

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GRABMATT"

ÜBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Planung: GAUER, ITTEN, MESSERLI
Architekten ETH/SIA Neuenegg

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 4.12.92
 Publikation im Amtsblatt vom 6.2.93
 Im Amtsanzeiger vom 6.2.93
 Öffentliche Auflage vom 6.2. bis 3.3.93
 Erledigte Einsprachen : 1
 Unerledigte Einsprachen : 0
 Rechtsverwarungen : 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.1.94

Namens des Gemeinderat

Präsident: Sekretär:

P. Meyer *H. Pöhl*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

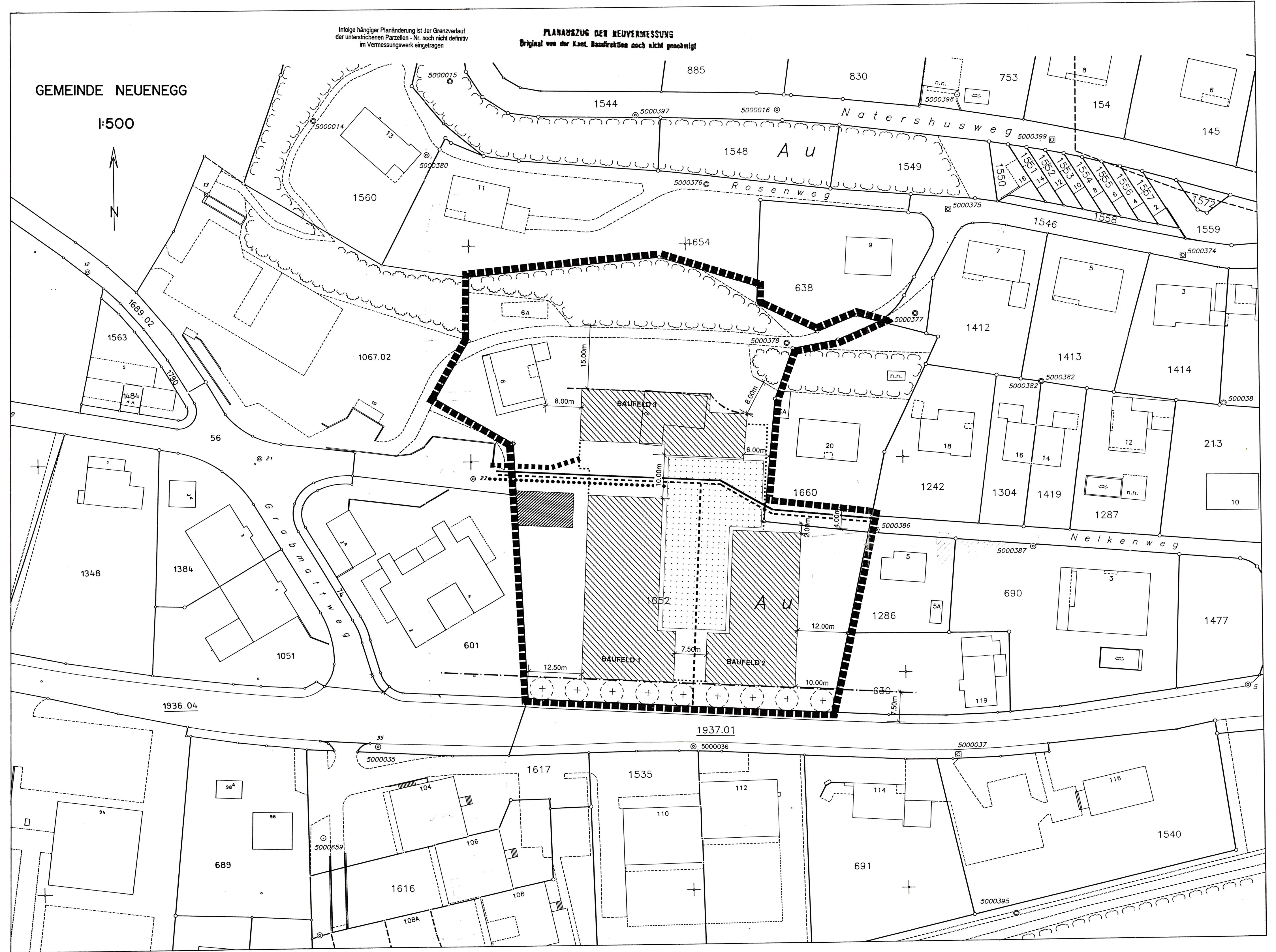
Neuenegg, den 12.1.94 der Gemeindegeschreiber: *H. Pöhl*

Genehmigt durch die kant. Baudirektion

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 4.3.94

LEGENDE ÜBERBAUUNGSPLAN

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- BAUTEN / NUTZUNG**
 - ▨ Baufelder für Hauptgebäude
 - ▩ Baufeld für Nebengebäude
 - ⋯ Baufeldbegrenzung Einstellhalle + Technikräume
- UMGEBUNG**
 - ⊕ Systematik der Bepflanzung (Anzahl und Standort fest)
 - - - - - Waldabstandslinie
 - - - - - Genehmigte Strassenbaulinie vom 1. März 1970
 - ⋯ Siedlungsspielfläche/ Aufenthaltsbereich
- ERSCHLIESSUNG**
 - Zufahrt Motorfahrzeuge
 - - - - - Öffentlicher Rad- und Fussweg, Breite mind. 3.00m
 - - - - - Öffentlicher Fussweg, Breite mind. 1.50m
 - ⋯ Notzufahrt
- HINWEIS**
 - ⋯ Wald
 - ▭ Bestehende Gebäude



EINWOHNERGEMEINDE NEUENEGG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GRABMATT"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- ÜBERBAUUNGSPLAN**
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Planung: GAUER, ITTEN, MESSERLI
Architekten ETH/SIA, Neuenegg**

Allgemeines

	Art. 1
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Neuenegg.
	Art. 3
Zweck	Die Überbauungsordnung bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit durchmischter Nutzung unterschiedlicher Wohnformen und Dienstleistungen. Das Areal ist für preisgünstigen Wohnraum und eine optimale Umgebungsgestaltung rationell zu nutzen.
	Art. 4
Inhalt	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 3 für Hauptgebäude. b) Die Lage und Abmessung des Baufeldes für Nebengebäude. c) Die Baufeldbegrenzung der Einstellhalle und Technikräume. d) Die Lage und Abmessung der Siedlungsspielfläche und des Aufenthaltsbereiches. e) Die Systematik der Strassenraumbepflanzung. f) Die Zu- und Wegfahrten, die Notzufahrt sowie die ungefähre Lage der Rad- und Fusswege.

Art der Nutzung

	Art. 5
Nutzung	<ol style="list-style-type: none">1. In den Baufeldern für Hauptgebäude sind Wohnungen und Räume für Dienstleistungsbetriebe zugelassen.2. Im Baufeld für Nebengebäude ist Gewerbe und allgemeine Nutzung zulässig.3. Minimale Nutzung total in den Baufeldern 3216.5 m² BGF (AZ=0.5) Maximale Nutzung total in den Baufeldern 4503.1 m² BGF (AZ=0.7)

Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 6

Baupolizeiliche Masse	GH	FH
BF 1	10.0 m	12.0 m
BF 2	10.0 m	12.0 m
BF 3	10.0 m	13.0 m
NBF 4	4.5 m	6.5 m

+/- 0.00 = 535.19 m.ü.M

Art. 7

Baufelder

1. Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone Lärmschutzbauteile und dergleichen dürfen max. 1.50 m über die Feldbegrenzung hinausragen.
2. An der nördlichen Feldbegrenzung von Baufeld 2 und an der östlichen Feldbegrenzung von Baufeld 3 sind keine, über die Feldbegrenzung hinausragenden Bauteile erlaubt.
3. Offene Treppen im Bereich zwischen Baufeld 1+ 2 dürfen max. 4.50 m über die Feldbegrenzung hinausragen.
4. Ausserhalb der Baufelder dürfen kleinere Nebenbauten wie Unterstände, Geräteschuppen und künstlerische Plastiken bis 3.00 m Höhe erstellt werden. Maximale Grundfläche total 150 m².

Art. 8

Gestaltungsvorschriften

Die neu zu erstellenden Bauten sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Art. 9

Lärmschutz

Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 10

Wald

1. Der minimale Waldabstand ist im Überbauungsplan mit einer strichpunktierten Linie festgehalten.
2. Der Waldrand und die Baumhecke sind naturnah zu erhalten.

Umgebung

Art. 11

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist als Gesamtheit und als integrierter Bestandteil des Überbauungskonzepts zu gestalten.
Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die einzelnen Gestaltungselemente definiert.

Art. 12

Bepflanzung

Die im Überbauungsplan festgelegte Bepflanzung mit Hochstammbäumen entlang der Staatsstrasse ist entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten.

Gemeinschaftsanlagen

Art. 13

Parkierung

Die Autoabstellplätze sind gemäss Art. 50 BauV/ ff und der LRV, insbesondere der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung der Parkplätze vom August 1991, anzuordnen.
Es sind ausreichend behindertengerechte Parkplätze zu erstellen.
Oberirdisch sind max. 6 Besucherparkplätze zulässig.

Art. 14

Spielfläche

Die Spielfläche ist für Ballspiele auszurüsten und zu erhalten. Die Fuss- und Radwegführung ist in den Platz zu integrieren.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Energie

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept für den ganzen Perimeter einzureichen.

Art. 16

Infrastrukturvertrag

Der Infrastrukturvertrag vom 11.1.1994 bildet integrierenden Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG. #

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch ^{das} die kantonale Baudirektion ~~in Kraft.~~

*Amt der Gemeinden
und Raumordnung*

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 4.12.92

Publikation im Amtsblatt vom 6.2.93

Im Amtsanzeiger vom 4.2.93

Öffentliche Auflage vom 6.2. bis 8.3.93

Erledigte Einsprachen : 1

Unerledigte Einsprachen : 8

Rechtsverwahrungen : 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.1.94

Namens des Gemeinderats

Präsident:

Sekretär:

P. Altmann H. Pöhl

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den 19.1.94 der Gemeindeschreiber: H. Pöhl

Genehmigt durch ~~die kant.~~ Baudirektion

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 4.3.94

P. Feiss