

Überbauungsordnung Sunnmatt Ost

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 12. Juni 2017

1615_391_GN_UeV Sunnmatt Ost_170612.docx

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Aarberg
Bauverwaltung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Bernhard Leder
Martin Lutz
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen.....	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte Überbauungsplan	5
B	Nutzung und Bebauung.....	6
Art. 6	Art der Nutzung.....	6
Art. 7	Mass der Nutzung	6
Art. 8	Baubereich Hauptgebäude.....	6
Art. 9	Baubereich Einstellhalle	6
Art. 10	Baubereich Balkone und Sitzplätze.....	6
Art. 11	Eingangsbereich Hauptgebäude.....	6
Art. 12	Gestaltungsbaulinien	6
C	Gestaltung.....	7
Art. 13	Baugestaltung	7
Art. 14	Dachgestaltung	7
Art. 15	Attikageschosse	7
D	Aussenraum.....	7
Art. 16	Gestaltungsgrundsätze.....	7
Art. 17	Freiraum.....	8
Art. 18	Grössere Spielfläche.....	8
Art. 19	Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.....	8
Art. 20	Umgebungsgestaltungsplan.....	8
E	Erschliessung.....	9
Art. 21	Motorisierter Verkehr	9
Art. 22	Parkierung	9
Art. 23	Langsamverkehr.....	9
Art. 24	Notzufahrt.....	9
F	Umwelt.....	10
Art. 25	Lärmschutz	10
Art. 26	Abfallentsorgung	10
G	Weitere Bestimmungen.....	10
Art. 27	Vereinbarungen.....	10
Art. 28	Inkrafttreten.....	10
Anhang 1	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Auszug ...	11
	Genehmigungsvermerke	13

A Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck	Art. 1 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mittlerer Dichte sowie die Erweiterung der bestehenden unterirdischen Einstellhalle. 2 Sie sichert zudem die Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung Sunnmatt Ost basiert auf der in Art. 33 Abs. 14 des Baureglements festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP 16 Sunnmatt Ost). 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Aarberg.
Bestandteile	Art. 4 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan 1:500 • Überbauungsvorschriften 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht
Inhalte Überbauungsplan	Art. 5 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung • Baubereiche für Hauptgebäude • Baubereich für Einstellhalle • Baubereiche für Balkone und Sitzplätze • Eingangsbereiche der Hauptgebäude • Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht • Hauptfirstrichtungen • Freiraum • Lage der grösseren Spielfläche • Strassenvorland • Lage der Haupt- und Nebenzufahrt • Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle • Ungefähre Lage und Dimension oberirdische Abstellplätze • Ungefähre Lage arealinterne Langsamverkehrsverbindungen • Ungefähre Lage Kehrachtsammelstellen 2 Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: • Bestehende Gebäude und Parzellengrenzen • Lärmempfindlichkeitsstufe aufgestuft +1 • Bauabstand zu Gemeindestrassen 3.60 m (gemäss BR) • Minimaler Grenzabstand 3.0 m (gemäss EG ZGB)

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 6 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 28 BR.
Mass der Nutzung	Art. 7 1 Die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) richtet sich nach den ZPP-Bestimmungen. 2 Für die Baubereiche für Hauptgebäude gelten folgende Masse: • Maximale Geschosszahl: 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss • Maximale Gebäudelänge: 40.50 m • Gebäudebreite: frei innerhalb Baubereich
Baubereich Hauptgebäude	Art. 8 Hauptgebäude sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baubereichen zu realisieren.
Baubereich Einstellhalle	Art. 9 Unterirdische Bauten zur Erweiterung der bestehenden Einstellhalle sowie zur Errichtung von Lagerflächen und Kellerräumen sind in dem im Überbauungsplan eingezeichneten Baubereich anzuordnen.
Baubereich Balkone und Sitzplätze	Art. 10 Balkone und befestigte Aussensitzplätze im Erdgeschoss sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude und innerhalb der Baubereiche für Balkone und Sitzplätze zulässig.
Eingangsbereich Hauptgebäude	Art. 11 Der Eingangsbereich dient der Gebäudeerschliessung. Gemeinschaftliche Anbauten für die Hauszugänge (z. B. Treppenhäuser, Liftbauten, Vordächer Hauseingänge) sind zulässig.
Gestaltungsbaulinien	Art. 12 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Gestaltungsbaulinien definieren Bereiche mit Anbaupflicht. 2 Die Gestaltungsbaulinien sind im Überbauungsplan eingezeichnet. Bei Erweiterung der bestehenden Bebauungsstruktur gelten grundsätzlich die Fassadenfluchten der bestehenden Bauten als Referenz. 3 Aus Gründen der Gebäudegeometrie (z.B. Fassadenkonstruktion) können die betroffenen Fassaden um maximal 0.8 m parallel zu den Gestaltungsbaulinien in den Baubereich für Hauptgebäude hineinversetzt werden.

C Gestaltung

Baugestaltung

Art. 13

- 1 Gebäude und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit den zugeordneten Aussenräumen in das Ortsbild einfügen. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Die bestehende Bebauungsstruktur mit Zeilenbebauung ist zu erhalten. Neubauten haben sich harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen und die bestehenden Fassadenfluchten zu berücksichtigen.
- 3 Neubauten können direkt an die bestehenden Bauten angebaut werden. Dabei ist insbesondere auf die Fassadengliederung, Proportionierung der Geschosse und die Dachgestaltung zu achten.

Dachgestaltung

Art. 14

- 1 Die Dachform der Gebäude ist frei. Wird eine Dachform mit First realisiert, gelten die im Überbauungsplan festgelegten Hauptfirstrichtungen. In diesem Fall hat die Dachneigung mit der Neigung der bestehenden geneigten Dächern übereinzustimmen und beträgt mindestens 18° bis maximal 24°.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf geneigten Dächern nicht zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten auf Flachdächer sind zulässig.
- 3 Die Qualität der Übergänge zwischen neuen und bestehenden Gebäuden in Bezug auf die Dachgestaltung ist sicherzustellen. Übergänge zwischen zwei unterschiedlichen Dachformen sind sorgfältig und harmonisch auszugestalten.
- 4 Flachdächer ab 30 m² sind, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder als begehbarer Aussenraum dienen, extensiv zu begrünen.

Attikageschosse

Art. 15

Für Attikageschosse gelten die Bestimmungen der ZPP 16 Sunnmatt Ost.

D Aussenraum

Gestaltungs- grundsätze

Art. 16

- 1 Die bestehenden Aussenräume und Grünflächen sind unter Berücksichtigung der weiterentwickelten Bebauungsstruktur neu zu gliedern. Es sind differenziert und gut ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche zu schaffen.
- 2 Die Übergänge zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sind sorgfältig zu gestalten. Der Übergang vom gemeinschaftlichen zum privaten Aussenraum ist fließend zu gestalten und im Baugesuch zu präzisieren.

- 3 Die arealinternen Langsamverkehrsverbindungen (Art. 23 UeV) sind bei der Gestaltung der Aussenräume und Grünflächen miteinzubeziehen.

Art. 17

Freiraum

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Freiraum dient als Ort der Begegnung sowie als Aufenthalts- und Spielfläche für die Anwohnerschaft.
- 2 Die bestehende Aussenraumqualität, namentlich die Grosszügigkeit und hohe Durchlässigkeit, ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- 3 Die Fläche ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum zu gestalten.
- 4 Einfriedungen und raumtrennende Elemente wie Zäune und trennende Bepflanzungen sind unzulässig.
- 5 Auf eine naturnahe Gestaltung des Freiraums ist zu achten. Zur Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 6 Aufgänge der Fluchtwege aus der Einstellhalle sind zulässig.

Art. 18

Grössere Spielfläche

Die Lage der grösseren Spielfläche ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Bestimmungen zur grösseren Spielfläche und insbesondere derer Dimension richtet sich nach Art. 46 BauV.

Art. 19

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

- 1 Die Flächen für Aufenthaltsflächen und Kinderspielplätze nach Art. 44 und 45 BauV sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
- 2 Gestaltung und Einrichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.

Art. 20

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 24 Abs. 4 BR einzureichen. Nebst den zwingenden Inhalten gemäss BR müssen diese jeweils mindestens zusätzlich auch folgende Inhalte enthalten:

- Art und Anordnung der Bepflanzung
- Aufteilung in gemeinschaftliche und private Aussenräume
- Materialwahl der Bodenbeläge für Aussenräume (u.a. für Wege, Sitz- und Abstellplätze)
- Terraingestaltung und -veränderungen, Böschungen, Stützmauern

E Erschliessung

Art. 21

Motorisierter Verkehr

- 1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das bestehende Strassennetz.
- 2 Das im Überbauungsplan eingezeichnete Strassenvorland ist nur soweit nötig zu befestigen.
- 3 Die Haupt- und Nebenzufahrt zum Areal ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Hauptzufahrt dient der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle, die Nebenzufahrt jener der oberirdischen Abstellplätze.
- 4 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bleibt bis auf die Zufahrten und die Abstellplätze gemäss Art. 22 UeV verkehrsfrei.

Art. 22

Parkierung

- 1 Die Anzahl Abstellplätze sowohl unter- als auch oberirdisch richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51ff BauV.
- 2 Abstellplätze für die Anwohner sind überwiegend in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Vorbehalten bleibt Absatz 5.
- 3 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten kann die bestehende unterirdische Einstellhalle erweitert werden.
- 4 Die bestehende Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im Überbauungsplan festgelegt. Bei Erweiterung der bestehenden Einstellhalle kann die Ein- und Ausfahrt für den Gegenverkehr ausgebaut werden.
- 5 Die im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage festgelegten oberirdischen Abstellplätze dienen der Anwohnerparkierung sowie der Besucherparkierung.

