

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom :	13. März 1998	
Publikation im Amtsblatt	vom :	1. Auflage	04. und 09. April 1998 Nrn. 26 + 27
		2. Auflage	11. und 15. Juli 1998 Nrn. 50 + 51
Publikation im Amtsanzeiger	vom :	1. Auflage	03. und 09. April 1998 Nrn. 14 + 15
		2. Auflage	10. und 17. Juli 1998 Nrn. 28 + 29
Öffentliche Auflage	vom :	1. Auflage	06. April bis : 05. Mai 1998
		2. Auflage	13. Juli bis : 11. August 1998
Einspracheverhandlungen	am :	28. Mai 1998	
Erledigte Einsprachen :	1		
Unerledigte Einsprachen :	-		
Rechtsverwarungen :	1		

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 29. Juni 1998

Namens des Gemeinderates Der Präsident :

Die Sekretärin :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Niederwischtrach, 4. 9. 98 Die Gemeindegemeinschaft :

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. Sep. 1998

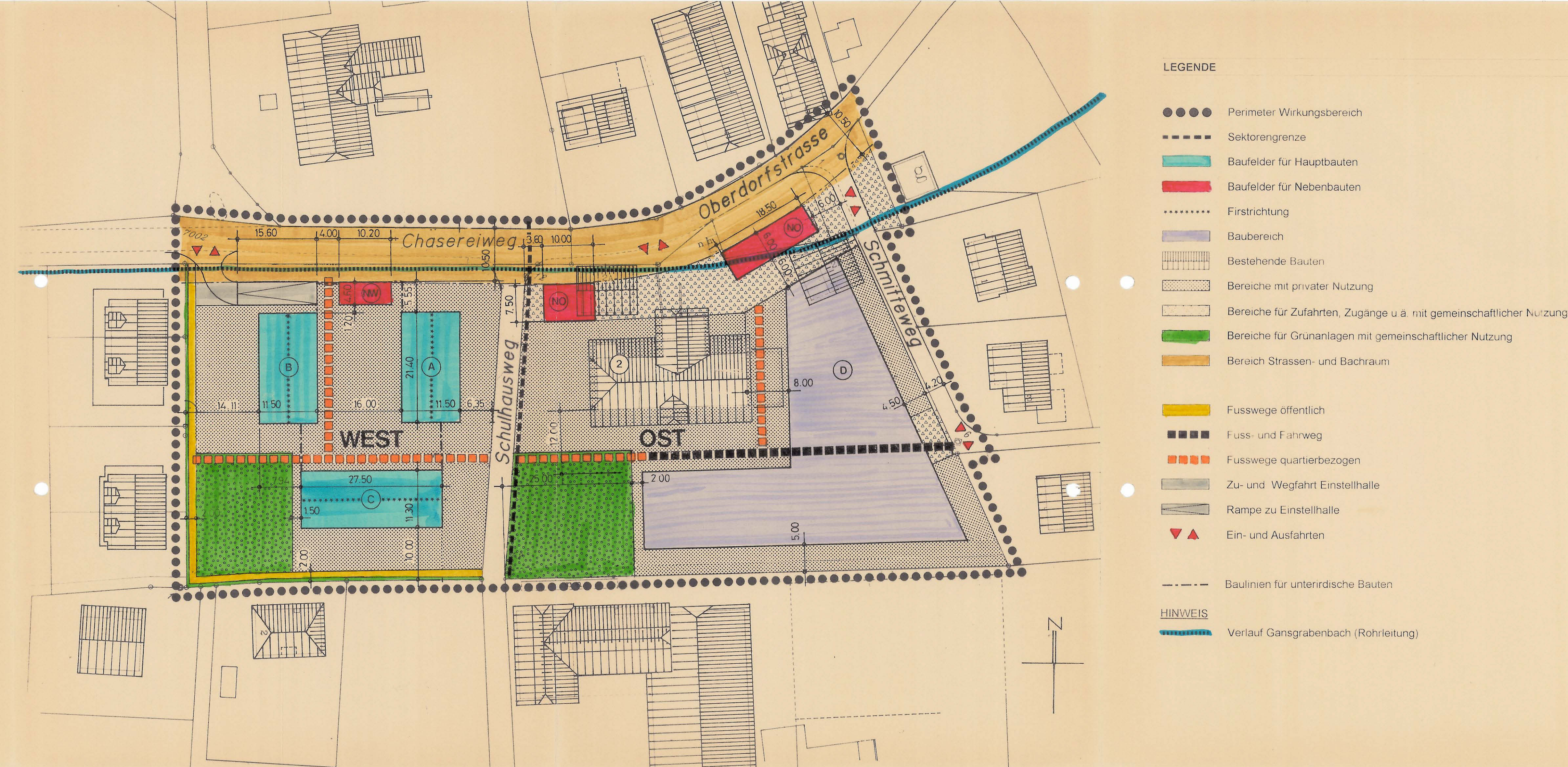
i.V. M. J. J. J.

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP Nr. 5

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

-ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNG
SEPTEMBER 1998



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP Nr. 5

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

-ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNG
SEPTEMBER 1998



INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

- Artikel 1 Wirkungsbereich**
- Artikel 2 Stellung zur Grundordnung**
- Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes**

B NUTZUNG UND BEBAUUNG IM SEKTOR WEST

- Artikel 4 Baufelder für Hauptbauten**
- Artikel 5 Baufeld für Nebenbauten NW**
- Artikel 6 Mass der Nutzung**
- Artikel 7 Gebäudehöhen**
- Artikel 8 Dachaufbauten/Dachflächenfenster**
- Artikel 9 Architektonische Gestaltung**

C NUTZUNG UND BEBAUUNG IM SEKTOR OST

- Artikel 10 Baubereich**
- Artikel 11 Bauweise**
- Artikel 12 Bauabstände/Gebäudelänge**
- Artikel 13 Baufeld für Nebenbauten NO**
- Artikel 14 Bestehendes Gebäude Nr. 2**
- Artikel 15 Mass der Nutzung**
- Artikel 16 Dachflächenfenster**

D AUSSENRÄUME / UMGEBUNG

- Artikel 17 Bereiche mit privater Nutzung**
- Artikel 18 Bereiche für Zufahrten, Zugänge u.ä. mit gemeinschaftlicher Nutzung**
- Artikel 19 Bereiche für Grünanlagen mit gemeinschaftlicher Nutzung**
- Artikel 20 Bereich Strassen- und Bachraum**
- Artikel 21 Bepflanzung / Grünzüge**

E ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- Artikel 22 Fusswege**
- Artikel 23 Fuss- und Fahrweg**
- Artikel 24 Ein- und Ausfahrten**
- Artikel 25 Parkierung im Sektor West**
- Artikel 26 Parkierung im Sektor Ost**
- Artikel 27 Abstellplätze für Fahrräder**

F WEITERE BESTIMMUNGEN

- Artikel 28 Energiekonzept**
- Artikel 29 Zivilschutzräume**
- Artikel 30 Meteorwasser**
- Artikel 31 Öffentlichrechtliche Vereinbarungen**
- Artikel 32 Privatrechtliche Vereinbarungen**
- Artikel 33 Inkrafttreten**

Anhang I Projektpläne Sektor West

Anhang II Konzeptplan Sektor Ost

■ A ALLGEMEINES

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Plan 1:500 mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, finden das Baureglement (GBR) und der Zonenplan der Gemeinde Niederwichtach Anwendung.

