

Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz»

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Bern, 5. Juni 2023

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	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung	6
Art. 7	Mass der Nutzung	6
Art. 8	Baubereich Bestandesbaute	7
Art. 9	Baubereich	7
Art. 10	Kleinere Gebäude und Kleinbauten	7
C	Gestaltung	7
Art. 11	Grundsätze	7
Art. 12	Fassadengestaltung	8
Art. 13	Dachgestaltung	8
Art. 14	Aussengeschossflächen	8
D	Aussenraum	8
Art. 15	Grundsätze	8
Art. 16	Gemeinschaftlicher Aussenraum	9
Art. 17	Privater Aussenraum	9
Art. 18	Strassenvorland	9
E	Erschliessung	9
Art. 19	Fusswegverbindung	9
Art. 20	Erschliessung	10
Art. 21	Parkierung	10
Art. 22	Abstellplätze für Velos	10
Art. 23	Bereich für Notzufahrt	11
F	Weitere Bestimmungen	11
Art. 24	Bereich für Kehrrichtentsorgung	11
Art. 25	Lärmschutz	11
Art. 26	Vereinbarungen	11
Art. 27	Inkrafttreten	11
	Genehmigungsvermerke	12
	Anhang zu den Überbauungsvorschriften	13

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 1 Die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Neubebauung mit Wohnnutzung und guter Gesamtwirkung. 2 Sie dient der Siedlungsentwicklung nach innen in der östlichen Vorstadt 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.																		
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich für die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» ist im Plan mit einem Perimeter gekennzeichnet.																		
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» basiert auf der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» des Baureglements (BR) der Gemeinde Aarberg. 2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, sind das jeweils gültige BR sowie das Kantonale Baugesetz (BauG) und die Kantonale Bauverordnung (BauV) massgebend.																		
Bestandteile	Art. 4 1 Verbindliche Bestandteile der Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» sind: • Überbauungsplan im Massstab 1:500 • Überbauungsvorschriften • Richtprojekt „Vorstadt-Ost“ (06/2021, mit Ergänzungen zum Aussenraum vom 02/2022 und 01/23) im Anhang 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)																		
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <table border="0"> <tr> <td>• Wirkungsbereich</td><td>vgl. UeV Art. 2</td></tr> <tr> <td>• Baubereich Bestandesbaute</td><td>Art. 8</td></tr> <tr> <td>• Baubereich</td><td>Art. 9</td></tr> <tr> <td>• Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten</td><td>Art. 10</td></tr> <tr> <td>• Gemeinschaftlicher Aussenraum</td><td>Art. 16</td></tr> <tr> <td>• Bereich für Aufenthalt und Spielplatz</td><td>Art. 16</td></tr> <tr> <td>• Einzelbaum grosskronig</td><td>Art. 16</td></tr> <tr> <td>• Bereich für Konsumation</td><td>Art. 16</td></tr> <tr> <td>• Privater Aussenraum</td><td>Art. 17</td></tr> </table>	• Wirkungsbereich	vgl. UeV Art. 2	• Baubereich Bestandesbaute	Art. 8	• Baubereich	Art. 9	• Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten	Art. 10	• Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 16	• Bereich für Aufenthalt und Spielplatz	Art. 16	• Einzelbaum grosskronig	Art. 16	• Bereich für Konsumation	Art. 16	• Privater Aussenraum	Art. 17
• Wirkungsbereich	vgl. UeV Art. 2																		
• Baubereich Bestandesbaute	Art. 8																		
• Baubereich	Art. 9																		
• Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten	Art. 10																		
• Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 16																		
• Bereich für Aufenthalt und Spielplatz	Art. 16																		
• Einzelbaum grosskronig	Art. 16																		
• Bereich für Konsumation	Art. 16																		
• Privater Aussenraum	Art. 17																		

- Strassenvorland Art. 18
- Fusswegverbindung Art. 19
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Art. 20
- Bereich für oberirdische Abstellplätze Art. 21
- Bereich für Notzufahrt Art. 23
- Bereich für Kehrrichtentsorgung Art. 24

B Nutzung und Bebauung

Art. 6

Art der Nutzung

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» des Baureglements (BR) der Gemeinde Aarberg.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Sofern nichts anderes vermerkt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» des Baureglements (BR) der Gemeinde Aarberg.
- 2 Für die Baubereiche A, B und C gelten die folgenden Nutzungsmasse:

Baubereich	Vollgeschosse	Fh tr	Gesamthöhe
A	2	7.50 m	12.00 m
B	1	3.00 m	3.50 m
C	1	3.00 m	3.50 m

- 3 Für unterirdische Bauten gelten die folgenden Abstände:
 - Kantonsstrasse: Strassenabstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand
 - Grenzabstand von 1.00 m zu übrigen nachbarlichen Parzellen, vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbaurecht.
- 4 Die Erstellung von kleineren Gebäuden und Kleinbauten richtet sich nach Art. 10 UeV.
- 5 Vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer und Aussentreppen) sind zulässig, dürfen den Baubereich jedoch nicht überschreiten. Im Baubereich A müssen sie dem Richtprojekt entsprechen.
- 6 Die Bebauung im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» weist weniger als 20 Familienwohnungen auf (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauV). Die Erstellung einer grösseren Spielfläche ist somit nicht vorgeschrieben.
- 7 Bezüglich Grundwasser richtet sich das Bauen von Untergeschossen und unterirdischen Bauten nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde.

Baubereich Bestandesbaute	Art. 8 1 Der Baubereich Bestandesbaute dient dem Erhalt und Unterhalt des schützenswerten Gebäudes (Restaurant Kreuz) auf Parzelle 1040 sowie dem erhaltenswerten Gebäude auf Parzelle 240. 2 Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie gemäss kantonalen Baugesetzgebung. 3 Für bauliche Anpassungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. 4 Das bestehende erhaltenswerte Gebäude auf Parzelle 240 kann erneuert und das bestehende Volumen zwecks Sanierung und Unterhalt um max. 10% erweitert werden.
Baubereich	Art. 9 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A, B, und C entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten und Untergeschosse. 2 Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der zu wahrenden Strassen- und Grenzabstände ausserhalb der Baubereiche zulässig. 3 Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche um maximal 1.00 m überragen und maximal um dieses Mass in den Grenzabstand hineinragen.
Kleinere Gebäude und Kleinbauten	Art. 10 1 Oberirdische Garagen- und Autounterstände sind nicht erlaubt. 2 Kleinere Gebäude und Kleinbauten (wie gedeckte Pergola, gedeckte Velounterstände) sind an den bezeichneten Stellen erlaubt. 3 Für kleinere Gebäude und Kleinbauten sind nur leichte Holz- und/oder Metallkonstruktionen erlaubt. Die Farb- und Konstruktionswahl ist auf die Hauptbauten abzustimmen. 4 Kleinere Gebäude und Kleinbauten (wie gedeckte Pergola, gedeckte Veloabstellplätze) dürfen nur eingeschossig, mit einer Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von 3.00 m, einer Gesamthöhe von max. 3.50 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von je 30 m² erstellt werden.

C Gestaltung

Grundsätze	Art. 11 1 An den Neubau werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. 2 Für die Projektierung der Überbauung im Baubereich A dient das Richtprojekt der Komplex Architektur GmbH und der Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten AG vom Juni 2021 mit aktualisiertem Aussenraum vom Februar 2022 als Grundlage. Das Richtprojekt im Anhang ist bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung,
-------------------	---

Höhenentwicklung, Aussenraumgestaltung sowie der Materialisierung und Fassadenkonzeption massgebend.

Art. 12

Fassadengestaltung

- ¹ Die Struktur und Materialisierung der Fassaden im Baubereich A sind in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
- ² Die Fassaden des eingeschossigen Gebäudes im Baubereich C sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege auf die Fassade und die Materialien des bestehenden schützenswerten Gebäudes (Restaurant Kreuz) abzustimmen.

Art. 13

Dachgestaltung

- ¹ Als Dachform ist für das Hauptgebäude im Baubereich A nur ein Steildach (Giebeldach) zulässig.
- ² Für die Baubereiche B und C sowie kleinere Gebäude und Kleinbauten sind zudem Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig.
- ³ Der Dachausbau ist unter Vorbehalt der jeweils geltenden spezifischen Bestimmungen des Baureglements gestattet.
- ⁴ Flachdächer können für Solar-Anlagen genutzt werden oder sind zu begrünen. Bezüglich Solar-Anlagen beim schützens- resp. erhaltenswerten Gebäude gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 14

Aussengeschossflächen

- ¹ Gedeckte Aussengeschossflächen sind als Laubengänge auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen und dürfen diese nicht überschreiten.
- ² Allfällige Verglasungen haben nach einem einheitlichen durch die Bauherrschaft festgelegten System zu erfolgen.

D Aussenraum

Art. 15

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 A und C sind durchlässig zu gestalten. Feste arealtrennende Elemente, wie Einfriedungen, Palisaden etc. sind nur zur Abgrenzung der privaten Aussenräume (vgl. Art. 17) von Parzelle Nr. 240 zulässig. Zwischen Baubereich A und dem gemeinschaftlichen Aussenraum vor Baubereich C ist eine Sitzmauer als gestaltendes und ordnendes Element vorzusehen.

- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.

Art. 16

Gemeinschaftlicher Aussenraum

- 1 Der gemeinschaftliche Aussenraum dient:
 - der Anordnung von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr
 - den Hauszugängen inkl. deren Vordächern,
 - den siedlungsinternen Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsflächen.
- 2 Die im Überbauungsplan bezeichnete Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum zu gestalten. Soweit möglich, sind die Flächen unbefestigt und grün zu gestalten.
- 3 Innerhalb des Bereichs für Aufenthalt und Spielplatz ist der Spielplatz nach Art. 44 und 45 BauV anzuordnen. Die Mindestflächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 4 Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind mindestens 3 grosskronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Standort ist im Überbauungsplan als «Einzelbaum grosskronig» festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 2.00 m ab den Koordinatenpunkten zulässig und auf die Anordnung der Einstellhalle abzustimmen.
- 5 Der im Überbauungsplan gekennzeichnete «Bereich für Konsumation» kann als gastgewerbliche Konsumationsfläche genutzt werden.

Art. 17

Privater Aussenraum

Die gekennzeichneten Flächen dienen als private Aussenräume. Sie sind überwiegend zu begrünen.

Art. 18

Strassenvorland

- 1 Das Strassenvorland dient der Arealzu- und Wegfahrt, als Erschliessungsfläche, der Anordnung von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr inkl. Trottoir, Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrzeuge sowie im bezeichneten Bereich «Abstellplätze für oberirdische Parkierung» gemäss Art. 21 Abs. 4 UeV auch als Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besuchern und Kunden.
- 2 Sofern das Strassenvorland nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten.

E Erschliessung

Fusswegverbindung

Art. 19

- 1 Die Festlegungen «Fusswegverbindung» gemäss Überbauungsplan kennzeichnen Bereiche zur Sicherstellung oder Realisierung eines Fusswegs.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums unter Nachweis von Funktion, zweckmässiger

Anordnung und Gestaltung der Fusswegverbindung um max. 2.50 m von den Festlegungen abgewichen werden.

- 3 Die Fusswegverbindungen sind so anzulegen, dass sie das Planungsgebiet möglichst direkt mit dem Zugang zum Stedtli Aarberg (Fussgängerstreifen 3.285, Abzweigung Altstadt) resp. dem Trottoir entlang der Lyss-Strasse verbinden.

Art. 20

Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Lyss-Strasse.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Zufahrtsbereich.
- 3 Die Sichtbermen für die Wegfahrt aus der Einstellhalle auf die Lyss-Strasse sind einzuhalten.
- 4 Die Einhaltung der Sichtbermen gemäss Abs. 3 sind bezüglich sichtbehindernder Anlagen im Bereich der Parzellengrenze 1754 und 372 in Absprache mit den entsprechenden Grundeigentümern grundbuchlich zu sichern. In Richtung Altstadt ist gem. Art. 56 Abs. 3 Strassenverordnung das Sichtfeld ab 0,6 m über der Fahrbahn von Hindernissen freizuhalten.

Art. 21

Parkierung

- 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 im Baubereich A hat unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Autos von Besuchern im «Bereich für oberirdische Abstellplätze» gemäss Abs. 3.
- 3 Im «Bereich für oberirdische Abstellplätze» gemäss Überbauungsplan sind Besucherparkplätze zulässig. Deren genaue Lage innerhalb des zulässigen Bereiches ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die notwendigen Sichtbermen für die Zu- und Wegfahrt und die Notzufahrt sind jederzeit zu gewährleisten.
- 4 Einstellhallenparkplätze innerhalb des Wirkungsbereichs Teil-UeO ZPP 8b «Kreuz» stehen auch für Nutzungen zur Verfügung, die innerhalb des Perimeters ZPP 8b «Vorstadtbereich Ost», aber ausserhalb des Planungsperrimeters der Teil-UeO ZPP 8b «Kreuz» liegen.

Art. 22

Abstellplätze für Velos

- 1 Oberirdisch sind Abstellplätze für Velos innerhalb des Strassenvorlands und des gemeinschaftlichen Aussenraums anzuordnen, auf Parzelle 240 ebenso im privaten Aussenraum.
- 2 Gedeckte Veloabstellplätze sind im «Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten» gemäss Art. 10 UeV in ausreichender Zahl anzuordnen. Der «Bereich für kleinere Gebäude und Kleinbauten» liegt in der Nähe der Hauseingänge im Sinne der kantonalen Bauverordnung.

**Bereich für
Notzufahrt****Art. 23**

- ¹ Die Notzufahrt muss an der entsprechend bezeichneten Stelle «Bereich für Notzufahrt» gewährleistet sein.
- ² Die Breite der Notzufahrt hat ab Zufahrt zum Vorplatz mind. 3 m und die Höhe 3.50 m zu betragen (Lichtraumprofil). Die Notzufahrt ist dauernd freizuhalten.

F Weitere Bestimmungen**Bereich für Kehr-
richtentsorgung****Art. 24**

Die Kehrrichtentsorgung ist im «Bereich für Kehrrichtentsorgung» anzuordnen.

Lärmschutz**Art. 25**

- ¹ In allen Sektoren gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III) gemäss Art. 43 LSV.
- ² Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen.
- ³ Das Lärmgutachten der HSR Ingenieure AG (Spiez) vom 5.12.2022 weist nach, dass beim Neubau auf Parzelle Nr. 1704 die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei allen relevanten Empfangspunkten ohne weitere bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Vereinbarungen**Art. 26**

Notwendig werdende Grunddienstbarkeiten (wie z.B. Freihaltung Sichtbermen im Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle, Parkierung, Fusswegrechte, Benutzungsrechte des Aussenraums, Durchleitungsrechte.) sind grundbuchlich zu sichern bzw. auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

Inkrafttreten**Art. 27**

Die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	18. Oktober 2022
Publikation im Amtsblatt vom	8. März 2023
Publikation im Anzeiger Aarberg vom	10. und 17. März 2023
Öffentliche Auflage vom	10. März bis 10. April 2023
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 19. Juni 2023

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**

Anhang zu den Überbauungsvorschriften

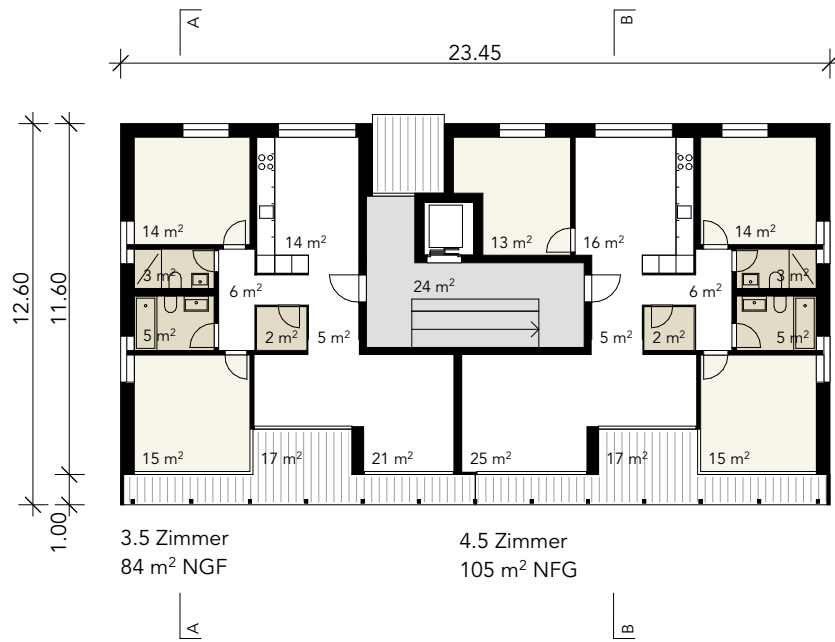
Richtprojekt für Teil-UeO ZPP 8b «Kreuz»

Dokumentation Richtprojekt «Kreuz» vom Juni 2021 (mit Ergänzungen zum Aussenraum vom Februar 2022 und Januar 2023)

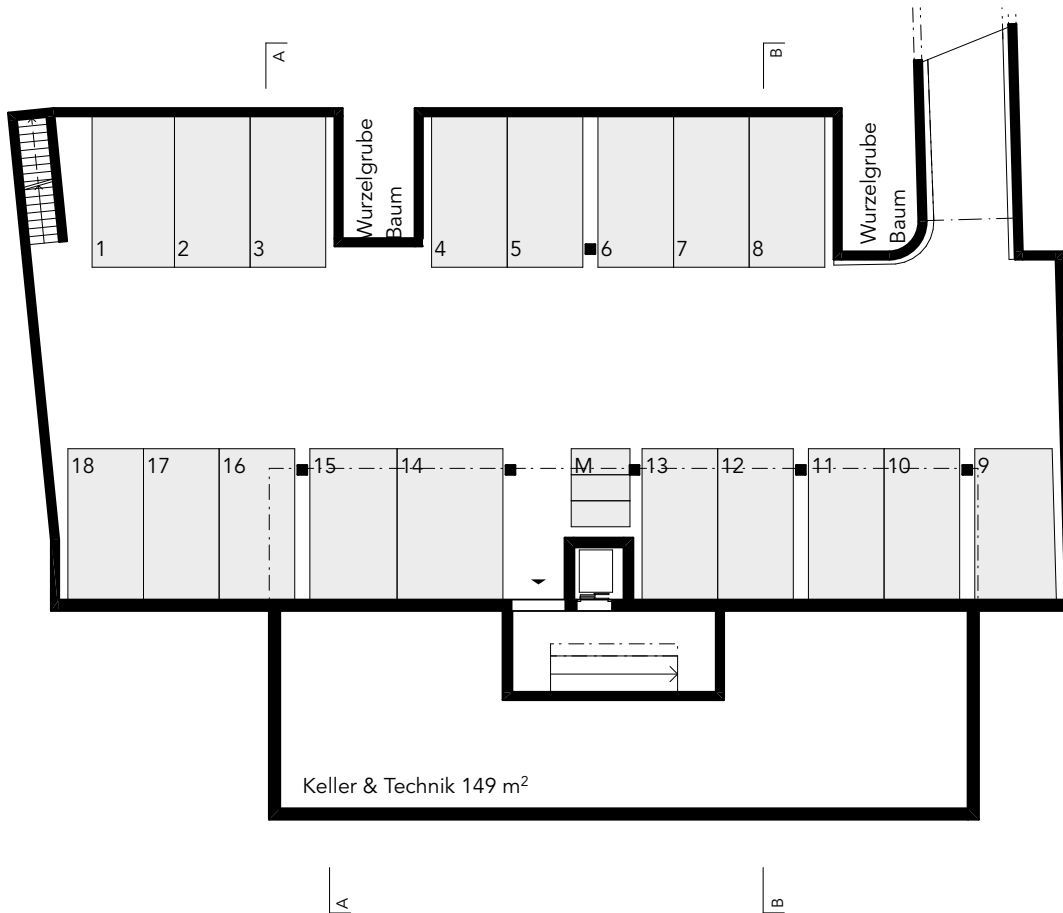
- Situation mit Aussenraumkonzept
- Grundriss 1. Vollgeschoss
- Grundriss Obergeschosse
- Grundriss Untergeschoss
- Quer- und Längsschnitte
- Fassadenansichten Nordost / Northwest resp. Südost / Südwest
- Materialisierung



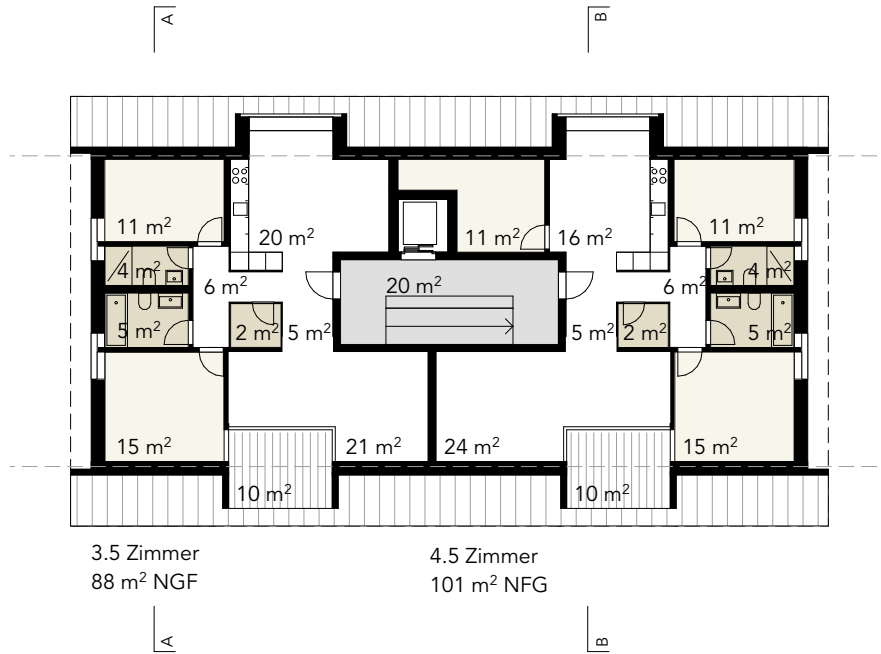
Umgebungsplan 1:500



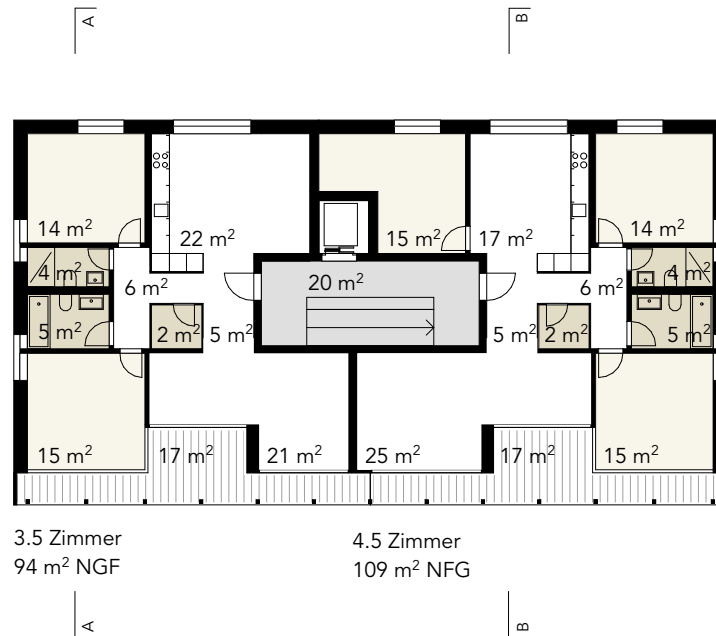
1. Vollgeschoss (EG) 1:250



Untergeschoss mit Autoeinstellhalle

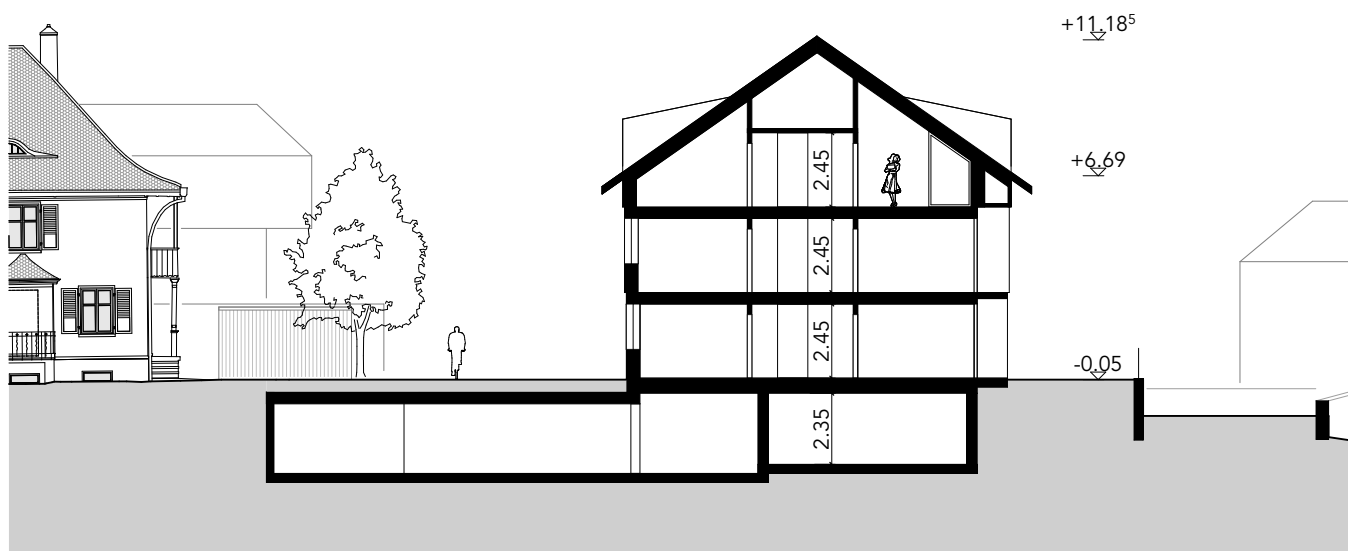


Dachgeschoss 1:250

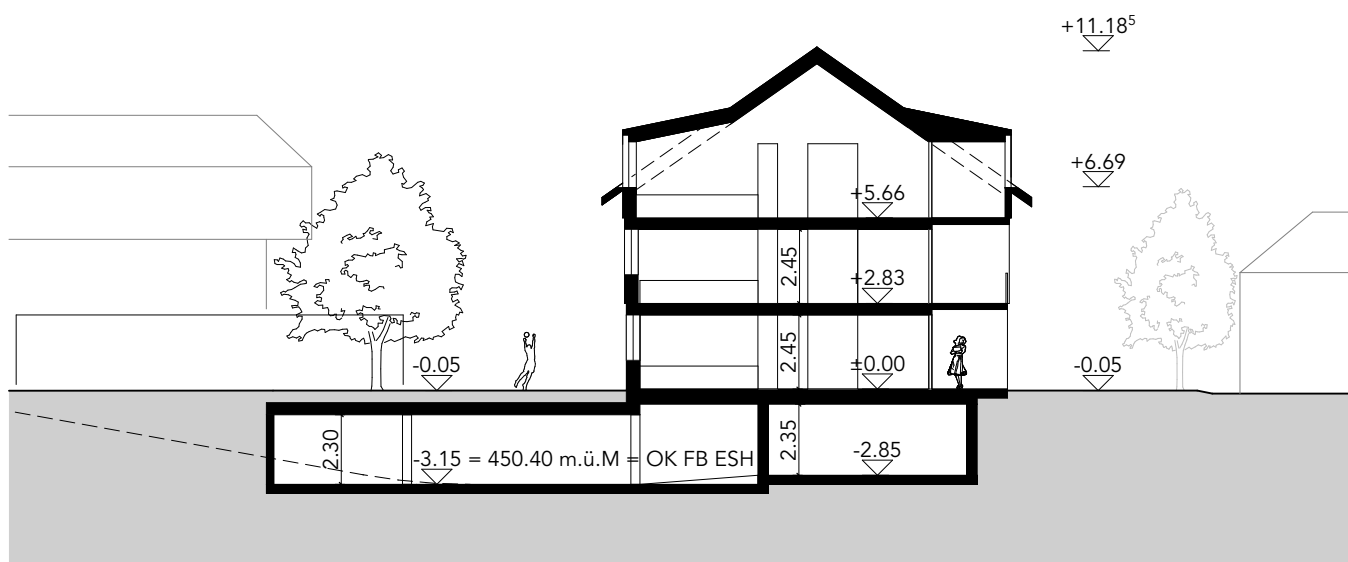


2. Vollgeschoss (OG) 1:250



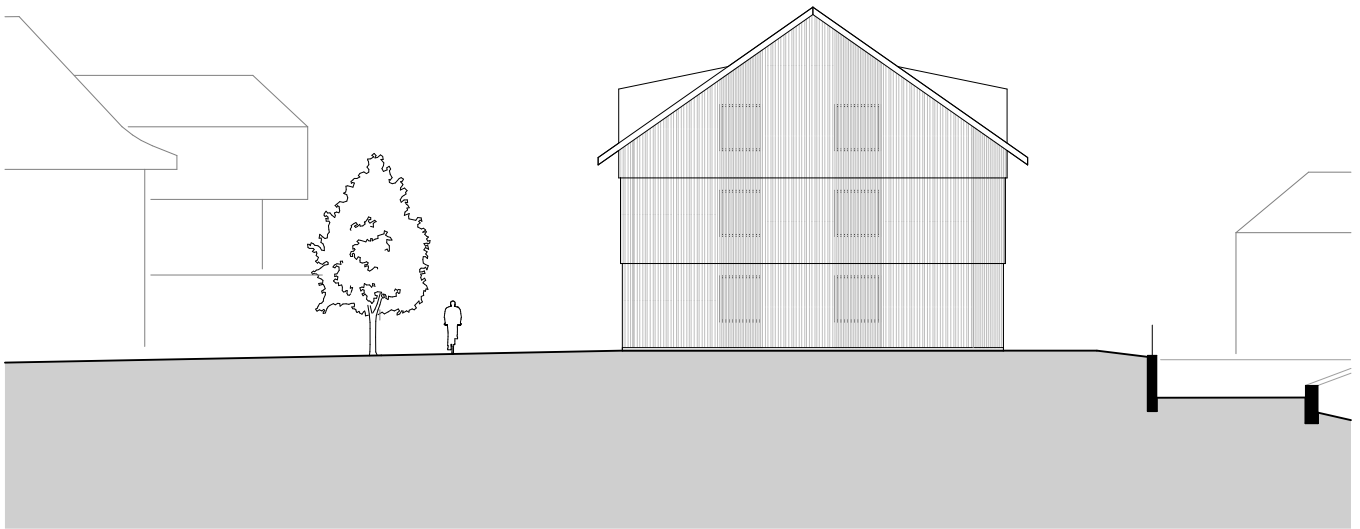


Schnitt A-A



Schnitt B-B





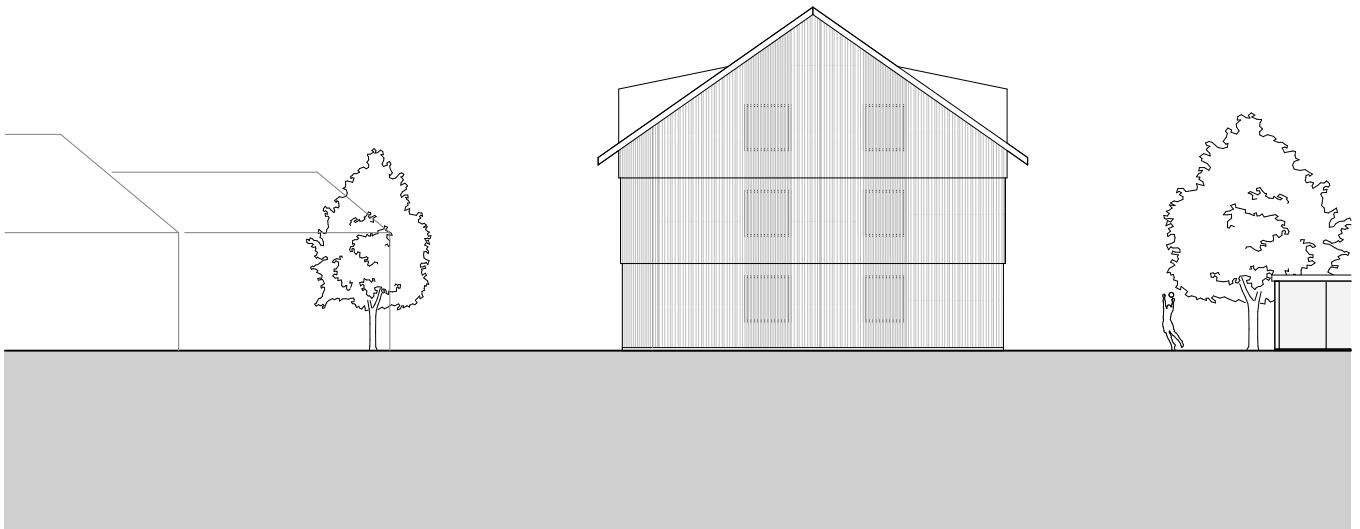
Südfassade



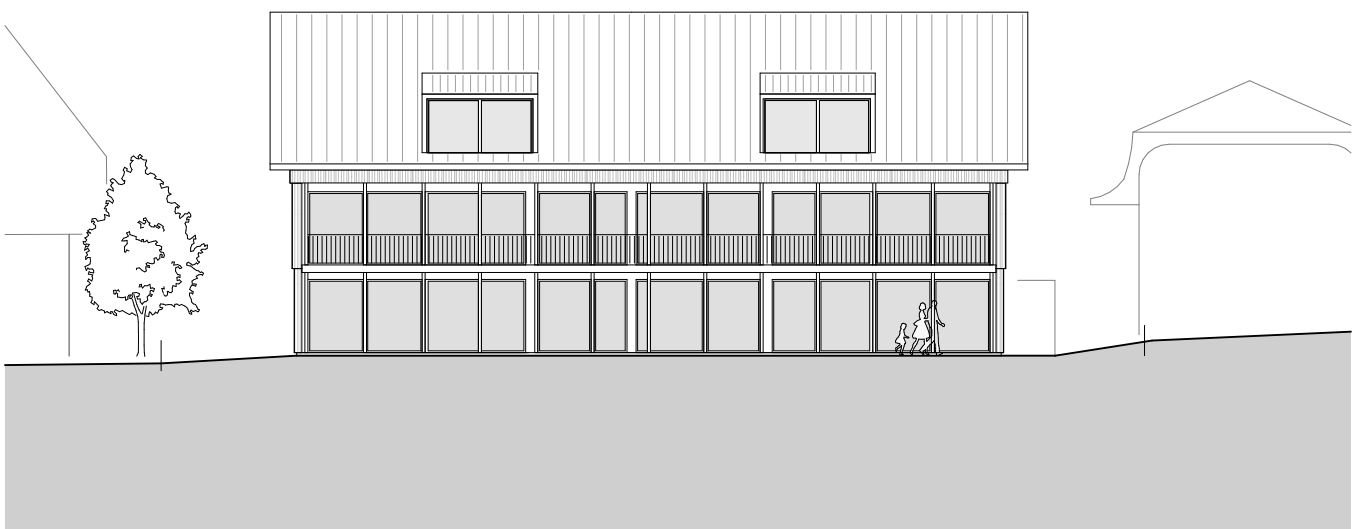
Westfassade

14.06.2021





Nordfassade



Ostfassade

14.06.2021





Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b "Kreuz"

Überbauungsplan

Genehmigung

Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

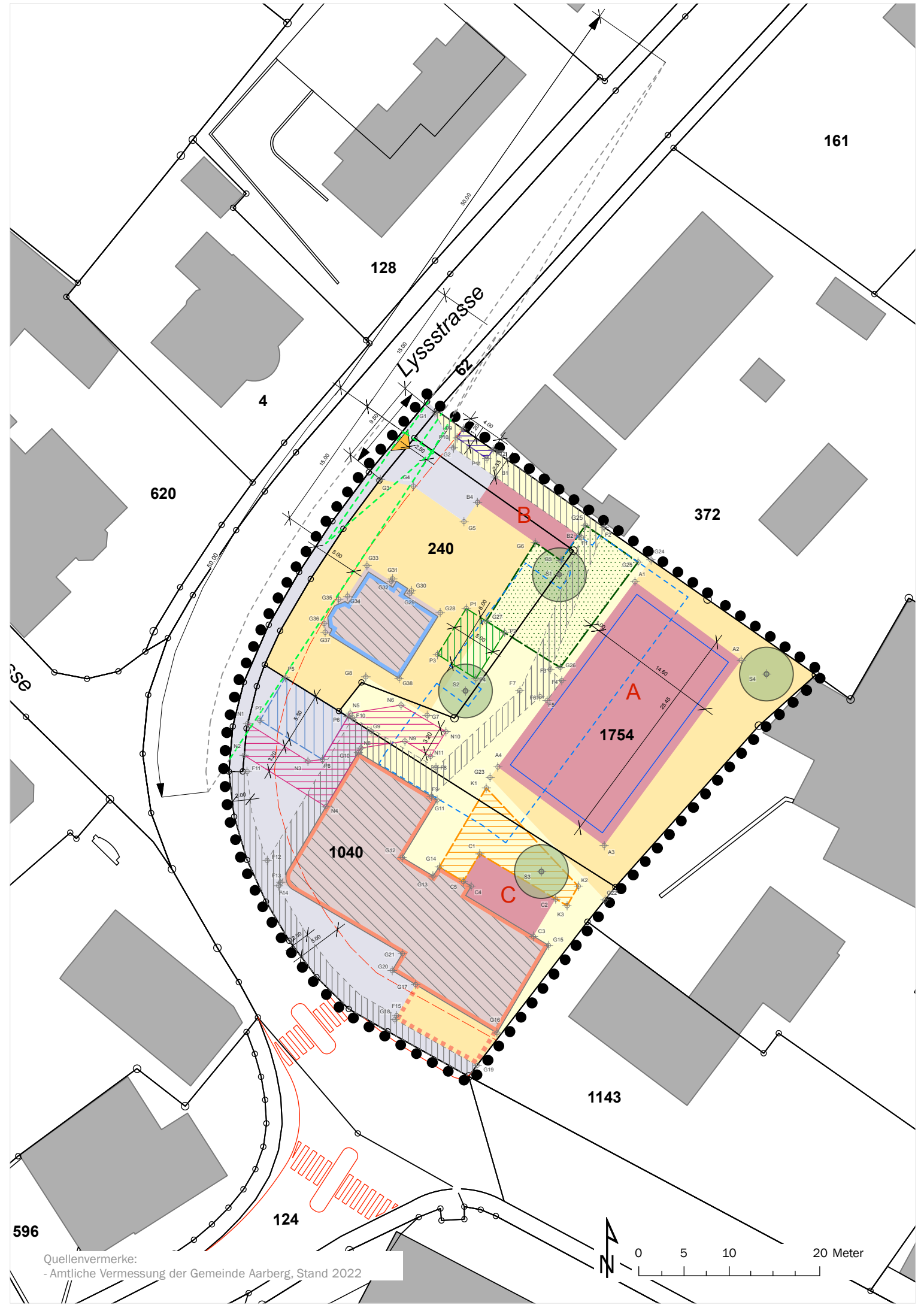
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften inkl. Anhang
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 5. Juni 2023

2023_UeO_UeP_Vorstadt_Ost_Aarberg.vwx - bb/jm

Massstab: 1:500

Planformat: A4



Quellenvermerke:
- Amtliche Vermessung der Gemeinde Aarberg, Stand 2022

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom

18. Oktober 2022

Publikation im Amtsblatt vom

8. März 2023

Publikation im Anzeiger Aarberg vom

10. und 17. März 2023

Öffentliche Auflage vom

10. März bis 10. April 2023

Einspracheverhandlung am

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

keine

Rechtsverwahrungen

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am

19. Juni 2023

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**

08. März 2024









