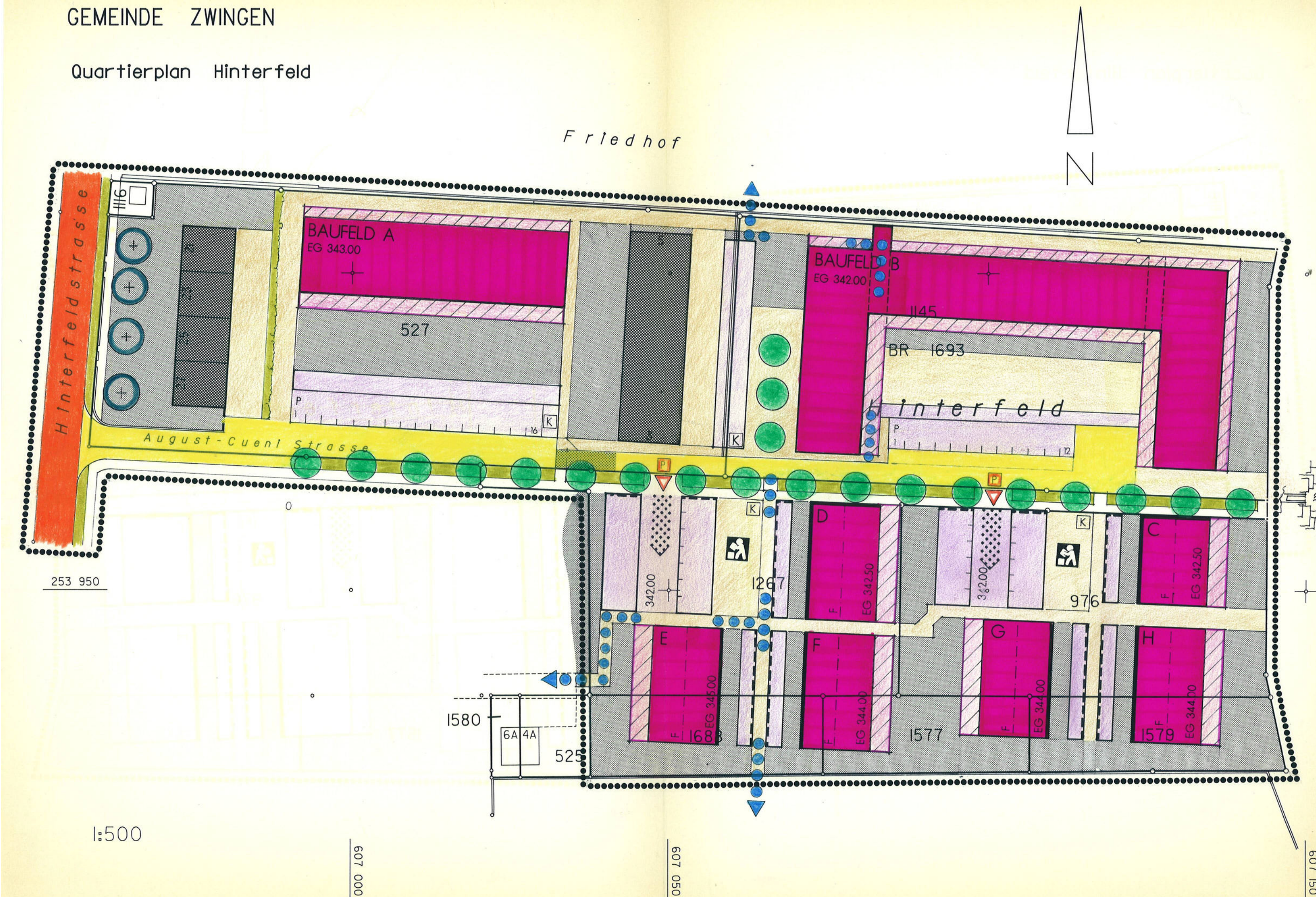




LEGENDE

- | | | |
|---|---|---------|
| | WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG | ART. 1 |
| BAUTEN / NUTZUNG | | |
| [Pattern] | BESTEHENDE BAUTEN | |
| [Pattern] | BAUFELDER A - H | ART. 5 |
| [Pattern] | FIRSTLINIE | ART. 8 |
| [Pattern] | BAUBEREICH FÜR AN- UND VORBAUTEN | ART. 9 |
| [Pattern] | BAUFELDER FÜR 1-GESCHOSSIGE NEBENBAUTEN | ART. 12 |
| [Pattern] | BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR HAUPTBAUTEN | ART. 7 |
| [Pattern] | BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR NEBENBAUTEN | ART. 7 |
| [Pattern] | BEREICH PRIVATER NUTZUNG | |
| [Pattern] | BEREICH GEMEINSAMER NUTZUNG | |
| [Pattern] | BEPFLANZTER GRÜNSTREIFEN | ART. 22 |
| [Symbol] | BESTEHENDER BAUM | ART. 22 |
| [Symbol] | NEUER BAUM | ART. 22 |
| GEMEINSCHAFTSANLAGEN / ERSCHLIESSUNG | | |
| [Pattern] | BASISERSCHLIESSUNG (HINTERFELDSTRASSE) | |
| [Pattern] | DETAILERSCHLIESSUNG | ART. 16 |
| [Pattern] | ÜBERGEORDNETE FUSSWEGVERBINDUNG | ART. 16 |
| [Pattern] | FUSSGÄNGERBEREICH | |
| [Pattern] | NOTZUFahrt | ART. 16 |
| [Pattern] | VERTIKALE VERSATZFLÄCHE | |
| [Pattern] | OBERIRDISCHE PARKIERUNG | ART. 19 |
| [Symbol] | ZU- UND WEGFAHRT AUTOUNTERSTÄNDE | |
| [Symbol] | SPIELBEREICH / QUARTIERPLATZ | ART. 17 |
| [Symbol] | OBERFLÄCHENWASSER | ART. 18 |
| [Symbol] | STANDORT CONTAINER | ART. 21 |

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 26. FEBRUAR 1993

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 20.11.92 - 5.12.92

PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 1. APRIL 1993
IM AMTSBLATT VOM 31. MÄRZ 1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF GEM. VERW. VOM 31. MÄRZ 1993 BIS 30. APRIL 1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 18.5.93 RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18. MAI 1993

DER PRÄSIDENT

DER SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:

ZWINGEN, DEN 23. Juni 1993 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 10.8.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

D. Schaefer

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

0019

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

HINTERFELD

TEILBEREICH "AUGUST - CUENI - STRASSE"

87/ 00/ 19/ 0

ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG "HINTERFELD; TEILBEREICH AUGUST-CUENI-STRASSE" BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN / ERSCHLIESSUNGSPLAN
- ERSCHLIESSUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PROJEKTWETTBEWERB "ALTERSSIEDLUNG"
- IDEENWETTBEWERB
- PROJEKTSTUDIEN FÜR PARZ. NR. 976, 1267, 1577, 1579 UND 1688

MARKUS JERMANN ARCHITEKT UND PLANER HTL BSP
DORFSTRASSE 23 4243 DITTINGEN
TEL. 061 / 761 38 69 FAX. 061 / 761 42 38

10. NOV. 1992 / 6. DEZ. 1992 / 25. MÄRZ 1993

