

GEMEINDE BREMGARTEN

GENEHMIGUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

KALCHACKERHOF

ÜBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: 71/84

DATUM: 17.6.1992

Die Überbauungsordnung

Kalchackerhof beinhaltet:

den Überbauungsplan

die Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 11.3-4.4.92

VORPRÜFUNG VOM 18.11.92

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 13.2.93

IM AMTSANZEIGER VOM 12.26.2.93

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 15.2. BIS 17.3.93

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 22.10.93

RECHTSVERWAHRUNGEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

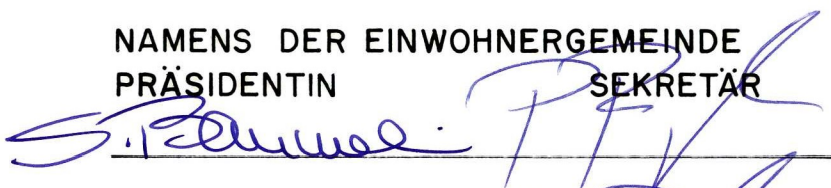
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2.11.93



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENTIN

SEKRETÄR





DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

BREMGARTEN, DEN 2. Juli 1994

DER GEMEINDESCHREIBER

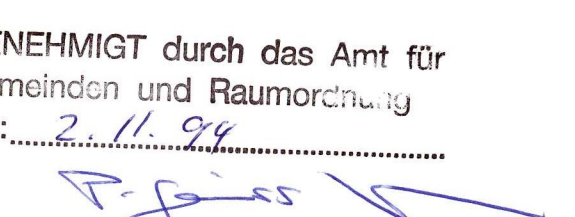


GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für

Gemeinden und Raumordnung

am: 2.11.94



Bruno Berz, Raumplanung und Umweltgestaltung, 3011 Bern

LEGENDE:

•••••

Wirkungsbereich

Art. 1

•••••

Teilperimeter Dorfplatz

1

□□□□□

Teilperimeter "Nahtstelle" Kalchackerzentrum

1

■

Baufelder A-H für Wohnbauten, Q Kindergarten

6

■

Baufeld J (Bereich K-N) für Gewerbe, Ateliers

6

■

Baufeld für Einstellhallen

17

■

Gestaltungsbaulinie

4

■

Attikabaulinie

8

■

Arkadenbaulinie

8

■

Vorbauzone

12

■

Baufeld für An- und Nebenbauten

13

■

Baufeld für unterirdische öffentliche Baute

15

■

Zufahrt PW/Anlieferung

16

■

Zentraler Erschliessungsbereich

16

■

Fussgängerbereich/Richtungspunkt Fusswegverbindung

18

■

Anlieferung

16

■

Haupterschliessungsrichtungen Fussgänger-Gewerbe-Wohnen

18

■

Feinerschliessung, Hauszugang

18

■

Zugangsbereich

17

■

Zugang Einstellhalle

17

■

Bereich für öffentliche Nutzung (Sektoren P/D)

19

■

Öffentlicher Grünbereich

21

■

R Grünfl. Kalchackerhof/öffentlich wenn Hof öffentliche Nutzung

22

■

S Stöckli

23/24

■

Privatgartenbereich/Gemeinschaftsbereiche CD/EF

23/24

■

Hecke/Hochstammbaum

23/24

■

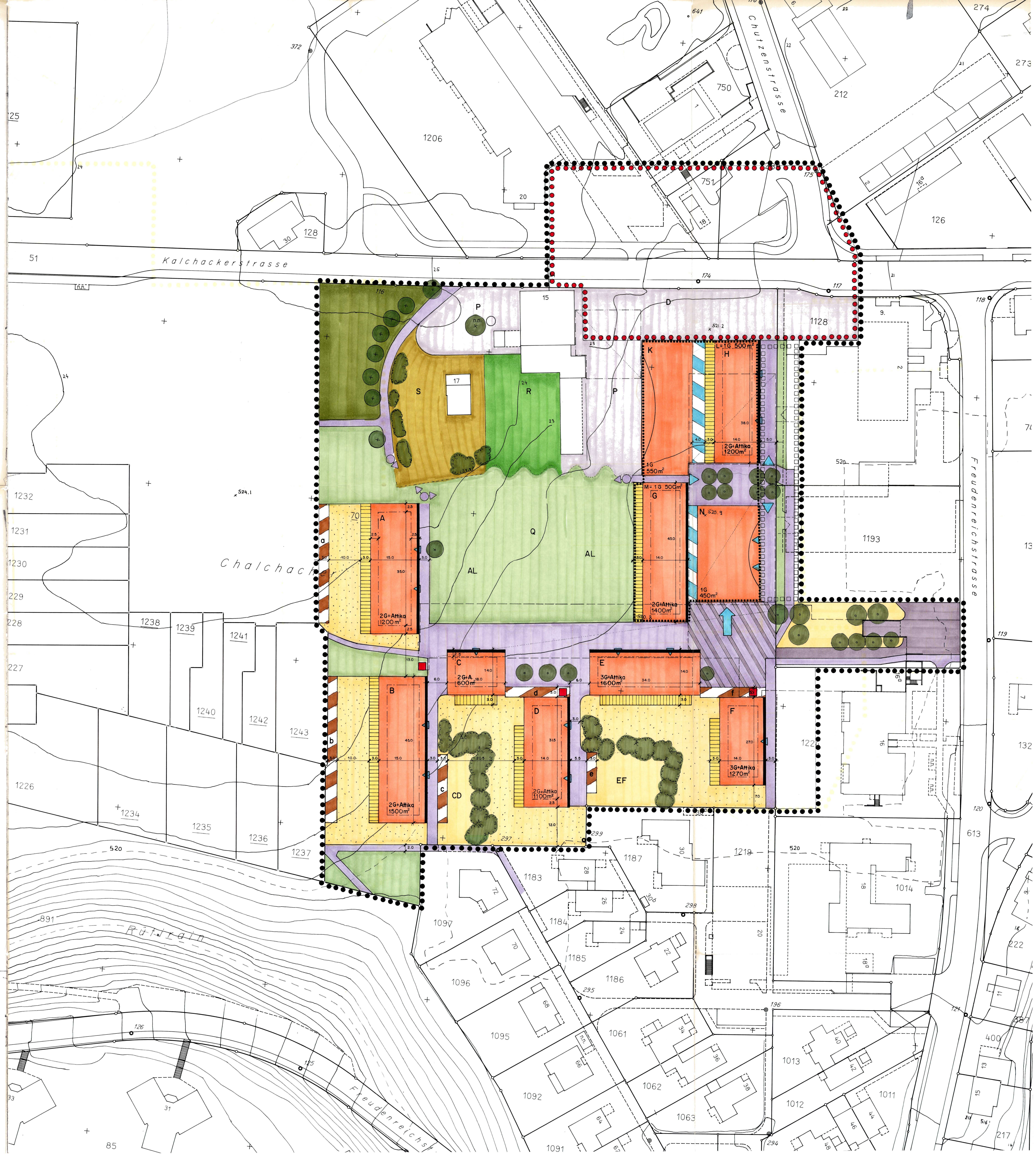
Naturnah gestalteteter Aufenthaltsbereich, Tummelplatz, Spielplatz

23/24

■

Hochstammbaum geschützt: (z.B. Pappelreihe)

23/24



Überbauungsordnung Kalchackerhof

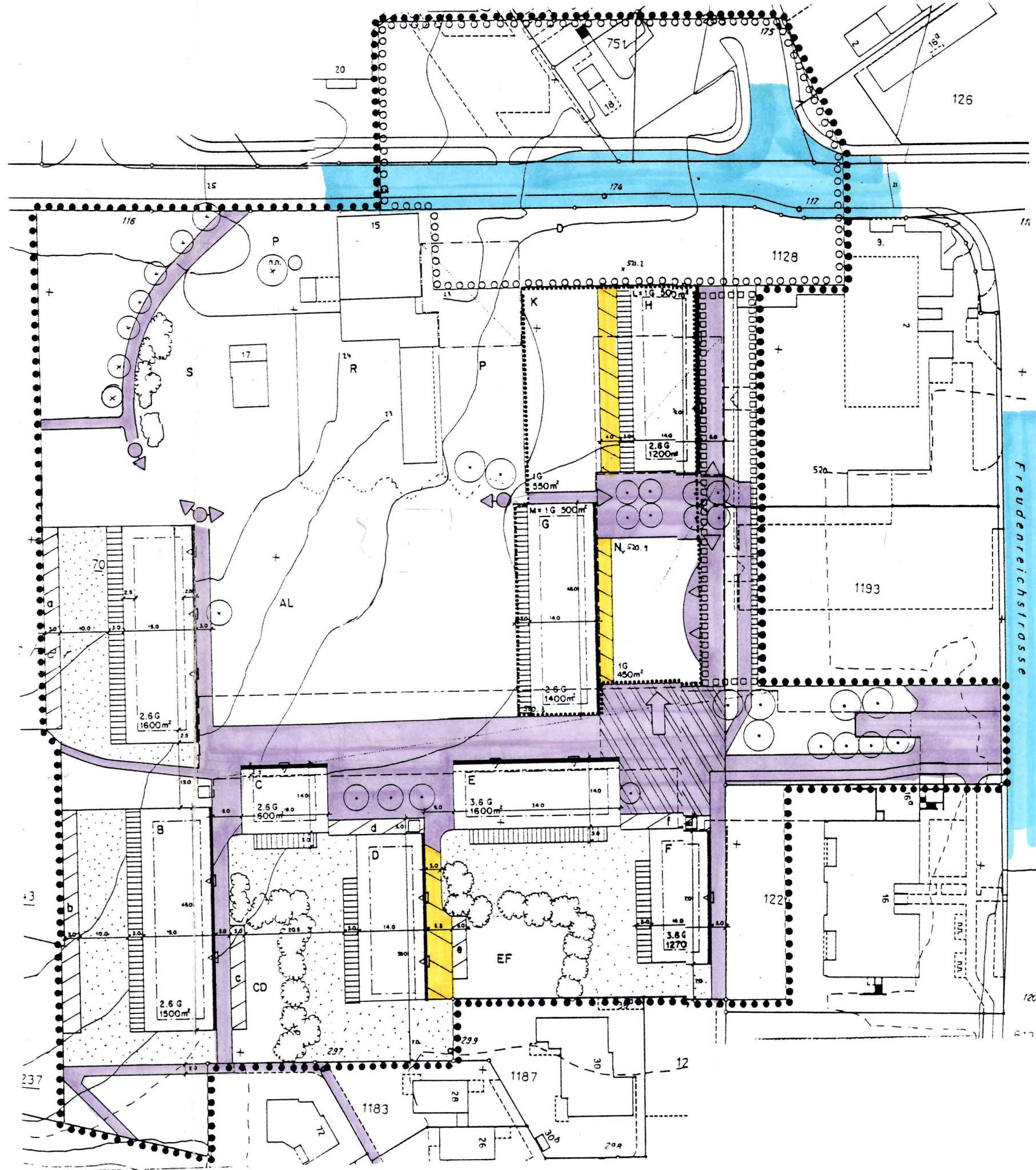
Überbauungsplan:
Beilageplan Detailerschliessung

