

**Einwohnergemeinde
Aefligen**



Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV Abs. 6

Überbauungsordnung

ZPP 2

Ischlagweg

und

Baureglement vom 30.06.2008

Genehmigungsfassung vom 19.03.2013

Inhaltsverzeichnis

- Erläuterungsbericht	2
- Vorschriften	3
- Überbauungspläne 1:500 vor- und nachher	3 a + b
- Genehmigungsvermerke	4

Erläuterungsbericht

Grundlage

Gestützt auf die geänderte rechtliche Grundlage des Kantons, Waldgesetz (WaldG) werden Änderungen im Baureglement der Gemeinde und der Überbauungsordnung ZPP 2 notwendig.

(Waldgesetz Art. 30, Abs. 1 Naturgefahren)

Der Gefahrenkarte vom November 2010 wird mit folgenden Ergänzungen in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Nachachtung verschaffen:

Reglement zum Zonenplan Gefahrenggebiete und den Zonenplan der Gefahrenggebiete.

Überbauungsordnung

Zur Einbindung der Gefahrenkarte und damit die Freigabe zur Überbauung der zweiten Etappe der ZPP 2 erfolgen kann, hat der Gemeinderat beschlossen, den Überbauungsplan und die Vorschriften der Überbauungsordnung der ZPP 2 vom 05.02.2010 zu ändern.

Für die Überbauung des zweiten Teils gilt der am 10.01.2013 revidierte Überbauungsplan vom 07.12.2009.

Gemäss der Gefahrenkarte vom November 2010 liegt die ZPP 2 überwiegend in einem Gebiet mit ‚mittlerer Gefährdung‘. Deshalb sind bauliche Massnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden vorzusehen. Als Grundlage dazu dient die neu vorgegebene fertige Terrainhöhe von 493.00 m.ü.M. Damit die neuen Bauherren die gleichen baulichen Volumen ausschöpfen können zieht diese Terrainerhöhung eine Änderung der Messweise der Gebäudehöhe nach sich. Damit wiederum die bereits bestehenden Liegenschaften nicht durch die ab gewachsenem Terrain gemessenen ‚höheren‘ Neubauten beschattet werden, wurde der grosse Grenzabstand der vierten Bautiefe nach Süd-Osten ausgerichtet. Die private Hauszufahrt in diese Baufelder wird durch einen ‚Erschliessungsbereich‘ ersetzt. Damit soll die Parzelleneinteilung und Zufahrtsregelung flexibler werden.

Die genaue Lage der Zufahrt wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Nutzung der Überbauung bleibt unverändert, zugelassen sind EFH. Die bisher im Plan als verbindlich festgehaltene Hecke entlang dem Gewerbekanal wird nur noch als Info ohne Rechtscharakter aufgeführt. Da es nie ‚Bestehende Bäume und Hecken‘ auf dem Areal der ZPP gab wird der entsprechende Absatz auch in der UeO ersatzlos gestrichen.

Baureglement

Wegen der neuen Messweise der Gebäudehöhe wird ebenfalls eine Änderung im Abschnitt C vom Baureglement der Gemeinde bei den Bestimmungen in Art. 29 zu den ZPP's nötig.

Geringfügige Änderung Baureglement Abschnitt C

C Zonenvorschriften

Art. 29 ZPP

Litt. b)

Ziffer 2) ZPP 2 Ischlagweg

2a) neu Um der Gefährdung durch Hochwasser vorzubeugen wird in der zweiten Bauetappe das fertige Terrain generell auf 493 m.ü.M. festgelegt.

In Abweichung von GBR wird die Gebäudehöhe in diesem Teil der Überbauung vom fertigen Terrain aus gemessen.

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung ZPP 2

Der Überbauungsplan vom 7.12.2009 und die Vorschriften der Überbauungsordnung der ZPP 2 vom 05.02.2010 werden geringfügig geändert.

Für die Überbauung der zweiten Etappe, vierte Bautiefe ab Ischlagweg, gilt der am 10.01.2013 revidierte Überbauungsplan.

Teil 2 Überbauungsvorschriften

Art. 3a neu ¹ Die Gebäudeöffnungen (Zu- und Ableitungen, Lichtschächte, Türen, Fenster, etc.) unterhalb der Schutzkote sind mit festen Massnahmen gegen allfällige Überflutungen zu schützen. Die baulichen Massnahmen (Objektschutz) sind durch einen Spezialisten auf seine Funktionsfähigkeit und Richtigkeit zu prüfen.

² Die Gebäudehöhe wird ab dem fertigen Terrain von 493 m.ü.M. gemessen.

³ Das fertige Terrain darf nicht weiter erhöht werden.

Art. 8 Abs. 2 ersatzlos gestrichen.



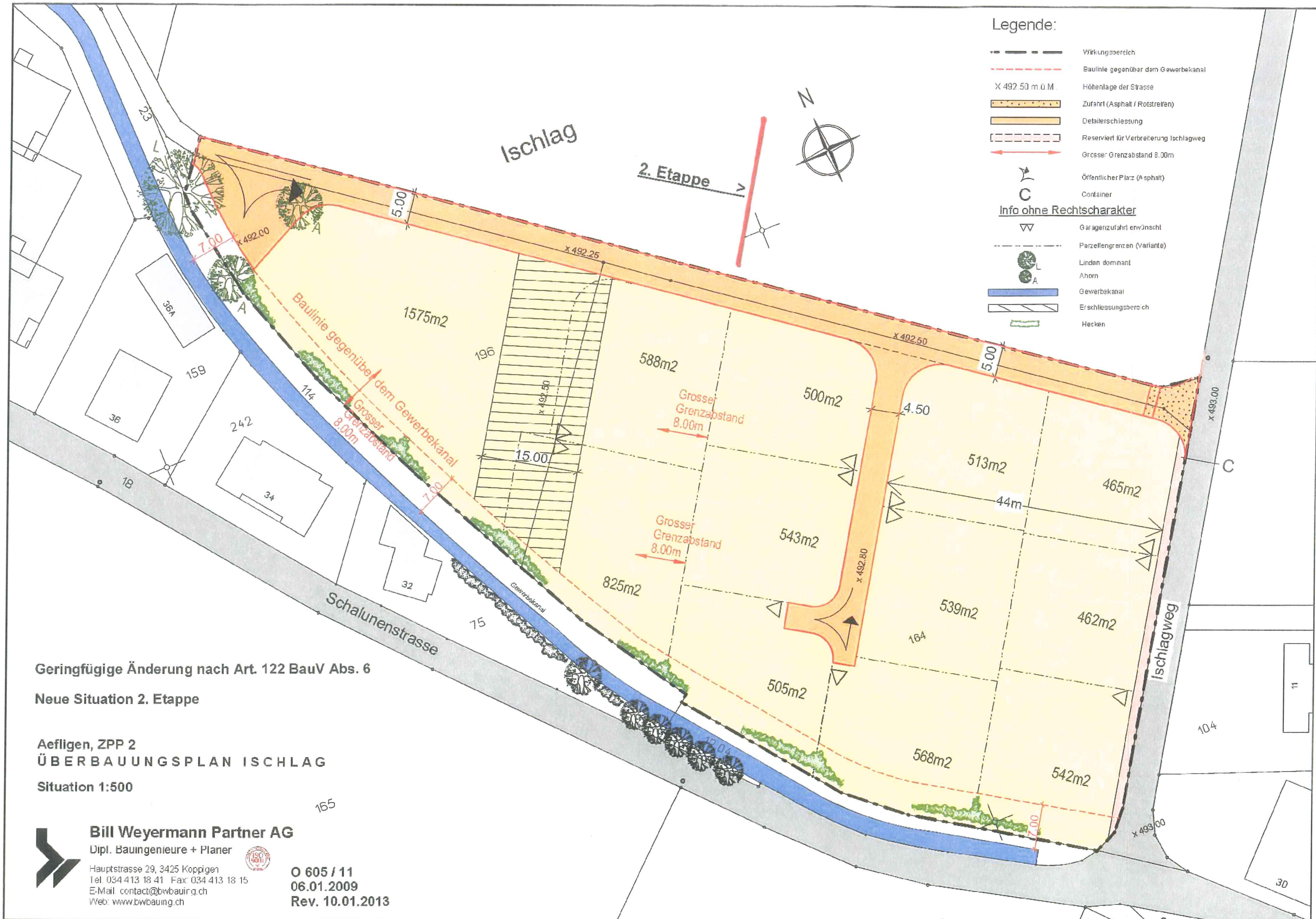
- Legende:**
- Wirkungsbereich
 - Baulinie gegenüber dem Gewerbekanal
 - X 492.50 m ü.M. Höhenlage der Strasse
 - Zufahrt (Asphalt / Rotsreifen)
 - Detaillierte schliessung
 - private Hauszufahrten
 - Reserviert für Verbilligung Ischlagweg
 - C Öffentlicher Platz (Asphalt)
 - C Container
 - C Hecken
 - Info ohne Rechtscharakter**
 - V Garagenzufahrt erwünscht
 - Parzellengrenzen (Variante)
 - L Linden dominant
 - A Ahorn
 - Gewerbekanal

Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV Abs. 6
 Alte Situation 1. Etappe

Aefligen, ZPP 2
ÜBERBAUUNGSPLAN ISCHLAG
 Situation 1:500

Bill Weyermann Partner AG
 Dipl. Bauingenieure + Planer
 Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen
 Tel: 034 413 18 41 Fax: 034 413 18 15
 E-Mail: contact@bwbauing.ch
 Web: www.bwbauing.ch

O 605 / 11
 7.12.2009



- Legende:**
- Wirkungsereich
 - - - Baulinie gegenüber dem Gewerbekanal
 - X 492.50 m ü. M. Höhenglage der Strasse
 - Zufahrt (Asphalt / Rotstreifen)
 - Detailerschliessung
 - Reserviert für Verbreiterung Ischlagweg
 - Grosser Grenzabstand 8.00m
 - C Öffentlicher Platz (Asphalt)
 - C Container
 - Info ohne Rechtscharakter**
 - ▽ Garagenzufahrt erwünscht
 - - - Parzellengrenzen (Variante)
 - L Linden dominant
 - A Ahorn
 - Gewerbekanal
 - Erschliessungsbereich
 - Hecken

Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV Abs. 6
 Neue Situation 2. Etappe
 Aefligen, ZPP 2
ÜBERBAUUNGSPLAN ISCHLAG
 Situation 1:500

Bill Weyermann Partner AG
 Dipl. Bauingenieure + Planer
 Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen
 Tel. 034 413 18 41 Fax: 034 413 18 15
 E-Mail: contact@bwbaui.g.ch
 Web: www.bwbaui.g.ch

O 605 / 11
 06.01.2009
 Rev. 10.01.2013

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom keine
im Amtsanzeiger vom 31.01.2013
Öffentliche Auflage vom 04.02.2013
bis 06.03.2013
Einspracheverhandlung keine
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen nach Art. 122 BauV
durch den Gemeinderat Aefligen am 19.03.2013

Namens des Gemeinderates
Aefligen

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt
Aefligen, den

19.03.2013

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am

4 - April 2013

J. Wiedner