

# Einwohnergemeinde Aarwangen

---

Überbauungsordnung ZPP2 Dorf

22.02.2017

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2 "DORF" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar vom 17. Oktober 2016

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungen



## A INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                     |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Grundsätzliches</b>                                              | <b>4</b> |
| Art.1    | Zweck                                                               | 4        |
| Art.2    | Wirkungsbereich und Stellung zur Grundordnung                       | 4        |
| Art.3    | Inhalt des Überbauungsplans                                         | 4        |
| <b>B</b> | <b>Art und Mass der Nutzung</b>                                     | <b>5</b> |
| Art.4    | Art der Nutzung                                                     | 5        |
| Art.5    | Baupolizeiliche Masse                                               | 5        |
| Art.6    | Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie                | 5        |
| <b>C</b> | <b>Qualität und Gestaltung</b>                                      | <b>6</b> |
| Art.7    | Qualitätsicherung und Gestaltung                                    | 6        |
| Art.8    | Baufelder für Hochbauten                                            | 6        |
| Art.9    | Dachgestaltung                                                      | 6        |
| Art.10   | Attikageschosse                                                     | 7        |
| Art.11   | Aussenraum von Neubauten                                            | 7        |
| <b>D</b> | <b>Erschliessung und Mobilität</b>                                  | <b>7</b> |
| Art.12   | Bahnbereich                                                         | 7        |
| Art.13   | Parkierung                                                          | 7        |
| Art.14   | Parkierung für Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie | 8        |
| Art.15   | Öffentliche Langsamverkehrs- und Fusswegverbindungen                | 8        |
| <b>E</b> | <b>Weitere Bestimmungen</b>                                         | <b>8</b> |
| Art.16   | Lärmschutz                                                          | 8        |
| Art.17   | Vereinbarungen                                                      | 8        |
| Art.18   | Versickerung                                                        | 8        |
| Art.19   | Inkrafttreten                                                       | 8        |
| <b>F</b> | <b>Genehmigungsvermerke</b>                                         | <b>9</b> |

A GRUNDSÄTZLICHES

Art.1 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Förderung einer verdichteten Wohnüberbauung mit hoher Lebensqualität und die Aufwertung des Bahnhofgebiets. Sie bezweckt zudem die Sicherstellung von qualitätsvollen und identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten, Spielflächen und der dem Bahnbetrieb dienenden Bauten und Anlagen sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Randbebauung mit Zentrumsnutzungen.

Art.2 Wirkungsbereich und Stellung zur Grundordnung

- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Dorf".
- <sup>2</sup> Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes vorsieht, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Aarwangen.

Art.3 Inhalt des Überbauungsplans

- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die Vermassung ist im Überbauungsplan festgehalten.
- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
  - > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 2 "Dorf"
  - > Baufeld für Hochbauten
  - > Attika fassadenbündig
  - > Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie
  - > Öffentliche Fuss- und Veloverbindung (nicht lagegenau)
  - > Öffentliche Fusswegverbindungen (nicht lagegenau)
  - > Zufahrt Tiefgarage/Parzelle (nicht lagegenau)
  - > Zufahrt Bahnbereich
  - > Bahnbereich
  - > Aussenraum von Neubauten
  - > Aussenraum von Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie
  - > Parkierung oberirdisch
  - > Spielfläche gemäss Art. 47 BauV (nicht lagegenau)
  - > Grenzbau unterirdisch gestattet
- <sup>3</sup> Als Hinweise werden aufgeführt:
  - > Referenzprojekt
  - > Baulinie Bahnbereich

- > Bestandesbauten im Wirkungsbereich der UeO
- > Bestandesbauten ausserhalb Wirkungsbereich der UeO
- > Erhaltenswertes Schutzobjekt (Baudenkmal gem. Art. 10 a-c BauG)
- > Archäologische Schutzzone

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art.4 Art der Nutzung

Es sind Bauten mit Mischnutzungen (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung) zugelassen.

Art.5 Baupolizeiliche Masse

- <sup>1</sup> Die Baufelder bezeichnen die für den Neubau von Gebäuden zur Verfügung stehenden Flächen.
- <sup>2</sup> Für die Baufelder gelten folgende baupolizeiliche Masse:

| Baufeld | BGF max. [m²] | Gebäudehöhe max. [m ü.M.] |
|---------|---------------|---------------------------|
| A       | 1`700         | 446.00                    |
| B       | 1`700         | 445.00                    |
| C       | 1`700         | 447.00                    |
| Total   | 5`100         |                           |

- <sup>3</sup> Es sind 3 Vollgeschosse plus Attika zulässig.
- <sup>4</sup> Zwischen den Parzellen Nrn. 743 und 2606 ist der Grenzbau unterirdisch gestattet.

Art.6 Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie

- <sup>1</sup> Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie sind Baudenkmäler gemäss Art. 10 a-c BauG. Sie dürfen unter Wahrung des Volumens sowie des äusseren Erscheinungsbildes abgebrochen und spätestens innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden. Die Bestimmungen zum Schutz von Baudenkmälern gemäss Art. 10a ff BauG bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Das Mass der Nutzung von Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie kann auch bei einer wesentlichen Veränderung der inneren Gebäudestruktur erhöht werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Der Aussenraum von Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie ist so auszugestalten, dass, zusammen mit den Bauten, eine stimmige Gesamtwirkung entsteht.

## C QUALITÄT UND GESTALTUNG

### Art.7 Qualitätssicherung und Gestaltung

- <sup>1</sup> Die Bauten sind strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen, so dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Für Neubauten sind nur Flachdächer gestattet. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile sind, mit Ausnahme von Vordächern gem. Art. 212 Abs. 5d, nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Zur Beurteilung der Qualität der Gesamtanlage, der Aussenraumgestaltung und der Einordnung in das Quartier- und Strassenbild zieht die Baubewilligungsbehörde die Fachberatung gemäss Art. 421 Gemeindebaureglement GBR bei. Das Referenzprojekt im Anhang dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen (insbesondere Formensprache, Gestaltung der Bauten sowie Umgebungsgestaltung).

### Art.8 Baufelder für Hochbauten

- <sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten, Fluchtwegtreppen, Fahrradunterstände, Notaufgänge aus Einstellhallen etc.
- <sup>2</sup> Nicht überbaute Bereiche der Baufelder sind als Aussenraum oder als grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV zu nutzen.

### Art.9 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> In den Baufeldern A, B und C sind nur Flachdächer zugelassen.
- <sup>2</sup> Nichtbegehbare Flachdächer, deren Fläche 60 m<sup>2</sup> übersteigt, sind zu begrünen oder zu bekiesen, sofern sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden.
- <sup>3</sup> Attiken sind entlang der im Plan als "Attika fassadenbündig" ausgewiesenen Baufeldseiten auf die Fassadenflucht zu stellen, unabhängig davon, ob bis auf die Baufeldgrenze gebaut wird oder nicht. Der Umfang der Fassadenlänge, wo das Attika an diesen Seiten an die Gebäudeflucht gestellt werden darf, ist frei.

### Art.10 Aussenraum von Neubauten

- <sup>1</sup> Die Aussenräume von Neubauten sind als zusammenhängende, gemeinschaftliche Einheit auszuführen.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme der vom motorisierten Verkehr befahrenen Flächen sind die Beläge sickerfähig auszugestalten.
- <sup>3</sup> Die Aussenräume sind zu unterhalten und die vegetativen Elemente dauerhaft zu sichern.
- <sup>4</sup> In dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine Spielfläche gemäss Art. 47 BauV im Umfang von 500 m<sup>2</sup> zu erstellen. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

## D ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

### Art.11 Bahnbereich

- <sup>1</sup> Im Bahnbereich ist ein öffentlicher Platz von hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Er beinhaltet die bahntechnischen Einrichtungen wie Wartebereiche, ausreichend Veloabstellplätze etc. Die ungefähre Lage der Zufahrt ist im Plan bezeichnet.
- <sup>2</sup> Für den Ersatz des bestehenden Relaisraums ist ein eingeschossiger Nebenbau zulässig. Die Dimensionen sind auf das technisch notwendige Mass zu begrenzen.
- <sup>3</sup> Nicht bahntechnisch benötigte Flächen des Bahnbereichs können als Aussenraum oder als Spielfläche genutzt werden.

### Art.12 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grösstenteils unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.
- <sup>2</sup> In den als "Parkierung oberirdisch" und als "Bahnbereich" bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Diese sind als gesamthaft gut gestaltete Einheit auszuführen.
- <sup>3</sup> Die Tiefgarage ist baulich so auszuführen, dass diese bei Hochwasserereignissen nicht durch Öffnungen (Lichtschächte, Zufahrten) geflutet werden kann.

#### Art.13 Parkierung für Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> Für die Liegenschaft Jurastrasse 4 dürfen auf der Parzelle 743 max. 15, für die Liegenschaft Jurastrasse 10 dürfen auf der Parzelle 390 max. 4 oberirdische und ungedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge errichtet werden.

<sup>2</sup> Bei der Anordnung und Ausgestaltung von oberirdischen Abstellplätzen ist eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung der historischen Bausubstanz sicherzustellen.

<sup>3</sup> Die Lage, Anordnung, verkehrstechnische Machbarkeit und die Ortsbildverträglichkeit sind im Baubewilligungsverfahren detailliert darzulegen.

#### Art.14 Öffentliche Fuss- und Veloverbindungen

Die zu schaffenden arealquerenden, öffentlichen Wegverbindungen für Fussgänger und den Langsamverkehr sind im Überbauungsplan dargestellt.

## E WEITERE BESTIMMUNGEN

#### Art.15 Lärmschutz

<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Bei lärmempfindlichen Räumen in Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie muss im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels baulichen Vorkehrungen nachgewiesen und sichergestellt werden.

#### Art.16 Versickerung

<sup>1</sup> Die Abwasserentsorgung wird gemäss den Bestimmungen des GEP der Gemeinde Aarwangen ausgeführt.

