

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP A BAHNHOFMATTE

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 18. Februar 2009

mit nachgeführter Änderung vom 22. November 2023

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	4
Art. 2	
Geltungsbereich	4
Art. 3	
Verhältnis zur Grundordnung	4
Art. 4	
Zweck	4
Art. 5	
Inhalt	4

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6	
Bautypologie der Hauptbauten	4
Art. 7	
Nutzung in den Baufeldern für Anbauten	4
Art. 8	
Nutzung in den Baufeldern für Nebenbauten	4
Art. 9	
Baupolizeiliche Masse	4
Art. 10	
Baufelder für An- und Nebenbauten	5
Art. 11	
Höhenkoten	5
Art. 12	
Dachgestaltung	5
Art. 13	
Gewässerabstandslinie	6

Siedlungsinfrastruktur

Art. 14	
Befestigte Fahr- und Spielbereiche	6
Art. 15	
Öffentlicher Fussweg	6
Art. 16	
Private Hauszugänge	6
Art. 17	
Parkierung	6
Art. 18	
Beleuchtung	6

Art. 19		
Siedlungsentwässerung		6
Art. 20		
Zugang Bahnareal		7
Aussenbereiche		
Art. 21		
Mauern		7
Art. 22		
Uferschutzbereich		7
Art. 23		
Private Gärten		7
Art. 24		
Grössere gemeinschaftliche Spielfläche		7
Art. 25		
Bepflanzung		7
Weitere Bestimmungen		
Art. 26		
Bestehende Leitungen		7
Art. 27		
Aufhebung der bestehenden ÜO Bahnhofmatte		8
Art. 28		
Inkrafttreten		8

Allgemeines

Art. 1

Bestandteile

Die Überbauungsordnung A „Bahnhofmatte“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereiches.

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Zäziwil. Insbesondere gilt Art. 39 Absatz 2 „ZPP A Bahnhofmatte“.

Art. 4

Zweck

¹ Die Überbauungsordnung Bahnhofmatte bezweckt die Realisierung einer Überbauung nach einem einheitlichen Gesamtkonzept.

² Durch die nachfolgenden Vorschriften sollen:

- eine rationelle Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr,
- sichere und direkte Verbindungen für Fussgänger ins Ortszentrum,
- Schutz vor Überschwemmungen durch die „Chise“,
- eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen

gewährleistet werden.

Art. 5

Inhalt

Im Überbauungsplan werden die Inhalte gemäss der Planlegende des Überbauungsplans verbindlich geregelt.

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6

Bautypologie der Hauptbauten

¹ Die im Plan definierten Baufelder für Hauptbauten begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäudeteile.

² In den Baufeldern 1 bis 4 und 7 bis 14 sind Doppel Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen. In den Baufeldern 5, 6, 15, 16 und 17 sind Mehrgenerationenhäuser, Reihenhäuser, Doppel Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen.

Art. 7

Nutzung in den Baufeldern für Anbauten

In den Baufeldern für Anbauten sind Wintergärten, Lauben, Balkone und dergleichen gestattet.

Art. 8

Nutzung in den Baufeldern für Nebenbauten

In den Baufeldern für Nebenbauten sind Abstellräume sowie offene, bzw. auf maximal drei Seiten geschlossene Autounterstände zulässig.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

¹ Baufelder für Hauptbauten: Das Mass der Nutzung (BGF) kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Baufelder	max. Nutzung BGF m ²
1-4	1'488
5	510
6	450
7	295
8	307
9	295
10	307
11	290
12	370
13	350
14	355
15	533
16	487
17	550

² Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum anderen ist nicht gestattet.

³ Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 6.50 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

Art. 10

¹ Baufelder für Anbauten: Es ist eine maximale Höhe von 4.00 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

Baufelder für An- und Nebenbauten

² Baufelder für Nebenbauten: Die maximale Höhe beträgt 3.00 m, für die Autounterstände gemessen ab den im Plan bezeichneten Strassenkoten, für die Nebenbauten ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

Art. 11

¹ Von den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten darf maximal um +0.25 m abgewichen werden.

Höhenkoten

² Von den in Plan bezeichneten Strassenkoten darf zur Erreichung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen in Zusammenhang mit dem Erschliessungsprojekt abgewichen werden.

³ Die Terrainkoten für private Gärten sind unter Beachtung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen den Erdgeschosskoten der nördlich angrenzenden Hauptbauten anzugleichen.

Art. 12

¹ In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

Dachgestaltung

² Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

³ Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

⁴ In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

⁵ Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

⁷ Untergeordnete, bewohnte Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² können in den Baufeldern für Hauptbauten und Anbauten mit Flachdach erstellt werden. Der optische Charakter der Überbauung muss dabei gewahrt bleiben.

⁸ Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

Art. 13

Gewässerabstandslinie

¹ Östlich der Gewässerabstandslinie gilt ein Bauverbot für oberirdische Haupt- und Nebenbauten. Unterirdische Infrastrukturanlagen sowie unbefestigte Wege sind in diesem Bereich erlaubt.

² Der Böschungsfuss der privaten Gärten darf die Grundstücksgrenze nicht überragen.

Siedlungsinfrastruktur

Art. 14

Befestigte Fahr- und Spielbereiche

Die befestigten Fahr- und Spielbereiche sind gesamthaft so zu gestalten, dass sie sowohl als Erschliessung für den motorisierten Verkehr, als auch als Spielbereiche benutzt werden können. Sie müssen mit einem Hartbelag versehen werden.

Art. 15

Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche Fussweg hat eine minimale Breite von 3.00 m aufzuweisen. Er dient auch als Zugang zur Bahnstation und zu den Perrons. Der Ausgang zu den Perrons hat eine minimale Breite von 1.20 m aufzuweisen. Durch entsprechende bauliche Massnahmen (Hindernisse) ist ein Befahren des Fusswegs beim Zugang zum Aussenperron zu verhindern.

Art. 16

Private Hauszugänge

¹ Private Hauszugänge sind ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind einheitlich, aber in einem anderen Material (Betonverbundsteine 20 x 20 cm, Farbe grau) als die befestigten Fahr- und Spielbereiche zu gestalten.

² Im Zusammenhang mit den Hauptbauten sind die Hauszugänge vorerst bis zur Parzellengrenze zu errichten. Der vom befestigten Fahr- und Spielbereich eingeschlossene Teil muss mit den definitiven, abschliessenden Belagsarbeiten niveaugleich und befahrbar erstellt werden.

Art. 17

Parkierung

¹ Pro Wohneinheit ist mindestens ein gedeckter Autoabstellplatz zu erstellen.

² Die privaten Parkfelder sind innerhalb der Baufelder für Nebenbauten zu realisieren.

³ Besucherparkplätze sind in den unüberdachten Parkierungsbereichen zulässig.

Art. 18

Beleuchtung

Die Fahrerschliessung sowie die öffentlichen Fusswege sind fussgängerfreundlich zu beleuchten.

Art. 19

Siedlungsentwässerung

¹ Die Siedlungsentwässerung ist grundsätzlich im Trennsystem auszuführen.

² Das Regenabwasser soll innerhalb der Siedlung versickert werden. Ist eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich, so kann das Regenabwasser dem Vorfluter zugeführt werden.

³ Die Schmutzwasserleitung ist der ARA-Verbandsleitung entlang der „Chise“ anzuschliessen.

Art. 20

Mit geeigneten Massnahmen muss sichergestellt werden, dass das Bahnareal nur über die offiziell erstellten Zugänge erreicht werden kann.

Zugang Bahnareal

Aussenbereiche

Art. 21

Die im Plan bezeichneten Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0.90 m gegenüber den befestigten Fahr- und Spielbereichen erreichen.

Mauern

Art. 22

Im Uferschutzbereich gilt ein absolutes Bau- und Nutzungsverbot. Der Bereich ist als naturnaher Grünraum zu gestalten.

Uferschutzbereich

Art. 23

¹ Die privaten Gärten sind als Aussenbereiche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Private Gärten

² Kellerabgänge sind innerhalb der privaten Gärten gestattet.

³ Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicherzustellen.

Art. 24

¹ Der gemeinschaftliche Spielfläche ist mit einer sickerungsfähigen Oberfläche zu versehen (Mergel, Rasen).

Grössere gemeinschaftliche Spielfläche

² Eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 m² dürfen erstellt werden.

³ Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicher zu stellen.

⁴ Der nördliche Spielfeldrand ist so auszugestalten, dass die Wassermenge der Notentlastung SBB-Unterführung schadfrei der Chise zugeführt werden kann.

Art. 25

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein markanter Einzelbaum zu pflanzen.

Bepflanzung

² Als östlicher Abschluss der gemeinsamen Spielfläche gegenüber der „Chise“ muss eine kleine Gehölzgruppe mit heimischen Baumarten gepflanzt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 26

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Leitungen (ARA-Verbandskanal und ARA-Entlastungskanal) dürfen nicht durch Hauptgebäude überbaut werden.

Bestehende Leitungen

² Die während der Bauphase entstandenen Schäden an den Leitungen gehen zu Lasten der Bauenden.

Aufhebung der bestehenden ÜO Bahnhofmatte

Art. 27

Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung ZPP A Bahnhofmatte vom 16. Januar 2006 ausser Kraft gesetzt.

Inkrafttreten

Art. 28

Die ÜO ZPP A Bahnhofmatte tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.