



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5. JUNI 1985.
PUBLIKATION VOM 11. MAI 1985. UND VOM 10. JUNI 1985 IM AMTSBLATT
ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE 30 TAGE VOR UND 20 TAGE NACH DER
GEMEINDERATSSAMMUNG VOM 28. JUNI 1985.
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
RECHTSVERWÄHRUNGEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. JUNI 1985

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE ZWINGEN

AM 28. JUNI 1985 MIT 63 JA
5 NEIN
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESTÄTIGT
ZWINGEN, DEN 1. JULI 1985, DER GEMEINDERATSDIREKTOR
DER GEMEINDESCHEIBER
H. R. M.

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

Beschluss vom 2. FEB. 1987
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

BESTEHENDER ZONENPLAN M. 1:2000

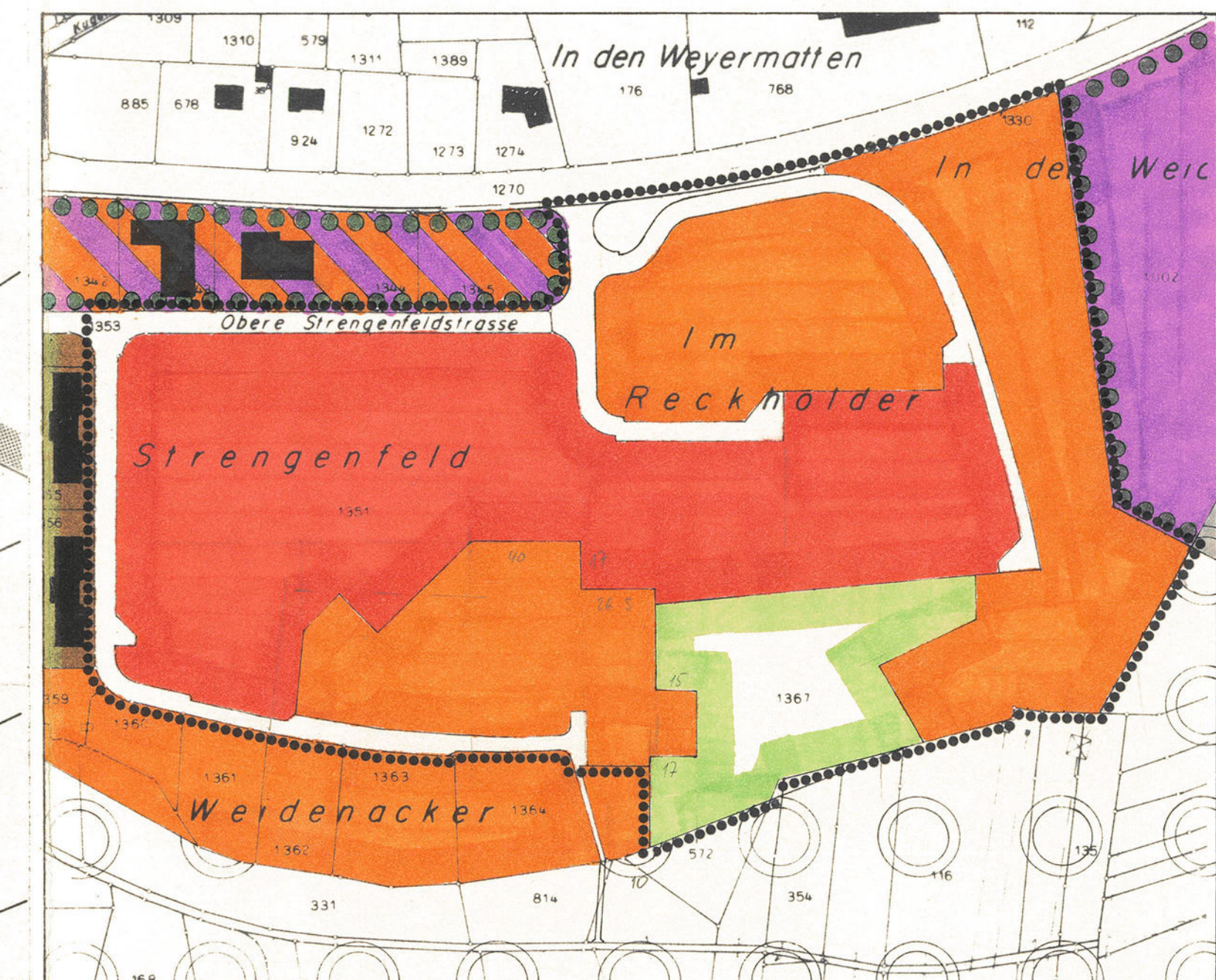
VOM NOV. 76 / JUNI 78
MIT DER GENEHMIGUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN WIRD
DER BEST. ZONENPLAN VOM NOV. 76 / JUNI 78 UND DER BAULINLENPLAN VOM 26. NOV. 78
AUFGEHOBEN



- LEGENDE
- W2 WOHNZONE 2-GESCHOSSIG
 - SBV3 WOHNZONE FÜR SONDERBAUVORSCHRIFTEN 3-GESCHOSSIG
 - W4 WOHNZONE 4-GESCHOSSIG
 - WG2 WOHN- UND GEWERBEZONE 2-GESCHOSSIG
 - G3 GEWERBEZONE 3-GESCHOSSIG
 - F FREIFLÄCHE
 - ANZULEGENDE SCHUTZBEPFLANZUNGEN BAUR. ART. 37.3 / 38.3
 - GRUNDWASSERSCHUTZZONE

NEUER ZONENPLAN

MIT DER GENEHMIGUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN WIRD
DIESER ZONENPLAN RECHTSVERBUNDLICH.



- LEGENDE
- ZONE FÜR SONDERBAUVORSCHRIFTEN
 - W2 WOHNZONE 2-GESCHOSSIG
 - W3 WOHNZONE 3-GESCHOSSIG
 - W4 WOHNZONE 4-GESCHOSSIG
 - WG2 WOHN- UND GEWERBEZONE 2-GESCHOSSIG
 - G3 GEWERBEZONE 3-GESCHOSSIG
 - F FREIFLÄCHE
 - G GRÜNFLÄCHE
 - ANZULEGENDE SCHUTZBEPFLANZUNGEN BAUR. ART. 37.3 / 38.3
 - GRUNDWASSERSCHUTZZONE

Gemeinde Zwingen



Quartierplanung
Strengenfeld - Reckholder

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

87/ 00/ 11/ 0
87/ gBS/ 11/ 0

ÜBERBAUUNGSPLAN

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

INKL. ZONENPLANÄNDERUNGEN

NR. 3-5
MST. 1-500
DAT. 15.3.85; 27.3.85; 18.4.85; 11.5.85; 2.8.85
GEZ. TL.

MARKUS JERMANN
ARCHITECT PLANNER HTL/BVS
DORFSTRASSE 23
4243 DITTINGEN 061 88 38 69

LEGENDE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SBV

- ÜBERBAUUNGSPLANPERIMETER ART. 2
- ETAPPENGRENZE ART. 2/6
- ETAPPE ART. 2/6
- BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ART. 7
- BAULINIEN ART. 8
- BASISCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- HAUPTFUSSGÄNGERRAUM
- TROTTOIR
- HAUPTZENTRUMSBEREICH ART. 5/6
- QUARTIERZENTRUM ART. 5
- GEDECKTE SPIELFLÄCHEN ART. 7
- FUSSWEGANSCHLUSS ART. 14
- EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE ART. 15
- GEDECKTE PARKIERUNG ART. 15
- OFFENE PARKIERUNG ART. 15
- BESUCHERPARKPLÄTZE ART. 15
- GRÜNFLÄCHE FAMILIENGÄRTEN ART. 17
- BESTEHENDE HECKE ART. 18
- BESTEHENDES FELDEGHÖLZ ART. 18
- LÄRMSCHUTZBEREICH ART. 19
- KEHRRIHT - STANDPLATZE



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

87/ 00/ 11/ 0

GESTALTUNGSRICHTPLAN

DER GESTALTUNGSRICHTPLAN IST FÜR DIE GESTALTUNGSPLÄNE DER JEWEILIGEN ERSTEN ETAPPE (1/1) VERBINDLICH. FÜR DIE WEITEREN ETAPPEN DIENT ER ALS LEITBILD.

NR. 3-6
MST. 1:500
DAT. 10.4.85, 18.4.85, 11.5.85, 30.5.85
GEZ. TL.

MARKUS JERMANN
ARCHITEKT PLANER HIL/BS
DORFSTRASSE 23
4213 DITTINGEN 081 89 38 69

LEGENDE

- ABGRENZUNG DER ETAPPEN
- GLIEDERUNG DER AUSSENRAÜME
- SPIELRASEN, GRÜNFLÄCHE
- KIESFLÄCHEN
- HARTBELAG IM FUSSGÄNGERBEREICH
- RASENGITTERSTEINE
- PRIVATGÄRTEN ZU DEN ERDGESCHOSSWOHNUNGEN
- FAMILIENGÄRTEN
- BÄUME UND HECKEN ALS GESTALTERISCHES ELEMENT
- TRENNELEMENTE, EINSICHTSSCHUTZ
- OFFENE GEWÄSSER
- GEDECKTE KINDERSPIELBEREICHE
- BEPLANTZTER DAMM
- ERSCHLIESSUNG
- FAHRVERKEHR AUTO
- ÜBERGEORDNETE VERBINDUNGEN FÜR VELOS UND FUSSGÄNGER
- * NOTZUFABRT FÜR AUTO
- UNTERGEORDNETE FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN
- HAUSZUGÄNGE
- AUFGANG TIEFGARAGE
- GEDECKTE UNTERSTÄNDE FÜR VELOS UND MOFAS
- K KEHRICHTSTANDPLÄTZE
- VERSATZFLÄCHEN IM BELAG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

DATUM : 6. JUNI 1985 ZWECKMÄSSIGKEITSPRÜFUNG ART. 116 BAUV

DATUM : 28. MAI 1985 BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINDERAT ZWINGEN

NAMENS DES GEMEINDERATES VON ZWINGEN

DER PRÄSIDENT DER SEKRETÄR

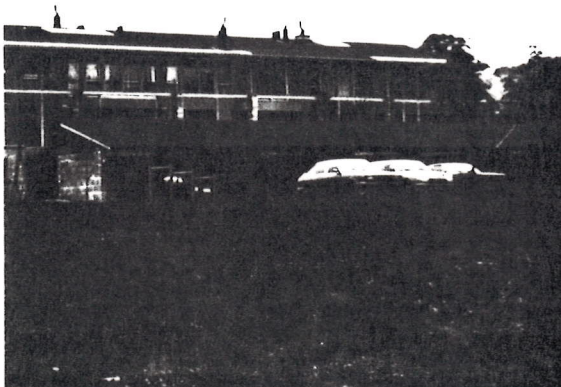
BEREINIGT MIT DER KANTONALEN BAUDIREKTION
Der Direktor:

DATUM : GENEHMIGT UND INKRAFTSETZUNG DURCH DEN GEMEINDERAT VON ZWINGEN ART. 117 BAUV

DATUM : ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG IM ART. 117 BAUV

87/ 00/ 11/ 0

RICHTLINIEN "STRENGENFELD-RECKHOLDIER"



VERFASSEN:

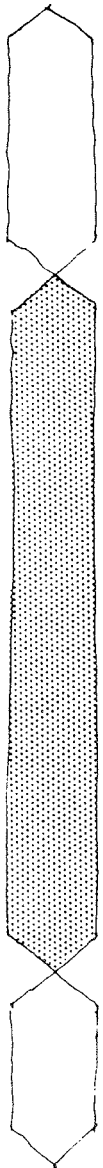
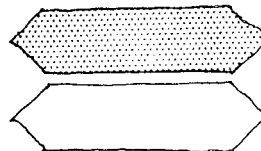
MARKUS JERMANN
ARCHITEKT & PLANER HTL/ BVS
4243 D I T T I N G E N
TEL. 061/ 89 38 69

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

0.	EINLEITUNG	
o.1	PLANUNGSGEBIET	1
o.2	AUSGANGSLAGE	1
o.3	PLANERISCHES VORGEHEN	4
1.	ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN	5
2.	RICHTLINIEN "STRENGENFELD-RECKHOLDER"	
2.1	DER RICHTPLAN	9
2.2	DER RICHTTEXT	10
2.21	Die Siedlungsaussenräume	10
2.22	Der Grünraum	16
2.23	Die Bepflanzung	18
2.24	Das Hauptzentrum	19
2.25	Die Quartierausstattung	19
2.26	Die Parkierung	19
3.	KONZEPTE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SBV	21
3.1	DAS NUTZUNGSKONZEPT	21
3.2	DAS ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	23
3.3	DAS ETAPPIERUNGSKONZEPT	25
3.4	DAS VERSORGUNGS-/ENTSORGUNGSKONZEPT	27
4.	MUSTERLEGENDE ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN	29
5.	ANHANG ZU DEN RICHTLINIEN	31
6.	AREALSTATISTIK	50
7.	SCHLUSSBEMERKUNG UND AUSBLICK	51

Verwaltungsanweisender
Teil (farbige Seiten)

Nicht verwaltungsan-
weisender Teil

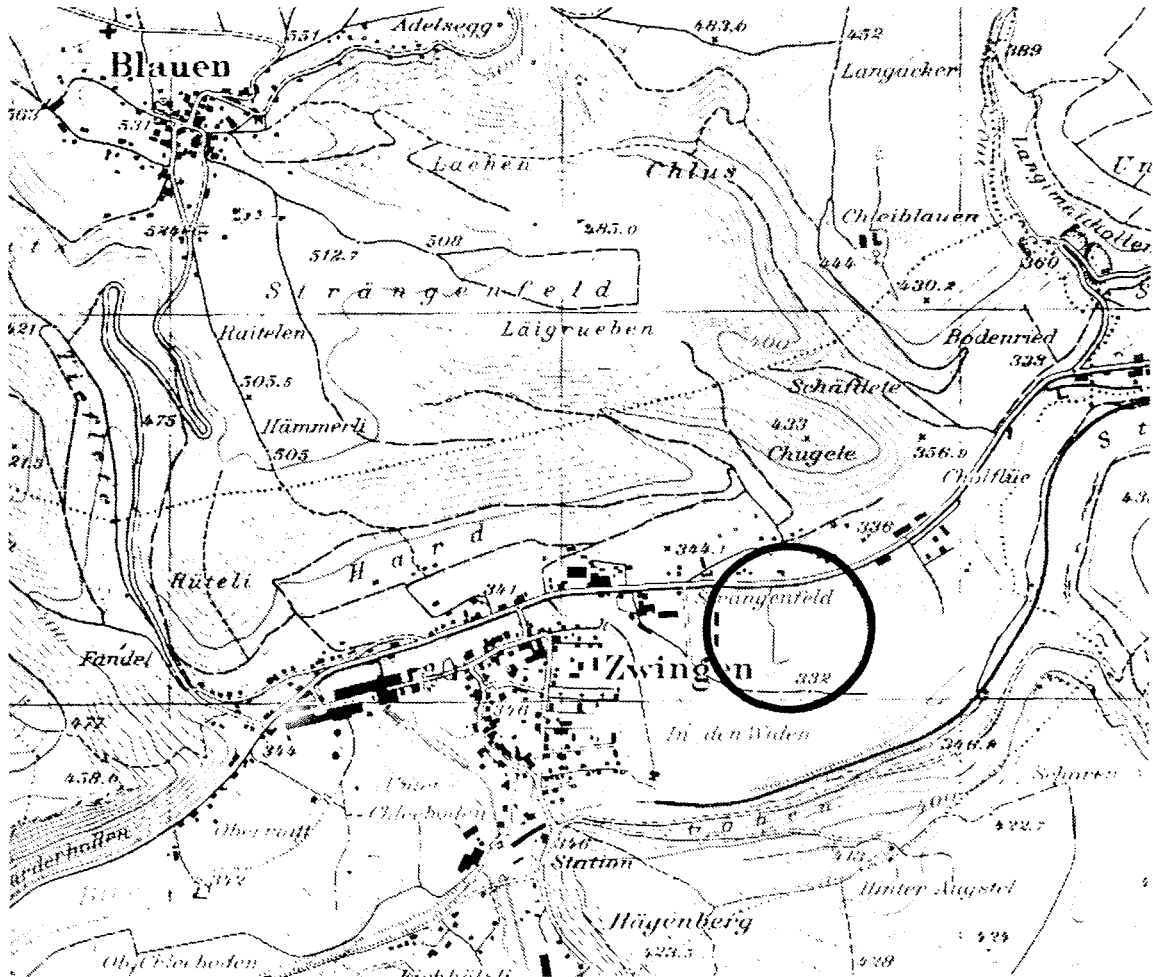


0. EINLEITUNG

0.1 PLANUNGSGEBIET

Strengenfeld - Reckholder liegt östlich des Dorfes Zwingen, zwischen der Staatsstrasse T 18 und der Birs.

Es ist mit ca. 6.6 ha das einzige noch unbebaute Wohngebiet in dieser Grösse in der Gemeinde Zwingen.



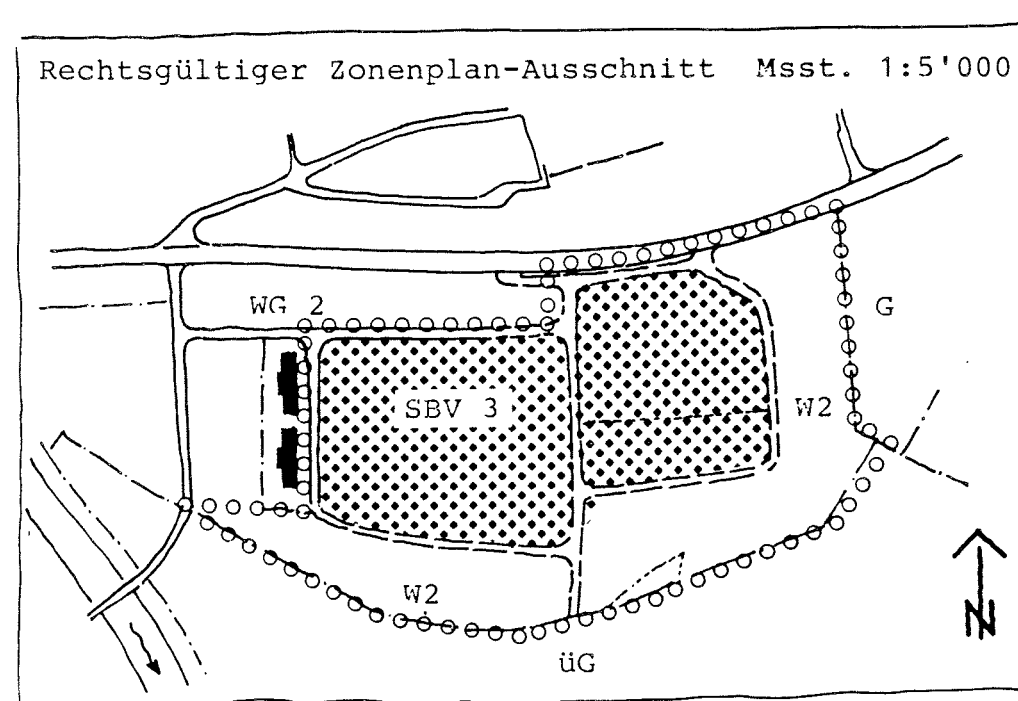
0.2 AUSGANGSLAGE

Ausgangslage für die planerische Bearbeitung dieses Geländes bildet Art.35, Baureglement der Gemeinde Zwingen 1978.

Art.35 ¹ Die Wohnzone SBV 3 kann nur mittels Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan mit dazugehörenden Sonderbauvorschriften bebaut werden.

² Max. Vollgeschosszahl: 3
Max. Ausnutzungsziffer: 0.60

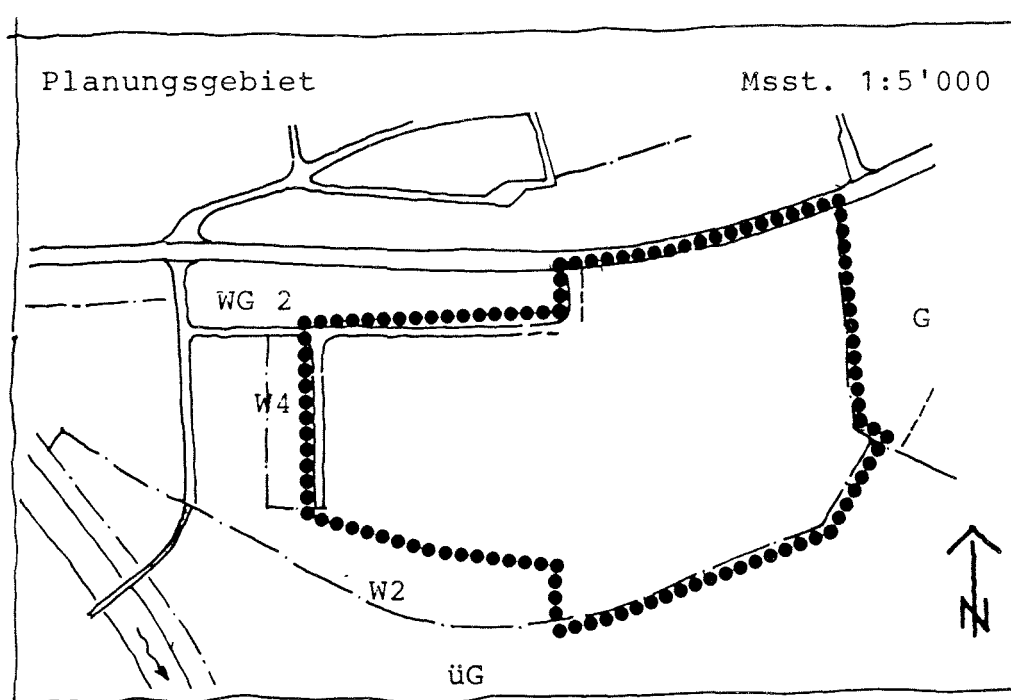
- ³ Von den in Art. 38 BauV verlangten Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist mindestens die Hälfte unterirdisch zu erstellen.
- ⁴ Die Dachgestaltung wird im Rahmen der Sonderbauvorschriften festgelegt.
- ⁵ Die Ueberbauung muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage siedlungstechnisch und architektonisch sehr gut gestaltet sein, insbesondere hinsichtlich:
 - Einordnung der Ueberbauung ins Landschaftsbild
 - Wohnungsgrundrisse und Wohnhygiene
 - Immissionsschutz gegen den Verkehr der Staatsstrasse
 - Grünflächen, Bepflanzungen und Spielplätze
 - Trennung von Fussgänger und Fahrverkehr



Eine weitere Grundlage ist der vorhandene, genehmigte Ueberbauungsplan mit Baulandumlegung aus dem Jahre 1974.

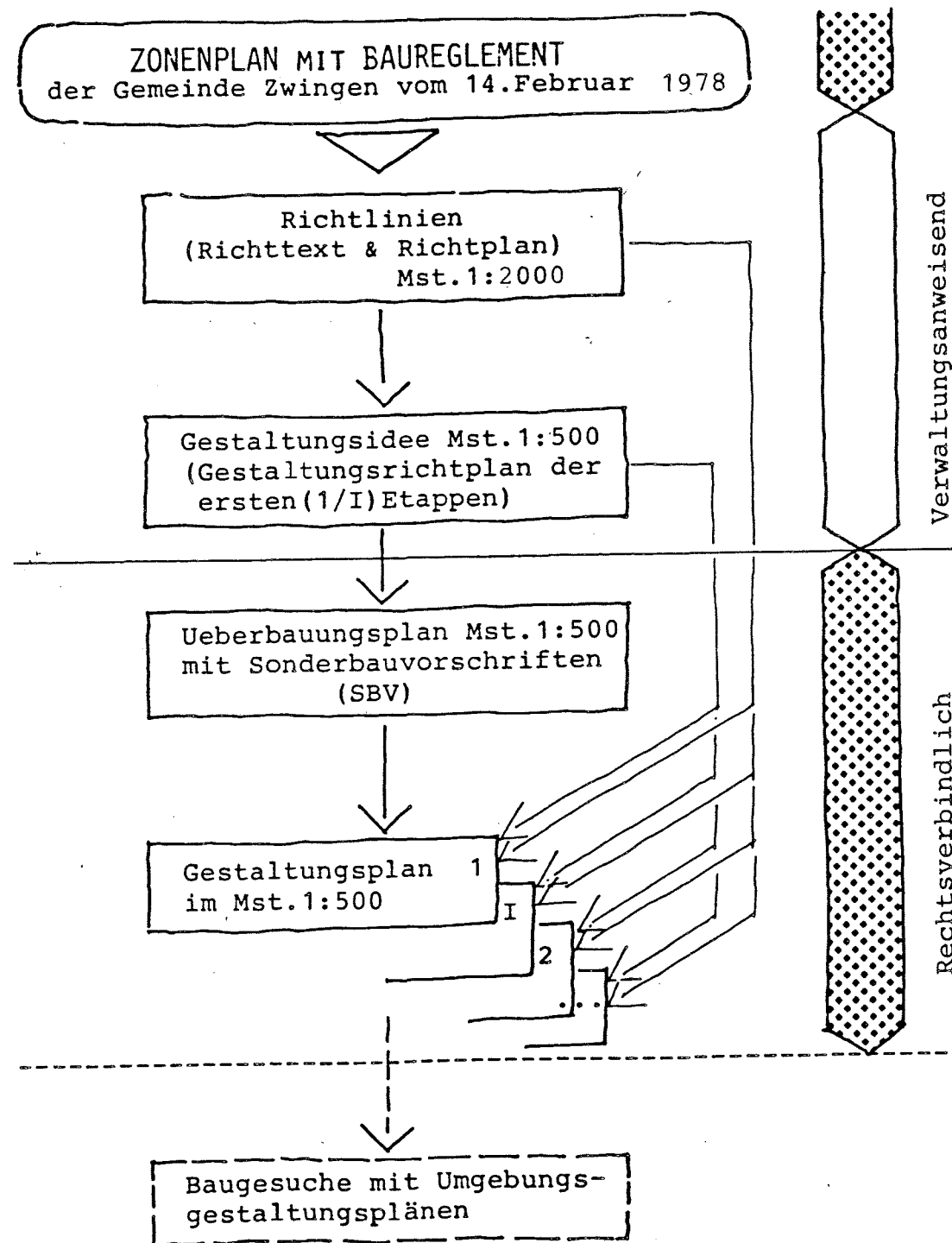
Anlässlich der Besprechung vom 25. Mai 1984 mit dem Gemeinderat, den Grundeigentümern, dem zuständigen Kreisplaner des Kantons Bern, sowie dem beauftragten Planer der Gemeinde Zwingen, wurden folgende Randbedingungen vereinbart:

- Damit das Ziel, eine Ueberbauung, welche den heutigen Vorstellungen vom idealen Wohnen entspricht, erreicht wird, setzt die Gemeinde Zwingen Randbedingungen in Form von verbindlichen Richtlinien.
Auf Grund dieser Richtlinien werden anschliessend der Ueberbauungsplan und die einzelnen Gestaltungspläne mit den Sonderbauvorschriften ausgearbeitet.
- Der bestehende Ueberbauungsplan soll überprüft und entsprechend den vorgelegten "generellen Erschliessungs- und Bebauungskonzept-Studien" neu überarbeitet werden.
- Die Grundeigentümerin (Wohnbaugenossenschaft/HPZ) der südlich angrenzenden W2-Zone erklärt sich bereit, in das vorgeschlagene Quartierplanverfahren miteinbezogen zu werden.



o.3 PLANERISCHES VORGEHEN

Schematischer Planungsablauf



Planungsrechtliches Konzept

Das planungsrechtliche Konzept geht von folgender Grundüberlegung aus: Die Ueberbauung des Gebietes Strengfeld-Reckholder wird voraussichtlich mehrere Jahre dauern. Einerseits gilt es, heute die Ueberbauungsziele zu formulieren und diejenigen Elemente festzulegen, welche über die ganze Realisierungszeit Gültigkeit haben.

Andererseits sind gewisse Freiheiten offen zu lassen, welche dann erst kurzfristig vor der Planung und Realisierung der einzelnen Etappen zu schliessen sind. Dementsprechend wird die Planung zweistufig durchgeführt; in der ersten Stufe die sogenannte

Grobplanung

Diese besteht aus dem Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften. Dieser bestimmt die Erschliessungsanlagen und ihre Ausbildung (Strassen, Kanalisation), die Baulinien, die Art und das Mass der Nutzung sowie deren Verteilung; er legt die generelle Anordnung der Fussgängerräume fest, sowie die Perimeter und die Reihenfolge der einzelnen Gestaltungspläne [= Etappen]. Die Sonderbauvorschriften halten die vom Baureglement abweichenden Regeln fest. Sie bestimmen die generellen Anforderungen an die späteren Gestaltungspläne.

Ebenfalls zur Grobplanung gehören die *Richtlinien*, bestehend aus Richtplan und Richttext. Diese Richtlinien dienen der besseren Veranschaulichung der Ueberbauungs-idee. Sie beschreiben den Charakter der künftigen Ueberbauung und enthalten Angaben über einzelne Gestaltungselemente. Der Grobplanung folgt die 2. Stufe, die

Feinplanung

Mit der Feinplanung ist der Spielraum auszufüllen, welchen die Grobplanung bewusst offen gelassen hat. Die Feinplanung erfolgt rechtlich in der Form von Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften. Als Leitbild für die späteren Gestaltungspläne wird in der Planungsstufe 1 eine Gesamt-Gestaltungs-idee ausgearbeitet. Diese beruht auf den Nutzungsvorstellungen von Grundeigentümern und Gemeinde, sowie auf den heutigen Erkenntnissen der Siedlungsplanung. Dieser Plan weist einen unterschiedlichen Informationsstand auf. Die ersten (1/I) Etappen enthalten präzisierte, für den Gestaltungsplan verbindliche Angaben (= Gestaltungsrichtplan), für die weiteren Etappen dient er als Leitbild.

Je nach Bedürfnis und allenfalls neuen Erkenntnissen kann in den weiteren Etappen vom Leitbild abgewichen werden, die Gesamtüberbauung muss jedoch in allen Belangen den Richtlinien entsprechen. Die Perimeter der Gestaltungspläne, sowie die Richtlinien für die Gestaltungspläne sind mit der Grobplanung festgelegt. Die Erstellung der Gestaltungspläne der zweiten und dritten Etappe erfolgt erst kurz vor der Realisierung des Bauvorhabens.

Genehmigungsvermerke

Richtlinien und Gestaltungsrichtpläne:	- Beschlussfassung Gemeinderat
	- Prüfung durch die Kant. Baudirektion
Ueberbauungsplan mit SBV und die einzelnen Gestaltungspläne mit SBV	- Vorprüfung durch die Kant. Baudirektion
	- Oeffentliche Auflage von 30 Tage
	- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
	- Genehmigung durch die Kant. Baudirektion

1. UEBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN FÜR DIE PLANUNG

Diese übergeordneten Zielsetzungen sind massgebend für die verwaltungsanweisenden Richtlinien, den Gestaltungsrichtplan, den Ueberbauungsplan mit den Sonderbauvorschriften (SBV) und die einzelnen Gestaltungspläne mit SBV.

I. LANDSCHAFT

Der Charakter der bestehenden Landschaft "Strengenfeld-Reckholder" soll durch eine feinmassstäbliche, flächige und zusammengebaute "Siedlungslandschaft" aufgenommen werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist der Miteinbezug der Topografie, sowie die Erhaltung des Feldgehölzes F1 und der Hecken H1, H2, H3. (Siehe Anhang I, Seite 31, 32, 33.)

Die Ueberbauung soll deutlich in Baugruppen gegliedert, d.h. die einzelnen Gestaltungsplanbereiche, bzw. Etappen sollen durch Grünzüge, Fussgänger- oder Fahrbereiche voneinander getrennt werden.

In der Geländemulde, am Nordostrand des Planungsgebietes sollen die Bauten zusammenhängend und dem Gelände entsprechend gestaffelt, gestaltet werden. Das Feldgehölze F1, im südlichen Teil des Planungsgebietes Reckholder, soll als natürliche Trennung "Siedlung-Landschaft" in dem Ueberbaungsplan und dem betreffenden Gestaltungsplan mitberücksichtigt werden; Dies bedeutet, dass der südliche Bauzonenrand in diesem Bereich als Grünzone ausgeschieden wird (Familiengärten, Kleintierhaltung, Spielfläche etc.).

II. SIEDLUNGSQUALITÄT

Die Ueberbauung soll eine überdurchschnittliche Wohn- und Siedlungsqualität aufweisen, welche zu einem tragbaren Miet- bzw. Kaufpreis stehen muss.

Differenzierte Baumassenverteilung, Gestaltung von Siedlungsteilen und Einzelbauten sollen einerseits verhindern, dass ein eintöniges Siedlungsbild entsteht; Andererseits sollen die einzelnen Siedlungsteile, sowie die gesamte Ueberbauung als einheitliche, architektonische Sprache (Satteldächer mit einer Minimalneigung von 30° mit Tonziegel eingedeckt; Verwendung ortsüblicher, natürlicher Materialien) wirken. (Siehe Anhang II, Seite 35)

III. BAUETAPPEN

Die Ueberbauung soll in Etappen realisiert werden, wobei den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung zu tragen ist. Auch bei langsamem Wachstum soll sie jedoch in jedem Stadium ein abgeschlossenes und funktionsfähiges Ganzes bilden.

Die kontinuierliche Etappierung soll eine durchgehend optimale landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen.

IV. WOHNFORMEN

Um eine vielfältige soziale Schichtung zu erreichen, soll ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen angeboten werden. Nebst Gruppensiedlungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser in Reihen und Gruppenform) sollen auch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden können.

Die Parzellenfläche pro Wohneinheit soll über eine grosse Bandbreite variiert werden. Neben Privateigentum soll auch die Miete möglich sein.

V. WOHNQUALITÄT

Als wichtigste Zielsetzungen gelten:

- Die Ueberbauung soll eine intensive Kommunikation unter den Bewohnern fördern.
- Den Erdgeschosswohnungen sind ebenerdige Gärten zuzuordnen.
- Jede Wohnung soll möglichst direkt von den gemeinsamen Aussenräumen (Hofbereich, Fussweg, Spielplatz) zugänglich sein. (Anhang V, Seite 38 und 40)
- Jede Wohnung soll möglichst gute Besonnungsverhältnisse aufweisen.
- Bei Einfamilienhäusern und Maisonettewohnungen sollen Veränderungen, -An- und Ergänzungsbaumöglichkeiten angestrebt werden (siehe Beispiele im Anhang V, Seite 42)

VI. AUSSENRAEUME DER SIEDLUNG

Der Aussenraum soll sich durch eine differenzierte Gestaltung und Nutzung ausprägen:

- Ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen (Fussgängerbereiche, Spielplätze, Baumreihen, Alleen, Hecken, Gärten) soll den Aussenraum zu einer Gesamtstruktur verbinden und die Siedlung nach aussen ablesbar machen.
- Spielplätze für verschiedene Altersstufen sollen innerhalb eines Realisierungsbereiches (Etappe) zur Verfügung stehen.
- Fussgängerbereiche sollen durch ihre Gestaltung verschiedenartige Nutzungen ermöglichen. Sie sollen sowohl für Alte und Gehbehinderte benutzbar als auch kinderfreundlich sein.

VII. ERSCHLIESSUNG

Der motorisierte Fahrverkehr soll nur soweit in die Fussgängerbereiche eindringen als es Verkehrssicherheit, Immissionen und Erreichbarkeit zulassen.

Gemäss Art. 35 BR muss die Hälfte der Parkierung (im überbaupflichtigen Gebiet) unterirdisch erstellt werden.

Die oberirdische Parkierung muss zum grössten Teil am Aussenrand der Siedlung so integriert werden, dass die Verbindung zwischen Wohneinheit und Parkplatz möglichst durch gemeinsam benutzte Bereiche führt.

Die offene Parkierung muss beschattet werden (Siehe Beispiele im Anhang VII, Seite 45)

Das Oberflächenwasser von Parkplätzen, Fussgängerbereichen, Fahrwegen und Dachflächen soll natürlich versickern bzw. ohne Belastung der ARA, dem Vorfluter zugeführt werden (Siehe Beispiele im Anhang VII, Seite 46)

Innerhalb der Ueberbauung sollen Fussgänger sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht Priorität haben. Dies gilt insbesondere für die nähere Umgebung der Wohnungen, welche möglichst autofrei sein soll, Notfahrzeuge (Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen) ausgenommen.

IIX. LAERMSCHUTZ

Die heutigen Lärmquellen der Staatsstrasse T 18, und die zukünftigen von den angrenzenden Gewerbe-, und Wohn- und Gewerbezone müssen bei der Konzeption der Ueberbauungseinheiten berücksichtigt werden.

Am Nordrand des Planungsgebietes muss dem Immissionsschutz besondere Beachtung geschenkt werden.

Der Immissionsschutz soll durch bauliche Massnahmen in dem zur Verfügung stehenden Bereich gewährleistet werden, sei es durch eine entsprechende Gestaltung der Umgebung (Damm mit Bepflanzung etc.) oder durch Stellung und Anordnung von Baukörpern wie gemeinsame Garagen, Nebenräume, Gartenlauben etc. (Siehe Beispiele im Anhang IIX, Seite 48)

IX. ENERGIE

Die Energieversorgung der einzelnen Bauetappen soll möglichst einheitlich, sparsam und mit optimalen Wirkungsgraden erfolgen. insbesondere sind folgende Zielsetzungen anzustreben:

- Der Energieversorgung ist in allen Planungs- und Projektierungsphasen spezielle Beachtung zu schenken.

Massnahmen zum Energiesparen bzw. für eine rationelle Energienutzung sollen deshalb bereits grundlegende Planungsentscheide beeinflussen (bauliche Dichte, Orientierung der Bauten etc.).

(Siehe Beispiele im Anhang IX, Seite 49)

- Energiequellen, welche an Ort und Stelle verfügbar sind, sollen wenn möglich ausgenutzt werden (Sonnenenergie, Wärme aus dem Grundwasser, Biogaswärme aus der nahe gelegenen ARA, etc.).
- Innerhalb der einzelnen Etappen soll die Energienutzung und -verteilung möglichst zentral erfolgen.
- Im übrigen gilt die Energiegesetzgebung des Kantons Bern.

X. RENTABILITAET

Alle Planungs- und Projektierungsentscheide sollen wirtschaftlichen Randbedingungen der öffentlichen Hand, der Bauwilligen und der Grundeigentümer mitberücksichtigen.

2. RICHTLINIEN "STRENGENFELD - RECKHOLDER"

Zweck der Richtlinien

Das ganze Planungsgebiet soll nach einem einheitlichen Konzept überbaut werden, damit schon vor Baubeginn der ersten Etappe feststeht wie die gesamte Siedlung nach der Vollendung aussehen wird.

Die Richtlinien sollen die Durchsetzung der übergeordneten Zielsetzungen, insbesondere eine koordinierte Ueberbauung mit der angestrebten Integration ins Landschaftsbild, und den Wohn- und Siedlungsqualitäten innerhalb des gesamten Planungssperimeters, gewährleisten.

Im übrigen dienen diese Richtlinien zur Ueberprüfung ob die geforderten, planerisch wichtigen Elemente Eingang in den Ueberbauungsplan und die einzelnen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften gefunden haben.

Form der Richtlinien

Die Richtlinien werden in zwei Teilen übermittelt:

Der Richtplan stellt dar, wo die wesentlichen Elemente liegen, die in den Richtlinien behandelt werden, und wie sie über das ganze Gebiet zueinander in Beziehung stehen.

Der Richttext beschreibt die planerisch wichtigen Elemente und gibt an, welche Wohn- und Siedlungsqualitäten gefordert werden.

Die rechtliche Stellung der Richtlinien

Richtplan und Richttext haben verwaltungsanweisende Wirkung und dienen den kantonalen und kommunalen Behörden als Grundlage für die Ueberprüfung des eingereichten Ueberbauungsplanes und die Gestaltungspläne mit den Sonderbauvorschriften.

Die Gemeinde legt den Ueberbauungsplan und die einzelnen Gestaltungspläne nur dann auf, wenn sie den Richtlinien entsprechen.

2.1 DER RICHTPLAN

Im Richtplan werden die übergeordneten Elemente des Ueberbauungsplanes behandelt. Insbesondere werden, in Ergänzung zum Richttext, weitere Angaben über die Lage von Erschliessungsstrassen, Parkierung, Fussgängerräume, Grünräume und Etappierung gemacht.

2.2 DER RICHTTEXT

Der Richttext beschreibt Charakter und Ausstattung des Aussenraumes, der Grünräume und die Ausstattung der Quartiere mit Gemeinschaftsanlagen.

2.21 DIE SIEDLUNGS AUSSENRAEUME

Verdichtetes Wohnen heisst; In Gemeinschaft leben, ohne auf die Vorteile der Einzelbauweise, verzichten zu müssen.

Die Bewohner sollen jederzeit die Möglichkeit haben, sich in ihre privaten Aussen- und Innenräume zurückzuziehen oder direkt und ungezwungen an der Gemeinschaft teilzuhaben.

Das gleichzeitige Teilhabenkönnen an der Familien- und Siedlungsgemeinschaft wirkt sich auf die Entwicklung des Kindes günstig aus.

Durch bauliche Kombination von Privat-und Gemeinschaftssphäre sollen vielfältig verwendbare Räume im privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereich entstehen.

Diese Räume sollten sich, entsprechend den wandelnden Bedürfnissen der Bewohner nutzen lassen.

a) Private Aussenräume

Private Aussenräume sind ein Stück "Wohnraum" im Freien, eine direkte Fortsetzung der Wohnung nach aussen.

Diese Aussenräume müssen benutzerfreundlich sein. Dies bedeutet, dass räumliche Abgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Aussenraum, dem Nachbarsgarten und bei Erdgeschosswohnungen auch gegen die darüberliegenden Wohnungen vorhanden sein müssen.

Diese Aussenräume sind möglichst mit einem direkten Zugang von aussen zu erschliessen ; solche, auch sogenannte Dungwege können zudem als Ergänzung zum Fusswegnetz dienen, indem sie abkürzende Verbindungen schaffen.

Allen Erdgeschosswohnungen, Reihen-Einfamilienhäuser und Maisonette-Wohnungen müssen Aussenräume zugeordnet werden welche diesen Anforderungen entsprechen.

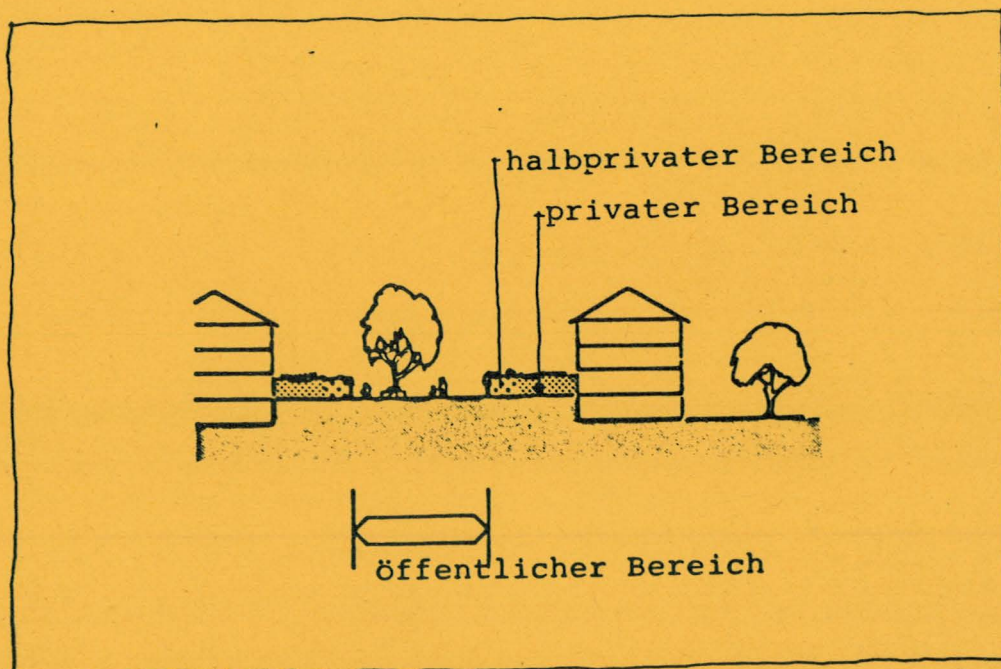
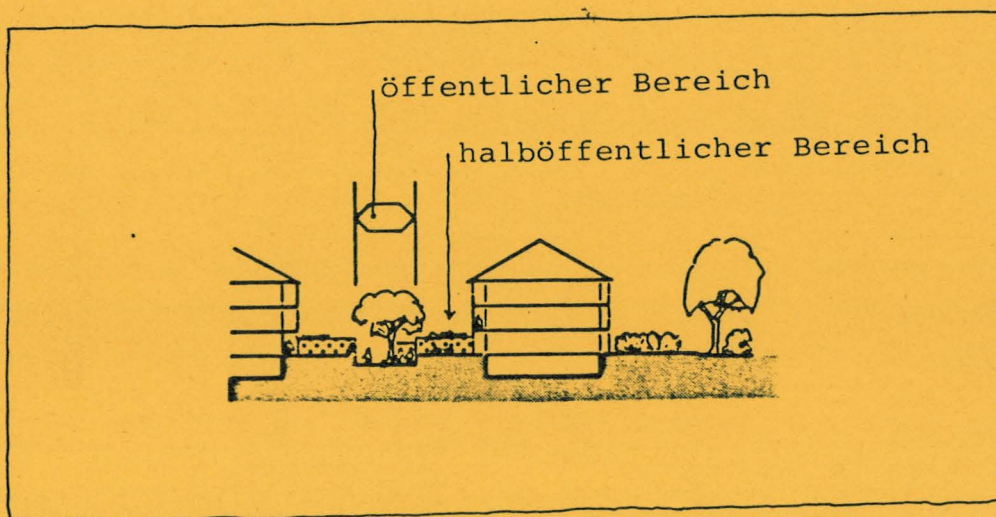
(Beispiele siehe Anhang V, Seite 37, 38, 39)

b) Halböffentliche Aussenräume

Die Uebergangszonen von öffentlichen in halböffentliche oder private Bereiche, vor allem den Kreuzungs- und Anknüpfungspunkten, muss eine spezielle Aufmerksamkeit gewidmet werden, da sie als Kontaktpunkte vorausbestimmt sind.

Vorgärten, Eingangshöfe und durch bauliche Massnahmen, wie Nischen oder Vordächer, markierte Zonen, können einen solchen Schwellenbereich bilden, der dem Eintretenden den Privatbereich ankündigt.

Um eine Trennung vom privaten zum halböffentlichen Raum zu gewährleisten, sind in die Umgebung sich einordnende Trennungselemente vorzusehen.



c) Öffentliche Aussenräume

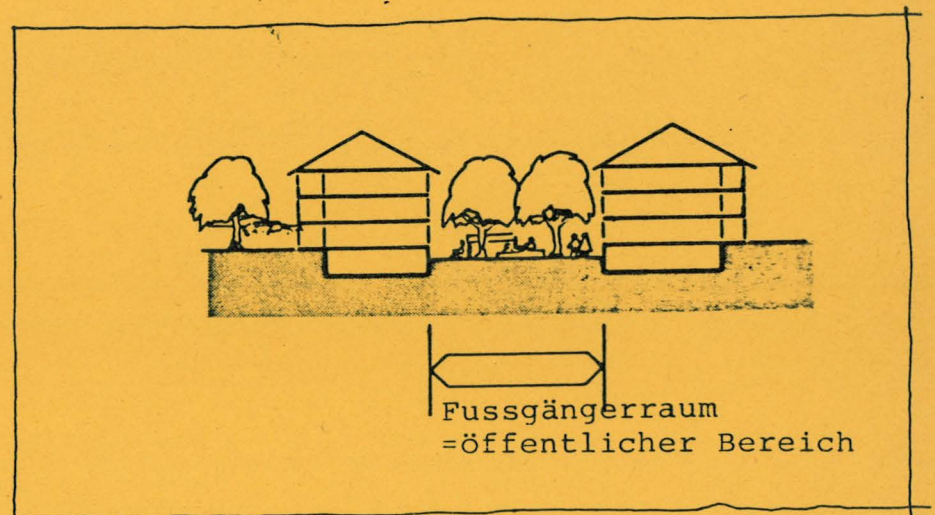
Öffentliche Bereiche, im speziellen die "Fussgängerräume", sollen die Gemeinschaft fördern.

Die im Richtplan festgelegten Fussgängerräume haben eine übergeordnete Bedeutung und Wichtigkeit. Sie werden damit zu öffentlichen Aussenräumen mit verstärkter Nutzung und grösserer Aktivität.

Der Fussgängerraum

Charakter

In die Fussgängerräume sollen direkt oder indirekt alle Wohnungs- und Hauseingänge münden.



Ausstattung

Der vielseitigen Funktion entsprechend muss der Fussgängerraum einen hohen Anteil Hartflächen aufweisen, überdeckte Teile enthalten die zum Beispiel als offene Hallen oder Lauben in anstehende Bauten integriert sind (Schlechtwetter-Kinderspielplatz).

Schattenspendende Hochstammbäume, eine einheitliche Ausstattung mit Beleuchtungskörpern, Sitzelementen, Abfalleimer, etc. müssen den öffentlichen Fussgängerraum prägen, d.h. eine ablesbare, übergeordnete Einheit darstellen.

Beziehung zu den Wohnungen

Besonderer Wert muss auf die Beziehung des Fussgängerraumes zu den anstossenden Wohnungen gelegt werden, indem einerseits der Kontakt zwischen Wohnungen und Fussgängerraum bestehen soll, andererseits die gegenseitigen Störungen möglichst gering gehalten werden müssen.

- Zubringerdienst** Der Fussgängerraum soll im allgemeinen so ausgebildet sein, dass er auch für Notfahrzeuge (Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen) benutzt werden kann, allerdings muss durch entsprechende Massnahmen eine Durchfahrtsmöglichkeit vermieden werden (Stichstrasse).
- Untergeordnete Fussgänger-verbindungen** Die untergeordneten Fussgängerverbindungen sind interne Verbindungen im Quartier, d.h. in den einzelnen Bauetappenbereichen. Diese sollen sich möglichst auf den übergeordneten Fussgängerraum beziehen. Da diese Fussgängerverbindungen keinen zentralen Charakter haben, sollen sie sich in der Ausstattung und Nutzung unterscheiden.
- Differenzierung** Der Fussgängerraum soll differenziert gestaltet sein. Er ist als Folge von Räumen zu verstehen, die Abwechslung bringen und eine Identifikation mit der nächsten Wohnungsumgebung erlauben.
- Benutzung** Durch seine Gestaltung und die Einrichtungen soll er von allen Altersgruppen benutzt werden können; Er soll Kinderspielmöglichkeiten (Spielstrasse), Einrichtungen für Jugendliche und ältere Leute enthalten.
- Angegliederte Nutzungen** Gemeinschaftseinrichtungen (wie Kindergarten, Bastelräume, etc.) müssen dem Fussgängerraum angegliedert werden.
- Anschluss an Parkplätze** Die Parkplätze müssen über das Fusswegnetz direkt erschlossen werden.
- Raumbegrenzung** Der Fussgängerraum wie er hier gefordert wird, ist nicht ein Weg in der grünen Wiese, sondern ein durch die angrenzenden Baukörper, resp. die ihnen vorgelagerten privaten und halböffentlichen Aussenräume gebildeter Raum. Er ist in seinen Dimensionen beschränkt und ist der Gegenpol zur anderen Form des öffentlichen Aussenraumes, dem parkähnlichen Erholungs- und Spielgebiet. Damit er als Raum erlebt wird, soll er auch dort klare Abgrenzungen erhalten, wo er nicht durch Bauten abgeschlossen wird.

Die verschiedenen Typen von Fussgängerräumen

Die Hauptfussgänger Verbindung

Auf ihn treffen alle eingangs erwähnten Beschreibungen zu.



Die sekundären Fussgänger Verbindungen

Diese Fusswege sind Verbindungswege von den Erschliessungsstrassen, also vom Quartierstrand ins Quartierinnere auf die Hauptfussgänger-axe.

Die Ausstattung darf bescheidener sein als bei der Hauptfussgänger-Verbindung, diese Wege müssen, sofern erforderlich mit Notfahrzeugen befahren werden können.



Fusswege im Grünraum

Diese Fusswege verstehen sich als einfache Verbindungen, welche aber mit Kinderwagen befahren werden können.

*Fusswege entlang der Quartierstrassen*

Entlang von allen neu zu erstellenden Quartierstrassen sind mindestens einseitig Gehwege zu erstellen.

Hier gelten die allgemeinen Bestimmungen im geringeren Ausmass. Der Fussweg nimmt hier Weg- respektive Strassenbegleit-charakter an.

2.22 DER GRUENRAUM

Als Wichtigstes für den Charakter und die Eigenart des Landschaftsbildes gilt die Erhaltung der Gehölzegruppe und der Hecken als natürliche Zäsur zwischen Siedlungsteilen und zwischen Siedlung und Landschaft.

Das Feldgehölze F1 und die Hecken H1, H2, und H3 müssen erhalten und gepflegt werden.

Durch die Gestaltung und Bepflanzung der Grünräume soll die bestehende, übergeordnete Strukturierung ergänzt, und die einzelnen Quartiere bzw. Siedlungsteile begrenzt werden. Die Bepflanzung der Grünräume ist gemäss Etappenfolge möglichst früh, vor Wohnungsbezug vorzunehmen.

Bedeutung der Hecken und Feldgehölze

Hecken und andere Flurgehölze erfüllen wichtige Funktionen in ökologischer und landschaftsästhetischer Hinsicht:

- Sie bremsen den Wind, hemmen dadurch die Winderosion und schützen die Kulturpflanzen
- Sie setzen die Verdunstung des Bodenwassers herab und tragen zur Erhöhung der Bodenfeuchtigkeit, der Taubildung und der Niederschläge bei
- In ihrem Wurzelbereich halten sie das Niederschlagswasser länger zurück und geben es langsam durch die Blätter wieder ab, was zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Taubildung beiträgt (kleiner Wasserkreislauf)
- Sie sind Träger einer grossen pflanzlichen und tierischen Artenvielfalt und bilden für viele Organismen Refugien und Stützpunkte in der intensiv kultivierten Agrarlandschaft
- Die tierische Artenvielfalt stabilisiert das ökologische Gleichgewicht; sie trägt zur Verhinderung von Schädlingsplagen bei
- Buschgruppen, Hecken und Feldgehölze verschönern das Landschaftsbild
- Als Zeugen früherer Wirtschaftsformen sind traditionelle Heckenlandschaften auch heimatkundlich wertvoll

Bestehende Gehölzemulde

Dieses grossflächige Feldgehölze, welches eine Geländemulde von ca. 4m Tiefe umsäumt, bzw. bedeckt, weist einen vielfältigen Artenreichtum auf.

Dieses Gehölze bildet den natürlichen Abschluss für die Siedlung im Süden.



Feldgehölzegruppe F1

Bestehende Hecken

Diese Hecken, welche markante Geländesprünge säumen, sind vor allem für die ersten Jahre der Siedlung von Wichtigkeit, weil sie das einzige markante Grün in der bebauten Landschaft darstellen.



Hecke H1 / H2

Hochstammbäume

Diese werden vor allem für Alleen, bzw. als Strassenbegleiter oder entlang von Fusswegen verwendet, aber auch als Einzelbäume an markanten Punkten oder in Gruppen gepflanzt.

Es sind einheimische, resp. ortstypische Arten zu verwenden.



Einzelbäume im Fussgängerbereich

2.23 DIE BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung erfüllt eine wichtige Funktion in der Siedungslandschaft.

Sie soll etappenweise nach einheitlichem Konzept erfolgen. Bei der Ausarbeitung des Ueberbauungsplanes und der einzelnen Gestaltungspläne sind folgende Punkte massgebend:

- Grundsätzlich muss die Bepflanzung aus einheimischen, standortgemässen Busch- und Baumarten (und Obstbäume) bestehen.
- In der Nähe von Sitzgruppen keine "Bienennährgehölze" wie Kirsche, Zwergmispel, Haselnuss, Zierkirsche und Flieder anpflanzen.
Gehölze mit toxisch wirkenden Früchten wie Eibe und Goldregen nicht in der Nähe von Kinderspielplätzen verwenden.

2.24 DAS HAUPTZENTRUM (Hauptzentrumsgebiet "Z")

Der im Richtplan ausgeschiedene Platz ("Dorfplatz"), zwischen den beiden Gebieten Strengenfeld und Reckholder ist als zentraler Platz auszubilden.

Die Gestaltung soll es klar zum Ausdruck bringen.

In diesem Bereich sollen dem ganzen Quartier dienende Einrichtungen Platz finden.

Dies wären: " Der notwendige Kindergarten, Versammlungslokale, Treffpunkte, Freizeitanlage für Erwachsene etc".

Diese, der Gemeinschaft dienenden Räumlichkeiten können in den platzumgebenden Wohnbauten untergebracht werden.

Die dafür bestimmten und im Gestaltungsrichtplan gekennzeichneten Bauten dürfen jedoch erst in einer späteren Etappe realisiert werden, weil sich die Gemeinde Zwingen das Recht vorbehält eventuell als selbständige Bauträgerin diese Bauten zu erstellen.

2.25 DIE QUARTIERAUSSTATTUNG

Nebst Gemeinschaftsanlagen im Hauptzentrumsgebiet "Z" sind im Bereich des Hauptfussgängerraumes, in möglichst zentraler Lage (Zentrumsbereiche "ZB") Einrichtungen von Gemeinschaftsräumen anzustreben, die sich für öffentliche und private Nutzung verwenden lassen, als Intensivierung und Belebung des öffentlichen Bereiches.

Hier soll je nach Bedarf ein Bastelraum, ein Treffpunkt oder ein Atelier seinen Platz finden können.

Es werden funktionsungebundene Räume benötigt die sich verschiedenen Bedürfnissen anpassen können.

Privat zu vermietende Nebenräume innerhalb der Wohnbauten

Als privat zu vermietende Nebenräume ist ein Raumangebot vorzusehen, dass von den Bewohnern zur Befriedigung privater Bedürfnisse in Ergänzung zu ihren Mietwohnungen genutzt werden kann. Diese Räume müssen separat zugänglich sein und über eine ausreichende, natürliche Belichtung und Belüftung verfügen.

2.26 DIE PARKIERUNG

Die Art der Parkierung prägt wesentlich den Charakter einer Siedlung. Rein quantitativ ist das schon daraus zu ersehen, dass bei dreigeschossiger Bauweise und bei einer Annahme von 25 m² Autoabstellfläche je 100 m² Wohnfläche die Parkierung 3/4 der von Wohngebäuden überbauten Fläche ausmacht.

Ausserdem ist das Auto eine Station beim täglichen Weg von und zur Wohnung. Kontakte, Begegnungen können auf dem Weg vom Auto zur Wohnungstüre entstehen, und gerade sie sind für das gemeinsame Leben im Quartier von grosser Wichtigkeit.

Im weiteren bildet der motorisierte Verkehr einen Gefahrenherd und muss möglichst von den Fussgängerräumen getrennt geführt werden. Alle oberirdischen Parkplätze sind im strassennahen Bereich anzuordnen um Immissionen/Gefahren zusammenzufassen. Dabei sind Parkflächen räumlich (bauliche und pflanzliche Massnahmen) von den Fussgänger- bzw. den angrenzenden Grünbereichen, deutlich abzugrenzen.

Die einzelnen Parkplatzanlagen dürfen keine zu grossen Dimensionen annehmen, damit auch hier die Massstäblichkeit gewahrt bleibt. Einheiten von 10 bis 12 Autos bilden die obere Grenze. Ähnliches gilt für Autoeinstellhallen, die nicht den Charakter von unüberblickbaren Unterwelten erhalten dürfen.

Offene Parkplätze müssen einen Baumbestand aufweisen oder können mit berankten Pergolen abgedeckt werden, damit eine gewisse Abschirmung der Parkflächen geboten ist.



Mit Pflanzen abgeschirmter und vom Fussgängerbereich getrennter Parkplatz.

(Weitere Beispiele im Anhang VII, Seite 45)

3. KONZEPTE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

3.1 DAS NUTZUNGSKONZEPT

Die Qualität einer Siedlung als Lebensbereich hängt im Besonderen auch von der Vielfalt und der Anordnung ihrer Nutzungen ab.

Eine Durchmischung von Wohnungen mit ruhigen Arbeitsplätzen, sowie einzelnen zentralen, kulturellen und versorgungsmässigen Einrichtungen sind anzubieten.

Grünanlagen und Freiflächen sind in die Ueberbauung zu integrieren.

Verkehrsanlagen und Fussgängerräume haben die einzelnen Teile der Siedlung miteinander zu verbinden und die Ueberbauung zu strukturieren.

Merkmale des Nutzungskonzeptes:

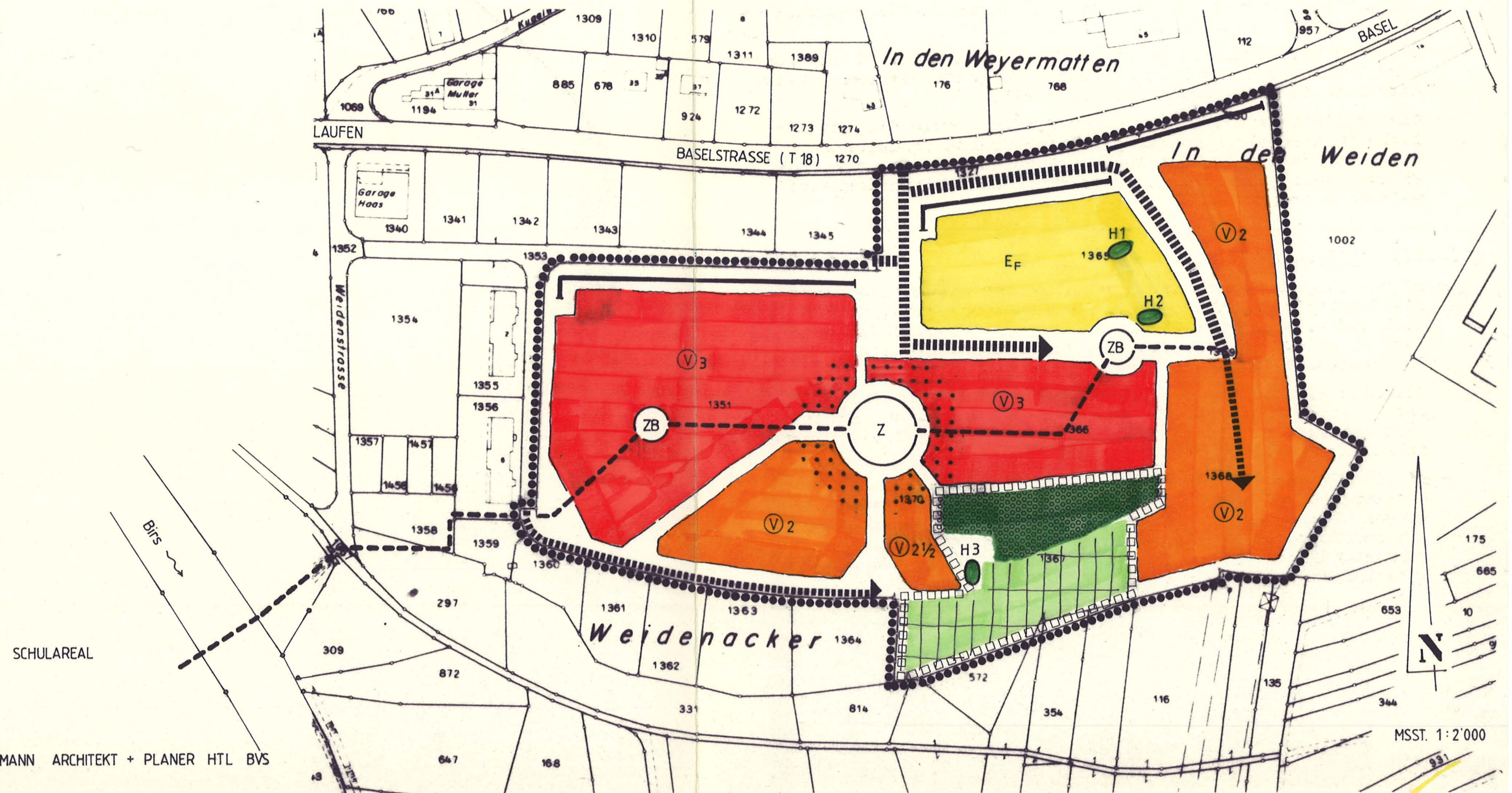
- Ausgehend von den zwei bestehenden, viergeschossigen Wohnbauten am Westrand des Planungsgebietes, geht quer durch das Quartier eine dreigeschossige Bebauung in Gruppen, als Siedlungskern.
- Den Siedlungsabschluss am Rande der Wohn- bzw. der Bauzone bilden verdichtete Einfamilienhausbauten im Osten, das bestehende Feldgehölze (F1) mit angrenzenden Familiengärten (FG) im Süden und die freistehenden Einfamilienhäuser im Weidenacker.
- Konzentration der intensiven Nutzung (Quartierladen, Restaurant, Ateliers etc.) im Hauptzentrumsgebiet "Z".
- Schaffen einer durchgehenden Hauptfussgänger Verbindung als Erlebnisträger und Verbindungsaxe.
- Schaffen grossflächiger Grünräume; Ermöglichen einer differenzierten Freizeitnutzung.
- Schaffen von zwei Rasenspielfeldern mit der Grösse von ca. 20 x 30m.

NUTZUNGSKONZEPT (RICHTPLAN)

"STRENGENFELD - RECHNUNGSFELD"

LEGENDE : ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

	PERIMETER PLANUNGSGBIET		IMMISSIONSSCHUTZ (GARAGEN)
	BEST. ERSCHLISSUNGSSTRASSE		BAUBEREICHE FÜR GEBÄUDEGRUPPEN
	ES ZWEISPURIG		VERDICHTETE BAUWEISE + ANZAHL GESCHOSSE
	ES EINSPURIG		EINFAMILIENHÄUSER FREISTEHEND
	WENDEPLATZ		GRÜNFLÄCHE (FAMILIENGÄRTEN)
	HAUPTZENTRUMSGEBIET		PERIMETER FREIHALTEFLÄCHE
	QUARTIERZENTRUMSBEREICH		
	HAUPTFUSSGÄNGERRAUM		
	FELDEGEHÖLZE BEST. (GESCHÜTZT)		
	HECKEN BEST. (GESCHÜTZT)		
	BEREICH FÜR LÄDEN, ATELIER, KINDERGARTEN + KLEINGEWERBE		



3.2 DAS ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Im Richtplan ist das Erschliessungskonzept für den Fahrverkehr, den ruhenden Verkehr, die Hauptfussgänger Verbindung, sowie die Anschlusspunkte für die sekundäre Fussgänger Verbindung dargestellt.

Merkmale des Erschliessungskonzeptes:

Erschliessungsstrassen

- Im Gebiet Strengfeld bestimmt das bestehende Strassennetz die Erschliessung weitgehend.
Als Ergänzung ist die Verlängerung des Strengfeldweges, als einspurige Stichstrasse. Mit dieser Verlängerung wird das südliche Strengfeldgebiet und die kleineren Einzelparzellen im Weidenacker erschlossen.
- Das Zentrum, sowie das Reckholdergebiet wird per Stichstrasse erschlossen, mit Anschluss an die Strengfeldstrasse, bzw. direkt an die Hauptverkehrsstrasse T18.
- Die östliche Randbebauung in den Weiden, sowie die Südöstliche im Reckholder werden per Stichstrasse erschlossen. Dieser Stich wird in der Schlussetappe einspurig, d.h. als Fahrweg (Belagsunterschied gegenüber der Zweispurstrasse) weitergeführt.

Hauptfussgänger Verbindung

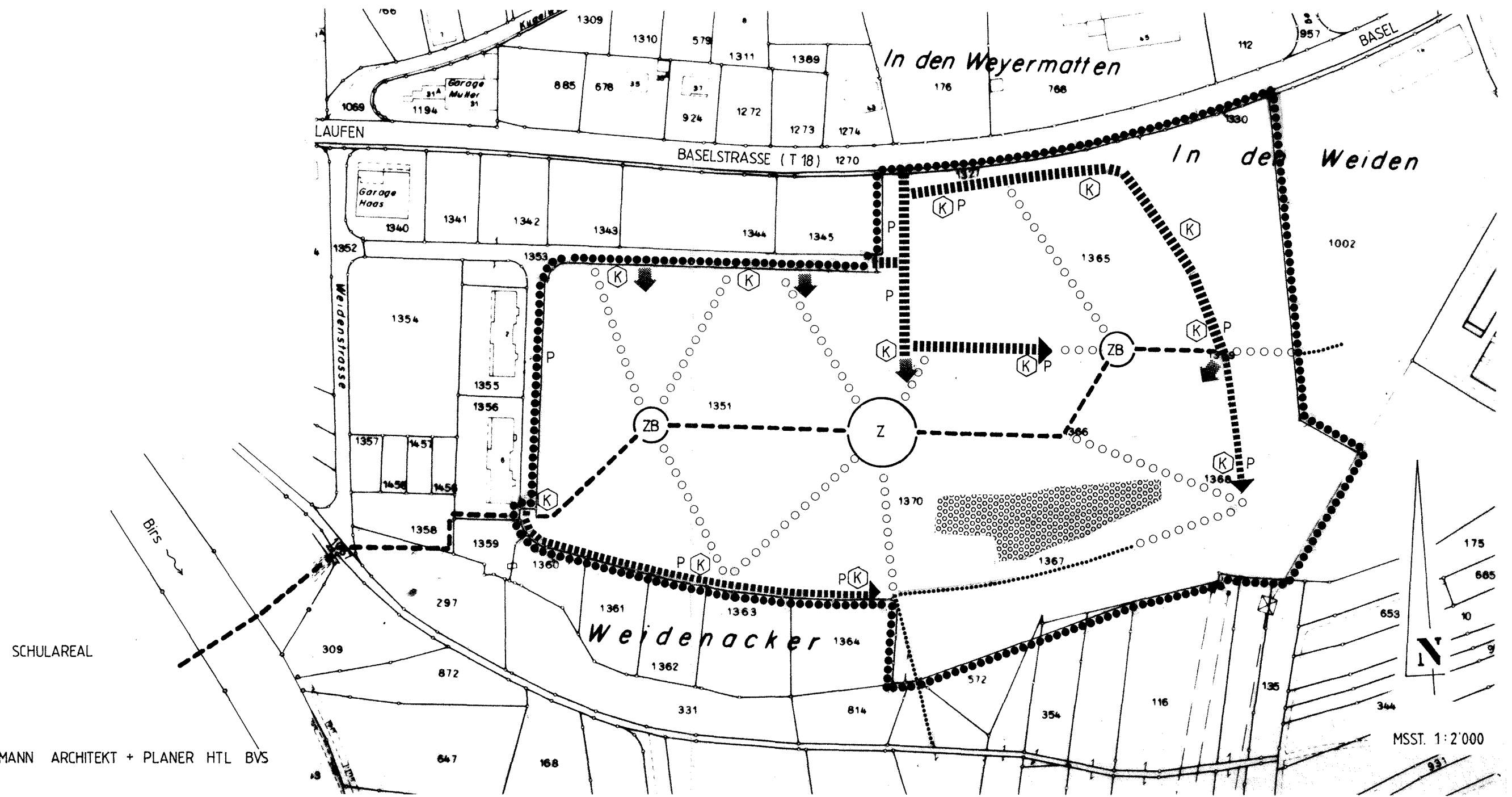
- Diese übergeordnete Fussgänger Verbindung dient einerseits als Hauptfussgängerbereich in der Siedlung Strengfeld-Reckholder, und andererseits als Fussgänger Verbindung zum Dorf (Schule, Bahnhof, Zentrum) bzw. zum angrenzenden Gewerbegebiet "in den Weiden".
- Die Dimensionierung (Ausbaustandart) hat so zu erfolgen, dass diese Fusswege als Notzufahrten für Ambulanz, Feuerwehr und dgl. benutzt werden können, aber eine freie Durchfahrt verunmöglicht wird.
- Die Oberfläche des Hauptfussgängerbereiches hebt sich gestalterisch und farblich von den anderen Fussgänger Verbindungen wesentlich ab; d.h. sie wird deutlich attraktiver (Abwechslungsreiche Gestaltung mit schattenspendenden Hochstammbäumen, eine einheitliche Ausstattung mit Beleuchtungskörpern, Sitzelementen, Abfalleimer etc.).

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (RICHTPLAN)

"STRENGENFELD - RECHENLINDER"

LEGENDE : ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

	PERIMETER PLANUNGSGEBIET		SEKUNDÄRE FUSSGÄNGERVERBINDUNG
	BEST. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE		FUSSGÄNGERWEGE IM GRÜNRAUM
	ES ZWEISPURIG		KEHRICHT - SAMMELPLATZ
	ES EINSPURIG		
	WENDEPLATZ		
	HAUPTZENTRUMSGEBIET		
	QUARTIERZENTRUMSBEREICH		
	HAUPTFUSSGÄNGERRAUM		
	FELDGEHÖLZE BEST. (GESCHÜTZT)		
	EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE		
	ÖFFENTLICHE QUARTIERPARKIERUNG		



3.3 ETAPPIERUNGSKONZEPT

Die Realisierungsgeschwindigkeit der Ueberbauung ist heute nicht bekannt und auch in Zukunft nicht bestimmbar, da der Wohnungsbedarf von Entwicklungen im Laufental, sowie in der gesamten Agglomeration Basel abhängt.

Es ist zu erwarten, dass über eine längere Zeit gebaut werden wird. Daher muss in Etappen realisiert werden können.

Merkmale der Etappierung:

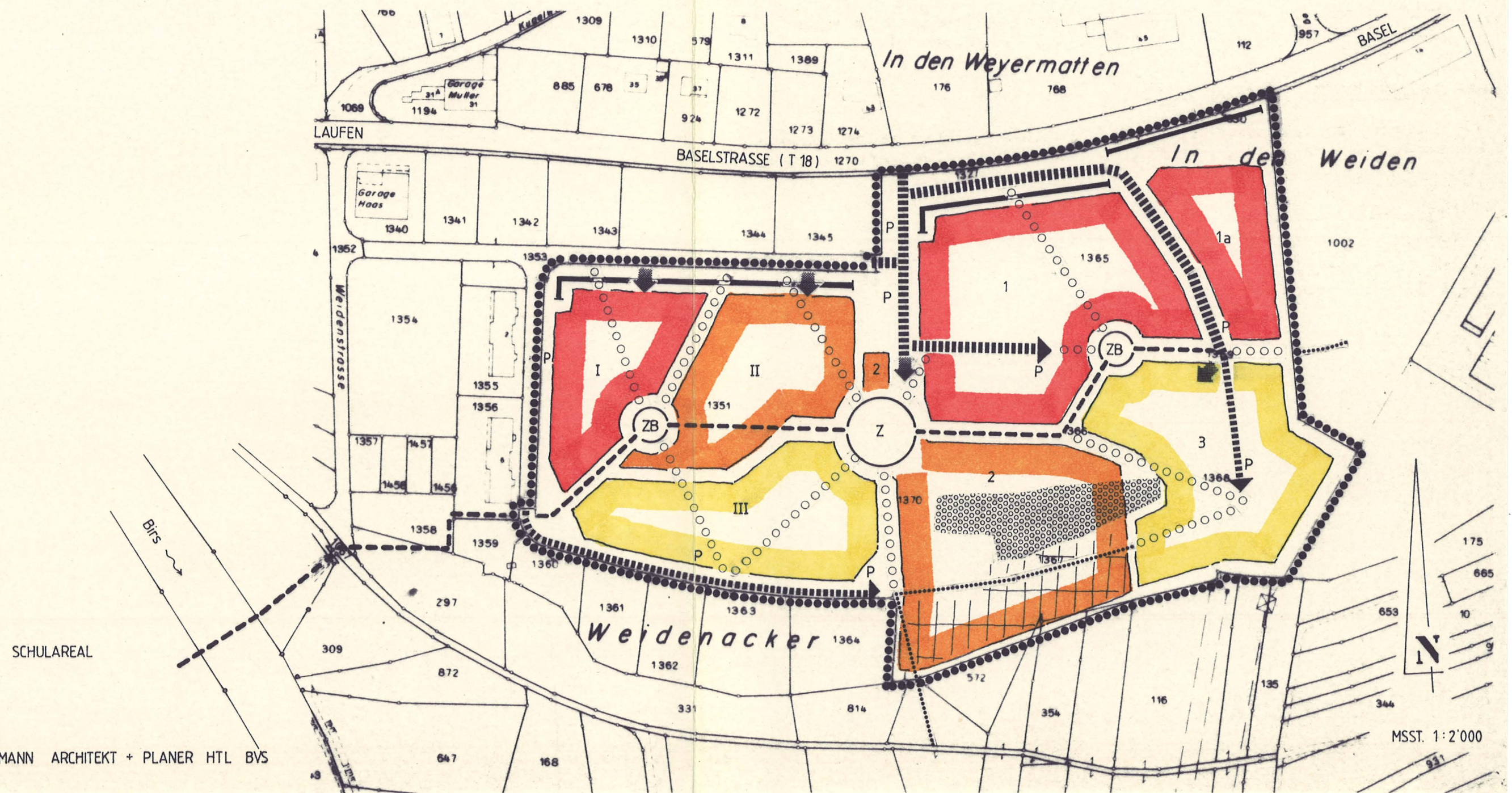
- Beide Gebiete "Strengfeld/ Reckholder- in den Weiden" sind in Etappen eingeteilt.
- Die einzelnen Etappen entsprechen den jeweiligen Gestaltungsplänen, oder werden mit diesen präzisiert.
- Die Etappenfolge ist für beide Gebiete unabhängig, die Gesamtsiedlung soll jedoch mit der jeweiligen zweiten Etappe zusammenwachsen und sich als Ganzes weiterentwickeln.
- Die Etappen sind so vorgesehen, dass Vorleistungen auf spätere Etappen minimal gehalten werden.
- Das Hauptzentrum wird mit den jeweiligen zweiten Etappen realisiert, also dann, wenn mit einer ausreichenden Bevölkerung gerechnet werden kann.
- Auf Grund der bestehenden Grundeigentümergeverhältnisse (Baulandumlegung aus dem Jahre 1974) ist das gesamte Planungsgebiet in zwei separate Etappierungsgebiete eingeteilt.

ETAPPIERUNGSKONZEPT (RICHTPLAN)

"STRENGENFELD - RECHENLIEB"

LEGENDE : ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

	PERIMETER PLANUNGSGEBIET		IMMISSIONSSCHUTZ (GARAGEN)
	BEST. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE		EINFAHRT TIEFGARAGE
	ES ZWEISPURIG		ÖFFENTLICHE QUARTIERPARKIERUNG
	ES EINSPURIG		ETAPPEN (I, II, III, 1, 1a, 2, 3)
	WENDEPLATZ		GRÜNFLÄCHE (FAMILIENGÄRTEN)
	HAUPTZENTRUMSGEBIET		
	QUARTIERZENTRUMSBEREICH		
	HAUPTFUSSGÄNGERRAUM		
	FELDGEHÖLZE BEST. (GESCHÜTZT)		
	SEKUNDÄRE FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN		
	FUSSWEGE IM GRÜNRAUM		



3.4 VERSORGUNGS-/ENTSORGUNGSKONZEPT

3.41 WASSERVERSORGUNG/ KANALISATION

Die Wasserversorgung/Kanalisation erfolgt gemäss nachfolgendem Planausschnitt. Die endgültige Festlegung der Leitungsführung erfolgt im Ueberbauungsplan.

Das Ableiten des Meteorwassers in offenen Gerinnen ist anzustreben und wo immer möglich zu realisieren.

3.42 ELEKTRIZITAETSVERSORGUNG

Das Versorgungsnetz ist im Besitz der Bernischen Kraftwerke AG (BKW). Die Lage und die notwendigen Landflächen für die Trafostationen, sowie die Linienführung und Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt im Ueberbauungsplan.

3.43 GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE

Die nötigen Vorkehrungen für den späteren Ausbau einer Gemeinschaftsantennenanlage werden im Ueberbauungsplan festgehalten.

3.44 KEHRICHTENTSORGUNG

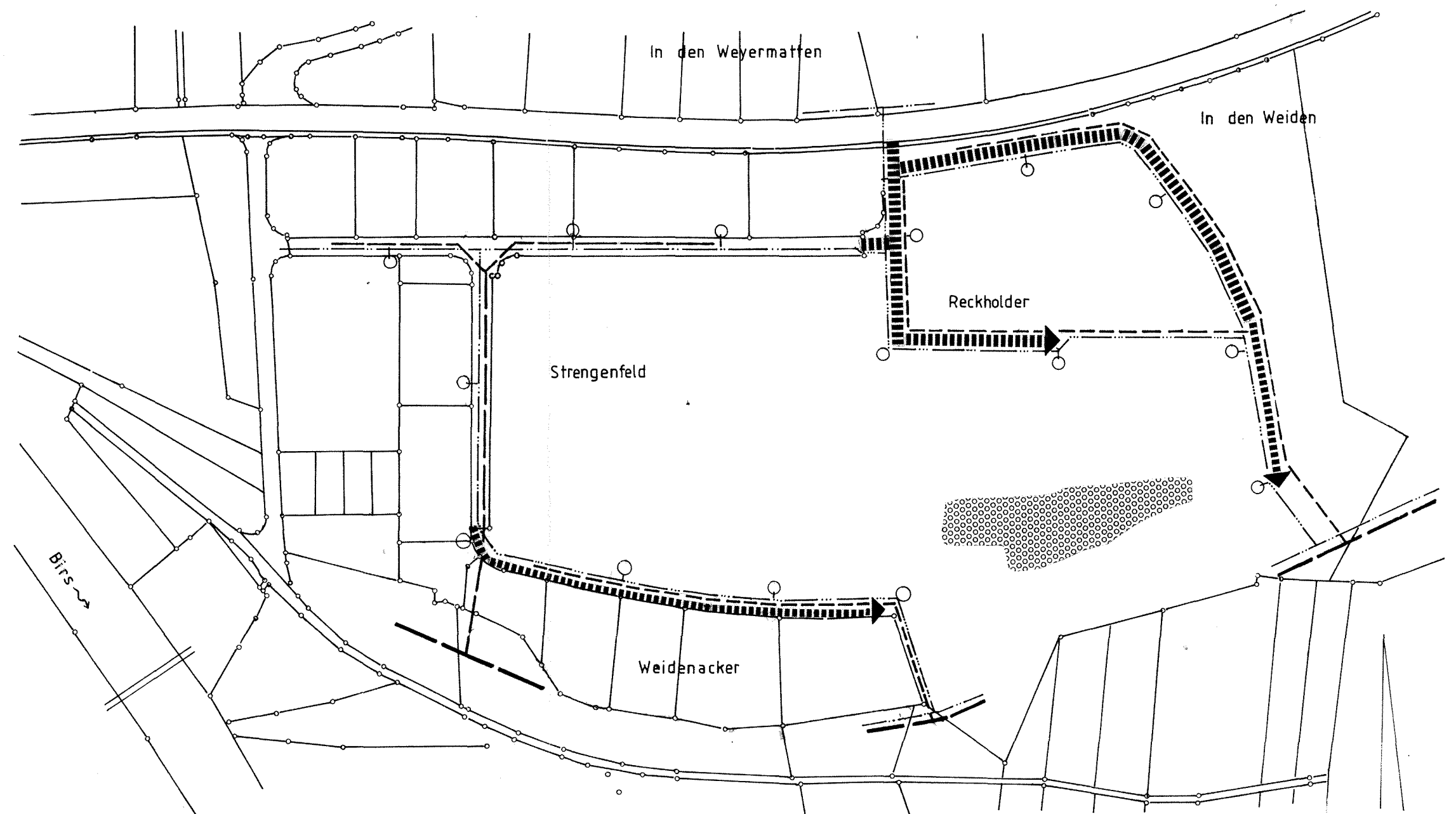
Im Konzeptplan Erschliessung sind die Bereiche der notwendigen Containerstandplätze dargestellt. Standorte werden im Ueberbauungsplan festgehalten.

VER-, ENTSORGUNGSKONZEPT

(RICHTPLAN)

"STRENGENFELD - RECKHOLDER"**LEGENDE : ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN**

	KANALISATION BEST.
	KANALISATION NEU
	WASSERLEITUNG BEST.
	WASSERLEITUNG NEU
	HYDRANT

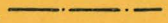
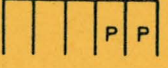


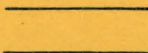
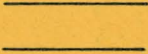
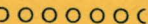
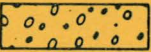
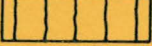
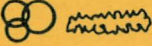
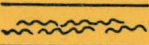
4. MUSTERLEGENDE ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN

Die nachfolgende Legende beinhaltet die Minimalangabe für die Gestaltungsplanlegenden.

Diese einzelnen Punkte müssen auf die SBV zu den Gestaltungsplänen Bezug nehmen.

4.1 MINIMALLEGENDE ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN

	Wirkungsbereich Gestaltungsplan
A ₃ B ₂ C _{2½}	Fortlaufende Bezeichnung der Baukörper mit Angabe der Geschosszahl
	Gestaltungsbaulinie
	Baulinie
	Bauflächen für Nebenbauten
F 	Firstlinie
	Bereich für unterirdische Einstellhallen mit Aufgängen
	Einfahrten Einstellhallen und Garagen
	Gedekte Autounterstände/Garagen
	Autoabstellplätze/ davon Besucher P
	Hauszugänge
	Bereich für Velounterstände
	Standorte für Kehrichtcontainer

	Basiserschliessung
	Detailerschliessung
	Versatzflächen
	Übergeordnete Radwegverbindung
	Hauptfussgängerbereich (Detailerschliessung)
	Fusswege
	Private Aussenräume
	Bereiche für Kinderspiel
	davon Spielrasen
	Mergelchaussierung
	Hartflächen
	überdeckt
	Familiengärten
	Bestehende Hecken, geschützt
	Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen
	Bepflanzung mit Büschen und Hecken
	Wichtige Abgrenzung gegen den öffentlichen und halböffentlichen Raum
	Meteorwasserführung in offenen Rinnen

5. ANHANG ZU DEN RICHTLINIEN

Der Anhang zu den Richtlinien zeigt anhand von Beispielen, mit welchen Mitteln die geforderte Wohnungs-, Siedlungs- und Aussenraumqualität erreicht werden kann.

Er dient zur Bearbeitung und Ueberprüfung der Gestaltungspläne, als Unterlage zur Interpretation und Anwendung der Richtlinien.

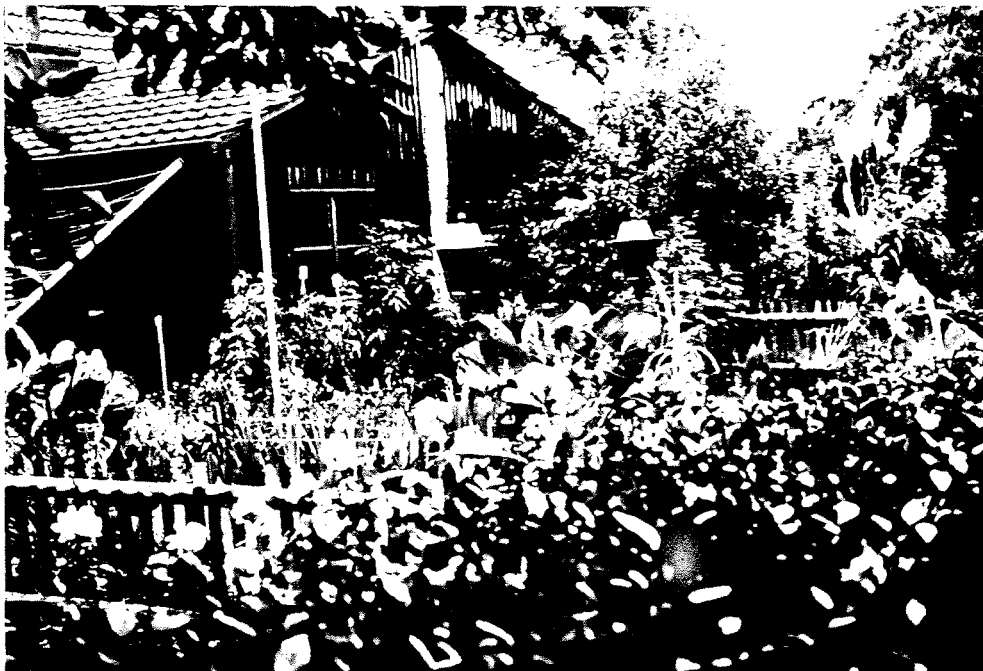
I. LANDSCHAFT



Hecke (H1). Die das Reckholdergebiet prägende Hecken sind von grosser ökologischer und ästhetischer Bedeutung.