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

HINTERFELD
TEILBEREICH "AUGUST - CUENI - STRASSE"

87/ 00/ 19/ 0

ERSCHLIESSUNGSPLAN

87/ gBS/ 19/ 0

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG "HINTERFELD; TEILBEREICH AUGUST-CUENI STRASSE" BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PROJEKTWETTBEWERB "ALTERSSIEDLUNG"
- IDEENWETTBEWERB
- PROJEKTSTUDIEN FÜR PARZ. NR. 976, 1267, 1577, 1579 UND 1688
- ERSCHLIESSUNGSPLAN

INGENIEUR
BÜRO

PETER
JERMANN

Dipl. Bauingenieur ETH/SIA
Baselstrasse 4, 4222 Zwingen
Tel. 061 761 44 00 / Fax 061 761 71 21

10. NOV. 1992
MÄRZ 1993
8. JUNI 1993

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 26. Februar 1993

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 20.11.92 - 5.12.92

PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 1. April 1993
IM AMTSBLATT VOM 31. März 1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE auf Gemeindever. VOM 31. März 1993 BIS 30. April 1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 18. 5. 1993 RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18. Mai 1993

DER PRÄSIDENT

DER SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:

ZWINGEN, DEN 23. Juni 1993

DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 10.8.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:



Gemeinde Zwingen



GEMEINDE ZWINGEN

Überbauungsordnung Hinterfeld
Teilbereich "August Cueni Strasse"
Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Hinterfeld "

Ü019

87/ Ü0/ 19/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan / Erschliessungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Projektwettbewerb "Alterssiedlung"
 - Ideenwettbewerb
 - Projektstudien

INHALTSVERZEICHNIS

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

HAUPTGEBÄUDE

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

AN- und VORBAUTEN

Art. 9	a) Nutzung	
Art. 10	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 11	c) Dachgestaltung	

NEBENBAUTEN

Art. 12	a) Nutzung	
Art. 13	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 14	c) Dachgestaltung	5

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art.15	a) Gemeinschaftsanlagen	
Art.16	b) Detailerschliessung	
Art.17	c) Spielplatz	6
Art.18	d) Oberflächenentwässerung/Meteorwassersammlung	
Art.19	e) Parkierung	

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art.20	a) Baubewilligungsverfahren	7
--------	-----------------------------	---

UMGEBUNG

Art.21	a) Umgebungsgestaltungspläne	
Art.22	c) Baumreihen, Bepflanzungen	

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.23	Heizung	8
Art.24	Antennen	
Art.25	Allgemeines	
Art.26	Inkrafttreten	
Art.27	Revision der Ueberbauungsvorschriften	

Artikel 1

WIRKUNGS- BEREICH

Der Überbauungsplan mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch den Wirkungsbereich bestimmte Gebiet.

Artikel 2

STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Ueberbauungsordnung (ÜO) nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen . Als Richtplan gelten die Projektstudien und das Wettbewerbsresultat "Ost - West".

Artikel 3

INHALT DES GESTALTUNGS- PLANES

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder und der Höhenlage der Bauten A bis H für Hauptbauten
- b) die Anbaubereiche für An- und Vorbauten
- c) die Baubereiche für unbewohnte Nebenbauten
- d) Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten
- c) Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten
- e) Firstrichtung
- f) den Raum der Detailerschliessungsstrasse, der An- und Wegfahrt für die Parkierung und der Fusswegverbindungen.
- g) Bereich privater Nutzung
- h) Die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken in den gemeinsam genutzten Bereichen

Artikel 4

ARCHITEK- TONISCHE GESTALTUNG

Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind zu gliedern. Es sind möglichst wenig verschiedene Materialien zu verwenden. Farbgebung und Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch eine anerkannte Fachinstanz *)

*) Fachberater der Gemeinde oder andere anerkannte Fachinstanz

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a) NUTZUNG

- 1) Das Baufeld A ist für Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- 2) Das Baufeld B ist für die Alterssiedlung bestimmt. Der Plan im Anhang (11.3.93) ist verbindlich.
- 3) Die Baufelder C-H sind für Reiheneinfamilienhäuser bestimmt.

Artikel 6

b) BAUPOLIZEI- LICHE MASSE

- 1) Die Geschosszahl beträgt in den Baufeldern **A - H** zwei.
Im Baufeld A ist über den zwei Vollgeschossen ein Attikageschoss zulässig, dessen Geschossfläche nicht mehr als 60% der maximalen Vollgeschossfläche betragen darf, wenn die Gesamtgestaltung des Baukörpers zu überzeugen vermag.
- 2) Die Gebäudehöhe darf bei zweigeschossigen Bauten 7.40m nicht übersteigen. Sie wird von den im Überbauungsplan festgelegten EG-Höhekoten roh bis zur Schnittlinie Fassadenflucht - Oberkante der Dachsparren gemessen. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe wird das Attikageschoss nicht mitberücksichtigt. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade ab gewachsenem Terrain bis oberkant zweites Vollgeschoss gemessen. Allfällige feste Geländer oder Brüstungen werden bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
- 3) Weist das Attikageschoss ein Flachdach auf, so darf seine Fassade, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3m sein.
Bei einem Attikageschoss mit Pultdach darf die aus der Neigung resultierende Mehrhöhe beansprucht werden.

4) Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baufeld:

Baufläche A:	max. BGF	1'300	m2
	min. BGF	800	m2
Baufläche B:	max. BGF	2'200	m2
	min. BGF	1'300	m2
Baufläche C:	max. BGF	450	m2
	min. BGF	390	m2
Baufläche D-H	max. BGF	600	m2
	min. BGF	520	m2

Artikel 7

c) BAULINIEN

- 1) Für Hauptgebäude gelten die mit Baulinien begrenzten Felder.
- 2) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder errichtet werden. Die Baufläche bestimmt die Stellung, die maximale Geschosszahl und die maximale Höhenlage der Bauten.
(Kote = o.k. Wohngeschossboden roh)
- 3) Es wird zwischen Baulinien mit und ohne Anbaupflicht sowie Baulinien für An- und Vorbauten unterschieden.
- 4) Bei Baulinien mit Anbaupflicht muss mindestens auf eine Länge von 90 % an diese gebaut werden.

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BASELSTADT
vom 10.8.93

5) Die Baulinen für Hauptgebäude mit und ohne Anbaupflicht, bzw. An- und Vorbauten dürfen durch Dachvorsprünge, Vorbauten und ähnliches um max. 100 cm überschritten werden.

Artikel 8

d) DACH- GESTALTUNG

Für Hauptgebäude gilt:

1) Baufeld A

Die unbebaute Dachfläche über dem obersten Vollgeschoss ist flach zu gestalten und kann als Dachgarten genutzt werden.

Dach des Attikageschosses:

Wenig geneigtes Pultdach (max. 5 ° Neigung) oder Flachdach.

