

ÜBERBAUUNGSORDNUNG PINTLI

Überbauungsvorschriften

Auflageexemplar vom 10. Dezember 2009

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Beschrieben werden die Inhalte der Überbauungsordnung im Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	3
Art. 2	
Geltungsbereich	3
Art. 3	
Verhältnis zur Grundordnung	3
Art. 4	
Inhalt	3

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 5	
Nutzungsart und Bautypologie Baufelder 1 - 5	4
Art. 6	
Baupolizeiliche Masse	4
Art. 7	
Dachgestaltung	4
Art. 8	
Freihaltebereiche	4
Art. 9	
Lärmschutz	5
Art. 10	
Unterirdische Bauten	5

Erschliessung

Art. 11	
Befestigte Fahr- und Spielbereiche (Hauszufahrt)	5
Art. 12	
Öffentliche Fuss- und Fahrradwegverbindung (Detailerschliessung)	5
Art. 13	
Bauabstand zur ARA-Hauptleitung	5

Aussenbereiche

Art. 14	
Private Gärten	5
Art. 15	
Gemeinschaftlicher Aussenraum	6
Art. 16	
Befestigter Manöverier und Abstellbereich	6
Art. 17	
Gestaltung Siedlungsrand	6
Art. 18	
Umgebungsgestaltungsplan	6

Art. 19	
Energieversorgungskonzept	6

Weitere Bestimmungen

Art. 20	
Inkrafttreten	6

Genehmigungsvermerke

Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung „Pintli“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

Art. 2

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereiches.

Geltungsbereich

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Kiesen. Insbesondere gilt Art. 50 ZPP B „Pintli“.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt

¹ Allgemein

- Perimeter Überbauungsordnung (Wirkungsbereich)

² Bauten

- Baufeld 1 für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung
- Baufeld 2 für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung
- Baufeld 3 für Wohnnutzung
- Baufeld 4 für unbewohnte 1 bis 2 - geschossige An und Nebenbauten
- Baufeld 5 für gedeckte und ungedeckte Parkierung sowie 1- geschossige unbewohnte An- und Nebenbauten
- Freihaltebereiche

³ Erschliessung

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche (Hauszufahrt)
- Befestigter Fahr- und Parkierungsbereich (Hauszufahrt)
- Öffentlicher Fussweg- und Fahrradverbindung (Detailerschliessung)
- Container-Abstellbereich

⁴ Aussenbereiche

- Private Gärten
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Container-Abstellbereich

⁵ Hinweis

- ARA-Hauptleitung

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 5

*Nutzungsart und Bautypologie
Baufelder 1 - 5*

¹ Die im Plan definierten Baufelder 1 - 5 begrenzen die überbaubaren Bereiche für Hauptbauten. Auskragungen von Vordächern, Sonnenschutzbauteilen und Balkonen sind bis max. 1.50 m gestattet.

² Im Baufeld 1 ist zwingend ein einzelner zweigeschossiger Gebäudekomplex an die westliche Baufeldbegrenzung zu stellen. Es sind nur am Tag betriebene Gewerbe und / oder Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Wohnraum für das betriebsnotwendige Personal ist zugelassen, sofern nachgewiesen wird, dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung LSV erfüllt sind. Entlang der Bahnlinie dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume angeordnet werden. Ausgenommen sind Räume, welche über die lärmabgewandte Seite (Ostfassade) ausreichend belüftet und belichtet werden können.

³ Im Baufeld 2 sind zweigeschossige Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reihen und/oder Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Nutzungsart entspricht der Zone WG2. Die Parkierung ist innerhalb des Baufeldes anzuordnen.

⁴ Im Baufeld 3 sind zweigeschossige Einfamilienhäuser und / oder Doppelfamilienhäuser zu erstellen. Die Nordfassaden der Hauptbauten sind nach Möglichkeit alternierend in einem Versatz von 2.0 m vor- und rückspringend anzuordnen. Die Nutzungsart entspricht der Zone W2.

⁵ Im Baufeld 4 sind gedeckte 2 - geschossige Aussensitzplätze, nicht beheizte Wintergärten, Lauben, Balkone und dergleichen gestattet.

⁶ Im Baufeld 5 sind 1 - geschossige offene oder geschlossene Autounterstände sowie Abstellräume zulässig.

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

¹ Das Nutzungsmass (BGF) ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen::

Baufeld	max. Nutzung BGF m ²	max. Gebäudehöhe m
1	570.0	7.0
2	570.0	7.0
3	1'334.0	7.0
4	-	4.0*
5	-	4.0

* Messweise ab gewachsenem Terrain

² Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum anderen ist nicht gestattet.

³ Die Gebäudehöhe wird ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

Art. 7

Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern 1 und 2 sind pro Baufeld entweder ein Satteldach oder ein Flachdach, im Baufeld 3 ausschliesslich Satteldächer zugelassen.

² Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt maximal 25 Grad. Sämtliche Satteldächer, ausgenommen in Baufeld 1, sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

³ In den Baufeldern 4 und 5 sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 8

Freihaltebereiche

¹ Die in ihrer Lage approximativ dargestellten Freihaltebereiche dienen der Durchsicht zwischen den Hauptbauten und sind mindestens 5.0 m breit auszuführen.

² In den Freihaltebereichen gilt ein absolutes Bauverbot für reglementarische Hochbauten. Davon ausgenommen sind baubewilligungsfreie kleine Nebenanlagen gemäss Art. 14, Abs. 2 UeV.

Art. 9

¹ In den Baufeldern 1 und 2 gilt die ES III, im Baufeld 3 die ES II gemäss LSV.

Lärmschutz

² Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

³ Die UeO wird durch Eisenbahnlärm belastet. Falls die 1. Etappe der ÜO nur die Überbauung der Baufelder 2 und 3 vorsieht, dürfen im Baufeld 2 und 3 an der bahnseitigen Fassade (Westfassade) keine Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen realisiert werden. Falls als 1. Etappe lediglich das Baufeld 3 realisiert werden soll, dürfen im Baufeld 3 (westlicher Teil) zusätzlich auch an der Nordfassade keine lärmempfindlichen Wohnräume realisiert werden. Auf diese Massnahme kann verzichtet werden, falls jeweils westlich liegende Gebäude den Bahnlärm genügend abschirmen.

Art. 10

Ausserhalb der Baufelder dürfen unterirdische Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Unterirdische Bauten

Erschliessung

Art. 11

Die befestigten Fahr- und Spielbereiche sind gesamthaft so zu gestalten, dass sie sowohl als Erschliessung für den motorisierten Verkehr, als auch als Spielbereiche benutzt werden können. Sie müssen mit einem Hartbelag versehen werden und sind mindestens 3.0 m breit auszubilden.

Befestigte Fahr- und Spielbereiche (Detailerschliessung)

Art. 12

Die zu erstellende öffentliche Fuss- und Fahrradwegverbindung hat eine minimale Breite von 2.0 m aufzuweisen. Mit dem Umgebungsgestaltungsplan für das Baufelder 2 oder 3 ist die Fuss- und Fahrradwegverbindung sowie der gemeinschaftliche Aussenraum mit den Baumpflanzungen darzustellen.

Öffentliche Fuss- und Fahrradwegverbindung (Detailerschliessung)

Art. 13

¹ Bauten und Bauteile in den Baufeldern 1 – 3 dürfen bis 3.0 m an die ARA-Hauptleitung erstellt werden. Mittels Dienstbarkeit kann jedoch bis an die Leitung gebaut werden.

Bauabstand zur ARA-Hauptleitung

² Bauten und Bauteile im Baufeld 4 (unbewohnte An- und Nebenbauten) dürfen mittels eingetragener Dienstbarkeit über der ARA - Hauptleitung erstellt werden.

³ Die Zugänglichkeit zur Leitung ist jederzeit sicherzustellen.

Aussenbereiche

Art. 14

¹ Die privaten Gärten sind als Aussenbereiche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Private Gärten

² In diesen Bereichen dürfen ausschliesslich baubewilligungsfreie kleine Nebenanlagen wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze,