

Gemeindeverwaltung, Schulstrasse 3
Postfach 17, 2558 Aegerten

Telefon 032 374 74 00 / Fax 032 373 34 84
gemeinde@aegerten.ch

Überbauungsordnung "Kochermatte" mit Zonenplanänderung



Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan und Zonenplanänderung
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Studienauftrag auf Einladung – Jurybericht November 2014

Öffentliche Auflage

20. August 2015

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, 3000 Bern 22

INHALT

A ALLGEMEINES

Art. 1	Planungszweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4	Stellung zum Richtprojekt	3
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplanes	3

B NUTZUNG

Art. 6	Art der Nutzung	4
Art. 7	Mass der Nutzung	4
Art. 8	Etappierung	4

C BEBAUUNG

Art. 9	Baubereiche	5
Art. 10	Kleinbauten.....	5
Art. 11	Gestaltung allgemein.....	5
Art. 12	Dachform und Dachgestaltung.....	5

D UMGEBUNG

Art. 13	Aussenräume	6
Art. 14	Umgebungsgestaltungsplan.....	6
Art. 15	Grünzone	6
Art. 16	Grössere Spielfläche	6

E ERSCHLIESSUNG

Art. 17	Erschliessung	6
Art. 18	Parkierung	6

F UMWELT

Art. 19	Energieversorgung	7
Art. 20	Entsorgung	7
Art. 21	Lärmschutz	7

G WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 22	Infrastrukturvertrag	8
Art. 23	Inkrafttreten	8

Genehmigungsvermerke	9
-----------------------------------	----------

A ALLGEMEINES

Planungszweck

Artikel 1

¹ Die Überbauungsordnung „Kochermatte“ schafft die Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit Wohnungen für ein zeitgemässes, gemeinsames Leben in der zweiten Lebenshälfte mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität.

² Die Überbauungsordnung schafft die Voraussetzungen für eine ökologisch nachhaltige Überbauung und eine kosteneffiziente, umwelt- und sozialverträgliche Mobilität.

Wirkungsbereich

Artikel 2

Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Artikel 3

¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Bau- und Nutzungsreglements vom 25.04.2008 (BNR) der Gemeinde Aegerten sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

² Insbesondere gelten für die Begriffe und Messweisen die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

Bebauung und Gestaltung

Artikel 4

Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung ist ein Studienauftrag im Jahr 2014 erarbeitet worden. Das Siegerprojekt „koala“ von 2014, Büro mlzd, Biel, illustriert die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- bestehende Bauten
- Baubereiche A – E
- Grünbereiche halböffentlich / privat (ungefähre Lage)
- Grünzone
- Private Erschliessungsbereiche / Plätze (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
- Containerstandort oder Containerabholstandort (ungefähre Lage)
- Spielfläche gemäss Art. 46 BauV (ungefähre Lage)
- Bestehende Kanalisationsleitungen

B NUTZUNG

Art der Nutzung

Art 6

¹ In den Baubereichen A und B sind Wohnungen, Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe (vgl. Art. 7 BNR) zugelassen.

² In den Baubereichen C bis E sind Wohnungen und stilles Gewerbe (vgl. Art. 6 BNR) zugelassen.

Mass der Nutzung

Art 7

¹ Die maximale zulässige Nutzung der Baubereiche A bis E beträgt:

Baubereich	Nutzungsmass
A	bestehend
A1	bestehend
B	max. 1'450 m ² GFo
C	max. 1'050 m ² GFo
D	max. 1'050 m ² GFo
E	max. 2'450 m ² GFo

² Für die Gesamthöhen der Baubereiche B – E gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Dachkoten (Dach OK). Diese bezeichnen jeweils den höchsten Punkt der Dachkonstruktion des obersten Geschosses.

³ Das Nutzungsmass GFo (Geschossfläche oberirdisch) gilt für das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

⁴ Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter den Baubereichen im Umfang von maximal 10% der jeweiligen GFo ist zugelassen.

⁵ Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Gesamthöhe um das technisch bedingte Minimum überragen.

⁶ Die bestehenden Bauten in den Baubereichen A und A1 können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vollständig ausgebaut und wieder aufgebaut werden. Im Baubereich A1 sind nur Nebennutzflächen zugelassen. Geringfügige Anbauten sind zugelassen.

Etappierung

Art 8

Die Überbauung (inkl. Aussenraumgestaltung und Erschliessung) kann in Etappen realisiert werden.

C BEBAUUNG

Baubereiche

Art 9

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche A bis E sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Innerhalb der Baubereiche A bis E sind keine Gebäudeabstände einzuhalten.

