

Oberwichtsrach

bestehend aus :

- Ueberbauungsplan 1 : 500
- Ueberbauungsvorschriften

Ueberbauungsplan 1 : 500

Schweyer + Wittwer Architekten HTL Stadelfeldstrasse 10 3114 Wichtrach
031/781 19 07

Legende

- ● ● ● ● Perimeter der Ueberbauungsordnung
-  Baufelder für Hauptgebäude (A, B, C, D)
-  Hauptfirsrichtung
-  Baufelder für Nebenbauten (e, f, g, h, i)
-  Fusswege und Spielflächen in Sickersverbundstein
-  Rasenspielfläche 600 m²
-  Besucherparkplätze und Einfahrt Autoeinstellhalle in Sickersverbundstein
-  Uebrigere Garten- Rasen- und Erschliessungsfläche
-  Private Aussenräume 4 m
- EH  Zufahrt / Wegfahrt Autoeinstellhalle
-  Hauszugänge
-  Standort neuer Bäume / Siedlungsrand
- ● ● ● ● Standort neuer Hecken
- Begrenzung Autoeinstellhalle



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. - 24. März 1994

Vorprüfung vom 11. Oktober 1994

Publikation im Amtsblatt vom 05.11.1994 Im Amtsanzeiger vom 04./11.1994
auf Gemeindeverwaltung
Oeffentliche Auflage 314 Oberwichtlach vom 05.11.1994 bis 05.12.1994

Einspracheverhandlung am 09.01.1995 Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen 2 Unerl. Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16.01.1995

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

~~Sekretär~~

A. Rindlisbacher

W. Grabe

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt.

3114 Oberwichtlach den 20.01.1995 Der Gemeindevorstand

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 15. Feb. 1995

EINWOHNERGEMEINDE OBERWICHTRACH

Ueberbauungsvorschriften "Underi Au" ZPP A

Art. 1 Wirkungskbereich

Der Wirkungskbereich der Ueberbauungsordnung "Underi Au" umfasst das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das GBR der Einwohnergemeinde Oberwichtlach.

Art. 3 Zweckbestimmung

1. Die ZPP A bezweckt nutzungsmässig eine Ergänzung des bestehenden Wohngebiets, sowie eine bessere Gestaltung des Siedlungsrandes.

2. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone W3. Mittels einer Hochstammbeplanzung ist der Siedlungsrand gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet abzugrenzen.

3. Die Erschliessung und Parkierung ist bodensparend zu gestalten, und erfolgt über den Rütliweg. Die Parkierung ist gemeinsam und unterirdisch vorzusehen. Bei einer Etappierung der Bebauung ist dies zu beachten.

4. Es gilt eine Ausnützungsziffer von a) min. 0.55
 b) max. 0.8

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Baukörper, der Fassaden und der Aussenräume, sowie für die Material- und Farbwahl. Der guten Gesamtwirkung ist auch bei einer etappierten Realisierung grosse Beachtung zu schenken.

Die Hauptdächer müssen mit gleichgeneigten Satteldächern, und mit durchgehender First je Baufeld versehen werden. Für die Firstrichtungen ist der Ueberbauungsplan massgebend.

Die eingeschossigen Nebenbauten sind mit Zeltdächern zu versehen.

Art. 5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die notwendigen Plätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach Art. 49 ff BauV.

Die oberirdischen Parkplätze am Rütiweg sind für Besucher und Behinderte zu reservieren.

Art. 6 Abstellplätze für Fahrräder

Die Abstellplätze für Fahrräder sind in den Nebenbauten anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach Art. 52 BauV.

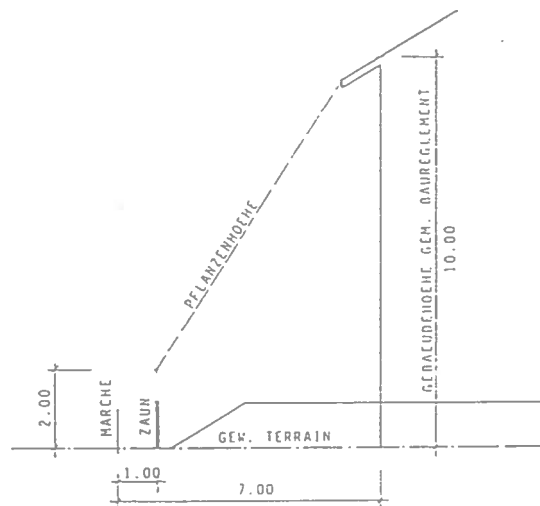
Art. 7 Aussenraum

Fusswege, Spielflächen, sowie übrige Garten-, Rasen- und Erschliessungsflächen dienen allen Bewohnern der Ueberbauung. Sie müssen entsprechend zugänglich und attraktiv gestaltet werden.

Die privat genutzten Aussenräumen für Terrassen, etc. sind von den allgemeinen Bereichen durch geeignete Massnahmen, wie Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen.

Art. 8 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand zum Landwirtschaftsgebiet ist mit einer Hochstammbeplanzung und mit Hecken abzugrenzen. Hochstammbeplanzungen längs Parzelle Nr. 133 müssen einen Grenzabstand von 7 m aufweisen und dürfen auf dieser Linie die Traufhöhe nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Hecken zwischen Zaun und Gebäude darf die Verbindungslinie Pflanzenhöhe von 2 m beim Zaun - Traufe nicht überschreiten. Auf die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen ist zu achten.



Art. 9 Umgebungsgestaltung

Im Ueberbauungsplan ist die Umgebungsgestaltung generell dargestellt. Zusammen mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan für den ganzen Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einzureichen. Bei einer Etappierung ist die Gestaltung auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten und entsprechend zu koordinieren.

Art. 10 Energiekonzept

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1.

Art. 11 Lärmschutz

Auf den Westfassaden der Häuser C und D, wo die Lärmschutzwerte überschritten werden, ist die Befensterung so zu gestalten, dass die Lüftungsmöglichkeiten auf den ruhiger gelegenen Nord- und Südfassaden, wo die Lärmschutzwerte eingehalten werden können, vorzusehen sind. Ist dies nicht möglich, sind den Fenstern vorgehängte, wintergartenähnliche Glasfronten vorzulagern.

Art. 12

Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mittels entsprechender Verträge und Vereinbarungen mit den Landeigentümern vor Baubeginn sicherzustellen.

Art. 13

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Oberwichtsrath, 3.2.1994

Revidiert, 26.7.1994/11.10.1994/12.1.1995

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. bis 24. März 1994

Vorprüfung vom 11. Oktober 1994

Publikation im Amtsblatt vom 05.11.1994

Im Anzeiger vom 04./11.11.1994

Oeffentliche Auflage a/Gemeindeverwaltung
Oberwichtrach

vom 05.11.94 bis 05.12.94.

Einspracheverhandlung am 09.01.1995

Rechtsverwahrungen --

Erledigte Einsprachen 2

Unerl. Einsprachen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16.01.1995



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

A. Rindlisbacher W. Graber

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt.

3114 Oberwichtrach, den 20. Januar 1995/wg

Der Gemeindeschreiber



W. Graber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 15. Feb. 1995

[Handwritten signature]