

Einwohnergemeinde Röthenbach i. E.

Moosmatte - Überbauungsordnung

24.10.2014



Kanton Bern

Gemeinde Röthenbach i.E.

Überbauungsordnung MOOSMATTE

Genehmigungsexemplar vom 01.05.2014

bestehend aus:

- Überbauungsplan Teil Gestaltung
- Überbauungsplan Teil Erschliessung
- Überbauungsvorschriften

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Architektur AG



Hauptstrasse 27
3535 Schüpbach
Tel. 034 497 21 05
Fax 034 497 23 85

www.fridu.ch / info@fridu.ch

A	Allgemeines	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Bestandteile der Überbauungsordnung	3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes Teil Gestaltung	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes Teil Erschliessung	4
Art. 6	Verhältnis zur Grundordnung	4
B	Art und Masse der Nutzung	5
Art. 7	Art der Nutzung	5
Art. 8	Firsthöhe	5
Art. 9	Abstände von Hauptbauten innerhalb der Baufelder	6
Art. 10	Geschosse und Dachausbau bei Hauptbauten	6
Art. 11	Hauptbauten im Baufeld A	6
Art. 12	Hauptbauten im Baufeld B	6
Art. 13	Hauptbauten im Baufeld C	7
Art. 14	Baufeld Nebenbauten und Bereich Parkierung P	7
Art. 15	Baufeld für unbewohnte Anbauten E und unbewohnte Nebenbauten N	7
Art. 16	Abstände von unbewohnten An- und Nebenbauten	8
Art. 17	Vorspringende Bauteile	8
C	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 18	Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt	9
Art. 19	Gehwegstreifen befahrbar (Ausweichbereich bei der Einfahrt)	9
Art. 20	Erschliessungsstrasse und Wendeplatz	9
Art. 21	Privater Vorplatz	9
Art. 22	Parkierung und Veloabstellplätze	9
Art. 23	Wärmeverbund	10
Art. 24	Versickerung	10
Art. 25	Erschliessungsprojekt	10
D	Gestaltung	11
Art. 26	Architektonische Gestaltung	11
Art. 27	Dachgestaltung	11
Art. 28	Private Aussenräume	11
Art. 29	Bepflanzungen, Einfriedungen und Stützmauern	11
Art. 30	Spiel- und Begegnungsplatz	12
Art. 31	Gewässerraum	12
E	Weitere Bestimmungen	13
Art. 32	Naturgefahren	13
Art. 33	Inkrafttreten	13

A Allgemeines

Art. 1 Zweck

- 1) Die Überbauungsordnung UeO „Moosmatte“ bezweckt eine qualitativ gute Überbauung, welche durch den Übergang zwischen der Dorfzone und dem Landwirtschaftsgebiet den Verhältnissen einer Dorfrandsituation Rechnung trägt.
- 2) Die UeO will den haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten und eine wirtschaftliche Überbauung ermöglichen. Durch ihre Flexibilität soll sie auch längerfristig den gesellschaftlich bedingt wechselnden Wohnraumbedürfnissen gerecht werden.
- 3) Die Erschliessung soll dem Bebauungsfortschritt entsprechend realisiert werden können. Eine allfällige Bauzonenerweiterung südlich des Areals ist dabei zu berücksichtigen.

Art. 2 Wirkungsbereich

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

Art. 3 Bestandteile der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung „Moosmatte“ besteht aus:

- den vorliegenden Vorschriften
- dem Überbauungsplan Teil Gestaltung im Mst. 1 : 500
- dem Überbauungsplan Teil Erschliessung im Mst. 1 : 500

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes Teil Gestaltung

Im Überbauungsplan Teil Gestaltung werden als Festlegungen verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder für Hauptbauten A, B, C
- Baufeld Nebenbauten und Bereich für Parkierung P
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten N
- Baufelder für unbewohnte Anbauten E
- Firstrichtung
- Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt
- Detailerschliessungsstrasse und Wendeplatz
- Detailerschliessung: Gehwegstreifen befahrbar (Ausweichbereich bei Einfahrt)
- Bereich für spätere Strassenfortsetzung
- Private Zufahrt
- Privater Vorplatz
- Richtung der Hauszugänge
- Spiel- und Begegnungsplatz

- Private Aussenräume
- Markante Einzelbäume
- Standort für Abfallcontainer
- Gewässerraum
- Ableitungsgraben für Oberflächenwasser
- Vermessung

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes Teil Erschliessung

Im Überbauungsplan Teil Erschliessung werden als Festlegungen verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Standort Verteilkabine BKW
- Lage der Sickermulde
- Abbruch Teilstück der bestehenden Schmutzabwasserleitung
- Hauptleitungen Fernwärme neu
- Hauptleitungen Schmutzabwasser neu
- Hauptleitungen Meteorabwasser neu
- Hauptleitungen Wasserversorgung neu
- Hauptleitungen Elektrizität neu
- Hauptleitungen Telefon neu
- Vermessung

Art. 6 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Röthenbach sowie die übergeordnete Gesetzgebung.

B Art und Masse der Nutzung

Art. 7 Art der Nutzung

- ¹⁾ Die Überbauungsordnung bezweckt vorzugsweise die Wohnnutzung.
- ²⁾ Stilles Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn sie in ihrer Volumetrie den zulässigen Bautypen entsprechen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr und ihre Parkierung störend wirken.

Art. 8 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe OK Sparrenfirst darf höchstens um 5.00m höher liegen als die Gebäudehöhe.

Art. 9 Abstände von Hauptbauten innerhalb der Baufelder

- ¹⁾ Innerhalb des Baufeldes beträgt der minimale Abstand von Hauptbauten:

- zu Hauptbauten 6.00 m
- zu Nebengebäuden 2.00 m
- zu Parzellengrenzen 3.00 m

Vorbehalten bleiben der Zusammenbau innerhalb des Baufeldes sowie die Abstandsvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF über den Brandschutz.

Art. 10 Geschosse und Dachausbau bei Hauptbauten

- ¹⁾ Bei Hauptbauten dürfen zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) erstellt werden, sowie ein Dachausbau.
- ²⁾ Liegt das Dachgeschoss bzw. der Dachausbau bereits über zwei Vollgeschossen, ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen unterhalb des Kehlgebälks nur bis zu 2/3 der Bruttogeschossfläche BGF gestattet.

Art. 11 Hauptbauten im Baufeld A

- ¹⁾ Hauptbauten dürfen nur innerhalb des Baufeldes liegen. Es sind Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Bauten für die zugehörige Parkierung gestattet. Art. 7.2 der UeO betreffend Stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bleibt vorbehalten.
- ²⁾ Für das Baufeld A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. Gebäudelänge durch das Baufeld gegeben
- max. Gebäudehöhe 7.00 m

Art. 12 Hauptbauten im Baufeld B

¹⁾ Hauptbauten dürfen nur innerhalb des Baufeldes liegen. Es sind Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Bauten für die zugehörige Parkierung gestattet. Art. 7.2 der UeO betreffend Stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bleibt vorbehalten.

²⁾ Für das Baufeld B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. Gebäudelänge 30.00 m
- max. Gebäudehöhe 7.00 m

³⁾ Nebst den Geschossen gemäss Art. 10 ist der Ausbau des Untergeschosses gestattet, ohne dass es als Vollgeschoss anzurechnen ist, sofern Abgrabungen nicht mehr als 5.00m pro Fassade messen.

⁴⁾ Für die Erschliessung der Bauten sind innerhalb vom Baufeld B bei den Vollgeschossen und dem Untergeschoss auf der ganzen Breite der Nord- und Südfassade offene oder geschlossene Laubengänge bis zu 1.50m Tiefe gestattet. Bei diesen Erschliessungsanbauten kann innerhalb der max. Gebäudehöhe ein Flachdach erstellt werden.

Innerhalb des Baufeldes beträgt der minimale Abstand vom Erschliessungsanbau:

- zu benachbarten Hauptbauten 6.00 m
- zu Nebenbauten 2.00 m
- zu Parzellengrenzen 2.00 m

Vorbehalten bleiben der Zusammenbau innerhalb des Baufeldes sowie die Abstandsvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF für den Brandschutz.