Art. 23

Langsamverkehr

- 1 Die ungefähre Lage der arealinternen Langsamverkehrsverbindungen ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Sie dienen dem Zugang sowie der Notzufahrt (Art. 24 UeV) zu den einzelnen Gebäuden.
- 2 Anzahl und Lage der erforderlichen Veloabstellplätze richten sich nach der kantonalen Bauverordnung. Sie werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 24

Notzufahrt

- 1 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten und in Ost-West-Richtung verlaufenden arealinternen Langsamverkehrsverbindungen (Art. 23 UeV) dienen, wo nötig, der Notzufahrt zu den Gebäuden. Die definitive Festlegung der Anzahl Notzufahrten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Die Notzufahrten sind entsprechend zu dimensionieren und müssen für die Sicherheitsdienste jederzeit zugänglich sein.

- 3 Mittels Durchfahrtssperren ist sicherzustellen, dass die Notzufahrten im Alltag nicht durch den Autoverkehr mitgenutzt werden.

F Umwelt

Art. 25

Lärmschutz

- 1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Hiervon ausgenommen ist ein Teilbereich entlang der Kappelenstrasse gemäss den Festlegungen im Nutzungszonenplan. Hier gelten die Bestimmungen der Stufe ES III.
- 2 Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 26

Abfallentsorgung

- 1 Die ungefähre Lage der gemeinschaftlichen Kehrachtsammelstellen ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Sie dienen der Abfall- und Grüngutentsorgung für die Bewohner der gesamten Überbauung im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung.
- 2 Die Kehrachtsammelstellen sind mit geeigneten gestalterischen Massnahmen in das Areal zu integrieren (Sichtschutz).

G Weitere Bestimmungen

Art. 27

Vereinbarungen

Sämtliche allfällige privatrechtliche Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Art. 28

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Anhang 1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Auszug

Gebäude	Art. 2 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
Kleinbauten	Art. 3 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten	Art. 4 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
Gebäudelänge	Art. 12 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Gebäudebreite	Art. 13 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Gesamthöhe	Art. 14 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
Vollgeschoss	Art. 18 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
Attikageschosse	Art. 21 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.
Baubereich	Art. 25 Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

**Anrechenbare
Grundstückfläche**

Art. 27

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
- 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

**Geschoss-
flächenziffer**

Art. 28

- 1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:
 - a Hauptnutzflächen (HNF)
 - b Nebennutzflächen (NNF)
 - c Verkehrsflächen (VF)
 - d Konstruktionsflächen (KF)
 - e Funktionsflächen (FF)
- 3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	21. März 2017
Publikationen im Amtsblatt vom	12. April 2017
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	13. April 2017
Öffentliche Auflage vom	12. April bis 12. Mai 2017
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 12. Juni 2017

Namens der Einwohnergemeinde Aarberg:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

14. Juli 2017



Überbauungsordnung Sunnmatt Ost

Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Bern, 12. Juni 2017

1615_361_UeP_Sunnmatt_Ost.vwx - bl/mo/ml

Massstab: 1: 500

Planformat: 84/60

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	21. März 2017
Publikation im Amtsblatt	12. April 2017
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	13. April 2017
Öffentliche Auflage vom	12. April bis 12. Mai 2017
Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 12. Juni 2017

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg,

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

14. Juli 2017



Legende

 Wirkungsbereich UeO Art. 2

Nutzung und Bebauung

 Baubereich Hauptgebäude Art. 8

 Baubereich Einstellhalle Art. 9

 Baubereich Balkone und Sitzplätze Art. 10

 Eingangsbereich Hauptgebäude Art. 11

 Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht Art. 12

 Hauptfistrichtung Art. 14

Aussenraum

 Freiraum Art. 17

 Grössere Spielfläche Art. 18

Erschliessung

 Strassenvorland Art. 21

 Haupt- / Nebenzufahrt Art. 21

 Ein- / Ausfahrt Einstellhalle (*bestehende Dimension*) Art. 22

 Bereich für oberirdische Abstellplätze (*ungefähre Lage / Dimension*) Art. 22

 Arealinterne Langsamverkehrsverbindung (*ungefähre Lage*) Art. 23

 Kehrachtsammelstelle (*ungefähre Lage*) Art. 26

Hinweise

 bestehende Gebäude innerhalb Wirkungsbereich UeO

 bestehende Gebäude ausserhalb Wirkungsbereich UeO

 Parzellen

 Lärmempfindlichkeitsstufe aufgestuft + 1

 Bauabstand Gemeindestrassen 3.6 m (GBR Art. 9)

 min. Grenzabstand 3.0 m (EG ZGB Art. 79)

