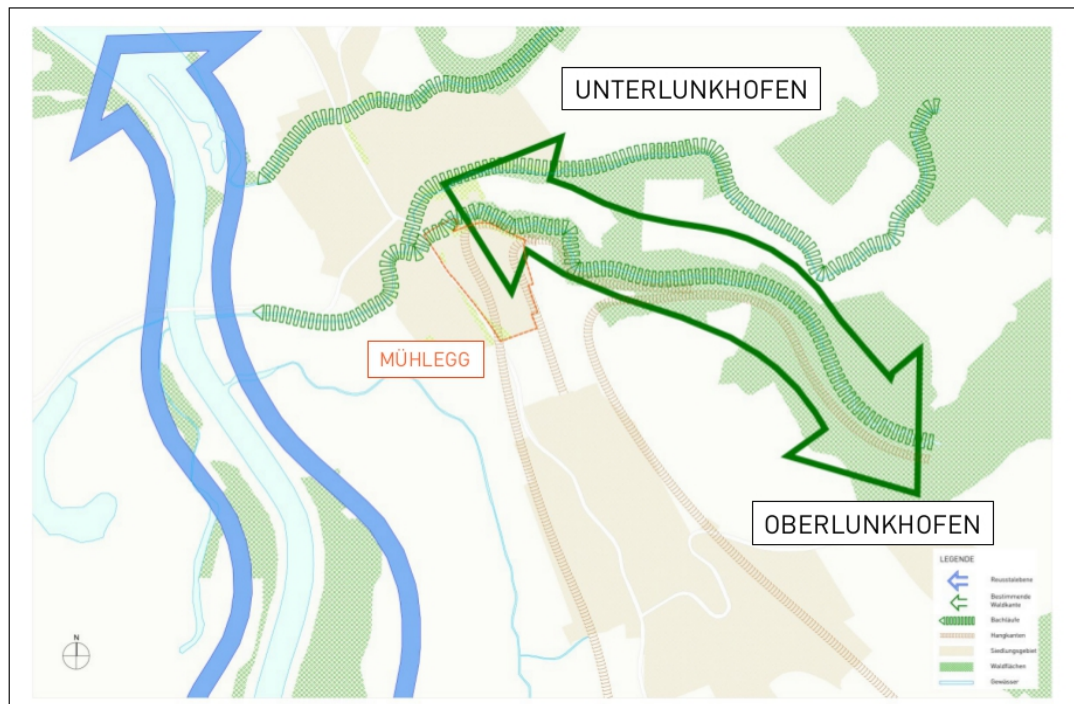


Abb.: Landschaftsräume

All diese Faktoren führen zu den Vorgaben des Gestaltungsplans „Mühlegg“, der folgende Leitideen verwirklicht bzw. mit einer Reihe von Vorschriften innerhalb des Gestaltungsplans garantiert:

- Ruhiges, gut gestaltetes und landschaftsbildverträgliches Wohnquartier
- Bauformen und Dichte werden entsprechend der jeweiligen Lage festgelegt
- Gute Durchgrünung mit zusammenhängenden Vernetzungsaspekten
- Homogenität der Gestaltung von Bauten und Grünräumen

### 5.1.2 Überbauungskonzept

Eine Überbauung des Gebietes „Mühlegg“ mit den Vorgaben der derzeitigen BNO nach Regelbauweise hätte ein unstrukturiertes, mit Ein- und Zweifamilienhäusern locker bebautes Areal zur Folge.



Abb.: Mögliche Überbauung nach Regelbauweise

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtkonzept dagegen setzt die Ziele des Gestaltungsplans unmittelbar mit folgenden Massnahmen um:

Ausgehend von einer offenen Bebauung mit Landhäusern und Villen am östlichen Siedlungsrand im Übergang zur offenen Landschaft, nimmt die Dichte in Richtung Ortszentrum im Nordwesten sukzessive zu. Doppel-einfamilienhäuser, terrassierte Bauten sowie gestaffelte Doppel-einfamilien- und Reihenhäuser sind die Typologien, die bei Wahrung des Charakters der „Wohnzone Hang“ die zunehmende Verdichtung zum Zentrum hin thematisieren. Bei der Auswahl der Bebauungstypologie wird neben der Lage im Raum der Topographie unmittelbar Rechnung getragen.

Der gesamte Planungsperimeter wird in einzelne, von Erschliessungsstrassen respektive der Zonengrenze festgelegte Baufelder aufgeteilt, für die jeweils eigene Nutzungsvorschriften bezüglich gebietsspezifisch differenzierter Bauweise und Dichte gelten.

Die Baufelder selbst sind durch senkrecht zum Hang liegende Vernetzungskorridore gegliedert, die im Siedlungsraum zu erfahrbaren, räumlichen Zäsuren führen und als übergeordnete Struktur das gesamte Quartier prägen.

Die Qualität des offenen, fließenden Hanges soll in den frei zu haltenden Korridoren für das Quartier erhalten bleiben und eine starke und unverkennbare Identität bilden.



Abb.: Richtkonzept Bauten

Die einzelnen Baufelder sind mit den Buchstaben A bis G beziffert. Ihnen sind folgende Bauweisen zugewiesen:

§8 SNV Abs. 1

<sup>1</sup>In den einzelnen Baufeldern sind folgende Bauweisen zugelassen:

Baufeld A:	Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser
Baufeld B:	Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser
Baufeld C:	Gruppenbauten
Baufeld D:	Terrassenhäuser, Gruppenbauten und Einfamilienhäuser
Baufeld E:	Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser
Baufeld F:	Staffelbauten
Baufeld G:	Gruppenbauten

Im Baufeld D sind in einem eng umgrenzten Gebiet - auf den an die an die Baufelder A und B angrenzenden Parzellen 425 und 486 - und nur in einer Bautiefe auch Einfamilienhäuser gestattet. Diese müssen eine Mindestdichte von  $AZ = 0.50$  aufweisen (§8 Abs.2 SNV).

Das Ziel der Forderung nach verdichteter Bauweise ist dabei mit dem Zonenzweck der „Wohnzone Hang“ in Übereinstimmung zu bringen. Selbst falls im Rahmen von Gestaltungsplänen unter anderem von der „Bauweise“ abgewichen werden kann (vgl. BauV §8 Abs. 2a), gilt doch der Grundsatz, dass der Zonenzweck nicht übermässig beeinträchtigt werden soll. In der Zone WH sind Mehrfamilienhäuser deshalb nicht zulässig.

Es wurden deshalb Bauformen gesucht, die eine massvolle Verdichtung einzelner Bereiche des Gestaltungsplangebiets mit der Zonenkonformität in Übereinstimmung bringen können.

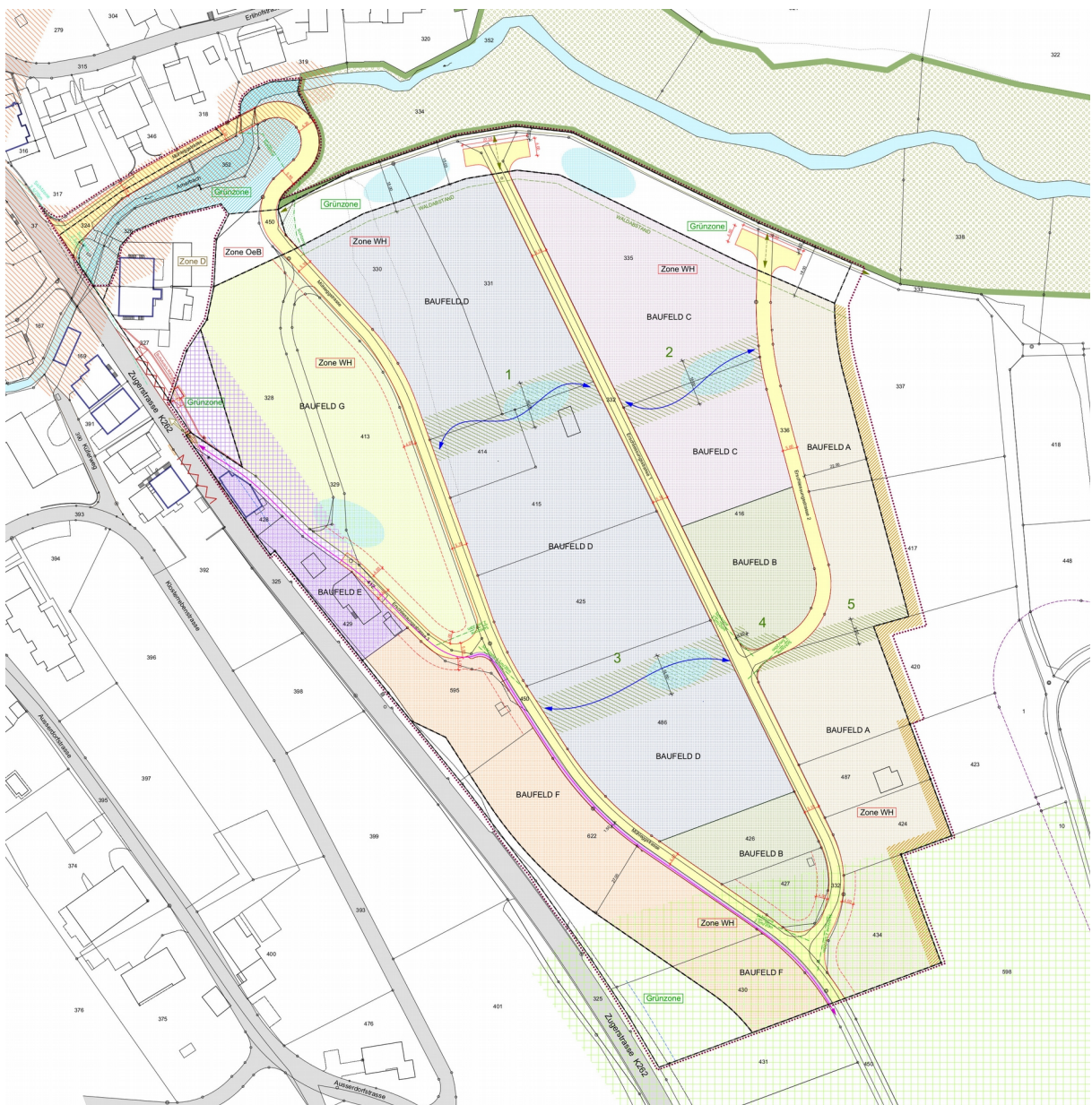


Abb.: Situationsplan Gestaltungsplan „Mühlegg“

### Gruppenbauten

Unter Gruppenbauten ist eine Bauform zu verstehen, welche einen Zusammenschluss von maximal zwei Doppelfamilienhäusern zulässt. Auf diese Weise können je Gebäude bis zu vier Wohneinheiten (zzgl. Einliegerwohnungen) optisch verbunden werden. Wichtig dabei ist, dass die Einheiten (Doppel-) Einfamilienhaus-Charakter aufweisen, d.h. jede Einheit separat und für sich erschlossen ist - ohne gemeinsamen Eingang respektive gemeinsames Treppenhaus - sowie einen Gartenanteil respektive eine grosszügige Terrasse aufweist. Gestalterisch sind diese Bauten als aufgelöste Volumen zu gestalten, d.h. durch Vor- und Rücksprünge, Terrassierungen, gestaffelte Fassaden sowie versetzt angeordnete Balkone das Bild eines aus einzelnen Wohneinheiten zusammengesetzten Gebäudes zu evozieren. In den Sondernutzungsvorschriften werden genaue Vorgaben zu den entsprechenden räumlichen Massnahmen (Staffelungen) formuliert. Die Skizze im Anhang des Planungsberichts illustriert die Vorgaben zusätzlich.