Art. 13 Hauptbauten im Baufeld C

¹⁾ Hauptbauten dürfen nur innerhalb des Baufeldes liegen. Es sind Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser sowie Bauten für die zugehörige Parkierung gestattet. Art. 7.2 der UeO betreffend Stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bleibt vorbehalten.

²⁾ Für das Baufeld C gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- max. Gebäudelänge durch das Baufeld gegeben
- max. Gebäudehöhe 7.00 m

Art. 14 Baufeld für Nebenbauten und Bereich Parkierung P

¹⁾ Das Baufeld P ist für die Parkierung von Privat- und Besucherfahrzeugen sowie als Platz für Veloabstellplätze, Briefkästen, gemeinschaftliche Geräteräume und Abfallcontainer bestimmt.

²⁾ Für die vorgenannten Nutzungen können unbewohnte Nebenbauten mit den folgenden baupolizeilichen Massen erstellt werden:

- max. Gebäudelänge durch das Baufeld gegeben
- max. Gebäudehöhe 3.00 m gemessen ab dem fertig erstellten anliegenden Wendeplatz bzw. dem privaten Vorplatz .

Art. 15 Baufeld für unbewohnte Anbauten E und unbewohnte Nebenbauten N

1) Die Baufelder für unbewohnte Anbauten E sind bestimmt für offene Vordächer im Eingangsbereich der Hauptbauten sowie für offene Unterstände für Velos, Geräte und dgl. Es dürfen je Einfamilienhaus bzw. je Einheit eines Reiheneinfamilienhauses max. 1 Nebenbaute und je Mehrfamilienhaus max. 3 Nebenbauten erstellt werden.

2) Die Baufelder für unbewohnte Nebenbauten N sind bestimmt für überdeckte, offene oder geschlossene Gartensitzplätze, Geräteräume und dgl. Es dürfen je Einfamilienhaus bzw. je Einheit eines Reiheneinfamilienhauses max. 1 Nebenbaute und je Mehrfamilienhaus max. 2 Nebenbauten erstellt werden.

3) Die An- und Nebenbauten können mit den folgenden Massen erstellt werden:

- max. Länge im Baufeld E 6.00 m
- max. Grundfläche im Baufeld N 20 m²
- max. Gebäudehöhe Baufeld E 3.00 m
- max. Gebäudehöhe Baufeld N 3.00 m gemessen ab der fertig erstellten anliegenden Erschliessungsstrasse bzw. privaten Zufahrt .
- Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder E und N min. 2.00 m

Art. 16 Abstände von unbewohnten An- und Nebenbauten

Für unbewohnte An- Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe bis 3.00 m und einer Grundfläche bis 60 m² beträgt innerhalb der Baufelder A, B und C der minimale Abstand:

- zu Hauptbauten 2.00 m
- zu Nebenbauten 2.00 m
- zu Parzellengrenzen 0.00 m (Grenzanbau)

Vorbehalten bleibt der Zusammenbau innerhalb eines Baufeldes, wobei für zusammengebaute An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von insgesamt über 60m² die Abstandsvorschriften der Hauptbauten gelten. Die Abstandsvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF für den Brandschutz sind zu beachten.

Art. 17 Vorspringende Bauteile

1) Vorspringende Bauteile von Haupt- und Nebengebäuden wie Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker und dgl. dürfen gemäss den Regelungen des Gemeindebaureglements erstellt werden und über das Baufeld hinaus ragen.

2) Gegenüber Grundstücksgrenzen im gleichen Baufeld müssen vorspringende Bauteile von Hauptbauten einen Abstand von min. 1.80m einhalten.

3) Vordächer von An- und Nebenbauten in den Baufeldern E, N und P dürfen inkl. Dachrinnen höchstens 0.50 m über das Baufeld hinausragen.

4) Gegenüber dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse müssen vorspringende Bauteile einen Abstand von mindestens 5.00m einhalten.

C Erschliessung und Parkierung

Art. 18 Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt

¹⁾ Das Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt dient der Gewährleistung der Übersicht auf die Hauptstrasse. Innerhalb vom Sichtfeld muss der Bereich in der Höhe von 0.60m bis 3.00m über dem Niveau der Hauptstrasse frei von Hindernissen, Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und dgl. sein, welche das Sichtfeld einschränken.

Art. 19 Gehwegstreifen befahrbar (Ausweichbereich bei der Einfahrt)

¹⁾ Der befahrbare Gehwegstreifen gehört zur Detailerschliessung und dient Fussgängern als Zugang zur Überbauung sowie als Ausweichbereich für Fahrzeuge im Bereich der Einfahrt. Er ist gegenüber der Erschliessungsstrasse um 2 bis 3 cm höher zu erstellen und soll auch durch die Wahl von Material oder Farbe optisch zur Strasse abgegrenzt sein.

²⁾ Der befahrbare Gehwegstreifen ist zu erstellen, sobald in der Überbauung insgesamt zwei Familienwohnungen realisiert sind.

Art. 20 Erschliessungsstrasse und Wendeplatz

¹⁾ Die Detailerschliessungsstrasse und die private Zufahrt dienen als Zufahrt zu den Grundstücken. Sie werden dem Fortschritt der Bebauung entsprechend erstellt.

²⁾ Der Wendeplatz ist zu erstellen, sobald Bebauungen in den Baufeldern B, C oder P realisiert werden.

Art. 21 Privater Vorplatz

¹⁾ Der private Vorplatz neben dem Baufeld P ist für die Parkierung von Privat- und Besucherfahrzeugen bestimmt und ist gleichzeitig mit dem Wendeplatz zu erstellen.

²⁾ Der private Vorplatz soll sich durch die Wahl von Material oder Farbe optisch zum Wendeplatz abgrenzen und möglichst in sickerfähigem Belag erstellt werden.

Art. 22 Parkierung und Veloabstellplätze

¹⁾ Für die Parkierung von Fahrzeugen sind das Baufeld P und der private Vorplatz bestimmt. Bei den Baufeldern A und C ist die Parkierung gestattet, wenn diese je Baufeld zusammengefasst wird.

²⁾ Veloabstellplätze können im Baufeld P und in den Baufeldern E oder im Innern der Gebäude untergebracht werden.

Art. 23 Wärmeverbund

Der Anschluss an den Wärmeverbund Röthenbach WVR ist obligatorisch.

Art. 24 Versickerung

¹⁾ Das Meteorwasser, welches bei der Erschliessungsstrasse und beim Wendeplatz sowie bei der Zufahrt anfällt, ist gesammelt in der Sickermulde oberflächlich zu versickern. Die Sickermulde ist im detaillierten Erschliessungsprojekt (Art. 25) nachzuweisen und mit Baubeginn der Erschliessungsanlagen zu erstellen.

²⁾ Meteorwasser, welches bei Dachflächen anfällt, ist möglichst bei den jeweiligen Baufeldern A, B und C im privaten Aussenraum zu versickern.

³⁾ Private Hausvorplätze und offene Autoabstellplätze sind möglichst mit sickerfähigem Belag zu erstellen.

⁴⁾ Ein gegenteilig lautender hydrogeologischer Nachweis bleibt im Rahmen der jeweiligen Baugesuche vorbehalten. Ist eine Versickerung bei den entsprechenden Baufeldern aufgrund der Bodenbeschaffenheit nachweislich nicht möglich, kann das Meteorwasser in die Sammelleitung der Erschliessungsstrasse eingeleitet werden.

Art. 25 Erschliessungsprojekt

¹⁾ Im Überbauungsplan Teil Erschliessung ist der Verlauf der neuen Hauptleitungen festgelegt.

²⁾ Spätestens auf den Zeitpunkt der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Erschliessungsprojekt über alle Hauptleitungen für den gesamten Bereich der UeO mit Höhenangaben und Dimensionierungen zu erstellen. Bei der detaillierten Planung sind die Bestimmungen und Reglementierungen (insbesondere des Abwasserreglementes) der Einwohnergemeinde Röthenbach zu beachten. Das Erschliessungsprojekt soll auch den Nachweis zur Sickermulde (Art. 24) erbringen.

³⁾ Über die Erschliessungsanlagen wird ein separater Erschliessungsvertrag abgeschlossen.

D Gestaltung

Art. 26 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sollen sich gemäss dem Grundsatz zur Baugestaltung im Gemeindebaureglement bezüglich ihrer baulichen Gestaltung und Umgebung in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 27 Dachgestaltung

¹⁾ Die zulässigen Richtungen der Dachfirst sind im Überbauungsplan Teil Gestaltung verbindlich fixiert.

²⁾ Es sind folgende Dachformen und –Neigungen in Grad° gestattet:

- a) bei Hauptbauten:
 - gleich geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 25° bis 45°
- b) bei eingeschossigen Nebengebäuden mit weniger als 60m² Grundfläche und einer Gebäudehöhe bis 3.00m:
 - gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer von 25° bis 45°
 - Pultdächer von 15° bis 25°
 - Flachdächer von 0° bis 5°

³⁾ Dachaufbauten gemäss den Bestimmungen im Gemeindebaureglement sind gestattet.

Art. 28 Private Aussenräume

¹⁾ Die im Überbauungsplan Teil Gestaltung ausgewiesenen Bereiche dienen als private Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie als Gärten und als Vorplätze zu den Gebäuden.

²⁾ Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind gestattet.

Art. 29 Bepflanzungen, Einfriedungen und Stützmauern

¹⁾ An den im Überbauungsplan Teil Gestaltung bezeichneten Standorten sind standortgerechte und einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

²⁾ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Stützmauern, Zäune etc. bis zu einer Höhe von 1.20 Meter dürfen an das benachbarte Grundstück gestellt werden. Die Höhe wird vom gewachsenen Terrain gemessen bzw. ab dem tieferen fertigen Terrain, wenn dieses bei einer gemeinsamen Bebauung höher als das gewachsene Terrain liegt. Zu Strassen und Fusswegen ist ein Abstand von 0.50m einzuhalten.

Art. 30 Spiel- und Begegnungsplatz

- 1) Der im Überbauungsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsplatz dient als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich sowie Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele. Er ist im Sinne von Art. 46 BauV auszugestalten. Die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Die Anforderungen an die Sicherheit sollen gewährleistet werden. Auf die Abgrenzung zur Strasse ist mit geeigneten Gestaltungselementen zu achten.
- 3) Die Spielfläche und ein angemessener Zugang sind zu erstellen, sobald in der Überbauung insgesamt 5 Familienwohnungen realisiert sind.

Art. 31 Gewässerraum

Der im Überbauungsplan bezeichnete Gewässerraum ist Bestandteil des gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Gewässerabstandes. Innerhalb des Gewässerraumes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

E Weitere Bestimmungen

Art. 32 Naturgefahren

- 1) Gemäss Naturgefahrenkarte liegt das Gebiet der Überbauungsordnung ausserhalb der Gefahrenggebiete.
- 2) Zum Schutz der Bebauung vor allfällig anfallendem Oberflächenwasser ist der im Überbauungsplan bezeichnete Ableitungsgraben zu erstellen. Der Ableitungsgraben ist spätestens bei der Realisierung des Spielplatzes zu erstellen.

Art. 33 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Moosmatte tritt am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

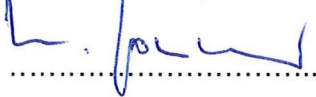
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13.08.10 bis 13.09.10
Vorprüfung vom	05.11.2013
Abschliessende Vorprüfung vom	19.06.2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	03.07.2014 und 10.07.2014
Öffentliche Auflage vom	04.07.2014 bis 04.08.2014
Einspracheverhandlung vom	---
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	---

Beschlossen durch den Gemeinderat Röthenbach am

25.08.2014

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Röthenbach, den

.26..AUG..2014



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch

24. Okt. 2014

das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

.....



- Überbauungsplan Teil Gestaltung
- Überbauungsplan Teil Erschliessung
- Überbauungsvorschriften

Architektur AG

 Hauptstrasse 27
3535 Schüpbach
Tel 034 497 21 05
Fax 034 497 23 85
www.fridu.ch / info@fridu.ch

datum	30.07.2013 mb	format	A3
revidiert	27.11.2013 mib	objekt nr.	0648
revidiert	01.05.2014 st	massstab	1:500

Mitwirkung vom	13.08.10 bis 13.09.10
Vorprüfung vom	05.11.2013
Abschliessende Vorprüfung vom	19.06.2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	03.07.2014 und 10.07.2014
Öffentliche Auflage vom	04.07.2014 bis 04.08.2014
Einspracheverhandlung vom	---
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	---
Beschlossen durch den Gemeinderat Röthenbach am	25.08.2014

L. J. M.

.....

Der Gemeindeschreiber

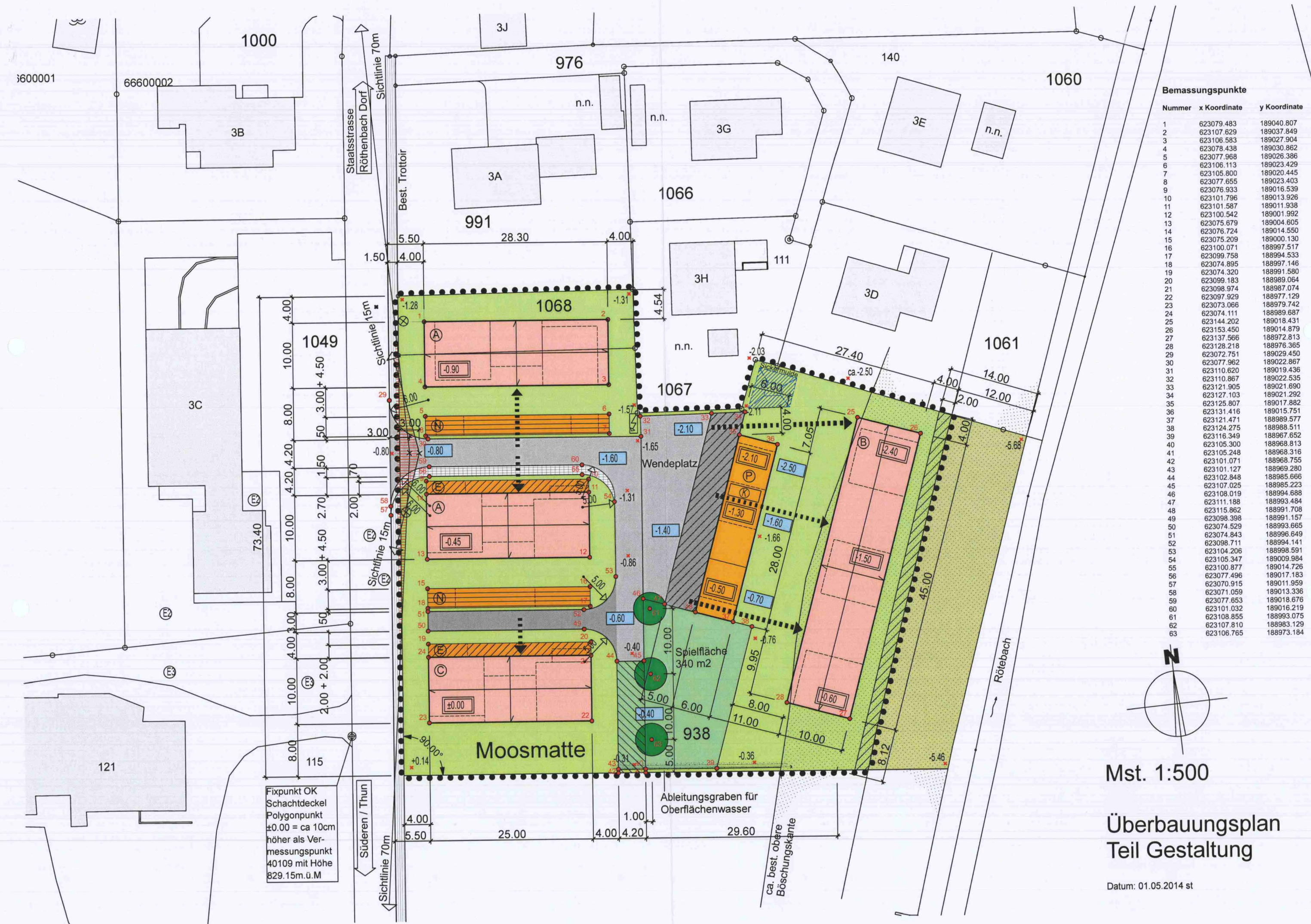
.....

.....24. Okt. 2014.....

J. Wiedner

	Perimeter UeO
	Baufelder Hauptbauten A, B, C
	Baufeld Nebenbauten und Bereich für Parkierung P
	Baufelder für unbewohnte Nebenbauten N
	Baufelder für unbewohnte Anbauten E
	Firstrichtung
	Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt
	Detailerschliessungsstrasse und Wendepplatz
	Detailerschliessung: Gehwegstreifen befahrbar (Ausweichbereich bei Einfahrt)
	Bereich für spätere Strassenfortsetzung
	Private Zufahrt
	Privater Vorplatz
	Richtung der Hauszugänge
	Spiel- und Begegnungsplatz
	Private Aussenräume
	Markante Einzelbäume
	Standort Abfallkontainer
	Gewässerraum
	Ableitungsgraben für Oberflächenwasser
	Vermassung
	Bemassungspunkt

	Richtkoten OK Erdgeschoss
	Richtkoten für Strassen und Plätze
	Koten OK bestehendes Terrain
	Referenzüberbauung Variante Einfamilienhäuser
	Bestehendes Trottoir
	Standort Verteilkabine BKW
	Bestehende Kandelaber
	Lage der Sickermulde
	Bestehende Uferböschung Rötzbach
	Grünzone (Vorbehalten GBR, Art. 41)



Mst. 1:500

Überbauungsplan Teil Gestaltung

Datum: 01.05.2014 st

- Überbauungsplan Teil Gestaltung
- Überbauungsplan Teil Erschliessung
- Überbauungsvorschriften

Fritz Erber
Hauptstrasse 27
3535 Schüpbach
Tel 034 497 21 05
Fax 034 497 23 85
www.fridu.ch / info@fridu.ch

datum	30.07.2013 mb	format	A3
revidiert	01.05.2014 mib	objekt nr.	0648
revidiert		massstab	1:500

Mitwirkung vom	13.08.10 bis 13.09.10
Vorprüfung vom	05.11.2013
Abschliessende Vorprüfung vom	19.06.2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	03.07.2014 und 10.07.2014
Öffentliche Auflage vom	04.07.2014 bis 04.08.2014
Einspracheverhandlung vom	---
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	---
Beschlossen durch den Gemeinderat Röthenbach am	25.08.2014

L. forw

C

Der Gemeindevorstand

J. Wiedner

	Perimeter UeO
	Standort Verteilkabine BKW
	Lage der Sickermulde
	Abbruch Teilstück der bestehende Schmutzabwasserleitung
	Hauptleitung Fernwärme neu
	Hauptleitung Schmutzabwasser neu
	Hauptleitung Meteorabwasser neu
	Hauptleitung Wasserversorgung neu
	Hauptleitung Elektrizität neu
	Hauptleitung Telefon neu
	Vermessung

	Baufelder für Hauptbauten
	Baufeld Nebenbauten und Bereich für Parkierung
	Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
	Baufelder für unbewohnte Anbauten
	Referenzüberbauung Variante Einfamilienhäuser
	Bestehendes Trottoir
	Sichtfeld bei der Zu- und Ausfahrt
	Detailerschliessungsstrasse und Wendepplatz
	Detailerschliessung: Gehwegstreifen befahrbar (Ausweichbereich bei Einfahrt)
	Bereich später Strassenfortsetzung
	Private Zufahrt
	Privater Vorplatz
	Richtung der Hauszugänge
	Spiel- und Begegnungsplatz
	Markante Einzelbäume
	Richtkoten OK Erdgeschoss
	Richtkote für Strassen und Plätze
	Koten OK bestehendes Terrain
	Bestehende Uferböschung Rötibach
	Bestehende Kandelaber
	Fernwärme Hauptleitungen bestehend / Hausanschluss neu
	Schmutzabwasser Hauptleitung bestehend / Hausanschluss neu
	Meteorwasser Hauptleitung bestehend
	Wasserversorgung Hauptleitung bestehend / Hausanschluss neu
	Elektrizität Hauptleitung bestehend / Hausanschluss neu
	Telefon Hauptleitung bestehend / Hausanschluss neu



Mst. 1:500

Überbauungsplan Teil Erschliessung

Datum: 01.05.2014 mit