

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF

Quartierplan "z'Hof"

Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie gestützt auf die Zonenplanänderung "z'Hof" gemäss RRB Nr. 1898 vom 22. September 1998 für das Areal der Parzelle Nr. 1474 die Sondernutzungsplanung "Quartierplan z'Hof" mit folgenden Bestandteilen:

- | | | | |
|----|-----------------------|------------------------------|---------|
| a) | Teilplan 1 | Bebauung | 1 : 500 |
| b) | Teilplan 2 | Erschliessung | 1 : 500 |
| c) | Teilplan 3 | Freiraum- und Dachgestaltung | 1 : 500 |
| d) | Teilplan 4 | Profile | |
| e) | Quartierplanreglement | | |

Das Richtmodell 1:200 dient als Beurteilungsrichtlinie für die kubische Gestaltung und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden "Quartierplan z'Hof" wird eine Wohnbebauung angestrebt, die zwischen der Baustruktur des nördlich anstossenden Ortskerns und der Mischbebauung des übrigen Umfeldes einen abgestimmten Übergang schafft und gleichzeitig eine haushälterische Nutzung des Areals sicherstellt.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften des "Quartierplans z'Hof" gelten für das in den Teilplänen 1 - 3 mit dem Quartierplan-Perimeter eingegrenzte Areal.

² Die Korporationswegparzelle Nr. 1396 wird so weit in die Planungsvorgaben einbezogen, als dies für die Erschliessung des Areals notwendig ist und wird im Quartierplanvertrag geregelt.

§ 3 Bebauung

¹ Die Bebauungsvorgaben der Quartierplanung umfassen Baumodule für Doppel- resp. Reiheneinfamilienhäuser oder Wohnungen, mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle.

² Die Baufelder aller Haupt- und Nebenbauten sind im Teilplan Bebauung rechtsverbindlich in ihrer Lage und maximalen Grösse definiert.

³ Die Baufelder der Hauptbauten begrenzen deren maximale Ausdehnung. Dächer, Vordächer und Wohnbalkone dürfen die Bauten nach Massgabe der baugesetzlichen Vorschriften überragen.

⁴ Kleinbauten für Velounterstände, Gartengeräte, Holzlagerung, Container-Abstellplätze, usw. sind bis max. 12.0 m² pro Einfamilienhaus, innerhalb der im Teilplan Bebauung definierten Baufelder, zulässig.

⁵ Bewilligungsbehörde für die Kleinbauten bis zu 12.0 m² Grundfläche und einer Höhe von max. 2.50 m ist der Gemeinderat.

⁶ Gestaltung und Materialien der Bauten sind grundsätzlich frei. Innerhalb der Gebäudegruppen ist eine einheitliche Ausführung gefordert.

⁷ Eine bautenindividuelle Farbgebung ist zulässig.

⁸ Die rollstuhlgängige Zufahrt zu allen Einfamilienhäusern ist über den Zufahrtsweg sicher zustellen. Ein reserviertes Parkfeld für Behinderte ist gemäss Teilplan Erschliessung einzurichten.

§ 4 Nutzung

¹ Innerhalb des Quartierplanareals sind die Nutzungsarten für Wohn- Geschäftszonen, gemäss Raumplanungs- und Baugesetz § 21 Abs. 2, gestattet.

² Die maximale Bebauung der Hauptbauten beträgt 27 %.
Die max. Bruttogeschossflächen sind im Teilplan Bebauung definiert.

§ 5 Freiräume

¹ Die Zufahrt zur Einstellhalle ist mit einem Hartbelag zu verfestigen.

² Die Zufahrtswege innerhalb der Überbauung sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen (Platten, Pflasterung, gebundener Mergel usw.).

³ Lokale Verfestigungen für Hauszugänge, Gartengestaltungen, Sitzbereiche usw. sind zulässig, aber analog Absatz 2 sickerfähig auszuführen.