2) Baufeld B

Flachdach begrünt oder flach geneigtes Pultdach (max. 5° neigung) möglich.

3) Baufelder C - H

Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° gestattet.

Dachtraufen müssen durchlaufend gestaltet werden.

4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in keinem der Baufelder (A - H) zulässig.

5) In den Baufeldern C - H sind Kleingauben erlaubt. Pro Wohneinheit und Dachseite ist nur eine Gaube gestattet. Das Fensterlichtmass darf 0.4 m² nicht überschreiten.

6) Die Satteldächer sind mit naturroten Tonziegeln einzudecken.

AN- und VORBAUTEN

Artikel 9

a) NUTZUNG

In den Bereichen für An- und Vorbauten dürfen auf der ganzen Länge nur Veranden, Balkone, Treppen, Energiegewinnungswintergärten und dergleichen. erstellt werden.

Im Baufeld A sind jedoch innerhalb des Baubereichs für An- und Vorbauten den Hauptkörper erweiternde eingeschossige Anbauten zulässig.

Artikel 10

b) BAUPOLIZEI- LICHE MASSE

Die Grösse der Anbauten müssen sich der dahinterliegenden Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

Artikel 11

c) DACH- GESTALTUNG

1) Die Anbauten müssen sich der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude unterordnen.

2) Flachdächer sind gestattet.

NEBENBAUTEN

Artikel 12

- a) NUTZUNG In den Bereichen für unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten ist das Erstellen von Nebenbauten (Autounterstände, Holzschöpfe, Fahrradunterstände, Kinderwagen, Gartengeräte, Kleintierställe und dergleichen) gestattet.

Artikel 13

- b) BAUPOLIZEILICHE MASSE Nebenbauten dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt 3.5m ab Boden roh, gemäss im Überbauungsplan festgelegten EG-Höhekoten. Der Grenzanbau ist gestattet.

Artikel 14

- c) DACHGESTALTUNG Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer gestattet. Die Flachdächer sind bei einer Massivbauweise zu begrünen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 15

- a) GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - a) Basiserschliessung
 - b) Detailerschliessung
 - c) Spielbereich
 - d) Oberflächenentwässerung/Meteorwassersammlung
 - 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als Ganzes in allen ihren Teilen im Detail zu planen und in den jeweiligen Baugesuchen einzugliedern.

Artikel 16

- b) DETAILERSCHLIESSUNG
- 1) Die August Cueni-Strasse, sowie die übergeordneten Fusswegverbindungen inkl. der notwendigen Beleuchtung, Entwässerung etc. wird durch die Grundeigentümer und die Gemeinde erstellt und bezahlt. Diese Erschliessungsanlagen gehen kostenlos an die Gemeinde über. Sie sorgt für Unterhalt und Reinigung.
Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Bauträger gemäss Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
 - 2) Die Detailerschliessungsstrasse und die übergeordneten Fusswegverbindungen sind im Überbauungsplan festgelegt.
 - 3) Die halböffentliche Fussgänger Verbindung Schellocherweg - August Cueni-Strasse (über Parzelle 1267, westliche Begrenzung) kann von den Anstössern des Schellocherweges als Verbindung zu August Cueni-Strasse benutzt werden. Im Gegenrecht erhalten die Anstösser der August Cueni-Strasse das Durchgangsrecht über den Schellocherweg zu Hinterfeldstrasse.

4) Die August Cueni- Strasse wird mit einem allgemeinen Fahrverbot (Anwohner gestattet) belegt sowie dem Symbol " Spielstrasse" versehen. Bei der Projektierung der Spielstrasse bzw. Wohnstrasse ist das Strassenverkehrs- und Schiffahrtsamt (Signalisation) beizuziehen.

5) Lage, Dimension und Ausbildung der übrigen Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) werden im besonderen Erschliessungsplan geregelt.

6) Die Bereiche gemeinsamer Nutzung im Planungsperimeter werden durch die Grundeigentümer erstellt. Sie bleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Diese sorgen für den Unterhalt und die Pflege. Die jeweils beteiligten Grundeigentümer (Anstösser) haben eine privatrechtliche Vereinbarung über Nutzung und Unterhalt abzuschliessen. Diese Akten müssen bei der Baubewilligung vorliegen. Die Bereiche gemeinsamer Nutzung sind wenigstens an den im Plan bezeichneten Stellen so auszubilden, dass sie für Nottransporte befahren werden können.

Artikel 17

- c) SPIELPLATZ Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind als Spiel- und Quartierplatz auszubilden. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchungsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 18

- d) OBER-
FLAECHENENT-
WÄSSERUNG
- 1) Die Dachwasser sind zu sammeln und wo möglich als offenes Gewässer abzuleiten , bzw. versickern zu lassen. Die Uferbefestigung hat mit möglichst natürlichen Elementen zu erfolgen (Steine, Holz, Pflanzen).
 - 2) Der im Überbauungsplan dafür vorgesehene Bereich (ausserhalb des Planungsperimeters) ist verbindlich.
 - 3) Aufbau, Grösse und Gestaltung muss im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festgelegt werden.

Artikel 19

- e) PARKIERUNG
- 1) Die vorgesehenen Parkplätze resp. Autounterstände sind bei einer Etappierung jeweils der erforderlichen Anzahl entsprechend zu erstellen. In den Baufeldern C-H sind bei einer allfälligen Etappierung auch oberirdische Provisorien möglich.
 - 2) Die Parkplätze können überdacht werden. Dachform geneigt oder flach begrünt.
 - 3) Die Einfahrten zu den Autounterständen sind im Plan markiert.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 20

a) BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

1) Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden, wobei die Baufelder **C-H** als gesamte Anlage zu gestalten sind.

2) Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Projektverfasser des 1.Ranges, Projekt- und Ideenwettbewerb, oder Fachinstanz *)
Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

UMGEBUNG

Artikel 21

b) UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLÄNE

1) Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.

2) Im einzelnen sind zu regeln:

- Ausbildung des Detailerschliessungsweges
- Ausbildung der Fusswege, ihre Ausstattung und Bepflanzung
- Angrenzende Grünbereiche
- Ausbildung der Spielplatzbereiche
- Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze
- Die Gestaltung und- Ausbildung der Oberflächenwasserführung
- Ausbildung der Kehrriech-Kontainer-Standplätze.
- Das interne Wegnetz ist mit einem einheitlichen Belag zu versehen.
- Alle Stützmauern sind in Sichtbeton zu erstellen
- Ausbildung der Trennung Privatgärten - Bereiche der gemeinsamen Nutzung.
- Ausbildung der Trennung von Privatgärten untereinander

3) Der Umgebungsgestaltungsplan muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Artikel 22

c) BAUMREIHENBEPFLANZUNGEN

Für die im Überbauungsplan festgelegten Baumreihen und -gruppen sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einer Stammhöhe über 2.50m zu wählen.

Für Hecken und Sträucher sind einheimische und standortgebundene Pflanzen zu wählen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 23

HEIZUNG

1) Pro Hausgruppe (Baufeld) muss eine zentrale Heizanlage vorgesehen werden. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten.
Eine Heizung im Wärmeverbund ist anzustreben.

2) Sonnenkollektoren sind möglich. Die Kollektoren dürfen jedoch nur auf den Dächern der Nebenbauten, als Gestaltungselement platziert werden. Die Zustimmung einer Fachinstanz ist erforderlich.

Artikel 24

ANTENNEN Aussenantennenanlagen sind nicht gestattet. Die Ueberbauung ist an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde anzuschliessen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 25

ALLGEMEINES

1) Um dem Planungsmassstab gerecht zu werden, können die einzelnen Hauptbauten als Ganzes um +/- 1m von der im Überbauungsplan fixierten Lage abweichen. Die Lage innerhalb der Gruppen aber bleibt verbindlich.

2) Von den fixierten Erdgeschoss- Höhenkoten kann in begründeten Fällen um +/- 0.50 m abgewichen werden. Ein entsprechendes Gesuch ist erforderlich.

Artikel 26

INKRAFTTRETEN Die Überbauungsordnung (Überbauungsplan 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 in 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.

neu: Mutation Teilbereich August-Cueni-Strasse



Rechtsgültige Überbauungsordnung "Hinterfeld"



Plan Nr. 4340026-3

Datum: 05.06.2003

Bearbeitung: Markus Jermann und Partner, Architekten und Raumplaner CAD-Bearbeitung: Jermann Ingenieure+Geometer AG

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Zwingen

Überbauungsordnung 'Hinterfeld'

Mutation zum Überbauungsplan



Teilbereich August-Cueni-Strasse

Situationsplan 1:500

Genehmigungsexemplar

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

877 UO / 19/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 18.02.2003
 Beschluss der Gde.-Kommission: -
 Beschluss der Gde.-Versammlung: 20.03.2003
 Beschluss des Einwohnerrates: -
 Referendumsfrist: 20.03.03 - 19.04.03
 Urnenabstimmung: -
 Publik. d. Planauf. im Amtsblatt Nr. 17 vom 24.4.03
 Planaufgabe: 24.04.03 - 26.05.03

Namens des Gemeinderates

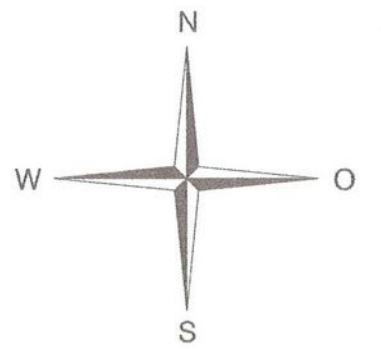
Der Präsident: Franz Hueber
 Der Gemeindeschreiber: Urs Scherrer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 1120 vom 15. Juli 2003
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 29 vom 17. Juli 2003

perd.





