

Legende Baubereiche mit Beschrieb

Das Richtprojekt füllt mit seiner Ausgestaltung die Vorgesehenen Baubereiche nicht komplett aus, die auf 1.15 festgelegte GFZ, verhindert, dass die Volumina der Wohnsiedlung noch grösser werden, bzw. würde eines der vorgesehenen Gebäude mehr Fläche beanspruchen, müssten die restlichen Gebäude kleiner werden. Die Absicht liegt hier darin, die Möglichkeit offen zu lassen, den Wohnungsmix anzupassen.

**Baubereich A**  
Baubereich in Dorfzone, Vorgesehen für Holzgebäude als Gewerbehaus

**Baubereich Aussparung Tiefgarage**  
Baubereich, mit Vorschrift zur Sicherstellung von Baumbepflanzung im Arealhof;  
Der Baubereich «Aussparung Tiefgarage» wird eingeführt um die Bepfalanzung der Hofgestaltung im Zentrum der Überbauung sicherzustellen. Sie gilt jedoch nicht als Absolute Verbotszone für Unterirdische Gebäude, die Anzahl der im Gestaltungsplan festgelegten Bäume muss sichergestellt werden, der Restraum muss auch unterbaut werden können, um eine alffällige Typologische Änderung des Wohnungsspiegels aufnehmen zu können.

**Baubereich B&C**  
Baubereich in Wohnzone, vorgesehen für Putzgebäude mit Laubenschicht

**Baubereich D**  
Baubereich in Wohnzone, vorgesehen für «Laubenhaus in Holz & Verputzt»

**Baubereich E**  
Baubereich in Wohnzone, Vogesehen für «Laubenhaus in Holz & Verputzt»  
Beim Baubereich E wird, anders als beim Baubereich D, die im Richtprojekt geplante Laubenschicht, komplett mit in den Bereich für Hauptgebäude integriert, dies ermöglicht den Strassenseitigen Versatz des 1. Obergeschosses.

**Baubereich Tiefgarage**  
Baubereich für Tiefgarage  
Der Baubereich wird im Gestaltungsplan als grösser festgelegt, als für die im Richtprojekt vorgesehene Tiefgarage, da bei einer Anpassung des Wohnungsmixes auf kleinere Wohnungen mehr Parkplätze erforderlich würden.  
Mögliche Gründe für Kleinere Wohnungen:  
-Umplanung zu einer Alterswohnsiedlung  
-Umplanung zu einer Siedlung mit Kleinwohnungen und Gemeinschaftsräumen (Genossenschaftssiedlung)  
-Umplanung zu mehr Single Wohnungen (1.5 & 2.5 Zimmer)

**Baubereich Vorspringend**  
Baubereich für Vorspringende Gebäudeteile auf gesamter Gebäudelänge, Ausgenommen Geschlossener Innenraum. (Lauben/Erschliessung)

**Baubereich Vorspringend Erschliessung (zugehörig zu Baubereich E)**  
Baubereich für Vorspringende Gebäudeteile auf gesamter Gebäudelänge, Spezifisch nur für die Gebäudeerschliessung im Richtprojekt wird dieser Baubereich durch die Kaskadentreppe der Nordfassade nur teilweise Beansprucht, dies soll so verstanden werden, dass die Treppe weiter Vorspringen kann als der Rest des Gebäudes.

**Dachbrüche**  
Für Baubereiche D & E, sollen Symetrisch Angeordnete Dachbrüche Vorgeschrieben  
Werden für die Baubereiche B & C ist Jeweils ein Dachbruch auf der Seite vom 'Baubereich Vorspringenden' vorzuschreiben.

**Messpunkte FH/GH**  
Position der Relevanten Messpunkte für die einzelnen Baubereiche.  
Nach gegebenen Recht kommen diese teilweise im Gebäudeinneren zu liegen.

25.08.26 - AUFLAGE

2202 NEUBAU WOHNIEDLUNG URSCHEL, ROTHENHAUSEN  
0200-0112 ÜBERSICHTSPLAN - BAUBEREICHE - GRUNDRISS

RICHTPROJEKT

Mst.: 1:500  
Format: DIN A2  
Gezeichnet: 20.04.26 SB  
Orlando architektur AG  
Ernst-Jung-Gasse 25  
8400 Winterthur  
Telefon 052 202 11 09  
info@orlandoarchitektur.ch  
www.orlandoarchitektur.ch

