



Da die Umsetzung des Richtplanes sowie der Ueberbauungsordnung vom 2. und 4.11.2004, (ZPP Nr. 5 nach altem aufgehobenen Baureglement), nicht gelangen, entschloss sich der Gemeinderat im 2008 die bestehenden Planungen aufzuheben und auf geänderten Rahmenbedingungen neu erarbeiten zu lassen.

### GEGEBENHEITEN

Das Ueberbauungsgebiet Finkenweg liegt westlich von Wangen in 500 m Distanz zum Städtliern in einem weitgehend überbauten, ruhigen Wohnquartier. Westlich grenzen Mehrfamilienhäuser an, östlich sind es Einfamilienhäuser.

Baurechtlich ist das Gebiet mit Planungspflicht belegt, im nördlichen Teil entsprechend der Wohnzone W3, im südlichen Teil entsprechend der Wohnzone W2.

Das Areal weist ca. 16'000 m<sup>2</sup> Fläche auf und ist rund 80 m breit und 200 m tief von Norden nach Süden.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von 0,5 / 8'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist mit ca. 50 Wohneinheiten mit ca. 75 Autoeinstellplätzen zu rechnen.

Das Gebiet ist weitgehend eben (419.50 müM) und ist nördlich sowie westlich erschlossen.

Südlich grenzt die Oesch an das Areal.

### UMSETZUNG

In 6 Gebäudereihen, welche mit 2 Erschliessungsstichstrassen erschlossen werden, soll das Areal etappiert überwiegend 2-geschossig bebaut werden.

Etwas nördlich der Siedlungsmitte, am Uebergang von der südlichen, weniger dichten zur nördlichen dichteren Bauweise soll der zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereich entstehen.

Im Bereich der (Doppel)-Einfamilienhäuser ist die oberirdische Parkierung vorgesehen. Dort wo Mehrfamilienhäuser geplant werden, muss die Parkierung unterirdisch gelöst werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Areal soll die Erschliessung generell ca. 0,0 - 0,5 m, das Erdgeschoss der künftigen Bebauung generell 0,5 - max. 1 m über dem bestehenden Terrain liegen.

Trotz Höherlegung der Erdgeschosse um max. 1 m wird die Gebäudehöhe nach Baureglement ab dem bestehenden Terrain gemessen.

## Legende

--- Wirkungsbereich Richtplan Finkenweg

419.50 bestehende Höhen m.ü.M.

420.00 neue Höhe Erschliessung / Kote Erdgeschoss ± 0,5 m der angrenzenden Baubereiche

### Bebauung

- Baubereiche 2-geschossig mit Attika (Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser)
- Baubereiche 2-geschossig mit Attika / 3-geschossig mit Attika (Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Baubereiche 1-geschossige Nebenbauten (Verschiebbar, Breiten variabel)
- Zu-/Wegfahrt Einstellhalle
- Lage Einstellhalle (Variante)

### Erschliessung

- Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche (Detailerschliessung) (Asphalt, Verbundstein) Wendebereiche
- Vorplätze für Besucher PW / Erweiterungen Unterstände Gitterstein begrünt
- Fuss- und Velowege

### Aussenraum

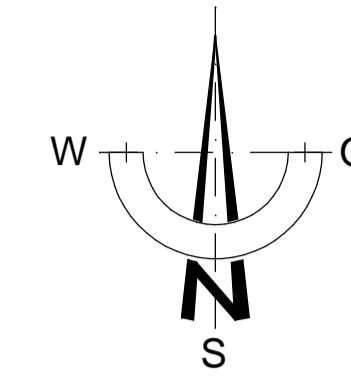
- Aufenthaltsbereich verkehrsfrei
- Spielwiese
- Retentionsmulde umgrünt
- Hochstammabäume (Ahorn bevorzugt)
- Dominante Bäume (Hängeweide=H bevorzugt)
- Leuchtstelen
- Entsorgung / Robidog
- Gärten privat

### Hinweise

- Parzellierung, Bebauung
- Gewässer
- Grünstreifen entlang Oesch

# RICHTPLAN

# 1 : 500



## Richttext

### Zweck

Der Richtplan Finkenweg dient als Grundlage zur Erarbeitung der nachfolgenden Ueberbauungsordnung(en) für Wohnnutzung und bezweckt

- die optimierte, einfach etappierbare Erschliessung separat für den Teil Nord und den Teil Süd ohne wesentliche Vorinvestitionen
- die attraktive Gestaltung einer möglichst verkehrsfreien Wohnsiedlung mit optimaler Orientierung der Gebäude nach Süd - West sowie hohem Wohnwert, welche im nördlichen Teil dichter bebaut wird, auch mit Mehrfamilienhäusern, und im südlichen Teil weniger dicht bebaut wird
- die detaillierte Definition der Umgebung als attraktive Aufenthaltsfläche

Die im Richtplan festgehaltenen Elemente der Gestaltung sind wegweisend für die nachfolgende Bearbeitung der Ueberbauungsordnung (-en).

### Höhenlage

Das gewachsene Terrain am Finkenweg liegt im nördlichen Teil auf einer Höhe von 420.00 müM (Kleinfeldstrasse) und im südlichen Teil auf einer Höhe von 419.50 müM (Birkenweg). Da mit einem maximalen Grundwasserstand um 417.50 müM am Finkenweg zu rechnen ist, wird als Referenzhöhe für die gesamte Siedlung (Koten der fertigen Erdgeschosse) die Kote 420.00 müM festgelegt.

### Geschosszahl

Im gesamten Richtplangebiet soll bevorzugt mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den Baubereichen 3-geschossig kann dreigeschossig gebaut werden.

### Dachgestaltung

Da im Gebiet des Finkenweges wegen des hohen Grundwasserstandes nur wenig versickert werden kann, wird für Haupt- und Nebenbauten das hoch retentive Flachdach (eventl. mit Attika) bevorzugt.

### Umgebungsgestaltung

Sämtliche Flächen im Ueberbauungsgebiet müssen versickerungsfähig bleiben. Das Oberflächenwasser ist über Sickerbetten und Retentionsmulden abzufangen. Der kontrollierte Ueberlauf in die Oesch ist erlaubt.

### Etappierung

Die Reihenfolge der Bebauung ist frei. Anlässlich der Erarbeitung der ersten Ueberbauungsordnung im Wirkungsbereich des Richtplanes muss der Nachweis der zweckmässigen Gestaltung sämtlicher Werke / Werkleitungen für den gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes erfolgen und die Landumlegungen im gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes abgeschlossen sein.

### Energieeffizienz

Die Bebauung mit Minergie- / Niedrigenergiehäusern ist anzustreben. Die Häuser sollen so weitgehend wie möglich mit erneuerbaren Energien und möglichst aus gemeinschaftlichen Anlagen beheizt werden.

### Aufenthaltsbereich / Spielwiese

Spätestens auf den Zeitpunkt der Erstellung der 20sten Familienwohnung im Gebiet des Richtplanes Finkenweg muss der Aufenthaltsbereich mit Spielwiese erstellt sein.

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. Sept. 2008 – 3. Okt. 2008

Vorprüfung vom 17. Febr. 2009

Beschlossen durch den Gemeinderat Wangen a.A.: am 30. März 2009

Einwohnergemeinde Wangen a.A.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am