



Einwohnergemeinde Längenbühl Überbauungsordnung (ÜO) "Chalbermoos"

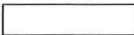
Überbauungsplan (ÜP) 1:500

GENEHMIGUNG

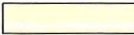
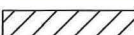
Legende:

●●●●●●●● Geltungsbereich der ÜO

Nutzung:

-  Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 1
-  Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 2 ab Jahr 2012
-  Grenz- respektive Strassenabstand

Erschliessung:

-  Detailerschliessungsstrasse
-  Öffentlicher Fussweg
-  Befestigter Streifen
-  Kehrrichtstandorte
-  Reserviert für Spielfläche

Flächen:

- 500 m² Parzellenfläche ohne Spielfläche, Kehrrecht und ohne Anteil Detailerschliessungsstrasse
- 100 m² Flächenanteil Detailerschliessungsstrasse gemäss BauV, Art. 93, Abs. 3
- 100 m² Spielfläche
- 600 m² Total anrechenbare Landfläche
- BGF = Bruttogeschossfläche, Ausnützungsziffer 0.6

26. Januar 2006

Genehmigungsvermerke: 21. März 2006
1.286-100-Chalbermoos-Vorprüfung-21.03.06.2d hs/gr

Format: 84/30

Entwurf Überbauungsordnung: Katharina Berger, dipl. Arch. ETH / Planerin, 3626 Hünibach
Überbauungsvorschriften, Erläuterungsbericht: Ecomptima AG, Spitalgasse 34, 3011 Bern, Tel. 031 / 310 50 80
Planbearbeitung: Ingenieurbüro Walter Wasem, Gmeisstrasse 3, 3665 Wattenwil

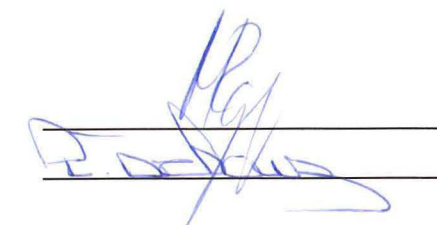
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	15.12.2005
Publikation im Amtsanzeiger	26.01.2006 / 02.02.2006
Öffentliche Auflage	26.01.2006 bis 24.02.2006
Einspracheverhandlungen	09.03.2006 / 16.03.2006
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat	20.03.2006

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Längenbühl, den 21.03.2006

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

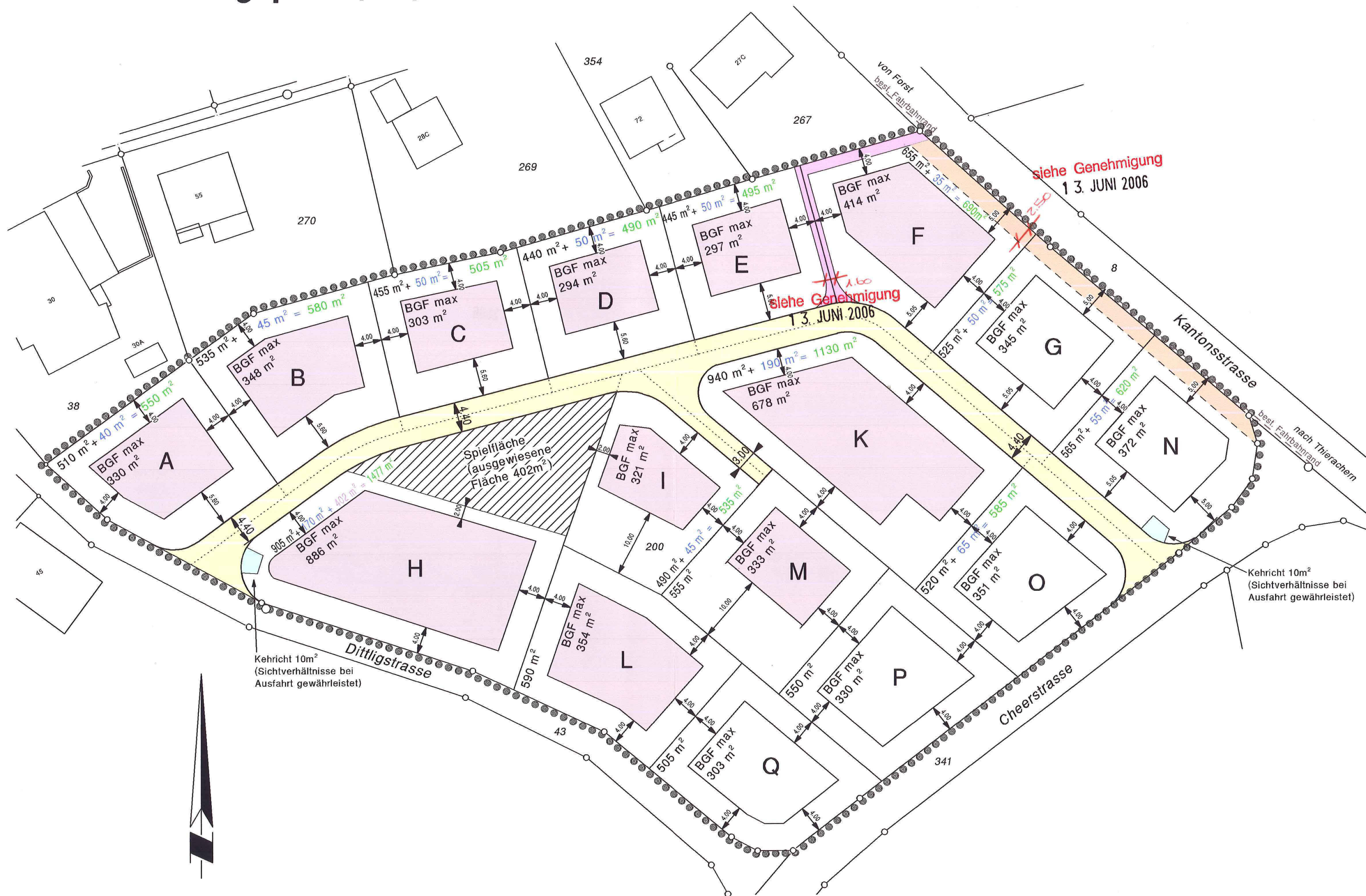
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

13. JUNI 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Überbauungsplan (ÜP) 1:500





Einwohnergemeinde Längenbühl

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Längenbühl

Überbauungsordnung «Chalbermoos»



Die ÜO besteht aus:

- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
- inklusive Bauprojekt für die Detailerschliessungsstrasse, bestehend aus:
- Situation 1:500
 - Längenprofil 1:500/50
 - Querprofile 1:100
 - Normalprofil 1:20

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

16. März 2006

aufträge aktuell/längenbühl/chalbermoos/

ÜV_060316_1.doc

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Planungsziel	1
Art. 2 Wirkungsbereich	1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	1
Nutzung	2
Art. 5 Art der Nutzung	2
Art. 6 Mass der Nutzung	2
Art. 7 Etappierung	2
Art. 8 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche	2
Art. 9 Spielflächen	2
Erschliessung	3
Art. 10 Detailerschliessungsstrasse und Hauszufahrten	3
Art. 11 Ver- und Entsorgung	3
Art. 12 Zentrale Heizanlage	3
Weitere Bestimmungen	4
Art. 13 Energiekollektoren	4
Art. 14 Lärmschutz	4
Art. 15 Baugrund	4
Art. 16 Infrastrukturvertrag	4
Art. 17 Inkrafttreten	5
Genehmigungsvermerke	6

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung bezweckt die planerische Umsetzung der Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht "Chalbermoos" nach Art. 36 Abs. 2 des Baureglementes.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erstreckt sich auf den im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter gekennzeichneten Bereich sowie die ausserhalb davon im Bauprojekt 1:500 dargestellten Ver- und Entsorgungsanlagen.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die Überbauungsordnung "Chalbermoos" nichts anderes vorsieht, gilt das Baureglement.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt. - die Lage und die maximale Abmessung der Baufelder, - das maximale Nutzungsmass in den einzelnen Baufeldern, - die Etappierung - die Lage und die Abmessung der Detailerschliessungsstrasse, - die Lage und Abmessung des öffentlichen Fussweges, - die Lage der Standorte für die Bereitstellung des Kehrichts, - die Lage der zusammenhängenden Spielfläche nach Art. 46 der Bauverordnung.
-----------------------------	--

² Für die im Überbauungsplan festgelegte Detailerschliessungsstrasse gilt die Überbauungsordnung auch als Baubewilligung. Massgebend ist das mit der Überbauungsordnung aufgelegte Strassenbauprojekt.

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone nach Baureglement, wobei Pferde- und Grosstierhaltung (wie z.B. Kühe, Schafe, Ziegen) ausgeschlossen ist.
-----------------	---

Art. 6

Mass der Nutzung	¹ Die Lage der Baufelder ist im vollnumerischen Plan dargestellt. Sie ergibt sich aus den im Plan festgelegten Grenz- und Strassenabständen. ² Innerhalb der Baufelder dürfen Hauptbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m erstellt werden. Es ist mindestens die Hälfte des maximal zulässigen Nutzungsmasses zu erstellen. Für An- und Nebenbauten geltend die Bestimmungen des Baureglementes. ³ Ausserhalb der Baufelder dürfen nur An- und Nebenbauten nach den Bestimmungen des Baureglementes sowie auf mindestens zwei Seiten offene Parkieranlagen, Zufahrten, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche etc. erstellt werden. ⁴ Die Gebäudehöhe wird in den Baufeldern F und G ab Höhenkote 654.50 m.ü.M und im Baufeld N ab der Höhenkote 654.00 m.Ü.M. gemessen.
------------------	--

Art. 7

Etappe	Auf den Baufeldern 2. Etappe dürfen erst ab dem 1. Januar 2012 Bauten erstellt werden. Die entsprechenden Baubewilligungsverfahren dürfen jedoch bereits vorher eingeleitet werden.
--------	---

Art. 8

Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche	Die nach Art. 44 der kantonalen Bauverordnung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen sind in den jeweiligen Baufeldern zu realisieren.
--	---

Art. 9

Spielflächen	¹ Die Lage der nach Art. 46 der kantonalen Bauverordnung erforderlichen grösseren Spielfläche ist im Überbauungsplan bezeichnet. Diese Spielfläche ist für die Bewohner und Bewohnerinnen im Perimeter der Überbauungsordnung offen zu-
--------------	--

gänglich zu halten. Dasselbe gilt für die als Spielstrasse auszugestaltende Detailerschliessung.

² Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Spielfläche tragen die Grundeigentümer im Verhältnis der ihnen zustehenden maximal zulässigen Nutzung. Der Gemeinderat stellt eine entsprechende vertragliche Regelung zusammen mit dem Grundstückverkauf sicher.

Erschliessung

Art. 10

Detailerschliessungsstrasse und Hauszufahrten

¹ Lage und Dimensionierung der Detailerschliessungsstrasse sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.

² Die Detailerschliessungsstrasse ist als Spielstrasse auszugestalten und entsprechend zu signalisieren.

³ Die Hauszufahrten erfolgen grundsätzlich ab der Detailerschliessungsstrasse. Die Baufelder L und Q werden aber der Dittligstrasse und das Baufeld P ab der Cherstrasse erschlossen.

⁴ Der befestigte Streifen entlang der Kantonsstrasse ist als «Mehrzweckstreifen» (z. B. für ein Trottoir, Lärmschutzmassnahmen etc.) freizuhalten.

Art. 11

Ver- und Entsorgung

¹ Die Anschlusspunkte für Schmutz- und Sauberwasser sind im Bauprojekt für die Detailerschliessungsstrasse als Hinweise bezeichnet. Die übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen führen an den Perimeter der Überbauungsordnung heran und sind im Ausführungsprojekt 1:200 zum Bauprojekt hinweisend dargestellt.

² Die Kehrrichtentsorgung erfolgt ab gemeinsamen Sammelstellen.

³ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Art. 12

Zentrale Heizanlage

¹ Die Gemeinde ist bestrebt, auf der südöstlich an den Überbauungsperimeter angrenzenden Parzelle eine zentrale Heizanlage zu realisieren. Dazu wird sie mit dem Grundeigentümer die nötigen Verträge abschliessen.

² Wird die zentrale Heizanlage realisiert, sind die Bauten und Anlagen daran anzuschliessen.

Weitere Bestimmungen

Art. 13

Energiekollektoren Energiekollektoren zur zusätzlichen Gewinnung erneuerbarer Energien sind zugelassen, sie haben sich hinsichtlich der Konstruktion und Farbgebung gut in ihre bauliche Umgebung einzupassen.

Art. 14

Lärmschutz ¹ Im gesamten Geltungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die untersten Baufelder (F, G und N) entlang der Kantonsstrasse Nr. 1105 Thierachern-Wattenwil sind lärmvorbelastet. Bauten dürfen in diesen Baufeldern nur bewilligt werden, wenn mittels eines Lärmschutznachweises aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen der Planungswert der Lärmschutzverordnung eingehalten werden kann.

² Der massgebende Grenzwert ist mittels geeigneter Grundrissgestaltung, bzw. Massnahmen am Bau zu erreichen, z.B.

