

ZPP "Oberdorf 1", Kriechenwil  
U e b e r b a u u n g s p l a n

November 1999 mit Aenderungen vom Juni 2006 und vom Juni 2011

B. Liniger, dipl. Architekt / Planer, Sickingerstr. 6, 3014 Bern



Planlegende:

- Wirkungsbereich**
- Baufelder / Baulinien:**
- Baufeld Hauptgebäude
  - Baufeld Nebengebäude
  - Gemeinschaftsanlagen
  - Baulinie für Untergeschoss / unterirdische Parkierung
- Erschliessung:**
- Detailschliessung
  - Zufahrt - Strassenbelag
  - Zufahrt / Platz / Spielplatz
  - Fusswegverbindung
  - Zufahrt zu Untergeschoss
- Bepflanzung:**
- Grünbereiche gemeinschaftlich
  - Grünbereiche privat
  - Anzupflanzende Bäume

|                                                                                       |                          |                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--|
| GENEHMIGUNGSVERMERKE:                                                                 |                          |                       |  |
| Vorprüfung                                                                            | vom                      | 10. Februar 1999      |  |
| 1. Publikation im Amtsblatt                                                           | vom                      | 12. Mai 1999          |  |
| 1. Publikation im Amtsanzeiger                                                        | vom                      | 14. Mai 1999          |  |
| 1. Öffentliche Planaufgabe vom                                                        | 14. Mai bis              | 14. Juni 1999         |  |
| Änderungen vom November 1999:                                                         |                          |                       |  |
| 2. Publikation im Amtsblatt                                                           | vom                      | 01. Dezember 1999     |  |
| 2. Publikation im Amtsanzeiger                                                        | vom                      | 02. Dezember 1999     |  |
| 2. Öffentliche Planaufgabe vom                                                        | 02. bis                  | 31. Dezember 1999     |  |
| Einspracheverhandlungen                                                               | am                       | 14. März 2000         |  |
| Rechtsverwahrungen                                                                    | -                        |                       |  |
| Erladigte Einsprachen                                                                 | 1                        |                       |  |
| Unerledigte Einsprachen                                                               | -                        |                       |  |
| Änderungen vom Juni 2006:                                                             |                          |                       |  |
| 3. Publikation im Amtsblatt                                                           | vom                      | 30. August 2006       |  |
| 3. Publikation im Amtsanzeiger                                                        | vom                      | 31. August 2006       |  |
| 3. Öffentliche Planaufgabe vom                                                        | 01. bis                  | 30. September 2006    |  |
| Einspracheverhandlungen                                                               | am                       | -                     |  |
| Rechtsverwahrungen                                                                    | -                        |                       |  |
| Erladigte Einsprachen                                                                 | -                        |                       |  |
| Unerledigte Einsprachen                                                               | -                        |                       |  |
| Änderungen vom Juni 2011:                                                             |                          |                       |  |
| Abschliessende Vorprüfung                                                             | vom                      | 09. Mai 2012          |  |
| 4. Publikation im Amtsblatt                                                           | vom                      | 04. Juli 2012         |  |
| 4. Publikation im Amtsanzeiger                                                        | vom                      | 05. und 12. Juli 2012 |  |
| 4. Öffentliche Planaufgabe vom                                                        | 05. Juli bis             | 06. August 2012       |  |
| Einspracheverhandlungen                                                               | am                       | -                     |  |
| Rechtsverwahrungen                                                                    | -                        |                       |  |
| Erladigte Einsprachen                                                                 | 1                        |                       |  |
| Unerledigte Einsprachen                                                               | -                        |                       |  |
| Beschlussen durch den Gemeinderat am: 13. November 2014                               |                          |                       |  |
| Namens des Gemeinderates                                                              | Der Präsident            | Die Sekretärin        |  |
|  |                          |                       |  |
| Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt                                               |                          |                       |  |
| Kriechenwil, 19. November 2014                                                        | Die Gemeindegemeinschaft |                       |  |
|  |                          |                       |  |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung                                 |                          |                       |  |
|  |                          |                       |  |
| 30. Jan. 2015                                                                         |                          |                       |  |

## Einwohnergemeinde Kriechenwil

## Ueberbauungsordnung "Oberdorf 1"



vom Dezember 1999 – Stand Juni 2012

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet die folgenden Bestandteile:

- a) Ueberbauungsplan "Oberdorf 1"
- b) Ueberbauungsvorschriften

## ALLGEMEINES

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkungsbereich               | <b>Artikel 1</b><br>Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan "Oberdorf 1" mit einer Kreuzlinie eingezeichnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellung zur Grundordnung     | <b>Artikel 2</b><br>Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes, insbesondere Art. 42, ZPP "Oberdorf 1".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Inhalt des Ueberbauungsplanes | <b>Artikel 3</b><br>Im Ueberbauungsplan "Oberdorf 1" werden folgende Elemente verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lage und Abmessung der Baufelder A – I, für Hauptgebäude</li> <li>- Die Lage und Abmessung der Baufelder für 1-geschossige Nebengebäude</li> <li>- Der Raum der Detailschliessung sowie die gemeinsame Parkierung</li> <li>- Die Lage und Abmessung der Gemeinschaftsanlagen</li> <li>- Die Lage der mindestens anzupflanzenden Bäume</li> <li>- Die Lage und Dimension der Zufahrten und der internen Fusswege</li> <li>- Die Lage und Abmessung der Grünbereiche</li> <li>- Die Lage der internen Fusswegverbindungen</li> <li>- Die Baulinie für Untergeschoss/unterirdische Parkierung (Baufeld A)</li> </ul> |
| Architektonische              | <b>Artikel 4</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauten der Baufelder A – E, und G, sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl der Bauten sind aufeinander abzustimmen. Eine gute Einpassung der Neubauten bezüglich der umliegenden Gebäude und der Landschaft ist zu gewährleisten. Grelle, leuchtende Anstriche und Materialien sind für alle Bauten untersagt.</li> <li>2 Nebengebäude sind bezüglich Material- und Farbwahl dem Hauptgebäude anzupassen. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist in Absprache mit einer Fachinstanz gestattet.</li> </ol>                                                                                                                                      |
| Ausnützung                    | <b>Artikel 5</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die maximale Ausnützungsziffer für das ganze Ueberbauungsplangebiet beträgt 0.55, die minimale Ausnützungsziffer 0.4.</li> <li>2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Empfindlichkeitsstufe         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## HAUPTGEBÄUDE

