

GEMEINDE ZWINGEN

ÜO 14

Quartierplanung
Strengengefeld - Reckholder

87/ ÜO/ 14/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Überbauungsordnung "Strengengefeld"
Etappe II

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Markus Jermann
Architekt & Planer HTL BSP

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich	2
Art. 2	Stellung zur Bauordnung	
Art. 3	Inhalt des Gestaltungsplanes	
Art. 4	Architektonische Gestaltung	

HAUPTGEBÄUDE

Art. 5	a) Nutzung	3
Art. 6	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 7	c) Baulinien	
Art. 8	d) Herausspringende Erker	4
Art. 9	e) Dachgestaltung	

AN- und VORBAUTEN

Art.10	a) Nutzung	
Art.11	b) Baupolizeiliche Masse	5
Art.12	c) Dachgestaltung	

NEBENBAUTEN

Art.13	a) Nutzung	
Art.14	b) Baupolizeiliche Masse	

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art. 15	a) Gemeinschaftsanlagen	6
Art.16	b) Fussgängerbereiche	
Art.17	c) Oberflächenentwässerung	
Art.18	d) Parkierung	7

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art.19	a) Baubewilligungsverfahren	8
--------	-----------------------------	---

UMGEBUNG

Art.20	a) Umgebungsgestaltungspläne	
Art.21	b) Abgrenzung der privaten Aussenräume	
Art.22	c) Baumreihen, Baumgruppen, Bepflanzungen	9

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.23	Regelung über die Erschliessungsanlagen	
Art.24	Immissionsschutz	
Art.25	Umweltschutz	10
Art.26	Inkrafttreten	
Art.27	Revision der Ueberbauungsvorschriften	

Artikel 1

WIRKUNGS- BEREICH

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörenden Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch den Gestaltungsperimeter bestimmte Gebiet.

Artikel 2

STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Ueberbauungsordnung (ÜO) nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen, respektive der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (ÜP/SVB) Strengenfeld/Reckholder und der Gestaltungsrichtplan mit den Richtlinien (genehmigt am 2.4.87).

Artikel 3

INHALT DES GESTALTUNGS- PLANES

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Bauflächen E bis I für Hauptgebäude
- b) die Anbaubereiche für unbewohnte An- und Vorbauten
- c) die Baubereiche für Nebengebäude und gedeckte Spielflächen
- d) die Lage und Abmessung der Baulinien mit und ohne Anbaupflicht für dreigeschossige Hauptgebäude
- e) Die Lage der Baulinien für unbewohnte, erdgeschossige An- und Vorbauten
- f) die Lage der anzupflanzenden Hecken und Hochstammbäume
- g) der Raum der Detailerschliessungsstrassen, der An- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkieranlagen, der Rad- und Fusswege, Plätze und Notzufahrten.

Artikel 4

ARCHITEK- TONISCHE GESTALTUNG

Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Im weiteren gelten die Gestaltungsvorschriften der ÜP/SBV "Strengenfeld-Reckholder".

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a) NUTZUNG

- 1) Die Bauflächen E bis I sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In den Sockel- und Eingangsgeschossen sind im Sinne von Art. 5 Abs. 2 ÜP/SBV "Strengenfled-Reckholder" nebst den Wohnungen auch Kleinläden, Kleingewerbe und Büros, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, zugelassen.
- 2) Im Umfang bis zu 2% der Bruttogeschossfläche (BGF) der erstellten Bauten müssen zusätzlich Räume für Gemeinschaftseinrichtungen wie Bastelräume, Werkstätten für Kinder und ältere Leute eingerichtet, bezw. nach Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Ein Grossteil dieser Räume sind in den Gebäuden G bis I vorzusehen.
- 3) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Bauflächen errichtet werden. Die Baufläche bestimmt die Stellung, die maximale Geschosszahl und die maximale Höhenlage der Bauten.
(Kote = o.k. EG Boden)

Artikel 6

b) BAUPOLIZEILICHE MASSE

- 1) Die Geschosszahl beträgt in den Baufeldern E bis I drei.
- 2) Die Gebäudehöhe darf bei dreigeschossigen Bauten 8.50m nicht übersteigen. Sie wird von der Oberkante des jeweils fixierten EG-Bodens bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren gemessen.
- 3)

Baufläche E:	max. BGF	1'100m ²
	min. BGF	1'000m ²
Baufläche F:		
	max. BGF	1'300m ²
	min. BGF	1'100m ²
Baufläche G:		
	max. BGF	1'100m ²
	min. BGF	900m ²
Baufläche H/I:		
	max. BGF	je 850m ²
	min. BGF	je 750m ²

Artikel 7

c) BAULINIEN

- 1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf (Art. 8 ÜP/SBV Strengenfled-Reckholder, genehmigt am 2.4.87).
- 2) Für Hauptgebäude gelten die mit Baulinien begrenzte Flächen.

3) Es wird zwischen Gebäudelinien mit und ohne Anbaupflicht sowie Baulinien für erdgeschossige An- und Vorbauten unterschieden.

4) Die Baulinien für An- und Vorbauten dürfen durch auskragende Elemente nicht überschritten werden.

Drittel der

5) Bei Gebäudebaulinien mit Anbaupflicht muss auf mindestens zwei Längen an diese angebaut werden.

Artikel 8

d) HERAUS-
SPRINGENDE
ERKER

Erker, Balkone, Loggien, Vordächer und ähnliches dürfen die Bauflächenabgrenzungen auf 40% der Gesamtlänge um 2.00m überschreiten, soweit sie Zu- und Durchgänge nicht behindern.

Artikel 9

e) DACH-
GESTALTUNG

1) Lage und Richtung des Dachfirstes sind im Gestaltungsplan dargestellt.

2) Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel zu verwenden. Im weiteren gelten Art. 11 ÜP/SBV "Strengfeld-Reckholder".

AN- und VORBAUTEN

Artikel 10

a) NUTZUNG

In den Bereichen für eingeschossige An- und Vorbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolas), offene Veranden, Gewächshäuser, offene Treppen, Balkone, Schöpflin und dgl. erstellt werden.

Artikel 11

b) BAUPOLIZEI-
LICHE MASSE

Die Länge der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der dahinterliegenden Fassaden des Hauptgebäudes betragen. Im weiteren gilt Art. 20 GBauR.

Artikel 12

- c) DACH-
GESTALTUNG
- 1) Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
 - 2) Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen.

NEBENBAUTEN

Artikel 13

- a) NUTZUNG
- Gemeinschaftliche Nebenbauten und weitere bauliche Anlagen wie raumbildende Kleinbauten, Sitzplatzelemente resp. in den halböffentlichen Fussgängerbereich führende überdeckte Garagenausgänge können ausserhalb der Bauflächen angeordnet werden, sofern sie zur räumlichen und gestalterischen Qualität der Siedlung beitragen.
- Für notwendige Nebenbauten wie gedeckte Spielbereiche ist eine entsprechende Fläche im Gestaltungsplan vorgesehen.

Artikel 14

- b) BAU-
POLIZEILICHE
MASSE
- Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Firsthöhe von 3.00m erstellt werden.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 15

- a) GEMEIN-
SCHAFTS-
ANLAGEN
- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - a) die Fussgängerbereiche
 - b) das Rasenspielfeld mit Kinderspielplatz
 - c) der gedeckte Spielbereich
 - d) die Grundflächen innerhalb des Wohngebietes
 - e) Oberflächengewässer

- 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als Ganzes in allen ihren Teilen im Detail zu planen und in den jeweiligen Baugesuchen einzugliedern (Art. 20). Dabei sind die Höhenangaben des Gestaltungsplanes grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen können im Baugesuchsverfahren zugestanden werden, sofern die Änderungen sich auf das Gesamtbild und die Siedlungsqualität nicht nachteilig auswirken.
- 3) Die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume sind aufeinander abzustimmen.
- 4) In der Detailprojektierung der Bauten und deren Gärten sind die Gemeinschaftsanlagen mit einzubeziehen (Art. 20.2).
- 5) An bezeichneten Stellen sind Kinderspielplätze zu realisieren. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 16

- b) FUSSGÄNGER- BEREICHE
- 1) Der Fussgängerbereich (Art.14 ÜP/SBV "Strengenfeld-Reckholder") ist generell, wo nichts anderes vorgesehen, als Hartbereich (Pflästerungen) auszubilden.
 - 2) Er ist wenigstens an bezeichneten Stellen so auszubilden, dass Notzufahrten möglich sind.
 - 3) Der Hauptfussgängerraum, die sekundären Fussgängerverbindungen und unbegrünte Spielbereiche haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen zu unterscheiden.
 - 4) Die Materialwahl muss auf bereits gewählte Materialien der ersten Etappe abgestimmt werden.

Artikel 17

- c) OBER- FLÄCHENENT- WÄSSERUNG
- 1) Die Dachwasser sind zu sammeln und als offenes Gewässer abzuleiten , bzw. versickern zu lassen. Die Uferbefestigung hat mit möglichst natürlichen Elementen zu erfolgen (Steine, Holz, Pflanzen).

- 2) Der im Gestaltungsplan dafür vorgesehene Bereich ist verbindlich
- 3) Aufbau, Grösse und Gestaltung muss im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festgelegt werden.

Artikel 18

- b) PARKIERUNG
 - 1) Die Abstellplätze sind bei etappenweiser Ausführung gemäss GBauR. bzw. Art. 15 ÜP/SBV "Strengfeld-Reckholder" zu erstellen. Der spätere Vollausbau der im Plan eingezeichneten Abstellplätze darf weder durch bauliche noch durch andere Massnahmen erschwert oder verunmöglicht werden.
 - 2) Im Gestaltungsplan speziell bezeichnete offene Parkplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Material auszuführen.
 - 3) Zu jedem Baugesuch sind die benötigten Autoeinstellplätze auszuweisen oder sicherzustellen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 19

- a) BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
 - 1) Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht- und in einer Etappe realisiert werden.
 - 2) Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Akustiker, Lärmschutzexperte etc.) Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

UMGEBUNG

Artikel 20

- a) **UMGEBUNGS- GESTALTUNGS- PLÄNE**
- 1) Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.
 - 2) Im einzelnen sind zu regeln:
 - Ausbildung der Einfahrt zur Parkgarage
 - Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze
 - Ausbildung der Fussgängerbereiche, ihre Ausstattung, Bepflanzung und Befahrbarkeit
 - Ausbildung des Rasenspielfeldes, Grünflächen, Kinderspielplätze und der offenen Gewässer (Meteorwasserableitung)
 - Ausbildung der Kehrriech-Kontainer-Standplätze.
 - 3) Die im Art. 2 erwähnten Richtlinien sind für die Umgebungsgestaltung wegleitend.
 - 4) Der Umgebungsgestaltungsplan muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Artikel 21 (Richtlinien Kap. 2.21 a)

- b) **ABGRENZUNG der PRIVATEN AUSSENRÄUME**
- 1) Den Erdgeschosswohnungen sind direkt vorgelagerte Gärten zuzuweisen.
 - 2) Die Vorgärten und Gärten zwischen den Baukörpern sind (zumindest für einen Block einheitlich) gegenüber den Gemeinschaftsanlagen sowie gegenüber den Nachbarn abzugrenzen. Zwischen nebeneinanderliegenden Gärten ist eine Abgrenzung auf die Länge von 4m ab Hausfassade zu gestalten. Zulässig sind Abgrenzungen in festem Material (Holz, Mauerwerk) bis zu einer Höhe von max. 1.8m und Kombinationen von festem Material und Grünhecken.

Artikel 22

- c) BAUMREIHEN
- 1) Für die im Gestaltungsplan festgelegten Baumreihen und -gruppen sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einer Stammhöhe über 2.50m zu wählen. Wegleitend ist Kapitel 2.22 der Richtlinien.
 - 2) Für Strauchgruppen ist der Gestaltungsplan wegleitend.
Anzahl, Position und Art werden durch die Projektierung bestimmt
Die Artenwahl ist im Umgebungsgestaltungsplan einzutragen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 23

- REGELUNG über ERSCHLIESSUNGS-ANLAGEN
- 1) Für die Regelung über Eigentum, Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der ÜP/SBV "Strengenfeld-Reckholder".(Genehmigt am 2.4.87)
 - 2) Allfällige Vereinbarungen mit der Gemeinde, betreffend die Ver- und Entsorgung sind vor der Baubewilligung mit der Gemeinde abzuschliessen.(Siehe auch Erschliessungsvertrag vom 16.5.88)
 - 3) Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Anlagen sind grundsätzlich vor Baubezug auszubauen. Die Gemeinde entscheidet in Koordination mit Planer und Grundeigentümer bzw. deren Vertreter, in welchem Zeitpunkt die Anlagen erstellt werden sollen.
 - 4) Die Erschliessungsanlagen des Gestaltungsplangebietes werden von der Gemeinde nur im Rahmen der im Überbauungsplan mit SBV gemachten Festlegungen bzw. gemäss dem unter Art. 21 SBV zum Überbauungsplan erwähnten Erschliessungsvertrag zu zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

Artikel 24

- IMMISSIONS-SCHUTZ
- Es gelten die Anforderungen des Überbauungsplanes Strengenfeld—Reckholder und die dazugehörenden SBV (Art. 19).

Artikel 25

UMWELTSCHUTZ 1) Es ist grundsätzlich mit Erdgas zu heizen.

2) Die vor der Realisierung der Erdgasleitung bzw. vor Bezugsmöglichkeit von Erdgas entstehenden Häuser können mit:

a) Wärmepumpen (Umluft) geheizt werden
oder

b) mit Ölheizungen als zentrale Heizanlage pro Baufeld E bis I

Artikel 26

INKRAFTTRETEN Die Überbauungsordnung (Gestaltungsplan mit Überbauungsvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG)

Artikel 27

REVISION der
ÜBERBAUUNGS-
VORSCHRIFTEN Für geringfügige Änderungen dieser Vorschriften kommt das Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.
Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kantonale Baudirektion bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 29. AUGUST 1988⁹¹

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 09. 10. 91 BIS 19. 10. 91

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 05. 02. 1992
IM ANZEIGER VOM

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 28.01.92 BIS 28.02. 1992

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM

RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. 12. 1991

DER PRÄSIDENT



DER SEKRETÄR



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

ZWINGEN, DEN 28.02.1992 DER GEMEINDESCHREIBER



Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 16.3.92
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: i.v. 



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 Landschaftsreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschaftsreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

STRENG 2177 17 210214 AB