Massstab ca.1:900 Format 30/40 17.6.1992

Legende

-  Basiserschliessung
-  Detailerschliessung
-  Hauszugänge/-zufahrten

Bruno Berz Raumplanung und Umweltgestaltung 3011 Bern



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 11. 3. - 4. 4. 92

Vorprüfung vom 18. 11. 92

Publikation im Amtsblatt vom 13. 2. 93 im Amtsanzeiger vom 12. + 26. 2. 93

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 15. 2. - 17. 3. 93

Einspracheverhandlung am 22. 10. 93

Erledigte Einsprachen 2

Rechtsverwarungen -

Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. 11. 1993



Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Sekretär

S. Pannell

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bremgarten, den 21. Juli 1994

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch die ~~Kantonale Baudirektion~~:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 2. 11. 94

[Signature]

Einwohnergemeinde Bremgarten b. Bern

Ueberbauungsordnung Kalchackerhof

- a) Ueberbauungsplan
- b) Ueberbauungsvorschriften
- c) Erläuterungsbericht/ Mitwirkungsbericht

Genehmigungsexemplar

Datum: Oktober 1993

b) UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines

Wirkungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Zweck der Ueberbauungsordnung	Art. 3
Inhalte der Ueberbauungsordnung	Art. 4
Gestaltung allgemein	Art. 5

Neubauten

Art der Nutzung, Baufelder	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Gestaltungsbaulinien, Begrenzung der Erd- u. Attikageschosse	Art. 8
Baupolizeiliche Masse	Art. 9
Baugestaltung	Art. 10
Dachgestaltung	Art. 11
Vorbauten	Art. 12
An- und Nebenbauten	Art. 13

Kalchackerhof und Stöckli

Schutz und Gestaltung	Art. 14
Art und Mass der Nutzung	Art. 15

Erschliessung

Zufahrt, Anlieferung	Art. 16
Parkierung	Art. 17
Fussgängerbereiche, Fusswege	Art. 18

Oeffentliche und Grünbereiche

Oeffentliche Nutzung	Art. 19
Kindergartenareal	Art. 20
Oeffentlicher Grünbereich	Art. 21
Grünfläche Kalchackerhof	Art. 22
Privatgärten	Art. 23
Gemeinschaftliche Grünbereiche	Art. 24

Weitere Bestimmungen

Etapplierung	Art. 25
Zivilschutzräume	Art. 26
Umgebungsplan	Art. 27
Antennen	Art. 28
Regelungen betr. die Erschliessung	Art. 29
Geringfügige Aenderungen	Art. 30
Inkrafttreten	Art. 31

Anhang

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

- 1 Die Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan mit Perimeter Wirkungsbereich umgrenzte Gebiet.
- 2 Bauliche und gestalterische Massnahmen innerhalb des Teilperimeters Dorfplatz setzen ein von den zuständigen Organen genehmigtes Projekt voraus.
- 3 Im Teilperimeter Nahtstelle ist die bauliche Gestaltung sowohl oberirdisch wie auch unterirdisch unter den Grundeigentümern abzusprechen und zu koordinieren.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in den Ueberbauungsvorschriften nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Art. 3

Zweck der Ueberbauungsordnung

Die Ueberbauungsordnung Kalchackerhof bezweckt

- eine auf die Bedürfnisse der Ortschaft Bremgarten abgestimmte, massvolle Erweiterung der Zentrumsüberbauung,
- die Erhaltung des Kalchackerhofes mitsamt Stöckli und einem angemessenen Freiraum.
- die Realisierung einer Wohnüberbauung und eines Doppelkindergartens, wobei dieser in 2 Etappen erstellt werden kann, sowie
- einer weitgehend verkehrsfreien, fussgängerfreundlichen Erschliessung und Freiraumgestaltung der gesamten Zentrumsüberbauung.

Art. 4Inhalte der
Ueberbauungsordnung

Im Ueberbauungsplan bzw. in den Ueberbauungsvorschriften werden verbindlich geregelt:

- die Art und das zulässige Mass der Nutzung in m² Bruttogeschossflächen für die gesamte Ueberbauung bzw. für bestimmte Baufelder
- die Lage und die Begrenzung der Baufelder für Hauptbauten und deren Erd- und Attikageschosse
- die Gestaltungsbaulinien (Baulinien mit Anbaupflicht)
- die Lage und Begrenzung der Baufelder für Vorbauten, für An- und Nebenbauten sowie für unterirdische Bauten und für den Doppelkindergarten
- die baupolizeilichen Masse nach Baufeldern
- die öffentlichen Fussgänger-, Spiel- und Grünbereiche sowie das Kindergartenareal
- das Prinzip der Gebäudeerschliessung und die privat oder gemeinschaftlich genutzten Aussenbereiche
- die Zufahrt, die Anlieferung, die Parkierung sowie die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen

Art. 5

Gestaltung allgemein

Die Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die kubische und die architektonische Ausformung der Bauten sowie die räumliche Ausgestaltung der öffentlichen und der privaten Aussenbereiche sollen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

NEUBAUTEN

Art. 6

Art der Nutzung, Baufelder

- 1 Die Baufelder A und B sind für Reihen-Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser, die Baufelder C, D, E und F für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- 2 Das Baufeld J begrenzt das Erdgeschoss der Zentrums-erweiterung und umfasst die vier Bereiche K-N. Diese sind hauptsächlich durch publikumsorientierte Kleinbetriebe (Detailhandel, Atelier, Dienstleistungen) und unabhängig voneinander zu nutzen.
- 3 Die Baufelder G und H begrenzen die Obergeschosse der Erdgeschossbereiche L und M und sind für das Wohnen und das wohnverträgliche Arbeiten bestimmt.
- 4 Der Bereich Q ist für die Errichtung eines Doppelkindergartens (vgl. Art. 3) bestimmt.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Die max. zulässige Gesamt-Bruttogeschossfläche aller Neubauten ohne Kindergarten beträgt 11'870 m². Die Umlegung von max. 600 m² BGF von der UeO Kalchackerhof in den Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kalchacker vom 18.10.1977 (gemäss Art. 39/4 BauR) ist möglich.
- 2 Der nicht dem Wohnen dienende Anteil der Gesamt-Bruttogeschossfläche in den Erdgeschossbereichen K-N ist auf max. 2'000 m² begrenzt.
- 3 Die Verteilung der Bruttogeschossfläche auf die Baufelder richtet sich nach den Angaben im Ueberbauungsplan. Je Baufeld wird eine Abweichung von +/- 10% toleriert. Die Gesamtbruttogeschossfläche gemäss Abs. 1 darf jedoch nicht überschritten werden.

Art. 8

Gestaltungsbaulinien,
Begrenzung der Erd-
und Attikageschosse

- 1 Die Gestaltungsbaulinien sind Baulinien mit Anbaupflicht.
- 2 In den Baufeldern A - F gilt die Anbaupflicht für die Obergeschosse, in den Baufeldern K, L, G und H für alle Geschosse im Baufeld J in den Bereichen G, H für die Obergeschosse.
- 3 Für die Begrenzung der Erd- und Attikageschosse in den Baufeldern A - H sind im übrigen die im Ueber-

bauplan eingetragenen Arkadenbaulinien bzw. Attikabaulinien massgebend.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

- 1 Die Baufelder A - D sind für zweigeschossige Bauten mit Attika, die Baufelder E und F für solche mit drei Geschossen und Attika bestimmt.
- 2 Der Sockelbau im Baufeld J (Erdgeschossbereich K-N) hat die Höhe des bestehenden, eingeschossigen Ladenzentrums zu übernehmen.
- 3 Ueber dem Sockelbau sind in den Baufeldern G und H zweigeschossige Bauten mit Attika zugelassen.
- 4 Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt für zweigeschossige Bauten 7 m, für dreigeschossige Bauten 10 m.

Art. 10

Baugestaltung

- 1 Die Gebäude der Baufelder A - H sind kubisch zu gliedern, im Falle von Mehrfamilienhäusern beispielsweise durch zurückversetzte Treppenhäuser.
- 2 Zumindest die Erdgeschosswohnungen sollen über direkten Zugang zum privaten Gartenbereich verfügen.
- 3 Im Baufeld J ist entlang der öffentlichen Fussgängerbereiche eine attraktive, publikumsorientierte Nutzung und Gestaltung zu gewährleisten.
- 4 Für die Gestaltung der Attikageschosse gelten die Bestimmungen Art. 26 Baureglement.

Art. 11

Dachgestaltung

- 1 Als Dachform für die Hauptbauten gilt das Flachdach.
- 2 Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen.
- 3 Die Installation von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung kann gestattet werden.

Art. 12

Vorbauten

- 1 Die Vorbauzone ist für offene Gebäudeteile (Balkone, Loggia, Pergolen, Brise-Soleil) und für sonnenbeheizte Wintergärten bestimmt.
- 2 Die Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen.

- 3 Seitliche Sichtschutzmauern im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 1.8 m dürfen auch in Massivbauweise ausgeführt werden.

Art. 13

An- und Nebenbauten

- 1 Die Baufelder für An- und Nebenbauten sind für die Erstellung eingeschossiger, kollektiv genutzter, unbeheizter An- und Nebenbauten (Abstellräume, Unterstände, gedeckte Spielflächen, Pergolen und dgl.) bestimmt.
- 2 In den Baufeldern für Nebenbauten a und b sind Nebenbauten mit einer Länge von jeweils höchstens 8 m gestattet, wobei ein Gebäudeabstand von mind. 5m einzuhalten ist.
- 3 An- und Nebenbauten sind vorwiegend in Leichtbauweise (Holz, Metall, Glas) auszuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass die Nebenbauten angemessen begrünt werden.

KALCHACKERHOF und STOECKLI

Art. 14

Schutz und Gestaltung

- 1 Der Kalchackerhof und das Stöckli sind Schutzobjekte der Kategorie II gemäss Art. 43 Baureglement.
- 2 An- und Nebenbauten, welche das Erscheinungsbild der Schutzobjekte beeinträchtigen, sind im Zuge von Umnutzungen oder Umbauten zu entfernen.

Art. 15

Art und Mass der Nutzung

- 1 Der Wohnteil des Kalchackerhofes und das Stöckli dienen weiterhin dem Wohnen, der Kalchackerhof zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auch einer gemischten bzw. einer öffentlichen Nutzung.
- 2 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche für Wohnen beträgt für den Wohnteil und das Stöckli zusammen 600 m². Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 43 Baureglement.
- 3 Auf der Ostseite des Kalchackerhofes ist ein Baufeld für eine halbunterirdische Erweiterungsbaute ausgeschieden. Diese Baute dient ausschliesslich einer öffentl. Nutzung und darf erst erstellt werden, wenn zumindest der Oekonomieteil des Kalchackerhofes in öffentliche Nutzung übergeht.

ERSCHLIESSUNG

Art. 16

Zufahrt, Anlieferung

- 1 Die Zufahrt zur Ueberbauung Kalchackerhof erfolgt ausschliesslich von der Freudenreichstrasse her.
- 2 Der zentrale Erschliessungsbereich wird vom Fahrverkehr und von Fussgängern gemeinsam benutzt, gilt als verkehrsberuhigte Wohnstrasse und ist entsprechend zu gestalten.
- 3 Die Güteranlieferung im Zentrum (Baufeld J) erfolgt über den zentralen Erschliessungsbereich.

Für eine Anlieferung der Baufelder K und L direkt ab der Kalchackerstrasse ist, vorbehaltlich der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes, eine besondere Bewilligung der Gemeinde erforderlich.

Art. 17

Parkierung

- 1 Die Anzahl der zu realisierenden Autoabstellplätze wird nach Massgabe der kant. Vorschriften im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Autoabstellplätze sind vorwiegend in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.
- 2 Die Kundenparkplätze im Zentrum werden in der Einstellhalle Nord angelegt. Diese ist über die bestehende Einstellhalle beim Kalchackermärkt zu erschliessen.
- 3 Die Parkplatzanzahl ist für die einzelnen Bauetappen so festzulegen, dass jeweils nicht ein temporäres Überangebot an Abstellplätzen entsteht.
- 4 Die Besucherparkplätze zur Wohnüberbauung sind in Doppel- bzw. Wechselfunktion mit den Kunden-/Gewerbeparkplätzen und in den Einstellhallen bereitzustellen.
- 5 Die Einstellhalle Süd ist soweit möglich natürlich zu belichten und zu belüften. Die Zugänge für die Benutzer liegen gemäss Ueberbauungsplan am öffentlichen Fussgängerbereich. Für die Erschliessung behindertengerechter Wohnungen können direkte Verbindungen bewilligt werden.
- 6 Die Zweiradabstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Gebäudeeingänge anzulegen (vgl. Art. 27 Abs. 3)

Art. 18

Fussgängerbereiche,
Fusswege

- 1 Die im Ueberbauungsplan bezeichneten bzw. durch Richtungspunkte schematisch angezeigten Fussgängerbereiche und Fusswege mit den dazugehörigen Grünanlagen gelten als Detailerschliessung. Sie dienen auch als Notzufahrten.
- 2 Im Bereich des Baufeldes J (Zentrum) ist die Fussgängerzone durch eine wenigstens partielle lichtdurchlässige Ueberdeckung weitgehend wettergeschützt auszubilden.
- 3 Die Gebäudezugänge im Ueberbauungsplan bezeichnen verbindlich die Hauptzugangsseite der einzelnen Bauten.

OEFFENTLICHE und GRUENBEREICHEArt. 19

Oeffentl. Nutzung

- 1 Der Bereich für öffentliche Nutzung längs der Kalchackerstrasse umfasst zwei Sektoren:

Der Sektor P bleibt Aussenbereich des Kalchackerhofes und wird bis zu einer Umnutzung zugunsten der Öffentlichkeit weiterhin privat genutzt.

Der Sektor D liegt im Teilperimeter Dorfplatz. Es gilt Art. 1 Absatz 2 dieser Ueberbauungsvorschriften.

Art. 20

Kindergartenareal

- 1 Mit dem Bau des Doppelkindergartens im Bereich Q ist ein Areal auszuscheiden, einzuzäunen und unter Berücksichtigung von Absatz 2 für die Bedürfnisse der Kindergärten herzurichten.
- 2 Mit der Fertigstellung der angrenzenden öffentlichen Grünanlage wird die Abgrenzung KG - öffentlicher Bereich neu organisiert.

Art. 21

Oeffentl. Grünbereich

- 1 Der öffentliche Grünbereich ist als naturnahe Grünanlage für Kinder und Erwachsene zu gestalten.
- 2 Durch Ausgrabung freigelegte Findlinge sind soweit möglich zur Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches zu verwenden.

- ³ Eigentum, Gebrauch und Pflege des öffentlichen Grünbereiches sind in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Art. 22

Grünfläche Kalchackerhof

Die beiden Sektoren R (Hof) und S (Stöckli) der Grünfläche Kalchackerhof dienen weiterhin der privaten Garten-
nutzung.

Eine allfällige Umnutzung und Umgestaltung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt im Zusammenhang mit einer Umnutzung des Wohnteils des Kalchackerhofs gemäss Art. 15 dieser Vorschriften.

Art. 23

Privatgärten

- ¹ Die Privatgärten dienen dem individuellen Gebrauch der Hausbewohner.
- ² Eine möglichst naturnahe Ausgestaltung und Bepflanzung ist im Baugesuchsverfahren im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes zu regeln.

Art. 24

Gemeinschaftl. Grünbereiche

- ¹ Die gemeinschaftlichen Grünbereiche CD und EF dienen den Bewohnern der anliegenden Mehrfamilienhäuser und sind diesen durch möglichst direkte Verbindungen zugänglich zu halten.
- ² Der Teilbereich AL der öffentl. Grünfläche gilt gleichzeitig als "grössere Spielfläche" i.S. von Art. 15 Abs. 2 Baugesetz und dient der gesamten Bewohnerschaft der Ueberbauung Kalchackerhof als Spiel- und Aufenthaltsbereich.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 25

Etappierung

- 1 Die erste Hauptetappe umfasst die Baufelder D - J. Sie darf frühestens im Januar 1995 bewilligt werden.
- 2 Die zweite Hauptetappe umfasst die Baufelder A - C. Sie darf frühestens im Januar 2000 bewilligt werden.
- 3 Eine weitere Unterteilung der Hauptetappen in Teil-etappen ist möglich.
- 4 Die 2. Hauptetappe darf jedoch erst bewilligt werden, wenn die reinen Wohnbauten der vorangehenden Hauptetappe zu drei Vierteln bezogen und die zugehörigen Aussenanlagen weitgehend erstellt sind.
- 5 Der Doppelkindergarten ist unmittelbar nach der Inkraftsetzung dieser Ueberbauungsordnung zu realisieren.

Art. 26

Zivilschutzräume

In jeder Hauptetappe ist mindestens ein Sammelschutzraum zu erstellen.

Art. 27

Umgebungsplan

- 1 Mit jeder Etappen-Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 2 Dieser hat mindestens die den Bauten zugeordneten Aussenanlagen (Erschliessung, öffentliche, gemeinschaftliche und private Grünbereiche) zu umfassen und ist zusammen mit den Erdgeschossgrundrissen im Mst. 1:200 zu zeichnen.
- 3 Im Umgebungsplan sind namentlich festzulegen:
 - die Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung (mit Artangabe) der öffentlichen und der gemeinschaftlichen Aussenräume
 - die Ausbildung und Abgrenzung der privaten gegenüber den öffentlichen Aussenräumen
 - die Sicherstellung der Flächen für Kinderspiele sowie deren attraktive und sichere räumliche und fürs Spielen (auch für Kleinkinder) geeignete Gestaltung

- die Gestaltung und die Beleuchtung der Fahr- und der Fusswegerschliessung
- die baulichen Massnahmen zur Gewährleistung der Notzufahrt bzw. zur Verhinderung unerwünschten Fahrzeugverkehrs im Wohnquartier
- die Abstellplätze für Velos und Mofas
- die Lage der Briefkästen
- die Standorte der Kehrichtcontainer und allfälliger Kompostierplätze sowie der Sammelcontainer (Altglas, Altöl, Metall etc.)

Art. 28

Antennen

Für die Erstellung von Antennen ist das Reglement über Radio - und Fernsehantennenanlagen der Einwohnergemeinde Bremgarten vom 16.12.1971 wegweisend. Die Erstellung von Parabolantennen auf Balkonen ist untersagt.

Art. 29

Regelungen betr. die Erschliessung

- 1 Sämtliche Erschliessungsanlagen im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gelten als Detailerschliessung i.S. von Art. 106 und 107 BauG. Ausgenommen ist die Kalchackerstrasse mitsamt Trottoir und Leitungen.
- 2 Die Detailerschliessungsanlagen sind im "Beilageplan Detailerschliessung" dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Ueberbauungsordnung und Grundlage für den Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag gemäss Absatz 8.
- 3 Der Gemeinderat überträgt die Realisierung der Detailerschliessungsanlagen dem Grundeigentümer gemäss Art. 109 BauG.

Die Kosten der Detailerschliessung gehen voll zulasten des Grundeigentümers.
- 4 Die Ausbildung der Detailerschliessung ist rechtzeitig mit der Gemeinde abzusprechen.
- 5 Die gemeinschaftlichen Anlagen und die entsprechend den Bestimmungen von Art. 17 und Art. 25 notwendigen Abstellplätze sind jeweils vor Bezug der zugehörigen Bauten fertigzustellen.
- 6 Für die gesamte Ueberbauung besteht Anschlusspflicht an das Wärmekollektiv der Gemeinde Bremgarten gemäss Art. 30 Baureglement.

7 Für die Warmwasseraufbereitung ist die Verwendung von Alternativenanlagen zulässig.

8 Für die Anschlussgebühren an das Basisnetz der Infrastruktur sind die entsprechenden Reglemente massgebend.

Nachträgliche Beiträge bei künftigen Um- und Neubauten bleiben vorbehalten.

9 Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, kann mit dem Grundeigentümer einen Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abschliessen.

10 Die Mitbenützung der Zufahrt und der Einstellhalle "Kalchackermärit" gemäss Art. 17 ist unter den Beteiligten in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Art. 30

Geringfügige Aenderungen

Für geringfügige Aenderungen dieser Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Art 31

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die ~~Kant. Baudirektion~~ in Kraft (Art. 61 BauG).

*Amst für Gemeinden und
Raumordnung*

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 11. 3. 1992 - 4. 4. 1992

Vorprüfung vom 18. 11. 1992

Publikation im Amtsblatt vom 13. 2. 1993 im Amtsanzeiger vom 12. und 26. 2. 1993

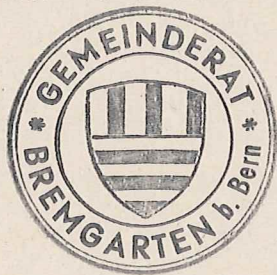
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 15. 2. bis 17. 3. 1993

Einspracheverhandlung am
Erledigte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: ---

22. 10. 1993

Unerledigte Einsprachen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. 11. 1993



Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Sekretär

[Handwritten signatures in blue ink]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bremgarten, den

21. Juli 1994

Der Gemeindeschreiber

[Handwritten signature in blue ink]

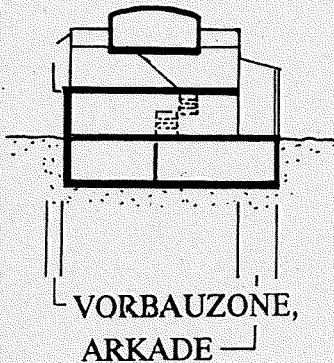
Genehmigt durch die ~~Kantonale Baudirektion~~:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 2. 11. 94

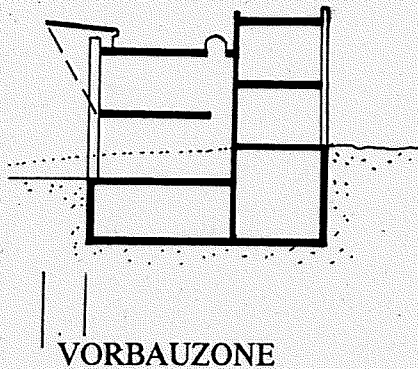
[Handwritten signature in blue ink]

