

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF

Quartierplan "Coop"

Die Einwohnergemeinde Oberdorf erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Areal zwischen Hauptstrasse, Ueli Schad-Weg und Weigistbach den "Quartierplan Coop".

Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb dem auf den Teilplänen eingezeichneten Quartierplanperimeter.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

- Erschliessungsplan 1:200
- Bebauungsplan 1:200
- Gestaltungsplan 1:200
- Quartierplanreglement

Art. 3 Inhalt

Der Quartierplan ersetzt im bezeichneten Bereich die geltenden Vorschriften des Zonenplanes. Er schafft in Abstimmung mit den Zielsetzungen der laufenden Ortskernplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Ladenzentrums.

Art. 4 Bereicherschliessung

Besucherverkehr

¹ Für den motorisierten Besucherverkehr des Ladenzentrums wird eine direkte Zu- und Wegfahrt ab und zur Hauptstrasse unter der Voraussetzung bewilligt, dass die Einmündung des Ueli Schad-Weges für den allgemeinen motorisierten Verkehr geschlossen bleibt.

² Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt, deren Ausbildung, Signalisation und Sicherung (Bahnverkehr, Fussgänger) sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abzusprechen. Siehe Erwägungen A

Zulieferungsverkehr

³ Der Zulieferungsverkehr aller Dienstleistungsbetriebe des Ladenzentrums ist nur via Liedertswilerstrasse über den Ueli Schad-Weg gestattet.

⁴ Der Ueli-Schadweg wird ab Liedertswilerstrasse bis zum Ladenzentrum auf eine Breite von 4.80 m ausgebaut.

⁵ Der vordere Ueli Schad-Weg wird als Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr für Anstösser in seinen gegebenen Abmessungen belassen.

⁶ Die Zufahrt in den Ueli Schad-Weg ab der Hauptstrasse wird für den Fahrzeugverkehr aufgehoben.

Die Einmündung ist im Rahmen der Platzgestaltung um den Ueli Schad-Brunnen (Sache der Gemeinde) abzusetzen.

Velos

⁷ Für Velos und Mofas sind im Überlagerungsbereich Fussgänger-Erschliessung genügend dimensionierte Abstellflächen bereitzustellen.

Fussgänger

⁸ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Fussgängerflächen wie auch der Durchgang beim Haus Ueli Schad-Weg 1a sind den Fussgängern dauernd offen zu halten.

⁹ Alle öffentlich zugänglichen Platzräume wie deren Übergänge zu anstossenden Gehwegen, Plätzen usw. sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 5 Parkierung

Kundenparkplätze

¹ Die für den Betrieb des Ladenzentrums, der übrigen Dienstleistungsbetriebe und für die Wohnungen notwendigen Autoabstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

² Es sind insgesamt mindestens 55 Abstellplätze bereitzustellen.

³ Für die Anlage unterirdischer Parkierungsflächen ist im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen der gesamte Quartierplanbereich nutzbar.

Sicherung

⁴ Die 55 Abstellplätze müssen als solche freigehalten bleiben.
Sie dürfen nur im Einverständnis mit der Baubewilligungsbehörde an Dritte vermietet, verkauft oder zweckentfremdet werden.

Art. 6 Bauliche Nutzung

Nutzungsart

¹ Im Obergeschoss und in allfälligen Dachgeschossen des Altbaues wie dessen Verlängerung längs dem Ueli Schad-Weg sind verpflichtend Wohnungen zu erstellen.

² Im übrigen Quartierplanbereich sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und wenig störende Handwerksbetriebe zugelassen.

³ Bezüglich Immissionen gelten die Vorschriften gemäss kantonaler Zonenreglements-Normative 4/63.

Bebauungsfläche

⁴ Die mit Baufluchten, Baulinien und Gestaltungsbaulinien eingegrenzten Neubaubereiche sind geschlossen und vollumfänglich überbaubar.

⁵ Die Netto-Ladenfläche für den Eigenbedarf Coop wird auf 800 m² begrenzt. Die innerhalb der bebaubaren Fläche übrigen Flächenanteile sind durch Fremdmietler im Rahmen der zugelassenen Nutzungsarten frei nutzbar.

⁶ Zur Netto-Ladenfläche werden gerechnet: Alle den Kunden und dem Personal zugänglichen und dauernd genutzten Bruttogeschossflächen abzüglich sämtlicher Nebenräume (Vorbereitung, Lager usw.). Umbauten Ausstellungsflächen werden zur Hälfte angerechnet.

Aussenverkauf

⁷ Für den Aussenverkauf wie für Aussenraum-Ausstellungen darf von allen Ladengeschäften insgesamt ein Viertel des Hofbereiches genutzt werden.

Laubenbereiche

⁸ In den Laubenbereichen ist die Erstellung offener, auf dem Boden abgestützter Lauben zulässig.

