

EINWOHNERGEMEINDE HEIMBERG

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JUMBO SÜD" (OBERE AU)

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan**
- Ueberbauungsvorschriften**

9. August 1993

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JUMBO SÜD" (OBERE AU)

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN "JUMBO SÜD" (OBERE AU)

I. GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH

Zweck

Art. 1

Die Ueberbauungsordnung "Jumbo Süd" bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglementes, insbesondere die Vorschriften der Wohnzonen WG2 für die Baufelder C, D, E und F
WG3 für die Baufelder A, A₁, A₂, B, G und H.

Inhalt des UeP

Art. 4

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage und max. Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (A-H)
- Gliederungselemente 1, 2 + 3 innerhalb des Baufeldes A und des Baufeldes E
- gemeinsamer Bereich, einschliesslich der wesentlichen Elemente der Bepflanzung
- Wendebereich
- Kehrrichtbereitstellungsplatz
- Höhenreferenzpunkt NL 8 + NL 45

II. ERSCHLIESSUNG

Zufahrt

Art. 5

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Ueberbauungsplan von der Blümlisalpstrasse und vom Jägerweg her zu erfolgen.

Parkierung

Art. 6

Die oberirdische Parkierung beschränkt sich auf die im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereiche. Die übrige Parkierung erfolgt unterirdisch.

Für die Bemessung der Parkierung gilt die kant. Wegleitung vom August 1991.

Die Zahl der Veloabstellplätze richtet sich für Gewerbe und Dienstleistungsflächen nach dem Normbedarf. Für die Wohnnutzung ist auf zwei Zimmer mind. ein Abstellplatz für Zweiräder vorzusehen.

III. NUTZUNG

Nutzungsart

a) Hauptgebäude

Art. 7

In den Baufeldern A bis H sind oberirdisch folgende Nutzungen gestattet:

Baufeld A: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Läden im Sinn von Art. 47 BR

Baufeld A1 + A2 Gewerbe, Dienstleistung und Läden im Sinn von Art. 47 BR.

Baufeld E: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Läden im Sinn von Art. 46 BR.

Baufeld B,C,D,F,G,H Wohnen

In den Untergeschossen sind folgende Nutzungen gestattet:

Läden im Feld A, Keller, Lager, Gemeinschaftsräume und Einstellhallen.

b) Gliederungselemente

Art. 8

In den Bereichen 1, 2 + 3 sind folgende Nutzungen gestattet:

- Bereich 1: Gewerbe, Dienstleistung und Läden im Sinn von Art. 47 BR resp. Art. 46 BR

- Bereich 2: Mehrgeschossige Erschliessungsanlagen

- Bereich 3: Balkone

Bruttogeschossfläche

Art. 9

Die zulässige maximale Bruttogeschossfläche beträgt:

BGF 18'000 m².

Davon beträgt der Mindestanteil Gewerbe 15 %.

Uebrige baupolizeiliche Masse

Art. 10

In den Baufeldern A bis H gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baufeld A: Geschosszahl 4 und Attika
Gebäudehöhe höchstens 13.00 m

Baufeld A1: Geschosszahl 3
Gebäudehöhe höchstens 13.00 m

Baufeld A2: Geschosszahl 4
Gebäudehöhe höchstens 15.00 m

Baufeld B: Geschosszahl 3 und Attika
Gebäudehöhe höchstens 11.00 m

Baufeld C, D, E
und F: Geschosszahl 2 und Attika
Gebäudehöhe höchstens 8.00 m

Baufeld G und H: Geschosszahl 3 und Attika
Gebäudehöhe höchstens 11.00 m

Mit Ausnahme der bergseitigen Fassade sind folgende Mehrhöhen gestattet:

Baufeld A: 3.50 m

Baufeld A1: 1.50 m

Baufeld A2: 1.00 m

Baufeld B,C,D und F 1.00 m

Baufeld E: 3.50 m

Baufeld G und H: 1.00 m

b) Gliederungselemente

Art. 11

In den Bereichen 1, 2 + 3 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Bereich 1: Gebäudehöhe höchstens 5.00 m

Bereich 2: Höhe höchstens 13.00 m

Bereich 3: wie Baufeld A

Mehrhöhen richten sich nach den zugehörigen Hauptgebäuden.

c) Kellergeschoss

Art. 12

Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden, das gewachsene Terrain wie folgt überragen:

Baufeld A: 2.20 m

Baufeld A1 und A2: 1.20 m

Baufeld B,C,D und F: 1.20 m

Baufeld E: 2.00 m

Baufeld G und H: 1.20 m

d) Einstellhalle

Art. 13

Mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden dürfen die Einstellhallen, bei guter Einpassung in die Umgebung, das gewachsene Terrain maximal 1.50 m (OK Dachüberdeckung) überragen, die Zufahrten ausgenommen.

Gemeinsamer Bereich

Art. 14

Im gemeinsamen Bereich sind die Aufenthalts- und Spielbereiche sowie grössere Spielflächen gemäss Artikel 15 BauG vorzusehen.

Uebrige Bereiche

Art. 15

Die im Ueberbauungsplan nicht näher bezeichneten Bereiche sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Art. 16

Nebengebäude sind gemäss Art. 29.2 BR gestattet.

IV. GESTALTUNG

Architektonische Gestaltung

Art. 17

Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Leicht geneigte Dächer sind auf den Attikas und auf den Gebäuden der Baufelder A1 und A2 gestattet.

Der Baubewilligungsbehörde ist mit der ersten Baueingabe ein Farbkonzept vorzulegen.

Die Nebengebäude haben sich betreffend Gestaltung, Material- und Farbgebung den Hauptgebäuden unterzuordnen.

Baufelder/Baulinien

Art. 18

Die Baufelder A bis H bestimmen die Grenze bis zu welcher Hauptgebäude gebaut werden dürfen. Sie werden durch Baulinien begrenzt.

Sofern das Siedlungskonzept beibehalten wird, kann von den Baulinien wie folgt abgewichen werden:

- bei den Baufeldern A bis H höchstens 2,00 m, wobei ein minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m eingehalten werden muss.
- die baufeldinterne Aufteilung im Baufeld A entspricht in den vermassten Gliederungen des Baukörpers dem Richtmodell. Die Lage und Abmessungen der Gliederungselemente dürfen in der Grösse variiert und in der Lage innerhalb des Baufeldes soweit verschoben werden, dass die Gesamtwirkung der Gestaltungsqualität dem Richtmodell entspricht.

Unterirdische Geschosse können auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.

- Strassenabstände und Abstände gegenüber Nachbarparzellen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Attikageschoss

Art. 19

Die Bruttogeschossfläche der Attikageschosse darf höchstens 50 % des darunterliegenden Normalgeschosses betragen.

Attikageschosse, ausgenommen Treppen und Lifte, sind auf den Längsseiten wenigstens 1.50 m und auf der Schmalseite um wenigstens 1.00 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhen nicht mitgezählt.

Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oblichter
- Liftaufbauten

Vorspringende Bauteile, Balkone

Art. 20

Ueber die Baufelder für Hauptgebäude hinaus sind folgende Bauteile zugelassen:

- Balkone, Terrassen und Vordächer bis zu einer Auskragung von höchstens 2.00 m (auch abgestützt gestattet).
- Treppen bis zu einer Breite von höchstens 1,50 m

Ueber die Bereiche 1 + 3 hinaus sind folgende Bauteile zugelassen:

- Terrassen und Vordächer bis zu einer Auskragung von höchstens 2.00 m (auch abgestützt gestattet).

Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Anzahl und der Grösse der Balkone, Vordächer und Treppen.

Die Verglasung überdeckter Sitzplätze, Terrassen und Balkone ist zulässig, soweit dadurch keine mit Fremdenergie beheizbaren Räume entstehen.

Umgebungsgestaltung

Art. 21

Mit jeder Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

- Fusswege (inkl. Plätze) mit Angabe des Ausbaustandarts
- Beleuchtung
- Gemeinsame und private Grünbereiche
- Zufahrten (inkl. Notzufahrt)
- Oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandarts.
- Terrainveränderungen, Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedung von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Bepflanzung.

