

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Amsoldingen

Überbauungsordnung «Areal Kreuz»
mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

Dezember 2018

5720_UeV_181217_GE

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Areal Kreuz» bezweckt eine zeitgemässe bauliche Erneuerung und Ergänzung mit einer auf den Ortseingang abgestimmten Bau- und Aussenraumgestaltung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan (UeP) mit einem grau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der UeP nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements¹.

Art. 4

Richtprojekt Zur Illustration der Bebauungsidee sowie der Aussenraumgestaltung wurde in einem qualifizierten Verfahren ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt vom 23. Juni 2017 gemäss Anhang mit der Dachgestaltung und einem grosszügigen Eingangsbereich zur Dorfstrasse ist für die weitere Bearbeitung der Baugestaltung im Baubereich B und den Aussenraum an der Hurschgasse und der Dorfstrasse massgebend und bildet den Massstab für die Beurteilung der Qualität.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes ¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A + B Hauptgebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- Baubereich C Kleines Gebäude
- Baubereich Einstellhalle
- Bezeichnung der Eckpunkte
- Firstrichtung
- Stützmauer

² Der Überbauungsplan regelt die Lage mit Bandbreite 1.5 m:

- Grünraum
- Aussenraum befahrbar / nicht befahrbar
- Einstellhallenrampe
- Arealzu- und Wegfahrt

¹ Die BMBV wurde bereits mit dem Baureglement von 2013 umgesetzt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13. Juli – 18. August 2017
Vorprüfung vom	18. Januar 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	29. März + 5. April 2018
Öffentliche Auflage vom	29. März – 30. April 2018
Einspracheverhandlungen vom	9. Mai 2018
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. März 2018 / 14. Dez. 2018
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2018

Gemeindepräsident


Stefan Gyger

Sekretär


Simon Mani

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Amsoldingen, **19.12.2018**

Gemeindeschreiber


Simon Mani

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

06. Aug. 2019





³ Als Hinweise sind im Überbauungsplan eingetragen:

- abzubrechendes Gebäude
- bestehendes Gebäude
- geplantes Untergeschoss / Einstellhalle
- geplanter Strassenrand / 5m Abstand (Kantonsstrassenprojekt)
- Sichtbermen gemäss Kantonsstrassenprojekt
- Sichtbermen (Arealzu- und Wegfahrt, 50m)

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

Gestattet ist eine Nutzung gemäss den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Das maximale Nutzungsmass ergibt sich aus den Baubereichen, der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe und der maximalen Dachneigung. Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0.45. Nicht angerechnet wird die Nutzung von Untergeschossen und Unterniveaubauten.

² Die maximale traufseitige Fassadenhöhe der Gebäude beträgt:

- Baubereich A: 9.60 m
- Baubereich B: 8.50 m

³ In den Baubereichen A + B Hauptgebäude dürfen diese an die Baubereichsbegrenzung gestellt werden. Ein Neubau hat den Baubereich um mindestens 80 % zu belegen. Gegenüber der Dorfstrasse ist an die Begrenzungslinie zu bauen.

⁴ Im Baubereich C Kleines Gebäude darf ein eingeschossiges Gebäude von maximal 40 m² anrechenbare Gebäudefläche und max. 3.0 m traufseitige Fassadenhöhe erstellt werden.

⁵ Im Baubereich Einstellhalle darf oK Konstruktion das massgebende Terrain um max. 1.2 m überragen.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 8

Vordächer, Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

¹ Das Vordach der Hauptdächer darf die Fassadenlinie max. 2.3 m und Vordächer zu Hauseingängen maximal 1.5 m überragen. Die Einstellhallenrampe darf im Bereich des Hauptgebäudes überdacht werden, wobei ok Konstruktion das massgebende nachbarliche Terrain um max. 1.20 m überragen darf.

² Die Baubereiche überragen dürfen technisch bedingte Bauteile und Anlagen gemäss Abs. 3.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Aussentreppen zu Keller oder Einstellhalle sowie Terrassen und Balkone zulässig. Soweit sie das massgebende Terrain mehr als 1.2 m überragen, dürfen sie die Fassadenflucht maximal 2.00 m tief auf einer Länge von 7 m, jedoch höchstens 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts überragen.

⁴ An- und Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 20 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 2.3 m (z.B. für gedeckte Veloabstellplätze, etc.) sind im Grün- und im Aussenraum zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt ein grosszügig gestalteter Eingangsbereich zur Dorfstrasse, der von An- und Kleinbauten freizuhalten ist.

⁵ An der im UeP bezeichneten Stelle im Aussenraum ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 1.80 m gemessen ab massgebendem Terrain zulässig. Darüber hinaus ist eine Absturzsicherung in Form eines offenen Geländers zulässig. Vorbehalten bleibt die Stützmauer zur Einstellhallenrampe mit Überdachung gemäss Abs. 2.

⁶ Im Übrigen bleiben die Bestimmungen zum Strassenabstand gemäss Strassengesetz sowie zivilrechtliche und brandschutztechnisch grössere Abstände vorbehalten sofern nicht eine schriftliche Zustimmung vorliegt.

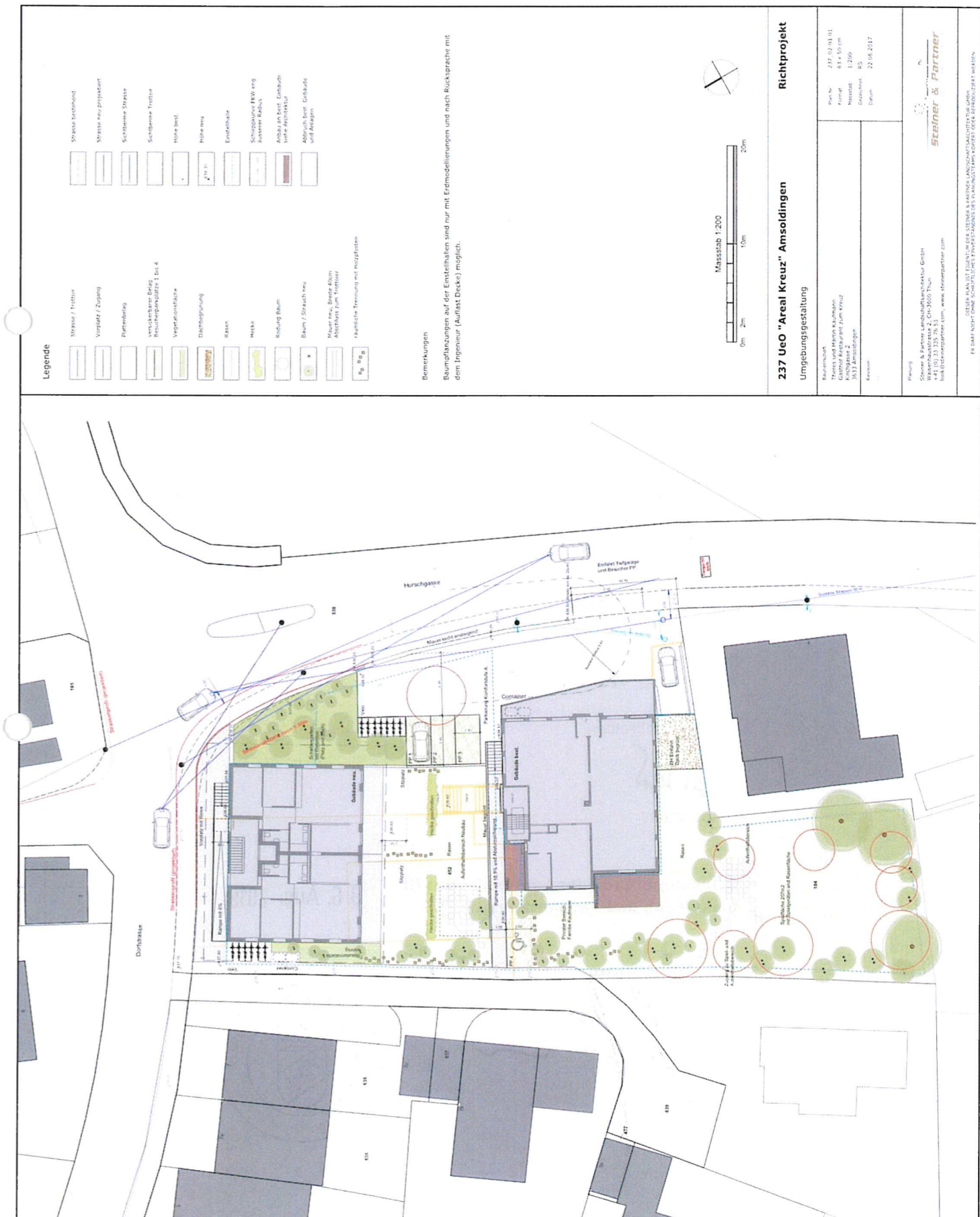
Bau- und Aussenraumgestaltung

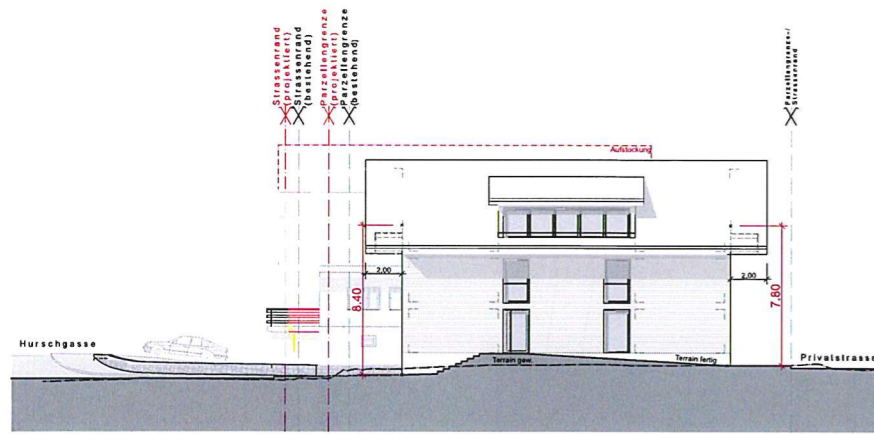
Art. 9

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

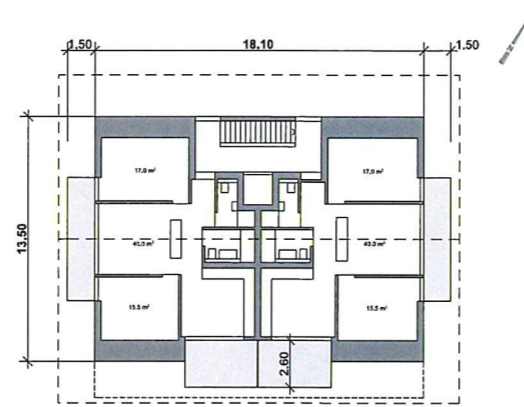
¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Gegenüber dem öffentlichen Strassenraum sind grosszügige, ruhig wirkende Eingangsbereiche gemäss Richtprojekt (siehe Anhang) vorzusehen.

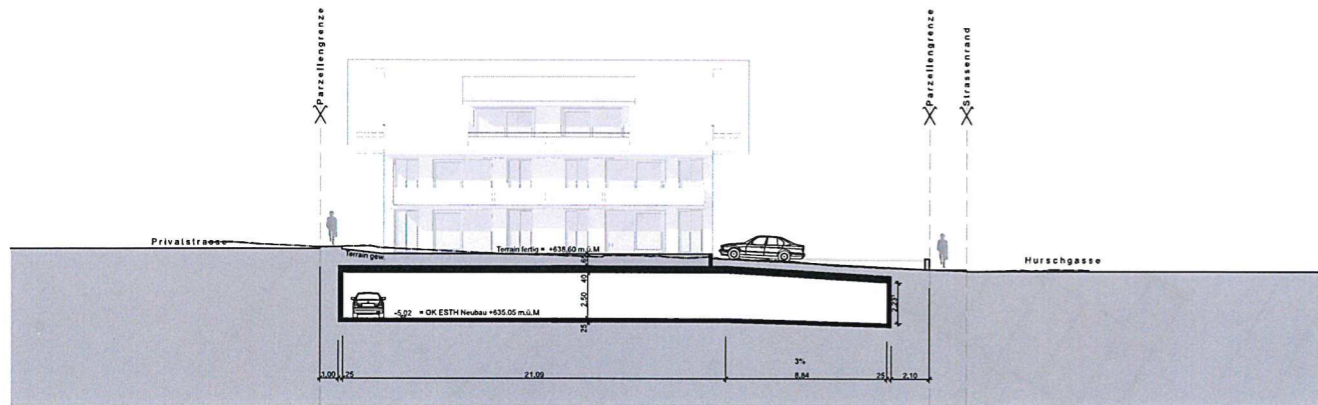




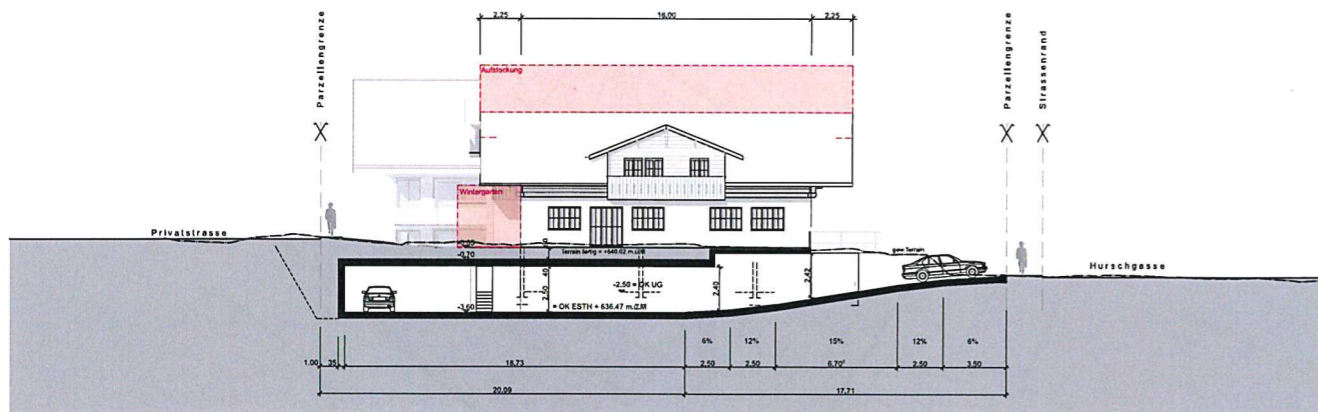
Nordwestfassade | Mst. 1:200



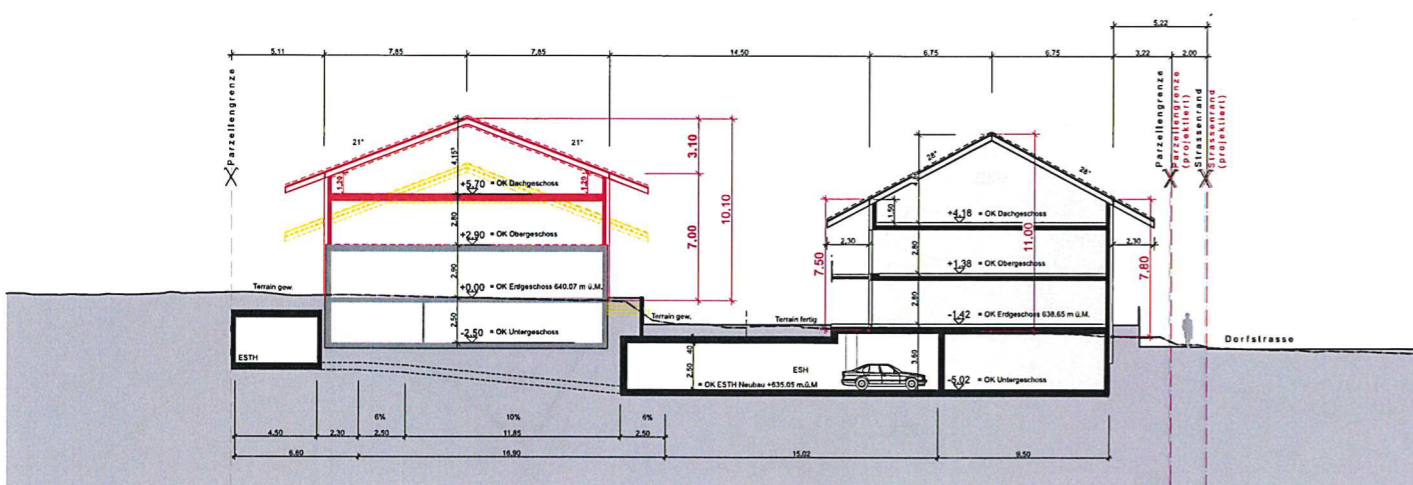
Dachgeschoss | Mst. 1:200



Schnitt c-c | Einstellhalle/Parkplätze | Mst. 1:200



Schnitt b-b | Einstellhallenrampe | Mst. 1:200



Schnitt a-a | Mst. 1:200

Baugestaltung

³ Das zu bewilligende Bauprojekt im Baubereich B inkl. Umgebung hat mindestens die gestalterische Qualität des Richtprojekts vom 23. Juni 2017 aufzuweisen.

⁴ Zur Beurteilung im Baubewilligungsverfahren sind gemäss Art. 20 Abs. 3 Baureglement eine Fachinstanz oder Fachleute beizuziehen.

Art. 10

¹ Das Gebäude im Baubereich B ist zeitgemäss mit ortstypischem Identitätswert zu gestalten. Die Fassade ist mit Ausnahme des Gebäudesockels einheitlich zu materialisieren, wenn die Vollgeschosse die gleiche Nutzung aufweisen.

² Bei Erweiterungen ist die Baugestaltung in ihrem Charakter zu erhalten.

³ An- und Kleinbauten sowie technische Anlagen und Bauteile haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete, formal aufeinander abgestimmte Baukörper zu gestalten.

⁴ Balkone sind gegenüber dem äussersten Dachrand mindestens 20 cm zurückzusetzen und dürfen den zugehörigen Fassadenabschnitt nicht überragen.

Dachgestaltung

Art. 11

¹ Die Dachform der Gebäude und die Dachaufbauten richten sich nach dem Baureglement. Die Firstrichtung ist im UeP festgelegt. Bei einem Neubau oder einer Erhöhung des Gebäudes im Baubereich A ist die Dachneigung zu übernehmen. Im Baubereich B darf die Dachneigung maximal 28° aufweisen.

² Zur Belichtung von Dachräumen im Baubereich B sind gegen die Dorfstrasse nur eine Schlepplukarne oder Dachfenster zulässig.

³ Auf An- und Kleinbauten, auf dem kleinen Gebäude sowie für Vordächer zu Hauseingängen und dergleichen ist die Dachform frei.

Grünraum

Art. 12

¹ Der Grünraum umfasst die privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereiche sowie die Hauszugänge und die arealinternen Wege.

² Er ist zu begrünen, wo er nicht durch Zugänge, Wege, Sitzplätze u. dgl. belegt ist. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Art. 13

Aussenraum

¹ Der Aussenraum dient der Hauserschliessung und dem Aussenauenthalt.

² Der befahrbare Aussenraum ist mit Ausnahme der Arealzu- und Wegfahrt gegenüber dem Trottoir Hurschgasse mit geeigneten physischen Massnahmen (z.B. niedrige Umfassungsmauer) abzugrenzen.

³ Der nicht befahrbare Aussenraum ist soweit geeignet zu begrünen und gegenüber der befahrbaren Fläche mit geeigneten gestalterischen Massnahmen abzugrenzen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Fahrzeugabstellplätze / Zu- und Wegfahrt

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49ff der Bauverordnung (BauV).

² Autoabstellplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Vorbehalten bleibt Abs. 3.

³ Im Bereich des befahrbaren Aussenraums sind maximal 4 oberirdische Autoabstellplätze gestattet. Davon sind mindestens 2 Abstellplätze für Besucher zu reservieren. Zudem sind gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen.

⁴ Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Abstellplätzen sowie zur Einstellhalle ist an der im UeP bezeichneten Stellen vorzusehen. Die erforderlichen Sichtbermen sind frei zu halten.

⁵ Innerhalb der Sichtbermen beim Knoten Dorfstrasse – Hurschgasse und bei der Zu- und Wegfahrt dürfen keinerlei Hindernisse höher als 0.60 m über Terrain stehen. Zu beachten sind insbesondere Mauern sowie Fahrzeuge, Bäume und Büsche.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Energie

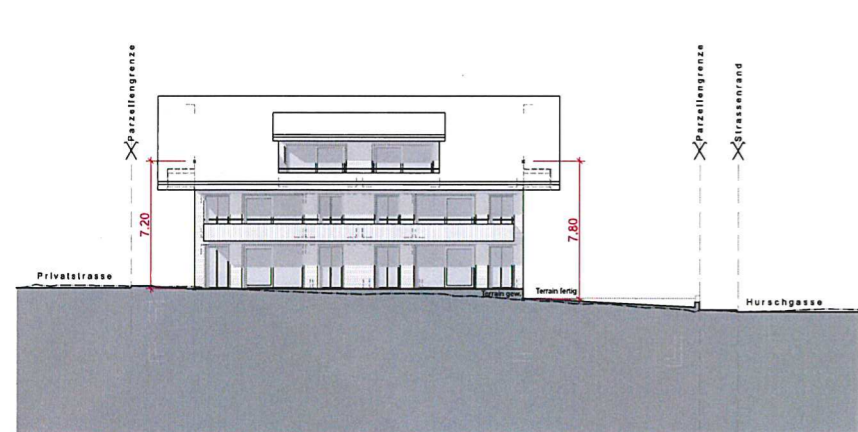
Es ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser vorzusehen.



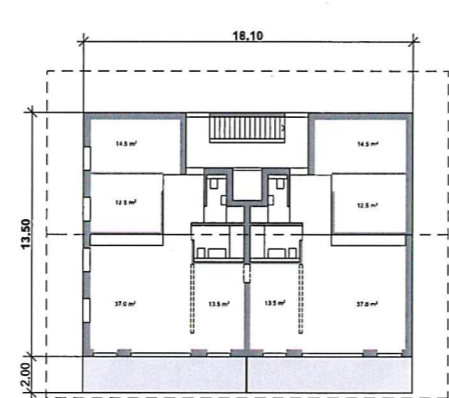
Untergeschoss | Einstellhalle | Mst. 1:200



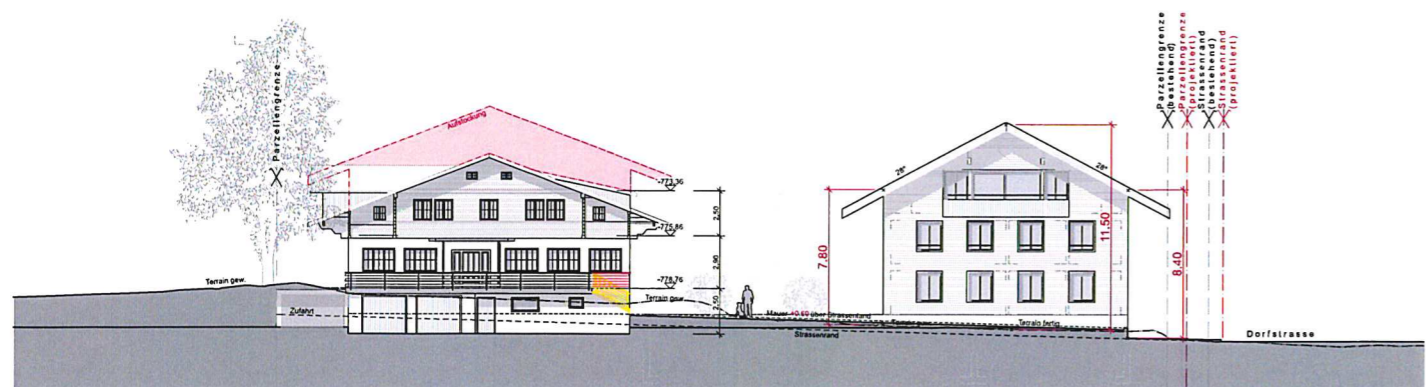
Situation Mst. 1:500



Südostfassade I Mst. 1:200



Obergeschoss I Mst. 1:200



Nordostfassade I Mst. 1:200

Art. 16

Privatrechtliche Voraussetzung

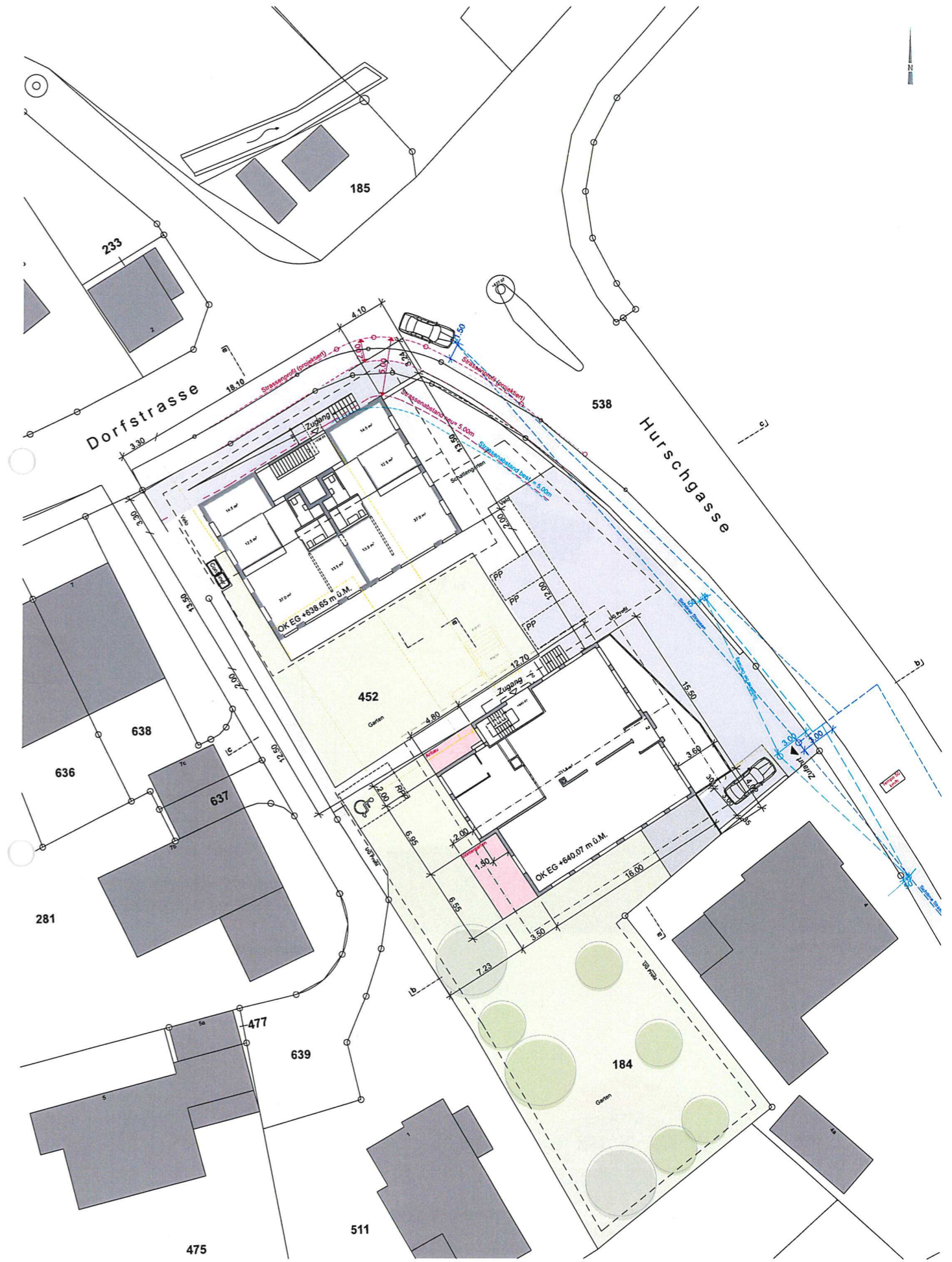
Die Realisierung der Einstellhalle an der Grenze zur Parzelle Nr. 384 setzt ein Näherbaurecht voraus, das als Voraussetzung einer Baubewilligung vorliegen muss. Andernfalls haben Unterniveaubauten, die mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Art. 17

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang Richtprojekt



Erdgeschoss I Mst. 1:200