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung                    | <b>Artikel 6</b><br>1 Die Baufelder A – I, sind vorgesehen für die Realisierung von Wohn- und Gewerbebauten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Baupolizeiliche Masse      | <b>Artikel 7</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die maximalen Abmessungen der Bauten sind begrenzt durch die Baufelder. Die Aufteilung in mehrere Einzelbauten ist gestattet.</li> <li>2 Für Hauptgebäude sind 2 Vollgeschosse zugelassen.</li> <li>3 Die Gebäudehöhe darf in den Baufeldern A – E 7.00m, in den Baufeldern F – I 8.00m, nicht übersteigen.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baulinie / Gebäudeabstände | <b>Artikel 8</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In den Baufeldern können Fassaden auf die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.</li> <li>2 Für Einzelbauten innerhalb der Baufelder hat der Gebäudeabstand mindestens 2.00 m zu betragen.</li> <li>3 Für Anlagen und Bauteile welche in den Grenzabstand hineinragen, gelten die Vorschriften von Art. 23 GBR.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dachausbau/ Dachgestaltung | <b>Artikel 9</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist über die volle Fläche erlaubt. Das Dachgeschoss zählt nicht als Geschoss.</li> <li>2 In den Baufeldern A – G, ist die Firstrichtung von Neubauten rechtwinklig auf die nordwestliche Baufeldbegrenzung auszurichten. In den Baufeldern H und I, ist die Firstrichtung parallel oder rechtwinklig auf die Fassaden der bestehenden Gebäude auszurichten.</li> <li>3 Die Dachgestaltung der Baufelder A – E, muss als gesamtheitliches Bild in Erscheinung treten. Die Wahl des Dachmaterials, die Gestaltung und Form der Aufbauten etc. dürfen nicht extrem voneinander abweichen.</li> </ol> |
| Nutzung                    | <b>NEBENBAUTEN</b><br><b>Artikel 10</b><br>1 In den Baufeldern für Nebengebäude dürfen unbewohnte Nebengebäude wie Pergolen, Garagen, Abstellräume für Velos und dergleichen sowie Bastelräume erstellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baupolizeiliche Masse      | <b>Artikel 11</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Nebengebäude dürfen nur eingeschossig mit einer maximalen Firsthöhe von 3.00 m erstellt werden.</li> <li>2 Die maximalen Abmessungen der Nebengebäude sind begrenzt durch die Baufelder. Die Aufteilung in mehrere Einzelbauten ist gestattet.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baulinie /<br>Gebäudeabstände           | <b>Artikel 12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In den Baufeldern können die Fassaden der Nebenbauten an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.</li> <li>2 Für Einzelbauten innerhalb der Baufelder hat der Gebäudeabstand mindestens 2.00 m zu betragen.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dachgestaltung                          | <b>Artikel 13</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Nebengebäude sind mit Pultdächern zu versehen und haben die folgende Dachneigung aufzuweisen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• min. 5°</li> <li>• max. 10°</li> </ul> </li> <li>2 Dachaufbauten sind nicht gestattet.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gemeinschafts-<br>anlagen               | <b>Artikel 14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Gemeinschaftsanlagen dienen der gemeinsamen Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung. Folgende Nutzungen sind möglich: Kehrlichtcontainerabstellplätze, Briefkastenanlagen etc.</li> <li>2 Die in Abs. 1 erwähnten Nutzungen sind am dafür bezeichneten Standort zu erstellen. Die definitive Disposition und Gestaltung ist im Baugesuchverfahren endgültig zu regeln.</li> </ol>                                                                                                                           |
| Parkierung                              | <b>Artikel 15</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die gemäss Art. 49 und ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits im Bereich der Baufelder für Nebenbauten, andererseits auf den im Plan bezeichneten Bereichen zu realisieren.</li> <li>2 Die für die Ueberbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Baufelder für Nebenbauten zu realisieren.</li> <li>3 Im Bereich des Baufeldes F und G dürfen max. 6 unterirdische Parkplätze erstellt werden.</li> </ol>                                                               |
| Zentraler Platz<br>und Spielplatz       | <b>Artikel 16</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der zentrale Platz und der Spielplatz bilden einen integrierenden Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Sie gliedern die Ueberbauung und dienen als Treffpunkt und als Kinderspielplatz. Der zentrale Platz dient ausserdem im Bedarfsfall zur Einrichtung einer grösseren Spielfläche nach Art. 46ff BauV.</li> <li>2 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Plätze sind im Baugesuchverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 17 und Art. 18 zu beachten sind.</li> </ol> |
| Umgebungsge-<br>staltungsplan           | <b>Artikel 17</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossplan kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzulegen:</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bepflanzung | <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Fussgängerbereiche und Zufahrt (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards</li> <li>b) Gartengestaltung</li> <li>c) Grünbereiche</li> <li>d) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)</li> <li>e) Böschungen und Stützmauern</li> <li>f) Einfriedungen und Abgrenzungen von Hausparzellen mit sichtbehindernden Elementen</li> </ol> |
|             | <b>Artikel 18</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | Die im Ueberbauungsplan festgelegten Baumpflanzungen sind etappenweise mit standortheimischen Pflanzen, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume sind zu ersetzen.                                                                                                                                                               |

**WEITERE BESTIMMUNGEN**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etappe        | <b>Artikel 19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Ueberbauung soll in kontinuierlichen Etappen erfolgen.</li> <li>2 Spätestens mit der Ueberbauung des zweiten Baufeldes des nördlichen Teilgebietes, sind die Gemeinschaftsanlagen (Zentraler Platz, Containerabstellplatz, Besucherparkplätze usw.) zu realisieren.</li> <li>3 Spätestens mit der Ueberbauung des Baufeldes G sind die Gemeinschaftsanlagen des südlichen Teilgebietes (Spielplatz, usw.) zu realisieren.</li> </ol>              |
| Antennen      | <b>Artikel 20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Einzelantennen sind nicht gestattet. Für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen gestatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Erschliessung | <b>Artikel 21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Detailschliessung und deren Lage, Dimensionierung und Ausführung sind im Ueberbauungsplan festgelegt.</li> <li>2 Am 23.10.2002 wurde ein Vertrag über die Mehrwertabschöpfung abgeschlossen. Vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung ist ergänzend noch ein Vertrag über die Erschliessung abzuschliessen.</li> <li>3 Am 18.7.2014 ist ausserdem ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden, welcher u.a. die Erschliessung regelt.</li> </ol> |
| Inkrafttreten | <b>Artikel 22</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## GENEHMIGUNGSVERMERKE:

|                                |     |                           |
|--------------------------------|-----|---------------------------|
| Vorprüfung                     | vom | 10. Februar 1999          |
| 1. Publikation im Amtsblatt    | vom | 12. Mai 1999              |
| 1. Publikation im Amtsanzeiger | vom | 14. Mai 1999              |
| 1. Öffentliche Planauflage     | vom | 14. Mai bis 14. Juni 1999 |

## Änderungen vom November 1999:

|                                |     |                           |
|--------------------------------|-----|---------------------------|
| 2. Publikation im Amtsblatt    | vom | 01. Dezember 1999         |
| 2. Publikation im Amtsanzeiger | vom | 02. Dezember 1999         |
| 2. Öffentliche Planauflage     | vom | 02. bis 31. Dezember 1999 |

|                         |    |               |
|-------------------------|----|---------------|
| Einspracheverhandlungen | am | 14. März 2000 |
| Rechtsverwahrungen      | -  |               |
| Erledigte Einsprachen   | 1  |               |
| Unerledigte Einsprachen | -  |               |

## Änderungen vom Juni 2006:

|                                |     |                            |
|--------------------------------|-----|----------------------------|
| 3. Publikation im Amtsblatt    | vom | 30. August 2006            |
| 3. Publikation im Amtsanzeiger | vom | 31. August 2006            |
| 3. Öffentliche Planauflage     | vom | 01. bis 30. September 2006 |

|                         |    |   |
|-------------------------|----|---|
| Einspracheverhandlungen | am | - |
| Rechtsverwahrungen      | -  |   |
| Erledigte Einsprachen   | -  |   |
| Unerledigte Einsprachen | -  |   |

## Änderungen vom Juni 2011:

|                                |     |                              |
|--------------------------------|-----|------------------------------|
| Abschliessende Vorprüfung      | vom | 09. Mai 2012                 |
| 4. Publikation im Amtsblatt    | vom | 04. Juli 2012                |
| 4. Publikation im Amtsanzeiger | vom | 05. und 12. Juli 2012        |
| 4. Öffentliche Planauflage     | vom | 05. Juli bis 06. August 2012 |

|                         |    |   |
|-------------------------|----|---|
| Einspracheverhandlungen | am | - |
| Rechtsverwahrungen      | 1  |   |
| Erledigte Einsprachen   | -  |   |
| Unerledigte Einsprachen | -  |   |

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13. November 2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Die Sekretärin

*P. Lehmann**[Signature]*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Kriechenwil, 19. November 2014

Die Gemeindeschreiberin

*[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

30. Jan. 2015

*A. Pil.*