

1085 Bebauungsstudie Juchächer
Weisserlenweg, Juchächerstrasse
8966 Oberwil-Lieli

Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli

Brugg | 05.07.2022

Walker Architekten AG
Neumarkt 1 | 5201 Brugg
056 460 72 60

Tremp Landschaftsarchitekten
Klingenstrasse 42 | 8005 Zürich
044 242 75 25

Bebauungsstudie Lieli-Park

Juchächerstrasse, Weisserlenweg, 8966 Oberwil-Lieli



Baurechtliche Grundlagen, Auszug BNO

Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer AZ	Baumassenziffer BZ	Max. Fassadenhöhe ¹⁾	Max. Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeits-stufe	Zonenvorschriften
						klein	gross		
Dorfzone	D1 braun	0.55	-	8.0	12.0	6	6	III	§ 8
Dorfkernzone	D2 braun	-	-	10.0	12.5	0	0	III	§ 9
Landhauszone	L gelb	0.3	-	5.5	8.0	6	12	II	§ 10

- 1) Messweise Fassadenhöhe:
- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 - für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
 - bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 48 ^{bis} Abs. 1 BNO.
 - Bei als begehbare Terrassen ausgebildeten Flachdächern mit Brüstungen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 m.

Landhauszone L **§ 10**

¹ Die Landhauszone L ist für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt. Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist gestattet. Zugelassen sind reine Wohnbauten sowie Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

4.1 Nutzungsdichte

§ 26

Ausnützungsziffer ¹ Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

² In der Dorfzone D1 gelten zusätzlich zur Bestimmung in Abs. 1 Flächen in Dachgeschossen mit Satteldächern nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

Abgrabungen **§ 33**

¹ Untergeschosse dürfen auf einer Fassadenflucht auf der vollen Fassadenlinie durch Abgrabungen freigelegt werden.

Zufahrten, Radian **§ 43**

¹ Der Garagenvorplatz und der Carport müssen von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfkernzone D1 und D2 kann dieses Mass reduziert werden.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fliessen kann.

³ Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 4.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radian von mindestens 3.00 m aufzuweisen.



1085 Bebauungsstudie Juchächer	2 Baurecht		252 (1-8) Weiserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli	
	Datum	05.07.2022 gez. Format	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev	Freigabe gez. Bemerkungen	Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch

Bebauungskonzept

Erschliessungsstrasse

- Erstellung einer neuen Strasse mit maximal 12% Längsneigung, talseitig geländebündig ausführbar, hangseitig mit Stützmauern <1m oder Böschungskörpern realisierbar.
- Vorplatztiefe ab neuer Strassenkante 6m, (Vgl. §43BNO, Abs.3, 5.5m Vorplatztiefe bei öffentlichen Strassen)
- Baumpflanzung im Vorplatzbereich, Strassenraumgestaltung gemäss Konzept
Landschaftsarchitekt

Parzellengrössen / -Geometrie

- Definition von zwei Bautiefen bestehend aus 3+5 Parzellen, welche so gegeneinander versetzt positioniert sind, dass eine optimierte Durchsicht gewährleistet werden kann.
- Präzise gesetzte Parzellengrenzen, definieren die Position der möglichen Baukörper.
- Seitliche Grenzabstände fassen die bebaubaren Bereiche scharf.
Ausnahmen stellen die Parzellen Nr.1 und 4 dar, welche breitere Baukörper zulassen, die aber nicht ins Sichtfeld anderer Bauten kommen.
- Parzellen Nr.1 und 4 sind mehrseitig erschliessbar.
- Der kleine gefangene Grundstücksteil Nr. 9 (Parzelle Nr. 1278 mit Standort Trafostation südlich der neuen Strasse) wird bzgl. Grundaussnützung Grundstück Nr. 5 (Parzelle Nr. 1273) zugeordnet.
- Parzelle Nr. 7 und 8 teilweise in Hanglage.

Baukörper, Geschossigkeit, Parkierung

- Alle Baukörper der Studie weisen eine Maximalaussnützung der anrechenbaren Grundstücksfläche auf (inkl. Anteil Grundstücksflächen aGSF Feinerschliessung, Privatstrasse), die Bebauung ist beispielhaft und dient ausschliesslich als Beleg der Bebaubarkeit und der resultierenden Abhängigkeiten für die Gesamtsituation.
- Alle Baukörper mit einer Mindestbreite von 13.5m für eine grosszügige, flexible Innenraumaufteilung bzw. Parkierung.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen um die Fernsicht zu gewährleisten. Ökologische Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung und Nutzung von Photovoltaik- bzw. thermischen Solaranlagen auf den Attikadächern.
- Untergeschosse sind talseitig über ganze Länge abgrabbar ohne als Vollgeschoss zu gelten.
- Untergeschosse dürfen im Mittel maximal 80cm über Terrain liegen. Bei hangseitig bündigem Erdgeschoss resultiert talseitig eine Lage des Untergeschosses von ca. 1.6m über gewachsenem Terrain.
- Alle Stellplätze sind im Gebäudevolumen integrierbar, die Gebäudebreite lässt eine Direktzufahrt oder Parkgeschoss mit Fahrbahn zu.

Gestaltung Landschaft/ - Strassenraum siehe landschaftsarchitektonisches Konzept

Flächenspiegel

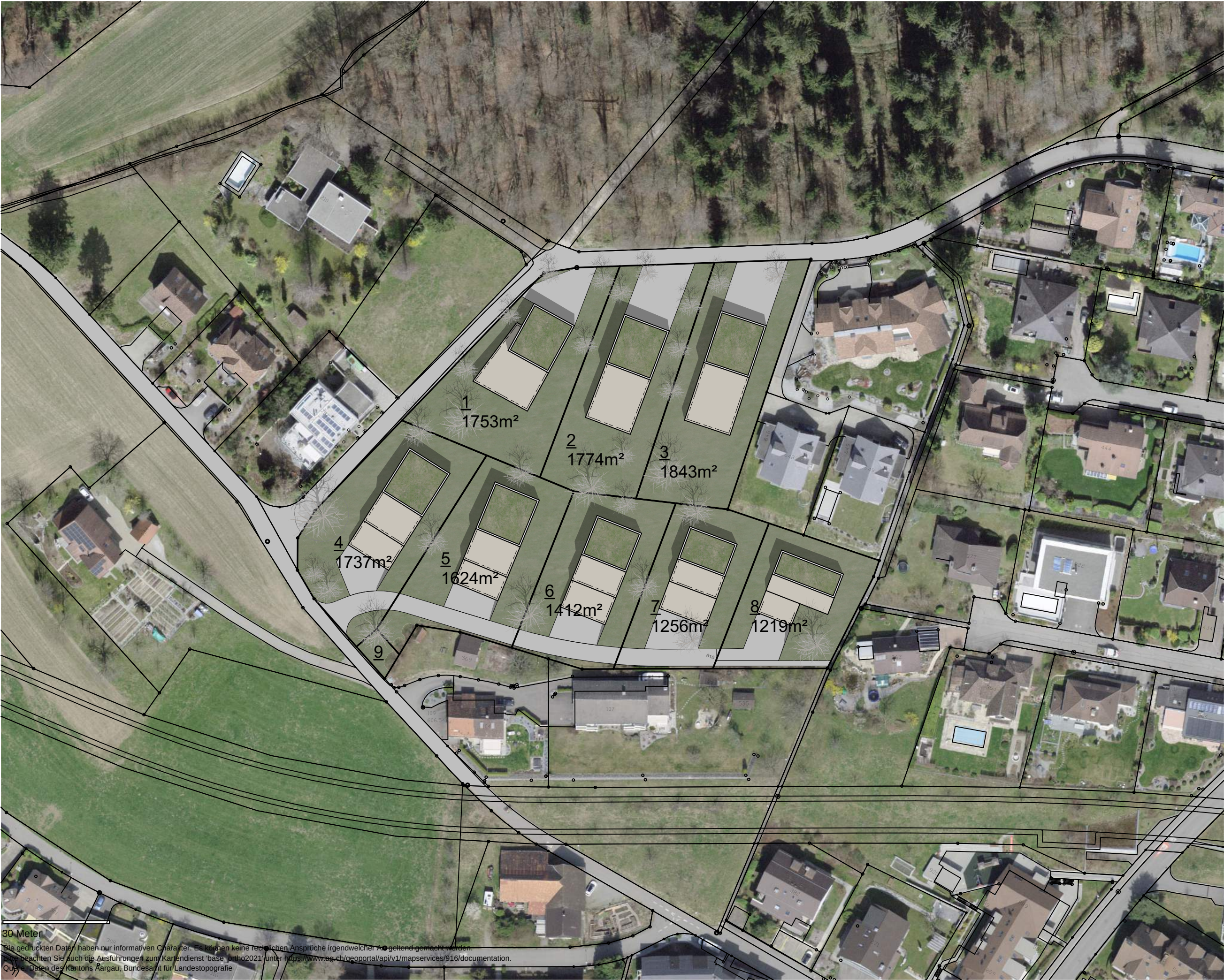
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Aussnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF))			
1271	1	1'753	aGF 526 aGF EG 329 aGF DG 197	0.30	342	bis	421	
1270	2	1'774	aGF 532 aGF EG 333 aGF DG 200	0.30	346	bis	426	
252	3	1'843	aGF 553 aGF EG 346 aGF DG 207	0.30	359	bis	442	
1272	4	1'737	aGF 521 aGF EG 326 aGF DG 195	0.30	339	bis	417	
1273	5	1'706 *1624m²+ 82m² aGSF von 9	aGF 512 aGF EG 320 aGF DG 192	0.30	333	bis	409	
1274	6	1'412	aGF 424 aGF EG 265 aGF DG 159	0.30	275	bis	339	
1275	7	1'256	aGF 377 aGF EG 235 aGF DG 141	0.30	245	bis	301	
1276	8	1'219	aGF 366 aGF EG 228 aGF DG 137	0.30	238	bis	292	
1278	9	*82 *Übertrag 82m² aGSF auf 5	0					
Total		12'700	3'810					



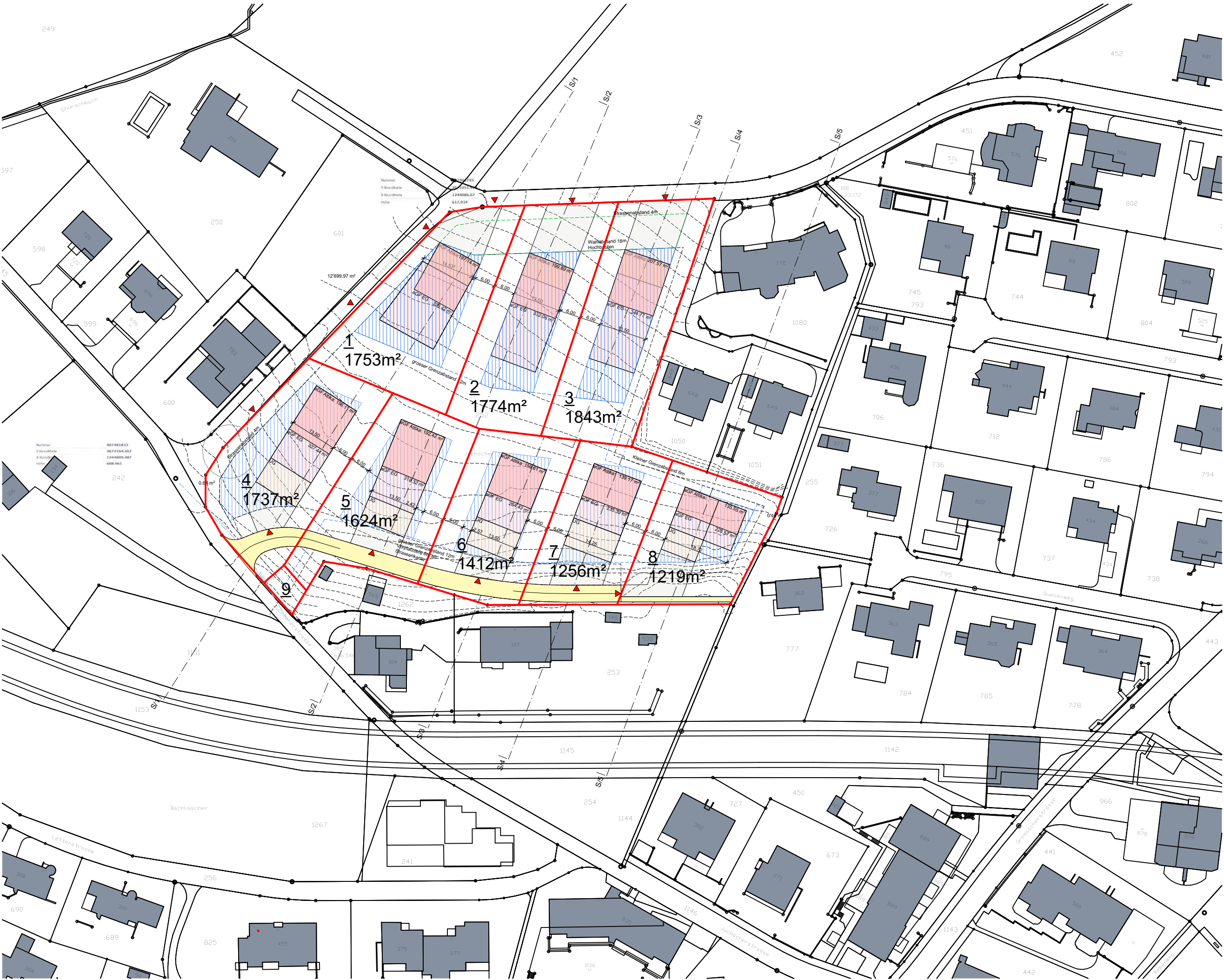
1085	Bebauungsstudie Juchächer	3	Bebauungskonzept, Flächenspiegel	Standort	252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
Rev	Freigabe	gez.	Datum	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
			Format	Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch



1085	Bebauungsstudie Juchächer	4	3D Perspektive	Standort	252 (1-8) Weiserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
			Datum 05.07.2022 gez. Format	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
			Rev Freigabe gez. Bemerkungen	Architekt	Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch



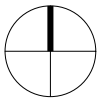
1085	Bebauungsstudie Juchächer	5	Luftbild	Standort	252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
			Datum 05.07.2022 gez. Format 1:1000	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
			Rev Freigabe gez. Bemerkungen	Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch



1085 Bebauungsstudie Juchächer	6 Situation Bebauung		Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
	Datum 05.07.2022 gez. Format 1:1000		Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev Freigabe gez. Bemerkungen		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch



1085	Bebauungsstudie Juchächer	7	Situation Parzellierung	Standort	252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
		Datum 05.07.2022 gez.	Format 1:1000	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Rev	Freigabe	Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
			gez.		
			Bemerkungen		

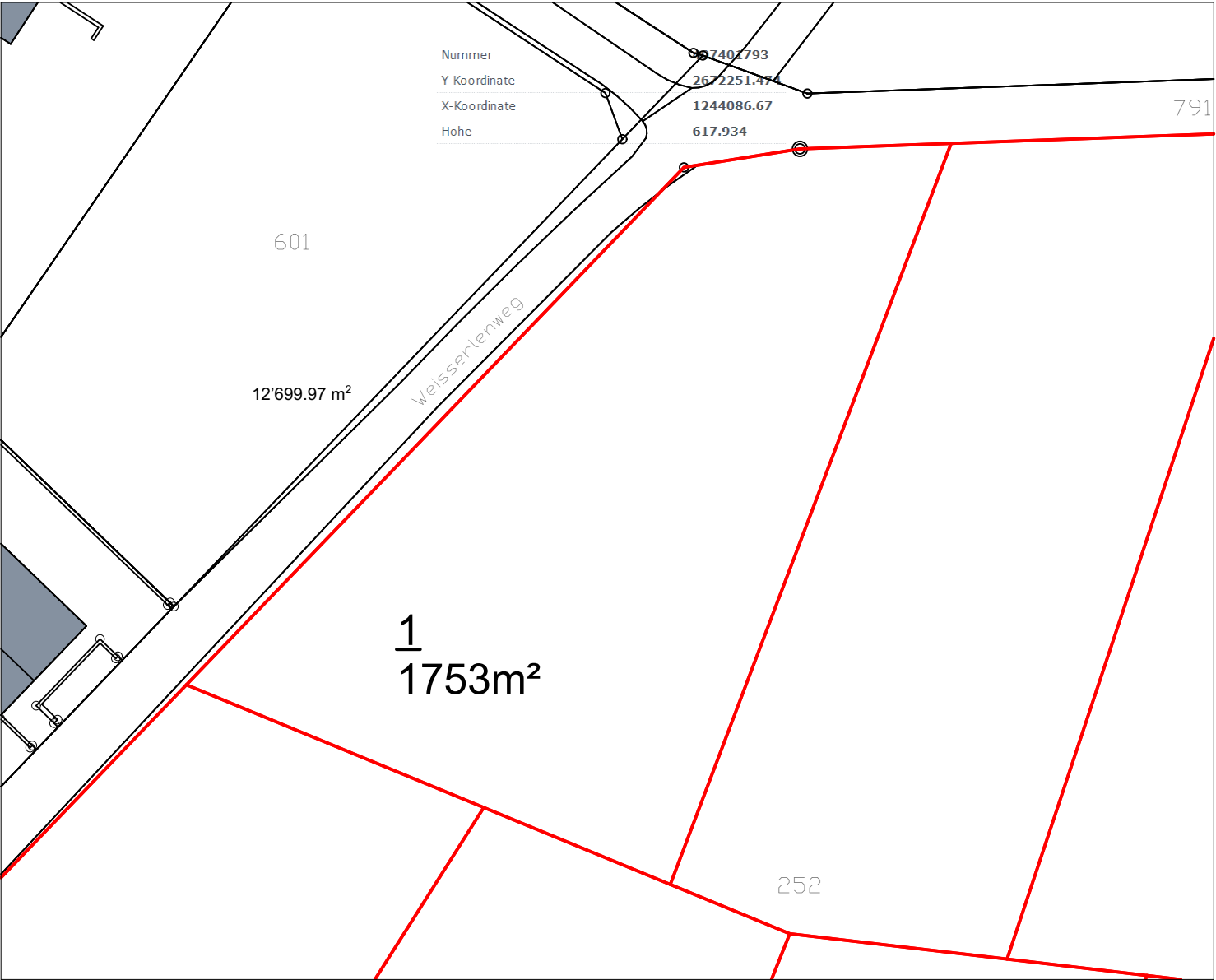
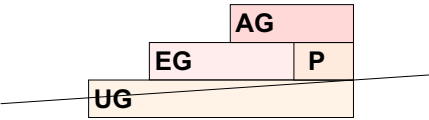


Kenndaten Parzelle

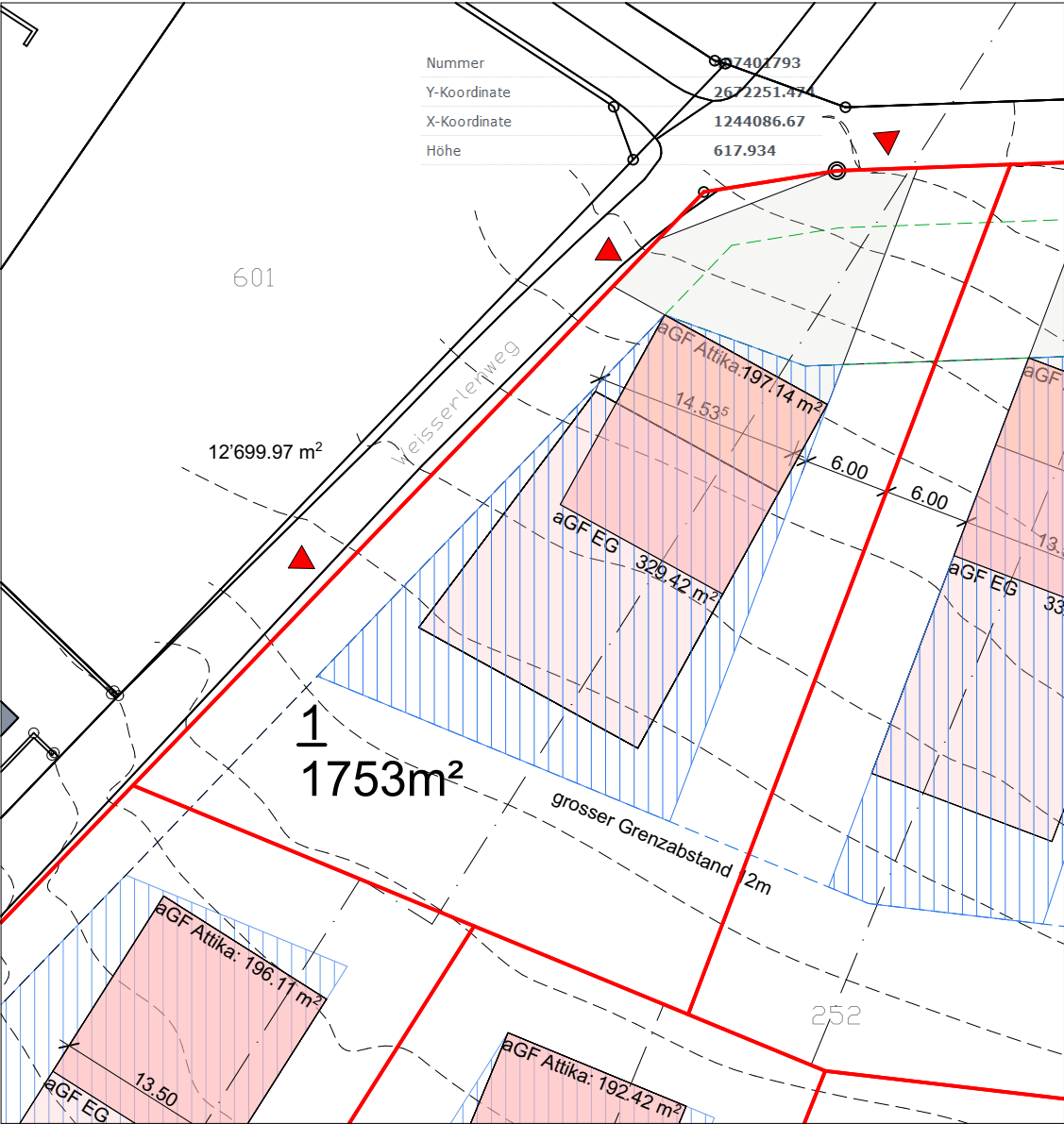
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGSF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF))		
1271	1	1'753	aGF 526	0.30	342	bis	421
			aGF EG 329				
			aGF DG 197				

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

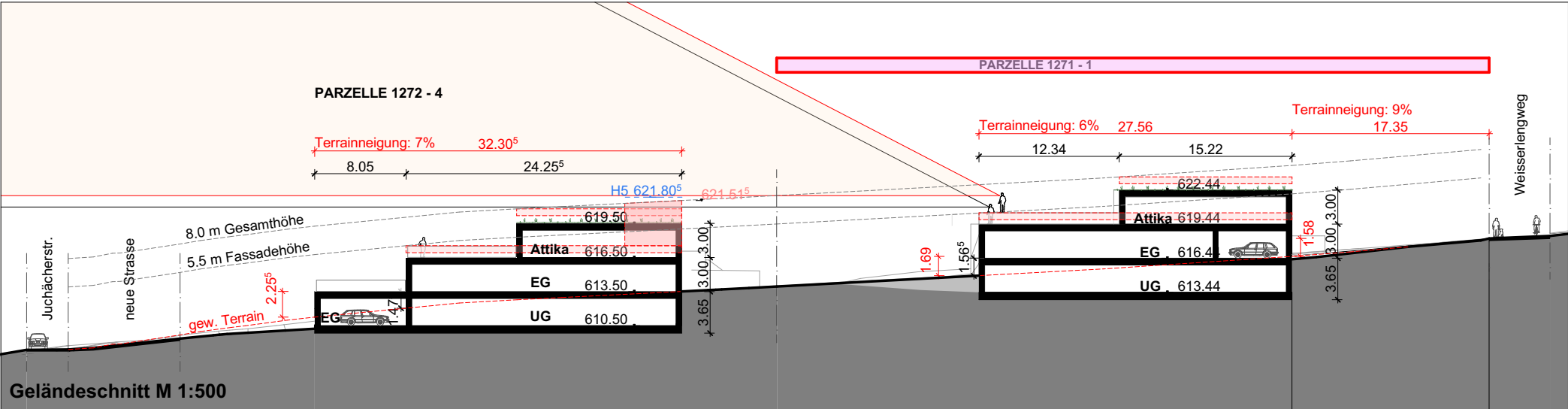
 Baubereich für Hochbauten
 mögliche Grundstückszufahrt
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



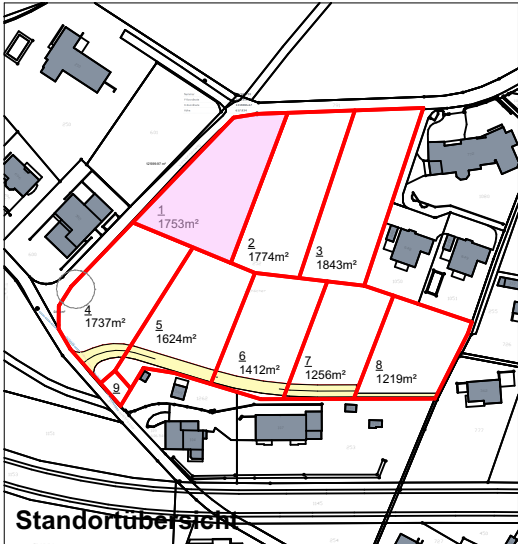
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

WALKER®

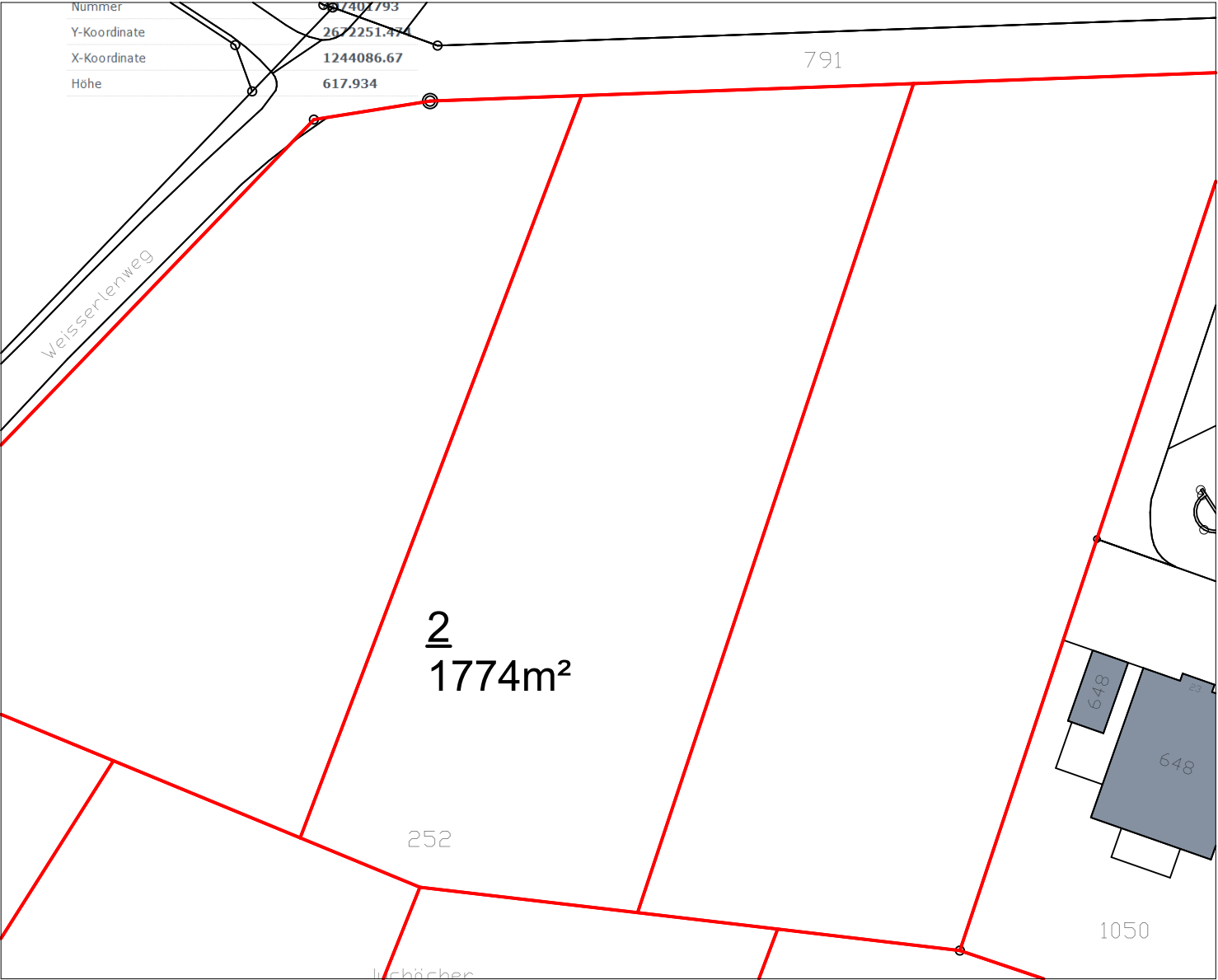
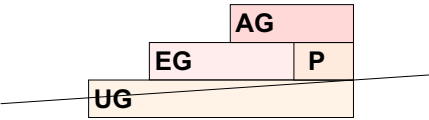
1085	Bebauungsstudie Juchächer	8	Grundstück 1 - Parzelle 1271	Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
				Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
				Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

Kenndaten Parzelle

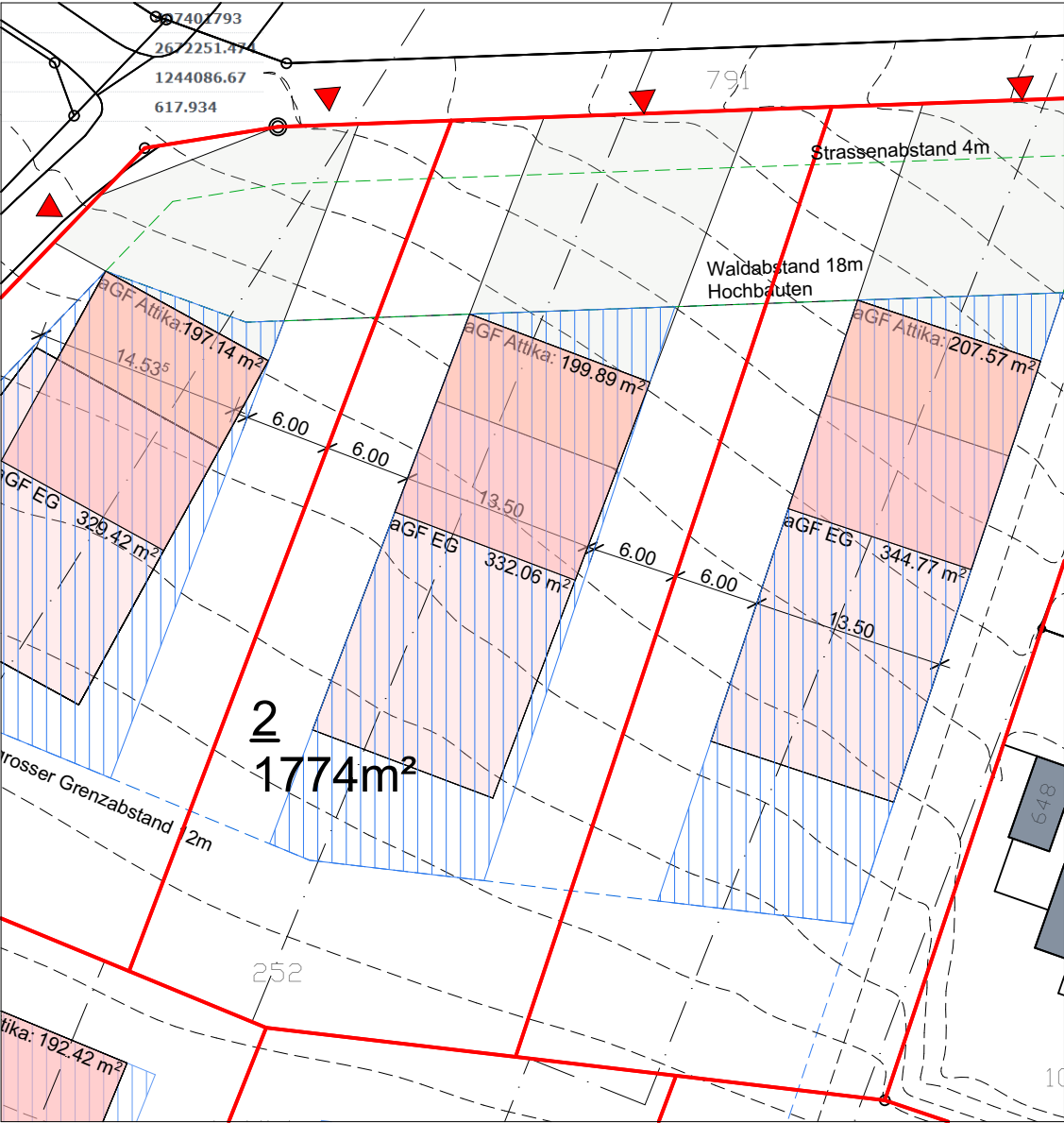
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1270	2	1'774	aGF 532	0.30	346	bis	426
			aGF EG 333				
			aGF DG 200				

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

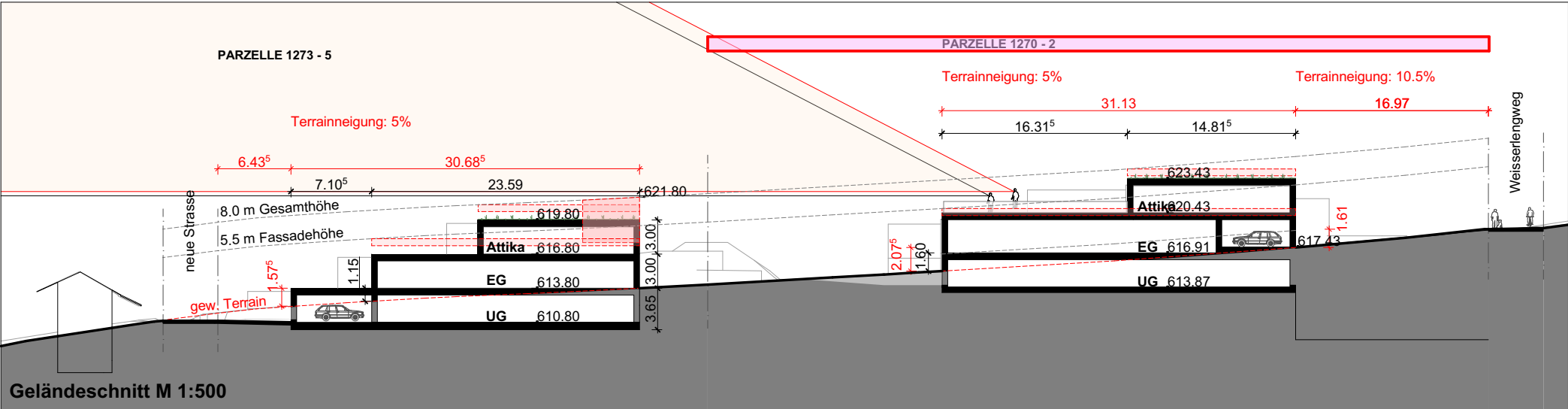
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



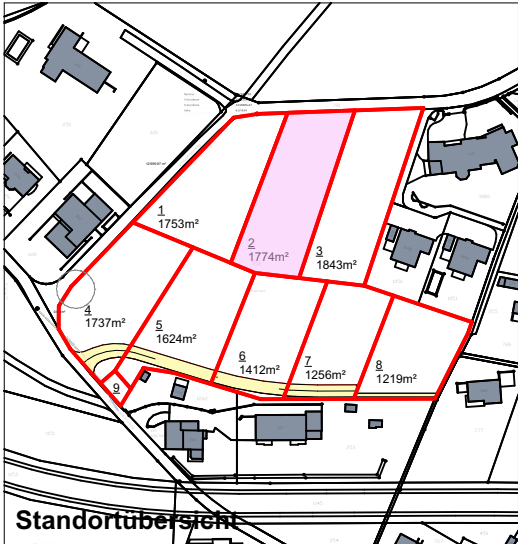
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



1085	Bebauungsstudie Juchächer	9	Grundstück 2 - Parzelle 1270	Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
				Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
				Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
					Datum 05.07.2022 gez. jz. ime Format
					Rev Freigabe gez. Bemerkungen

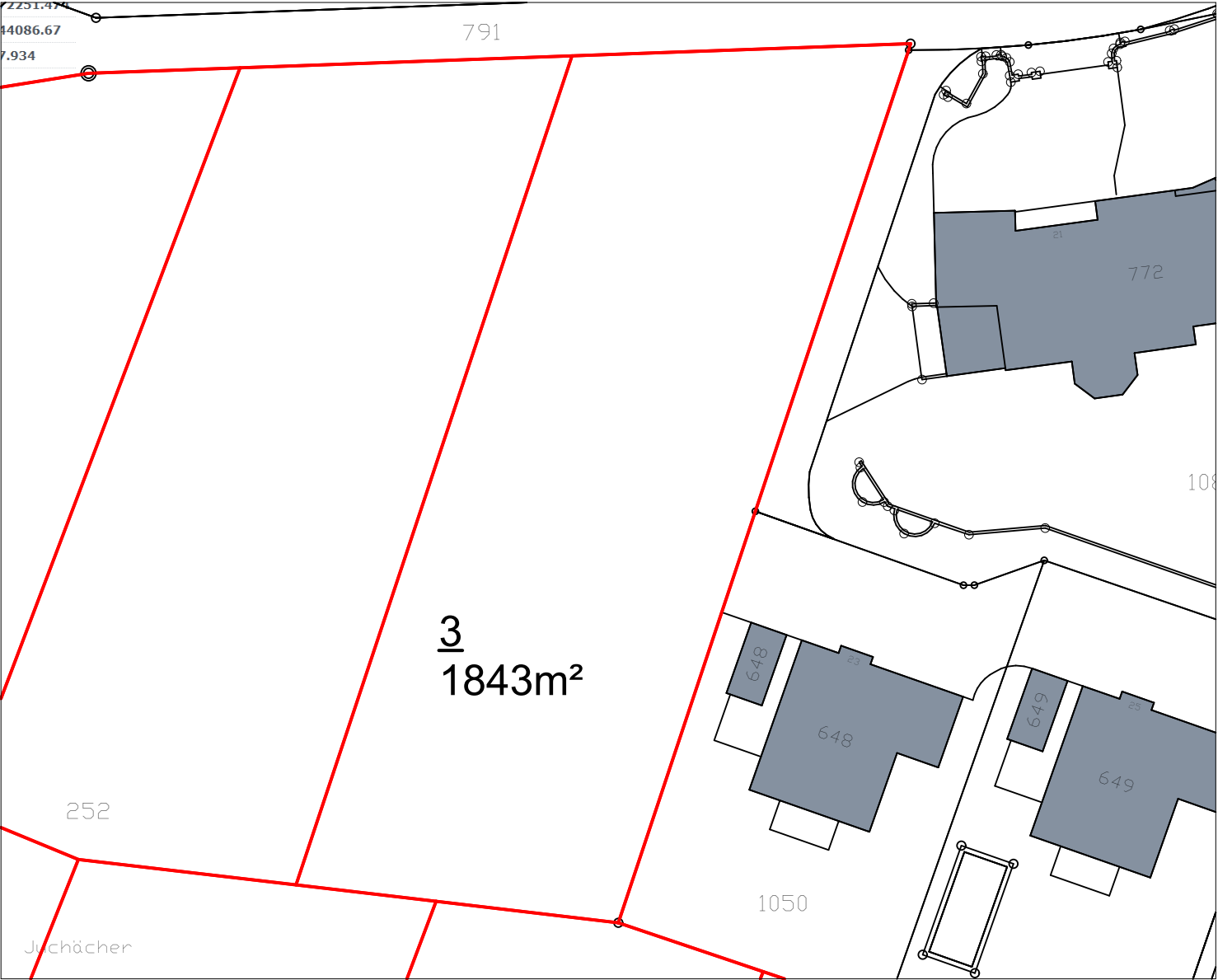
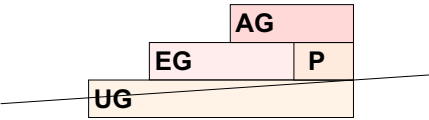


Kenndaten Parzelle

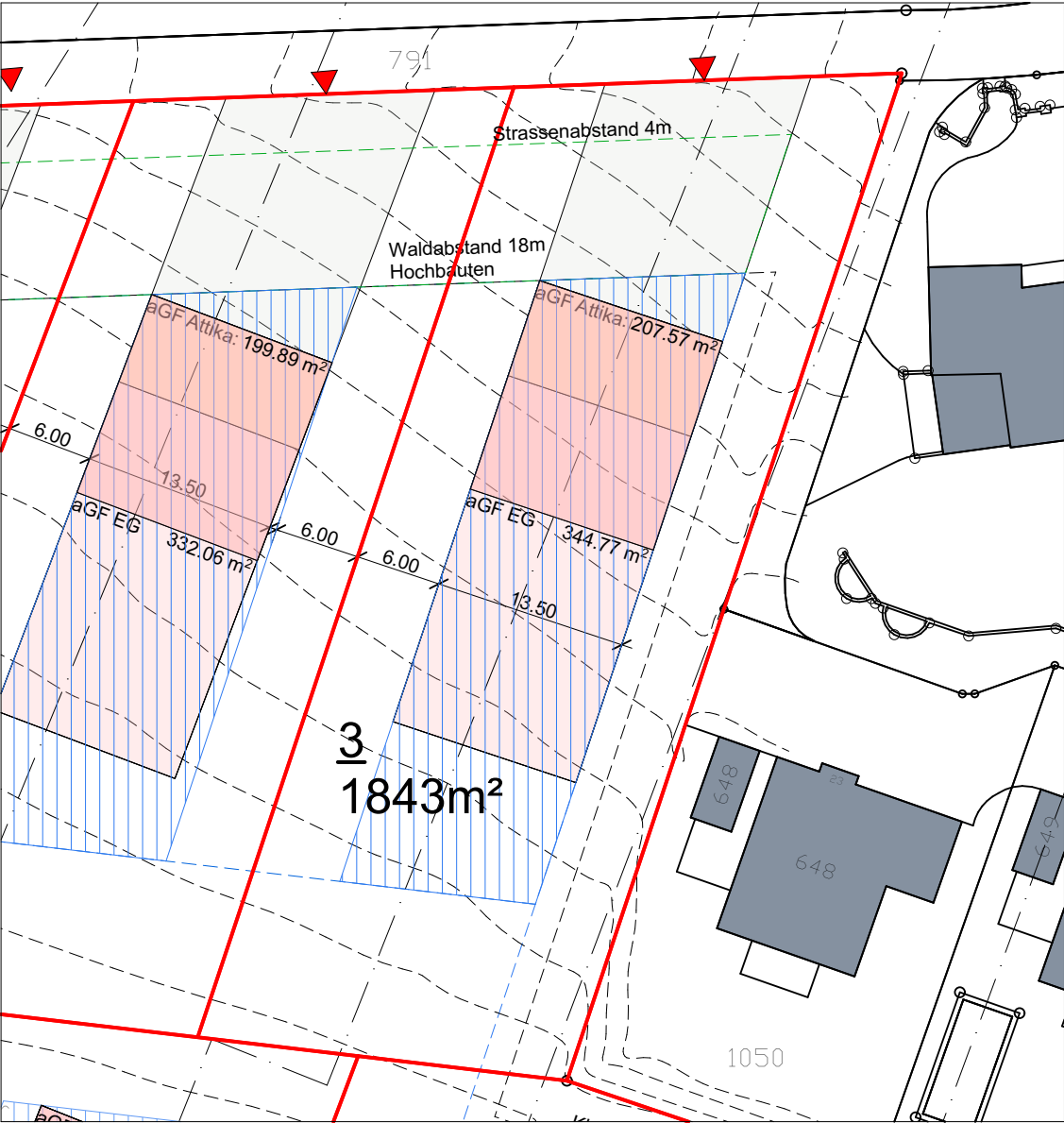
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
252	3	1'843	aGF 553	0.30	359	bis	442
			aGF EG 346				
			aGF DG 207				

