

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Bahnhofmatte

13.03.2001

Revisionen/Änderungen

06.08.2002 BauV 122 Abs. 2

22.06.2004 BauV 122 Abs. 2

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung «Bahnhofmatte»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung Bahnhofmatte

23. November 2000

Bearbeitung

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination

Spitalgasse 34 Postfach 5965

3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 Fax 311 67 60

E-Mail: info@ecoptima.ch

Überbauungsvorschriften

Grundlagen und Zweck

Art. 1

1 Die Überbauungsordnung «Bahnhofmatte» (UeO) stützt sich auf die ZPP Nr. 5 «Bahnhofmatte» und die bestehende Grundordnung der Gemeinde Fraubrunnen.

2 Die Überbauungsordnung hat den Zweck, durch eine zweckmässige Gesamterschliessung und eine natürliche Gestaltung des neuen Siedlungsrandes eine Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermöglichen. Die Baudichte soll von der Bahnlinie Richtung Landwirtschaftszone abnehmen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan «Bahnhofmatte» mit einem punktierten Perimeter umrandete Gebiet.

Stellung zum bisherigen Recht

Art. 3

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO die jeweils gültigen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde für die Wohnzone (W2).

Art der Nutzung

Art. 4

1 In den Baubereichen A bis C sind nur Wohnbauten und ruhiges, den Wohncharakter des Quartiers nicht beeinträchtigendes Kleingewerbe zulässig.

2 Im Baubereich A sind Doppelfamilienhäuser oder in einer Gebäudegruppe angeordnete Einfamilienhäuser zu erstellen.

3 Im Baubereich B können sowohl Bauten gemäss Baubereich A oder C erstellt werden.

4 Im Baubereich C sind freistehende Einfamilienhäuser zu erstellen. eine untergeordnete zweite Wohneinheit (Inliegerwohnung) ist zulässig.

5 Im Grün- und Bachbereich sowie im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone sind nur Anlagen der Aussenraumgestaltung gestattet. Bauten sind nicht zulässig.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Mass der Nutzung

Art. 5

1 Innerhalb der im Überbauungsplan mit einer Begrenzungslinie für Hauptbauten festgelegten Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Gebäudelänge* für ein bis zwei Hauptbauten	17 m	gemäss Baubereich A oder C	12 m
Gebäudelänge** für Gebäudegruppen	23 m	23 m	-
Geschosszahl	2		
Gebäudehöhe***	7 m		

* Als Hauptbauten gelten die einzelnen Wohneinheiten

** Als Gebäudegruppen gelten zwei Hauptbauten mit An- und Nebenbauten, welche zusammengebaut sind oder unter sich die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone nicht einhalten

*** Gemessen ab OK Strassenmitte

2 Im Baubereich A müssen und im Baubereich B dürfen die Hauptbauten unmittelbar zusammengebaut oder durch An- und Nebenbauten zu einer Gebäudegruppe miteinander verbunden werden. Werden die Hauptbauten nicht zusammengebaut, haben sie unter sich einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der Abstand zwischen zwei Gebäudegruppen darf 8 m nicht unterschreiten.

3 Im Baubereich C und für freistehende Hauptbauten im Baubereich B gelten die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone.

4 Innerhalb einer Gebäudegruppe sowie gegenüber einem Hauptgebäude auf demselben Grundstück können Nebenbauten mit einem bis auf 1 m reduzierten Gebäudeabstand erstellt werden.

5 Ausserhalb der Begrenzungslinien für Hauptbauten sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten, Anlagen der Grundstückerschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung sowie unterirdische Bauten gestattet. Für diese Anlagen gelten die reglementarischen Strassen- und Grenzabstände. Der Bauabstand gegenüber dem Bruchbach beträgt 6 m gemessen ab projektierte Böschungsoberkante.

6 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen höchstens 1.5 m über die Begrenzungslinie für Hauptbauten hinaus ragen.

Baugestaltung

Art. 6

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Solaranlagen zur Energiegewinnung und Dachflächenfenster.

2 Für die Dachgestaltung gelten die reglementarischen Bauvorschriften.

Grün-, Bach- und Übergangsbereich

Art. 7

1 Der Grünbereich ist als Magerwiese mit einzelnen Sträuchern auszugestalten.

2 Der Bachbereich ist als eine für den Gewässerunterhalt zugängliche Magerwiese zu gestalten.

3 Die Gestaltung des Grünbereichs und des Bachbereichs ist zusammen mit dem Bau der Erschliessungsstrasse festzulegen und auszuführen. Die Bereiche gehen nach der ordnungsgemässen Fertigstellung durch die Grundeigentümer zusammen mit der Erschliessungsstrasse unentgeltlich in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde über.

4 Der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist als Magerwiese mit einem gestuften Baum- und Heckenbestand von max. 3 m Höhe anzulegen. Zäune und Hecken haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Gestaltung ist jeweils zusammen mit dem Bauvorhaben auf der angrenzenden Parzelle festzulegen und in diesem Bereich auszuführen.

Umgebungsgestaltung

Art. 8

1 Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2 Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten.

- c) Die generelle Gestaltung und Ausstattung der privaten Aussen-aufenthaltsbereiche.
- d) Die Standorte von heimischen und standortgerechten Hochstammbäumen und Hecken.

Erschliessung

Art. 9

1 Die Erschliessungsstrasse ist für verkehrsberuhigten Mischverkehr auszugestalten. Damit der Verkehr auf niedrigem Geschwindigkeitsniveau zirkuliert sind bauliche sowie organisatorische Massnahmen zu treffen.

2 Das Verlegen, resp. das Beseitigen bestehender Leitungen, ausserhalb des Bachbereichs erfolgt zu Lasten der Gesuchsteller.

Gewässerschutz

Art. 10

1 Die Entwässerung des Areals im UeO-Perimeter erfolgt im Trennsystem.

2 Meteorwasser ist soweit möglich diffus (flächig) zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

3 Interne Wege und Plätze, die nicht einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Vertragliche Regelung

Art. 11

Der Vollzug der UeO, insbesondere die Erschliessung, ist vertraglich sicherzustellen.

Weiter Bestimmungen

Art. 12

Der Überbauungsplan "RBS Bahnübergang Bürenstrasse / Hofmatte" vom 6. April 1988 für die Detailerschliessung wird aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 13

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. November 2000

Publikation:

im Amtsanzeiger vom 15.+22.12.2000, Nr. 50+51

öffentliche Auflage vom 15.12.2000 – 17.01.2001

Einspracheverhandlungen vom 25.01.2001

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 0


Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29.01.2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär


.....
U. Gasche


.....
Hans Bieri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, den 19.02.2001 Der Gemeindegeschreiber:



**Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung**

13. März 2001



EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN

ZPP NR.5 "BAHNHOFMATTE"

ZONENPLANAENDERUNG IM VERFAHREN GEMAESS ART. 122 ABS. 5 BAUV

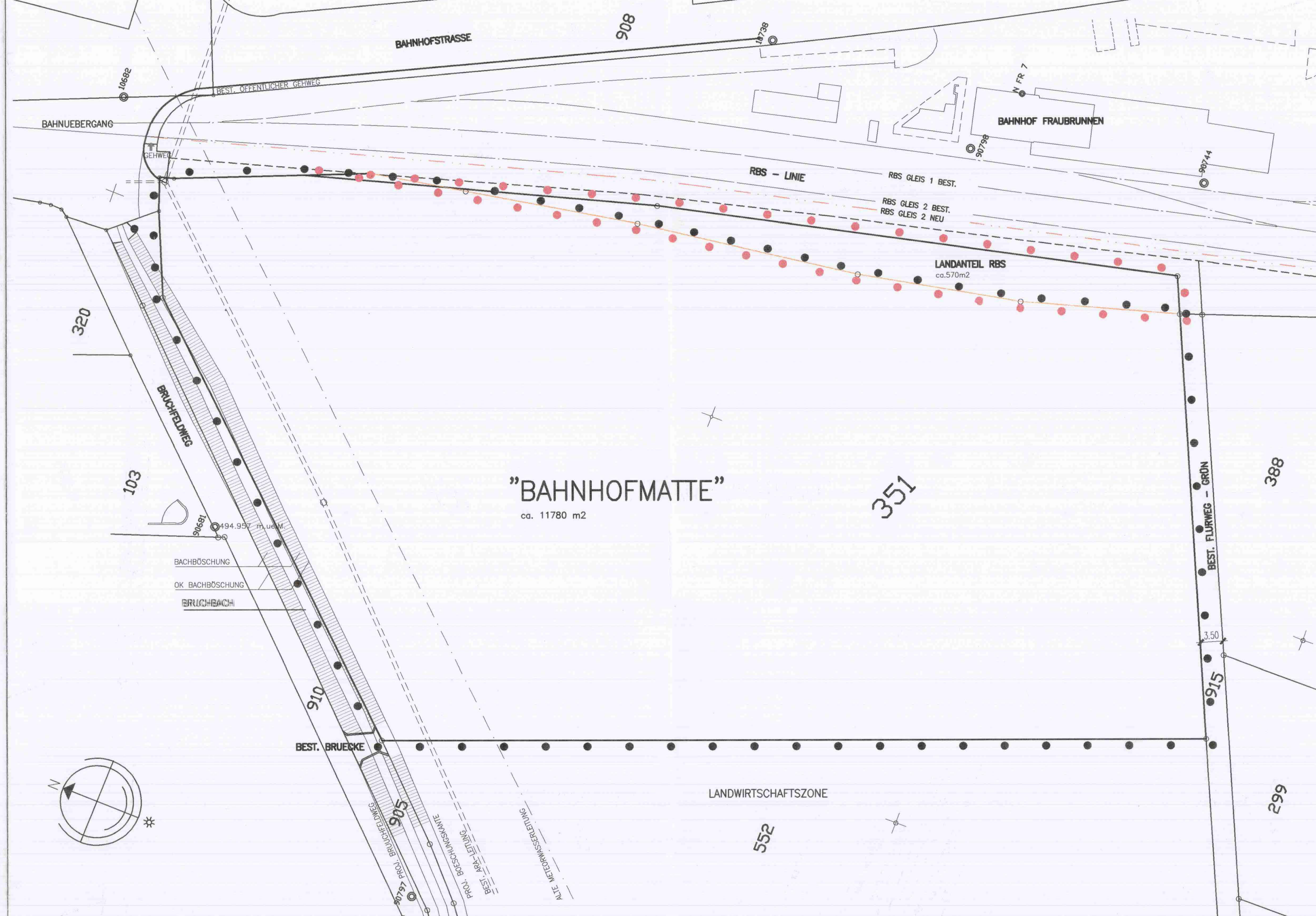
SITUATIONSPLAN 1:500

23. NOVEMBER 2000

Bearbeitung:

PLANUNG:
AWS ARCHITECTEN AG
MURISTRASSE 51
3006 BERN
Tel 031/351 33 55 Fax 031/351 33 68

VERFAHRENSKOORDINATION:
ecoptima ag
SPITALGASSE 34 POSTFACH 5965
3001 BERN
Tel 031/312 50 21 Fax 031/311 67 60



Legende

FESTLEGUNGEN

- PERIMETER BEST. ZPP Nr. 5 "BAHNHOFMATTE"
- PERIMETER ZONENPLANAENDERUNG (UMZONUNG BAHNAREAL IN ZPP Nr.5)

HINWEISE

- PROJEKT RBS-GELEISE

Genehmigungsvermerke

VORPRUEFUNG VOM 13.11.2000
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 15.+22.12.2000, NR. 50+51
OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 15.12.2000 - 17.01.2001

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0
RECHTSVERWAHRUNGEN: 0
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 29.01.2001

NAMENS DES GEMEINDERATES



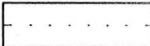




DER PRAESIDENT DER SEKRETAER
GASCHE H. BIERI

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
FRAUBRUNNEN, DEN 19.02.2001 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
13. März 2001

Legende

FESTLEGUNGEN

-  PERIMETER UEBERBAUUNGSORDNUNG
-  OEFFENTLICHER STRASSENRAUM (DETAILERSCHLIESSUNG)
-  BAUBEREICH MIT BEGRENZUNGSLINIE FUER HAUPTBAUTEN
-  GRUENBEREICH
-  UEBERGANGSBEREICH
-  BACHBEREICH (GELTUNGSBEREICH WASSERBAUPLAN VOM 17.09.1996)
-  SCHUTZZAUN

HINWEISE

-  LANDWIRTSCHAFTSZONE
-  GEWAESSER (BRUCHBACH)
-  BESTEHENDER FLURWEG, GRÜNFLÄCHE
-  PROJEKT RBS-GELEISE
-  BESTEHENDE ARA-LEITUNG

KANALISATION

-  METEORWASSER
-  SCHMUTZWASSER

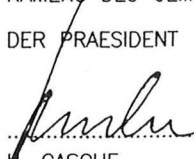
Genehmigungsvermerke

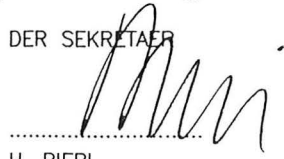
VORPRUEFUNG VOM 13.11.2000
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 15.+22.12.2000, NR. 50+51
OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 15.12.2000 – 17.01.2001
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0
RECHTSVERWAHRUNGEN: 0
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 29.01.2001

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRAESIDENT

DER SEKRETAER



H. GASCHE


H. BIERI

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

FRAUBRUNNEN, DEN 19.02.2001 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

13. März 2001 

EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "BAHNHOFMATTE"

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN 1:500
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE UNTERLAGEN:

- ERLAEUTERUNGSBERICHT

23. NOVEMBER 2000

Bearbeitung:

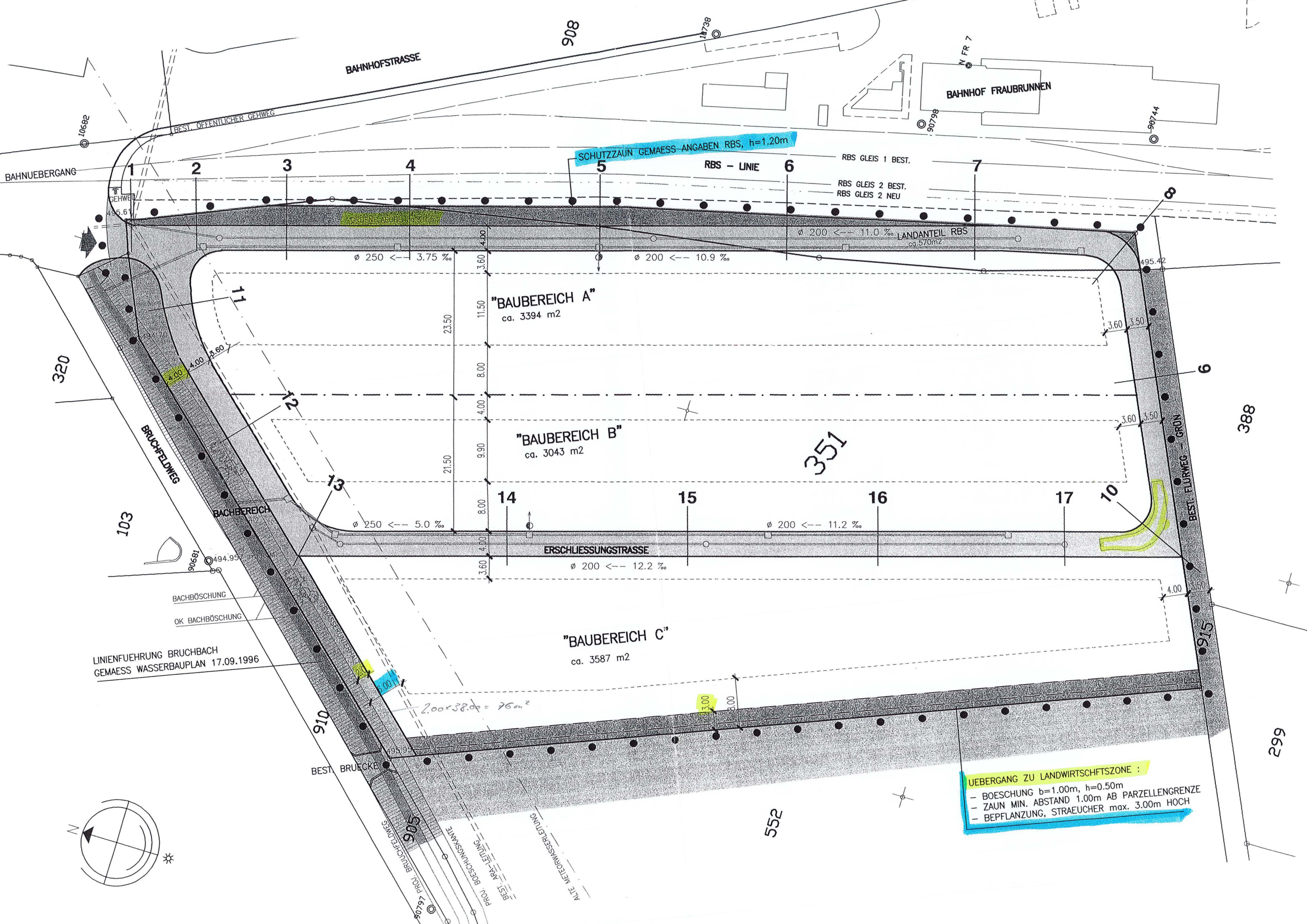
PLANUNG:
AWS ARCHITEKTEN AG

MURISTRASSE 51
3006 BERN
Tel 031/351 33 55 Fax 031/351 33 68

VERFAHRENSKOORDINATION:

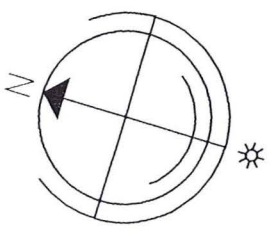
ecoptima ag

SPITALGASSE 34 POSTFACH 5965
3001 BERN
Tel 031/312 50 21 Fax 031/311 67 60



UEBERGANG ZU LANDWIRTSCHAFTSZONE :

- BOESCHUNG b=1.00m, h=0.50m
- ZAUN MIN. ABSTAND 1.00m AB PARZELLENGRENZE
- BEPFLANZUNG, STRAEUCHER max. 3.00m HOCH



Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung „Bahnhofmatte“

Änderung der

Überbauungsvorschriften

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV

Januar 2002

Bearbeitung

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination

Spitalgasse 34 Postfach 5965

3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60

E-Mail: info@ecoptima.ch

Art. 5 Abs. 5 (alt)

Ausserhalb der Begrenzungslinien für Hauptbauten sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten, Anlagen der Grundstückerschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung sowie unterirdische Bauten gestattet. Für diese Anlagen gelten die reglementarischen Strassen- und Grenzabstände. Der Bauabstand gegenüber dem Bruchbach beträgt 6 m gemessen ab projektierte Böschungsoberkante.

Art. 5 Abs. 5 (neu)

Ausserhalb der Begrenzungslinien für Hauptbauten sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten, Anlagen der Grundstückerschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung sowie unterirdische Bauten gestattet. Unbewohnte An- und Nebenbauten inner- und ausserhalb der Begrenzungslinien für Hauptbauten können innerhalb des gleichen Baubereiches an die Parzellengrenze gestellt werden. Gegenüber anderen Baubereichen sowie gegenüber Strassen gelten die reglementarischen Strassen- und Grenzabstände. Der Bauabstand gegenüber dem Bruchbach beträgt 6 m gemessen ab projektierte Böschungsoberkante.

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der Grundeigentümer:



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'K. Schütz', written below the redacted area.

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der Grundeigentümer:

Ferdinand M. Auer
F. Kauf Auer



GRAFENRIED

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der Grundeigentümer:

A handwritten signature in black ink is written over the text 'Zustimmung der Grundeigentümer:'. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. April 2002

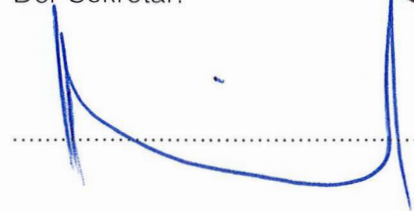
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



.....

Der Sekretär:



.....



Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

- 6. Aug. 2002



.....

Überbauungsordnung «Bahnhofmatte»

Zonenplanänderung «Bahnhofmatte»

im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Erläuterungsbericht

23. November 2000

Bearbeitung:

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern
Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60
e-mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage.....	3
1.1	Ortsplanung.....	3
1.2	Planungszweck.....	3
2.	Erschliessung.....	3
2.1	Erschliessungsvertrag.....	3
2.2	Erschliessungskonzept.....	3
2.3	Zugang zum Bruchbach.....	4
3.	Überbauungsordnung.....	4
3.1	Überbauungsplan.....	4
3.2	Überbauungsvorschriften.....	4
4.	Zonenplanänderung.....	5
5.	Bahnlärm.....	5
6.	Verfahren.....	5

1. Ausgangslage

1.1 Ortsplanung

Die Parzelle Nr. 351 Bahnhofmatte wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung vom Dezember 1999 von der Industrie-/ Gewerbezone in die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 „Bahnhofmatte“ umgezont.

1.2 Planungszweck

Zweck der ZPP ist die Realisierung einer Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die ZPP-Vorschriften sehen eine leicht verdichtete Bauweise entlang der Bahnlinie vor, während gegen die Landwirtschaftszone hin ein locker gestalteter Siedlungsabschluss gebildet werden soll. Die baupolizeilichen Masse sind an diejenigen der Wohnzone W2 angelehnt. Die ZPP gibt als Mass der Nutzung einen Planungswert mit einer AZ von ca. 0,4 vor. Im weiteren sind die Übergänge zur Landwirtschaftszone sowie zum Bruchbach zu gestalten und die Erschliessung zu regeln.

2. Erschliessung

2.1 Erschliessungsvertrag

Die Erschliessung ist im Vertrag vom 10. Dezember 1999 zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde geregelt. Der Grundeigentümer verpflichtet sich darin, die Erschliessungsanlagen zu planen und auf eigene Kosten zu erstellen, soweit nicht besondere Träger dafür zuständig sind. Dieser Vertrag bildet einen integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung.

2.2 Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept für die Bahnhofmatte ist so ausgelegt, dass auf eine zusätzliche Brücke über den Bruchbach verzichtet werden kann. Der Anschluss ans bestehende Strassennetz erfolgt unmittelbar beim Bahnübergang Bruchfeldweg.

Das Bauland wird mit einer Ringstrasse erschlossen. Dies ermöglicht der Gemeinde, den Strassenunterhalt und die Kehrrichtentsorgung rationell durchzuführen. Diese reine Quartierstrasse soll mit verkehrsberuhigtem Mischverkehr gefahrlos benützt werden können, was mit einer Strassenbreite von 3.5 – 4.0 m und entsprechender Gestaltung sichergestellt werden kann.

Alle Grundstücke können direkt an die Strasse angeschlossen werden, in der sämtliche Werkleitungen geführt werden.

Der Zugang zur Landwirtschaftszone über den bestehenden Flurweg (ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO) bleibt erhalten.

2.3 Zugang zum Bruchbach

Für den Bruchbach besteht ein Wasserbauplan, genehmigt am 17. September 1996. Die Vorgaben dieses Plans werden mit der Überbauungsordnung übernommen. Der Zugang zum Bruchbach ist gewährleistet durch den Bruchfeldweg, die neue Quartierstrasse und, wo keine Strasse vorhanden oder geplant ist, durch die Ausgestaltung eines zusätzlichen ca. 2m breiten Grünstreifen (Bachbereich).

3. Überbauungsordnung

3.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden die Baubereiche A, B und C mit abnehmender Dichte vom Bahnhof zur Landwirtschaftszone ausgeschieden. Innerhalb dieser Baubereiche legen Begrenzungslinien die Lage der Hauptbauten fest. Ausserhalb der Begrenzungslinien können nur unbewohnte An- und Nebenbauten, Anlagen der Grundstückerschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung sowie unterirdische Bauten erstellt werden. Die Stellung der Bauten wird durch die Begrenzungslinien weitgehend bestimmt.

Zwischen den Geleiseanlagen des RBS und der Quartierstrasse ist als Übergang von den Geleiseanlagen zum Wohnquartier ein Grünbereich ausgeschieden. Dieser dient zusammen mit dem Schutzzaun auch der Verkehrssicherheit.

Zwischen dem Baubereich C und der Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich ausgeschieden, der dazu dient, den Siedlungsrand aus landschaftsästhetischer Sicht zu bepflanzen und das angrenzende Landwirtschaftsland möglichst ungehindert bewirtschaften zu können.

Entlang dem Bruchbach ist ein um ca. 2m über die obere Böschungskante hinausgehender Bachbereich ausgeschieden. Damit erhält der Bruchbach gegenüber dem Wasserbauplan etwas mehr Raum. Der Gewässerabstand wird mit der Überbauungsordnung auf 6m, gemessen ab oberer Böschungskante festgelegt.

Der Grünbereich entlang der RBS-Linie und der Bachbereich gehen nach der ordnungsgemässen Fertigstellung durch die Grundeigentümer zusammen mit der Erschliessungsstrasse unentgeltlich in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde über.

3.2 Überbauungsvorschriften

Die Art der Nutzung wird in Art. 4 auf zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt. Darin soll lediglich ruhiges Kleingewerbe betrieben werden können.

Die Überbauungsvorschriften präzisieren in Art. 5 die vom Bahnhof gegen die Landwirtschaftszone hin abnehmende Dichte der Überbauung mit differenzierten Gebäudelängen und Bauabständen für die einzelnen Baubereiche.

In den Art. 6 bis 8 werden die wesentlichen Elemente der Bau- und Umgebungsgestaltung festgelegt. Die Erschliessungsstrasse ist für verkehrsberuhigten Mischverkehr auszugestalten (Art. 9).

4. Zonenplanänderung

Die projektierte Verlegung des RBS Gleis 2 im Bereich des Bahnhofs Fraubrunnen ermöglicht eine Arrondierung zwischen Bahnareal und Bauzone. Damit verbunden ist eine Umzonung im Umfang von ca. 570 m² von Bahnareal in die ZPP Nr. 5. Die Umzonung dient primär zur Anlage des Grünbereichs und der Quartierstrasse. Die Zonenplanänderung «Bahnhofmatte» ist in einem separaten Plan 1:500 dargestellt.

5. Bahnlärm

Für den Bereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. Massgebend ist der Bahnlärm. Abklärungen haben ergeben, dass die Planungswerte innerhalb der Begrenzungslinien für Hauptbauten ohne Massnahmen eingehalten werden können.

6. Verfahren

Die Überbauungsordnung basiert auf einer ZPP gemäss Art. 73 Abs. 2 und Art. 92ff BauG. Die Zonenplanänderung ist geringfügig. In beiden Fällen liegt die Beschlusskompetenz beim Gemeinderat und für beide Verfahren ist keine Mitwirkung erforderlich.

Konkret ist folgendes Vorgehen durchzuführen:

- Antrag durch die Baukommission z. Hd. des Gemeinderats
- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der Vorprüfung durch den Kanton
- Vorprüfung durch den Kanton
- Bereinigung nach der Vorprüfung
- Beschlussfassung für die öffentliche Auflage (30 Tage)
- ev. Einspracheverhandlungen
- Beschlussfassung durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung „Bahnhofmatte“

Änderung der Überbauungsvorschriften im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV

Die Änderung der Überbauungsvorschriften besteht aus:

- Änderung der Vorschriften
- Erläuterungsbericht

März 2004

Art. 4 Abs. 2 (alt)

Im Baubereich A sind Doppel Einfamilienhäuser oder in einer Gebäudegruppe angeordnete Einfamilienhäuser zu erstellen.

Art. 4 Abs. 2 (neu)

In den Baubereichen A und B können Doppel Einfamilienhäuser, in einer Gebäudegruppe angeordnete Einfamilienhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden.

Art. 4 Abs. 3 (alt)

Im Baubereich B können sowohl Bauten gemäss Baubereich A oder C erstellt werden.

Art. 4 Abs. 3 (aufgehoben)

Art. 5 Abs. 1 (alt)

Innerhalb der im Überbauungsplan mit einer Begrenzungslinie für Hauptbauten festgelegten Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Gebäudelänge* für ein bis zwei Hauptbauten	17 m	Gemäss Baubereich A oder C	12 m
Gebäudelänge** für Gebäudegruppen	23 m	23 m	-
Geschosszahl		2	
Gebäudehöhe***		7 m	

* Als Hauptbauten gelten die einzelnen Wohneinheiten

** Als Gebäudegruppen gelten zwei Hauptbauten mit An- und Nebenbauten, welche zusammengebaut sind oder unter sich die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone nicht einhalten

*** Gemessen ab OK Strassenmitte

Art. 5 Abs. 1 (neu)

Innerhalb der im Überbauungsplan mit einer Begrenzungslinie für Hauptbauten festgelegten Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Gebäudelänge* für zusammengebaute Hauptbauten	17 m	17 m	-
Gebäudelänge** für Gebäudegruppen	23 m	23 m	-
Gebäudelänge für freistehende Haupt- bauten	12 m	12 m	12 m
Geschosszahl		2	
Gebäudehöhe***		7 m	

* Als Hauptbauten gelten die einzelnen Wohneinheiten

** Als Gebäudegruppen gelten zwei Hauptbauten mit An- und Nebenbauten, welche zusammengebaut sind oder unter sich die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone nicht einhalten

*** Gemessen ab OK Strassenmitte

Art. 5 Abs. 2 (alt)

Im Baubereich A müssen und im Baubereich B dürfen die Hauptbauten unmittelbar zusammengebaut oder durch An- und Nebenbauten zu einer Gebäudegruppe miteinander verbunden werden. Werden die Hauptbauten nicht zusammengebaut, haben sie unter sich einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der Abstand zwischen zwei Gebäudegruppen darf 8 m nicht unterschreiten.

Art. 5 Abs. 2 (neu)

In den Baubereichen A und B dürfen die Hauptbauten unmittelbar zusammengebaut oder durch An- und Nebenbauten zu einer Gebäudegruppe miteinander verbunden werden. Werden die Hauptbauten nicht zusammengebaut, haben sie unter sich einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der Abstand zwischen zwei Gebäudegruppen darf 8 m nicht unterschreiten.

Art. 5 Abs. 3 (alt)

Im Baubereich C und für freistehende Hauptbauten im Baubereich B gelten die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone.

Art. 5 Abs. 3 (neu)

Im Baubereich C und für freistehende Hauptbauten in den Baubereichen A und B gelten die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände der Wohnzone.

Genehmigungsvermerke

Zustimmung Grundeigentümer:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. 4. 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, den 26. 2004 Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

22. Juni 2004