

Einwohnergemeinde Madiswil

Kreuzäcker Süd - Überbauungsordnung

20.08.2012

**Madiswil: inkl. Baugesuch
für den Neubau von vier
Achtfamilienhäuser**

Überbauungsordnung „Kreuzäcker Süd“

Überbauungsvorschriften

07. Oktober 2011

rev. 06. Februar 2012

rev. 25. Juni 2012



Überbauungsvorschriften

Wirkungsbereich

Art. 1

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

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Sofern die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes der Gemeinde Madiswil für die Zone WG2.

Art und Mass der Nutzung / Gestaltung

Art. 3

1. Innerhalb des Überbauungsperimeters werden zwei Baufelder (Baubereiche) ausgewiesen.

Baubereich Ost: Mehrfamilienhäuser

Baubereich West: Wohn- u. Gewerbebauten

Ausserhalb der Baufelder sind An- und Nebenbauten im östlichen Teil nicht erlaubt.

2. Gegenüber der Grenze des Perimeters gelten die Grenzabstände der Zone WG2. Der Mindestabstand der Hauptbauten beträgt 8.00 m.
3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m. Die Messweise richtet sich nach dem Gemeindebaureglement.
4. Der Kinderspielplatz (BauV Art. 44/45) und die Spielfläche (BauV Art. 46) sind gemäss dem Überbauungsplan vom 03. Mai 2012 und den Art. 44, 45 und 46 der Bauverordnung zu realisieren.
5. Die Bauten sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Dachformen, Materialien, Farben). Richtungsweisend ist der Gestaltungsplan im Erläuterungsbericht.
6. Die Überbauungsziffer von 30 % darf nicht überschritten werden.

**Erschliessung /
Versickerung**

Art. 4

1. Die Verkehrserschliessung für den ganzen Überbauungsperimeter „Kreuzacker Süd“ erfolgt über den Lindenweg. Die Freihaltezone des Sichtdreiecks ist zu gewährleisten.
2. Zwischen der Obergasse und dem Neumattweg ist entlang der nördlichen Grenze ein öffentlicher Fussweg von mind. 1.50 m Breite zu erstellen. Dieser Bereich wird mit einem Fahrrad- und Motorfahrrad-Verbot belegt.
3. Die Verkehrserschliessung ist in Form einer möglichst kurzen Erschliessungsstrasse in eine Tiefgarage zu realisieren. Die Fusswege sind vom Fahrverkehr getrennt anzulegen.
4. Meteorwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickern zu lassen.

Parkierung

Art. 5

1. Die Parkierung ist durch eine unterirdische Einstellhalle sicher zu stellen.
2. Grundlage für die Parkplatzberechnung ist die Bauverordnung.
3. Es sind aussen Besucherparkplätze anzuordnen.

Anpassung Kantonsstrasse

Art. 6

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich West ist zu prüfen, ob Anpassungen an der Kantonsstrasse / Einmündung Lindenweg notwendig sind.

Kosten für Erschliessung

Art. 7

Die Kosten der Erschliessung sind aufgrund privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Aussenraumgestaltung

Art. 8

Die Aussenraumgestaltung richtet sich nach dem revidierten Überbauungsplan vom 03. Mai 2012.

Entsorgung

Art. 9

Es ist ein zentraler Containerplatz für den ganzen Überbauungsperimeter „Kreuzacker Süd“ im Bereich der Einfahrt zu erstellen.

Inkrafttreten

Art. 10

1. Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
2. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die ÜO „Kreuzacker“ vom 11.06.2001 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09. + 16.02.2012

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

Erledigte Einsprachen - unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber [Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. Aug. 2012

[Signature]

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

20. August 2012

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG



A. Aus den Akten

Gemeinde:

Madiswil

Gesuchsteller:

Zinsli Architekten AG
Altshoferstrasse 5, 6252 Dagmersellen

1. Gegenstand:

Überbauungsordnung „Kreuzäcker Süd“ bestehend aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

2. Gegenstand:

Baugesuch für den Neubau von vier 8-Familienhäusern

- Situationsplan mit Umgebungsgestaltung Mst. 1:500 vom 27.06.2012
- Untergeschoss mit Erschliessung Mst. 1:200 vom 27.06.2012
- Erdgeschoss mit Erschliessung Mst. 1:200 vom 27.06.2012
- Obergeschoss Mst. 1:200 vom 27.06.2012
- Attikageschoss Mst. 1:200 vom 27.06.2012
- Fassaden + Schnitt Mst. 1:200 / Grundrissnachweis Mst. 1:100 vom 27.06.2012
- Fassaden + Schnitt Mst. 1:200 / Grundrissnachweis Mst. 1:100 vom 27.06.2012

Weitere Unterlagen:

- Baugesuchsformulare 1.0 (Eingang datiert mit 11.10.2011 und 29.6.2012) sowie 2.0, 3.0, 3.3, 3.6, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.8 (Eingang datiert mit 11.10.2011) sowie energietechnische Massnahmenachweise vom 22.2.2012
- Kubische Berechnung vom 7. Oktober 2011

Publikation: im Amtsblatt vom 15. Februar 2012
im Amtsanzeiger vom 9. und 16. Februar 2012

Öffentliche Auflage: 9. Februar 2012 bis 12. März 2012

Gemeindebeschluss: 2. April 2012

Einsprachen: keine

Einsprachen nach
Art. 61 Abs. 3 BauG: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Lastenausgleichsansprüche: keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

B. Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 In der Ortsplanung vom 11. März 1991 wurde für das Gebiet „Kreuzacker“ eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 93ff BauG ausgeschieden. Mit Datum vom 30. Januar 2001 und 5. Juli 2010 wurde der entsprechende Artikel 50 Abs. 2 im Baureglement angepasst.
- 1.2 Mit Datum vom 11. Juli 2001 wurde die Überbauungsordnung „Kreuzacker“ über den nördlichen Teil des Perimeters (Parzelle Nr. 1191) erlassen.
- 1.3 Die nun hier vorliegende Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ betrifft den südlichen Teil des Perimeters. Zusammen mit dem Erlass der Überbauungsordnung soll im Rahmen eines Gesamtentscheides auch die Baubewilligung für 4 Mehrfamilienhäuser erteilt werden. Mit der Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ wird gleichzeitig die Überbauungsordnung „Kreuzacker“ vom 11. Juni 2001 aufgehoben (Art. 10 Überbauungsvorschriften).

2. Verfahren

- 2.1 Die Überbauungsordnung inklusive Baugesuch wurde am 31. Oktober 2011 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b lit. e der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 11. November 2011 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Anita Schnyder Gerber, Raumplanerin im AGR.

Die Verfahrensleiterin holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:

- Fachbericht Procap vom 16. November 2011
- Amtsbericht zur Befreiung der Schutzraumpflicht vom 17. November 2011 resp. infolge Gesetzesänderung neu verfügt mit Datum vom 4. Januar 2012
- Fachbericht Wasser und Abfall vom 25. November 2011
- Fachbericht Brandschutz vom 22. November 2011
- Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 16. Januar 2012
- Amtsbericht Gemeinde vom 16. Januar 2012
- Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 1) vom 16. März 2012
- Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 2) vom 16. März 2012
- Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 3) vom 16. März 2012
- Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 4) vom 16. März 2012

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

3. Vorprüfung und Beschluss Gemeinde

- 3.1 Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2012 stellte das Amt für Gemeinden und Raumordnung mehrere materielle Mängel zur Überbauungsordnung fest. So war der Umgang mit der bestehenden Überbauungsordnung zu regeln, die Erschliessung in Bezug auf die Bebauung des Baubereiches West in den Überbauungsvorschriften anzupassen, Nachweise zur Überbauungsziffer und für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV zu erbringen. Weiter wurden im Vorprüfungsbericht formelle Genehmigungsvorbehalte angebracht.
- 3.2 Am 26. Januar 2012 fand unter Beisein des Gesuchsstellers, dem Bauverwalter der Gemeinde und dem AGR ein Bereinigungsgespräch statt.
- 3.3 Mit Datum vom 1. Februar 2012 wurde die überarbeitete Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ zur abschliessenden Vorprüfung beim AGR eingereicht worden (alle Dokumente datiert mit „überarbeitet 31. Januar 2012“). Mit Datum vom 3. Februar 2012 stellte das AGR fest, dass für die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte von wenigen Ausnahmen abgesehen gute Lösungen gefunden worden waren.
- 3.4 Vom 15. Februar 2012 bis am 12. März 2012 lag die Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ zusammen mit dem Baugesuch für den Bau von vier 8-Familienhäusern nach Art. 60 BauG öffentlich auf. Es gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.

- 3.5 Mit der öffentlichen Auflage wurde ein Ausnahmegesuch zum Überschreiten der zulässigen Anzahl Einstellhallenplätze für Autos publiziert. Gemäss den zum Gesamtentscheid eingereichten Unterlagen werden 35 Einstellhallenplätze (Plan Untergeschoss mit Erschliessung Mst. 1:200 vom 27.06.2012) realisiert. Zusammen mit den 5 oberirdischen Parkplätzen (Plan Erdgeschoss mit Erschliessung Mst. 1:200 vom 27.06.2012) werden 40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt, was der maximalen Bandbreite gemäss Art. 51 BauV entspricht. Das Erteilen einer Ausnahme nach Art. 26 BauG erübrigt sich somit.
- 3.6 Mit Datum vom 2. April 2012 beschloss der Gemeinderat die Überbauungsordnung „Kreuzäcker Süd“, wobei er das Erstellen einer Dienstbarkeit verweigerte.
- Mit der Dienstbarkeit sollte die Nutzung der öffentlichen Spielfläche bei der Schulanlage Neumatt (ZöN „Schul- und Zivilschutzanlage und Sportplatz Neumatt“) zugunsten der Bewohner der neuen Überbauung sichergestellt werden. Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG ist eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele auszuweisen. Art. 46 BauV gibt vor, dass dazu 600 m² im vorliegenden Fall für den gesamten Perimeter oder 400 m² für die projektierten 24 Familienwohnungen auszuscheiden sind.
- Der Gemeinderat von Madiswil beschloss hingegen, dass diese Fläche innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung auszuscheiden sei. So wurden die Überbauungsordnung sowie die Projektpläne mit einer grösseren Spielfläche von 400 m² ergänzt, welche unmittelbar vor Haus 3 direkt am Lindenweg liegt.
- 3.7 Am 3. Mai 2012 wurde dem AGR die überarbeitete Überbauungsordnung (datiert mit rev. 3. Mai 2012) sowie überarbeitete Baugesuchspläne (ebenfalls datiert mit rev. 3. Mai 2012) zu einer erneuten Vorprüfung zugestellt.
- 3.8 Mit Bericht vom 18. Mai 2012 stimmte das AGR der vorgesehenen Rasenspielfläche entlang des Lindenweges zu, wobei gegenüber dem Lindenweg ein Zaun zur Sicherheit der Ballspielenden zu errichten sei. Zudem sei den davon Betroffenen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 43 Abs. 2 BewD Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben.
- Die Kenntnisnahme und Zustimmung liegt in Form von Unterschriften der Grundeigentümer der Liegenschaften Parzellen Nrn. 46, 545 und 1079 vor.
- 3.9 Mit Datum vom 3. Juli 2012 reichte die Gemeinde die Überbauungsordnung „Kreuzäcker Süd“ zusammen mit den Baugesuchsunterlagen dem AGR zur Genehmigung resp. zum Gesamtentscheid nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG zu.

C. Erwägungen

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
- Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
- 1.2 Die Vorlage erweist sich insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zum Baugesuch

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
- 2.2 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:
- a) Amtsbericht Gemeinde vom 16. Januar 2012
 - Anschluss Elektrizität vom 28. November 2011
 - Anschluss Wasser vom 28. November 2011
 - Entwässerung von Grundstücken vom 28. November 2011
 - b) Fachbericht Procap vom 16. November 2011
 - c) Amtsbericht zur Befreiung der Schutzraumpflicht vom 17. November 2011 resp. infolge Gesetzesänderung neu verfügt mit Datum vom 4. Januar 2012
 - d) Fachbericht Wasser und Abfall vom 25. November 2011
 - e) Fachbericht Brandschutz vom 22. November 2011
 - f) Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 16. Januar 2012
 - g) Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 1) vom 16. März 2012
 - h) Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 2) vom 16. März 2012
 - i) Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 3) vom 16. März 2012
 - j) Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 4) vom 16. März 2012
- 2.3 Das Bauvorhaben entspricht somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 entgegen. Die Baubewilligung kann erteilt werden.

3. Lastenausgleichsbegehren

Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Gesamtentscheid zu befinden (Art. 31 BauG). Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Madiswil ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

Während der öffentlichen Auflagefrist wurden keine Lastenausgleichsbegehren gestellt.

4. Kosten

- 4.1 Genehmigungen inkl. der Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Überbauungsordnung „Kreuzäcker Süd“ erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 BewD die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.--, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.-- und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.--. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt

4.2 Die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

- Fachbericht Procap vom 16. November 2011	CHF	200.-
- Amtsbericht zur Befreiung der Schutzraumpflicht vom 4. Januar 2012	CHF	180.-
- Fachbericht Brandschutz vom 22. November 2011	CHF	310.-
- Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 16. Januar 2012	CHF	420.-
- Gebühren energietechnischer Nachweis Region Oberrhein vom 16. März 2012	CHF	375.-
- Amts-/Fachbericht der Gemeinde vom 16. Januar 2012 inkl. Publikationsgebühren und Baukontrollen	CHF	1778.-

Verfahrenskosten des AGR bestehend aus:

- Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	3690.-
- Auslagen AGR (Kopien, Porti)	CHF	100.-

Total ausmachend	CHF	7053.-
-------------------------	------------	---------------

D. Aus diesen Gründen wird**v e r f ü g t :**

1. Die vom Gemeinderat von Madiswil am 2. April 2012 beschlossene Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ - bestehend aus Überbauungsplan, Erschliessungsplan und Überbauungsvorschriften - wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG). Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 1.1 Die Baubewilligung für den Bau von vier 8-Familienhäusern gemäss den eingereichten Projektplänen vom 27. Juni 2012 der Zinsli Architekten AG.
 - 1.2 Die Wasseranschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Madiswil vom 28. November 2011.
 - 1.3 Die Elektrizitätsanschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Madiswil vom 28. November 2011.
 - 1.4 Die Gewässerschutzbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Madiswil vom 28. November 2011.
 - 1.5 Die Befreiung von der Schutzraumpflicht gemäss Amtsbericht des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 4. Januar 2011.
2. Bedingungen und Auflagen
 - 2.1 Bedingungen und Auflagen der Leitbehörde
 - 2.1.1 Das Formular der Selbstdeklaration Baukontrolle 1 (SB1) ist vor Baubeginn bei der Gemeindebaupolizeibehörde einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
 - 2.1.2 Das Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 (SB2) ist spätestens 30 Tage nach Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Gemeindebaupolizeibehörde einzureichen.
 - 2.2 Amtsbericht der Gemeinde vom 16. Januar 2012
 - Vor Baubeginn ist der Bauverwaltung Madiswil ein Farbkonzept über sämtliche äusseren Fassadenteile vorzulegen.

2.3 Wasseranschlussbewilligung vom 28. November 2011

- Der Anschluss an die Wasserversorgung Madiswil wurde durch die Kommission der Gemeindebetriebe am 22. November 2011 bewilligt. Der Anschluss erfolgt ab der Hauptleitung im Neumattweg.
- Der Anschluss an die Hauptleitung muss durch die Firma Christoph Wenger, Haus-technik, Oberdorfstrasse 20, 4734 Madiswil (Tel. 062 965 12 24) ausgeführt werden.
- Die Anschlussgebühren werden nach Bauvollendung verrechnet.

2.4 Elektrizitätsanschlussbewilligung vom 28. November 2011

- Der Anschluss an die Elektrizitätsversorgung Madiswil wurde durch die Kommission der Gemeindebetriebe an der Sitzung vom 22. November 2011 bewilligt. Der Anschluss erfolgt ab dem Trafo am Neumattweg.
- Ein Leerrohr M20 ist einzulegen ab Messstelle für ev. spätere Aussenablesung, UP-Einlasskasten Grösse 1 (pro Gebäude).
- Vor Ausführung ist ein Installationsgesuch einzureichen.
- Die Anschlussgebühren werden nach Bauvollendung und entsprechend der Anschlussgrösse verrechnet.

