

Gemeinde Aarberg

Überbauungsordnung „Allmändrieder Süd“

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

30. Juni 2008

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0735
Bearbeitung: HH/bx

Dokument: 0735_390_UeV.doc

Inhalt

A	Allgemeines	3
	Art. 1 Zweck	3
	Art. 2 Wirkungsbereich	3
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	3
B	Nutzung und Bebauung.....	3
	Art. 4 Art der Nutzung	3
	Art. 5 Baufelder.....	4
	Art. 6 Baupolizeiliche Masse	4
	Art. 7 Gestaltung	4
C	Erschliessung.....	5
	Art. 8 Motorisierter Verkehr	5
	Art. 9 Parkierung.....	5
	Art. 10 Option Erschliessung "Allmändrieder Nord"	6
	Art. 11 Landwirtschaftliche Erschliessung "Allmändrieder Nord"	6
	Art. 12 Notzufahrt.....	6
	Art. 13 Fuss- und Veloverkehr	7
	Art. 14 Öffentlicher Verkehr.....	8
	Art. 15 Abfallentsorgung.....	8
D	Aussenraum	8
	Art. 16 Grössere Spielfläche	8
	Art. 17 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.....	8
	Art. 18 Grünbereiche	9
	Art. 19 Übergangsbereich Siedlungs-/Strassenrand	9
	Art. 20 Umgebungsgestaltung	9
E	Energie	9
	Art. 21 Zentrale Holzfeuerung	9
	Art. 22 Minergie	10
F	Weitere Bestimmungen	10
	Art. 23 Vereinbarung	10
	Art. 24 Inkrafttreten.....	10

Anhang: Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Art. 1

Zweck

¹ Die Überbauungsordnung „Allmändrieder Süd“ bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ ansprechender Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.

² Die Überbauungsordnung bezweckt ausserdem in Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan die Sicherstellung einer sinnvollen baulichen und erschliessungsmässigen Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 33, Abs. 11 fest gelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP 13 „Allmändrieder Süd“).

² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

B Nutzung und Bebauung

Art. 4

Art der Nutzung

¹ Der Überbauungsperimeter ist in einen Sektor „Einfamilienhäuser“ und einen Sektor „Mehrfamilienhäuser“ aufgeteilt. Lage und Abgrenzung der beiden Sektoren sind auf dem Überbauungsplan gekennzeichnet.

Sektor „Einfamilienhäuser“

² Im Sektor „Einfamilienhäuser“ ist der Bau von allein stehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern zugelassen.

Sektor „Mehrfamilienhäuser“

³ Der Sektor „Mehrfamilienhäuser“ ist für den Bau einer nach einheitlichen funktionalen und gestalterischen Kriterien konzipierten Mehrfamilienhaussiedlung reserviert.

⁴ Mindestens 20% der im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ erstellten Wohnungen sind bezüglich ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen auf die Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten und haben den aktuellen SIA-Normen für behindertengerechtes Bauen zu entsprechen.

⁵ Immissionsarme gewerbliche Nutzungen, welche keinen negativen Einfluss auf die Wohnqualität ausüben, sind in beiden Sektoren bis zu einem Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche pro Baufeld gestattet.

Art. 5

Baufelder

¹ Sämtliche Hauptbauten inklusive dazu gehöriger An- und Nebenbauten (Hauseingänge, Velounterstände, Balkone, Wintergärten) müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder realisiert werden.

² Im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ ist die Erstellung von Nebenbauten (z.B. Velounterstände, Abstellräume, Pergolas) auch ausserhalb der bezeichneten Baufelder möglich, wenn mittels architektonischem Gesamtkonzept nachgewiesen werden kann, dass damit eine funktionale und ästhetische Verbesserung der Siedlungsqualität erreicht werden kann.

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

¹ Für den Sektor „Einfamilienhäuser“ gelten folgende Masse:

- Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
- Maximale Gebäudelänge: 30 m
- Maximale Gebäudehöhe: 7.5 m
- Maximale Geschoszahl: 2
- Maximale Ausnutzungsziffer: 0.45

² Für den Sektor „Mehrfamilienhäuser“ gelten folgende Masse:

- Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
- Maximale Gebäudelänge: 40 m
- Maximale Gebäudehöhe: 10.5 m
- Maximale Geschoszahl: 3
- Maximale Ausnutzungsziffer: 0.7

Art. 7

Gestaltung

¹ Im Sektor „Einfamilienhäuser“ ist die architektonische Gestaltung frei.

² Für den Sektor „Mehrfamilienhäuser“ gelten die Bestimmungen der Absätze 3 bis 6.

³ Die Mehrfamilienhaussiedlung soll sich nach ihrer Fertigstellung als funktionale und gestalterische Einheit präsentieren. Sämtliche Haupt-, An- und Nebenbauten sind deshalb bezüglich ihrer Volumetrie, der Dachformen sowie der Material- und Farbwahl nach einem gestalterischen Gesamtkonzept zu realisieren. Dieses gestalterische Gesamtkonzept muss der Bewilligungsbehörde gleichzeitig mit dem Baugesuch für die erste Hauptbaute eingereicht werden.

⁴ Die Hauptbauten sind grundsätzlich parallel zu den Abgrenzungen der Baufelder zu stellen.

⁵ Die Dachform ist frei wählbar.

⁶ Falls als Dachform kein Flachdach gewählt wird, ist für die Hauptgebäude die in den einzelnen Baufeldern eingetragene Firstrichtung vorgeschrieben.

C Erschliessung

Art. 8

Motorisierter Verkehr Sektor „Einfamilien- häuser“

¹ Die Baufelder A und B des Sektors „Einfamilienhäuser“ werden über eine private Zufahrtsstrasse erschlossen, deren Lage, Abmessung und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz im Überbauungsplan festgelegt ist.

² Planung, Finanzierung und Erstellung der privaten Zufahrtsstrasse ist Sache der Grundeigentümer.

³ Baufeld C des Sektors „Einfamilienhäuser“ wird von der Nidastrasse her erschlossen.

⁴ Die privaten Hauszufahrten im Sektor „Einfamilienhäuser“ sind im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sind die Zufahrten auf ein Minimum zu reduzieren. Nach Massgabe der Parzellierung sind wenn immer möglich zwei Parzellen über eine gemeinsame Hauszufahrt zu erschliessen. Die definitive Lage und Ausgestaltung der Hauszufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

Sektor „Mehrfamilien- häuser“

⁵ Der Sektor „Mehrfamilienhäuser“ bleibt bis auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche (Besucherparkplatz inklusive Zufahrt; Zufahrt zur Einstellhalle) verkehrsfrei.

Art. 9

Parkierung

¹ Im Sektor „Einfamilienhäuser“ erfolgt die Parkierung individuell auf den privaten Grundstücken.

Einstellhalle

² Im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ ist für die Parkierung eine zentrale unterirdische Einstellhalle zu erstellen.

³ Lage und Abgrenzung der Einstellhalle sind im Überbauungsplan nur ungefähr dargestellt und können je nach Bauprojekt (direkte unterirdische Zugänge von der Einstellhalle in die Hauptgebäude) noch angepasst werden.

⁴ Die ungefähre Lage der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Ihre definitive Lage und Ausgestaltung ist verkehrstechnisch auf die Einmündung der Sunnmattstrasse abzustimmen.

Besucherparkplätze

⁵ Für die Besucher des Sektors „Mehrfamilienhäuser“ ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes ein zentraler Besucherparkplatz anzulegen.

⁶ Die Zufahrt zum Besucherparkplatz ist auf dem Überbauungsplan gekennzeichnet. Die genaue Lage und Abmessung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

⁷ Der Besucherparkplatz ist mit Hochstammbäumen angemessen zu beschatten und zu begrünen.

Anzahl

⁸ Die Anzahl der Parkplätze richtet sich sowohl im Sektor „Einfamilienhäuser“ wie auch im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung.

Art. 10

*Option Erschliessung
„Allmändrieder Nord“*

¹ Um in Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan die Möglichkeit einer Erschliessung weiterer zukünftiger Siedlungen im Bereich „Allmändrieder Nord“ ab Nidastrasse planungsrechtlich sicherzustellen, wird entlang der westlichen Perimetergrenze ein Freihaltebereich ausgeschieden. Innerhalb dieses Freihaltebereiches darf nichts unternommen werden, was die spätere Realisierung einer Erschliessungsstrasse beeinträchtigen könnte.

² Lage und Abmessung des Freihaltebereiches sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 11

*Landwirtschaftliche
Erschliessung
„Allmändrieder Nord“*

¹ Der entlang der westlichen Perimetergrenze führende Weg (Parzelle Nr. 993) soll auch weiterhin als landwirtschaftliche Erschliessung der nördlichen Allmändrieder zur Verfügung stehen.

² Der bestehende Weg ist nördlich der Einfahrt in den Besucherparkplatz in seiner heutigen Form zu belassen und für jeglichen nichtlandwirtschaftlichen Verkehr zu sperren.

³ Die in den ZPP-Vorschriften „Allmändrieder Süd“ (Art. 33, Abs. 11 BauR) verlangte Umlegung des zentral gelegenen Flurweges (Parzelle Nr. 994) an den nördlichen Arealrand wird im Einverständnis mit dem Grundeigentümer ausserhalb des Überbauungsperimeters realisiert.

Art. 12

Notzufahrt

Die Notzufahrten erfolgen über die zentralen siedlungsinternen Erschliessungsbereiche (Langsamverkehrsachsen N-S und W-O). Die Erschliessungsanlagen sind entsprechend zu dimensionieren und müssen jederzeit zugänglich sein.

Art. 13

Fuss- und Veloverkehr **Grundsatz**

¹ Der Überbauungsperimeter wird für den Fuss- und Veloverkehr durch ein Kreuz von zwei durchgehenden zentralen Langsamverkehrsachsen erschlossen.

Langsamverkehrsachse **Nord-Süd**

² Die Langsamverkehrsachse Nord-Süd ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Sie dient als zentrale Erschliessung und gleichzeitig auch als trennendes Element für die beiden Sektoren „Einfamilienhäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“.

³ Lage, Abmessung und Anbindung der Nord-Süd-Achse ans übergeordnete Strassennetz sind im Überbauungsplan festgelegt.

⁴ Die Langsamverkehrsachse Nord-Süd soll den Charakter einer Promenade erhalten und ist entsprechend zu gestalten. Vorgeschrieben sind die Anlage einer Baumallee (im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt) sowie die Erstellung einer angemessenen Anzahl von Sitzgelegenheiten. Anzahl und Standorte der Alleebäume sind frei wählbar und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

⁵ Bei der Gestaltung der Langsamverkehrsachse Nord-Süd ist zu berücksichtigen, dass diese in Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan auch für die Erschliessung weiterer, nördlich anschliessender Siedlungsgebiete vorgesehen ist.

⁶ Planung, Finanzierung und Erstellung der Langsamverkehrsachse Nord-Süd inklusive Verbindungsweg zur privaten Zufahrtsstrasse im Sektor „Einfamilienhäuser“ ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlage verbleibt nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung im Privateigentum.

⁷ Sobald die Langsamverkehrsachse Nord-Süd weitere Siedlungsgebiete erschliesst, geht sie zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Langsamverkehrsachse **West-Ost**

⁸ Die Langsamverkehrsachse West-Ost dient im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ als zentrale Erschliessung und gleichzeitig auch als zentrales räumliches Strukturelement für die Siedlungsgestaltung.

⁹ Lage und Abgrenzung der Langsamverkehrsachse West-Ost sind im Überbauungsplan nur ungefähr dargestellt und können je nach Bauprojekt (definitive Lage der Hauptgebäude und der Einstellhalle) noch angepasst werden.

¹⁰ Die Langsamverkehrsachse West-Ost hat eine Breite von mindestens 10m aufzuweisen und ist so zu gestalten, dass sie auch zu Begegnung, Spiel und Musse einlädt.

Abstellplätze für **Fahrräder**

¹¹ Im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ sind im Bereich der Hauseingänge gedeckte Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

¹² Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach Art. 54a BauV.

Arealinterne **Erschliessung**

¹³ Bushaltestelle, Parkieranlagen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen von sämtlichen Hauptgebäuden des Sektors „Mehrfamilienhäuser“ schnell und direkt erreicht werden können.

Dieses Ziel ist mit der Erstellung eines engmaschigen arealinternen Fuss- und Velowegenetzes zu gewährleisten. Die Wege sind rollstuhlgängig und mit einer Breite von mindestens 2m zu erstellen.

¹⁴ Das arealinterne Fuss- und Velowegnetz sowie die Hauseingänge sind im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt. Ihre definitive Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

Art. 14

Öffentlicher Verkehr

¹ Die Bushaltestelle an der Nidaustrasse ist nach Möglichkeit in den Bereich der Langsamverkehrsachse Nord-Süd zu verlegen.

² Das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Baufeld bleibt für die Erstellung eines Wartehäuschens reserviert.

Art. 15

Abfallentsorgung

An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Standplätze für gemeinschaftliche Kehrachtsammelstellen zu schaffen.

D Aussenraum

Art. 16

Grössere Spielfläche

¹ Die im Überbauungsplan ausgewiesene Spielfläche dient sowohl dem Sektor „Einfamilienhäuser“ wie auch dem Sektor „Mehrfamilienhäuser“. Sie soll gemäss Art. 46 BauV Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen.

² Die Spielfläche ist gegenüber den benachbarten Baufeldern D und E mittels einer hochstämmigen Baumreihe sowie allenfalls weiteren landschaftsarchitektonischen Massnahmen visuell abzugrenzen.

Art. 17

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

¹ Im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ sind im Weiteren die gemäss Art. 45 BauV erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielplätze und Spiel- und Aufenthaltsbereiche auszuscheiden.

² Gestaltung und Einrichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.

Art. 18**Grünbereiche**

Die privat nutzbaren Grünbereiche sind im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die Differenzierung in gemeinschaftliche, mit Sondernutzungsrecht ausgestattete und rein private Bereiche bleibt dem Bauherrn überlassen.

Art. 19**Übergangsbereich
Siedlungs-/Strassen-
raum**

Im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ soll entlang der Nidaustrasse mit Hilfe einer zweckmässigen Begrünung (z.B. Baumreihe oder Hecke) ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen. Der entsprechende Bereich ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 20**Umgebungsgestaltung
Gesamtkonzept**

¹ Gleichzeitig mit dem Baugesuch für die erste Hauptbaute im Sektor „Mehrfamilienhäuser“ ist analog dem gestalterischen Gesamtkonzept gemäss Art. 7, Abs. 3 UeV auch ein Gesamtkonzept „Umgebungsgestaltung“ einzureichen.

² Das Gesamtkonzept „Umgebungsgestaltung“ definiert die Grundzüge für eine einheitliche Gestaltung des gesamten Aussenraums sowie die Lage der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 17 UeV.

**Umgebungsgestaltungs-
plan**

³ Zu jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 24, Abs. 4 BauR einzureichen.

E Energie**Art. 21****Zentrale Holzfeuerung**

¹ Sowohl der Sektor „Mehrfamilienhäuser“ wie auch der Sektor „Einfamilienhäuser“ werden über eine zentrale Holzfeuerungsanlage beheizt.

² Die zentrale Holzfeuerungsanlage ist so zu dimensionieren, dass in Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan auch zukünftige Quartiere im Bereich „Allmändrieder Nord“ sowie nach Bedarf zusätzliche Gebäude aus dem Sunnmattquartier und gegebenenfalls das neue Verwaltungszentrum bei der Zivilschutzanlage damit beheizt werden können.

³ Die Holzfeuerungsanlage ist mit Ausnahme des Kamins unterirdisch und innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes zu erstellen. Die Abgrenzung des Baufeldes ist abhängig von der definitiven Lage der Einstellhalle sowie der Zufahrt zur Einstellhalle und kann sich deshalb noch verändern.

Anschlusspflicht

⁴ Sämtliche Gebäude innerhalb des Überbauungsperimeters sind anschlusspflichtig.

Art. 22

Minergie

Sämtliche Hauptbauten innerhalb des Überbauungsperimeters sind nach den jeweils gültigen Minergie-Standards zu errichten.

F Weitere Bestimmungen

Art. 23

Vereinbarung

¹ Soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 31. Mai 2007 festgelegt, sind sämtliche privatrechtlichen Aspekte, die sich aus dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ergeben, im Rahmen einer zusätzlichen Vereinbarung zu regeln.

² Die Vereinbarung muss vor der Genehmigung durch den Kanton unterzeichnet sein.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	25.03.2008
Publikation im Amtsblatt vom	14.05.2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	09.05.2008 und 16.05.2008
Öffentliche Auflage vom	09.05.2008 – 16.06.2008
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 30.06.2008

Der Präsident i.V. K. Appeler Der Sekretär [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, 15. Juli 2008 Der Gemeindeschreiber [Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. JULI 2008

A. Pil.

Gemeinde Aarberg
Überbauungsordnung "Allmändrieder Süd"

Überbauungsplan
Genehmigung

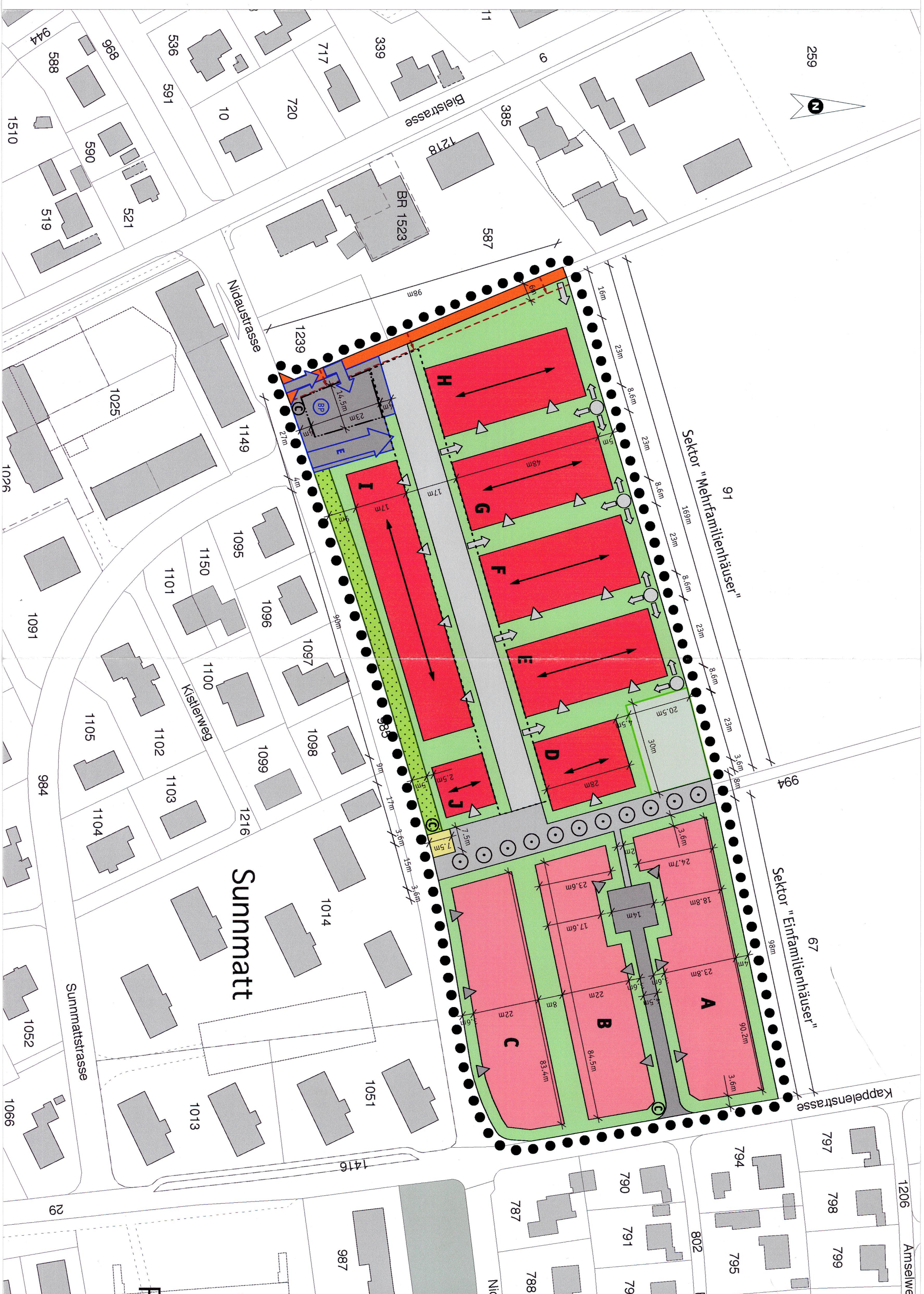
Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

30. Juni 2008
Massstab: 1:1'000
Planformat: 105/30

BERZ HÄRNER + PARTNER AG
Raum Verkehr Umwelt
Riedweg 10, Postfach 575, 3300 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@berz-haerner.ch

Auftrag: 0735
Bearbeitung: HH/bx
0735_390_Uber-Plan.mxd

Legende		Art. in Überbauungsvorschriften	
•••••	Lieo-Perimeter	2	
■	Baufelder des Sektors "Einfamilienhäuser"	5	
■	Baufelder des Sektors "Mehrfamilienhäuser"	5	
↔	Flurstückung	7	
▲	private Zufahrtsstrasse Sektor "Einfamilienhäuser"	8	
▲	private Hauszufahren	8	
□	Einstellhalle (ungefähre Lage)	9	
→ E	Zufahrt zur Einstellhalle	9	
→ BP	Besucherparkplatz	9	
→	Zufahrt zum Besucherparkplatz	9	
- - -	Freiheitsbereich für spätere Erschliessung	10	
■	landwirtschaftliche Erschliessung	11	
■	Langsamverkehrsachse Nord-Süd	13	
○	Baumallee	13	
○	Langsamverkehrsachse West-Ost	13	
△	arealinterne Gebäudeerschliessung	13	
■	Baufeld Buswartehäuschen	14	
○	Containerstandplatz	15	
■	grössere Spielfläche	16	
■	Grünbereiche	18	
■	Übergangsbereich Siedlungs-/Strassenraum	19	
□	unterirdische Heizanlage	21	



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 25.03.2008
Publikation im Amtsblatt vom 14.05.2008
Publikation im Amtsanzeiger vom 09.05.2008 und 16.05.2008
Öffentliche Auflage vom 09.05.2008 - 16.06.2008
Einspracheverhandlung: keine
Erledigte Einsprachen: keine
Un erledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 30.06.2008

r.v. K. Keller
Der Präsident
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aarberg, 15. Juli 2008
Der Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. Juli 2008

A. A. A.

Gemeinde Aarberg

Änderung der Überbauungsordnung „Allmändrieder Süd“

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

20. April 2009

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0735

Bearbeitung: HH/bx

Dokument: 0735_397_UeV_Änderung.doc

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

C) Erschliessung

Art. 13

Fuss- und
Veloverkehr

1 - 9 unverändert

10 Die Langsamverkehrsachse West-Ost hat eine Breite von mindestens ~~10m~~ 7m aufzuweisen und ist so zu gestalten, dass sie auch zu Begegnung, Spiel und Musse einlädt.

11 - 14 unverändert

E) Energie

Art. 21

Zentrale
Holzfeuerung

~~1 Sowohl der Sektor „Mehrfamilienhäuser“ wie auch der Sektor „Einfamilienhäuser“ werden über eine zentrale Holzfeuerungsanlage beheizt.~~

~~2 Die zentrale Holzfeuerungsanlage ist so zu dimensionieren, dass in Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan auch zukünftige Quartiere im Bereich „Allmändrieder Nord“ sowie nach Bedarf zusätzliche Gebäude aus dem Sunnmattquartier und gegebenenfalls das neue Verwaltungszentrum bei der Zivilschutzanlage damit beheizt werden können.~~

~~3 Die Holzfeuerungsanlage ist mit Ausnahme des Kamins unterirdisch und innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes zu erstellen. Die Abgrenzung des Baufeldes ist abhängig von der definitiven Lage der Einstellhalle sowie der Zufahrt zur Einstellhalle und kann sich deshalb noch verändern.~~

~~4 Sämtliche Gebäude innerhalb des Überbauungsperimeters sind anschlusspflichtig.~~

Heizungsanlage

1 Für den Sektor „Mehrfamilienhäuser“ ist eine zentrale Heizungsanlage zu erstellen. Die Wärmeversorgung kann auch dezentral angeordnet werden, wenn sie über Wärmepumpenanlagen erfolgt.

2 Die Gebäude im Sektor „Einfamilienhäuser“ sind individuell beheizbar.

3 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

4 Im Falle einer zentralen Holzfeuerungsanlage ist diese mit Ausnahme des Kamins unterirdisch und innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes zu erstellen. Die Abgrenzung des Baufeldes ist abhängig von der definitiven Lage der Einstellhalle sowie der Zufahrt zur Einstellhalle und kann sich deshalb noch verändern.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	25.02.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	27.02.2009
Öffentliche Auflage vom	27.02.2009 – 30.03.2009
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 02.02.2009

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, 23. April 2009

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

19. Mai 2009



Gemeinde Aarberg

Änderung der Überbauungsordnung "Allmändrieder Süd"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Überbauungsplan

Genehmigung

20. April 2009

Massstab: 1:1'000
Planformat: 105/30

BERZ HAFNER + PARTNER AG

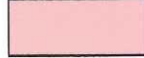
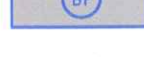
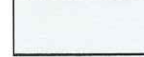
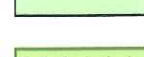
Raum Verkehr Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0735
Bearbeitung: HH/bx
0735_397_UeP_Änderung.vwx

Legende

	UeO-Perimeter	2
	Baufelder des Sektors "Einfamilienhäuser"	5
	Baufelder des Sektors "Mehrfamilienhäuser"	5
	Firstrichtung	7
	private Zufahrtsstrasse Sektor "Einfamilienhäuser"	8
	private Hauszufahrten	8
	Einstellhalle (ungefähre Lage)	9
	Zufahrt zur Einstellhalle	9
	Besucherparkplatz	9
	Zufahrt zum Besucherparkplatz	9
	Freihaltebereich für spätere Erschliessung	10
	landwirtschaftliche Erschliessung	11
	Langsamverkehrsachse Nord-Süd	13
	Baumallee	13
	Langsamverkehrsachse West-Ost	13
	arealinterne Gebäudeerschliessung	13
	Baufeld Buswartehäuschen	14
	Containerstandplatz	15
	grössere Spielfläche	16
	Grünbereiche	18
	Übergangsbereich Siedlungs-/Strassenraum	19
	unterirdische Heizanlage	21

