

GENEHMIGUNGSVERMERKE

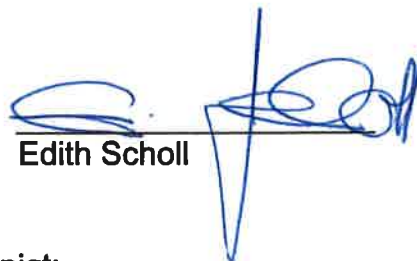
1. Vorprüfung	vom 31. August 2017
2. Vorprüfung	vom 11. Dezember 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 02. und 09. Februar 2018
Öffentliche Auflage	vom 02. Februar bis 05. März 2018
Nachträglich Änderung	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 13. April 2018
Öffentliche Auflage	vom 16. April bis 15. Mai 2018
	26 MRZ. 2018
Einspracheverhandlungen	vom 05. April 2018 31. Mai 2018
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	3
Beschlossen durch den Gemeinderat Mattstetten	am 22. Januar 2018 und 23. April 2018

Gemeindepräsident



Christian Haueter

Gemeindeschreiberin

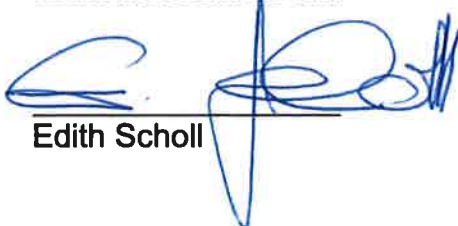


Edith Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mattstetten, 9. Juli 2018

Gemeindeschreiberin



Edith Scholl

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am. 10. Dez. 2018





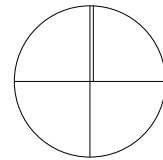
**EINWOHNERGEMEINDE
MATTSTETTEN**

TEIL - ÜBERBAUUNGSORDNUNG MÜLIACHER NORD ZUR ZPP MÜLIACHER

Genehmigungsexemplar

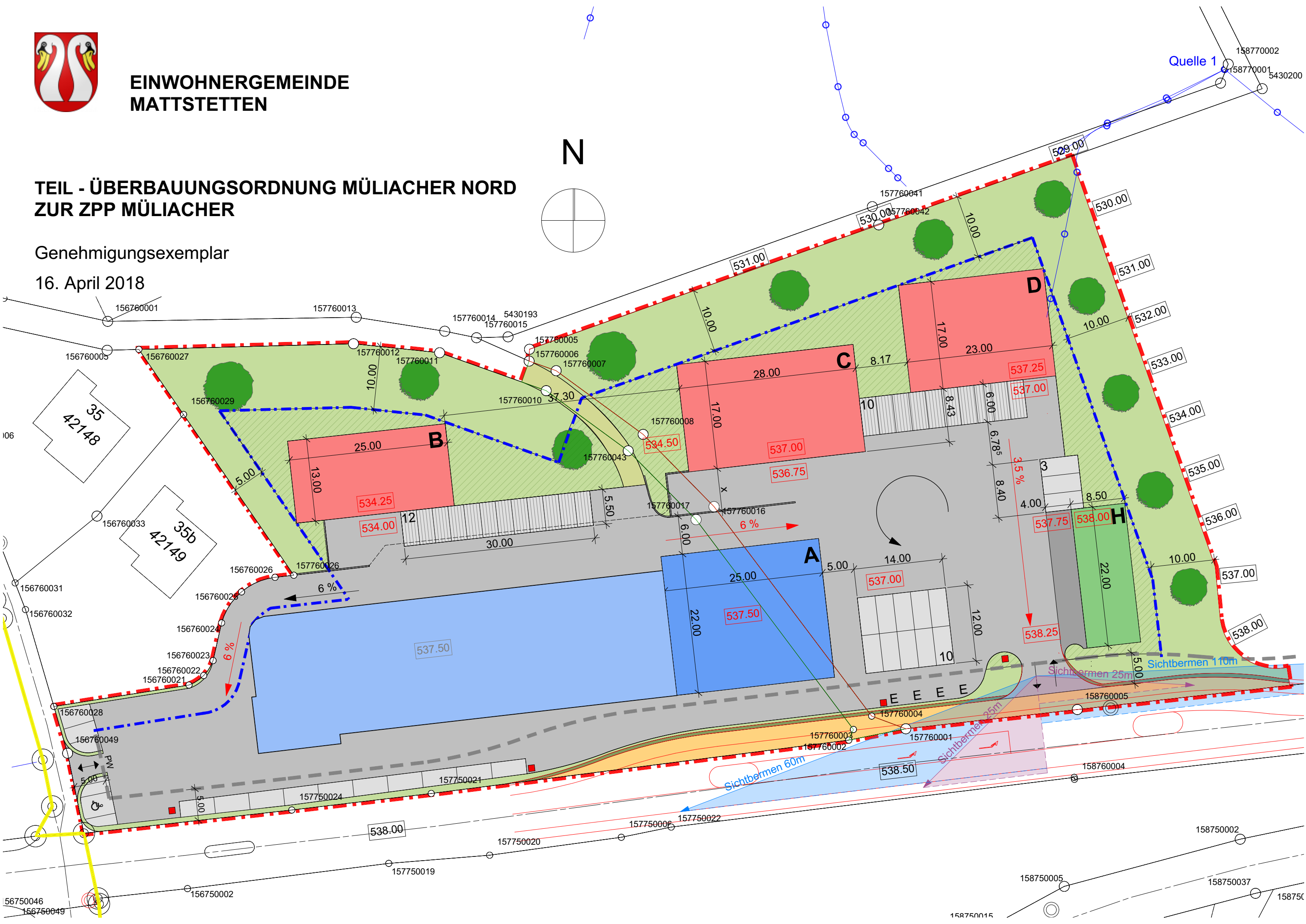
16. April 2018

N



Quelle 1

158770002
158770001
5430200





**EINWOHNERGEMEINDE
MATTSTETTEN**

**TEIL-
ÜBERBAUUNGS-
ORDNUNG NORD
ZUR ZPP MÜLIACHER**



Genehmigungsexemplar

16. April 2018

INHALT



A Kurzbericht mit Plänen und Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Erschliessung
- 3 Bebauung
- 4 Aussenraum
- 5 Grundeigentum
- 6 Quellen

B Überbauungsvorschriften mit Überbauungsplan (Rechtsverbindlich)

- I Allgemeine Bestimmungen
- II Erschliessung, Bebauung, Aussenraum
- III Realisierung

Überbauungsplan Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke

Anhang

Teil A

**Kurzbericht mit
Plänen und Skizzen**
(Erläuternd)





Im nördlichen Teil des Areals Müliacher liegt die **Carrosserie Kiener AG** (Abb. 3), welche akuten Erweiterungsbedarf zur bestehenden Werkhalle hat.

Der bestehende Betrieb und die vorgesehene Erweiterung lassen sich anhand der nachfolgenden **Kenndaten** charakterisieren:

	Betrieb aktuell	mit Erweiterung vorgesehen
Arbeitsplätze	40	+ 8
Arbeitsfläche EG / OG m ²	1'600	+ 600
Fahrzeugabstellplätze Carrosserie Kiener AG	20	+ 30
Hofladen	--	+ 5
Zu- / Wegfahrten über Hohrainstrasse / Tag	30	- 10
Ein- / Ausfahrten über Hindelbankstrasse / Tag	--	+ 40

Aktuell ist vorgesehen in der **ersten Bautiefe** zu erweitern. Die bestehende Werkhalle ¹⁾ (Länge 65 m) soll um **25 m nach Osten verlängert** werden.

Bei der neuen Ein- und Ausfahrt soll ein eingeschossiger Bau ²⁾ einen neuen **Hofladen** aufnehmen.

In der **zweiten Bautiefe** werden drei Baubereiche im Überbauungsplan (Abb. 8) reserviert, welche später gewerbliche Ergänzungsbauten aufnehmen können. Bis auf weiteres soll die zweite Bautiefe somit grün bleiben.

In einem der Baubereiche integriert werden soll unter anderem auch eine Tesla-Ladestation.

¹⁾ Der Boden der bestehenden Werkhalle ergibt die Bodenhöhe der Erweiterung. Die Gebäudehöhe der Erweiterung wird der Gebäudehöhe der bestehenden Werkhalle entsprechen.

²⁾ Grundfläche max. 7.5 x 14 m / Gebäudehöhe max. 6 m.



Südwest



Ost



Nord

2 ERSCHLIESSUNG

Schon mit der Genehmigung der ZPP-Vorschriften (Art. 25 Baureglement) wurde die **Lage der neuen Ein- und Ausfahrt** von und zu der Kantonsstrasse im östlichen Teil des Areals bestimmt. Auch bestimmt wurde in den ZPP-Vorschriften, dass die **Zu- und Wegfahrt an der Hohrainstrasse** für das Areal Carrosserie Kiener AG trotz neuer Ein- und Ausfahrt bestehen bleiben soll. Durch die neue Ein- und Ausfahrt wird die auch künftig betriebsnotwendige Erschliessung aber **stark** entlastet. Zudem wird die Hohrainstrasse in absehbarer Zeit nördlich des Areals Carrosserie Kiener AG **vollständig geschlossen** (Beschlüsse in beiden betroffenen Gemeinden vorliegend).

Arealintern soll die bestehende Erschliessung nun so ergänzt werden, dass allseitig um die bestehende Werkhalle mit vorgesehener Erweiterung **möglichst flexibel** zirkuliert werden kann (Abb. 7).

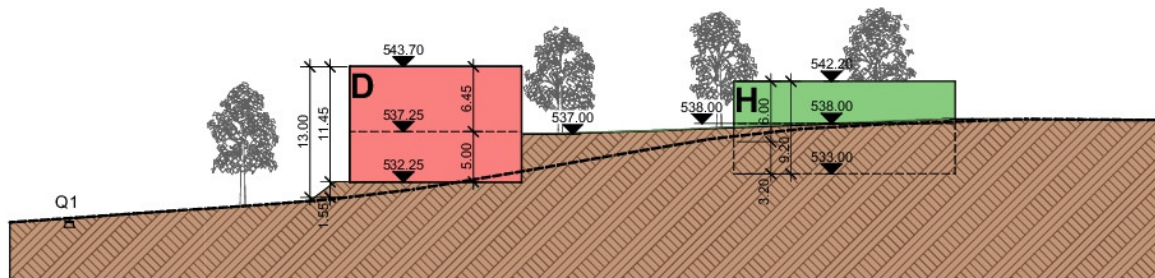
Die Anzahl **Fahrzeugabstellplätze zur Carrosserie Kiener AG** soll von 20 auf 50 erweitert werden. Zum **Hofladen** sind 3 Parkplätze vorgesehen. Weitere 20 Fahrzeugabstellplätze sind im Überbauungsplan zu den Baubereichen in der **zweiten Bautiefe** reserviert. Unabhängig der Bebauung in den Baubereichen B-D können diese Parkplätze auch der Carrosserie Kiener AG dienen.

Der **Feldweg Parzelle 627** soll auch künftig über das Areal der Carrosserie Kiener AG angeschlossen sein.

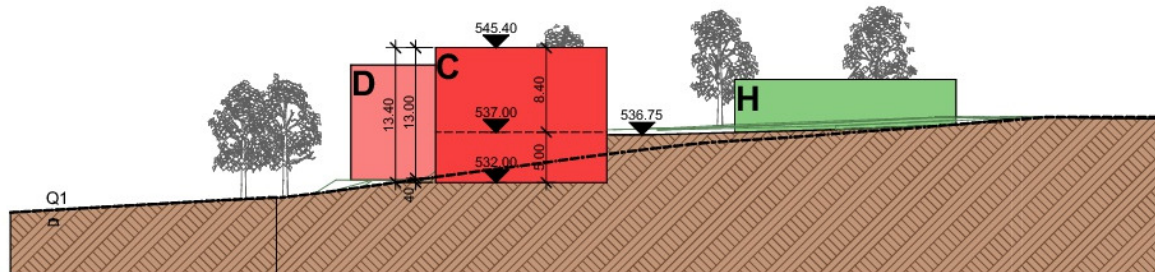


▲ Abb. 7 Erschliessung im Areal Müliacher Nord 1:1'500

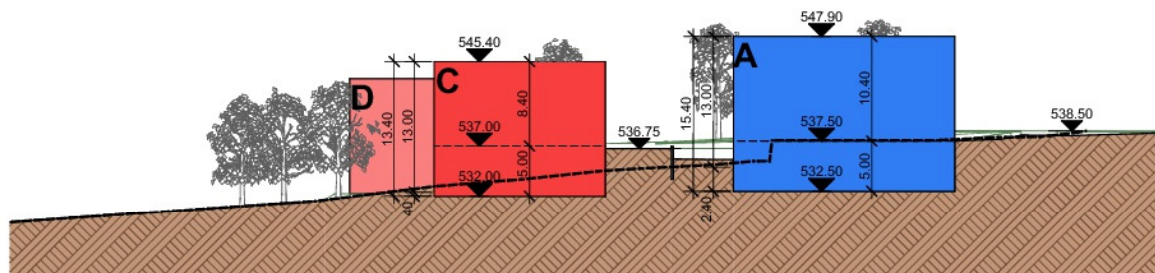
◀ Abb. 8 Überbauungsplan 1:750



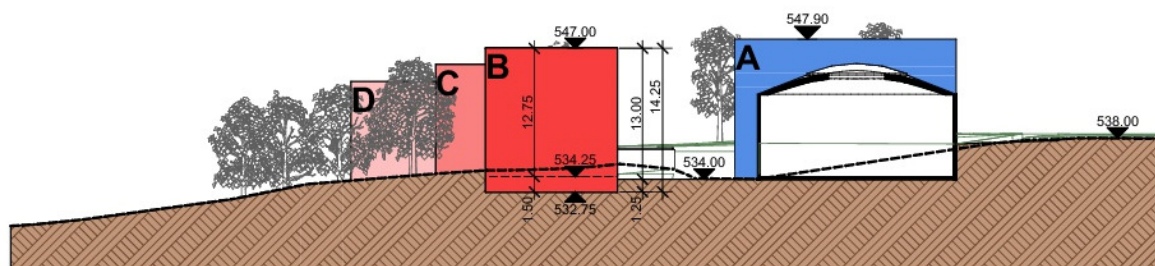
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D

5 GRUNDEIGENTUM

Vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung wurde der Landkauf innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung durch die Carrosserie Kiener AG gesichert. Auch wurde die Nutzung des Hofladens (Baubereich H) mit 3 Besucherparkplätzen geregelt.

6 QUELLEN

Massnahmen zum Schutz der Quellen (Q1-Q5):

1. Zum Schutz der nördlich gelegenen fünf Quellen wird die Eindringtiefe im Terrain auf **max. 1,5 m** ab gewachsenem Terrain beschränkt (abgestimmt auf effektive Quelfassungshöhen).
2. Bei der Umsetzung der Überbauungsordnung sind **bauliche Massnahmen zur Wasserhaltung** zu treffen.
3. Solange die Quellen existieren, sind anstelle der Obstbäume **Strauchgruppen** als Siedlungsabschluss zu pflanzen.

Zwischen den Quell-Eigentümern und der Carrosserie Kiener AG werden Vereinbarungen betreffend Sicherstellung der Schüttmengen und Wasserqualität ausgearbeitet.

Teil B

**Überbauungs-
vorschriften mit
Überbauungsplan**
(Rechtsverbindlich)



INHALT



I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung, Bebauung, Aussenraum

- Art. 4 Nutzung
- Art. 5 Erschliessung
- Art. 6 Bebauung
- Art. 7 Aussenraum

III Realisierung

- Art. 8 Ein- und Ausfahrt zur Kantonsstrasse
- Art. 9 Inkrafttreten Teilüberbauungsordnung

Überbauungsplan 1:500 (Verlauf Quellen)

Genehmigungsvermerke

Anhang

Ingenieurprojekt Strassenanschluss
Kantonsstrasse

Grundbuchauszüge Parzellen 188 / 201 / 627

Übersichtsplan Quellen, Mst. 1'000

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan (Anhang) durch eine rote strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung bezweckt die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Carrosseriebetriebes sowie weiteren Betrieben zu schaffen, mittels
 - ▶ neuer zweckmässiger Erschliessung ab der Kantonsstrasse
 - ▶ Festlegung einer einheitlichen Gestaltung in den Baubereichen
 - ▶ Festlegung einer attraktiven Begrünung im Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone.

Generell soll die Überbauungsordnung gute Voraussetzungen schaffen zur häuslichen Nutzung des Bodens und zur Integration der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere am Dorfeingang und im Übergang zur Landwirtschaftszone.

Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung

- 1 Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1:500
 - die vorliegenden Überbauungsvorschriften
- 2 Für die Baubewilligungsbehörde gelten bei der Prüfung von Baugesuchen mit informativem Charakter die im Kurzbericht enthaltenen Illustrationen und Erläuterungen sowie das Modell im Massstab 1:1'000.

Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements (BR) der Gemeinde Mattstetten.

II **ERSCHLIESSUNG, BEBAUUNG, AUSSENRAUM**

Art. 4 Nutzung

- 1 Die im Überbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung, der Platzgestaltung sowie der Erdgeschosse in den Baubereichen (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m).
- 2 Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich durch die Baubereiche und die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen A-D sowie die bestehende Werkhalle von 13 m. Die Messweise richtet sich nach Art. 45 des Baureglements.

Im Baubereich H ist die max. Gebäudehöhe auf 6 m limitiert ab der im Überbauungsplan enthaltenen Höhenkote (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m).

- 3 Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Baubereiche A-D und H sind mit Neubauten zu minimal 60% der Fläche mindestens eingeschossig zu nutzen.
- 4 Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge und -breite frei.
- 5 Ausserhalb der Baubereiche können An- und Nebengebäude nach Art. 38 des Baureglements realisiert werden, soweit die im Überbauungsplan markierte Grenzabstandslinie respektiert werden kann.
- 6 Ab den im Überbauungsplan enthaltenen Höhenkoten dürfen die Baukörper der Baubereiche A, C, D und H max. 5 m tief in den Boden (Unterkannte Fundament) eindringen. Der Baukörper des Baubereichs B darf max. 1.5 m, ab der Höhenkote im Überbauungsplan, in den Boden eindringen.
- 7 Die Baubereiche A-D sowie die bestehende Werkhalle können mit gewerblichen Arbeits-, Einstell- und Lagerräumen sowie mit Büroräumen genutzt werden. Wohnnutzung sowie Detailhandelsnutzung ist in den Baubereichen A-D untersagt.

Der Baubereich H (= Hofladen) ist für den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten reserviert.

- 8 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Art. 5 Erschliessung

- 1 Die Gestaltung der neuen Ein- und Ausfahrt ab der Hindelbankstrasse wird entsprechend dem Ingenieurprojekt (Anhang 1) ausgeführt. Diese Ein- und Ausfahrt muss vor der Ausführung von Neubauten im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung realisiert sein.
- 2 Die arealinternen Erschliessungselemente werden entsprechend dem Baufortschritt in den Baubereichen realisiert. Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung. Einstellplätze sind möglichst unterirdisch zu realisieren.

Art. 6 Bebauung

- 1 Die Fassaden der Erweiterung im Baubereich A sollen auf das bestehende Gebäude abgestimmt werden oder gesamthaft entsprechend der Gestaltung in den Baubereichen B-D erneuert werden.
Die Fassaden der Neubauten in den Baubereichen B-D sollen in dezenten Farbtönen in Glas / Stahl / Schiefer gestaltet werden, im Baubereich H in Glas / Holzverschalung.
- 2 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind extensiv begrünte, retentive Flachdächer (eventuell mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet) zugelassen. In den Baubereichen B-D sind auch hangparallele, leicht geneigte (Neigung max. 8° alte Teilung) Dächer möglich.
- 3 Soweit die im Überbauungsplan eingetragene Grenzabstandslinie respektiert werden kann, dürfen Vordächer, Treppen sowie Leitungen der Haustechnik max. 2.8 m über den Baubereich A und die bestehende Werkhalle sowie max. 1.4 m über die Baubereiche B-D hinausragen.
- 4 Die Gebäudehöhe um max. 1.4 m überragen dürfen Liftüberfahrten, Kamine, Antennen, Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sowie weitere Anlagen der Haustechnik.

Art. 7 Aussenraum

- 1 Der Bereich zwischen der im Überbauungsplan markierten Grenzabstandslinie und der rot strichpunktierten Umrandung des Wirkungsbereiches muss als extensiv begrünter Bereich gestaltet werden. In diesem Bereich muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des ersten Neubaus im Areal die im Überbauungsplan enthaltene Baumreihe (einheimische Fruchtbäume - Abstand von Baum zu Baum max. 25 m) realisiert werden. In diesem Bereich können auch Mulden für die Retention erstellt werden und eventuell Heckenbepflanzung realisiert werden.

- 2 Der im Überbauungsplan markierte „Bereich Begrünung / Plätze im Baubewilligungsverfahren festlegen“ kann nach Bedarf extensiv begrünt oder als Platzfläche asphaltiert werden.

III **REALISIERUNG**

Art. 8 Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse

- 1 Auf der Basis des Ingenieurprojektes zur Ein- und Ausfahrt (Anhang 1) wurde die Lage der Ein- und Ausfahrt im Überbauungsplan festgelegt.

Die Kosten der Erstellung der Ein- und Ausfahrt trägt der Grundeigentümer.

Art. 9 Inkrafttreten

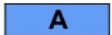
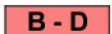
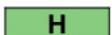
- 1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

LEGENDE

■ Allgemein

-  Wirkungsbereich Überbauungsordnung
-  Höhen bestehend
-  Höhen neu
-  Grenzabstand

■ Bebauung

-  Baubereich gewerbliche Nutzung ( Werkhalle bestehend)
-  Baubereich Ergänzungsbauten
-  Baubereich Hofladen

■ Erschliessung

-  Zu- und Ausfahrt zweispurig (neu), Hupterschliessung
-  Zu- und Wegfahrt einspurig (bestehend)
-  Verkehrsfläche (Asphalt)
-  Parkierung (Asphalt);  überdacht
-  Vorplatz Hofladen
-  Feldweg verlegt / naturbelassen (privat)
-  Verbreiterung Kantonstrasse mit Abbiegestreifen aufs Areal
-  Terrainstützmauer
-  Wendefläche

■ Aussenraum

-  Extensiv begrünter Bereich
-  Bereich: Begrünung / Plätze im Baubewilligungsverfahren festlegen
-  Bankette / Grünstreifen
-  Baumbepflanzung (Obstbäume) / Strauchgruppen
-  Entsorgung Container (Eingefasst)
-  Beleuchtung

■ Hinweise

-  Quelle 4
-  Quelfassungen
-  Strassenabstand
-  Gemeindegrenze



ANHANG

**Ingenieurprojekt zur
Ein- und Ausfahrt auf
die Kantonsstrasse**

**Grundbuchauszüge
Parzellen 188 / 201 / 627**

Übersichtsplan Quellen, Mst. 1:1000

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mattstetten / 188

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	543 Mattstetten
Grundstück-Nr.:	188
E-GRID:	CH 73468 33519 25
Adresse*:	Mülacher Mattstetten
Plan-Nr.*:	3164, 3165, 3174, 3175
Fläche:	43'240 m2, Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Bodenbedeckung*:	Acker, Wiese, Weide, 43'240 m2
Gebäude*:	
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	Gemäss Grundbuch
Ertragswert gem. BGG*:	Gemäss Grundbuch
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Alleineigentum

Schneider-Krebs Magdalena, 02.10.1978

07.01.2004 009-2004/68/0 Kauf

Anmerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

22.12.1961 009-1961/17674/0	L	Quellenrecht ID.009-1998/010656 z.G. LIG Mattstetten/187
22.12.1961 009-1961/17675/0	L	SDR Quellenrecht ID.009-2000/003477 z.G. SDR Mattstetten/278
22.12.1961 009-1961/17676/0	L	SDR Quellenrecht ID.009-2000/003478 z.G. SDR Mattstetten/90
22.12.1961 009-1961/17678/0	L	Quellenrecht ID.009-1998/010557 z.G. LIG Mattstetten/35
11.03.1996 009-1996/382/0	L	Tunnelbau- und Eisenbahnbetriebsrecht ID.009-2000/003479 z.G. Schweizerische Bundesbahnen Kreis II Hauptabteilung Liegenschaften

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mattstetten / 201

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 543 Mattstetten
Grundstück-Nr.: 201
E-GRID: CH 87358 31946 82
Adresse*: Tannhölzli
Mattstetten
Plan-Nr.*: 3174
Fläche: 5'785 m2, Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 2'569 m2
Gartenanlage, 1'891 m2
Gebäude*: Büro/Werkstatt, 1'325 m2
Hohrainstrasse 35a, 3322 Mattstetten
Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: Gemäss Grundbuch
Ertragswert gem. BGBB*: Gemäss Grundbuch
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Carrosserie Kiener AG (UID: CHE-107.194.880)

05.04.1991 009-1991/443/0 Sacheinlage
03.04.2000 009-2000/1225/0 Handänderung

Anmerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. April 2017: keine
Geometergeschäfte bis 17. April 2017: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mattstetten / 627

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	543 Mattstetten
Grundstück-Nr.:	627
E-GRID:	CH 47358 66246 62
Adresse*:	Tannhölzli Mattstetten
Plan-Nr.*:	3174
Fläche:	752 m2, Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Bodenbedeckung*:	Strasse, Weg, 752 m2
Gebäude*:	
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	Gemäss Grundbuch
Ertragswert gem. BGG*:	Gemäss Grundbuch
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Mattstetten	21.08.1968 009-1968/22488/0 Landumlegung

Anmerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. April 2017:	keine
Geometergeschäfte bis 17. April 2017:	keine

3071 Ostermundigen, 18. April 2017/jab

Der/Die Grundbuchverwalter/in