2.5 Gewässerschutzbewilligung (Entwässerung von Grundstücken) vom 28. November 2011

- Beim Bauvorhaben sind die allgemeinen Bedingungen und Auflage/Entwässerung von Grundstücken innerhalb dem Kanalisationsbereich einzuhalten.
- Die Anschlüsse sind gemäss SN 592'00 und VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ zu erstellen.
- In die ARA-Leitung darf nur das Schmutzwasser eingeleitet werden, das Oberflächenwasser ist möglichst grossflächig versickern zu lassen (keine Sickerschächte), oder ist einem Vorfluter zuzuführen. Ist keine Versickerung möglich, oder kein Vorfluter vorhanden, ist der Anschluss an die Kanalisation mit der Bauverwaltung zu besprechen.
- Der Kanalisationsanschluss ist vor dem Eindecken der Bauverwaltung zur Abnahme zu melden.
- Die Anschlussgebühren werden nach der Bauvollendung in Rechnung gestellt.

2.6 Amtsbericht zur Befreiung von der Schutzraumpflicht des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 4. Januar 2012

2.6.1 Bedingungen und Auflagen

- Die Bauherrschaft kann vor der Schutzraumpflicht befreit werden, da die Gemeinde über genügend Schutzplätze verfügt.
- Es ist eine Ersatzabgabe von CHF 51'200.- zu leisten.
- Der Ersatzbeitrag wird durch das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär nach erfolgter Schnurgerüstabnahme in Rechnung gestellt.

2.7 Fachbericht Procap vom 16. November 2011

2.7.1 Bei Ausführungsplanung nebenstehende Beurteilungskriterien beachten:

- Zugang von aussen (ab Trottoir bzw. Strassenniveau bis und mit Eingangstüren): Steigung max. 6%, Wegbreiten überall min. 120 cm, Türen schwellenlos oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm, lichte Breite min. 80 cm, wichtigste Türen automatisiert, Rollstuhlgängige Bodenbeläge, keine oder wenig Fugen, eher glatt aber rutschsicher, keine hochflorigen Brossematten.
- Innere horizontale Zirkulation, Korridore und Verbindungstüren: Mindestkorridorbreiten 120 cm, Manövriertflächen neben Türgriff ausserhalb Schwenkbereich nach Norm SIA 500 Art. 3.3.3, neben Drücker bei Öffnungsseite min. 60 cm, bedingt zulässig min. 20

cm bei Einhaltung $x+y=120$ cm, rollstuhlgängige Bodenbeläge, keine oder wenig Fugen, eher glatt aber rutschsicher, keine hochflorigen Brossematten, Stufen/Schwellen max. 25 mm, Einseitig wo schwellenlos nicht möglich, Verbindungsweg von Autoeinstellhalle zu Liftzugang rollstuhlgängig.

- Vertikale Zirkulation: Ausführung gemäss Norm SIA 500, Aufzug stufenlos erreichbar, Manövriertfläche vor Schachttüren min. 140×140 cm, seitlich 60 cm, minimale Liftkabinengrösse innen: 110×140 cm, Lifttür min. 80 cm i.L., Bedientasten zwischen 80 und 110 cm ab Boden und min. 40 cm ab Kabinenecke entfernt, Reliefschrift, optische und akustische Anzeigen, Konform nach SN EN 81-70.
- Türen: schwellenlos bzw. wo technisch unumgänglich max. 25 mm nur einseitig, lichte Durchgangsbreite min. 80 cm, griffige Türdrücker, Öffnungswiderstand der Türen so klein wie möglich, wo Türschliesser notwendig Öffnungswiderstand max. 30N, Manövriertflächen vor Türen gemäss Norm SIA 500.
- Durchsichtige Wände und Türen: Im Bereich 140 bis 160 cm ab Boden nicht transparente Markierung von min. 50% der Markierungsfläche.
- Beschriftungen: max. 160 cm ab Boden, Grösse der Schriften und Piktogramme gemäss Norm SIA 500 Art. 6.2 beachten, ertastbare Informationen nach Art 6.2.2 Norm SIA 500.
- Beleuchtung: Norm SIA 500, Absch. 4, optimale Beleuchtungsstärke, Blendbegrenzung und Lichtdichteverteilung, Spiegelungen und Reflexe vermeiden, Gross- und Kleinschreibung, Gute Helligkeits- und Farbkontraste gewährleisten optimale Orientierung.
- Gegensprechanlagen, Bedienelemente: Norm SIA 500, Absch. 6
- Gegensprechanlagen: Türentriegelungen und Gegensprechanlagen sind optisch und akustisch anzuzeigen (Art.6.1.5).
- Parkplätze: Mindestens ein Rollstuhlgerechter Parkplatz pro Anlage, resp. pro 50 PP mind. ein Behindertenparkplatz zusätzlich, Breite min. 350 cm, Längs-PP min. 800 cm lang, stufenloser Zugang zu Eingang oder Lift, Quergefälle max. 2%. Markierung mit ICTA-Signet, gemäss Norm SIA 500, Art. 7.10.
- Parkplätze bei Wohnbauten: Gemäss Norm SIA 500, Art. 9.7, bei PP für Bewohner min. ein Beh.-PP und je 25 PP zusätzlich ein Beh.-PP, bei PP für Besucher min. ein Beh.-PP.
- Aussenraum, Umgebung: Hindernisfreie Projektierung wie „Zugang von aussen“ und „innere horizontale Zirkulation“, Ausführung gemäss Richtlinien „Strassen-Wege-Plätze“ der Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

2.7.2 Auflagen

- Mindestens zwei PP für Bewohner und einer für Besucher sind rollstuhlgerecht auszuführen.

2.7.3 Hinweise und Bestimmungen

- Norm SIA 500:2009 (SN 521 500:2009), Hindernisfreie Bauten
- Merkblatt 10/10 „Bedienelemente und Automaten“, Richtlinien „Strassen-Wege-Plätze“ der Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (gratis erhältlich unter www.hindernisfrei-bauen.ch).

2.8 Fachbericht Wasser und Abfall vom 25. November 2011

2.8.1 Bedingungen

- Sämtliche Entwässerungsanlagen sind nach Rücksprache mit dem GEP-Ingenieur zu projektieren und auszuführen.
- In erster Priorität ist das Oberflächenwasser versickern zu lassen.

- Es dürfen keine Überläufe von Versickerungsanlagen in eine Misch- oder Schmutzwasserkanalisation erstellt werden.

2.8.2 Hinweise und Bestimmungen

- Allgemeine Auflagen für die Grundstücksentwässerung (Dezember 2010)
- Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen (September 2011)

2.9 Fachbericht Brandschutz vom 22. November 2011

2.9.1 Auflagen

- Der Baubeginn ist dem zuständigen Brandschutzbeauftragten (Peter Schaad, Farb-
gasse 7, 4900 Langenthal, 062 / 922 92 22) zu melden.
- Im Falle von baulichen respektive betrieblichen Veränderungen oder Anpassungen
sind die erforderlichen Brandschutzmassnahmen rechtzeitig vor Ausführung mit dem
Feueraufseher abzusprechen.
- Die Gemeindebaupolizeibehörde teilt dem Feueraufseher der Gemeinde den Ab-
schluss der Bauarbeiten mittels einer Kopie des Formulars „SB2 Selbstdeklaration
Baukontrolle 2“ mit.
Mit der Selbstdeklaration bestätigt die verantwortliche Person (Art. 47a Abs. 1 BewD),
dass die Bauausführungen den Brandschutzvorschriften VKF und den Brandschutzbe-
stimmungen des Kantons Bern entsprechen. Dies gilt auch für alle nicht mehr über-
prüfbaren Arbeiten. Im Schadensfall werden die Verantwortlichkeiten aufgrund der De-
klarationsunterlagen beurteilt. Kontrollen vor Ort während der Bauphase und nach
Vollendung der Bauarbeiten bleiben vorbehalten.
- Bei Arbeiten an Bauten und Anlagen sind von allen am Bau Beteiligten geeignete
Massnahmen für den Brand- und Explosionsschutz zu treffen. Insbesondere ist zu be-
achten:
 - Baustellen sind gegen unbefugtes Betreten angemessen abzusichern.
 - Die rechtzeitige Meldung und Bekämpfung von Bränden, die sofortige Alarmierung
der Löschkräfte und Rettung von Personen ist während jeder Bauphase sicherzu-
stellen.
 - Feuergefährliche Arbeiten wie Schweiessen, Löten oder andere funkenenerzeugende
Arbeiten, das Verbrennen von Abfällen, das Kochen von Bitumen usw. sind mit der
erforderlichen Sorgfalt auszuführen.
 - Beim Einsatz mobiler Feuerungsaggregate (Lufterhitzer, Bautrockner), Bitumenko-
cher usw. sind genügend grosse Sicherheitsabstände zu allem Brennbar einzu-
halten. Eine ausreichende Zufuhr von Verbrennungsluft und die Ableitung der Abga-
se ins Freie muss gewährleistet werden.
- Die Anforderungen an das Brandverhalten von Innenwänden, Decken- und Bodenkon-
struktionen (Dämmschichten, Verkleidungen, Besspannungen), Bodenbelägen, Rohrlei-
tungen und Isolationen, usw. werden in der BSR 13-03 „Verwendung brennbarer Bau-
stoffe“ geregelt.
Dämmschutzschichten, Winddichtungen, Dampfbremsen sowie Kaschierungen von
Wärmedämmschichten müssen mindestens die Brandkennziffer 4.1 aufweisen.
- Die Anforderungen an das Brandverhalten von Aussenwänden bezüglich der Schicht
aufbauten (Aussenschicht, Dämmschichten, Zwischenschichten) und Lichtbänder wer-
den in der BSR 13-03 „Verwendung brennbarer Baustoffe“ geregelt.
- Die Anforderungen an das Brandverhalten von Bedachungen bezüglich der Schicht-
aufbauten (Oberste Schicht, Wärmedämmschicht, Unterdach, etc.) und lichtdurchlässi-
gen Elementen sind in der BSR 13-03 „Verwendung brennbarer Baustoffe“ geregelt.
- Die zu beachtenden und einzuhaltenden Anforderungen an das Tragwerk sind in der
BSR 14-03 „Tragwerke“ geregelt.

- Der Feuerwiderstand des Tragwerkes ist wie folgt auszuführen:
 - UG: Feuerwiderstand R 60 (nbb)
 - EG + OG : Feuerwiderstand R 30 (nbb)
 - oberstes Geschoss: keine Anforderung an den Feuerwiderstand
- Die zu beachtenden und einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Bauten und Anlagen und die notwendigen Brandabschnittsbildungen sind in der BSR 15-03 „Schutzabstände - Brandabschnitte“ geregelt.
- Folgende Brandabschnitte sind auszubilden:
 - Geschosse EI 30 / Türen EI 30
 - Wohnungen EI 30 / Türen EI 30
 - Korridore EI 30 / Türen EI 30
 - Treppenhäuser EI 60 / Türen EI 30
 - Installationsschächte, Aufzugsschächte EI 30 (nbb) / Türen EI 30
- Die Einstellhalle (A > 1200m²) ist gegen Treppenhäuser durch Schleusen mit Feuerwiderstand EI 60(nbb) und selbstschliessenden Türen EI 30 oder E 30 abzutrennen. Oder der Brandabschnitt ist zu verkleinern resp. zu unterteilen und mit einem brandfall-gesteuerten Tor zu versehen.
- Je nach Geschosszahl, Bauart, Lage und Ausdehnung sind Parkhäuser und Einstellräume mit ausreichend dimensionierten Rauch- und Wärmeabzugsanlagen auszurüsten.
- Türen und Tore in brandabschnittsbildenden Bauteilen müssen mindestens einen Feuerwiderstand EI 30 aufweisen.
- Als Brandschutztüren dürfen nur geprüfte und VKF zugelassene Produkte verwendet werden (VKF zugelassene Produkte sind im Schweizerischen Brandschutzregister aufgeführt).
- Brandschutztüren und -abschlüsse sind mit einem Typenschild leicht erkennbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Das Typenschild muss mindestens folgende Angaben enthalten; Name des Zulassungsinhabers, VKF Zulassungsnummer und Klassierung. Im Weiteren wird auf die entsprechenden Branchenlösungen (VST, SMU, VSSM und weitere) verwiesen.
- Die Mindestbreite von Treppen und Korridoren muss 1.20 m betragen. Türen haben ein lichtetes Durchgangsmass von mindestens 0.90 m aufzuweisen. Türen müssen in Fluchtrichtung geöffnet werden können.
- Treppen und Podeste sind sicher begehbar, gradläufig und nichtbrennbar respektive gemäss der LIGNUM / SIA Dokumentation 83, mit einer Mindestbreite von 1.2 m zu erstellen.
- In Parkhäusern und Einstellhallen ohne Tageslicht sind Ausgänge und Fluchtwege mit sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen zu versehen.
- Parkhäuser und Einstellräume müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sein.
- Es sind folgende Löschgeräte und Löscheinrichtungen erforderlich:
 - 2 Wasserlöschposten mit ausreichend Hochdruckgummischlauch und Mehrzweckstrahlrohr (Einsatzdistanz Luftlinie max. 30 m, bzw. Gehweglinie max. 40 m) + 2 Handfeuerlöscher in der Einstellhalle
 - 1 geeigneter Handfeuerlöscher pro Haus im Treppenhaus
- Für die Installation, Zugänglichkeit, Markierung und den Unterhalt von Wasserlöschposten gelten die GVB-BSE 2 „Löscheinrichtungen“ sowie die Leitsätze des SVGW.

- Für die Zugänglichkeit, Markierung und den Unterhalt von Handfeuerlöschern sowie deren Grösse resp. Inhalt und Eignung des Löschmittels gilt die GVB-BSE 2 „Löscheinrichtungen“.
- Die Standorte der Löscheinrichtungen sind deutlich zu kennzeichnen (rotes Piktogramm entsprechend der Art des Löschgerätes) und jederzeit frei zugänglich zu halten.
- Das Treppenhaus muss auf allen Geschossen genügend grosse, direkt ins Freie führende Lüftungsflügel aufweisen.
- Für Aufzugsanlagen gelten die BSN Kap. F, BSR 24-03 „Aufzugsanlagen“.
- Aufzugsschächte sind oben direkt oder über den Rollenraum ins Freie zu entrauchen (Entrauchungsöffnung 5 % des Schachtquerschnittes jedoch max. 0.16 m²). Die Entrauchung des untenliegenden Maschinenraumes kann über den Schacht erfolgen.
- Für das Aufstellen und die Installation sowie für Änderungen und Ergänzungen bestehender wärmetechnischer Anlagen gilt die BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“.
- Für die Aufstellung und Installation von Wärmepumpen, stationären Verbrennungsmotoren, Wärmeentkopplungsanlagen und deren Abgasanlagen gilt BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“. Wärmepumpen mit nicht brennbaren Kältemitteln und elektrischem Antrieb können in Räumen beliebiger Bauart und Ausbau aufgestellt werden.
- Die wärmetechnische Anlage oder Teile davon müssen eine VKF-Zulassung aufweisen. Sie sind leicht erkennbar mit einem dauerhaften Hinweis (z.B. Prüfzeichen) zu kennzeichnen.
- Für den Einbau und Installation von Kochherden sind die Bestimmungen der BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“ zu beachten und einzuhalten.
- Für die Installation von lufttechnischen Anlagen gilt die BSR 26-03 „Lufttechnische Anlagen“.
- Lüftungskanäle müssen aus nicht brennbarem Material sein. Flexible Kanäle sind im Aufstellungsraum zulässig und auf eine Länge von 2 m zu beschränken.
- Die Ausmündung der Küchenabluft muss zu brennbaren vorstehenden Gebäudeteilen (Gesimse, Vordächer usw.) mindestens 0.5m Abstand aufweisen. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, muss der Abluftkanal über Dach bzw. über den vorstehenden Gebäudeteil geführt werden, oder die brennbaren Gebäudeteile sind in diesem Bereich auf einer Länge von 1.0 m mindestens EI 30 (nbb) zu verkleiden.
- Die Umgebung des Gebäudes ist so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass der Einsatz der Feuerwehr mit ihren Fahrzeugen jederzeit gewährleistet ist. Die erforderlichen Abklärungen sind vor Baubeginn mit dem Feuerwehrkommando vorzunehmen.
- Die Einstellhallendecke muss mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können (Nutzlast 25 t oder 10 t Achslast).

2.9.2 Hinweise und Bestimmungen

- Für den Feuerschutz gelten die nachfolgend aufgeführten Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und der Gebäudeversicherung Bern (GVB): Brandschutznorm (BSN), Ausgabe 2003; Brandschutzrichtlinien (BSR), Ausgaben 2003; Brandschutz Erläuterungen (BSE), Ausgaben 2003; Brandschutz Erläuterungen und Merkblätter der GVB.

2.10 Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 1) vom 16. März 2012

Die Anforderungen der KEnV und SIA 380/1 sind erfüllt ohne Korrekturen.

2.10.1 Auflagen

- Die ausgewiesenen Dämmstärken und λ -Werte der Dämmmaterialien tragen massgeblich zur Erfüllung der Energievorschriften bei und sind daher verbindlich.
- Projektänderungen sind der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen.

- Abweichungen oder Änderungen welche unbegründet oder widerrechtlich vorgenommen werde, werden baupolizeilich geahndet.
- 2.11 Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 2) vom 16. März 2012
Die Anforderungen der KEnV und SIA 380/1 sind erfüllt ohne Korrekturen.
- 2.11.1 Auflagen
 - Die ausgewiesenen Dämmstärken und λ -Werte der Dämmmaterialien tragen massgeblich zur Erfüllung der Energievorschriften bei und sind daher verbindlich.
 - Projektänderungen sind der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen.
 - Abweichungen oder Änderungen welche unbegründet oder widerrechtlich vorgenommen werde, werden baupolizeilich geahndet.
- 2.12 Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 3) vom 16. März 2012
Die Anforderungen der KEnV und SIA 380/1 sind erfüllt ohne Korrekturen.
- 2.12.1 Auflagen
 - Die ausgewiesenen Dämmstärken und λ -Werte der Dämmmaterialien tragen massgeblich zur Erfüllung der Energievorschriften bei und sind daher verbindlich.
 - Projektänderungen sind der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen.
 - Abweichungen oder Änderungen welche unbegründet oder widerrechtlich vorgenommen werde, werden baupolizeilich geahndet.
- 2.13 Prüfbericht Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise (Haus 4) vom 16. März 2012
Die Anforderungen der KEnV und SIA 380/1 sind erfüllt ohne Korrekturen.
- 2.13.1 Auflagen
 - Die ausgewiesenen Dämmstärken und λ -Werte der Dämmmaterialien tragen massgeblich zur Erfüllung der Energievorschriften bei und sind daher verbindlich.
 - Projektänderungen sind der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen.
 - Abweichungen oder Änderungen welche unbegründet oder widerrechtlich vorgenommen werde, werden baupolizeilich geahndet.
- 3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
- 4. Die Gemeinde Madiswil wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
- 5. Die Genehmigungs-/Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **CHF 7'053.-**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
- 6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
- 7. Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

8. Diese Verfügung wird eröffnet

eingeschrieben:

- der Gemeinde
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ sowie den eingereichten Baugesuchsakten und Amts- und Fachberichte;
- der Gesuchstellerin
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“ sind für das Amtarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau (1 Ex. UeO)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex. UeO)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär
- procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Ernst Stocker, Schüpfen
- Amt für Wasser und Abfall
- Brandschutzbeauftragter Peter Schaad, Farbasse 7, 4900 Langenthal
- TBA/Kreis IV, Burgdorf
- Region Oberaargau, Kontrollstelle Energiemassnahmenachweise
- KPL/DOK (intern)
- KPL/ELE (intern)
- Rf (zur Rechnungsstellung)

Überbauungsordnung "Kreuzacker Süd"

2. Erschliessungsplan

Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 26.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09. + 16.02.2012

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

Erledigte Einsprachen unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012

Präsident

Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Aug. 2012



Verbindlicher Planinhalt:

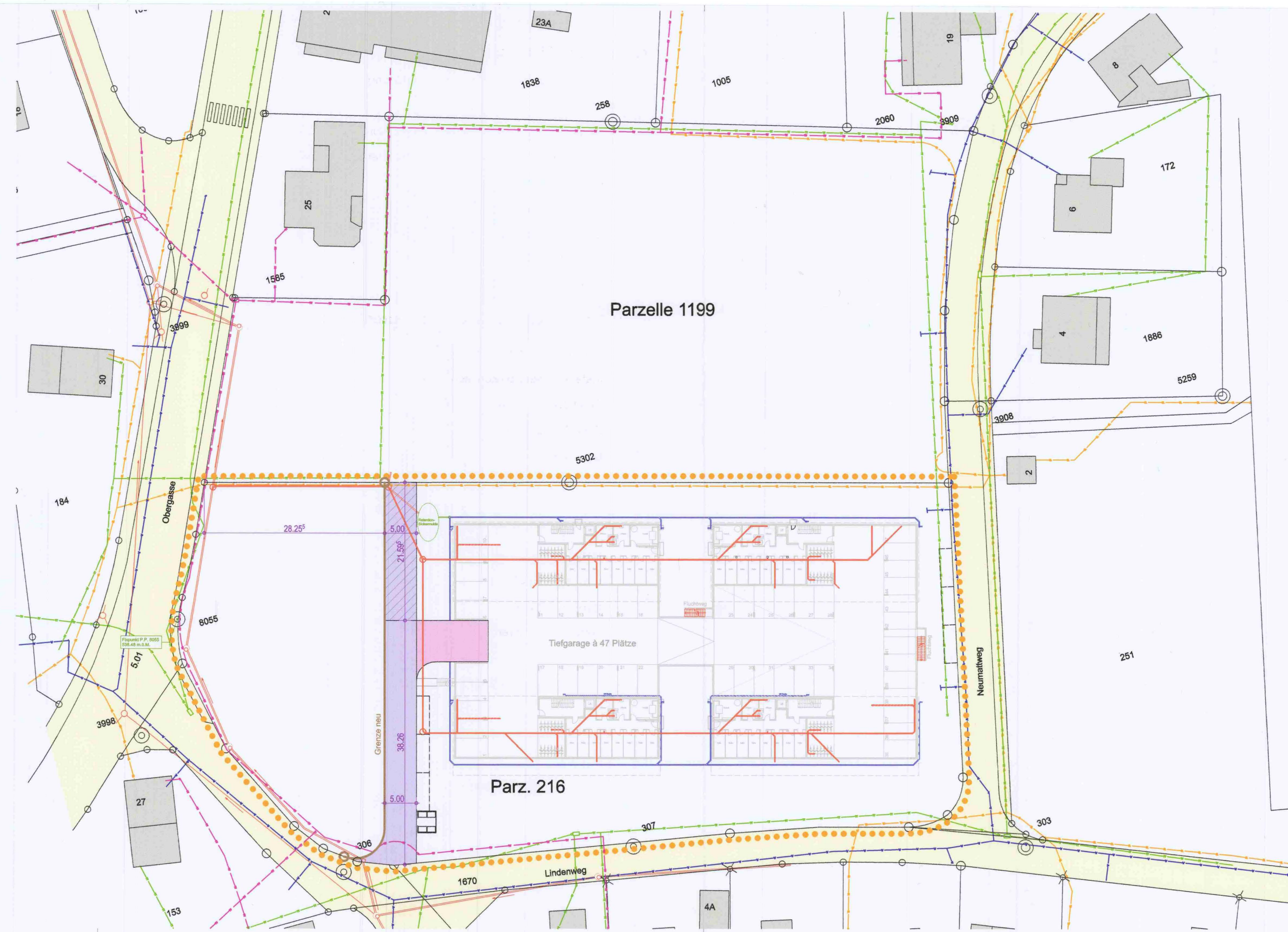
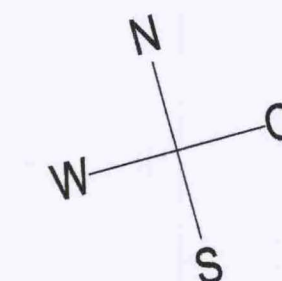
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Erschliessungsstrasse neu
- Freihaltefläche für Zufahrt "Kreuzacker Nord" Parz 1199
- Einfahrt Tiefgarage Wohnüberbauung "Kreuzacker Süd" Parz 216
- Fäkalwasser bestehend
- CKW bestehend
- Swisscom bestehend
- TV bestehend
- Sauberwasser bestehend

Verbindlicher Planinhalt mit ungefährender Lage:

- Fäkalwasser neu
- Meteorwasser / Sickerleitung neu
- Retention / Sickermulde neu
- Besucherparkplätze
- Container
- Auf- und Abgänge zur Tiefgarage

Orientierender Planinhalt:

- Gebäude bestehend
- 550.00 = bestehendes Terrain
- Strassen bestehend
- neue Parzellengrenze



Überbauungsordnung "Kreuzacker Süd"

1. Überbauungsplan

Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 26.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09. + 16.02.2012

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

Erledigte Einsprachen — unerledigte Einsprachen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Aug. 2012

Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen Tel. 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch

Verbindlicher Planinhalt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Erschliessungsstrasse neu
- Baubereich West für Hauptbauten von Wohn- und Geschäftsbauten
- Baubereich Ost für Hauptbauten von Wohnbauten / Mehrfamilienhäuser
- Freihaltefläche für Zufahrt "Kreuzacker Nord" Parz 1199
- Einfahrt Tiefgarage Wohnüberbauung "Kreuzacker Süd" Parz 216
- öffentlicher Fussweg neu (kein Veloweg)
- Fusswege Wohnüberbauung "Kreuzacker Süd" neu
- Sichtdreieck

Verbindlicher Planinhalt mit ungefährender Lage:

- Container
- Besucherparkplätze
- Grünflächen/ Freiflächen
- Kinderspielfeld gemäss BauV Art. 44/45
- Grössere Spielfläche gemäss BauV Art. 46
- Auf- und Abgänge zur Tiefgarage
- Bäume/ Hecken

Orientierender Planinhalt:

- Gebäude bestehend
- = bestehendes Terrain
- = projektierte Höhen
- Strassen bestehend
- öffentliche Fusswege bestehend
- neue Parzellengrenze

Hinweise:

- Lärmbereich ES III gemäss Vorprüfung vom 29.01.2009