<sup>2</sup> Das Regenabwasser ist mittels geeigneten Massnahmen (Dachflächenretention, Retentionsanlage entlang des Schmidtenwegs) kontrolliert und verzögert abzugeben.

#### Art.17 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

#### Art.18 Inkrafttreten

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

## F GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 5. Februar 2016 und 1. Juli 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger am 11. August 2016

Öffentliche Auflage vom 11. August 2016 bis 12. September 2016

Einigungsverhandlungen am 20. September 2016

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. Oktober 2016

Kurt Blauenstein:

Präsident

Gerda Graber:

Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarwangen, 21. OKT. 2016

Gerda Graber

Gemeindeverwalterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:

*[Handwritten signature]*

22. Feb. 2017



# ANHANG

Referenzprojekt



# ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2 "DORF" ÜBERBAUUNGSPLAN

1:500

Einwohnergemeinde Aarwangen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 17. Oktober 2016

**Überbauungsplan** | Überbauungsvorschriften | Erläuterungen

## Legende

### Festsetzungen

|                                                                                   |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ZPP 2 "Dorf"     |
|  | Baufeld für Hochbauten                                  |
|  | Attika fassadenbündig                                   |
|  | Bestandesbauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie    |
|  | Öffentliche Fuss- und Veloverbindung (nicht lagegenau)  |
|  | Öffentliche Fusswegverbindungen (nicht lagegenau)       |
|  | Zufahrt Tiefgarage/Parzelle (nicht lagegenau)           |
|  | Zufahrt Bahnbereich                                     |
|  | Bahnbereich                                             |
|  | Aussenraum von Neubauten                                |
|  | Aussenraum von Bestandesbauten mit Besitzstandsgarantie |
|  | Parkierung oberirdisch                                  |
|  | Spielfläche gemäss Art. 47 BauV (nicht lagegenau)       |
|  | Grenzbau unterirdisch gestattet                         |

### Hinweise

|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    | Referenzprojekt                                                 |
|   | Baulinie Bahnbereich                                            |
|  | Bestandesbauten im Wirkungsbereich der UeO                      |
|  | Bestandesbauten ausserhalb Wirkungsbereich der UeO              |
|  | Erhaltenswertes Schutzobjekt (Baudenkmal gem. Art. 10 a-c BauG) |
|  | Archäologische Schutzzone                                       |

### Koordinatenpunkte

|     |                       |     |                       |
|-----|-----------------------|-----|-----------------------|
| P1  | 624982.40 / 232286.23 | P19 | 625012.74 / 232294.66 |
| P2  | 624996.58 / 232294.49 | P20 | 625008.97 / 232294.17 |
| P3  | 625002.87 / 232285.50 | P21 | 625018.00 / 232267.85 |
| P4  | 625008.43 / 232286.27 | P22 | 625035.48 / 232270.64 |
| P5  | 625012.26 / 232271.96 | P23 | 625039.04 / 232251.85 |
| P6  | 624996.24 / 232264.09 | P24 | 625029.13 / 232247.29 |
| P7  | 624994.18 / 232266.52 | P25 | 625028.51 / 232241.39 |
| P8  | 624984.59 / 232263.80 | P26 | 625015.14 / 232241.30 |
| P9  | 624979.94 / 232275.55 | P27 | 625014.10 / 232243.92 |
| P10 | 624985.02 / 232279.60 | P28 | 625010.59 / 232243.04 |
| P11 | 625004.08 / 232306.54 | P29 | 625004.30 / 232258.96 |
| P12 | 625014.16 / 232311.45 | P30 | 625018.11 / 232264.42 |
| P13 | 625014.13 / 232315.91 | P31 | 625032.14 / 232328.04 |
| P14 | 625029.78 / 232321.15 | P32 | 625034.73 / 232323.90 |
| P15 | 625036.28 / 232301.08 | P33 | 625035.61 / 232320.40 |
| P16 | 625032.46 / 232298.57 | P34 | 625042.06 / 232287.39 |
| P17 | 625033.76 / 232291.67 | P35 | 625035.40 / 232286.04 |
| P18 | 625016.26 / 232286.90 | P36 | 625038.85 / 232269.40 |



## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 5. Februar 2016 und 1. Juli 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger am 11. August 2016

Öffentliche Auflage vom 11. August 2016 bis 12. September 2016

Einigungsverhandlungen am 20. September 2016

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. Oktober 2016**



Kurt Bläuenstein  
Präsident



Gerda Graber  
Sekretärin

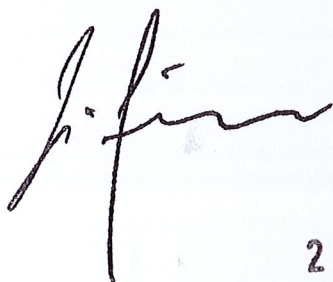
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarwangen, 21. OKT. 2016



Gerda Graber  
Gemeindeverwalterin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:**



22. Feb. 2017