

Einwohnergemeinde Aefligen

**Überbauungsordnung Ischlagweg
ZPP Nr. 2**

18.02.2010

Revisionen/Änderungen:

04.04.2013

Einwohnergemeinde Aefligen



Ueberbauungsordnung ZPP 2 Ischlagweg

Genehmigungsexemplar 05.02.2010



Bill Weyermann Partner AG

Dipl. Bauingenieure + Planer

Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen
Tel: 034 413 18 41 Fax: 034 413 18 15



E-Mail: contact@bwbauing.ch
Web: www.bwbauing.ch

INHALT

Teil 1 Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Erschliessung
- 3 Bebauung
- 4 Aussenraum

Teil 2 Ueberbauungsvorschriften **mit Ueberbauungsplan** (Rechtsverbindlich)

- I Bebauung
- II Erschliessung
- III Aussenraum
- IV Realisierung

Ueberbauungsplan 1:500

Genehmigungsvermerke

Teil 1

Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Erschliessung
- 3 Bebauung
- 4 Aussenraum

Blick von Nordwest zum Areal



Blick von Süden zum Areal



1 AUSGANGSLAGE

A

Mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aeßlingen 2007/2008 wurde das Areal Ischlagweg eingezont (Zone mit Planungspflicht, Grundnutzung W2). Mit einer geringfügigen Änderung des Zonenplanes (10.10.2008) nach Art. 122 Abs. 5 BauV konnte das Areal von ursprünglich 5000 m² auf ca. 7500 m² erweitert werden. Zweck dieser Überbauungsordnung soll sein, **einfach, günstig und etappiert erschliessen** zu können und nachfolgend **haushälterisch zu bebauen**, entsprechend den **Bestimmungen von Art. 25, 29 und 31 des Baureglementes**:

Art. 29

5. Zonen mit Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutsam sind. (Vgl. dazu Art. 92 - 94 BauG).

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.

Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine Bestimmungen

⁴ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens und die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Material, Energie, Erschliessung) und kommunikatonsfreundlichen (Gemeinschaftsanlagen) Siedlungen,
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

⁵ Da in den Zonen mit Planungspflicht die Ueberbauung nach den Bestimmungen des Baureglementes erfolgen kann, wird der Inhalt der Ueberbauungsordnungen auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Zusammenfassung Parkierung, Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung / Entsorgung / Möblierung / Besucherparkplätzen) beschränkt.

⁶ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b) Ortsbezogene Bestimmungen

2) ZPP2 „Ischlagweg“

In der Zone mit Planungspflicht ZPP2 "Ischlagweg" dürfen ausschliesslich Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden. Die Zufahrt erfolgt vom Ischlagweg her. Für die Ueberbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 nach Art. 31 BR. Die im Richtplan Erschliessung enthaltenen Verkehrsmassnahmen am Ischlagweg sind im Bereich der ZPP 2 zwingend umzusetzen. (Verlegung des bestehenden Strassenabschnittes in die Fläche der ZPP 2 mit Einfügung des Gehweges schulhausseitig auf der bestehenden Strasse). Entlang dem Kanal ist eine Begrünung mit Hecken vorzusehen.

Art. 25

1. Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.



Abb 1

Auszug aus dem Baureglement



Abb 2

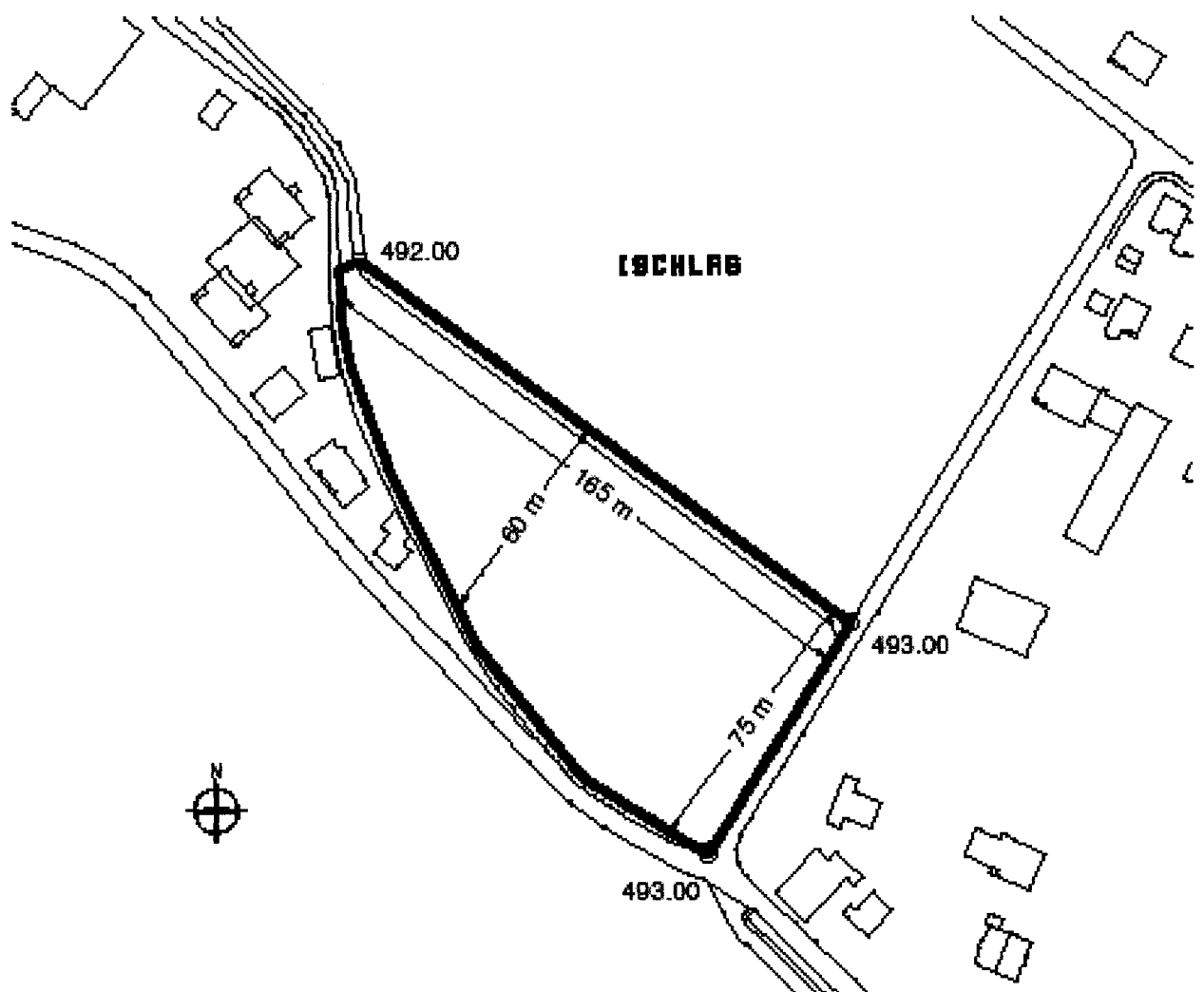
Blick von Nordwest zum Areal



Abb 3

Blick von Süden zum Areal

Gegebenheiten in und um das Areal



B Das Areal ist für die Bebauung optimal Südwest orientiert.

Von Südost nach Nordwest weist das Areal über 165 m Länge eine Höhendifferenz von 1.00 m aus. Von Nordost nach Südwest ist das Areal bei einer mittleren Tiefe von ca. 60 m eben. Zum Gewerbekanal hin steigt das Terrain um ca. 80 cm an.

Die Erschliessung erfolgt ab dem Ischlagweg sowohl für die Quartierstrasse wie für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

C Für die Wohnzone W2 gelten nach Baureglement:

kleiner Grenzabstand	4 m	¹⁾
Grosser Grenzabstand	8 m	¹⁾
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	
Geschosszahl	max. 2 (mit Dachausbau)	
Gebäudelänge	max. 25 m	

¹⁾ sowie Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge

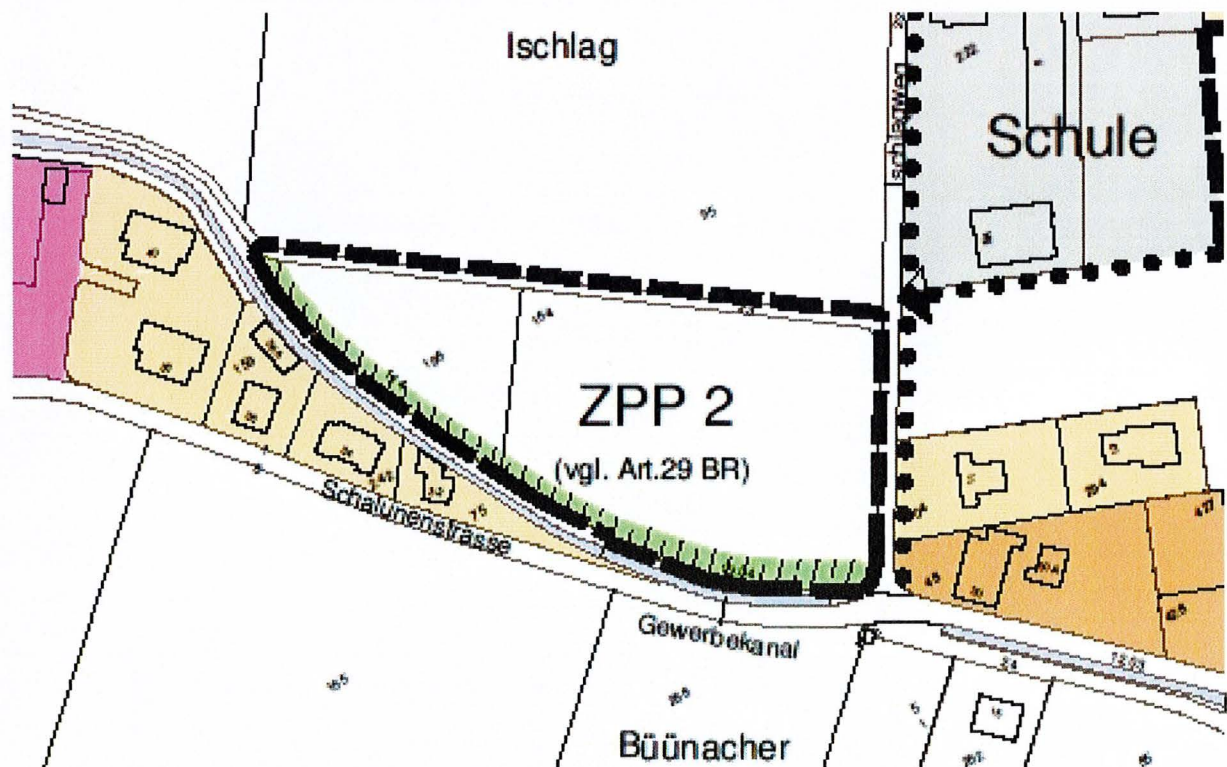


Abb 5
Abb 4

Ausschnitt Zonenplan 1:2'000
Gegebenheiten in und um das Areal

Richtplan Erschliessung

LEGENDE:

BASISERSCHLISSUNG

	VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN ORTSCHAFTEN UND ORTSTEILE (RADROUTE)
	SAMMELSTRASSE

DETAILERSCHLISSUNG

	QUARTIERSTRASSE
	LKW-VERBOT (ISCHLAGWEG)

