

EINWOHNERGEMEINDE TOFFEN
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 4
GB 326 GARTENSTRASSE
UEBERBAUUNGSPLAN
ERSCHLIESSUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 30.01.2002
Publikation im Amtsanzeiger vom : 24. + 31.10.2002
Oeffentliche Auflage vom : 24.10.2002 bis : 25.11.2002
Einspracheverhandlung am : 22.01.2003
Rechtsverwahrungen : 3+1
erledigte Einsprachen :
unerledigte Einsprachen : 4

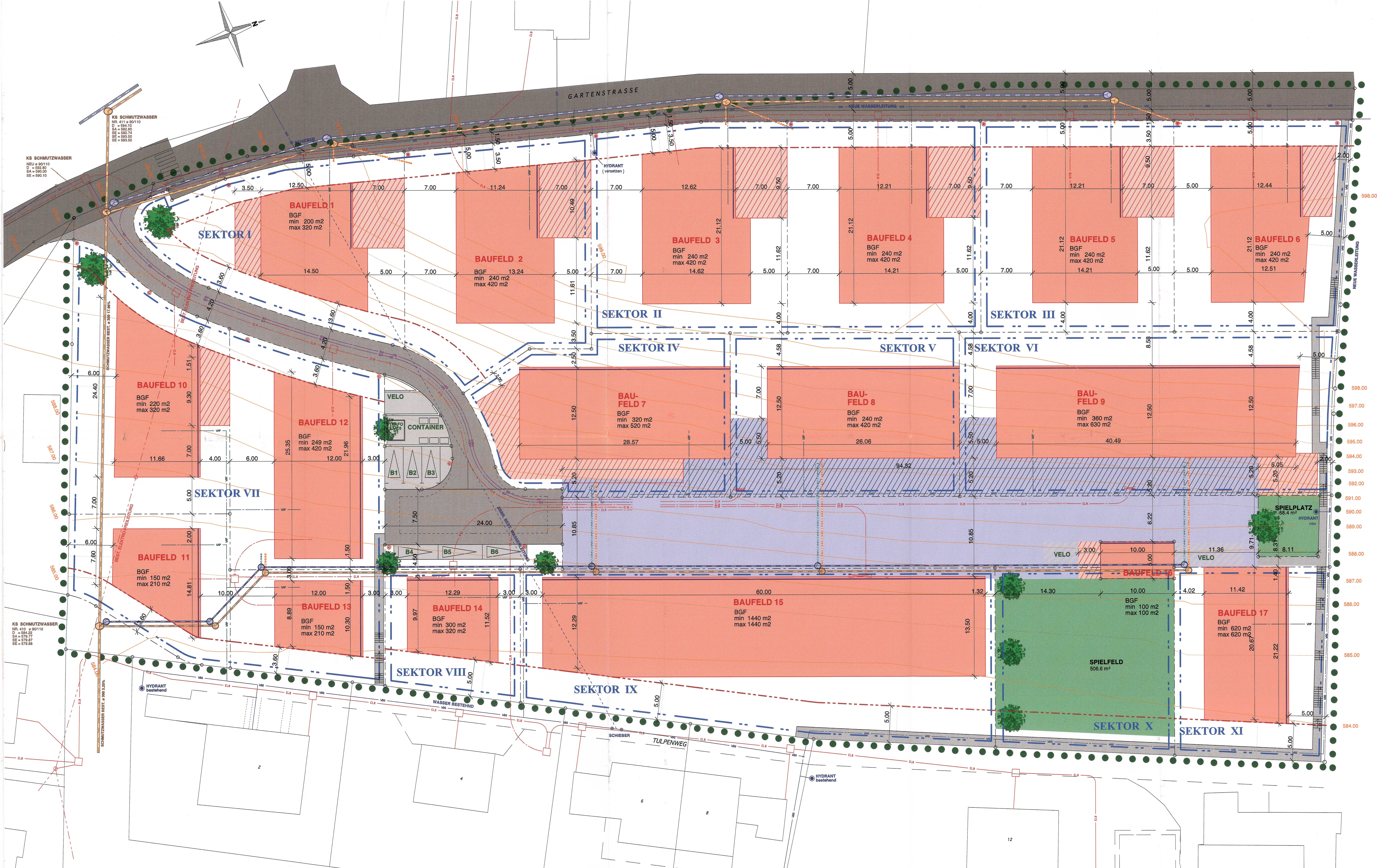
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 21.10.2002
Namens der Einwohnergemeinde : der Präsident :
der Sekretär :

die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
Toffen, den 18. FEB. 2003 der Gemeindegemeinschaft :

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT
FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
19 JUNI 2003

HEINIGER ZUTTER & PARTNER AG ARCHITEKTUR & PLANUNG
BAHNHOFSTRASSE 13 3125 TOFFEN T 031 818 48 58 F 818 48 59
TOFFEN 22.02.2002

- LEGENDE allgemein
- PERIMETER
 - SEKTOREN
 - BAUFELDER
 - AN- UND NEBENBAUTEN
 - BAUFELD EINSTELLHALLE / VERKEHRSFLAECH
 - BAUFELD EINSTELLHALLE
 - BAULINIE
 - BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
 - SPIELPLATZ / SPIELFELD
 - HOCHSTAMM
- LEGENDE Privat
- CONTAINER VELO BESUCHERPAKPLAETZE
 - FUSSWEG
 - KANALISATION SAUBERWASSER PRIVAT
 - KANALISATION SCHMUTZWASSER PRIVAT
 - WASSER NEU PRIVAT
 - ELEKTRO BESTEHEND
 - ELEKTRO NEU NIEDERSpannung
 - ELEKTRO NEU HOCHSPANNUNG
 - KANDALABER 4m
 - KANDALABER 3m
- LEGENDE Gemeinde
- KANALISATION SAUBERWASSER GEMEINDE
 - KANALISATION SCHMUTZWASSER GEMEINDE
 - WASSER BESTEHEND GEMEINDE
 - WASSER NEU GEMEINDE
 - BASISERSCHLIESSUNG GEMEINDE
 - DETAILERSCHLIESSUNG GEMEINDE
- LEGENDE Parkierung
- PARKPLATZ BESUCHER TOTAL 6
- LAGEPLAN



Einwohnergemeinde Toffen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 4

GARTENSTRASSE

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr.4 beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Anhang

Toffen, 27. September 2002 / cw

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie °°° (Perimeter) umrandete Gebiete. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten Erschliessungsanlagen.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Toffen, Wohnzone 2 (W2)

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Einteilung in die Sektoren I bis XI.
- b) Zuordnung der Baufelder 1 – 17 nach Sektoren
- c) Baufelder für An- und Nebenbauten in Sektoren I, II, III, IV, VI, VII
- d) Die Bruttogeschossfläche (Mass der Nutzung)
- e) Die Anbaulinien in den Baufeldern 1 - 17
- f) Der Raum der Erschliessung:
 - Lage und Dimensionierung der Basiserschliessung Gartenstrasse sowie Trottoiranlage im Bereich der Westlichen Perimetergrenze.
 - Detailerschliessungsstrasse Zentrum mit Anschluss an die Gartenstrasse sowie Wendehammer für LKW
 - Erschliessung Nord, mit Einstellhallenrampe, Vorplätzen, Fusswege, Verkehrsfläche für Wehr- und Sanitärdienste
 - Fusswege und Treppenanlagen
 - oberirdische Parkieranlagen für Besucher
 - Standplatz der Kehrrichtcontainer und Veloabstellplätze
 - Lage, Anzahl und Grösse der unterirdischen Autoabstellplätze
- g) Die ungefähre Lage und Anzahl der anzupflanzenden Hochstämmen und Feldgehölze
- h) Raum für öffentliche Nutzung, Baufeld 16
- i) Raum für Spielfläche und Spielplätze
- k) Erschliessungsanlagen wie Kanalisation, Wasser etc.

Artikel 4

Erschliessung

- 1) Die Sektoren I, II und III werden über die zu erweiternde Basiserschliessungsstrasse westlich der Überbauung erschlossen.
- 2) Die übrigen Sektoren werden über die neue Detailerschliessungsstrasse Zentrum und die Hauszufahrt Nord erschlossen.
- 3) Die Kosten für die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen sowie deren Uebergang in das Eigentum der Gemeinde werden in einem separaten Erschliessungsvertrag geregelt.
- 4) Erschliessungsanlagen innerhalb der Sektoren sind Hausanschlüsse und Hauszufahrten (Art. 106 BauG).

Artikel 5

Mass und Nutzung

- 1) Die Nutzung und die Bruttogeschossfläche ist für jedes Baufeld im Überbauungsplan definiert.
- 2) In den Baufeldern 1-17 ist die zugehörige BGF als Minimum und Maximum definiert.
- 3) Für die Baufelder 1 – 17 werden die Anbaulinien im Ueberbauungsplan definiert.
- 4) Die Haupt- sowie bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten dürfen unter Einhaltung der im Anhang 1 (baupolizeiliche Masse) festgelegten max. Gebäudelängen in ihren räumlichen Ausdehnungen die gesamte Fläche der jeweiligen Baufelder beanspruchen und mit ihren Aussenwänden bis an den Rand des Baufeldes gestellt werden. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.
- 5) In den Sektoren I, II und III sind die Grenzabstände mit den im Ueberbauungsplan dargestellten und eingetragenen Massangaben der einzelnen Baufelder zu den Grenzlinien definiert. Die sonstigen innerhalb des Perimeters einzuhaltenden Abstände der Baufelder zu- und untereinander sowie zum Fahrbahnrand der Basis- und Detailerschliessungsstrassen oder zur Zonengrenze sind mit den entsprechenden Eintragungen im Ueberbauungsplan festgelegt. Im übrigen dürfen die Grenzabstände innerhalb der Baufelder frei gewählt werden.
- 6) Innerhalb der und zwischen den Sektoren gelten die gemäss Anhang 1 (baupolizeiliche Masse) als kGA (kleiner Gebäudeabstand) sowie gGA (grosser Gebäudeabstand) aufgeführten Masse in Metern als Gebäudeabstände.

Bestimmungen zu den
Sektoren

Artikel 6

- a) Sektor I
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Stätteldächer, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 1 min. 200 m² max. 320 m²
BGF Baufeld 2 min. 240 m² max. 420 m²

Artikel 7

- b) Sektor II
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Stätteldächer, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 3 min. 240 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 4 min. 240 m² max. 420 m²

Artikel 8

- c) Sektor III
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Stätteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 5 min. 240 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 6 min. 240 m² max. 420 m²

Artikel 9

- d) Sektor IV
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Stätteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 7 min. 320 m² max. 520 m²

Artikel 10

- e) Sektor V
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Stätteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 8 min. 240 m² max. 420 m²

Artikel 11

- f) Sektor VI
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie
 - 4) BGF Baufeld 9 min. 360 m² max. 630 m²

Artikel 12

- g) Sektor VII
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 10 min. 220 m² max. 320 m²
BGF Baufeld 11 min. 150 m² max. 210 m²
BGF Baufeld 12 min. 249 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 13 min. 150 m² max. 210 m²

Artikel 13

- h) Sektor VIII
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 14 min. 300 m² max. 320 m²

Artikel 14

- i) Sektor IX
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 15 min. 1'440 m² max. 1'440 m²

Artikel 15

- h) Sektor X
- 1) Spielfläche
 - 2) Kubischer 2-geschossiger Flachdachbau mit mind.
100 m² BGF Baufeld 16 für öffentliche Nutzung.
 - 3) Rampenbauwerk für Spielflächenerschliessung
 - 4) Behindertengerechter Zugang zum Spielfeld

Artikel 16

i) Sektor XI

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-Richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
- 4) BGF Baufeld 17 min. 620 m² max. 620 m²

Artikel 17

Baugestaltung

- 1) Auf die bauliche Gestaltung des Aussenraumes soll besonders Wert gelegt werden. Der Aussenraum unterscheidet zwischen öffentlichem Raum (Detailerschliessungsanlagen) Hauszufahrten, privaten Gärten und Hauszugängen.
- 2) Die Detailerschliessung benötigt ein Baugesuch.
- 3) Stützmauern sind in einheitlichem Material (Stein) und Art auszuführen.
- 4) Die Baugestaltung und Materialien sind im übrigen freigestellt, sollen aber als bauliche Einheit innerhalb der Sektoren sorgfältig gestaltet werden.
- 5) Der Farbgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sie bedarf der Genehmigung der Baukommission.
- 6) Für die Dachgestaltung gilt Art. 41 BauR. Die Dächer sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Ortabschlüsse sind einheitlich und feingliedrig zu gestalten. Dachaufbauten dürfen bis 1/3 der Gebäudelänge und Dacheinschnitte 1/2 der Gebäudelänge ausmachen und sind feinmassstäblich zu gestalten.

Artikel 18

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2) Die Bereiche privater Nutzung sind gegenüber den Detailerschliessungsanlagen gestalterisch abzugrenzen.

Artikel 19

Gemeinschaftsanlagen

- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - die oberirdischen Besucherparkplätze „B“ am Wendehammer
 - die Kehrrechtcontainerstandplätze und Veloabstellplätze
 - die Spielflächen 500 m² für Spielfeld und 80 m² für Kleinkinder
- 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als ganzes zu planen und mit dem Baugesuch für die Detailerschliessung einzureichen und mit dem Baufortschritt in den Sektoren zu erstellen.

- 3) Raum für öffentliche Nutzung
Im Sektor X Westteil ist an geeigneter Stelle und im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Raum von min. 100 m² BGF über 2 Geschosse für die öffentliche Nutzung zu erstellen.

Artikel 20

Grünbereich

- 1) Der minimale Grünflächenanteil ist im Anhang 1 definiert.
- 2) Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume und Feldgehölze sind verbindlich und etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und danach zu erhalten.

Artikel 21

Parkierung

- 1) Für jede Wohnung ist grundsätzlich mind. 1 Parkplatz oder 1 Autounterstand oder 1 Einstellhallenplatz zu erstellen.
- 2) Im Zentrum der Ueberbauung ist für jede Wohneinheit mit mehr als 3 Zimmern ein zusätzlicher unterirdischer oder überdeckter Autoabstellplatz zu erstellen.
- 3) Die Parkplätze in den Sektoren I, II, III und Baufeld 10 sind innerhalb der einzelnen Parzellen anzuordnen.
- 4) Die Parkplätze in den Sektoren IV, V, VI, VII (exkl. Baufeld 10), VIII, IX und XI sind entlang der Hauszufahrt Nord oder in der Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Parkplätze auf dem Niveau der Hauszufahrten sind als offene begrünte, oder überdeckte Abstellplätze auszuführen.
- 5) Pro 4 Wohneinheiten, ausgenommen in den Sektoren I, II und III, ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Besucherparkplätze dürfen weder vermietet noch den Bewohnern fest zugeteilt werden.

Artikel 22

Lärmschutz Massnahmen

- 1) Im ganzen Perimeter gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe 2, Art. 43 LSV.

Artikel 23

Energie

- 1) Es gelten die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung.

Artikel 24

- | | |
|---------------------|--|
| Ver- und Entsorgung | <ol style="list-style-type: none">1) Das Überbauungsplan-Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.2) Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.3) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. |
|---------------------|--|

Artikel 25

- | | |
|--------------------------|---|
| Baubewilligungsverfahren | <ol style="list-style-type: none">1) Für die Detailerschliessung ist ein Baugesuch einzureichen.2) Die Bauten innerhalb der Sektoren können mit einzelnen Baugesuchen realisiert werden sofern der betreffende Sektor erschlossen ist.3) Vor Baubeginn ist die Basiserschliessung fertig zu erstellen. Die Baufelder 1-6 können vor dem Ausbau der Detailerschliessung Zentrum begonnen werden, wenn die Werkleitungen dafür erstellt sind. |
|--------------------------|---|

Artikel 26

- | | |
|----------------|--|
| Vereinbarungen | <ol style="list-style-type: none">1) Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer besteht ein Erschliessungsvertrag. Dieser, datiert vom 15. Oktober 2002, bildet integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.2) Darin sind geregelt:
Die Definition Basiserschliessung, Detailerschliessung, Erstellungspflicht, Bauträgerschaft und Finanzierung der Infrastrukturanlagen sowie deren Unterhalt, Eigentums- und Benutzungsrechte. |
|----------------|--|

Artikel 27

- | | |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | <ol style="list-style-type: none">1) Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft, Art. 61 BauG.
Voraussetzung ist, dass der Erschliessungsvertrag ebenfalls allseitig unterzeichnet ist. |
|---------------|--|

Einwohnergemeinde Toffen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 4

ANHANG 1

GARTENSTRASSE TOFFEN

BAUPOLIZEILICHE MASSE (in Metern)

Sektor	Zone	kGA	gGa	GH	GL ***	GZ	GFZ
I – III	W2	5	7	7.5	25	2	20 %
IV - VI	W2	5*	7	7.5	15	2	20 %
VII	W2	3**	6	7.5	15	2	20 %
VIII	W2	3	-	7.5	15	2	20 %
IX + XI	W2	5**	5	7.5	25	2	20 %

* Gilt als minimaler Gebäudeabstand

** Gilt innerhalb der Baufelder als Gebäudeabstand

*** Wert nach Massgabe des Baufeldes, jedoch maximal:

- Abstand gegen Zonengrenze mindestens 5.00 m
- Baulinien zum Fahrbahnrand der Basiserschliessung mindestens 5.00 m
- Baulinien zum Fahrbahnrand der Detailerschliessung mindestens 3.60 m
- Die Garagierung in den Sektoren IV, V und VI darf auf die ganzen Sektorlängen erstellt werden und ab neuem Terrain bis OK Gebäude eine Höhe von 4.30 m aufweisen.
- Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen ab neuem Terrain eine Höhe von 3.60 m aufweisen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 30.01.2002

Publikation im Anzeiger vom : 24. + 31.10.2002

Öffentliche Auflage vom : 24.10.2002 bis : 25.11.2002

Einspracheverhandlung am : 22.01.2003 Rechtsverwahrungen : 3 + 1

Erledigte Einsprachen : - - - Unerledigte Einsprachen: 4

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 21.10.2002

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

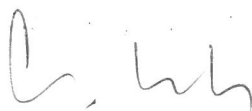
Toffen, den 18. FEB. 2003

Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

19. JUNI 2003



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Bruttogeschossflächen Ueberbauung Gartenstrasse Toffen

			Min. BGF	Max. BGF
Sektor I	Baufeld	1	200	320
		2	240	420
Sektor II	Baufeld	3	240	420
		4	240	420
Sektor III	Baufeld	5	240	420
		6	240	420
Sektor IV	Baufeld	7	320	520
Sektor V	Baufeld	8	240	420
Sektor VI	Baufeld	9	360	630
Sektor VII	Baufeld	10	220	320
		11	150	210
		12	249	420
		13	150	210
Sektor VIII	Baufeld	14	300	320
Sektor IX	Baufeld	15	1'440	1'440
Sektor X	Baufeld	16	100	100
Sektor XI	Baufeld	17	620	620
Total BGF			5'549	7'630
=====				

a) BGF max. $13'872 \times 0.55 = 7'630$

b) BGF min. $13'872 \times 0.40 = 5'549$

EINWOHNERGEMEINDE TOFFEN
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 4
GB 326 GARTENSTRASSE

UEBERBAUUNGSPLAN
ERSCHLIESSUNGSPLAN MSST 1:500

Aenderung Baufeld 1 + 2 + 16
Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

ZUSTIMMUNG DER BETROFFENEN NACHBARN

LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT TOFFEN
GB NR. 995 997

HAENNI ERNST GELTERFINGEN
IN VERTRETUNG ERBENGEMEINSCHAFT
GB NR. 326 986 987 988 989 990 991 992 993 994 996 998
999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007

HADORN ERNST ORTSCHWABEN
GB NR. 970

GENEHMIGUNGSVERMERKE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM :

der Präsident :

Namens der Einwohnergemeinde : der Sekretär :

die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Toffen, den 15. OKT. 2003 der Gemeindeschreiber :

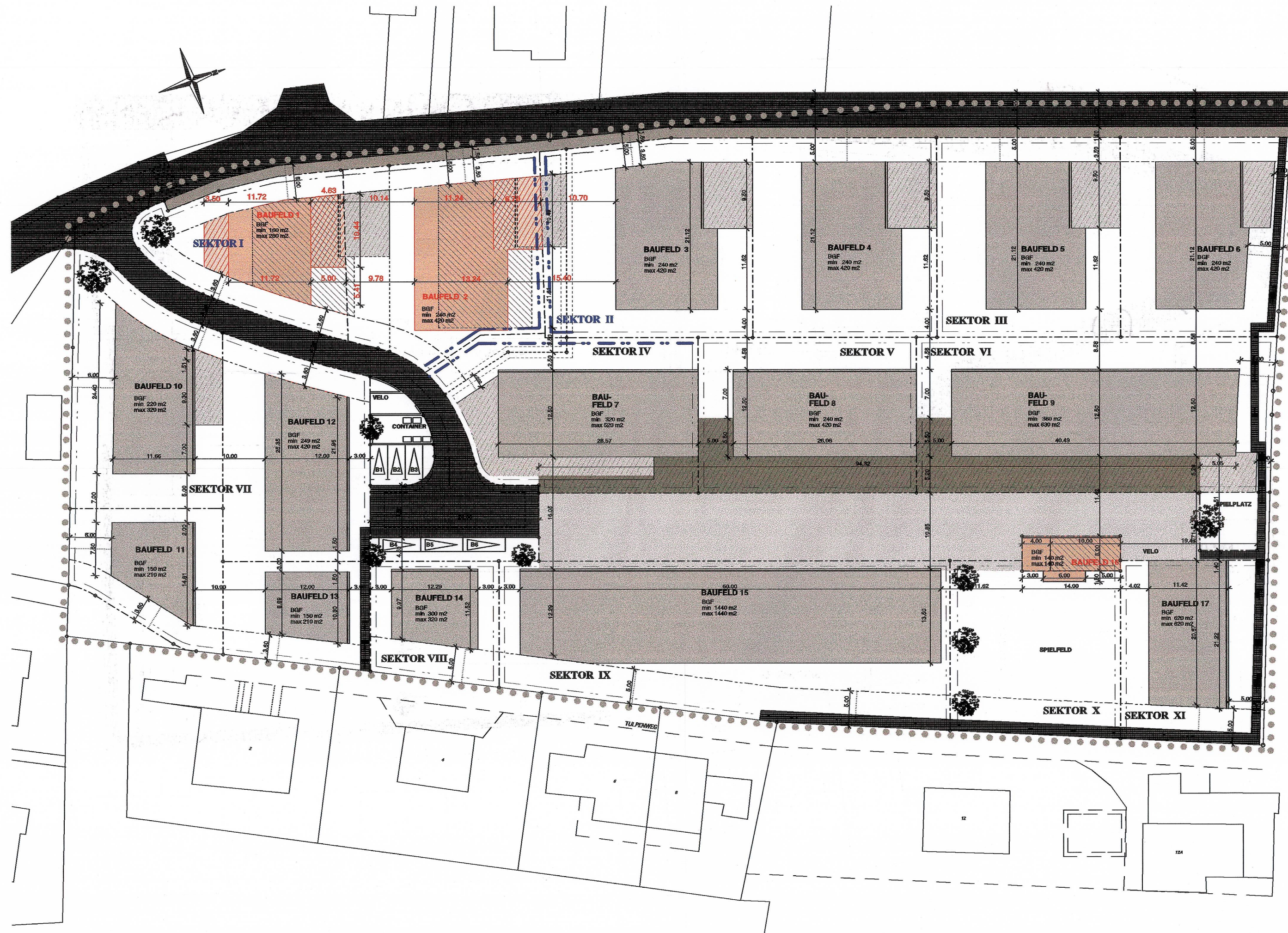
**GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT
FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

06. NOV. 2003
06 NOV 2003

BAUFELDER NEU **AN- UND NEBENBAUTEN NEU** **BAUFELDER ALT** **AN- UND NEBENBAUTEN ALT**

HEINIGER ZUTTER & PARTNER AG ARCHITEKTUR & PLANUNG
BAHNHOFSTRASSE 13 3125 TOFFEN T 031 818 48 58 F 818 48 59

TOFFEN
02.09.2003



GEMEINDE TOFFEN

Einwohnergemeinde Toffen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 4

GARTENSTRASSE

Geringfügige Aenderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV
für Baufelder 1 + 2 + 16

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr.4 beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Anhang

PLANUNGSKOMMISSION TOFFEN

Toffen, 27. September 2002 / cw

Toffen, 25. September 2003 / dr

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie °°° (Perimeter) umrandete Gebiet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten Erschliessungsanlagen.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Toffen, Wohnzone 2 (W2)

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Einteilung in die Sektoren I bis XI.
- b) Zuordnung der Baufelder 1 – 17 nach Sektoren
- c) Art der Nutzung
- d) Die Bruttogeschossfläche (Mass der Nutzung)
- e) Die Anbaulinien in den Baufeldern 1 - 17
- f) Der Raum der Erschliessung:
 - Lage und Dimensionierung der Basiserschliessung Gartenstrasse sowie Trottoiranlage im Bereich der westlichen Perimetergrenze.
 - Detailerschliessungsstrasse Zentrum mit Anschluss an die Gartenstrasse sowie Wendehammer für LKW
 - Erschliessung Nord, mit Einstellhallenrampe, Vorplätzen, Fusswege, Verkehrsfläche für Wehr- und Sanitärdienste
 - Fusswege und Treppenanlagen
 - oberirdische Parkieranlagen für Besucher
 - Standplatz der Kehrrechtcontainer und Veloabstellplätze
 - Lage, Anzahl und Grösse der unterirdischen Autoabstellplätze
- g) Die ungefähre Lage und Anzahl der anzupflanzenden Hochstämme und Feldgehölze
- h) Raum für öffentliche Nutzung, Baufeld 16
- i) Raum für Spielfläche und Spielplätze
- k) Erschliessungsanlagen wie Kanalisation, Wasser etc.

Artikel 4

Erschliessung

- 1) Die Sektoren I, II und III werden über die zu erweiternde Basiserschliessungsstrasse westlich der Überbauung erschlossen.
- 2) Die übrigen Sektoren werden über die neue Detailerschliessungsstrasse Zentrum und die Hauszufahrt Nord erschlossen.
- 3) Die Kosten für die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen sowie deren Uebergang in das Eigentum der Gemeinde werden in einem separaten Erschliessungsvertrag geregelt.
- 4) Erschliessungsanlagen innerhalb der Sektoren sind Hausanschlüsse und Hauszufahrten (Art. 106 BauG).

Artikel 5

Mass und Nutzung

- 1) Die Nutzung und die Bruttogeschossfläche ist für jeden Sektor im Überbauungsplan definiert.
- 2) In den Baufeldern 1-17 ist die zugehörige BGF als Minimum und Maximum definiert.
- 3) Für die Baufelder 1 – 17 werden die Anbaulinien im Ueberbauungsplan definiert.
- 4) Die Haupt- sowie bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten dürfen unter Einhaltung der im Anhang 1 (baupolizeiliche Masse) festgelegten max. Gebäudelängen in ihren räumlichen Ausdehnungen die gesamte Fläche der jeweiligen Baufelder beanspruchen und mit ihren Aussenwänden bis an den Rand des Baufeldes gestellt werden. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.
- 5) In den Sektoren I, II und III sind die Grenzabstände mit den im Ueberbauungsplan dargestellten und eingetragenen Massangaben der einzelnen Baufelder zu den Grenzlinien definiert. Die sonstigen innerhalb des Perimeters einzuhaltenden Abstände der Baufelder zu- und untereinander sowie zum Fahrbahnrand der Basis- und Detailerschliessungsstrassen oder zur Zonengrenze sind mit den entsprechenden Eintragungen im Ueberbauungsplan festgelegt. Im übrigen dürfen die Grenzabstände innerhalb der Baufelder frei gewählt werden.
- 6) Innerhalb der und zwischen den Sektoren gelten die gemäss Anhang 1 (baupolizeiliche Masse) als kGA (kleiner Gebäudeabstand) sowie gGA (grosser Gebäudeabstand) aufgeführten Masse in Metern als Gebäudeabstände.

Artikel 6

Bestimmungen zu den Sektoren

- a) Sektor I
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Statteldächer, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) ~~BGF Baufeld 1 min. 200 m² max. 315 m²~~
BGF Baufeld 1 min. 160 m² max. 280 m²
BGF Baufeld 2 min. 220 m² max. 420 m²

Artikel 7

- b) Sektor II
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldächer, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 3 min. 220 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 4 min. 220 m² max. 420 m

Artikel 8

- c) Sektor III
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 5 min. 220 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 6 min. 220 m² max. 420 m²

Artikel 9

- d) Sektor IV
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 7 min. 290 m² max. 520 m²

Artikel 10

- e) Sektor V
- 1) Wohnzone W2
 - 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
 - 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
 - 4) BGF Baufeld 8 min. 220 m² max. 420 m²

Artikel 11

f) Sektor VI

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie
- 4) BGF Baufeld 9 min. 330 m² max. 630 m²

Artikel 12

g) Sektor VII

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
- 4) BGF Baufeld 10 min. 200 m² max. 315 m²
BGF Baufeld 11 min. 110 m² max. 210 m²
BGF Baufeld 12 min. 220 m² max. 420 m²
BGF Baufeld 13 min. 110 m² max. 210 m²

Artikel 13

h) Sektor VIII

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
- 4) BGF Baufeld 14 min. 180 m² max. 320 m²

Artikel 14

i) Sektor IX

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-
richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
- 4) BGF Baufeld 15 min. 750 m² max. 1'440 m²

Artikel 15

~~h) Sektor X~~

- ~~1) Spielfläche~~
- ~~2) Kubischer 2-geschossiger Flachdachbau mit mind.
100 m² BGF Baufeld 16 für öffentliche Nutzung.~~
- ~~3) Rampenbauwerk für Spielflächenerschliessung~~
- ~~4) Behindertengerechter Zugang zum Spielfeld~~

h) Sektor X

- 1) Spielfläche
- 2) 2-geschossiger Satteldachbau mit 140 m² BGF Bau-
feld 16 für öffentliche Nutzung und Einstellhallen-
erschliessung.
- 3) Rampenbauwerk für Spielflächenerschliessung
- 4) Behindertengerechter Zugang zum Spielfeld

Artikel 16

i) Sektor XI

- 1) Wohnzone W2
- 2) Die Baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldach, Hauptfirst-Richtung parallel oder rechtwinklig zur Anbaulinie.
- 4) BGF Baufeld 17 min. 351 m² max. 620 m²

Artikel 17

Baugestaltung

- 1) Auf die bauliche Gestaltung des Aussenraumes soll besonders Wert gelegt werden. Der Aussenraum unterscheidet zwischen öffentlichem Raum (Detailerschliessungsanlagen) Hauszufahrten, privaten Gärten und Hauszugängen.
- 2) Die Detailerschliessung benötigt ein Baugesuch.
- 3) Stützmauern sind in einheitlichem Material (Stein) und Art auszuführen.
- 4) Die Baugestaltung und Materialien sind im übrigen freigestellt, sollen aber als bauliche Einheit innerhalb der Sektoren sorgfältig gestaltet werden.
- 5) Der Farbgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sie bedarf der Genehmigung der Baukommission.
- 6) Für die Dachgestaltung gilt Art. 41 BauR. Die Dächer sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Ortabschlüsse sind einheitlich und feingliedrig zu gestalten. Dachaufbauten dürfen bis 1/3 der Gebäudelänge und Dacheinschnitte 1/2 der Gebäudelänge ausmachen und sind feinmassstäblich zu gestalten.

Artikel 18

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2) Die Bereiche privater Nutzung sind gegenüber den Detailerschliessungsanlagen gestalterisch abzugrenzen.

Artikel 19

Gemeinschaftsanlagen

- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - die oberirdischen Besucherparkplätze „B“ am Wendehammer
 - die Kehrrechtcontainerstandplätze und Veloabstellplätze
 - die Spielflächen 500 m² und 80 m² für Kleinkinder
- 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als ganzes zu planen und mit dem Baugesuch für die Detailerschliessung einzureichen und mit dem Baufortschritt in den Sektoren zu erstellen.

- 3) Raum für öffentliche Nutzung
Im Sektor X Westteil ist an geeigneter Stelle und im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Raum von min. ~~100~~ 140 m² BGF über 2 Geschosse für die öffentliche Nutzung zu erstellen.

Artikel 20

Grünbereich

- 1) Der minimale Grünflächenanteil ist im Anhang 1 definiert.
- 2) Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume und Feldgehölze sind verbindlich und etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und danach zu erhalten.

Artikel 21

Parkierung

- 1) Für jede Wohnung ist grundsätzlich mind. 1 Parkplatz oder 1 Autounterstand oder 1 Einstellhallenplatz zu erstellen.
- 2) Im Zentrum der Ueberbauung ist für jede Wohneinheit mit mehr als 3 Zimmern ein zusätzlicher unterirdischer oder überdeckter Autoabstellplatz zu erstellen.
- 3) Die Parkplätze in den Sektoren I, II und III sind innerhalb der einzelnen Parzellen anzuordnen.
- 4) Die Parkplätze in den Sektoren IV, V, VI, VII, VIII, IX und XI sind entlang der Hauszufahrt Nord oder in der Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Parkplätze auf dem Niveau der Hauszufahrten sind als offene begrünte, oder überdeckte Abstellplätze auszuführen.
- 5) Pro 4 Wohneinheiten, ausgenommen in den Sektoren I, II und III, ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Besucherparkplätze dürfen weder vermietet noch den Bewohnern fest zugeteilt werden.

Artikel 22

Lärmschutz Massnahmen

- 1) Im ganzen Perimeter gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe 2, Art. 43 LSV.

Artikel 23

Energie

- 1) Es gelten die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung.

Artikel 24

Ver- und Entsorgung

- 1) Das Überbauungsplan-Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

- 2) Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.
- 3) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Artikel 25

- | | |
|--------------------------|---|
| Baubewilligungsverfahren | <ol style="list-style-type: none">1) Für die Detailerschliessung ist ein Baugesuch einzureichen.2) Die Bauten innerhalb der Sektoren können mit einzelnen Baugesuchen realisiert werden sofern der betreffende Sektor erschlossen ist. Ausnahmen bewilligt die Bau-Kommission.3) Vor Baubeginn ist die Basiserschliessung fertig zu erstellen. Die Baufelder 1-6 können vor dem Ausbau der Detailerschliessung Zentrum begonnen werden, wenn die Werkleitungen dafür erstellt sind. |
|--------------------------|---|

Artikel 26

- | | |
|----------------|---|
| Vereinbarungen | <ol style="list-style-type: none">1) Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer besteht ein Erschliessungsvertrag.2) Darin sind geregelt:
Die Definition Basiserschliessung, Detailerschliessung, Erstellungspflicht, Bauträgerschaft und Finanzierung der Infrastrukturanlagen sowie deren Unterhalt, Eigentums- und Benutzungsrechte. |
|----------------|---|

Artikel 27

- | | |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | <ol style="list-style-type: none">1) Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft, Art. 61 BauG.
Voraussetzung ist, dass der Erschliessungsvertrag ebenfalls allseitig unterzeichnet ist und die finanziellen Bedingungen erfüllt sind. |
|---------------|--|

Einwohnergemeinde Toffen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 4

ANHANG 1

GARTENSTRASSE TOFFEN

BAUPOLIZEILICHE MASSE (in Metern)

Sektor	Zone	kGA	gGa	GH	GL ***	GZ	GFZ
I – III	W2	5	7	7.5	25	2	20 %
IV - VI	W2	5*	7	7.5	15	2	20 %
VII	W2	3**	6	7.5	15	2	20 %
VIII	W2	3	-	7.5	15	2	20 %
IX + XI	W2	5**	5	7.5	25	2	20 %

* Gilt als minimaler Gebäudeabstand

** Gilt innerhalb der Baufelder als Gebäudeabstand

*** Wert nach Massgabe des Baufeldes, jedoch maximal:

- Abstand gegen Zonengrenze mindestens 5.00 m
- Baulinien zum Fahrbahnrand der Basiserschliessung mindestens 5.00 m
- Baulinien zum Fahrbahnrand der Detailerschliessung mindestens 3.60 m
- Die Garagierung in den Sektoren IV, V und VI darf auf die ganzen Sektorlängen erstellt werden und ab neuem Terrain bis OK Gebäude eine Höhe von 4.30 m aufweisen.
- Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen ab neuem Terrain eine Höhe von 3.60 m aufweisen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ZUSTIMMUNG DER BETROFFENEN NACHBARN

GB-NR. 995 997

GB-NR. 326 986 987 988 989 990 991 992 993
994 996 998 999 1000 1001 1002 1003
1004 1005 1006 1007

GB-NR. 970

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

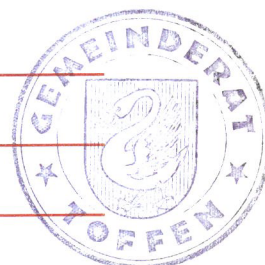
der Präsident:

Namens der Einwohnergemeinde: der Sekretär:

15. SEP. 2003

[Handwritten signature]

MORF



die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, den 15. OKT. 2003 der Gemeindeschreibern:

MORF

**GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT
FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

06. NOV. 2003

[Handwritten signature]

Bruttogeschossflächen Ueberbauung Gartenstrasse Toffen

			Min. BGF	Max. BGF
Sektor I	Baufeld	1	200 160	320 280
		2	240	420
Sektor II	Baufeld	3	240	420
		4	240	420
Sektor III	Baufeld	5	240	420
		6	240	420
Sektor IV	Baufeld	7	320	520
Sektor V	Baufeld	8	240	420
Sektor VI	Baufeld	9	360	630
Sektor VII	Baufeld	10	220	320
		11	150	210
		12	249	420
		13	150	210
Sektor VIII	Baufeld	14	300	320
Sektor IX	Baufeld	15	1'440	1'440
Sektor X	Baufeld	16	100 140	100 140
Sektor XI	Baufeld	17	620	620
Total BGF			5'549	7'630
=====				

a) BGF max. $13'872 \times 0.55 = 7'630$

b) BGF min. $13'872 \times 0.40 = 5'549$