³ Vorspringende Gebäudeteile (Vordächer, Vortreppen und dgl.) dürfen höchstens 2.0 m über die Baubereichsgrenze der Hauptbauten vorspringen.

Kleinbauten

Art 10

Ausserhalb der Baubereiche sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts für Velounterstände, Kehrrichtcontainer, Abstellräume, überdeckte Gartensitzplätze oder Grillplatz, Einfriedungen usw. eingeschossige, Kleinbauten mit einer max. Gesamthöhe von 3.50 m zugelassen.

Gestaltung allgemein

Art 11

¹ Die neue Gesamtanlage der Baubereiche B bis E, bestehend aus Baukörpern, Vorplätzen und Umgebung, ist als ortsbauliche Einheit zu gestalten.

² Die einzelnen Baukörper und Bauetappen sind entsprechend gestalterisch aufeinander abzustimmen.

³ Die Gestaltungsanforderungen kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren durch eine Delegation der Fachjury des Studienauftrages beurteilen lassen. Die Delegation der Fachjury gibt diesbezüglich Empfehlungen an die Baupolizeibehörde ab.

Dachform und Dachgestaltung

Art 12

¹ Die Dächer der Baukörper in den Baufeldern B bis E sind als Flachdächer auszubilden. Es sind keine Attiken zugelassen.

² Die Flachdächer sind, mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 7 Abs. 4 und begehbaren Flächen, extensiv zu begrünen.

³ Die Dachformen und Dachgestaltung der bestehenden Bauten der Baubereiche A und A1 sind beizubehalten.

D UMGEBUNG

Aussenräume

Art 13

¹ Die Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Dabei sind mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Private und halböffentliche Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan als solche darzustellen.

² Die im Überbauungsplan dargestellten Grünbereiche und private Erschliessungsbereiche und Plätze sind in ihrer genauen Lage nicht bestimmt. Sie sind im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festzulegen.

Umgebungsgestaltungsplan

Art 14

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten.

Grünzone

Art 15

Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche gemäss Art. 79 BauG dient der Freihaltung. Es sind keine Bauten zugelassen. Befestigte Sitzplätze und Wege sind zugelassen.

Grössere Spielfläche

Art 16

Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichnet.

E ERSCHLIESSUNG

Erschliessung

Art 17

¹ Die Haupteerschliessung des Areals, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt entsprechend dem Überbauungsplan ab der Kirchstrasse.

² Die Einstellhallenzufahrt kann überdacht werden.

Parkierung

Art 18

¹ Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung über Abstellplätze für Fahrzeuge Art. 49 ff.

² Die Überbauungsordnung legt eine Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle fest.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für Besucherinnen, Besucher und Behinderte sowie für die Kunden der Dienstleistungsnutzungen zu reservieren.

F UMWELT

Energie

Art 19

¹ Es ist eine umweltschonende, CO₂-neutrale Energieversorgung zu realisieren.

² Die Neubauten Kochermatte Aegerten sind möglichst energie- und ressourcenschonend mit ökologischen und nachhaltigen Materialien zu erstellen und auch im Betrieb den Anforderungen bezüglich eines niedrigen Energieverbrauchs gerecht werden. Anzustreben sind die Mindestanforderungen nach Minergie-P oder anderen vergleichbaren Gebäudeenergiestandards (z.B. GEAK A/A).

Entsorgung

Art 20

Der Containerstandort oder Containerabholstandort ist im Überbauungsplan (Baubereich A1) entsprechend gekennzeichnet.

Lärmschutz

Art 21

¹ In den Baubereichen A, A1 und B gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

² Innerhalb der Baubereiche C bis E gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 43 LSV).

³ Werden im neu eingezonten Baubereich B lärmempfindliche Räume näher als 25 m zur Strassenachse geplant, ist im Baubewilligungsverfahren mittels eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dB(A) am Tag zwischen Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte offener Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

G WEITERE BESTIMMUNGEN

Infrastrukturvertrag

Art 22

¹ Ein Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der betroffenen Grundeigentümerin regelt die Abschöpfung von Planungsmehrwerten. Es besteht eine Abmachung für die Verlegung der öffentlichen Kanalisationsleitung.

Inkrafttreten

Art 23

Die Überbauungsordnung "Kochermatte" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. Januar 2015 bis 20. Februar 2015

Vorprüfung vom 12. Juni 2015

Publikation im Nidauer Anzeiger vom
Öffentliche Auflagen vom bis

Rechtsverwahrungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am:

GEMEINDERAT AEGERTEN:

Präsident:

Gemeindeverwalter:

Stefan Krattiger

Uli Hess

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aegerten, den

Gemeindeverwalter:

Uli Hess

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG