

Einwohnergemeinde Rüdtligen-Alchenflüh

Grubenweg Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 23.04.2007

Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 „Grubenweg“

Überbauungsvorschriften

25. November 2005/rev. 5. Mai 2006

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 „Grubenweg“ besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Zweck	Art. 1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 „Grubenweg“ bezweckt die Sicherstellung einer der Situation angepassten Überbauung mit gemischter Nutzung. Die Anordnung der Bauten ist so zu wählen, dass das Schachengebiet der Emme nicht abgeriegelt wird.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh.
Inhalt der Überbauungsordnung	Art. 4 In der Überbauungsordnung <u>werden verbindlich geregelt:</u> a) Wirkungsbereich b) Art und Mass der Nutzung c) die maximalen Geschosshöhen und Gebäudehöhen d) die Lage und Abmessung der Bauflächen (Baulinien) e) die Lage der Fahr- und Gehbereiche f) die Lage der unterirdischen Autoeinstellhalle und der oberirdischen Parkieranlagen sowie deren Zu- und Wegfahrten, Parkplätze für Kunden, Besucher und Behinderte g) die siedlungsinternen Grün- und Spielbereiche
Gestaltung	Art. 5 - für die Ortsentwicklung soll die Situation im Planungsgebiet im sorgfältigen Einklang mit dem Siedlungsrand zum Schachenwald ausgestaltet werden. - es sind einfache, klare Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen. - die Fassaden sind harmonisch zu gliedern und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden. - eine Verzahnung mit der vorkommenden Natur ist anzustreben und soll im wesentlichen die Aussenraumgestaltung beeinflussen.

Art der Nutzung	Art. 6 ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone. ² Zentrumnahes Wohnen, Nutzungen für stilles Gewerbe mit direktem Anschluss an den Grubenweg.
Mass der Nutzung	Art. 7 Ausnützungsziffer max. 0.7 (Art. 93 BauV)
Geschosszahl/ Gebäudehöhe	Art. 8 Dreigeschossige Bauweise plus Dachgeschoss, max. Gebäudehöhe 10.00 m.
Baufelder/Baulinien	Art. 9 Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90 des kantonalen Baugesetzes umschrieben. Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mobil verglaste) dürfen höchstens 2.00 m auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudefassade über das Baufeld hinausragen.
Unbewohnte An- und Neben- bauten/	Art. 10 Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen nur im privaten Aussenraum erstellt werden. Im Übrigen gilt Art. 20 GBR.
Autoabstellplätze	Art. 11 Die Parkierung für mindestens 1 PW pro Wohneinheit hat unterirdisch zu erfolgen. Weitere Parkplätze für Besucher und Invalide können oberirdisch als auch unterirdisch angeordnet werden. Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sind zu überdachen oder gut einzupflanzen (Rankgerüst). Für die Parkierung gelten im Allgemeinen die Bestimmungen der BauV Art. 49 ff.
Erschliessung	Art. 12 Die Erschliessung erfolgt über den Grubenweg. Vom Grubenweg bis zum Gemeindegebiet Lyssach sind die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen gemäss GBR (Anhang 1 ZPP Grubenweg) sicherzustellen.

Privater Aussenraum **Art. 13**

Der private Aussenraum ist ausschliesslich für die Mieter der Überbauung reserviert. Unbewohnte An- und Nebenbauten (gem. Art. 10 dieser Überbauungsvorschriften) können erstellt werden.

Öffentlicher Aussenraum **Art. 14**

Der öffentliche Aussenraum ist als zusammenhängende Spielwiese gem. Art. 46 Abs. 1, 2, 3 BauV zu gestalten.

Gewässerraum **Art. 15**

Der Gewässerraum darf nicht bebaut werden. Es gilt ein absolutes Bauverbot mit Ausnahme standortgebundener Infrastrukturanlagen und Bauten.

Waldabstand **Art. 16**

Im Waldabstand sind keine Hochbauten gestattet mit Ausnahme standortgebundener Infrastrukturanlagen und Bauten.

Umgebungsgestaltung **Art. 17**

Allfällige Nebenbauten wie z. B. Velo- und Kinderwagenunterstände, Gemeinschaftspavillon usw. müssen für die gesamte Überbauung einheitlich gestaltet werden. Die genauen Standorte sind im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren. Im Übrigen gelten sinngemäss Art. 8, 9 und 20 GBR. Der Begrünung ist entlang dem Bach an der Gemeindegrenze und in Bezug auf den Schachenwald Rücksicht zu tragen. Die detaillierte Grünraumplanung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

Lärmschutz **Art. 18**

Der östliche Grenzbereich zur Gemeindegrenze Lyssach stösst auf eine Industriezone mit ES IV. Es muss somit mit Emissionen gerechnet werden. Entsprechende bauliche Massnahmen müssen somit berücksichtigt werden.

Bezüglich Lärm gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Energieversorgung

Art. 19

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

Soweit möglich ist der Wärmebedarf durch erneuerbare Energie zu decken. Im übrigen gelten Art. 38 – 41 GBR.

Grundwasser/
Hochwasserschutz

Art. 20

Die Überbauung liegt in unmittelbarer Nähe zu den Fliessgewässern Emme und zum Kanal zwischen Mühlibach und Emme. Dem Umstand ist bei der Überbauung in Bezug auf Hochwasserschutz und Grundwasser Beachtung zu schenken.

Realisation

Art. 21

Die Überbauung ist als Einheit und ohne Etappierung zu realisieren. Mit dem Bau ist von Süd-Osten her zu beginnen und die Einstellhalle muss bei Bezug der ersten Wohnungen zur Verfügung stehen.

Infrastrukturvertrag

Art. 22

Die Details der Infrastruktur werden in einem separaten Erschliessungsvertrag geregelt. Dieser muss vor Erteilung der Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 23

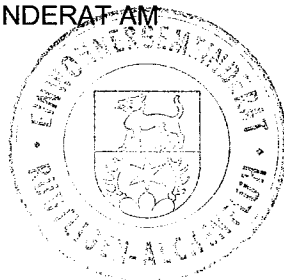
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV.)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	27.03.2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	11. + 18.05.2006
öffentliche Auflage vom	12.05.2006 bis 12.06.2006
Einspracheverhandlung am	27.06.2006
Rechtsverwahrungen	5.....
Erledigte Einsprachen	4.....
Unerledigte Einsprachen	1.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

5. Dez. 2006



Der Präsident Der Sekretär

[Signature] *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Rüttligen-Alchenflüh, den 5. Dez. 2006

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. APR. 2007

A. Aiel

GEMEINDE RÜDTLIGEN-ALCHENFLÜH

Überbauungsordnung ZPP Nr.1 "Grubenweg"

Überbauungsplan 1:500 25.11.05 / rev 26.04.06

Legende:



Perimeter Überbauungsordnung



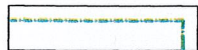
Baufeld oberirdische Hauptbauten A - H



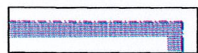
Unterirdische Bauten



Verbindliche Waldgrenze nach Art.10 Abs. 2 WaG.



Waldabstandlinie



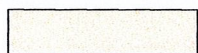
Wasserbauabstandlinie



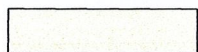
Bestehende Fuss- und Radwegverbindungen (Hinweis)



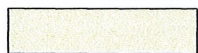
Wald



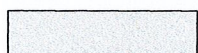
Öffentliche Zufahrtsstrasse



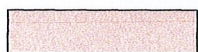
Öffentliche Fuss- und Radwege



Private Fuss- und Radwege



Baufeld oberirdische Parkplätze und Wegverbreiterungen (Rasengittersteine)



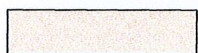
Baufeld Kehrichtsammelstelle



Privater Aussenraum



Spielfläche gem. Art. 42-46 BauV.



Baufeld Rampe Einstellhalle



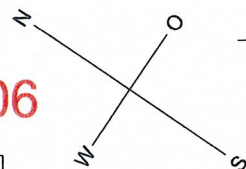
Gewässer

510.494

Referenzhöhe (Hinweis)



Rampe (Hinweis)



GEMEINDE KIRCHBERG