ÜBERBAUUNGSORDNUNG KALCHACKERHOF BREMGARTEN

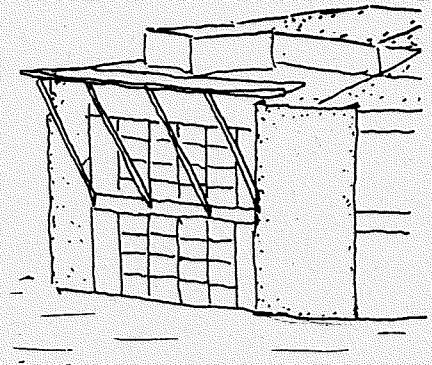
ANHANG A MÖGLICHE BAUTYPEN, DACHFORMEN



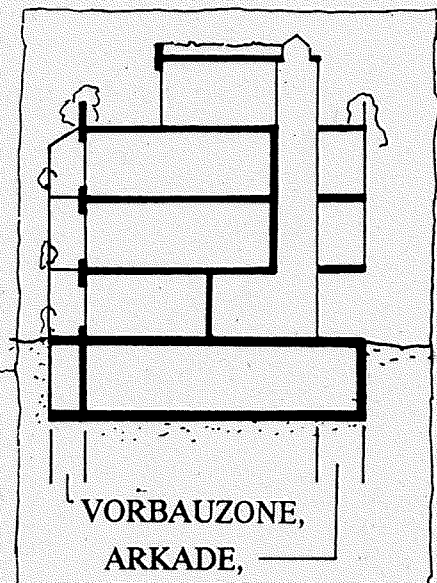
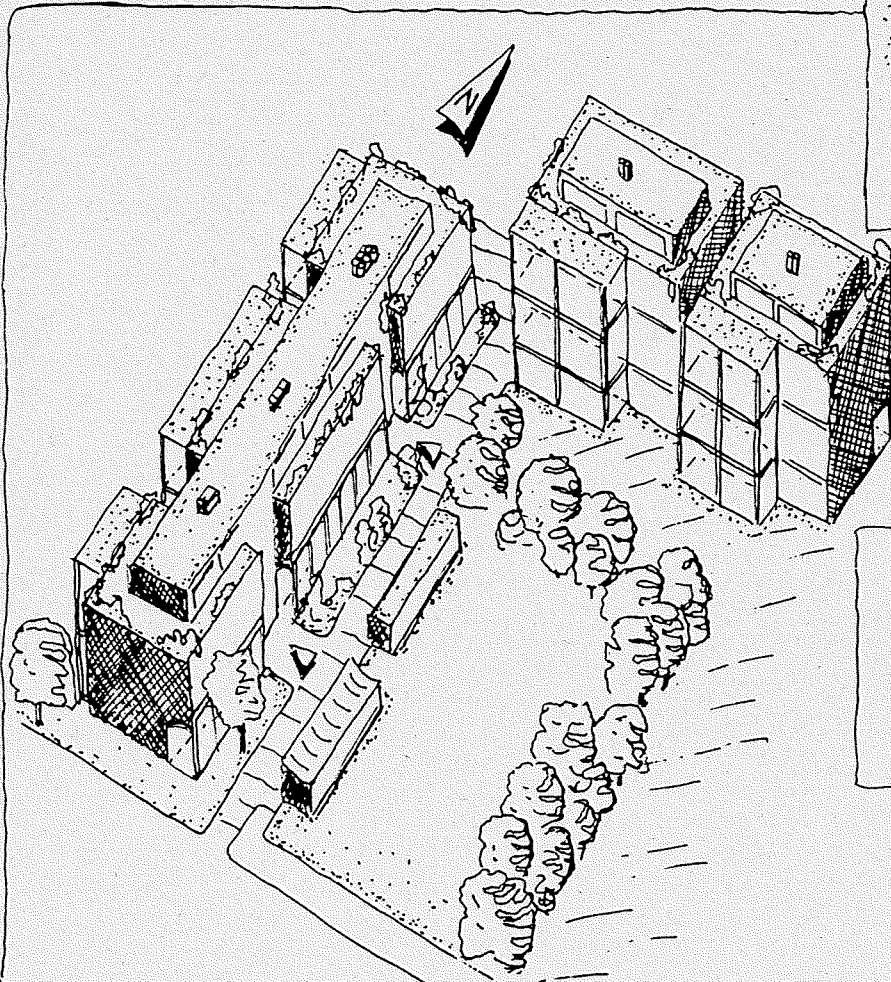
2 Geschosse + Attika.
Attika für ganze Reihe
durchgehend, Tonnen-
dach



2 Geschosse. Typ für
leichte Hanglage, Vor-
bauzone genutzt durch
Sonnenblende/ Vordach



Gestaltungsidee



3 Geschosse + Attika
Vorbauzone genutzt
durch Wintergärten,
Balkone, Laubengänge.
Flachdach.

c) ERLÄUTERUNGSBERICHT / MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzfassung

2. Einleitung

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Kalchackerhof im Kontext der Ortsplanung
- 2.3 Zielsetzung der Planung

3. Planungsablauf, Problemkreise

- 3.1 Integration Kalchackerhof und Stöckli
- 3.2 Koordination Kalchackermärit - Gewerbenutzung
- 3.3 Kindergarten
- 3.4 Dorfplatzgestaltung

4. Realisierung

- 4.1 Mitwirkung/ Mitwirkungsbericht
- 4.2 Weiteres Vorgehen, Gemeindeaufgaben

5. Anhang

- 5.1 Planungskommission

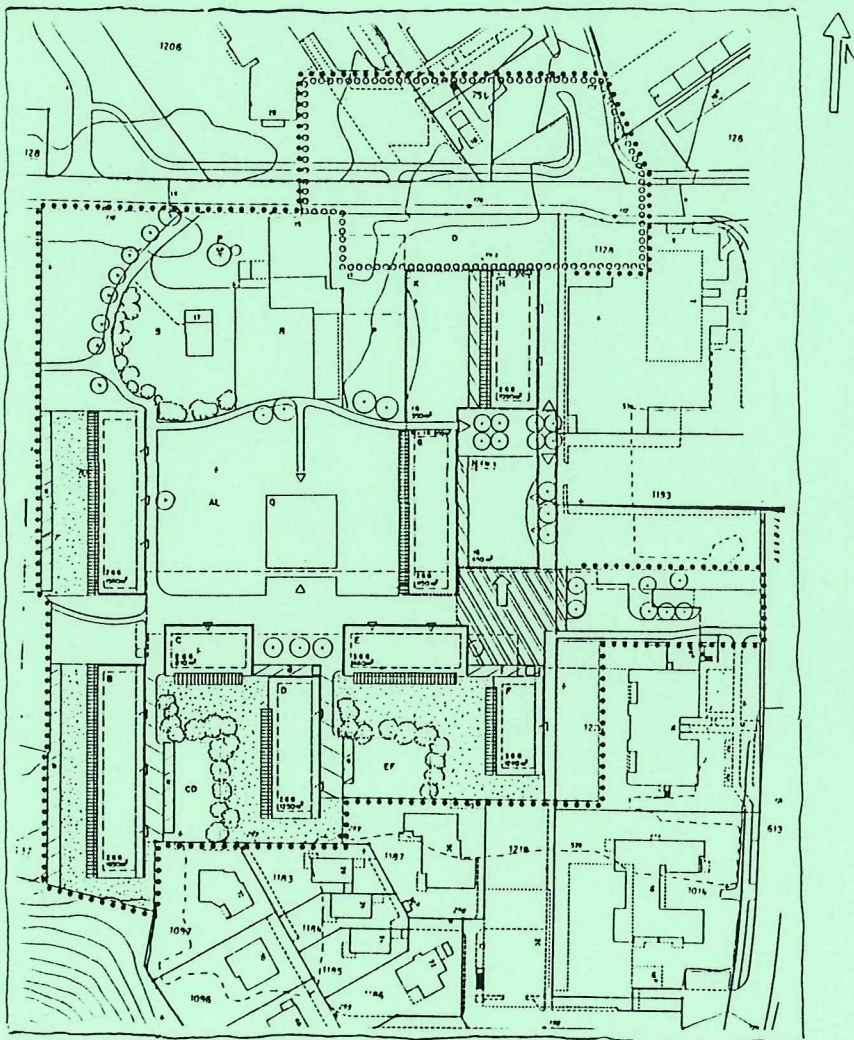
1. Kurzfassung

Seit 1976 besteht ein Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften über das heutige Planungsgebiet.

Die Ablösung dieses Planes sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Insbesondere drängte sich eine Nutzungsumlagerung Gewerbe - Wohnen auf, da die 1976 ausgeschiedenen Gewerbeflächen Ende der achtziger Jahre als für Bremgarten eindeutig als zu gross empfunden wurden. Die Planung einer Gewerbe- und Wohnbebauung am Standort "Dorfzentrum" sollte neu überarbeitet werden. Zu diesem Zweck wurde 1988 eine Nutzungsstudie ausgearbeitet. Diese Studie legte Art und Weise der Nutzungsumlagerung dar und führte zu ersten Gestaltungs- bzw. Ueberbauungsideen. Auf dieser Ueberbauungsstudie aufbauend wurde die Ueberbauungsordnung Kalchackerhof ausgearbeitet. Kernstücke der Planung sind:

- Erweiterung des Kalchackerzentrums in einem für die Grösse Bremgartens verträglichen Mass.
- Erhaltung des Kalchackerhofes mit Stöckli, Sicherstellung einer allfälligen späteren öffentlichen Nutzung.
- Erhaltung des zusammenhängenden Grünraumes im Zentrum der künftigen Bebauung.
- Schaffung öffentlicher Grünbereiche, mögliche spätere Koppelung dieser Bereiche mit einem Dorfplatz (Dorfzentrum).
- Sicherstellung des Doppelkindergartens, d.h. Planung und Errichtung haben bis 1994 zu erfolgen.
- Schaffung einer Wohnüberbauung hoher Qualität, verkehrsfreies Quartier.

Die Ueberbauungsordnung stellt nun die bauliche Entwicklung im Gebiet Kalchackerhof bis übers Jahr 2000 hinaus sicher. Die Planung wurde bereits während der Phase der Ausarbeitung den Grundeigentümern vorgelegt, mit dem bestehenden Kalchackermärkt bzw. dessen Erweiterung (1990/1991) ist eine möglichst gute Koordination angestrebt worden.



