

●●●● PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM I

— VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN

— VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN

▼▼▼ BAUBEGRENZUNGSLINIEN

▼▼▼ BAUBEGRENZUNGSLINIEN

●●●● BAUBEGRENZUNGSLINIEN

— BAUBEGRENZUNGSLINIEN

▨ ZONE FÜR OFFENE GEBÄUDETEILE UND ARKADEN

— BEST. GEBÄUDEKOMPLEX COOP

--- ABGRENZUNG DER LÄRM-EMPFINDLICHKEITSTUFEN (ES) II + III

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

48/QP / 7/0
48/ZPS / 2/3

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997

Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997

Umenabstimmung

Planaufgabe 27. Okt. - 28. Nov. 1997

Der Gemeindepräsident *[Signature]*

Die Gemeindeverwalterin *[Signature]*

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss

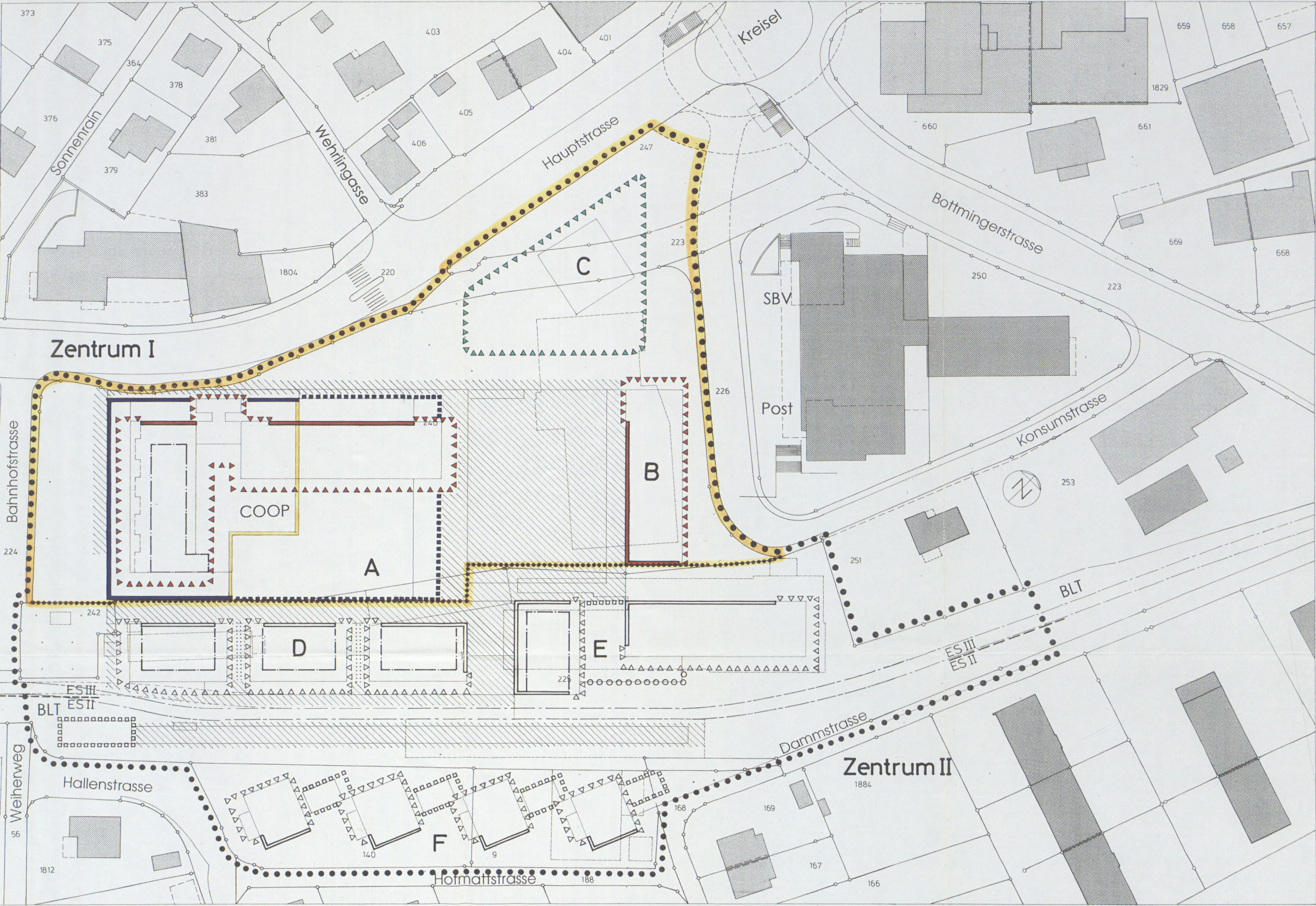
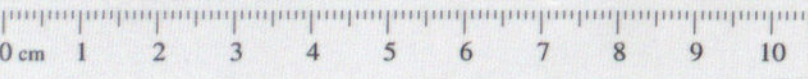
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998

Publikation im Amtsblatt

Nr. 52 vom 24. 12. 98

Der Landschaftsrevisor *[Signature]*

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM I / 15.09.97



48/QP / 7/0

48/ZPS / 2/3

PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM I

- | | | |
|--|---------------------|------------------------------|
| | BESTEHENDE BEBAUUNG | 5 GESCHOSSE + DACHGESCHOSS |
| | BESTEHENDE BEBAUUNG | 1 GESCHOSS |
| | BESTEHENDE BEBAUUNG | 1 GESCHOSSIGE, OFFENE BAUTEN |
| | NEUE BEBAUUNG | 5 GESCHOSSE |
| | NEUE BEBAUUNG | 4 GESCHOSSE |
| | NEUE BEBAUUNG | 1-4 GESCHOSSE |
| | NEUE BEBAUUNG | 1 GESCHOSS |
| | NEUE BEBAUUNG | 1 GESCHOSSIGE, OFFENE BAUTEN |

VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN

BAUBEGRENZUNGSLINIEN

G GESCHOSSZAHL

DG DACHGESCHOSS

BGF MAXIMALE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE DER OBERIRDISCHEN BAUTEN

MÖGLICHE NETTOVERKAUFSFLÄCHEN ERDGESCHOSS

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997

Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997

Urnenabstimmung

Planaufgabe 27. Okt. - 28. Nov. 1997

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss

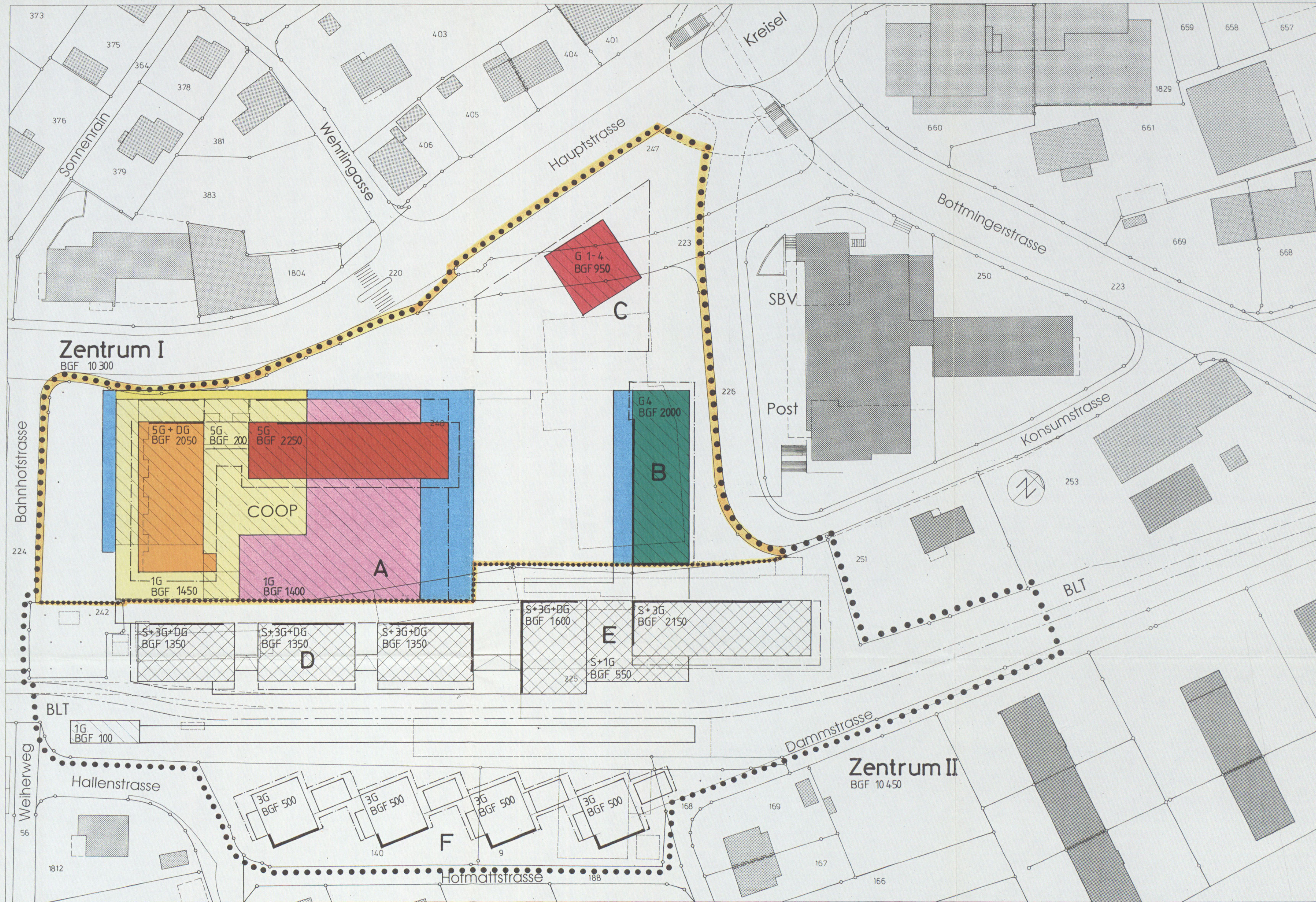
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998

Publikation im Amtsblatt

Nr. 52 vom 24. 12. 98

Der Landschreiber

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM I / 15.09.97



●●●● PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM I

48/QP / 7/0

FAHRBAHNFLÄCHEN

48/ZPS / 2/3

ÖFFENTLICH BEGEBBARE WEGE + PLÄTZE

EINGESCHOSSIGE BAUTEN

MEHRGESCHOSSIGE BAUTEN

GEDECKTE, ÖFFENTLICH BEGEBBARE BEREICHE

TEILWEISE BEGRÜNTÉ DACHFLÄCHEN

PARKINGBEREICH EINSTELLHALLE

VELO / MOFA - ABSTELLPLÄTZE

HOCHSTÄMMIGE ALLEEBAÜME

KSP

ZU- UND WEGFAHRT PARKING P1 + P2 / ANLIEFERUNG COOP

(ALS RICHTPLANUNG)