§ 9SNV Abs. 4 -7

<sup>4</sup>Gruppenbauten sind Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten und maximal 2 Einliegerwohnungen.

<sup>5</sup>Die Wohneinheiten sind wie Einfamilienhäuser mit jeweils separatem Eingang sowie grosszügiger Terrasse oder Gartenanteil auszugestalten.

<sup>6</sup>Die Vollgeschosse sind gestaffelt anzuordnen, indem das jeweils darüber liegende Geschoss an der Tal- oder Seitenfassade um mindestens das Mass seiner Geschosshöhe zurückversetzt wird.

<sup>7</sup>Attikageschosse sind an zwei Seiten - eine davon die Talseite - vom unterliegenden Geschoss um mindestens das Mass ihrer Geschosshöhe zurückzusetzen.

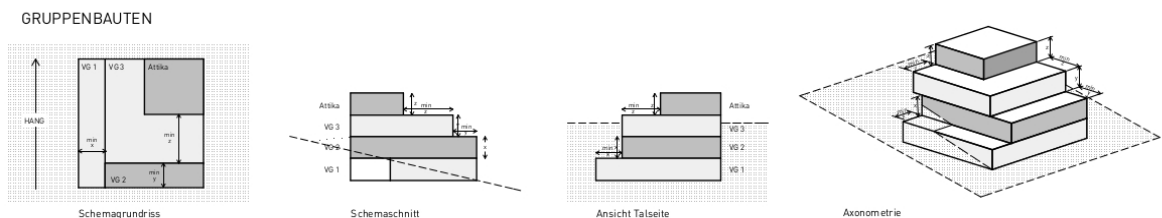


Abb.: Bebauungsskizzen Gruppenbauten



Abb.: Versatz und Staffelung eines Baukörpers, Kirchbühl I, Muri, a4D Architekten AG

*Terrassenhäuser*

Die topographische Situation prädestiniert gewisse Bereiche für die Bebauung mit Terrassenhäusern. Besonders ist dies an der Hangkante von Baufeld D gegeben. Hier ist entlang der Erschliessungsstrasse eine einheitliche Überbauung mit Terrassenhäusern vorgeschrieben.

§8 SNV Abs. 2 und 3

<sup>2</sup>Im Baufeld D sind talseitig ausschliesslich Terrassenhäuser gestattet.

<sup>3</sup>Bergseitig können Terrassenhäuser oder Gruppenbauten erstellt werden.

Um eine uniforme Überbauung mit „stangenartigen“ Terrassenhäusern zu vermeiden – wiederum wird hier insbesondere auf die Einsicht von der gegenüberliegenden Hangseite geachtet – sind in den Sondernutzungsvorschriften eine Reihe von Vorgaben formuliert:

§9 SNV Abs. 13

<sup>13</sup>Mindestens jede zweite Terrassenstufe ist gegenüber der nächsten um mindestens 2.0 m hangparallel zu versetzen.

Innerhalb der Vorgaben zum Gestaltungsplan wird eine Beschränkung der Gebäudegrösse terrassierter Bauten vorgenommen:

§9SNV Abs. 14

<sup>14</sup>Je Gebäudekomplex sind maximal vier Terrassenstufen - Untergeschoss und Attika ausgenommen - mit innerhalb des Gebäudekubus je einer zusätzlichen Wohneinheit - Einliegerwohnung - gestattet.

Darüber hinaus wird der gestalterisch oft unbefriedigenden Anordnung von Lifttürmen und Erschliessungsbauwerken bei Terrassenhausbauten mit einem Absatz in der SNV entgegengewirkt:

§9SNV Abs. 15

<sup>15</sup>Anbauten und vorspringende Gebäudeteile - z.B. für die interne Gebäudeerschliessung, Treppenhäuser, Lift, usw. - der Terrassenhäuser sind den Hauptbaukörpern unterzuordnen und architektonisch an diese anzupassen. Zufahrten und Eingänge sind ans Gelände anzupassen oder in die Hauptbaukörper zu integrieren.

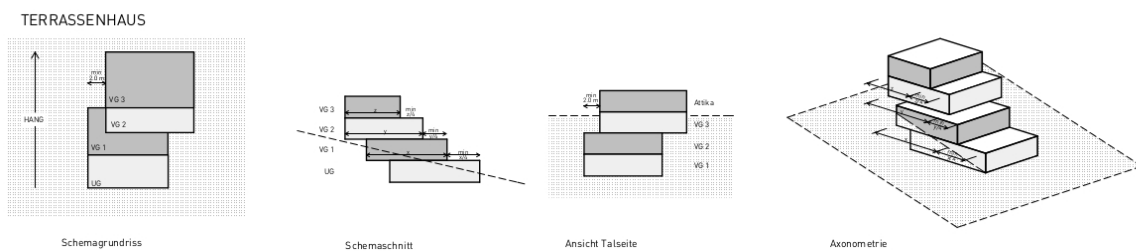


Abb.: Bebauungsskizzen Terrassenhäuser

*Staffelbauten*

Im Baufeld F (entlang der Zugerstrasse) ist dem Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken. In diesem Bereich wird der Bau von Doppel-Einfamilienhäusern vorgeschrieben, welche nicht wie sonst üblich nebeneinander, sondern der besonderen topographischen Situation folgend übereinander liegend – gestaffelt – angeordnet werden.

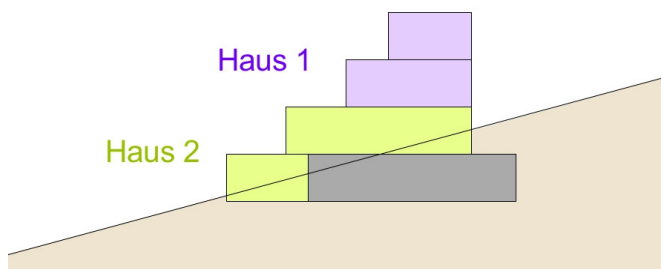


Abb.: Schema Staffelung

§9 SNV Abs. 8- 11

<sup>8</sup> *Staffelbauten sind am Hang gestaffelte Doppel-Einfamilienhäuser.*

<sup>9</sup> *Pro Wohneinheit ist innerhalb des Gebäudekubus eine zusätzliche Wohneinheit - Einliegerwohnung - gestattet.*

<sup>10</sup> *Die Voll- und Attikageschosse sind gestaffelt anzuordnen, indem das jeweils darüber liegende Geschoss ausschliesslich an der Talfassade um mindesten das Mass seiner Geschosshöhe zurückversetzt wird.*

<sup>11</sup> *Ein hangparalleler Versatz zwischen den beiden Wohneinheiten ist zulässig, muss dann aber mindestens 1.5 m betragen.*

Durch den jeweiligen Versatz der einzelnen Stufen wird den Anforderungen des Lärmschutzes auf einfache Art und Weise Rechnung getragen. Alternativ ist auch eine Bebauungsweise mit Reihen-Einfamilienhäusern denkbar, welche den Anforderungen des Lärmschutzes ebenfalls Rechnung tragen.

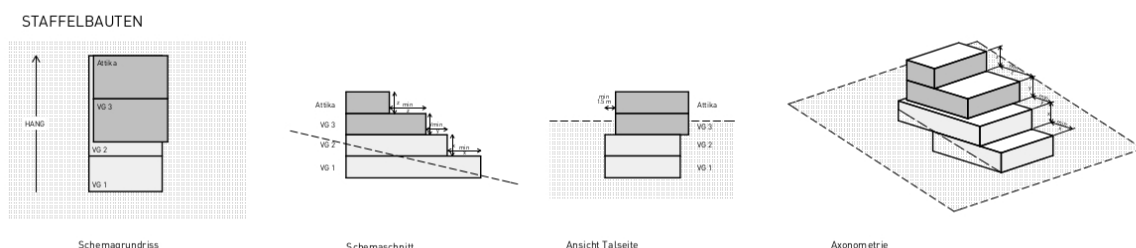


Abb.: Bebauungsskizzen Staffelbauten

**5.1.3 Gestaltung**

Es werden im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften eine ganze Reihe von Regeln formuliert, die das zusammenhängende Erscheinungsbild des Quartiers garantieren.

Eine der wichtigsten Vorgaben um dieses Ziel zu erreichen, ist die einheitliche Dachform. An sich sind gemäss BNO der Gemeinde in der Wohnzone Hang

Schrägdächer mit einer Dachneigung von 20 – 45° vorgeschrieben. Allerdings gestattet die BNO in §8 Abs. 2 (Wohnzonen generell) im Rahmen von Gestaltungsplänen ein Abweichen von der Schrägdachverpflichtung. Im §4 Abs. 2 BNO wird darüber hinaus für das Gebiet „Mühlegg“ eine einheitliche Dachform – nur Sattel- oder Flachdächer – vorgeschrieben.

Nachdem die Aussicht eine der wesentlichen Qualitäten des Planungsgebietes darstellt, liegt die Vorgabe, alle Dächer einheitlich als Flachdächer auszubilden, nahe. Für Bewohner in zweiter oder dritter Bautiefe soll mittels der Bestimmungen der SNV eine ebenso optimale Besonnung und eine von hohen Dächern ungestörte Aussicht garantiert werden.

Ausgenommen von der Flachdachvorschrift sind Klein- und Anbauten. Diese können aus technischer Sicht einfacher mit Pultdächern erstellt werden.

Eine weitere Ausnahme bilden die bestehenden Gebäude Zugerstrasse 21 und 23, für welche die Besitzstandsgarantie gilt.

*§14 SNV Abs. 1 und 2*

*<sup>1</sup>Bei neuen Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Dächer von Klein- und Anbauten können auch als Pultdächer ausgebildet werden*

*<sup>2</sup>Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch gut in die Dachgestaltung integrieren.*

Die Sondernutzungsvorschriften regeln die Begrünung von Terrassen und Flachdächern, dies ebenso mit der Zielvorgabe eines einheitlichen, durchgrüntem und qualitativ hochstehenden Wohnquartiers.

*§14 SNV Abs. 5*

*<sup>5</sup>Nicht als Terrassen benutzte Dächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.*

#### 5.1.4 Farb- und Materialkonzept

Um eine möglichst einheitliche Erscheinung der Bauten zu erreichen, sind folgende Hinweise zur Material- und Farbgebung umzusetzen:

Als Teil eines Dorfes im ländlichen Raum soll sich die Materialisierung der Bauten gut in das Ortsbild einfügen. Zu starke individuelle Abweichungen vom Gesamtbild sollen ebenso vermieden werden wie „ortsfremde“ Materialien und extreme Individualität bei der Farbwahl.

Wie im überwiegenden Teil der bestehenden Bauten in Unterlunkhofen sollen auch die Fassaden der Hauptgebäude im Areal Mühlegg mural in Erscheinung treten, Denkbar sind verputzte Flächen oder Oberflächen aus Sichtbeton, darüber hinaus nicht spiegelnde Oberflächen wie Plattenverkleidungen aus Faserzement oder Holzfassaden

Für Klein- und Anbauten können diesbezüglich Ausnahmen gewährt werden.

### Farbkonzept

Der Gestaltungsplan „Mühlegg“ stellt die Basis für ein gut durchgrüntes, ruhiges und homogenes Wohngebiet dar. Mittels einem Farbkonzept wird die Einbettung der Bauten ins Quartier erreicht.

Das von der Farbgestalterin Jeannette Frey erstellte Farbkonzept sieht fünf in der Helligkeit abgeleitete Farbreihen vor (siehe Anhang). Die Farben sind von örtlichen Erd- und Gesteinsfarbtönen hergeleitet. Dieser unmittelbare Bezug zur Umgebung garantiert die Einbettung der Überbauung in die Umgebung.

Jedem Baubereich – diese entsprechen grosso modo den Baufeldern des Situationsplans – sind jeweils zwei Farbreihen zugeordnet. Konzeptionell werden die Farbreihen so angewendet, dass eine Farbskala von Hell nach Dunkel entsteht, sodass die hellsten Farbtöne nahe am Ortszentrum, die dunkelsten im Bereich des Übergangs zum Landwirtschaftsland verortet werden.

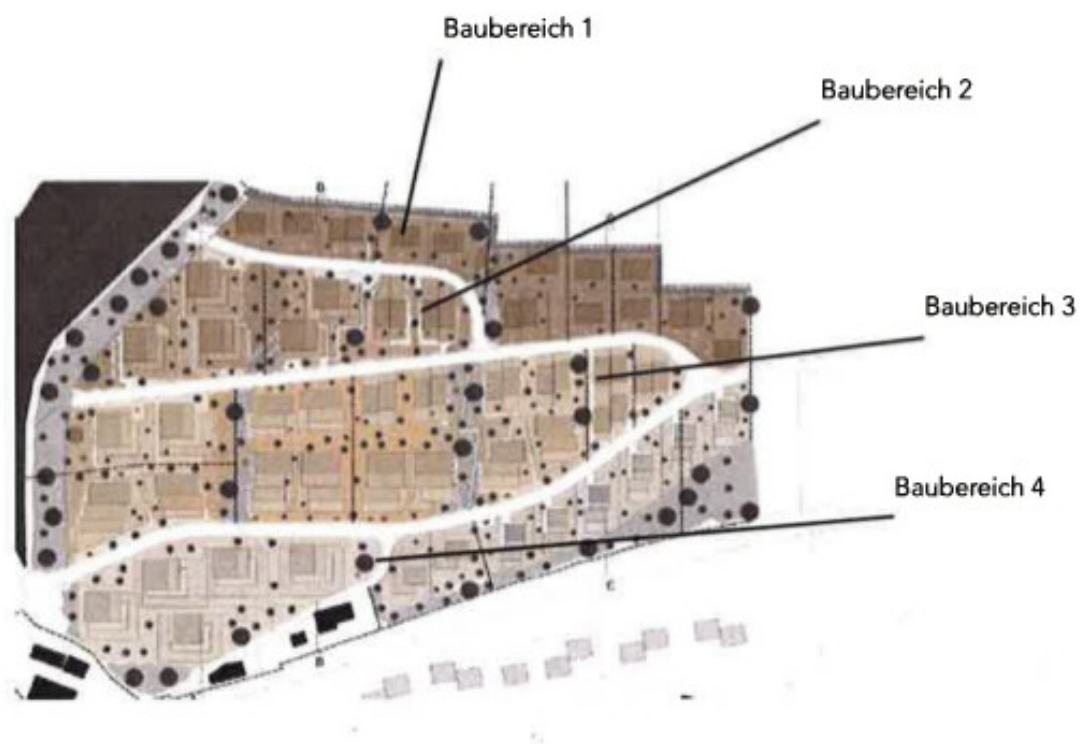


Abb.: Schema Farbverteilung

Um dies zu gewährleisten, wird festgelegt, welche Farbreihen je Baubereich angewendet werden sollen:

Baubereich 1	Koloritreihen 1 und 2
Baubereich 2	Koloritreihen 2 und 3
Baubereich 3	Koloritreihen 3 und 4
Baubereich 4	Koloritreihen 4 und 5

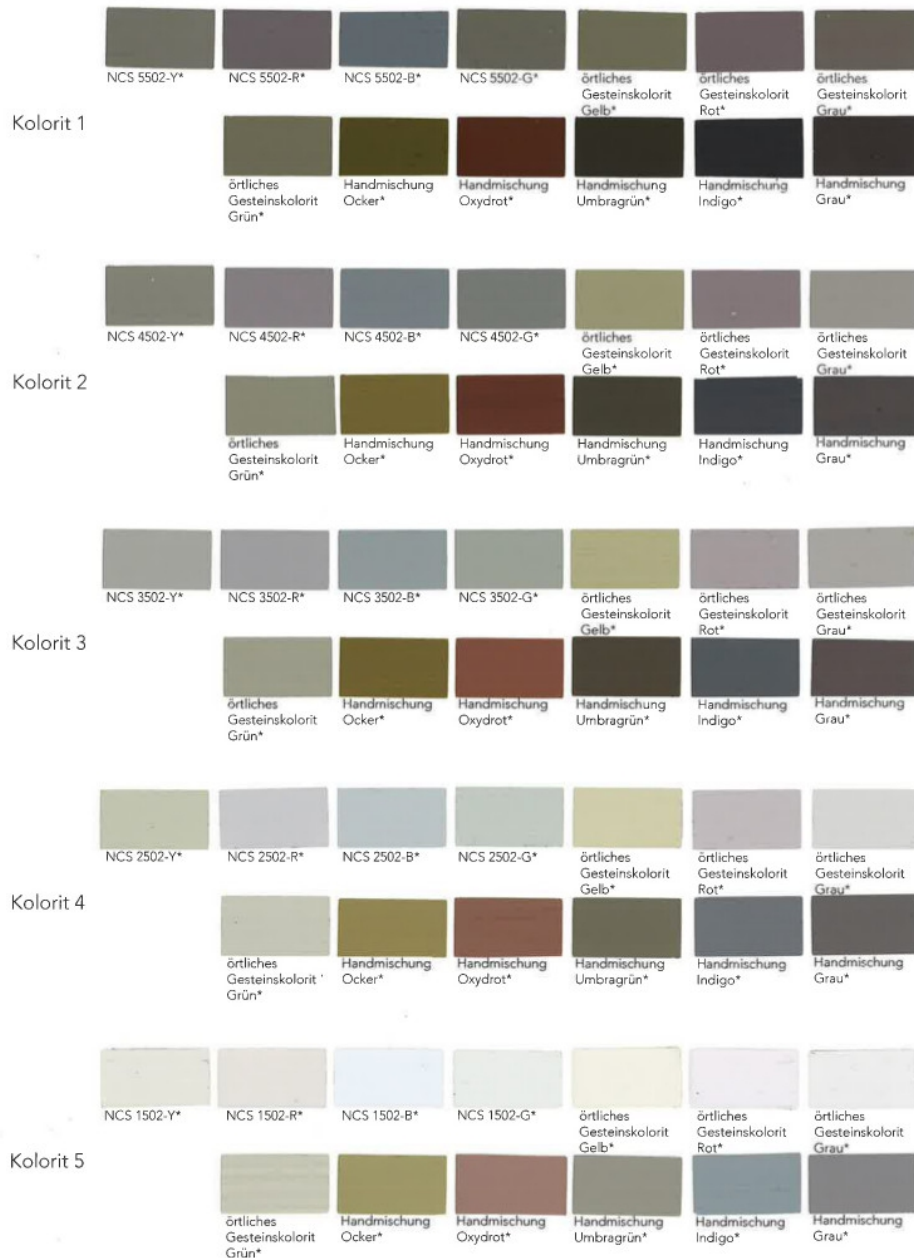


Abb.: Farbkarte

Rein weisse Töne sind ausgeschlossen. Sie würden im Kontext zur Umgebung als fremd erscheinen. Gebrochene Weiss- und nuancierte Grautöne dominieren die Farbskalen.

Generell sind Farben zurückhaltend einzusetzen, Akzentuierungen an Bauteilen wie Storen, Fensterläden, Dachränder, Brüstungen etc. sind möglich und sollten in dunkleren, nicht zu grellen Farbtönen gehalten werden.

Die Regelung bezüglich der innerhalb des Perimeters erlaubten Fassadenfarben rundet die Gestaltungsvorschriften für Gebäude innerhalb der SNV ab.

§15 SNV Abs. 3 und 4

<sup>3</sup>Die Farbgebung der Fassaden hat in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen zu erfolgen. Instrukтив und wegleitend für die fachmännische Beurteilung ist das Farb- und Materialkonzept im Planungsbericht.

<sup>4</sup>Vor Baubeginn ist der Behörde ein detailliertes Farb- und Materialkonzept zur Bewilligung vorzulegen.

Auf diese Weise kann vermieden werden, dass sich einzelne Bauten über eine zu auffällige Fassadengestaltung von der restlichen Überbauung abheben, ein Aspekt der vor allem in Hinblick auf die Fernwirkung von Bedeutung ist.

#### 5.1.5 Fachgremium

Um die gestalterischen Festsetzungen im Zuge der Bauprojekte optimal umsetzen zu können, wird ein vom Gemeinderat eingesetztes Fachgremium aus drei bis fünf Personen die Bauprojekte von einem möglichst frühen Zeitpunkt an begleiten.

Das Fachgremium prüft und berät die Bauherrschaft hinsichtlich der Vorgaben und hilft mit, die Qualitäten des Gestaltungsplan in die Bauprojekte zu überführen.

#### 5.1.6 Fazit

Die Festlegungen des Gestaltungsplans „Mühlegg“ garantieren eine geordnete und gestalterisch einheitliche Überbauung, die der attraktiven Lage des Südwesthangs gerecht wird. Dabei wird den Forderungen nach verdichteter Bauweise ebenso entsprochen wie denjenigen einer hohen gestalterischen Qualität der Bauten und der Umgebung.

Mit den landschaftlich wirksamen Vernetzungskorridoren werden Zäsuren zwischen den Baufeldern etabliert, die eine Ordnungsfunktion innerhalb des Quartiers wahrnehmen und gleichzeitig durch ihre Vernetzungsfunktion ökologisch wirksam sind. Hochhecken bilden den optischen Abschluss zum Kulturland.

Die Anpassung der Bauformen an die jeweils spezifische Lage im Raum, die Topographie und die Erfordernisse des Lärmschutzes sorgen für eine landschaftsverträgliche, gut ins Gelände eingebettete Gesamtwirkung der Überbauung.

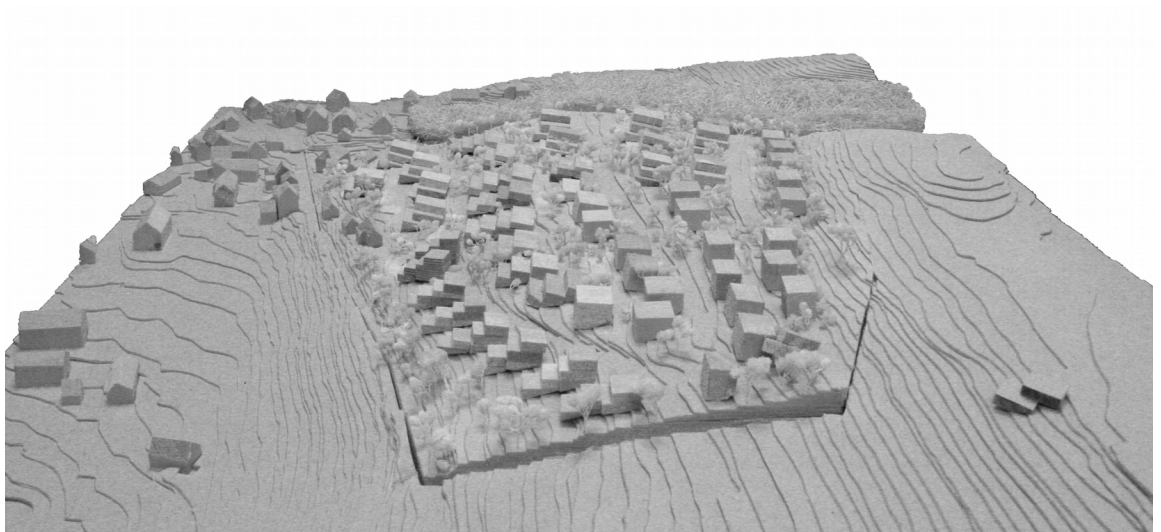
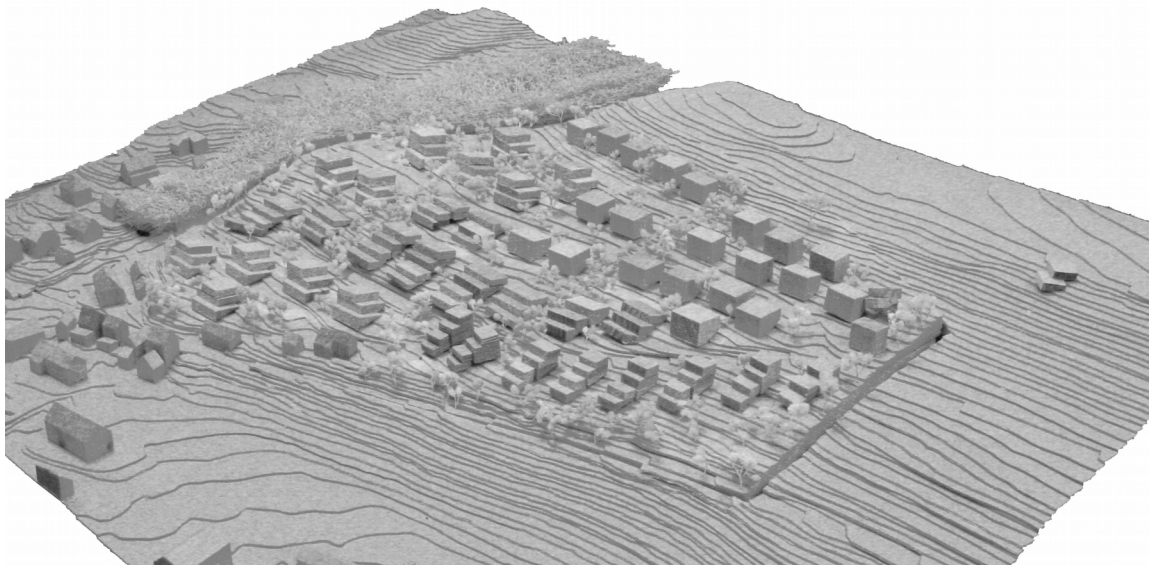
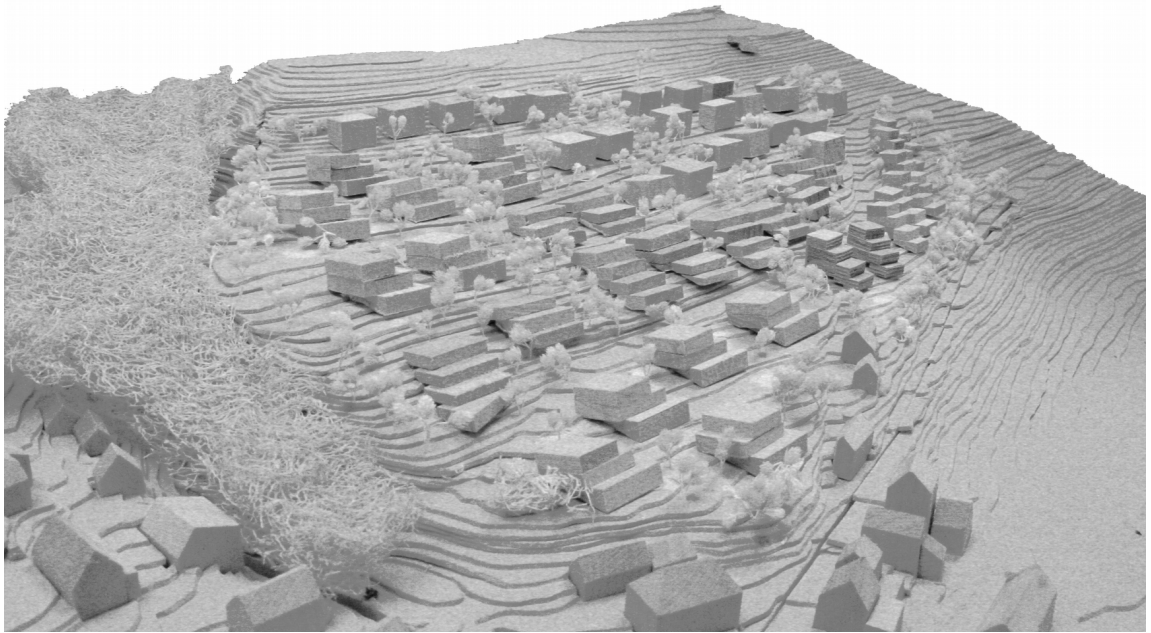


Abb.: Modellfotos

## 5.2 Freiraum- und Vernetzungskonzept

### 5.2.1 Analyse Freiraum

Das südwestlich exponierte Areal Mühlegg präsentiert sich aktuell als landwirtschaftlich genutztes Offenland zwischen den Dörfern Unter- und Oberlunkhofen. Im Norden wird das Areal durch einen Laubwald begrenzt in dessen Tobel der Arnerbach Richtung Reuss fliesst.-Südöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen. Die Zugerstrasse grenzt das Gebiet unmittelbar südwestlich zum Siedlungsraum Unterlunkhofen ab.

Das Areal ist heute eine reich strukturierte, offene Kulturlandschaft mit verschiedenen Nutzungsformen wie Dauergrünland, Weidewirtschaft, Fruchtfolgeflächen und Rebbau, welche zu einem Mosaik verschiedener Lebensräume geführt haben. Weiter weist das Areal Mühlegg einen alten Streuobstbestand sowie eine gut erhaltene Hochhecke mit einer beachtlichen Gehölzvielfalt als zentrales räumliches wie landschaftliches Element entlang der Mühleggstrasse auf. Selbst aus grösserer Entfernung (z.B. von der Reussbrücke in Rottenschwil aus) ist diese Hecke noch deutlich als landschaftsgliederndes Element wahrnehmbar.

Entlang der Wege haben sich verschiedene steile und somit wenig intensiv genutzte Böschungen etabliert, welche die Artenvielfalt im Projektgebiet weiter erhöhen.



Abb.: Analyse Freiraum

### 5.2.2 Gestaltungskonzept

Der ortsbauliche Entwurf wie auch die typologische Haltung des Projekts leiten sich aus den landschaftlichen Parametern des Areals Mühlegg ab. Die Grösse der Fläche bietet die Chance, eine ortsbauliche Strategie zu verfolgen, welche die Qualitäten des natürlichen Landschaftsraums spürbar weiterführt und das Baufeld in der Gesamtwirkung von den auf sich bezogenen Bau- und Gestaltungsstrukturen der Nachbarschaft unterscheidet. Die Landschaftstypologie des fließenden Raumes wird in einer transformierten Weise erhalten. Die bestehenden Waldsäume im nördlichen Bauabschnitt und der vorhandene, ortsprägende Landschaftsraumtyp Hochhecke werden in die Gestaltungskonzeption einbezogen.

Die freiräumliche Konzeption sieht eine Integration der wichtigsten Nutzungselemente in das abgeleitete, ortstypische Landschaftsbild vor:

- Öffentliche Fussgängerverbindungen
- Frei- und Spielplatzflächen im räumlichen Kontext zum Waldsaum sowie im Bereich der Wegverbindungen



Abb.: Freiraumkonzept

Die Freiräume zwischen den Baufeldern sollen der räumlichen und ökologischen Vernetzung des Wohnareals mit der umliegenden Landschaft vorbehalten sein. Diese übergreifenden Vernetzungskorridore, durchzogen von einer die vorliegende Landschaftstypologie repetierenden Pflanzenauswahl wie Gräser, Obstbäume und Feldgehölze, verweben die umgebenden Landschaftsräume mit den Baufeldern.

### 5.2.3 Vernetzungskorridore

Für die Quervernetzung werden zwei Vernetzungskorridore von mindestens 9.0 m Breite ausgewiesen. Diese sollen als ästhetisch und ökologisch wertvolle Flächen mit verschiedenen Elementen der traditionellen Kulturlandschaft gestaltet werden - mit dem Ziel:

- die Baufelder zu definieren und räumlich zu rhythmisieren.
- den „fließenden“ Eindruck der Hanglage in der Fernwirkung zu erhalten und erleb- bzw. erfahrbar zu machen.
- die Durchlässigkeit für die in der Umgebung vorkommenden Arten zu erhalten.
- die Vernetzung der Grünzone mit weiteren ökologischen Ausgleichsflächen zu erhalten.



Abb.: Vernetzungskonzept

Diese Korridore sind im Situationsplan und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgelegt:

*§16 SNV Abs. 1 und 2*

<sup>1</sup>*Die Vernetzungskorridore sind als reich strukturierte Freiräume zu gestalten.*

<sup>2</sup>*Senkrecht zum Hang sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen Vernetzungskorridore in der entsprechenden Breite zu erstellen, die gemäss den Vorgaben des Freiraum- und Vernetzungskonzepts zu gestalten und zu bepflanzen sind.*

Innerhalb der Vernetzungskorridore sind Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Spielplätzen und Fusswegen untersagt. Um die zweite Bautiefe im Baufeld A südlich des Vernetzungskorridors 5 zu erschliessen, ist die Anlage einer Zufahrt über den Vernetzungskorridor 5 gestattet. Fusswege sowie diese Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden.

Es werden Mindestbreiten für die Korridore festgesetzt, damit diese die ökologisch angestrebte Funktion erfüllen können.

*§16 SNV Abs. 3 und 5*

<sup>3</sup>*Die Breite der Vernetzungskorridore 1, 2 und 3 von 16,0 m bzw. 14,0 m kann jeweils auf bis zu 9,0 m reduziert werden. Diese Einschnürung ist zusammenhängend auf einen Bereich zu beschränken, darf maximal ein Drittel der Korridorlänge einnehmen und muss angrenzend an den jeweiligen Korridor flächengleich kompensiert werden.*

<sup>5</sup>*Falls die Bereiche Vernetzungskorridore verengt und flächengleich kompensiert werden, ist die exakte Lage mit der Baubewilligung der Baugesuche öffentlich-rechtlich zu verfügen und die Anmerkung gemäss §16 Abs. 10 SNV zu bereinigen.*

Für die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Vernetzungskorridore werden folgende Richtlinien vorgeschlagen:

- Begrünung durch Schnittgutübertragung artenreicher Wiesen der Umgebung.
- Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher.
- 10-20 % der Fläche mit Hochstamm-Feldgehölzen bestockt.
- 10-20 % der Fläche mit ökologisch wertvollen Hecken (3-reihig) bepflanzt.
- Extensive Pflege der Grünflächen (Wiesenmahd, Heckenpflege nach ökologischen Grundsätzen: Saum (3 m) nur jedes 2. Jahr mähen, selektive Gehölzpflege).
- Die Plätze und Fusswege sind in unversiegelter Bauweise zu erstellen.
- Stützmauern werden in Trockenbauweise (Trockensteinmauer) nur dort erstellt, wo zwingend erforderlich.
- Für Hecken sind überwiegend einheimische Gehölze vorzusehen.

Gestaltung Fusswege Vernetzungskorridore:

- Erscheinungsbild: einfach und zurückhaltend
- Wassergebundener Kiesbelag, ohne Randabschluss, seitlich auslaufend in Vegetation
- Mindestbreite von 1.5 m
- Wegführung in freier Anordnung
- Mit Treppen bzw. Steigungen von über 6 % aufgrund Topografie

- Treppen aus Gneiss- oder Betonstellstufen, Auftritt mit Kiesbelag seitlich auslaufend, einseitiger Handlauf ab 5 Stufen, Zwischenpodest ab 10 Stufen
- Sitzbänke entlang Weg mit zurückhaltendem Erscheinungsbild

#### 5.2.4 Hochhecken

Die Hochhecke ist ein wichtiges ortstypisches Landschaftselement und zudem Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Sie ist hierzu als mindestens drei- bis fünf-reihige Hecke anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen beträgt mindestens 1 m, einzelne Arten werden in kleinen Gruppen nebeneinander gesetzt, niedrige Sträucher in die äußeren Reihen, hochwüchsige Sträucher oder Bäume in die inneren. Pflanzen die über 1.5 m groß sind, benötigen eine zusätzliche Verankerung. Die entsprechenden Sondernutzungsvorschriften lauten:

§16 SNV Abs. 6 und 7

<sup>6</sup>Zur Vernetzung und als Abgrenzung zum Landwirtschaftsland sind Hochhecken mit einheimischen Gehölzen als Ersatzpflanzung für die bestehende Hochhecke in derselben Artenzusammensetzung anzupflanzen.

<sup>7</sup>Die Lage der Hochhecken ist im Situationsplan als „Bereich Hochhecke“ festgelegt.



Abb.: Referenzbilder Hochhecke

Im nördlichen Teil des Baufelds A ist die Lage des „Bereichs Hochhecke“ in der Landwirtschaftszone vorgesehen. Damit soll die Bebaubarkeit der eher schmalen Parzellenstreifen verbessert werden und gleichzeitig der nötige ökologische Ausgleich gewahrt bleiben. Aufgrund der durchgehenden Parzellenstruktur – die Parzellen Nummer 337, 417 sowie 420 verlaufen zonenübergreifend – sollte dies auf einfache Weise umsetzbar sein. Die notwendige geringfügige Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters in Richtung Kulturland wird im Situationsplan festgelegt. Neben dem ökologischen Ausgleich besitzt die Hochhecke als „Pufferzone“ zwischen intensiv genutztem Landwirtschaftsland und den privaten Grünflächen einen praktischen Nutzen: Interessens- und Nutzungskonflikte entlang der Zonengrenze können so gemildert werden.

Für die Pflanzenauswahl sind folgende Faktoren massgebend: Sträucher, die von wildwachsenden, heimischen Pflanzen stammen, sind an die regionalen Bedingungen besonders gut angepasst. Geeignete Gehölz-Arten sind zum Beispiel Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Kornellkirsche (*Cornus mas*), Feldahorn (*Acer*

campestre), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Hundrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Es ist ein Säuberungsschnitt nach 2-3 Jahren ab Pflanzung vorzusehen. Der seitliche Rückschnitt und die Saummahd (abschnittsweise, höchstens 50% der Fläche pro Jahr) sollten alle 1-2 Jahre erfolgen. Nach 5-7 Jahren wird der sog. Stockhieb durchgeführt. Es sollten immer nur einzelne Abschnitte der Hecke auf den Stock gesetzt werden. Nach dem ersten Stockhieb kann die Hecke alle 7-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

### 5.2.5 Spielbereiche

Im Einzugsbereich der dichter bebauten Bereiche sowie entlang der öffentlichen Fusswege und im extensiven Grünzonenbereich entlang des Waldsaumes im Norden, sind die Spiel- und Aufenthaltsflächen verortet. Die Gestaltung orientiert sich am Leitgedanken des landschaftlichen Konzeptes. Die Integration der Elemente ist mehrheitlich topografisch zu lösen. Die gestalterischen Mittel sind zurückhaltend einzusetzen.

Die Grössen der Spielbereiche orientieren sich an der BNO Unterlunkhofen, die für Bebauungen mit Mehrfamilienhäusern einen Spielflächenanteil von 10% der anrechenbaren Geschossfläche fordert. Gesamthaft sind im Situationsplan Spielbereiche von ca. 1'600 m<sup>2</sup> bezeichnet. Neben den ausgewiesenen und als Spielplätze gestalteten Flächen sind auch die Grünbereiche (Vernetzungskorridore) innerhalb der Bauzonen sowie die an den Wald angrenzende Grünzone allesamt für freies Kinderspiel gut geeignet.

In beschränktem Masse bieten die verkehrsberuhigten Quartierstrassen ebenfalls Bewegungsraum für Kinderspiel.

Die Verortung der Spielbereiche erfolgt im Situationsplan und den Bestimmungen der SNV §16 Abs.8. Um einen genügend grossen Spielraum für die späteren Bauprojekte zu ermöglichen, ist in den SNV eine gewisse lagemässige Flexibilität formuliert.

*§16 SNV Abs.8*

*°In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind naturnah gestaltete, allgemein nutzbare Spielflächen anzulegen und zweckentsprechend zu möblieren und zu gestalten. Im Rahmen der konkreten Bauprojekte können die Spielbereiche lagemässig verschoben werden, ohne dass ihre spezifische Positionierung (innerhalb Grünzone, Vernetzungskorridore bzw. Baufelder) geändert wird.*

Gestaltungsgrundsätze Spielbereiche:

- Für unterschiedliche Altersgruppen: Kleinkinder, Kinder, Jugendliche
- Berücksichtigung aller wesentlichen Spielformen (Bewegungs-, Rollen-, Gestaltungsspiel)
- Naturnahe Spielelemente wie z. B. unbehandelte Robinienstämme mit Seilsystem
- Bei Spielplätzen entlang Waldrand Thematik Waldspielplatz aufgreifen, z. B. mit Kletterbaumstämmen
- Beschattung mit Bäumen
- Sichere Abgrenzung zu Strassen

- Sitzgelegenheiten, Picknicktische, Abfalleimer
- Keine Verwendung giftiger, gefährlicher Pflanzen in unmittelbarer Umgebung
- Normen/Fachpublikationen: SN EN 1176, SN EN 1177, bfu-Fachbroschüren

### 5.2.6 Realisation der Massnahmen

Zur Sicherung der Erstellung der einzelnen Massnahmen der Freiraumgestaltung sind in den Sondernutzungsvorschriften Vorgaben zum Vollzug erlassen. So wird gesichert, dass die Freiraumgestaltung zusammenhängend konzipiert wird und die Kosten für Erstellung sowie Unterhalt geregelt werden:

*§16 SNV Abs. 10 - 12*

<sup>10</sup>*Mit den Verkehrserschliessungsprojekten für die einzelnen Baufelder sind auch die jeweils relevanten Gestaltungsprojekte für die Vernetzungskorridore, die Hochhecke und die Spielbereiche durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten. Die Projekte haben Angaben zur Pflege, zum Entwicklungsplan und zum Kostenverteiler bezüglich dem Unterhalt zu enthalten. Sie sind vom Gemeinderat mit der Erschliessungsbaubewilligung mit dem Vorbehalt der Kompensation gemäss §16 Abs. 5 SNV zu verfügen und im Grundbuch anzumerken (§ 163, lit. a Ziff. 1 BauG).*

<sup>11</sup>*Die Vernetzungskorridore, die Hochhecken sowie die Spielbereiche sind spätestens mit dem Bau von Wohneinheiten auf einem angrenzenden Areal zu realisieren.*

<sup>12</sup>*Die Vernetzungskorridore bleiben im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers.*

### 5.2.7 Gestaltung Strassenraum

Besondere Bedeutung hat die Gestaltung des Strassenraumes. Hier wird sichergestellt, dass im Zuge des Erschliessungsprojekts allen gestalterischen Aspekten der strassenräumlichen Begleitplanung Rechnung getragen wird.

*§15SNV Abs. 1*

<sup>1</sup>*Der Strassenraum ist mit Fussgängerführung, Beleuchtung, Belagsgestaltung, Einbettung ins Gelände, Abstimmung auf die anstossenden halbprivaten oder privaten Aussenräume, Vorplätze, Zufahrten, Eingänge, Böschungen und Stützmauern als Lebens- und Begegnungsraum auszugestalten.*

Gestaltungsgrundsätze für den Strassenraum:

- Stärkung des Quartiercharakters
- Fahrbahn und Strassenvorzone als Bewegungsraum und für Spielnutzung fördern
- Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer auf Basis Tempo-30-Zone
- Flächiges Erscheinungsbild ohne abgesetztes Trottoir, wenn ein Trottoir ausgeschieden wird, dann ohne hohen Absatz (Behindertengerecht 3 cm, gem. SFBB Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" 2003).
- Verkehrsberuhigende Gestaltung des Strassenraumes, Betonung der Strassenraumgliederung und Fussgängerquerungen mittels Bäumen und Verengung der Fahrbahn.



Abb.: Quartierstrasse mit Trottoir, Winkelriedstrasse Wettingen, Foto: Seippel Landschaftsarchitekten GmbH



Abb.: Dörflicher gegliederter Strassenraum in Damscheid, Foto: Stadt-Land-plus, D- 56154 Boppard Buchholz



Abb.: Spielstrasse in Hamburg-Wilhelmsburg, Foto: Jörg Thiemann-Linden

### 5.2.8 Private Freiräume

Um die entsprechende reichhaltige Freiraumgestaltung neben den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen auch in den privaten Bereichen sicherzustellen, wird eine ausreichende Begrünung vorgeschrieben. Nach Möglichkeit sind einheimische Hochstammlaubebäume zu verwenden. Die Gestaltung der Umgebung sowie Art und Lage der Bäume ist im Rahmen des jeweiligen Bewilligungsverfahrens festzusetzen:

§16 SNV Abs. 13

<sup>13</sup>.Die ausreichende Begrünung der Umgebung – nach Möglichkeit mit Hochstammbäumen – ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan als verbindlicher Teil der Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Eine Pflege der einheimischen Hochstammlaubebäume besteht vor allem aus Schnittmassnahmen, welche zu deren langfristigen Erhaltung beitragen und umbruchgefährdetes Totholz zu entfernen. Ziel sind frei wachsende Hochstammlaubebäume mit einem natürlichen Erscheinungsbild. Um übermässige Rückschnitte zu vermeiden, sollen je nach Platzangebot Bäume mit entsprechendem Wuchsverhalten/Grösse ausgewählt werden.

Um Schäden durch sich stark ausbreitende gebietsfremde Pflanzenarten (Invasive Neophyten) zu vermeiden, sollen keine Pflanzen der "Schwarzen Liste" und der "Watch-List" verwendet werden.

### 5.2.9 Weitere Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

Terrassen und andere Aussenbereiche in unmittelbarer Nähe zu den Wohneinheiten können mit Stützmauern befestigt werden. Diese sind als Fortführung des Gebäudesockels auszubilden, um auf diese Weise als organische Bestandteile des Gebäudes gelesen zu werden.

Alle anderen Nutzflächen im Gartenbereich sollen sich möglichst naturnah einfügen und mit Böschungen ans natürliche Terrain angeglichen werden.

*§17 SNV Abs. 1 und 2*

*<sup>1</sup>Die Aussenräume können im Terrassenbereich mit Stützmauern nivelliert werden und sind im Gartenbereich zum gewachsenen Terrain mit bepflanzten Böschungen auszubilden.*

*<sup>2</sup>Stützmauern sind in der Regel als muraler Teil des Sockel- oder Untergeschosses weiter zu führen bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.*

Für Stützmauern sind besondere Bestimmungen erlassen worden. Die Reduktion auf nur wenige Materialien trägt wesentlich zum homogenen Erscheinungsbild innerhalb des Planungsperimeters bei.

*§17 SNV Abs. 3*

*<sup>3</sup>Als sichtbares Material sind Ortbeton, Natursteinblöcke oder Steinkörbe erlaubt.*

Auch Garagenzufahrten und -umfassungsmauern sind wo immer möglich natürlich ins Gelände zu integrieren.

*§15 SNV Abs. 4*

*<sup>4</sup>Garagenzufahrten und -umfassungsmauern sind wo technisch möglich anzuschütten.*

Die Vorgaben für die Grünbereiche werden mit der Auflage abgeschlossen, dass auch Dachflächen und -terrassen zu begrünen sind.

Die einheitliche Gestaltung der Aussenräume ist ein zentrales Anliegen des Gestaltungsplans. Es ist eine entsprechende Fachperson (Landschaftsarchitekt) mit der Planung zu beauftragen. Es wurde daher folgende Vorschrift in die SNV aufgenommen:

*§16 SNV Abs. 10*

*<sup>10</sup>Mit den Verkehrserschliessungsprojekten für die einzelnen Baufelder sind auch die jeweils relevanten Gestaltungsprojekte für die Vernetzungskorridore, die Hochhecke und die Spielbereiche durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten. Die Projekte haben Angaben zur Pflege, zum Entwicklungsplan und zum Kostenverteiler bezüglich dem Unterhalt zu enthalten. Sie sind vom Gemeinderat mit der Erschliessungsbaubewilligung zu verfügen und im Grundbuch anzumerken (§ 163, lit. a Ziff. 1 BauG).*

### 5.2.10 Fazit

Die freiräumlichen Vorgaben für den Gestaltungsplan „Mühlegg“ ermöglichen eine rücksichtsnehmende Siedlungsentwicklung und Integration in den kulturlandschaftlich geprägten Kontext der Region Unterlunkhofen.

Die naturschutzfachlichen Massnahmen in den Vernetzungskorridoren sichern vor Ort langfristig den vorhandenen, hochwertigen Lebensraum für Flora und Fauna.

Die baulich zurückhaltende Gestaltung der Freiräume fördert zudem die erscheinungsbildliche, landschaftstypische Einbindung der Gebäudeensemble in Umgebung und Topografie.

### 5.3 Entsorgung

Um die Einpassung der Abfall-Entsorgungsanlagen in die Gesamtgestaltung zu garantieren, wurde folgender Artikel in die Sondernutzungsvorschriften aufgenommen:

*§15SNV Abs. 6*

*‘Für die Kehrichtbeseitigung und Grünabfuhr sind gegen den Strassenraum abgeschirmte Sammelplätze einzurichten.*

Die exakte Lage der Sammelstellen ist im Baugesuchsverfahren mit der Gemeinde festzulegen.

## 6 UMSETZUNG IN DIE PLANUNGSINSTRUMENTE

Der auf dem Projektvorschlag des Richtprojekts basierende Gestaltungsplan „Mühlegg“ sieht gegenüber der BNO der Gemeinde Unterlunkhofen eine abweichende Baumasse vor: Die Steuerung der Baumasse erfolgt in der BNO durch Ausnutzungsziffer, Grenzabstände und Gesamthöhe.

Um die Übereinstimmungen und Abweichungen gegenüber dieser Grundordnung aufzuzeigen, werden die erwähnten Kenngrössen des Projektvorschlags in den Punkten 6.3 bis 6.6 zum Vergleich aufgezeigt.

### 6.1 I n t e r e s s e n a b w ä g u n g

Gemäss Art. 2 und 3 der eidg. Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen.

Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans ist sie in den Beratungen mit Gemeinde, Kanton und Grundeigentümern laufend vorgenommen worden. Massgebend waren dabei die unter 2.3 erwähnten Planungsprozessziele.

### 6.2 P l a n b e s t ä n d i g k e i t

Die Notwendigkeit für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans ergibt sich aus den Festsetzungen des Zonenplans, nachdem das Gebiet Mühlegg mit der Pflicht zur Erstellung eines Sondernutzungsplanes belegt ist. Auf diese Weise wird die Basis für die geordnete Entwicklung des Areals gelegt.

Die aktuelle Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen wurde 2014 genehmigt. Nachdem sich der Gestaltungsplan Mühlegg auf diese revidierte BNO stützt, ist in dieser Hinsicht die Rechtssicherheit der vorliegenden Planungsinhalte gegeben.

### 6.3 A u s n u t z u n g s z i f f e r

Die BNO Unterlunkhofen sieht für die Wohnzone Hang (WH) eine AZ von 0.40 vor. Im Gegensatz zur Regelbauweise, die eine gleichmässige Ausnutzung aller Parzellen vorschreibt, wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters differenziert:

Die Steuerung der Baumasse erfolgt mittels der im Situationsplan festgelegten Baufelder A bis G und den in den SNV formulierten Vorgaben zu Nutzung und Dichte.

§13 SNV Abs. 1

<sup>1</sup>Die maximale Ausnutzung (AZ) der Grundstücke beträgt:

• Baufeld A:	0.45
• Baufeld B:	0.50
• Baufelder C+D:	0.60
• Baufelder E+F:	0.55
• Baufeld G:	0.60

Räume in Attika- und Untergeschossen werden gemäss §25 BNO dabei nicht berücksichtigt.

Um trotz der teils erheblichen Hanglagen dem Gedanken der Verdichtung entsprechende Bauten realisieren zu können, weichen die Vorschriften des Gestaltungsplans von der BNO Unterlunkhofen insofern ab, als die erlaubte Vollgeschosszahl auf drei Vollgeschosse erhöht wird.

*§11 SNV Abs. 2*

*<sup>2</sup>Innerhalb des Areals sind für alle Haustypen gemäss § 8 Abs.1 SNV drei Vollgeschosse zulässig.*

Das Richtkonzept Bauten zeigt auf, wie mit den unterschiedlichen Bebauungstypologien ein drittes Vollgeschoss realisiert werden kann. Die Anpassung der Gebäudetypologie an die jeweilige topographische Situation unterstützt diese Vorgabe insofern, als dadurch auf die gegenseitige Beeinträchtigung der jeweiligen Nachbarparzellen Rücksicht genommen wird.

Durch das zusätzliche Vollgeschoss kann die angestrebte Verdichtung erreicht und gleichzeitig ein hoher Freiflächenanteil - und damit eine gute Durchgrünung des Quartiers - umgesetzt werden.

#### 6.4 F a s s a d e n - / G e s a m t h ö h e

Für die Fassaden- und Gesamthöhe wird ein Mass von maximal 9.50 m festgelegt.

*§11 SNV Abs. 1*

*<sup>1</sup>Die Gesamt- und die Fassadenhöhe der Bauten beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter maximal 9,50 m.*

Die im Rahmen des Gestaltungsplans formulierte Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses bedingt gegenüber der BNO eine Anpassung der Gesamthöhe für den Gestaltungsplanperimeter. Damit kann sowohl den Ansprüchen der Verdichtung innerhalb des Areals gerecht, als auch den Vorgaben der BNO Unterlunkhofen genügt werden. Die BNO regelt in §8 Abs. 6, dass die Gesamthöhe im Bereich „Mühlegg“ sich um den Richtwert von 9.0 m zu bewegen hat, mit den festgesetzten 9.50 m bewegt man sich ohne Frage innerhalb der Vorgaben.

#### 6.5 A b s t ä n d e

##### Grenzabstände

Zur Sicherung einer verdichteten Bauweise in den einzelnen Baufeldern wird der grosse Grenzabstand aufgehoben.

*§12 SNV Abs.1*

*<sup>1</sup>Der grosse Grenzabstand gemäss § 6 Abs.1 BNO entfällt.*

Mit dem Richtkonzept Überbauung werden die gebietsweise differenzierten Überbauungsformen aufgezeigt und nachgewiesen, inwiefern diese ohne Ausformulierung eines grossen Grenzabstandes zu einer qualitativ hochwertigen Überbauung führen.

### Strassenabstände

Mit dem Gestaltungsplan wird die Art der zukünftigen Erschliessung insbesondere der Strassenführung und -breite festgesetzt. Nachdem der Strassenausbau mit dem Erschliessungsprojekt unmittelbar auf die Gegebenheiten der Bebauungsformen abgestimmt wird und es sich um eine Quartierserschliessung ohne übergeordnete Funktion handelt, ist von keinem weiteren Ausbau der Erschliessung auszugehen. Aus diesem Grund gestatten die Vorgaben des Gestaltungsplans Erleichterungen hinsichtlich der Strassenabstände. Die Hauptbauten sind davon nicht betroffen, für sie gilt der kantonale Strassenabstand von 4.0 m.

Klein-, Kleinst- und Anbauten dürfen dahingegen bis auf 2.0 m an die Strasse gestellt werden. Stützmauern, Böschungen und offene Unterstände haben einen Strassenabstand von 0.6 m einzuhalten.

Mit der Anpassungen der Norm SN 640 201 (geometrisches Normalprofil) wurde die Grundabmessung der Fahrzeuge um je 5 cm erhöht und der Bewegungsspielraum sowie der Gegenverkehrszuschlag wurden adaptiert. Um beim Ausbaustandard Tempo 30 die erforderliche Breite zum Begegnungsfall PW/PW sowie LKW/PW zu ermöglichen, wird der Strassenabstand für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern mit 0,3 m festgesetzt.

#### *§12 SNV Abs. 2*

*<sup>2</sup>Der Strassenabstand beträgt für Hauptbauten mindestens 4,0 m, für Klein- Kleinst- und Anbauten 2,0 m, für offene Unterstände (z.B. Kehrichtsammelstellen) 0,6 m, für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern 0,3 m. Entlang der Kantonsstrasse gelten die gesetzlichen Abstände.*

Für die bestehenden Bauten auf den Parzellen 428 und 429 werden Ausnahmen definiert. Diese Bauten befinden sich bereits jetzt im Unterabstand zur Gemeinde- bzw. zur Kantonsstrasse, das Gebäude auf Parzelle 428 ist gemäss Zonenplan der Gemeinde unter Volumenschutz gestellt. Mit dem Vorschriften in §9 SNV Abs. 8 sollen diese im Bestand geschützt werden. Darüber hinaus soll die Strassenraum prägende, spezifische Setzung der Gebäude in den SNV verankert werden. Neubauten können so an die gleiche Stelle gesetzt, der Charakter des Ortes kann damit gewahrt werden.

