

Überbauungsordnung „Kreuzacker Süd“

Überbauungsvorschriften

07. Oktober 2011

rev. 06. Februar 2012

rev. 25. Juni 2012



Überbauungsvorschriften

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter dargestellt.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Sofern die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes der Gemeinde Madiswil für die Zone WG2.

Art und Mass der Nutzung / Gestaltung

Art. 3

1. Innerhalb des Überbauungsperimeters werden zwei Baufelder (Baubereiche) ausgewiesen.

Baubereich Ost: Mehrfamilienhäuser

Baubereich West: Wohn- u. Gewerbebauten

Ausserhalb der Baufelder sind An- und Nebenbauten im östlichen Teil nicht erlaubt.

2. Gegenüber der Grenze des Perimeters gelten die Grenzabstände der Zone WG2. Der Mindestabstand der Hauptbauten beträgt 8.00 m.

3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m. Die Messweise richtet sich nach dem Gemeindebaureglement.

4. Der Kinderspielplatz (BauV Art. 44/45) und die Spielfläche (BauV Art. 46) sind gemäss dem Überbauungsplan vom 03. Mai 2012 und den Art. 44, 45 und 46 der Bauverordnung zu realisieren.

5. Die Bauten sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Dachformen, Materialien, Farben). Richtungsweisend ist der Gestaltungsplan im Erläuterungsbericht.

6. Die Überbauungsziffer von 30 % darf nicht überschritten werden.

**Erschliessung /
Versickerung**

Art. 4

1. Die Verkehrserschliessung für den ganzen Überbauungsperimeter „Kreuzacker Süd“ erfolgt über den Lindenweg. Die Freihaltezone des Sichtdreiecks ist zu gewährleisten.
2. Zwischen der Obergasse und dem Neumattweg ist entlang der nördlichen Grenze ein öffentlicher Fussweg von mind. 1.50 m Breite zu erstellen. Dieser Bereich wird mit einem Fahrrad- und Motorfahrrad-Verbot belegt.
3. Die Verkehrserschliessung ist in Form einer möglichst kurzen Erschliessungsstrasse in eine Tiefgarage zu realisieren. Die Fusswege sind vom Fahrverkehr getrennt anzulegen.
4. Meteorwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickern zu lassen.

Parkierung

Art. 5

1. Die Parkierung ist durch eine unterirdische Einstellhalle sicher zu stellen.
2. Grundlage für die Parkplatzberechnung ist die Bauverordnung.
3. Es sind aussen Besucherparkplätze anzuordnen.

Anpassung Kantonsstrasse

Art. 6

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich West ist zu prüfen, ob Anpassungen an der Kantonsstrasse / Einmündung Lindenweg notwendig sind.

Kosten für Erschliessung

Art. 7

Die Kosten der Erschliessung sind aufgrund privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Aussenraumgestaltung

Art. 8

Die Aussenraumgestaltung richtet sich nach dem revidierten Überbauungsplan vom 03. Mai 2012.

Entsorgung

Art. 9

Es ist ein zentraler Containerplatz für den ganzen Überbauungsperimeter „Kreuzäcker Süd“ im Bereich der Einfahrt zu erstellen.

Inkrafttreten

Art. 10

1. Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
2. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die ÜO „Kreuzäcker“ vom 11.06.2001 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09.+16.02.2012

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

Erledigte Einsprachen - unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

V. Fleckjys

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber [Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. Aug. 2012

J. Wiedner

Überbauungsordnung "Kreuzäcker Süd"

1. Überbauungsplan

Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 20.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09.+16.02.2012

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

Erledigte Einsprachen — unerledigte Einsprachen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012

Namens der Einwohnergemeinde

V. Flückiger
Präsident

[Signature]
Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:





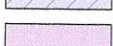
Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber

[Signature]








Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Aug. 2012

[Signature]


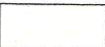
Verbindlicher Planinhalt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Erschliessungsstrasse neu
-  Baubereich West für Hauptbauten von Wohn- und Geschäftsbauten
-  Baubereich Ost für Hauptbauten von Wohnbauten / Mehrfamilienhäuser
-  Freihaltefläche für Zufahrt "Kreuzäcker Nord" Parz 1199
-  Einfahrt Tiefgarage Wohnüberbauung "Kreuzäcker Süd" Parz 216
- öffentlicher Fussweg neu (kein Veloweg)
- - - Fusswege Wohnüberbauung "Kreuzäcker Süd" neu
- Sichtdreieck

Verbindlicher Planinhalt mit ungefährender Lage:

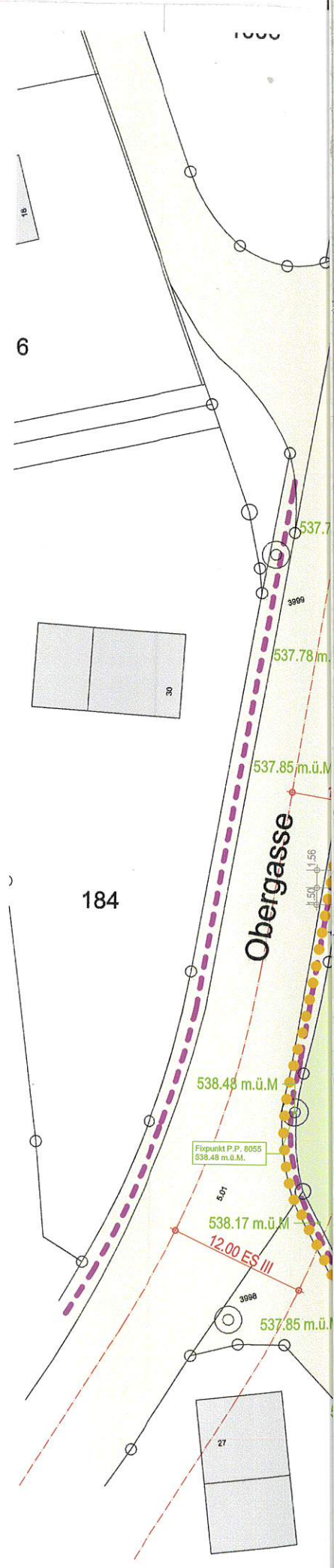
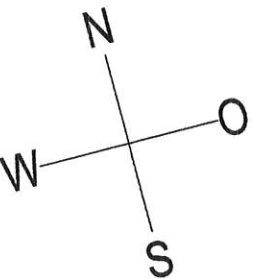
-  Container
-  Besucherparkplätze
-  Grünflächen/ Freiflächen
-  Kinderspielplatz gemäss BauV Art. 44/45
-  Grössere Spielfläche gemäss BauV Art. 46
-  Auf- und Abgänge zur Tiefgarage
-  Bäume/ Hecken

Orientierender Planinhalt:

-  Gebäude bestehend
- 550.00 = bestehendes Terrain
- 550.00 = projektierte Höhen
-  Strassen bestehend
- - - öffentliche Fusswege bestehend
- neue Parzellengrenze

Hinweise:

- - - Lärmbereich ES III gemäss Vorprüfung vom 29.01.2009





Parzelle 1199

Obergasse

Lindenweg

Neumattweg

Baubereich Ost
Wohnbauten / Mehrfamilienhäuser
Parz. 216
EG = 539.50 m.ü.M

Baubereich West
Wohn- und Gewerbebauten
28.25⁵

Kinderspielfeld 339.50m²
nach BauV Art. 44/45

Grössere Spielfläche 400m²
nach BauV Art. 46 + Zaun nach bfu-Vorschriften

öffentliche Spielwiese / Sportplatz
Neumatt ca. 2000m²

1838 1005 2060 538.38 m.ü.M 538.53 m.ü.M 538.80 m.ü.M 538.90 m.ü.M 539.09 m.ü.M 539.25 m.ü.M 539.51 m.ü.M 540.68 m.ü.M 539.75 m.ü.M 540.56 m.ü.M 540.59 m.ü.M 540.65 m.ü.M 540.70 m.ü.M 540.75 m.ü.M 540.82 m.ü.M 540.84 m.ü.M 540.87 m.ü.M 540.93 m.ü.M 540.98 m.ü.M 541.04 m.ü.M 541.11 m.ü.M 541.41 m.ü.M 537.78 m.ü.M 537.85 m.ü.M 537.94 m.ü.M 538.33 m.ü.M 538.37 m.ü.M 538.38 m.ü.M 537.92 m.ü.M 538.18 m.ü.M 538.66 m.ü.M 539.40 m.ü.M 540.09 m.ü.M 538.48 m.ü.M 538.13 m.ü.M 538.17 m.ü.M 537.85 m.ü.M 537.99 m.ü.M 538.15 m.ü.M 538.45 m.ü.M 537.90 m.ü.M 538.07 m.ü.M 538.40 m.ü.M 539.74 m.ü.M 540.65 m.ü.M 540.37 m.ü.M 540.74 m.ü.M 540.94 m.ü.M 537.85 m.ü.M 537.94 m.ü.M 538.33 m.ü.M 538.37 m.ü.M 538.38 m.ü.M 537.92 m.ü.M 538.18 m.ü.M 538.66 m.ü.M 539.40 m.ü.M 540.09 m.ü.M 538.48 m.ü.M 538.13 m.ü.M 538.17 m.ü.M 537.85 m.ü.M 537.99 m.ü.M 538.15 m.ü.M 538.45 m.ü.M 537.90 m.ü.M 538.07 m.ü.M 538.40 m.ü.M 539.74 m.ü.M 540.65 m.ü.M 540.37 m.ü.M 540.74 m.ü.M 540.94 m.ü.M

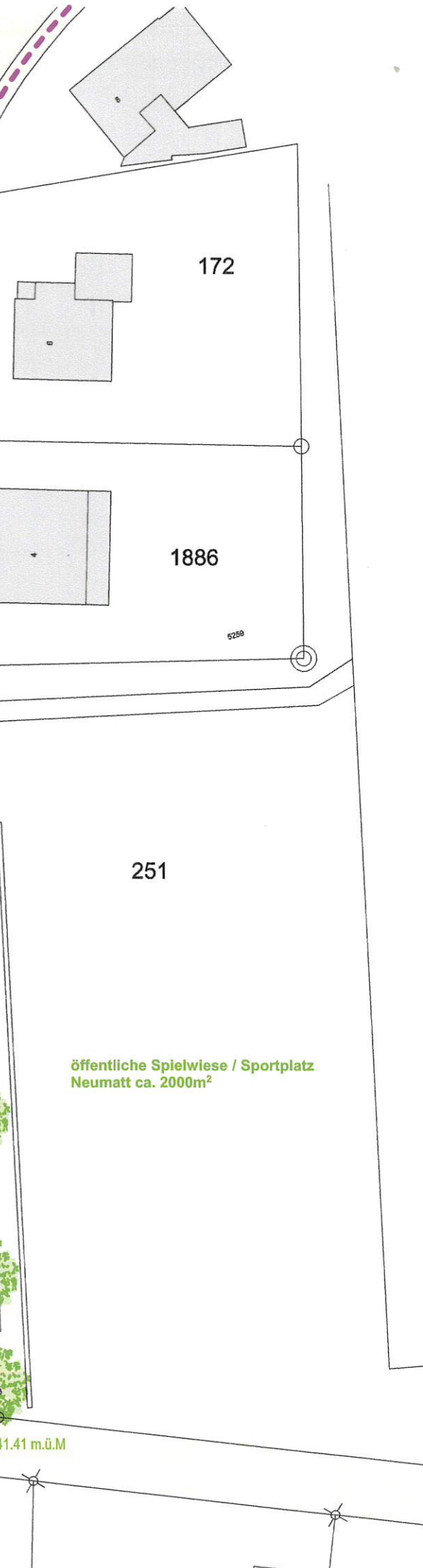
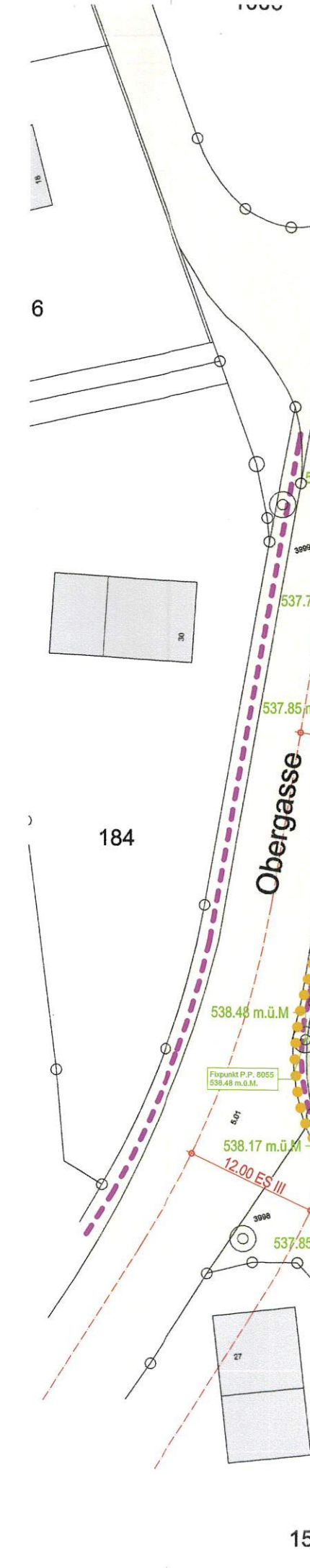
1'532 m² 5'039 m²

Fixpunkt P.P. 6055
538.48 m.ü.M

153

184

6



Mitbericht zur Vorprüfung vom 29.01.2009
betreffend Strassenlärm und Empfindlichkeitsstufen

12.00 ES III

12.00 ES III

1.50

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

30.00

Überbauungsordnung "Kreuzäcker Süd"

2. Erschliessungsplan

Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 26.01. + 03.02.2012

Publikation im Amtsblatt vom 15.02.2012 im Amtsanzeiger vom 09.+16.02.2012


Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09.02.2012 bis 12.03.2012

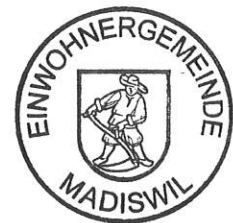
Erledigte Einsprachen - unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. APR. 2012

Namens der Einwohnergemeinde


Präsident


Sekretär





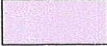





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 03. JULI 2012 der Gemeindeschreiber 







Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Aug. 2012






Verbindlicher Planinhalt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Erschliessungsstrasse neu
-  Freihaltefläche für Zufahrt "Kreuzäcker Nord" Parz 1199
-  Einfahrt Tiefgarage Wohnüberbauung "Kreuzäcker Süd" Parz 216
-  Fäkalwasser bestehend
-  CKW bestehend
-  Swisscom bestehend
-  TV bestehend
-  Sauberwasser bestehend

Verbindlicher Planinhalt mit ungefährender Lage:

-  Fäkalwasser neu
-  Meteorwasser / Sickerleitung neu
-  Retention / Sickermulde neu
-  Besucherparkplätze
-  Container
-  Auf- und Abgänge zur Tiefgarage

Orientierender Planinhalt:

-  Gebäude bestehend
- 550.00 = bestehendes Terrain
-  Strassen bestehend
-  neue Parzellengrenze

