

### 3.3 Etappierung

Eine Etappierung der Überbauung ist grundsätzlich denkbar, sodass eine verkraftbare Portionierung im Sinne der Vorgaben aus dem räumlichen Leitbild gewährleistet werden kann.



Bestvariante  
Untergeschoss

## 4.0 Überbauungskonzept Richtprojekt

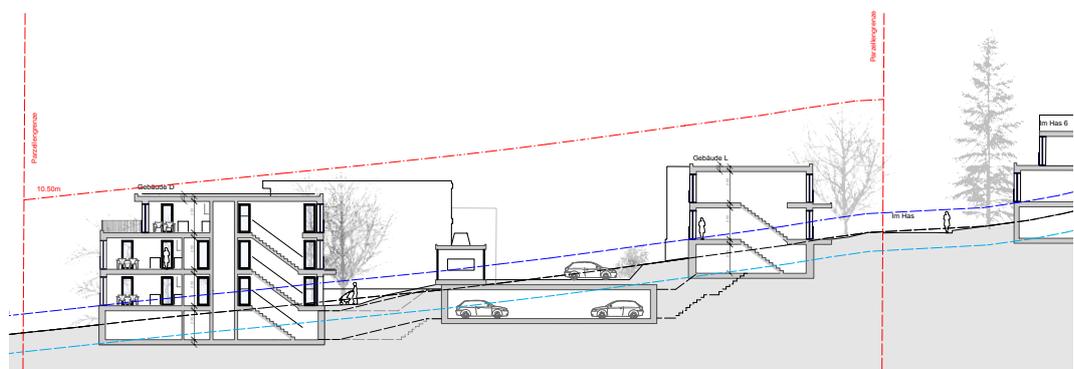
### 4.1 Kenndaten

Basierend auf dem Variantenstudium wurden folgende Kenndaten ermittelt:

BGF	4'835m <sup>2</sup>		
AZ	0.47		
ÜZ	24%		
Wohneinheiten	40	davon	5x Doppel­einfamilienhäuser 2x Reihenhäuser 8x Dreiparteienhäuser



Bestvariante  
Ansicht richtungweisend

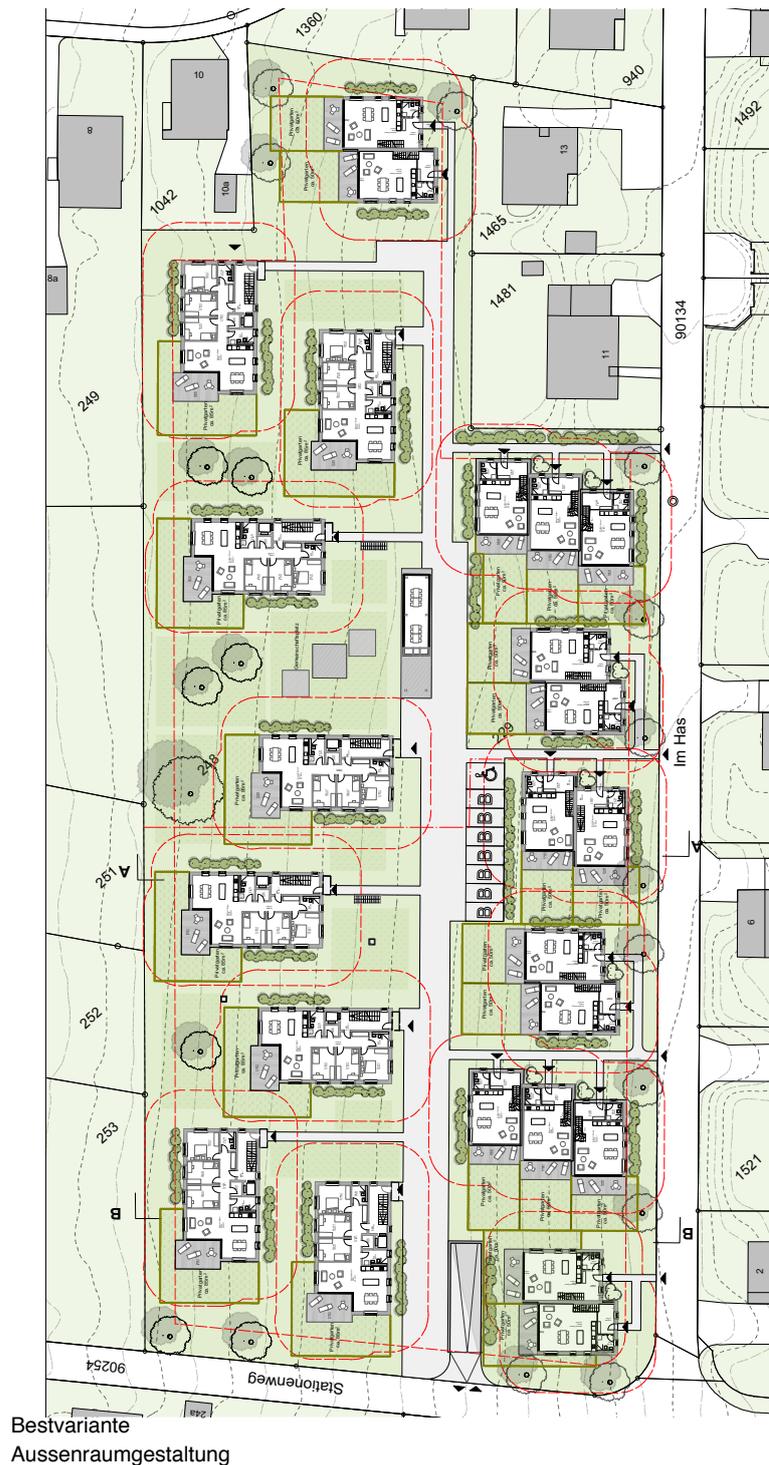


Bestvariante  
Schnitt richtungweisend

## 4.2 Umgebungsgestaltung

Basierend auf der Variantenstudie wurde das Grobkonzept zur Gliederung der Aussenraumgestaltung entwickelt. Dabei standen die Schaffung von Frei- und Grünflächen unterschiedlicher Qualitäten und Typologien im Vordergrund: Privatgärten, Gemeinschaftsplatz, Spielplatz, Pavillon etc.

Die Doppel-, Reihen- sowie 3- Parteienhäuser sind mit Privatgärten ausgestattet, die von Heckenstrukturen gerahmt sind und ausreichend Sichtschutz bieten. Der zentrale Quartierplatz verfügt über einen Pavillon, mobile Sitzelemente und eine offene Platzgestaltung. Die Baumgruppen auf den öffentlichen Flächen sind heimische Hochstämme (Ahorn, Eiche oder Esche).



### 4.3 Erschliessungsplan

Mit dem Erschliessungsplan wurde im ganzen Siedlungsgebiet Kappel eine Baulinie von 5m festgesetzt. Diese kann im Rahmen des Gestaltungsplans reduziert werden. Der Entwurf der Ortsplanung sieht eine generelle Reduktion des Baulinienabstands auf 4.0 m vor.

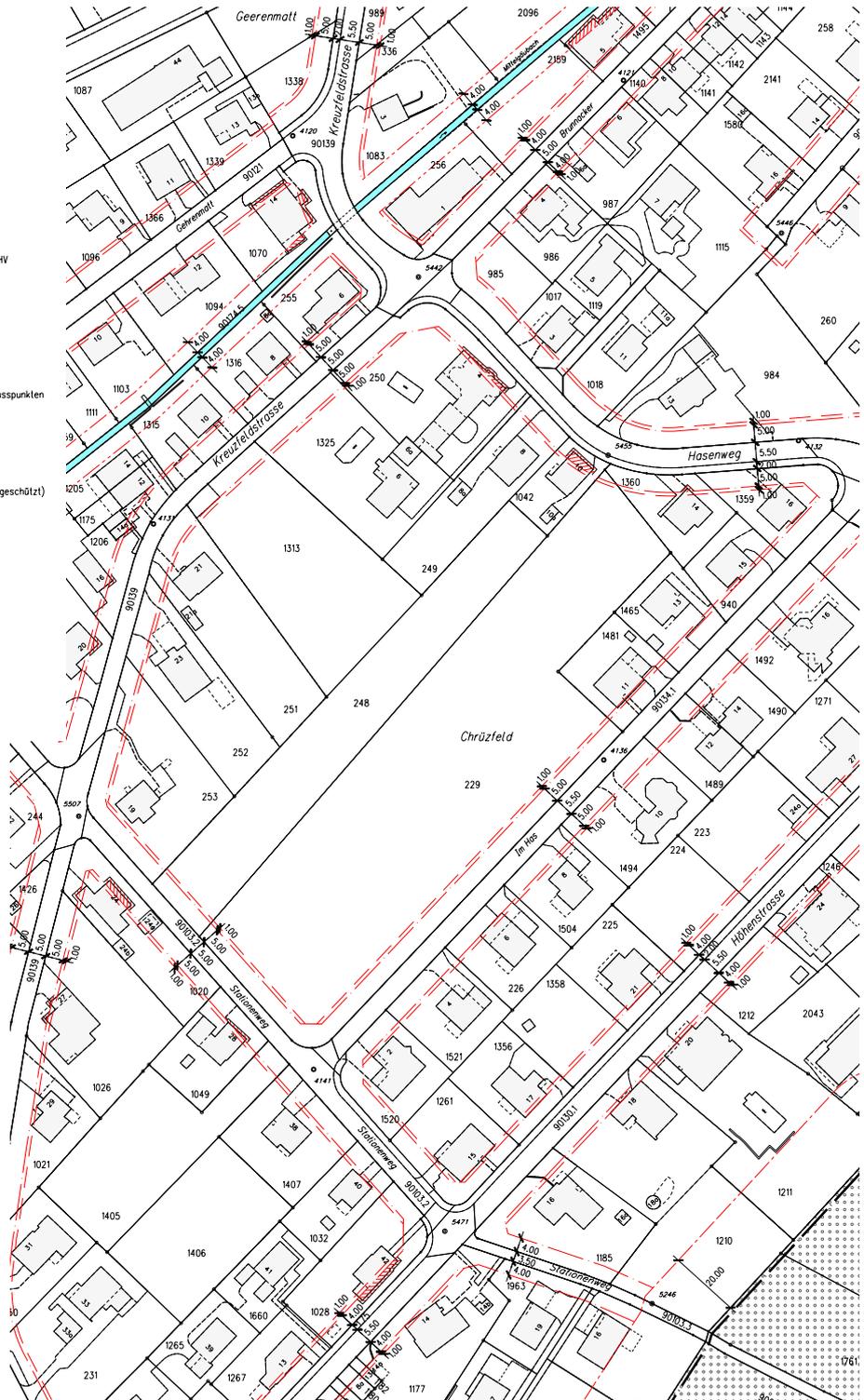
**Legende**

**Genehmigungsinhalt:**

-  Baulinie
-  Garagenbaulinie
-  Vorbaulinie
-  Abstandslinie von öffentlichen Gewässern
-  Waldbaulinie
-  Heckenabstandslinien gemäss Paragraph 20 Abs. 5 NHV

**Orientierungsinhalt:**

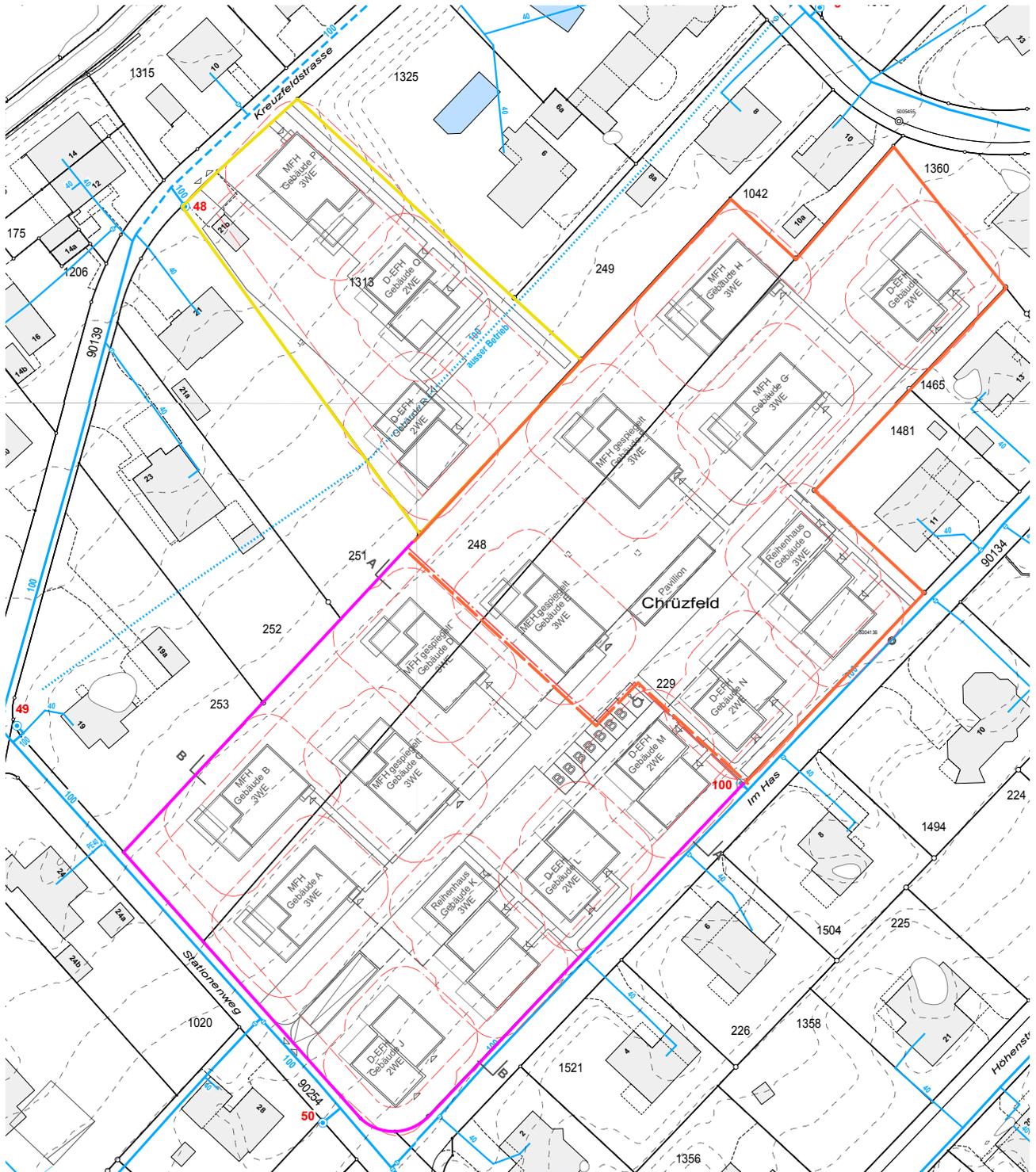
-  Gemeindestrassen
-  Fusswege
-  Detailschliessung nach Gestaltungsplan mit Anschlusspunkten
-  Auflagebegrenzung
-  Wald (inkl. Feldgehölz)
-  Hecken/Ufergehölze (gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung NHV 20 geschützt)
-  Gewässer offen
-  Gewässer eingedolt
-  Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen
-  Geschützte Kulturdenkmäler
-  Begrenzung Siedlungsgebiet
-  Gasverbund Mittelland mit Gasbaulinie im Abstand 10m



Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan

#### 4.4 Werkleitung

Wasserleitungen der Gemeinde führen keine durch den Bearbeitungsperimeter, sondern entlang dem Stationenweg und Im Has.



Ausschnitt Wasserleitungen

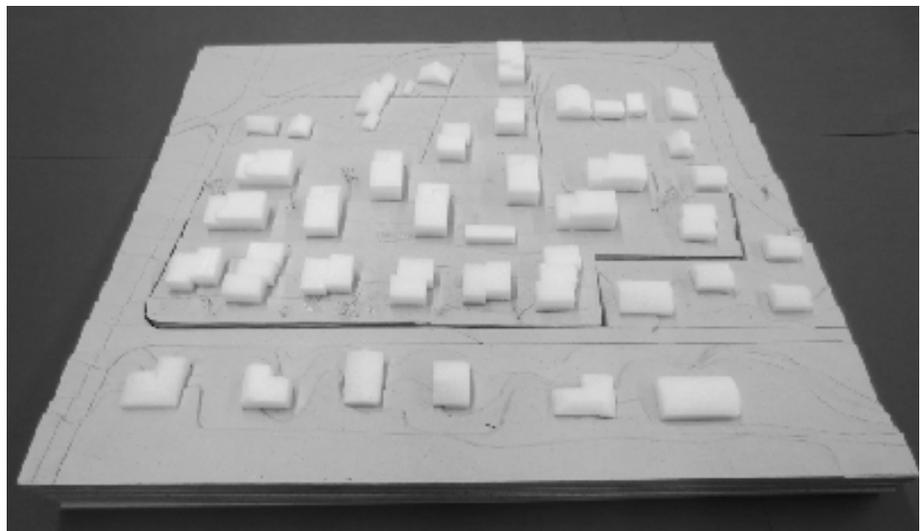
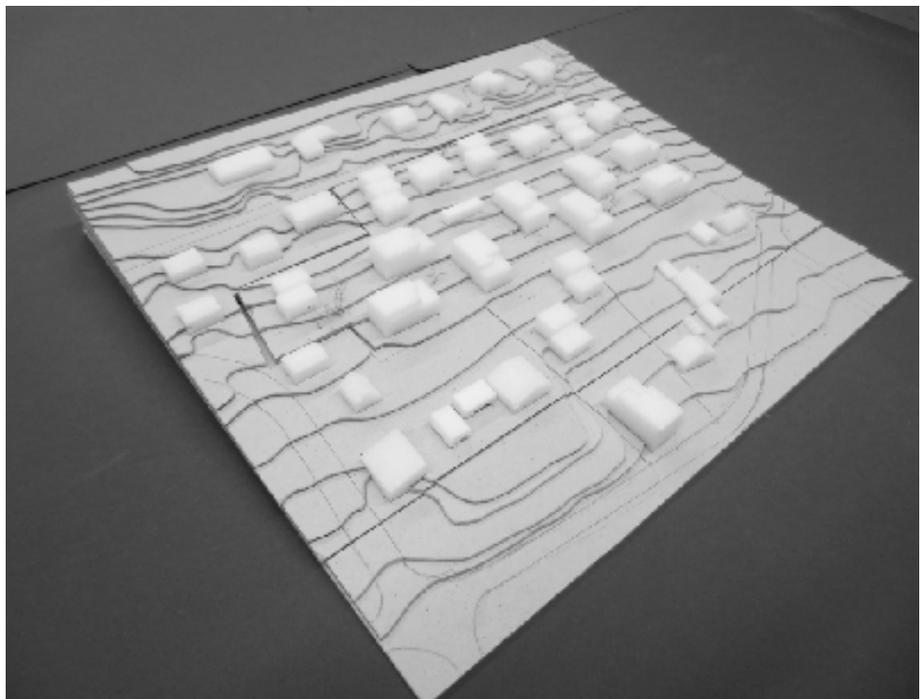
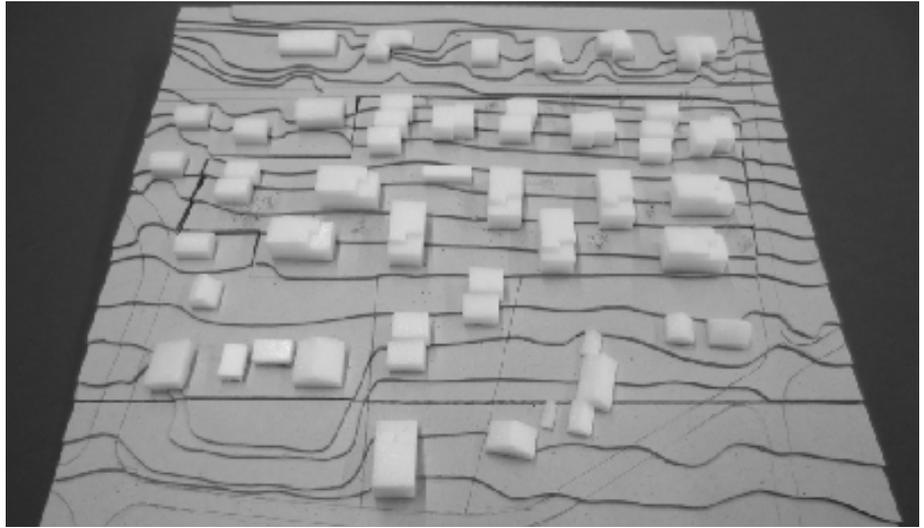


## **5.0 Information und Mitwirkung**

Die Bevölkerung wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens informiert und zur Mitwirkung eingeladen werden.

Die Resultate der Mitwirkung werden im Raumplanungsbericht des Gestaltungsplanverfahrens kommentiert.

Modellfotos Bestvariante  
1:500



## 6.0 Würdigung/ Empfehlung

Gemäss unserer Beurteilung ist die Machbarkeit einer Überbauungsform in der aufgezeigten Art und Dichte als Mischform zwischen Doppel- und Dreiparteienhäusern quartierverträglich umsetzbar und unter den aktuellen raumplanerischen Vorzeichen zukunftsgerichtet. Ortsbaulich gliedert sie sich in Strukturierung und Baumasse in das bestehende Quartier ein. Durch ihre Ausprägung als konzeptionell gedachtes Siedlungsganzes weist sie das Potenzial auf, einen positiven Beitrag als Ergänzung der gesamten Quartierstruktur leisten zu können.

Wir empfehlen, das Siedlungsmuster parallel zur Ortsplanungsrevision im engen Kontakt mit der Ortsplanungskommission weiterzuentwickeln.

Modellfotos Bestvariante  
1:200

