

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur

Überbauungsordnung Nr. 10

Hänni Nord

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Ortsplanung 2009 wurde der südöstliche Teil von Grundstück Nr. 248 im Umfang von 8'856 m² und der östliche Teil von Grundstück Nr. 635 im Umfang von 4'580 m² als Zone mit Planungspflicht ausgeschieden.

Durch Beschluss der Gemeindeversammlung Unterlangenegg vom 6. Juni 2012 werden Baureglement und Zonenplan angepasst damit auch das Gebiet der UeO Nr. 8 mit einer Fläche von 2'462 m² in die neue Überbauungsordnung einbezogen und nach den neuen Vorschriften und den Vorgaben der ZPP Hänni Nord beplant werden kann.

Das gesamte Gebiet der Überbauungsordnung Hänni Nord weist insgesamt eine Fläche von 15'898 m² auf und grenzt nördlich und westlich an die Landwirtschaftszone, südlich an die Kantonsstrasse und östlich an den Verbindungsweg zum Gebiet Hinderzüne an.

Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Nrn. 503, 237, 490 werden damit Teil der Überbauungsordnung. Die Überbauungsvorschriften werden durch einen neuen Artikel, welcher Art und Mass der Nutzung regelt, ergänzt.

Die Ergebnisse der Ortsplanung berücksichtigen die in Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz formulierten Massnahmen und Planungsgrundsätze wie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Voraussetzungen für eine wohnliche Siedlung. Zudem wird der Schonung der Landschaft durch den Erhalt genügender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und der Einordnung der neuen Siedlung in die Landschaft Rechnung getragen.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung wird als Detailerschliessungsstrasse mit einer Breite von 4.20m gebaut und verläuft ab Kantonsstrasse im Süden nach Norden.

Damit eine rationelle Erschliessung der einzelnen Baugruppen möglich ist wird die Strasse in der Mitte zwischen Ost- und Westende der neuen Siedlung geführt. Die einmündenden Stichstrassen dienen auch als Wendemöglichkeiten. Als Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und -Sicherheit werden Einengungen der Fahrbahn angeordnet und die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h limitiert. Das nördliche Ende der Strasse wird mit einem Wendehammer abgeschlossen.

Für den Fall einer späteren Baulandeinzonung westlich der UeO Hänni wird zu Gunsten der Einwohnergemeinde Unterlangenegg ein Teil der Spielfläche für die dazumal notwendige Verkehrserschliessung mit einer Reservefläche von 4.20 m Breite belegt. Die von dieser Strasse beanspruchte Fläche muss für die Spielfläche auf dem zukünftigen Baugebiet ersetzt werden.

Im südlichen wie auch im nördlichen Teilgebiet sind Besucherparkplätze angeordnet. Die für Spielplätze benötigten Flächen werden im Teilgebiet Süd ausgewiesen. Die Eigentümer des Teilgebietes Nord beteiligen sich an den Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt. Die Planung der gesamten Erschliessungsanlagen inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen, welche an die übergeordneten Netze der Gemeinde angeschlossen werden, wird nach der Vorprüfung durch das AGR erfolgen. Alle sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die zukünftigen Bauherren werden über den Landerwerb bzw. privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

Etappierung

Die Bebauung erfolgt grundsätzlich von Süden nach Norden. Im Sinne der Gleichbehandlung beider Grundeigentümer muss diese Vorgabe für beide Teilgebiete angewendet werden können. Aufgrund ihrer Lage und Ausrichtung weisen die einzelnen Baufelder unterschiedliche Qualitäten auf was eine ausschliessliche Realisierung von Süden nach Norden sehr erschwert bzw. praktisch verunmöglicht. (Es müssten zu jeder Zeit die richtigen Käufer gefunden werden!??)

Um nicht die Umsetzung der UeO entscheidend zu erschweren wird diese Bedingung in den Überbauungsvorschriften entsprechend formuliert.

Gestaltung

Für die individuell zu erstellenden Wohnbauten werden maximale Baufelder ausgeschieden. Die Bauten müssen der Typologie des Ortes bezüglich Volumetrie, Farbe und Form entsprechen. Mit Ausnahme der unbewohnten An- und Nebenbauten, für welche auch Flachdächer zugelassen sind, dürfen nur gleichseitige, gleich geneigte Satteldächer mit allseitigen Dachvorsprüngen erstellt werden.

Im 40-m-Bereich entlang der Kantonsstrasse können Wohnbauten und Bauten mit gemischten Nutzungen gemäss Art. 1 Baureglement erstellt werden, welche keine lärmempfindlichen Räume gegen die Strasse hin aufweisen dürfen. Die nördlichen Teile der Grundstücke sind für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser in Gruppen von vier bzw. zwei an die Detailerschliessungsstrasse angebotenen Bauten vorgesehen, welche alle über einen Bereich für unbewohnte An- und Nebenbauten verfügen.

Der Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Bereiche, wird besondere Beachtung geschenkt. Niveauveränderungen sind nur zulässig, wenn damit auf Materialtransporte verzichtet werden kann (Ökologie) und wenn die angrenzenden Wieslandflächen und die Gesamtanlage wie auch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Bepflanzungen und Wände als Sichtschutz müssen die Vorschriften vom EG ZGB erfüllen und müssen in der Höhe beschränkt werden.

Um den Anforderungen an einen qualitätsvollen nördlichen Siedlungsrand gerecht zu werden und als Rücksichtnahme auf das Ortsbilderhaltungsgebiet Hinderzüne muss entlang der Nordgrenze von Grundstück Nr. 248 ein mit Büschen und heimischen Pflanzen versehener und mit Bauverbot belegter Bereich ausgeschieden und sorgfältig gestaltet werden.

Nutzung

Aus lärmschutzgründen gilt in einer Tiefe von 40 m ab Kantonsstrasse die Mischnutzung gemäss Art. 1 des Gemeindebaureglements. In der Gemeinde Unterlangenegg sind Wohnungen Mangelware. In den Baufeldern 1 und 8 sollen deshalb primär Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungen realisiert werden. In den Baufeldern der WG3 sind ebenfalls Gewerbenutzungen zulässig.

In den Baufeldern 2 - 7 und 9 - 26, welche für die Wohnnutzung ausgeschieden sind, müssen mindestens 3'000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden, wobei jedes der 24 Baufelder mindestens 140 m² BGF aufweisen muss.