

Änderung Teil-Überbauungsordnung Bleikenmatt Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften Nr. XII

Verfahren nach Art. 122, Absatz 5 Bau V

Genehmigungsexemplarexemplar (Stand 02. Juni 2005)

Erläuterungen

Perimeter Teilüberbauungsperimeter

Der Perimeter der Teilüberbauungsordnung nördlich des Sektors 4 ist in der bisher rechtsgültigen Überbauungsplan zeichnerisch falsch eingetragen. Dieser Zeichnungsfehler wird nachfolgend korrigiert.

Baufelderabgrenzungen in den Sektoren 1 und 4

Projektanpassungen bedingen eine geringfügige Änderung der Grenzen zwischen den Baufeldern für 3-geschossige Wohnbauten bzw. für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung. Auf die Baufelder für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung kann neu verzichtet werden.

Unterirdische Parkierung

Die Bereiche für die unterirdische Parkierung waren in ihrer Lage bisher nicht definiert.

Präzisierung Inhalt des Überbauungsplanes (Art. 3 ÜV)

Der Standort der Bepflanzung wird approximativ angegeben (Bstb. e).

Die unterirdische Parkierung wird erwähnt (Bstb. l).

Staffelung bei der Fassadengestaltung (Art. 10 ÜV)

Der Verzicht auf die Staffelung (Sektor 4) wird einer aus heutiger Sicht angepassteren Siedlungsrandsituation gerecht (bessere Verzahnung Siedlung-Landschaft, grössere Abstände zwischen Baukörper bewirken bessere Durchsichten).

Energie (Art. 31 ÜV)

Die Änderung beruht auf einem Entgegenkommen der Gemeinde gegenüber den Einsprechern: Statt vier Energiezentralen werden im Sektor 4 nur deren zwei zugelassen.

PANORAMA

AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ALT

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Sektoren der Teilüberbauungsordnung
- b) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
- c) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für 1-geschossige Anbauten
- d) Lage und Abmessung der Bereiche für grössere Spielflächen
- e) Die Lage der minimal anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken
- f) Die Meereskote des fertigen Terrains mit Toleranz
- g) Der Raum der Basis- und Detailerschliessung und Wege
- h) Generelle Linienführung der Notzufahrt
- i) Die Anschlussbereiche für Zu- und Wegfahrten für die unterirdischen und oberirdischen Parkieranlagen
- j) Fussgängerquerungen mit Mittelinsel auf der Bernstrasse
- k) Generelle Linienführung der Kanalisations- und Wasserleitungen

Artikel 10 Baufelder für 3-geschossige Wohnbauten

¹ Gebäude mit einer Länge von über 20 m sind mit der Fassadengestaltung und einem horizontalen Versatz von min. 2.0 m zu gliedern. Solche mit einer Länge von über 30 m sind zweimal horizontal zu versetzen.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Artikel 31 Energie

¹ Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der allgemeinen Energieverordnung. Dabei sind insbesondere die Verwendung erneuerbarer Energien und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

² In den Sektoren 1 und 2 sind je eine Energiezentrale, im Sektor 3 max. drei und im Sektor 4 max. vier Energiezentralen gestattet. Zudem sind Einzelanlagen mit erneuerbaren Energien zulässig.

NEU

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- e) Die Lage der minimal anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken (approximative Lage)
- 1) Der Bereich für die unterirdischen Parkierung

Artikel 10 Baufelder für 3-geschossige Wohnbauten

¹ aufgehoben

² unverändert

Artikel 31 Energie

¹ unverändert

² In den Sektoren 1 und 2 sind je eine Energiezentrale, im Sektor 3 max. drei Energiezentralen gestattet. Im Sektor 4 sind nach Möglichkeit höchstens zwei Energiezentralen zu realisieren. Zudem sind Einzelanlagen mit erneuerbaren Energien zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Anzeiger für den Amtsbezirk Seftigen am 28. April 2005 / 4. Mai 2005

Öffentliche Auflage vom 28. April 2005 bis 27. Mai 2005

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Mai 2005

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: 

Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kehrsatz, den  - 6. JUNI 2005

Der Gemeindeverwalter: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  21 Juni 2005



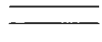
Von der Änderung betroffen:

LEGENDE

-  Perimeter Teil-Überbauungsordnung
-  Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten (Sektoren 1 + 4)
-  Baufeld für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung (Sektoren 1 + 4)
-  Baufeld für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung (Sektoren 1 + 4)
-  Bereich für unterirdische Parkierung (Sektoren 1 + 4)
-  Bereiche für oberirdische Parkierung/Grünstreifen
-  Minimalbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen und Hecken
-  Anschlussbereiche für Zu- und Wegfahrten

Von der Änderung nicht betroffen:

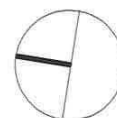
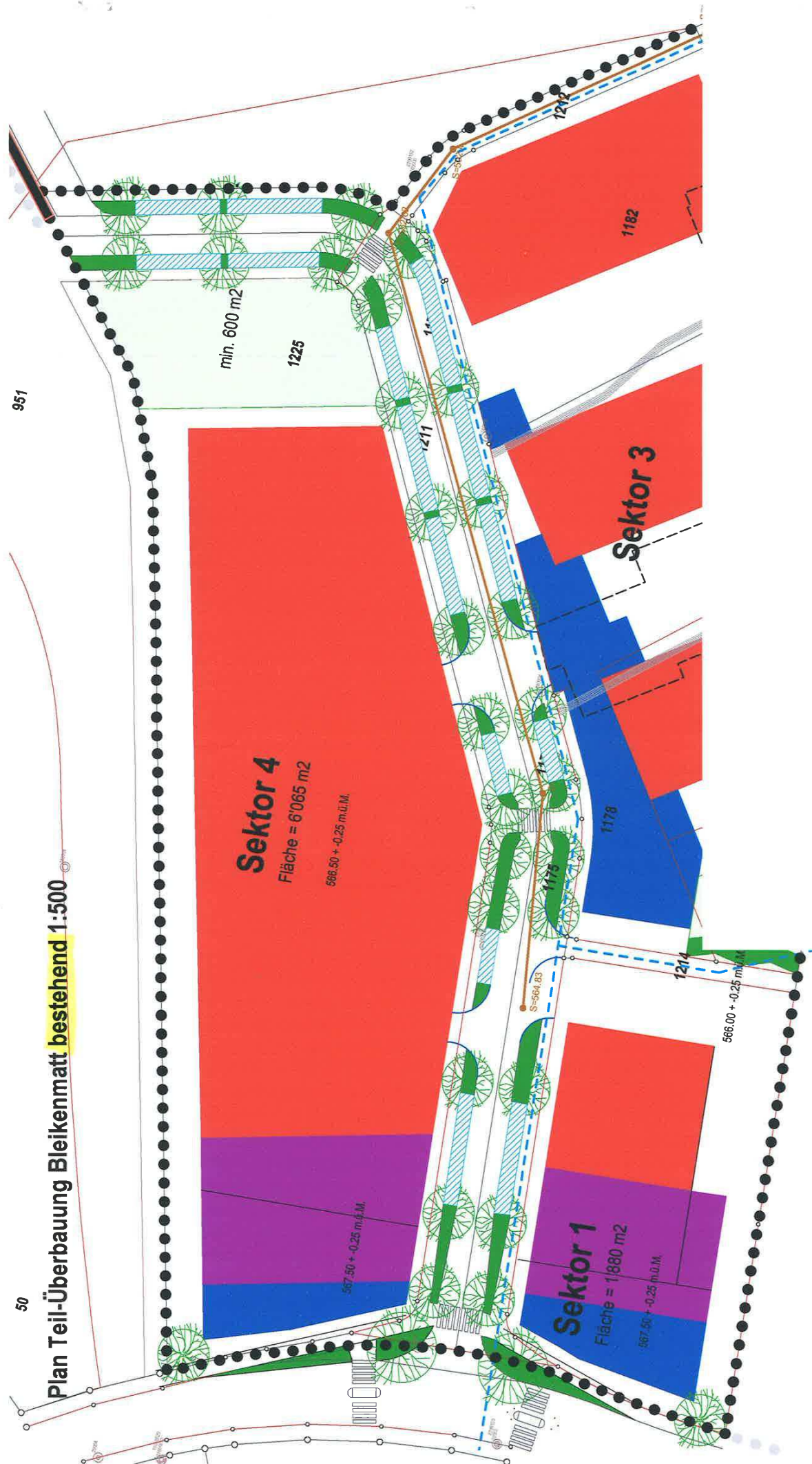
LEGENDE

-  Grössere Spielfläche
-  Basiserschliessungsstrassen
-  Fussgänger- oder Radfahrverbindung Basiserschliessung
-  Kanalisation
-  Wasserleitung mit Hydrant
-  Fussgängerquerung mit Mittelinsel, ausserhalb des Perimeters geregelt