#### *§12 SNV Abs.3*

*<sup>2</sup>Bauten auf den Parzellen 428 und 429 dürfen an die Parzellengrenze zur Gemeindestrasse (Parzelle 412) gestellt werden.*

### Gebäudeabstände

Um eine freie Verteilung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen und um bei gleichzeitiger Verdichtung möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen zu erhalten, können die Gebäudeabstände modifiziert werden. Eine Reduktion auf 6,0 m ist innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters möglich. Bei Terrassenhäusern kann aufgrund der spezifischen Bauweise – die Gebäude sind in der Regel fast ausschliesslich zur Talseite hin befenstert – der Gebäudeabstand auf 4,0 m verringert werden.

§10 SNV Abs. 1

<sup>1</sup>Der minimale Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen beträgt mindestens 6,0 m. Für Terrassenhäuser beträgt der minimale Gebäudeabstand 4,0 m.

Die übergeordneten Brandschutzbestimmungen gehen dabei jedenfalls vor:

§10 SNV Abs. 2

<sup>2</sup>Allfällige Brandschutzbestimmungen gehen vor.

Nachdem die einzelnen Bauweisen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters durch sehr genaue Vorgaben und qualitative Anforderungen geregelt sind, kann auf weitere Festsetzungen der Gebäudelängen verzichtet werden. Dies ermöglicht eine grössere Freiheit etwa bei der Anordnung von Terrassenhäusern in den Teilbereichen mit flacherer Hangneigung.

§10 SNV Abs. 3

<sup>3</sup>Die maximale Gebäudelänge gemäss § 6 Abs.1 BNO entfällt.

## 6.6 B a u l i n i e n

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters wird auf das bestehende Strassennetz im Areal Mühlegg abgestützt. Von KIP Ingenieure und Planer wurde auf dieser Basis ein Vorschlag zur Erschliessung des Areals erarbeitet. Dabei fallen die meisten mit Strassenlinien gesicherten Strassengrenzen mit den bestehenden Parzellengrenzen zusammen. In einigen Bereichen – vorwiegend im Bereich von Strasseneinmündungen – führten jedoch verkehrstechnische Optimierungen zu Abweichungen von Parzellierung und Strassenführung. In diesem Bereichen ist es notwendig Baulinien festzusetzen, die eine Bebauung nach den Regelungen innerhalb der Baufelder garantieren.

§7 SNV Abs. 1

<sup>1</sup>Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Wo Baulinien definiert sind, ersetzen diese den gesetzlichen Strassenabstand.

## 7 WERKLEITUNGEN

Die Realisierung der Werkleitungen wurde mit den jeweiligen Trägerschaften überprüft und als technisch machbar klassifiziert.

Die Fragen der Entwässerung wurden detailliert bearbeitet und im beiliegenden Situationsplan Entwässerung sowie „Technischen Kurzbericht Entwässerungskonzept Mühlegg“ von KIP Ingenieure und Planer AG zusammenfassend dargestellt.

Grundsätzlich kann das Gebiet Mühlegg mit dem geplanten Gestaltungsplanentwurf gemäss GEP entwässert werden. Zwischen Mühleggstrasse und Zugerstrasse sind Anpassungen an der im GEP vorgesehenen Leitungsführung erforderlich. Die Anschlusspunkte an das Gemeindekanalisationsnetz sind gegenüber dem GEP-Konzept in einem Punkt abweichend. Der Anschluss erfolgt aber in die gleiche Haltung wie im GEP-Konzept.

Durch die Forderung auf vollständige Entwässerung im Trennsystem resultieren im Gebiet unterhalb der Mühleggstrasse zusätzliche Meteorwasserleitungen, welche in die bestehende Mischwasserleitung in der K 262 münden.

Daraus wiederum ergibt sich die Forderung nach einer neuen Meteorwasserleitung in der K 262, welche laut der Besprechung vom 15.06.2018 mit Vertretern von Gemeinde und Kanton im Rahmen des Ausbauprojektes der K262 realisiert werden soll.



Abb.: Entwässerungskonzept

## 8 QUALITÄTSSICHERUNG

### Fachgremium

Um die Umsetzung der Vorgaben des Gestaltungsplans „Mühlegg“ auf der Ebene Bauprojekt zu gewährleisten, sind eine Reihe von Massnahmen zur Qualitätssicherung definiert.

Es ist vorgesehen, dass Bauprojekte durch ein vom Gemeinderat zu bestimmendes Gremium von drei bis fünf Personen ab einem möglichst frühen Zeitpunkt begleitet werden.

§22 SNV Abs. 1

*<sup>1</sup>Bauprojekte im Gestaltungsplan-Perimeter sind durch ein Fachgremium aus 3-5 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.*

Das Fachgremium hat die Aufgabe, die Projekte hinsichtlich der Übereinstimmung der Vorgaben der Sondernutzungsplanung zu beurteilen und gegebenenfalls Hinweise für bessere Lösungen zu geben.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat das Recht, Bauprojekte hinsichtlich der Vorgaben des Gestaltungsplans durch eine unabhängige Fachperson beurteilen zu lassen.

§22 SNV Abs. 4

*<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes und der Vorgaben und Ziele der Richtkonzepte und des Planungsberichts prüfen lassen.*

### Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat innerhalb des Baugesuchsverfahrens bewilligt werden, sofern weder nachbarliche Interessen noch übergeordnete Regelungen davon betroffen sind.

§23 SNV Abs. 1

*<sup>1</sup>Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.*

## 10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Gestaltungsplan „Mühlegg“ ermöglicht eine zeitgemässe und in gewissen Bereichen verdichtete Überbauung, die den Interessen der Gemeinde und der Öffentlichkeit sowie den Belangen der Grundeigentümer weitgehend Rechnung trägt.

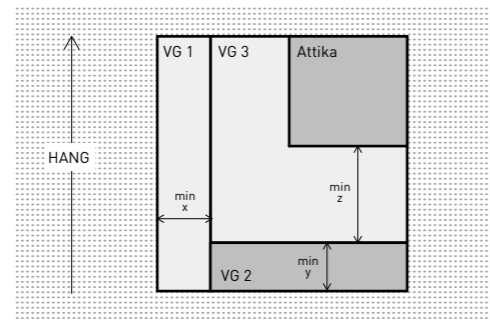
Diese Sondernutzungsplanung wird durch den Gemeinderat Unterlunkhofen beschlossen und durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt.

Mit der Genehmigung des Planwerks sind die Voraussetzungen gegeben, das Gebiet 'Mühlegg' rationell zu erschliessen und gezielt zu überbauen.

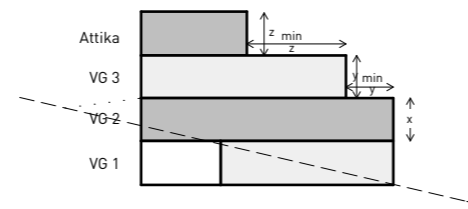
Zürich, 21.06.2017/ergänzt 16.01.2019/wf  
a4D Architekten AG, Weberstrasse 4, 8004 Zürich

11 ANHÄNGE

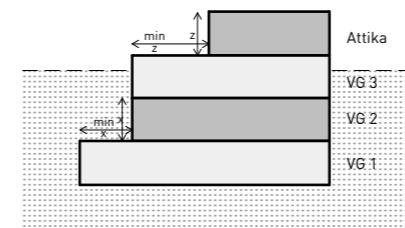
## GRUPPENBAUTEN



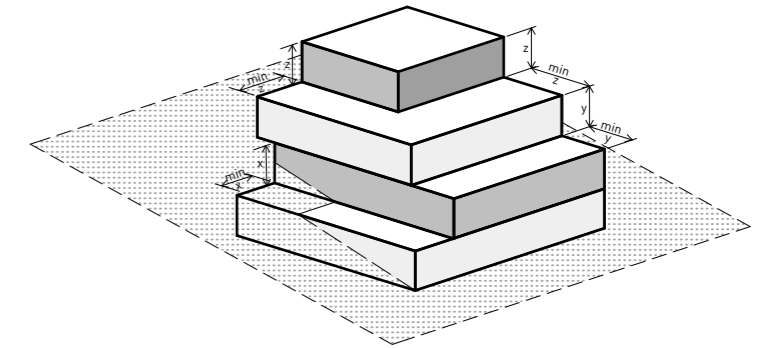
Schemagrundriss



Schemaschnitt

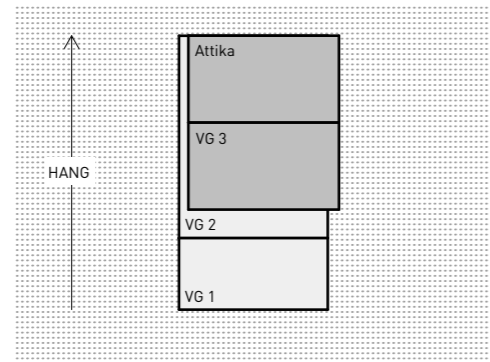


Ansicht Talseite

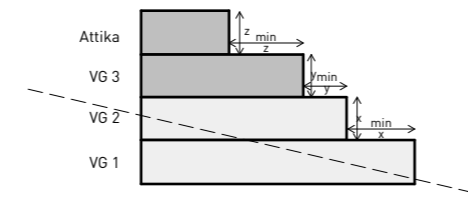


Axonometrie

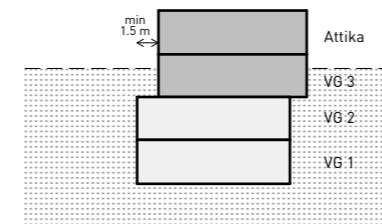
## STAFFELBAUTEN



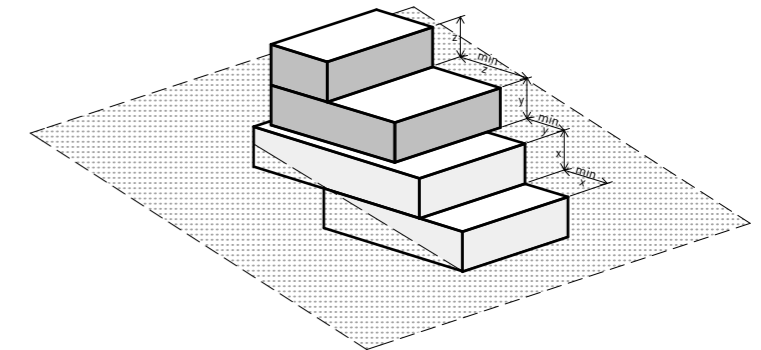
Schemagrundriss



Schemaschnitt

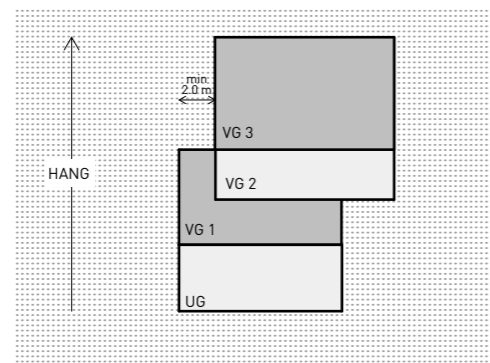


Ansicht Talseite

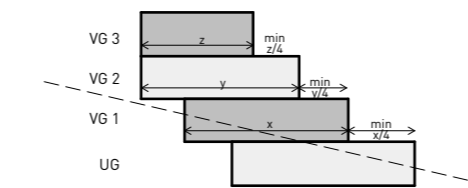


Axonometrie

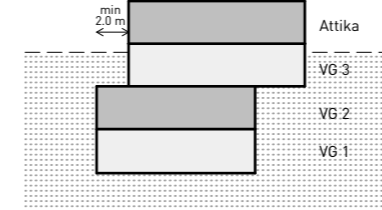
## TERRASSENHAUS



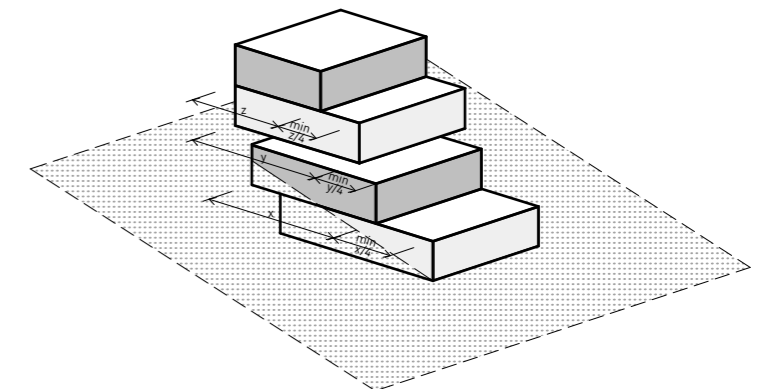
Schemagrundriss



Schemaschnitt



Ansicht Talseite



Axonometrie

Kolorit 1

NCS 5502-Y*	NCS 5502-R*	NCS 5502-B*	NCS 5502-G*	örtliches Gesteinskolorit Gelb*	örtliches Gesteinskolorit Rot*	örtliches Gesteinskolorit Grau*
	örtliches Gesteinskolorit Grün*	Handmischung Ocker*	Handmischung Oxydrot*	Handmischung Umbragrün*	Handmischung Indigo*	Handmischung Grau*

Kolorit 2

NCS 4502-Y*	NCS 4502-R*	NCS 4502-B*	NCS 4502-G*	örtliches Gesteinskolorit Gelb*	örtliches Gesteinskolorit Rot*	örtliches Gesteinskolorit Grau*
	örtliches Gesteinskolorit Grün*	Handmischung Ocker*	Handmischung Oxydrot*	Handmischung Umbragrün*	Handmischung Indigo*	Handmischung Grau*

Kolorit 3

NCS 3502-Y*	NCS 3502-R*	NCS 3502-B*	NCS 3502-G*	örtliches Gesteinskolorit Gelb*	örtliches Gesteinskolorit Rot*	örtliches Gesteinskolorit Grau*
	örtliches Gesteinskolorit Grün*	Handmischung Ocker*	Handmischung Oxydrot*	Handmischung Umbragrün*	Handmischung Indigo*	Handmischung Grau*

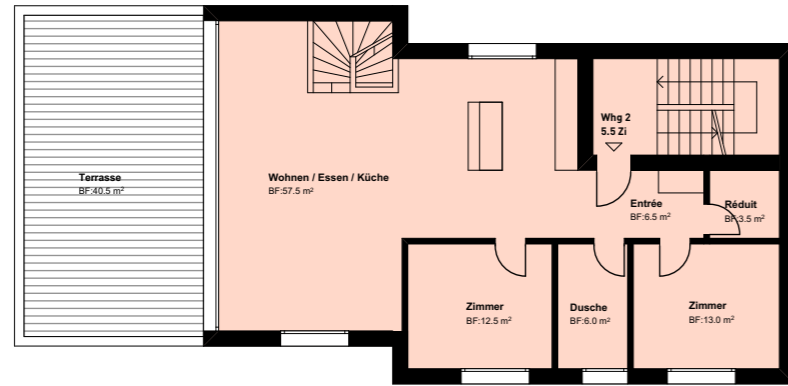
Kolorit 4

NCS 2502-Y*	NCS 2502-R*	NCS 2502-B*	NCS 2502-G*	örtliches Gesteinskolorit Gelb*	örtliches Gesteinskolorit Rot*	örtliches Gesteinskolorit Grau*
	örtliches Gesteinskolorit Grün*	Handmischung Ocker*	Handmischung Oxydrot*	Handmischung Umbragrün*	Handmischung Indigo*	Handmischung Grau*

Kolorit 5

NCS 1502-Y*	NCS 1502-R*	NCS 1502-B*	NCS 1502-G*	örtliches Gesteinskolorit Gelb*	örtliches Gesteinskolorit Rot*	örtliches Gesteinskolorit Grau*
	örtliches Gesteinskolorit Grün*	Handmischung Ocker*	Handmischung Oxydrot*	Handmischung Umbragrün*	Handmischung Indigo*	Handmischung Grau*

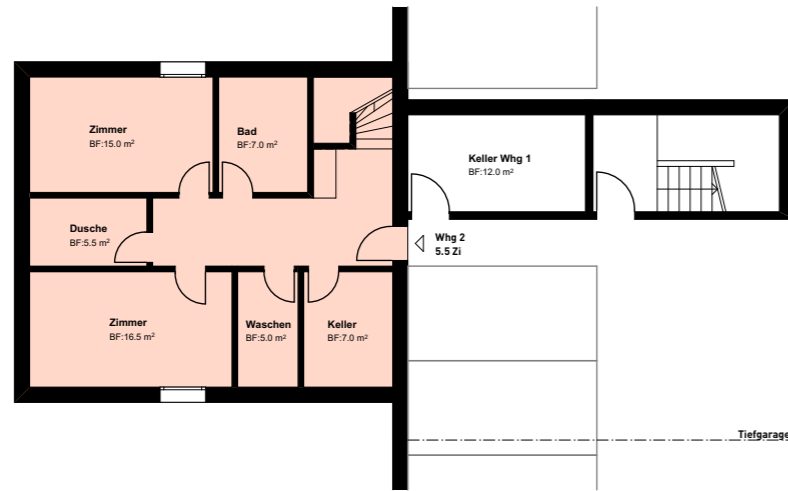




EG

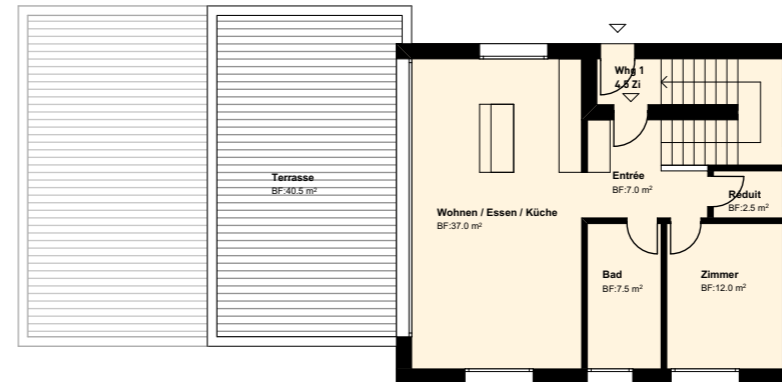


Attika



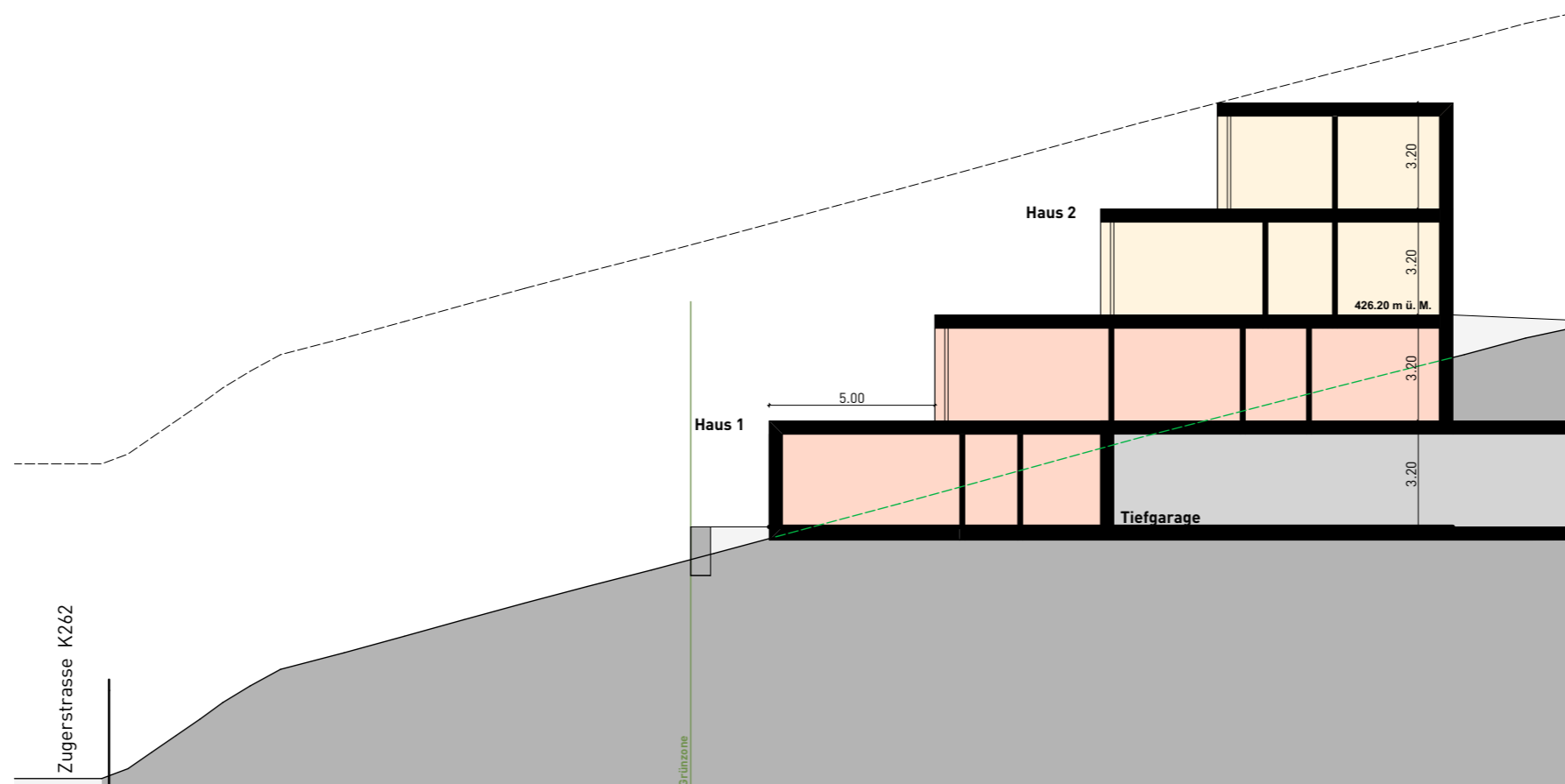
Haus 1

UG



Haus 2

1. OG



Schnitt

Diese Zeichnung bleibt Eigentum der Firma a4D Architekten und darf ohne deren Einwilligung weder kopiert noch weitergegeben werden

Adresse

Mühleggstrasse; Unterlunkhofen

Bezugshöhe

Zeichner

mg

Format

A3

Dokument

70\_Lärmgrundriss.pln

Datum

21.11.16

Planbezeichnung

**Nachweis Lärmgrundriss**

Massstab

**1:200**

Plannummer

**01**

**Gestaltungsplan  
Mühlegg**

**Nachweis Lärmschutz  
Baubereich F**

**a4D** a4D Architekten  
dipl. Architekten ETH/sia  
www.a4d.ch