

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grossaffoltern

Überbauungsordnung zur ZPP h «Stygacher»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung «Stygacher»

21. Oktober 2013

grossaffoltern\ueo stygacher/4/überbauungs-
vorschriften/uev_131031_GE/hw

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung zur ZPP h «Stygacher» bezweckt eine rationell erschlossene Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse. Sie soll eine zweckmässige Anordnung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung sicherstellen.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Baureglement der Gemeinde Grossaffoltern.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Detailerschliessung
- der private Aussenraum
- der Bereich für die Begrünung des Siedlungsrandes
- der mögliche Bereich für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die ungefähre Lage der Strassenbepflanzung
- die mögliche Positionierung der Neubauten mit Firstrichtung

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Nebst der Wohnnutzung sind landwirtschaftliche und kleine gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche das gesunde und angenehme Wohnen nicht stören.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45. Deren Einhaltung ist mit einem Nutzungskataster zu überprüfen.

² Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2.

³ Neue Hauptbauten sind innerhalb der Baufelder zu realisieren. Sie müssen zweigeschossig realisiert werden.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder

¹ Vorspringende, nicht an die Bruttogeschossfläche anrechenbare Bauteile wie Balkone oder Vordächer dürfen maximal 2.00 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

² Ausserhalb der Baufelder sind nur Anlagen der Aussenraumgestaltung und der Parkierung sowie unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und 3.00 m Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) zulässig.

³ Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 8

Privater Aussenraum Der private Aussenraum dient der Hausumgebung mit Hauszufahrt, Vorplatz, Aussensitzplatz und Garten.

Art. 9

Bereich für die Begrünung des Siedlungsrandes

¹ Der Bereich für die Begrünung des Siedlungsrandes ist mit einer Hecke zu bepflanzen. Er ist von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

² Die Hecke ist gemeinsam mit der Überbauung des Baufelds A zu pflanzen. Sie soll mit einer lockeren Baumreihe oder mit hochwachsenden Strauchgruppen gebildet werden und darf ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen beinhalten. Ihre Pflege obliegt den jeweiligen Grundeigentümern.

Art. 10

- Grössere Spielfläche
- ¹ Werden im gesamten Wirkungsbereich mehr als 20 neue Familienwohnungen mit mindestens drei Zimmern realisiert, muss gestützt auf Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche bereitgestellt werden.

² Der mögliche Bereich für die grössere Spielfläche ist im Überbauungsplan dargestellt. Dieser darf erst mit einem Hochbau überbaut werden, wenn alle anderen Bauplätze bebaut sind und der Nachweis erbracht wird, dass im Endzustand nicht mehr als 20 Familienwohnungen bestehen werden.

³ Unmittelbar im Anschluss an die Bewilligung der 21. Familienwohnung ist die grössere Spielfläche zu realisieren.

Gestaltung

Art. 11

- Baugestaltung
- ¹ Die Haupt-, An- und Nebenbauten müssen rechtwinklige Grundformen aufweisen und sind parallel oder rechtwinklig zu den entlang der Strassen verlaufenden Baufeldbegrenzungen zu stellen.

² Die Fassadengestaltung und Farbgebung sind unter Berücksichtigung der in der Gemeinde Grossaffoltern vorherrschenden Merkmale festzulegen.

³ An- und Nebenbauten haben als gut gestaltete Zweckbauten in Erscheinung zu treten.

Art. 12

- Dachgestaltung
- ¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° – 35° zulässig. Der Dachfirst von Satteldächern muss in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Attikageschosse richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements.

² An- und Nebenbauten sind mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von max. 15° zu realisieren.

Art. 13

- Aussenraumgestaltung
- ¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen.

² Geländeanpassungen sind so zu gestalten, dass ein natürlich wirkender Übergang zum Nachbarterrain entsteht.

Erschliessung

Art. 14

- Detailerschliessung
- ¹ Die Fahrbahn der Detailerschliessung ist gemäss dem Überbauungsplan zu projektieren. Die von der Strasse beanspruchten Flächen werden mit dem Landerwerbsplan sichergestellt.

² Die Fahrbahn ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche zu realisieren, wobei vier Fahrbahnverengungen zu realisieren und mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen sind. Die ungefähre Lage dieser Strassenbepflanzung ist im Überbauungsplan dargestellt.

Art. 15

- Parkierung
- ¹ Die Parkierung inkl. Besucherparkplätze erfolgt individuell auf den jeweiligen Hausparzellen.

² Die privaten Autoabstellplätze mit Zufahrten und Vorplätzen und die Strassenbepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren aufeinander abzustimmen.

Weitere Bestimmungen

Art. 16

- Entwässerung
- ¹ Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

² Die Grundstücksentwässerung ist auf das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) und die Wasserversorgung auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) abzustimmen.

Art. 17

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 18

Vertragliche
Sicherstellung

Soweit erforderlich ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 10 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. April 2013
Publikation im Anzeiger vom	12. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom	12. Juli – 12. August 2013
Einspracheverhandlungen am	9. Oktober 2013
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Oktober 2013

Präsident

Niklaus Marti

Sekretärin

Andrea Burri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grossaffoltern, die Gemeindeschreiberin

Andrea Burri

07. NOV. 2013

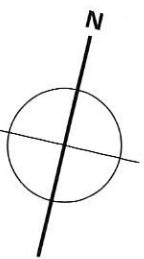
Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

03. Nov. 2014



Stygacher

2803



540

103.46

13.96

15.95

11.93

138.00

12.08

6.13

A

B

C

2578

1747

22

20

18

2355

2184

17

17b

17c

17a

3740

2488

Subergstrasse

2103

3404

2147

27

25

2121

23

2137

2192

21

2138

19

22

Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufeld mit Begrenzung und Bezeichnung
- Detailerschliessung
- privater Aussenraum
- Bereich für Begrünung des Siedlungsrandes
- möglicher Bereich für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

Hinweise:

- ungefähre Lage der Strassenbepflanzung
- mögliche Positionierung der Neubauten mit Firstrichtung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grossaffoltern

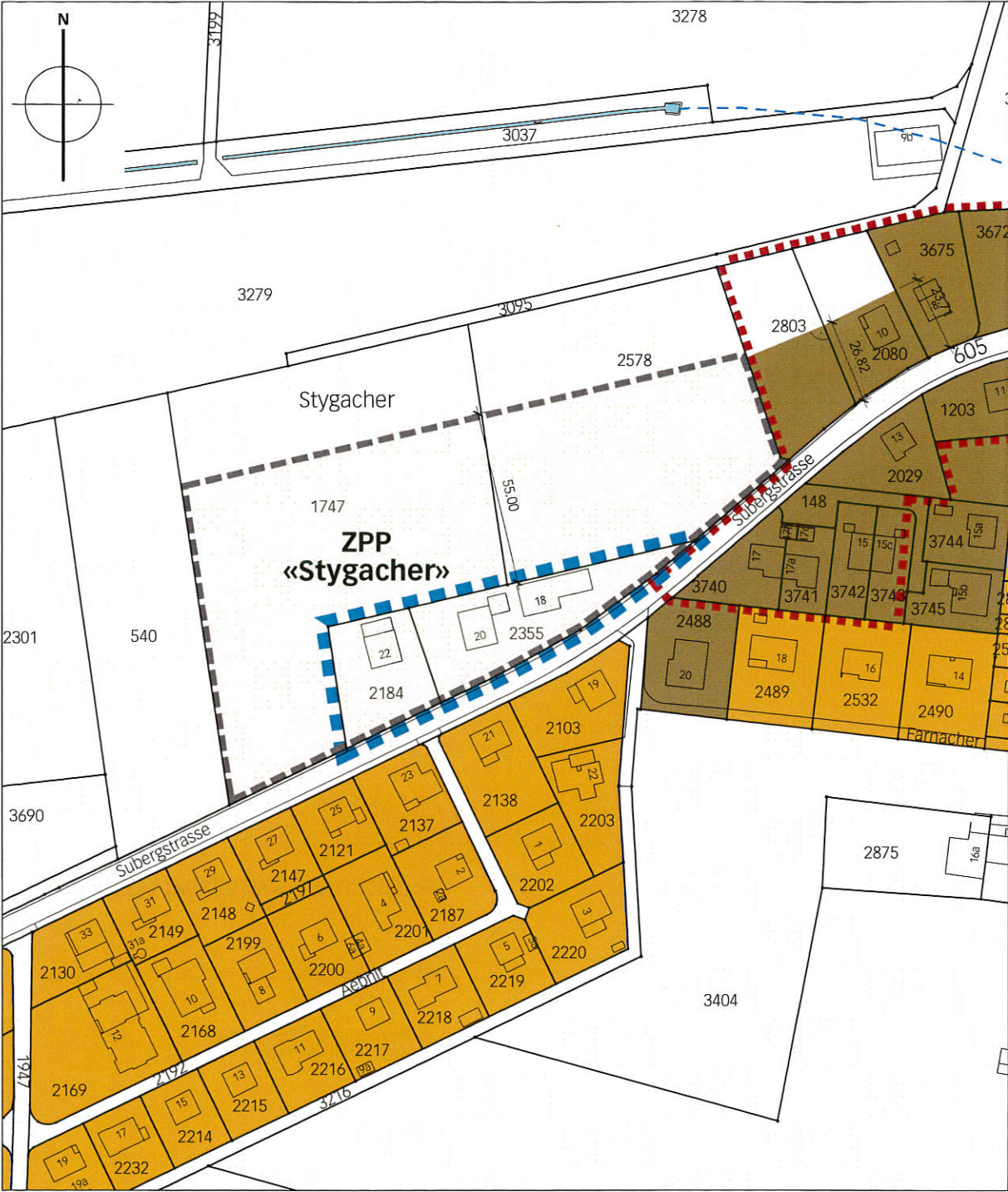
Zonenplanänderung «Stygacher»
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Ausschnitt Zonenplan 1:2000

21. Oktober 2013

grossaffoltern/ueo stygacher/4/pläne/
zpa/4091_zpa_131105_ge/ph

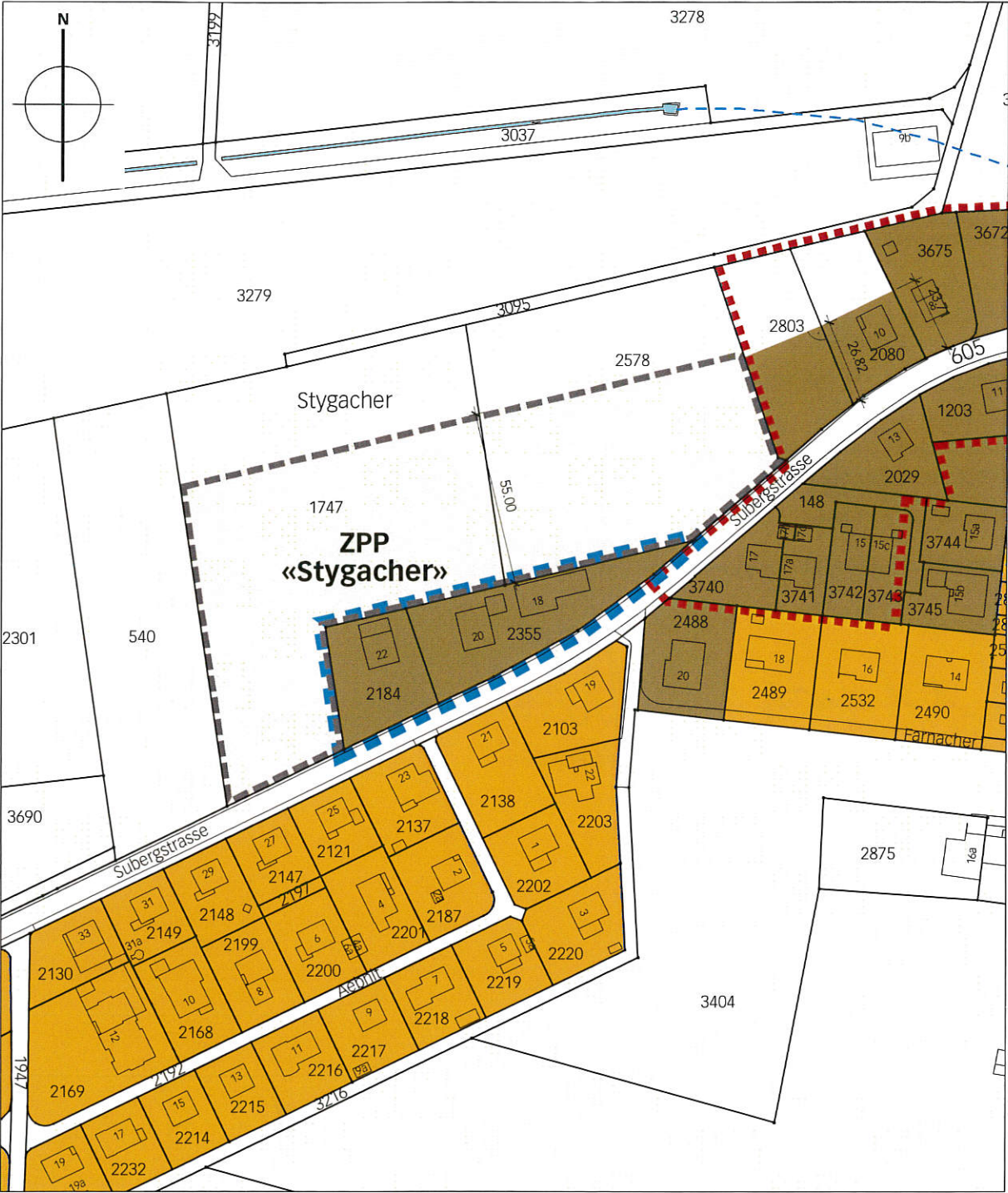
Alter Zustand



Legende

- ■ ■ ■ ■ Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
- Inhalte:**
- Wohnzone 2-geschossig (W2)
- Dorfzone 2-geschossig (D2)
- Zone mit Planungspflicht
- Ortsbilschutzperimeter
- Landwirtschaftszone

Neuer Zustand



- Hinweise:**
- Gewässer offen / eingedolt

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 12. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 12. Juli - 12. August 2013

Einspracheverhandlungen vom 9. Oktober 2013
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Oktober 2013

Präsident



Niklaus Marti

Sekretärin



Andrea Burri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grossaffoltern,

07. NOV. 2013

Gemeindeschreiberin



Andrea Burri

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



03. Nov. 2014