(ALS RICHTPLANUNG)

(ALS RICHTPLANUNG)

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997

Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997

Urnenabstimmung

Planaufgabe 27. Okt. - 28. Nov. 1997

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss

RRB. Nr. 2542 vom 22. Dez. 1998

Publikation im Amtsblatt

Nr. 52 vom 24.12.98

Der Landschaftsrevisor

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM I / 15.09.97

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



PLAN NR. 4: SCHNITTE

M 1:500

- BESTEHENDE BAUTEN
- BESTEHENDE BAUTEN
- NEUE BEBAUUNG
- NEUE BEBAUUNG

 ANRECHENBARE BGF, OBERIRDISCH NICHT ANRECHENBARE BGF, UNTERIRDISCH ANRECHENBARE BGF, OBERIRDISCH NICHT ANRECHENBARE BGF, UNTERIRDISCH

MÖGLICHE NETTOVERKAUFSFLÄCHEN

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

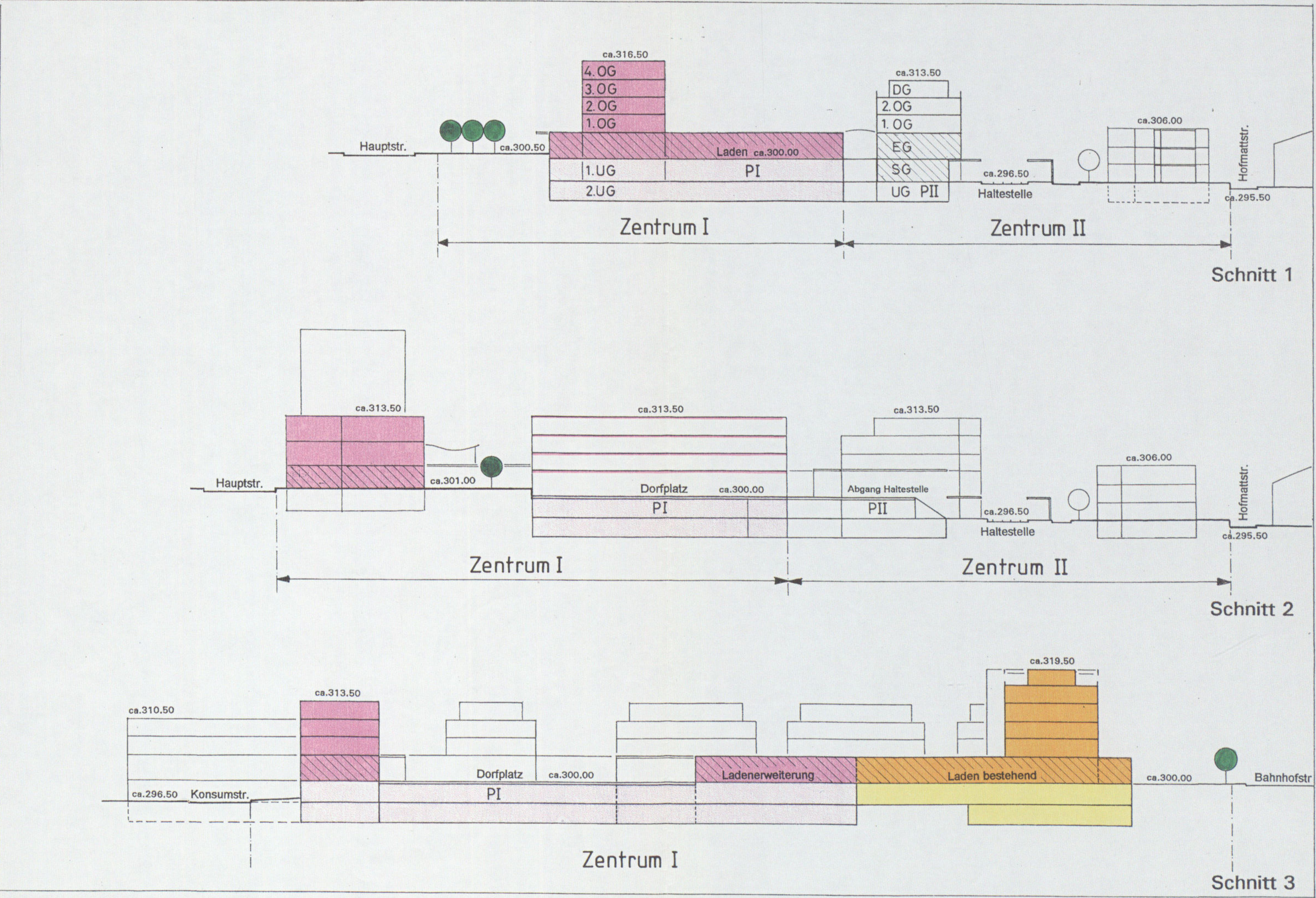
48/QP / 7/0
48/ZPS / 2/3

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997
Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997
Urnabstimmung -
Planaufgabe 27. Okt. - 28. Nov. 1997
Der Gemeindepräsident
Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998
Publikation im Amtsblatt
Nr. 52 vom 24. 12. 98
Der Landschaftsreiter



PLAN A: BEREICH

M 1:500

- PERIMETER DER QUARTIERPLÄNE ZENTRUM I + II
●●●● TRENNUNG DER QUARTIERPLÄNE ZENTRUM I + II

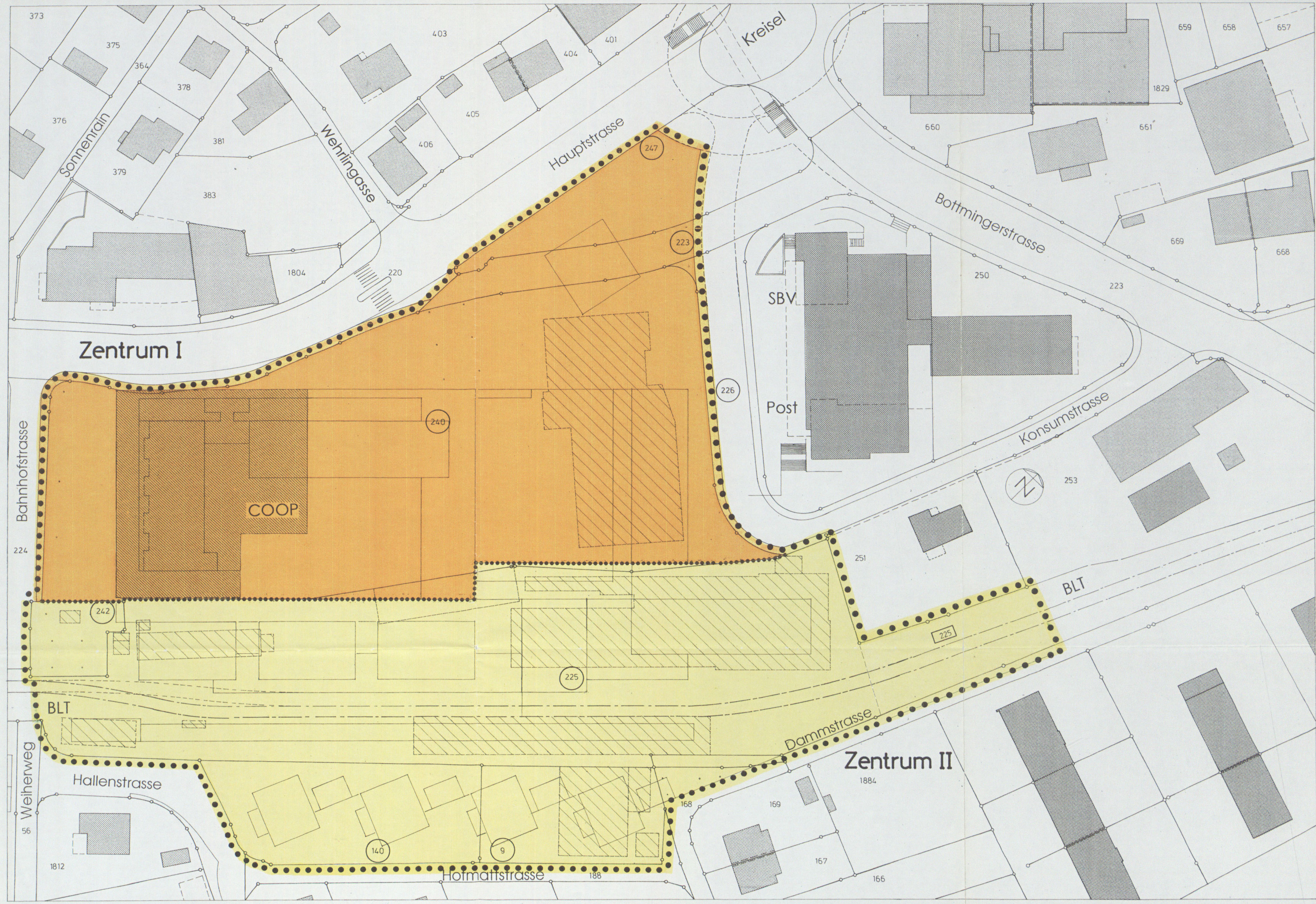
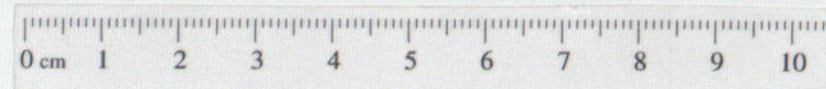
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE ZENTRUM I		
PARZELLE NR. 247	CA.	681.00 M2
PARZELLE NR. 223	CA.	444.00 M2
PARZELLE NR. 226	CA.	12.00 M2
PARZELLE NR. 240		8'243.00 M2
LANDABTRETUNG	CA.	-105.00 M2
LANDZUWEISUNG	CA.	105.00 M2
TOTAL ZENTRUM I	CA.	9'380.00 M2

ANRECHENBARE LANDFLÄCHE ZENTRUM II		
PARZELLE NR. 242		305.00 M2
PARZELLE NR. 225	CA.	6'936.00 M2
PARZELLE NR. 140		1'243.00 M2
PARZELLE NR. 9		868.00 M2
PARZELLE NR. 168	CA.	148.00 M2
LANDABTRETUNG	CA.	-105.00 M2
LANDZUWEISUNG	CA.	105.00 M2
TOTAL ZENTRUM II	CA.	9'500.00 M2

NICHT ANRECHENBARE FLÄCHE	CA.	600.00 M2
---------------------------	-----	-----------

- ERHALT BESTEHENDE BAUSUBSTANZ
ABBRUCH BESTEHENDE BAUSUBSTANZ

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM I + II/ 15.09.97



- PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM II

FAHRBAHNFLÄCHEN

ÖFFENTLICH BEGEBBARE WEGE + PLÄTZE (MIT ZUBRINGERDIENST)

GRÜNFLÄCHEN (RASEN ODER GRÜNKÖRPER)

BESTEHENDE BAUTEN

NEUE BAUTEN

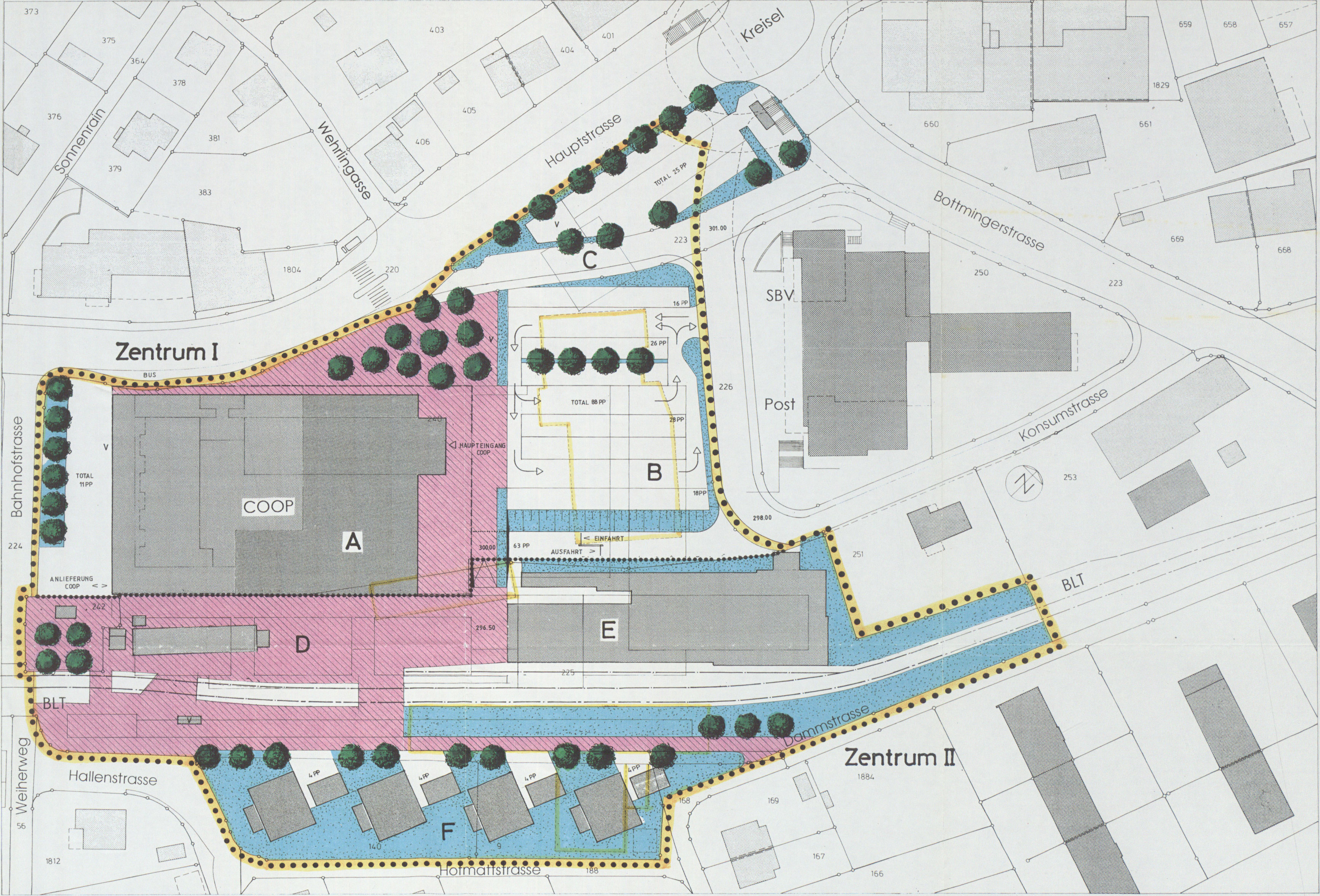
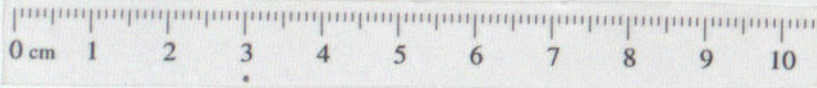
ABBRUCH

V

VELO / MOFA - ABSTELLPLÄTZE

HOCHSTÄMMIGE ALLEEBÄUME
- (ALS RICHTPLANUNG)

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM II / 15.09.97



Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Z I

48/QR / 7/0

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE OBERWIL

Quartierplan - Reglement Zentrum I Oberwil

Inhalt

Einleitung

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Erschliessung
4. Bestehende Bauten
5. Neubauten
6. Art und Mass der Nutzung
7. Freiflächen
8. Parkierung
9. Versorgung und Entsorgung
10. Lärmempfindlichkeitsstufe
11. Realisierung
12. Genehmigungsverfahren
13. Schlussbestimmungen
14. Hinweise betr. Nutzungsberechnung
15. Auszug aus dem "Zonenreglement Siedlung"

Teilpläne Nr. 1 bis Nr. 4

Anhang

Plan A Bereich

Plan B Gestaltungsplan Etappe 1

Modell 1:500

15. September 1997

Einleitung

Der Quartierplanperimeter "Zentrum", der in der Ortskernplanung 1986 festgelegt wurde, wird in zwei einzelnen Quartierplänen "Zentrum I" und "Zentrum II" realisiert. Ziel ist es, dass bei der Fertigstellung der beiden Quartierpläne ein attraktives und städtebaulich wertvolles Dorfzentrum entsteht. Innerhalb jedes Quartierplanes soll eine etappenweise Realisierung einzelner Bauabschnitte der Bereiche A bis F möglich sein.

1. Erlass

- 1.1 Die Gemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet zwischen Hauptstrasse, S-O-Grenze zu BLT-Areal, Konsumstrasse und Bahnhofstrasse Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

Quartierplanreglement "Zentrum I Oberwil"

Plan Nr. 1	Perimeter, Baubegrenzung
Plan Nr. 2	Baukörper, Geschosshöhen, Bruttogeschossflächen
Plan Nr. 3	Erschliessung, Umgebung
Plan Nr. 4	Schnitte

- 1.2 Anhang

Die folgenden Pläne und das Modell haben wegweisenden Charakter betreffend der funktionellen und städtebaulichen Gestaltung:

Plan A	Geltungsbereich
Plan B	Gestaltungsplan Etappe 1

Modell im Mst. 1:500

2. Geltungsbereich und Inhalt

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal Zentrum I innerhalb des Perimeters, wie er im Plan Nr. 0 definiert ist.
- 2.2 Die Quartierplanvorschriften regeln insbesondere:
- Lage, Grösse und kubische Gestaltung der oberirdischen Bauten
 - Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Freiflächen
 - Anpassung an die bestehenden Bauten und an das übergeordnete Verkehrsnetz
 - besondere bauliche Bestimmungen
 - Realisierung und Etappierung
 - Genehmigungsvoraussetzung
- 2.3 Wo der Quartierplan keine Sonderregelungen enthält, ist das Zonenreglement Siedlung massgebend (RRB 13.1.1994/18.10.1994). Dies betrifft Art. 6.7 und 22.6.

3. Erschliessung

- 3.1 Für die Lage der Zu- und Wegfahrten gelten die Angaben auf dem Plan Nr. 3.
- 3.2 Der Dorfplatz ist, ausgenommen für die öffentlichen Dienste und eine beschränkte Zulieferung, verkehrsfrei.
- 3.3 Bei einer etappenweisen Realisierung kann im Sinne eines Provisoriums von Art. 3.1 und Art. 3.2 abgewichen werden.
- 3.4 Erschliessungskosten, die durch Anpassung an die Verkehrsanlagen ausserhalb des Perimeters entstehen, werden im Quartierplanvertrag geregelt.

4. Bestehende Bauten

- 4.1 Der bestehende Laden und die darüberliegenden Wohnungen des Coop Basel sind Bestandteil des Quartierplanes.

5. Neubauten

- 5.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in der Quartierplanung enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kleinbauten. Diese können vom Gemeinderat bewilligt werden (BauG 1967, Anhang).
- 5.2 Die Lage und Grösse der Neubauten gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor (siehe auch 5.3 und 5.4). Das Gebäude im Bereich C kann innerhalb der Baubegrenzungslinien und der zulässigen Nutzung unter Zustimmung des Gemeinderates und der Arealbaukommission ein- bis viergeschossig errichtet werden.
- 5.3 Innerhalb der Baubegrenzungslinien gemäss Plan Nr. 1 kann der Gemeinderat geringe Abweichungen zulassen.
Die Baubegrenzungslinien gelten als Baulinien gemäss dem Baugesetz vom 15. Juni 1967 und den dazugehörigen Verordnungen.
- 5.4 Die verbindlichen Baufluchten bestimmen die Lage der Fassadenebenen. Örtlich begrenzte Rücksprünge sind zugelassen. Vorsprünge sind im Rahmen des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und den dazugehörigen Verordnungen ebenfalls zugelassen. Gut gestaltete technische Aufbauten und aufgesetzte Verglasungen für Lichthöfe etc. sind gestattet.
- 5.5 Die Materialien sowie die Gestaltung der Fassaden und der Dächer sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltung soll zwischen den bestehenden umliegenden Bauten vermitteln. Dem Gemeinderat steht diesbezüglich ein verbindliches Mitspracherecht im Baubewilligungsverfahren zu.

6. Art und Mass der Nutzung

- 6.1 In den Bereichen A, B und C sind Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und stilles Gewerbe vorgesehen.
- 6.2 Die Ausnützungsziffer bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenflächen die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten. Die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist im Beiblatt "Nutzungsberechnungen" festgelegt.

- 6.3 Die Summe der massgebenden Parzellenflächen für die Nutzungsberechnung beträgt ca. 9'380 m².
- 6.4 Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 110% (d.h. max. Nutzfläche = ca. 10'300 m²).
Die Nutzung (inkl. Dachgeschoss) teilt sich auf in:
- maximal 3'600 m² Verkaufsflächen BGF (entspricht 2'900 m² Nettoverkaufsfläche).
 - sowie 6'700 m² Wohnen, Dienstleistungen und stilles Gewerbe (max. 6000 m² Wohnen).
- Diese Flächen können auch für kulturelle Zwecke genutzt werden.
- In den Untergeschossen ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller und technische Anlagen frei.
- 6.5 Zur Nettoverkaufsfläche zählen alle Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind, zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ebenfalls zählen alle für Kunden zugänglichen Flächen von Café und Restaurant zur Nettoverkaufsfläche. Nicht zur Nettoverkaufsfläche zählen vertikale Erschliessungsflächen.
- 6.6 Die Bruttogeschossflächen der einzelnen Bauten sind als Richtwerte im Plan Nr. 2 eingetragen. Die Summe der Bruttogeschossflächen darf gesamthaft die max. Nutzfläche nicht überschreiten.
Innerhalb der Bebauung können Bauvolumen, Bruttogeschossflächen resp. Nettoverkaufsflächen geringfügig verschoben werden, wenn die Gesamtwerte nicht überschritten werden und das Bebauungskonzept nicht beeinträchtigt wird.
- 6.7 Sollte sich im Verlauf der etappenweisen Realisierung zeigen, dass die Nutzung im Bereich C zu gering ist, so kann mit Zustimmung des Gemeinderates und der Arealbaukommission ein Nutzungstransport vorgenommen werden.

7. Freiflächen

- 7.1 Lage, Grösse und Form sowie die Nutzungsart der Freiflächen sind im Plan Nr. 3 in genereller Art festgelegt. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren für jede Etappe ein verbindlicher Gesamtumgebungsplan (Mst. 1:200) einzureichen.
- 7.2 Alle Plätze und überdeckten Aussenflächen gemäss Plan Nr. 3 sind, mit Ausnahme der dem Aussenverkauf dienenden Arkadenflächen, öffentlich zugänglich. Für die Arkadenflächen im Bereich Haupteingang Coop gilt eine minimale, offenzuhaltende Durchgangsbreite von 3.50 m. Auf invalidengerechte Verbindungen sind zu achten.
- 7.3 Die eingetragenen Grünanlagen und Bäume dienen als Richtlinien für die Bepflanzung. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Arten vorzusehen. Diese sind im Gesamtumgebungsplan darzustellen.
- 7.4 Erforderliche Rechte und Lasten zur Erstellung, Benützung und zum Unterhalt werden im Quartierplanvertrag geregelt.
- 7.5 Der öffentliche Dorfplatz dient auch dem temporären Aussenverkauf der angrenzenden Läden in den Gebäuden A, B und C.

8. Parkierung und Veloabstellplätze

- 8.1 Die gemeinsame Zu- und Wegfahrt der Parkhäuser P1 und P2 sind in Plan Nr. 3 ersichtlich. Zusammen weisen die Quartierpläne Zentrum I und Zentrum II für die Gebäude A, B, C, D und E maximal 300 Parkplätze auf.
- 8.2 Im Quartierplan Zentrum I sind ca. 200 Parkplätze vorgesehen (1. Etappe ca. 160 PP). Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze für Personenwagen ist die Festlegung im Verkehrsbericht (Rud. Keller AG, Nr. 8426/4-06, Juli 1977) massgebend. Die Koordination des Parkhausbetriebes wird im Quartierplanvertrag geregelt.
- 8.3 Eine Mehrfachnutzung der nicht den Wohnungen zugeordneten Parkplätze in der Einstellhalle wird angestrebt.
- 8.4 Die eingetragenen Standorte der Velo- und Mofaabstellplätze im Plan Nr. 3 dienen als Richtlinien. Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze sind die Empfehlungen des Kantons Basel-Landschaft, Amt für Orts- und Regionalplanung, massgebend.

9. Versorgung und Entsorgung

- 9.1 Für alle Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Gemeinschaftsantennenanlage) sind die zur Zeit der Realisierung (Datum der Baubewilligung) gültigen Reglemente und Weisungen der Gemeinde Oberwil verbindlich.
- 9.2 Für die Abfallentsorgung sind die Auflagen des Umweltschutzgesetzes des Kantons Basellandschaft sowie das Baugesetz massgebend.
- 9.3 Der Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zugrunde zu legen. Es ist vorgesehen, die Gebäude an den Wärmeverbund (WOT) anzuschliessen.
- 9.4 Die Grundeigentümer verpflichten sich, ihre Gebäude an die Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde Oberwil anzuschliessen. Für die Kosten und Anschlussbedingungen gilt das entsprechende kommunale Reglement im Zeitpunkt des Anschlusses.

10. Lärmempfindlichkeitsstufen

- 10.1 Alle Bauteile innerhalb des Perimeters sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt (Plan Nr. 2). Massgebend ist die eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986.
- 10.2 Haustechnische Anlagen wie Heizungen, Lüftungen, Klimaanlage etc. dürfen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III am Immissionsort nicht überschreiten.
- 10.3 In einem Gutachten ist nach Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) auszuweisen, wie sich die Strassenverkehrs- und die Bahnlärmbelastung auf die neuen Baukörper mit Wohnnutzung auswirkt. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Lärmgutachten einzureichen.

11. Realisierung

- 11.1 Der Quartierplanvertrag zwischen den Grundeigentümern regelt die grundeigentums-mässigen und nachbarrechtlichen Belange, die zur Realisierung der Quartierplanbebauung erforderlich sind.
- 11.2 Der Quartierplanvertrag regelt insbesondere:
- Abzutretende oder zu übernehmende Flächen.
 - Strassenkorrekturen mit Mutationen der Strassenlinien und Anwänderbeiträge.
 - Die der Öffentlichkeit dienende, interne Erschliessung.
 - Werkanschlüsse, Anschlussbeiträge und -Gebühren.
 - zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung und Etappierungen.
 - Kostenteiler für Unterhalt und Erneuerung von gemeinsamen Anlagen.
 - Unterhalts- und Betriebskosten von gemeinsamen Anlagen.
 - Durchgangs- und Durchleitungsrechte.
 - Bewirtschaftung der Parkhäuser.
- 11.3 Privatrechtliche Vereinbarungen dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung nicht behindern.
- 11.4 Wird die Überbauung in Etappen realisiert, sind die Nebenanlagen (Parkierung, Zufahrten, Freiflächen etc.) anteilmässig mitzuerstellen. Wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, können Provisorien bewilligt werden.

12. Genehmigungsverfahren

- 12.1 Die Genehmigung dieser Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt die Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle Vertragsparteien gemäss Punkt 11.2 voraus. Die öffentliche Verurkundung inkl. Grundbucheinträge durch die Bezirksschreiberei Binningen erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 117 des Baugesetzes bzw. gemäss § 22 und 25 ff der VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 13.2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Quartierplanvorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 117 des Baugesetzes bzw. gemäss § 22 und 25 ff der VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 13.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften und Beschlüsse im Sinne von § 30 Abs. 2 BauG gelten für das Areal als aufgehoben.
- 13.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

14. Hinweise betr. Nutzungsberechnung

Die Ausnützungsziffer bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten.

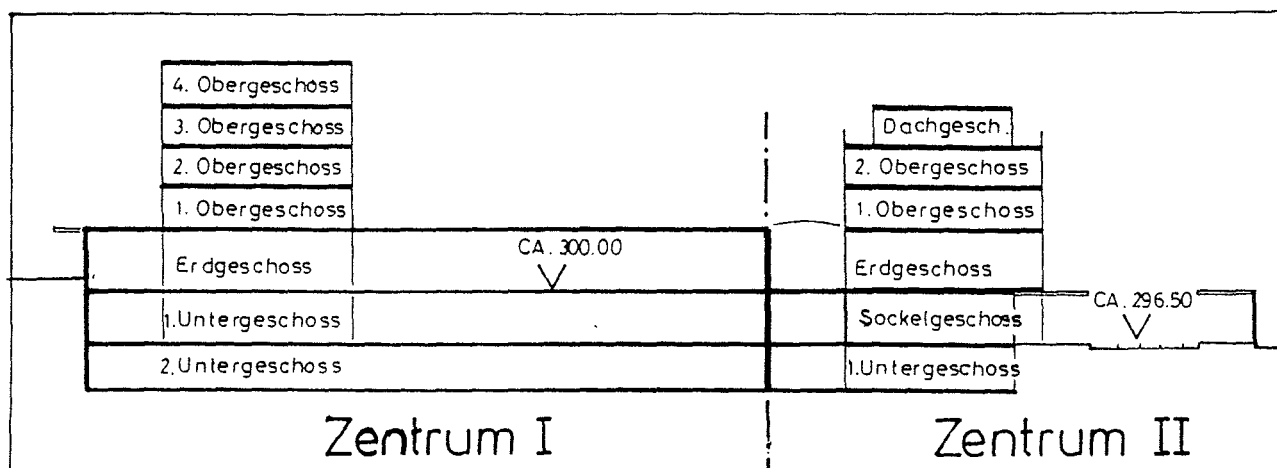
Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen über Kote +/- 0.00 (= ca. + 300.00 m ü. M.), einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen und dergleichen.
- Räume, welche der Energieversorgung dienen.
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 2 m beträgt.
- Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw..
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- Offene Erdgeschosshallen und Arkaden.
- Überdeckte offene Dachterrassen.
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht in Form von Laubengängen der Erschliessung dienen.
- Ebenfalls nicht zur Nutzung zählen temporär überdeckte Marktflächen und Aussenverkaufsflächen, die Bushaltestelle sowie Überdeckung von Veloständern.

Beim bestehenden Coop-Bau zählen nachträglich angebrachte Aussenisolationen, Verglasungen zur Schaffung unbeheizter Zwischenklimaräume innerhalb der bestehenden Struktur (z.B. Laubengänge, Balkone, Eingangswindfänge) nicht zur Nutzung.

In den Untergeschossen ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller und techn. Anlagen frei.



15. Auszug aus dem "Zonenreglement Siedlung"

6.7 Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.

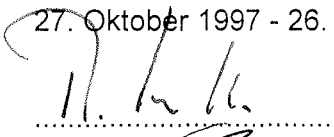
Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen.

22.6 Baugesuchsunterlagen

Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Schema über die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie Fläche der Nebenaubauten) einzureichen.

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat	4. August 1997
Gemeindeversammlung	18. September 1997
Referendumsfrist	27. Oktober 1997
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 43 vom 23. Oktober 1997
Planaufgabe	27. Oktober 1997 - 26. November 1997
Der Gemeindepräsident	
Die Gemeindeverwalterin	

Kantonale Genehmigung

Regierungsratsbeschluss

RRB Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998

Publikation des RRB im Amtsblatt

Nr. 52 vom 24. 12. 98

^{2.}
Der Landschreiber 