

---

**I. Allgemeines**

---

**Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement und dem Planungsbericht.

<sup>2</sup> Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

---

**Art. 2 Zweck**

Der Quartierplan bezweckt:

- a) die Erschliessung des Gebietes und die Sicherung späterer Erweiterungen;
- b) die Schaffung von Baubereichen für unterschiedliche Nutzungen;
- c) die Einpassung von Bauten und Anlagen in die Umgebung;
- d) die Freihaltung des Kaubaches.

---

**II. Erschliessung**

---

**Art. 3 Erschliessungsstrassen**

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet wird über die im Plan bezeichnete, öffentliche Zufahrtsstrasse erschlossen. Sie wird nach Erstellung ausparzelliert und inklusive Bankett vom Bezirk, gemäss Strassengesetz, unentgeltlich übernommen.

<sup>2</sup> Die öffentliche Zufahrtsstrasse ist mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m und beidseitigem hindernisfreien Bankett von 0.30 m auszuführen. Die genaue Lage wird im Erschliessungsprojekt festgelegt.

<sup>3</sup> Die «Optionen Verlängerung öffentliche Zufahrtsstrasse» dienen der späteren Anbindung der südwestlich und nördlich des Geltungsbereichs gelegenen, potenziellen Entwicklungsflächen.

<sup>4</sup> An der bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für 10 m lange Lastwagen zu erstellen und dauernd freizuhalten. Für grössere Fahrzeugtypen sind bei Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken private Wendemöglichkeiten zu erstellen.

---

**Art. 4 Fuss- und Wanderweg**

<sup>1</sup> Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fuss- und Wanderweg zu erstellen. Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren Projekt und der Sanierung des Kaubaches.

<sup>2</sup> Der im Grundbuch eingetragene Fussweg auf Parzelle Nr. 383 wird auf die öffentliche Strasse verlegt.

---

**III. Bebauung**

---

**Art. 5 Baubereiche**

Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten im Zusammenhang mit dem Ökohof. Sie gehen nach aussen allen anderen Abständen vor.

---

**Art. 6 Bereiche**

<sup>1</sup> Die Bereiche für ARA und Gewerbenutzung definieren die für entsprechende Bauten und Anlagen zugelassenen Flächen. Die geltenden Abstandsvorschriften sind vorbehalten.

<sup>2</sup> Der Bereich für ARA dient der Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage (ARA). Allfällige Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Grundstücken Nrn. 1563 und 1564 kommen nicht zur Anwendung. Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m dürfen bis zu 0.30 m an die Zufahrtsstrasse gestellt werden. Maximal 1.00 m der Einfriedung, gemessen ab Terrain, darf als Mauer errichtet werden.

<sup>3</sup> Der Bereich für Gewerbebauten ist gegenüber der Landwirtschaftszone durch Bestockungen zu gliedern.

<hr/> <i>Art. 7 Architektonische Gestaltung</i>	<p><sup>1</sup> Die Bauten sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis zu maximal 25° zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.</p> <p><sup>3</sup> Vor der Baueingabe hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.</p>
<hr/> <i>Art. 8 Wohnnutzung</i>	Im Quartierplangebiet sind keine Wohnungen zulässig.

---

#### **IV. Umgebung**

<hr/> <i>Art. 9 Umgebungsgestaltung</i>	<p><sup>1</sup> Die Betriebsflächen sind mit dem Ziel der Minimierung der Versiegelung und der guten landschaftlichen Einpassung zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Grenzabstandsbereiche gegenüber der Landwirtschaftszone sind mit dichten Hecken aus heimischen Gehölzen zu bestocken und die Betriebsfläche so gegenüber der offenen Landschaft zu kaschieren.</p> <p><sup>3</sup> Terrainanpassungen sind möglichst zu unterlassen und nur wo erforderlich gestattet. Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Mit der Baueingabe sind Umgebungspläne einzureichen, aus welchen die detaillierte Gestaltung, Terrainanpassungen, Materialien und Pflanzenarten hervorgehen.</p>
<hr/> <i>Art. 10 Bereiche für Gewässer- raum</i>	<p><sup>1</sup> Neubepflanzungen und Terrainveränderungen sind in den bezeichneten Bereichen mit dem Landesbauamt sowie der Jagd- und Fischereiverwaltung abzusprechen.</p> <p><sup>2</sup> Terrainveränderungen sind nur zur Renaturierung und für den Hochwasserschutz zulässig. Es sind ausschliesslich standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt.</p>
<hr/> <i>Art. 11 Ufer- und Hochwasser- schutz</i>	Zur Gewährleistung des Uferschutzes und des Hochwasserschutzes sind im Überflutungsbereich des Kaubaches im Rahmen der Baubewilligung Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zum Hochwasserschutz aufzuzeigen.

---

#### **V. Umwelt und Schlussbestimmungen**

<hr/> <i>Art. 12 Entwässerung</i>	<p><sup>1</sup> Die Abwasserentsorgung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der SIA-Norm 190 und der generellen Entwässerungsplanung (GEP).</p> <p><sup>2</sup> Unverschmutztes Platzwasser ist über die Schulter, Dachwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.</p>
<hr/> <i>Art. 13 Werkleitungen</i>	Die Erschliessung für die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien) ist als Ganzes zu planen.
<hr/> <i>Art. 14 Aufhebung bisheriges Recht</i>	Der von der Stadeskommission am 4. Januar 2011 genehmigte Quartierplan «Bödeli» wird aufgehoben.