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

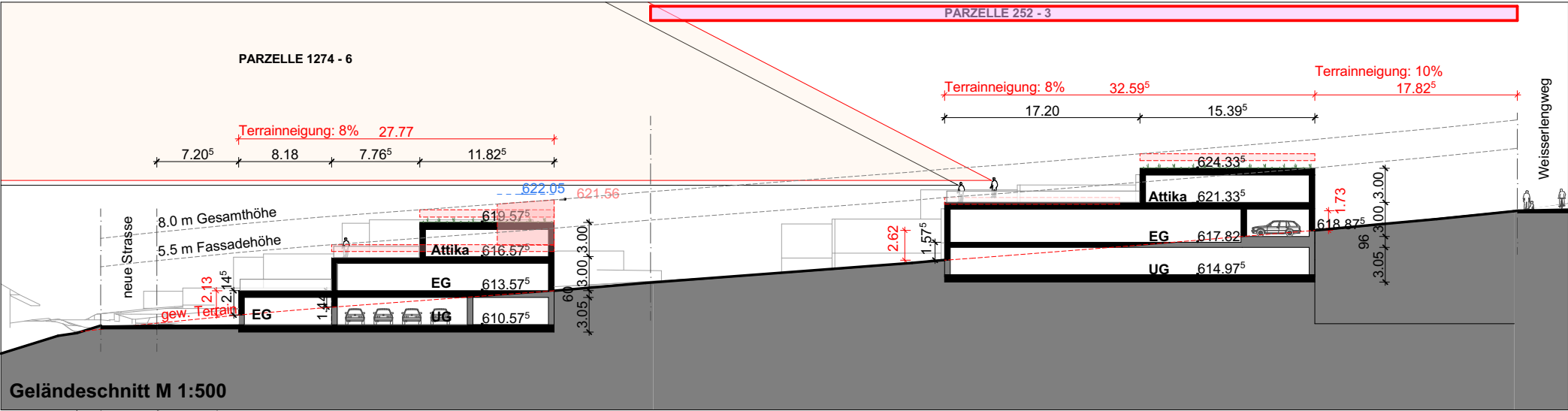
- Baubereich für Hochbauten
- mögliche Grundstückszufahrt
- Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



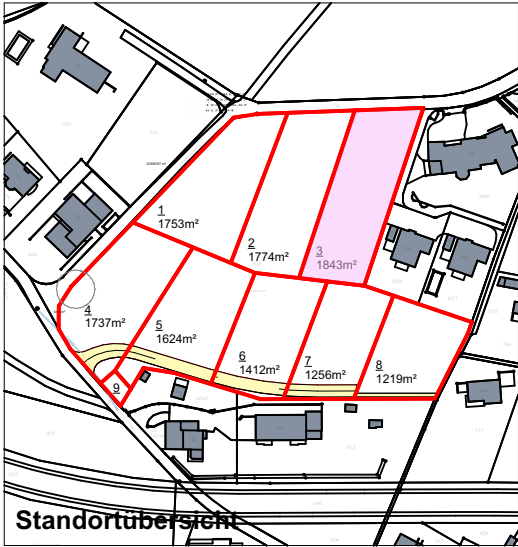
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht



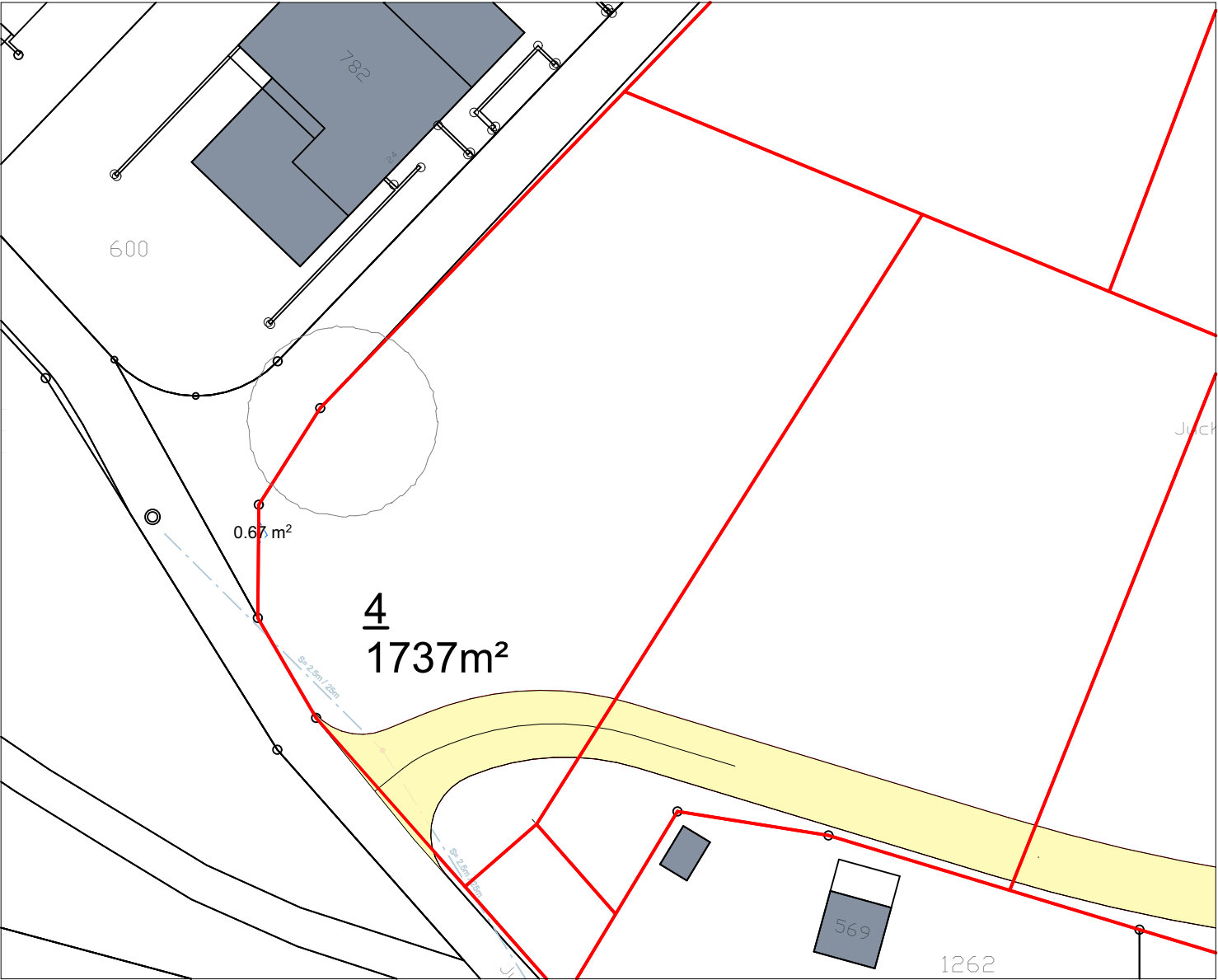
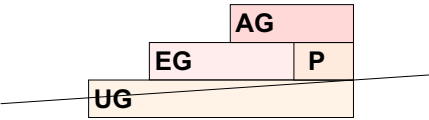
10	Grundstück 3 - Parzelle 252	Standort	252 (1-8) Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
		Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

Kenndaten Parzelle

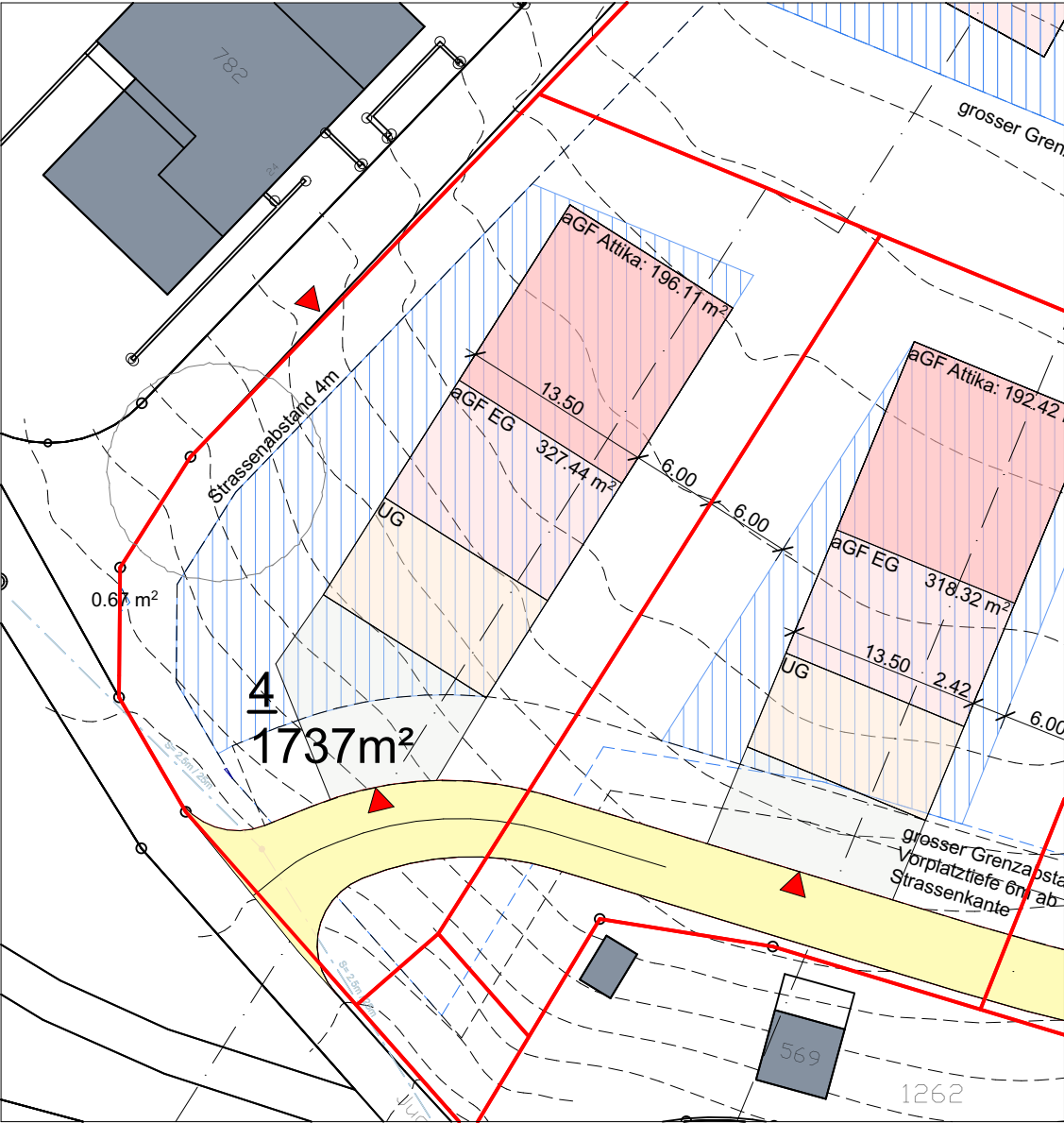
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1272	4	1'737	aGF 521	0.30	339	bis	417
			aGF EG 326				
			aGF DG 195				

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

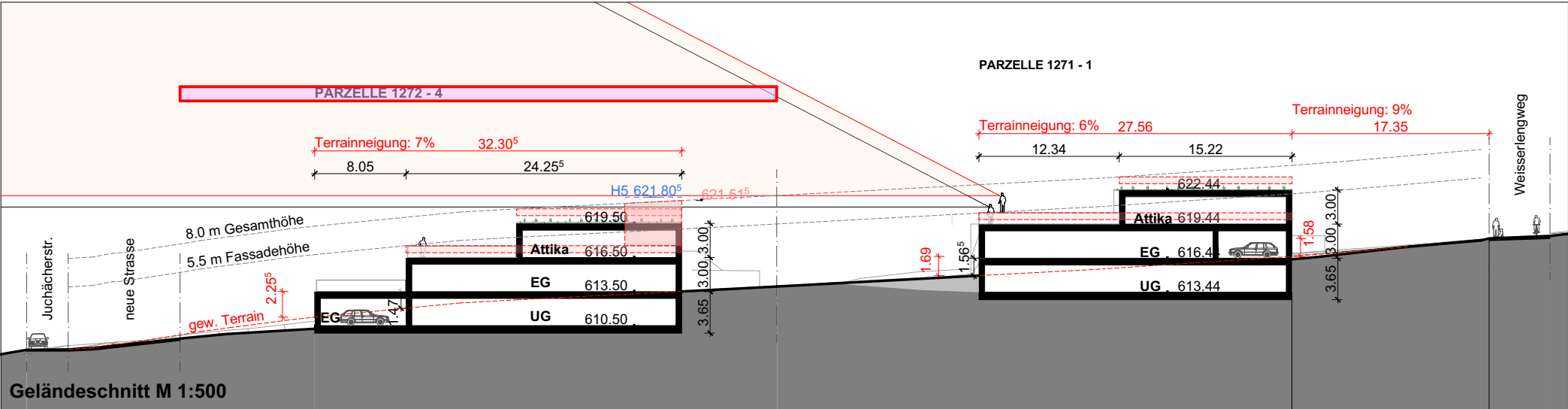
Baubereich für Hochbauten
mögliche Grundstückszufahrt
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



