

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF

Quartierplan "Au"

Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf Parzellen 111 und 1163 folgende Quartierplanvorschriften:

A) Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Die Quartierplanvorschriften "Au" bezwecken eine wirtschaftliche und haushälterische Nutzung des Areals. Sie schaffen in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften Siedlung, des Ortsbildes und den Natur- und Umweltschutzbestimmungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erhöhte bauliche Nutzung.

² Als Ziel sind insbesondere zu nennen:

- a) Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der speziellen Lage und Außenräume
- b) Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- c) Nutzung zur verdichteten Bauweise für Wohnbauten
- d) Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Maßnahmen und durch die Wahl geeigneter Baumaterialien
- e) Haushälterischer Umgang mit Energie und Wasser
- f) Optimale landschaftliche Integration des Areals
- g) Die Erschließung und Parkierung
- h) Die Realisierung der Überbauung / Etappierungsmöglichkeiten
- i) Ausführung der Bauten in Minergie-Standard

§ 2 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb dem auf den Teilplänen eingezeichneten Quartierplanperimeter.

§ 3 Bestandteile

Die Quartierplanvorschriften "Au" umfassen folgende Bestandteile:

- Teilplan Bebauung 1:500
 - Teilplan Erschliessung 1:500
 - Teilplan Freiraumgestaltung 1:500
 - Quartierplanreglement
-

B) Nutzung

§ 4 Definitionen

¹ Gebäudeprofil

Die Gebäudeprofile richten sich nach der Tabelle in § 6 Bauvorschriften.

² Bezugsniveau : Bestehender höchster Punkt Eimattstrasse = 499.42 M.ü.M.

Haus A: Erdgeschoss 505.40 M.ü.M.

Haus B: Erdgeschoss 502.40 M.ü.M.

Haus C: Erdgeschoss 499.00 M.ü.M.

Eimattstrasse: 499.42 M.ü.M. / s. Pläne

³ Baulinien

Baulinien gemäss Teilplan Bebauung begrenzen die max. überbaubare Fläche und legen die Lage und Stellung der Bauten fest.

§ 5 Teilareale und Nutzungsart

¹ Das Quartierplanareal "Au" ist in drei Teilareale A, B und C mit unterschiedlicher Ausnützung unterteilt.

² In allen Bauten sind Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe entsprechend der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 RBG des Zonenreglementes Siedlung zugelassen.

³ Die Ausnützung der Bauten richtet sich nach den nachstehend aufgeführten Bauvorschriften.

⁴ Nebenbauten und Einstellräume für Velos-, Mofas- und Kinderwagen sowie gedeckte Eingangsbereiche werden nicht zur Nutzung gerechnet und dürfen mit einem begrünten Flachdach erstellt werden (Höhe der Bauten max. 2.70 m). Die Fläche der Nebenbauten darf max. 8 % der Grundstückfläche betragen.

§ 6 Bauvorschriften

Innerhalb der Teilareale gelten folgende Bauvorschriften:

Teilareal	A	B	C
Bauelemente			
- Vollgeschosse	2	2	3
- Bruttogeschossflächen / Bebaute Fläche EG Loggien eingerechnet	300 m ²	330 m ²	515 m ²
- Balkone / bei Vollgeschossen	45 m ²	58 m ²	75 m ²
- Bautiefe max. m / Nord-Südfassaden	17.20	17.20	15.20
- Fassadenlänge max. m / Ost-Westfassade	18.00	20.00	33.60
- Fassadenhöhen max. ab OK roh Decke UG	7.20	7.20	9.40
- Gebäudestaffelung	keine	keine	keine

- Dachneigung	35°-45°	35°-45	40°
- Dachaufbauten einheitlich über Ostfassaden	Ja	Ja	Ja
- Loggien: Gemäß § 7, Abs. 1 erlaubt	Ja	Ja	Ja
- Balkone – nur an Westfassaden	Ja	Ja	Ja

§ 7 Gestaltung der Bauten

¹ Bruttogeschossflächen: Die Ober- und Dachgeschosse dürfen nicht über den Umriss der Erdgeschossfläche auskragen.

² Loggien

Westfassaden: Loggien (unbeheizte, verglaste Balkone) dürfen über alle Vollgeschosse, inkl. Dachgeschoss mit Flachdachabschluss, erstellt werden. Länge einer Loggia an Fassade gemessen = max. 5.20 m.

Pro Wohnung wird eine Loggia erlaubt.

³ Balkone

Westfassaden: Seitlich der Loggia dürfen Balkone über die ganze restliche Fassadenlänge erstellt werden. Ausnahme Dachgeschoss.

⁴ Dachform

Für die Hauptbauten aller Teilareale sind Satteldächer vorgeschrieben.

⁵ Dachaufbauten

Über den Ostfassaden sind auf den Dächern der Häuser A und B je zwei Dachaufbauten und auf dem Dach von Haus C maximal vier Aufbauten erlaubt. Die Dachaufbauten müssen identische Formen aufweisen.

⁶ Dachfenster

Liegende Velux-Dachfenster (max. Größe 114 / 118 cm), sind im Dachgeschoss zulässig (pro Wohnung = max. 6 Dachfenster, mittlere Wohnung Haus C = 10 Dachfenster). Die Dachfenster müssen pro Fassadenseite identische Größen aufweisen und sollen symmetrisch angeordnet werden, so dass eine ruhige Dachfläche entsteht.

⁷ Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁸ Material

Die Farbgebung ist entsprechend des Baufortschrittes vom Gemeinderat zu genehmigen.

⁹ Sockelgeschosse: Sockelgeschoss im Haus A und B dürfen zu Wohnzwecken genutzt werden. Abgrabungen bis zum halben Umfang der Gebäude sind zulässig. Die Abgrabungshöhe darf max. 3.00 m betragen.

§ 8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Innerhalb des gesamten Quartierplanareals gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

C) Erschliessung

§ 9 Parkierung

Folgende Parkierungsmöglichkeiten sind geplant:

Block A und B: 18 Einstellhallen-Plätze
 9 Parkplätze oberirdisch

Block C: 22 Einstellhallen-Plätze
 6 Parkplätze oberirdisch

Die oberirdischen Parkplätze sind als Besucherplätze vorgesehen.

§ 10 Entsorgung

¹ Kehricht

Abstellplätze für Kehricht-Container sind vorzusehen.

² Regen- und Sickerwasser

Das Sickerwasser soll versickern oder kann in den Vorfluter (Weidentalbächli) abgeleitet werden. Das Regenwasser ist im Quartierplanareal für die Gartenbewässerung zu sammeln.

§ 11 Versorgung

¹ Der Anschluss an den Fernwärmeverbund ist obligatorisch, wenn die Anschlusskosten, Beiträge und Betriebskosten nicht wesentlich (max. + 5 %) höher sind als die einer herkömmlichen Anlage. Der Gemeinderat regelt die Details.

D) Freiraumgestaltung

§ 12 Freiflächen

¹ Grünflächen / Bäume

Für die Grünflächengestaltung dürfen nur ortsübliche, einheimische Bäume, Sträucher und Bodendecker verwendet werden. Entlang der Eimattstrasse soll eine Baumallee mit Hochstammbäumen angelegt werden. Ein weiterer Baum (Solitair) wird zwischen Haus A und B entlang der Schulstrasse gepflanzt.

² Kinderspielplatz

Für die Kinder sind zweckmässig ausgestattete Spielflächen zur Verfügung zu stellen.

³ Abstellplätze

Die oberirdischen Autoabstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

E) Vollzug

§ 13 Umgebungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan, Msst. 1:100 mit detaillierten Angaben zur Bepflanzung und Materialauswahl, der wichtigsten Masse und Koten, der Art der Frei- und Grünflächen sowie der Terrainveränderungen und Stützmauern, der Entwässerung sowie der Gestaltung der Wege, Plätze und Spielflächen einzugeben. Ebenso wird die geforderte Bepflanzung (Baumallee) entlang der Eimattstrasse definiert.

§ 14 Parzellierung

Die Parzellierung des Quartierplanareals oder die Abgabe einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird und wenn durch Dienstbarkeiten die Benutzung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, Autoabstellplätze usw. für alle Nutzer und Eigentümer gesichert ist.

§ 15 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse und Abwägung öffentlicher Interessen gestatten.

G) Schlussbestimmungen

§ 16 Widersprüche und Inkrafttreten

¹ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften Siedlung, Bau- und Straßenlinienpläne, gelten als aufgehoben.

² Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

³ Mit Inkrafttreten des neuen Quartierplanes "Au" wird der Quartierplan "Au" vom 21. März 1995 aufgehoben.

Von der Einwohnergemeindeversammlung am 14.10.2009 beschlossen.

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Verwalter:

Ewald Fartek

Beat Ermel