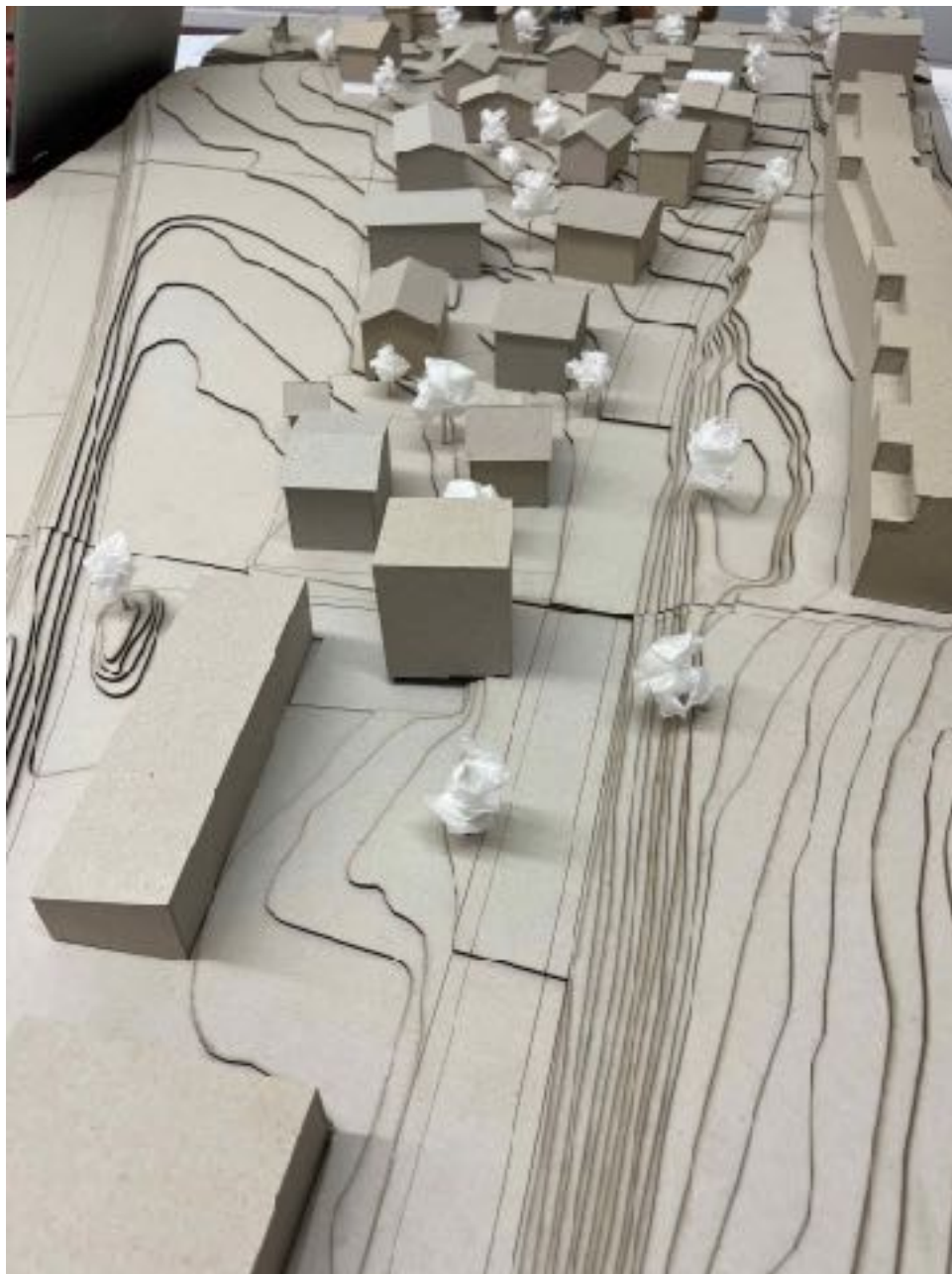


**F283 TESTPLANUNG UNTERDORF SCHENKON
RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN FREIRAUMKONZEPT
07.01.2026**

PLANUNGSBERICHT



Topografie

Die bestehende Topografie ist beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 50cm erlaubt und als Böschungen max. 1:2 auszuführen. Stützmauern und Abgrabungen entlang Fassaden sind nicht gestattet. Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Gestaltung einzugliedern.

Brandbach Dorfbach

Die einheimische Bachvegetation soll als wichtige Dorfstruktur auf den privaten Parzellen erhalten bleiben und mit Bäumen ergänzt werden, z.B. Erlen und Weiden. Im Gewässerraum ist die Neupflanzung von Exoten nicht zulässig. Bereits vorhandene Exoten sind gänzlich zu entfernen.

Öffentlichkeitsgrad

Als öffentliche Bereiche gelten die Dorfstrasse, die Unterdorfstrasse und der Werkhof Parzelle 976. Als halböffentliche Freiräume gelten die Erschliessungsstrassen. Als private Anlagen gelten die Fusswege, Gärten, Freizeit- und Spielflächen.

Kleinbauten

Um die für das Unterdorf im Bestand typischen Kleinbauten zu erhalten, soll entlang der Siedlungsgrenze, nicht beheizbare Kleinbauten aus Holz und mit Giebeldach errichtet werden dürfen. Dazu gehörig ist ein Sitzplatz und ein Gemüsegarten. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der nicht beheizten, gemeinschaftlichen Kleinbauten könnte im Bebauungsplan eine Fläche (z.B. 30 m²) zur Verfügung gestellt werden.

Grosse Bäume

Jedes Haus wird von einem grossen, einheimischen Baum begleitet. Die einheimischen Baumarten sind z.B. Linden, Eichen, Nussbäume, Feldahorn, Hainbuchen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten oder angemessen zu ersetzen. Die Baumpflanzhöhe soll min.5m betragen.

Strauchgruppen

Jedes Haus wird von einer Gruppe einheimischer Sträucher begleitet. Um einen grösseren ökologischen Mehrwert zu erzielen können grössere Gruppen parzellenübergreifend gepflanzt werden. Eine Strauchgruppe umfasst mindestens 3 Sträucher pro Wohngebäude. Die Pflanzgrösse beträgt min. 2m. Straucharten sind z.B. Schwarzer Holunder, Schwarzdorn, Wildrose, Kornelkirsche. Dies sind wertvolle Trittsteinverbindungen.

Kleinstrukturen

Jedes Wohngebäude soll über zwei unterschiedliche Kleinstrukturen verfügen. Mögliche Kleinstrukturen können beispielsweise Asthaufen, Steinhaufen, Sandlinsen, Lehmlinsen, Totholz sein. Dies sind wertvolle Trittsteinbiotope.

Unterirdische Autoeinstellhalle

Die Tiefgarage für Anwohner und Besucher mit Einfahrt auf Parzelle 302 ist für angrenzende Parzellen erweiterbar. Die Erdüberdeckung beträgt min. 80cm um das Pflanzen von mittelgrossen Bäumen zu ermöglichen. Für Grossbäume kann es Durchstiche durch die Einstellhalle geben.

EFH Privatgärten

Die Privatgärten der bestehenden Einfamilienhäuser (EFH) haben Bestandesgarantie und werden von den Eigentümer frei gestaltet. Nicht erlaubt sind z.B. Schottergärten, Thuja- und Kirschlorbeerhecken sowie andere Pflanzen von der schwarzen Liste.

MFH Gärten

Mehrfamilienhäuser (MFH) sind von gemeinschaftlichen Freiräumen umgeben. Private Sitzplätze oder Gartenanlagen gibt es nicht. Zentrale Flächen sind als Spielplatz oder Freizeitanlage ausgeführt.

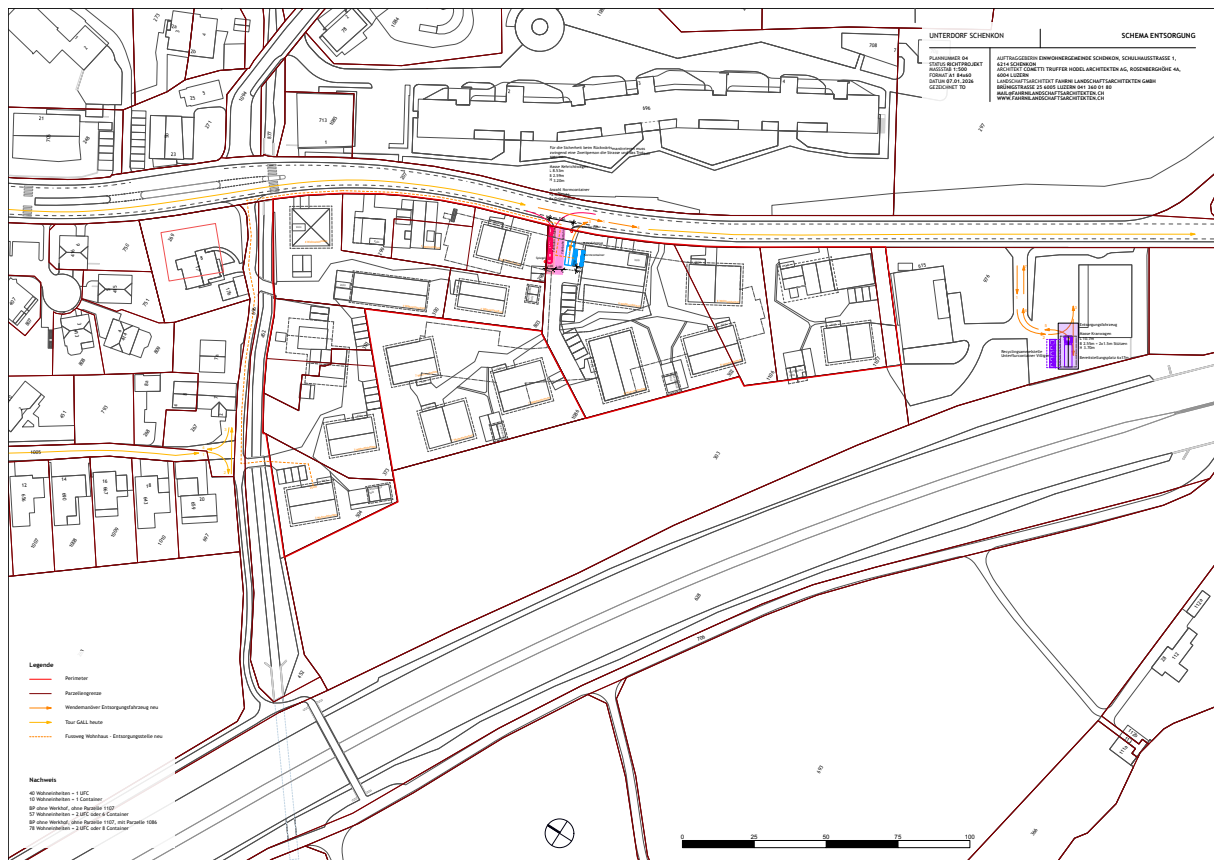
Veloparkplätze

Die Veloparkplätze für die Mehrfamilienhäuser befinden sich dezentral vor dem Hauseingang unter einem Vordach oder im Gebäudeinnern. Vor jedem Hauseingang wird eine kleine Anzahl von offenen Besucherparkplätzen angeboten.

Wildhecken

Die Parzelle des Werkhofes wird mit einer Wildhecke aus einheimischen Sträuchern bepflanzt. Damit entsteht eine wichtige ökologische Verbindung zwischen See und dem Wald, was der Verinselung entgegenwirkt.

Plan 04
Schema Entsorgung 1:500 vom 07.01.2026



Entsorgung

Der Bestand ist garantiert. Mit dem ersten neu gebauten MFH und der neuen Entsorgungsstelle muss das neue Entsorgungskonzept umgesetzt werden.

Auf der Parzelle 302 entsteht eine neue Kehrachtsammelstelle mit gedeckten Normcontainer.

Es ist empfehlenswert beim Werkhof auf Parzelle 976 eine umfangreiche Sammel- und Recyclingstelle anzubieten. Diese hat Potential für Unterflurcontainer.

Im gesamten Perimeter kann der Kehracht bei den zwei neuen Sammelstellen entsorgt werden.

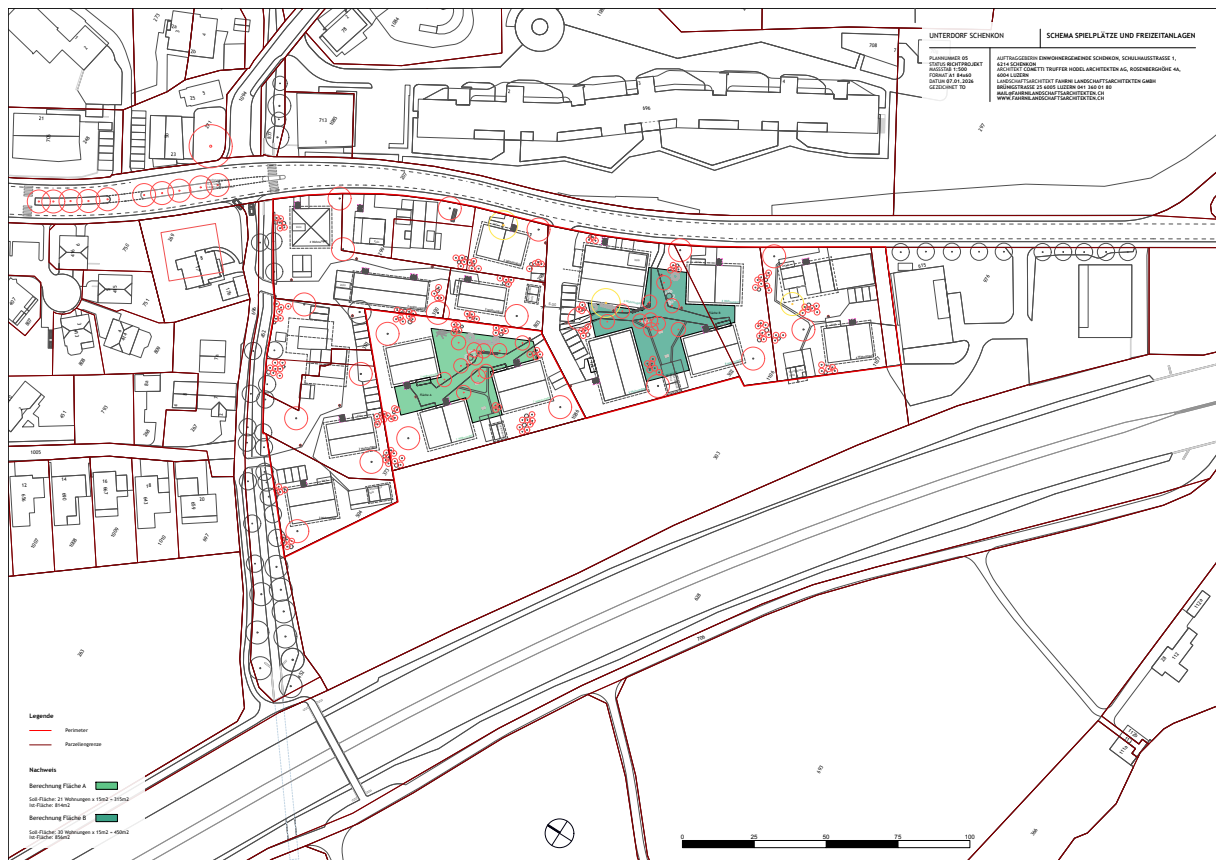
Die maximale Gehdistanz von allen Wohngebäuden zur nächst gelegenen Entsorgungsstelle beträgt 300m.

Das Entsorgungsfahrzeug wird bei der neuen Entsorgungsstelle an der Kantonsstrasse ein Dreipunktemanöver durchführen um die Container zu leeren. Diese Lösung wurde mit dem GALL und der vif vorabgeklärt und akzeptiert.

Die Unterdorfstrasse wird von dem GALL nicht befahren, da diese zu schmal für das Entsorgungsfahrzeug ist.

Muss das Entsorgungsfahrzeug für die Entsorgung über Privatstrassen fahren, wird die Nutzung über eine Dienstbarkeit geregelt.

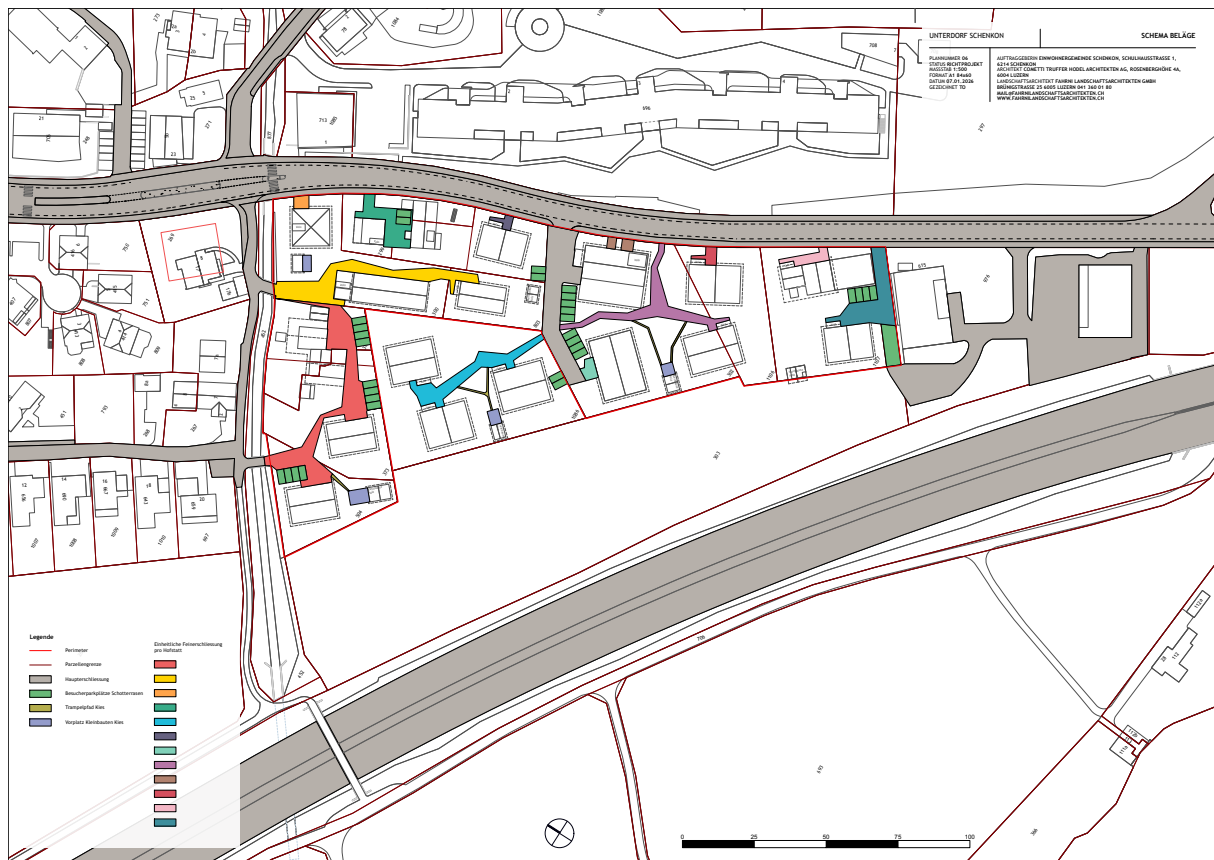
Plan 05
Schema Spielplätze und Freizeitanlagen 1:500 vom 07.01.2026



MFH Spielplätze und Freizeitanlagen

Wohnbauten mit 6 und mehr Wohnungen müssen 15m² Spielplätze und Freizeitanlagen pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmer aufweisen. Die Spielbereiche für die MFH werden in die gemeinschaftlichen Grünflächen integriert. Ausstattungen bestehen aus Naturmaterialien wie Holz, Naturstein und Sand. Die Spielplätze und Freizeitanlagen sollen ökologisch wertvoll mit Blumenwiesen, Schotterrassen, Kleinstrukturen, Obstbäume, Gemüsegärten, einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern z.B. Schwarzer Holunder, Kornelkirsche und Liguster gestaltet werden.

Plan 06
 Schema Beläge 1:500 vom 07.01.2026



Beläge und Versickerung des Oberflächenwassers

Haupterschliessungen

Die Haupterschliessungen wie Strassen und der Werkhof bestehen aus robustem Asphalt mit Versickerung über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen.

Feinerschliessungen

Die übrigen Beläge sind pro Hofstatt aus einem einheitlichen, sickertfähigen Belag zu erstellen. Z.B. Kies, Mergel, Natursteinpflasterung, Sickerspalt, Saibro. Die Entwässerung und die Versickerung soll hauptsächlich direkt in den Boden und über die Schulter erfolgen. Die Beläge müssen hindernisfrei sein.

Starkregenereignisse fliessen Richtung Bach oder Autobahn.