Hofbereich

⁹ Der Hofbereich kann zu max. einem Drittel der Fläche überdacht werden.

Bauteile vor den Hausfluchten

¹⁰ Über die Hausfluchten auskragende Bauteile wie Balkone und Erker sind nicht gestattet. Bezüglich Dachvorsprüngen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes bzw. der Vollziehungsverordnung.

Art. 7 Lage der Bauten

Baufluchten

¹ Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufluchten sind verbindlich im Sinne von § 86.5 BauG einzuhalten.

Baulinien

² Die Baulinien begrenzen die vorderstmögliche Stellung von Bauten. Von Baulinien zurückgesetzte Bauten sind möglich.

Gestaltungsbaulinien

³ Gestaltungsbaulinien bezeichnen die jeweils max. Bautiefe der Hauptbauten.

⁴ An Gestaltungsbaulinien darf im Rahmen der Vorschriften der anstossenden Zone angebaut werden.

Gebäudeabstände

⁵ Wo gemäss Bebauungsplan die baugesetzlichen Abstandsvorschriften von Bauten unter sich unterschritten werden können, dürfen im betroffenen Anstoss in den Grundrissen beider Bauten keine dem dauernden Aufenthalt dienende Wohnräume ausgeschieden werden.

Art. 8 Baumasse

Bezugsniveau

¹ Bezugsniveau der Höhenbestimmung der zweigeschossigen Neubauten ist die Meereshöhe 495.50 m, für den eingeschossigen Neubau die Meereshöhe 496.00 m.

Fassadenhöhe

² Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Bezugsniveau bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

³ Die max. Fassadenhöhe der eingeschossigen Neubauten beträgt 4.50 m.

⁴ Für standortsbedingte technische Aufbauten usw. sind auf der eingeschossigen Neubaufäche Bauteile mit einer um max. 3 m höheren Fassade (gemessen ab Bezugsniveau) zulässig.

Hausteil Parz. Nr. 150

⁵ Beim bestehenden Hausteil auf Parz. Nr. 150 gilt der gegebene Umriss als Maximalwert allfälliger neuer Baumasse.

Art. 9 Dachformen

Flachdächer

¹ Im eingeschossigen Neubaubereich sowie im überdachbaren Hofbereich sind Flachdächer zulässig.

² Die Überdachung des Hofbereiches ist architektonisch vom Flachdach des eingeschossigen Neubaus abzusetzen.

Satteldächer

³ Bei den zweigeschossigen Neubauten sind Satteldächer mit einer minimalen Dachneigung von 45 ° (alter Teilung) vorgeschrieben.

⁴ Die Satteldächer der Neubauten sind traufständig zu den jeweils angrenzenden Strassenzügen zu legen.

⁵ Laubenkonstruktionen sind ins Dach der Hauptbauten einzubinden.

Art. 10 Baugliederung

¹ Die zweigeschossigen Neubauten sind in Baukörper von je max. 4 Fensterachsen zu gliedern.

² Die Baugliederung ist architektonisch durch Aufteilungen in abgesetzte Baukörper, durch Staffelungen usw. sichtbar zu machen.

Art. 11 Fassadengliederung

Fassadenteilung

¹ Bei den Fassaden der ein- und zweigeschossigen Neubauten ist in Anlehnung an das im Ortskern vorherrschende Gestaltmuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen.

Schaufenster

² Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen.

Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen vorzusehen.

³ Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen.

Arkaden

⁴ Die Öffnungen von Arkaden haben sich der Fassadenteilung der Obergeschosse einzuordnen. Die Mauerpfeiler von Arkaden sind in Material, Farbe und Struktur der übrigen Fassade anzupassen und haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen.

Fenster

⁵ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten.

⁶ Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.

⁷ Bei Fenstern mit vom Mauerwerk abgesetzten Einfassungen sind Fensterläden anzubringen. Bei Fenstern ohne Läden sind die Leibungen gleich wie die Wandflächen zu verputzen.

⁸ Die Fenster sind mit Sprossen zu teilen.

Art. 12 Dachaufbauten

Grossgauben

¹ Dachaufbauten in Form von Grossgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

² Strassenseitig sind Satteldachgauben vorgeschrieben, hofseitig sind Schleppegauben zulässig.

³ Die Gauben sind quadratisch bis hochrechteckig auszuführen.

Kleingauben

⁴ Dreiecksgauben, Fledermausgauben und Halbmondgauben bis zu einer First- oder Scheitelhöhe von 0.60 m über der Dachfläche und 0.80 m lichter Breite sind hofseitig auf Ebene eines zweiten Dachgeschosses zugelassen.

Anordnung, Grösse

⁵ Die Anordnung der Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche wie deren Grösse ist auf die unterliegende Fassadenteilung abzustimmen.

Liegende Dachfenster

⁶ Liegende Dachfenster sind nicht zugelassen.

Dacheinschnitte

⁷ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁸ Das Erstellen überdeckter Einschnitte in Form eines offenen Wiederkehrs, einer Lukarne oder einer Auslucht ist auf der strassenabgewandten Dachseite möglich.
Bei Lukarnen oder Ausluchten darf hierzu die traufseitige Fassadenhöhe um 2.50 m auf 10.00 m angehoben werden.

Art. 13 Materialien

Farben und Materialien der Neubauten wie späterer Umbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowohl von der Baubehörde wie vom Gemeinderat zu genehmigen.

Art. 14 Freiraumgestaltung: Allgemeines

Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind Gehölze zu verwenden, die der einheimischen Flora angehören.

Umgebungsplan

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:100 einzureichen. Eine Vorabklärung mit der Gemeinde ist erwünscht.

³ Im Umgebungsplan sind einzutragen:

- die wichtigsten Masse und Koten
- alle Materialien
- Standorte und Arten aller Gehölze und Bodendecker
- Standort und Ausführung aller Einrichtungen der Platzmöblierung
- die Gestaltung der Flachdächer
- die Gestaltung des Bachufers

Art. 15 Gestaltung Bachuferbereich

Nutzung

¹ Der innerhalb der Gewässerbaulinie liegende Bachuferbereich ist naturnah zu erhalten bzw. nach dem Vorbild des dorfauswärts gelegenen Bachlaufes wiederherzustellen.

Bachrinne

² Der Verlauf des Weigistbaches darf nicht weiter begradigt werden.

³ Die Böschung ist soweit notwendig durch Faschinen zu sichern.
Die Befestigung mit Blockwurf ist nicht gestattet.

Bepflanzung

⁴ Der Bachuferbereich ist mit den örtlichen Arten der "Bacheschengesellschaft" zu bestocken.

⁵ Der Bachuferbereich ist gesamthaft zu begrünen.
Allfällig notwendige Fusswege dürfen nur mit Mergel befestigt werden.

Art. 16 Gestaltung Fussgängerbereich**Nutzung**

¹ Im Fussgängerbereich sind dauernde Einrichtungen zur Platzraumgestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Bepflanzungen, Spielgeräte, Pergolen usw. zulässig.

Bodenbeläge

² Im Fussgängerbereich sind Bodenbeläge aus Makadam, Zementplatten, Beton- und Natursteinpflasterungen zulässig.

Bepflanzung

³ Im Fussgängerbereich bzw. in den mit Fussgängern überlagerten Bereichen sind gesamthaft mindestens 5 geeignete Alleebäume zu pflanzen.

Art. 17 Gestaltung Flachdach und Umraum**Ausbildung**

Das Flachdach und der im Gestaltungsplan einbezogene Umraum ist bis auf Oblichter oder technische Aufbauten als dauernd begrünte Fläche auszubilden.

Art. 18 Ver- und Entsorgung**Heizung**

¹ Für die Ölfeuerung von Laden, Büros und Wohnungen ist nur eine Heizzentrale zulässig.
Einzelheizungen für Holz sind gestattet.

Kehricht, Gebinde

² Abstellplätze für Kehricht-Container sind innerhalb von Bauten oder im Umschlagsbereich vorzusehen.

³ Leere Gebinde und ähnliches dürfen ausserhalb Bauten einzig im Umschlagsbereich gelagert werden.

Antennen

⁴ Antennen sind nur unter Dach zulässig.

Art. 19 Realisierung

Bebauung

¹ Die Bauten der Quartierplanung sind gesamthaft in einer Etappe auszuführen.

² Die Baubewilligung zum Ladenzentrum wird nur erteilt, wenn der Ausbau des Ueli Schad-Weges genehmigt und dessen Finanzierung gesichert ist.

Erschliessung

³ Die äusseren Erschliessungsanlagen (Ausbau des Zubringerabschnittes ab Liedertswilerstrasse, Anschluss Hauptstrasse) sind vor Beginn der Bauarbeiten im Quartierplanperimeter auszuführen.

⁴ Der Baustellenverkehr darf nur über die obgenannte Zufahrt erfolgen.

Art. 20 Parzellierung

Die Parzellierung des Quartierplanareales 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 Benützung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, unterirdischer Parkplätze usw. für alle Nutzer und Eigentümer gesichert ist.

Art. 21 Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Übernahme von Parzelle Nr. 1364 vertraglich gesichert ist.

Art. 22 Schlussbestimmungen

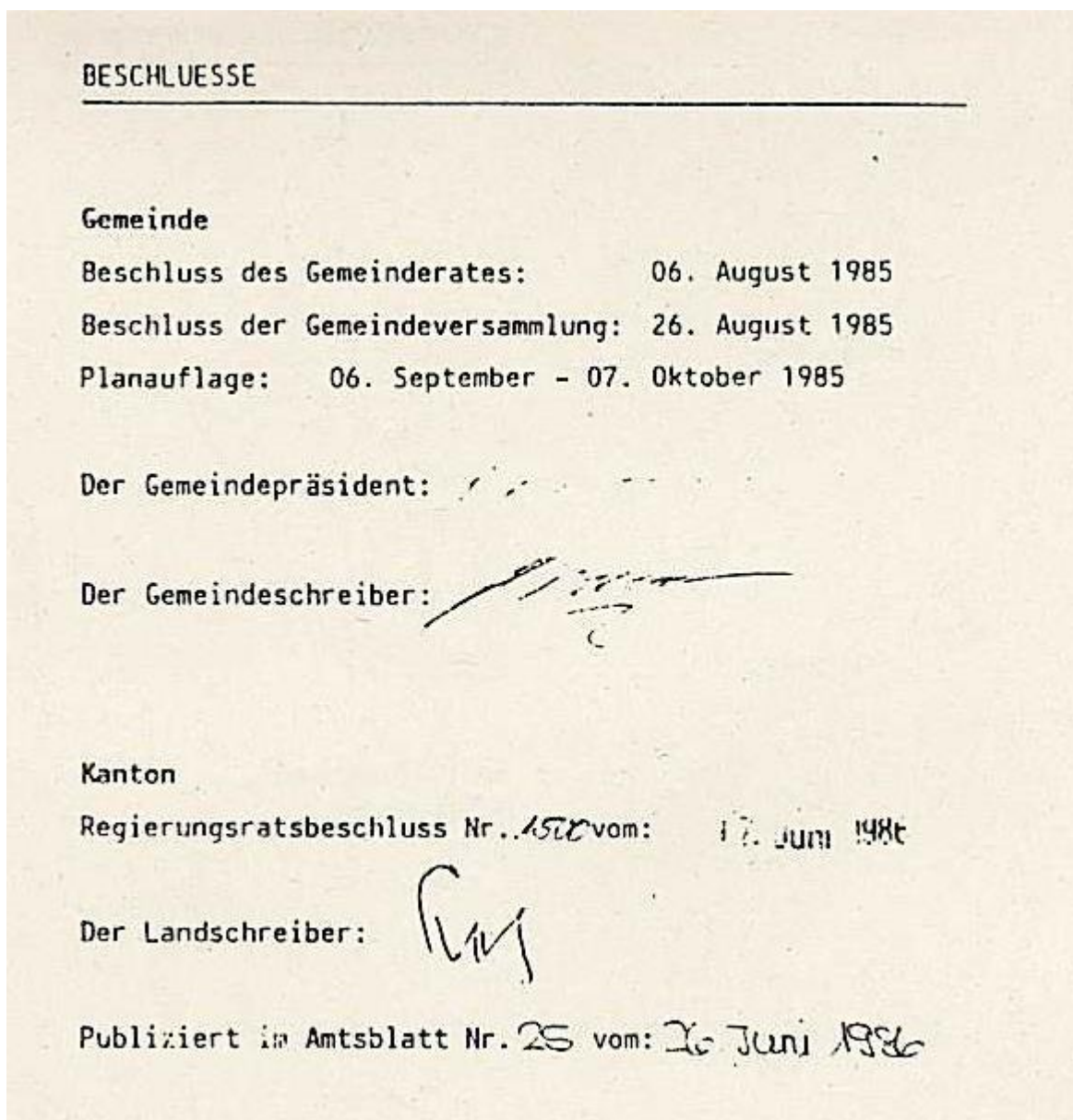
¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

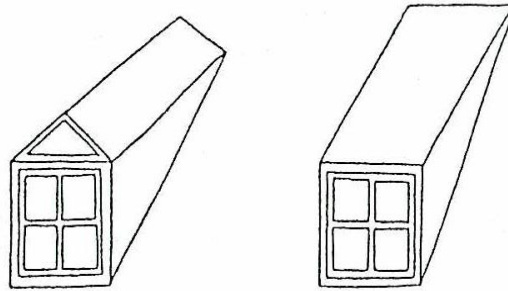
² Das Ausführungsprojekt der Quartierplanbauten ist der kantonalen Kommission für Natur- und Heimatschutz zur Beurteilung vorzulegen.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

⁴ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

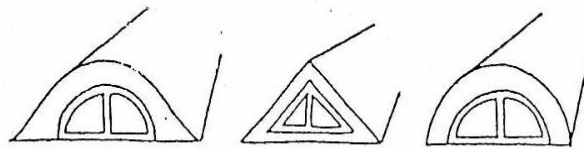


Grossgauben



Satteldachgaube
Schleppgaube

Kleingauben



Fledermausgaube
Dreieckgaube
Halbmondgaube

Liegendes Dachfenster