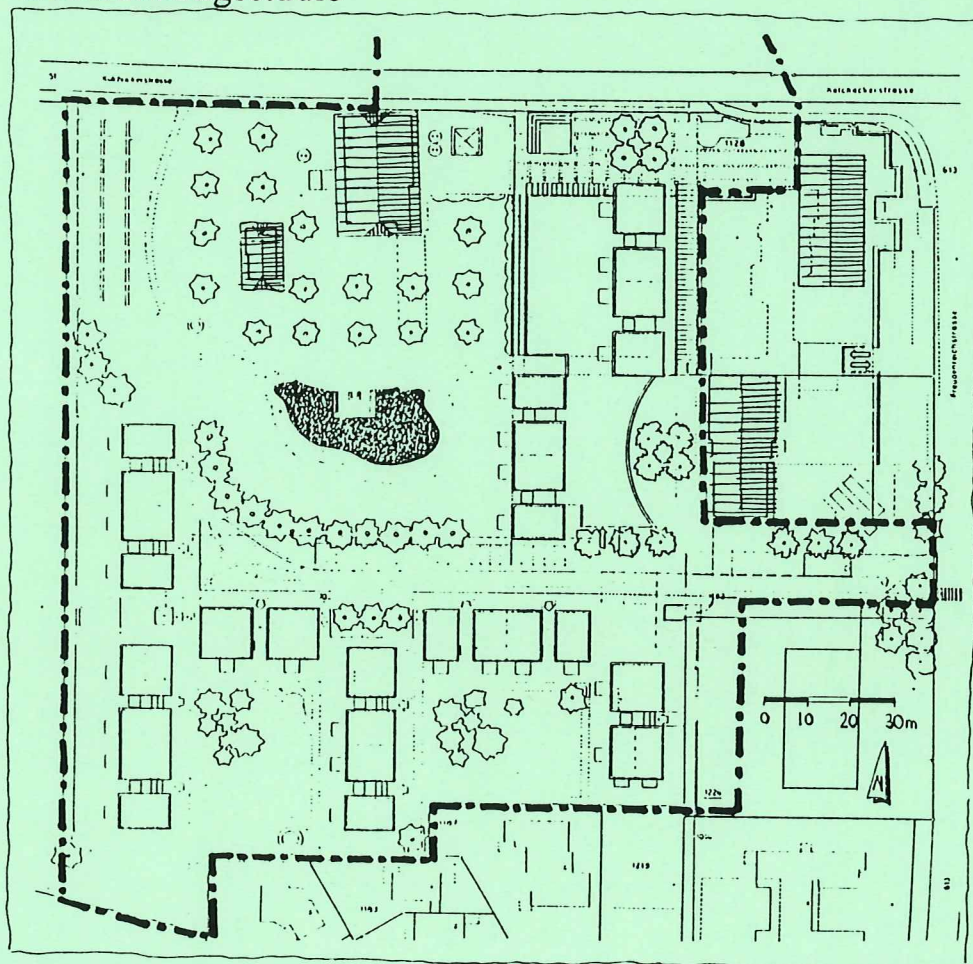
2. Einleitung

2.1 Ausgangslage

Ueber das heutige Planungsgebiet wurde bereits 1976 ein Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen. Im Zuge der Ortsplanungsrevision galt es nun, diese Vorschriften zu überprüfen bzw. eine Planung auszuarbeiten, die der aktuellen planerischen und rechtlichen Situation entspricht. Seit der Inkraftsetzung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften haben sich die Gegebenheiten im Zentrum von Bremgarten gewandelt. Durch den Bau des Altersheimes wurde die öffentliche Nutzung ergänzt, die zentrale Lage der künftigen Bebauung dadurch weiter verdeutlicht. Auslöser für ein neuerliches Studium der Zentrumsplanung war die Erhaltung des Hofes und die dadurch notwendige Umlagerung der Baufläche. Dadurch wurde die Diskussion über eine mögliche zukünftige öffentliche Nutzung des Hofes bzw. des Oekonomieteils möglich.

Aus diesen Ueberlegungen wurde 1988 dem Planungsbüro Berz der Auftrag erteilt, eine Nutzungs- und Gestaltungsstudie (Richtplan) für das ganze Gebiet Kalchackerhof auszuarbeiten. Die Studie beschränkte sich auf den gemäss damaliger Ortsplanung engeren Kernzonenbereich und das Feld entlang der Kalchackerstrasse. Wichtigstes Ziel der Studie war, Wege für eine Nutzungsumlagerung von Verkaufs- und Gewerbefläche in Wohnnutzung aufzuzeigen. Diese Umlagerung sollte auch räumlich zum Ausdruck kommen, war doch allein für die Gewerbenutzung (Ladenzentrum) im zentralen Bereich zwischen Kalchackerhof und bestehendem Kalchackermärkt eine Bruttogeschossfläche von 7'500 m² vorgesehen. Die Wohnnutzung sollte neu peripher angeordnet werden, um damit dem erhaltenswerten Hofensemble und einer evtl. späteren öffentlichen Nutzung einen möglichst grossen Freiraum erhalten zu können.

Ueberbauungsstudie



2.2 Kalchackerhof im Kontext der Ortsplanung

Die Ziele der Nutzungs- und Gestaltungsstudie wurden auf die Bedürfnisse der Ortsplanung abgestimmt. Zentrales Anliegen war die Festlegung eines verträglichen Anteils an Detailhandel und Kleingewerbe bzw. die massvolle Erweiterung des bestehenden Kalchackermärit in ein Zentrum zur Abdeckung lokaler Bedürfnisse (kein Shoppingcenter).

Die für den ganzen Ort bedeutende "Grünoase" südlich des Kalchackerhofes soll möglichst wenig beschnitten werden, bzw. im Rahmen einer Planung räumlich an das Dorfzentrum angebunden werden können.

Die bestehenden Einrichtungen öffentlicher Nutzung sollten im Blick auf die Zukunft funktionell mit dem Ladenzentrum und dem Kalchackerhof verknüpft, der Dorfplatzbereich in die Planung eingebunden werden.

Bereits während den Arbeiten der Ortsplanungsrevision wurde sodann die Nutzungs- und Gestaltungsstudie ausgearbeitet. Die Studie zeigt die räumliche Neuorganisation des Planungsgebietes wie auch, etwas weiterführend, die möglichen Bebauungstypen (Grundrisstypen für die Wohnbebauung). Der nun vorliegenden Ueberbauungsordnung wurde diese Nutzungs- und Gestaltungsstudie zu Grunde gelegt. Die Berechnung der maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche weist nach, dass gegenüber dem Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften des Jahres 1976 nicht eine generelle Nutzungsreduktion vorgenommen wird, sondern nur eine Nutzungsumlagerung von Gewerbenutzung in Wohnnutzung.

2.3 Zielsetzung der Planung

Aufgrund der Ergebnisse der Nutzungs- und Gestaltungsstudie sowie im Zuge der Ortsplanungsarbeiten wurden für die im Zonenplan zu definierende Zone mit Planungspflicht ZPP neue Ziele gesteckt:

- Erhaltung des Kalchackerhofes und des Stöckli.
- Sicherung eines zentralen Grünbereiches als öffentlich nutzbare Grünfläche, auch im Hinblick auf eine spätere Umnutzung des Hofes in ein Zentrum öffentlicher Nutzung.
- Die AZ im Bereich des Zentrums beträgt 0,6, in den übrigen überbaubaren Gebieten 0,45.
- Die Gewerbenutzung hat mindestens 10%, maximal 20% der möglichen Nutzung zu betragen.
- Die Siedlung ist möglichst verkehrsfrei zu gestalten, die Erschliessung soll primär von der Freudenreichstrasse aus erfolgen.
- Im Ueberbauungsgebiet ist ein Doppelkindergarten zu erstellen.
- Die Siedlung darf baulich/ gestalterisch als eigenständige Einheit in Erscheinung treten.
- Mittels einer Etappierung hat sich die Bebauung in eine vernünftige bauliche Entwicklung bzw. in die Ueberbauung der Baulandreserven der Gemeinde Bremgarten einzuordnen.

Ziel und Zweck der Ueberbauungsordnung sind im Baureglement festgehalten:

	Art. 39b		
ZPP Kalchackerhof Zweck	1 Die ZPP «Kalchackerhof» bezweckt die Ergänzung der Zentrumsüberbauung, das funktionelle Anknüpfen und die gestalterische Einpassung von Bauten und Aussenräumen in die bebaute Umgebung sowie die Erhaltung des Kalchackerhofes inkl. Stöckli und der dazugehörenden Grünfläche.		
Richtplan	2 Der im Anhang VI des Baureglementes dargestellte Richtplan ist wegleitend für die Ausarbeitung der UO. Das Planungsgebiet gliedert sich in folgende Wirkungsbereiche:		
	Bereich A:	Wohnen	ES II
	Bereich B:	Wohnen/Kleingewerbe	ES III
	Bereich E:	Erschliessungsbereich	-
	Bereich K:	Kalchackerhof	ES III
	Bereich P:	Dorfplatz	-
	Bereich G:	Grünbereich	-
			ES = Empfindlichkeitsstufe gem. LSV (vgl. auch Art. 31)

Einwohnergemeinde Bremgarten b. Bern: Ueberbauungsordnung Kalchackerhof, Erläuterungsbericht

Art + Mass
der Nutzung

3	Bereich	Nutzung	Geschosszahl zahl	zul. Brutto- geschossfläche
	A	Wohnen	3 bis 4	8550 m ²
	B	Wohnen / Kleingewerbe Die Verkaufsfläche (Art + Ausmass) ist in der ÜO festzulegen.	3	3920 m ² davon 1000- 2000m ² für Kleingewerbe- nutzung; Rest Wohnnutzung
	K	Wohnen (Stöckli + Wohnteil Bauernhaus)	Ausbau der bestehenden Bauvolumen	
		Öffentliche + gemeinschaft- liche Nutzungen (Oekonomie- teil Bauernhaus)		

Realisation

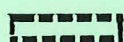
- 4 Die Um- resp. Neunutzung des Kalchackerhofes (Bereich K) kann jederzeit erfolgen. Die Wohnüberbauung (Bereich A) wird in 2 Hauptetappen erstellt.
- Die erste Hauptetappe umfasst max. 50% der zulässigen Bruttogeschossfläche.
- Bauten der 1. Hauptetappe dürfen frühestens im Jan. 1995, diejenigen der 2. Hauptetappe frühestens im Jan. 2000 bewilligt werden.
- Bauten im Bereich B dürfen frühestens im Jan. 1995 bewilligt werden.

Randbe-
dingungen

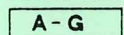
- 5 Bereich A: Die Wohnbauten in den Baubereichen sind klar in einzelne Baukörper zu gliedern. Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu versehen.
- Bereich B: Die Neubauten sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass das bestehende Zentrum ergänzt und abgeschlossen wird. Die Fussgängerverbindungen sind attraktiv zu gestalten; Gewerbenutzungen im Sockelgeschoss sind direkt auf die Fussgängerbereiche hin zu orientieren.
- Bereich E: Der Erschliessungsbereich dient der Sammelzufahrt für die unterirdischen Autoeinstellhallen, in welchen die fest zugeteilten Parkplätze sowie die Kundenparkplätze zu realisieren sind. Oberirdisch ist ein gemischter Fussgänger- und Zufahrtsbereich (Nottransporte, Besucherparkplätze) auszuweisen. Die Verkehrsflächen sind zu minimieren; nicht benötigte Flächen sind als Grünflächen den angrenzenden Bauten zuzuweisen.
- Bereich K: Der Kalchackerhof (Bauernhaus mit Stöckli) gilt als Einzelobjekt (Kategorie II) i.S. von Art. 43. Bei baulichen Veränderungen ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.
- Bereich P: Der Aussenraum im Zentrumsbereich ist aufgrund eines Gesamtkonzeptes neu zu gestalten und auf die angrenzenden Nutzungen resp. Bauten abzustimmen.
- Bereich G: Der Bereich G ist als Grünfläche auszubilden. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist für die Bewohner und für die Besucher des Zentrums benutzbar zu gestalten.
- 6 Der Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Kalchacker» (BD-Beschluss 18. Okt. 1977) wird innerhalb des Wirkungsbereiches der ZPP «Kalchackerhof» aufgehoben. Die Pflicht des Grundeigentümers zur Kostenbeteiligung am Doppelkindergarten bleibt bestehen.

Aufhebung
bestehender
Vorschriften

Richtplan ZPP «Kalchackerhof»



Wirkungskbereich ZPP «Kalchackerhof»



Wirkungskbereich A: Wohngebiet
B: Wohn-/Gewerbegebiet
E: Erschliessungsbereich

K: Kalchackerhof
P: Dorfplatz
G: Grünbereich
(Kindergarten)



Wohnnutzung

E1 Hauptetappe 1

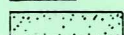
3 G max. Geschosszahl 3



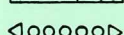
Gewerbenutzung (im Sockelgeschoss)



bestehende Bauten



Grünflächen



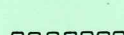
Fusswegverbindung



Zufahrt/Wegfahrt Autoeinstellhalle

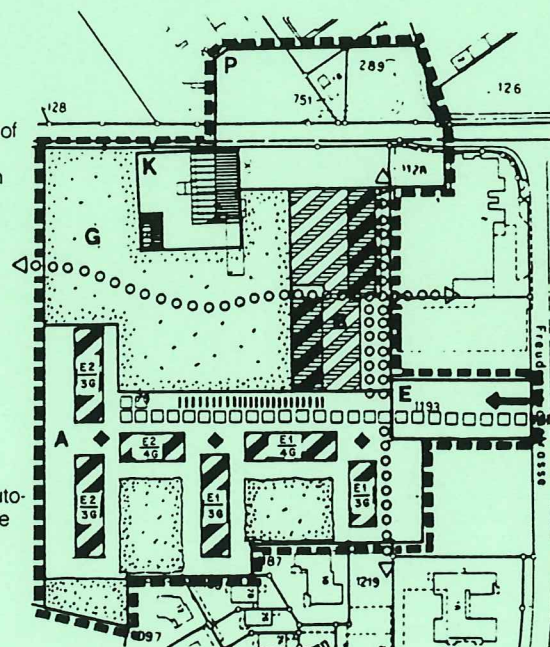


Besucherparkplätze



Gemischter Zugangs- und Zufahrtsbereich (Notzufahrt/ Besucher-PP zu den Wohnliegenschaften)

◆ Zugang Auto-
Einstellhalle



3. Planungsablauf, Problemkreise

3.1 Integration Kalchackerhof und Stöckli

Beim Problemkreis Kalchackerhof/ Stöckli steht nicht nur die Erhaltung des Ensembles im Vordergrund, sondern auch eine sinnvolle Nutzung nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes. Für eine Um- bzw. Neunutzung des Bauernhofes wird keine Zeitvorgabe gemacht, sie kann jederzeit erfolgen. Vorerst bleibt klar, dass der Wohnteil des Hofes sowie das Stöckli weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den Oekonomie teil wurden Nutzungsskizzen entworfen. Da gegenwärtig noch landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird, ist eine Umnutzung des Oekonomie teiles in den nächsten Jahren noch kein Thema. Der Hof an seiner Zentrums lage, mit seinem Umschwung und dem beträchtlichen Bauvolumen drängt sich jedoch für die Zukunft als Kern öffentlicher Nutzung geradezu auf. Diesem Umstand wird in der Ueberbauungsordnung Rechnung getragen, z.B. auch indem mit einem halbunterirdischen Baufeld das mögliche realisierbare Volumen für öffentlich genutzte Räumlichkeiten erweitert wird.

3.2 Koordination Kalchackermärit - Gewerbenutzung

Die Bauten für die Gewerbenutzung sind so anzulegen dass sie sich vom bestehenden Zentrum gestalterisch positiv abheben, auch wenn sie sich räumlich daran anlehnen. Der Geschäftsteil soll sinnvoll (baulich und branchenmässig) ergänzt werden. Die bauliche Gestaltung soll so konzipiert werden, dass ein vielfältiger Branchenmix entsteht. Dies bedingt, dass nicht ein grossflächiges Sockelgeschoss erstellt wird, sondern eine durch Fusswege und Passagen strukturierte, offene und durchlässige Bebauung.

Erwünscht sind besonders auch kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe (Ateliers, Kunsthandwerker, etc.). Kalchackermärit und Erweiterung werden oberirdisch so kombiniert, dass eine der zentralen Dorflage angemessene Aussenraumgestaltung möglich ist (Aufenthaltsbereiche, Ladenpassagen, Ineinanderfliessen Ladenzentrum- Dorfzentrumsareal) Der unterirdische Bereich ist so zu koppeln, dass die bestehende Einstellhalle erweitert werden kann, so dass die Kundenparkplätze möglichst zentral erschlossen und getrennt von den Bewohnerabstellplätzen angelegt werden können.

3.3 Kindergarten

Die Grundeigentümer haben gemäss Vereinbarung betreffend die Erstellung eines Doppelkindergartens vom 16. September 1979 auf ihrem Grundstück einen Doppelkindergarten zu erstellen. Entsprechend der Bautätigkeit in der Gemeinde und insbesondere im Gebiet Kalchacker muss der Kindergarten spätestens im Jahre 1994 bereit stehen (Schulraumplanung). Für den Kindergarten wurden verschiedene Standorte geprüft:

- Standort gemäss Planung 1976, in der SW Ecke des Ueberbauungsplangebietes
- Standort im Oekonomie teil des Kalchackerhofes.
- Standorte innerhalb der Bebauung, bzw. in der Grünzone
- Standort integriert in einem Wohngebäude.

Die Kindergartenanlage hat den Richtlinien der Kant. Erziehungsdirektion zu entsprechen. Als optimal für die Anlage des Doppelkindergartens wurde, auch in Zusammenarbeit mit der Kindergartenkommission, der Standort im Grünbereich, im Zentrum der Bebauung erachtet.

Vorteile: Zentrale Lage, gute Erreichbarkeit

Gute Platzverhältnisse

Ruhe

Integration in Wohnbebauung

Möglichkeiten für eine spätere Umnutzung (Werkstätten, Jugendräume etc).

Das Terminprogramm der Ueberbauungsplanung wurde so abgestimmt, dass eine Inbetriebnahme des Kindergartens auf Schulbeginn 1994 möglich ist.

3.4 Dorfplatzgestaltung

Mit der nun vorliegenden Ueberbauungsordnung soll die Möglichkeit für eine spätere Neugestaltung (wenn auch in anderer Form als im 1990 durch die Gemeindeversammlung abgelehnten Projekt) des Areales im Dorfzentrum offengelassen werden.

4. Realisierung

4.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde in Form einer Ausstellung im Kirchgemeindehaus Bremgarten durchgeführt. Die Ausstellung stand während zwei Abenden und einem Samstag-Vormittag in der Woche vom 11. März bis 14. März 1992 offen und wurde durch Mitglieder der Planungskommission begleitet. Gegenstand der Ausstellung war neben dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften auch ein kubisches Modell des Überbauungsgebietes und seiner näheren Umgebung. Für die Eingabe von Einwendungen und Anregungen wurde eine Frist bis 4. April 1992 eingeräumt.

Im Verlaufe der Mitwirkungsfrist wurden beim Gemeinderat 9 Eingaben schriftlich eingereicht. Ein Einwand eines mitbetroffenen Grundeigentümers wurde bereits vorgängig der eigentlichen Mitwirkung entgegengenommen.

Die Eingaben stammten überwiegend von Anwohnern des kürzlich neuentstandenen Quartieres westlich des Überbauungsgebietes. Bemängelt wurde in erster Linie die Formulierung des Überganges zwischen der feinstrukturierten Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und den klar vorgegebenen Formen der künftigen Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdachbauten. Weiter wurde von mehreren Mitwirkenden die Freihaltung der Hangkante gegen den Rütirain (südlich des Planungsgebietes) und die Erhaltung des dort entstandenen Fussweges verlangt. Diesen Anliegen konnte durch die Verschiebung der Baufelder A und B um einige Meter nach Osten entsprochen werden. Diese Verschiebung bewirkt gleichzeitig, dass der Bereich der Hangkante frei wird.

Nachstehend folgt eine detaillierte Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben. Die Kommission konnte nur jene Eingaben bzw. Eingabepunkte behandeln, die sich auf die Überbauungsordnung, also auf den Überbauungsplan und die Vorschriften beziehen. Einige wenige Einsprachepunkte bemängelten das Verfahren (keine Entscheidungsgewalt mehr beim Stimmbürger), das Grundkonzept (das bereits im BR festgelegt wurde) oder bereits erfolgte Realisierungen im benachbarten Gebiet (Gestaltung des Neubaues des Kalchackermärit).

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wurden die Mitwirkenden durch die Planungskommission schriftlich über die Behandlung ihrer Eingaben orientiert. Zusätzlich wurde die Möglichkeit einer mündlichen Orientierung durch Mitglieder der Planungskommission angeboten.

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
1 O. Kündig Freudenreichstrasse 2	-Modell unvollständig. -Kalchackermärit fehlt auf Plan. -Fehlende Einsprachemöglichkeit -Wieso Flachdächer? -Das Dach des heutigen Märit ist zu begrünen. -In der Ueberbauung wird zuviel Gewerbenutzung festgelegt. -Bauten parallel zum heutigen Märit sind wegzulassen.	-Über Projekte dieser Grösse sollte der Bürger befinden können. -Nebeneinander von Sattel- und Flachdächern ist problematisch ("fertige Katastrophe!"). -Seit einigen Jahren müssen alle Flachdächer begrünt werden. -Die AG zur Standortsicherung. hat schon heute Schweigigkeiten mit der Vermietung von Gewerbe-räumen. -Grünanlage um den Hof ist auszu-dehnen, anstatt mit Neubauten zu überbauen	-Das Modell wurde während der Ausstellung berichtigt. -War z.Z. der Planverfassung noch nicht auf Plangrundlage -Im BR entsprechend geregelt. ZPP ist Gemeinderatszone. Ein-sprachemöglichkeit besteht auch bei Gemeinderatszonen. -Die Siedlung soll bewusst als eine eigenständige Struktur erscheinen. (Architektur!). Die Flachdachgestaltung ist im BauR Art. 39b/5 vorgeschrieben (Bei Erstellung von Satteldächern ergäbe sich eine problematische Gesamtgebäudehöhe). -Nicht begehbare F. werden begrünt. Dach der heutigen Migros ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung -Das Nutzungsmass ist im BR festgelegt worden. Die Gewerbenutzung wurde schon 1988 reduziert bzw. in Wohnnutzung "transferrt" (Nutzungs- u. Gestaltungsstudie). -Art. 39b BR und Richtplan ZPP legen das Konzept der Be-bauung und Nutzung fest. Der Einwand hätte während der OP-Revision erfolgen sollen.
2 O. Bretscher Kunoweg 25	-Die Baulinie der Baufelder A u. B ist um 5m nach Osten zu verschieben oder es ist eine andere Lösung zu finden für die Baufelder A und B. -Das Projekt hat besser auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen	-Das EFH Parzelle 1243 wurde im Glauben erworben, auf dem angrenzenden Land entstehe lediglich ein Kindergarten. In Anbetracht des nun geplanten Höhenunterschiedes von 2 Stockwerken ist der Abstand der Neubebauung zu den EFH zu knapp.	-Die Baufelder A und B werden um 1m (A) bzw. um 3m (B) nach Osten verschoben unter gleichzeitiger Verbreiterung auf 15m. - Durch die Verbreiterung auf 15m wird ein gewisser Planungs-spielraum für den ausführenden Architekten erhalten. Zusätzlich wird dadurch und durch die Festlegung der Maximalnutzung sowie der Gestaltungsbaulinie verhindert, dass eine geschlossene Fassade bis an die westliche Baufeldgrenze gebaut werden kann. Auf die Arkadenbaulinie wird verzichtet.

