



BE
15.04.2005

wahlruefli

Einwohnergemeinde Walperswil Überbauungsordnung "Murräbe"

Überbauungsplan Mst. 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht

Legende

- Wirkungsbereich
- Baufeld für Hauptgebäude
- Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten
- Bereich für zweigeschossige Anbauten
- Bereich für halbunterirdische Abstellplätze
- Zufahrt und Besucherparkplätze
- Gemeinschaftsbereich
- Fusswegverbindung
- Bereich privater Nutzung
- Hecke
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Minimalbepflanzung
- Kehrichtablage
- Firstichtung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: vom 15.02.2005

Publikation im Amtsanzeiger: vom 10.06.2005

Öffentliche Auflage: vom 10.06.2005 bis 11.07.2005

Einspracheverhandlungen: keine erledigte Einsprachen -
unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwarungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 27.04.2005

Namens der Einwohnergemeinde Walperswil

Der Präsident

Christian Matys

Die Sekretärin

Susanne Wahl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Walperswil, den 21.07.2005

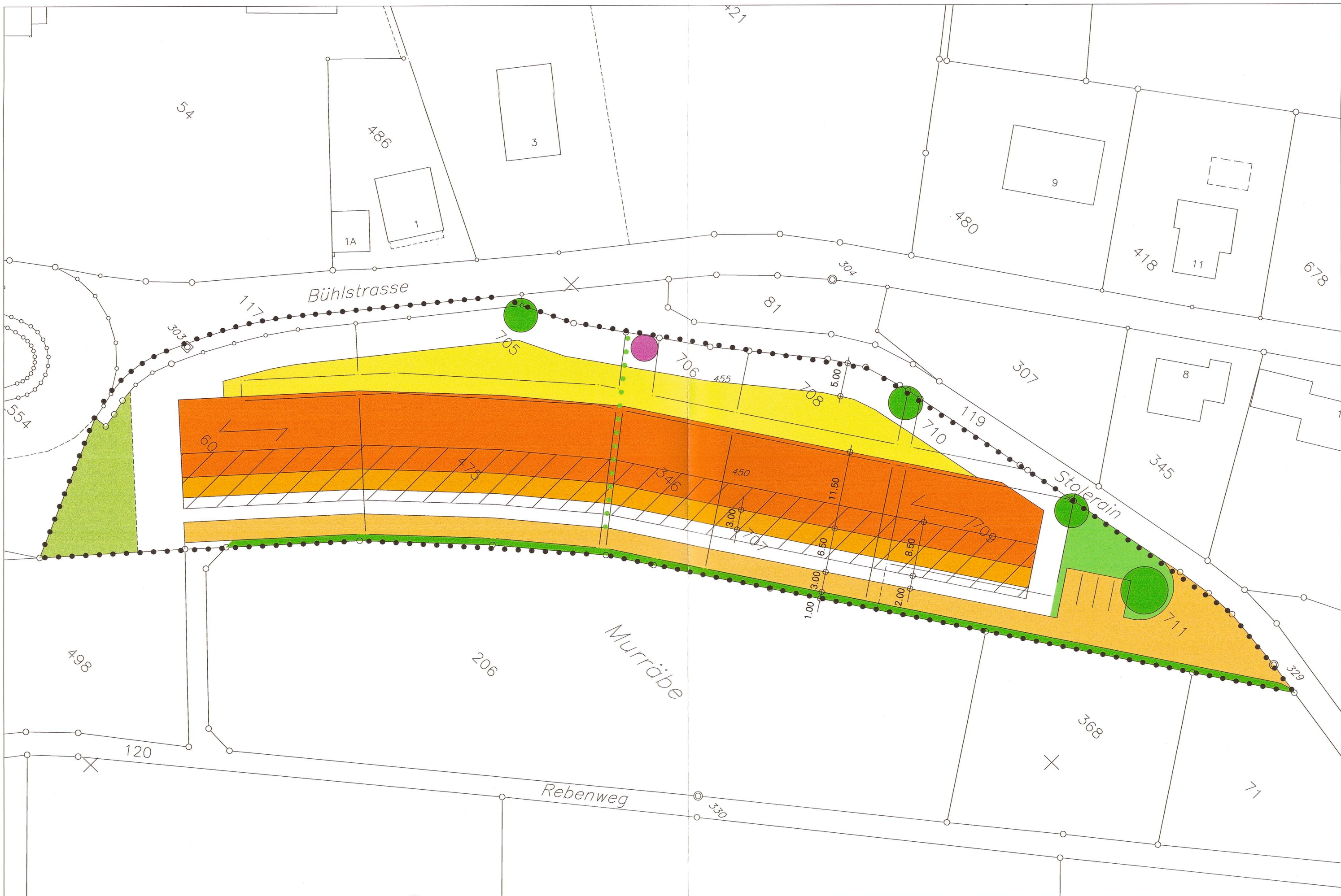
Die Gemeindeschreiberin

Susanne Wahl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. Aug. 2005

[Signature]





Einwohnergemeinde Walperswil

Überbauungsordnung Murräbe

BE
15.04.2005

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht

wahlruefli

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes
- Art. 4 Architektonische Gestaltung

B. Hauptgebäude

- Art. 5 Nutzung
- Art. 6 Baupolizeiliche Masse
- Art. 7 Baufeldbegrenzung / Gebäudeabstände
- Art. 8 Dachausbau / Dachgestaltung