⁴ Geländeänderungen sind innerhalb des Quartierplanareals so zu gestalten, dass sie an den Arealgrenzen einen fließenden Übergang ohne Stützmauern usw. an das vorhandene Gelände der Nachbarparzellen finden. Davon ausgenommen ist das Rampenbauwerk der Einstellhalle.

⁵ Die Nutzung der im Teilplan Freiraum gekennzeichneten allgemeinen Freiräume, sowie die Nutzung der allgemeinen Zugänge werden im Quartierplanvertrag geregelt.

⁶ Mit den Baugesuchen zu den einzelnen Bauabschnitten ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 6 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich vom Uli Schad-Weg über die Korporationsparzelle 1396 zu der im Teilplan Erschliessung eingetragenen Einstellhalle, den Besucherparkplätzen und zu den Bauten.

² Die öffentlichen Durchgangsrechte der alten Etterwege werden auf den Zufahrtsweg umgelegt. Die Verbindung zu den Brücken über den Weigistbach sind sowohl an der Ost- wie Westseite des Areals sicherzustellen.
Die Durchgangsrechte sind im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.

³ Das Abstellen von Personenwagen und dergleichen sowohl der Bewohner wie der Besucher ist ausschliesslich auf den dafür vorgesehenen Parkfeldern gestattet.

⁴ Veloabstellplätze sind bautenindividuell oder in geeigneten, alle Anwohnenden zugänglichen Einstellräume anzuordnen.

⁵ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der Kantonalen Wegleitung zur Realisierung von Abstellplätzen.

⁶ Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Anwohnenden gedeckt sind.

Die Besucherparkplätze dürfen weder vermietet noch individuell zugeordnet werden.

⁷ Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind von der Nutzergemeinschaft des Quartierplans zu erstellen und zu unterhalten.

§ 7 Versorgung und Entsorgung

¹ Für die gesamte Überbauung ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die Reduktion des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität), die rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.) zum Ziel hat. Beim Wärmeschutz der Gebäude sind die Zielwerte der Norm SIA 380/1 (2001) "Thermische Energie im Hochbau" oder der Minergiestandard anzustreben. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Biomasse, Sonne, Regenwassernutzung etc.) soll geprüft werden und wenn möglich zur Anwendung kommen.

² Die Erstellung der Zuleitungen bis zur Verbrauchsmessung der einzelnen Parzellen ist Sache der Anbietenden. Der Abnehmende leistet einen Anschlussbeitrag nach Massgabe der anzuschliessenden Leistung.

³ Der Betrieb der Beleuchtung der öffentlichen Durchgangswege ist Sache der Gemeinde. Die Grundausrüstung ist seitens der Nutzergemeinschaft des Quartierplans zu leisten und mit den Bauten zu erstellen.

⁴ Die Konzepte für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, eventuelle Fernwärme, die elektrische Energie, so wie die Abfallbeseitigung, sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch des ersten Baufeldes einzureichen.

⁵ Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Kanalisationsprojekt (GKP) bzw. dem generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.

⁶ Das Meteorwasser wird versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Weigistbach abgeleitet.

§ 8 Realisierung

¹ Die Gesamtbebauung des Quartierplans kann zeitlich gestaffelt verwirklicht werden.

² Die Erstellung der Einstellhalle und deren Zufahrt hat in jedem Fall vollumfänglich mit dem ersten Bauabschnitt zu erfolgen.

³ Die Parzellierung des Quartierplanareals oder die Abgabe einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt werden.

§ 9 Ausnahme

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde kleinere Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

² Das städtebauliche Konzept der Überbauung sowie die Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 10 Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff RBG bzw. §§ 88 ff der RBV bleibt vorbehalten.

² Alle im Widerspruch zu den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.

³ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GR-Beschluss	GV-Beschluss	Referendums- frist	In Kraft seit	Bemerkungen
23.10.2003	17.02.2004	17.03.2004	11.03.2004	

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Verwalter:

Karl Rudin

Beat Ermel