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungsangaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
3 V. und U. Gygi Freudenreichstrasse 70	-Der Kalchackerhof sollte, wenigstens teilweise, öffentlich genutzt werden können -Der Grüngürtel zwischen Bebauung Kunoweg und Freudenreichstrasse Süd ist zu belassen. Ebenso soll die heute schon benutzte, logische Fusswegverbindung nicht unterbrochen werden.	-Der Erhalt des Hofes geht zu Lasten der Quartierbewohner (bauliche Verdichtung im Randbereich des Überbauungssperimeters). -Baufeld B verhindert das Entstehen einer ökologischen Nische zwischen den heutigen Gärten. -Die substantielle Erweiterung der heute bestehenden Biotope und Gärten sollte möglich bleiben. -Bisherige Absichtserklärungen werden negiert. Die Bauten passen nicht zum heutigen Quartiercharakter.	-Eine spätere öffentliche Nutzung des Hofes ist möglich. Wesentliche Teile des Grünraumes rund um den Hof stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. -Der Grünzug an der oberen Hangkante ist planerisch vernünftig. Das Baufeld B wird gegen Osten verschoben. Dadurch entsteht die ökologische Nische, deren Wert jedoch zusätzlich abhängt von der Gestaltung und Nutzung der angrenzenden Gärten. -Einpassung der Bauten ins Quartierbild: Durch Verschiebung der Baufelder A und B werden diese auch in ihrer Länge verkürzt, die Hangkante wird dadurch frei. Der geforderte Fussweg ist realisierbar. Auf der Westseite werden die Fassaden aufgelockert, da östlich an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden muss und die Nutzungsbeschränkung pro Baufeld eine kompakte Bebauung mit geschlossener Westfassade ausschliesst.
4 H.C. und T. Affolter Kalchackerhof	-Bessere Berücksichtigung der gewachsenen Struktur des Gartens südlich des Stöckli.	-Die Grünfläche rund um den Hof ist nötig, damit das Ensemble als Ganzes erlebbar bleibt. Das Baufeld A tangiert den historisch gewachsenen Garten zu stark und schmälert damit die Wohnqualität im Stöckli.	-Die wesentlichen gewachsenen Strukturen (Pappelallee, Teile der bestehenden Hecke) wurden möglichst weitgehend berücksichtigt. Der beigelegte Plan entspricht nicht mehr dem aufgelegten UeP, indem dieser bereits im Sinne der Mitwirkenden verbessert wurde. Die Grösse des Gartens steht einer weiteren Verdichtung im übrigen Überbauungsgebiet gegenüber. Unter Beibehaltung der reichlich möglichen Nutzung kann das Baufeld A nicht wesentlich verkleinert werden. Die Grösse des Gartens kann nur in Zusammenhang mit einer allfälligen Reduktion des Nutzungsmasses neu diskutiert werden.

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungeingaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
5 J. Wilhelm, Kunoweg 41 K. Oegerli, Kunoweg 45 und 22 Mitunterzeichner	-Die Bebauung soll besser von den übrigen, heute bestehenden Gebäuden abgetrennt werden. Dies soll durch eine Vergrösserung der Grenzabstände erreicht werden. -Der Grünbereich an der oberen Hangkante wird durch das Baufeld B durchbrochen. -Der Fussweg zum Kunoweg ist zu erhalten. -Die Baufelder A und B haben einen grösseren Grenzabstand einzuhalten.	-Die Neubebauung als eigenständige Struktur ist von den EFH klarer abzugrenzen. Eine Durchmischung verschiedener Baustile (Flachdachbauten in Nähe von EFH mit Satteldächern) ist nicht erwünscht. -Die obere Hangkante bildet einen zusammenhängenden Lebensraum, auch durch die Gartengestaltung bei den neuen EFH, der durch Baufeld B rechtwinklig durchschnitten wird. -Fussweg verbindet heutige Einfamilienhaussiedlungen. -Da die Neubauten einen zusammenhängenden Komplex bilden werden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Einfamilienhausbebauung zu erwarten.	-Probleme, entstehend durch die Schnittstelle MFH /EFH sind kaum zu vermeiden. Dieses direkte Nebeneinander wird bereits aus dem BR ersichtlich. Durch die Verschiebung der Baufelder A und B wird eine Entflechtung der unterschiedlichen Bautypen angestrebt. Die Neubaukuben werden durch die Verkürzung der Baufelder weniger massiv ausfallen. Die Verbreiterung der Baufelder lässt dem planenden Architekten mehr Gestaltungsspielraum, was eine an die Umgebung angepasste Gestaltung des neuen Quartiers ermöglicht. -Durch Verschiebung, und damit verbunden, Verkürzung von Baufeld B wird der Freiraum auf der Hangkante gesichert. -Durch Zurückversetzen des Baufeldes B ergibt sich der Raum für die Fusswegverbindung -Der Grenzabstand wird vergrössert, der als krass empfundene Übergang von der EFH - Siedlung zu den Mehrfamilienhäusern wird gemildert durch die Nebbauten, die in aufgelockerter Form entlang der Westgrenze aufgereiht werden. Zudem liegt das Überbauungsgebiet östlich bis südöstlich der bestehenden Bauten, also nicht direkt auf der gut exponierten und besonnenen Seite. Der Naubaukomplex wird strukturiert (Volumen, Fassaden, Vorbauzone).

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungeingaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
6 M. MüllerHangweg 21	-Fusswegverbindung Kunoweg-Freudenreichstrasse ist beizubehalten. -Die Nord-Süd Verbindung an der westlichen Perimetergrenze ist durch Heckenpflanzungen zu attraktivieren. -Die Nebenbauzone und damit auch die Baufelder A und B sind 5m nach Osten zu verschieben -Die Leitungstrassees im Bereich der zentralen Erschliessung sind zu berücksichtigen. -Der südliche Grenzabstand ist gemäss dem ursprünglichen Plan mit SBV zu vergrössern.	-Diese Verbindung ist teilweise erstellt und wird heute viel begangen -Diese Verbindung wird durch die langgezogenen Nebenbauten unattraktiv. Eine min. 5m breite Begrünung würde gleichzeitig als Korridor Kalchackerhof-Hangkante dienen. -Die grossen Baulängen erfordern einen grösseren Grenzabstand. -Die architektonische Stiländerung wirkt sich bei zu nahem Zusammenbau bedrückend für die bestehenden Bauten aus. Diese Nahstelle von verschiedenen Quartieren sollte unbedingt grün bleiben und durch entsprechende Gestaltung aufgewertet werden. Die verlorengehende Nutzung könnte sicher in der übrigen Neusiedlung in anderer Weise verwirklicht werden.	-Die Zurückversetzung des Baufeldes B ergibt den Freiraum für die Wegführung -Die Nebenbauten werden nicht durchgehend erstellt, sondern max. 12m lang mit 5m Gebäudeabständen. Eine Festlegung eines Grenzabstandes von 5m für die Nebenbauten kann nicht realisiert werden da dies auf Kosten der Gartenbereiche der Baufelder A und B oder des Grünraumes im Zentrum der Überbauung gehen würde. Zudem würde ein 5m Grünkorridor weder gestalterisch noch ökologisch wesentliche Vorteile für das ganze Quartier bringen (Korridor müsste dann mindestens 10m breit sein). Die Planung lässt die ökologische Vernetzung zu, allerdings nicht explizit entlang der Parzellengrenze und des Fussweges. -Die Grenzabstände der Hauptbauten werden erhöht -Die Leitungen werden im Zuge der Bauprojektierung miteinbezogen. -Die Grenzabstände der Baufelder D und F entsprechen dem Richtplan im BR. Durch volle Ausnützung der Grenzabstände im angrenzenden, bebauten Gebiet ist eine Situation geschaffen worden die eine bessere Grüngestaltung der Nahstellen nur noch einseitig auf Kosten der Bebauung Kalchackerhof offenlässt. Eine weitere Nutzungseinbusse durch Vergrösserung der südlichen Grenzabstände ist ohne markanten Qualitätsverlust der gesamten Bebauung kaum wettzumachen.

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungsangaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
7 Naturschutzverband des Kantons Bern	-Die obere Hangkante (Rütirain) ist freizuhalten. -Grünzug Chutzenwald-Schulareal-Rütirain ist durch die Überbauung weiterzuziehen.	-Die Bebauung von Baufeld B stört das Landschaftsbild an der oberen Hangkante. -Der Grünzug zu den extensiven Wiesen am Rütirain wird durch einen Riegel (Baufelder A,B und C?) vorzeitig unterbrochen.	-Durch Verschiebung von Baufeld B nach Osten wird die Freihaltung der oberen Hangkante erreicht. -Der Grünzug kann durch die entsprechende Umgebungsge- staltung erhalten werden. Der künftige ökologische Wert des Rütirains ist fraglich, da dort demnächst eine Bebauung erstellt wird (Nutzungsänderung der extensiven Wiese). -Die Qualität der Grünbereiche kann nur beschränkt in der Überbauungsordnung festgelegt werden. Der Grünzug ist innerhalb der Überbauung, wenn auch in rudimentärer Form, durchaus realisierbar.
8 Grünhausschuss Bremgarten OPK	-Der Grünzug Kalchackerstrasse-Rütirain ist zu öffnen. -Auf der Kalchackerstrasse ist der Grünkorridor mit einem Baum-pförtner über die Strasse zu leiten. -Die Hangkante ist freizuhalten -Der Fussweg Freudenreichstrasse-Kunoweg ist zu sichern.	-Mit den Kulturlandschaftselementen Hochstammobstbäume und extensive Wiese kann die Grünvernetzung attraktiv gestaltet werden. -Markierung Übergang Dorf kern/Dorf rand. -Befolgen von Richtplan im BR.	-Durch Zurücksetzen der Baufelder A und B kann der Grünzug verbreitert werden. Der Grünzug kann sowohl im Bereich der Privatgärten (westseitig der Baufelder A und B) als auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des Innenhofes zwischen Baufeld B und C realisiert werden. Der ökologische Wert der Vernetzung ist zusätzlich abhängig von der Bepflanzung der Gärten (auch der Gärten der nun fertiggestellten Bebauung). -Der Baumpförtner liegt nur teilweise im Überbauungsperimeter. Das nördliche Ende der Pappelalle kann entsprechend ausgestaltet werden. Entlang der Kalchackerstrasse ist zudem vor kurzem eine Baumallee neugepflanzt worden. -Durch Zurückversetzen des Baufeldes B wird die Hangkante frei, der Raum für den Fussweg wird geschaffen.

Gemeinde Bremgarten b. Bern: Überbauungsordnung Kalchackerhof: Zusammenstellung der Mitwirkungsangaben

Mitwirkende(r)	Anregung/ Kritik	Begründung	Planerische Aspekte, Behandlung in der Planungskommission
9 AG zur Standortsicherung in Handel und Gewerbe. (mündliche Angabe)	-Die Anlieferung hat ausschliesslich von der Kalchackerstrasse aus zu erfolgen	-Innerhalb der Wohnbebauung soll jeder Verkehr möglichst vermieden werden. Die Anlieferung am vorge- sehenen Ort führt zu Lärmimmis- sionen.	-Von der Kalchackerstrasse her ist die Anlieferung ebenfalls, jedoch nicht vorbehaltslos, möglich (Art. 16 UeV). Eine Anlieferung nur von der Kalchackerstrasse aus ist jedoch nicht optimal wegen den Distanzen innerhalb Baufeld I. Die Immissionen innerhalb der Wohnbebauung sind vertretbar, da die Anlieferung für das vorgesehene Kleingewerbe und die Ateliers nicht mit Gross fahrzeugen erfolgt. Die alleinige Anlieferung von der Kalchackerstrasse könnte zudem pro-blematisch sein in bezug auf die Verkehrssicherheit (mögliche Vorbehalte des Tiefbauamtes).