GEMEINDE ZWINGEN

Überbauungsordnung Hinterfeld
Teilbereich August-Cueni-Strasse

MUTATION

zu den

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
Art. 1	Wirkungsbereich	3
Art. 2	Stellung zur Bauordnung	3
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 4	Architektonische Gestaltung	3
HAUPTGEBÄUDE		
Art. 5	a) Nutzung	3
Art. 6	b) Baupolizeiliche Masse	4
Art. 7	c) Bauflächen/Baulinien	4
Art. 8	d) Baubereiche	5
Art. 9	e) Dachgestaltung	5
AN- UND VORBAUTEN		
Art. 10	a) Nutzung	5
Art. 11	b) Baupolizeiliche Masse	5
Art. 12	c) Dachgestaltung	5
NEBENBAUTEN		
Art. 13	a) Nutzung	6
Art. 14	b) Baupolizeiliche Masse	6
Art. 15	c) Dachgestaltung	6
GEMEINSCHAFTSANLAGEN		
Art. 16	a) Gemeinschaftsanlagen	6
Art. 17	b) Detailerschliessung	6
Art. 18	c) Spielplatz	7
Art. 19	d) Oberflächenentwässerung/Meteorwassersammlung	7
Art. 20	e) Parkierung	7
UMGEBUNG		
Art. 21	a) Umgebungsgestaltungspläne	7
Art. 22	b) Baumreihen, Bepflanzungen	8
WEITERE BESTIMMUNGEN		
Art. 23	Heizung	8
Art. 24	Antennen	8
Art. 25	Allgemeines	8
Art. 26	Baubewilligungsverfahren	9
Art. 27	Inkrafttreten	9
BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG		

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Überbauungsplan mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch den Wirkungsbereich bestimmte Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Überbauungsordnung (ÜO) nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen. Als Richtplan gelten die Projektstudien und das Wettbewerbsresultat „Ost – West“.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessungen der Baufelder bzw. der Baubereiche und die Höhenlage der Bauten A - H
- b) die Anbaubereiche für An- und Vorbauten der Baufelder A, B, C, D
- c) die Baubereiche für unbewohnte Nebenbauten
- d) Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten
- e) Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten
- f) Hauptfirstrichtung
- g) der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der An- und Wegfahrt für die Parkierung und der Fusswegverbindungen
- h) der Bereich privater Nutzung
- i) die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken in den gemeinsam genutzten Bereichen.

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind zu gliedern. Es sind möglichst wenig verschiedene Materialien zu verwenden. Farbgebung und Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch eine anerkannte Fachinstanz*. Eine Bauvoranfrage für die Bereiche E und F ist in jedem Falle erforderlich.

HAUPTGEBÄUDE

Art. 5 a) Nutzung

¹ Das Baufeld A ist für Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Das Baufeld B ist für die Alterssiedlung bestimmt.

³ Die Baufelder C, D, G und H sind für Reiheneinfamilienhäuser bestimmt.

⁴ Die Baubereiche E und F sind für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bestimmt.

*Fachberater der Gemeinde oder andere anerkannte Fachinstanz

Art. 6 b) Baupolizeiliche Masse

- ¹ Die Geschlosszahl beträgt in den Baufeldern A – H zwei. Im Baufeld A ist über den zwei Vollgeschossen ein Attikageschoss zulässig, dessen Geschossfläche nicht mehr als 60 % der maximalen Vollgeschossfläche betragen darf, wenn die Gesamtgestaltung des Baukörpers zu überzeugen vermag. Die Umfassungswände des Attikageschosses müssen im Süden von der Fassadenflucht zurückgesetzt sein. Im Norden, Westen und Osten dürfen sie bis an die Fassade geführt werden.
- ² Die Gebäudehöhe darf bei zweigeschossigen Bauten (Baufelder/Baubereiche C – H) 7.40 m nicht übersteigen. Sie wird von den im Überbauungsplan festgelegten EG-Höhenkoten roh bis zur Schnittlinie Fassadenflucht – Oberkante der Dachsparren gemessen. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe (Baufeld A, B) wird das Attikageschoss nicht mitberücksichtigt. Die Gebäudehöhe in den Baufeldern A, B wird in der Mitte der Fassade ab gewachsenem Terrain bis oberkant zweites Vollgeschoss gemessen. Allfällige feste Geländer oder Brüstungen werden bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
- ³ In den Baubereichen E und F darf die Firsthöhe 9.40 m nicht übersteigen.
- ⁴ Weist das Attikageschoss ein Flachdach auf, so darf seine Fassade, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Bei einem Attikageschoss mit Pultdach darf die aus der Neigung resultierende Mehrhöhe beansprucht werden.
- ⁵ Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baufeld:

Baufeld A:	max. BGF	1'300 m ²
	min. BGF	800 m ²
Baufeld B:	max. BGF	2'200 m ²
	min. BGF	1'300 m ²
Baufeld C	max. BGF	450 m ²
	min. BGF	390 m ²
Baufelder D, G, H	max. BGF	600 m ²
	min. BGF	520 m ²
Baubereiche E, F	max. BGF	je 420 m ²

Art. 7 c) Bauflächen/Baulinien

- ¹ Für Hauptgebäude A, B, C, D, G, H gelten die mit Baulinien begrenzten Felder resp. Baubereiche.
- ² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder/Baubereiche errichtet werden. Die Baufläche bestimmt die Stellung und die maximale Höhenlage der Bauten (Kote = oberkant Wohngeschossboden roh).
- ³ Es wird zwischen Baulinien mit und ohne Anbaupflicht sowie Baulinien für An- und Vorbauten unterschieden.
- ⁴ Bei Baulinien mit Anbaupflicht muss mindestens auf eine Länge von 90 % an diese gebaut werden.
- ⁵ Die Baulinien für Hauptgebäude mit und ohne Anbaupflicht bzw. An- und Vorbauten dürfen durch Dachvorsprünge, Vorbauten und ähnliches um max. 100 cm überschritten werden.

Art. 8 d) Baubereiche

Von der im Plan dargestellten Fläche für Haupt- und Nebenbauten kann abgewichen werden, wenn dies im Einklang mit dem Quartierbild steht.

Art. 9 e) Dachgestaltung

Für Hauptgebäude gilt:

- ¹ Baufeld A
Die unbebaute Dachfläche über dem obersten Vollgeschoss ist flach zu gestalten und kann als Dachgarten genützt werden.
Dach des Attikageschosses:
Wenig geneigtes Pultdach (max. 5° Neigung) oder Flachdach.
- ² Baufeld B
Flachdach begrünt oder flach geneigtes Pultdach (max. 5° Neigung) möglich.
- ³ Baufelder C, D, G und H
Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° gestattet. Dachtraufen müssen durchlaufend gestaltet werden.
- ⁴ Baubereiche E, F
Es sind nur Satteldächer mit einer max. Neigung von 40° gestattet. Dachtraufen müssen durchlaufend gestaltet sein.
- ⁵ Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in keinem der Baufelder (A – H) zulässig.
- ⁶ In den Baufeldern/Baubereichen C – H sind Kleingauben erlaubt. Pro Wohneinheit und Dachseite ist nur eine Gaube gestattet. Das Fensterlichtmass darf 0.4 m² nicht überschreiten.
- ⁷ Die Satteldächer sind mit naturroten Tonziegeln einzudecken.

AN- UND VORBAUTEN

Art. 10 a) Nutzung

In den Bereichen für An- und Vorbauten dürfen auf der ganzen Länge nur Veranden, Balkone, Treppen, Energiegewinnungswintergärten und dergleichen erstellt werden. Im Baufeld A sind jedoch innerhalb des Baubereichs für An- und Vorbauten den Hauptkörper erweiternde eingeschossige Anbauten zulässig.

Art. 11 b) Baupolizeiliche Masse

Die Grösse der Anbauten muss sich der dahinterliegenden Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

Art. 12 c) Dachgestaltung

- ¹ Die Anbauten müssen sich der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude unterordnen.
- ² Flachdächer sind gestattet.

NEBENBAUTEN

Art. 13 a) Nutzung

In den Bereichen für unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten ist das Erstellen von Nebenbauten (Autounterstände, Holzschöpfe, Unterstände für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte, Kleintierställe und dergleichen gestattet.

Art. 14 b) Baupolizeiliche Masse

Nebenbauten dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt 3.5 m ab Boden roh gemäss im Überbauungsplan festgelegten EG-Höhenkoten. Der Grenzabbau ist gestattet.

Art. 15 c) Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer gestattet. Die Flachdächer sind bei einer Massivbauweise zu begrünen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art. 16 a) Gemeinschaftsanlagen

¹ Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:

- a) Basiserschliessung
- b) Detailerschliessung
- c) Spielbereich
- d) Oberflächenentwässerung/Meteorwassersammlung

Art. 17 b) Detailerschliessung

¹ Die August-Cueni-Strasse sowie die übergeordneten Fusswegverbindungen inkl. der notwendigen Beleuchtung, Entwässerung etc. wird durch die Grundeigentümer und die Gemeinde erstellt und bezahlt. Diese Erschliessungsanlagen gehen kostenlos an die Gemeinde über. Sie sorgt für Unterhalt und Reinigung. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

² Die Detailerschliessungsstrasse und die übergeordneten Fusswegverbindungen sind im Überbauungsplan festgelegt.