HINWEISE

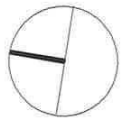
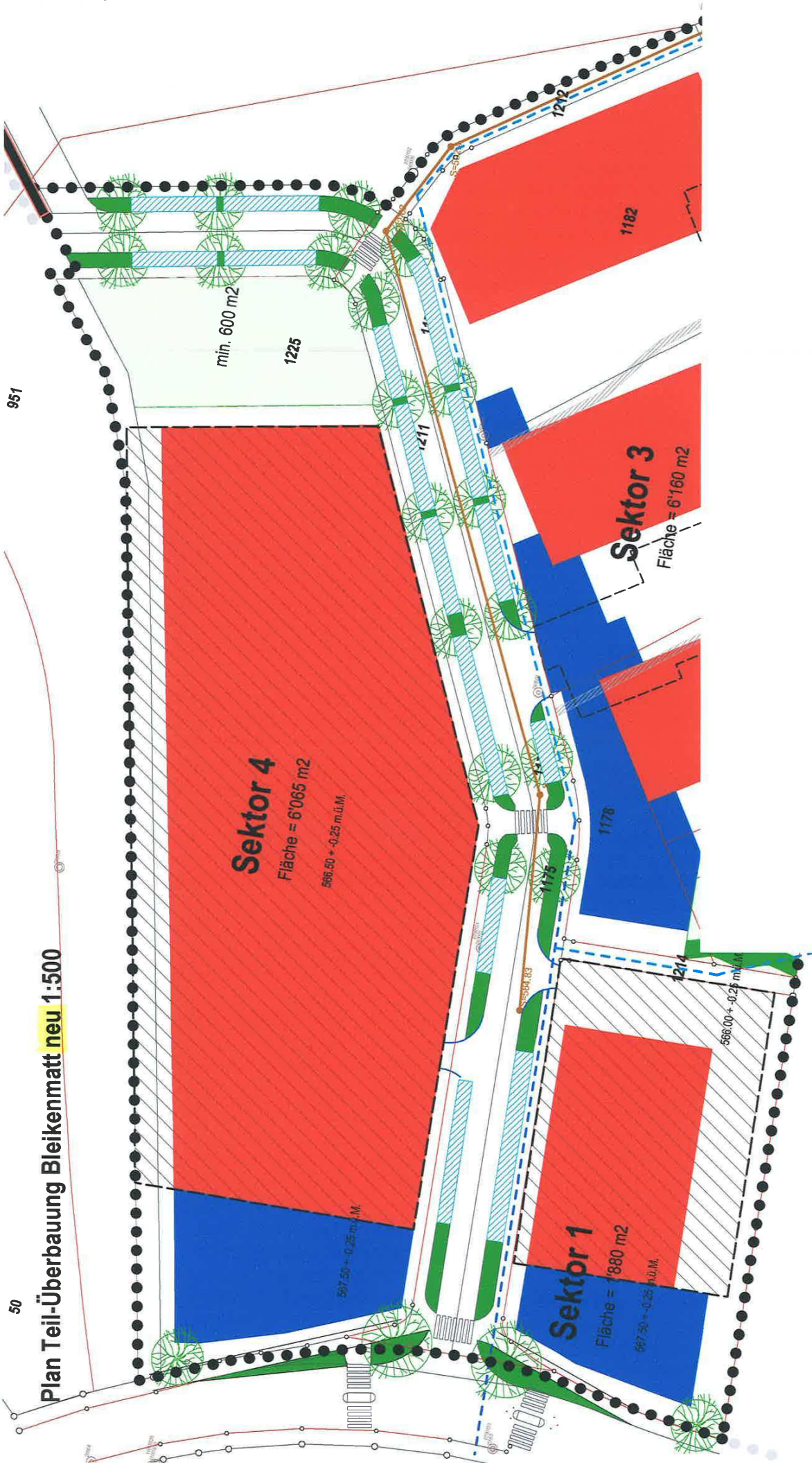
-  Perimeter weitere Flächen der ZPP 3

Plan Teil-Überbauung Bleikenmatt bestehend 1:500



951

Plan Teil-Überbauung Bleikenmatt neu 1:500



0 5 10 15 20 m

Gemeinde Kehrsatz



Teilüberbauungsordnung Nr. XII Bleikenmatt

Überbauungsvorschriften

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Wirkungsbereich	3
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung	3
Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Artikel 4 Nutzungsart	3
Artikel 5 Mass der Nutzung	3
Artikel 6 Architektonische Gestaltung	4
Artikel 7 Baufelder für Hauptgebäude	4
Artikel 8 Gebäudehöhe	4
Artikel 9 Baulinien, Grenzen der Baufelder	5
Artikel 10 Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten	5
Artikel 11 Baufeld für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung	5
Artikel 12 Baufeld für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung	5
Artikel 13 Baufeld für 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser	6
Artikel 14 Baufeld für 1-geschossige Anbauten	6
Artikel 15 Grünstreifen oder Platz	6
Artikel 16 Dachform	6
Artikel 17 Attikageschoss	6
Artikel 18 Unbewohnte Nebenbauten	6
Artikel 19 Gestaltung der An- und Nebenbauten	6
Artikel 20 Parkierung	7
Artikel 21 Veloabstellplätze	7
Artikel 22 Baubewilligung	7
Artikel 23 Bepflanzung	7
Artikel 24 Kinderspielplätze	7
Artikel 25 Grössere Spielfläche	7
Artikel 26 Erschliessungsanlagen	7
Artikel 27 Notzufahrt	8
Artikel 28 Fussgänger- und Radfahrerverbindungen	8
Artikel 29 Etappierung	8
Artikel 30 Containerstandplätze	8
Artikel 31 Energie	8
Artikel 32 Vereinbarungen	9
Artikel 33 Inkrafttreten	9

Abkürzungen:

BR Baureglement der Gemeinde Kehrsatz

BauG Baugesetz

BauV Bauverordnung

BewD Bewilligungsdekret

PPV Parkplatzverordnung

Artikel 1 Wirkungsbereich

Wirkungsbereich

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

2 Ausserhalb des Perimeters der Teilüberbauungsordnung werden zwei Fussgängerquerungen mit Mittelinsel auf Bernstrasse verbindlich geregelt.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Baureglementes der Gemeinde Kehrsatz, insbesondere der Zone W3.

Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Sektoren der Teilüberbauungsordnung
- b) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude.
- c) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für 1- geschossige Anbauten
- d) Lage und Abmessung der Bereiche für grössere Spielflächen
- e) Die Lage der minimal anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken
- f) Die Meereskote des fertigen Terrains mit Toleranz.
- g) Der Raum der Basis- und Detailerschliessungsstrassen und Wege,
- h) Generelle Linienführung der Notzufahrt.
- i) Die Anschlussbereiche für Zu- und Wegfahrten für die unterirdischen und oberirdischen Parkieranlagen,
- j) Fussgängerquerungen mit Mittelinsel auf der Bernstrasse
- k) Generelle Linienführung der Kanalisations- und Wasserleitungen

Artikel 4 Nutzungsart

1 Die Sektoren sind durch die Basiserschliessungsstrasse, die Fussgänger- und Radfahrerverbindungen und die Notzufahrt abgegrenzt.

2 Das Gebiet der Teilüberbauungsordnung ist Wohnnutzungen und Arbeitsplätzen vorbehalten. Es ist eine ausgewogene Mischung von Wohnungen verschiedener Grösse und Eigentumsverhältnisse vorzusehen. Insbesondere ist auch ein angemessener Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen vorzusehen.

3 Sektor 1: Der Sektor 1 ist entlang der Bernstrasse durch den Verkehrslärm vorbelastet. Im lärmbelasteten Teil (Baufelder mit gemischter Nutzung) sind weitgehend lärmunempfindliche Nutzungen bzw. Räume anzuordnen, insbesondere Arbeitsplätze. Die Bauvolumen sind so anzuordnen, dass die angrenzenden Flächen soweit möglich vor den Einwirkungen des Strassenlärms abgeschirmt werden.

4 Sektor 2: Der Sektor 2 dient der Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche durch abgestufte Gebäudehöhe (Attika) auf die südlich angrenzende Siedlung Rücksicht nehmen.

5 Sektor 3: Der Sektor 3 dient Wohnbauten, wobei insbesondere entlang der Basiserschliessungsstrasse auch ein geringer Anteil an nicht störenden Arbeitsplätzen wünschbar ist.

6 Sektor 4: Der Sektor 4 ist entlang der Bernstrasse durch den Verkehrslärm vorbelastet. Im lärmbelasteten Teil (Baufelder mit gemischter Nutzung) sind weitgehend lärmunempfindliche Nutzungen bzw. Räume anzuordnen, insbesondere Arbeitsplätze. Die Bauvolumen sind so anzuordnen, dass die angrenzenden Flächen soweit möglich vor den Einwirkungen des Strassenlärms abgeschirmt werden. Der restliche Sektor 4 dient Wohnbauten, wobei insbesondere entlang der Basiserschliessungsstrasse auch ein geringer Anteil an nicht störenden Arbeitsplätzen wünschbar ist

Artikel 5 Mass der Nutzung

1 Das Mass der Nutzung in der Teilüberbauungsordnung beträgt max. 16'344 m² BGF.

2 Die max. Nutzung in den einzelnen Sektoren beträgt

Sektor 1 1'880 m² BGF

Sektor 2 2'234 m² BGF

Sektor 3 6'300 m² BGF

Sektor 4 5'930 m² BGF ⇒ 16' 344 BGF

3 Die Übertragung von BGF in einen anderen Sektor ist gestattet, wenn dies das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt.

