

UEBERBAUUNGSORDNUNG XV BOLLHÖLZLIWEG UEBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB 1:200

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 26.05.1997
Publikation im Amtsblatt vom 07.01./10.01.1998 Im Amtsanzeiger vom 07.01./09.01.1998

Deffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 07.01.1998 bis 06.02.1998

Einspracheverhandlung vom	-	Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-	Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 05.03.1998

Namens des Gemeinderates **VECHIGEN**
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, den 24.3.98 Der Gemeindegemeinderat P. Aesch

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

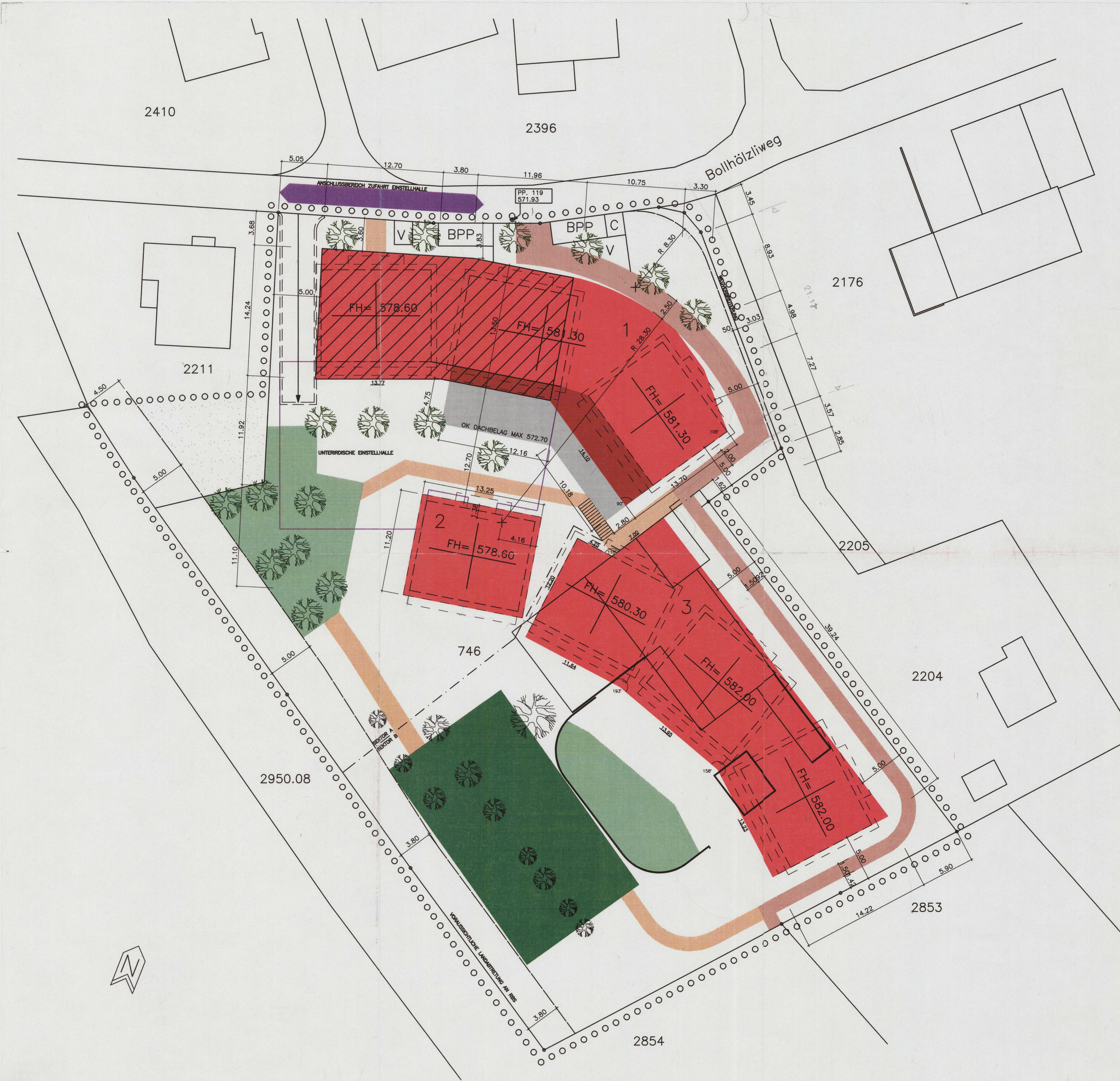
13. Mai 1998

WYSS & BORNHAUSER AG

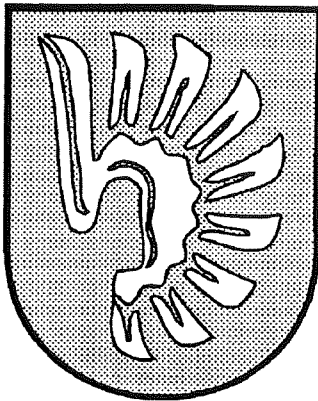
24. NOV. 1997

LEGENDE :

- oooo PERIMETER
- UNTERTEILUNG IN SEKTOREN A/B
- BAUFELD FÜR HAUPTGEBÄUDE
- KINDERSPIELPLATZ
- MINIMALER GEMEINSAMER GARTENBEREICH
- FELD FÜR GEMEINSCHAFTSBAUTEN
- ÖFFENTLICH NUTZBARER FUSSWEG
- SIEDLUNGSDRINTER FUSSWEG
- ANSCHLUSSBEREICHE
- BEREICH FÜR EINSTELLHALLE
- BEREICH GEMÄSS ART. 5 ABS.4
- INDIVIDUELLER GARTENBEREICH ZU PARZ. NR. 2211
- MÖGLICHE FIRSTRICHTUNGEN
- FH= MAX. FIRSHÖHE IN m.ü.M.
- V VELOABSTELLPLÄTZE
- C CONTAINERSTANDORT
- BPP BESUCHER PARKPLÄTZE
- BESTEHENDE BÄUME
- NEUE BÄUME
- HINWEISE AUF RICHTPROJEKT
- BAUTEN
- VORSPRINGENDE BAUTEILE
- ZUFAHRT EINSTELLHALLE



Gemeinde Vechigen



Überbauungsordnung Nr. XV Bollhölzliweg

Überbauungsvorschriften

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Wirkungsbereich	3
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung	3
Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Artikel 4 Architektonische Gestaltung	3
Artikel 5 Baufelder für Hauptgebäude	3
Artikel 6 Gemeinschaftsbauten	3
Artikel 7 Nutzungsmass	4
Artikel 8 Baulinien, Gebäudeabstände	4
Artikel 9 An- und Nebenbauten, gedeckte Sitzplätze	4
Artikel 10 Dachgestaltung für Hauptgebäude	4
Artikel 11 Dachgestaltung für An- und Nebenbauten	5
Artikel 12 Parkierung	5
Artikel 13 Fusswege und Notzufahrt	5
Artikel 14 Baubewilligungsverfahren	5
Artikel 15 Umgebungsgestaltung	5
Artikel 16 Bepflanzung	6
Artikel 17 Kinderspielplätze	6
Artikel 18 Gemeinsam nutzbarer Gartenbereich	6
Artikel 19 Erschliessungsanlagen	6
Artikel 20 Vereinbarungen	6
Artikel 21 Inkrafttreten	7

Abkürzungen:

BR Baureglement der Gemeinde
BauG Baugesetz
BauV Bauverordnung
BewD Bewilligungsdekret
BGF Bruttogeschossfläche

Artikel 1 Wirkungsbereich

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Zone W2.

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Inhalte des Überbauungsplanes

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Sektoren A und B
- b) Die Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 3 für Hauptgebäude.
- c) Die Lage und Abmessung der Felder für Gemeinschaftsbauten und -anlagen (Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, gemeinsam nutzbarer Gartenbereich).
- d) Die maximalen Firsthöhen und Firstrichtungen (siehe auch Art. 10 Abs.5)
- e) Die Lage der bestehenden¹ und neu anzupflanzenden Hochstammbäume.
- f) Der Anschlussbereich für die Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle sowie für den öffentlichen Fussweg, der Bereich der unterirdischen Einstellhalle, der oberirdischen Besucherparkplätze, der Veloabstellplätze der Fusswege und Plätze, des Containerstandplatzes.

Artikel 4 Architektonische Gestaltung

Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.²

2 Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

Hauptgebäude

Artikel 5 Baufelder für Hauptgebäude

1 In den Baufeldern für Hauptgebäude sind Nutzungen der Wohnzone gemäss Art. 46 BR sowie Gemeinschaftsräume gestattet.

2 Die Gebäudelänge gemäss Art. 32 BR ist innerhalb der Baufelder frei. Zur Gliederung der Bauvolumen dürfen die seitlichen Abmessungen der zweigeschossigen Gebäudeteile eine Länge von 14 m nicht überschreiten. Eingeschossige An- und Zwischenbauten, welche sich gestalterisch und farblich den Hauptgebäuden unterordnen, sind innerhalb der Baufelder erlaubt.

3 Die max. Geschosszahl beträgt 2.

4 Die Gebäudehöhe (Art. 33 BR) richtet sich grundsätzlich nach Art. 67 BR Zone W2 und Art. 33 BR. Im markierten Bereich des Baufeldes 1 kann die Gebäudehöhe für maximal ein zweigeschossiges Gebäude oder einen zweigeschossigen Gebäudeteil zwecks besserer Anpassung an die Terrainverhältnisse vom gewachsenen Terrain gemessen max. 7.5 m betragen, wenn die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain bzw. vom angrenzenden Gebäudeteil gemessen 7 m nicht übersteigt.

5 Das bestehende Hauptgebäude mit Anbauten im Sektor B kann innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut werden.

Artikel 6 Gemeinschaftsbauten

Baufeld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen

1 Das Feld für Gemeinschaftsbauten ist für die gemeinsame Nutzung (wie offener oder geschlossener Aufenthaltsbereich im Sinne von Art. 43 ff BauV, Freizeiträume, Bastelraum, Spielraum, etc.) durch die Bewohner bestimmt.

¹ Es besteht ein Inventar der Hochstammbäume.

² Es besteht das Richtprojekt vom Juni 1996.

2 Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude mit begehbarem Flachdach untergebracht werden. Das Dach ist als individueller Gartenbereich auf der Kote 571.90 nutzbar zu gestalten.

3 Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten ist im Baugesuch endgültig zu regeln.

Nutzungsmass

Artikel 7 Nutzungsmass

- 1 Für die Sektoren A und B bzw. die Baufelder 1 bis 3 gelten die in Abs. 4 festgelegten maximalen Masse.
- 2 Das Nutzungsmass im Gesamtperimeter von insgesamt max. 2150 m² BGF, ist nachfolgend auf die Sektoren A und B aufgeteilt. Diese Aufteilung kann durch Beschluss des Gemeinderates geändert werden, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die entsprechenden von allen Grundeigentümern unterzeichneten privatrechtlichen Vereinbarungen vorliegen.
- 3 Das Nutzungsmass in den Baufeldern 1 bis 3 gilt als Richtlinie und ist im Baubewilligungsverfahren mit privatrechtlichen Vereinbarungen innerhalb der für die Sektoren A und B geltenden Werte definitiv festzulegen.

4		max. BGF
	Sektor A	1225 m²
	Baufeld 1	915 m ²
	Baufeld 2	310 m ²
	Sektor B Baufeld 3	925 m²

Artikel 8 Baulinien, Gebäudeabstände

Baulinien Gebäudeabstände

In den Baufeldern 1 bis 3 sowie im Feld für Gemeinschaftsbauten können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Der Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder ist frei.

Artikel 9 An- und Nebenbauten, gedeckte Sitzplätze

An- und Nebenbauten

1 Ausserhalb der Baufelder und ausserhalb des minimalen gemeinsam nutzbaren Gartenbereiches ist das Erstellen von unbewohnten An- und Nebenbauten sowie von gedeckten Sitzplätzen gestattet.

baupolizeilichen Masse

2 An- und Nebenbauten sowie gedeckte Sitzplätze dürfen nur eingeschossig mit einer max. Firsthöhe von 3.00 m und mit einer max. Grundfläche von 25 m² erstellt werden.

Abstände und Grenz-anbau

3 An- und Nebenbauten sowie gedeckte Sitzplätze haben gegenüber Parzellengrenzen, Hauptgebäuden und Anbauten einen Abstand von min. 2 m einzuhalten.

4 Für die Unterschreitung des Grenzabstandes gilt Art. 28 BR.

Artikel 10 Dachgestaltung für Hauptgebäude

Dachgestaltung

1 Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten symmetrischen Satteldachformen versehen werden. Zeltdächer sind nicht gestattet.

2 Die Neigung der Hauptdachflächen muss min. 25 Grad und max. 35 Grad betragen.

3 Der minimale Dachvorsprung richtet sich nach Art. 39 BR.

4 In den Dachflächen sind Quergiebel, Aufbauten wie Lukarnen und Dachflächenfenster im Rahmen von Art. 40 BR gestattet.

5 Die Firstrichtung der Neubauten hat in den Sektor A und B jeweils einheitlich parallel oder rechtwinklig zum Hang zu erfolgen (siehe wahlweise Anordnung der Firstrichtung im Überbauungsplan).

Artikel 11 Dachgestaltung für An- und Nebenbauten

Dachgestaltung

1 Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

2 Anbauten mit geneigten Dächern müssen angemessene Dachvorsprünge aufweisen. Auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. Ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3 Auf Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Auf eingeschossigen Gebäudeteilen zwischen den Hauptgebäuden sind Flachdächer gestattet.

Artikel 12 Parkierung

Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für die Sektoren A und B sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren. Oberirdische Besucherparkplätze sind in den gemäss Überbauungsplan festgelegten Feldern gestattet.

Zweiradabstellplätze

2 In den dazu bezeichneten Feldern, der Einstellhalle oder im Feld für Gemeinschaftsbauten sind die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze vorzusehen, falls sie nicht in den Wohnhäusern oder Nebenbauten untergebracht werden.

3 Die Garage und der Vorplatz des bestehenden Gebäudes im Sektor B kann für die direkte Zufahrt ab der östlich angrenzenden Wegparzelle Nr. 2205 umgestaltet werden.

Artikel 13 Fusswege und Notzufahrt

Fusswege

1 Die Fusswege sind etappenweise mit der Überbauung der Baufelder sowie den Kinderspielplätzen und dem gemeinsam nutzbaren Gartenbereich zu realisieren.

Öffentlicher Fussweg

2 Der öffentliche Fussweg entlang der Perimetergrenze ist öffentlich nutzbar, wenn die Gemeinde die Verbindung zu den südlichen Nachbargebieten im Bereich des festgelegten Anschlussbereiches realisiert hat. Die Beleuchtung dieses Weges ist erforderlich und im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Notzufahrt

3 Der Fussweg entlang der östlichen Perimetergrenze im Teil A dient ebenfalls als Notzufahrt (Wehrdienste, Sanität, schwere Transporte, etc.) zum Teil B.

Artikel 14 Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungsverfahren

1 Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden und darf in höchstens 2 Etappen realisiert werden.

2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 23 BewD beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, etc.).

Artikel 15 Umgebungsgestaltung

Umgebungs-gestaltungsplan

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 87 BR).

Umgebungsgestaltung

2 Die Einfriedungen von Grundstücken mit unauffälligen, max. 1 m hohen Zäunen ist gestattet.

3 Entlang der künftigen Marche zur RBS-Parzelle ist ein Diagonalgeflechtszaun von min. 1.8 m Höhe zu erstellen.³

4 Bei der Pflanzung von hochstämmigen Bäumen muss einen Abstand von 7.5 m ab Geleiseachse einhalten werden.

³ Bedingung RBS bei angrenzenden Kinderspielplätzen und beim gemeinsamen Gartenbereich.
W&B 20.03.98

5 Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür vorwiegend standortheimische Straucharten zu verwenden. Niederhecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

6 Sichtschutzwände an den Längsseiten der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 4 m ab Fassade gestattet. Die Höhe von Sichtschutzwänden darf max. 1.8 m betragen (ab höher gelegenem Terrain).

Artikel 16 Bepflanzung

Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan eingezeichneten hochstämmigen Bäume sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten.

2 Die im Überbauungsplan festgehaltenen bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf (Alter, Gesundheitszustand, Grösse) zu ersetzen.

Artikel 17 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze

1 Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind Kinderspielplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 44 und 45 BauV zu errichten (Art. 42 Abs. 2 BauV).

2 Im Baubewilligungsverfahren sind geringfügige Verschiebungen möglich. Die Kinderspielplätze haben von den Baufeldern für Hauptgebäude einen minimalen Abstand von 3 m einzuhalten.

Artikel 18 Gemeinsam nutzbarer Gartenbereich

1 Das Feld des gemeinsam nutzbaren Gartenbereiches dient allen Bewohnern der Sektoren A und B. Dieser Bereich ist parkartig zu erhalten.

2 Der gemeinsam nutzbare Gartenbereich ist spätestens mit der Erstellung von Neubauten im Sektor B zu realisieren.

3 Im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes und er privatrechtlichen Vereinbarungen können weitere Flächen als gemeinsam nutzbar bezeichnet werden.

Artikel 19 Erschliessungsanlagen

1 Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind Hauszugänge und Hausanschlüsse. Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Fussweg wird öffentlich nutzbar und von der Gemeinde im Sinne einer Detailerschliessung übernommen, wenn er durchgehend fertiggestellt und mit dem Rämeggässli verbunden ist.

2 Die Erschliessungskosten werden zu 100% definitiv durch die Grundeigentümer getragen.

3 Die Kosten der eventuellen späteren Verbindung des öffentlichen Fussweges in das südlich angrenzende Baugebiet (Anschlussbereich) gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

Vereinbarungen

Artikel 20 Vereinbarungen

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etap pierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen. Darin ist auch der öffentlich nutzbare Fussweg zu regeln.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.)

Artikel 21 Inkrafttreten

Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Vorprüfung vom 26.05.1997

Publikation im Amtsblatt vom 07.01./10.01.98

Öffentliche Auflage vom 07.01.1998

im Amtsanzeiger vom 07.01./09.01.98

bis 06.02.1998

Einspracheverhandlung vom -

Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05.03.1998

Namens der Einwohnergemeinde **VECHIGEN**

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Vechigen, den 24.3.98 Der Gemeindeschreiber**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

13. Mai 1998