

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Mattstetten

Teil-Überbauungsordnung «Süd» zu ZPP Müliacher

mit integrierten geringfügigen Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV
nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Überbauungsplan 1:750 / 1:500

Die Teil-Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Art. 25 GBR
- Lärmgutachten
- Gehölz-Gutachten

Februar 2017

mattstetten/teil-ueo süd zpp müliacher/4/ueo/plan/
5380_uep_170207_ge/dr/ph/dm



Koordinaten			
	Ecke	x	y
Baubereich A	1	605677.70	207563.83
	2	605682.33	207521.59
Baubereich B	1	605697.01	207571.98
	2	605731.80	207575.79
Baubereich C	1	605743.59	207585.24
	2	605811.15	207593.03
Stützmauern/Treppe	1	605707.88	207521.77
	2	605695.53	207514.80
	3	605691.74	207512.67
	4	605676.09	207521.47
	5	605675.04	207554.35
	6	605674.91	207558.39
	7	605674.79	207562.44
	8	605674.71	207564.58
	9	605673.29	207571.58

- Legende**
- Inhalte:**
- Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude mit Bezeichnung
- Baubereich Erschliessung/ Parkierung
- Grünbereich (ungefähre Lage)
- Verkehrsfläche (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt (ungefähre Lage)
- Baumbepflanzung neu (ungefähre Anzahl und Lage)
- Waldabstandslinie
- Stützmauern / Treppe im Strassenabstand
- Spielbereich (ungefähre Lage)
- Hinweise:**
- Gemeindegrenze
- Feldahorn
- Wald
- Perimeter ZPP Mülacher
- Strassenabstand
- Fahrbahnrand Grauholzstrasse
- Abbruch



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

13. Mai 2016

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mattstetten,

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 26. August + 2. September 2016

Öffentliche Auflage vom 26. August – 26. September 2016

Gemeindeschreiberin

Einspracheverhandlungen am –

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Edith Scholl

Beschlossen durch den Gemeinderat am

17. / 24. Oktober 2016

Präsident

Sekretärin


Christian Haueter-Läser


Edith Scholl

Genehmigungsvermerke der geringfügigen Änderungen

Zustimmung der Grundeigentümer Parz. 77

(Carrosserie Kiener AG):

Mattstetten, den 3. FEB. 2016 Mattstetten, den 3. FEB. 2016

Hans-Peter Kiener

Daniel Kiener

Mitglied der Geschäftsleitung

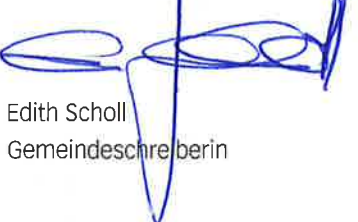
Mitglied der Geschäftsleitung

Zustimmung der Grundeigentümerin Parz. 629

(Gemeinde Mattstetten):

Mattstetten, den 3. FEB. 2016 Mattstetten, den 3. FEB. 2016


Christian Haueter-Läser
Gemeinderatspräsident


Edith Scholl
Gemeindeschreiberin

Zustimmung der Grundeigentümerin Parz. 1392

(Gemeinde Urtenen-Schönbühl):

Urtenen-Schönbühl, den 3. FEB. 2016 Urtenen-Schönbühl, den 3. FEB. 2016



Heinz Nussbaum

Gemeinderatspräsident



Hansjörg Lanz

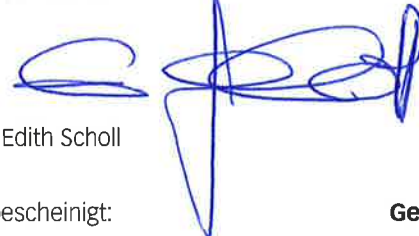
Gemeindeschreiber

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06. Februar 2017

Präsident

Sekretärin


Christian Haueter-Läser


Edith Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mattstetten, 13. FEB. 2016

Gemeindeschreiberin


Edith Scholl

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



20. Feb. 2017



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Mattstetten

Teil-Überbauungsordnung «Süd» zur ZPP Müllacher

Geringfügige Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Zustimmung zu den gering-
fügigen Änderungen nach
der Beschlussfassung

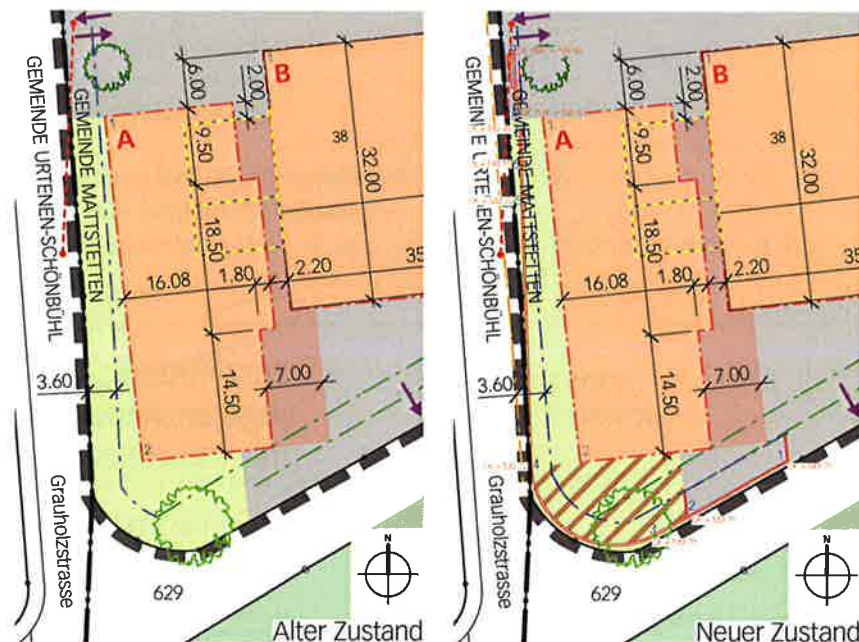
6. Februar 2017

Mattstetten/Teil-UeO Süd ZPP Müllacher/4_Resultate/
geringf. Änd. in Genehmigung/5380 ZgAe 160202/fr

1. Änderung Überbauungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wurde vom Regierungsstatthalteramt verlangt, dass die im Strassenabstand zu den Gemeindestrassen vorgesehenen Stützmauern (vgl. Abb. 4 im Erläuterungsbericht) sowie der Spielbereich im Überbauungsplan verbindlich festgelegt werden. In Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden die Stützmauern im Strassenabstand in den Überbauungsplan aufgenommen und deren äussere Lage vermassst. Mit Höhenkoten werden für die einzelnen Mauerabschnitte die maximalen Gesamthöhen festgelegt. Der Bereich in welchem Spielgeräte aufgestellt werden können (in- und ausserhalb Strassenabstand), wurde im Überbauungsplan aufgenommen.

Weiter wurde der Richtigkeit halber, der Strassenabstand an den tatsächlichen Verlauf des Fahrbahnrandes der Grauholzstrasse angepasst.



Legende

Inhalte:

	Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung
	Baubereich Hauptgebäude mit Bezeichnung
	Baubereich Erschliessung/ Parkierung
	Grünbereich (ungefähre Lage)
	Verkehrsfläche (ungefähre Lage)
	Zu- und Wegfahrt (ungefähre Lage)
	Baumbepflanzung neu (ungefähre Anzahl und Lage)
	Waldabstandslinie
	Stützmauern / Treppe (ungefähre Lage)
	Spielbereich (ungefähre Lage)

Hinweise:

	Gemeindegrenze
	Feldahorn
	Wald
	Strassenabstand
	Fahrbahnrand Grauholzstrasse
	Abbruch

2. Änderungen Überbauungsvorschriften

Die Auflistung in Artikel 4 wurde um die Stützmauern und die Treppe im Strassenraum, die ungefähre Lage der Spielfläche sowie den hinweisend dargestellten Fahrbahnrand der Grauholzstrasse ergänzt. In Artikel 9 und 10 der Überbauungsvorschriften wurden die folgenden Bestimmungen zum Spielbereich und den Stützmauern im Strassenabstand (Gemeindestrassen) aufgenommen:

Art. 9

Aussenraum

¹ Die Aussenraumgestaltung sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Nutzung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Laub- und Nadelhölzer zu verwenden, jedoch vorwiegend Laubholzarten.

² Versiegelte Flächen sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken.

³ Ungedeckte Autoabstellplätze für Besucher und Angestellte sind, ausgenommen Fahrgassen, zu mindestens 80 % mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

⁴ Fahrzeugabstellplätze können mit Laubbäumen oder technisch beschattet werden.

⁵ Spielgeräte sind in dem im Überbauungsplan in ungefährrer Lage festgelegten Spielbereich zu erstellen.

Art. 10

Terraingestaltung

¹ Mauern der Aussenraumgestaltung sind mit kleinvolumigen Jurasteinen als Trockenmauern oder als maximal 2 m hohe Betonmauern zu gestalten.

² Die neuen Stützmauern und Treppen im Strassenraum der Gemeindestrassen sind im Überbauungsplan in ihrer maximalen äusseren Lage und Gesamthöhe festgelegt. Für Zugänge können die Stützmauern unterbrochen werden.

3. Verfahren

Die Änderung ist formell und betrifft mit der Stützmauer und der Spielfläche ausnahmslos Aspekte, welche im ganzen Verfahren transparent kommuniziert wurden (vgl. Abb. 4 und 5 im Erläuterungsbericht). Die vorliegende Änderung ist somit geringfügig und kann im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV mit Zustimmung der Gemeinden Mattstetten und Urtenen-Schönbühl, als betroffene Strasseneigentümerinnen erfolgen.

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der Grundeigentümer Parz. 77

(Carrosserie Kiener AG):

Mattstetten, den . 3. FEB. 2016



Hans-Peter Kiener
Mitglied der Geschäftsleitung

Mattstetten, den . 3. FEB. 2016



Daniel Kiener
Mitglied der Geschäftsleitung

Zustimmung der Grundeigentümerin Parz. 629

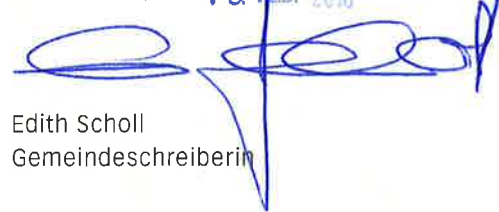
(Gemeinde Mattstetten):

Mattstetten, den . 3. FEB. 2016



Christian Haueter-Läser
Gemeinderatspräsident

Mattstetten, den . 3. FEB. 2016



Edith Scholl
Gemeindeschreiberin

Zustimmung der Grundeigentümerin Parz. 1392

(Gemeinde Urtenen-Schönbühl):

Urtenen-Schönbühl, den . 3. FEB. 2016



Heinz Nussbaum
Gemeinderatspräsident

Urtenen-Schönbühl, den . 3. FEB. 2016



Hansjörg Lanz
Gemeindeschreiber

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Februar 2017

Präsident



Christian Haueter-Läser

Sekretärin



Edith Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

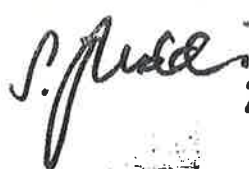
Mattstetten, 13. FEB. 2016

Gemeindeschreiberin



Edith Scholl

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



20. Feb. 2017



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Mattstetten

Änderung Art. 25 Baureglement zur ZPP Müliacher

Verfahren nach Art. 122 Bas. 7 BauV

Änderungen **rot** dargestellt

Dezember 2016

Art. 25 Zone mit Planungspflicht ZPP

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen im Sinne von Art. 92ff BauG.

² Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

- a) die häusliche Nutzung des Bodens
- b) die Integration von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auch die Übergänge zur Landwirtschaftszone
- c) das Optimieren von Anlagen der Erschliessung

³ Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, wie sie in Art. 93, Absatz 1 a – c BauG beschrieben sind.

ZPP Müliacher**Planungszweck**

- Gewerbliche Nutzung im Areal nördlich der Kantonsstrasse, gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von nicht über 60 % südlich der Kantonsstrasse. Optimierung der verkehrstechnischen Erschliessung im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Kantonsstrasse. Die Details sind im Rahmen der ÜO zu regeln.

Besondere Anforderungen, die im Rahmen der ÜO ausformuliert werden:

- Festlegen von Baufeldern parallel zur Kantonsstrasse ausgerichtet, ohne Beschränkung der Bautenlänge, einer max. Gebäudehöhe von **13 m** ~~12 m~~ und einer max. Gebäudetiefe von 40 m
- Für neue Hochbauten oder Anbauten gilt ein Grenzabstand am Zonenrand gegenüber der Landwirtschaftszone 10.00 m gegenüber der WG2 ein Grenzabstand von 5.00 m.
- Untergeschosse sind gestattet
- Gestattete Dachformen: Flachdach, Pultdach, flachgeneigtes Satteldach
- Verkehrstechnische Erschliessung für das nördliche Areal ab der Kantonsstrasse: Hauptzufahrt ab der Kantonsstrasse im östlichen Teil der ZPP. Diese Massnahme ist mit dem Oberingenieurkreis III bezüglich Siedlungseingang (Torwirkung) abzusprechen. Zusätzlich dient der Zugang über die Hohrainstrasse als weitere Zufahrt.
- Solaranlage auf den Dächern müssen nicht zwingend aufliegen.
- Massnahmen bei Bauten und Umgebung zum Schutz der bestehenden Quellfassungsableitungen im nördlichen Areal.
- Zweckmässige Sichtschutzbepflanzung längs Siedlungsrand gegen Osten
- Zuweisung in Empfindlichkeitsstufe III.

Genehmigungsvermerke der Änderung

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Oktober 2016

öffentliche Auflage vom 20. Oktober – 21. November 2016

Einspracheverhandlungen vom –

Erledigte Einsprachen –

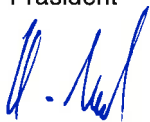
Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. / 24. Oktober 2016

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

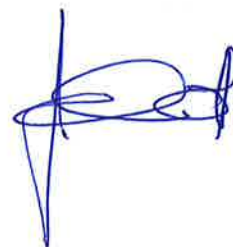


Christian Haueter-Läser

Die Sekretärin



Edith Scholl

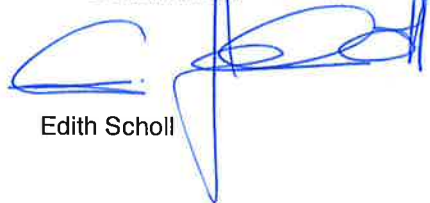


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mattstetten,

22. 11. 2016

Die Gemeindeschreiberin:



Edith Scholl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



20. Feb. 2017

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Mattstetten

Teil-Überbauungsordnung «Süd» zur ZPP Müliacher

Überbauungsvorschriften

Die Teil-Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weiter Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Gehölz-Gutachten

Dezember 2016

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Süd» zur ZPP Müliacher bezweckt gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von nicht über 60 %, eine Optimierung der verkehrstechnischen Erschliessung im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hindelbankstrasse sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens und die Integration von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere im Übergang zur Landwirtschaftszone.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Teil-UeO Süd ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Mattstetten	Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Mattstetten.
---------------------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: - Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung - Baubereiche mit Begrenzung - Waldabstandslinien ² Im Überbauungsplan werden in ungefährer Lage festgelegt: - Grünbereich - Verkehrsfläche - Zu- und Wegfahrt - Baumbepflanzung (ungefähre Anzahl) ³ Als Hinweis werden dargestellt: - Gemeindegrenze - Feldahorn - Wald - Perimeter ZPP Müliacher - Strassenabstand (5.0 m Kantonsstrasse / 3.6 m Gemeindestrasse)
-----------------------------	--

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Baubereiche mit Begrenzungslinien sind für Hauptgebäude mit folgender Nutzungsart bestimmt:

A: Wohnen und gewerbliche Arbeits-, Einstell- und Lagerräume

B + C: Gewerbliche Arbeits-, Einstell- und Lagerräume

² Der Baubereich Erschliessung / Parkierung ist für die Zufahrt zur Einstellhalle und einen teilweise überdeckten Aussenraum auf Eingangsniveau, den Zusammenbau im Untergeschoss und die Parkierung bestimmt.

³ Die Grünbereiche sind von oberirdischen Bauten und Betriebsanlagen frei zu halten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften zur Benützung des Strassenvorlandes.

⁴ Die Verkehrsfläche ist für die arealinterne Erschliessung und Parkierung bestimmt. Es sind nur leicht entfernbare Bauten und standortgebundene Anlagen gestattet.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich durch die Baubereiche und die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen von 13 m im A und von 12 m im B und C sowie Erschliessung / Parkierung von 4 m. Dabei darf der Wohnanteil in der Summe aller realisierten Geschossflächen maximal 60 % betragen.

² Die Gebäudelänge parallel zur Hindelbankstrasse und die Geschosszahl sind innerhalb der Baubereiche frei. Senkrecht zur Hindelbankstrasse ist die Gebäudelänge innerhalb eines Baubereichs auf 40 m beschränkt. Ein oberirdischer Zusammenbau der Baubereiche A und B ist nicht gestattet.

³ Im Baubereich B sind neue Bauten oder Gebäudeerweiterungen gegenüber dem Baubereich A um die Mehrhöhe gegenüber dem Bestand im Baubereich B (Stand 2015) zurückzusetzen.

⁴ Die Gebäudehöhe überragen dürfen die Liftüberfahrt, Kamine, Antennen, Sicherheitseinrichtungen, Solaranlagen und dgl..