Der Umgebungsgestaltungsplan ist für die Bauausführung verbindlich. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet. Die im Ueberbauungsplan festgelegte Bepflanzung hat für die Erarbeitung des Umgebungsgestaltungsplanes wegleitenden Charakter.

Sichtbehindernde Wände sind bis zu einer Höhe von höchstens 2.00 m gestattet.

Gemeinsame Bereiche

Art. 22

Die Anlage einer überdeckten Treppe zur unterirdischen Einstellhalle und einer überdachten Aufenthaltsfläche im Bereich dieser Treppe ist gestattet.

Bepflanzung

Art. 23

Die Lage der im Ueberbauungsplan eingetragenen Bäume, Baumgruppen und Alleestreifen ist wegleitend.

VI. WEITERE BESTIMMUNGEN

Lärmschutz

Art. 24

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Grenzwerte gemäss LSV sind einzuhalten (55 - 65 dB).

Gemeinschaftsräume

Art. 25

Innerhalb der Wohnüberbauung sind wetterunabhängige, beheizbare Räumlichkeiten mit den dazugehörigen sanitären Einrichtungen (WC usw.) für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen. Die Fläche dieser Räumlichkeiten hat 2 % der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen zu betragen. Davon dürfen höchstens 50 % als überdachte Aufenthaltsfläche im gemeinsamen Bereich vorgesehen werden. Gemeinschaftsräume dürfen teilweise in den Untergeschossen angeordnet werden.

Energie

Art. 26

Zusammen mit der ersten Baueingabe ist ein Energiekonzept vorzulegen.

Etappierung

Art. 27

Gleichzeitig mit jeder Bauetappe müssen auch die zugehörigen Massnahmen der Umgebungsgestaltung (inkl. Grünanlagen) realisiert werden.

VII. VEREINBARUNGEN UND INKRAFTTRETEN

Vereinbarungen

Art. 28

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen, der einen integrierenden Bestandteil der Ueberbauungsordnung darstellt. Der Vertrag muss vor der öffentlichen Auflage vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 29

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

Revision der Ueberbauungsordnung

Art. 30

Für geringfügige Aenderungen kommt das in Art. 122 der BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 4. Juni 1993

