

EXEMPLAR GENEHMIGUNG

Ueberbauungsordnung ZPP A „Vennermatte“
Ueberbauungsvorschriften

Architektengemeinschaft
ERWIN KÄMPFER ARCHITEKTUR UND DESIGN
WILL+PARTNER ARCHITEKTEN AG
pA Bahnhofstrasse 8, 3076 Worb

Inhaltsübersicht:

I) Allgemeine Bestimmungen.....	3
Art. 1 Wirkungsbereich	
Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung	
Art. 3 Inhalte des Ueberbauungsplanes	
Art. 4 Baufelder 1 - 8, 2a, 3a, 5a	
II) Art und Mass der Nutzung.....	3
Art. 5 Nutzungsart / Nutzungsmass	
III) Erschliessung, Ver- und Entsorgungen.....	4
Art. 6 Autoabstellplätze	
Art. 7 Oberirdische Parkierungen	
Art. 8 Einstellhalle	
Art. 9 Container	
Art. 10 Veloabstellplätze	
Art. 11 Zugangs und Begegnungsbereich	
Art. 12 Zugangsbereiche / Wege	
Art. 13 Lärmschutz	
IV) Aussenräume.....	5
Art. 14 Zentralplatz	
Art. 15 Grosse Spielfläche	
Art. 16 Aufenthaltsbereich	
Art. 17 Private Grünflächen	
Art. 18 Bepflanzung	
Art. 19 Hochstammbäume	
V) Gestaltung.....	6
Art. 20 Architektur	
Art. 21 Dachgestaltung	
VI) Schlussbestimmungen.....	6
Art. 22 Inkrafttreten	

I Allgemeine Bestimmungen

	Artikel 1
Wirkungsbereich	1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
	Artikel 2
Verhältnis zur Grundordnung	1 Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, findet das Baureglement der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten sowie die übergeordnete Gesetzgebung Anwendung.
	Artikel 3
Inhalte des Ueberbauungsplanes	1 Im Ueberbauungsplan ZPP A Vennermatte werden verbindlich geregelt: a) Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung b) Lage und Abmessung der Baufelder 1 - 8 für Hauptgebäude c) Lage und Abmessung der Baufelder 2a, 3a und 5a d) Die Höhenkoten OK EG der Baufelder e) Lage Zugangs- und Begegnungsbereich f) Zentralplatz g) Lage grosse Spielfläche h) Lage Aufenthaltsbereich i) Lage oberirdische Parkierungen j) Lage Zugangsbereiche / Wege k) Lage private Grünflächen l) Lage Bäume Hochstamm m) Lage Einfahrt Einstellhalle
	Artikel 4
Baufelder 1 - 8 2a, 3a, 5a	1 Die maximalen Gebäudelängen und -breiten der Hauptbauten sowie der Baufelder 2a, 3a und 5a richten sich nach den Baufeldabmessungen. 2 In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Ueber die Baufelder hinausreichende Teile, wie An- und Nebengebäude, gedeckte Gartenhallen, Wintergärten und geschlossene Balkone sind nicht zugelassen.

II Art und Mass der Nutzung

	Artikel 5
Nutzungsart / Nutzungsmass	1 Die Geschosshöhe beträgt 3 in den Baufeldern 1 - 8. Zusätzlich ist ein Attikageschoss gestattet. In den Baufeldern 2a, 3a und 5a ist nur ein Geschoss zulässig. 2 Die Nutzungsart und das Nutzungsmass ist im Art. 38 GBR umschrieben. 3 In den Baufeldern 2a, 3a, und 5a sind Aufenthaltsräume, Gemeinschafts-/ Mehrzweckräume und dgl. (gemäss Art. 93 Abs. 2 e BauV) zugelassen. Dienstleistungen und nicht störende Kleingewerbenutzungen sind unter Anrechnung der Bruttogeschossfläche zugelassen. 4 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'770 m ² . In den einzelnen Baufeldern ist eine Abweichung von 10 % gestattet.

Baufeld 1	1'251	m2
Baufeld 2	967	m2
Baufeld 3	1'592	m2
Baufeld 4	697	m2
Baufeld 5	1'287	m2
Baufeld 6	660	m2
Baufeld 7	660	m2
Baufeld 8	656	m2
Baufeld 2a	}	Nutzung soweit BGF-Flächen verfügbar
Baufeld 3a		
Baufeld 5a		
Total	7'770	m2

5 Unter den einzelnen Baufeldern ist ein Nutzungstransfer bis max 10 % gestattet.

6 Die Gebäudehöhen (Koten) der einzelnen Baufelder betragen :

Baufeld 1	747.80	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 2	745.60	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 3	747.55	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 4	745.80	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 5	746.75	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 6	740.50	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 7	741.20	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 8	741.85	müM	OK Brüstung (Art. 27 GBR)
Baufeld 2a	739.50	müM	OK Dachrand
Baufeld 3a	738.00	müM	OK Dachrand (exkl. Geländer)
Baufeld 5a	737.20	müM	OK Dachrand (exkl. Geländer)

III Erschliessung, Ver- und Entsorgungen, Lärmschutz

Autoabstellplätze	Artikel 6 Die Bemessung der vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV. Die Parkierung ist unterirdisch in Einstellhallen anzulegen.
Oberirdische Parkierungen	Artikel 7 Die Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang des Stockhornweges anzuordnen.
Einstellhalle	Artikel 8 1 Die Ein- und Ausfahrt für die Einstellhalle erfolgt gemäss Art. 38 GBR über den Stockhornweg.
Container	Artikel 9 Containerstandorte sind im Bereich der oberirdische Parkierungen, entlang des Stockhornweges anzuordnen. Sie können überdacht und mit Sichtschutzwänden versehen werden.

Veloabstellplätze	Artikel 10 Die Bemessung der vorgeschriebenen Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV. Velos dürfen in Räumen im UG der Hauptbauten und in den Baufeldern 3a und 5a untergebracht werden. Oberirdische Veloabstellplätze sind in den Zugangsbereichen zu den Baufeldern 1 - 8, bei der grossen Spielwiese sowie in den Baufeldern 3a und 5a anzuordnen. Velounterstände sind zugelassen.
Zugangs- und Begegnungsbereich	Artikel 11 1 Der Zugangs- und Begegnungsbereich dient als verkehrsfreier Begegnungsort und als Zugangsbereich für die Baufelder 2, 6 - 8 und 2a, 3a und 5a. 2 Vordächer (Art. 24 GBR), gestalterische Elemente (Grünrabatte, Pflanztröge, Kunstobjekte und dgl.), die den Durchgang nicht einschränken, sind gestattet. 3 Das Befahren ist nur für Anlieferungen, Umzüge und als Notzufahrt gestattet.
Zugangsbereiche / Wege	Artikel 12 1 Die Zugangsbereiche und die Wege dienen als verkehrsfreie Zugangs- oder Verbindungsflächen für die Baufelder, die grosse Spielwiese, der Aufenthaltsbereich und den Zentralplatz. Velounterstände sind zugelassen. 2 Das Befahren ist nur für Anlieferungen, Umzüge und als Notzufahrt gestattet.
Lärmschutz	Artikel 13 Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

IV Aussenräume

Zentralplatz	Artikel 14 Der Zentralplatz soll als verkehrsfreier Platz der Ueberbauung dienen.
Grosse Spielfläche	Artikel 15 1 Eine grosse Spielfläche ist gemäss Art. 15, Absatz 2 des BauG und Art. 46, Absatz 2 der BauV auszuweisen. Diese Fläche steht für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung. Partielle Einfriedungen sind möglich. 2 Die Erstellung ist spätestens nach Fertigstellung von drei Baufeldern vorzunehmen.
Aufenthaltsbereich	Artikel 16 Der Aufenthaltsbereich dient der Ueberbauung als Kinderspielplatz, generelle Hartspielfläche, Grillplatz, Pergola und dgl. Ueberdeckte Fluchtwegausgänge aus den unterirdischen Einstellhallen sind zugelassen.
Private Grünflächen	Artikel 17 Sie sind frei von Bauten und Anlagen zu halten und als Grünflächen vorzusehen.

Bepflanzung	Artikel 18 Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu bevorzugen.
Hochstamm- bäume	Artikel 19 Hochstammbäume über unterirdischen Bauteilen dürfen in entsprechenden Pflanztrögen versetzt werden.

V Gestaltung

Architektur	Artikel 20 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.
Dachgestaltung	Artikel 21 Für die Hauptbauten sind Flachdächer vorzusehen. Die nicht begehbaren Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen.

VI Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	Artikel 22 Die Ueberbauungsordnung tritt gemäss Art 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
---------------	--

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung AGR

20. Feb. 2007

Publikation Amtsblatt

14. März 2007

Publikation Amtsanzeiger

- 9. März 2007 + 16. März 2007

Oeffentliche Auflage

- 9. März 2007 - 10. April 2007

Eingegangene Einsprachen

6

Erledigte Einsprachen

6

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtverwahrungen

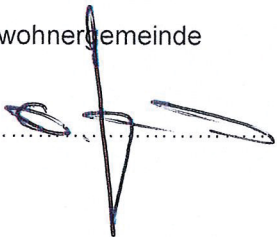
0

Beschlossen durch den Gemeinderat
der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten

21. Mai 2007

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, den

29.05.07

Der Geschäftsführer:



Genehmigt durch
das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19. JULI 2007





EXEMPLAR GENEHMIGUNG

Ueberbauungsordnung ZPP A „Vennermatte“
Ueberbauungsplan

Architektengemeinschaft
ERWIN KÄMPFER ARCHITEKTUR UND DESIGN
WILL+PARTNER ARCHITEKTEN AG
pA Bahnhofstrasse 8, 3076 Worb

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung AGR

20. Feb. 2007

Publikation Amtsblatt

14. März 2007

Publikation Amtsanzeiger

- 9. März 2007 + 16. März 2007

Oeffentliche Planauflage

- 9. März 2007 - 10. April 2007

Eingegangene Einsprachen

6

Erledigte Einsprachen

6

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

21. Mai 2007

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Präsident

Der Geschäftsführer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, den

Der Geschäftsführer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

19. JULI 2007

Projektverfasser / Architektengemeinschaft:

WILL PARTNER
ARCHITEKTEN AG
Bahnhofplatz 7 Postfach 545 3076 Worb
Tel. 031 838 08 30 www.will-partner-architekten.ch
Fax 031 838 08 30 office@will-partner-architekten.ch

ERWIN KÄMPFER
ARCHITEKTUR
UND
DESIGN
ARCHITEKT HTL
BAHNHOFSTRASSE 8 3078 WORB
TEL. 031 839 33 55, FAX 839 22 55, erwin.kampfer@bluewin.ch

19.02.2007

PP 6080687 = 733.00 m.ü.M

Legende:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- BAUFELDER 1 - 8
- BAUFELDER 2a / 3a / 5a
- Zugangs- und Begegnungsbereich
- Zentralplatz
- grosse Spielfläche
- Aufenthaltsbereich
- Oberirdische Parkierungen
- Zugangsbereiche / Wege
- private Grünflächen
- Hochstammbäume
- Einfahrt Einstellhalle
- Hinweise:**
- Hauseingänge
- Interne Fussgänger Verbindung
- Fahrtwegrecht Grundbuch Beleg Nr. 2743

Massstab 1:500



Sonnemattstrasse

PP 6080687 = 733.00 m.ü.M

1252

Stockhornweg