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Die Baubereiche überragen dürfen Aussentreppen und Vordächer sowie technisch bedingte Anlagen wie Rohre, Lichtschächte, etc.

Gestaltung

Art. 8

- Baugestaltung ¹ Die Gebäude sind abgestimmt auf die Nutzung differenziert zu gestalten.
- Dächer ² Hauptbauten sind mit Flachdach oder Pultdach von maximal 15° Grad Neigung zu gestalten. Für untergeordnete Bauten sind auch Satteldächer von maximal 12° Grad Neigung gestattet.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer von mehr als 100 m² sind, soweit sie nicht durch technische Anlagen oder andere Anlagen z.B. zur Energiegewinnung (Panels) belegt sind, als Retentionsfläche zu gestalten und zu begrünen.

Art. 9

- Aussenraum ¹ Die Aussenraumgestaltung sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Nutzung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Laub- und Nadelhölzer zu verwenden, jedoch vorwiegend Laubholzarten.
- ² Versiegelte Flächen sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken.
- ³ Ungedeckte Autoabstellplätze für Besucher und Angestellte sind, ausgenommen Fahrgassen, zu mindestens 80 % mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
- ⁴ Fahrzeugabstellplätze können mit Laubbäumen oder technisch beschattet werden.

Art. 10

- Terraingestaltung Mauern der Aussenraumgestaltung sind mit kleinvolumigen Jurasteinen als Trockenmauern oder als maximal 2 m hohe Betonmauern zu gestalten.

Art. 11

- Grünbereich ¹ Die Grünbereiche sind extensiv zu nutzen und mit Laubbäumen gemäss Überbauungsplan und ökologisch wertvollen Sträuchern zu bepflanzen.

² Zum Schutz des bewohnten Aussenraums ist entlang der Grauholzstrasse und im westlichen Teil des Tannhölzliwegs eine dichte Schutzhecke vorzusehen. Dornsträucher wie Weiss- und Schwarzdorn sind bei der Bepflanzung zu berücksichtigen. Ihr Anteil soll mindestens 30% ausmachen.

³ Der mit Hinweis bezeichnete Feldahorn ist soweit wohngygienisch vertretbar zu erhalten.

Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Zu- und Wegfahrt
zum Areal

¹ Die Zu- und Wegfahrten sind auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche zu beschränken.

² Die genaue Lage und Ausstattung der Strassenanschlüsse ist im Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde festzulegen.

Art. 13

Parkierung

Die Bemessung der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.

Weitere Bestimmungen

Art. 14

Energie

Im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist bei allen Gebäuden, die neu erstellt werden, für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Umweltwärme einzusetzen.

Art. 15

Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem mit Retension zu erfolgen.

² Besucher-Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

Art. 16

Beleuchtung im Aus-
senraum

¹ Die Beleuchtung des Areals ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.

² Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Himmelwärts gerichtet Beleuchtungen sind nicht gestattet.

³ Firmenanschriften sind so zu beleuchten, dass eine starke Lichtstrahlung vermieden wird.

Art. 17

Waldabstandslinie

¹ Für Hauptgebäude (Baubereiche A–C) und für Nebenbauten gilt der Mindestaband zum Wald von 15 m.

² Für Anlagen der Aussenraumgestaltung mit Auswirkungen auf die Waldbewirtschaftung wie die Parkierung gilt der Mindestaband zum Wald von 12 m.

Übergangs-, Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 18

Umgebungsgestaltung

¹ Mit jedem Baugesuch mit Auswirkungen auf den Aussenraum und die Erschliessung ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen und soweit erforderlich, ist ein Nachweis zu den Aussenauenthalts- und Kinderspielflächen zu erbringen.

² Das detaillierte Umgebungsgestaltungskonzept hat die Strassenanschlüsse (Art. 12 Abs. 2), Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Art. 44ff BauV), die Terraingestaltung, den Containerabstellplatz, die Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze, die Begrünung, die Bepflanzung sowie die Beleuchtung und allenfalls die Firmenanschrift zum Gegenstand.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	13. Mai 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	26. August + 2. September 2016
Öffentliche Auflage vom	26. August – 26. September 2016
Nachträgliche Änderung	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. Oktober 2016
Öffentliche Auflage vom	20. Oktober – 21. November 2016
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

- 8. Aug. 2016

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. / 24. Oktober 2016

Gemeindepräsident



Christian Haueter-Läser

Sekretärin



Edith Scholl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mattstetten,

Gemeindeschreiberin



Edith Scholl

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



20. Feb. 2017

