

Überbauungsordnung "Stockfeld" mit Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan mit Teil Strassenanschluss alte Bernstrasse und Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

öffentliche Auflage

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 zum übergeordneten Recht	3
Art. 4	Inhalte Überbauungsplan	3

B NUTZUNG

Art. 5	Art der Nutzung	4
Art. 6	Mass der Nutzung	4
Art. 7	Etappierung	5
Art. 8	Lärmschutz	5

C BEBAUUNG

Art. 9	Baubereiche	5
Art. 10	Klein- und Anbauten	5
Art. 11	Gestaltung	6
Art. 12	Dächer	6

D UMGEBUNG

Art. 13	Aussenräume	6
Art. 14	Umgebungsgestaltungsplan	7
Art. 15	Grössere Spielfläche	7
Art. 16	Baumpflanzungen	7

E ERSCHLIESSUNG

Art. 17	Erschliessung	7
Art. 18	Parkierung	7
Art. 19	Bestehende Kanalisationsleitung	8

F UMWELT

Art. 20	Energieversorgung	8
Art. 21	Entsorgung	8

G WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 22	Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag	8
Art. 23	Inkrafttreten	8
Art. 24	Aufhebung	8

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

A

ALLGEMEINES

Planungszweck

Artikel 1

¹ Die Überbauungsordnung "Stockfeld" schafft die Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, die Erschliessung der Überbauung (Teilanchluss alter Bernstrasse, neue Basiserschliessung) und die entsprechende Zonenplanänderung.

² Die Überbauungsordnung bezweckt zudem:

- eine Überbauung mit gemischter Nutzung,
- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- die Realisierung einer hohen Aussenraumqualität,

Wirkungsbereich

Artikel 2

Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Stellung zum übergeordneten Recht

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).

Inhalt des Überbauungsplanes

Art 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Festlegungen Überbauung

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Basiserschliessungsstrasse
- Trottoir Basiserschliessung
- Baubereiche A - J
- Baubereiche Klein- und Anbauten
- Baubereiche für auskragende Obergeschosse
- Grünbereiche halböffentlich / privat
- Erschliessungsbereiche / Plätze
- Spielfläche
- Einstellhallenein- und ausfahrt
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhallen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Containerstandorte / Containerabholstandort

Festlegungen Teilstrassenanschluss alte Bernstrasse

- Perimeter Teilstrassenanschluss alte Bernstrasse
- Verkehrsfläche
- Trottoir bestehend
- Trottoir neu
- Mehrzweckstreifen
- Schutzinseln
- bestehende Kanalisationsleitungen

B

NUTZUNG

Art der Nutzung

Art 5

¹ In den Baubereichen A A1, H und I sind Wohnungen, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

² In den übrigen Baubereichen B bis G sowie J sind in erster Linie Wohnnutzung und nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr laut Art. 6 Abs 2 Marginale 5 BNR zugelassen.

Mass der Nutzung

Art 6

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

Baubereich	GFo m2 max.	Geschosszahl max.	Attika / Dachausbau	Fh
A	3'300	3	ja	10.80
A1	400	2	nein	7.00
B	1'040	2	ja	7.30
C	1'040	2	ja	7.30
D	1'100	3	nein	9.50
E	1'100	3	nein	9.50
F	1'100	3	nein	9.50
G	1'420	3	nein	9.50
H	1'920	3	ja	10.80
Total	12'420			

² Die Fassadenhöhe (Fh) wird traufseitig gemessen.

³ Das Nutzungsmass GFo (Geschossfläche oberirdisch) gilt für das Erdgeschoss, die Obergeschosse und Dachgeschosse oder Attikageschosse. Es kann um 5% erhöht werden, sofern Minergie-P realisiert wird.

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

⁵ Für den Baubereich I gelten, wenn in den vorliegenden Vorschriften

nichts anderes erwähnt wird, die baupolizeilichen Masse der Zone WA3.

⁶ Für den Baubereich J gelten, wenn in den vorliegenden Vorschriften nichts anderes erwähnt wird, die baupolizeilichen Masse der Zone W2C.

Etappierung

Art 7

¹ Bei einer etappierten Bauausführung sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges befriedigendes Ensemble bilden.

² Die in der ÜO bezeichnete grössere Spielfläche ist zu realisieren sobald in den Baubereichen A, A1 - E 20 Familienwohnungen realisiert worden sind. Zwischenzeitlich kann die grössere Spielfläche in der Umgebung der Baubereiche F - H provisorisch angelegt werden.

Lärmschutz

Art 8

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

² Innerhalb der Baubereiche B bis G und J gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 43 LSV).

C

BEBAUUNG

Baubereiche

Art 9

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

² Innerhalb der Baubereiche A bis H sind keine Bauabstände einzuhalten.

³ Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch verglaste) dürfen bei den Baubereichen A bis H höchstens 2.0 m über die Baubereichsgrenze der Hauptbauten vorspringen. Sie müssen jedoch gegenüber den Grenzen des Perimeters der Überbauungsordnung und den Grenzen der Baubereiche I und J einen Abstand von mindestens 5.00 m einhalten.

Klein- und Anbauten

Art 10

¹ In den Baubereichen für Klein- und Anbauten können eingeschossige Bauten für Velounterstände, Kehrlichtcontainer, Abstellräume, überdeckte Gartensitzplätze, Einfriedungen usw. bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche sind für dieselben Zwecke eingeschossige, Klein- und Anbauten mit einer max. Gesamthöhe von 3 m und einer max. Grundfläche von 20 m², zugelassen.

Gestaltung

Art 11

¹ Die zu erstellenden Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gestaltung und Aussenräume und anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln und zu detaillieren.

² Diese Gestaltungsanforderungen kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren durch eine Fachgruppe beurteilen lassen. Sie gibt diesbezüglich Empfehlungen an die Baupolizeibehörde ab.

Dächer

Art 12

¹ Bei den Hauptgebäuden der Baubereiche B bis G und A1 sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer von mehrgeschossigen Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

² Bei den Hauptgebäuden der Baubereiche A und H sind nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Die minimale Dachneigung beträgt 20°, die maximale 35°.

³ Bei den Baubereichen B und C kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern

- a) es maximal 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses misst.
- b) die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.50 m beträgt. Die Attikafassade wird bei der Bemessung der Fassadenhöhe F_h nicht mitgerechnet.
- c) Auf 3 Seiten ist das Attikageschoss um mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.
- d) Auf dem Attikageschoss sind mit Ausnahme von Kaminen, Lüftungsstützen, Liftschachtköpfen und dergleichen keine technischen Aufbauten gestattet.

⁴ Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe 1.50 m übersteigt.

D

UMGEBUNG

Aussenräume

Art 13

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

² Für die im Überbauungsplan dargestellten Grünbereiche sind die privaten von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen.

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.

Grössere Spielfläche

Art 15

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV). Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.

Baumpflanzungen

Art 16

An den im Überbauungsplan bezeichneten Baumstandorte (Konzept) sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

E

ERSCHLIESSUNG

Erschliessung

Art 17

¹ Die Haupterschliessung des Areals, die Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen erfolgen entsprechend Überbauungsplan ab der alten Bernstrasse und ab den neuen Erschliessungsstrassen.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche sowie dem Kurzparken, der Anlieferung und Notzufahrt. Sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Parkierung

Art 18

¹ Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

² Die Überbauungsordnung legt zwei Zufahrten für Einstellhallen fest.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte und für die Kunden der Dienstleistungsnutzungen zu reservieren.

Bestehende Kanalisationsleitung

Art 19

Die Zugänglichkeit der im Überbauungsplan dargestellten bestehenden Kanalisationsleitung muss mittels Durchleitungsrechten und baulichen Massnahmen gesichert werden.

F

UMWELT

Energieversorgung

Art 20

Der Anteil der erneuerbaren Energie am zulässigen Wärmebedarf muss mindestens 75% betragen.

Entsorgung

Art 21

Die Containerstandorte und Containerabholstandorte sind auf die Bereiche beschränkt, die im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind.

G

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag

Art 22

¹ Die Einwohnergemeinde und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Parzellen Gbbl. Nr. 664, 1185, 603, 601 (teilweise), 667 und 660) regeln in einem Vertrag, welcher einen integrierten Bestandteil der ÜO "Stockfeld" bildet, die Abschöpfung von Planungsmehrwerten, die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Baugrundstücke sowie die Finanzierung der Strassenerschliessung.

² Vor Einreichung des ersten Baugesuches im Perimeter der ÜO "Stockfeld" regeln die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer (Parzellen Gbbl. Nrn. 664, 1185, 603, 660 und 667) untereinander die für die Realisierung erforderlichen Pflichten und Rechte und stellen sie grundbuchlich sicher, insbesondere für die Erstellung der Zufahrten zu den Einstellhallen und die grössere Spielfläche.

³ Die Einwohnergemeinde stellt mittels Dienstbarkeiten zu Lasten der Parzellen Gbbl. Nrn. 671 und 1185 die Versickerung des Oberflächenwassers der Strassen sicher.

Inkrafttreten

Art 23

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

Aufhebung

Art 24

Die vorliegende Überbauungsordnung hebt in ihrem Wirkungsbereich die gültige Überbauungsordnung "Stockfeld" vom 25. April 2008 auf.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. Oktober 2012 bis 16. November 2012

Vorprüfung vom:

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:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aegerten, den

Gemeindeverwalter:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG