Einwohnergemeinde Kirchberg

UeO ZPP Nr. 3 Hellacher **03.07.2012**

Einwohnergemeinde Kirchberg

Überbauungsordnung
ZPP Nr. 3
„Hellacher“

mit geringfügiger Zonenplanänderung
nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften





Enggist + König AG, Dipl. Architekten HTL/ETH/SIA
Unterdorfstrasse 7, 3427 Utzenstorf
info@enggist-koenig.ch, www.enggist-koenig.ch
Tel. 032/ 666 30 00, Fax 032/ 666 30 09

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
II.	Art der Nutzung	4
III.	Erschliessung / Infrastruktur	4 - 5
IV.	Baugestaltung	5
V.	Aussenraumgestaltung	6
VI.	Weitere Bestimmungen / Lärmschutz	6
	Genehmigungsvermerke	7

Überbauungsordnung ZPP 3, „Hellacher", 3422 Kirchberg

I. Allgemeine Bestimmungen

	Art. 1
Planungszweck	Die Überbauungsordnung ZPP 3 „Hellacher" bezweckt die Erstellung einer einheitlich gestalteten Wohnüberbauung mit einer etappierbaren Erschliessung.
	Art. 2
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Hellacher" ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.
	Art. 3
Stellung zur Grundordnung	1. Soweit die Überbauungsordnung nicht anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Kirchberg, insbesondere die Vorschriften zur ZPP Nr. 3 „Hellacher". 2. Die Gebäudemasse richten sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Einfamilienhauszone E2 und der Dorfzone D2.
	Art. 4
Richtprojekt	1. Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee mit Mehrfamilienhäusern sowie der Gestaltung der Aussenräume entlang der Bütikofenstrasse enthält der Erläuterungsbericht ein Richtprojekt.
	Art. 5
Inhalt des Überbauungsplanes	Der Überbauungsplan regelt verbindlich 1. Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung 2. Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Hauptbauten im Bereich der Mehrfamilienhäuser 3. Lage und Abmessung der Erschliessungsstrasse und Wendeplatz 4. Öffentliche Fusswegverbindungen 5. Siedlungsinterne Fusswege 6. Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche 7. Baulinie Strassenabstand 8. Baubereich für Autoabstellplätze gedeckt 9. Lage und Abmessung der Bereiche für oberirdische Autoabstellplätze und Besucherparkplätze 10. Standort der Kehrichtentsorgung (ungefähre Lage) 11. Anzahl und ungefähre Lage der neu zu pflanzenden Bäume 12. Bepflanzung einheimischer Sträucher mit freier Anordnung.

II. Art der Nutzung

	Art. 6
Art der Nutzung	1. Der Teilperimeter E2 ist für den Bau von Einfamilienhäusern und Doppeleinfamilienhäuser bestimmt (mit Einliegerwohnung). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. 2. Der Teilperimeter D2 ist auch für den Bau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

III. Erschliessung / Infrastruktur

Detailerschliessung	Art. 7
	Aufbau und Gestaltung der Detailerschliessung sind im Infrastrukturvertrag geregelt. Der Verbindungsweg Wendeplatz-Selzweg dient ausschliesslich der Wegfahrt ab Wendeplatz für Schneeräumung, Entsorgung und Anlieferung mit LKW.
	Art. 8
Fussgängerverbindungen	Die siedlungsinternen Fusswege sind mit sickerfähigem Material zu gestalten. Die Realisierung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.
	Art. 9
Fahrzeugabstellplätze Parkierung	1. Für die Berechnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gilt Art. 49 ff BauV. 2. Nicht überdeckte Abstellplätze sind mit sickerfähigen Materialien zu gestalten. 3. Für Mehrfamilienhäuser sind die Veloabstellplätze dezentral je Hauseingang vorzusehen. 4. Im Bereich der Zone E2 sind Garagen im Untergeschoss der Gebäude erlaubt.

	Art. 10
Entsorgung	1. Die im Überbauungsplan bezeichneten Standorte für Kehrichtcontainer dienen der gesamten Anlage. Es sind abgeschirmte Sammelstellen vorzusehen. 2. Die Erschliessung mit Werkleitungen ist im besonderen Plan der Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Finanzierung ist mittels Infrastrukturvertrag geregelt.
	Art. 11
Entwässerung Versickerung Retention	1. Dachwasser und Oberflächenwasser ist für jedes einzelne Gebäude in begrünten Mulden zurückzuhalten. 2. Flachdächer und Attikageschosse, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind zu begrünen und dienen der Retention und Verdunstung. 3. Entlang der Bütikofenstrasse ist eine unterirdische Sicker- und Retentionsgalerie zu erstellen. Ist die Versickerung nachweislich nicht möglich ist der Anschluss an die Meteorwasserleitung zulässig. 4. Entlang des alten Chilchweges sind Stellplatten oder Randsteine zur Abweisung von Meteorwasser vorzusehen.

IV. Baugestaltung

	Art. 12
Gestaltung der Bauten	1. Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, der über Bepflanzung, Terrainveränderungen, Mauern, und Böschungen Aufschluss gibt. 2. Im Perimeter E2 + D2 sind ausschliesslich Flachdächer mit max. 4° Neigung erlaubt. 3. Von der Fassade zurückversetzte Attikageschosse mit Flachdach bis max. 4° Neigung sind in Zone D2 vorgeschrieben. In Zone E2 sind keine Attikas gestattet. 4. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Bütikofenstrasse sind einheitlich bezüglich des Fassadenmaterials sowie der Fassadenfarbe zu gestalten.

V. Aussenraumgestaltung

	Art. 13
Grundsätze der Aussenraumgestaltung	Die Erschliessungsstrasse und die siedlungsinternen Fusswege sind übersichtlich zu gestalten, sowie ausreichend zu beleuchten.
	Art. 14
Bepflanzung Beleuchtung	Die entlang der Fusswege und Strasse im Plan eingezeichneten Bäume, Robidog und Kandelaber sind mit dem Baufortschritt der Erschliessungsflächen zu realisieren.

VI. Weitere Bestimmungen / Lärmschutz

	Art. 15
Lärmschutz	Die im Lärmgutachten des Planteam GHS von 22.07.2005 ausgewiesene lärmbelastete Fläche ist verbindlich und im Anhang zu den Überbauungsvorschriften dokumentiert. Mit jedem Baugesuch im lärmbelasteten Perimeter ist der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte bei Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Ausgenommen sind Zweitfenster zur Belichtung.
	Art. 16
Spielfeld	Das Spielfeld mit Aufenthaltsbereich ist vor dem Bezug der zwanzigsten Familienwohnung zu erstellen.
	Art. 17
Inkrafttreten	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Einwohnergemeinde Kirchberg

Überbauungsordnung ZPP Nr. 3
Wohnüberbauung „Hellacher“ Kirchberg

Parz. Nr. 1159 und 711

Die Überbauungsordnung „Hellacher“ beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt 1:500

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom:	**7. September 2010 + 27. Juni 2011**
Publikation im Anzeiger:	**2. + 9. Februar 2012 / Nrn. 5 + 6**
Öffentliche Auflage vom:	**3. Februar 2012**
bis:	**5. März 2012**
Einspracheverhandlung:	**10. Mai 2012**
Erledigte Einsprachen:	**1**
Unerledigte Einsprachen:	**0**
Rechtsverwahrungen:	**4**

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. MAI 2012

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchberg, den 29. MAI 2012

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: - 3. Juli 2012

B. Wiedmer

Einwohnergemeinde Kirchberg

Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 3

Wohnüberbauung "Hellacher" Kirchberg

mit geringfügiger Zonenplanänderung

Parz. Nr. 1159 + 711

Die Ueberbauungsordnung "Hellacher" beinhaltet:
-Ueberbauungsplan
-Ueberbauungsvorschriften
-Erläuterungsbericht mit Richtprojekt 1:500

Ueberbauungsplan 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom:	7. Sept. 2010 + 27. Juni 2011
Publikation im Anzeiger:	2. + 9. Feb. 2012 / Nrn. 5 + 6
Oeffentliche Auflage vom:	3. Februar 2012
bis:	5. März 2012
Einspracheverhandlung:	10. Mai 2012
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	4
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	29. MAI 2012

GEMEINDERAT KIRCHBERG

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

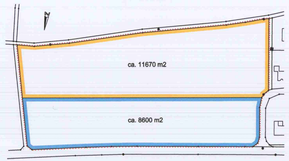
Kirchberg, den 29. MAI 2012 Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

– 3. Juli 2012

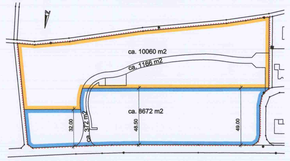
Zonenplanänderung 1:2000

Alter Zustand



Einfamilienhauszone E2	= ca. 11670 m2
Dorfzone D2	= ca. 8600 m2
Fläche Total	= ca. 20270 m2

Neuer Zustand



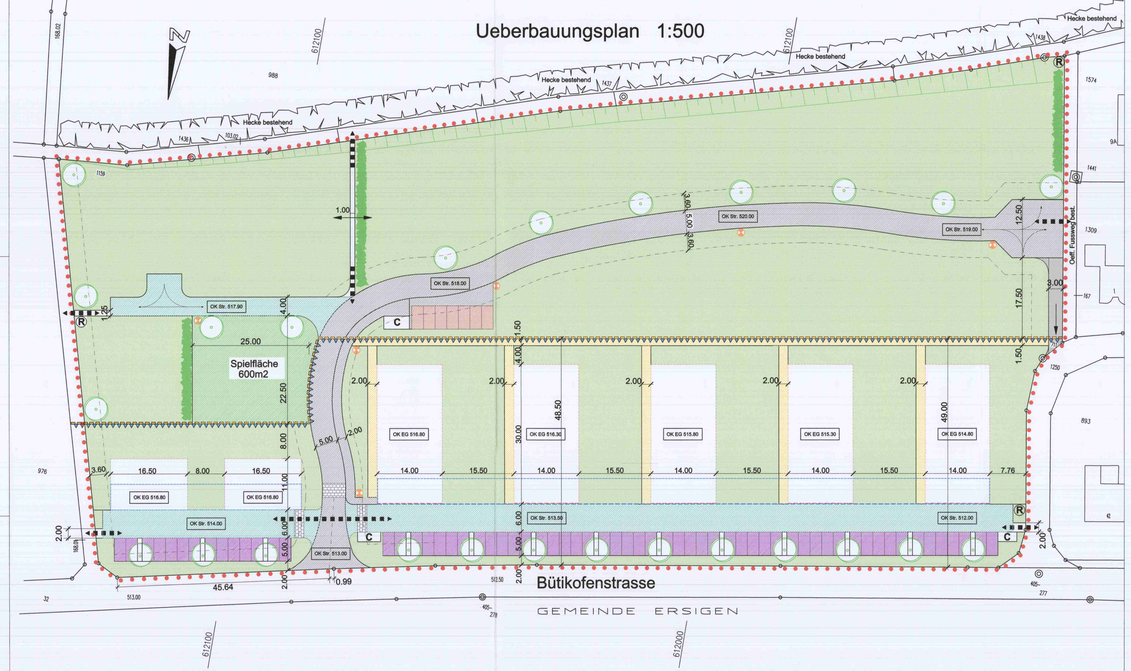
Einfamilienhauszone E2	= ca. 10060 m2
Anteil Erschliessungsstrasse	= ca. 1156 m2
Dorfzone D2	= ca. 8672 m2
Anteil Erschliessungsstrasse	= ca. 372 m2
Fläche Total	= ca. 20270 m2

Legende

Zonenplanänderung

- Teilperimeter E2 Einfamilienhauszone 2-geschossig
- Teilperimeter D2 Dorfzone 2-geschossig

Ueberbauungsplan 1:500



Legende

- Wirkungsbereich Ueberbauungsordnung
- Baufelder Mehrfamilienhäuser Fett : Anbaupflicht
- Baufelder für Abstellplätze gedeckt Fett : Anbaupflicht
- Baulinie
- Fertige Erdgeschosshöhen (+-0.50m)
- Wegfahrt nur Ausnahmetransporte LKW (Zügeln, Schneeräumung, Entsorgung, usw.) Fahrrichtung — Detailerschliessung
- Zufahrt (Asphalt)
- Verkehrsberuhigung (Sickerstein)
- Hauszufahrt (Asphalt)
- Oeffentliche Fusswegverbindung (Sickerstein)
- Siedlungsinterne Fusswege (Sickerstein)
- Private Flächen (Versickerungsfähig)
- grössere Spielfläche
- Besucherparkplätze (Sickerstein)
- Privat PP (Sickerstein)
- Hochstammbäume (ungefähre Lage)
- Bepflanzung einheimischer Sträucher mit freier Anordnung
- C Container (ungefähre Lage)

Hinweise ohne Rechtscharakter

- Teilperimeter D2
- Teilperimeter E2
- Beleuchtung (ungefähre Lage)
- R Robidog (ungefähre Lage)
- Durchgang verschiebbar
- Böschung bestehend
- Kote Fertige Erschliessungsflächen (+-0.50m)

ENGGIST + KÖNIG AG