³ Lage, Dimension und Ausbildung der übrigen Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) sind im besonderen Erschliessungsplan geregelt.

⁴ Die Bereiche gemeinsamer Nutzung im Planunsperimeter werden durch die Grundeigentümer erstellt. Sie bleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Diese sorgen für den Unterhalt und die Pflege. Die jeweils beteiligten Grundeigentümer (Anstösser) haben eine privatrechtliche Vereinbarung über Nutzung und Unterhalt abzuschliessen. Diese Akten müssen bei der Baubewilligung vorliegen. Die Bereiche gemeinsamer Nutzung sind wenigstens an den im Plan bezeichneten Stellen so auszubilden, dass sie für Nottransporte befahren werden können.

Art. 18 c) Spielplatz

Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind als Spiel- und Quartierplatz auszubilden. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Art. 19 d) Oberflächenentwässerung

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

² Der im Überbauungsplan dafür vorgesehene Bereich (ausserhalb des Planungsperrimeters) ist verbindlich.

³ Aufbau, Grösse und Gestaltung muss im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festgelegt werden.

Art. 20 e) Parkierung

¹ Die vorgesehenen Parkplätze resp. Autounterstände und Garagen sind bei einer Etapierung jeweils der erforderlichen Anzahl entsprechend zu erstellen.

² Die Parkplätze können überdacht oder auch unter Terrain erstellt werden. Dachform geneigt oder flach begrünt.

³ Die Einfahrten zu den Autounterständen und Garagen sind im Plan markiert.

⁴ In den Baubereichen E und F kann die Parkierung auch in die Wohngebäude integriert werden.

UMGEBUNG

Art. 21 a) Umgebungsgestaltungspläne

¹ Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.

² Im Einzelnen sind zu regeln:

- Ausbildung des Detailerschliessungsweges
- Ausbildung der Fusswege, ihre Ausstattung und Bepflanzung
- angrenzende Grünbereiche
- Ausbildung der Spielplatzbereiche

- Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze sowie deren Zufahrten
- die Gestaltung und Ausbildung der Oberflächenwasserführung
- Ausbildung der Kehrrichtcontainer-Standplätze
- das interne Wegnetz ist mit einem einheitlichen Belag zu versehen
- alle Stützmauern sind in Sichtbeton zu erstellen
- Ausbildung der Trennung Privatgärten - Bereiche der gemeinsamen Nutzung
- Ausbildung der Trennung von Privatgärten untereinander
- Trennung Privatzufahrt Baubereich E und F zum öffentlichen Fussweg

³ Geländedifferenzen sind mit Betonstützmauern oder Böschungen zu überwinden.

⁴ Der Umgebungsgestaltungsplan, mindestens Massstab 1:100, muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Art. 22 b) Baumreihen, Bepflanzungen

Für die im Überbauungsplan festgelegten Baumreihen und –gruppen sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einer Stammhöhe von über 2.50 m zu wählen. Für Hecken und Sträucher sind einheimische und standortgebundene Pflanzen zu wählen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Heizung

¹ Pro Hausgruppe (Baufeld) muss eine zentrale Heizanlage vorgesehen werden. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten. Eine Heizung im Wärmeverbund ist anzustreben.

² Sonnenkollektoren sind möglich. Die Kollektoren dürfen jedoch nur auf den Dächern der Nebengebäuden, als Gestaltungselement platziert werden. Die Zustimmung einer Fachinstanz ist erforderlich.

Art. 24 Antennen

¹ Aussenantennenanlagen sind nicht gestattet. Die Überbauung ist an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde anzuschliessen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 25 Allgemeines

¹ Um dem Planungsmaßstab gerecht zu werden, können die einzelnen Hauptgebäude als Ganzes um ± 1 m von der im Überbauungsplan fixierten Lage abweichen. Die Lage innerhalb der Gruppen aber bleibt verbindlich

² Von den fixierten Erdgeschoss-Höhenkoten kann in begründeten Fällen um ± 0.50 m abgewichen werden. Ein entsprechendes Gesuch ist erforderlich.

Art. 26 Baubewilligungsverfahren

¹ Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.

² Zur Prüfung von Baugesuchen kann der Gemeinderat unabhängige Fachleute beziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

Art. 27 Inkrafttreten

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 18. Februar 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung: 20. März 2003

Referendumsfrist: 20. März 2003 bis 19. April 2003

Urnenabstimmung: -----

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 2003

Planaufgabe: 24. April 2003 bis 26. Mai 2003



Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1120 vom 15. Juli 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 29 vom 17. Juli 2003

Der Landschreiber: