

Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“

Erläuterungsbericht

07. Oktober 2011

rev. 06. Februar 2012

rev. 25. Juni 2012



Erläuterungsbericht

1. Gegenstand

Das Gebiet, welches im Gemeindereglement als Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker“ ausgedehnt ist, umfasst die Parzellen 1199 und 216. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter dargestellt und umfasst hier nur die Parzelle 216. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1199 wird zu einem späteren Zeitpunkt eine angepasste Überbauungsordnung „Kreuzäcker Nord“ einreichen.

Ortsplanerische Randbedingungen: - Zuordnung des Gebietes zur Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker Süd“

Nutzung, Erschliessung und Gestaltung

- Situation
- Überbauungskonzept
- Erschliessungskonzept
- Bauliche Gliederung und Gestaltung
- Umgebungsgestaltung / Spielflächen
- Etappierung

Anhang

Baugesuchspläne

2. Ortsplanerische Randbedingungen

2.1 Zuordnung des Gebietes zur Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker Süd“

Die Parzelle 216 ist gemäss Gemeindebaureglement Art. 50 vom 11. März 1991 Bestandteil der Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker“.

2.2 Zonenvorschriften

- a) Gemäss Gemeindebaureglement gelten für die ZPP „Kreuzäcker“ die Zonenvorschriften des Art. 50.2
- b) Änderungen der ZPP-Vorschriften vom 30.01.2001 und 05.07.2010
Am 11.06.2011 wurde die ÜO Kreuzäcker Parzelle Nr. 1191 erlassen
 - Zulassung von Flachdächern
 - Änderung Baureglement Art. 32, 35, 50.2 c
 - Vorprüfung / Bericht Art. 47 RPV.

3. Nutzung, Erschliessung und Gestaltung

3.1 Situation

Madiswil wird zunehmend vom Einzugsgebiet Langenthal in verschiedenen Bereichen beeinflusst.

Unter anderem ist die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor vorhanden. Das Projekt reagiert somit auf die vorhandene Situation.

3.2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt eine siedlungsge- rechte, der baulichen und landwirtschaftlichen Um- gebung angemessene Bebauung, ohne die Handlungs- freiheit der Bauwilligen und der Gemeinderäte unnötig einzuschränken. Die Überbauung darf auch neue, zeit- gemässe Akzente setzen.

3.3 Überbauungsziffer

Berechnung:

Haus 1	32.50 x 12.40	=	403.00 m2
Haus 2	32.50 x 12.40	=	403.00 m2
Haus 3	32.50 x 10.00	=	325.00 m2
Haus 4	32.50 x 10.00	=	<u>325.00 m2</u>
Total effektiv		=	1'456.00 m2
Total zulässig 0.3 von 5'039		=	<u>1'511.00 m2</u>
Unterschreitung		=	55.00 m2
			=====

Gemäss Bauverwaltung werden die Balkone bei den Häusern 3 + 4 nicht zur Überbauungsfläche gerech- net, da diese nicht unterkellert sind.

3.4 Erschliessungskonzept

Verkehr und Parkierung

Die Siedlung wird verkehrstechnisch über eine kurze Erschliessungsstrasse in die Einstellhalle erschlossen. Das ermöglicht eine weitgehend autofreie Überbauung. Die Zugänge zu den vier Mehrfamilienhäuser im Erdge- schoss sind Fussgängerzonen und nur im Notfall be- fahrbar. (Krankswagen, Feuerwehr, etc.) Besucherparkplätze sind aussen, alle übrigen Park- plätze in der Tiefgarage untergebracht. Die westliche Restparzelle wird ebenfalls ab der Er- schliessungsstrasse erschlossen.

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 1199 (Witschi) wird die notwendige Fläche frei gehalten. Bei Bedarf wird mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1199 ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Fahrräderplatzbedarf

Baubereich West

(gem. Art. 54a BauV)

je Wohnung bis und mit 70 m² BGF > 2 Fahrradplätze

je Wohnung über 70 m² BGF > 3 Fahrradplätze

Wohnungstyp	Anzahl Zimmer	Grösse m ² (NWF)	Anzahl Whg.	Kriterium pro Whg.	Total Anzahl pro Whg.
Mietwohnungen	2½	56	8	2.00	16
	3½	89	8	3.00	24
	4½	112	8	3.00	24
	3½	83	4	3.00	12
	3½	80	4	3.00	12
	Total			32	

Fahrräderplatzbedarf Baubereich Ost gem. Art. 54a BauV

Parkplatzbedarf

Baubereich West

Art. 51 BauV

je Wohnung bis 120 m² BGF > min. 0.75 bis max. 1.25 Abstellplätze

je Wohnung über 120 m² BGF > min. 1.00 bis max. 2.00 Abstellplätze

Wohnungstyp	Anzahl Zimmer	Grösse m ² (NWF)	Anzahl Whg.	Kriterium min./max. pro Whg.	Minimum pro Whg. inkl. Besucher	Maximum pro Whg. inkl. Besucher
Mietwohnungen	2½	56	8	0.75/1.25	6.00	10
	3½	89	8	0.75/1.25	6.00	10
	4½	112	8	0.75/1.25	6.00	10
	3½	83	4	0.75/1.25	3.00	5
	3½	80	4	0.75/1.25	3.00	5
	Total			32		24.00
Unterirdisch						35
Oberirdisch						5

Parkplatzbedarf Baubereich Ost gem. Art. 51 BauV

Öffentlicher Fussweg

Zwischen Obergasse und Neumattweg wird ein öffentlicher Fussweg erstellt.

- mind. 1.50 m breit
- kein Veloweg
- gut gekennzeichnete Übergang beim Neumattweg zur Spielwiese / Sportplatz Neumatt
- Detailabklärungen betreffend Gestaltung sind mit der Einwohnergemeinde vor Baubeginn (Bauverwaltung) zu tätigen.

Strassenlärm

Gemäss Überbauungsvorschriften gilt nach dem Gemeindebaureglement für die WG2-Zone die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Aufgrund der Verkehrsbelastung (DTV ca. 8'850 Fahrzeuge pro Tag) auf der Obergasse (Kantonsstrasse) werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Baubereich Ost mit den 4 Mehrfamilienhäusern nicht überschritten. Ebenso im Baubereich West mit den möglichen zukünftigen Wohn- und Gewerbebauten werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten.

Bei einer Verkehrszunahme um 50 % würde der Grenzwert auf der Baulinie des Baubereichs West (8.0 m zum Trottoirrand) gerade erreicht. Massnahmen gemäss Art. 31 LSV sind für die Bauvorhaben keine zu treffen.

Die Anforderungen gemäss Art. 32 LSV für den Schallschutz bei neuen Gebäuden haben den Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.

Werden im Nahbereich bis 12 m ab Strassenachse der Obergasse lärmempfindliche Wohnräume realisiert, so ist durch ein Lärmgutachten nachzuweisen, wie die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III mit den Belastungsgrenzwerten von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts eingehalten werden können.

Werkleitungen

Die Werkleitungen sind in Absprache mit der Bewilligungsbehörde so anzulegen, dass diese jederzeit gut zugänglich sind. (s. Erschliessungsplan)

Kehricht

Der Kehrichtsammelplatz befindet sich beim Siedlungseingang am Lindenweg für die Bereiche Ost und West.

3.5 Bauliche Gliederung und Gestaltung

Die vier Mehrfamilienhäuser im östlichen Teil setzen in städtebaulicher Hinsicht neue Akzente. Die Baukörper sind in Form und Farbe möglichst einfach und schnörkellos gehalten. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Wohnbauten, die in Bezug auf die Ausrichtung (Besonnung) optimal orientiert sind. Die westliche Restparzelle wird für ein Wohn- und Gewerbegebäude frei gehalten.

3.6 Umgebungsgestaltung / Spielflächen und Strasse

Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Standort gemäss Überbauungsplan ist variabel. Die Bepflanzung ist von der Unterhaltsträgerschaft dauernd zu pflegen und allenfalls zu ersetzen. Die vorgesehenen Pflanzen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten.

Terrainveränderungen, Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und soweit als möglich als natürliche Böschungen zu gestalten.

Bodenbeläge, Platzgestaltung

Wege und Plätze sind soweit sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

Kinderspielplatz

Es ist ein zentraler Kinderspielplatz im Zentrum der Siedlung vorgesehen. (s. Überbauungsplan) Im Weiteren verweisen wir auf Art. 3.4 der Überbauungsordnung.

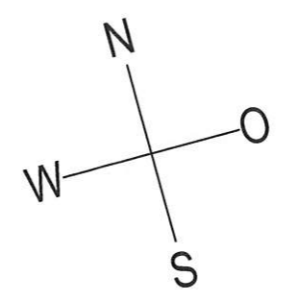
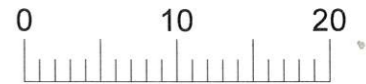
3.7 Etappierung

Die Überbauung kann bei Bedarf etappiert werden.

4. Anhang

4.1

Baugesuchspläne vom 25.06.2012, rev. 25.06.2012



Parzelle 1199



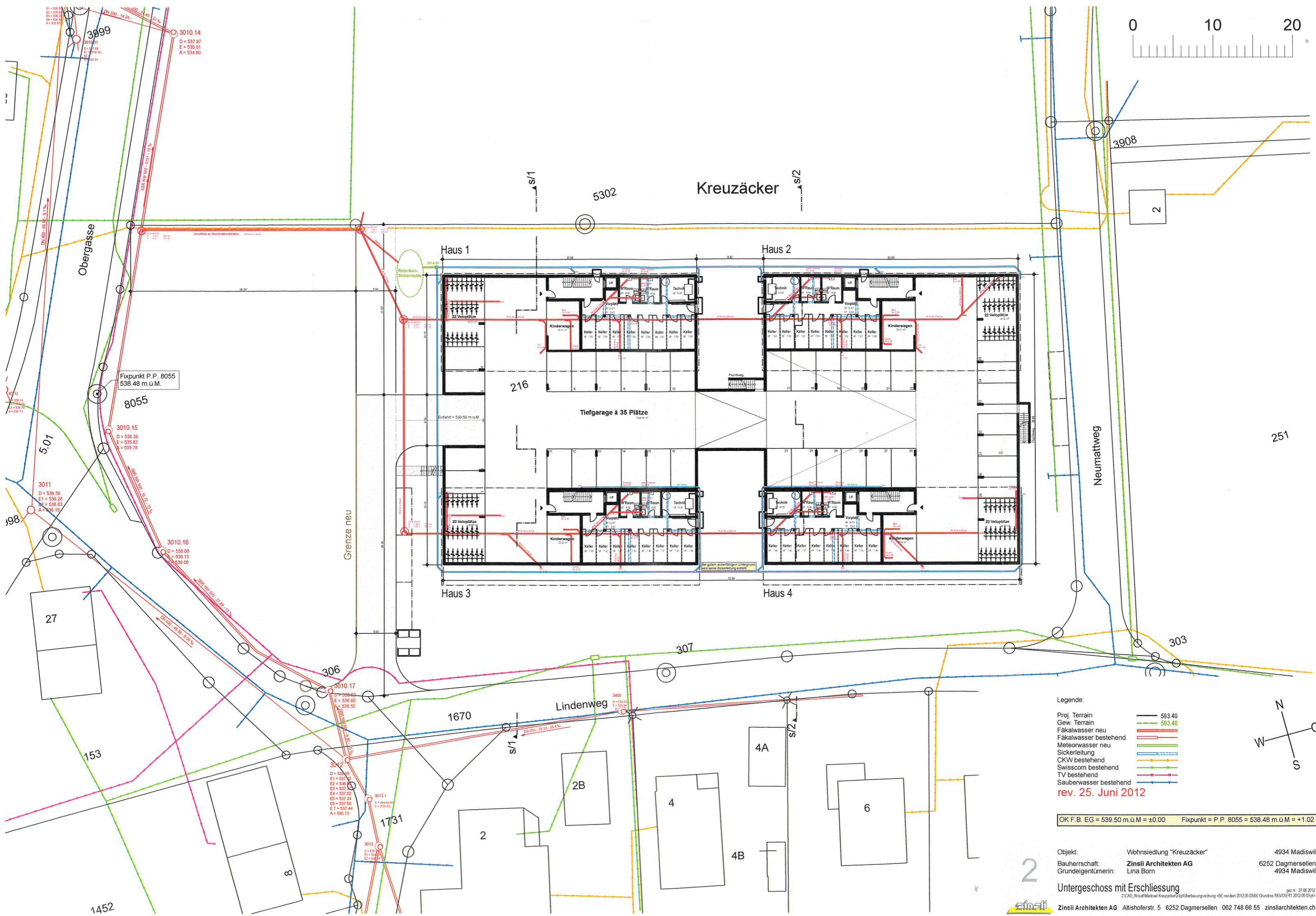
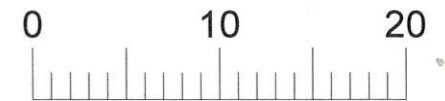
- Legende:
- Proj. Terrain — 593.40
 - Gew. Terrain — 593.40
 - Fäkalwasser neu —
 - Fäkalwasser bestehend —
 - Meteorwasser neu —
 - Sickerleitung —

rev. 25. Juni 2012

OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M. ± 0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M. + 1.02

Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschaft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

Situationsplan mit Umgebungsgestaltung Mst. 1:500
 Zinsli Architekten AG Allishoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch



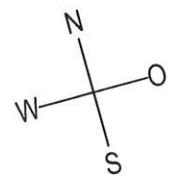
- Legende:
- Proj. Terrain 593.40
 - Gew. Terrain 593.40
 - Fäkalwasser neu
 - Fäkalwasser bestehend
 - Meteorwasser neu
 - Sickerleitung
 - CKW bestehend
 - Swisscom bestehend
 - TV bestehend
 - Sauberwasser bestehend

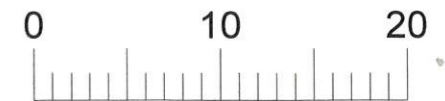
rev. 25. Juni 2012

OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M = ±0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M = +1.02

Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschaft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

Untergeschoss mit Erschliessung
 Z:\CAD_Aktuell\Madiswil Kreuzacker2\opl\Überbauungsordnung - BE.rwdirekt 2012.05.09\BE Grundriss REV012012.05.09.pln
 Zinsli Architekten AG Altshoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch





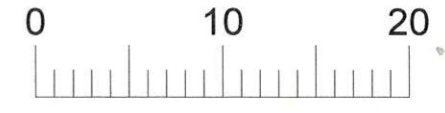
Legende:
 Proj. Terrain 593.40
 Gew. Terrain 593.40

rev. 25. Juni 2012

OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M. = ±0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M. = +1.02

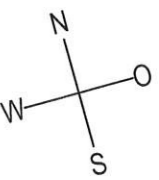
Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschafft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

3
 Erdgeschoss mit Situation
 Zinsli Architekten AG Altshoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch



Legende:

Proj. Terrain — 593.40
 Gew. Terrain - - - 593.40



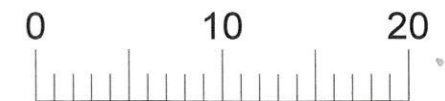
rev. 25. Juni 2012

OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M = ±0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M = +1.02

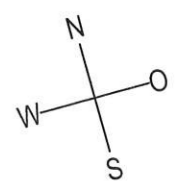
Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschaft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

Obergeschoss
 Zinsli Architekten AG Altshoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch





Legende:
 Proj. Terrain — 593.40
 Gew. Terrain - - - 593.40

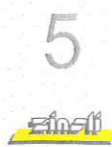


rev. 25. Juni 2012

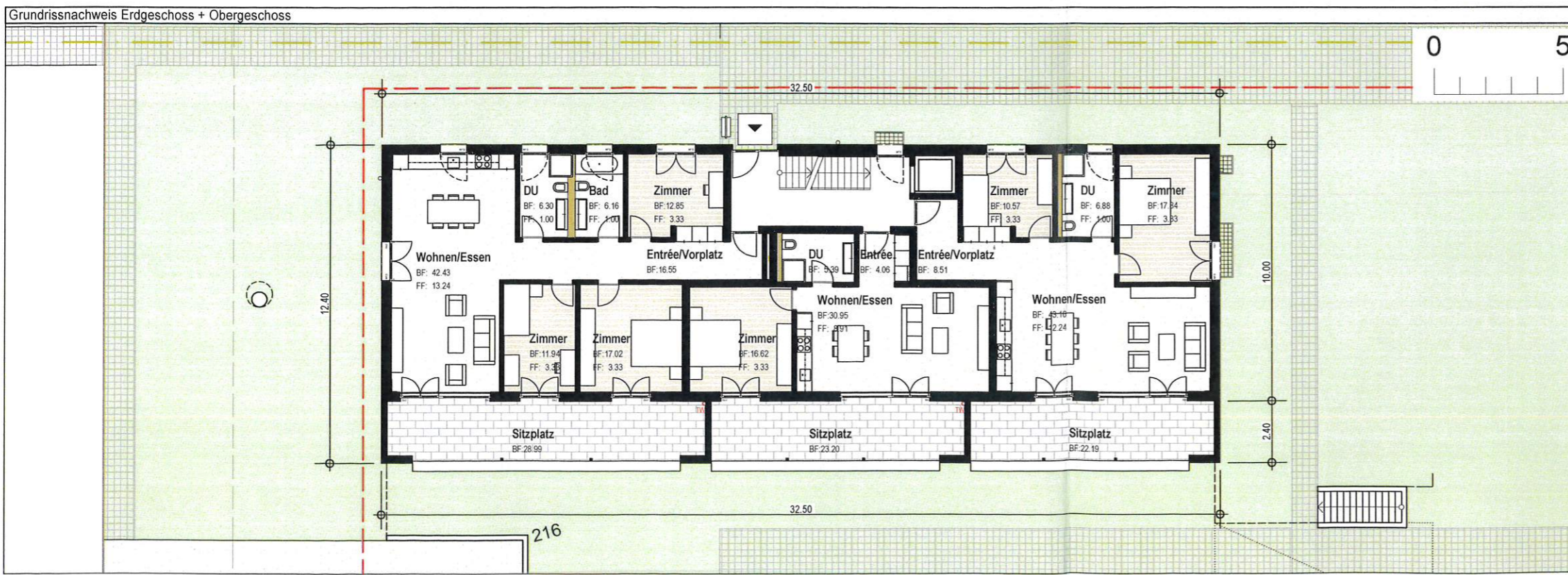
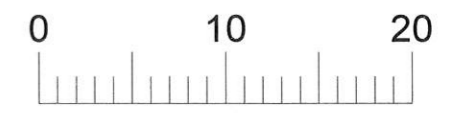
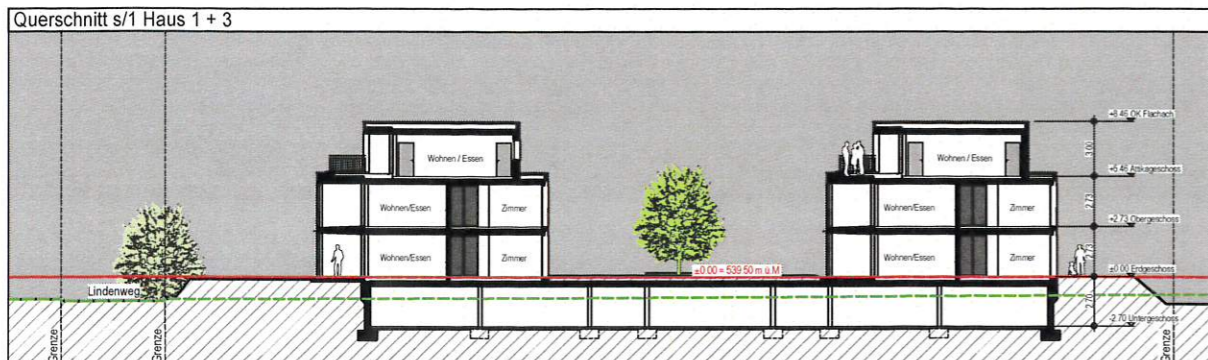
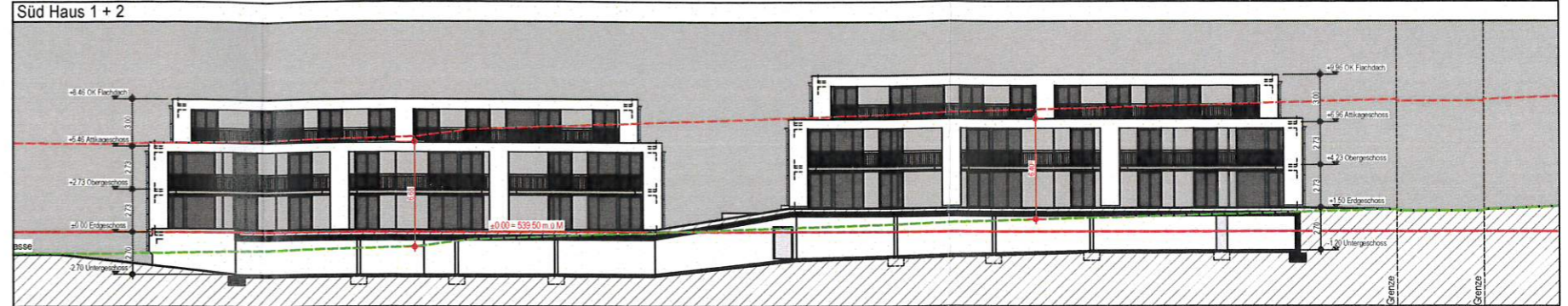
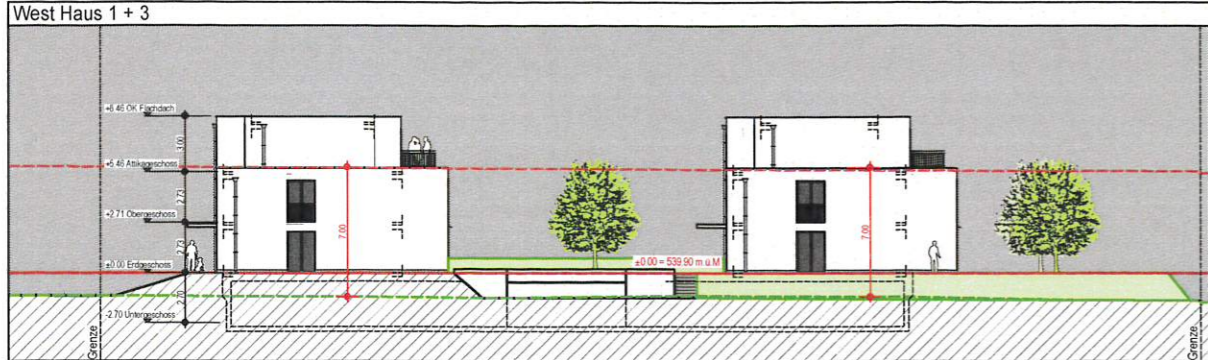
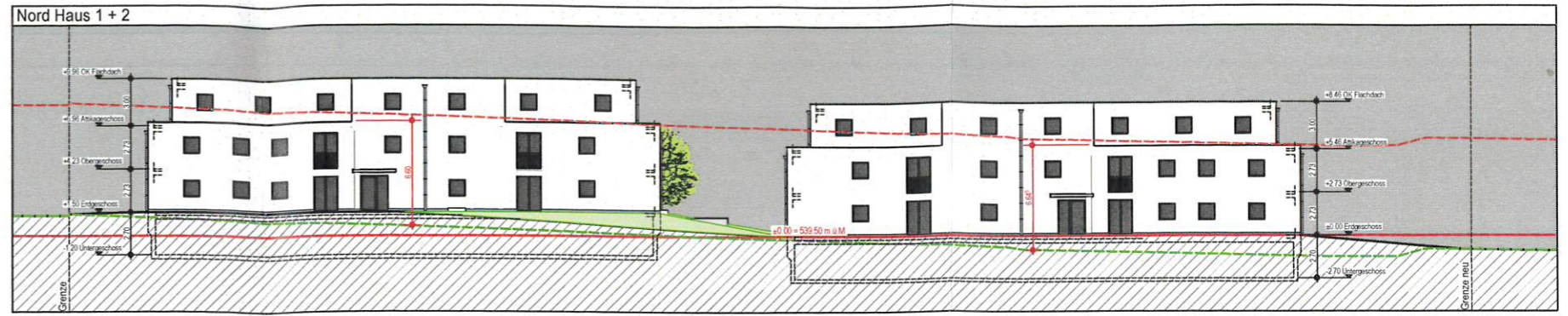
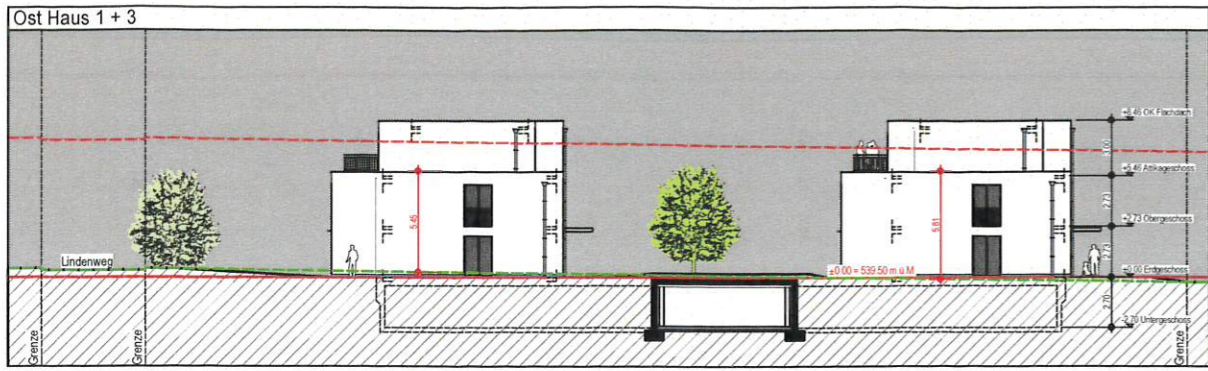
OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M = ±0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M = +1.02

Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschafft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

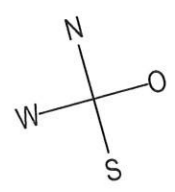
Attikageschoss
 Zinsli Architekten AG Altshoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch



gr. n. 27.06.2012
 Z:\CAD_Aktuell\Madiswil_Kreuzacker\2\qpl\uebersichtsplanung -BE.rvt2012.05.03BEE Grundriss REV012 2012.05.03.pln



Legende:
 Proj. Terrain — 593.40
 Gew. Terrain — 593.40



rev. 25. Juni 2012

OK F.B. EG = 539.50 m.ü.M = ±0.00 Fixpunkt = P.P. 8055 = 538.48 m.ü.M = +1.02

Objekt: Wohnsiedlung "Kreuzacker" 4934 Madiswil
 Bauherrschafft: Zinsli Architekten AG 6252 Dagmersellen
 Grundeigentümerin: Lina Born 4934 Madiswil

Fassaden + Schnitt / Grundrissnachweis
 Z:\CAD_ArbeitsMedien\Kreuzacker2\Üb\Übersichtsplanung -BE revidiert 2012.05.03\BE Grundriss REVIDIERT 2012.05.03.pln
 Zinsli Architekten AG Altshoferstr. 5 6252 Dagmersellen 062 748 66 55 zinsliarchitekten.ch