Art. in Überbauungsvorschriften

259



1206

Amselweg

797

798

799

794

795

802

Fir

790

791

792

788

787

Nida

987

1051

1013

R

29

1066

1052

984

1091

1105

1104

1102

1103

1101

1100

1150

1096

1099

1097

1098

1014

1051

Sunnmatt

Sunnmattstrasse

Kistlerweg

Nidastrasse

Bielstrasse

Sektor "Mehrfamilienhäuser"

Sektor "Einfamilienhäuser"

1239

1149

1025

521

519

590

968

588

944

1510

536

591

10

720

717

339

385

1218

BR 1523

587

994

67

91



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	25.02.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	27.02.2009
Öffentliche Auflage vom	27.02.2009 - 30.03.2009
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 02.02.2009



Der Präsident



Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, **14. Mai 2009**



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

19. Mai 2009





Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Änderung der Überbauungsordnung „Allmändrieder Süd“

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Bern, 17. Oktober 2011

1199_3 Allmänd_UeV.docx/HH/mo

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

B Nutzung und Bebauung

Baufelder

Art. 5

^{1,2} unverändert

³ Das im Überbauungsplan gekennzeichnete Baufeld Mehrzweckgebäude dient der Erstellung eines öffentlich zugänglichen Mehrzweck- und Gemeinschaftsraums für die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner.

Baupolizeiliche Masse

Art. 6

¹ unverändert

² Für den Sektor „Mehrfamilienhäuser“ gelten folgende Masse:

- Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
- Maximale Gebäudelänge: 40 m
- Maximale Gebäudehöhe: 10.5 m
- Maximale Geschosszahl:
 - Mehrfamilienhäuser 3
 - Mehrzweckgebäude 1
- Maximale Ausnützungsziffer: 0.7

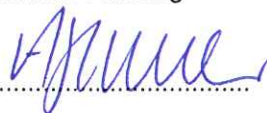
Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	24. August 2011
Publikationen im Amtsanzeiger vom	19. August 2011
Öffentliche Auflage vom	19. August bis 22. September 2011
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

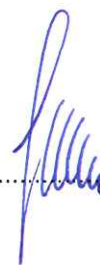
Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 17. Oktober 2011

Namens der Gemeinde Aarberg

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

20.10.2011

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 4. NOV. 2011



Änderung der Überbauungsordnung "Allmändrieder Süd"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

Genehmigung

17. Oktober 2011

Massstab: 1:1'000
Planformat: 105/30

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

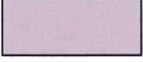
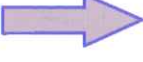
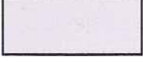
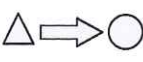
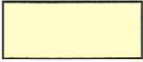
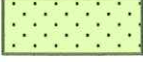
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

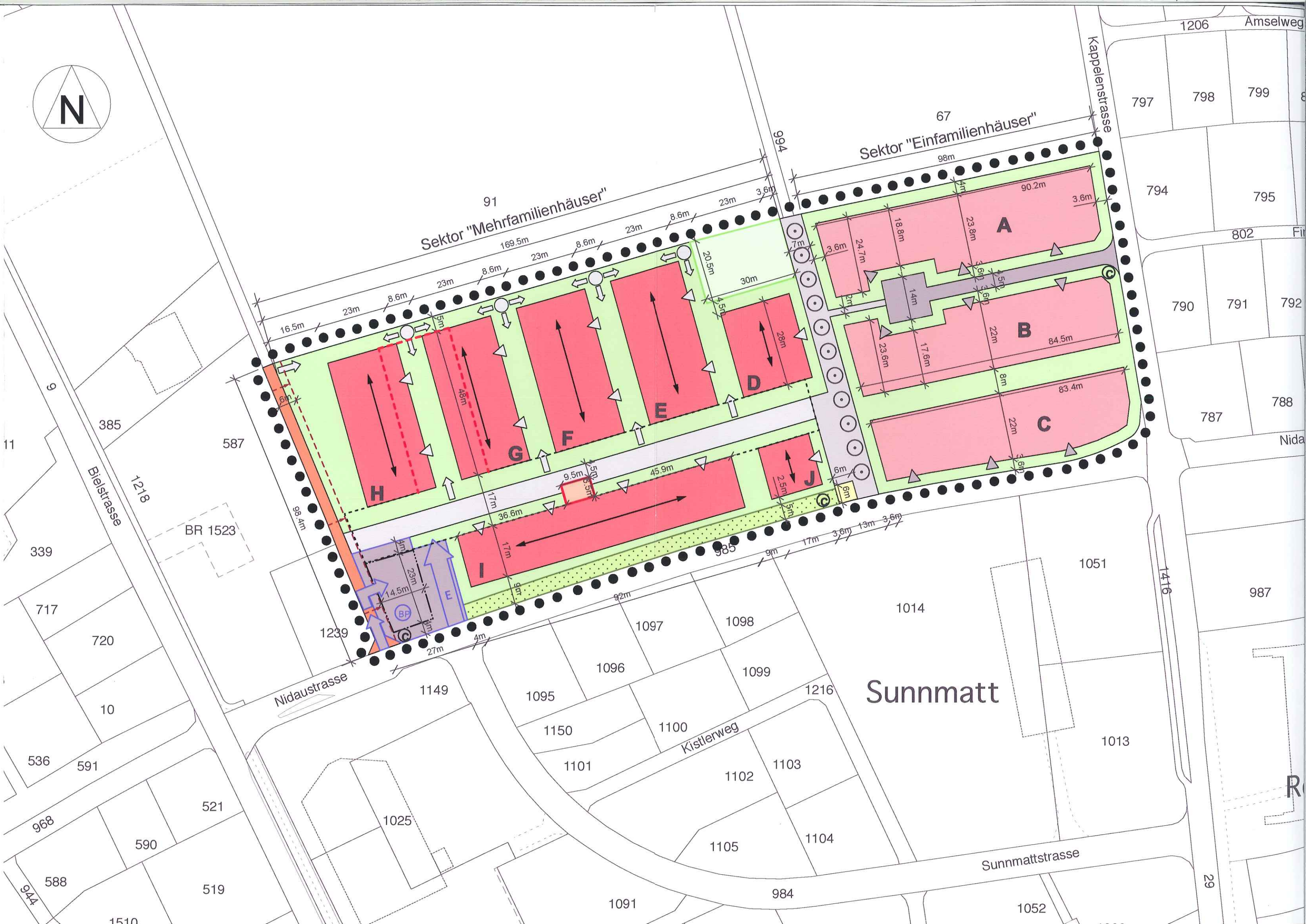
E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1199
Bearbeitung: HH/mo

1099_3 UeP_Allmänd_Süd.vwx

Legende

● ● ● ●	UeO-Perimeter	Art. in Überbauungsvorschriften	2
	Baufelder des Sektors "Einfamilienhäuser"		5
	Baufelder des Sektors "Mehrfamilienhäuser"		5
	Baufeld Mehrzweckgebäude (neu)		5
	Firstrichtung		7
	private Zufahrtsstrasse Sektor "Einfamilienhäuser"		8
	private Hauszufahrten		8
	Einstellhalle (ungefähre Lage) (Erweiterung)		9
	Zufahrt zur Einstellhalle		9
	Besucherparkplatz		9
	Zufahrt zum Besucherparkplatz		9
	Freihaltebereich für spätere Erschliessung		10
	landwirtschaftliche Erschliessung		11
	Langsamverkehrsachse Nord-Süd		13
	Baumallee		13
	Langsamverkehrsachse West-Ost		13
	arealinterne Gebäudeerschliessung		13
	Baufeld Buswartehäuschen		14
	Containerstandplatz		15
	grössere Spielfläche		16
	Grünbereiche		18
	Übergangsbereich Siedlungs-/Strassenraum		19
	unterirdische Heizanlage		21



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	24. August 2011
Publikation im Amtsanzeiger vom	19. August 2011
Öffentliche Auflage vom	19. August bis 22. September 2011
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 17. Oktober 2011

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

4. NOV. 2011



**Baureglement Art. 33 Abs. 11, ZPP 13 «Allmändrieder Süd»
UeO Allmändrieder Süd, Überbauungsvorschriften**

Änderungen

Genehmigung

Neuer Text
streichen/aufheben

in Blauschrift
~~rot durchgestrichen~~

Bern, 10. November 2014

1407_390_ZPP_UeV_AllmaendSued_V141110.docx

Änderung Baureglement Art. 33 Abs. 11, ZPP 13

ZPP 13 Allmändrieder Süd

¹¹ Die ZPP Nr. 13 «Allmändrieder Süd» bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ guter Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-, Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.

Der westliche Teil des Areals (ca. 60% der Fläche) ist für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern reserviert. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 12'600 m².

Der östliche Teil des Areals (ca. 40% der Fläche) ist für den Bau von Ein- und/oder Reiheneinfamilienhäusern bestimmt. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

Auf dem ganzen Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV.

Mindestens 20% der in der Mehrfamilienhaus-Überbauung erstellten Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen für altersgerechtes Wohnen genügen.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit angemessenen Spiel- und Grünflächen zu schaffen.

Entlang der Nidaustrasse soll ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung ist die Verkehrserschliessung so anzulegen, dass auch das Innere des Areals autofrei bleibt. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch.

Die Einfamilienhäuser der Wohnzone W2 sind individuell zu erschliessen.

Die gesamte Überbauung ist für Fussgänger durchlässig und mit möglichst direkten Verbindungen zur Bushaltestelle zu gestalten. Dabei muss auch die im Siedlungsrichtplan verankerte Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden mit berücksichtigt werden.

Der Flurweg Parz. 994 ist an den nördlichen Arealrand umzulegen.

Änderung Baureglement Art. 33 Abs. 11, ZPP 13**Genehmigungsvermerke**

Publikation im Amtsblatt vom	2. Juli 2014
Publikationen im Amtsanzeiger vom	27. Juni 2014
Öffentliche Auflage vom	27. Juni bis 28. Juli 2014
Einspracheverhandlungen am	21. Oktober 2014
Erledigte Einsprachen:	1
Un erledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg

Der Präsident  Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, 25.11.2014  Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Änderung Überbauungsvorschriften UeO Allmändrieder Süd

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

- 1 unverändert
- 2 Für den Sektor „Mehrfamilienhäuser“ gelten folgende Masse:
 - Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
 - Maximale Gebäudelänge: 40 m
 - Maximale Gebäudehöhe: 10.5 m
 - Maximale Geschosszahl:
 - Mehrfamilienhäuser 3
 - Mehrfamilienhaus im Baufeld D 3 ohne Attika
 - Mehrzweckgebäude 1
 - ~~• Maximale Ausnützungsziffer: 0.7~~
 - Maximal zulässige Bruttogeschossfläche gemäss ZPP 13

Änderung Überbauungsvorschriften UeO Allmändrieder Süd

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	2. Juli 2014
Publikationen im Amtsanzeiger vom	27. Juni 2014
Öffentliche Auflage vom	27. Juni bis 28. Juli 2014
Einspracheverhandlungen am	21. Oktober 2014
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg

Der Präsident

K. J. Affolter

Der Sekretär

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

25.11.2014

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

09. Nov. 2015

S. Bock



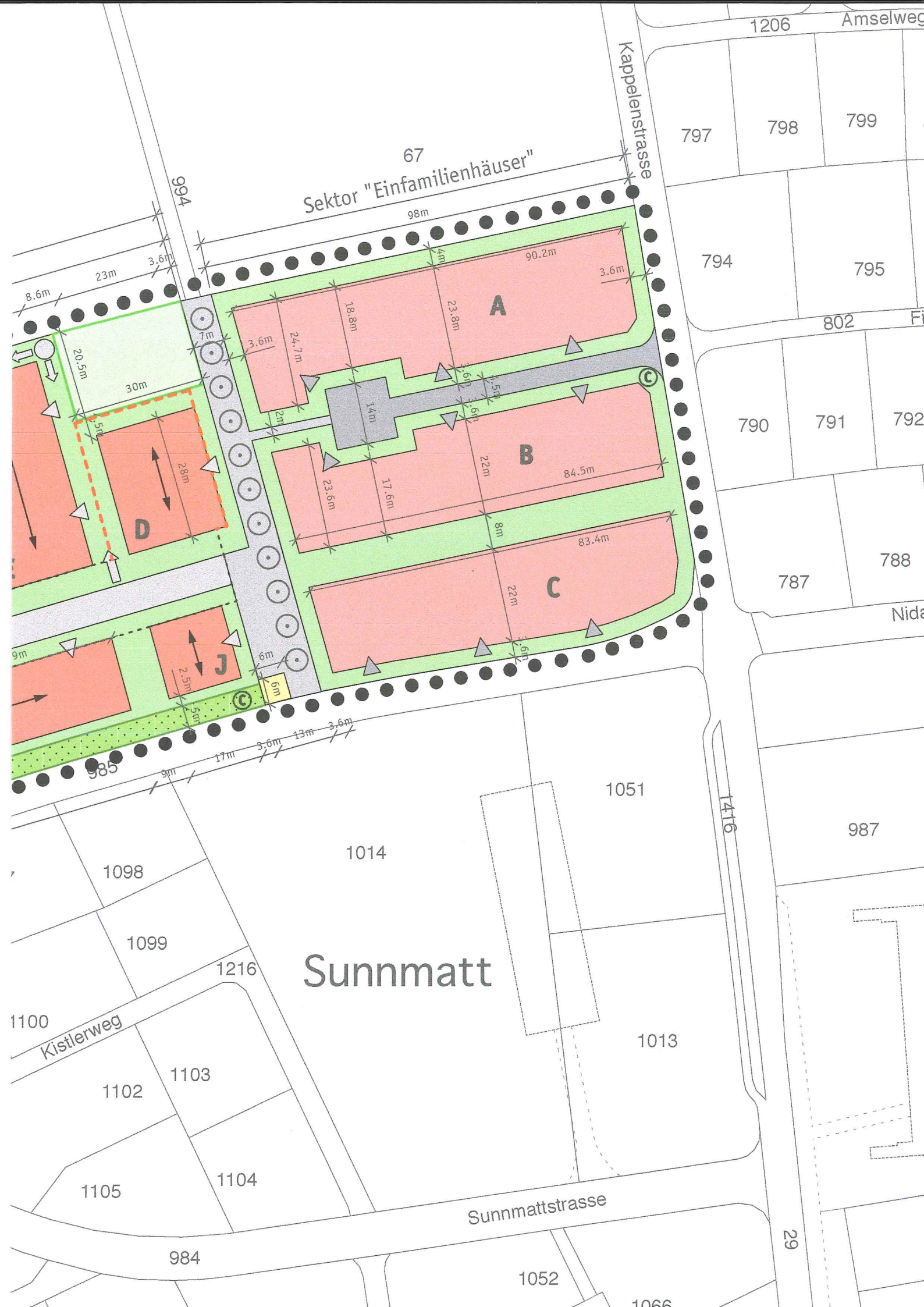
Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Überbauungsordnung Allmändrieder Süd
Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsplan
Genehmigung

Bern, 10. November 2014
1407_390_UeP_Allmänd_Süd.vwx - PH/mo

Massstab: 1:1'000
Planformat: 105/30



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	2. Juli 2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	27. Juni 2014
Öffentliche Auflage vom	27. Juni bis 28. Juli 2014
Einspracheverhandlung am	21. Oktober 2014
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg:

Der Präsident:

K. J. Affolter

Der Sekretär:

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, *25.11.2014*

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

09. Nov. 2015

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

B. Boller