

Kanton Bern
Gemeinde Aarberg

Teilüberbauungsordnung „Rösslimatte“

Vorschriften

Hermann Meyer AG
Architektur- und Planungsbüro
Hinterdorf 18
2577 Siselen

- Art. 1 Zweck**
- Die Teilüberbauungsordnung „Rösslimatte“ schafft, gestützt auf Art. 32 Abs. 8 „ZPP 7-Rösslimatte“ des Baureglements (BR) der Gemeinde Aarberg vom 16. Januar 1990 resp. auf die Zonenplanänderung vom 26. November 1995, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung.
- Art. 2 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich für die Teilüberbauungsordnung „Rösslimatte“ ist im Plan gekennzeichnet (Perimeter).
- Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften**
- Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist das jeweils gültige BR sowie das Kantonale Baugesetz (BauG) und die Kantonale Bauverordnung (BauV) massgebend.
- Art. 4 Inhalt der Teilüberbauungsordnung**
- ¹ Die Teilüberbauungsordnung besteht aus dem Plan 1:500 und den Vorschriften.
- ² Mit der Teilüberbauungsordnung werden verbindlich geregelt:
- Nutzungen, Lage und Gestaltung der Bauten, Mass der Nutzungen
 - Erschliessung, Parkierung
 - Gemeinschaftlicher und privater Aussenraum
- Art. 5 Nutzung**
- Die Baufelder 1, 2 und 3 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Nutzung (inkl. Nutzung im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV und soweit mit den Anforderungen der LSV vereinbar) richtet sich nach Art. 27 BR (Wohnzone W3).
- Art. 6 Baupolizeiliche Grundmasse der Hauptbauten**
- ¹ In den Baufeldern 1, 2 und 3 beträgt die maximal zulässige Geschosshöhe 3.
- ² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.5 m.
- ³ Es gelten die Grenzabstände gemäss Art. 38 BR.
- ⁴ Für die Baufelder 1,2 und 3 gelten, gestützt auf Art. 38 BR (Wohnzone), folgende maximalen Bruttogeschossflächen (BGF):
- | | |
|-------------------------------|---|
| 5062 m ² | anrechenbare Landfläche (GbbI 57 und 256) |
| 3'500 m ² max. BGF | 0.7 (AZ) |

Art. 7 Baufelderbegrenzung, Balkone und Wintergärten

- ¹ Die Baufelderbegrenzung ist im Plan gekennzeichnet.
- ² Balkone, Wintergärten und dergleichen sind im bezeichneten Bereich zulässig.

Art. 8 Gestaltung und Ausrichtung der Hauptbauten

- ¹ An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- ² Die Längsfassaden der Hauptbauten haben in der gekennzeichneten Richtung zu verlaufen.

Art. 9 Dachgestaltung, Attikageschoss, Firstrichtung

- ¹ Der Dachausbau gemäss Art. 20 BR ist gestattet.
- ² Als Dachformen sind in den Baufeldern 1,2 und 3 symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 45° sowie Flachdächer mit Attikageschoss gemäss BR Art. 22, Abs. 3 erlaubt.
- ³ In den Baufeldern 1,2 und 3 darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster höchstens die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
- ⁴ Dachaufbauten und dergleichen dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie heranreichen.
- ⁵ Die Firstrichtung der Hauptbauten muss entlang den gekennzeichneten Längsrichtung der Bauten verlaufen.

Art. 10 Nebenbauten

- ¹ Oberirdische Garagen und Autounterstände sind nicht erlaubt.
- ² Velounterstände, Geräteschuppen etc. sind nur in der bezeichneten Stelle erlaubt. Im gemeinschaftlichen Aussenraum kann an geeigneter Stelle ein Pavillon erstellt werden. Es gilt Art. 14 BR.
- ³ Für die Nebenbauten sind nur leichte Holz- und/oder Metallkonstruktionen erlaubt. Die Farb- und Konstruktionswahl ist auf die Hauptbauten abzustimmen.
- ⁴ Die Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer Gebäudehöhe von max. 2.50 m, einer Firsthöhe von max. 3.00 m und einer Grundfläche von je 20 m² erstellt werden.

Art. 11 Fussweg

An den gekennzeichneten Stellen sind Fusswege zu schaffen.

Art. 12 Grundstückszufahrt und Tiefgaragenzufahrt

Die Grundstückszufahrt und Tiefgaragenzufahrt von der Bielstrasse hat an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 13 Notzufahrt

Die Notzufahrt muss in der entsprechend bezeichneten Stelle gewährleistet sein. Die Breite der Notzufahrt hat 3 m und die Höhe 3.50 m zu betragen (Lichttraumprofil).

Art. 14 Parkierung

- ¹ Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Die Parkierung ist unterirdisch in einer Tiefgarage und oberirdisch in den gekennzeichneten Parkierungsflächen zu erstellen.
- ² Die Anordnung und Bewirtschaftung der oberirdischen Parkierung ist mit den Grundeigentümern bzw. Nutzern der Grundstücke Gbbl 1369 und 1418 grundbuchlich zu sichern.

Art. 15 Gemeinschaftlicher Aussenraum

- ¹ Der gekennzeichnete Aussenraum dient als siedlungsinterner Spiel- und Aufenthaltsbereich. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 44 BauV.
- ² Der Aussenraum ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten. Es sind ausreichende Sitzgelegenheiten sowie kinderfreundliche Spielmöglichkeiten zu schaffen.
- ³ Die Grundeigentümer der übrigen ZPP Nr. 7 können den Aussenraum mitbenutzen, wenn sie die Erstellungskosten den Erstellern anteilmässig rückvergüten. Der Kostenbeitrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Kostenbeitrag} = \text{Grundstücksfläche} / \text{Fläche ZPP Nr. 7 Perimeter} \times \text{Erstellungskosten}$$

Auf Anfrage haben die Ersteller die Erstellungskosten auszuweisen. Nach erfolgter Kostenbeteiligung ist die Mitbenutzung des Aussenraumes rechtlich zu sichern.

- ⁴ Der gekennzeichnete Bereich ist bei Überbauung der Grundstücke Gbbl 142 und 261 den Grundeigentümern bei Bedarf für die rückwärtige Erschliessung abzutreten. Dieser Bereich ist bereits ausgenützt und darf bei Abtretung nicht zur anrechenbaren Landfläche des zu bebauenden Grundstücks zugeschlagen werden.
- ⁵ Im gemeinschaftlichen Aussenraum kann ein Pavillon (Nebenbaute) erstellt werden. Es gilt Art. 10 dieser Teilüberbauungsordnung.
- ⁶ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Laubbäume zu verwenden.

Art. 16

Private Aussenräume

- ¹ Die gekennzeichneten Flächen dienen als private Aussenräume.
- ² Die Gestaltung dieser Aussenräume (Bepflanzung, Materialisierung, etc.) hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Hecken zu pflanzen.

Art. 17

Containerstandort

Die Infrastruktur zur Siedlungsentsorgung (Container etc.) ist in der bezeichneten Stelle zu erstellen.

Art. 18

Lärmschutzmassnahmen:

Im gekennzeichneten Bereich dürfen Lärmschutzmassnahmen (z.B. Sichtbetonmauer) erstellt werden. Die Material- und Konstruktionswahl der baulichen Massnahme ist auf die Überbauung und die Aussenraumgestaltung abzustimmen.

Art. 19

Dienstbarkeiten

Notwendig werdende Grunddienstbarkeiten (Parkierung, Fusswegrechte, Benutzungsrechte des Aussenraums, Durchleitungsrechte etc.) sind grundbuchlich zu sichern bzw. auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Teilüberbauungsordnung „Rösslimatte“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG RÖSSLIMATTE

Die Teilüberbauungsordnung Rösslimatte beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom :

25. April 2002 bis 10. Mai 2002

Publikation im Amtsblatt vom:

29. Januar 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom:

24. Januar 2003 und 31. Januar 2003

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 29. Januar 2003 bis 27. Februar 2003

Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. April 2003

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hans-Rudolf Zosso

Beat Soltermann

Aarberg, 2. Juni 2003

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss

Verfügung vom 2.5. SEP. 2003

Amt für Gemeinden und Raumordnung

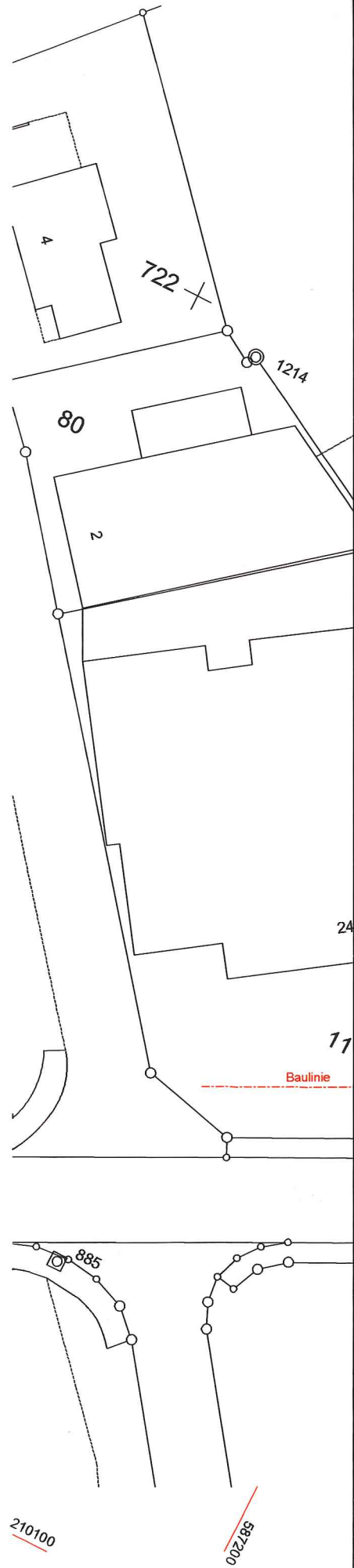
Teilüberbauungsordnung "Rösslimatte"

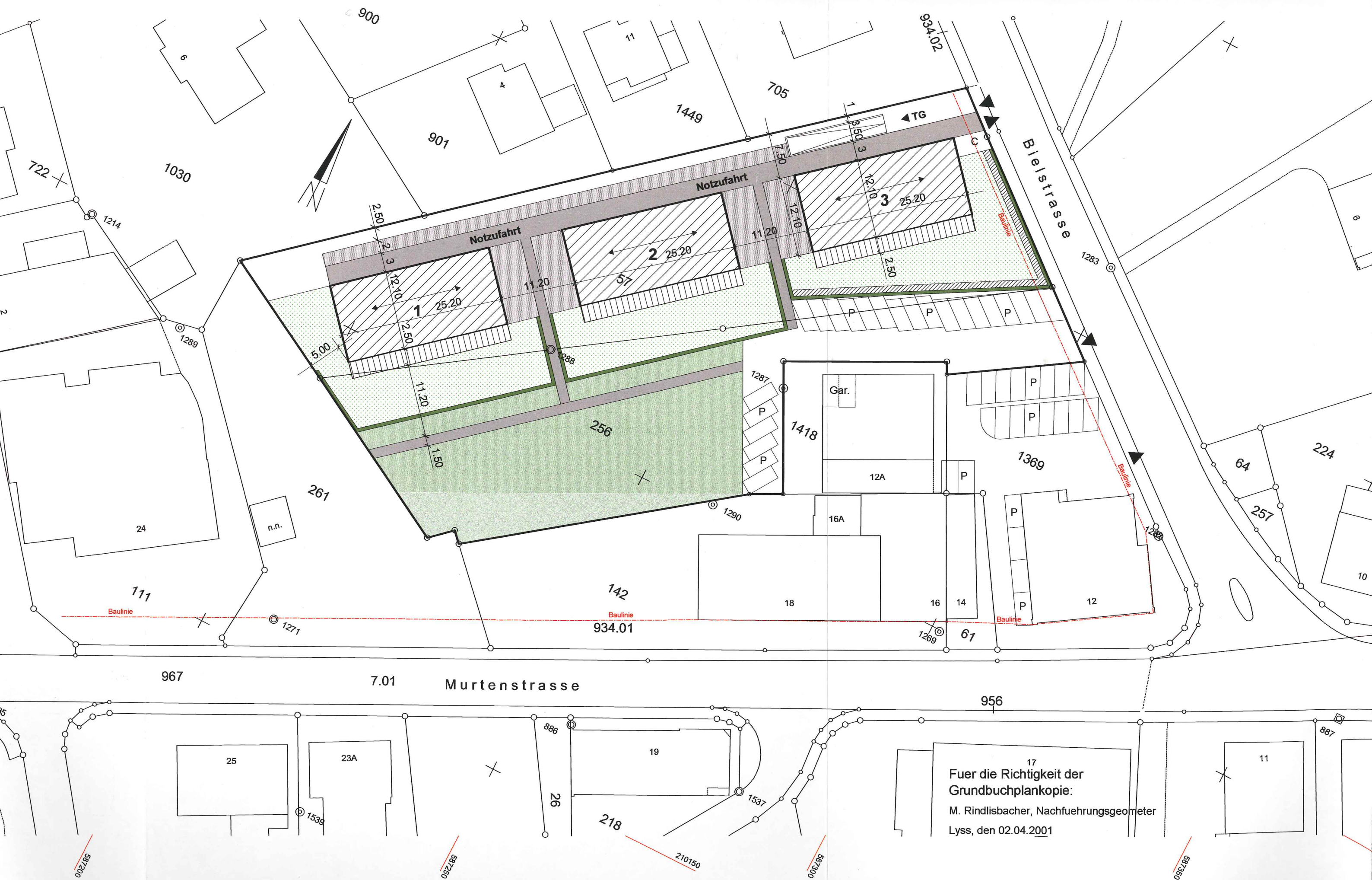
Plan 1: 500

Hermann Meyer AG
Architektur- und Planungsbüro
Hinterdorf 18
2577 Siselen

Legende:

Geltungsbereich:		
	Perimeter Teilüberbauungsordnung "Rösslimatte"	Art. 2
Hauptbauten:		
	Baufelder (1,2 und 3)	Art. 5 , 7.1
	Vorspringende Bauteile (Balkone etc.)	Art. 7.2
	Längsrichtung der Bauten	Art. 8.2, 9.5
Nebentbauten:		
	Aufstellbereich (Velounterstände, Geräteschuppen)	Art. 10.2
Erschliessung:		
	Fussweg	Art. 11
	Grundstückszufahrt (Einlenker mit Fahrtrichtung)	Art. 12
	Tiefgaragenzufahrt	Art. 12
	Parkierung	Art. 14
Aussenraum:		
	Gemeinschaftlicher Aussenraum ("Quartierplatz")	Art. 15
	Abzutretender Bereich	Art. 15.4
	Privater Aussenraum	Art. 16
	Hecken (Abgrenzung Gärten)	Art. 16.3
	Containerstandort (Siedlungsentsorgung)	Art. 18
Lärmschutz:		
	Bereich für Lärmschutzmassnahmen	Art. 19







TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG RÖSSLIMATTE

Die Teilüberbauungsordnung Rösslimatte beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom :	25. April 2002 bis 10. Mai 2002
Publikation im Amtsblatt vom:	29. Januar 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom:	24. Januar 2003 und 31. Januar 2003
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom:	29. Januar 2003 bis 27. Februar 2003

Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. April 2003

Der Präsident:

Hans-Rudolf Zosso

Der Sekretär:

Beat Soltermann

Aarberg, 2. Juni 2003

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 25. SEP. 2003
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Kanton Bern
Gemeinde Aarberg

ZPP Nr. 7 "Rösslimatte"

Überbauungsordnungs-Richtplan

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 18.3.2002

Der Präsident:

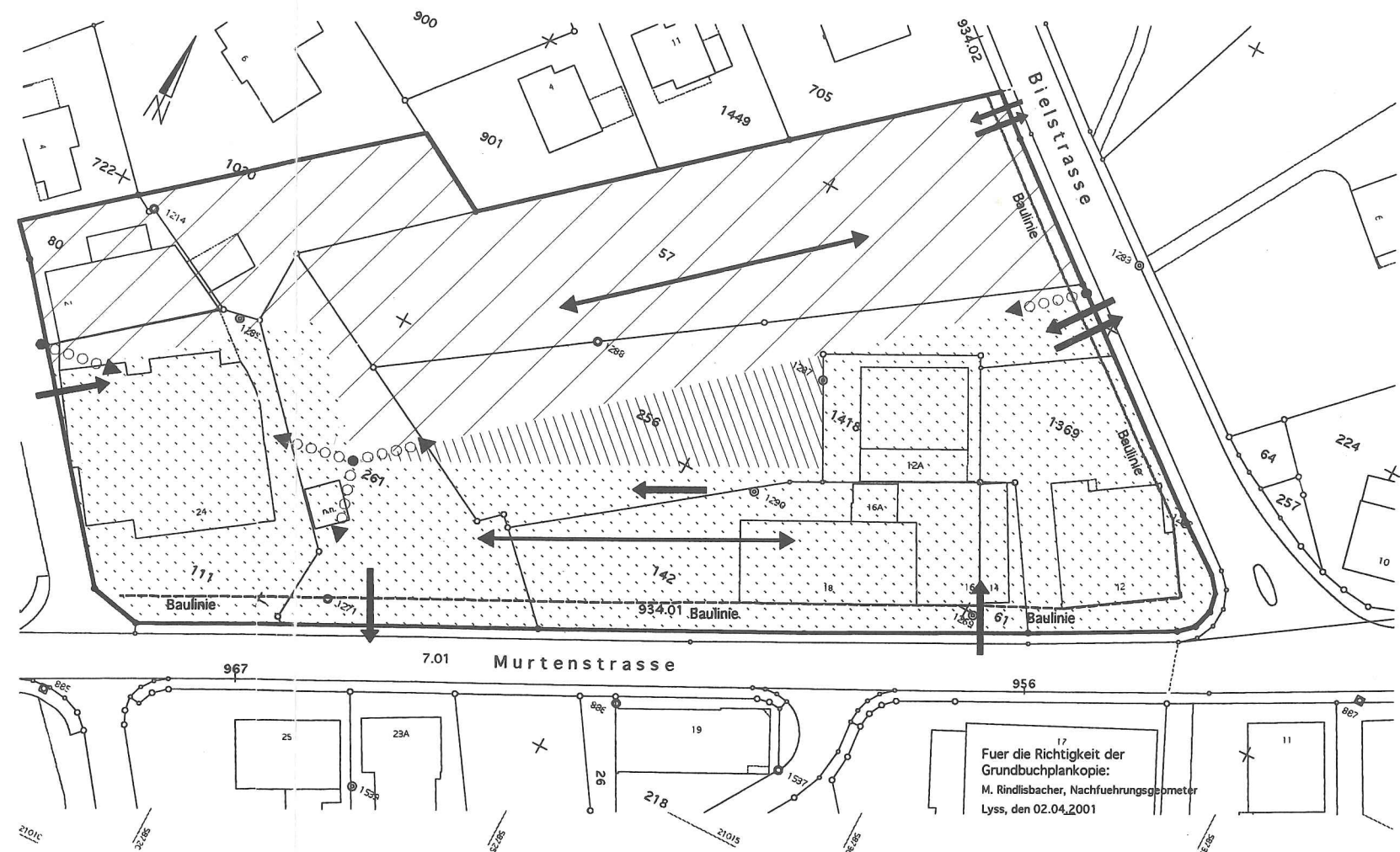
Der Sekretär:



Hermann Meyer AG
Architekturbüro
Hinterdorf 18
2577 Siselen

Plan Nr. : 1000-3
Massstab : 1 : 1'000
Datum : 23.02.02
Entw./Gez. : C. Pasquini

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Geltungsbereich: | Bebauung und Nutzung: |
| Perimeter „ÜO Rösslimatte“ (gem. ZPP Nr.7) | Längsrichtung der Bauten |
| Verbindliche Vorgabe: | Überwiegend Wohnnutzung |
| Baulinie | Überwiegend Gewerbenutzung |
| Aussenraum: | Erschliessung: |
| Gemeinschaftlicher Aussenraum (siedlungsintern) | Erschliessungsprinzip Motorfahrzeuge |
| | Erschliessungsprinzip Langsamverkehr |



Teil-Überbauungsordnung ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C

Änderung Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- **Änderung Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

in schwarz: unveränderte Bestimmungen bestehende UeV

~~in rot~~ aufgehobene Bestimmungen bestehende UeV

in blau neue Bestimmungen

Bern, 30. Mai 2022

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Aarberg
Bauabteilung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften	5
Art. 4	Bestandteile Art. 4 Inhalt der Teilüberbauungsordnung	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	6
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung Art. 5 Nutzung	6
Art. 7	Mass der Nutzung Art. 6 Baupolizeiliche Grundmasse der Hauptbauten	7
Art. 8	Baubereich / Teilbaubereich	8
Art. 9	Gestaltungsbaulinie	8
Art. 10	Baubereichsbegrenzung, Art. 7 Baufelderbegrenzung Balkone und Wintergärten	8
Art. 11	Kleinere Gebäude und Kleinbauten Art. 10 Nebenbauten	9
C	Gestaltung	9
Art. 12	Grundsätze Art. 8 Gestaltung und Ausrichtung der Hauptbauten	9
Art. 13	Fassadengestaltung	10
Art. 14	Art. 9 Dachgestaltung, Attikageschoss, Firstrichtung	10
Art. 15	Bereich für Überdachung Durchgang	11
D	Aussenraum	11
Art. 16	Grundsätze	11
Art. 17	Grünraum	11
Art. 18	Gemeinschaftlicher Platz	12
Art. 19	Art. 15 Gemeinschaftlicher Aussenraum	12
Art. 20	Privater Aussenraum Art. 16 Private Aussenräume	13
Art. 21	Strassenvorland	13
Art. 22	Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen	13
E	Erschliessung	13
Art. 23	Art. 11 Fussweg	13
Art. 24	Erschliessung Art. 12 Grundstückszufahrt und Tiefgaragenzufahrt	14
Art. 25	Art. 14 Parkierung	14
Art. 26	Abstellplätze für Velos und Motorfahräder	14
Art. 27	Art. 13 Bereich für Notzufahrt	15
F	Weitere Bestimmungen	15
Art. 28	Kehrichtentsorgung Art. 17 Containerstandort	15
Art. 29	Art. 18 Lärmschutzmassnahmen	15
Art. 30	Vereinbarungen Art. 19 Dienstbarkeiten	15
Art. 31	Art. 20 Inkrafttreten	16
	Genehmigungsvermerke	17

A Allgemeines

Planungszweck Zweck	Art. 1 1 Die Teilüberbauungsordnung «Rösslimatte» schafft, gestützt auf Art. 32 Abs. 8 Art. 33 Abs. 5 ZPP 7 «Rösslimatte» des Baureglements (BR) der Gemeinde Aarberg vom 16. Januar 1990 resp. auf die Zonenplanänderung vom 26. November 1995, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine WohnÜberbauung mit einer gemischten Nutzung und guter Gesamtwirkung sowie der Weiterentwicklung und der Nutzungsverdichtung des Planungsgebiets im Sektor C. 2 Sie dient der städtebaulichen Aufwertung entlang der Einfallsachse und des öffentlichen Strassenraums der Murtenstrasse unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume sowie einer hohen Wohn- und Lebensqualität, Aussenraumqualität sowie städtebaulichen und architektonischen Qualität. 3 Sie regelt die Erschliessung und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur und den bestehenden Erschliessungsanlagen ab. Sie regelt weiter die Ver- und Entsorgung und schafft die Voraussetzungen für quatiervernetzende Fusswegverbindungen.
Geltungsbereich	Art. 2 Der Geltungsbereich für die Teilüberbauungsordnung «Rösslimatte» ist im Plan gekennzeichnet (Perimeter).
Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften	Art. 3 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist das jeweils gültige BR sowie das Kantonale Baugesetz (BauG) und die Kantonale Bauverordnung (BauV) massgebend.
Bestandteile Art. 4 Inhalt der Teilüberbauungsordnung ¹	Art. 4 1 Die Teilüberbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Vorschriften. 2 Mit der Teilüberbauungsordnung werden verbindlich geregelt: – Nutzungen, Lage und Gestaltung der Bauten, Mass der Nutzungen – Erschliessung, Parkierung – Gemeinschaftlicher und privater Aussenraum. 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan im Massstab 1:500 • Überbauungsvorschriften • Richtprojekt „Alte Mühle Aarberg“ (02/2019 mit Aktualisierung vom 03/2021) im Anhang 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

¹ Hinweis: Aktualisierung Vorschriften mit Ergänzung des Richtprojekts als Bestandteil.

Inhalte des Überbauungsplans	Art. 5	
	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:	vgl. UeV
	• Geltungsbereich	Art. 2
	• Referenzhöhe (Fixpunkt)	Art. 7
	• Baubereich / Teilbaubereich	Art. 8
	• Teilbaubereich Abgrenzungslinie 1 / 2	Art. 8
	• Gestaltungsbaulinie	Art. 9
	• Baubereichsbegrenzung für Balkone und Wintergärten	Art. 10
	• Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten	Art. 11
	• Längsrichtung der Bauten	Art. 14
	• Bereich für Überdachung Durchgang	Art. 15
	• Grünraum	Art. 17
	• Einzelbaum grosskronig	Art. 17
	• Bereich für Spielfläche / Spielplatz	Art. 17
	• Gemeinschaftlicher Platz	Art. 18
	• Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 19
	• Privater Aussenraum	Art. 20
	• Hecke	Art. 20
	• Strassenvorland	Art. 21
	• Bereich für Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen	Art. 22
	• Fussweg	Art. 23
	• Zu- und Wegfahrt Einstellhalle	Art. 24
	• Bereich für oberirdische Abstellplätze	Art. 25
	• Bereich für Abstellplätze für Velos/Motorfahräder und Kehrrichtentsorgung	Art. 26, 28
	• Bereich für Notzufahrt	Art. 27
	• Bereich für Lärmschutzmassnahmen	Art. 29

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung Art. 5 Nutzung²	Art. 6	
	Die Baufelder 1, 2 und 3 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Nutzung (inkl. Nutzung im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV und soweit mit den Anforderungen der LSV vereinbar) richtet sich nach Art. 27 BR (Wohnzone W3).	
	¹ Es gelten die Bestimmungen der Art. 33 Abs. 5 BR zur ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C.	
	² Im Baubewilligungsverfahren ist die Notwendigkeit der entlang der Murtenstrasse im Überbauungsplan (Bereich für oberirdische Abstellplätze) gekennzeichneten Kurzzeitparkplätze mit publikumsorientierten privaten Nutzungen der vorliegenden Teil-UeO zu begründen (wie Verkauf des täglichen Bedarfs, Verpflegung o.ä.).	

² Hinweis: Regelung der Nutzungsart vgl. ZPP 7.

Mass der Nutzung
Art. 6 Baupolizeiliche
Grundmasse der
Hauptbauten³

Art. 7

- ~~¹In den Baufeldern 1, 2 und 3 beträgt die maximal zulässige Geschosszahl 3~~
~~²Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.5 m.~~
~~³Es gelten die Grenzabstände gemäss Art. 38 BR~~
~~⁴Für die Baufelder 1, 2 und 3 gelten, gestützt auf Art. 38 BR (Wohnzone), folgende maximalen Bruttogeschossflächen (BGF):~~
~~• 5'062 m² anrechenbare Landfläche (GbbL 57 und 256)~~
~~• 3'500 m² max. BGF 0.7 (AZ)~~

- ¹ Sofern nichts anderes vermerkt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP 7 «Rösslimatte» in Art. 33 Abs. 5 BR
² Für die Baubereiche⁴ D1-D4, E1-E4 und F1-F3 werden die Nutzungsmasse mittels Höhenkoten wie folgt festgelegt:
- (1) maximale Anzahl Vollgeschosse VG. Dach- und Attikageschosse⁵ sind nicht zulässig.
 - (2) massgebendes Terrain
 - (3) höchster Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Brüstungen, allfällige Absturzsicherungen/Geländer, ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Teilbaubereich	(1) VG ⁶	(2) massgebendes Terrain ⁷	(3) höchster Punkt Dachkonstruktion
		Höhenkote m ü. M.	Höhenkote m ü. M. (* inkl. Geländer) ⁸
D1	5	448.50	max. 466.50
D2	4	448.50	max. 464.25 (*)
D3	3	448.50	max. 461.10 (*)
D4	2	448.50	max. 456.85
E1	5	448.50	max. 466.50
E2	4	448.50	max. 464.25 (*)
E3	3	448.50	max. 461.10 (*)
E4	3	448.50	max. 460.00
F1	-	448.50	Siloturm max. 471.30
F2	5	448.50	max. 466.50
F3	1	448.50	max. 453.70

- ³ Als Referenzhöhe dient der im Überbauungsplan bezeichnete Fixpunkt mit der Höhenkote 448.38 m ü. M.

³ Hinweis: Die baupolizeilichen Masse für die Bestandesbauten in den altrechtlichen Baufeldern 1, 2 und 3 resp. den neuen Baubereichen A, B und C sind abschliessend auf Stufe ZPP 7 geregelt.

⁴ Baubereich, vgl. Art. 25 BMBV

⁵ Dach- und Attikageschoss, vgl. Art. 20 und 21 BMBV

⁶ Vollgeschoss, vgl. Art. 18 BMBV

⁷ Massgebendes Terrain, vgl. Art. 1 BMBV

⁸ OK Geländer Dachterrasse, + 1.10 m gegenüber OK Dachrand

- 4 In den Baubereichen D, E und F muss die Geschosshöhe⁹ im 1. Vollgeschoss mindestens je 3.50 m betragen.
- 5 Für unterirdische Bauten gelten die folgenden Abstände:
 - a) Kantonsstrasse: Strassenabstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand
 - b) Grenzabstand¹⁰ von 1.00 m zu übrigen nachbarlichen Parzellen, vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbaurecht.
- 6 Bezüglich Grundwasser richtet sich das Bauen von Untergeschossen¹¹ und unterirdischen Bauten¹² nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 8

Baubereich / Teilbaubereich

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A bis F resp. die dazugehörigen Teilbaubereiche entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude¹³ und Untergeschosse. Die Erstellung von Kleinbauten¹⁴ richtet sich nach Art. 11 UeV.
- 2 Die Abgrenzung der Teilbaubereiche ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Von der Teilbaubereich-Abgrenzungslinie kann beidseitig je max. 1.0 m (Abgrenzungslinie 1) resp. 0.5 m (Abgrenzungslinie 2) abgewichen werden (Toleranzbereich), soweit sie innerhalb der Baubereiche liegen.
- 3 Die bestehenden Baubereiche A, B und C verbleiben unverändert.
- 4 Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der zu wahrenden Strassen- und Grenzabstände ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 5 Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche um maximal 0.90 m überragen und maximal um dieses Mass in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 9

Gestaltungsbaulinie

Die im Überbauungsplan bezeichneten Gestaltungsbaulinien¹⁵ definieren den Bereich mit Anbaupflicht für sämtliche Vollgeschosse.

Art. 10

Baubereichsbegrenzung, ~~Art. 7 Baufelderbegrenzung~~ Balkone und Wintergärten

- 1 Die Baubereichsbegrenzung für Balkone und Wintergärten ist im Plan gekennzeichnet.
- 2 Balkone, Wintergärten und dergleichen sind im bezeichneten Bereich zulässig.

⁹ Geschosshöhe, vgl. Art. 17 Abs. 2 BMBV

¹⁰ Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV

¹¹ Untergeschoss, vgl. Art. 19 BMBV

¹² Unterirdische Bauten, vgl. Art. 5 BMBV

¹³ Gebäude, vgl. Art. 2 BMBV

¹⁴ Kleinbauten, vgl. Art. 3 BMBV

¹⁵ Baulinien, vgl. Art. 24 BMBV

**Kleinere Gebäude
und Kleinbauten**
~~Art. 10 Nebenbauten~~

Art. 11

- ¹ Oberirdische Garagen und Autounterstände sind nicht erlaubt.
- ² **Kleinere Gebäude und Kleinbauten wie** Velounterstände, Geräteschuppen, Pergola, Pavillon etc. sind nur ~~in der~~ **an** bezeichneten Stellen **des Bereichs für kleinere Gebäude und Kleinbauten** erlaubt. Im ~~gemeinschaftlichen Aussenraum kann~~ **Bereich des gemeinschaftlichen Platzes** (vgl. Art. 18 UeV) **nördlich des Baubereichs D** ~~an geeigneter Stelle~~ **kann** ein Pavillon/eine Pergola erstellt werden. ~~Es gilt Art. 14 BR.~~
- ³ Für ~~die Nebenbauten~~ **kleinere Gebäude und Kleinbauten** sind nur leichte Holz- und/oder Metallkonstruktionen erlaubt. Die Farb- und Konstruktionswahl ist auf die Hauptbauten abzustimmen.
- ⁴ ~~Die Nebenbauten~~ **Kleinere Gebäude und Kleinbauten** dürfen nur eingeschossig, mit einer ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe¹⁶** traufseitig **Fh** ~~tr~~ von ~~max. 2.50 m~~ **3.00 m**, einer ~~Firsthöhe~~ **Gesamthöhe¹⁷** von max. ~~3.00 m~~ **3.50 m** und einer ~~Grundfläche~~ **anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)** von je 20 m², ~~für Pergola/Pavillon nördlich des Baubereichs D~~ **max. 30 m²**, erstellt werden.

C Gestaltung

Grundsätze
~~Art. 8 Gestaltung
und Ausrichtung der
Hauptbauten~~

Art. 12

- ¹ An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- ² Für die Projektierung der Überbauung in den Baubereichen D, E und F inkl. zugehörigen Teilbaubereichen, dient das Richtprojekt der von Ballmoos Partner Architekten AG, der vbarchitekten ag und der DUO Architectes paysagistes vom 21. Februar 2019 (aktualisiert am 2. Februar 2021) als Grundlage. Das Richtprojekt im Anhang ist bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung, Staffelung in der Höhe und der Situation sowie der Fassadenkonzeption massgebend.
- ³ Zur Qualitätssicherung auf Stufe Bauprojekt ist ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht beizuziehen.
- ⁴ Zur Neubebauung ist längs der Murtenstrasse eine in der Höhe und Situation gestaffelte, grundsätzlich parallel ausgerichtete Bebauungszeile anzuordnen. Sie ist in mehrere Baubereiche und Teilbaubereiche (D bis F) unterteilt. Es ist auf eine Vielfalt der Volumen zu achten.
- ⁵ Gedeckte Aussengeschosflächen sind als Loggien auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Sie sind innerhalb der Baufelder D bis F

¹⁶ Fassadenhöhe, vgl. Art. 15 BMBV

¹⁷ Gesamthöhe, vgl. Art. 14 BMBV

nach 9 UeV anzuordnen. Allfällige Verglasungen haben nach einem durch die Bauherrschaft festgelegten, einheitlichen System zu erfolgen.

- Fassadengestaltung**
- Art. 13**
- ¹ Die Struktur und Materialisierung der Fassaden in den Baubereichen D und E sind in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten. Die Fassaden der Gebäude im Baubereich F kann demgegenüber differenziert ausgestaltet werden.
 - ² Die einzelnen Baukörper in den Baubereichen D und E sollen mit einheitlicher Materialisierung eine differenzierte, jedoch aufeinander abgestimmte, Farbgebung aufweisen, welche sich der einheitlichen Gesamtwirkung gemäss Abs. 1 unterordnet.
- Art. 14**
- ~~Art. 9~~ Dachgestaltung, Attikageschoss, Firstrichtung
- ¹ Der Dachausbau ~~gemäss Art. 20 BR~~ ist unter Vorbehalt der jeweils geltenden spezifischen Bestimmungen des Baureglements gestattet resp. nicht zulässig (vgl. Art. 7 Abs. 2 UeV). Die zulässige Kniestockhöhe für den Dachausbau beträgt 1.60 m.
 - ² Als Dachformen sind in den Baufeldern A, B und C symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 45° sowie Flachdächer mit Attikageschoss ~~gemäss BR Art. 22, Abs. 3~~ den jeweils geltenden spezifischen Bestimmungen des Baureglements erlaubt.
 - ³ Für Attikageschosse gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Die Geschossfläche in Attikageschossen darf höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen.
 - b. Das Attikageschoss muss um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden. Dies in Bezug auf wenigstens eine ganze Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses.
 - c. Die zulässige Höhe Attika beträgt maximal 3.50 m gemessen ab fertigem Flachdachboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attika.
 - d. Der Dachvorsprung am Attikageschoss darf höchstens um 50cm über die zulässige Fassadenflucht des Attikas vorspringen.
 - ⁴ In den Baufeldern A, B und C darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster höchstens die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
 - ⁵ Dachaufbauten und dergleichen dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie heranreichen.
 - ⁶ Die Firstrichtung der Hauptbauten muss entlang der gekennzeichneten Längsrichtung der Bauten verlaufen.
 - ⁷ Als Dachform für die Baufelder D, E und F sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen ist das Gebäude des bestehenden Mühlturms.

- 8 In den Teil-Baubereichen D2, D3, E2 und E3 ist die Nutzung der Flachdächer als begehbarer Aufenthaltsbereich, Dachterrasse grundsätzlich zulässig. Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Rückversetzung von Sonnenschutzmassnahmen und Geländern gegenüber der Aussenfassade in D2 und D3 um mindestens 2.0 m, und in D3 und E3 um mindestens 1.0 m.
 - b. In D3 und E3 sind begehbare Aussenflächen wie folgt zulässig:
 - D3: längs des Teilbaukörpers D1 und stirnseitig bis max. 3.0 m ab hofseitiger Ecke D1 in Richtung Strasse.
 - E3: auf der gesamten Stirnseite des Teilbaukörpers E1.
- 9 Sonnenschutzmassnahmen und Geländer auf Dachflächen sind über die gesamte Neubebauung einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.
- 10 Flachdächer sind, soweit dies nicht durch Nutzungen gemäss Abs. 7 verunmöglicht wird, für Solar-Anlagen zu nutzen oder zu begrünen.

Art. 15

Bereich für Überdachung Durchgang

- 1 Im gekennzeichneten «Bereich für Überdachung Durchgang» zwischen den Baubereichen D und E ist eine Überdachung zulässig, sofern diese durch Nutzungen in den Baubereichen D und E bedingt oder aus betrieblichen Gründen notwendig ist.
- 2 Die Überdachung des Durchgangs hat mit möglichst transparenten Materialien und auf möglichst filigrane und schlichte Art zu erfolgen.

D Aussenraum

Art. 16

Grundsätze

- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
- 2 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Laubbäume zu verwenden.
- 3 Die Aussenräume zu den Baubereichen D, E und F sind durchlässig zu gestalten. Feste arealtrennende Elemente, wie Einfriedungen, Palisaden etc. sind nicht zulässig.
- 4 Entlang von Wegverbindungen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind genügend Sitzmöglichkeiten zu erstellen.
- 5 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.

Art. 17

Grünraum

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum ist als gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsfläche (mehrheitlich Wiese) zu gestalten.
- 2 Die Spielfläche und der Spielplatz dienen als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 43 ff. BauV.

- 3 Innerhalb des Grünraums ist eine mind. 600 m² grosse, ebene und gut proportionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.
- 4 Im Grünraum ist mindestens 1 grosskroniger einheimische Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist im Überbauungsplan als «Einzelbaum grosskronig» festgelegt. Die Pflanzung ist innerhalb eines Umkreises von 3.00 m ab Koordinatenpunkt zulässig, sofern diese ausserhalb der grösseren Spielfläche liegt.

Gemeinschaftlicher Platz

Art. 18

- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte gemeinschaftliche Platz ist als Fläche zum Aufenthalt, für Spiele und eine gemeinschaftliche Quartiernutzung vorgesehen. Die Anordnung und Gestaltung eines Boule-Platzes ist zulässig.
- 2 Im Bereich des gemeinschaftlichen Platzes kann eine Pergola oder ein Pavillon angeordnet werden.
- 3 Der gemeinschaftliche Platz ist grundsätzlich unversiegelt zu belassen, soweit dessen Oberfläche nicht mit Mergel oder Kies ausgestaltet wird.

~~Art. 15~~ Gemeinschaftlicher Aussenraum

Art. 19

~~Der gekennzeichnete Aussenraum dient als siedlungsinterner Spiel- und Aufenthaltsbereich. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 44 BauV.¹⁸~~

~~Der Aussenraum ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten. Es sind ausreichende Sitzgelegenheiten sowie kinderfreundliche Spielmöglichkeiten zu schaffen.¹⁹~~

~~Die Grundeigentümer der übrigen ZPP Nr. 7 können den Aussenraum mitbenutzen, wenn sie die Erstellungskosten den Erstellern anteilmässig rückvergüten. Der Kostenbeitrag berechnet sich wie folgt:~~

~~$\text{Kostenbeitrag} = \text{Grundstücksfläche} / \text{Fläche ZPP Nr. 7} \times \text{Erstellungskosten}$~~

~~Auf Anfrage haben die Ersteller die Erstellungskosten auszuweisen. Nach erfolgter Kostenbeteiligung ist die Mitbenutzung des Aussenraums rechtlich zu sichern.~~

~~Der gekennzeichnete Bereich ist bei Überbauung der Grundstücke Gbb1 142 und 261 den Grundeigentümern bei Bedarf für die rückwärtige Erschliessung abzutreten. Dieser Bereich ist bereits ausgenützt und darf bei Abtretung nicht zur anrechenbaren Landfläche des zu bebauenden Grundstücks zugeschlagen werden.~~

~~Im gemeinschaftlichen Aussenraum kann ein Pavillon (Nebenbaute) erstellt werden. Es gilt Art. 10 dieser Teilüberbauungsordnung.²⁰~~

¹⁸ Hinweis: vgl. auch Art. 14/2 neue UeV

¹⁹ Hinweis: vgl. Art. 13/4 und 14/1 neue UeV

²⁰ Hinweis: vgl. Art. 9/2 neue UeV

~~Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Laubbäume zu verwenden.²¹~~

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum zu gestalten.
- ² Der gemeinschaftliche Aussenraum dient den Hauszugängen inkl. deren Vordächern sowie als siedlungsinterne Aufenthaltsflächen.
- ³ Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind mindestens 2 grosskronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind im Überbauungsplan als «Einzelbaum grosskronig» festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 3.00 m ab den Koordinatenpunkten zulässig.

Art. 20

**Privater
Aussenraum**
~~Art. 16 Private
Aussenräume~~

- ¹ Die gekennzeichneten Flächen dienen als private Aussenräume.
- ² Die Gestaltung dieser Aussenräume hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Hecken zu pflanzen.

Art. 21

Strassenvorland

- ¹ Das Strassenvorland dient den Hauszugängen inkl. deren Vordächern, der Anordnung von Fusswegen, Abstellplätzen für Fahrräder, Motorfahräder, Motorfahrzeugen von Besuchern, Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen gemäss Art. 22 der Überbauungsvorschriften sowie den Infrastrukturen zur Kehrrichtentsorgung gemäss Art. 28 der Überbauungsvorschriften.
- ² Sofern das Strassenvorland nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten.

Art. 22

**Aussenverkaufs- und
Konsumationsflächen**

- ¹ Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereiche können als gewerbliche Aussenverkaufs- und/oder Konsumationsflächen genutzt werden.
- ² Die Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, als dass sie den Fussverkehr nicht behindern und auf dem Trottoir jederzeit ein Durchgang von mindestens 2.00 m Breite frei bleibt.

E Erschliessung

~~Art. 11 Fussweg~~

Art. 23

- ¹ An den gekennzeichneten Stellen sind Fusswege zu schaffen.
- ² Die im Überbauungsplan festgelegten „Fusswege“ dienen der siedlungsinternen Fussgängervernetzung.

²¹ Hinweis: vgl. Art. 13/2 neue UeV

Erschliessung
~~Art. 12 Grundstückszufahrt und Tiefgaragenzufahrt~~

Art. 24

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhallen erfolgt über die im Überbauungsplan eingetragenen Zufahrtsbereiche.
- ² Die Erschliessung der Baubereiche A, B und C für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse.

~~Die Grundstückzufahrt und Tiefgaragenzufahrt von der Bielstrasse hat an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zu erfolgen.~~

- ³ Die Erschliessung der Baubereiche D, E und F für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Murtenstrasse. Das Zufahrtstor (ein- oder mehrteilig) ist in die Fassade zu integrieren.

Art. 14 Parkierung

Art. 25

~~¹Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Die Parkierung ist unterirdisch in einer Tiefgarage und oberirdisch in den gekennzeichneten Parkierungsflächen zu erstellen.~~

~~²Die Anordnung und Bewirtschaftung der oberirdischen Parkierung ist mit den Grundeigentümern bzw. Nutzern der Grundstücke GbbI 1369 und 1418 grundbuchlich zu sichern.~~

- ¹ Die zulässige Parkplatzzahl bemisst sich an den Bestimmungen des Gemeindebaureglements, sofern nicht die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vorgehen.
- ² Die Parkierung für die Neubebauung hat unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Autos von Besuchern sowie bestehende bewilligte oberirdische Parkplätze im Bereich der Sektorengrenze A-C.
- ³ Oberirdische Abstellplätze für Autos von Besuchern und Car-Sharing sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Die genaue Lage der einzelnen Parkplätze innerhalb des bezeichneten Bereiches ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- ⁴ Nordwestlich des Baubereichs D ist die Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und auf die Notzufahrt (vgl. Art. 27 UeV) abzustimmen.

**Abstellplätze für Velos und Motorfahr-
räder**

Art. 26

- ¹ Oberirdisch sind Abstellplätze für Velos und Motorfahräder innerhalb des Strassenvorlands und des gemeinschaftlichen Aussenraums im Bereich «Abstellplätze für Velos/Motorfahräder und Kehrrichtentsorgung» anzuordnen.
- ² In der Nähe der Hauseingänge sind Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV zu realisieren.

Art. 13 Bereich für
Notzufahrt

Art. 27

- 1 Die Notzufahrt muss an der entsprechend bezeichneten Stelle «Bereich für Notzufahrt» gewährleistet sein.
- 2 Die Breite der Notzufahrt hat 3 m und die Höhe 3.50 m zu betragen (Lichtraumprofil). Die Notzufahrt ist dauernd freizuhalten.
- 3 Die genaue Lage der Notzufahrt ~~nordwestlich des Baubereichs D~~ ^{innerhalb des Bereichs für die Notzufahrt} ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und auf die Anordnung der oberirdischen Abstellplätze (vgl. Art. 25 UeV) abzustimmen.

Siehe Genehmigung AGR

F Weitere Bestimmungen

Kehrichtentsorgung
Art. 17 Container-
standort

Art. 28

- 1 Die Kehrichtentsorgung ist im Bereich Abstellplätze für Velos/Motorfahräder und Kehrichtentsorgung anzuordnen.
- 2 Im Bereich der Murtenstrasse sind zwei Standorte für die Kehrichtversorgung vorzusehen. Deren genaue Lage innerhalb des zulässigen Bereiches ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

~~²Die Infrastruktur zur Siedlungsentsorgung (Container etc.) ist in der bezeichneten Stelle zu erstellen~~

Art. 18 Lärmschutz-
massnahmen

Art. 29

- 1 Es gelten die Bestimmungen der ZPP 7 «Rösslimatte».
- 2 Im gekennzeichneten Bereich ~~dürfen~~ ^{sind} Lärmschutzmassnahmen ~~(z.B. Sichtbetonmauer)~~ ^{zu erstellen} ~~erstellt werden~~. Die Material- und Konstruktionswahl der baulichen Massnahme ist auf die Überbauung und die Aussenraumgestaltung abzustimmen und die notwendigen Sichtweiten sind zu gewährleisten.
- 3 Bauten und Fassaden sind so auszugestalten, dass sie gleichzeitig dem Lärmschutz dienen.
- 4 In allen Sektoren gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV.
- 5 In den Baubereichen D, E und F müssen für lärmempfindliche Räume mit Fenstern gegen Südosten schalldämmende Loggias mit geschlossenen Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertige Massnahmen vorgesehen werden. Die Immissionsgrenzwerte müssen bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden.
- 6 Die Einhaltung der massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Vereinbarungen
Art. 19 Dienstbarkei-
ten

Art. 30

Notwendig werdende Grunddienstbarkeiten (Parkierung, Fusswegrechte, Benutzungsrechte des Aussenraums, Durchleitungsrechte etc.) sind grundbuchlich zu sichern bzw. auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

~~Art-20~~ Inkrafttreten

Art. 31

- ¹ Die Teilüberbauungsordnung «Rösslimatte» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft
- ² Die Änderungen zur vorliegenden Teil-Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	16. August 2021
Publikation im Amtsblatt vom	23. Februar 2022
Publikation im Anzeiger Aarberg vom	18. und 25. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom	18. Februar bis 21. März 2022
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 30. Mai 2022

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

07. Feb. 2023



Teil-Überbauungsordnung ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C

Änderung Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 30. Mai 2022

2030_390_UeP_Rösslimatte.vwx - PH/mj/mo/bb

Massstab: 1:500

Planformat: 84/59,4 cm

Legende Zustand ALT

Änderungssperimeter

Geltungsbereich:

Perimeter Teilüberbauungsordnung "Rösslimatte" Art. 2

Hauptbauten:

Baufelder (1,2 und 3) Art. 5 , 7.1
Vorspringende Bauteile (Balkone etc.) Art. 7.2
Längsrichtung der Bauten Art. 8.2, 9.5

Nebenbauten:

Aufstellbereich (Velounterstände, Geräteschuppen) Art. 10.2

Erschliessung:

Fussweg Art. 11
Grundstückzufahrt (Einlenker mit Fahrtrichtung) Art. 12
Tiefgaragenzufahrt Art. 12
Parkierung Art. 14

Aussenraum:

Gemeinschaftlicher Aussenraum ("Quartierplatz") Art. 15
Abzutretender Bereich Art. 15.4
Privater Aussenraum Art. 16
Hecken (Abgrenzung Gärten) Art. 16.3
Containerstandort (Siedlungsentsorgung) Art. 18

Lärmschutz:

Bereich für Lärmschutzmassnahmen Art. 19

Legende Zustand NEU

Änderungssperimeter

A Allgemeines

●●●●● Geltungsbereich Art. 2

B Nutzung und Bebauung

Referenzhöhe (Fixpunkt) Art. 7

A / F3 Baubereich / Teilbaubereich Art. 8

Teilbaubereich Abgrenzungslinie 1 / 2 Art. 8

Gestaltungsbauline Art. 9

Baubereichsbegrenzung für Balkone und Wintergärten Art. 10

Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten Art. 11

C Gestaltung

Längsrichtung der Bauten Art. 14

Bereich für Überdachung Durchgang Art. 15

D Aussenraum

Grünraum Art. 17

Einzelbaum grosskronig Art. 17

Bereich für Spielfläche / Spielplatz Art. 17

Gemeinschaftlicher Platz / Aussenraum Art. 18 / 19

Privater Aussenraum Art. 20

Hecke Art. 20

Strassenvorland Art. 21

Bereich für Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen Art. 22

E Erschliessung

Fussweg Art. 23

Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Art. 24

Bereich für oberirdische Abstellplätze Art. 25

Bereich für Abstellplätze für Velos/Motofahräder und Kehrrichtentsorgung Art. 26 / 28

Bereich für Notzufahrt Art. 27

F Weitere Bestimmungen

Bereich für Lärmschutzmassnahmen Art. 29

Hinweise

Bestehendes Gebäude Einzelbaum (hinweisend)

Bestehende Einstellhalleneinfahrt Sektorgrenze ZPP 7

Bereich für oberirdische Parkierung (ausserhalb Wirkungsbereich)

Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt

Zustand ALT



Zustand NEU



Teil-Überbauungsordnung ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- **Änderung Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 1. September 2025

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Aarberg
Bauabteilung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Rewest AG
p.A. vbarchitekten.
Militärstrasse 9A
3600 Thun

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften.....	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Nutzung und Bebauung	5
Art. 6	Art der Nutzung.....	5
Art. 7	Mass der Nutzung	5
Art. 8	Baubereich / Teilbaubereich.....	5
Art. 9	Gestaltungsbaulinie	5
Art. 10	Baubereichsabgrenzung.....	6
Art. 11	Kleinere Gebäude und Kleinbauten	6
C	Gestaltung.....	6
Art. 12	Grundsätze	6
Art. 13	Fassadengestaltung.....	6
Art. 14	Dachgestaltung, Attikageschoss, Firstrichtung.....	6
Art. 15	Bereich für Überdachung Durchgang	6
D	Aussenraum.....	6
Art. 16	Grundsätze	6
Art. 17	Grünraum.....	6
Art. 18	Gemeinschaftlicher Platz.....	6
Art. 19	Gemeinschaftlicher Aussenraum	6
Art. 20	Privater Aussenraum.....	7
Art. 21	Strassenvorland	7
Art. 22	Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen.....	7
E	Erschliessung.....	7
Art. 23	Fussweg	7
Art. 24	Erschliessung	7
Art. 25	Parkierung	7
Art. 26	Abstellplätze für Velos und Motorfahräder	7
Art. 27	Bereich für Notzufahrt	7
F	Weitere Bestimmungen.....	8
Art. 28	Kehrrichtentsorgung.....	8
Art. 29	Lärmschutzmassnahmen	8
Art. 30	Vereinbarungen	8
Art. 31	Inkrafttreten.....	8
	Genehmigungsvermerke	9

in schwarz: unveränderte Bestimmungen bestehende UeV
~~in rot: aufgehobene Bestimmungen bestehende UeV~~
in blau: neue Bestimmungen

A Allgemeines

Planungszweck **Art. 1**
unverändert

Geltungsbereich **Art. 2**
unverändert

**Ergänzendes Recht /
Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften** **Art. 3**
unverändert

Bestandteile **Art. 4**
unverändert

Inhalte des Überbauungsplans **Art. 5**
unverändert

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung **Art. 6**
unverändert

Mass der Nutzung **Art. 7**
unverändert

Baubereich / Teilbaubereich **Art. 8**
unverändert

Gestaltungsbaulinie **Art. 9**
unverändert

Baubereichsabgrenzung

Art. 10
unverändert

Kleinere Gebäude und Kleinbauten

Art. 11
unverändert

C Gestaltung

Grundsätze

Art. 12
unverändert

Fassadengestaltung

Art. 13
unverändert

Dachgestaltung, Attikageschoss, Firstrichtung

Art. 14
unverändert

Bereich für Überdachung Durchgang

Art. 15
unverändert

D Aussenraum

Grundsätze

Art. 16
unverändert

Grünraum

Art. 17
unverändert

Gemeinschaftlicher Platz

Art. 18
unverändert

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Art. 19
unverändert

Privater Aussenraum **Art. 20**
unverändert

Strassenvorland **Art. 21**

¹ Das Strassenvorland dient

- den Hauszugängen inkl. deren Vordächern,
- der Anordnung von Fusswegen, Abstellplätzen für Fahrräder, Motorfahrzeuge, Motorfahrzeugen von Besuchern,
- [dem Güterumschlag](#),
- [als](#) Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen gemäss Art. 22 der Überbauungsvorschriften, sowie
- den Infrastrukturen zur Kehrrichtentsorgung gemäss Art. 28 der Überbauungsvorschriften.

² [Die zweckbestimmte Nutzung des Bereichs für den Güterumschlag ist im Baubewilligungsverfahren mit geeigneten betrieblichen und/oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.](#)

³ Sofern das Strassenvorland nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten.

Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen **Art. 22**
unverändert

E Erschliessung

Fussweg **Art. 23**
unverändert

Erschliessung **Art. 24**
unverändert

Parkierung **Art. 25**
unverändert

Abstellplätze für Velos und Motorfahräder **Art. 26**
unverändert

Bereich für Notzufahrt **Art. 27**
unverändert

F Weitere Bestimmungen

Kehrrichtentsorgung	Art. 28 <i>unverändert</i>
Lärmschutzmassnahmen	Art. 29 <i>unverändert</i>
Vereinbarungen	Art. 30 <i>unverändert</i>
Inkrafttreten	Art. 31 ¹ Die Teilüberbauungsordnung «Rösslimatte» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft ² Änderungen zur Teil-Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

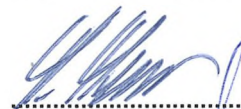
Publikation im Amtsblatt vom	21. Mai 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	23. Mai 2025 und 30. Mai 2025
Öffentliche Auflage vom	23. Mai 2025 bis am 23. Juni 2025
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am

1. September 2025

Der Präsident:

Der Gemeindschreiber:


.....

.....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

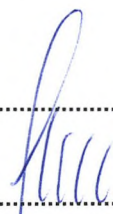
- Publikation im Amtsblatt vom
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom

3. September 2025
5. September 2025

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber:


..... 1.10.2025
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

18. Mai 2026





Teil-Überbauungsordnung ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsplan

Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 1. September 2025

2030_5_BE_UeP_aend_UeO-ZPP7.vwx - ls/mo

Massstab: 1:500

Planformat: 63 x 59,4 cm

BHP
RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Teil-Überbauungsordnung ZPP 7 «Rösslimatte», Sektor C

Änderung Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 30. Mai 2022

2030_5_BE_UeP_aend_UeO-ZPP7.vwx - ls/mo

Massstab: 1:500

Planformat: 84/59,4 cm

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	16. August 2021
Publikation im Amtsblatt vom	23. Februar 2022
Publikation im Anzeiger Aarberg vom	18. und 25. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom	18. Februar bis 21. März 2022
Einspracheverhandlung am	keine
Erläuterte Einsprachen:	0
Unerläuterte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 30. Mai 2022

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg:

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindevorstand:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 7. Feb. 2023

Legende Zustand ALT

Änderungsperimeter

Geltungsbereich:

Perimeter Teilüberbauungsordnung "Rösslimatte" Art. 2

Hauptbauten:

Baufelder (1.2 und 3) Art. 5, 7.1

Vorspringende Bauteile (Balkone etc.) Art. 7.2

Längsrichtung der Bauten Art. 8.2, 9.5

Nebengebäude:

Aufstellbereich (Vollunterstände, Gerätegeschuppen) Art. 10.2

Erweiterungsbereich:

Fussweg Art. 11

Grundstückzufahrt (Einlieker mit Fahrtrichtung) Art. 12

Tiefgaragezufahrt Art. 12

Parkierung Art. 14

Aussenraum:

Gemeinschaftlicher Aussenraum ("Quartierplatz") Art. 15

Abschliessender Bereich Art. 15.4

Privater Aussenraum Art. 16

Hecken (Abgrenzung Gärten) Art. 16.3

Containerstandort (Stellungsanordnung) Art. 18

Lärmschutz:

Bereich für Lärmschutzmassnahmen Art. 19

Legende Zustand NEU

Änderungsperimeter

A Allgemeines

Geltungsbereich

B Nutzung und Bebauung

Referenzhöhe (Fixpunkt)

Baubereich / Teilbaubereich

Teilbaubereich Abgrenzungslinie 1 / 2

Gestaltungsbaulinie

Baubereichsbegrenzung für Balkone und Wintergärten

Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten

C Gestaltung

Längsrichtung der Bauten

Bereich für Überdachung Durchgang

D Aussenraum

Grünraum

Einzelbaum grosskronig

Bereich für Spielfläche / Spielplatz

Gemeinschaftlicher Platz / Aussenraum

Privater Aussenraum

Hecke

Strassenvorland

Bereich für Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen

E Erschliessung

Fussweg

Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Bereich für oberirdische Abstellplätze

Bereich für Abstellplätze für Velos/Motofahrer und Kehrrichtensorgung

Bereich für Notzufahrt

F Weitere Bestimmungen

Bereich für Lärmschutzmassnahmen

Hinweise

Bestehendes Gebäude

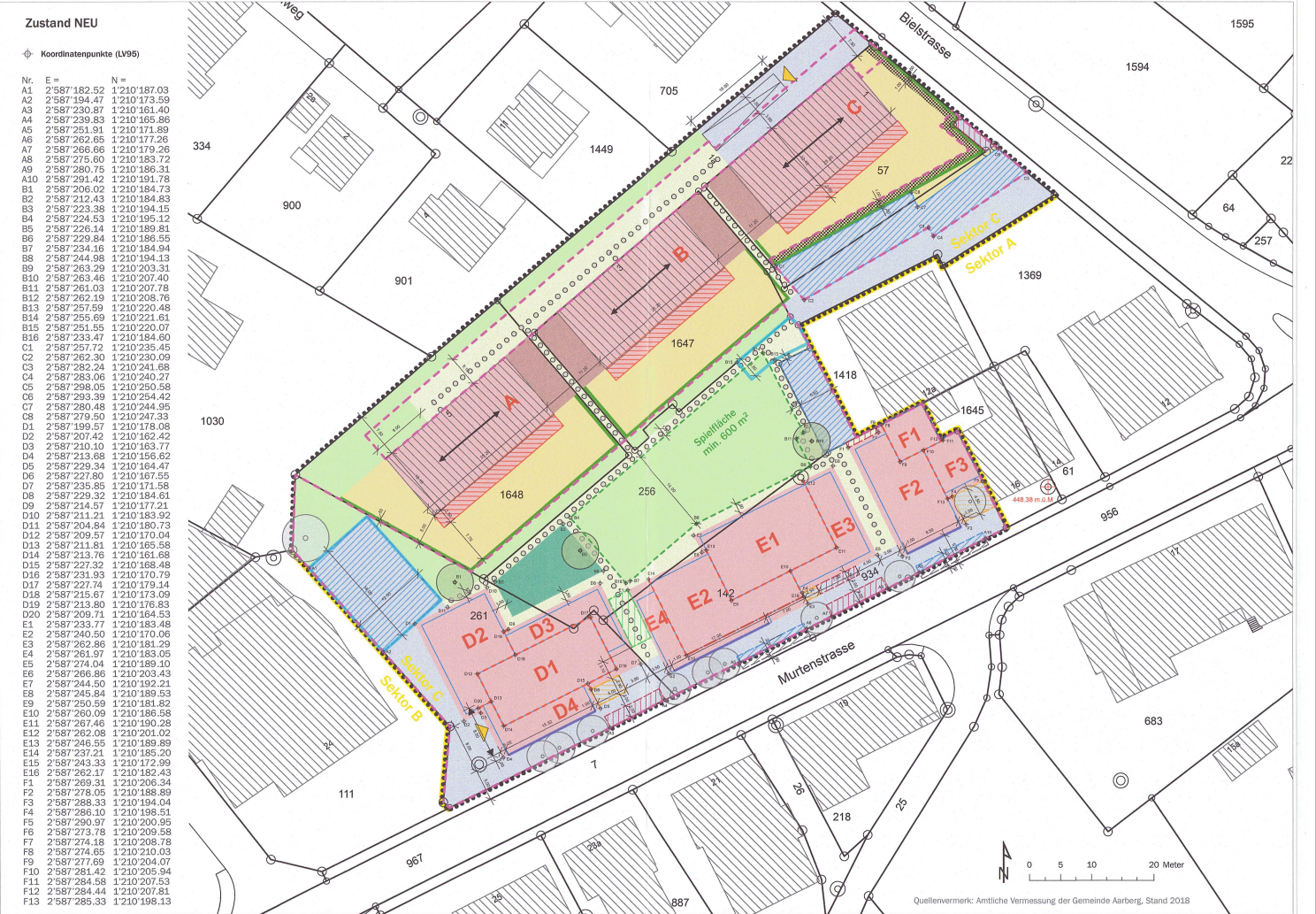
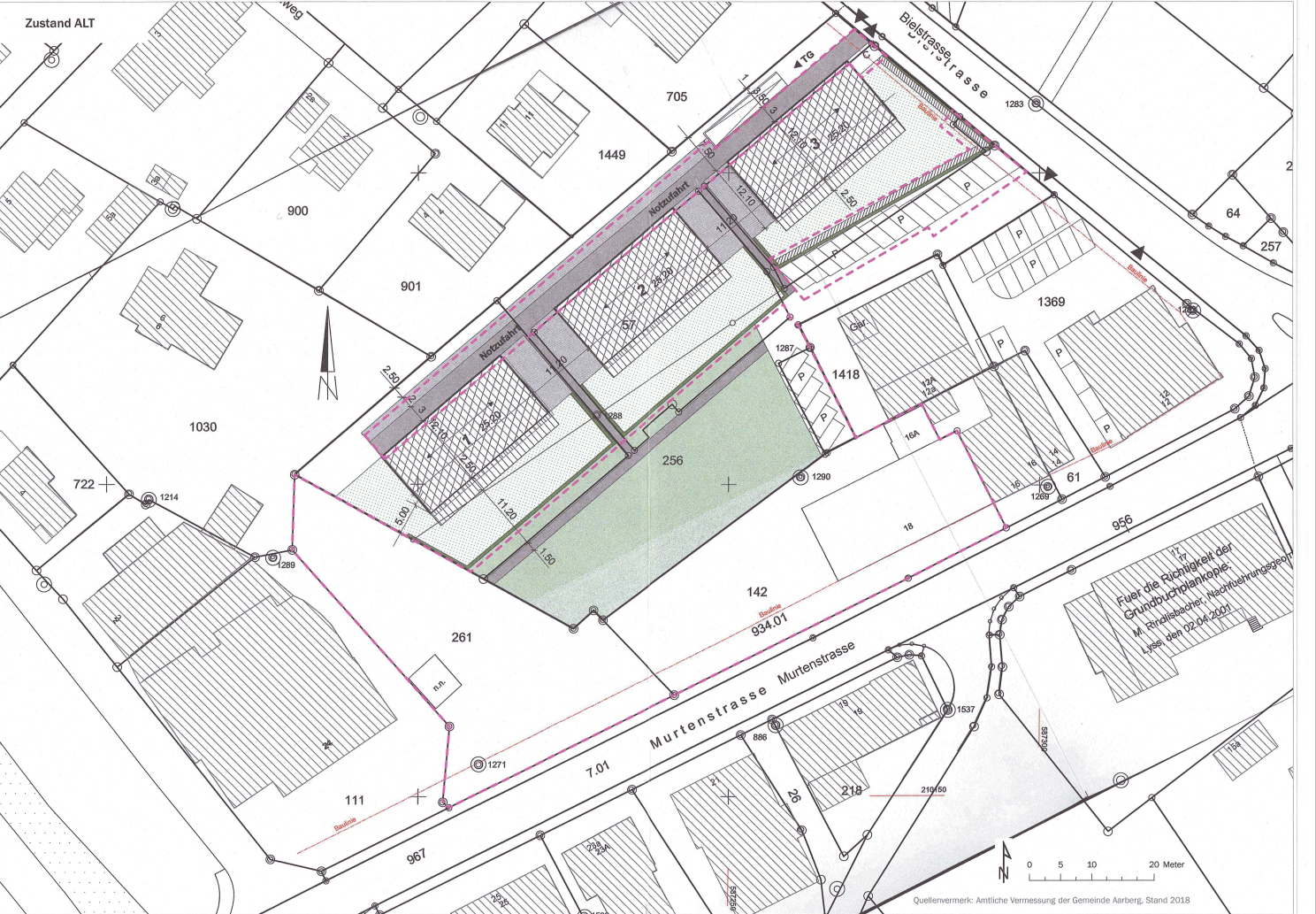
Bestehende Einstellhalleneinfahrt

Bereich für oberirdische Parkierung (ausserhalb Wirkungsbereich)

Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt

Einzelbaum (hinweisend)

Sektorgrenze ZPP 7



Zustand Neu: Ausschnitt Überbauungsplan

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	21. Mai 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	23. Mai 2025 und 30. Mai 2025
Öffentliche Auflage vom	23. Mai 2025 bis am 23. Juni 2025
Einspracheverhandlung am	keine
Erläuterte Einsprachen:	0
Unerläuterte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 1. September 2025

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

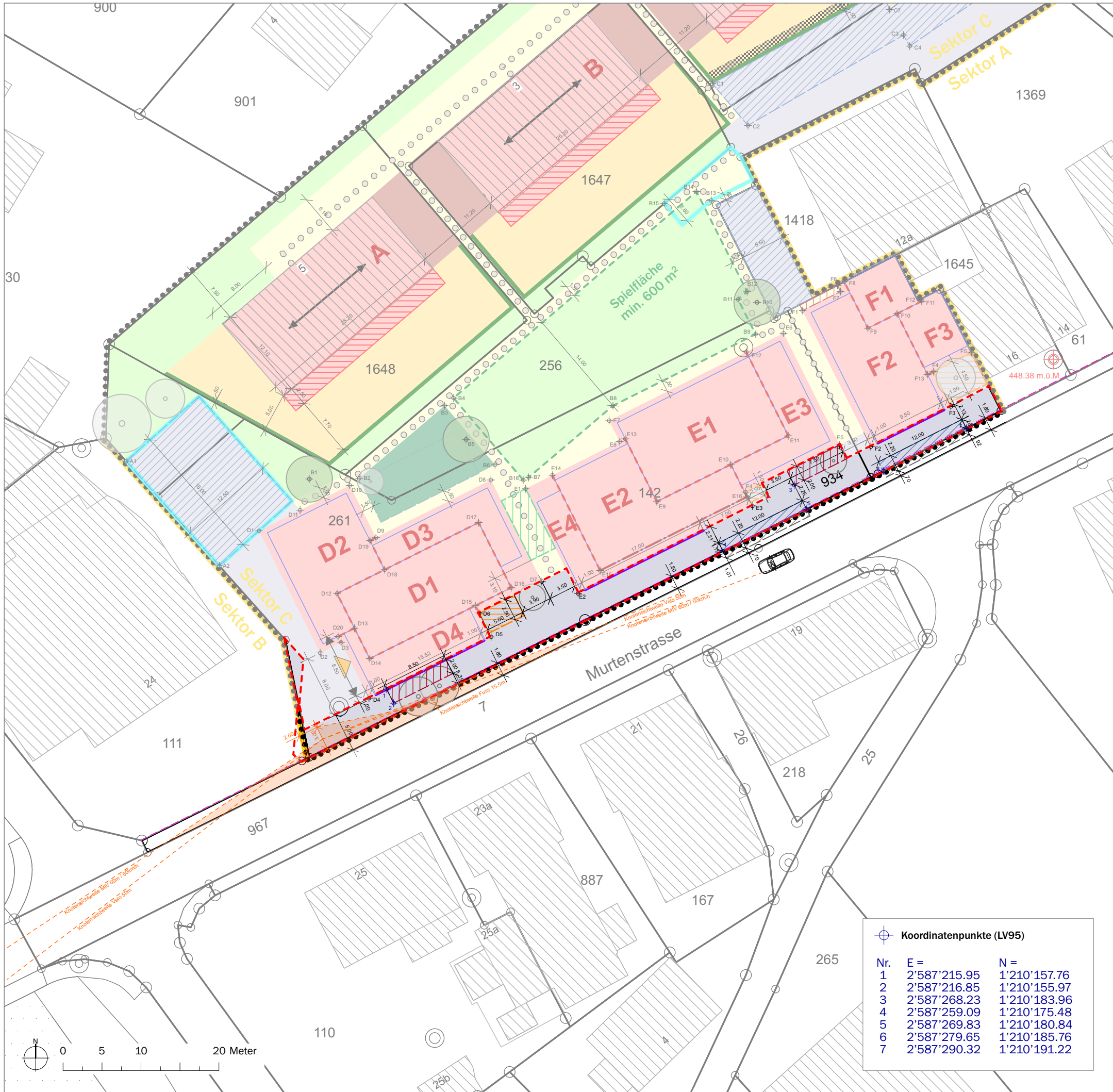
- Publikation im Amtsblatt vom 3. September 2025
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5. September 2025

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindevorstand:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



Legende Zustand NEU

Änderungsperimeter

Festlegung

Geltungsbereich

Strassenvorland

Bereich für oberirdische Abstellplätze

Bereich für Abstellplätze für Velos/Motofahrer und Kehrrichtensorgung

Hinweise

Sichtbarmen nach VSS SN 640 273a

Bereich für oberirdische Parkierung (ausserhalb Wirkungsbereich)

Einzelbaum hinweisend

Sektorgrenze ZPP 7

Projektiert: Neuparzellierung/Trottoirrand

Unverändert

Referenzhöhe (Fixpunkt)

Baubereich / Teilbaubereich

Teilbaubereich Abgrenzungslinie 1 / 2

Gestaltungsbaulinie

Baubereichsbegrenzung für Balkone und Wintergärten

Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten

Längsrichtung der Bauten

Bereich für Überdachung Durchgang

Grünraum

Einzelbaum grosskronig

Bereich für Spielfläche / Spielplatz

Gemeinschaftlicher Platz / Aussenraum

Privater Aussenraum

Hecke

Bereich für Aussenverkaufs- und Konsumationsflächen

Fussweg

Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Bereich für Notzufahrt

Bereich für Lärmschutzmassnahmen

Bestehendes Gebäude

Bestehende Einstellhalleneinfahrt

Gebäudeflucht Hochbauten Richtprojekt