Artikel 6 Architektonische Gestaltung

Architektonische Gestaltung

1 Innerhalb der einzelnen Sektoren ist die Gesamtanlage der Überbauung als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Die Anordnung sowie die Geschosshöhe der Bauten haben auf die bestehenden benachbarten Siedlungen angemessene Rücksicht zu nehmen.

3 Für die Sektoren 2 und 3 ist das Richtprojekt wegleitend.

Hauptgebäude

Artikel 7 Baufelder für Hauptgebäude

1 Die Gebäudelänge für freistehende Hauptgebäude darf 45 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge für freistehende und mit Zwischenbauten verbundene Hauptgebäude ist innerhalb der Baufelder frei.

2 Im Sektor 2 beträgt der Gebäudeabstand für alleinstehende, nicht mit Zwischenbauten verbundenen Gebäude innerhalb der Baufelder 10 m. Weist eine Fassade der gegenüberliegenden Bauten keine Fenster von Wohnräumen auf, beträgt der minimale Gebäudeabstand 7 m. Dabei sind nicht durchsichtige Lichteinfälle in Wohnräume gestattet.

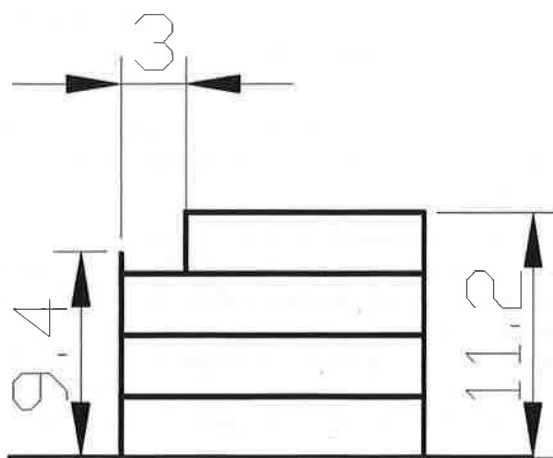
3 Im Sektor 4 beträgt der kleine Grenzabstand min. 5 m, der grosse Grenzabstand min. 10 m.

4 Vorspringende offene oder geschlossene Bauteile dürfen höchstens 1.5 m über die Baufeldgrenze hinausragen. Vorspringende geschlossene Bauteile dürfen $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

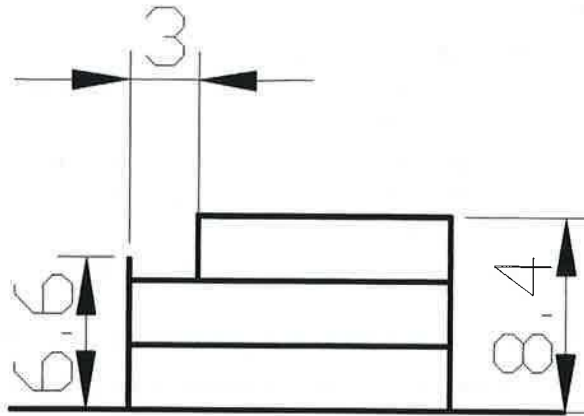
Artikel 8 Gebäudehöhe

1 Die max. Gebäudehöhe wird vom fertigen Terrain gemäss den nachfolgenden Schnitten definiert.

2 Dreigeschossige Bauten mit Attika



3 Zweischossige Bauten mit Attika im Sektor 2



4 In den Baufeldern für eingeschossige Anbauten beträgt die max. Gebäudehöhe 3.0 m. Ist das Flachdach begehrbar, beträgt die max. Gebäudehöhe 3.8 m.

5 In den Sektoren 1 und 4 ist im Anschluss an die Bernstrasse auf der Ostseite der Gebäude terrainbedingt eine Mehrhöhe von 2.0 m gestattet.

Artikel 9 Baulinien, Grenzen der Baufelder

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Vorbehalten bleibt ein minimaler Abstand von der Notzufahrt von 1.5 m.

Baulinien Gebäude-
abstände

Artikel 10 Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten

1 Gebäude mit einer Länge von über 20 m sind mit der Fassadengestaltung und einem horizontalen Versatz von min. 2.0 m zu gliedern. Solche mit einer Länge von über 30 m sind zweimal horizontal zu versetzen.

2 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Artikel 11 Baufeld für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung

1 In den Baufeldern für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung sind mässig störende Arbeitsplätze und Wohnungen gestattet. Wohnungen sind so anzuordnen und auszuführen, dass sie möglichst gut vom Strassenlärm geschützt werden. Der Nachweis der zulässigen Lärmbelastung und allfälliger Lärmschutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

2 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Artikel 12 Baufeld für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung

1 In den Baufeldern für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung sind mässig störende Arbeitsplätze und Wohnungen gestattet.

2 In den Sektoren 1 und 4 sind entlang der Bernstrasse ein- bis zweigeschossige Gebäude oder Anbauten mit wenig lärmempfindlichen Nutzungen gestattet. Es wird empfohlen, die Gliederung des Strassenraumes mit nahe liegenden ein- oder zweigeschossigen Gebäudeteilen zu verstärken. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

3 Im Sektor 3 sind entlang der Basiserschliessungsstrasse ein- bis zweigeschossige Gebäude oder Anbauten mit nicht störenden Arbeitsplätzen oder Wohnungen gestattet. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

4 Im Sektor 3 sind in den Baufeldern für 2-geschossige Bauten gemischter Nutzung zwecks Mitgestaltung des Strassenraumes mindestens 2 Bauten oder Bauteile von je 7 m Länge an die nördliche Baufeldgrenze zu stellen.

Artikel 13 Baufeld für 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser

1 Das Baufeld für 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bezweckt, einen angemessenen Übergang zu den südlich angrenzenden Einfamilienhäusern (W2) sicherzustellen. Siehe dazu auch Art. 17.

2 Bei zusammengebauten Gebäuden und Zwischenbauten ist die nord- nordwestliche Fassade nach max. 28 m Länge mit einem horizontalen Versatz von mindestens 1.5 m zu gliedern.

3 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Artikel 14 Baufeld für 1-geschossige Anbauten

1 Die Baufelder für 1-geschossige Anbauten dienen der abwechslungsreichen Gliederung der Bauvolumen und des Aussenraumes. Es sind bewohnte und unbewohnte Anbauten gestattet.

2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab dem fertigen Terrain, beträgt 3 m.

3 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Artikel 15 Grünstreifen oder Platz

1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Streifen dienen der Trennung der Verkehrsflächen und der Gestaltung des Verkehrsraums.

2 Sie können begrünt, oder platzartig mit Pflasterung und Baumringen, mit Steinen etc. gestaltet werden. Die Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 16 Dachform

1 Die Dachformen sind pro Sektor einheitlich zu wählen.

2 In den Sektoren 2 und 3 sind auf Hauptgebäuden Flachdächer und Pultdächer mit max. 10° Neigung gestattet.

Artikel 17 Attikageschoss

1 Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

2 Im Sektor 2 ist das Attikageschoss auf der Süd-südostseite von der Fassade des darunterliegenden Geschosses um 3 m zurück zu nehmen. Das Attikageschoss hat von der südöstlichen Grenze des Perimeters einen Abstand von 10 m einzuhalten.

3 In den übrigen Sektoren ist das Attikageschoss auf der besonnten Längsseite von der Fassade des darunterliegenden Geschosses um 3 m zurück zu nehmen. Auf der besonnten Breitseite ist das Attikageschoss auf der Hälfte der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses um 3 m zurückzunehmen. Die übrigen Fassadenteile des Attikageschosses können bis zur Fassade des darunterliegenden Geschosses reichen.

4 Insbesondere zu Abs. 2 und 3 ist das Richtprojekt zu beachten.

Artikel 18 Unbewohnte Nebenbauten

1 Unbewohnte Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m und einer Grundfläche von max. 20 m² sind auch ausserhalb der Baufelder gestattet.

Abstände und Grenz-
anbau

2 Unbewohnte Nebenbauten haben gegenüber Parzellengrenzen, Hauptgebäuden und Anbauten einen Abstand von min. 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 28 BR.

Artikel 19 Gestaltung der An- und Nebenbauten

Dachgestaltung

1 Die An- und Nebenbauten sind der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

2 In den Sektoren 2 und 3 sind Flachdächer und Pultdächer mit max. 10° Neigung gestattet.

3 Für Unterstände (Velos, Container, etc.) sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.

Artikel 20 Parkierung

Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 BauV bzw. der Parkplatzverordnung vorgeschriebenen Abstellplätze sind einerseits in unterirdischen Einstellhallen, andererseits oberirdisch in den Bereichen für oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen.

2 In den Sektoren 1 und 4 sind zusätzlich oberirdische Besucherparkplätze gestattet.

Artikel 21 Veloabstellplätze

1 Der Bedarf richtet sich nach Art. 52 BauV.

2 Es wird empfohlen, pro 35 m² Wohnfläche (BGF) einen Veloabstellplatz zu erstellen.

3 Die Veloabstellplätze sind möglichst nahe der Hauseingänge anzuordnen. 50% der Abstellplätze müssen überdeckt sein.

Artikel 22 Baubewilligung

Baubewilligungsverfahren

1 Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Sind bei der Baugesuchseingabe noch nicht alle Bauherren eines Baufeldes bekannt, so kann die Baupolizeibehörde den Umfang der Baueingabe reduzieren.

2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 23 BewD beiziehen (Verfasser der Teilüberbauungsordnung, Ortsplaner, etc.).

Artikel 23 Bepflanzung

Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan eingezeichneten hochstämmigen Bäume und Hecken sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten.

2 Im Umgebungsgestaltungsplan (Art. 81 BR) ist die Grundbepflanzung für die weiteren Flächen festzulegen.

Artikel 24 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze

1 Es sind Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der Bauverordnung zu errichten. Diese haben gegenüber der Hauptfassaden von bewohnten Gebäuden einen Abstand von min. 3 m zu wahren.

2 Die Festlegung der Lage und der Gestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Artikel 25 Grössere Spielfläche

Kinderspielplätze

1 Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind grössere Spielflächen nach den Bestimmungen der Bauverordnung zu errichten.

2 Die grössere Spielfläche im Sektor 4 dient auch den späteren Nutzungen in den Teilgebieten C und D gemäss Zonenplan und Baureglement.

3 Die definitive Festlegung der Gestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Artikel 26 Erschliessungsanlagen

Basis- und Detailerschliessungsanlagen sind im Überbauungsplan festgelegt.

Artikel 27 Notzufahrt

- 1 Im Grenzbereich zwischen den Sektoren 2 und 3 ist eine Notzufahrt mit min. 2.5 m Breite zu erstellen. Der Überbauungsplan enthält die generelle Linienführung.
- 2 Die Notzufahrt ist mit mindestens einem horizontalen Versatz, zwei kleinen Plätzen und hochstämmigen Bäumen zu gestalten.
- 3 Die genaue Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Zwischen Notzufahrt und Gebäudeteilen ist ein Abstand von min. 1.5 m zu wahren.
- 5 Für die Notzufahrten ist der Ausbaustandard gemäss VSS-Normen einzuhalten.

Artikel 28 Fussgänger- und Radfahrerverbindungen

- 1 Zwischen den Sektoren 1 und 3 ist eine Fussgänger- und Radfahrerverbindung mit einer Mindestbreite von 2.5 m zu erstellen. Sie dient nicht als Notzufahrt und ist mit geeigneten baulichen Massnahmen so zu gestalten, dass sie von Motorfahrzeugen nicht benutzt werden kann. Auf der Länge des Sektors 1 kann diese mit der Hauszufahrt zum Sektor 1 kombiniert sein und kann auch den Besucherparkplätzen dienen.
- 2 Östlich der Sektoren 2 und 3 ist eine Fussgänger- und Radfahrerverbindung mit einer Mindestbreite von 3.0 m bis zur Mättelistrasse zu erstellen, welche auch als Notzufahrt dient.
- 3 Für den Fall der Erstellung eines Friedhofes im Teil D würde dieser Weg auch als kontrolliert befahrbare Verbindung für kirchliche Anlässe vom ökumenischen Zentrum zum Friedhof genutzt.
- 4 Ausserhalb des Perimeters der Teilüberbauungsordnung wird eine Fussgänger- und Radfahrerverbindung mit 2 m Breite bis zur Schulanlage Selhofen zu erstellen sein. Die Eintragung im Überbauungsplan dient als Hinweis.

Artikel 29 Etappierung

- 1 Die Erschliessung ist jeweils nur soweit zu erstellen, als dies für die jeweilige Bauetappe der Hochbauten erforderlich ist. Dies betrifft die Länge der Anlagen, den Ausbaustandard der Strassen und Wege. Dabei wird die Funktion der Anlagen (Basis- oder Detailserschliessungsfunktion) in der jeweiligen Realisierungsetappe berücksichtigt.
- 2 Die erste Realisierungsetappe umfasst
 - die Strasse bis zur Zufahrt der Autoeinstellhalle
- 3 Mit der vollständigen Überbauung der Sektoren 2 und 3 sind zu erstellen
 - die westliche Fussgänger- und Radfahrerverbindung bis zum Forsthausweg
 - die östliche Fussgänger- und Radfahrerverbindung bis zur Mättelistrasse.
 - ~~– die Fussgängerschutzinseln auf der Staatsstrasse~~
- 4 Mit der vollständigen Überbauung des Perimeters der Teilüberbauungsordnung ist die Basiserschliessungsstrasse komplett zu erstellen.
- 5 Die grössere Spielfläche im Sektor 3 ist spätestens mit dem Bau von 40 Familienwohnungen (inkl. Einfamilienhäuser) in den Sektoren 2 und 3 zu erstellen.
- 6 Die grössere Spielfläche im Sektor 4 ist spätestens mit dem Bau von 40 zusätzlichen Familienwohnungen (inkl. Einfamilienhäuser) zu erstellen.

Container

Artikel 30 Containerstandplätze

Entlang der Basiserschliessungsstrasse und beim Forsthausweg sind die erforderlichen Containerstandplätze zu erstellen.

Energie

Artikel 31 Energie

- 1 Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der allgemeinen Energieverordnung. Dabei sind insbesondere die Verwendung erneuerbaren Energien und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 26.7.99

2 In den Sektoren 1 und 2 sind je eine Energiezentrale, im Sektor 3 sind max. drei und im Sektor 4 max. vier Energiezentralen gestattet. Zudem sind Einzelanlagen mit erneuerbaren Energien zulässig.

Vereinbarungen

Artikel 32 Vereinbarungen

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etap pierung, Bau träger gem. Art. 109 BauG) vor Genehmigung der Teilüberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen. Der entsprechende Vorvertrag wurde bereits vorgängig unterzeichnet.

2 Die Realisierung der Teilüberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.)

Inkrafttreten

Artikel 33 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Vorprüfung vom 03.03.1999

Publikation im Amtsblatt vom 03.04.99

Öffentliche Auflage vom 01.04.99

im Amtsanzeiger vom 01.04.99

bis 03.05.99

Einspracheverhandlung vom 10.05.99

Erledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 0

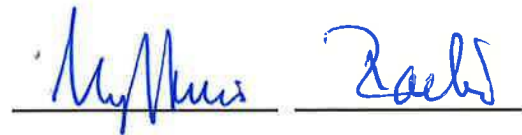
Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11 Mai 1999

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

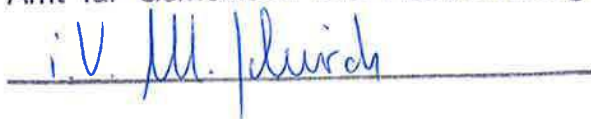
Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Kehrsatz, den 14.6.99 Der Gemeindeschreiber 

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 26.7.99
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

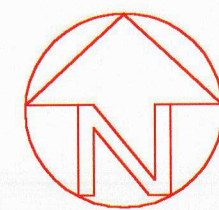


Einwohnergemeinde Kehrsatz

Teilüberbauungsordnung Bleikenmatt
Überbauungsplan Nr. XII
Massstab 1:500

Legende:

- Perimeter der Teilüberbauungsordnung
- Basisschliessungsstrasse
- Fussgänger- und Radfahrerverbindung Basisschliessung
- Fussgänger- und Radfahrerverbindung Detailschliessung (Notzufahrt)
- Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
- Baufeld für 2-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung
- Baufeld für 3-geschossige Bauten mit gemischter Nutzung
- Baufeld für 2-geschossige Einfamilienhäuser
- Baufeld für 1-geschossige Anbauten
- Bereiche für unterirdische Parkierung
- Bereiche für oberirdische Parkierung / Grünstreifen oder Platz
- Anschlussbereiche für Zu- und Wegfahrten
- grössere Spielfläche
- Minimalbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen und Hecken
- Kanalisation
- Wasserleitung mit Hydrant
- Fussgängerstreifen mit Mittelinsel, ausserhalb des Perimeters verbindlich geregelt.
- Hinweise:**
- Hauszugänge
- Kanalisation (bestehend)
- Wasserleitung mit Hydrant (bestehend)
- Perimeter weitere Flächen der ZPP 3
- Bauten gemäss Richtprojekt
- Fussgänger und Radfahrerverbindung zur Schulanlage Selhofen Basisschliessung.



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 03.03.99
Publikation im Amtsblatt vom 03.04.99 im Amtsanzeiger vom 01.04.99
Öffentliche Auflage vom 01.04.99 bis am 03.05.99
Einspracheverhandlung vom 10.05.99 Rechtsverwarungen 0
Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Mai 1999
Namens des Gemeinderates
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Kehrsatz, den 16.05.99 Der Gemeindegemeinsamer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. JULI 1999

50.02
i.V.M. J. J. J.

Fläche Perimeter der Teilüberbauungsordnung = 19'919 m²

Teilgebiet D
Fläche = 6'904 m²

Teilgebiet C
Fläche = 5'500 m²

Ausschnitt 1:1'000

948.01

Weg mit ca. 7% Steigung

Teilgebiet D
Fläche = 6'904 m²

Wyss & Bohnhauser AG, Aargau 18.03.99

50.02

1004

Teilgebiet E
Fläche = 5'928 m²

687

260

613

258

257

256

244

46

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.32
S = 565.02

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97

D = 566.38
S = 563.97