Das Feldgehölze (F1) und die Hecken (H1,2,3) zeichnen sich durch eine grosse Artenvielfalt aus.



Anstelle grosser Rasenflächen sind für interessierte Mieter Kleingärten einzurichten, bzw. anzubieten. Ebenso sind Schrebergärten/Familiengärten im Planungsgebiet zu fördern. Sie bilden Inseln der Freiheit, dienen der sinnvollen Freizeitbeschäftigung, der Selbstversorgung und der geselligen Gemeinschaft zugleich, lockern aber auch das Siedlungsbild auf. Solche Gärten sind als Uebergangsbereich Siedlung-Landschaft ideal.



Gestaffelte Reihen-Einfamilienhäuser am Hang mit gemeinsamer Parkierung.

Gut gelungene Einordnung in die Landschaft, durch die massstäbliche Abtreppung und die Rücksichtnahme auf die gegebene Topografie (ohne Stützmauern und ohne auffallende Terrainveränderung).

II. SIEDLUNGSQUALITÄT



Doppeleinfamilienhäuser(im Strengenfeld) die sich durch ihre Einfachheit, den natürlichen Materialien und den guten Proportionen von Haupt- und Nebenbauten auszeichnen und sich in die Landschaft integrieren.

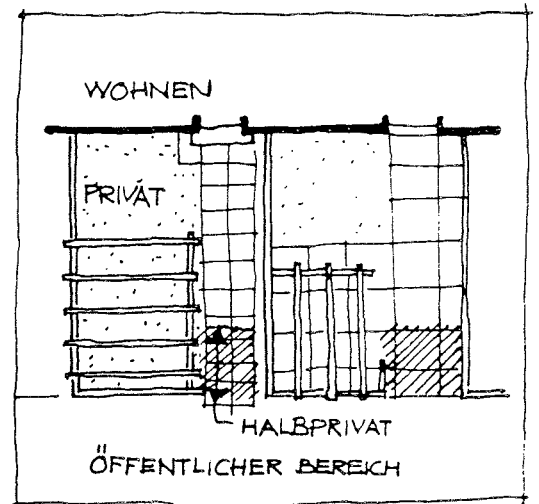
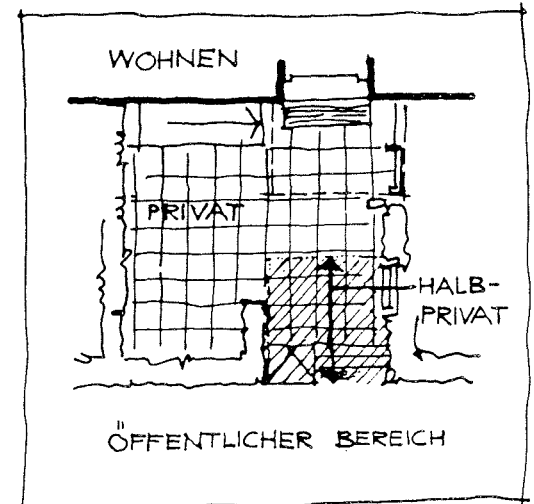
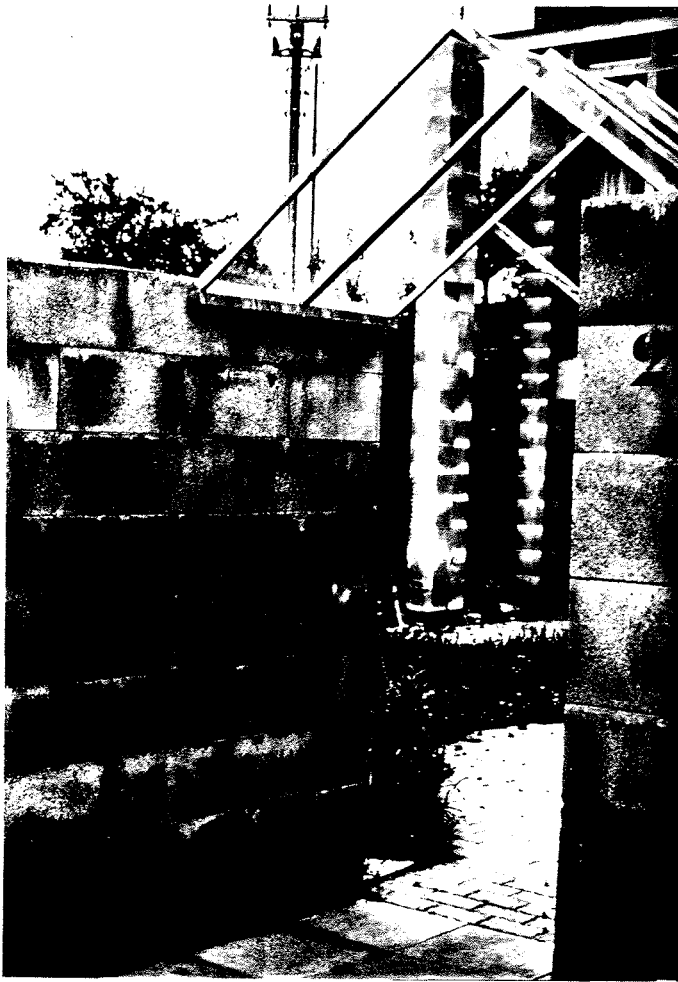


Einfache Reihenhaussiedlung mit einheitlicher Hülle und individuell wählbarem Grundriss. Konsequente Materialwahl. Eine gemeinsame Parkierung in offenen Unterständen als Lärmschutz gegenüber Garten- und Wohnbereich



Gut gestalteter Neubau, bezüglich Baumasse, kubischer Gliederung, Fassadengestaltung und Farbwahl.
Verwendung natürlicher Materialien.

V. WOHNQUALITÄT



Schwellenbereiche

Hauseingangspartien oder auch Eingangspartien zu Siedlungsteilen als Kommunikations- und Kontaktbereiche.
Offene Hallen oder Unterstände dienen auch als Schlechtwetter-spielbereiche für Kinder.





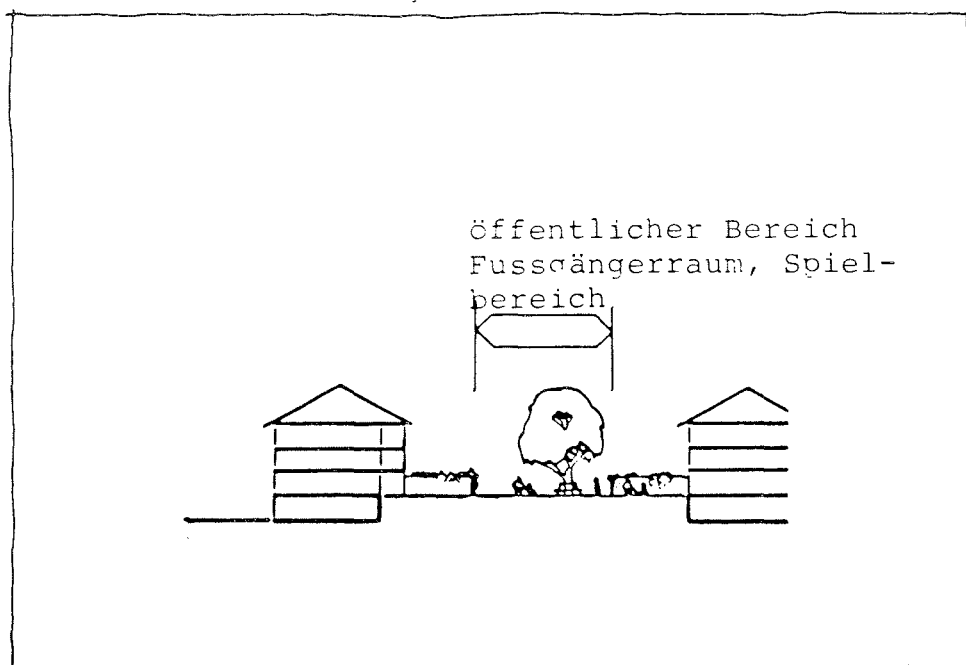
Privat-Aussenräume sind eine direkte Fortsetzung der Wohnung nach Aussen. Deshalb sollen Aussenräume vor Erdgeschosswohnungen so gestaltet werden, dass sie von den Bewohnern privat benutzt werden können.



Private Aussenräume als ein wertvolles Stück "Wohnraum" im Freien.



Räumliche Abgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Aussenraum, dem Nachbargarten und bei Erdgeschosswohnungen auch gegen die darüberliegenden Wohnungen müssen vorhanden sein.

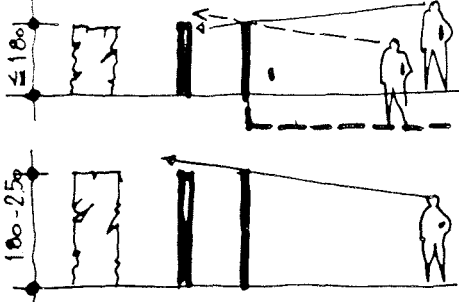


Privater Aussenraum im Reihen- oder Einfamilienhaus, in Verbindung mit dem Gemüsegarten.



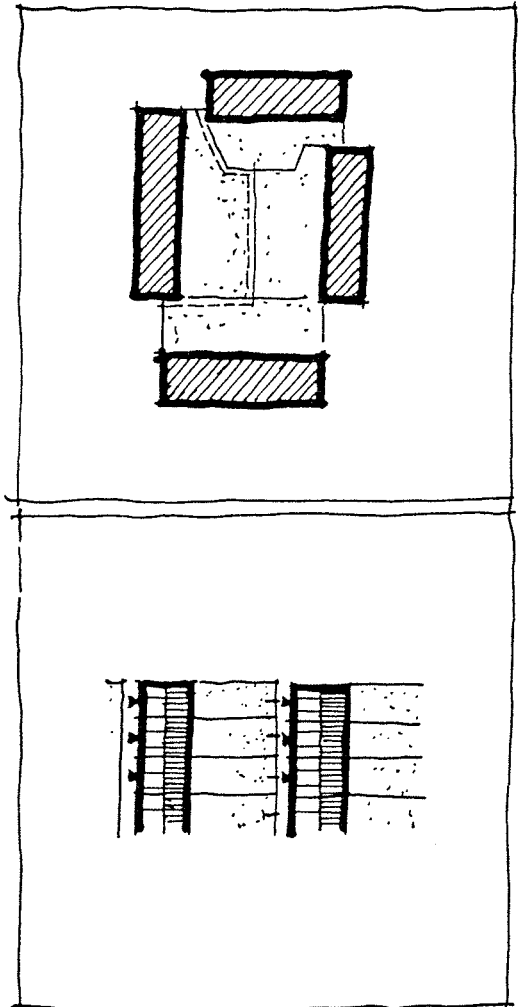
Günstiger riegelförmiger Aufbau von Schutzpflanzungen. Die lärmindernde Wirkung der Pflanzung hängt von Pflanzenhöhe, Pflanzenart, Blattdichte, Bodenwuchs und Wetterverhältnissen ab.

Sichtschutz durch Trennelement aus Holz, Mauerwerk oder Hecken.



Einsichtsschutz und zugleich Windschutz durch pflanzliche Massnahmen.

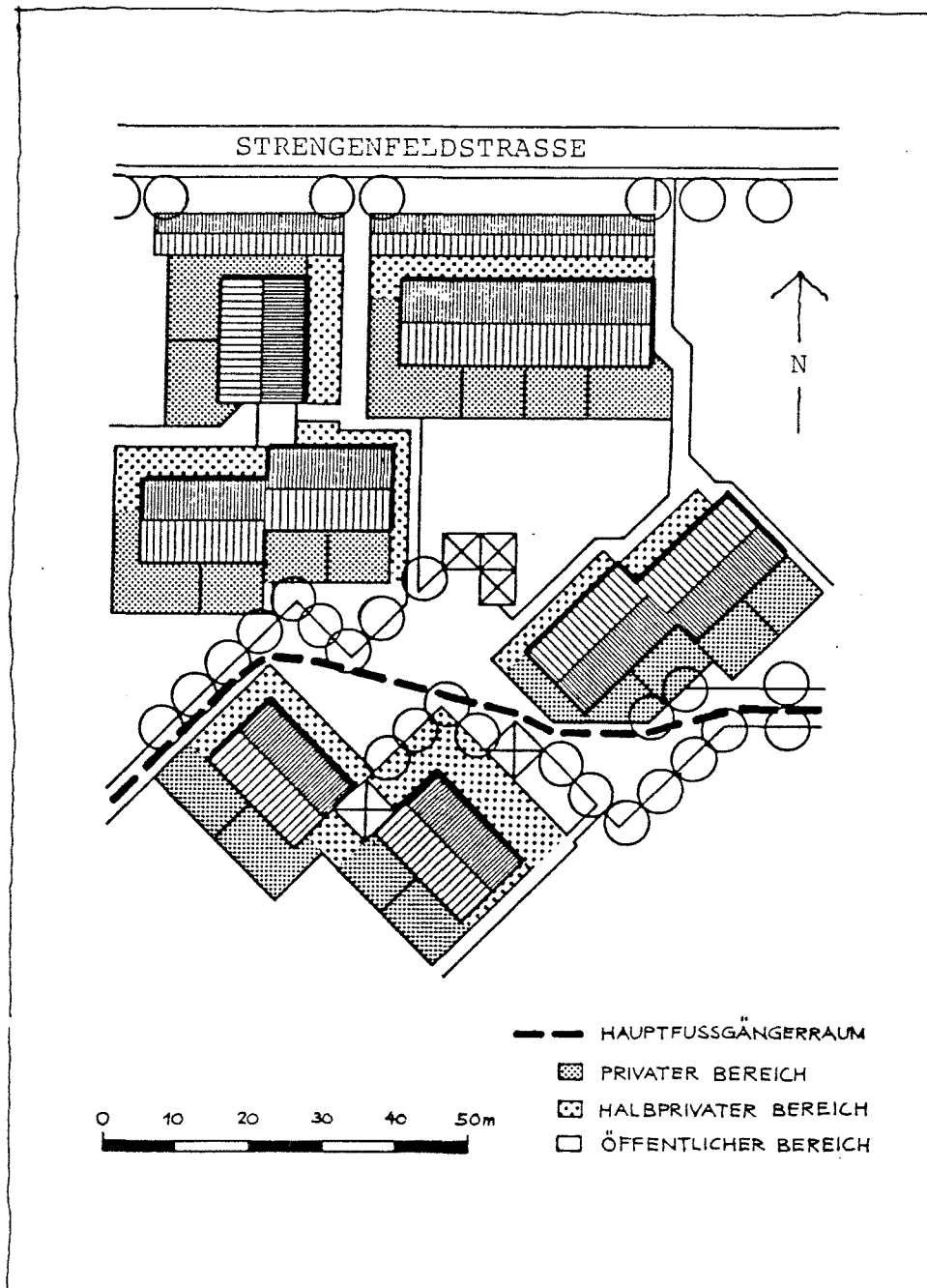
Einsichtsschutz durch pflanzliche oder technische Massnahmen. Die Art und Gestaltung privater Aussenräume kann natürlich ausserordentlich verschieden sein in Grösse, Charakter und Art der Abgrenzung. Wesentlich ist die Wahrung einer möglichst grossen Privatheit.



Bei der geschlossenen Bauweise ist der Garten direkt vom Aussenraum her zu erschliessen. Damit sind eine ganze Reihe von Vorteilen verbunden die dem Bauherrn oft erst bewusst werden, wenn er auf sie verzichten muss.



Die halböffentlichen Aussenräume sind diejenigen Aussenräume, welche den Uebergang bilden zwischen dem privaten Bereich der Wohnung oder dem Haus und dem öffentlichen Bereich des Fussgängerraumes, bzw. den öffentlichen Grünanlagen.



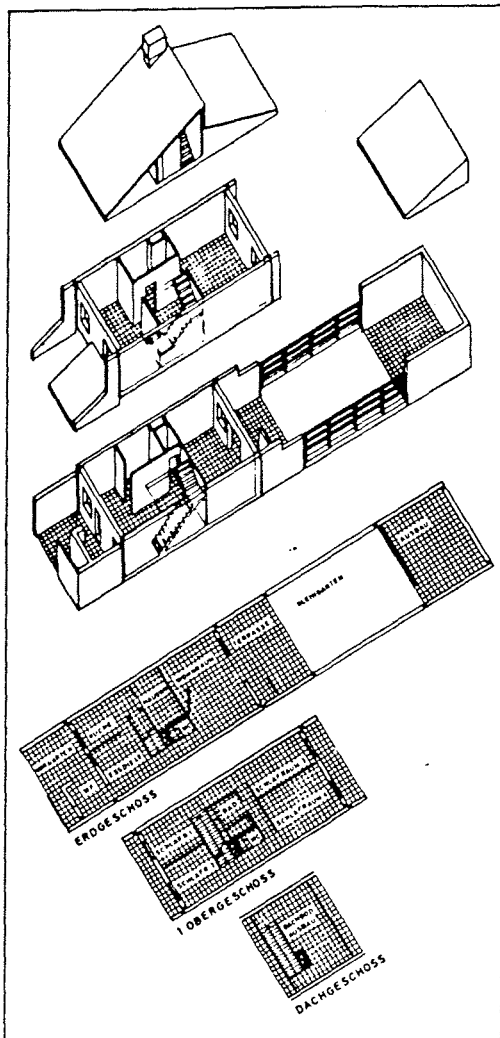
Ausschnitt aus der Gestaltungsrichtplan-Studie "Strengenfeld"

Veränderungs-, An- und Umbaumöglichkeiten.

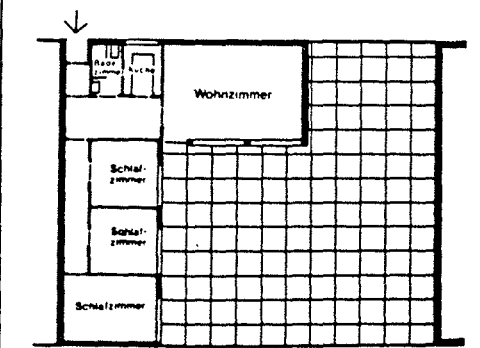
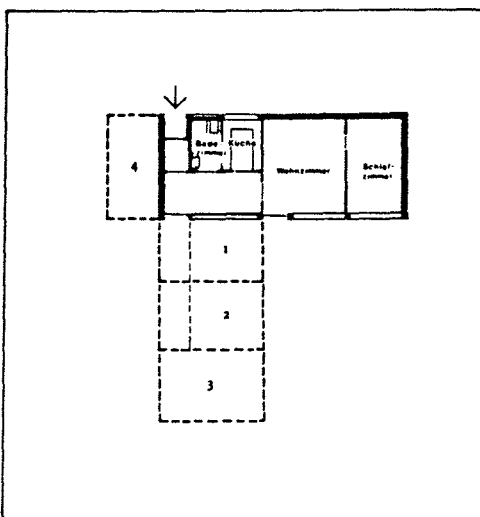
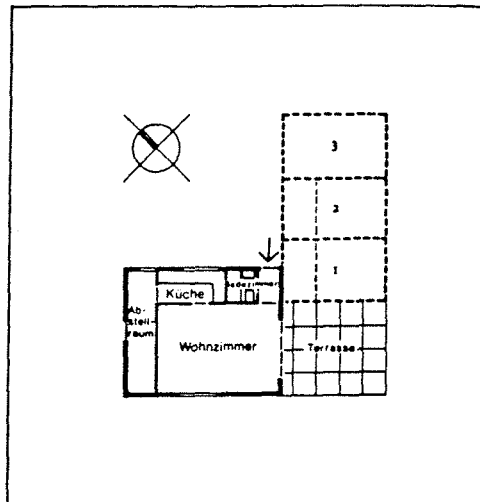
Das Eigenheim soll Wandlungen der Bedürfnisse der Bewohner "mitmachen" können. Hierzu gehört insbesondere, dass es wachsen, das heisst erweitert werden kann.

Zur Erweiterung bieten sich drei Wege an:

- die vertikale Erweiterung durch Aufstocken
- die horizontale Erweiterung durch Anbauen
- dem Ausbau vorbehaltene, unüberbaute Flächen (Ausbauzone).



Entwurf eines Reihenhaussystems, das durch Aufstocken und Anbauen sowie eine zusätzliche Ausbauzone im rückwärtigen Grundstücksbereichs nahezu beliebig erweitert werden kann.
(Arch.: Zwick, Wien)



Entwurf für ein "Wachsendes Haus"
(Arch.: Ludwig Hilbersheimer, 1930/31)

VI. AUSSENRÄUME DER SIEDLUNG



Kinderspielplätze im Hauptfussgängerraum.

Nebst diesen ausgebauten Kinderspielbereichen benötigen Kinder auch Spielräume die ihrer Phantasie und spielerischer Kreativität freien Lauf belassen; Nischen zum austoben, zum hüttenbauen, bächestauen, feuermachen etc.



Kostengünstiger Kinderspielplatz (Im Strengenfeld)
"Robinsonspielplatz"



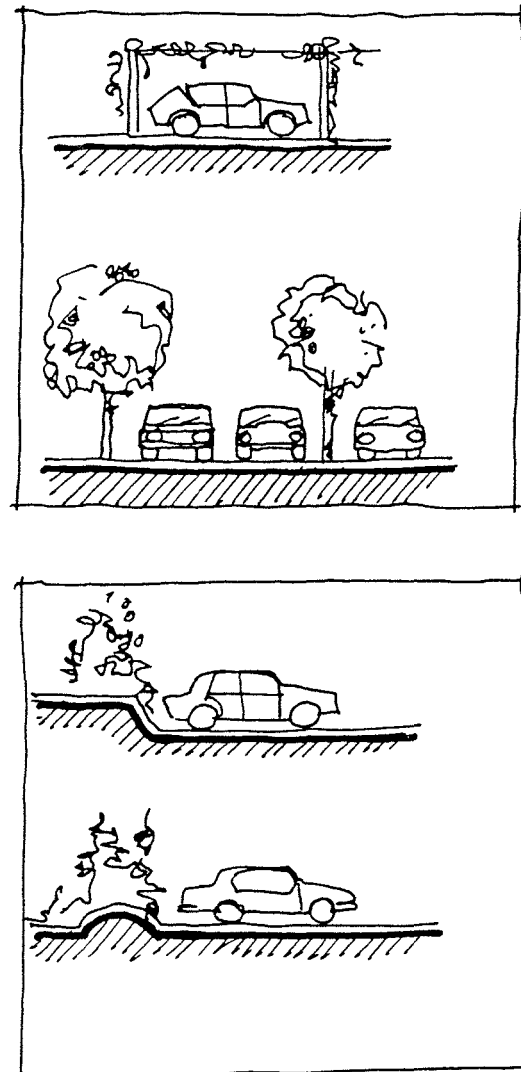
Biotope als Bereiche der Erholung im Inneren der Quartiere.
Dies kann auch mit der offenen Führung des Meteorwassers, mit
einfachen Mitteln erreicht werden.

Ein neu geschaffener Weiher wird bald als Standort für Pionier-
vegetation dienen.

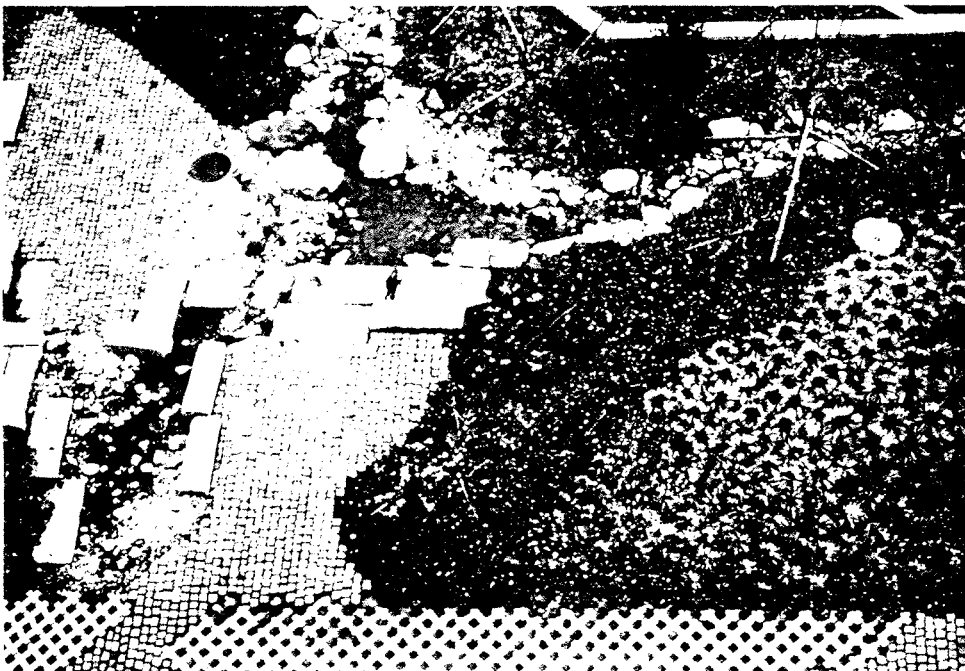
VII. ERSCHLIESSUNG



Beschattete Parkplätze, getrennt vom Fussgängerbereich.



Offene Autounterstände als Sammelgaragen am Rande der Siedlung.



Das Meteorwasser als offenes Gewässer ableiten und versickern lassen. Ein Gestaltungselement und ein Spielbereich für Kinder.

Eine solche natürliche Versickerung des oberflächen Wassers entlastet die ARA, spart Baukosten und hat eine prägende Wirkung in der Aussenraumgestaltung.



Abschluss des halbprivaten
Wohnumfeldes.
Schwelle zum eigenen Geviert.

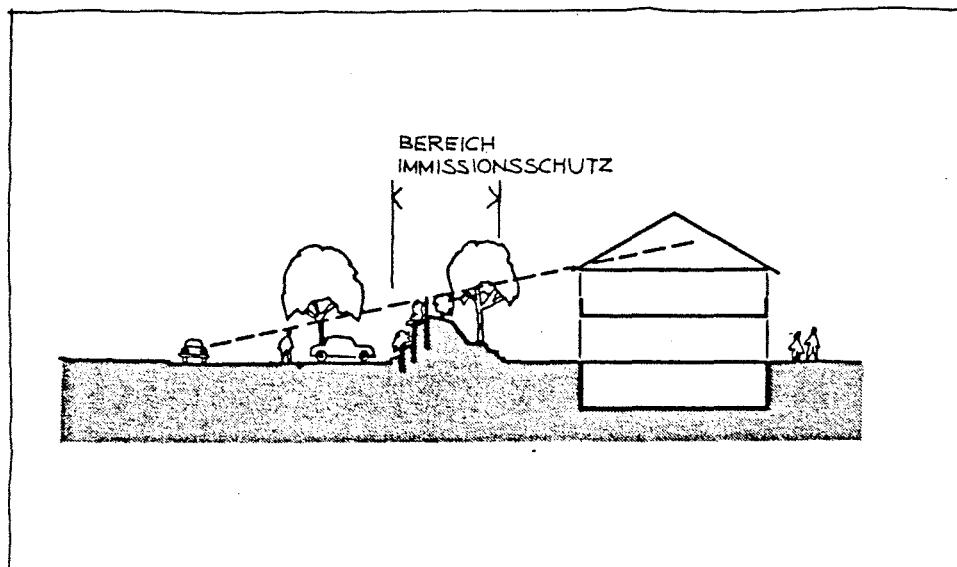
Der Natur in kleinen Nischen
ihre Chance lassen.....

Interessante Spielbereiche
für Kinder.

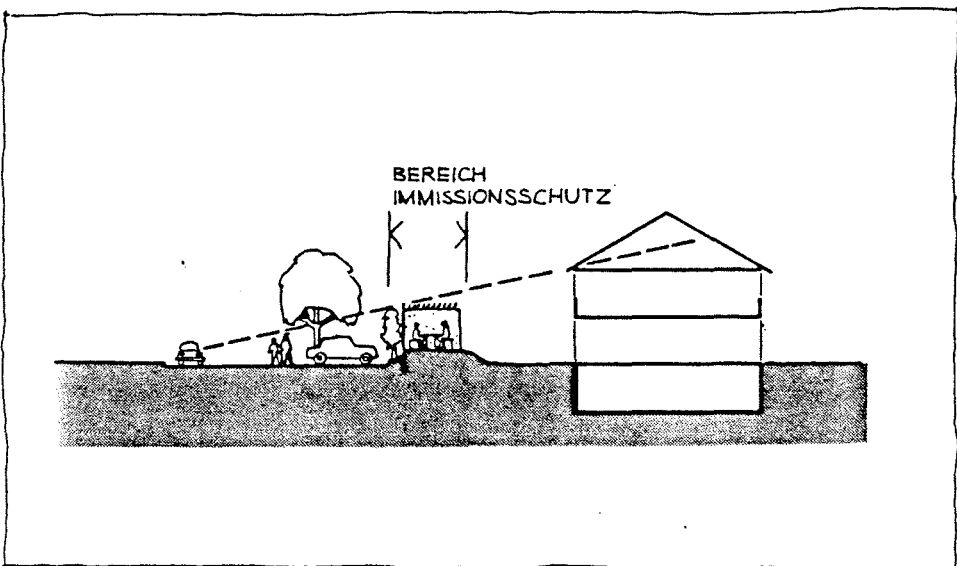


IIX. LAERMSCHUTZ

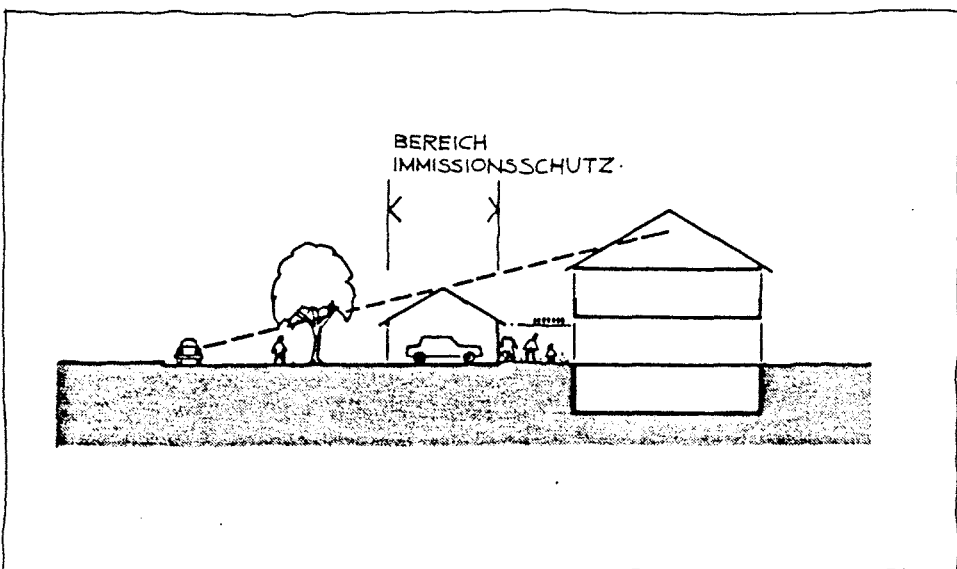
Folgende Beispiele zeigen mögliche Ausbildungen des (in Art. 35. Baureglement Zwingen) geforderten Immissionsschutzes.



Damm mit Bepflanzung



Gartenlaube bepflanzt



Garagierung, Nebenräume

IX. ENERGIE

Die Nutzung der Sonnenenergie mit passiven Elementen ist eine Besinnung auf klimagerechtes Planen und Bauen.

Historische Beispiele - in einer Zeit ohne Ueberangebot an technischen Hilfsmitteln entstanden - zeigen uns vielfach bereits jene Prinzipien, die wir leider vergessen haben und um die wir uns nun bemühen, sie als passive Nutzung der Sonnenenergie wieder entdecken.

Die Anwendung von passiven Systemen im Wohnbau ist nicht nur auf südliche Breiten beschränkt, sondern in ganz Europa möglich.



Sechs Einheiten unter einem Dach.

Eine Anlehnung an die grossvolumigen Baukuben unserer Dörfer.

Der Baukörper zeichnet sich durch seine klare Gliederung, die originelle Materialwahl und die ablesbare, passive Nutzung der Sonnenenergie.

6. AREALSTATISTIK

Die nachfolgenden Zahlen beruhen auf den Angaben der Erschliessungsplanung vom 7. November 1980, bzw. der Baulandumlegung (Beitragsplan Mai 1983).

Jene Landflächen aus dem bestehenden Erschliessungsplan, welche durch die sparsamere Erschliessung anfallen, werden den Grünflächen zugeteilt.

Gebiet	Parz. Nr.	ALF m2	AZ	BGF m2	BGF/E m2/E	Einwohner
Strengenfeld	1351	22'358	0.6	13'415	40-45	298-335
Reckholder	1365	11'752	0.6	7'051	"	156-176
in den Weiden	1366	4'663	0.6	2'798	"	62- 70
	1367	7'500	0.4	3'000	"	66- 75
	1368	1'108	0.4	443	"	10- 11
	1369	3'570	0.4	1'428	"	32- 36
(Teilw.W2)ca.	1002	6'340	0.4	2'536	"	56- 63
T O T A L		57'291		30'671		680-766
Weidenacker*	1359	710	0.4	284	"	6- 7
	1360	873	0.4	349	"	8- 9
	1361	1'361	0.4	544	"	12- 14
	1362	1'322	0.4	529	"	12- 13
	1363	2'007	0.4	803	"	18- 20
	1364	2'070	0.4	828	"	18- 21
(Teilw.W2)ca.	572	600	0.4	240	"	5- 6
T O T A L		8'943		3'577		79- 90

Einwohnerzahl: 750 - 900

Abkürzungen: ALF = Anrechenbare Landfläche
 AZ = Ausnutzungsziffer
 BGF = Bruttogeschossfläche
 BGF/E = BGF pro Einwohner im Ø

*) Nicht Ueberbauungsplanpflichtig

7. SCHLUSSBEMERKUNG UND AUSBLICK

Diese vorliegenden Richtlinien wurden in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Baudirektion, dem Planungsgremium des Gemeinderates Zwingen und den verantwortlichen Grundeigentümern erarbeitet.

Damit diese Richtlinien in den einzelnen Gestaltungsplänen und in den Baueingaben richtig zur Anwendung kommen, sollte im allseitigen Interesse eine fachliche Begleitung (durch den Planer) während der ganzen Realisierungszeit vorgesehen werden.

Zur Prüfung von Voranfragen und Baugesuchen zieht die Gemeindebehörde, je nach Bedarf den Planverfasser als Sachverständiger im Sinne von Art. 28 BewD bei.

Eine Kontaktnahme im Vorprojektstadium ist empfehlenswert.

Laufen/Zwingen im Dezember 1984

Markus Jermann
Architekt & Planer HTL BVS
L a u f e n

Genehmigungsvermerke Richtlinien

Datum: 6. Juni 1985 Zweckmässigkeitsprüfung Art. 116 BauV

Datum: 28. Mai 1985 Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Zwingen

Namens des Gemeinderates von Zwingen

Der Präsident

Der Sekretär




Bereinigt mit der Kantonalen Baudirektion

Datum: Genehmigung und Inkraftsetzung durch den
Gemeinderat von Zwingen
Art. 117 BauV

Datum: Oeffentliche Bekanntmachung
im _____
Art. 117 BauV

2. APR. 1987
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:



Gemeinde Zwingen



**Quartierplanung
Strengenfeld - Reckholder**

**EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG**

87/ 00/ 11/ 0

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN
ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Wirkungsbereich
- Art. 3 Stellung der Bauordnung
- Art. 4 Richtlinien
- Art. 5 Nutzung
- Art. 6 Gestaltungspläne
- Art. 7 Bruttogeschossfläche
- Art. 8 Baulinien
- Art. 9 Gebäudeabstände / Beschattungstoleranzen
- Art. 10 Dachausbau
- Art. 11 Dachgestaltung
- Art. 12 Architektonische Gestaltung
- Art. 13 Detailerschliessung
- Art. 14 Fussgängerwege und -Anschlüsse
- Art. 15 Garagierung, Parkierung
- Art. 16 Umgebungsgestaltung
- Art. 17 Grünfläche / Familiengärten
- Art. 18 Best. Feldgehölze und Hecken
- Art. 19 Immissionsschutz
- Art. 20 Heizzentralen
- Art. 21 Erschliessungsvertrag
- Art. 22 Inkrafttreten
- Art. 23 Revision

Art. 1 ZWECK

Der Ueberbauungsplan Strengenfeld-Reckholder bezweckt eine Ueberbauung mit hohem Wohnwert zu schaffen.
Er nimmt Rücksicht auf die bestehende Landschaft, bestimmt die durchgehende Gestaltung des öffentlichen Raumes, die rationelle Erschliessung und Etappierung des Planungsgebietes.
Er bildet zusammen mit den Richtlinien die Grundlage für die Gestaltungsplanung.

Art. 2 WIRKUNGSBEREICH

¹ Der Ueberbauungsplan Strengenfeld-Reckholder mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch den Ueberbauungsplanperimeter bezeichnete Gebiet.
Ausserhalb des Perimeters gilt er auch für die farblich dargestellten Fussgängerverbindungen.

² Das Baugebiet ist in je 3 Etappen (1, 1a, 2, 3 und I, II, III) gegliedert. Die zweiten-, resp. dritten Etappen dürfen erst erschlossen bzw. überbaut werden, wenn die Vorangehenden fertig erstellt bzw. überbaut sind.
Im weiteren gelten die Richtlinien der Gemeinde Zwingen (Richttext und Richtpläne Strengenfeld-Reckholder) insbesondere das Kapitel Etappierung.

Art. 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit der Ueberbauungsplan mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen.
In den Gestaltungsplänen und den zugehörigen SBV können im Rahmen der Richtlinien weitere Abweichungen vom Baureglement festgelegt werden.

Art. 4 RICHTLINIEN

¹ Der Gemeinderat erlässt für das Gebiet des Ueberbauungsplanes besondere Richtlinien, bestehend aus einem Richtplan und Richttexten.

² Richtplan und Richttext haben verwaltungsanweisende Wirkung; sie bilden für die Gemeindebehörden bei der Beurteilung einzelner Gestaltungspläne und Bauvorhaben innerhalb des Ueberbauungsplanperimeters verbindliche Beurteilungsgrundlagen.

Art. 5 NUTZUNG

¹ Das Planungsgebiet ist aufgeteilt in

- die Wohnzone für 3-geschossige Bauten
- die Wohnzone für 2-geschossige Bauten
- die Grünfläche G

In den Wohnzonen sind zudem Bereiche für das Hauptzentrum Z und die beiden Quartierzentren ZB ausgeschieden.

² In der Wohnzone sind nebst Wohnbauten auch Büros und Ateliers, die das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen, gestattet. Sie dürfen gesamthaft max. 10% der BGF einer einzelnen Etappe betragen.

³ In den Gebäuden die an das Hauptzentrum angrenzen, können öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden, u.a. auch ein allfälliger Kindergarten.

⁴ In den Quartierzentrationen können im Umfang von 2% der BGF der erstellten Bauten zu den üblichen Kellerräumen zusätzlich privat vermietbare Nebenräume im Sinne der Richtlinien erstellt werden. Diese werden an die Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Art. 6 GESTALTUNGSPLAENE

¹ Das Ueberbauungsplangebiet ist in Bauetappen eingeteilt, die zugleich die Perimeter der einzelnen Gestaltungspläne darstellen.

Baubewilligungen dürfen nur aufgrund rechtskräftiger Gestaltungspläne erteilt werden.

² Die einzelnen Gestaltungspläne haben die vorliegenden Sonderbauvorschriften einzuhalten und die zugehörigen Richtlinien zu beachten.

³ Die Gestaltungspläne und ihre Sonderbauvorschriften haben verbindlich zu regeln:

- Lage, äussere Abmessungen, Geschosszahl und Abstände der Gebäude
- die Anordnung und Gestaltung der internen Fussgängerwege (mit Angabe der Befahrbarkeit für Notfälle wie Sanität, Feuerwehr usw.), der Zulieferungsbereiche, der Spielplätze, der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Kindergarten, Bastelräume, Treffpunkt usw.) sowie der halböffentlichen und privaten Aussenräume;
- die Anordnung der notwendigen Autoabstellplätze und ihre Zuteilung;
- die Anordnung und Dimensionierung der Familiengärten
- die Anordnung und Gestaltung der zwei, ca. 20x30m grossen Rasenspielfelder

⁴ Die Gestaltungspläne müssen die jeweiligen Etappen als Gesamtes beinhalten, einschliesslich der zugeordneten Grünfläche.

⁵ Die Gestaltungspläne, welche den Hauptzentrumsbereich Z tangieren, müssen in gestalterischer und nutzungsmässiger Hinsicht koordiniert werden.
Der Hauptzentrumsbereich Z ist als Einheit zu planen.
Mit Baukörpern, Bäumen und anderen raumbildenden Elementen muss der "Dorfplatzcharakter" zur Geltung gebracht werden.

⁶ Für die Erarbeitung der Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften muss ein von der Gemeinde Zwingen zu bestimmender Planer als fachliche Begeleitung beigezogen werden.

⁷ Zur Prüfung von Voranfragen und Baugesuchen kann die Gemeindebehörde ein Sachverständiger im Sinne von Art. 28 Bew.D beiziehen.

Art. 7 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN (BGF)

¹ Die Verteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche von 30'671 m² ist im Ueberbauungsplan festgehalten.

² Die Kinderspielfläche muss 20% der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern umfassen. Die den Richtlinien entsprechend gestaltete Hauptfussgänger Verbindung darf dazu gerechnet werden.
Gedeckte Spielfläche, wie offene Hallen, Lauben, Pavillons etc. können als doppelte Fläche zu den Kinderspielbereichen angerechnet werden.

³ Im weiteren gilt Art. 5.4 dieser Sonderbauvorschriften für den Begriff Bruttogeschossfläche.

Art. 8 BAULINIEN

Die Baulinien umschreiben den Bereich innerhalb welchem gebaut werden darf.
Vordächer dürfen höchstens 1.00 m über die Baulinie hinausragen.
Die Baulinien dürfen auch von Nebenbauten nicht überschritten werden.

Ausgenommen sind öffentliche Einrichtungen wie gedeckte Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Tiefgaragen.

Art. 9 GEBAUDEABSTÄNDE / BESCHATTUNGSTOLERANZEN

Für die Gebäudeabstände gelten ausschliesslich die Bestimmungen über die max. zulässige Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Bau V.

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom 2. APR. 1987

Art. 10 DACHAUSBAU

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Art. 11 DACHGESTALTUNG

¹ Für die Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachgestaltung einzelner Etappen hat sich einheitlich zu präsentieren.

² Für Nebengebäude sind nur geneigte Dächer von mindestens 15° zulässig.

³ Als Dacheindeckung sind Tonziegel zu verwenden. Dachaufbauten sind zulässig. Die Gestaltung wird in den Sonderbauvorschriften zu den Gestaltungsplänen geregelt.

⁴ Aussenantennen sind nicht gestattet.

Art. 12 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Fassaden sind zu gliedern. Die Farbgebung und die Gestaltung der Bauten unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baubehörden (siehe auch Art. 6 Absatz 7). Aussenwände und Balkonbrüstungen sind in verputztem Mauerwerk, Naturstein, Sichtbackstein, Beton oder Holz auszuführen. Untersagt sind insbesondere Stahlskelettbauten und vorgehängte Fassaden aus Glas (ausgenommen Wintergärten), Metall oder Kunststoff. Es sollen möglichst wenig verschiedene Materialien verwendet werden.

Art. 13 DETAILERSCHLIESSUNG

(Erschliessungsstrasse, Hauptfussgängerraum)

¹ Diese Detailerschliessung inkl. der notwendigen Beleuchtung, Entwässerung etc. wird durch die Grundeigentümer erstellt. Die Landflächen dieser Anlagen gehen mit der durchzuführenden Baulandumlegung kostenlos an die Gemeinde über. Sie sorgt für Unterhalt und Reinigung.

² Lage, Dimension und Ausbildung richten sich nach dem Uebauungsplan. Für die Gestaltung des Hauptfussgängerraumes sind die Richtlinien massgebend.

Art. 14 FUSSGAENGERWEGE UND -ANSCHLUESSE

(Siehe Art. 6.3)

¹ Diese Anlagen inkl. der notwendigen Beleuchtung, Entwässerung etc. werden durch die Grundeigentümer erstellt.

Sie bleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Diese sorgen für den Unterhalt. Die jeweils beteiligten Grundeigentümer haben unter sich privatrechtliche Vereinbarungen über den Unterhalt abzuschliessen. Diese und ähnliche Akten wie Dienstbarkeiten, Benützungs- und Unterhaltsreglement etc. sind der Gemeinde zur Einsicht vorzulegen.

² Von den im Ueberbauungsplan angegebenen Fussweganschlüssen kann bis max. 20 m abgewichen werden. Zwischen den Fussweganschlüssen ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.

Art. 15 GARAGIERUNG , PARKIERUNG

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom 2. APR. 1987

¹ Für die Berechnung des Parkplatzbedarfes ist Art. ~~49~~ Bau V. und Art. 35 Bau R. der Gemeinde Zwingen massgebend. Auf Erschliessungsstrassen dürfen keine Autos parkiert werden.

² Die Lage der zulässigen Tiefgarageeinfahrten ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Von diesen kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Die Einfahrten sind möglichst zu überdecken.

Nach Möglichkeit sind auch direkte Zugänge aus dem Fussgänger-raum in die Tiefgaragen vorzusehen.

³ Die im Ueberbauungsplan eingetragenen Flächen für gedeckte Parkierung sind verbindlich.

Die Erstellung erfolgt gleichzeitig mit dem Bau der Häuser, sie unterstehen einer sorgfältigen, ästhetischen Beurteilung der Bau-behörden (Art. 13/14).

⁴ Unterirdische Einzelgaragen sind untersagt.

⁵ Mindestens 80% der im Plan vorgesehenen Felder für gedeckte Parkierung müssen als solche ausgeführt werden.

Ueberdeckte Tiefgarageeinfahrten und Zugänge können zu diesen Feldern miteingerechnet werden.

⁶ Es können halboffene (mit oder ohne Wandabschlüsse), oder geschlossene Unterstände errichtet werden.

Vorfabrizierte Garagen sind nicht gestattet.

⁷ Standorte und Flächen für die offene Parkierung sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Im Rahmen der Gestaltungsplanung kann davon in begründeten Fällen abgewichen werden.

⁸ Die offenen Parkplätze sind durch schattenspendende Hochstamm-bäume zu bepflanzen.

Art. 16 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach den Richtlinien zu erfolgen und ist mit den Gestaltungsplänen verbindlich zu regeln.

² Die im Gestaltungsrichtplan dargestellten Baumreihen, Einzelbäume und Hecken haben für die definitive Festlegung in den einzelnen Gestaltungsplänen wegweisenden Charakter.

Art. 17 GRUENFLAECHE / FAMILIENGAERTEN

¹ Die Grünfläche bildet den südlichen Siedlungsabschluss im Gebiet Reckholder.
In diesem Bereich dürfen nur Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche, die der Bewirtschaftung der Familiengärten dienen, erstellt werden.

² Im Gestaltungsplan 2 sind Gestaltung und Organisation der Familiengärten zu bestimmen.
An den Familiengärten sollen alle Bewohner des Ueberbauungsplangebietes teilhaben können.
Die Zugänglichkeit für Quartierbewohner muss gewährleistet sein.

Art. 18 BEST. FELDGEHOELZE UND HECKEN

Die Beseitigung oder Aenderung des Feldgehölze- und Heckenbestandes ist verboten. Ausgenommen sind die üblichen Pflegemassnahmen am Bestand.

Art. 19 IMMISSIONSSCHUTZ

¹ Entlang der Baselstrasse (T18) und der Oberen Strengenfeldstrasse muss dem Lärmschutz besondere Beachtung geschenkt werden. Durch Anordnung von Autounterständen, Erdwällen und anderen technischen Massnahmen zwischen Wohn- und Strassenbereich soll der Lärmpegel auf ein erträgliches Mass reduziert werden.

² Die Lärmgrenzwerte dürfen an offenen Fenstern von Wohnräumen max. betragen:

mittleres Grundgeräusch L 50

Tag	(06.00 - 22.00)	50 Dezibel (A)
Nacht	(22.00 - 06.00)	40 Dezibel (A)

seltene Spitzen L 1

Tag	60 Dezibel (A)
Nacht	50 Dezibel (A)

Als Wohnräume gelten alle Zimmer, die einer Wohnung zugehören und als Aufenthalts-, Schlaf- oder Arbeitsraum genutzt werden können.

Falls diese Massnahmen bezüglich Aesthetik und Kosten unverhältnismässig werden, sind auch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden möglich.

Diese Lärmgrenzwerte werden durch das Inkrafttreten neuer kantonaler und eidgenössischer Vorschriften ersetzt.

³ Für die Baubewilligung kann der Nachweis verlangt werden.

⁴ Die im Ueberbauungsplan eingezeichneten Lärmschutzbereiche sind im Sinne von Anhang 8 der Richtlinien auszubilden.

⁵ Entlang der östlichen Abgrenzung des Perimeters zwischen T18 und Parzelle Nr.135 muss zur Abschirmung von Immissionen aus der Gewerbezone "In den Weiden" und aus der Freifläche "ARA-Areal" ein bepflanzter Immissions-Schutzdamm von genügender Höhe erstellt werden.

Die Ausbildung und Bepflanzung des Schutzdammes ist aufgrund eines fachmännischen Gutachtens auszuführen.

Die Anlage und der Unterhalt des Schutzdammes ist von den Eigentümern im Plangebiet des Ueberbauungsplanes zu übernehmen. Die näheren Bestimmungen erfolgen in den entsprechenden Gestaltungsplänen.

Art. 20 HEIZZENTRALEN

¹ Bei der Wahl und Organisation der Heizungseinrichtungen ist ein System mit möglichst geringer Umweltbelastung zu wählen.

² In den einzelnen Gestaltungsplänen ist das System und die Organisation für das betreffende Gebiet verbindlich festzulegen.

³ Bei einer Realisierung der projektierten Gasleitung sind alle noch zu realisierenden Gebäude an das Gasnetz anzuschliessen, bzw. eine ebenso umweltfreundliche Energieversorgung vorzusehen.

Art. 21 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen.

Art. 22 INKRAFTTRETEN

Sonderbauvorschriften und Ueberbauungsplan treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion (Art. 45 Bau G) in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Ueberbauungsplanes wird der bestehende Baulinienplan vom 26. November 1971 aufgehoben.

Art. 23 REVISION

¹ Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

² Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Baubehörden gemäss Art. 61 BauG bleibt vorbehalten

³ Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26~~ff~~ BauG anwendbar.

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN.
vom 2. APR. 1987

Genehmigungsvermerke Sonderbauvorschriften

Vorprüfung vom *6. Juni 1985*.....

Publikation vom *11. Mai 1985*.... und vom *10. Juni 1985*.....im Amtsblatt.

Oeffentliche Auflage vom *11. Mai 1985*.... bis *10. Juni 1985*....

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am *29. Mai 1985*.....

Einspracheverhandlung am *17. Juni 1985*.....

Erledigte Einsprachen : *1*.....

Unerledigte Einsprachen : *2*.....

Rechtsverwahrung : *1*.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am *28. Mai 1985*.....

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zwingen am *28. Juni 1985*..

Mit *63*. JA

5. NEIN

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zwingen, den *23.8.1985* Der Gemeindepräsident: 

Der Sekretär: *H. Zimmer*

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion: *2. APR. 1987*

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: 



Gemeinde Zwingen

QUARTIERPLANUNG STRENGENFELD III

Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume

regierungsärztliche Genehmigung

87/ QP/ 5/ 0
87/ QP/ 2/ 3
87/ ÜO/ 11/ 1
87/ ÜO/ 14/ 1
87/ ZPS/ 2/ 5

rechtsverbindlicher Inhalt

- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich für Nebenbauten
- BGF = x m²
- Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
- Baulinie
- Lärmschutzbaulinie
- überdachte Einfahrt Tiefgarage (Länge variabel)
- öffentliche Grünfläche
- Bereich für Parkplätze
- Spielplatz
- Erschliessungsfläche
- öffentliche Erschliessungsfläche
- Einfahrt Einstellhalle
- Eingang Einstellhalle (neu)
- Eingang Einstellhalle (bestehend)
- Hauszugang
- Containerstellplatz



Baum (Mindestanzahl: 31 Bäume)

Schutzwand, Höhe ca. 1.5 m

orientierender Inhalt



Baukörper



Baukörper Velounterstand / Pavillon



Perimeter Quartierplan



Gebäudenummer



bestehendes Gebäude



neue unterirdische Einstellhalle



bestehende unterirdische Einstellhalle



neue oberirdische Parkfelder



öffentliche Erschliessungsfläche ausserhalb Perimeter



Fussweg ausserhalb Perimeter



Schnittlinie

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 29. April 2013

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 11. Juni 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Referendumsfrist: 13. Juni 2013 bis 12. Juli 2013

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 2013

Planaufgabe vom 22. Juli 2013 bis 21. August 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschaftreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

STRENG 2177 17 210214 AB

