

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grossaffoltern

**Überbauungsordnung «ZPP Gewerbezone Vorimholz» mit
geringfügiger Zonenplanänderung nach Art. 122 BauV**

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Fassaden und Terrainschnitte 1:300

Februar 2008

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «ZPP Gewerbezone Vorimholz» wird eine rationelle Überbauung angestrebt, welche die empfindliche Ortsrand- und Ortseingangssituation berücksichtigt. Sie soll das vorgesehene Nutzungsverhältnis sowie eine zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume sicherstellen.

² Durch die Überbauungsordnung soll das Gebiet als Arbeitsstandort aufgewertet und rationell erschlossen werden. Die wichtigen Bepflanzungen und eine genügende Anzahl Autoabstellplätze sollen sichergestellt werden. Zudem soll mit der Überbauungsordnung der Waldabstand definiert werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter festgelegt. Er umfasst die Parzellen Nrn. 3024 und 3319 sowie die angrenzenden Parzelle Nr. 3132 (Detailerschliessungsstrasse).

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Grossaffoltern, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «Gewerbezone Vorimholz».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die geringfügige Erweiterung des ZPP-Perimeters
- die Lage und Abmessung der Baufelder
- die Baufeldbegrenzungen mit und ohne Anbaupflicht
- die Anlagen der Detailerschliessung
- die Absperrung zwischen der Detailerschliessungsstrasse und der Buswendeschlaufe
- die private Erschliessungsfläche
- die begrünten privaten Parkierungs- und Manövriertflächen
- die ungefähre Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
- die privaten Grünflächen
- die ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume/Hecke
- den reduzierten Waldabstand
- die Terrain-Fixpunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- die bestehenden Gebäude
- die ungefähre Lage des Containerstandorts
- die Buswendeschlaufe
- die Waldfläche

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Baufelder A bis C sind für eine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung bestimmt.

² Im Baufeld C kann ein allfälliges 3. Geschoss voll für Wohnzwecke genutzt werden.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die Baufelder A, B und C sind für Hauptgebäude bestimmt.

² Innerhalb der Baufelder können die Bauten bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Art. 7

Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baufelder A+B: maximale Gebäudehöhe: 8.00 m*
maximale Geschosszahl: 2
maximale Gebäudelänge: 40.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Baufeld C: maximale Gebäudehöhe: 10.00 m*
maximale Geschosszahl: 3
maximale Gebäudelänge: 40.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

* Die Gebäudehöhe wird ab dem Terrain-Fixpunkt des jeweiligen Baufelds gemessen.

Art. 8

Anlagen ausserhalb
der Baufelder

¹ Vordächer, Dachvorsprünge, etc. dürfen die Baufeldbegrenzungen um maximal 4.00 m überragen. Im Bereich der Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht sind keine Dachvorsprünge zulässig.

² Im Übrigen sind ausserhalb der Baufelder nur eingeschossige An- und Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

Art. 9

Unterirdische Bauten
und Anlagen

Für unterirdische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Baugestaltung

Art. 10

Gestaltung der Bau-
ten

¹ Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen.

² Die Hauptgebäude sind als prismatische Baukörper zu gestalten und parallel zu den Baufeldbegrenzungen zu stellen.

³ Für Hauptgebäude sind nur flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° (a.T.) zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite der Gebäude verlaufen. Für An- und Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 50 m² sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

⁴ Die Fassaden sind ruhig, zurückhaltend und in ähnlichem Farbton zu gestalten.

Aussenraumgestaltung

Art. 11

Umgebungsgestaltungsplan

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten, der die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie die Parkierung und Bepflanzung mit einbezieht.

² Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder private Erschliessungsflächen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

Art. 12

Private Erschliessungs- und Grünflächen

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten privaten Erschliessungsflächen dienen den anstossenden Gebäuden als interne Arealerschliessung sowie als Umschlag- und Lagerplätze. Sie können einen sickerfähigen oder einen versiegelten Belag aufweisen.

² Die privaten Parkierungs- und Manövrierflächen sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszugestalten.

³ Die privaten Grünflächen dienen als gemeinschaftlicher und privater Aussenraum sowie der Aussenraumgestaltung, insbesondere in Bezug auf die empfindliche Ortsrand- und Ortseingangssituation.

Art. 13

Bepflanzung

¹ Entlang der Wengistrasse ist auf einer Flucht eine Baumreihe mit 12 Bäumen zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume darf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nur reduziert werden, wenn die erforderlichen Sichtweiten nicht anders erreicht werden können.

² Östlich der Baufelder B und C ist der Siedlungsrand mit Bäumen oder Sträuchern angemessen zu begrünen.

³ Die ungefähre Lage der Hochstammbäume ist im Überbauungsplan dargestellt. Deren Anzahl und exakte Lage sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

⁴ Die Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 14

Strassen

¹ Im Überbauungsplan sind die Anlagen der Detailerschliessung dargestellt.

² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan als private Erschliessungsflächen eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

³ Die im Überbauungsplan dargestellte Absprerrung ist so anzubringen, dass eine Durchfahrt von der Parzelle Nr. 3132 auf die Parzelle Nr. 3022 verunmöglicht wird.

Art. 15

Fahrzeugabstell-
plätze

¹ Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze gilt Art. 50 ff BauV.

² Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen auf den im Überbauungsplan dargestellten privaten Erschliessungs-, Manövrier- und Parkierungsflächen erstellt werden. Die ungefähre Lage der Autoabstellplätze ist im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Die nach Art 54 BauV erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 16

Spiel- und Aufent-
haltsbereiche

Sofern im Baufeld C Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern) realisiert werden, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 44 ff BauV Lage, Abmessung, Anordnung und Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spielflächen auszuweisen.

Art. 17

Energieversorgung
Abfallentsorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Der Containerstandort für die gemeinsame Abfallentsorgung ist im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt.

Art. 18

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist arealintern oder im östlich angrenzenden Wald zu versickern resp. in einen Vorfluter zu leiten.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, welche nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

Weitere Bestimmungen

Art. 19

Etapplierung

Die Überbauung kann etappenweise erfolgen. Dabei ist jederzeit eine funktionierende Verkehrserschliessung zu gewährleisten.

Art. 20

Vertragliche
Regelungen

Der Vollzug der Überbauungsordnung ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. November 2007
Publikation im Amtsanzeiger vom	7. + 14. Dez. 2007
Öffentliche Auflage vom	10. Dez. 2007 – 10. Jan. 2008
Einspracheverhandlungen vom	7. Februar 2008
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Februar 2008



Präsidentin



Sekretärin i.V.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grossaffoltern, 27. FEB. 2008

Die Gemeindeschreiberin i.V.



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

29. APR. 2008



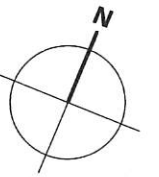
Legende

Inhalte:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  geringfügige Erweiterung des ZPP- Perimeters
-  Baufeld
-  Baufeldbegrenzung ohne Anbaupflicht
-  Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht
-  Detailerschliessung
-  Absperrung
-  private Erschliessungsfläche
-  private Parkierungs- und Manövrielfläche begrünt
-  ungefähre Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
-  private Grünfläche
-  ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume/Hecke
-  Waldabstand 20.00 m
-  530.86 Terrain - Fixpunkt

Hinweise:

-  bestehende Gebäude
-  Containerstandort
-  Buswendeschleife
-  Wald



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grossaffoltern

Änderung der UeO «ZPP Gewerbezone Vorimholz» im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

März 2014 (gegenüber der Genehmi-
gung von 2008 unverändert)

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Mit der Überbauungsordnung «ZPP Gewerbezone Vorimholz» wird eine rationelle Überbauung angestrebt, welche die empfindliche Ortsrand- und Ortseingangssituation berücksichtigt. Sie soll das vorgesehene Nutzungsverhältnis sowie eine zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume sicherstellen.

² Durch die Überbauungsordnung soll das Gebiet als Arbeitsstandort aufgewertet und rationell erschlossen werden. Die wichtigen Bepflanzungen und eine genügende Anzahl Autoabstellplätze sollen sichergestellt werden. Zudem soll mit der Überbauungsordnung der Waldabstand definiert werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter festgelegt. Er umfasst die Parzellen Nrn. 3024 und 3319 sowie die angrenzenden Parzelle Nr. 3132 (Detailerschliessungsstrasse).

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Grossaffoltern, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «Gewerbezone Vorimholz».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die geringfügige Erweiterung des ZPP-Perimeters
- die Lage und Abmessung der Baufelder
- die Baufeldbegrenzungen mit und ohne Anbaupflicht
- die Anlagen der Detailerschliessung
- die Absperrung zwischen der Detailerschliessungsstrasse und der Buswendeschlaufe
- die private Erschliessungsfläche
- die begrünten privaten Parkierungs- und Manövrierrflächen
- die ungefähre Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
- die privaten Grünflächen
- die ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume/Hecke
- den reduzierten Waldabstand
- die Terrain-Fixpunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- die bestehenden Gebäude
- die ungefähre Lage des Containerstandorts
- die Buswendeschlaufe
- die Waldfläche

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Baufelder A bis C sind für eine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung bestimmt.

² Im Baufeld C kann ein allfälliges 3. Geschoss voll für Wohnzwecke genutzt werden.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die Baufelder A, B und C sind für Hauptgebäude bestimmt.

² Innerhalb der Baufelder können die Bauten bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Art. 7

Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baufelder A+B:	maximale Gebäudehöhe:	8.00 m*
	maximale Geschosszahl:	2
	maximale Gebäudelänge:	40.00 m
	Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III

Baufeld C:	maximale Gebäudehöhe:	10.00 m*
	maximale Geschosszahl:	3
	maximale Gebäudelänge:	40.00 m
	Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III

* Die Gebäudehöhe wird ab dem Terrain-Fixpunkt des jeweiligen Baufelds gemessen.

Art. 8

Anlagen ausserhalb
der Baufelder

¹ Vordächer, Dachvorsprünge, etc. dürfen die Baufeldbegrenzungen um maximal 4.00 m überragen. Im Bereich der Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht sind keine Dachvorsprünge zulässig.

² Im Übrigen sind ausserhalb der Baufelder nur eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

Art. 9

Unterirdische Bauten
und Anlagen

Für unterirdische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Baugestaltung

Art. 10

Gestaltung der Bau-
ten

¹ Die Bauten, die Nebenanlagen sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen.

² Die Hauptgebäude sind als prismatische Baukörper zu gestalten und parallel zu den Baufeldbegrenzungen zu stellen.

³ Für Hauptgebäude sind nur flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° (a.T.) zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite der Gebäude verlaufen. Für An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

⁴ Die Fassaden sind ruhig, zurückhaltend und in ähnlichem Farbton zu gestalten.

Aussenraumgestaltung

Art. 11

Umgebungsgestal-
tungsplan

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten, der die Übergänge zwischen den unterschiedlich genutzten Aussenräumen berücksichtigt sowie die Parkierung und Bepflanzung mit einbezieht.

² Gestaltungseinheiten wie Strassenräume oder private Erschliessungsflächen sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.

Art. 12

Private Erschlies-
sungs- und Grün-
flächen

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten privaten Erschliessungsflächen dienen den anstossenden Gebäuden als interne Arealerschliessung sowie als Umschlag- und Lagerplätze. Sie können einen sickerfähigen oder einen versiegelten Belag aufweisen.

² Die privaten Parkierungs- und Manövrierrflächen sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszugestalten.

³ Die privaten Grünflächen dienen als gemeinschaftlicher und privater Aussenraum sowie der Aussenraumgestaltung, insbesondere in Bezug auf die empfindliche Ortsrand- und Ortseingangssituation.

Art. 13

Bepflanzung

¹ Entlang der Wengistrasse ist auf einer Flucht eine Baumreihe mit 12 Bäumen zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume darf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nur reduziert werden, wenn die erforderlichen Sichtweiten nicht anders erreicht werden können.

² Östlich der Baufelder B und C ist der Siedlungsrand mit Bäumen oder Sträuchern angemessen zu begrünen.

³ Die ungefähre Lage der Hochstammbäume ist im Überbauungsplan dargestellt. Deren Anzahl und exakte Lage sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

⁴ Die Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 14

Strassen

¹ Im Überbauungsplan sind die Anlagen der Detailerschliessung dargestellt.

² Strassenanschlüsse, die im Überbauungsplan als private Erschliessungsflächen eingezeichnet sind, gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

³ Die im Überbauungsplan dargestellte Absprerrung ist so anzubringen, dass eine Durchfahrt von der Parzelle Nr. 3132 auf die Parzelle Nr. 3022 verunmöglicht wird.

Art. 15

Fahrzeugabstell-
plätze

¹ Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze gilt Art. 50 ff BauV.

² Offene oder gedeckte Autoabstellplätze dürfen auf den im Überbauungsplan dargestellten privaten Erschliessungs-, Manövriert- und Parkierungsflächen erstellt werden. Die ungefähre Lage der Autoabstellplätze ist im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Die nach Art 54 BauV erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen und möglichst ebenerdig anzulegen.

Art. 16

Spiel- und Aufent-
haltsbereiche

Sofern im Baufeld C Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern) realisiert werden, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 44 ff BauV Lage, Abmessung, Anordnung und Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spielflächen auszuweisen.

Art. 17

Energieversorgung
Abfallentsorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Der Containerstandort für die gemeinsame Abfallentsorgung ist im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt.

Art. 18

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist arealintern oder im östlich angrenzenden Wald zu versickern resp. in einen Vorfluter zu leiten.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, welche nicht aus gewässer-schutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Weitere Bestimmungen

Art. 19

Etappierung

Die Überbauung kann etappenweise erfolgen. Dabei ist jederzeit eine funktionierende Verkehrserschliessung zu gewährleisten.

Art. 20

Vertragliche
Regelungen

Der Vollzug der Überbauungsordnung ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. November 2007
Publikation im Amtsanzeiger vom	7. + 14. Dez. 2007
Öffentliche Auflage vom	10. Dez. 2007 – 10. Jan. 2008
Einspracheverhandlungen vom	7. Februar 2008
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Februar 2008



Präsidentin

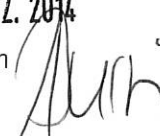


Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grossaffoltern,

18. MRZ. 2014

Die Gemeindeschreiberin



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

Legende

- Wirkungsbereich der Änderung
- Inhalte:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - geringfügige Erweiterung des ZPP- Perimeters
 - Baufeld
 - Baufeldbegrenzung ohne Anbaupflicht
 - Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht
 - Detailerschliessung
 - Absperrung
 - private Erschliessungsfläche
 - private Parkierungs- und Manövriertfläche begrünt
 - ungefähre Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
 - private Grünfläche
 - ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume/Hecke
 - Waldabstand 20.00 m
 - Terrain - Fixpunkt

Hinweise:

- bestehendes Gebäude
- Containerstandort
- Buswendeschleife
- Wald