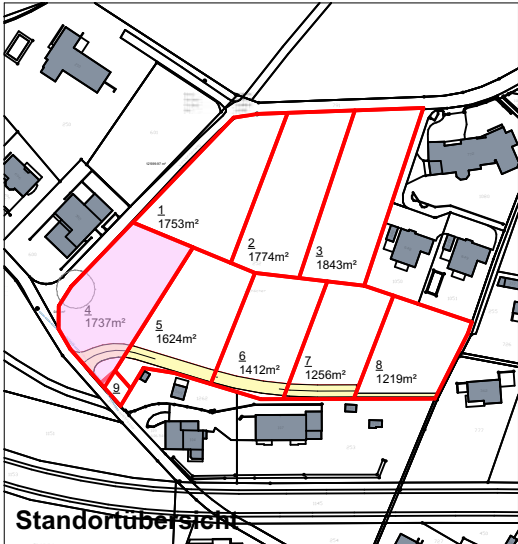
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

11	Grundstück 4 - Parzelle 1272	Standort	252 (1-8) Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
		Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen



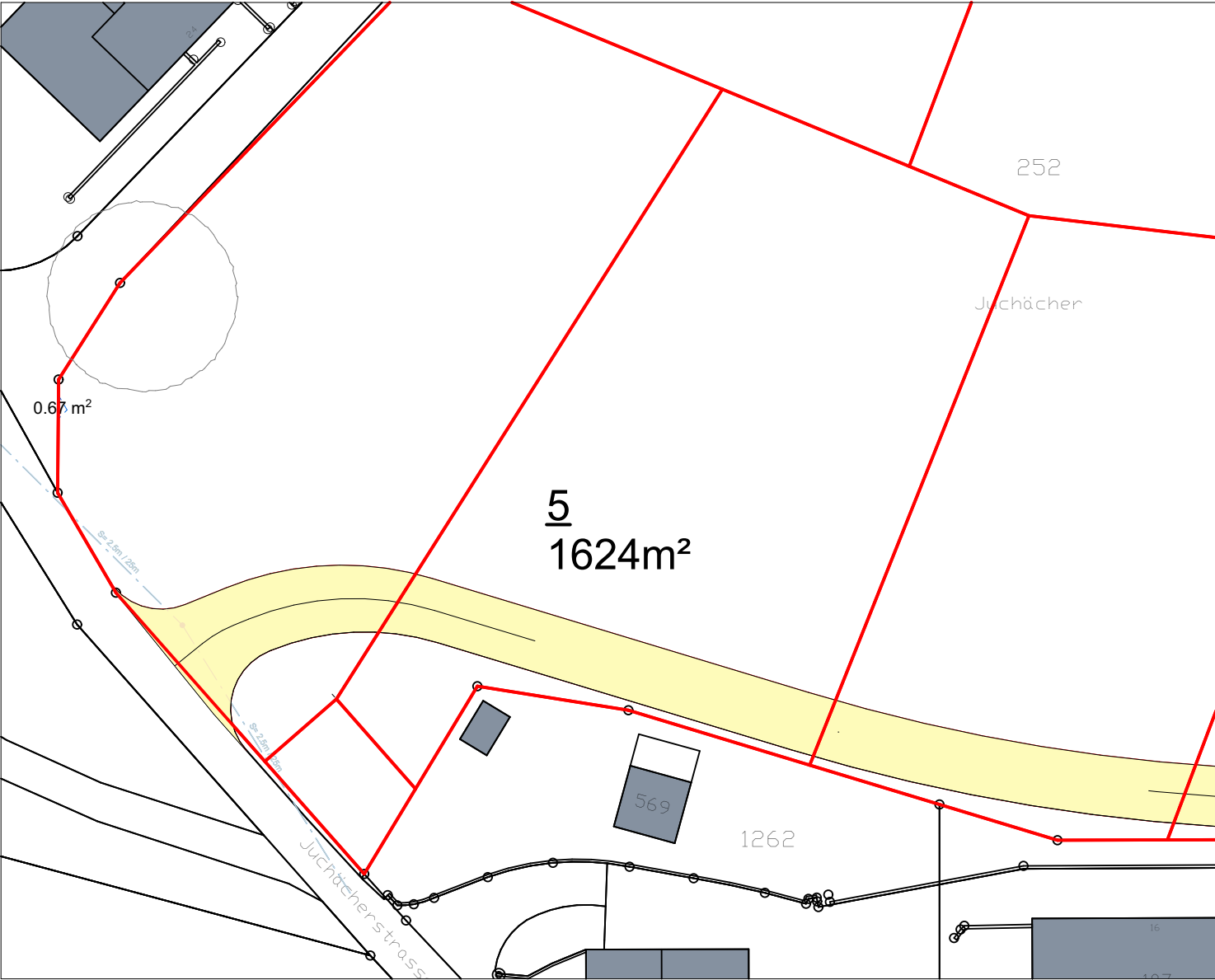
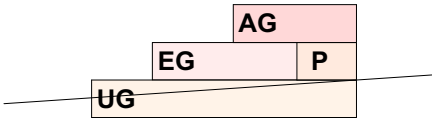
WALKER®

Kenndaten Parzelle

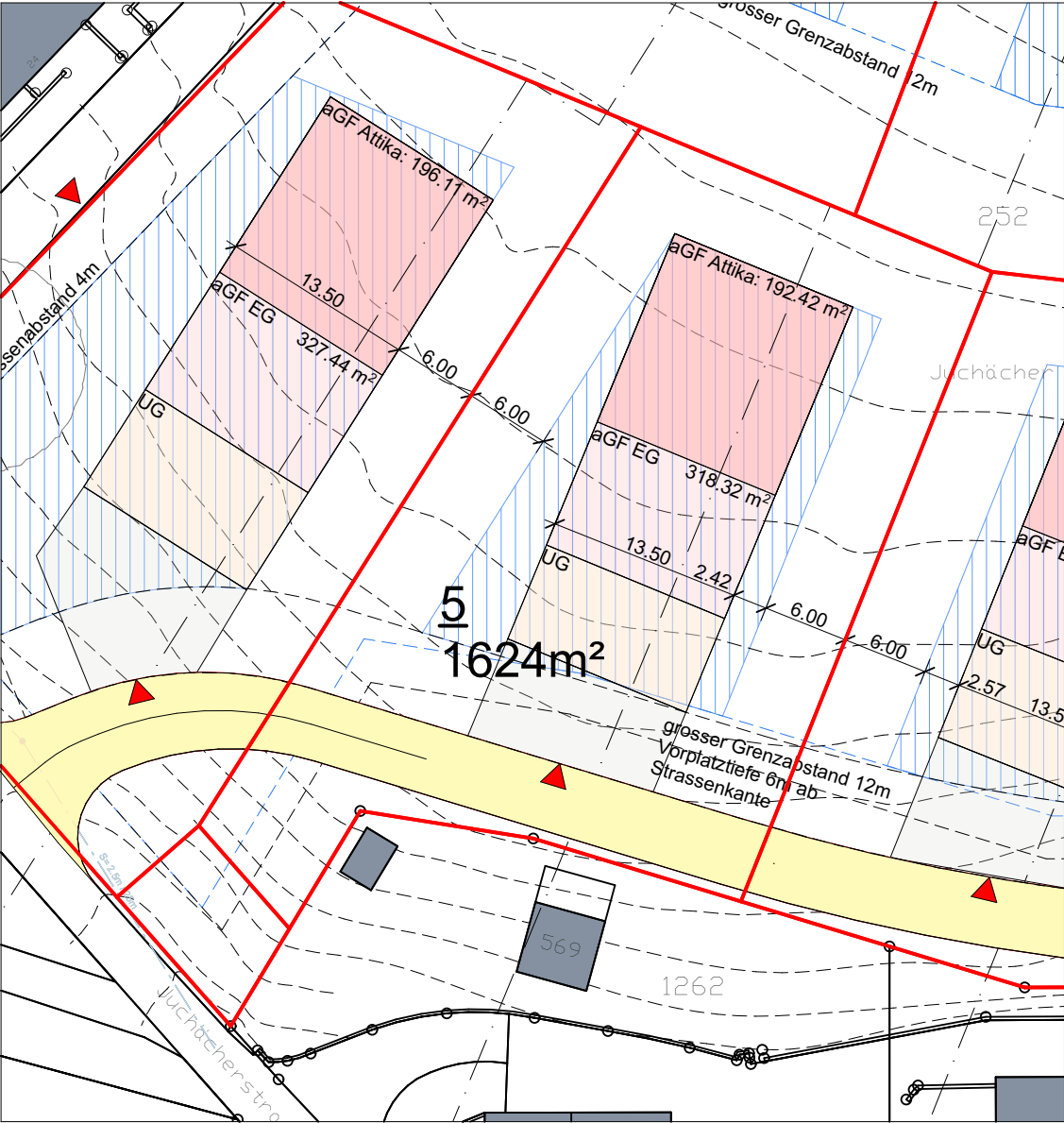
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1273	5	1'706	aGF 512	0.30	333	bis	409
		*1624m²+ 82m² aGSF von 9	aGF EG 320				
			aGF DG 192				

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

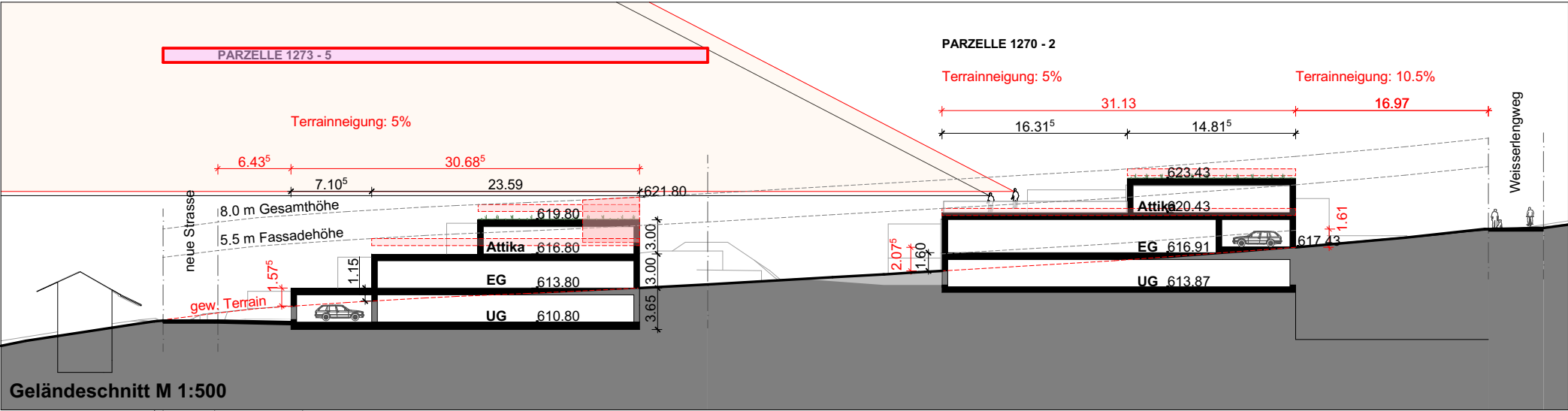
Baubereich für Hochbauten
mögliche Grundstückszufahrt
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



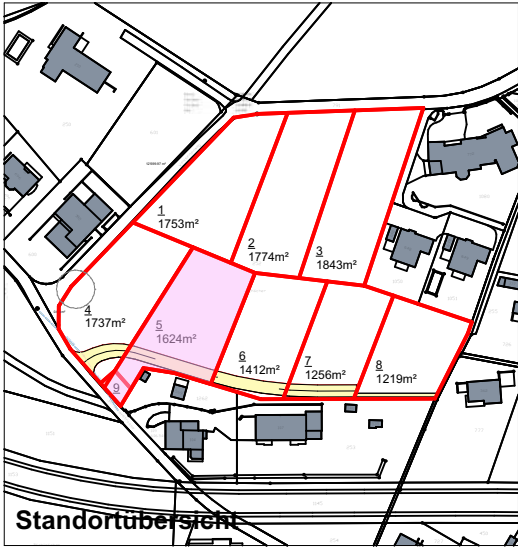
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

WALKER®

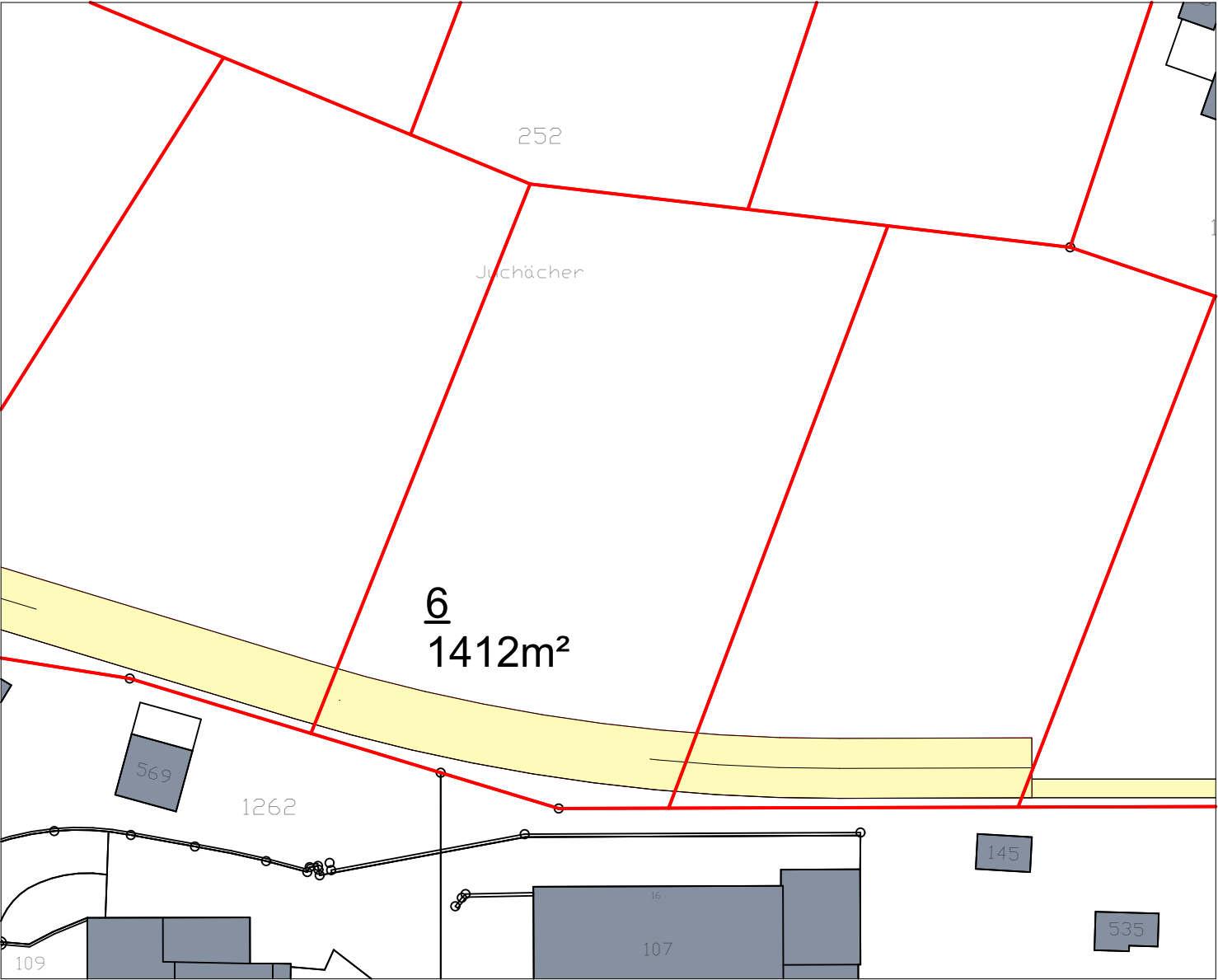
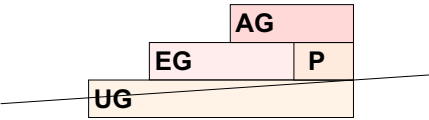
12	Grundstück 5 - Parzelle 1273	Standort	252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
		Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

Kenndaten Parzelle

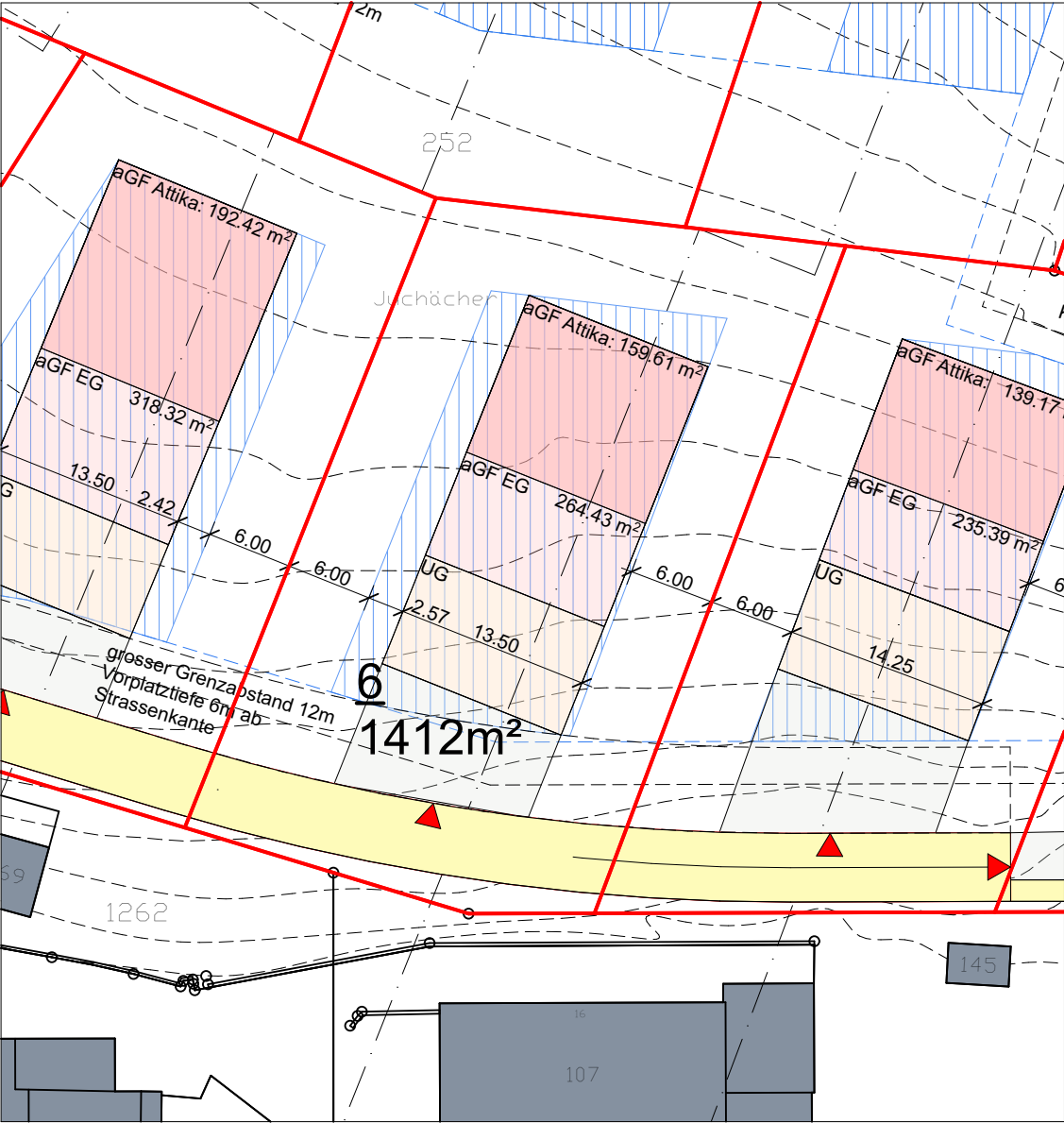
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungsziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1274	6	1'412	aGF 424 aGF EG 265 aGF DG 159	0.30	275	bis	339

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

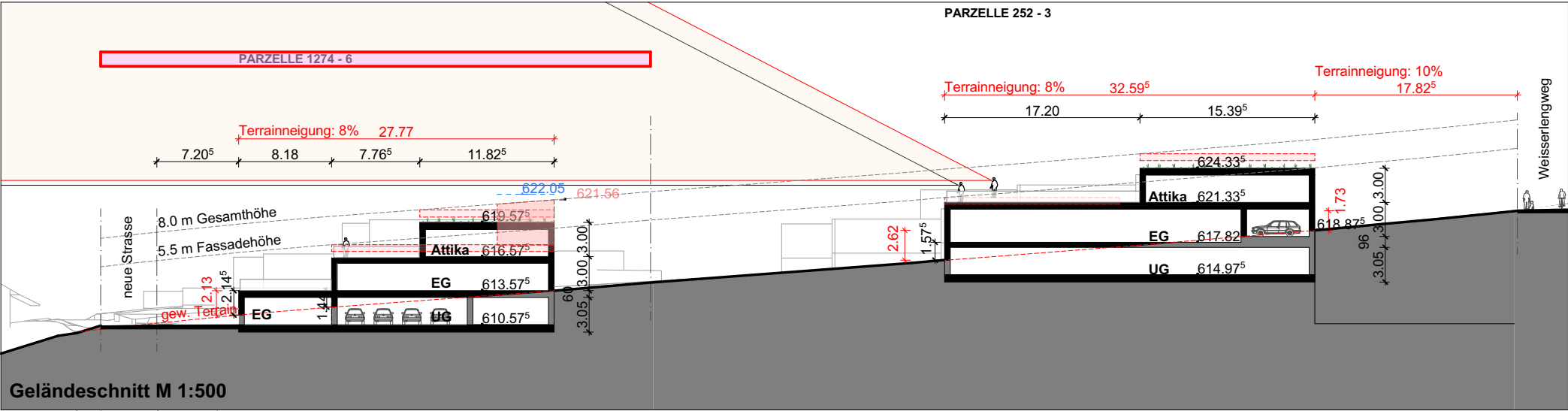
Baubereich für Hochbauten
mögliche Grundstückszufahrt
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



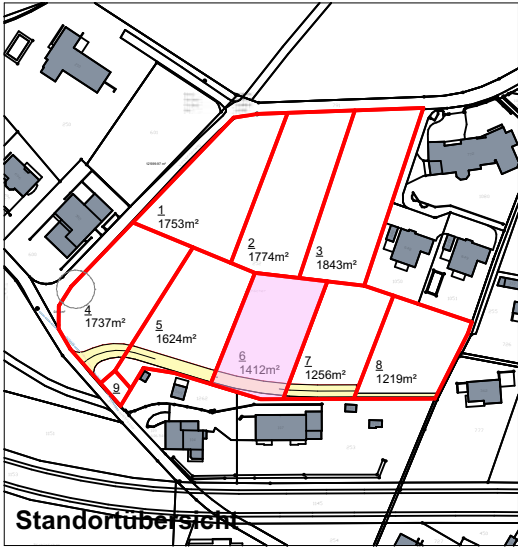
Situationsplan M 1:500



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

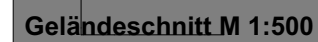


13	Grundstück 6 - Parzelle 1274	Standort	252 (1-8) Weissenlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
		Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen

Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grund- stücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnützungs- ziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1275	7	1'256	aGF 377	0.30	245	bis	301
			aGF EG 235				
			aGF DG 141				



 Baubereich für Hochbauten
 mögliche Grundstückszufahrt
 Höhenbeschränkungen: gemäss BNO

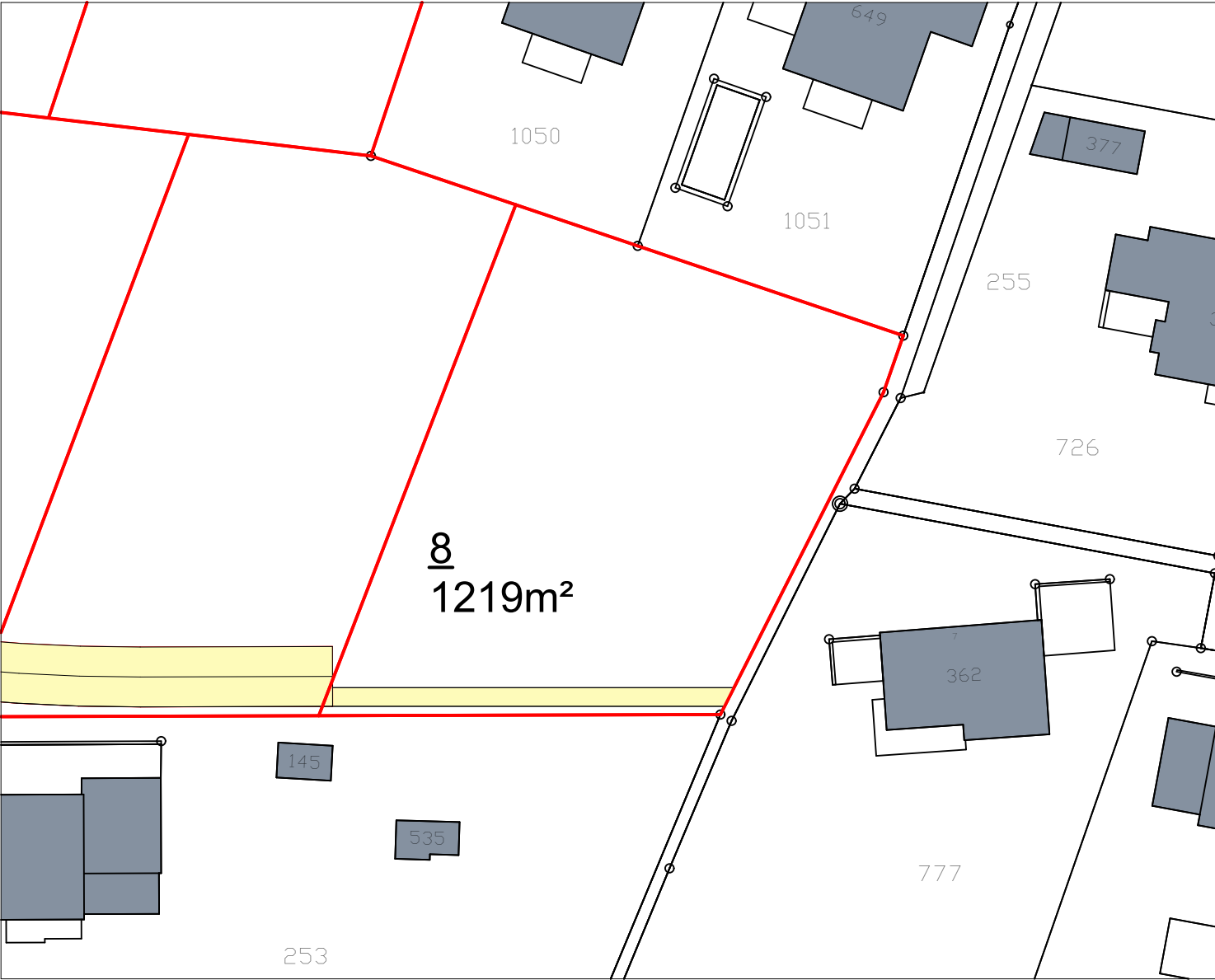


WALKER.®

1085	Bebauungsstudie Juchächer	14	Grundstück 7 - Parzelle 1275		252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli		
					Standort		
					Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli	
					Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch	