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abgrenzung der Bausektoren Ost und West
- b) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Hauptbauten
- c) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Nebenbauten
- d) Baulinien für unterirdische Bauten wie Einstellhallen u.ä.
- e) Lage und Abgrenzung des Baubereiches
- f) Lage und Abgrenzung der Bereiche mit privater Nutzung
- g) Lage und Abgrenzung der Bereiche für Zufahrten, Zugänge u.ä. mit gemeinschaftlicher Nutzung
- h) Lage und Abgrenzung der Bereiche für Grünanlagen mit gemeinschaftlicher Nutzung
- i) Lage und Abgrenzung des Bereiches Strassen- und Bachraum
- j) Lage der öffentlichen Fusswege
- k) Verlauf der quartierbezogenen Fuss- und Fahrwege
- l) Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Parkieranlagen

■ B NUTZUNG UND BEBAUUNG IM SEKTOR WEST

Artikel 4 Baufelder für Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten mit gemischter Nutzung gemäss Artikel 48, Abs. 2 GBR dürfen nur innerhalb der Baufelder A, B und C erstellt werden.
- ² Fassaden und Umfassungswände können bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- ³ Entlang den Längsseiten dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u. ä. höchstens 2.00 m über die Baufeldbegrenzung hinausreichen.

Artikel 5 Baufeld für Nebenbauten NW

- ¹ Das Baufeld NW dient der Erstellung von unbewohnten Nebenbauten mit folgender Nutzung:

Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Geräte, Kehrlichtcontainer u. ä.
- ² Die Nebenbauten dürfen nur ein Geschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 3.00 m ab gewachsenem Boden aufweisen.

Artikel 6 Mass der Nutzung

- ¹ In den Baufeldern für Hauptbauten sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) einzuhalten:

<u>Baufeld</u>	<u>BGF max.</u>
A	760 m2
B	760 m2
C	980 m2
Gesamt	2'500 m2

- ² Unter den Baufeldern sind Nutzungsumlagerungen möglich, sofern die gesamte Bruttogeschossfläche von 2'500 m2 nicht überschritten wird.

Artikel 7 Gebäudehöhen

Für die Baufelder A, B und C gelten folgende maximalen Gebäude (GH)- und Firsthöhen (FH):

<u>Baufeld</u>	<u>GH max.</u>	<u>FH max.</u>
A	554.60 m ü. M.	559.30 m ü. M.
B	554.00 m ü. M.	558.70 m ü. M.
C	554.00 m ü. M.	558.60 m ü. M.

Dabei darf die Gebäudehöhe von 7.00 m nicht überschritten werden.

Artikel 8 Dachaufbauten/Dachflächenfenster

Für die Belichtung von Dachräumen dürfen Dachflächenfenster gegenüber der Regelung in Artikel 36 c GBR bis 1.20 m an die Firstlinie platziert werden.

Artikel 9 Architektonische Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung sind die Projektpläne im Anhang richtungsweisend.

■ C NUTZUNG UND BEBAUUNG IM SEKTOR OST

Artikel 10 Baubereich

Hauptbauten mit gemischter Nutzung gemäss Artikel 48, Abs. 2 GBR dürfen nur im Baubereich D erstellt werden.

Artikel 11 Bauweise

Die Bauweise richtet sich nach dem verwaltungsanweisenden Konzept im Anhang II .

Artikel 12 Bauabstände/Gebäudelänge

- ¹ Gegenüber ausserhalb des Planungsperimeters liegendem nachbarlichem Grund sind die Grenz und Gebäudeabstände gemäss Baureglement Artikel 52 GBR einzuhalten.
- ² Zwischen Hauptbauten innerhalb des Baubereichs ist bei den Schmal und unbesonnenen Längsseiten ein Gebäudeabstand von 6.00 m zulässig.
- ³ Innerhalb des Baubereiches sind gegenüber Strassen, Fusswegen und Gemeinschaftsbereichen folgende Abstände einzuhalten:
 - für Hauptbauten 2.00 m
 - für An- und Nebenbauten 1.00 m
- ⁴ Bei Hauptbauten entlang des Schmittengeweges darf die Gebäudelänge höchstens 18.00 m betragen.

Artikel 13 Baufelder für Nebenbauten NO

- ¹ Die Baufelder NO dienen der Erstellung von unbewohnten Nebenbauten mit folgender Nutzung:

Abstellräume für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen, Geräte, Kehricht-container u. ä.
- ² Nebenbauten dürfen nur ein Geschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m ab gewachsenem Boden aufweisen.
- ³ Bei Realisierung der Nebenbauten muss der eingedolte Gansgrabenbach in dem dafür ausgeschiedenen Bereich (Strassen- und Bachraum) umgelegt werden. Die genaue Lage des Baches ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Dabei müssen die Kriterien nach Art. 38 Abs. 2 Bst. e GSchG im Detail nachgewiesen werden bzw. erfüllt sein.

Bauvorhaben müssen sich nach Vorgaben des Hochwasserschutzes unterordnen.

Artikel 14 Bestehendes Gebäude Nr. 2

Das Bauernhaus Nr. 2 ist zu erhalten. Es kann unter Vorbehalt von Vorbehalt von Artikel 15 vollständig (inkl. Ökonomieteil) für Wohnzwecke genutzt werden.

Artikel 15 Mass der Nutzung

Im Sektor Ost sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen einzuhalten:

<u>Bezeichnung</u>	<u>BGF max.</u>
Baubereich D	2'340 m2
<u>Gebäude Nr. 2</u>	<u>500 m2</u>
Gesamt	2'840 m2

Artikel 16 Dachflächenfenster

Für die Belichtung von Dachräumen dürfen Dachflächenfenster gegenüber der Regelung in Artikel 36 c GBR bis 1.20 m an die Firstlinie platziert werden.

AUSSENRÄUME / UMGEBUNG

Artikel 17 Bereiche mit privater Nutzung

- ¹ Bereiche mit privater Nutzung sind den Baufeldern und Baubereichen zugeordneten Aussenräume. Sie sind je nach Haustyp den einzelnen Wohnungseinheiten zur privaten oder gemeinschaftlichen Nutzung zuzuordnen.
- ² Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Bereiche sind im Bauseuchungsverfahren zu regeln.

Artikel 18 Bereiche für Zufahren, Zugänge u.ä. mit gemeinschaftlicher Nutzung

- ¹ Diese Gemeinschaftsbereiche sind für folgende Nutzungen bestimmt:
 - Zufahrten, Wendeplätze und offene Autoabstellplätze
 - Hauszugänge, Vorplätze usw.
 - Kehrachtsammelstellen usw.
- ² In den Bereichen sind Hochbauten nicht zulässig.
- ³ Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Artikel 19 Bereiche für Grünanlagen mit gemeinschaftlicher Nutzung

- ¹ Diese begrünten Bereiche sind wie folgt zu nutzen:
 - Spielanlagen
 - Familiengärten
 - Nass- und Trockenbiotope
 - Retentions- und Versickerungsanlagen
 - Baum- und Strauchpflanzungen
 - Tierhaltung
 - u.ä. usw.
- ² Die Bereiche sind anteilmässig den Parteien im entsprechenden Sektor als Miteigentum (Anmerkungsparzellen) zuzuweisen und durch die Grundeigentümer auszustatten und zu unterhalten.

Artikel 20 Bereich Strassen- und Bachraum

- ¹ Dieser Bereich sichert den notwendigen Raum für Strasse, Gehweg, aktive Hochwasserschutz- und Renaturierungsmassnahmen.
- ² Im gesamten Bereich besteht ein absolutes Bauverbot.
- ³ Zugelassen sind längs dem Chäsereiweg und dem Schulhausweg (Strassenrand) provisorisch angebrachte Hochwasserschutzmassnahmen.
- ⁴ Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis über die zu treffenden Hochwasserschutzmassnahmen erbracht werden.

⁵ Im weiteren sind, bis zu einer allfälligen Beanspruchung des Raumes für die in Abs. 1 aufgeführten Massnahmen Besucherparkplätze für den Sektor West zugelassen. Sie sind entlang des Chäsereiweges (Längsparkierung) anzuordnen. Anzahl und Lage sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Wird die Fläche der Parkplätze für die Durchführung vorgenannter Massnahmen beansprucht, müssen die Grundeigentümer im Sektor West ohne Anspruch auf Entschädigung für Ersatz sorgen.

Artikel 21 Bepflanzung / Grünzüge

Aussenräume mit mageren Naturwiesen, Hecken und Bäumen sind so zu gestalten, dass ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen entsteht.

Artikel 22 Fusswege

- ¹ Die öffentlichen und quartierbezogenen Fusswege sind von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten.
- ² Die Ausbaubreiten betragen für öffentliche Fusswege und für Quartierwege 1.50 m.

Artikel 23 Fuss- und Fahrweg

- ¹ Der im Plan gekennzeichnete Fuss- und Fahrweg sichert die Erschliessung der südlich gelegenen Grundstücke im Baubereich D.
- ² Die Lage des Weges ist nach Bekanntgabe der Überbauung im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- ³ Die maximale Ausbaubreite des Weges beträgt 3.00 m.

Artikel 24 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten dürfen nur an den im Überbauungsplan festgelegten Stellen erfolgen.

Artikel 25 Parkierung im Sektor West

- ¹ Die erforderlichen Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle mit Anschluss an den Chäsereiweg unterzubringen.
- ² Die Rampe ist soweit als möglich mit einem Flachdach zu überdecken.

Artikel 26 Parkierung im Sektor Ost

Die für die Bewohner notwendigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen oder ebenerdigen Nebenbauten wie Unterstände, Garagen unterzubringen.

Artikel 27 Abstellplätze für Fahrräder

Von den gesetzlich verlangten Abstellplätzen sind mindestens die Hälfte ebenerdig und gedeckt anzulegen (z. B. in Unterständen).

■ F WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 28 Energiekonzept

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können.

Artikel 29 Zivilschutzräume

Die Pflichtschutzplätze sind nach Möglichkeit in gemeinsamen Anlagen zusammen zu legen.

Artikel 30 Meteorwasser

Meteorwasser ist zwingend der Versickerung zuzuführen. Andernfalls ist der Nachweis zu erbringen, dass dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

Artikel 31 Öffentlichrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche Anlagen der Erschliessung werden grundsätzlich von den Grundeigentümern in Absprache mit der Gemeinde erstellt. Dazu ist mit der Gemeinde ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung gemäss Artikel 89 Absatz 4 BauG und muss bei der Genehmigung vorliegen.

Artikel 32 Privatrechtliche Vereinbarungen

- ¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen wie Nutzungsübertragungen, Eigentums- und Benützungsrechte gemeinschaftlicher Bauten und Anlagen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung usw.
- ² Die Grundeigentümer verpflichten sich, alle ihr aus diesen Vereinbarungen erwachsenden Rechte und Pflichten auf allfällige Gesamt- oder Teilrechtsnachfolger jederart zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf spätere Rechtsnachfolger.
- ³ Diese privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bei der Baubewilligung vorliegen.

Artikel 33 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom :	13. März 1998
Publikation im Amtsblatt	vom :	1. Auflage 04. und 09. April 1998 Nrn. 26 + 27
		2. Auflage 11. und 15. Juli 1998 Nrn. 50 + 51
Publikation im Amtsanzeiger	vom :	1. Auflage 03. und 09. April 1998 Nrn. 14 + 15
		2. Auflage 10. und 17. Juli 1998 Nrn. 28 + 29
Öffentliche Auflage	vom :	1. Auflage 06. April bis : 05. Mai 1998
		2. Auflage 13. Juli bis : 11. August 1998
Einspracheverhandlungen	am :	28. Mai 1998
Erledigte Einsprachen :		1
Unerledigte Einsprachen :		-
Rechtsverwahrungen :		1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

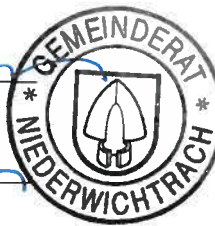
am : 29. Juni 1998

Namens des Gemeinderates Der Präsident :

Die Sekretärin :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Niederwichtrach, 4.9.98 Die Gemeindeschreiberin :



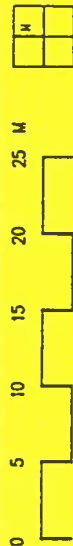
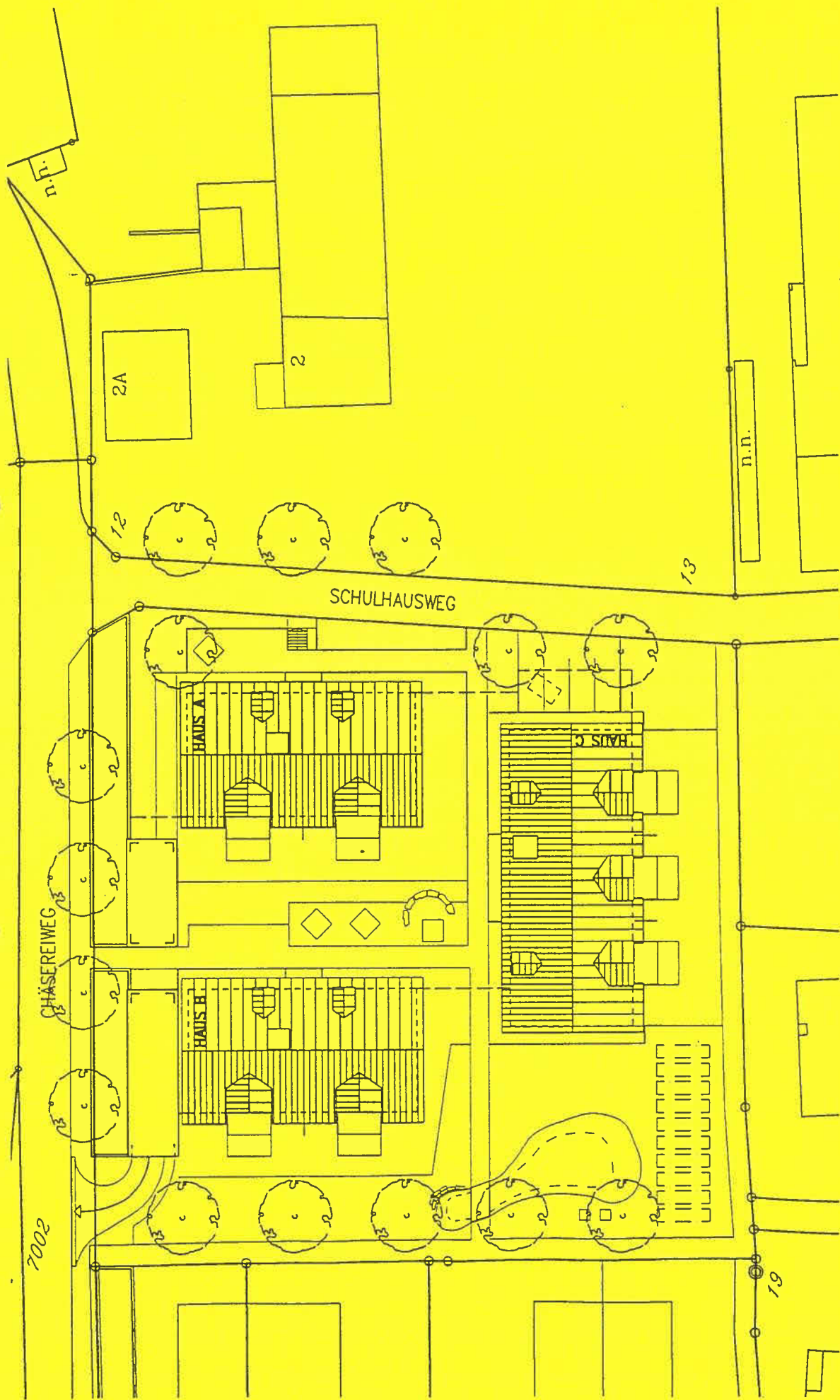
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. Sep. 1998

i.V. M. Plüsch



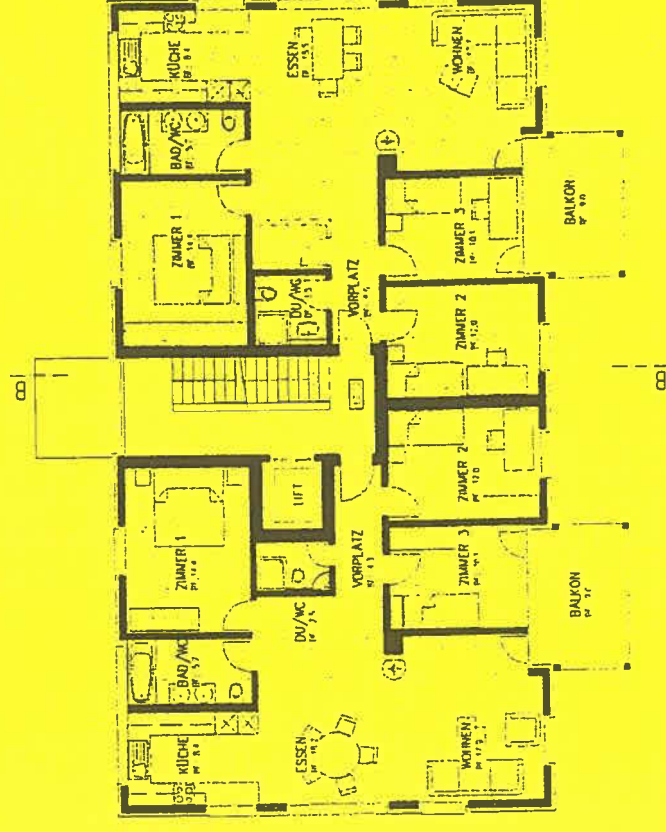
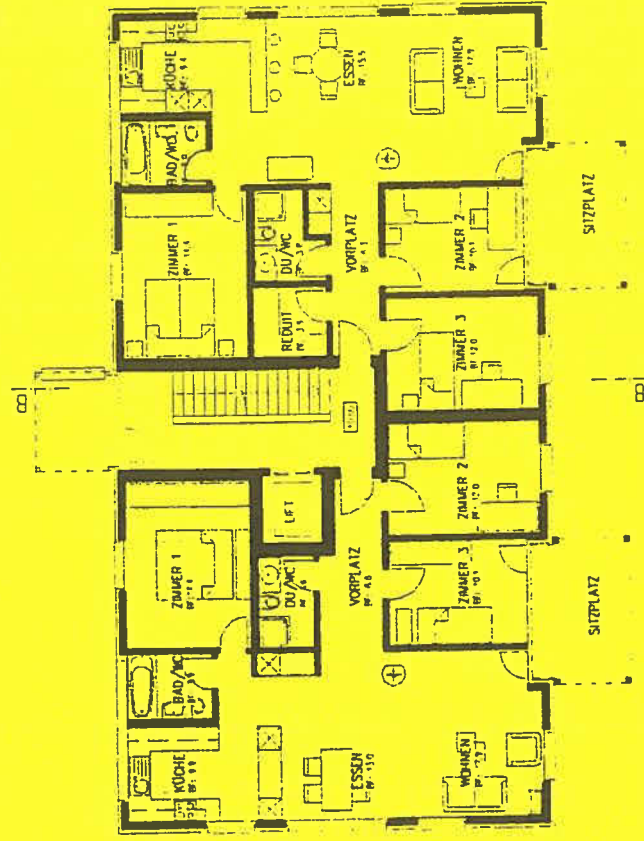
ANHANG I



A 2 4 1/2 ZIMMER WHG NWF 92.3M²

A 4 4 1/2 ZIMMER WHG NWF 95.3M²

A 3 4 1/2 ZIMMER WHG NWF 96.4M²



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

11



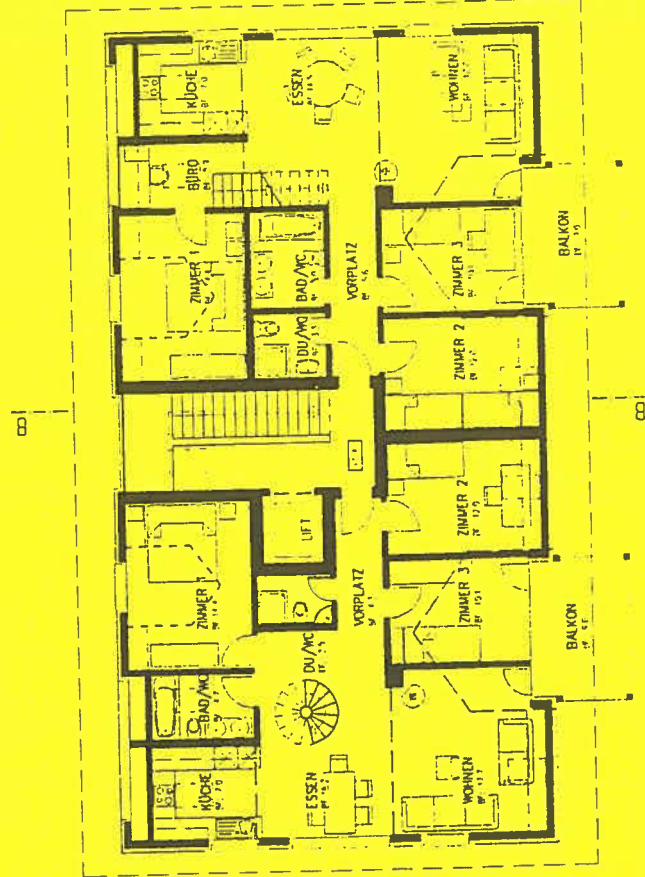
Wohnhaus A - Grundrisse 1:200
Wohnhaus B

A 6
4 1/2 ZIMMER WHG MIT GALERIE
NWf 90.9M² + 25.8M²

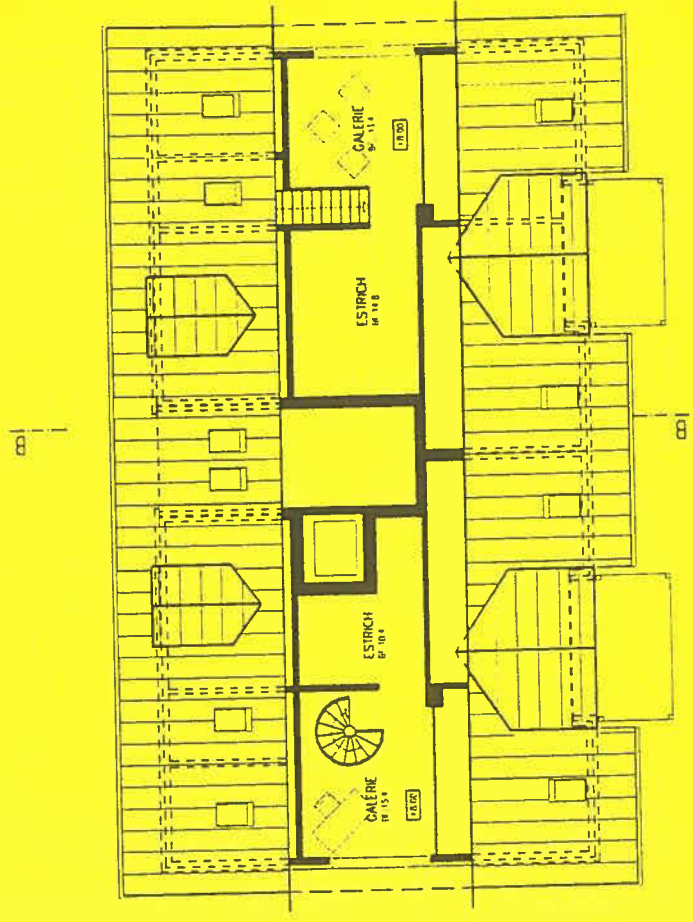
A 5
4 1/2 ZIMMER WHG MIT GALERIE
NWf 95.5M² + 28.0M²

A 6
4 1/2 ZIMMER WHG MIT GALERIE
NWf 90.9M² + 25.8M²

A 5
4 1/2 ZIMMER WHG MIT GALERIE
NWf 95.5M² + 28.0M²



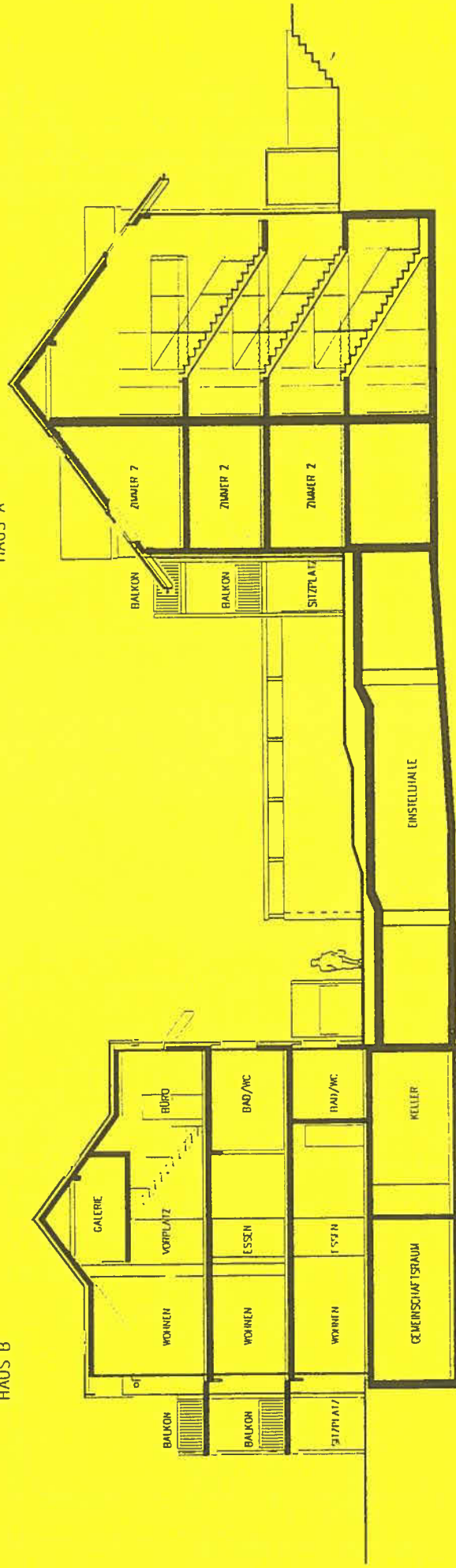
DACHGESCHOSS



GALERIEGESCHOSS

HAUS A

HAUS B



SCHNITT B - B

13



Wohnhaus A - Schnitt 1:200
Wohnhaus B

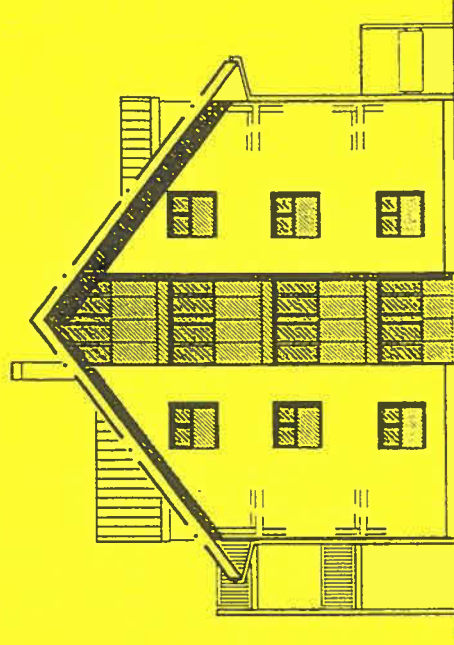


OK GALERIEGESCHOSS

OK DACHGESCHOSS

OK OBERGESCHOSS

OK ERDGESCHOSS



WESTFASADE

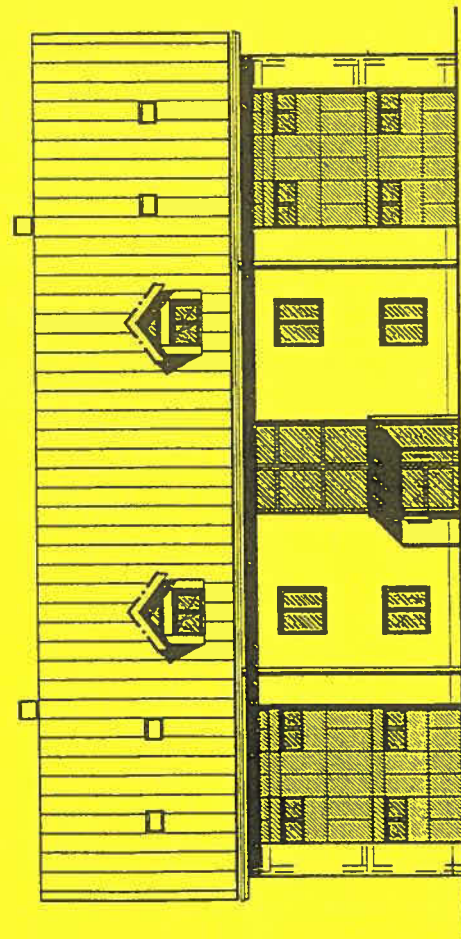
SÜDFASADE

14



Wohnhaus A - Fassaden 1:200

Wohnhaus B

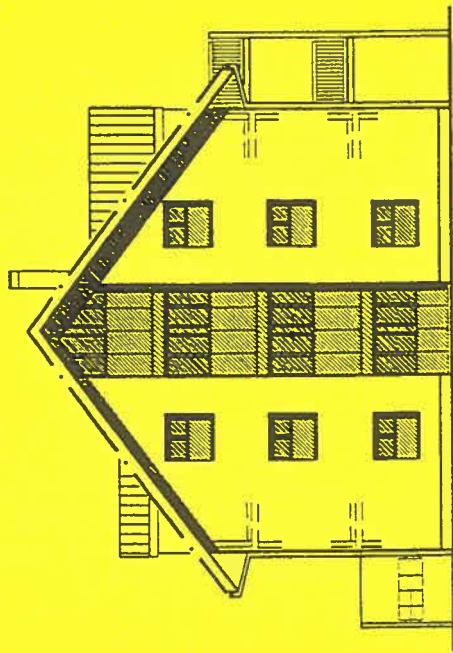


OK GALERIEGESCHOSS

OK DACHGESCHOSS

OK OBERGESCHOSS

OK ERDGESCHOSS



Ostfassade

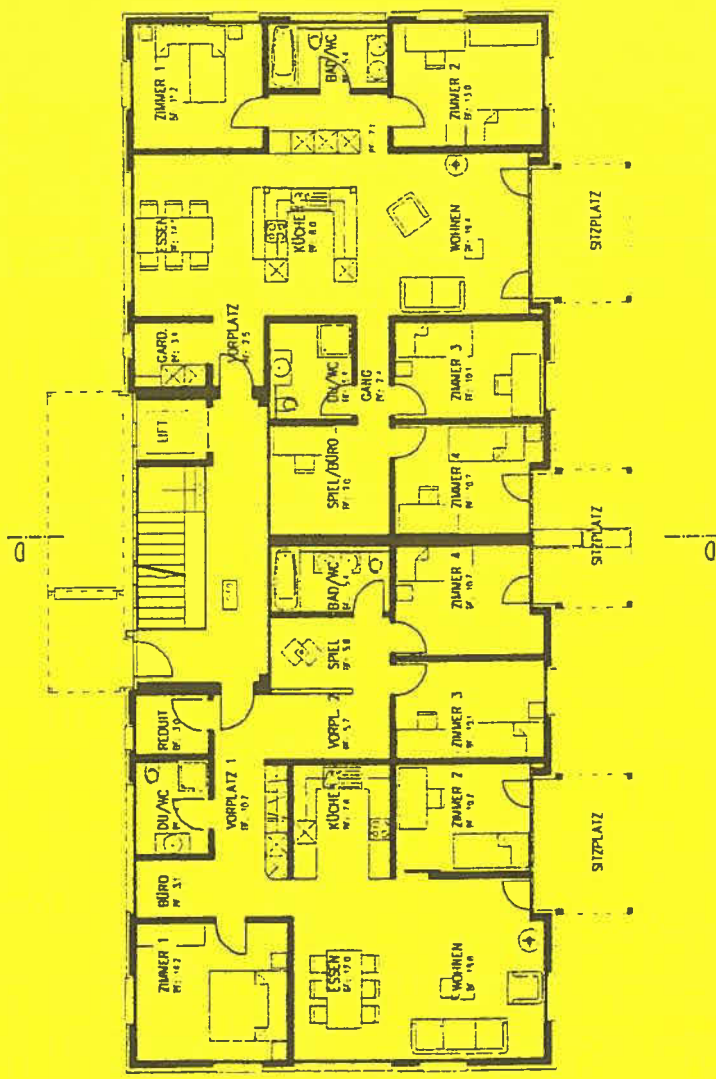
Nordfassade

15

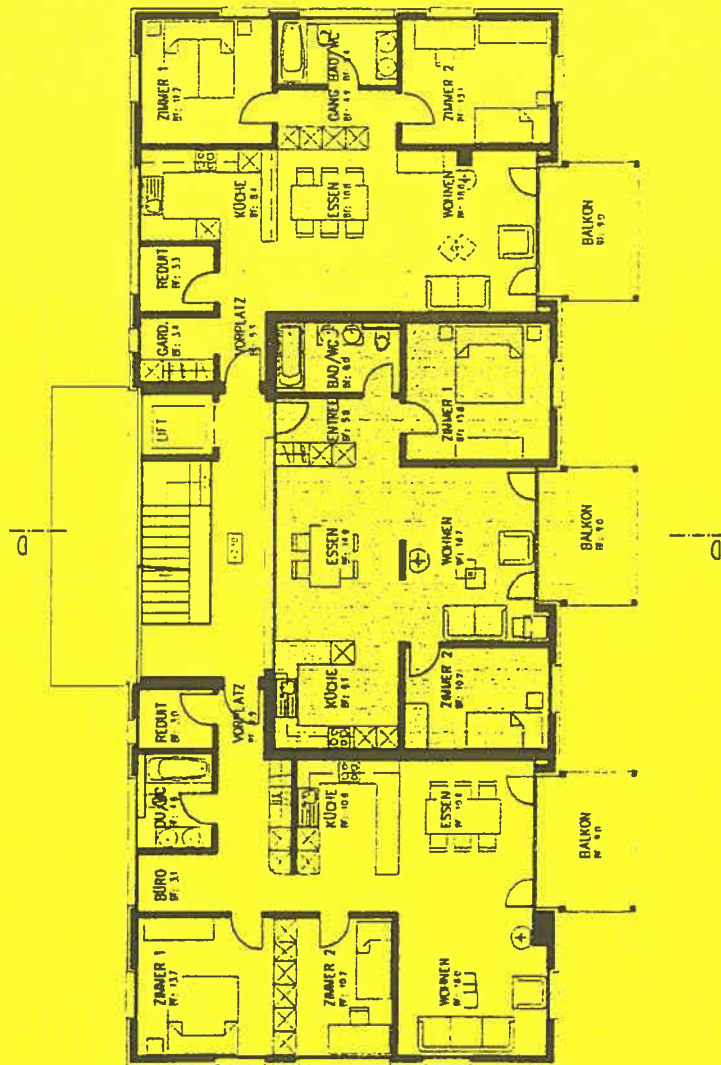


Wohnhaus A - Fassaden 1:200

Wohnhaus B



ERDGESCHOSS



24

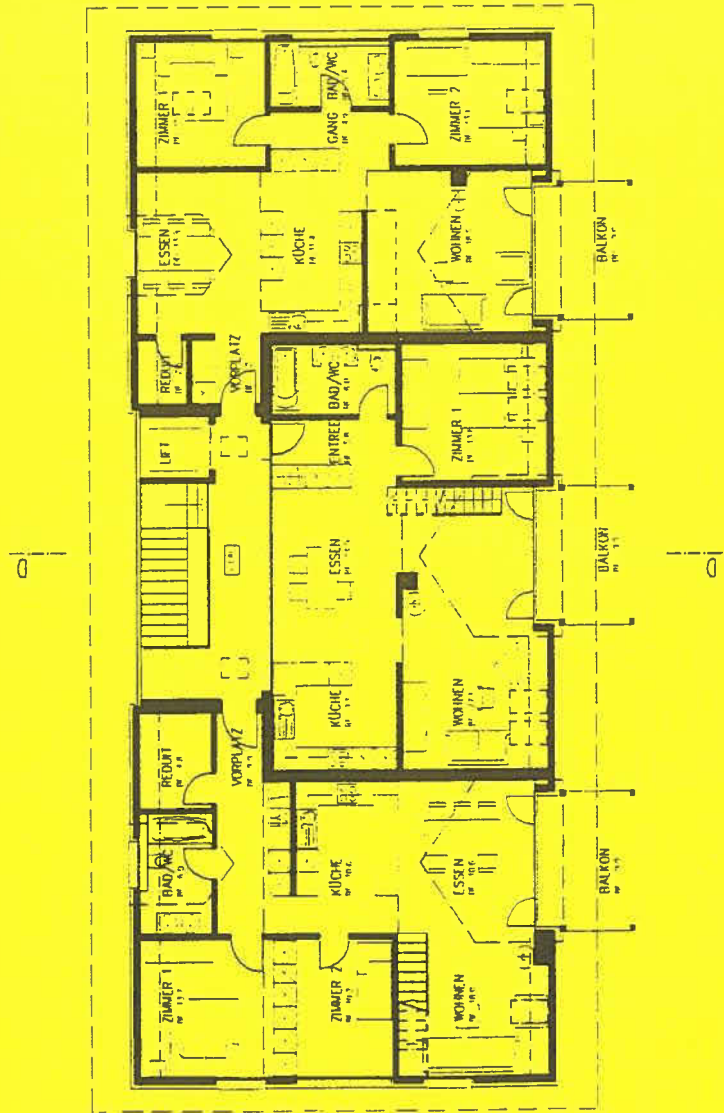
Wohnhaus C - Grundriss 1:200



C 8
3 1/2 -Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 83,8m² + 21,4m²

C 7
3 1/2 -Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 76,7m² + 35,7m²

C 6
3 1/2 -Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 83,8m² + 21,4m²



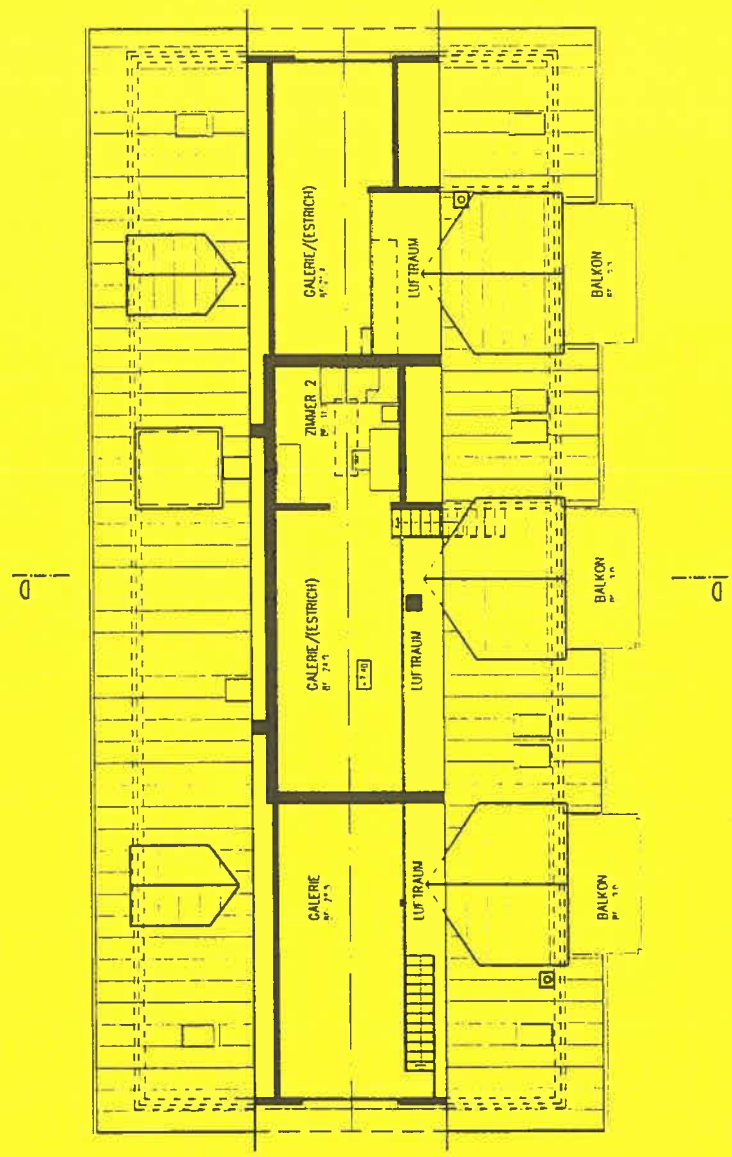
DACHGESCHOSS



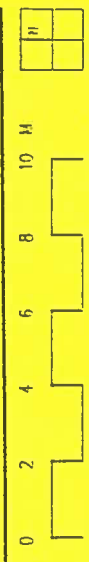
C 8
3 1/2 - Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 83.8m² + 25.5m²

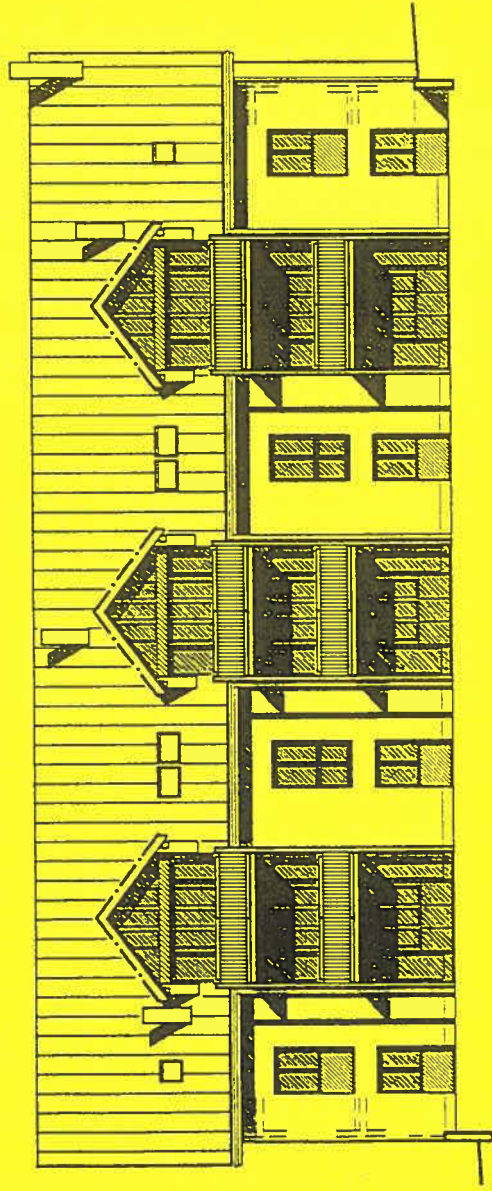
C 7
3 1/2 - Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 76.7m² + 35.7m²

C 6
3 1/2 - Zl. WHG MIT GALERIE
NWf 83.8m² + 21.4m²



GALERIEGESCHOSS





OK GALERIEGESCHOSS

OK DACHGESCHOSS

OK OBERGESCHOSS

OK ERDGESCHOSS

SÜDFASSADE





OK GALERIEGESCHOSS
Σ

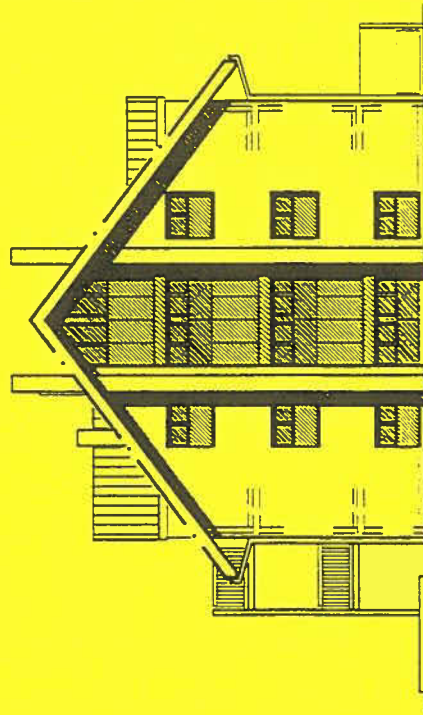
OK DACHGESCHOSS
Σ

OK OBERGESCHOSS
Σ

OK ERDGESCHOSS
Σ

NORDFASSADE



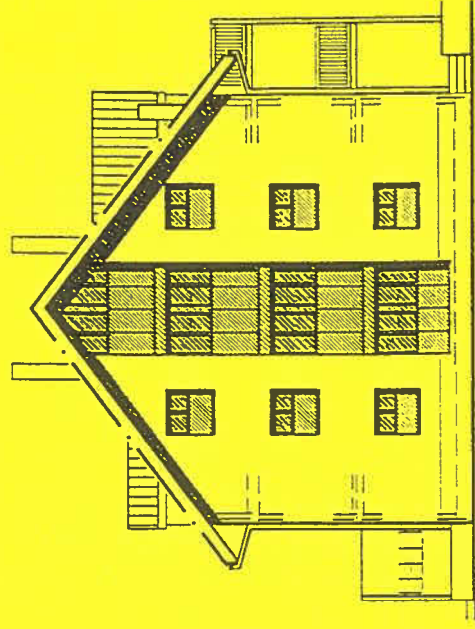


OK GALERIEGESCHOSS
SZ

OK DACHGESCHOSS
SZ

OK OBERGESCHOSS
SZ

OK ERDGESCHOSS
SZ



OSTFASADE

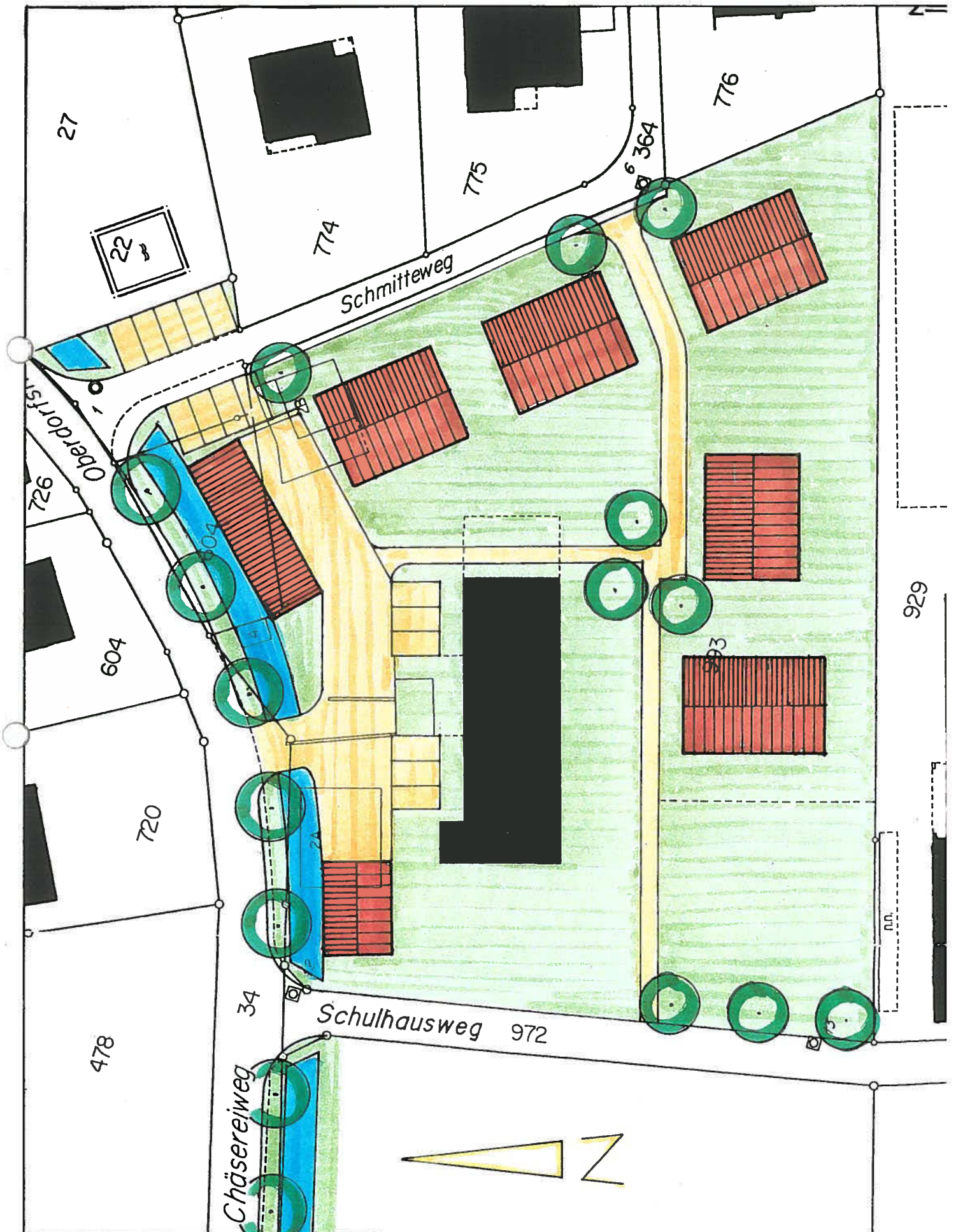
WESTFASADE

30



Wohnhaus C - Fassaden 1:200

ANHANG II



ZONENPLANÄNDERUNG

Geringfügige Änderung des Zonenplanes gemäss Artikel 122 BauV

Diese Änderung betrifft den Einbezug der Parzelle Nr. 604 und Teile der Parzellen Nr. 34 und Nr. 364 in die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5:

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom :	13. März 1998
Publikation im Amtsblatt	vom :	1. Auflage 04. und 09. April 1998 Nm. 26 + 27
		2. Auflage 11. und 15. Juli 1998 Nm. 50 + 51
Publikation im Amtsanzeiger	vom :	1. Auflage 03. und 09. April 1998 Nm. 14 + 15
		2. Auflage 10. und 17. Juli 1998 Nm. 28 + 29
Öffentliche Auflage	vom :	1. Auflage 06. April bis : 05. Mai 1998
		2. Auflage 13. Juli bis : 11. August 1998
Einspracheverhandlungen	am :	28. Mai 1998
Erledigte Einsprachen .		1
Unerledigte Einsprachen :		-
Rechtsverwahrungen :		1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 29. Juni 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Die Sekretärin :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Niederwichtlach,

4. 9. 98

Die Gemeindeschreiberin :

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. Sep. 1998

i.V. M. Plüsch

PLANUNGSSTELLE :

URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

TULPENWEG 38

3250 LYSS

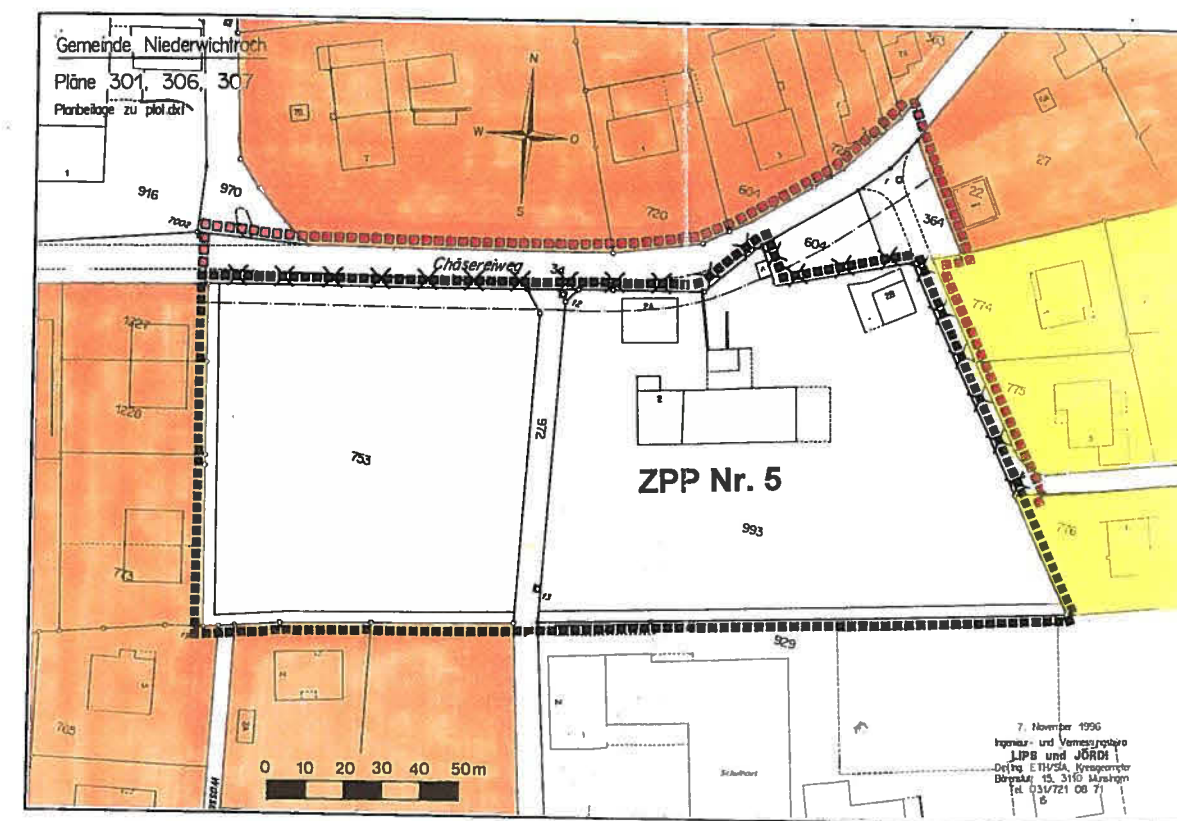
TEL: 032 387 00 70

BAHNHOFSTRASSE 10

3232 INS

TEL: 032 313 33 55

AUSZUG AUS ZONENPLAN



- Wohnzone W1
- Dorfzone DII
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Perimeter Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5
- Aufgehobener Perimeter ZPP Nr. 5
- Neuer Perimeter ZPP Nr. 5