- keine lärmempfindlichen Räume mit Fenstern Richtung Strasse
- Einbau von so genannten "Lüftungsfenstern"
- Realisierung von Vorhangfassaden, Erkern etc.

³ Der entsprechende Lärmschutznachweis ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 15

Baugrund Die Bauherren haben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens allfällige besondere bautechnische Massnahmen, die sich aufgrund des Baugrundes ergeben aufzuzeigen und zu ergreifen.

Art. 16

Infrastrukturvertrag Soweit notwendig sind die Erstellung und der Unterhalt der gemeinsamen Anlagen (Spielfläche gemäss Art. 8, Kehrachtsammelstellen) und der zentrale Heizanlage vor Baubeginn auf vertraglicher Basis sicherzustellen.

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Chalbermoos" tritt mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung am: 15. Dezember 2005

Publikation Amtsanzeiger vom: 26. Januar 2006 und 2. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom: 26. Januar 2006 bis 26. Februar 2006

Einspracheverhandlungen vom: 09. und 16.03.2006

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20.03.2006



Die Präsidentin



Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Längenbühl, 21.03.2006



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

13. JUNI 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



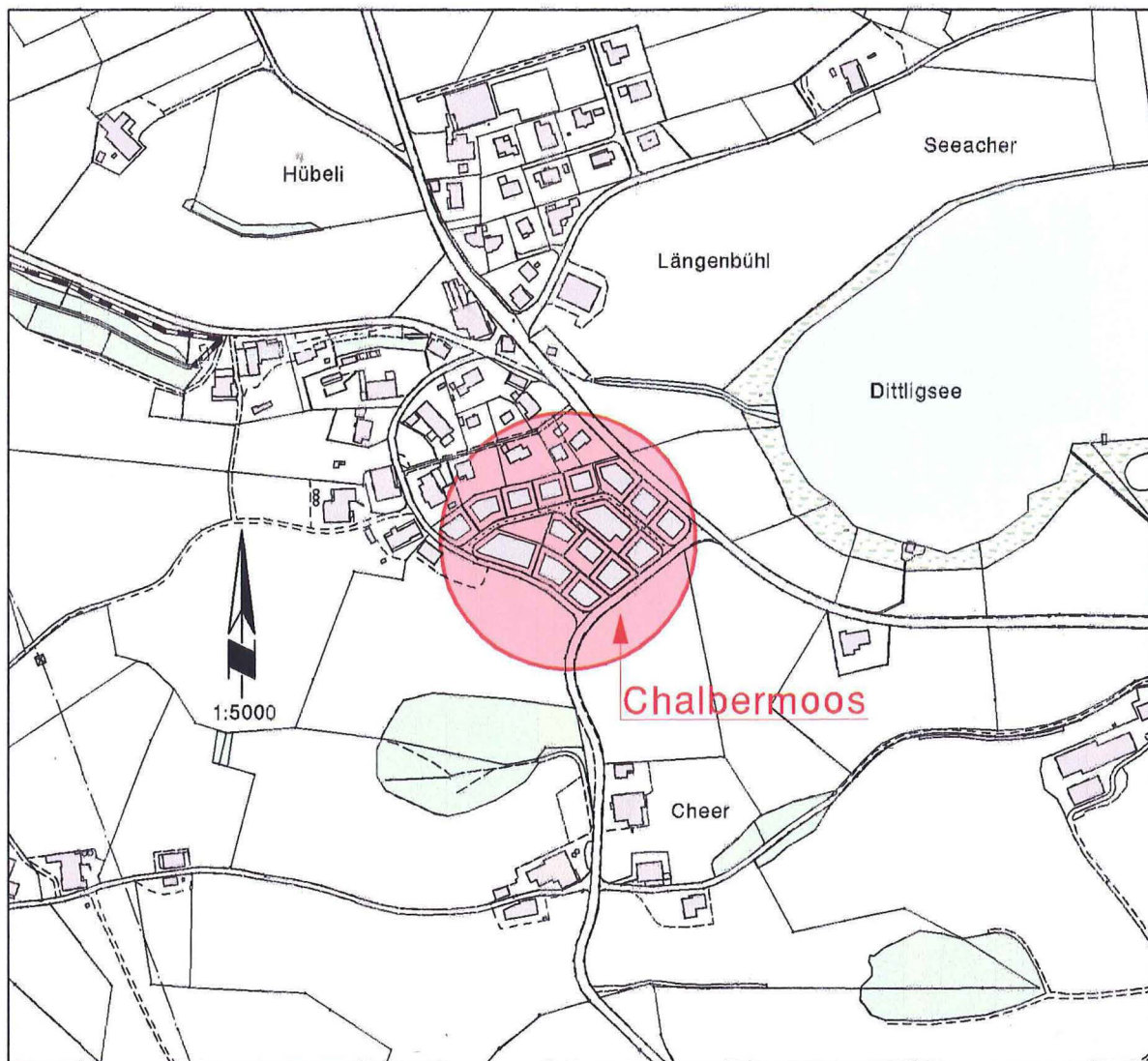


1. Änderung

Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl

Aenderung der Ueberbauungsordnung im Gebiet "Chalbermoos", Baufelder K + F

(mischgeringfügiges Verfahren nach Art. 122, Abs. 5 BauV)



6. Februar 2008

1.286-105 Chalbermoos-Änderung UeO-06.02.08.2d
Format: 63/60 pf

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger	20.09.2007 + 27.09.2007 _ _ _
