

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung Frilopark

04.12.2018

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung «Frilopark» (ZPP 4 «Hueb»)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung
- Plan Geländekorrekturen

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

September 2018

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Frilopark» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung nach den Vorgaben der dreigeschossigen Wohn- und Dienstleistungszone WD3.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Zonenplans und des Baureglements der Einwohnergemeinde Huttwil, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP 4 «Hueb».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektor mit bestehenden Bauten
- Baubereiche für Hauptbauten mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- Detailerschliessungsstrasse mit Bankett
- Wendenische mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- Hauszufahrt
- Bereich für die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- siedlungsinterne Fusswegverbindungen mit Nummerierung und Bezeichnung der Anschlusspunkte
- Bereiche für Besucherparkplätze mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- gemeinschaftlicher Grünraum
- grössere Spielfläche
- zu erhaltender Hochstammbaum / zu erhaltendes Feldgehölz
- zu erhaltende Baumallee
- Pufferzone zur Hangkante

Anschlusspunkte der

siehe Genehmigung AGR

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- bestehende Bauten
- Standort für Trafostation
- Standort für Container
- Hochstammbäume oder Baumgruppen
- zu erhaltende Baumallee (ausserhalb Wirkungsbereich)
- Gewässer
- Gewässerraum

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Wohnen, Dienstleistungen sowie Gewerbe nach den Bestimmungen der Wohn- und Dienstleistungszonen WD.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 6

Baubereiche

¹ Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten. Die Eckpunkte der Baubereiche werden mittels Koordinaten festgelegt.

² Die Fassaden sind parallel zu den Baubereichsbegrenzungen auszurichten.

³ Private Gartensitzplätze sind ausserhalb der Baubereichsbegrenzungen nicht zulässig.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Für die Baubereiche 1 bis 6 gelten jeweils eine minimale und eine maximale Geschossfläche oberirdisch (GfO) von 1'150 resp. 1'250 m².

² Die GfO ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsflächen. Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GfO) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen; Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten bleiben unberücksichtigt.

³ Zu einer oder mehreren Seiten hin offene, höchstens mit einer Brüstung oder einem Geländer versehene Räume (so genannte «Loggien») werden nicht an die GfO angerechnet.

Art. 8

Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Für die Baubereiche 1 bis 6 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

maximale Gebäudehöhe (GH):

11 m

maximale Geschosszahl (GZ):

3 (+ Attika)

² Die Gebäudelänge und –breite innerhalb der Baubereiche 1 bis 6 ist frei.

³ Im Sektor mit bestehenden Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Dienstleistungszone WD3.

Art. 9

Massgebendes Terrain

In den Baubereichen gilt für die Bemessung der Gebäudehöhe folgendes massgebendes Terrain:

Baubereich 1:

626.00 m.ü.M.

Baubereich 2:

626.00 m.ü.M.

Baubereich 3:

626.00 m.ü.M.

Baubereich 4:

626.50 m.ü.M.

Baubereich 5:

626.50 m.ü.M.

Baubereich 6:

626.00 m.ü.M.

Art. 10

Attikageschoss

Es gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Baugestaltung

Art. 11

Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen.

² Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten. Es sind Holzfassaden vorzusehen. Glänzende Materialien und grelle Farben sind zu vermeiden.

Vorprojekt

³ Das im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellte Vorprojekt ist in der weiteren Planung beizuziehen.

Art. 12

Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptbauten und Attikageschossen sind Flachdächer zu erstellen. Für die Ausgestaltung der Flachdächer ist das Baureglement massgebend.
- ² Über dem Attikageschoss dürfen Lichtkuppeln, Solaranlagen, Kamine und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m ab oberkant Dachkonstruktion erstellt werden. Liftüberfahrten müssen gegenüber den Fassaden des Attikageschosses um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein.
- ³ Die Dachgestaltung für die bebauten Parzellen im südöstlichen Arealteil richtet sich nach dem Baureglement.

Aussenraumgestaltung

Art. 13

Terraingestaltung

- ¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

Hangflanke und
Pufferzone

- ² Die Hangflanke zur Langete und der im Überbauungsplan als Pufferzone Hangkante bezeichnete Bereich sind als extensiv genutzte Wiese auszugestalten; bauliche Eingriffe sind untersagt.

Art. 14

Bepflanzung

- ¹ Die Bepflanzung ist auf das Bebauungskonzept abzustimmen. An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen ist jeweils ein Hochstammbaum oder eine Baumgruppe zu pflanzen.
- ² Die Baumallee am westlichen Rand des Wirkungsbereichs, die Rotbuche gegenüber der Villa Loosli und das benachbarte Feldgehölz sind zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- ³ Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden. Die Bepflanzung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan mit der Baueingabe aufzuzeigen.

Art. 15

Gemeinschaftlicher
Grünraum

- ¹ Der gemeinschaftliche Grünraum dient den Bewohnern der gesamten Überbauung innerhalb des UeO-Perimeters. Er ist zugänglich und attraktiv zu gestalten.

- ² Innerhalb des gemeinschaftlichen Grünraums sind versiegelte Flächen möglichst zu vermeiden. Vorbehalten bleiben befestigte Hauszugänge und technisch bedingte Anlagen.
- ³ Bauten und Anlagen – inkl. baubewilligungsfreie – sind mit Ausnahme von überdeckten Veloabstellplätzen in der Nähe der Hauseingänge nicht zulässig. Abs. 2 und 4 bleiben vorbehalten.
- ⁴ Die bestehenden Garagen im nördlichen Arealteil können abgebrochen und am selben Standort und in denselben Ausmassen wieder aufgebaut werden.

Art. 16

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze

- ¹ Die in der Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im gemeinschaftlichen Grünraum zulässig und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Grössere Spielfläche

- ² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche mit einer minimalen Fläche von 600 m² zu erstellen (Art. 46 BauV). Die exakte Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 17

Sicherheit und Behindertengerechtigkeit

- ¹ Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswegverbindungen und der Autoeinstellhalle ist der Sicherheit der Benutzer sowie den Bedürfnissen von behinderten oder betagten Personen durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer zweckmässigen Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken.
- ² In der gesamten Überbauung und insbesondere im Bereich der öffentlichen Räume ist eine behindertengerechte Erschliessung sicherzustellen.

Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 18

Verkehrsererschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge erfolgt ab dem Friloweg.
- ² Die Verbreiterung der Detailerschliessungsstrasse im Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt (5.20 m auf der Nordseite, 4.80 m auf der Südseite, jeweils inkl. 2 x 0.50 m Bankett) erfolgt zu Lasten der Fläche innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.

³ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Kehrlichfahrzeuge zu schaffen. Für die Dimensionierung gilt die VSS-Norm 640 052. Die Fläche ist sickerfähig zu gestalten.

⁴ Die Regelung der Sichtweiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren, zuständige Behörde ist die Baukommission.

Art. 19

Fusswegverbindungen, Hauszugänge

¹ Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen den Bewohnern der Überbauung. Sie sind mit einer Breite von mindestens 1.50 m zu erstellen.

² Für die öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Bahnunterführung und dem nördlichen Abschnitt des Frilowegs gilt eine minimale Breite von 2.0 m.

³ Die definierten Anschlusspunkte können entlang des Frilowegs in beide Richtungen um max. 5.0 m verschoben werden. Die exakte Lage der arealinternen Treppen, Fusswege sowie der Hauszugänge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Sämtliche Fusswegverbindungen dürfen befestigt werden.

Notzufahrt

⁵ Die Notzufahrt erfolgt über die öffentliche Fusswegverbindung, welche zu diesem Zweck mit einem wegbegleitenden Schotterrasenstreifen in der erforderlichen Breite zu versehen ist.

Art. 20

Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (BauV).

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner der Baubereiche 1 bis 6 sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Bereich für Besucherparkplätze

³ Die Autoabstellplätze für Besucher der Baubereiche 1 bis 6 sind oberirdisch in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu realisieren.

Veloabstellplätze

⁴ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten anzulegen. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.

Art. 21

Einstellhallenzufahrt

Im Anschlussbereich der Einstellhallenzufahrt an den Friloweg dürfen keine sichtbehindernden Elemente platziert werden.

Art. 22

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Die Gebäude sind an einen bestehenden oder zu erstellenden Nahwärmeverbund anzuschliessen.

Weitere Bestimmungen

Art. 23

Vertragliche Regelungen

¹ Die Neuüberbauung innerhalb der Überbauungsordnung Frilopark gilt als zusammengehörige Gebäudegruppe. Die internen Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Fusswegverbindungen sind private Erschliessungsanlagen.

² Für die Erstellung bzw. den Ausbau der Detailerschliessung, die Erschliessung der Baufelder mit Werkleitungen, die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter und die allfällig erforderliche Umlegung bestehender Werkleitungen ist vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

³ Im Übrigen ist der Vollzug der Überbauungsordnung (Neuordnung Grundeigentum, öffentliche Wegrechte etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 24

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	8. September 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	5. Juli 2018
Öffentliche Auflage	5. Juli 2018 bis 6. Aug. 2018
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
 Beschlossen durch den Gemeinderat	 3. September 2018

Der Präsident


Walter Rohrbach

Der Gemeindeschreiber

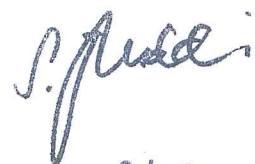

Martin Jampen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Huttwil, 18.09.2018

Der Gemeindeschreiber


Martin Jampen

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



04. Dez. 2018



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 8. September 2017 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Huttwil, 18.09.2018
5. Juli 2018
5. Juli - 6. August 2018 Gemeindegemeinderat
Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -
Beschlissen durch den Gemeinderat am 3. September 2018
Gemeindegemeinderat
Präsident Walter Rohrbach
Sekretär Martin Jampen
Gemeindegemeinderat
0 4. Dez. 2018
Gemeindegemeinderat

Koordinatenliste

	Ecke	x	y
Baubereich 1	1	630242.16	218451.45
	2	630262.04	218453.59
	3	630264.22	218433.41
	4	630244.33	218431.27
Baubereich 2	1	630206.51	218441.09
	2	630226.70	218443.27
	3	630228.84	218423.38
	4	630208.66	218421.21
Baubereich 3	1	630184.84	218409.72
	2	630205.02	218411.89
	3	630207.16	218392.01
	4	630186.98	218389.83
Baubereich 4	1	630210.02	218382.42
	2	630229.90	218384.56
	3	630232.08	218364.38
	4	630212.19	218362.24
Baubereich 5	1	630247.00	218377.55
	2	630266.89	218379.69
	3	630269.06	218359.50
	4	630249.18	218357.36
Baubereich 6	1	630236.18	218413.59
	2	630256.06	218415.74
	3	630258.24	218395.55
	4	630238.35	218393.41
Besucherparkplätze	1	630185.72	218436.24
	2	630197.93	218440.79
	3	630199.89	218434.19
	4	630187.43	218430.49
	5	630238.22	218463.00
	6	630248.43	218469.33
	7	630251.63	218463.64
	8	630241.16	218457.77

Koordinatenliste

	Ecke	x	y
Zufahrt	1	630229.95	218457.64
	2	630236.27	218461.55
	3	630237.42	218450.83
	4	630230.76	218450.11
Fussweg	1	630237.93	218462.58
	2	630210.85	218447.19
	3	630186.75	218370.76
	4	630241.72	218342.91
Wendenische	1	630237.10	218359.93
	2	630242.45	218357.07
	3	630241.27	218344.16
	4	630260.44	218463.44
Hangkante	1	630267.16	218454.04
	2	630269.78	218436.01
	3	630265.65	218421.92
	4	630262.69	218401.76
	5	630266.05	218390.94
	6	630276.86	218376.26
	7	630287.65	218366.65
	8	630287.65	218366.65

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung «Frilopark» (ZPP 4 «Hueb»)

Überbauungsplan 1:500

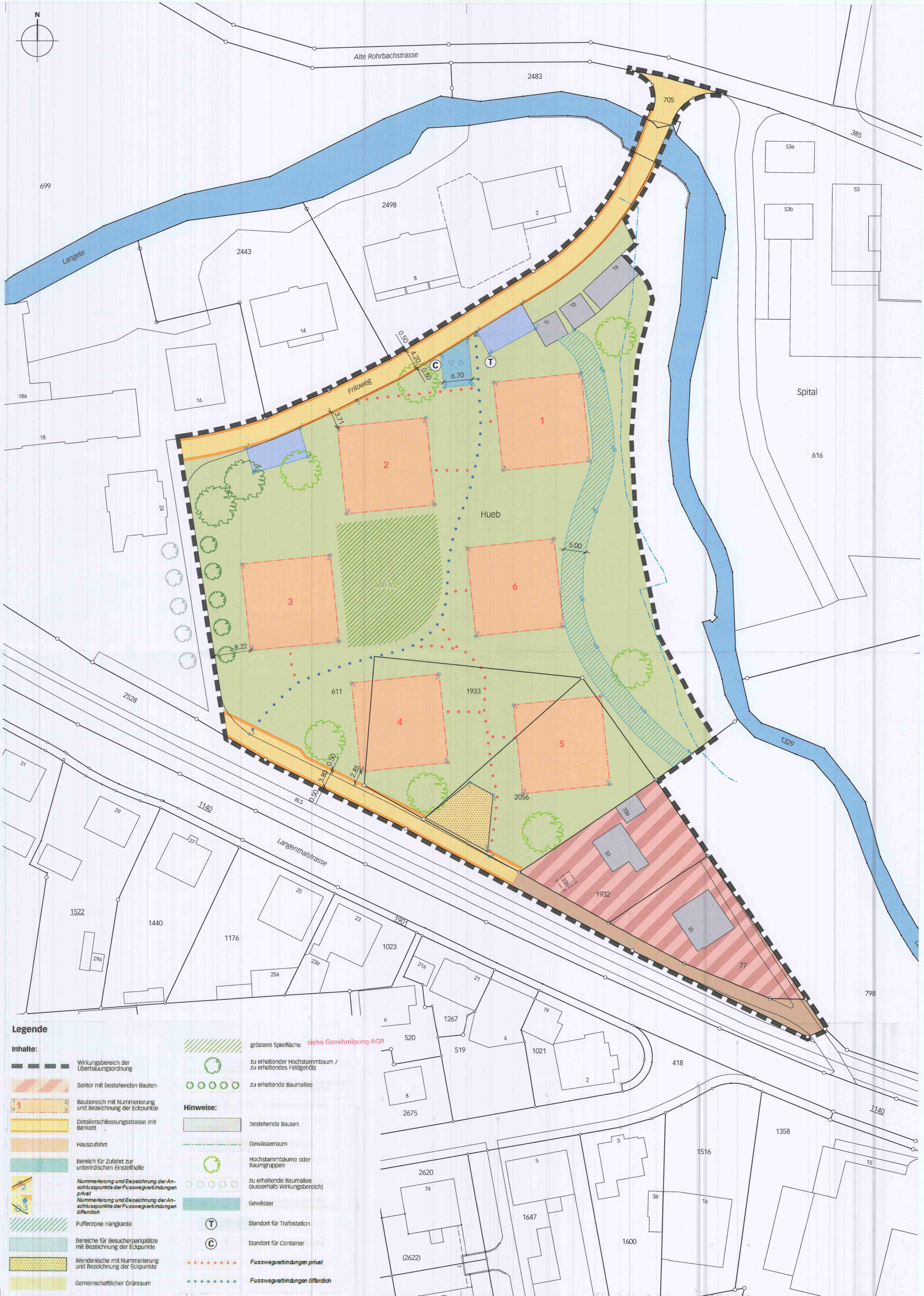
- Die Planung besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Zonenplanänderung
 - Plan Geländekorrekturen

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Septmeber 2018

huttwil/ueo_zpp_4_hueb/4/uep/5389_uep_180913_gs/dr/zh/m



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 8. September 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger 5. Juli 2018
Öffentliche Auflage 5. Juli 2018 bis 6. August 2018

Einspracheverhandlungen -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat 3. September 2018

Präsident



Walter Rohrbach

Sekretär



Martin Jampen

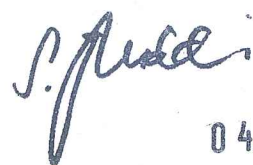
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Huttwil, 18.09.2018

Gemeindeschreiber



Martin Jampen

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



04. Dez. 2018



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung «Frilopark» (ZPP 4 «Hueb»)

Plan Geländekorrekturen
1:1'000

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung
- Plan Geländekorrekturen

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

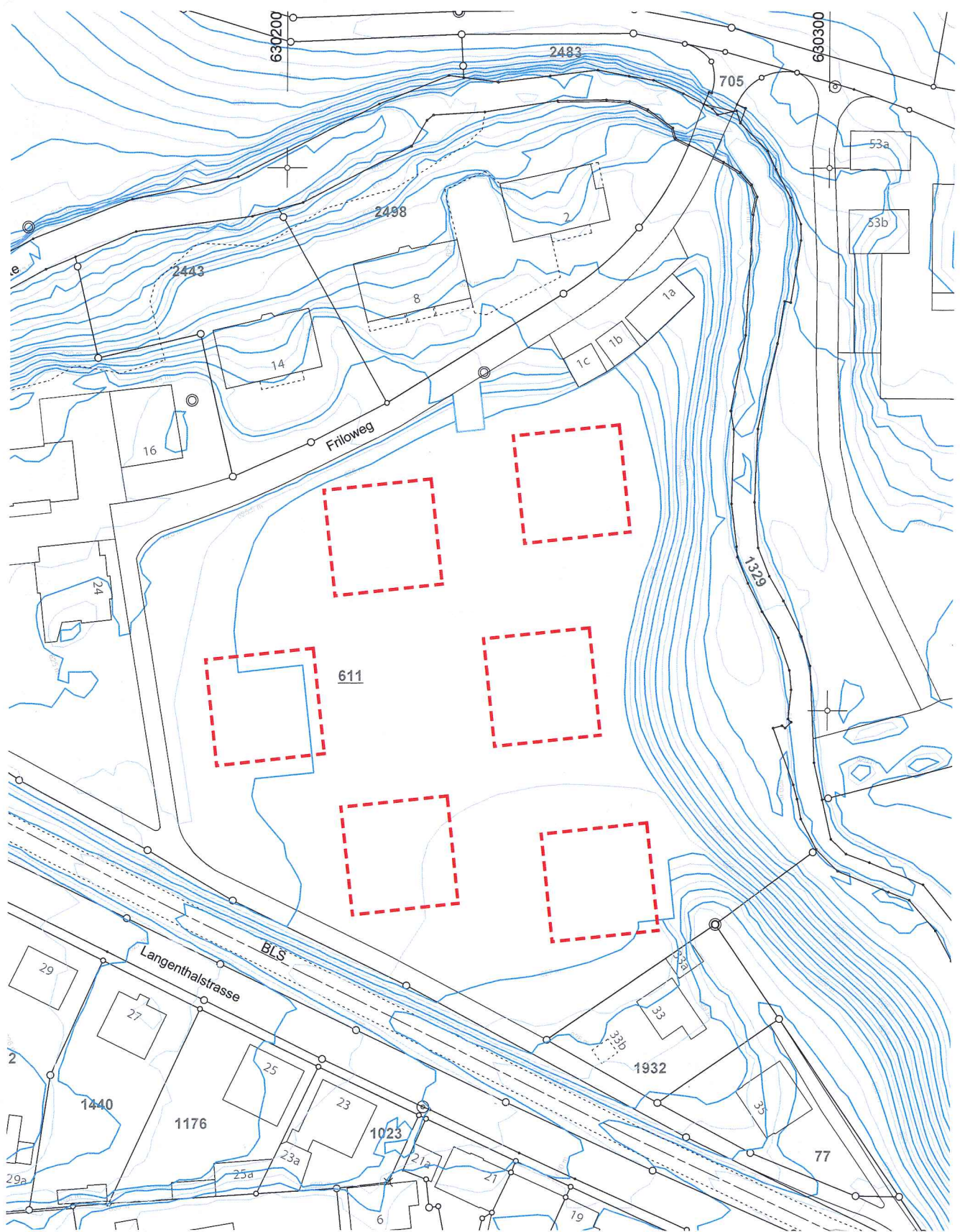
September 2018

huttwil/ueo frilopark (zpp 4 hueb) 05389/4_resultate/
04_plan_geländekorrekturen/
05389_plan_geländekorrekturen_180914_ge/tf

Situation bestehend



Situation neu



----- Ausdehnung Erdgeschoss (hinweisend)