Kenndaten Parzelle

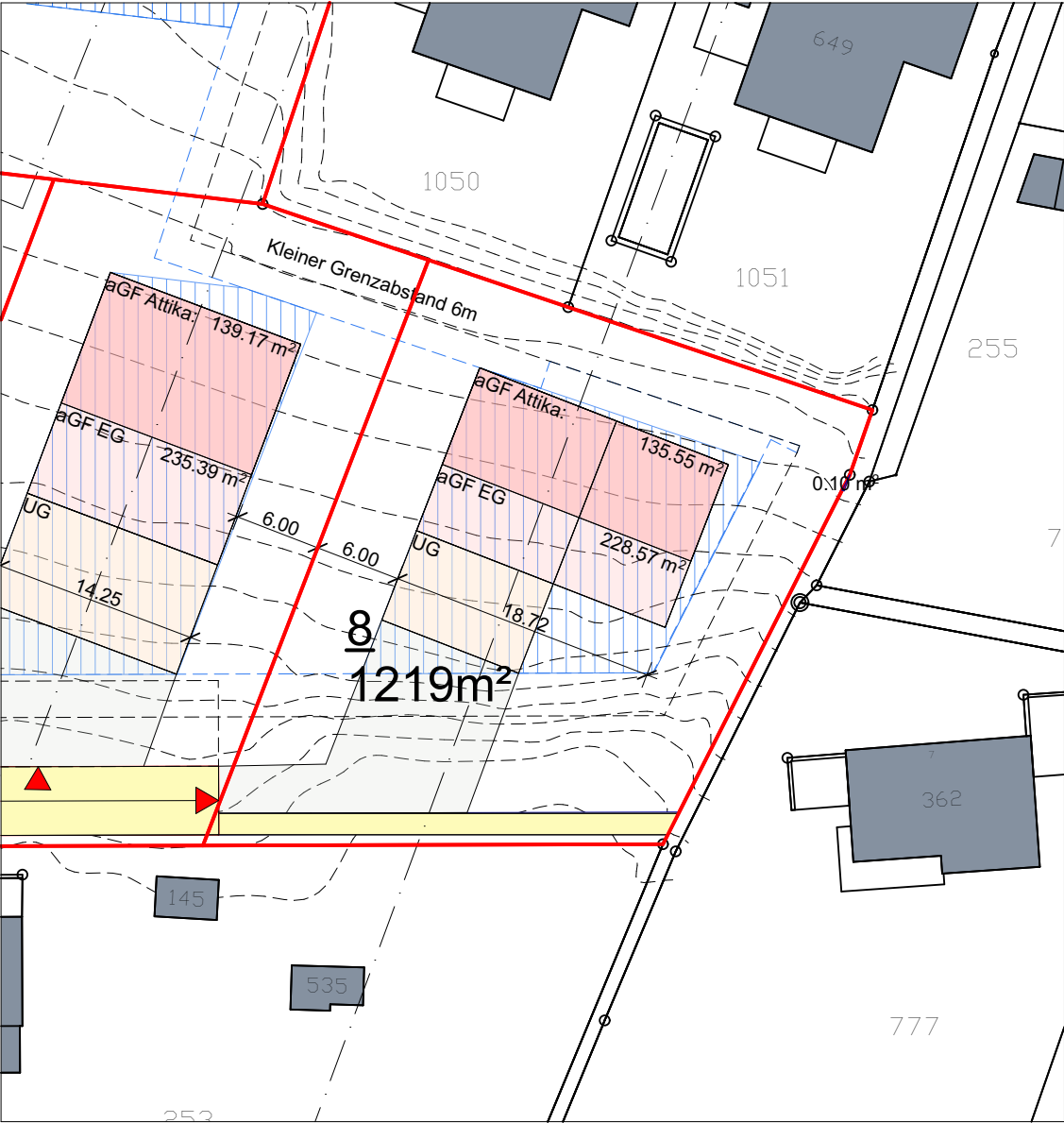
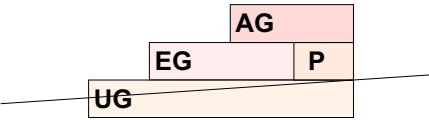
Parzellen-Nr.	Nr. Verkauf, Studie	anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF in m²)	anrechenbare Geschossfläche (aGF in m²)	Ausnutzungs-ziffer (AZ)	aproximative Nettonutzfläche (in m² exkl. UG (65 bis 80% aGF)		
1276	8	1'219	aGF 366	0.30	238	bis	292
			aGF EG 228				
			aGF DG 137				



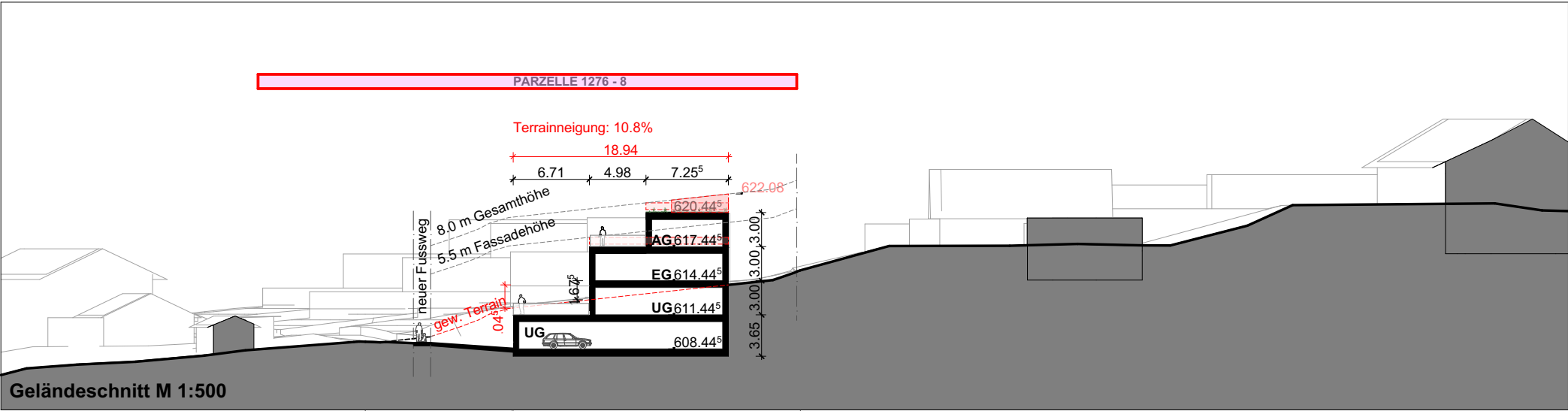
Situationsplan M 1:500

Grundstücksmerkmale, beispielhafte Bebauung

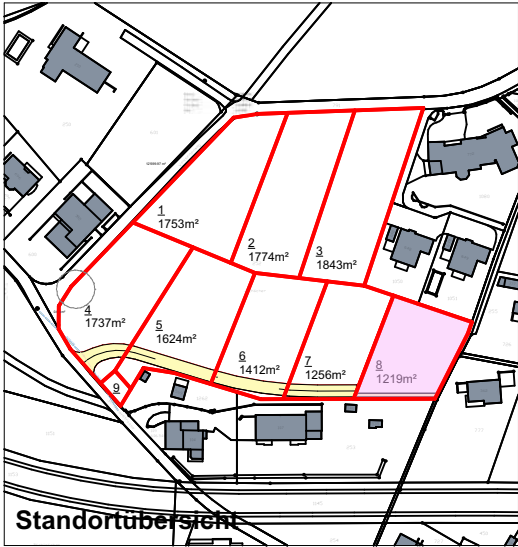
Baubereich für Hochbauten
mögliche Grundstückszufahrt
Höhenbeschränkungen: gemäss BNO



Bebauungsstudie M 1:500



Geländeschnitt M 1:500



Standortübersicht

15	Grundstück 8 - Parzelle 1276	Standort	252 (1-8) Weissenfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
1085	Bebauungsstudie Juchächer	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Architekt	Walker Architekten AG Neumarkt 1 5201 Brugg T 056 460 72 60 www.walker.ch
		Datum	05.07.2022 gez. jz. ime Format
		Rev	Freigabe gez. Bemerkungen



WALKER®

Der landschaftliche Gestaltungsansatz

Der Vorschlag generiert Anklänge an eine sowohl mittelländische als auch durch land- und forstwirtschaftliche Landwirtschaft geprägte Landschaft mit Obstwiesen, Äckern und Feldgehölzen. Thematische und visuelle Vorbilder sind dabei einerseits traditionelle Schweizer Bauerngehöfte mit Baum und andererseits die landschaftliche Einbettung der Einfamilienhäuser der Nachbarn am Weisserlenweg. Die aussergewöhnliche Lage mit Blick in die Alpen, das Mittelland und in den Jura sind Hauptthemen des Gestaltungsansatzes.

Bäume als landschaftliche Struktur

Charakteristische Hochstämme und mehrstämmige Heister begleiten die Überbauung und binden sie vor der Waldkulisse in die Landschaft ein. Die Baumstellungen schaffen Sichtachsen und schaffen, ähnlich wie in der abendländischen Landschaftsmalerei, Raumtiefen mit Vorder-, Mittel- und Hintergrund. Zu verwenden sind Bäume und Grosssträucher unterschiedlicher Grösse, die im Norden bzw. in Waldnähe als grosse einheimische, bzw. mittel- bis südeuropäische, in den Zwischenzonen zwischen den Südfassaden der Gebäude 1-8 als kleinere, einheimische oder fremdländische Gartenbäume oder Grosssträucher, im Süden im Bereich der Erschliessungsstrasse als mittelgrosse Bäume gepflanzt werden. Auf diese Weise öffnet sich nach Süden in zunehmendem Masse die Sicht in die Landschaft. Nach Norden wird die Siedlung gleichzeitig besser in die bergseitige Waldkulisse eingebunden. Vom Freiamt her gesehen ‘verschmilzt’ die Siedlung mit der Waldkulisse.

Für die Baumpflanzungen gilt allgemein für alle Parzellen:
Es gelten verminderte Grenzabstände unter den einzelnen Parzellen. Die Bäume dürfen bis 100 cm an die Parzellengrenze gesetzt werden.

Zone 1, Parzellen 1 – 3 nord:
Bergseits der Südfassaden sind mindestens 2 grosskronige Laubbäume oder Waldföhren pro Parzelle zu pflanzen. Keine Wuchshöhenbeschränkung. Artenauswahl:

- Trauben- oder Stieleiche / Quercus petraea oder Quercus robur
- Spitzahorn oder Bergahorn / Acer platanoides oder Acer pseudoplatanus
- Waldföhre / Pinus silvestris
- Vogelkirsche / Prunus avium
- Zürgelbaum / Celtis australis

Zone 2, Parzellen 1 – 3 süd:
Talseits der Südfassaden bis zur südlichen Parzellengrenze sind 1 - 2 mittelkronige Laubbäume pro Parzelle zu pflanzen. Höhenbeschränkung 12 m, grösser werdende Bäume sind unter Schnitt zu halten. Artenauswahl:

- Feldahorn / Acer campestre oder Acer campestre ‘Elsrijk
- Kolchischer Ahorn / Acer cappadocicum
- Hainbuche / Carpinus betulus
- Hopfenbuche / Ostrya carpinifolia
- Gefüllte Vogelkirsche / Prunus avium ‘Plena’

1085 Bebauungsstudie Juchächer	Trep Landscapsarchitekten GmbH			Standort	252 (1-8) Weisserlenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
	Datum 19.04.2022 gez. at Format A3			Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev Freigabe gez. Bemerkungen			Landschaft	Trep Landscapsarchitekten Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25
Erläuterungen 1					

Zone 3, Parzellen 4 – 8 nord:
Bergseits der Südfassaden bis zur nördlichen Parzellengrenze sind 1-3 kleinkronige Laubbäume oder
Grosssträucher pro Parzelle zu pflanzen. Es dürfen auch nichteinheimische Zierbäume verwendet werden.
Höhenbeschränkung 8 m, grösser werdende Pflanzen sind unter Schnitt zu halten.

Artenauswahl:

- Traubenkirsche / Prunus padus
- Feuerahorn / Acer ginnala
- Französischer Ahorn / Acer monspessulanum
- Fächerahorn / Acer palmatum
- Judasbaum / Cercis siliquastrum
- Kornelkirsche / Cornus mas
- Hartriegel / Cornus controversa, Cornus kousa, kousa chinensis, Cornus alternifolia
- Eisenholzbaum / Parrotia persica
- Hasel / Corylus avellana
- Zierkirschen / Prunus in Sorten
- Zieräpfel / Malus in Sorten
- Felsenbirnen / Amelanchier lamarckii oder laevis
- Obstbäume (Kirschen, Aepfel, Zwetschgen, Quitten)

Zone 4, Parzellen 4 – 8 süd:
Talseits der Südfassaden bis zur südlichen Parzellengrenze, im Bereich der Garagenvorfahrten bzw.
Strassenböschungen, ist 1 mittelkroniger Laubbaum pro Parzelle zu pflanzen. Höhenbeschränkung 12 m, grösser
werdende Bäume sind unter Schnitt zu halten.

Artenauswahl:

- Feldahorn / Acer campestre oder Acer campestre ‘Elsrijk
- Kolchischer Ahorn / Acer cappadocicum
- Hainbuche / Carpinus betulus
- Hopfenbuche / Ostrya carpinifolia
- Gefüllte Vogelkirsche / Prunus avium ‘Plena’

Zone 5, Parzellen 4 und 5 südlich der Erschliessungsstrasse
Pro Parzelle sind 2 grosskronige, ausschliesslich einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die insgesamt 4 Bäume
können auch dicht zu einer Gruppe zusammengepflanzt werden. Keine Wuchshöhenbeschränkung.

Artenauswahl:

- Trauben- oder Stieleiche / Quercus petraea oder Quercus robur
- Spitzahorn oder Bergahorn / Acer platanoides oder Acer pseudoplatanus
- Waldföhre / Pinus silvestris
- Vogelkirsche / Prunus avium
- Zürgelbaum / Celtis australis

Baumentwicklung

Die Gross- und mittelkronigen Bäume der Zonen 1, 2, 4 und 5 können als Hochstämme mit einer Pflanzgrösse von
400-600 cm und mit einer Stammhöhe von 250-300 cm oder als ein- oder mehrstämmige Heister gepflanzt werden.
Im Verlauf der folgenden 20-30 Jahre werden sie sukzessive (alle 2 – 3 Jahre) von unter her weiter bis zu einer
Stammhöhe von 350 bis 400 cm aufgeastet. Blicke in die Landschaft öffnen sich so sowohl seitlich am Baum vorbei,
über den Baum hinweg als auch unter der Baumkrone hindurch.

1085 Bebauungsstudie Juchächer	Trempp Landscapsarchitekten GmbH			Standort	252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
	Datum 19.04.2022 gez. at Format A3			Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev Freigabe gez. Bemerkungen			Landschaft	Trempp Landscapsarchitekten Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25
Erläuterungen 2					

Terraingestaltung

Stützmauern und andere künstliche Böschungsverbauungen dürfen höchstens eine Höhe von 1 m über gestaltetem Terrain aufweisen. Vorzugsweise sollen Natursteinmauern, trocken oder vermörtelt, Betonmauern (vorfabriziert oder vor Ort betoniert) oder Drahtschotterkörbe eingesetzt werden. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die Flügelmauern für die Garagenzufahrten und Einfassungsmauern von abgesenkten Innenhöfen an den Gebäuden.

Böschungen sind im Steigungsverhältnis von maximal 1 : 2, d.h. mit einem Böschungswinkel von maximal 26.5°, als sanfte Böschungen anzulegen.

Zur Erläuterung siehe Regelschnitte

Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Extensiv bewirtschaftete Magerrasenstreifen begleiten die Erschliessungsstrasse und die mittlere, hangparallele Parzellengrenze. Form und Standorte leiten sich von den Ackerbegleit- oder Blühstreifen ab, wie sie in der Landwirtschaft als ökologische Ausgleichsmassnahmen angelegt werden. Sie befinden sich im Bereich der grössten Terrainveränderungen, d.h. in den Böschungsbereichen, die als Gartenflächen in Bezug auf Nutzbarkeit und Pflege die geringste Attraktivität aufweisen. Die Wiesenstreifen sind artenreiche Magerrasen, die je nach Rasenart 2-6 mal jährlich geschnitten werden. Düngung und Pestizid-, Fungizid- und Herbizideinsätze sind zu unterlassen. Die Blühstreifen belegen mindestens 10 % der gesamten Arealfäche. Ihre gute Exposition nach Süd-Südwest bis Süd-Südost generiert eine grosse vegetative Artenvielfalt und schafft Lebensräume für Insekten, Vögel und Reptilien.

Blühstreifen entlang Parzellengrenze zwischen Parzellen 1-3 und 4-6:

- Beidseits der Parzellengrenze mindestens 2.50 m breiter Streifen

Blühstreifen bergseits Erschliessungsstrasse Parzellen 4-8:

- mindestens 5.00 m breiter Streifen ab Strassenrand

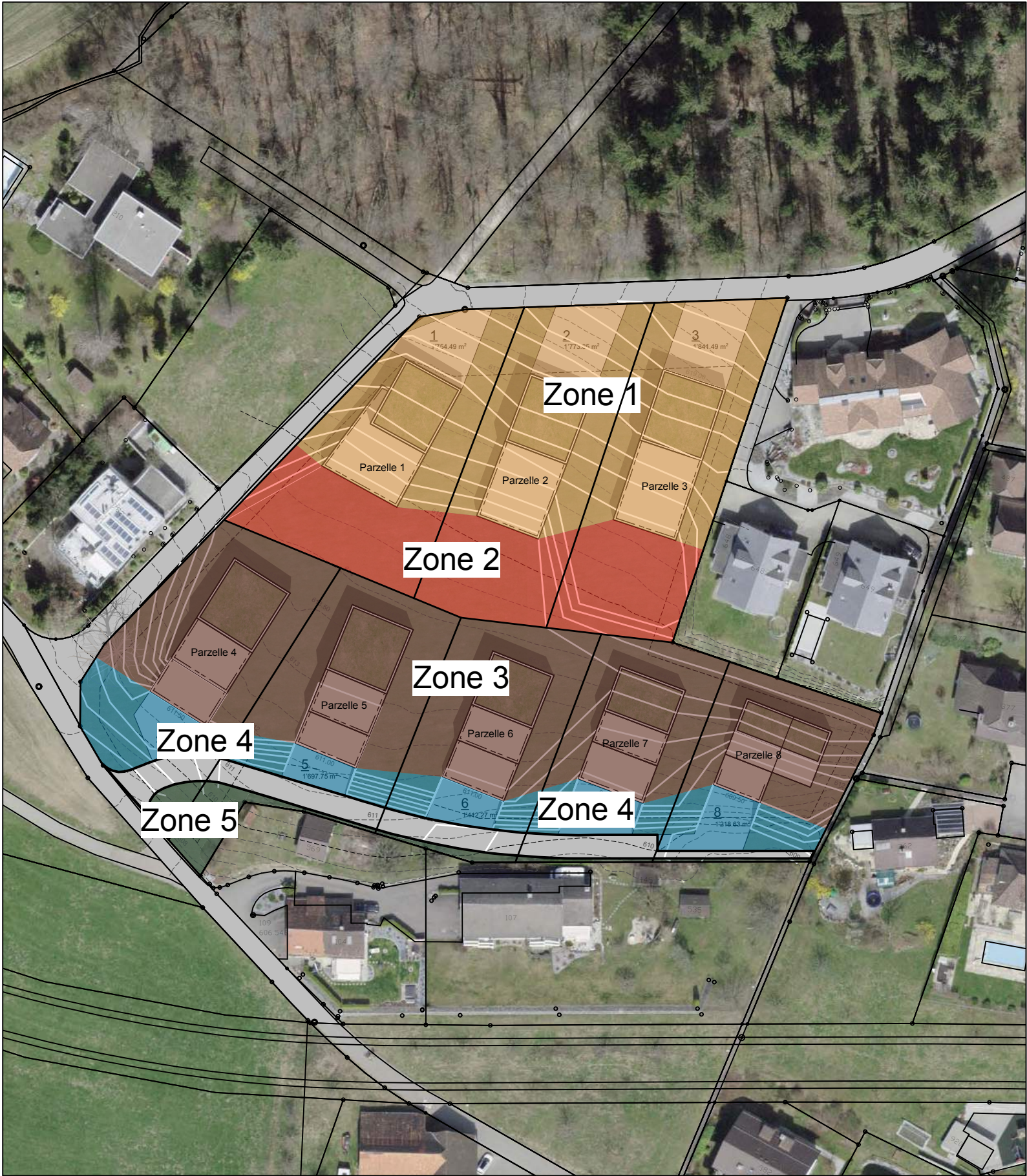
Blühstreifen talseits Erschliessungsstrasse Parzellen 4-8:

- Streifen ab Strassenrand bis Parzellengrenze, 0.5 – 2.00 m breit

Auf den Parzellen 4 und 5 südlich der Erschliessungsstrasse

- Magerrasenfeld zwischen Juchächerstrasse, Erschliessungsstrasse und Parzelle 1262

1085 Bebauungsstudie Juchächer	Trempp Landscapsarchitecture GmbH			Standort	252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
	Datum 19.04.2022 gez. at Format A3			Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev Freigabe gez. Bemerkungen			Landschaft	Trempp Landscapsarchitecture Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25
Erläuterungen 3					



- Zone 1

grosskronige Bäume, keine Höhenbeschränkung

Parzellen 1-3, bergseits der Südfassaden
- Zone 2

mittelkronige Bäume, Höhenbeschränkung 12m

Parzellen 1-3, talseits der Südfassaden
- Zone 3

kleine Laubbäume und Grossträucher, Höhenbeschränkung 8m

Parzellen 4-8, bergseits der Südfassaden
- Zone 4

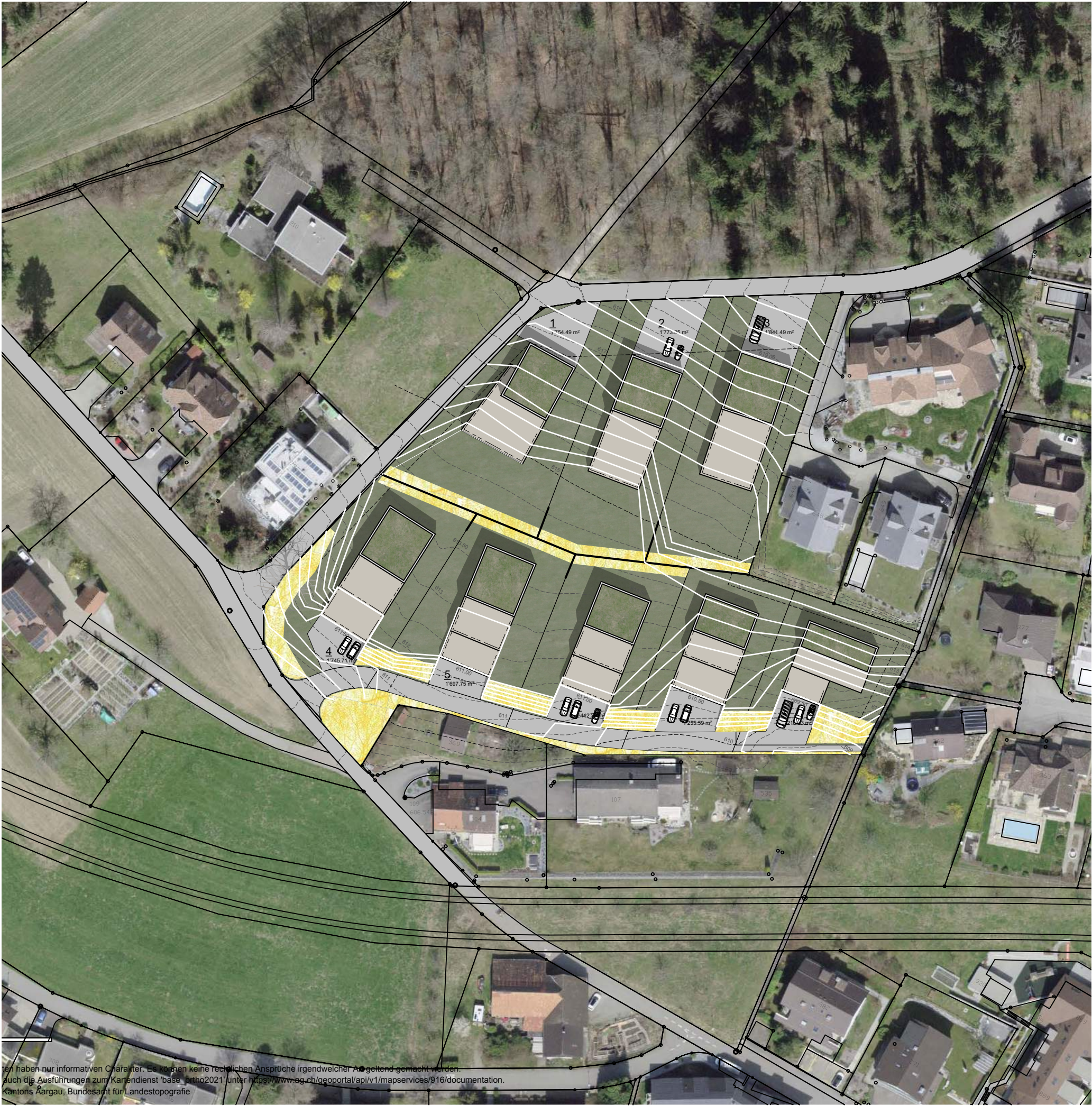
mittelkronige Bäume, Höhenbeschränkung 12m

Parzellen 4-8, talseits der Südfassaden
- Zone 5

grosskronige Bäume, keine Höhenbeschränkung

Parzellen 4-5, südlich der Erschliessungsstrasse

1085 Bebauungsstudie Juchächer	Trempp Landschaftsarchitekten GmbH			Standort	252 (1-8) Weisserfenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli
	Datum 19.04.2022 gez. at Format A3			Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
	Rev Freigabe gez. Bemerkungen			Landschaft	Trempp Landschaftsarchitekten Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25
Baumpflanzzonen					

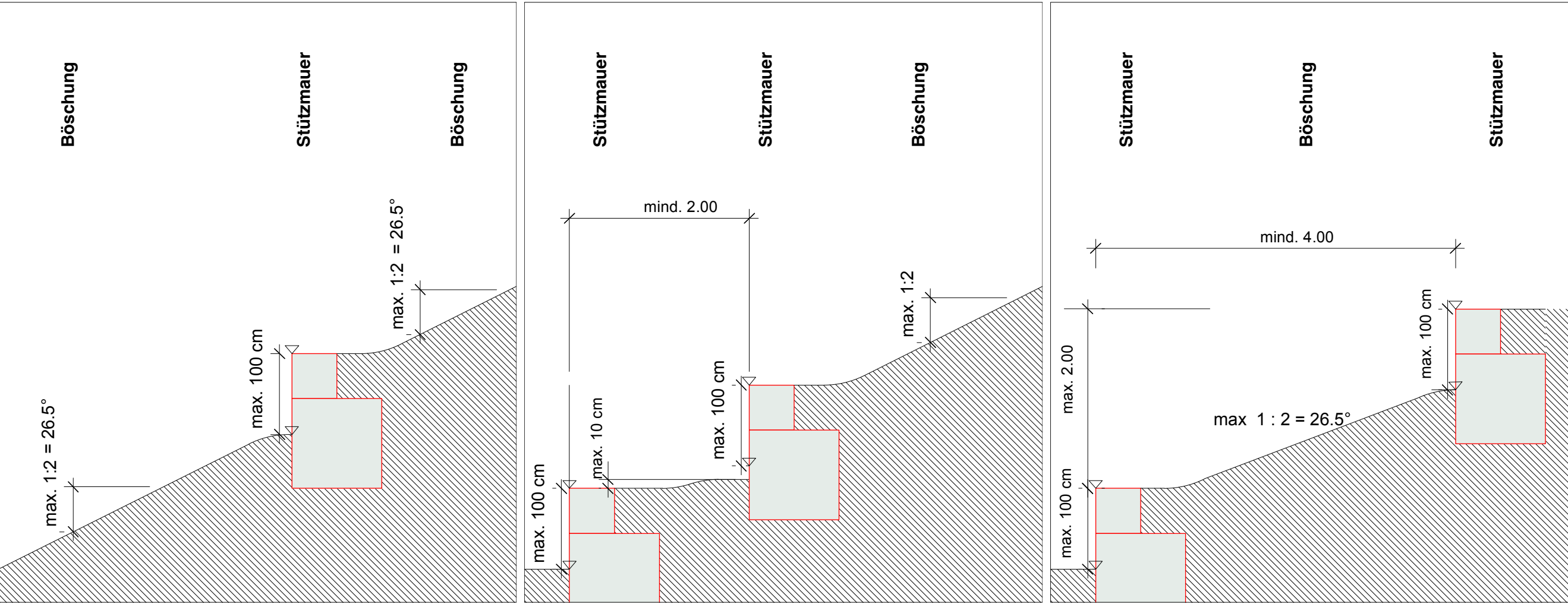


ten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
auch die Ausführungen zum Kartendienst 'base_ortho2021' unter <https://www.bg.ch/geoportal/api/v1/mapservices/916/documentation>.
Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Oekologische Ausgleichsmassnahmen
entlang Strassen- und Parzellenrändern
in Böschungsbereichen

Extensiv bewirtschaftete Wiesenstreifen
begleiten Erschliessungsstrasse und
mittlere Parzellengrenze
Artenreicher Magerrasen, 4-6 Schnitte pro
Jahr, keine Düngung und keine
Pestizid- / Herbizideinsätze
maximal 10 cm Oberboden
mindestens 12 % der gesamten Arealfläche

1085 Bebauungsstudie Juchächer 0		Trempp Landschaftsarchitekten GmbH				Standort	252 (1-8) Weissenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli	
Ökologische Ausgleichsmassnahmen		Datum		19.04.2022	gez. at	Format A3	Bauherr	Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
		Rev	Freigabe	gez.	Bemerkungen	Landschaft	Trempp Landschaftsarchitekten Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25	



Ortbetonmauer



Betonmauer vorfabriziert



Drahtschotterkörbe



Natursteinmauer

Referenzbilder Stützmauern

1085 Bebauungsstudie Juchächer			0		Treppe Landschaftsarchitekten GmbH			Standort		252 (1-8) Weissenweg, Juchächerstrasse 8966 Oberwil-Lieli				
Böschungen und			Böschungsverbauungen			Datum 19.04.2022 gez. at Format A3			Bauherr			Einwohnergemeinde Oberwil-Lieli Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli		
						Rev Freigabe gez. Bemerkungen			Landschaft			Treppe Landschaftsarchitekten Klingenstrasse 42 8005 Zürich T 044 242 75 25		