4.2 Weiteres Vorgehen, Gemeindeaufgaben

Die Gemeinde schliesst mit dem Grundeigentümer einen Infrastrukturvertrag ab. Darin werden sämtliche Erschliessungsfragen gelöst. Betreffend Kalchackerhof und Stöckli wird die Gemeinde Kaufverhandlungen aufnehmen, der Zeitpunkt dazu wird jedoch nicht bestimmt und richtet sich nach dem Willen von Grundeigentümer und Gemeinde.

5. Anhang

5.1 Planungskommission

-Rolf Grädel, Fürsprecher	Präsident
-Klaus Aerni, Prof. Dr. phil. nat.	Experte
-Toni Brauchle, lic. rer. pol.	
-Hans Buser, Verbandssekretär	
-Hansueli Gasser, Bauinspektor	Bauverwaltung
-Roland Müller Ing., HTL	
-Peter Siegenthaler, lic. rer. pol.	
-Ueli Türlér, dipl. Ing. ETH/ SIA	Vertreter Gemeinderat
-Peter Wenger, Arch. HTL	

Gemeinde Bremgarten

Überbauungsordnung
"Kalchackerhof"
Überbauungsplan

Massstab: 1:500

Format: 84/60

Datum: 25.11.03 ro

Die Überbauungsordnung Kalchackerhof beinhaltet:

- den Überbauungsplan
- die Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom 13.08.03, im Anzeiger Region Bern
vom 13.08.03 und 15.08.03

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 13.08.03 bis 11.09.03

Einspracheverhandlung am 13.10.03 Rechtsverwahrungen: 0
Erledigte Einsprachen: 3 Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.11.03

GEMEINDERAT BREMGARTEN BE/BERN
Der Präsident:
Andreas

PPK
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bremgarten, den 25.11.03 Der Gemeindeschreiber *PPK*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **19. Dez. 2003** *C. H.*

René Burkhalter Architekten AG , Talgutzentrum 25 , 3063 Ittigen

LEGENDE

..... Wirkungsbereich

..... Teilperimeter Dorfplatz

..... Teilperimeter "Nahtstelle" Kalchackerzentrum

Baufelder

Baufeld J (Bereich K-N) für Gewerbe, Dienstleistung

Baufeld für Einstellhallen

Gestaltungsbaulinie

Attikabaulinie

Vorbauzone

Baufeld für An- und Nebenräume

Baufeld für unterirdische, öffentliche Bauten

Zufahrt PW / Anlieferung

Fussgängerbereich

Anlieferung

Haupterschliessungsrichtung Fussgänger-Gewerbe-Wohnen

Feinerschliessung, Hauszugang

Zugang Einstellhalle Besucher

Bereich für öffentliche Nutzung (Sektoren P/D)

R Grünfläche Kalchackerhof > öffentlich, wenn Hof öffentliche Nutzung

Grünbereich Kindergarten

gemeinschaftlicher / privater Grünbereich

naturnah gestalteter Aufenthaltsbereich, Tummelplatz, Spielplatz

geschützte Bäume

1

1

1

6

6

17

4

8

12

13

15

16

18

16

16

17

19

1

16

17

21

EINWOHNERGEMEINDE BREMGARTEN BEI BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "Kalchackerhof"

Änderung der Überbauungsvorschriften gemäss Art. 122 BauV Abs. 3 und 5

Der neue Wortlaut der Überbauungsvorschriften ist in der Folge grau dargestellt.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Die max. zulässige Gesamt-Bruttogeschossfläche aller Neubauten ohne Kindergarten beträgt 11'870 m². Die Umlegung von max. 600 m² BGF von der Ueo Kalchackerhof in den Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kalchacker vom 18.10.1977 (gemäss Art. 39/4 BauR) ist möglich.

Die Absätze 2 und 3 bleiben unverändert

Art. 7

- 1 Die max. zulässige Gesamt-Bruttogeschossfläche aller Neubauten ohne Kindergarten beträgt 12'800 m². Die Umlegung von max. 600 m² BGF von der Ueo Kalchackerhof in den Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kalchacker vom 18.10.1977 (gemäss Art. 39/4 BauR) ist möglich.

Art. 8

Die Absätze 1 und 2 bleiben unverändert

Gestaltungsbaulinien,
Begrenzung der Erd-
und Attikageschosse

- 3 Für die Begrenzung der Erd- und Attikageschosse in den Baufeldern A-H sind im übrigen die im Überbauungsplan eingetragenen Arkadenbaulinien bzw. Attikabaulinien massgebend.

Art. 8

- 3 Für die Begrenzung der Erd- und Attikageschosse in den Baufeldern A-H sind im übrigen die im Überbauungsplan eingetragenen Gestaltungs- und Attikabaulinien massgebend.

Art. 9

Die Absätze 1 und 3 bleiben unverändert

Baupolizeiliche Masse

- 2 Der Sockelbau im Baufeld J (Erdgeschossbereich K-N) hat die Höhe des bestehenden, eingeschossigen Ladenzentrums zu übernehmen.
- 4 Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt für zweigeschossige Bauten 7.00 m, für dreigeschossige Bauten 10.00 m.

Art. 9

2 Aufgehoben

Absatz 3 wird zu Absatz 2

Absatz 4 wird zu Absatz 3 und lautet neu:

- 3 Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt für zweigeschossige Bauten 7.00 m, für dreigeschossige Bauten 10.00 m. Für das Baufeld H gilt eine Gebäudehöhe von 10.50 m.

Art. 10

Baugestaltung

- 1 Die Gebäude der Baufelder A-H sind kubisch zu gliedern, im Falle von Mehrfamilienhäusern beispielsweise durch zurückversetzte Treppenhäuser.

Die Absätze 2 bis 4 bleiben unverändert

Art. 10

1 Aufgehoben

Die Absätze 2 - 4 bleiben unverändert, werden aber zu Abs. 1 – 3.

Art. 17

Die Absätze 1 bis 4 bleiben unverändert

Parkierung

- 5 Die Einstellhalle Süd ist soweit möglich natürlich zu belichten und zu belüften. Die Zugänge für die Benützer liegen gemäss Ueberbauungsplan am öffentlichen Fussgängerbereich. Für die Erschliessung behindertengerechter Wohnungen können direkte Verbindungen bewilligt werden.
- 6 Die Zweiradabstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Gebäudeeingänge anzulegen (vgl. Art. 27 Abs. 3).

Art. 17

5 Aufgehoben

Absatz 6 wird zu Absatz 5 und lautet neu:

5 1/3 der erforderlichen Zweiradabstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Gebäudeeingänge anzulegen (vgl. Art. 27 Abs. 3).

Art. 18

Die Absätze 1 und 3 bleiben unverändert

Fussgängerbereiche
Fusswege

2 Im Bereich des Baufeldes J (Zentrum) ist die Fussgängerzone durch eine wenigstens partielle lichtdurchlässige Überdeckung weitgehend wettergeschützt auszubilden.

Art. 18

2 Aufgehoben

Absatz 3 wird zu Absatz 2 und bleibt unverändert

Art. 24

Gemeinschaftliche
Grünbereiche

Absatz 1 bleibt unverändert

2 Der Teilbereich AL der öffentl. Grünfläche gilt gleichzeitig als „grössere Spielfläche“ i.S. von Art. 15 Abs. 2 Baugesetz und dient der gesamten Bewohnerschaft der Überbauung Kalchackerhof als Spiel- und Aufenthaltsbereich.

Art. 24

2 Der Teilbereich AL gilt gleichzeitig als „grössere Spielfläche“ i.S. von Art. 15 Abs. 2 Baugesetz und dient der gesamten Bewohnerschaft der Ueberbauung Kalchackerhof als Spiel- und Aufenthaltsbereich.

Absatz 3 ist neu und lautet:

3 Ausgestaltung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen/privaten Grünbereiche sind im Baugesuchsverfahren im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes zu regeln.

Art. 25

Etappierung

- 1 Die erste Hauptetappe umfasst die Baufelder D-J. Sie darf frühestens im Januar 1995 bewilligt werden.
- 3 Die zweite Hauptetappe umfasst die Baufelder A-C. Sie darf frühestens im Januar 2000 bewilligt werden.
- 4 Eine weitere Unterteilung der Hauptetappen in Teiletappen ist möglich.
- 5 Die 2. Hauptetappe darf jedoch erst bewilligt werden, wenn die reinen Wohnbauten der vorangehenden Hauptetappe zu drei Vierteln bezogen und die zugehörigen Aussenanlagen weitgehend erstellt sind.
- 6 Der Doppelkindergarten ist unmittelbar nach der Inkraftsetzung dieser Ueberbauungsordnung zu realisieren.

Art. 25

1-5 Aufgehoben

Art. 26

Zivilschutzräume

In jeder Hauptetappe ist mindestens ein Sammelschutzraum zu erstellen.

Art. 26

Aufgehoben

Genehmigungsvermerke Änderung Überbauungsvorschriften Kalchackerhof

Publikation

Amtsblatt des Kantons Bern:

13. August 2003

Anzeiger Region Bern:

13. und 15. August 2003

Öffentliche Auflage der Änderungen
der Überbauungsvorschriften:

13. August bis 11. September 2003

Einspracheverhandlung:

13. Oktober 2003

Erledigte Einsprache:

3

Unerledigte Einsprachen:

-

Rechtsverwahrungen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 11. November 2003

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Sekretär:

B. Lauterburg

P. Bangerter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bremgarten, 25. November 2003

Der Gemeindeschreiber

P. Bangerter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 19. Dez. 2003



EINWOHNERGEMEINDE BREMGARTEN BEI BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "Kalchackerhof"

Änderung der Überbauungsvorschriften gemäss Art. 122 BauV Abs. 5

Der neue Wortlaut von Art. 15 der Überbauungsvorschriften ist in der Folge grau dargestellt.

Art. 15

Art und Mass
der Nutzung

- 1 Der Wohnteil des Kalchackerhofes und das Stöckli dienen weiterhin dem Wohnen, der Kalchackerhof zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auch einer gemischten bzw. einer öffentlichen Nutzung.
- 2 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche für Wohnen beträgt für den Wohnteil und das Stöckli zusammen 600 m². Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 43 Baureglement.
- 3 Auf der Ostseite des Kalchackerhofes ist ein Baufeld für eine halbunterirdische Erweiterungsbaute ausgeschieden. Diese Baute dient ausschliesslich einer öffentl. Nutzung und darf erst erstellt werden, wenn zumindest der Ökonomieteil des Kalchackerhofes in öffentliche Nutzung übergeht.

Art. 15

Art und Mass
der Nutzung

- 1 unverändert
- 2 **Die max. zulässige Bruttogeschossfläche für Wohnen beträgt für den Wohnteil und das Stöckli zusammen 750 m². Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 43 Baureglement.**
- 3 unverändert

Genehmigungsvermerke betr. Änderung Art. 15 "UeO Kalchackerhof"

Publikationen

Amtsblatt des Kantons Bern:	16. Januar 2008
Anzeiger Region Bern:	16. und 18. Januar 2008
Öffentliche Auflage der Änderung von Art. 15 der Überbauungsvorschriften:	16. Januar - 15. Februar 2008

Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprache:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 25. März 2008

Gemeinderat Bremgarten bei Bern	
Der Präsident:	Der Sekretär:
	
D. Folletête	P. Bangerter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bremgarten, 26. März 2008


Der Gemeindeschreiber
P. Bangerter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

- 3 APR. 2008 