INFORMATIONEN OHNE RECHTSCHARAKTER: ÄNDERUNGSABSICHTEN ZU PRÜFEN

	GEHWEGE NEU ZU GESTALTEN
	ENTWICKLUNGSRICHTUNG

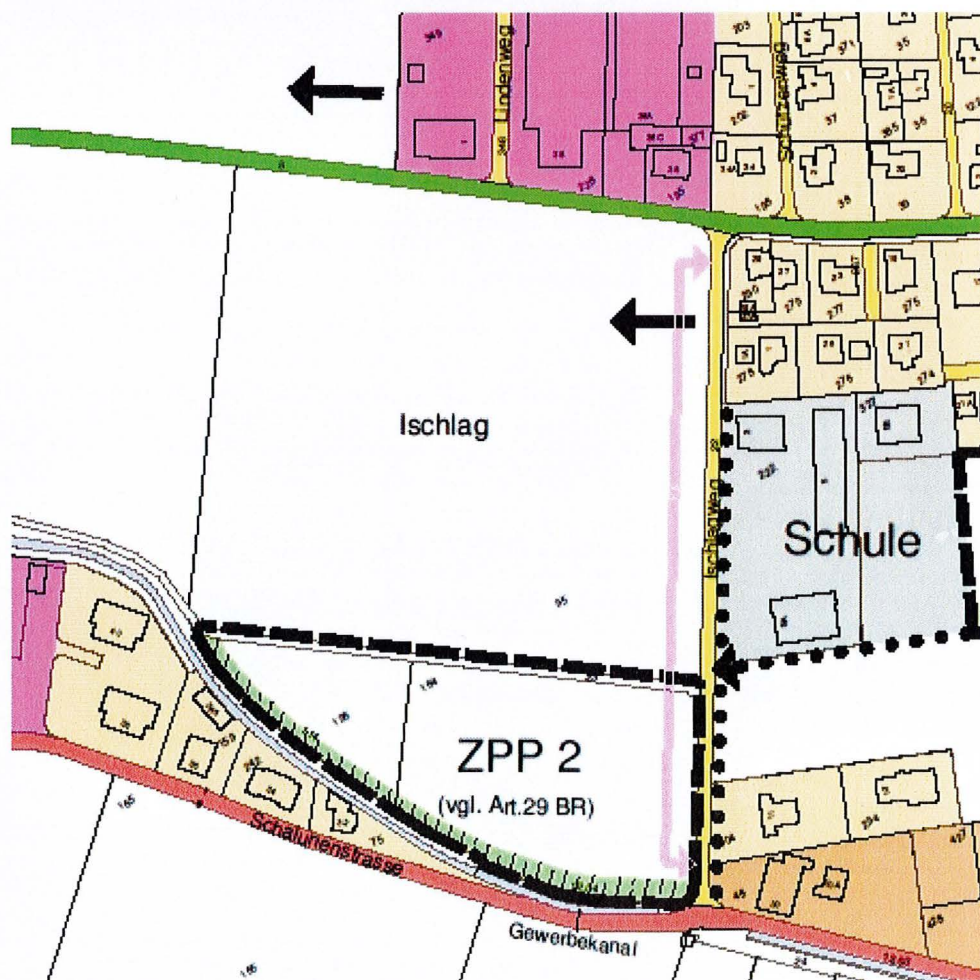


Abb 6 Ausschnitt Richtplan Erschliessung 1:2'500

2 ERSCHLIESSUNG

Die gewählte Variante der Erschliessung über den Ischlagweg mit der Stichstrasse von Südost und den zwei seitlichen Sackgassen ergibt:

- Eine **kostengünstige, flexible Lösung**, welche ohne Vorinvestitionen gut etappiert werden kann.
- Eine **hohe Wohnqualität** innerhalb des Areals bezüglich Aussenraum, Immissionen, Privatheit.
- Eine **flexible Parzellierung** für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.
- Eine einfache **Erweiterung der Wohnzone** in nordöstlicher Richtung mit Nutzung der bestehenden Erschliessungsanlagen.

3 BEBAUUNG

Das **Bebauungsmuster** der angrenzenden Quartiere wird in ähnlicher Weise auch in der UeO Ischlagweg fortgeführt.

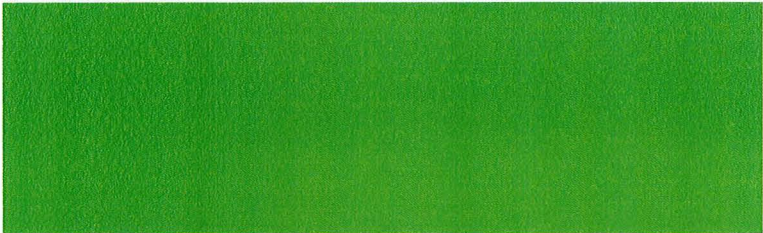
Wo möglich sind die **Autounterstände** in der UeO Ischlagweg über die Grenze zusammenzubauen.

4 AUSSENRAUM

Entlang dem Gewerbekanal ist eine **Heckenbepflanzung** vorgesehen, welche durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu pflegen ist.

Es ist zu erwarten, dass im künftigen Einfamilienhausquartier die erwähnte Bepflanzung bald durch eine **Vielzahl von Grünelementen im privaten Bereich** ergänzt wird.

Teil 2



**Ueberbauungsvorschriften
mit Ueberbauungsplan**
(Rechtsverbindlich)

INHALT

I Bebauung

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Bebauungsvorschriften
- Art. 4 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung

- Art. 5 Höhenlage
- Art. 6 Erschliessungsanlagen
- Art. 7 Parkierung

III Aussenraum

- Art. 8 Grün- und Aufenthaltsbereich / Ischlagweg
- Art. 9 Gewerbekanal

IV Realisierung

- Art. 10 Inkrafttreten

Ueberbauungsplan 1:500

Genehmigungsvermerke

I BEBAUUNG

Art. 1

Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Ueberbauungsordnung soll:
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Ueberbauung ermöglichen
 - eine attraktive Begrünung des öffentlichen Aussenraumes sicherstellen
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen weiten Spielraum belassen

Art. 2

Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Ueberbauungsordnung umfasst:
 - Ueberbauungsplan, Massstab 1:500, mit Legende
 - die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften
- 2 Für die Baubewilligungsbehörde gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Hinweis:
 - der Kurzbericht mit Skizzen

Art. 3

Bebauungsvorschriften

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im Baureglement.
Entlang der Detailerschliessung und der Hauszufahrten gilt anstelle der Grenzabstände der Strassenabstand von min. 3.6 m. Entlang des Gewerbekanals gilt anstelle des grossen Grenzabstandes ein geschützter Uferbereich von 7.0 m ab dem Sohlenrand. Innerhalb des geschützten Uferbereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig.
- 2 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken. Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume / Sträucher), die Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände...). Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraums- sowie der An- und Nebenbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

Art. 4

Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Aefligen.

II ERSCHLIESSUNG

Art. 5

Höhenlage

- 1 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung. (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m)

Art. 6

Erschliessungsanlagen

- 1 Sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen und diffus über die Schulter in einer begrünten Humusschicht von mindestens 30 cm versickern zu lassen.
- 2 Die Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung (Detailerschliessung nach Ueberbauungsplan) dienen insbesondere auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen, soweit diese im Ueberbauungsplan nicht als Zufahrt markiert sind.

Art. 7

Parkierung

- 1 Die möglichen Standorte der Garage- / Carportzufahrten (mit Eigentümerparkplätzen) sind im Ueberbauungsplan markiert. Der Strassenabstand richtet sich für Garagen und Carports nach Art. 10 BR.
- 2 An- und Nebenbauten (... insbesondere Garagen und Carports) nach Art. 13¹ BR dürfen bis zu einer Tiefe von max. 12 m Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den privaten Hauszufahrten an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern diese mit Flachdach gestaltet werden. Diese Bestimmung wird mittels Dienstbarkeiten beim Landverkauf grundbuchlich festgehalten.

III AUSSENRAUM

Art. 8

Grün- und Aufenthaltsbereich / Verlegung Schlagweg

- 1 Der Gemeinderat setzt den Zeitpunkt, entsprechend dem Baufortschritt innerhalb der Überbauungsordnung, fest, wann die Verbreiterung mit Fussweg des Schlagweges zu erstellen ist.
- 2 Die Heckenbepflanzung entlang dem Gewerbekanal ist durch die künftigen Grundeigentümer abschnittsweise zu erstellen und zu pflegen. Die bestehenden Hecken und Bäume müssen belassen werden.

Art. 9

Gewerbekanal

- 1 Die Eigentümer / Anstösser der Parzellen am Gewerbekanal haben für die Sicherheit, z.B. mit einem Zaun, gegenüber dem Kanal selber zu sorgen. Die Pflege des Landstreifens zwischen Parzelle und Kanal ist ihre Aufgabe. Gemäss Art. 13 Wasserbaugesetz ist die ungehinderte Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt zu gewährleisten.

IV REALISIERUNG

Art 10

Inkrafttreten

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

Ischlag



Legende:

- Wirkungsbereich
- Baulinie gegenüber dem Gewerbekanal
- X 492.50 m.ü.M. Höhenlage der Strasse
- Zufahrt (Asphalt / Rotstreifen)
- Detailschliessung
- private Hauszufahrten
- Reserviert für Verbreiterung Ischlagweg
- Öffentlicher Platz (Asphalt)
- Container
- Hecken
- Info ohne Rechtscharakter**
- Garagenzufahrt erwünscht
- Parzellengrenzen (Variante)
- Linden dominant
- Ahorn
- Gewerbekanal
- Baufelder (Variante)

siehe Genehmigung

AGR

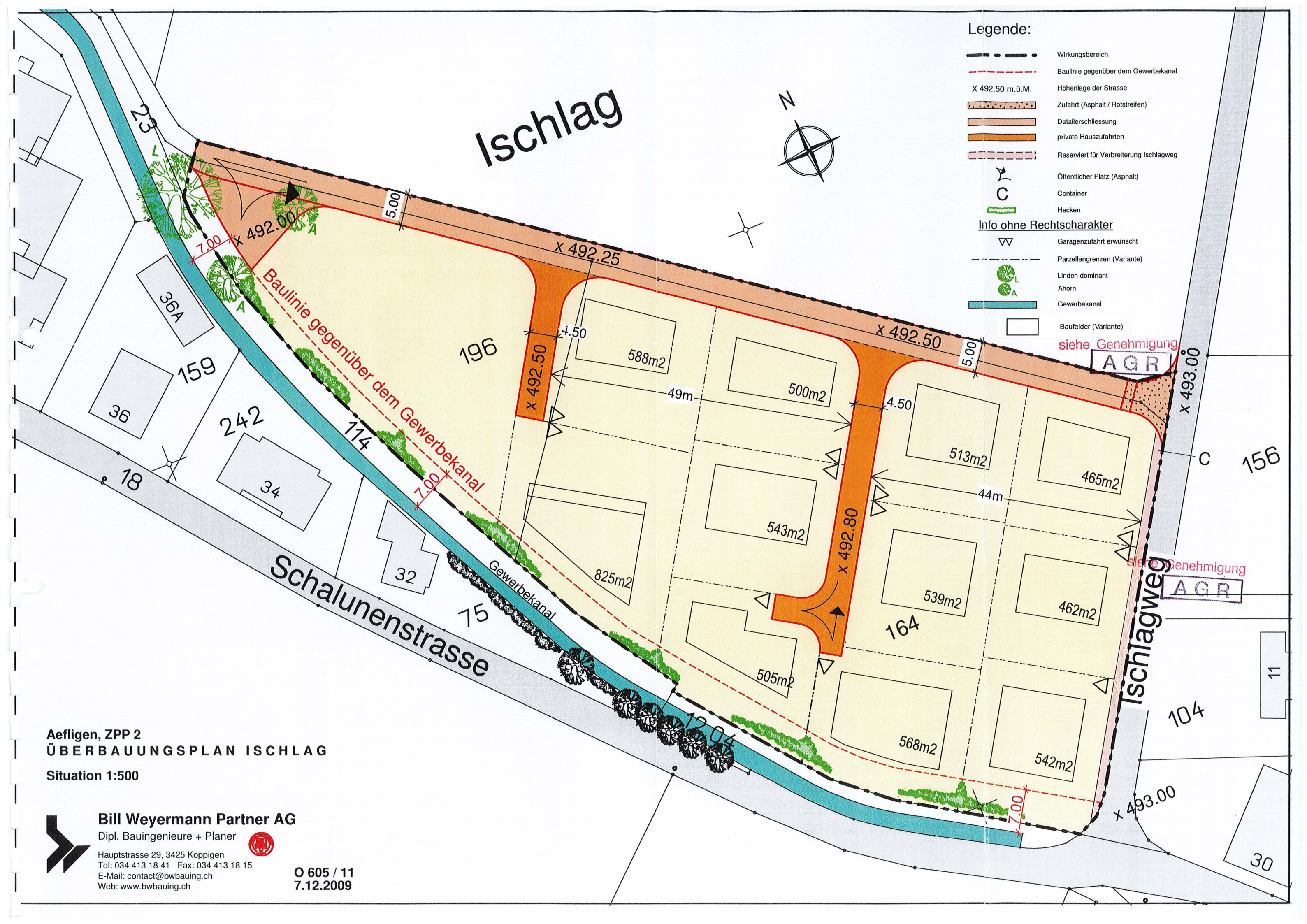
siehe Genehmigung

AGR

Aefligen, ZPP 2
ÜBERBAUUNGSPLAN ISCHLAG
 Situation 1:500

Bill Weyermann Partner AG
 Dipl. Bauingenieure + Planer
 Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen
 Tel: 034 413 18 41 Fax: 034 413 18 15
 E-Mail: contact@bwbauling.ch
 Web: www.bwbauling.ch

O 605 / 11
 7.12.2009



GENEHMIGUNGSVERMERKE

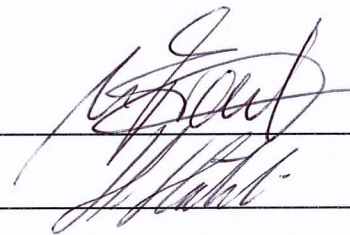
Vorprüfung	vom	<u>16.11.2009</u>
Publikation im Amtsblatt	vom	<u>23.12.2009</u>
im Amtsanzeiger	vom	<u>24.12.2009</u>
Öffentliche Auflage	vom	<u>28.12.2009</u>
	bis	<u>27.01.2010</u>
Einspracheverhandlung	am	<u>keine</u>
Erledigte Einsprachen		<u>keine</u>
Unerledigte Einsprachen		<u>keine</u>
Rechtsverwahrungen		<u>keine</u>

Beschlossen nach Art. 66 BauG
durch den Geminderat Aefligen am 15.12.2009

Namens des Gemeinderates
Aefligen

Der Präsident

Der Sekretär

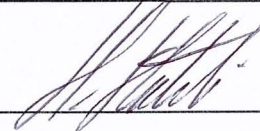


Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt
Aefligen

den

05.02.2010

Der Gemindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am

18. Feb. 2010

B. Wiedner

Einwohnergemeinde Aefligen



Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV Abs. 6

Überbauungsordnung

ZPP 2

Ischlagweg

und

Baureglement vom 30.06.2008

Genehmigungsfassung vom 19.03.2013

Inhaltsverzeichnis

- Erläuterungsbericht	2
- Vorschriften	3
- Überbauungspläne 1:500 vor- und nachher	3 a + b
- Genehmigungsvermerke	4

Erläuterungsbericht

Grundlage

Gestützt auf die geänderte rechtliche Grundlage des Kantons, Waldgesetz (WaldG) werden Änderungen im Baureglement der Gemeinde und der Überbauungsordnung ZPP 2 notwendig.

(Waldgesetz Art. 30, Abs. 1 Naturgefahren)

Der Gefahrenkarte vom November 2010 wird mit folgenden Ergänzungen in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Nachachtung verschaffen:

Reglement zum Zonenplan Gefahrengebiete und den Zonenplan der Gefahrengebiete.

Überbauungsordnung

Zur Einbindung der Gefahrenkarte und damit die Freigabe zur Überbauung der zweiten Etappe der ZPP 2 erfolgen kann, hat der Gemeinderat beschlossen, den Überbauungsplan und die Vorschriften der Überbauungsordnung der ZPP 2 vom 05.02.2010 zu ändern.

Für die Überbauung des zweiten Teils gilt der am 10.01.2013 revidierte Überbauungsplan vom 07.12.2009.

Gemäss der Gefahrenkarte vom November 2010 liegt die ZPP 2 überwiegend in einem Gebiet mit ‚mittlerer Gefährdung‘. Deshalb sind bauliche Massnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden vorzusehen. Als Grundlage dazu dient die neu vorgegebene fertige Terrainhöhe von 493.00 m.ü.M. Damit die neuen Bauherren die gleichen baulichen Volumen ausschöpfen können zieht diese Terrainerhöhung eine Änderung der Messweise der Gebäudehöhe nach sich. Damit wiederum die bereits bestehenden Liegenschaften nicht durch die ab gewachsenem Terrain gemessenen ‚höheren‘ Neubauten beschattet werden, wurde der grosse Grenzabstand der vierten Bautiefe nach Süd-Osten ausgerichtet. Die private Hauszufahrt in diese Baufelder wird durch einen ‚Erschliessungsbereich‘ ersetzt. Damit soll die Parzelleneinteilung und Zufahrtsregelung flexibler werden.

Die genaue Lage der Zufahrt wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Nutzung der Überbauung bleibt unverändert, zugelassen sind EFH. Die bisher im Plan als verbindlich festgehaltene Hecke entlang dem Gewerbekanal wird nur noch als Info ohne Rechtscharakter aufgeführt. Da es nie ‚Bestehende Bäume und Hecken‘ auf dem Areal der ZPP gab wird der entsprechende Absatz auch in der UeO ersatzlos gestrichen.

Baureglement

Wegen der neuen Messweise der Gebäudehöhe wird ebenfalls eine Änderung im Abschnitt C vom Baureglement der Gemeinde bei den Bestimmungen in Art. 29 zu den ZPP's nötig.

Geringfügige Änderung Baureglement Abschnitt C

C Zonenvorschriften

Art. 29 ZPP

Litt. b)

Ziffer 2) ZPP 2 Ischlagweg

2a) neu Um der Gefährdung durch Hochwasser vorzubeugen wird in der zweiten Bauetappe das fertige Terrain generell auf 493 m.ü.M. festgelegt.
In Abweichung von GBR wird die Gebäudehöhe in diesem Teil der Überbauung vom fertigen Terrain aus gemessen.

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung ZPP 2

Der Überbauungsplan vom 7.12.2009 und die Vorschriften der Überbauungsordnung der ZPP 2 vom 05.02.2010 werden geringfügig geändert.
Für die Überbauung der zweiten Etappe, vierte Bautiefe ab Ischlagweg, gilt der am 10.01.2013 revidierte Überbauungsplan.

Teil 2 Überbauungsvorschriften

Art. 3a neu ¹ Die Gebäudeöffnungen (Zu- und Ableitungen, Lichtschächte, Türen, Fenster, etc.) unterhalb der Schutzkote sind mit festen Massnahmen gegen allfällige Überflutungen zu schützen. Die baulichen Massnahmen (Objektschutz) sind durch einen Spezialisten auf seine Funktionsfähigkeit und Richtigkeit zu prüfen.

² Die Gebäudehöhe wird ab dem fertigen Terrain von 493 m.ü.M. gemessen.

³ Das fertige Terrain darf nicht weiter erhöht werden.

Art. 8 Abs. 2 ersatzlos gestrichen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom keine
 im Amtsanzeiger vom 31.01.2013
 Öffentliche Auflage vom 04.02.2013
 bis 06.03.2013
 Einspracheverhandlung keine
 Erledigte Einsprachen -
 Unerledigte Einsprachen -
 Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen nach Art. 122 BauV
 durch den Gemeinderat Aefligen am 19.03.2013

Namens des Gemeinderates
 Aefligen

Der Präsident

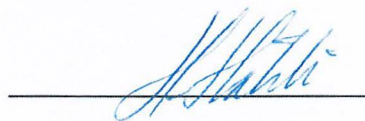
Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben
 bescheinigt
 Aefligen, den

19.03.2013

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung am

4 - April 2013

B. Wiedner