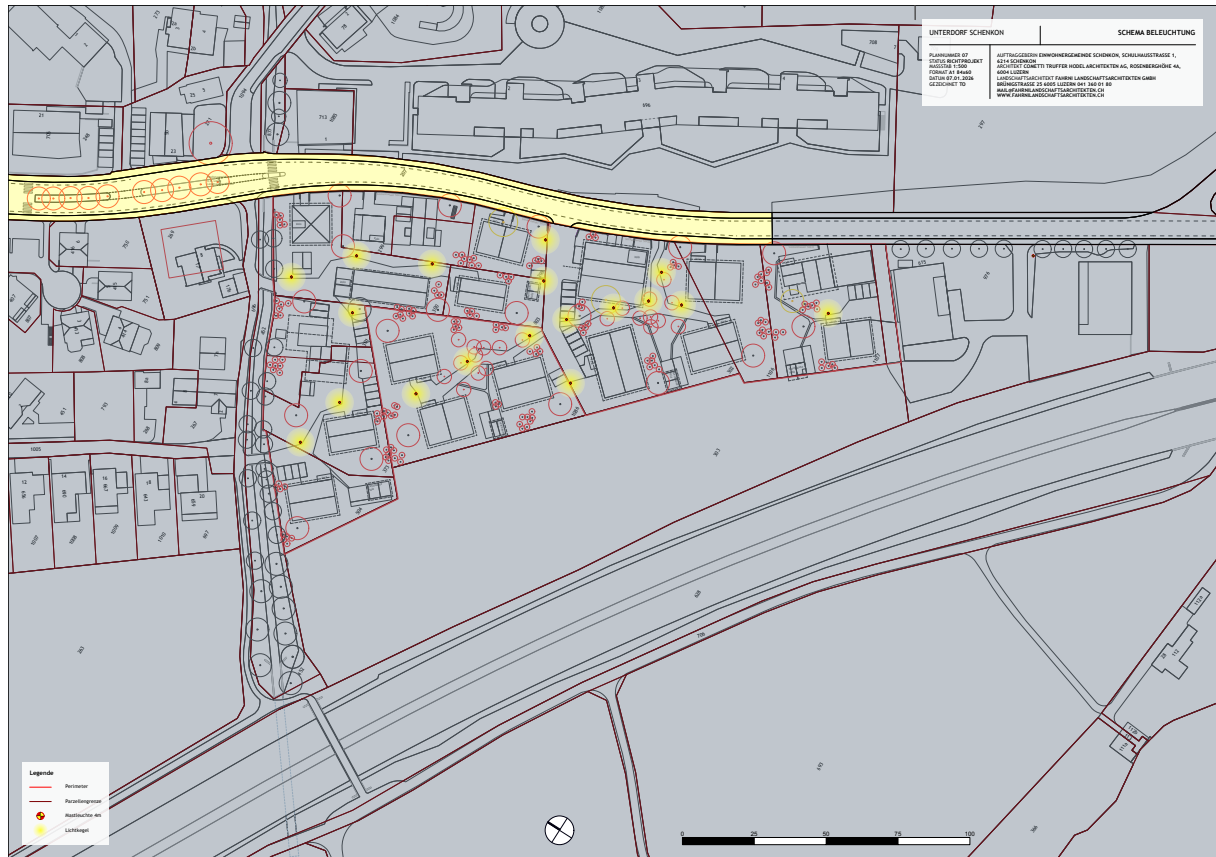
Autoparkplätze und Feuerwehzufahrten sind aus Schotterrasen zu erstellen.

Zur Erschliessung der Gartenhäuschen und Gartenanlagen werden schmale Fusswege als Trampelpfade aus Kies erstellt.



Bilder von Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH: Entwicklung Hinterkappelen

Plan 07
Schema Beleuchtung 1:500 vom 07.01.2026



Beleuchtung

Die Hofstätten und der Werkhof werden mit 4m hohen, einheitlichen Mastleuchten beleuchtet. Das erste realisierte Baufeld bestimmt den Lampentyp.

Die Beleuchtung ist auf dem neuesten Stand der Technik und bietet eine selbstdimrende, sensorgesteuerte LED-Technik um die Lichtverschmutzung zu minimieren. Die warme Lichtfarbe ist insektenfreundlich gewählt.