C. Autounterstände und -garagen / Anzahl Abstellplätze

- Art. 9 Anordnung
- Art. 10 Baupolizeiliche Masse
- Art. 11 Gestaltung
- Art. 12 Anzahl Abstellplätze

C. An- und Nebenbauten

- Art. 13 Nutzung
- Art. 14 Baupolizeiliche Masse
- Art. 15 Abstände / Grenzabstände
- Art. 16 Gestaltung / Dachgestaltung

D. Gemeinsame Bauten und Anlagen

- Art. 17 Gemeinschaftsbereich

E. Umgebung

- Art. 18 Stützmauern und Böschungen
- Art. 19 Kehrtafelablage
- Art. 20 Bepflanzung
- Art. 21 Ökologische Ausgleichsfläche
- Art. 22 Bereich privater Nutzung
- Art. 23 Fusswegverbindung

F. Bewilligungsverfahren

- Art. 24 Baubewilligungsverfahren

G. Weitere Bestimmungen

- Art. 25 Erschliessung
- Art. 26 Energie
- Art. 27 Lärmschutz
- Art. 28 Vereinbarungen
- Art. 29 Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Anhang

Schematische Querschnitte mit der Anordnung der Autounterstände sowie den Gebäudehöhen für die Autounterstände und die Haupt- und Nebengebäude.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude.
- Die Bereiche für bewohnte und unbewohnte ein- und zweigeschossige An- und Nebenbauten.
- Bereich für individuelle halbunterirdische Abstellplätze
- Lage und Abmessung der Zufahrten, des Gemeinschaftsbereiches, und der Besucherparkplätze.
- Die Fusswegverbindung.
- Die Minimalgestaltung der talseitigen Gebäudesockel, Unterstände, Stützmauern und Böschungen sowie die Minimalbepflanzung.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Fassadenfarben- und Materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Art.

B Hautgebäude

Art. 5

Nutzung

Das Baufeld für Hauptbauten ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Nutzung richtet sich nach Art. 43 Baureglement (Wohnzone).

Art. 6

Baupolizeiliche Masse
vgl. Skizze im Anhang

Im Baufeld gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- | | | | |
|---------------------------|------|----------|-------------------------|
| a) Geschosszahl: | | 2 | |
| b) Gebäudehöhe talseitig: | Max. | 6.50 | m ab OK Unterstandsdach |
| Gebäudehöhe hangseitig: | Max. | 6.50 | m |
| c) Gebäudelänge: | Max. | 25.00 | m |
| d) Bruttogeschossfläche: | Max. | 2'430.00 | m ² |

Art. 7

Baufeldbegrenzung /
Gebäudeabstände

1 Im Baufeld für Hauptbauten können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

2 Der Gebäudeabstand für allein stehende Gebäude innerhalb dem Baufeld beträgt min. 6.00 m.

3 Mit Ausnahme der üblichen Dachvorsprünge dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

Art. 8

Dachausbau /
Dachgestaltung

1 Der Dachausbau ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet.

2 Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen mit einer Neigung zwischen 25° und 40° versehen werden.

3 Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden.

4 Für die Dachaufbauten gilt Art. 36 Baureglement. Dacheinschnitte sind verboten.

5 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Es ist in jedem Fall zu prüfen ob Dach oder Fassaden von An- und Nebenbauten zur Aufnahme von Kollektoren und Zellen geeignet wären. Die Konzentration von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf An- und Nebenbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

C Autounterstände und –garagen / Anzahl Abstellplätze

Art. 9

Anordnung

1 Die erforderlichen Abstellplätze sind als gegen Süden offene Unterstände im vorgesehenen Bereich für halbunterirdische Abstellplätze zu erstellen. Die Dach-, resp. Brüstungskante ist möglichst auf der südlichen Bereichsgrenze anzuordnen.

2 Der Einbau von Garagetoren ist zulässig, sofern die Garagenfront mit einem mindestens 1.00 m tiefen Dachvorsprung versehen wird und ein Strassenabstand von 4.50 eingehalten wird.

3 In der Regel sind die Unterstände als Sockel und Plattform für das Hauptgebäude zu gestalten. Sofern der Unterstand seitlich im Gebäudegrenzabstand angeordnet wird, muss mittels einer prägnanten Sockelgestaltung die Linie der Unterstandsdächer weitergeführt und deutlich ablesbar gestaltet werden.

Art. 10

Baupolizeiliche Masse
vgl. Skizze im Anhang

1 Im Baufeld gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Geschoszahl: 1
- b) Gebäudehöhenkote: Max. 3.20 m ab hangseitiger Strassenrandkote in der verlängerten Unterstandsachse.
- c) Gebäudelänge: Max. 25.00 m

2 Im Bereich für halbunterirdische Abstellplätze Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Der Grenzanbau ist zulässig.

3 Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

Art. 11

Gestaltung

1 Die Unterstände sind in Beton auszuführen. Brüstungen bis zu 1.00 m Höhe sind entweder als geschlossene Betonscheiben oder Betonpflanzentröge auszubilden oder als offene Brüstung mit einem einfachen verzinkten Metallgeländer zu versehen. Über der Maximalhöhe sind nur offene Brüstungen gestattet.

2 In das Gesamtkonzept eingebundene offene Pergolen dürfen in Kombination mit einem Brüstungsgeländer als leichte, verzinkte Stahlkonstruktion bis 2.50 m hoch auf die Unterstandsvorderkante gestellt werden.

Art. 12

Anzahl Abstellplätze

1 Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV, wobei pro Wohnung mindestens 2 Autoabstellmöglichkeiten vorzusehen sind. Die individuellen Abstellplätze sind im Bereich für individuelle, halbunterirdische Abstellplätze anzulegen.

2 Zusätzlich sind für Besucher im bezeichneten Bereich mindestens 3 Parkplätze vorzusehen.

D An- und Nebenbauten

Art. 13

Nutzung

1 Im Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen nur unbewohnte An- und Nebenbauten wie offene Gartenlauben, Gewächshäuschen, Schöpfe, Kleintierställe, offene Pergolen, Hofmauern, offene Treppen uam. erstellt werden.

2 Im Bereich für zweigeschossige Anbauten dürfen zudem auch Wintergärten, Lauben und dgl. Erstellt werden.

3 Im Bereich für individuelle, halbunterirdische Abstellplätze sind ausschliesslich die nötigen Abstellplätze für Fahrzeuge anzuordnen.

Art. 14

Baupolizeiliche Masse

1 Für 1-geschossige An- und Nebenbauten beträgt die Gebäudehöhe 3.00 m.

2 Als maximale Höhe für 2-geschossige Anbauten gilt die effektiv ausgeführte Kote vom Schnittpunkt des Sparrens (OK) mit der Fassadenflucht.

3 Für individuelle, halbunterirdische Abstellplätze beträgt die Gebäudehöhe talseits 4.00 m. Eine offene Brüstung darf die Höhe um 100 cm überschreiten. Sofern der Strassenabstand weniger als 4.00 m beträgt, darf der Unterstand nicht mit einem Tor abgeschlossen werden. Ebenso sind auf gute Manövrier- und Sichtverhältnisse zu achten.

Art. 15

Abstände / Grenzabstände

1 An- und Nebenbauten sind innerhalb der entsprechenden Bereiche und der Baufelder gestattet.

2 Der seitliche Grenzabstand beträgt für 1-geschossige Bauten 1.50 m, für 2-geschossige 2.00 m. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute angebaut werden kann.

Sichtschutz- oder Hofabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 und einer Tiefe von 5.00 m ab der Hauptfassade auf die Grenze gestellt werden.

Art. 16

Gestaltung / Dachgestaltung

1 Die An- und Nebenbauten sind, als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage, der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

2 Pult- und Flachdächer sind zugelassen, sofern damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Schrägdächer von Anbauten haben in der Regel dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufzuweisen.

3 Dachaufbauten sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

4 Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Art. 8 Abs. 5 sinngemäss.

E Gemeinsame Bauten und Anlagen

Art. 17

Gemeinschaftsbereich

1 Der Gemeinschaftsbereich ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Es sind gemeinsame Freizeitanlagen wie Kleinkinderspielplätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen und/oder eine einfache Bepflanzung gestattet.

2 Die definitive Gestaltung der Anlage ist im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln.

F Umgebung

Art. 18

Stützmauern und Böschungen

1 Die Niveaudifferenzen sind mit parallel zum Hang verlaufenden, natürlichen Böschungen oder mit Stützmauern zu gestalten. Rechtwinklig zum Hang verlaufende Niveaudifferenzen sind ausschliesslich mit Stützmauern aufzunehmen. Seitliche Böschungen sind nicht zugelassen.

2 Im Sockelbereich sind Stützmauern in Ortbeton, in Betonelementen oder in Natursteinmauern (Trockenmauern oder verfugte Mauern) auszuführen. Im nördlich gelegen Parzellenteil sind zusätzlich auch Blockwürfe zugelassen. Nicht gestattet sind mit Böschungssteinen befestigte Böschungen.

Art. 19

Kehrichtablage

Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich Kehrichtablage dient in Form einer einfachen Nische als Standort für Kehrichtcontainer. Die Anlage ist entsprechend der exponierten Lage im Zugangsbereich unauffällig in den Hang zu integrieren.

Art. 20

Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

2 Entlang der Zufahrt, zwischen Weg und südlicher Grundstücksgrenze gemäss Planeintrag, ist eine Hecke anzupflanzen und dauernd zu pflegen.

Art. 21

Ökologische Ausgleichsfläche

Der steile westliche Abschluss gegen die Strasse ist als ökologisch wertvoller Bereich zu gestalten. Auf magerem Boden ist der Bereich zurückhaltend mit einzelnen standortheimischen Buschgruppen zu bepflanzen.

Art. 22

Bereich privater Nutzung

Der Bereich privater Nutzung dient zur Anlage der ergänzenden Umgebung, als Gartenanlage, Pflanz- oder Wiesenfläche. Nebenanlagen wie Kinderspielgeräte, Gartengrill oder Ähnliches sind gestattet.

Art 23

Fusswegverbindung

Die im Plan schematisch dargestellte Fusswegverbindung ist als mindestens 1.0 m breiter Pfad mit einfachen Stufen auszubilden. Der definitive Verlauf

richtet sich nach der Parzellierung und ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen

G Bewilligungsverfahren

Art. 24

Baubewilligungsverfahren

Im Falle der Uneinigkeit in der Interpretation der Gestaltungselemente kann auf Kosten der Gesuchsteller eine neutrale Fachstelle beigezogen werden.

H Weitere Bestimmungen

Art. 25

Erschliessung

1 Die Erstellung der Zufahrt und der Zugangswege sowie der nötigen Werkleitungen und Hauszuleitungen zu den einzelnen Baufeldern ist Sache der Grundeigentümer.

2 Die Abwasseranlage ist im Trennsystem vorzusehen.

Art. 26

Energie

1 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben (Sonnenenergie als Strahlung oder Umwandlung, Umgebungswärme aus Erde Wasser oder Luft, Holz uam.).

2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung sowie das regionale Energiekonzept Seeland.

Art. 27

Lärmschutz

Für das ganze Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 28

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist spätestens vor der Genehmigung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen uam.).

Art. 29

Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

2 Mit dem Inkrafttreten wird die bestehende Überbauungsordnung „Murräbe“ vom 23.12.1997 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 15.02.2005	
Publikation im Amtsanzeiger	vom 10.06.2005	
Öffentliche Auflage	vom 10.06.2005 bis 11.07.2005	
Einspracheverhandlungen	keine	Erledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27.04.2005

Namens der Einwohnergemeinde Walperswil
Der Präsident


Christian Mathys

Die Sekretärin


Susanne Wahl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walperswil, den 21.07.2005

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 05. Aug. 2005

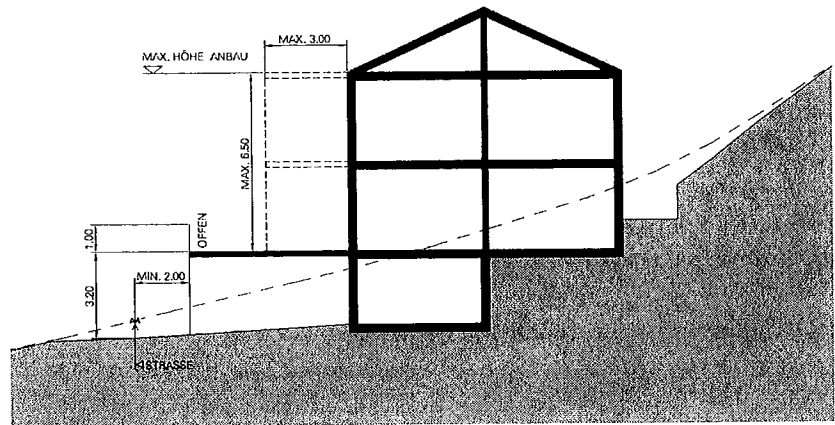


Anhang

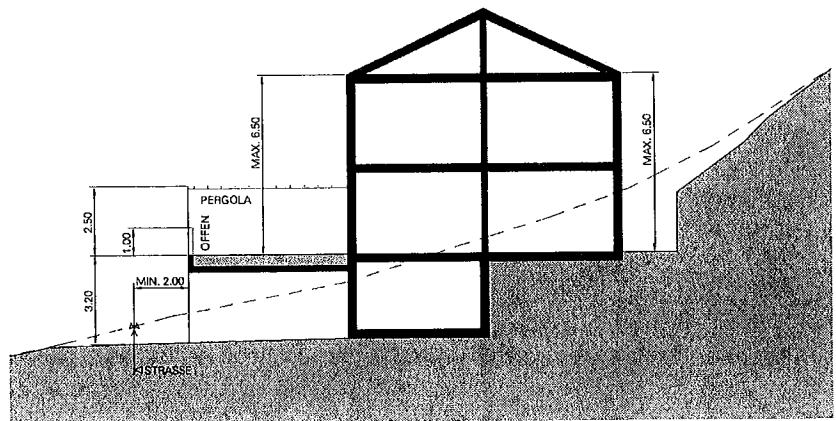
Schematische Querschnitte mit der Anordnung der Autounterstände sowie der Gebäudehöhen für die Autounterstände und die Haupt- und Nebengebäude.

Unterstand als Terrasse ausgebildet, max. 3.20 hoch mit offener Brüstung und maximaler, lichter Unterstandshöhe.

Gestrichelt dargestellt ist ein möglicher zweigeschossiger, unbewohnter Anbau mit Flachdach.

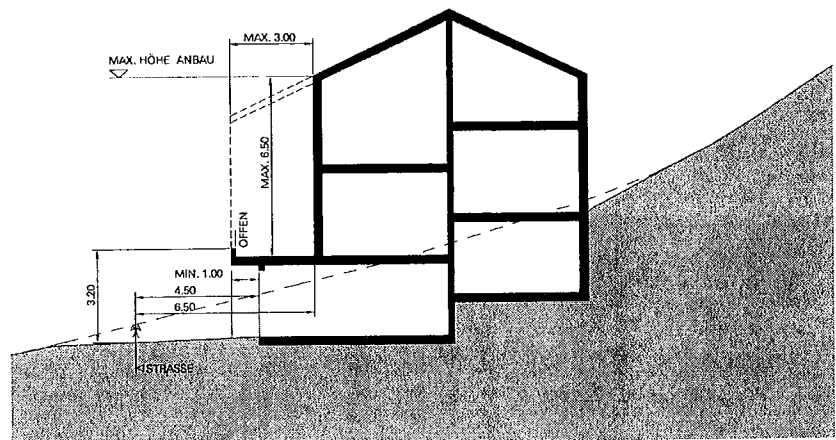


Unterstand mit Humus überdeckt, max. 3.20 m hoch. Pergola als Leichtkonstruktion bis max. 2.50m hoch und offenem Gelände.



Geschlossene Garage mit einem Mindeststrassenabstand und Vordach als Terrasse ausgebildet. Brüstung oder Pflanzentrog zum Teil massiv mit offenem Gelände

Gestrichelt dargestellt ist ein möglicher laubenartiger, zweigeschossiger, unbewohnter Anbau.





BE
November 2009
Genehmigung
Stand 23.11.2009

wahlruefli

Einwohnergemeinde Walperswil

Änderung der Überbauungsordnung "Murräbe"

Verfahren nach Art. 122 BauV

Überbauungsplan Mst. 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan *Änderung der Legende*
- Überbauungsvorschriften *Änderungen kursiv dargestellt*

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

Legende

- Wirkungsbereich
- Baufeld für Hauptgebäude
- Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten
- Bereich für mehrgeschossige Anbauten
- Bereich für halbunterirdische Abstellplätze
- Zufahrt und Besucherparkplätze
- Gemeinschaftsbereich
- Fusswegverbindung
- Bereich privater Nutzung
- Hecke
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Minimalbepflanzung
- Kehrichtablage
- Firstichtung

Genehmigungsvermerke für die Änderung der Legende

Vorprüfung: vom 01.07.2009
Publikation im Amtsanzeiger: vom 16.07.2009
Öffentliche Auflage: vom 17.07.2009 bis 17.08.2009
Einspracheverhandlungen: am 27.10.2009 erledigte Einsprachen -
unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwarungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 16.11.2009

Namens der Einwohnergemeinde Walperswil

Der Präsident

Christian Mathys

Die Sekretärin

Susanne Wahl

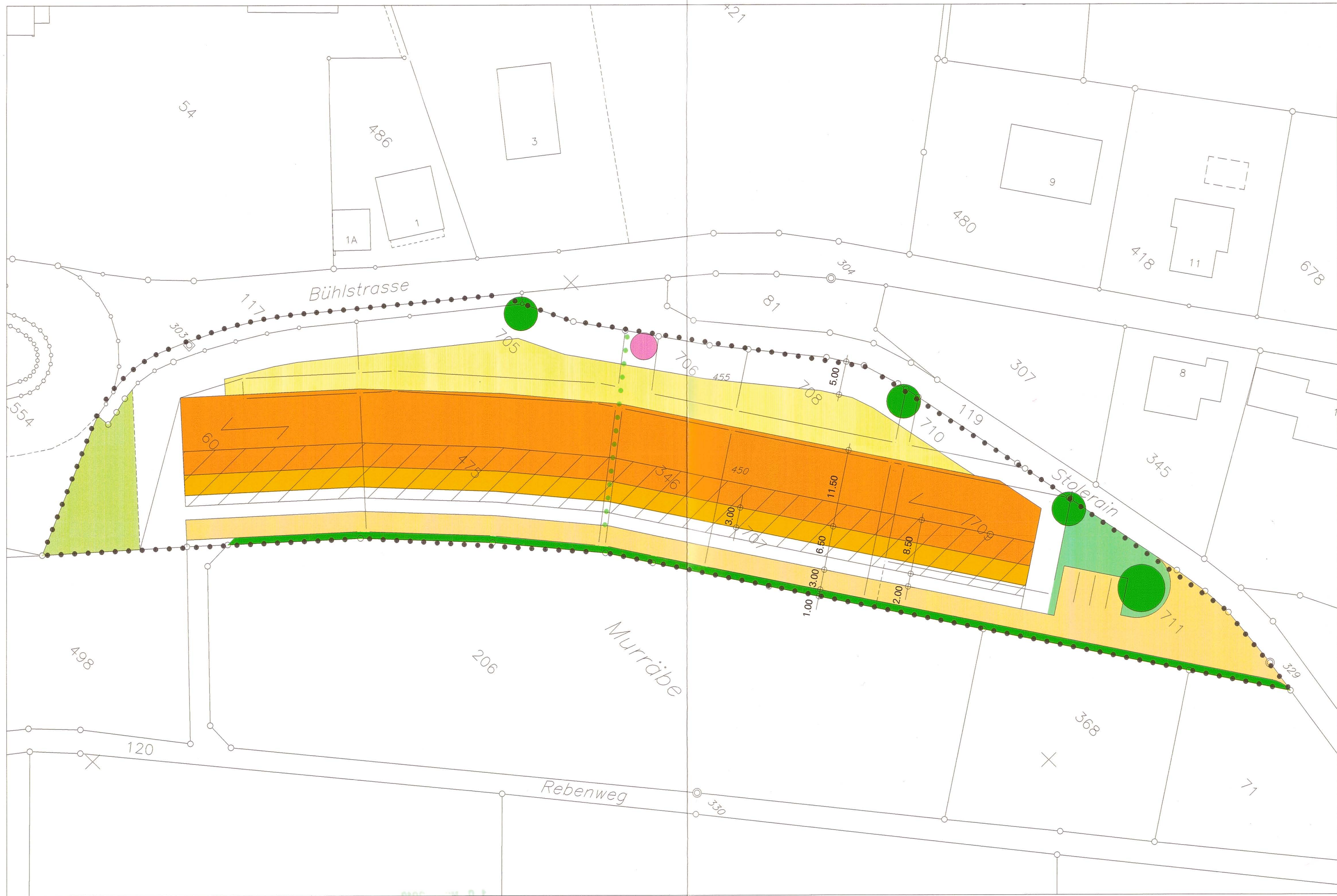
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Walperswil, den 4.12.2009

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. März 2010

A. Pil.





Einwohnergemeinde Walperswil

Änderung der Überbauungsordnung Murräbe

Verfahren nach Art. 122 BauV

BE

November 2009

Genehmigung
Stand 23.11.09

Überbauungsvorschriften mit Änderungen

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan *Änderung der Legende*
- Überbauungsvorschriften *Änderungen kursiv dargestellt*

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

wahlruefli

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes
- Art. 4 Architektonische Gestaltung

B. Hauptgebäude

- Art. 5 Nutzung
- Art. 6 Baupolizeiliche Masse
- Art. 7 Baufeldbegrenzung / Gebäudeabstände
- Art. 8 Dachausbau / Dachgestaltung

C. Autounterstände und -garagen / Anzahl Abstellplätze

- Art. 9 Anordnung
- Art. 10 Baupolizeiliche Masse
- Art. 11 Gestaltung
- Art. 12 Anzahl Abstellplätze

C. An- und Nebenbauten

- Art. 13 Nutzung
- Art. 14 Baupolizeiliche Masse
- Art. 15 Abstände / Grenzabstände
- Art. 16 Gestaltung / Dachgestaltung

D. Gemeinsame Bauten und Anlagen

- Art. 17 Gemeinschaftsbereich

E. Umgebung

- Art. 18 Stützmauern und Böschungen
- Art. 19 Kehrrichtablage
- Art. 20 Bepflanzung
- Art. 21 Ökologische Ausgleichsfläche
- Art. 22 Bereich privater Nutzung
- Art. 23 Fusswegverbindung

F. Bewilligungsverfahren

- Art. 24 Baubewilligungsverfahren

G. Weitere Bestimmungen

- Art. 25 Erschliessung
- Art. 26 Energie
- Art. 27 Lärmschutz
- Art. 28 Vereinbarungen
- Art. 29 Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Anhang

Schematische Querschnitte mit der Anordnung der Autounterstände sowie den Gebäudehöhen für die Autounterstände und die Haupt- und Nebengebäude.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude.
- Die Bereiche für bewohnte und unbewohnte ein- und *mehrgeschossige* An- und Nebenbauten.
- Bereich für individuelle halbunterirdische Abstellplätze
- Lage und Abmessung der Zufahrten, des Gemeinschaftsbereiches, und der Besucherparkplätze.
- Die Fusswegverbindung.
- Die Minimalgestaltung der talseitigen Gebäudesockel, Unterstände, Stützmauern und Böschungen sowie die Minimalbepflanzung.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Dachneigung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Fassadenfarben- und Materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

B Hautgebäude

Art. 5

Nutzung

Das Baufeld für Hauptbauten ist für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser bestimmt. *Die Nutzung ist Wohnen gemäss der Definition des Baureglements.*

Art. 6

Baupolizeiliche Masse
vgl. Skizze im Anhang

Im Baufeld gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- | | | | |
|---------------------------|------|----------|-------------------------|
| a) Geschosszahl: | | 2 | |
| b) Gebäudehöhe talseitig: | Max. | 7.00 | m ab OK Unterstandsdach |
| Gebäudehöhe hangseitig: | Max. | 7.00 | m |
| c) Gebäudelänge: | Max. | 25.00 | m |
| d) Bruttogeschossfläche: | Max. | 2'430.00 | m ² |

Art. 7

Baufeldbegrenzung /
Gebäudeabstände

1 Im Baufeld für Hauptbauten können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

2 Der Gebäudeabstand für allein stehende Gebäude innerhalb dem Baufeld beträgt min. 6.00 m.

3 Mit Ausnahme der üblichen Dachvorsprünge dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

Dachausbau /
Dachgestaltung

Art. 8

1 Der Dachausbau ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet.

2 Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen mit einer Neigung zwischen 25° und 40° versehen werden.

3 Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden.

4 Lukarnen, überdeckte Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen, zur Belichtung einer ersten Nutzungsebene sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen aber einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche und eine Beschränkung auf ein einheitliches System. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie zu liegen kommen.

5 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Es ist in jedem Fall zu prüfen ob Dach oder Fassaden von An- und Nebenbauten zur Aufnahme von Kollektoren und Zellen geeignet wären. Die Konzentration von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf An- und Nebenbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

C Autounterstände und -garagen / Anzahl Abstellplätze

Anordnung

Art. 9

1 Die erforderlichen Abstellplätze sind als gegen Süden offene Unterstände im vorgesehenen Bereich für halbunterirdische Abstellplätze zu erstellen. Die Dach-, resp. Brüstungskante ist möglichst auf der südlichen Bereichsgrenze anzuordnen.

2 Der Einbau von Garagetoren ist zulässig, sofern die Garagenfront mit einem mindestens 1.00 m tiefen Dachvorsprung versehen wird und ein Strassenabstand von 4.50 eingehalten wird.

3 In der Regel sind die Unterstände als Sockel und Plattform für das Hauptgebäude zu gestalten. Sofern der Unterstand seitlich im Gebäudegrenzabstand angeordnet wird, muss mittels einer prägnanten Sockelgestaltung die Linie der Unterstandsdächer weitergeführt und deutlich ablesbar gestaltet werden.

Art. 10

Baupolizeiliche Masse
vgl. Skizze im Anhang

1 Im Baufeld gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Geschoszahl: 1
- b) Gebäudehöhenkote: Max. 3.20 m ab hangseitiger Strassenrandkote in der verlängerten Unterstandsachse.
- c) Gebäudelänge: Max. 25.00 m

2 Im Bereich für halbunterirdische Abstellplätze dürfen Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Der Grenzanbau ist zulässig.

3 Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

Art. 11

Gestaltung

1 Die Unterstände sind in Beton auszuführen. Brüstungen bis zu 1.00 m Höhe sind entweder als geschlossene Betonscheiben oder Betonpflanzentröge auszubilden oder als offene Brüstung mit einem einfachen verzinkten Metallgelenker zu versehen. Über der Maximalhöhe sind nur offene Brüstungen gestattet.

2 In das Gesamtkonzept eingebundene offene Pergolen dürfen in Kombination mit einem Brüstungsgelenker als leichte, verzinkte Stahlkonstruktion bis 2.50 m hoch auf die Unterstandsvorderkante gestellt werden.

Art. 12

Anzahl Abstellplätze

1 Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV, (*wobei pro Wohnung mindestens 2 Autoabstellmöglichkeiten vorzusehen sind*) *fällt weg*. Die Individuellen Abstellplätze sind im Bereich für individuelle, halbunterirdische Abstellplätze anzulegen.

2 Zusätzlich sind für Besucher im bezeichneten Bereich mindestens 3 Parkplätze vorzusehen.

D An- und Nebenbauten

Art. 13

Nutzung

1 Im Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen nur unbewohnte An- und Nebenbauten wie offene Gartenlauben, Gewächshäuschen, Schöpfe, Kleintierställe, offene Pergolen, Hofmauern, offene Treppen uam. erstellt werden.

2 Im Bereich für *mehrgeschossige* Anbauten dürfen zudem auch Wintergärten, Lauben und dgl. erstellt werden.

3 Im Bereich für individuelle, halbunterirdische Abstellplätze sind ausschliesslich die nötigen Abstellplätze für Fahrzeuge anzuordnen.

Art. 14

Baupolizeiliche Masse

1 Für 1-geschossige An- und Nebenbauten beträgt die Gebäudehöhe 3.00 m.

2 Als maximale Höhe für *mehrgeschossige* Anbauten gilt die effektiv ausgeführte Kote vom Schnittpunkt des Sparrens (OK) mit der Fassadenflucht *oder in Verbindung mit einer Lukarne die Höhe des Dachaufbaus*.

3 *fällt weg*.

Art. 15

Abstände / Grenzabstände

1 An- und Nebenbauten sind innerhalb der entsprechenden Bereiche und der Baufelder gestattet.

2 Der seitliche Grenzabstand beträgt für 1-geschossige Bauten 1.50 m, für *mehrgeschossige* 2.00 m. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Baute angebaut werden kann. Sichtschutz- oder Hofabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 und einer Tiefe von 5.00 m ab der Hauptfassade auf die Grenze gestellt werden.

Art. 16

Gestaltung / Dachgestaltung

1 Die An- und Nebenbauten sind, als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage, der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

2 Pult- und Flachdächer sind zugelassen, sofern damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Schrägdächer von Anbauten haben in der Regel dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufzuweisen.

3 Dachaufbauten sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

4 Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Art. 8 Abs. 5 sinngemäss.

E Gemeinsame Bauten und Anlagen

Art. 17

Gemeinschaftsbereich

1 Der Gemeinschaftsbereich ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Es sind gemeinsame Freizeitanlagen wie Kleinkinderspielplätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen und/oder eine einfache Bepflanzung gestattet.

2 Die definitive Gestaltung der Anlage ist im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln.

F Umgebung

Art. 18

Stützmauern und Böschungen

1 Die Niveaudifferenzen sind mit parallel zum Hang verlaufenden, natürlichen Böschungen oder mit Stützmauern zu gestalten. Rechtwinklig zum Hang verlaufende Niveaudifferenzen sind ausschliesslich mit Stützmauern aufzunehmen. Seitliche Böschungen sind nicht zugelassen.

2 Im Sockelbereich sind Stützmauern in Ortbeton, in Betonelementen oder in Natursteinmauern (Trockenmauern oder verfugte Mauern) auszuführen. Im nördlich gelegen Parzellenteil sind zusätzlich auch Blockwürfe zugelassen. Nicht gestattet sind mit Böschungssteinen befestigte Böschungen.

Art. 19

Kehrichtablage

Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich Kehrichtablage dient in Form einer einfachen Nische als Standort für Kehrichtcontainer. Die Anlage ist entsprechend der exponierten Lage im Zugangsbereich unauffällig in den Hang zu integrieren.

Art. 20

Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

2 Entlang der Zufahrt, zwischen Weg und südlicher Grundstücksgrenze gemäss Planeintrag, ist eine Hecke anzupflanzen und dauernd zu pflegen.

Art. 21

Ökologische Ausgleichsfläche

Der steile westliche Abschluss gegen die Strasse ist als ökologisch wertvoller Bereich zu gestalten. Auf magerem Boden ist der Bereich zurückhaltend mit einzelnen standortheimischen Buschgruppen zu bepflanzen.

Art. 22

Bereich privater Nutzung

Der Bereich privater Nutzung dient zur Anlage der ergänzenden Umgebung, als Gartenanlage, Pflanz- oder Wiesenfläche. Nebenanlagen wie Kinderspielgeräte, Gartengrill oder Ähnliches sind gestattet.

Art 23

Fusswegverbindung

Die im Plan schematisch dargestellte Fusswegverbindung ist als mindestens 1.0 m breiter Pfad mit einfachen Stufen auszubilden. Der definitive Verlauf richtet sich nach der Parzellierung und ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

G Bewilligungsverfahren

Art. 24

Baubewilligungsverfahren

Im Falle der Uneinigkeit in der Interpretation der Gestaltungselemente kann auf Kosten der Gesuchsteller eine neutrale Fachstelle beigezogen werden.

H Weitere Bestimmungen

	Art. 25
Erschliessung	1 Die Erstellung der Zufahrt und der Zugangswege sowie der nötigen Werkleitungen und Hauszuleitungen zu den einzelnen Baufeldern ist Sache der Grundeigentümer. 2 Die Abwasseranlage ist im Trennsystem vorzusehen.
	Art. 26
Energie	1 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben (Sonnenenergie als Strahlung oder Umwandlung, Umgebungswärme aus Erde Wasser oder Luft, Holz uam.). 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung sowie das regionale Energiekonzept Seeland.
	Art. 27
Lärmschutz	Für das ganze Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
	Art. 28
Vereinbarungen	Die Realisierung der Überbauungsordnung ist spätestens vor der Genehmigung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen uam.).
	Art. 29
Inkrafttreten	1 Die geänderte Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke für die Änderungen

Vorprüfung	vom 01.07.2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 16.07.2009
Öffentliche Auflage	vom 17.07.2009 bis 17.08.2009
Einspracheverhandlungen	am 27.10.2009
	Erledigte Einsprachen -
	Unerledigte Einsprachen 2
	Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 16.11.2009

Namens der Einwohnergemeinde Walperswil
Der Präsident

Die Sekretärin

Christian Mathys

Susanne Wahl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Walperswil, den 04.12.2009

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

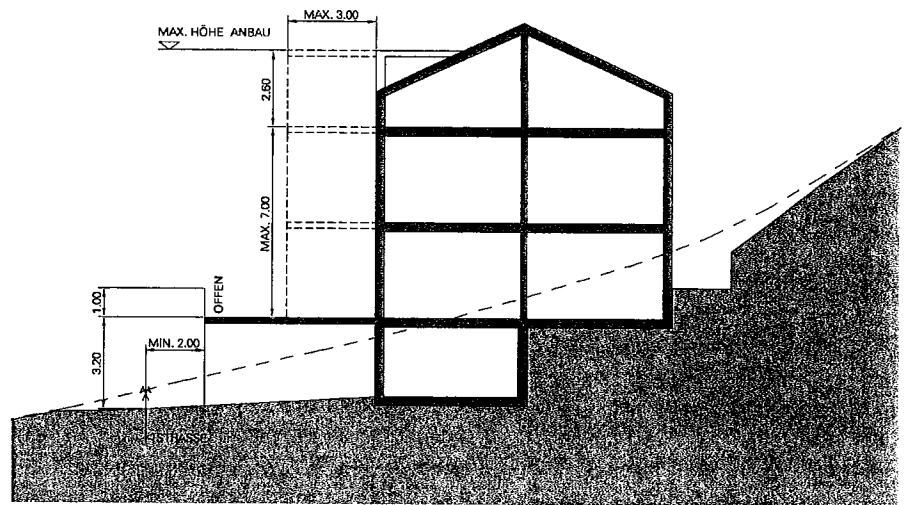
10. März 2010

Anhang

Schematische Querschnitte mit der Anordnung der Autounterstände sowie der Gebäudehöhen für die Autounterstände und die Haupt- und Nebengebäude.

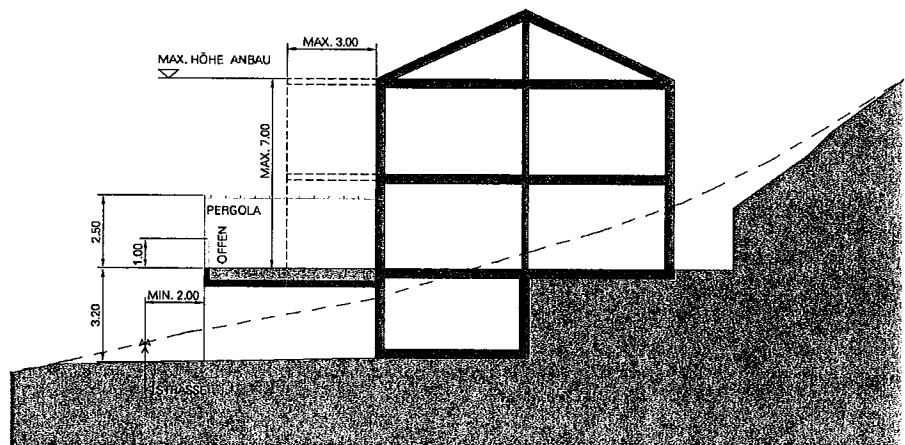
Unterstand als Terrasse ausgebildet, max. 3.20 hoch mit offener Brüstung und maximaler, lichter Unterstandshöhe.

Gestrichelt dargestellt ist ein möglicher zweigeschossiger, unbewohnter Anbau mit Flachdach, im Bereich eines Dachaufbaus mit maximaler Höhe = Lukarnenhöhe.



Unterstand mit Humus überdeckt, max. 3.20 m hoch. Pergola als Leichtkonstruktion bis max. 2.50m hoch und offenem Gelände.

Gestrichelt dargestellt ist ein möglicher zweigeschossiger, unbewohnter Anbau mit Flachdach.



Geschlossene Garage mit einem Mindeststrassenabstand und Vordach als Terrasse ausgebildet. Brüstung oder Pflanzentrog zum Teil massiv mit offenem Gelände

Gestrichelt dargestellt ist ein möglicher laubenartiger, zweigeschossiger, unbewohnter Anbau.

