

Überbauungsordnung „Dorf“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Das Bauprojekt „Erschliessung Parzelle Nr. 673, Dorf“ vom 7.06.07 mit den Plänen Nr. 2370 / 1 bis 6 bildet einen integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung.

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes
Art. 5	Gebietsunterteilung, Art der Nutzung
Art. 6	Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung
Art. 7	Architektonische Gestaltung
Art. 8	Firstrichtungen, Dachgestaltung
Art. 9	Lärmimmissionen
Art. 10	Umgebungsgestaltungsplan
Art. 11	Bepflanzung
Art. 12	Erschliessung, Parkierung
Art. 13	Naturgefahren
Art. 14	Versickerung
Art. 15	Heizanlage
Art. 16	Planungs- und Erschliessungsvertrag
Art. 17	Inkrafttreten

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung Dorf bezweckt eine koordinierte Wohn- Randbebauung mit hoher Wohnqualität. Sie soll im neu ausgeschiedenen Bauland die Erschliessung ab Gemeindestrasse regeln, einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden Schulgebäuden und dem Landwirtschaftsgebiet ermöglichen.

Artikel 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem strich-punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Bowil .

Artikel 4 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- Höhenkoten Terrain
- Die Firstrichtungen
- Erschliessungsstrasse
- Trottoir
- Die Lage der anzupflanzenden einheimischen und standortgerechten Hochstammbäume und begrünte Entwässerungsmulde

Artikel 5 Gebietsunterteilung, Art der Nutzung

Der Wirkungsbereich wird in zwei Teile unterteilt:

Das nordwestliche Baufeld ist für Ergänzungsbauten der Schulanlage vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt.

In den übrigen Baufeldern sind eingeschossige, freistehende und/oder zusammengebaute Wohnbauten vorgesehen.
Die Art der Nutzung richtet sich innerhalb der Baufelder nach der baurechtliche Grundordnung Zone W1 der Gemeinde.

Artikel 6 Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung

Die im Überbauungsplan vermerkten Höhenkoten sind effektive Terrainhöhen. Fertig Erdgeschoss muss auf dem ganzen Gebäudegrundriss um minimal 50 cm höher sein als das gewachsene Terrain. Innerhalb der Baufelder sind diese Höhen zu interpolieren. Für die Messweise der Gebäudehöhe gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Innerhalb der Baufelder kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind innerhalb dieses Abstandes eingeschossige Anbauten möglich

Der minimale kleine Grenzabstand für Wohnbauten beträgt innerhalb der Baufelder 3.0 m.

Artikel 7 Architektonische Gestaltung

Die gesamte Überbauung hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel etc. zu verwenden.

Artikel 8 Firstrichtungen, Dachgestaltung

Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan verbindlich fixiert.

Die Hauptgebäude müssen mit gleicheneigten, symmetrischen Satteldächern versehen werden; für An- und Nebenbauten gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 9 Lärmimmissionen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (LSV Art. 43):

Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 15 Abs. 1 lit. d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützkörper
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen oder Hecken

Artikel 11 Bepflanzung

Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit einheimischen Hochstamm-bäumen sind dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

Die Entwässerungsmulde ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Artikel 12 Erschliessung / Parkierung

Details betreffend der Erschliessungsstrasse und der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bauprojekt ersichtlich.

Der 1.5 m breite Streifen entlang der bestehenden Gemeindestrasse ist für die Verlängerung des Trottoirs vorgesehen.

Die Parkierung soll wo möglich koordiniert und konzentriert werden. (vgl. Skizzen im Anhang)

Artikel 13 Naturgefahren

Die im Überbauungsplan definierten minimalen Erdgeschosshöhen sollen sicherstellen, dass auch bei geringer Gefährdung durch Hochwasser das Niveau des Erdgeschosses min 50 cm höher ist als das gewachsene Terrain.

Massnahmen zur Vorbeugung gegen Naturgefahren sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 14 Versickerung

Das anfallende Strassenabwasser ist entlang der March zum Schulhaus oberflächlich diffus über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage), versickern zu lassen. Die Stärke der Humusschicht muss flächendeckend mindestens 30 cm betragen.

Hauszufahrten und Vorplätze sind mit einem Sickerfähigen Belag zu versehen. Das Dachwasser kann via Strassenentwässerung der Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende "trockene" Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.

Artikel 15 Heisanlage

Ein Nahwärmeverbund ist anzustreben. Entsprechende Vereinbarungen sind in die jeweiligen Kaufverträge zu integrieren.

Artikel 16 Planungs- und Erschliessungsvertrag

Es gilt der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 4.11.2005

Artikel 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Januar 2007 bis 12. Januar 2007

Vorprüfung vom 21. Juni 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 29.06.2007

Öffentliche Auflage vom 29.06.2007 bis 30.7.2007

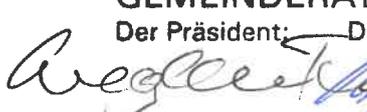
Einspracheverhandlung am ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.07.2007

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident:  Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **2.1. Aug. 2007** Der Gemeindeschreiber: ... 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **2.8. SEP. 2007**



Anhang