Publikation im Amtsblatt vom 5.2.1994 im Anzeiger vom 3.2.1994
10.2.1994

Oeffentliche Auflage 3.2.1994 - 7.4.1994

Einspracheverhandlung am -

Rechtsverwahrungen 1

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.1.1994

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung von Heimberg

am 2. Mai 1994



Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

M. Wenger

Der Gemeindeschreiber

H. Müller

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Heimberg, den *9.6.94*

Der Gemeindeschreiber

H. Müller

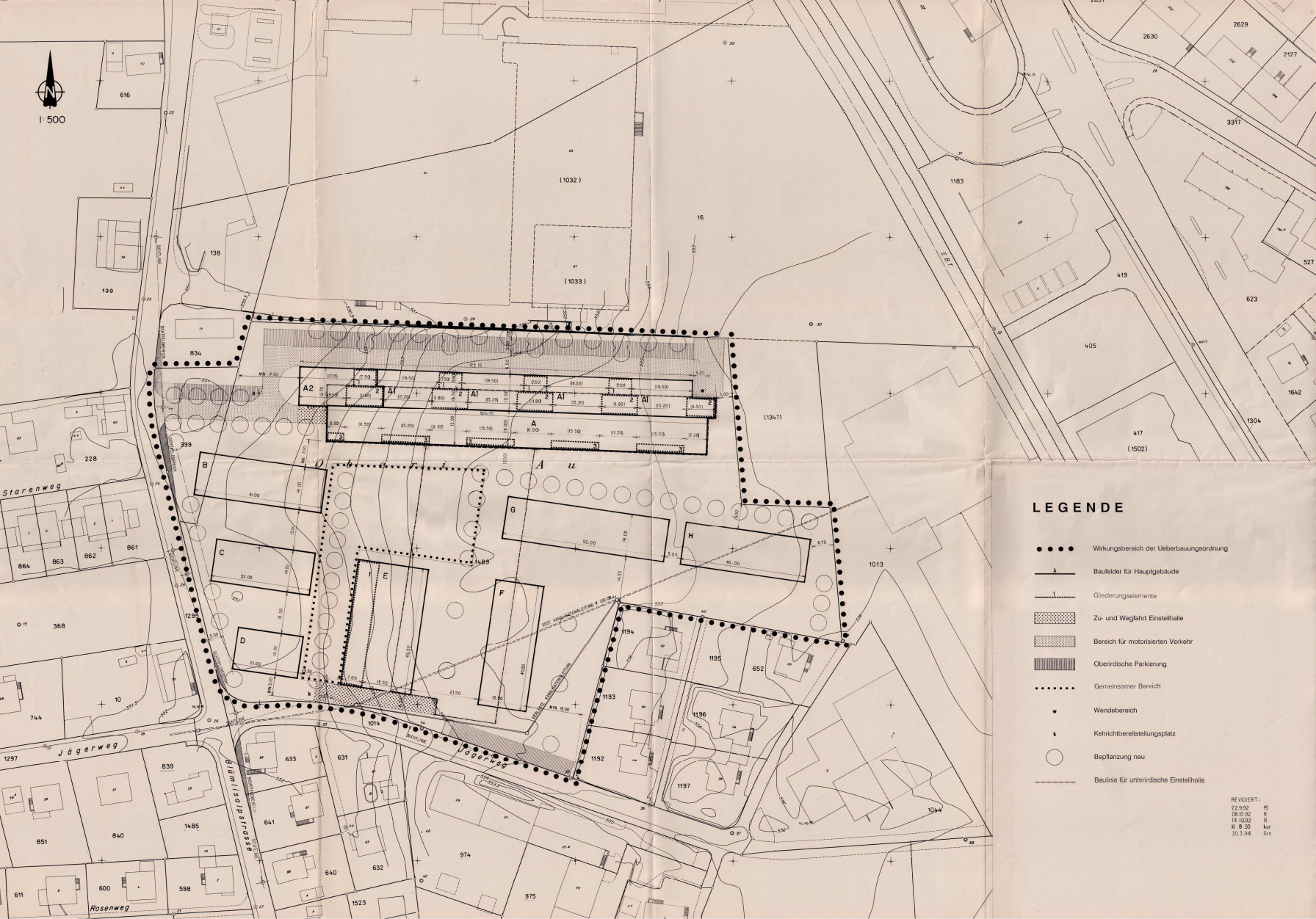
Genehmigt durch Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT durch das Amt für

Gemeinden und Raumordnung

am: *29. Juni 1994*

T. Gasser



EINWOHNERGEMEINDE HEIMBERG

UEBERBAUUNGSORDNUNG "JUMBO SÜD" (OBERE AU)

UEBERBAUUNGSPLAN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

16. AUGUST 1993

LEGENDE

- • • Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- A — Baufelder für Hauptgebäude
- I — Gliederungselemente
- • • Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- • • Bereich für motorisierten Verkehr
- • • Oberirdische Parkierung
- • • Gemeinsamer Bereich
- W Wendebereich
- K Keilrichtbereitsstellungsplatz
- Bepflanzung neu
- Baulinie für unterirdische Einstellhalle

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 4. Juni 1993

Publikation im Amtsblatt vom 5.2.1994 im Anzeiger vom 3.2.1994

Oeffentliche Auflage 3.2.1994 - 7.4.1994

Einspracheverhandlung am — Rechtsverwarungen 1
Erledigte Einsprachen — Un erledigte Einsprachen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.1.1994
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung von Heimbürger

am 2. Mai 1994

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinder



Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Heimbürger, den 26.94

Der Gemeindegemeinder

Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 29. Juni 1994

REVIDERT:
22.9.92
18.10.92
14.10.92
K. 8.95
20.3.94