Öffentliche Auflage	20.09.2007 bis 19.10.2007 _ _ _
Einspracheverhandlungen	31.10.2007 _ _ _ _ _
Rechtsverwahrungen	keine _ _ _ _ _
Erledigte Einsprachen	keine _ _ _ _ _
Unerledigte Einsprachen	1 _ _ _ _ _

Namens der Einwohnergemeinde:

Beschlossen durch den Gemeinderat	04.09.2007 _ _ _ _ _
Der Präsident:	 _ _ _ _ _
Die Gemeindeschreiberin:	 _ _ _ _ _

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Forst-Lägenbühl, den 13.02.08	Die Gemeindeschreiberin:
	 _ _ _ _ _

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



28. MRZ. 2008



Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl

Änderung Überbauungsordnung „Chalbermoos“ Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Gegenüberstellung ‚alt – neu‘

ALT

Artikel 6 Mass der Nutzung

¹ Die Lage der Baufelder ist im vollnumerischen Plan dargestellt. Sie ergibt sich aus den im Plan festgelegten Grenz- und Strassenabständen.

² Innerhalb der Baufelder dürfen Hauptbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m erstellt werden. Es ist mindestens die Hälfte des maximal zulässigen Nutzungsmasses zu erstellen. Für An- und Nebenbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

³ Ausserhalb der Baufelder dürfen nur An- und Nebenbauten nach den Bestimmungen des Baureglements sowie auf mindestens zwei Seiten offene Parkieranlagen, Zufahrten, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche etc. erstellt werden.

⁴ Die Gebäudehöhe wird in den Baufeldern F und G ab Höhenkote 654.50 m.ü.M und im Baufeld N ab der Höhenkote 654.00 m.ü.M. gemessen.

Überbauungsplan

Baufeld F

Maximale Bruttogeschossfläche: 414 m²

Baufeld K

Maximale Bruttogeschossfläche: 678 m²

NEU

Artikel 6 Mass der Nutzung

⁵ Im Baufeld K sind zwei Kuben mit einem Mindestgebäudeabstand von 5.0 m gestattet.

Überbauungsplan

Baufeld F

Maximale Bruttogeschossfläche: 314 m²

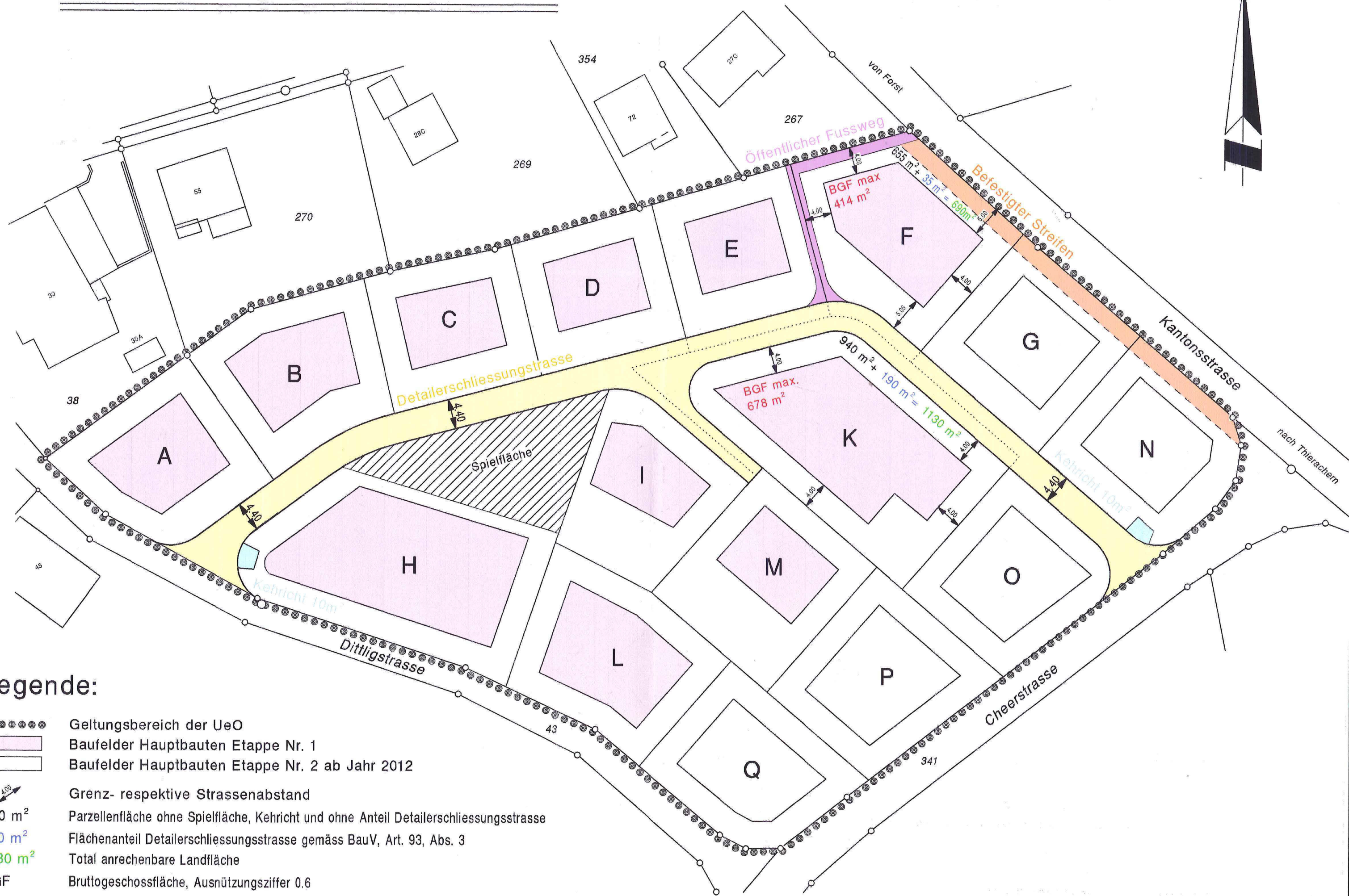
Baufeld K

Maximale Bruttogeschossfläche: 778 m²

Gemeinde Forst- Längenbühl

30. Januar 2008

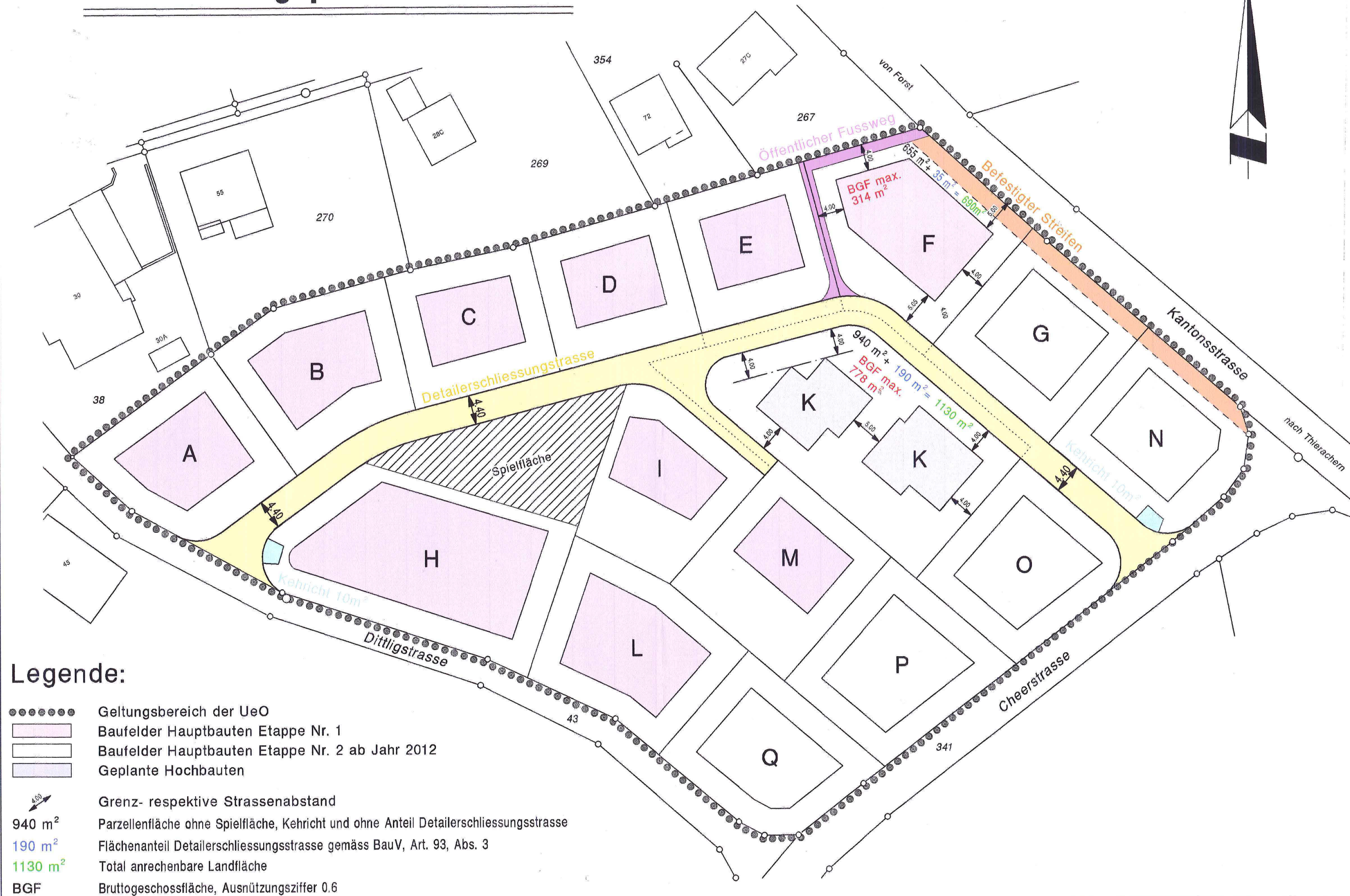
Ueberbauungsplan 1:500 "ALT"

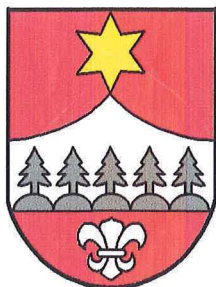


Legende:

- Geltungsbereich der UeO
- Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 1
- Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 2 ab Jahr 2012
- ↔ 4.00 Grenz- respektive Strassenabstand
- 940 m² Parzellenfläche ohne Spielfläche, Kehricht und ohne Anteil Detailerschliessungsstrasse
- 190 m² Flächenanteil Detailerschliessungsstrasse gemäss BauV, Art. 93, Abs. 3
- 1130 m² Total anrechenbare Landfläche
- BGF Bruttogeschossfläche, Ausnützungsziffer 0.6

Ueberbauungsplan 1:500 "NEU"

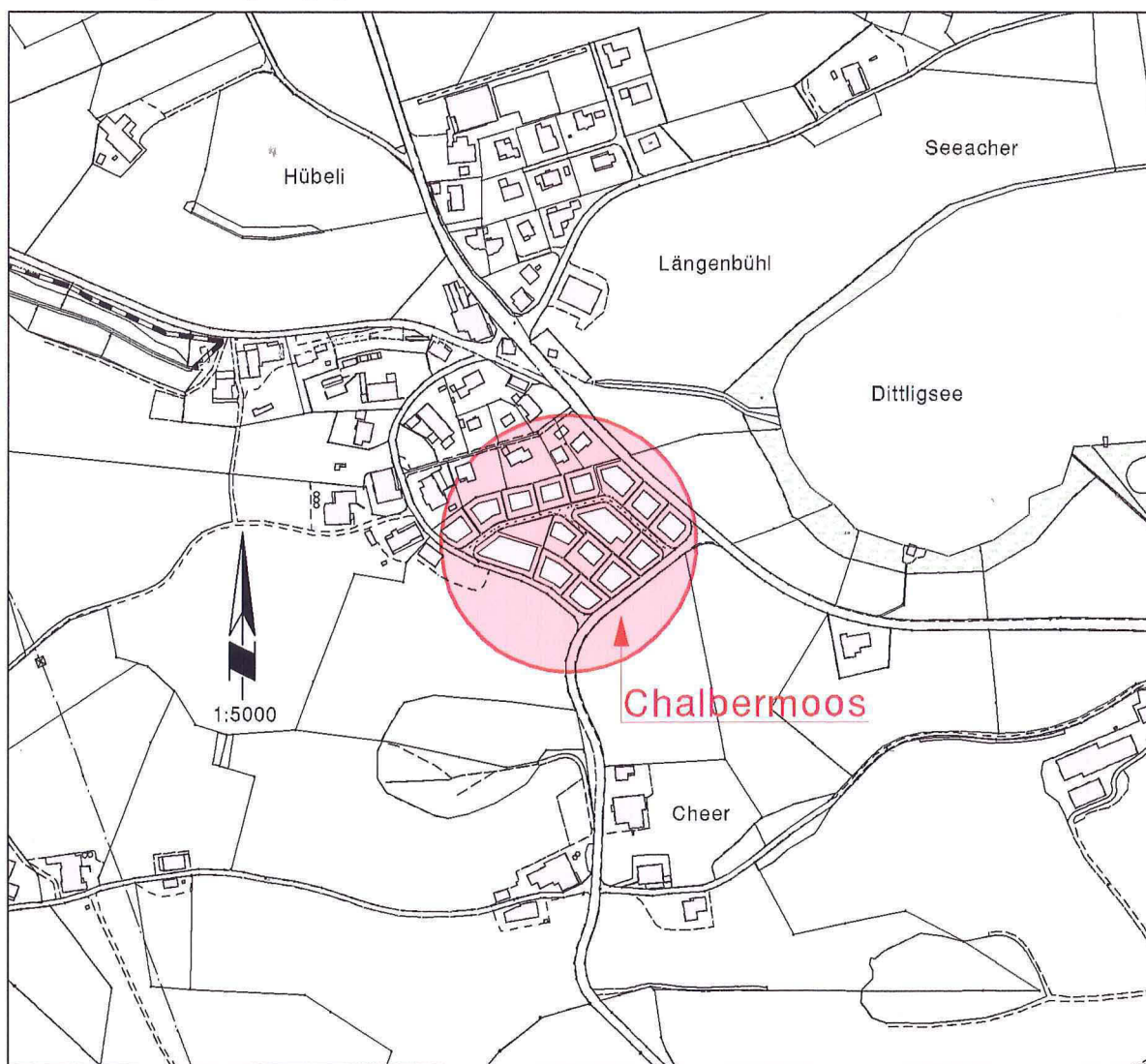




Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl

Aenderung der Ueberbauungsordnung im Gebiet "Chalbermoos", Baufelder K + F

(mischgeringfügiges Verfahren nach Art. 122, Abs. 5 BauV)



Auflageplan vom 15. Dezember 2008

Genehmigungsvermerke ergänzt am 21. Januar 2009

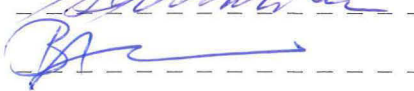
1.296-105-Chalbermoos-Änderung-UeO-21.01.09.2d

Format: 63/60 pf

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger	18.12.2008 + 24.12.2008 _ _ _
Öffentliche Auflage	18.12.2008 bis 16.01.2009 _ _ _
Einspracheverhandlungen	keine _ _ _ _ _
Rechtsverwahrungen	keine _ _ _ _ _
Erledigte Einsprachen	keine _ _ _ _ _
Unerledigte Einsprachen	keine _ _ _ _ _

Namens der Einwohnergemeinde:

Beschlossen durch den Gemeinderat	08.12.2008 _ _ _
Der Präsident:	 _ _ _
Die Gemeindeschreiberin:	 _ _ _

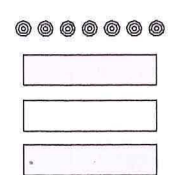
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Forst-Lägenbühl, den <u>28. 1. 09</u>	Die Gemeindeschreiberin:
	 _ _ _

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

-- 9. MRZ. 2009





Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 1

Baufelder Hauptbauten Etappe Nr. 2 ab Jahr 2012

Geplante Hochbauten

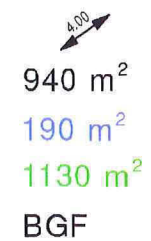
Grenz- respektive Strassenabstand

Parzellenfläche ohne Spielfläche, Kehrriht und ohne Anteil Detailerschliessungsstrasse

Flächenanteil Detailerschliessungsstrasse gemäss BauV, Art. 93, Abs. 3

Total anrechenbare Landfläche

Bruttogeschossfläche, Ausnutzungsziffer 0.6



Ueberbauungsplan 1:500 "NEU"

