

Einwohnergemeinde Walterswil

**Mühleweg Überbauungsordnung
ZPP Nr.1**

01.09.2010

Teil 2

Ueberbauungsvorschriften mit Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)

INHALT

I Bebauung

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement
- Art. 4 Bebauungsvorschriften

II Erschliessung

- Art. 5 Höhenlage
- Art. 6 Erschliessungsanlagen
- Art. 7 Parkierung

III Aussenraum

- Art. 8 Umgebungsgestaltung

IV Realisierung

- Art. 9 Vereinbarungen
- Art. 10 Inkrafttreten

Ueberbauungsplan 1:500
Genehmigungsvermerke

I BEBAUUNG

Art. 1

Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Ueberbauungsordnung soll:
 - die Rahmenbedingungen für das ungestörte Wohnen im neuen Quartier festhalten
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Ueberbauung ermöglichen
 - eine minimale Begrünung des öffentlichen Aussenraumes sicherstellen
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen weiten Spielraum belassen

Art. 2

Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Ueberbauungsordnung umfasst:
 - Ueberbauungsplan, Massstab 1:500, mit Legende
 - die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften
 - Dossier Strassenplan vom 7.6.2010
- 2 Für den Gemeinderat gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Hinweis:
 - der Kurzbericht mit Skizzen

Art. 3

Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Walterswil.

Art. 4

Bebauungsvorschriften

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone D2 im Baureglement. Das Ueberbauungsgebiet ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten (Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser ev. mit Einliegerwohnungen) ist ausschliesslich nicht störendes Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) bis max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig. Eine Mehrhöhe talseits kann im gesamten Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung nicht beansprucht werden.
- 2 Süd(ost)seitig der Detailerschliessung gilt für Hauptbauten der kleine Grenzabstand von 4 m, nord(west)seitig der Detailerschliessung gilt der grosse Grenzabstand für Hauptbauten von 7 m.
- 3 Zwischen der im Ueberbauungsplan markierten Freihaltelinie und der Kantonsstrasse darf weder die Bepflanzung noch die Bebauung mehr als 60 cm über das Niveau der Fahrbahn ragen.
- 4 Sämtliche Schrägdächer im Ueberbauungsgebiet sind ausnahmslos mit rotbraunen Ziegeln einzudecken.

II ERSCHLIESSUNG

Art. 5

Höhenlage

- 1 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung. (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m)

Art. 6

Erschliessungsanlagen

- 1 Sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen und diffus über die Schulter in einer begrünten Humusschicht von mindestens 30 cm versickern zu lassen.
- 2 Die standortheimischen Hochstammbäume und die Leuchtstelen werden entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessungsflächen durch die Gemeinde erstellt.
- 3 Die Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung (Detailerschliessung nach Ueberbauungsplan) dienen insbesondere auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen, soweit diese im Ueberbauungsplan nicht als Zufahrt markiert sind.
- 4 Die baulichen Massnahmen auf der Kantonsstrasse sind vor dem Bau der internen Erschliessungsanlagen fertigzustellen.
- 5 Das Dossier Strassenplan vom 7.6.2010 ist Teil der Ueberbauungsordnung und wird zusammen mit dieser öffentlich aufgelegt.

Art. 7

Parkierung

- 1 Dort wo dies im Ueberbauungsplan markiert ist können An- und Nebenbauten nach Art. 15¹ BR für Garagen (5 m Strassenabstand) und Carports (3.6 m Strassenabstand) bis zu einer Tiefe von max. 12 m Abstand vom Strassenraum ohne besondere Zustimmung des Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern diese mit Flachdach gestaltet werden. Diese Bestimmung wird mittels Dienstbarkeiten beim Landverkauf grundbuchlich festgehalten.
Sofern pro Parzelle mindestens 1 separater Besucherparkplatz erstellt wird, dürfen die Garagen und Carports an den im Ueberbauungsplan markierten Stellen bis 2 m an die Wendebereiche gestellt werden.
- 2 An- und Nebenbauten nach Art. 15¹ BR (auch strassenparallel angeordnete Garagen und Carports) dürfen bis 2 m Abstand an den Strassenraum gestellt werden.

III AUSSENRAUM

Art. 8

Umgebungsgestaltung

- 1 Das Regenabwasser von Dach- und Platzflächen ist über eine begrünte Humusschicht von flächendeckend mindestens 30 cm Höhe auf den Parzellen zu versickern.
- 2 Sämtliche strassenseitigen Vorplätze und Zugänge auf den Privatparzellen sind mit Sickerstein zu gestalten.
- 3 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken.
Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Sträucher), die Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände ...)
Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraumes sowie der An- und Nebenbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

IV REALISIERUNG

Art. 9

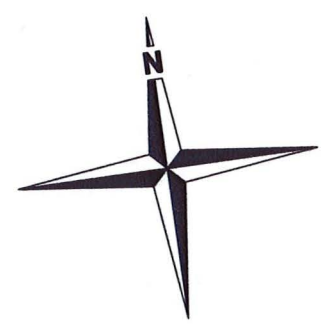
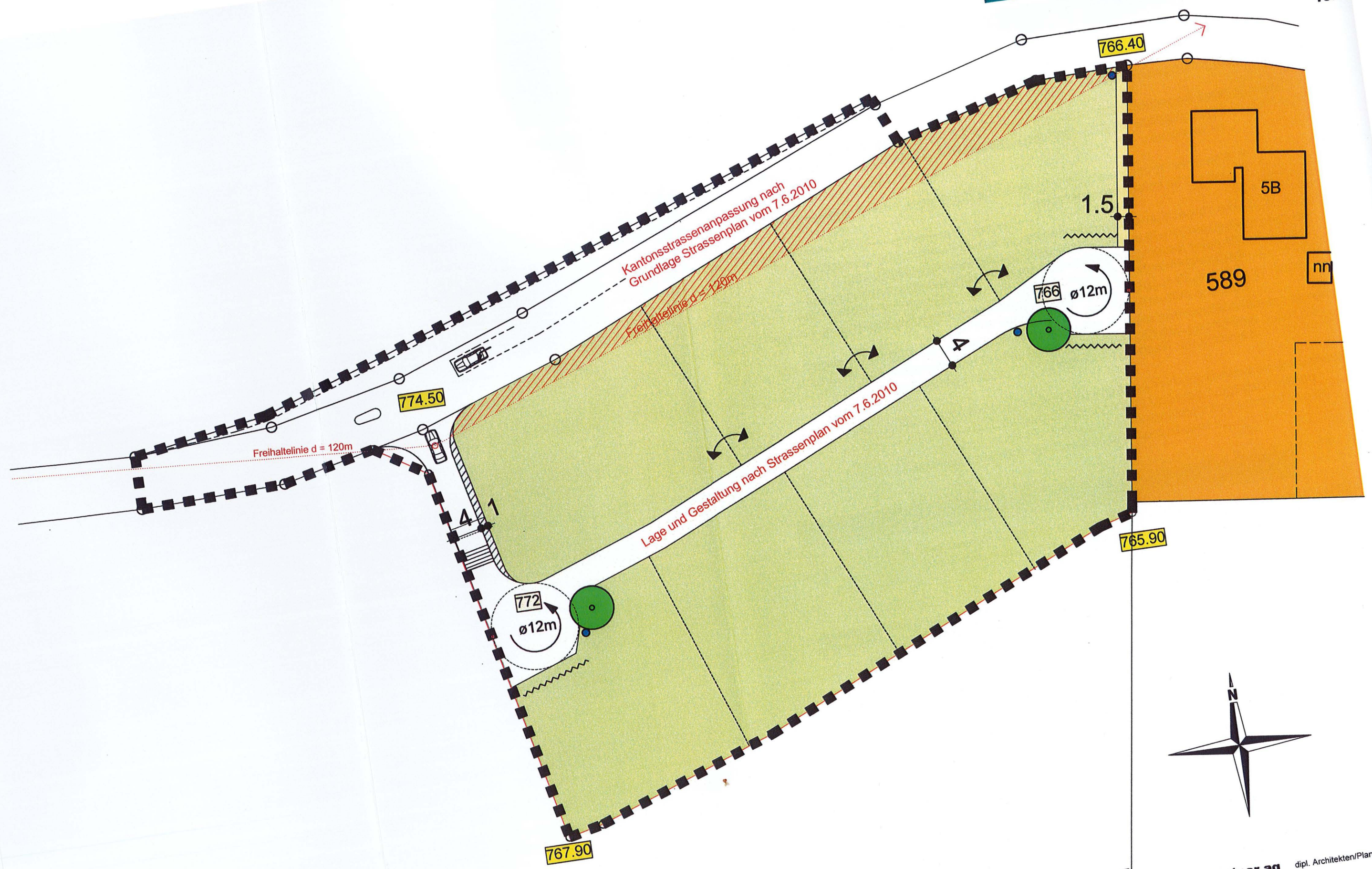
Vereinbarungen

- 1 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit Verträgen sicherzustellen. (Landkauf, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte ...).

Art 10

Inkrafttreten

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



atelier schneider partner ag
büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA
Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18
www.schneider-partner.ch
Email: so

Sägegasse
Sonnmatt
Email: so

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP 1

MÜHLEWEG

1 : 500

15.6.2010

LEGENDE:

- ■ ■ ■ Wirkungsbereich Ueberbauungsordnung
-  bestehende Höhen m.ü.M.
-  neue Höhenlage der Strasse m.ü.M.
(±0.5 m)

ERSCHLIESSUNG

-  Zufahrt (Asphalt)
-  Fussgängerbereich (Zementstein)
überfahrbar
-  Verkehrsberuhigung (Pflasterstein)
-  Detailerschliessung (Spiel- und
Aufenthaltsbereich (Asphalt))
-  Wendebereich (Asphalt)
-  Fussweg (Asphalt) Breite 1,5 m
(Sicherheitsstange beim Ausgang)
-  Garagen-/Carportsabstand 2 m
-  Nebenzubau an Grenze möglich
-  Freihaltelinie / Sichtbereich

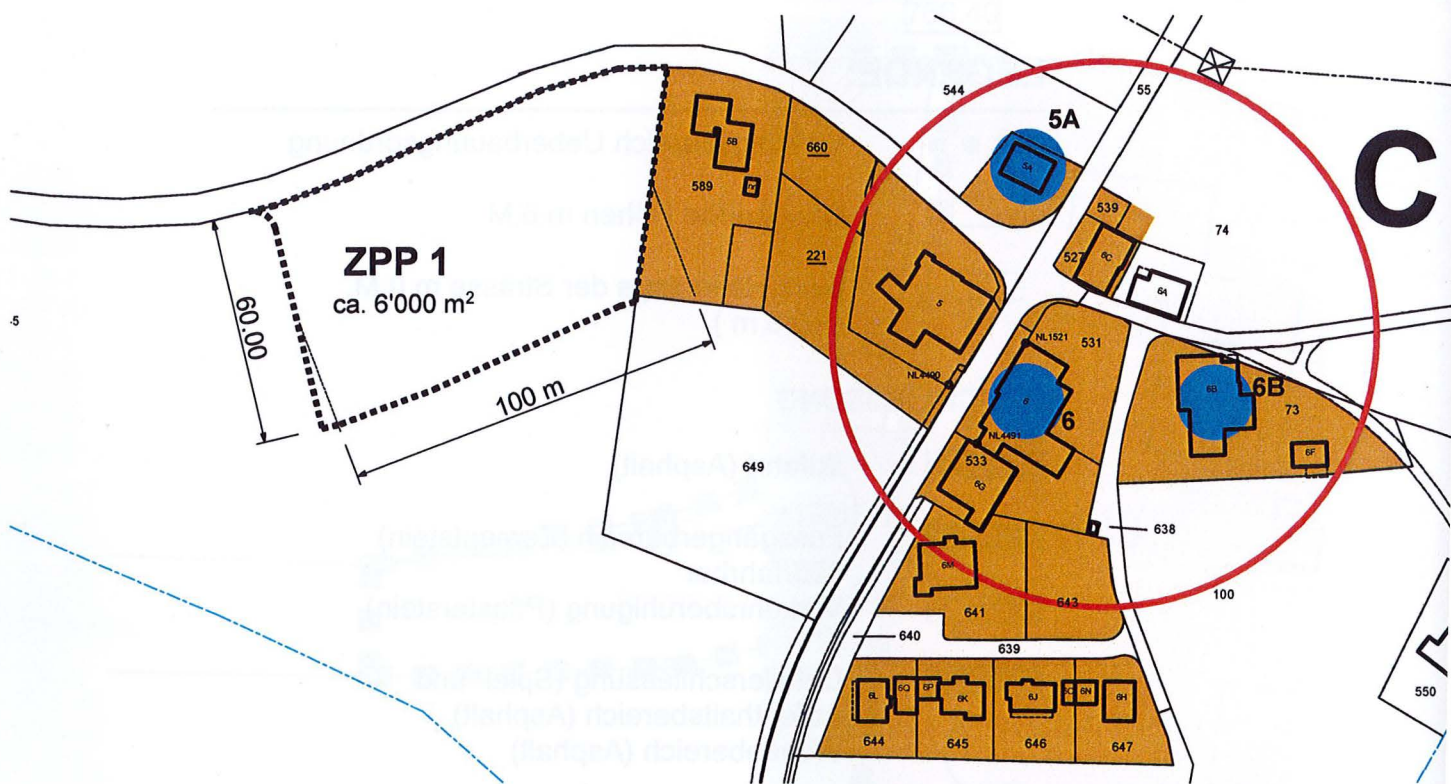
AUSSENRAUM

-  Hochstammbäume (Ahorn)
(ungefähre Lage)
-  Leuchtstelen
-  Gärten privat

HINWEISE

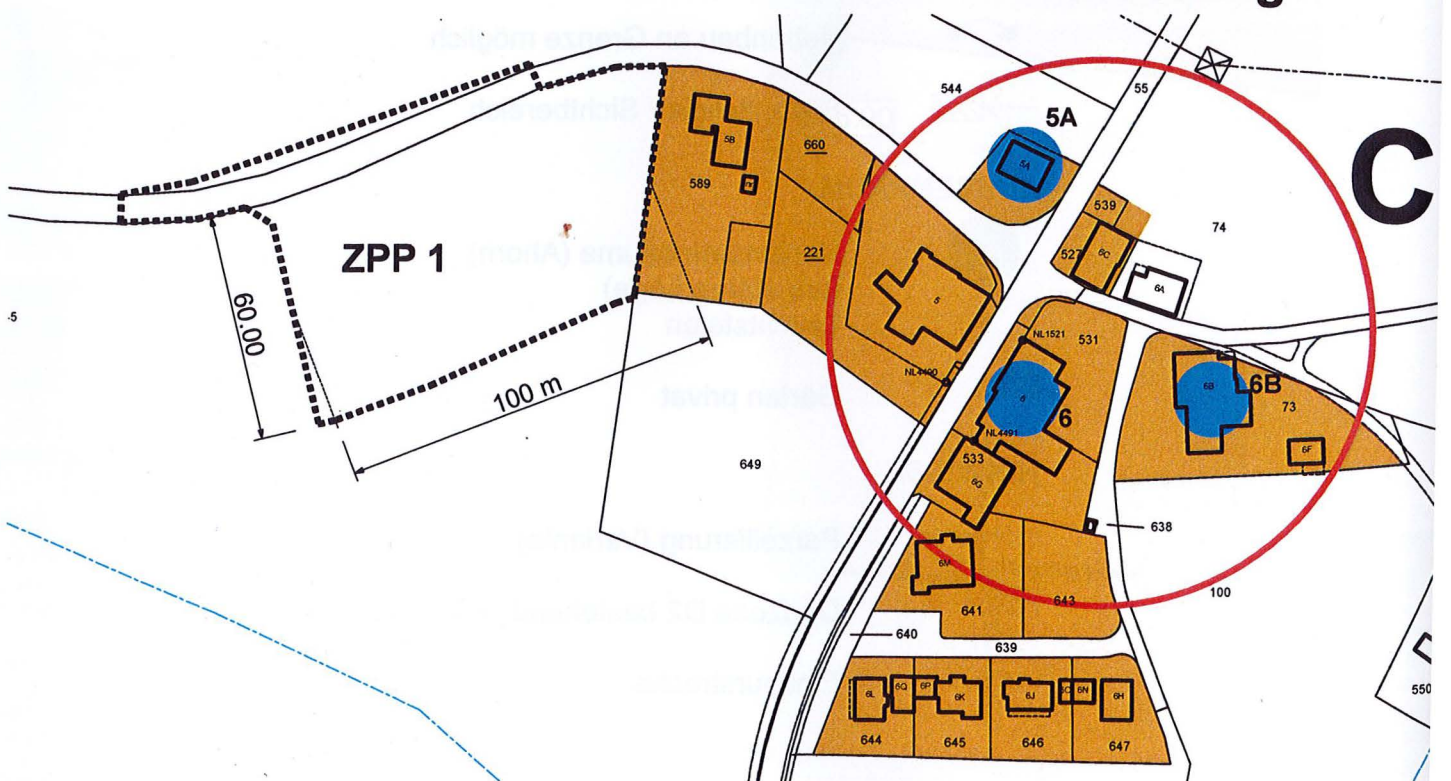
-  Parzellierung (Variante)
-  Dorfzone D2 bestehend
-  Einspurstrecke

- Geringfügige Änderung des Zonenplanes
Einbezug der Kantonsstrassenanpassung in den
Wirkungsbereich der ZPP1 Mühleweg.



Zonenplan gültig

Änderung



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung
Publikation im Anzeiger Trachselwald
Öffentliche Auflage

vom 07. April 2010
vom 24. Juni 2010 und 01. Juli 2010
vom 24. Juni 2010 bis 23. Juli 2010

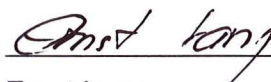
Einspracheverhandlung
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen nach Art. 66 BauG
durch den Gemeinderat Walterswil

am 26. April 2010

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident


Ernst Lanz

Der Sekretär


Fritz Krähenbühl

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt: Walterswil

den 26. Juli 2010

Der Sekretär


Fritz Krähenbühl

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinde und Raumordnung

am 01. SEP. 2010
.....

