

Ueberbauungsplan Mst. 1:500

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerk

Vorprüfung vom 4.8.1994 / 7.6.2000
Publikation im Amtsblatt vom 14.6.1995 / 7.5.1997 / 19.8.2000
Publikation im Amtsblatt vom 9.11.1995 / 7.10.1997 / 18.12.2000
Öffentliche Auflage 9.6.-13.7.95 / 7.5.-5.6.97 / 21.8.-19.9.2000

Erledigte Einsprachen 2
Un erledigte Einsprachen 9
Rechtsverhandlungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat 17.01.2001

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Kirchdach den 13.01.2001

Der Gemeindefachschreiber
H. Sothmann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

21. DEZ. 2001

Verfasser:

Alexis S.
Architekten und Planer
Bett

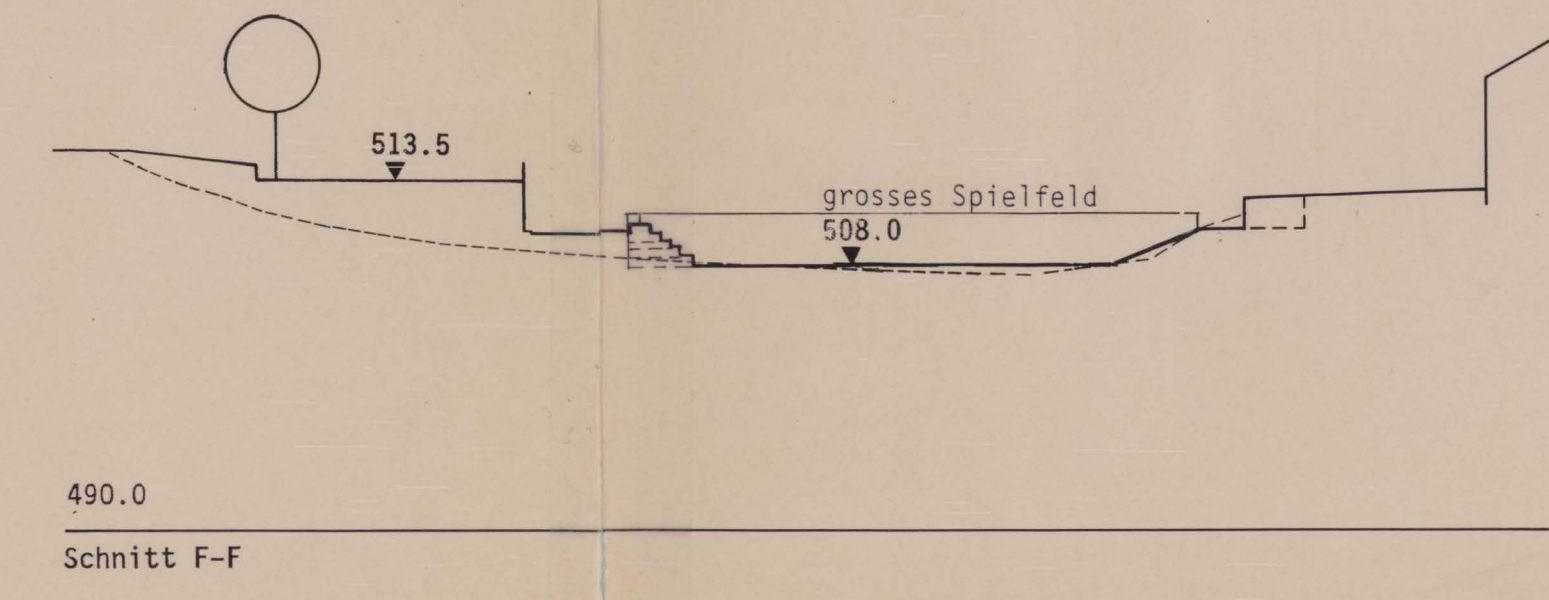
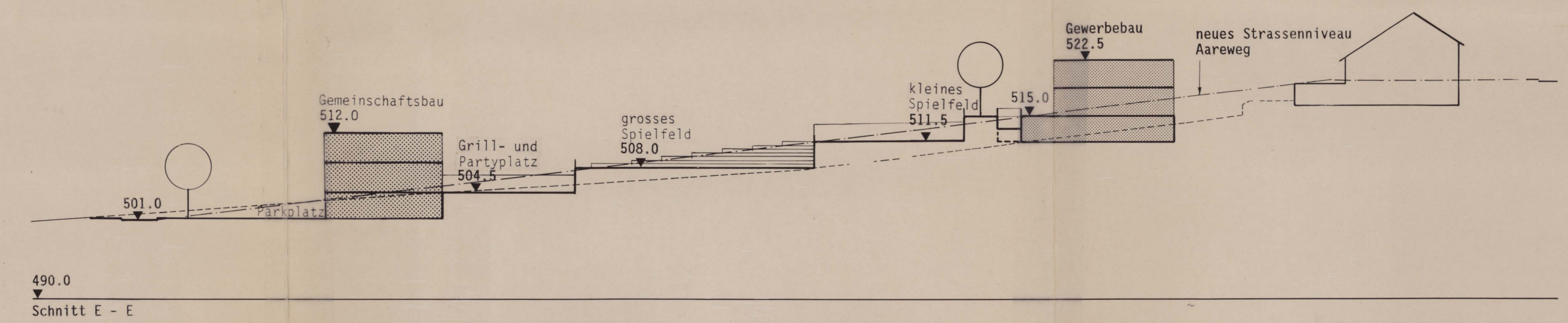
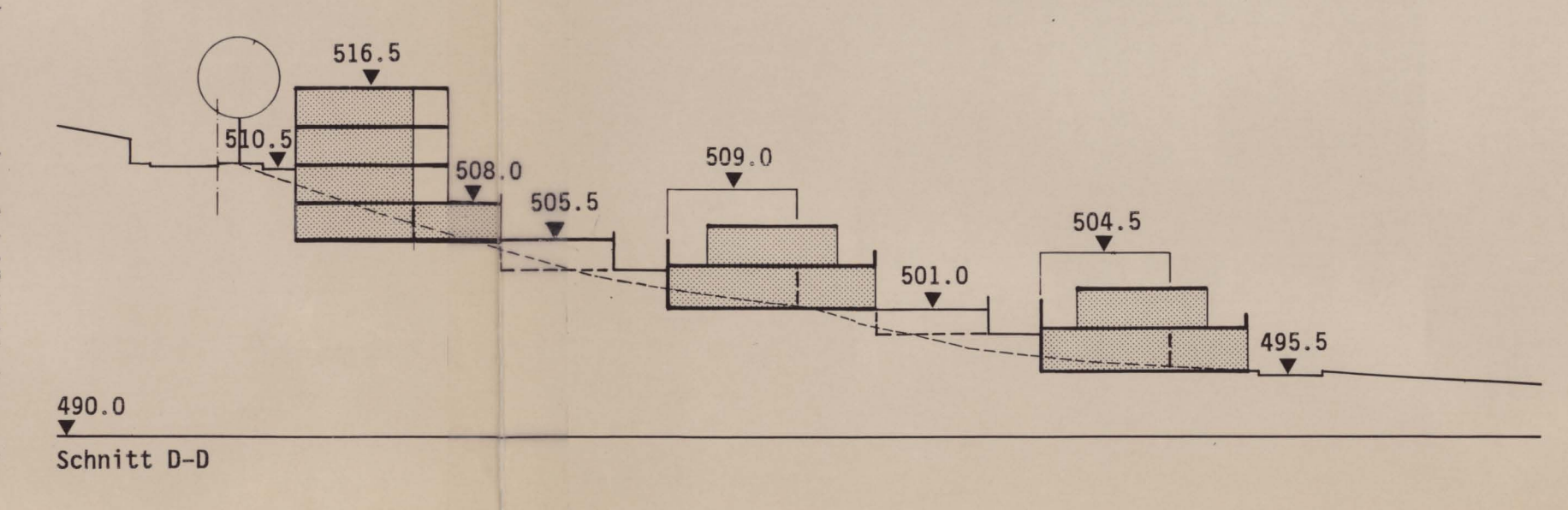
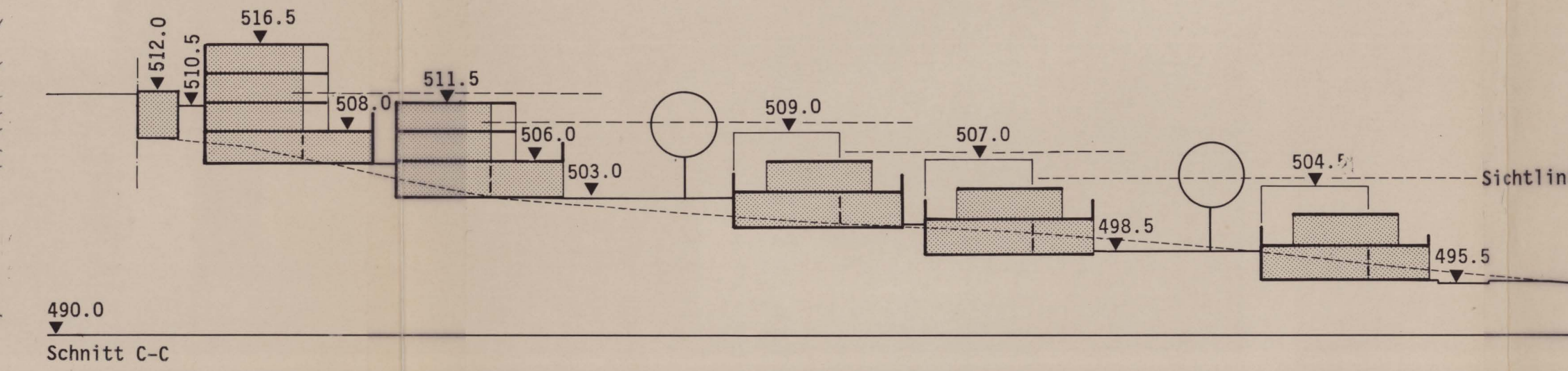
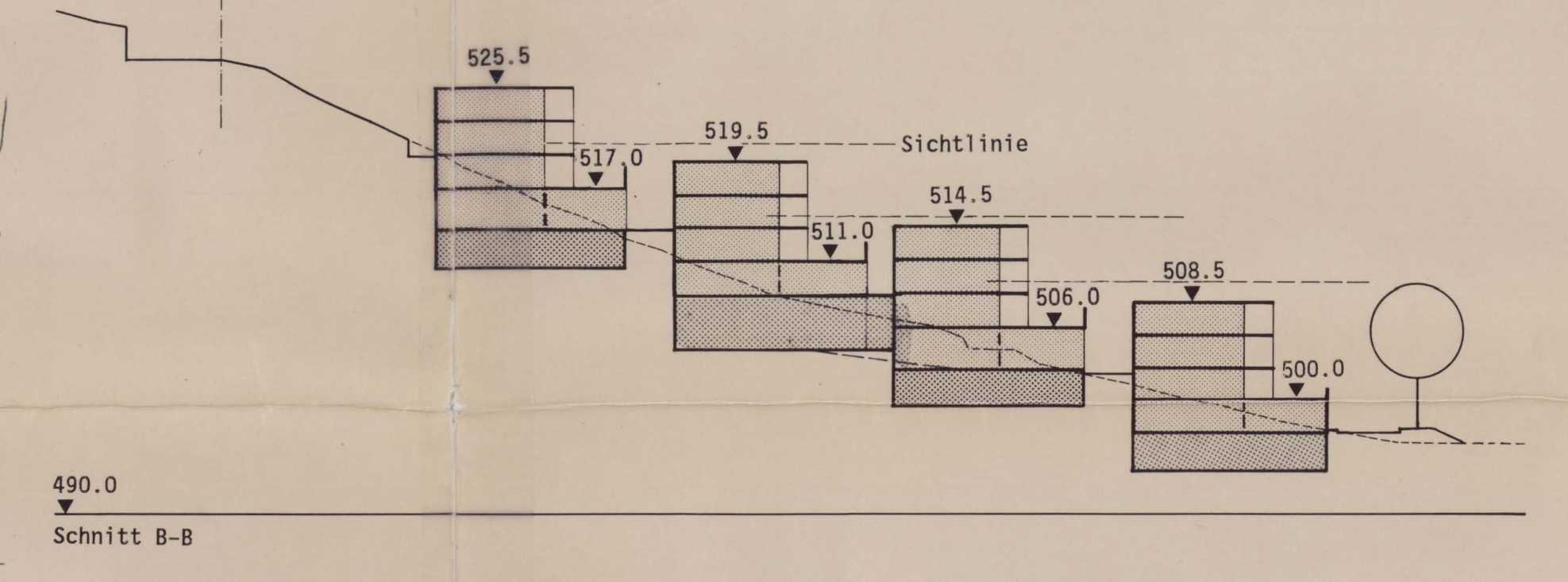
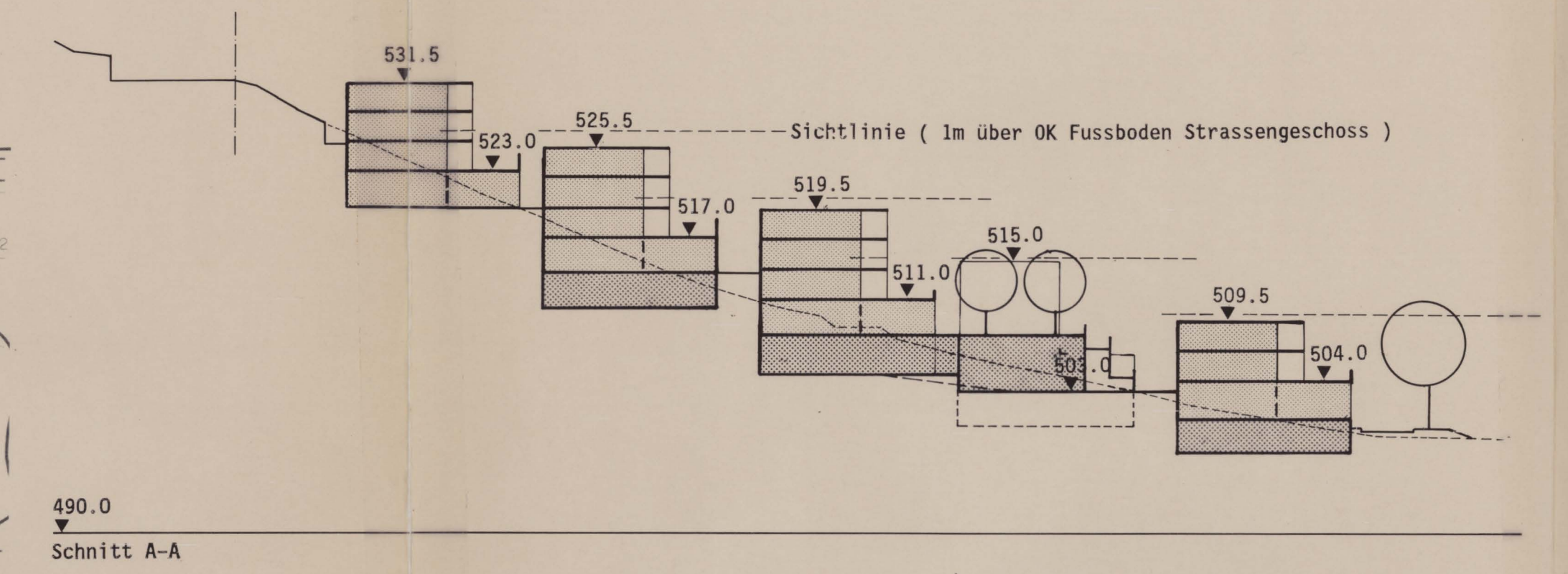
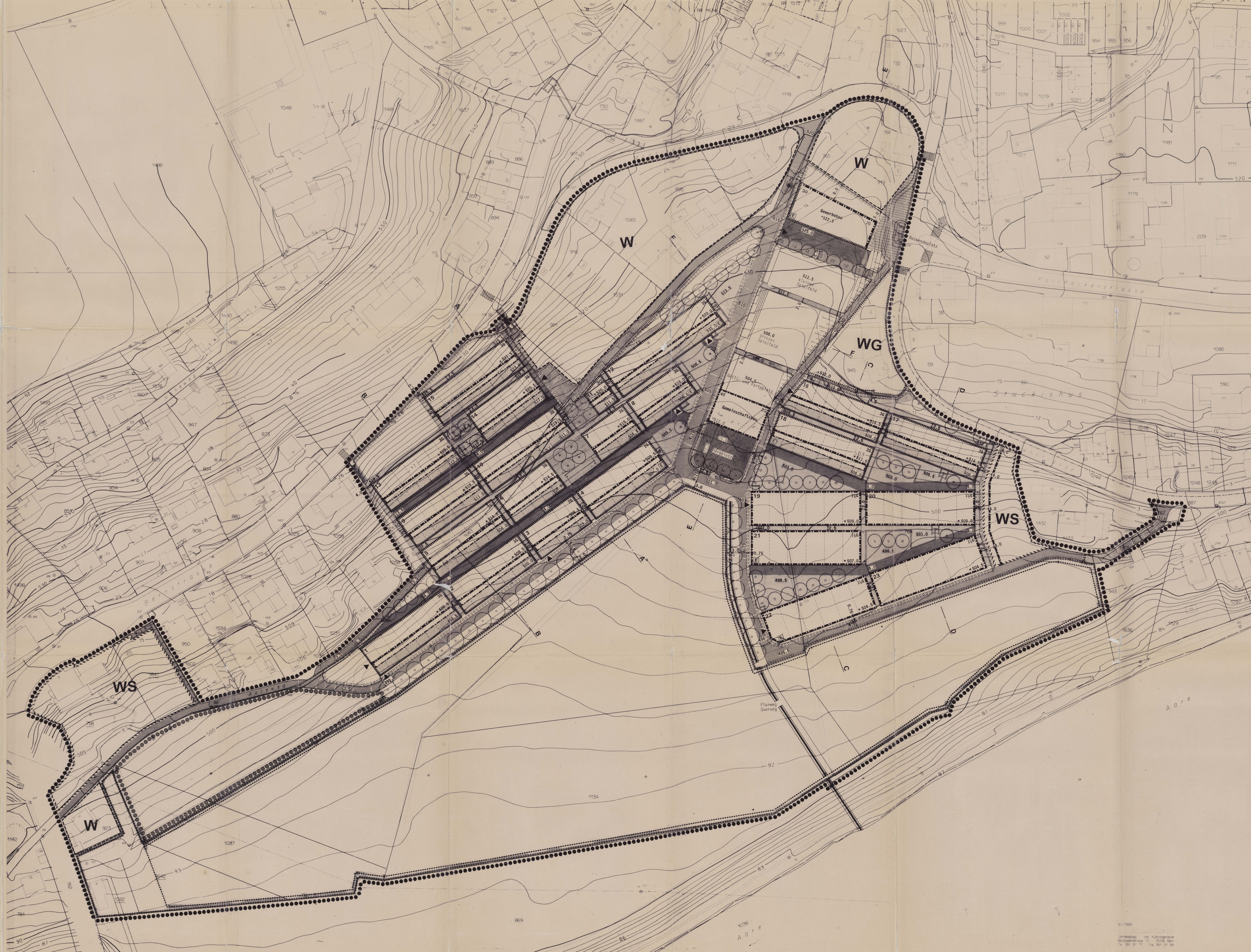
Überarbeitung:

H. U. Würger
Architekturbüro
Obernburg

20. Juni 2000

Legende

- Wirkungsbereich
- Bereich Siedlung
- Bereich W
- Bereich WS
- Bereich WG
- Bereich Familiengärten
- Bereich Landwirtschaft
- Schutzperimeter Landwirtschaft
- Hauptbauten:
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie
- Vorbauten:
- Baulinie
- Nebenbauten:
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie
- Geschosszahl
- Höhenkote für Dächer
- Höhenkote für Aussenflächen
- Basisschliessung
- Detailerschliessung
- Hauszufahrten für Zubringer
- Hauszugänge und Plätze
- private Aussenfläche
- Übergangsbereich Siedlung/Landwirtschaft
- Bereich Bach
- Entsorgungsteilen
- Zufahrtsbereich Einstellhalle
- zu pflanzende Bäume



Gemeinde Kirchlindach
Überbauungsordnung „Aarematte“

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:
Atelier 5
Architekten und Planer
3007 Bern

Überarbeitung:
Architekturbüro
H.U. Würgler
3072 Ostermundigen

20. Juni 2000

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	
Artikel 1 Wirkungsbereich	4
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung	4
Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplans	4/5
Artikel 4 Richtlinien	5
2 Bereiche	
Artikel 5 Bereich Siedlung	6
Artikel 6 Bereich W und WS	6
Artikel 7 Bereich WG	6
Artikel 8 Bereich Landwirtschaft	6
Artikel 9 Bereich Familiengärten	6
3 Bereich Siedlung	
3.1 Baufelder, Baulinien	
Artikel 10 Baufelder, Baulinien	7/8
3.2 Art und Mass der Gebäudenutzung, Empfindlichkeitsstufen	
Artikel 11 Art der Nutzung	8
Artikel 12 Mass der Nutzung	9
Artikel 13 Empfindlichkeitsstufen	9
3.3 Geschosszahl, Höhenkoten	
Artikel 14 Geschosszahl	9
Artikel 15 Höhenkoten für Dächer	9
Artikel 16 Geschosszahl in den Baufeldern 19 bis 23	10

Inhaltsverzeichnis		Seite
3.4	<i>Gestaltung</i>	
Artikel 17	1. Allgemeines	10
Artikel 18	2. Bauten:	
Artikel 19	a) Gebäudesockel, Stützmauern	10
Artikel 20	b) Nord-, Ost- und Westfassaden	10
Artikel 21	c) Südfassaden	11
Artikel 22	d) Flachdächer	11
Artikel 23	e) Haupteingänge	11
	3. Aussenräume:	
Artikel 24	a) private Aussenflächen	11/12
Artikel 25	b) Strassen, Wege und Plätze	12
Artikel 26	c) Höhenkoten für Aussenflächen	12
Artikel 27	d) Flurwasser/Bach	12
Artikel 28	e) Umgebungsgestaltungsplan	13
	4. Gemeinschaftsanlagen	13/14
3.5	<i>Erschliessung und Parkierung</i>	
Artikel 29	Erschliessung	14
Artikel 30	Abstellplätze für Fahrzeuge	14
3.6	<i>Etappierung, Entsorgung, Zivilschutz</i>	
Artikel 31	Etappierung	15
Artikel 32	Energie	15
Artikel 33	Entsorgung	15
Artikel 34	Zivilschutzbauten	16
4.	Schlussbestimmungen	
Artikel 35	Abzuschliessende Verträge	17
Artikel 36	Inkrafttreten	17
	Genehmigungsvermerke	18

1 Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan Mst. 1:500 durch den Perimeter „Wirkungsbereich“ gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) betreffend Bereiche:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Perimeter der Nutzungsbereiche

b) betreffend Bauten:

- die Lage der Baulinien für Haupt-, Vor- und Nebengebäude
- die Gestaltungsbaulinien für Haupt- und Nebengebäude
- die Geschosszahl der Hauptgebäude
- die maximalen Höhenkoten der Dächer (Hauptgebäude)
- der Gemeinschaftsbau

c) betreffend Aussenräume:

- die Lage der privaten Aussenflächen (Baufelder 1 bis 18)
- die Lage der gemeinschaftlichen Aussenflächen (Parkplatz, grosses und kleines Spielfeld, Grill- und Partyplatz)
- die Lage und Abmessung der Strassen, Wege und Plätze
- die Höhenkoten der Aussenflächen
- die Lage der zu erhaltenden und der zu pflanzenden Bäume
- die Lage und Abmessung des Übergangsstreifens Siedlung - Landwirtschaft (Baumreihe, Flurwasser)

d) betreffend Erschliessung:

- die Unterteilung der Erschliessungsanlagen in:
- Basiserschliessung (Buswendeplattform)
- Detailerschliessung (Zufahrtsstrassen und Fusswege)
- Hauszufahrten (Notzufahrt, Zubringer)
- Hauszugänge und Plätze
- die Zufahrtbereiche zu den Einstellhallen
- die Entsorgungsstellen

Artikel 4

Richtlinien

1 Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden Richtlinien gemäss Art. 68 BauG und Art. 111 BauV erlassen.

2 Die Richtlinien vermitteln eine Vorstellung über das Siedlungsbild sowie Gestalt und Charakter der Bauformen und Aussenräume, wie sie aufgrund der Überbauungsordnung erwartet werden.

3 Die Richtlinien sind der Massstab, an dem die gestalterische Qualität der eingebrachten Baugesuche zu messen ist. Qualitativ gleichwertige oder bessere Gestaltungsvorschläge sind zulässig, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Siedlung als Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

4 Für die Beurteilung der Baugesuche in Bezug auf die Richtlinien kann die Gemeinde die zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen, ausgewiesenen Fachleute beiziehen.

2 Bereiche

Artikel 5

Bereich Siedlung

Es gelten die Art. 10 bis 34

Artikel 6

Bereich W und WS

1 Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone W2a mit Ausnahme der Ausnützungsziffer.

2 Im Bereich W beträgt die Ausnützungsziffer 0.34, im Bereich WS 0.27 für Wohnnutzung und 0.07 für das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Artikel 7

Bereich WG

Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone WG2.

Artikel 8

Bereich Landwirtschaft

Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Landwirtschaftszone. Im „Schutzperimeter Landwirtschaft“ dürfen jedoch keine Bauten errichtet werden.

Artikel 9

Bereich Familiengärten

1 In diesem Bereich dürfen Familiengärten mit eingeschossigen Gartenhäuschen von maximal 4.00 m² Grundfläche pro Garten erstellt werden. Für die Anordnung der Wege sind die Richtlinien wegleitend.

2 Solange kein Bedarf an Familiengärten besteht, kann dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt werden.

3 Bereich Siedlung

3.1 Baufelder, Baulinien

Artikel 10

Baufelder, Baulinien

1 Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

2 Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge nicht beschränkt

3 Die Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten dürfen nur durch kleinere Vorbauten überschritten werden: Treppen, Podeste, Laubengänge und Lifte zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen der Strasse und dem Sockelgeschoss oder den Wohngeschossen, Vordächer zum Schutz der Hauseingänge mit einer maximalen Tiefe von 1,20 m, Balkone, Erker oder Laubengänge mit einer auf die Rasterung gemäss Art. 20 abgestimmten Länge und einer maximalen Tiefe von 1,20 m, Torbögen bei nicht für Zubringer vorgesehenen Fussgängerverbindungen. Über die übrigen Baulinien dürfen keine Gebäudeteile hinausragen. Beides gilt nur für die Baufelder 1 bis 18. Vorbehalten bleibt Art. 10.6

4 Innerhalb der Baufelder für Hauptbauten gilt die geschlossene Bauweise mit seitlicher Anbaupflicht. Die seitliche Anbaupflicht gilt nicht für die Baufelder 19 bis 23.

5 Im Baufeld für Vorbauten dürfen folgende Bauwerke errichtet werden:

- der Fassadenraster gemäss Richtlinien,
- Wintergärten und Wärmefassaden in der Höhe des Hauptgebäudes
- eingeschossige Anbauten in der Höhe des Gartengeschoßes des Hauptgebäudes.
- Ausfachung des Fassadenrasters auf die gesamte Gebäudehöhe als Veranda.

6 Die nicht für die Zubringer vorgesehenen Fussgängerverbindungen können durch Balkone, Laubengänge, Treppen und Treppenpodeste, Torbögen etc. überdeckt werden. Eine minimale lichte Durchgangshöhe von 2.5 m muss jedoch gewährleistet sein.

3.2 Art und Mass der Gebäudenutzung, Empfindlichkeitsstufen

Artikel 11

Art der Nutzung

1 In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 23 gilt Art. 38 (Wohnzonen, Nutzung) des Bau-reglements.

2 Im Gewerbebau (Baufeld 30) sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Im Gemeinschaftsbau (Baufeld 40) sind nur Gemeinschaftseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen. Diese können für die Überbauung Aarematte oder auch für ein grösseres Gebiet bestimmt sein. Der Gemeinschaftsbau kann ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden.

4 In den Baufeldern für Nebenbauten sind gewerbliche Nutzungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. Zudem sind ausdrücklich folgende Nutzungen erlaubt:

- Zivilschutzanlagen
- Abstellplätze für Autos und Zweiräder
- Bastelräume
- Saunas
- Schwimmbäder
- Fitnessräume / Studios

Alle Nutzungen dürfen rückwärtig unter den Hauptbau greifen. Werden sie nicht benutzt, bestimmen die Gestaltungsbaulinien die Lage der Stützmauern.

Artikel 12

Mass der Nutzung

1 Das Mass der Nutzung ist im Baureglement durch eine Ausnützungsziffer festgelegt. Die maximal zulässige Nutzung beträgt:

- Baufelder 1 - 15
16'576 m² BGF für Wohnen, davon können max. 2'320 m² BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- Baufelder 16 - 23
8'785 m² BGF für Wohnen, davon können max. 1'950 m² BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden
- Baufeld 30
1'198 m² BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

2 die maximal zulässige Nutzung darf für die Hauptbauten um höchstens 25% unterschritten werden.

Artikel 13

Empfindlichkeitsstufen

Es gilt die Stufe II, für den Gewerbebau (Baufeld 30) die Stufe III.

3.3 Geschosszahl, Höhenkoten für Dächer

Artikel 14

Geschosszahl

Für die Hauptgebäude gelten die im Plan eingetragenen maximalen Geschosszahlen ab südseitigem Garten- oder Platzniveau, beim Gemeinschaftsbau ab Grill- und Partyplatz.

Artikel 15

Höhenkoten für Dächer

Die im Plan eingetragenen Höhenkoten für die Dächer dürfen nicht überschritten werden. Sie bezeichnen die höchste Stelle des Daches, also in der Regel oberkant Dachrand oder Brüstung. Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen darüber hinausragen. Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 2.

Artikel 16

Geschosszahl in den
Baufeldern 19 bis 23

Um von den Wohnzimmern aus eine genügende Aussicht zu gewährleisten, muss für die Baufelder 19, 21 und 22 sowie für die Baufelder 20 und 23 je ein gemeinsames Baugesuch eingereicht oder grundbuchlich sichergestellt werden, dass nach einem gemeinsamen Projekt gebaut wird. Die in den Richtlinien festgelegten Gebäudedispositionen sind wegleitend.

3.4 Gestaltung

Artikel 17

1. Allgemeines

1 Die Gestaltung der Bauten, Aussenräume und Gemeinschaftsanlagen hat nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu erfolgen.

2 Für die Gestaltung im allgemeinen und der das Siedlungsbild prägenden Bauelemente im besonderen sind die Richtlinien wegleitend.

Artikel 18

2. Bauten:

a) Gebäudesockel, Stützmauern

1 Die Gebäudesockel und die Stützmauern sind in einheitlich wirkenden Materialien auszuführen, welche den konstruktiven Anforderungen dieser Gebäudeteile entsprechen.

2 Art. 10 GBR findet keine Anwendung.

Artikel 19

b) Nord-, Ost- und Westfassaden

Die Nord-, Ost- und Westfassaden, soweit sie an Wege, Strassen oder Plätze angrenzen, sind als Mauern mit einzelnen Fensteröffnungen auszuführen.

Artikel 20

c) Südfassaden

Die Südfassaden sind mit einem Fassadenraster zu versehen.

Artikel 21

d) Flachdächer

1 Die Flachdächer sind zu begrünen
Dacheinschnitte für Terrassen sind bis auf die halbe Fläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen. Oberlichter sind auf maximal 20% der Dachfläche zugelassen.

2 Auf den Dächern dürfen Sonnenkollektoren angeordnet werden. Sie dürfen die Kote Fussboden Strassengeschoss plus 1.00 m der darüberliegenden Reihe nicht überragen. Die Begrünung der Dächer ist nur soweit vorzunehmen, als es den Zweck der Anlage nicht beeinträchtigt. Form und Gestaltung der Flachdächer können an die Nutzung der Sonnenenergie angepasst werden.

Artikel 22

e) Haupteingänge

Die Haupteingänge zu den Wohnungen sind auf der Nordseite anzuordnen. Wohneinheiten mit Stirnfassaden können auch von dieser Seite her erschlossen werden.

Artikel 23

3. Aussenräume

a) Private Aussenflächen

1 Die privaten Aussenflächen sind untereinander durch Wände von mindestens 1.85 m Höhe zu trennen. Diese Wände bestehen aus Pfeilern und einem frei zu wählenden Füllelement. Mit gegenseitigem Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer kann bei selbstbewohntem Wohnraum auf die Abgrenzung verzichtet werden.

2 Auf den privaten Aussenflächen sind keine Bauten gestattet, mit Ausnahme von Geräteräumen, offenen Gartenpavillons und Gewächshäusern mit einer maximalen Höhe von 2.50 m und einer Grundfläche von maximal 6.00 m². Pro am Garten angeschlossene Wohnung ist nur eine Baute gestattet. Gegen aussen (Südseite) kann auf 50% der Gebäudelänge auf die Abgrenzung durch Wände verzichtet werden.

3 Die Art der Bepflanzung ist frei.

Artikel 24

b) Strasse, Wege
und Plätze

1 Für die Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze sind die Richtlinien wegleitend.

2 Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind zu realisieren und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumabstände können, je nach gewählter Baumart, variieren.

Artikel 25

c) Höhenkoten für
Aussenflächen

Die Koten der privaten und gemeinschaftlichen Aussenflächen sowie die Koten der Strassen, Wege und Plätze sind mit einer maximalen Abweichung von plus/minus 0.50 m einzuhalten. Sie gelten für oberkant Belag oder Humusbedeckung.

Artikel 26

d) Flurwasser/Bach

Wasser aus der Flurleitung ist unterhalb der Gemeinschaftsanlagen in einem offenen Bachgrinne bis zur Aare zu führen.

Artikel 27

e) Umgebungsgestaltungsplan

1 Zusammen mit einem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er regelt die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume (alles was nicht als private Aussenfläche ausgeschieden ist). Der Plan muss einen in bezug auf den weiteren Fortgang der Überbauung sinnvollen Bereich umfassen, mindestens jedoch das von der Baueingabe erfasste Gebiet.

2 Der Umgebungsgestaltungsplan muss neben den im Überbauungsplan festgelegten Elementen folgende Angaben enthalten:

- den Aufbau und die Gestaltung der Strassen, der Wege und der Hauszugänge, namentlich die Belagsmaterialien, die Entwässerung, die Randabschlüsse, die Beleuchtung,
- die Gestaltung und Ausstattung der Plätze, der Spielfelder und sonstigen Aufenthaltsbereiche,
- die Begrenzungselemente des öffentlichen Raums,
- die Bepflanzung

3 Für die Ausarbeitung und Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind die Richtlinien wegleitend.

Artikel 28

4. Gemeinschaftsanlagen

1 Über baulich und nutzungsmässig zusammengehörende Bereiche der Gemeinschaftsanlagen sind Projektstudien zu erstellen, bevor eine Baubewilligung für einzelne Teile davon erteilt werden kann. In diesem Sinn gelten insbesondere Parkplatz, Gemeinschaftsbau und Grill- und Partyplatz als zusammengehörender Bereich.

2 Wegleitend für die Ausarbeitung der Projektstudien sind die Richtlinien.

3 Diese Anlagen stehen nach der Fertigstellung allen Bewohnern des Bereichs „Siedlung“ zur Verfügung.

Die Nutzung wird im zu erstellenden Verwaltungs- und Nutzungsreglement festgelegt.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Artikel 29

Erschliessung

Was nicht als Basis- oder Detailerschliessung ausgeschieden ist, gilt als Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.

Artikel 30

Abstellplätze für Fahrzeuge

1 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen und soweit möglich natürlich zu beleuchten. Offene Parkplätze sind nur vor dem Gemeinschaftsbau (Besucherparkplatz) gestattet.

2 Zufahrten zu den Einstellhallen sind nur an den bezeichneten Stellen zulässig.

3 Einstellhallen über mehrere Baufelder sind zulässig. Die Anlage der Wegverbindungen von Gasse zu nächsthöherer Gasse (Treppenweg) muss gewährleistet sein, begleitend sind die Richtlinien.

4 Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind gedeckt und möglichst eingangsnah anzuordnen.

3.6 Etappierung, Energie, Entsorgung, Zivilschutz

Artikel 31

Etappierung

1 Die Überbauung ist in drei Etappen zu realisieren:
1. Etappe: Baufelder 1 - 15
2. Etappe: Baufelder 16 - 23
3. Etappe: Baufeld 30

2 Mit der 2. Etappe kann begonnen werden, sobald die Erschliessungsstrasse Mösliweg- Parkplatz durch die Erstellung der 1. Etappe erstellt worden ist, spätestens aber 3 Jahre nach Baubeginn der 1. Etappe.

3 Die 3. Etappe kann unabhängig von den zwei andern Etappen realisiert werden.

4 Mit der Fertigstellung der 1. Etappe müssen die gesamte Erschliessung für die Baufelder 1 - 15 sowie die Gemeinschaftsanlagen (kleines und grosses Spielfeld, Grill- und Partyplatz) erstellt sein. Mit der Fertigstellung der 2. Etappe müssen die gesamte restl. Erschliessung sowie der Gemeinschaftsbau und der Parkplatz erstellt sein.

5 Eine Baueingabe muss mindestens ein Baufeld umfassen. Art. 16 bleibt vorbehalten.

Artikel 32

Energie

1 Die Energieversorgung erfolgt mit Gas, mit Anschluss an das Wärmekollektiv oder mit Wärmepumpen oder anderen umweltfreundlichen alternativen Energien. Sie ist von den Erstellern frei wählbar.

Artikel 33

Entsorgung

1 Container und andere Behältnisse für die Entsorgung dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen angeordnet werden.

Die Entsorgungsstellen sind sonnengeschützt zu erstellen.

Artikel 34

Zivilschutzbauten

Die erforderlichen Schutzräume sind gemäss den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien des Kantons zu erstellen.

4 Schlussbestimmungen

Artikel 35

Abzuschliessende
Verträge

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Verträgen sicherzustellen (Erschliessungen, Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen, Etappierungen und dergleichen).

Artikel 36

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	04.08.1994 / 07.06.2000
Publikation im Amtsblatt vom	14.06.1995 / 07.05.1997 / 19.08.2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	09. + 14.06.95 / 07. + 09.05.97 / 18. + 23.08.2000
Oeffentliche Auflage	09.06. – 13.07.95 / 07.05. – 05.06.97 / 21.08. – 19.09.00
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.01.2001

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

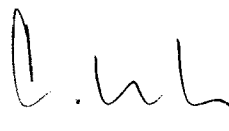
Kirchlindach, den 18.01.2001

Der Gemeindeschreiber:


H. Soltermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

21. DEZ. 2001



Gemeinde Kirchlintach
Ueberbauungsordnung "Aarematte"

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Bau V

Inhalt:

A) Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes vom 20. Juni 2000
B) Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften vom 20. Juni 2000

Genehmigungsvermerke	
Publikation im Amtsblatt vom	25. 8. 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom	24. / 29. 8. 2001
Oeffentliche Auflage	27. 8. - 25. 9. 2001
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	2 (Locher, Petris)
Rechtsverwahrungen	3
Beschlissen durch den Gemeinderat 17. 10. 2001	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: EINWOHNERGEMEINDE 3038 KIRCHLINTACH	
Kirchlintach, den 21. 12. 2001	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	
21. 12. 2001	
Verfasser: H. U. Würigler Architekturbüro Ostermündigen	
Datum: 26. Juli 2001	

Legende:		
●●●●	Wirkungsbereich	1½G Geschosszahl
○○○○○○	Bereich Siedlung	*514.5 Höhenkote für Dächer
-----	Bereich W	501.5 Höhenkote für Aussenflächen
- - - - -	Bereich WS	Basierschliessung
.....	Bereich WG	Detailerschliessung
⊙⊙⊙⊙	Bereich Familiengärten	Hauszufahrten für Zubringer
⊙⊙⊙⊙⊙	Bereich Landwirtschaft	Hauszugänge und Plätze
.....	Schutzperimeter Landwirtschaft	Notzufahrt
Hauptbauten:		private Aussenfläche
.....	Gestaltungsbaulinie	Uebergangstreifen Siedlung-Landwirtschaft
-----	Baulinie	Bereich Bach
Vorbauten:		Entsorgungsstellen
-----	Baulinie	Zufahrtsbereich Einstellhalle
Nebenbauten:		zu pflanzende Bäume
.....	Gestaltungsbaulinie	
-----	Baulinie	
Hinweis:		bestehendes Wegrecht

- A) Geringfügige Änderung des Überbauungsplanes
- 1) **Detailerschliessung Ost (Parzellen 1433 und 943 bis Baufeld 22)**
- Vorher: - Nebenerschliessung
- Neu: - Notzufahrt von Stuckishausstrasse bis Baufeld 23
- Wendeplatz Südwest-Ecke Baufeld 22
- Hauszufahrt für Zubringer vor Baufeld 22+23
- 2) **Erschliessung Parzelle 945 (bestehendes Wegrecht)**
- Vorher: - Abstand Baufelder 16+17 ab südlicher Grenze: 4.50m
- südlich Parzelle 945 nur Fussgängerzugang
- Neu: - Abstand Baufelder 16+17 ab südlicher Grenze: 4.96m
- Zufahrt zu Parzelle 945 über bestehenden Weg (bestehendes Wegrecht)
- westlich Parzelle 945 Fussgängerweg neben bestehendem Weg
- 3) **Baufelderabtausch Bereich Mitte**
- Vorher: - Baufeld 30 für Gewerbebau im Norden vor Parzellen 765 und 919. Hauszufahrt ohne Wendemöglichkeit.
- Baufeld 40 für Gemeinschaftsbau im Süden
- grosses und kleines Spielfeld in der Mitte
- Neu: - Baufeld 30 für Gewerbebau im Süden
- Baufeld 40 für Gemeinschaftsbau in der Mitte an Stelle von Spielfeld
- grosses und kleines Spielfeld kombiniert und südlich an die Parzellen 765 und 919 angrenzend

B) Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften
(Änderungen oder Ergänzungen kursiv und rot unterstrichen oder durchgestrichen)

Inhalt des Überbauungsplans

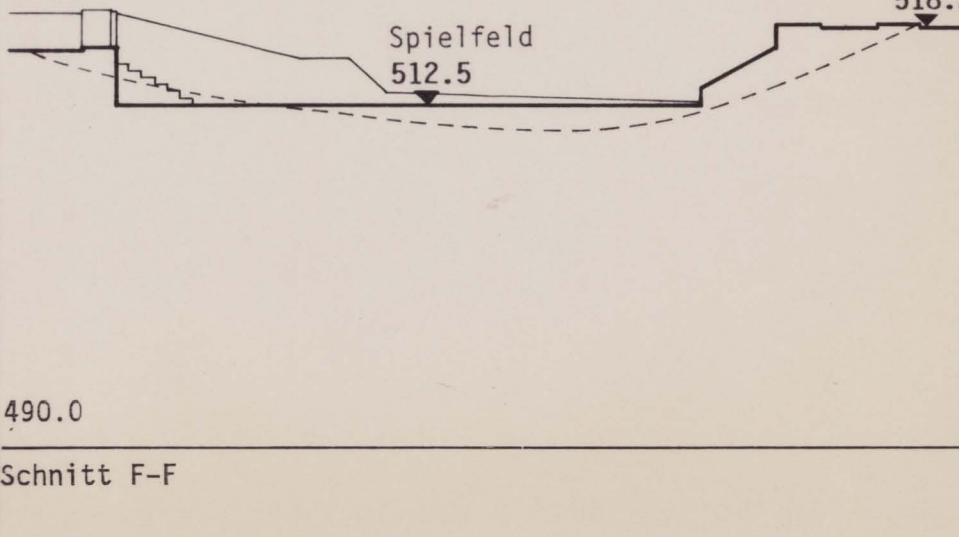
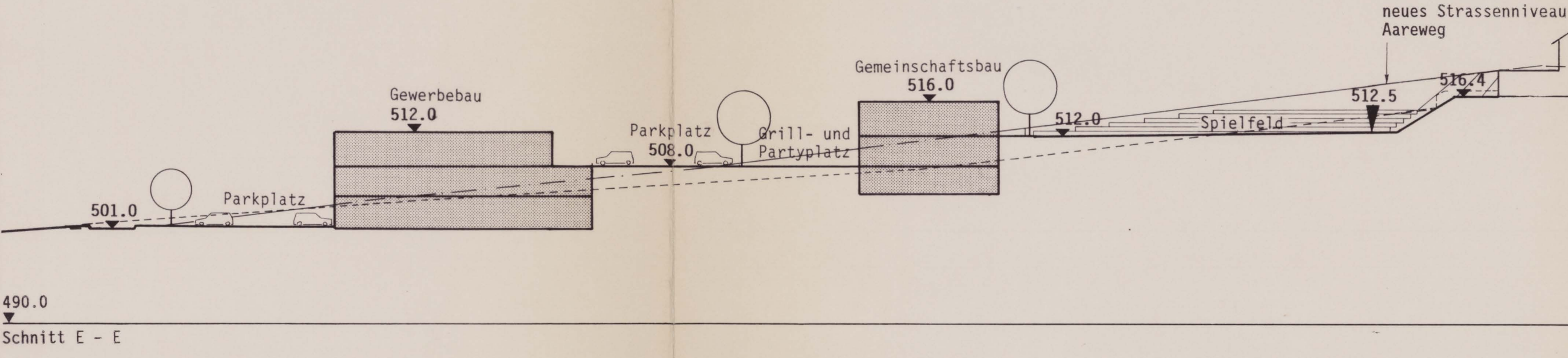
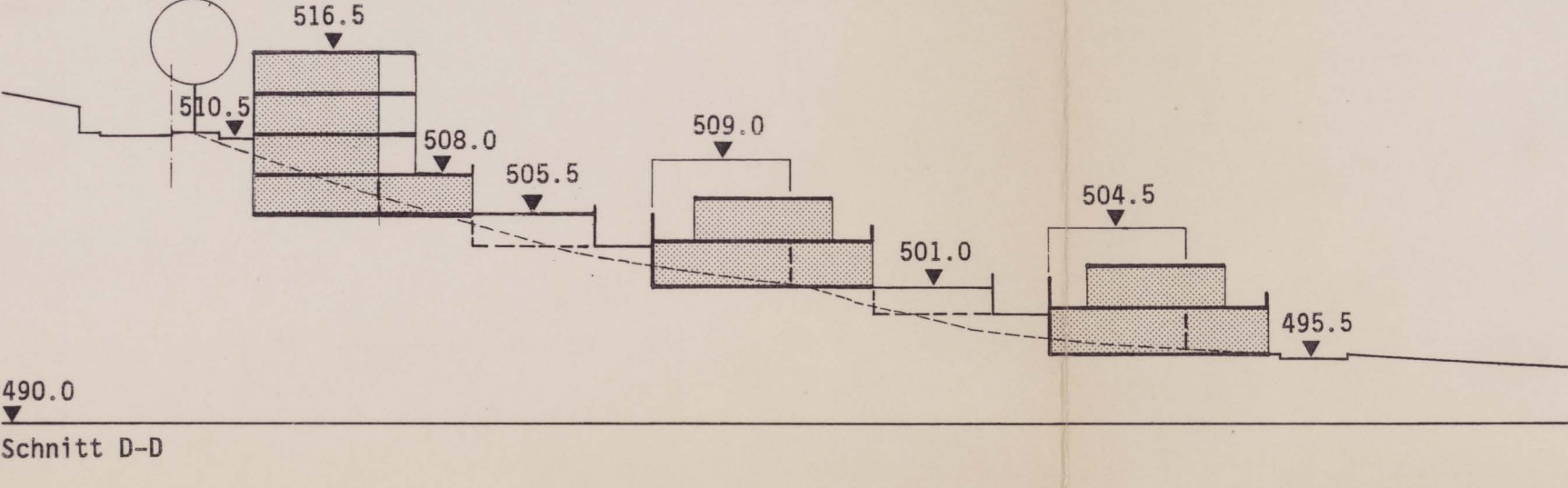
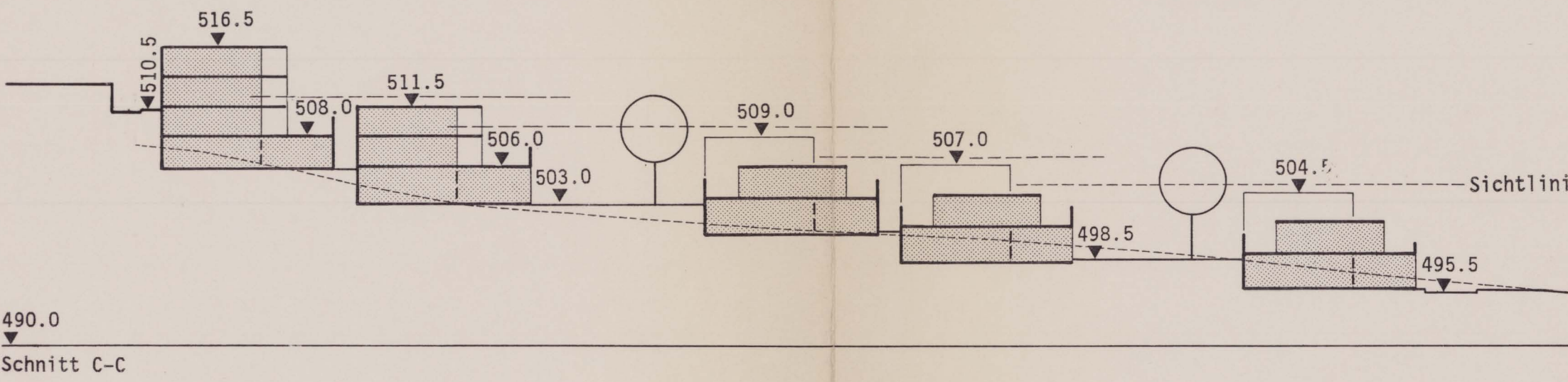
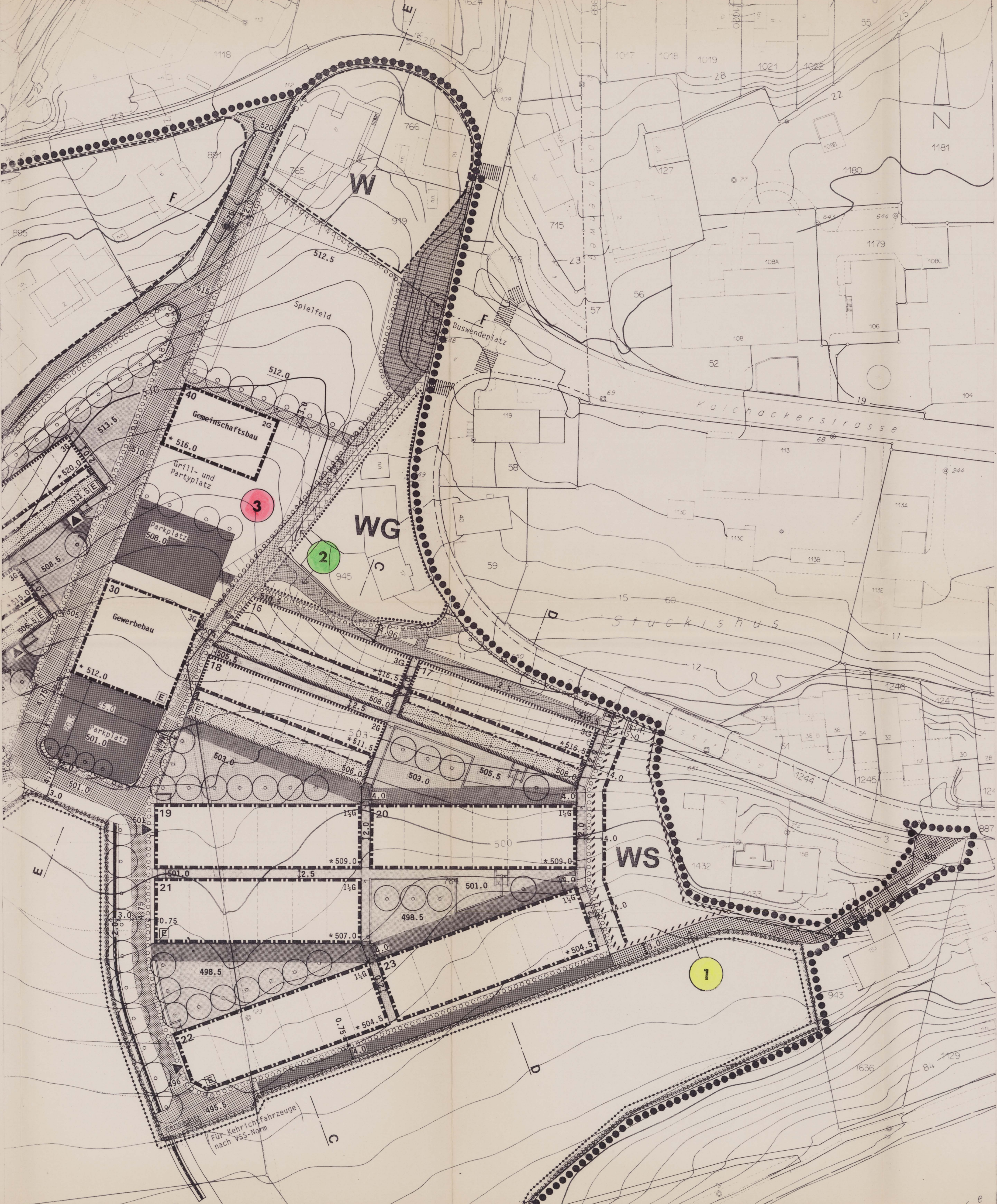
Artikel 3

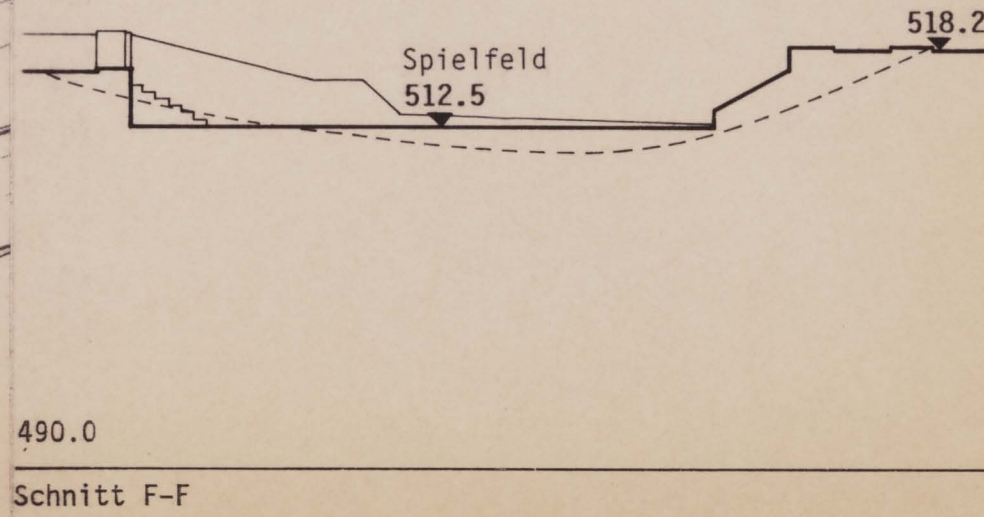
Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

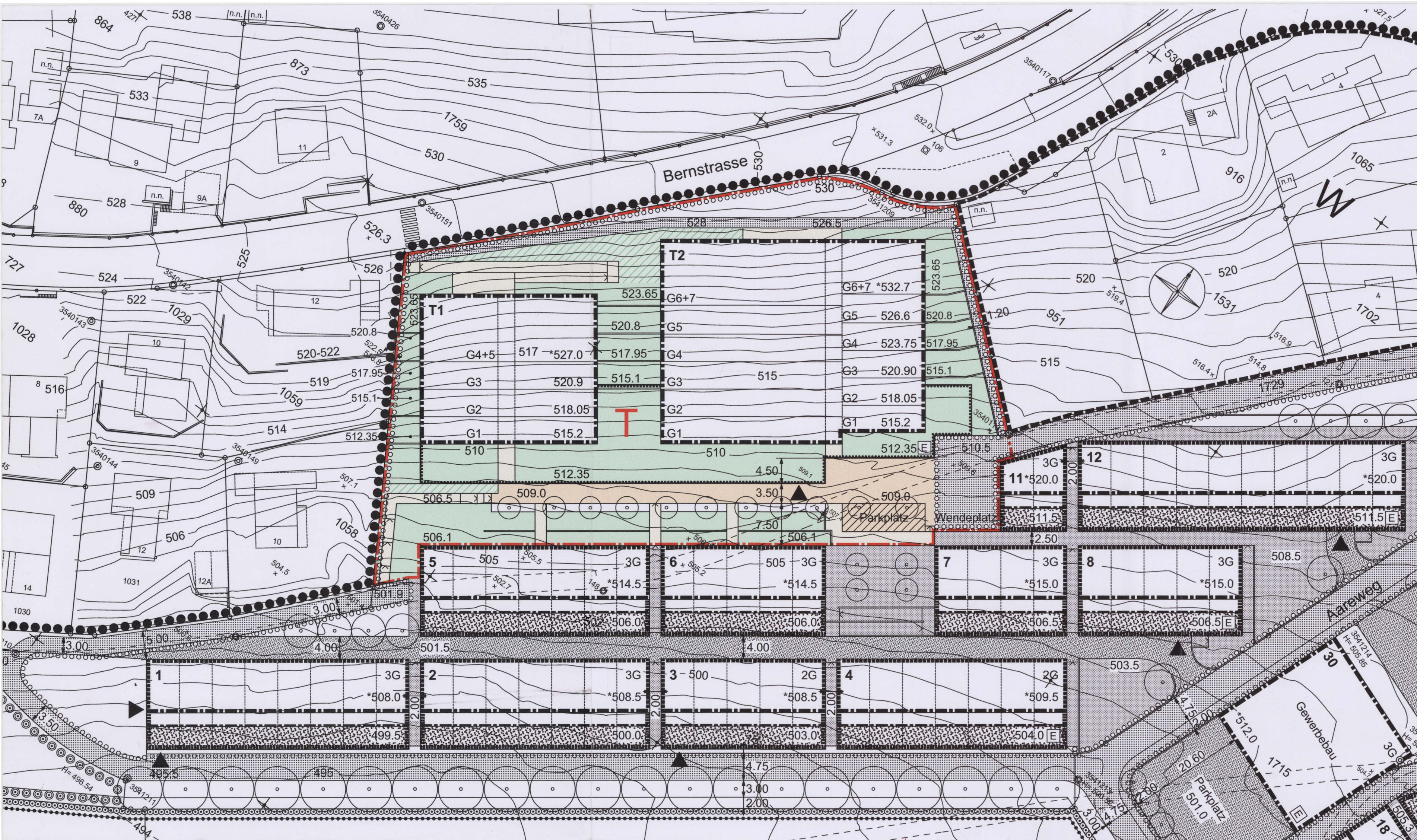
c) betreffend Aussenräume:

- die Lage der privaten Aussenflächen (Baufelder 1 bis 18)
- die Lage der gemeinschaftlichen Aussenflächen (Parkplätze, grosses und kleines Spielfeld, Grill- und Partyplatz)
- die Lage und Abmessung der Strassen, Wege und Plätze
- die Höhenkoten der Aussenflächen
- die Lage der zu erhaltenden und der zu pflanzenden Bäumen
- die Lage und Abmessung des Übergangstreifens Siedlung-Landwirtschaft (Baumreihe, Flurwasser)

- Artikel 4
- 4 Für die Beurteilung der Baugesuche in Bezug auf die Richtlinien kann der Gemeinderat die zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen, ausgewiesenen Fachleute beziehen.
- Artikel 29
- 1 Was nicht als Basis- oder Detailerschliessung ausgeschieden ist, gilt als Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.
- 2 Die Notzufahrt dient im bisherigen Umfang als Erschliessung für die landwirtschaftliche Nutzung und sonst nur als Zufahrt für Notfahrzeuge.
- Artikel 30
- 1 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen und soweit möglich natürlich zu beleuchten. Offene Parkplätze sind nur vor dem Gemeinschaftsbau (Besucherparkplatz) und vor dem Gewerbebau gestattet.
- Artikel 31
- 4 Mit der Fertigstellung der 1. Etappe müssen die gesamte Erschliessung für die Baufelder 1 - 15, sowie die Gemeinschaftsanlagen (kleines und grosses Spielfeld, Grill- und Partyplatz) erstellt sein. Mit der Fertigstellung der 2. Etappe müssen die gesamte restl. Erschliessung sowie der Gemeinschaftsbau und der Besucherparkplatz erstellt sein.







Legende für den Teilbereich T

Festlegungen :

- Teilbereich **T**
- Bereich Siedlung
- Baulinie Hauptbauten
- Baulinie Nebenbauten
- T1** Baufeld-Nummer Terrassenhäuser
- G3** Geschoss-Nummer Terrassenhäuser
- *514.5 Höhenkote für Dächer
- 501.5 Höhenkote für Aussenflächen
- + 509.6 Höhenkoten bestehendes Terrain nach Angabe Geometer
(Die Höhenkurven geben den Verlauf des bestehenden Terrains vor Baubeginn an)

- Detailerschliessung
- Hauszufahrten
- Parkplatz
- Hauszugänge
- private Aussenfläche
- gemeinschaftliche Grünflächen im Siedlungsbereich
- Übergangsstreifen mit zu pflanzenden Bäumen
(genaue Lage und Anzahl der Bäume variabel)
- Zufahrtsbereich Einstellhalle
- Entsorgungsstelle

Hinweise :

- Wirkungsbereich UeO v. 21. Dez. 2001
- Bereich **W**

Gemeinde Kirchlindach

Änderung Überbauungsordnung "Aarematte" vom 21. Dez. 2001

Überbauungsplan Teilbereich T 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan vom 21. Dez. 2001 mit geringfügiger Änderung 2002
- Änderung Überbauungsplan Teilbereich T
- Überbauungsvorschriften
- Richtlinien (wegleitend)

Genehmigungsvermerke

Gegenstand des Verfahrens sind lediglich die Änderungen im Teilbereich T

Vorprüfung vom	24.07.2008
Publikation im Amtsblatt vom	18.02.2009 und 25.02.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	18.02.2009 und 20.02.2009
Öffentliche Auflage	18. Februar 2009 bis am 23. März 2009
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	11.02.2009

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchlindach, den 24.2009 Gemeindeschreiber *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt

für Gemeinden und Raumordnung 22 APR. 2009 *[Signature]*

02. September 2008
Rev.: 11. Februar 2009

Architekturbüro
H.U. Würzler
Scherenweg 154
3072 Ostermündigen

Gemeinde Kirchlindach

Änderung Ueberbauungsordnung „Aarematte“ vom 21.Dez.2001

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Ueberbauungsplan vom 21.12.2001 mit geringfügiger Änderung 2002 und Änderung Ueberbauungsplan Teilbereich T
- Ueberbauungsvorschriften
- Richtlinien (wegleitend)

31. März 2009

Verfasser:
Atelier 5
Architekten und Planer
3007 Bern

Überarbeitung:
Architekturbüro
H. U. Würbler
3072 Ostermundigen

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
	Artikel 1 Wirkungsbereich	3
	Artikel 2 Stellung zur Grundordnung.....	3
	Artikel 3 Inhalt des Überbauungsplans.....	3
	Artikel 4 Richtlinien	4
2	Bereiche.....	4
	Artikel 5 Bereich Siedlung	4
	Artikel 6 Bereich W und WS	4
	Artikel 7 Bereich WG	4
	Artikel 8 Bereich Landwirtschaft	4
	Artikel 9 Bereich Familiengärten.....	4
3	Bereich Siedlung	5
3.1.	<i>Baufelder, Baulinien</i>	5
	Artikel 10 Baufelder, Baulinien	5
3.2.	<i>Art und Mass der Gebäudenutzung, Empfindlichkeitsstufen</i>	6
	Artikel 11 Art der Nutzung	6
	Artikel 12 Mass der Nutzung	7
	Artikel 13 Empfindlichkeitsstufen	7
3.3.	<i>Geschosszahl, Höhenkoten für Dächer</i>	7
	Artikel 14 Geschosszahl	7
	Artikel 15 Höhenkoten für Dächer	7
	Artikel 16 Geschosszahl in den Baufeldern 19 bis 23	7
3.4.	<i>Gestaltung</i>	8
	Artikel 17 1. Allgemeines	8
	Artikel 18 2. Bauten: a) Gebäudesockel, Stützmauern.....	8
	Artikel 19 b) Nord, Ost- und Westfassaden	8
	Artikel 20 c) Südfassaden	8
	Artikel 21 d) Flachdächer	8
	Artikel 22 e) Haupteingänge.....	9
	Artikel 23 3. Aussenräume: a) Private Aussenräume	9
	Artikel 24 b) Strasse, Wege und Plätze	9
	Artikel 25 c) Höhenkoten für Aussenflächen.....	9
	Artikel 26 d) Flurwasser / Bach	9
	Artikel 27 e) Umgebungsgestaltungsplan	9
	Artikel 28 4. Gemeinschaftsanlagen	10
3.5.	<i>Erschliessung und Parkierung</i>	10
	Artikel 29 Erschliessung	10
	Artikel 30 Abstellplätze für Fahrzeuge	10
3.6.	<i>Etapierung, Energie, Entsorgung, Zivilschutz</i>	11
	Artikel 31 Etapierung	11
	Artikel 32 Energie	11
	Artikel 33 Entsorgung	11
	Artikel 34 Zivilschutzbauten	12
4	Schlussbestimmungen.....	12
	Artikel 35 Abzuschliessende Verträge.....	12
	Artikel 36 Inkrafttreten	12

1 Allgemeines

Artikel 1

- | | |
|-----------------|--|
| Wirkungsbereich | <p>1 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan Mst. 1:500 durch den Perimeter „Wirkungsbereich“ gekennzeichnet.</p> <p>2 Der Teilbereich T wird im Überbauungsplan vom 21.12.2001 aufgehoben. Im Teilbereich T gilt neu die Änderung des Überbauungsplans 2008.</p> |
|-----------------|--|

Artikel 2

- | | |
|---------------------------|--|
| Stellung zur Grundordnung | Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchlintach. |
|---------------------------|--|

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Betreffend Bereiche:
 - der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - die Perimeter der Nutzungsbereiche
- b) betreffend Bauten:
 - die Lage der Baulinien für Haupt-, Vor- und Nebenbauten
 - die Gestaltungsbaulinien für Haupt- und Nebenbauten
 - die Geschosshöhe der Hauptbauten
 - die maximalen Höhenkoten der Dächer (Hauptgebäude)
 - der Gemeinschaftsbau
- c) betreffend Aussenräume:
 - die Lage der privaten Aussenflächen (Baufelder 1 bis 8, 11, 12, 16 bis 18 sowie Baufelder T1 und T2)
 - die Lage der gemeinschaftlichen Aussenflächen (Parkplätze, Spielfeld, Grill- und Partyplatz)
 - die Lage der Strassen, Wege und Plätze
 - die Höhenkoten der Aussenflächen
 - die Lage der zu erhaltenden und der zu pflanzenden Bäume
 - die Lage und Abmessung des Übergangstreifens Siedlung – Landwirtschaft (Baureihe, Flurwasser)
- d) betreffend Erschliessung:
 - die Unterteilung der Erschliessungsanlagen in:
 - Basiserschliessung (Buswendeplattform)
 - Detailerschliessung (Zufahrtsstrassen und Fusswege)
 - Hauszufahrten (Notzufahrt, Zubringer)
 - Hauszugänge und Plätze
 - Die Zufahrtsbereiche zu den Einstellhallen
 - Die Entsorgungsstellen

Artikel 4

- Richtlinien
- 1 Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung werden Richtlinien gemäss Art. 68 BauG und Art. 111 BauV erlassen
 - 2 Die Richtlinien vermitteln eine Vorstellung über das Siedlungsbild sowie Gestalt und Charakter der Bauformen und Aussenräume, wie sie aufgrund der Überbauungsordnung erwartet werden.

Für die Baufelder T1 und T2 sind die speziell für den Wirkungsbereich erstellte Richtlinien und Modell M 1: 1000 begleitend. Sie vermitteln eine Vorstellung über das Siedlungsbild sowie über die Gestalt der Bauformen und Aussenräume in diesem und im direkt angrenzenden Bereich der Siedlung.
 - 3 Die Richtlinien sind der Massstab, an dem die gestalterische Qualität der eingebrachten Baugesuche zu messen ist. Qualitativ gleichwertige oder bessere Gestaltungsvorschläge sind zulässig, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Siedlung als Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.
 - 4 Für die Beurteilung der Baugesuche in Bezug auf die Richtlinien kann der Gemeinderat die zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen, ausgewiesenen Fachleute beiziehen.

2 Bereiche

Artikel 5

Bereich Siedlung Es gelten die Art. 10 bis 34

Artikel 6

- Bereich W und WS
- 1 Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone W2A mit Ausnahme der Ausnützungsziffer.
 - 2 Im Bereich W beträgt die Ausnützungsziffer 0.34, im Bereich WS 0.27 für Wohnnutzung und 0.07 für das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Artikel 7

Bereich WG Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone WG2.

Artikel 8

Bereich Landwirtschaft Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Landwirtschaftszone. Im „Schutzperimeter Landwirtschaft“ dürfen jedoch keine Bauten errichtet werden.

Artikel 9

- Bereich Familiengärten
- 1 In diesem Bereich dürfen Familiengärten mit eingeschossigen Gartenhäuschen von maximal 4.00 m² Grundfläche pro Garten erstellt werden. Für die Anordnung der Wege sind die Richtlinien begleitend.
 - 2 Solange kein Bedarf an Familiengärten besteht, kann dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt werden.

3 Bereich Siedlung

3.1. Baufelder, Baulinien

Artikel 10

Baufelder, Baulinien

- 1 Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.
- 2 Innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien markierten Baufelder T1 und T2 sollen Terrassenhäuser erstellt werden. Die Lage und Anzahl der stufenartig versetzten Geschosse sind im Überbauungsplan definiert.
- 3 Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.
- 4 Die Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten dürfen nur durch kleinere Vorbauten überschritten werden: Treppen, Podeste, Laubengänge und Lifte zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen der Strasse und dem Sockelgeschoss oder den Wohngeschossen, Vordächer zum Schutz der Hauseingänge mit einer maximalen Tiefe von 1,20 m, Balkone, Erker oder Laubengänge mit einer auf die Rasterung bzw. auf das Ordnungsprinzip gemäss Art. 20 abgestimmten Länge und einer maximalen Tiefe von 1,20 m, Torbögen bei nicht für Zubringer vorgesehenen Fussgängerverbindungen. Über die übrigen Baulinien dürfen keine Gebäudeteile hinausragen. Beides gilt nur für die Baufelder 1 bis 8, 11, 12, 16 bis 18. Vorbehalten bleibt Art. 10.6.
- 5 Über die nordwestliche Gestaltungsbaulinie der Baufelder 5 und 6 dürfen Vorbauten in den Teilbereich T hineinragen:
 - Erker bis 1,20 m
 - Treppen, Lifte bis 1,80 m
 - Vordächer zum Schutz der Eingänge bis 4,0 m
 - Passerellen zur Erschliessung für Baufelder 5 und 6
- 6 Bei den Baufeldern T1 und T2 dürfen die Baulinien für Hauptbauten durch folgende An- und Nebengebäude überschritten werden:
 - a) Nordwestfassaden T1 und T2:
 - Vordächer zum Schutz der Hauseingänge bis 4,00 m
 - b) Südostfassaden T1 und T2:
 - Vordächer zum Schutz der Hauseingänge bis 4,00 m
 - Gedeckte Gartensitzplätze, pergolaartige Vorbauten, in der Höhe des jeweiligen Fassadenteils angeordnete Wintergärten bis maximal 3,00 m
 - erkerartige Vorbauten bis 1,20 m
 - c) Nordostfassaden T1 und T2 sowie Südwestfassade T2:
 - Kleinere Balkone bis 1,50 m
 - erkerartige Vorbauten bis 1,20 m
- 7 Innerhalb der Baufelder für Hauptbauten gilt die geschlossene Bauweise mit seitlicher Anbaupflicht. Die seitliche Anbaupflicht gilt nicht für die Baufelder 19 bis 23.

- 8 Innerhalb der Baulinie für Nebenbauten in den Baufeldern T1 und T2 dürfen eingeschossige, im südwestlichen Bereich des Baufeldes T1 auch zweigeschossige Nebenbauten erstellt werden.
- 9 Im Baufeld für Vorbauten dürfen folgende Bauwerke errichtet werden:
- der Fassadenraster gemäss Richtlinien,
 - Wintergärten und Wärmefassaden in der Höhe des Hauptgebäudes,
 - Eingeschossige Anbauten in der Höhe des Gartengeschosses des Hauptgebäudes.
 - Ausfachung des Fassadenrasters auf die gesamte Gebäudehöhe als Veranda.
- 10 Die nicht für die Zubringer vorgesehenen Fussgängerverbindungen können durch Balkone, Laubengänge, Treppen und Treppenhänge, Torbögen etc. überdeckt werden. Eine minimale lichte Durchgangshöhe von 2.5 m muss jedoch gewährleistet sein.

3.2. **Art und Mass der Gebäudenutzung, Empfindlichkeitsstufen**

Artikel 11

Art der Nutzung

- 1 In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 8, 11, 12, 16 bis 23 sowie T1 und T2 gilt Art. 38 (Wohnzonen, Nutzung) des Baureglements.
- 2 Im Gewerbebau (Baufeld 30) sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 3 Im Gemeinschaftsbau (Baufeld 40) sind nur Gemeinschaftseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen. Diese können für die Überbauung Aarematte oder auch für ein grösseres Gebiet bestimmt sein. Der Gemeinschaftsbau kann ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden.
- 4 In den Baufeldern für Nebenbauten sind gewerbliche Nutzungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. Zudem sind ausdrücklich folgende Nutzungen erlaubt:
- Zivilschutzanlagen
 - Abstellplätze für Autos und Zweiräder
 - Bastelräume
 - Saunas
 - Schwimmbäder
 - Fitnessräume / Studios

In den Baufeldern für Nebenbauten T1 und T2 sind zusätzlich gemeinschaftliche Aufenthaltsräume und Nebenräume erlaubt.

Alle Nutzungen dürfen rückwärtig unter den Hauptbau greifen. Werden sie nicht benutzt, bestimmen die Gestaltungsbaulinien die Lage der Stützmauern.

Artikel 12

- Mass der Nutzung
- 1 Das Mass der Nutzung ist im Baureglement durch eine Ausnützungsziffer festgelegt. Die maximal zulässige Nutzung beträgt:
 - Baufelder 1-8, 11 und 12, T1 und T2
16'576 m2 BGF für Wohnen, davon können max. 2'300 m2 BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
 - Baufelder 16-23
8'785 m2 BGF für Wohnen, davon können max. 1'950 m2 BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden
 - Baufeld 30
1'198 m2 BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
 - 2 Die maximal zulässige Nutzung darf für die Hauptbauten um höchstens 25% unterschritten werden.

Artikel 13

- Lärmschutz
- 1 Es gilt die Stufe II, für den Gewerbebau (Baufeld 30) die Stufe III.
 - 2 Zur Bernstrasse und zum Mösliweg kann eine Immissionsschutzwand erstellt werden. Die Lage und Höhe der Schutzwand ist in Absprache mit der Gemeindebehörde so zu wählen, dass sie sich dabei architektonisch ins Strassen- und Siedlungsbild einfügt und die offenen Sichtbezüge von der Hauptstrasse zur Aare erhalten bleiben. Die Sichtwerte beim Fussgängerstreifen und bei der Einmündung Mösliweg sind sicherzustellen.

3.3. Geschosszahl, Höhenkoten für Dächer

Artikel 14

- Geschosszahl
- Für die Hauptgebäude gelten die im Plan eingetragenen maximalen Geschosszahlen ab südseitigem Garten- oder Platzniveau, beim Gemeinschaftsbau ab Grill- und Partyplatz. Für die Baufelder T1 und T2 ist die Anzahl der stufenartig versetzten Geschosse im Überbauungsplan definiert.

Artikel 15

- Höhenkoten für Dächer
- Die im Plan eingetragenen Höhenkoten für die Dächer dürfen nicht überschritten werden. Sie bezeichnen die höchste Stelle des Daches, also in der Regel oberkant Dachrand oder Brüstung. Technische Dachaufbauten oder Oberlichter dürfen darüber hinausragen. Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 2.

Artikel 16

- Geschosszahl in den Baufeldern 19 bis 23
- Um von den Wohnzimmern aus eine genügende Aussicht zu gewährleisten, muss für die Baufelder 19, 21 und 22 sowie für die Baufelder 20 und 23 je ein gemeinsames Baugesuch eingereicht oder grundbuchlich sichergestellt werden, dass nach einem gemeinsamen Projekt gebaut wird. Die in den Richtlinien festgelegten Gebäudedispositionen sind wegleitend.

3.4. Gestaltung

Artikel 17

- | | | |
|----------------|---|--|
| 1. Allgemeines | 1 | Die Gestaltung der Bauten, Aussenräume und Gemeinschaftsanlagen hat nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu erfolgen.

Für die Baufelder T1 und T2 haben das Modell M 1 : 1000 und die Richtlinien wegleitenden Charakter. |
| | 2 | Für die Gestaltung im Allgemeinen und der das Siedlungsbild prägenden Bauelemente im Besonderen sind die Richtlinien wegleitend. |

Artikel 18

2. Bauten:

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| a) Gebäudesockel, Stützmauern | 1 | Die Gebäudesockel und die Stützmauern sind in einheitlich wirkenden Materialien auszuführen, welche den konstruktiven Anforderungen dieser Gebäudeteile entsprechen. |
| | 2 | Art. 10 GBR findet keine Anwendung. |

Artikel 19

- | | | |
|---------------------------------|--|---|
| b) Nord-, Ost- und Westfassaden | | Die Nord-, Ost- und Westfassaden, soweit sie an Wege, Strassen oder Plätze angrenzen, sind als Mauern mit einzelnen Fensteröffnungen auszuführen. Erlaubte Vorbauten sind in Art. 10, Abs. 5 und 6 definiert. |
|---------------------------------|--|---|

Artikel 20

- | | | |
|----------------|--|---|
| c) Südfassaden | | Die Südfassaden sind mit einem Fassadenraster bzw. mit einem Ordnungssystem zu versehen.

Bei den Terrassenhäusern in den Baufeldern T1 und T2 sind auf den jeweiligen Wohngeschossen Vorbauten im Sinne von Art. 10, Abs. 6 erlaubt. |
|----------------|--|---|

Artikel 21

- | | | |
|----------------|---|--|
| d) Flachdächer | 1 | Die Flachdächer sind zu begrünen.

Dacheinschnitte für Terrassen sind bis auf die halbe Fläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen. Oberlichter sind auf maximal 20% der Dachfläche zugelassen.

Auf den Terrassen innerhalb der Baufelder T1 und T2 sind auch Kies- oder Plattenbeläge gestattet. |
| | 2 | Auf den Dächern dürfen Sonnenkollektoren angeordnet werden. Sie dürfen die Kote Fussboden Strassengeschoss plus 1.00 m der darüber liegenden Reihe nicht überragen. Die Begrünung der Dächer ist nur soweit vorzunehmen, als es den Zweck der Anlage nicht beeinträchtigt. Form und Gestaltung der Flachdächer können an die Nutzung der Sonnenenergie angepasst werden. |

e) Haupteingänge

Artikel 22

Die Haupteingänge zu den Wohnungen sind mit Ausnahme der Terrassenhäuser der Baufelder T1 und T2 auf der Nordseite anzuordnen. Wohneinheiten mit Stirnfassaden können auch von dieser Seite her erschlossen werden.

3. Aussenräume

a) Private Aussenflächen

1

Die seitlich der Terrassenhäuser (Baufelder T1 und T2) angeordneten privaten Aussenflächen können unter der Voraussetzung der guten Einordnung ins Siedlungsbild und der Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte (Art. 79ff EGzZGB) mit geschosshohen Stützmauern abgetrept werden.

2

Auf den privaten Aussenflächen sind bei den Baufeldern 1-8, 11 und 12, 16 bis 23 keine Bauten gestattet, mit Ausnahme von Geräteräumen, offenen Gartenpavillons und Gewächshäusern mit einer maximalen Höhe von 2.50 m und einer Grundfläche von maximal 6.00 m². Pro am Garten angeschlossene Wohnung ist nur eine Baute gestattet. Gegen aussen (Südseite) kann auf 50% der Gebäudelänge auf die Abgrenzung durch Wände verzichtet werden.

Mit Ausnahme der privaten Aussenflächen südwestlich des Baufeldes T1 sind in den Baufeldern T1 und T2 entlang der Stützmauern auf einer Tiefe von 3,00 m eingeschossige, pergolaartige Anbauten, Vordächer oder Wintergärten gestattet.

3

Die Art der Bepflanzung ist frei.

b) Strasse, Wege und Plätze

1

Für die Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze sind die Richtlinien wegleitend.

2

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind zu realisieren und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumabstände können, je nach gewählter Baumart, variieren.

c) Höhenkoten für Aussenflächen

Artikel 25

Die Koten der privaten und gemeinschaftlichen Aussenflächen sowie die Koten der Strassen, Wege und Plätze sind mit einer maximalen Abweichung von plus/minus 0.50 m einzuhalten. Sie gelten für oberkant Belag oder Humusbedeckung.

d) Flurwasser / Bach

Artikel 26

Wasser aus der Flurleitung ist unterhalb der Gemeinschaftsanlagen in einem offenen Bachgerinne bis zur Aare zu führen.

e) Umgebungsgestaltungsplan

1

Artikel 27

Zusammen mit einem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er regelt die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume (alles was nicht als private Aussenfläche ausgeschieden ist).

Der Plan muss einen in Bezug auf den weiteren Fortgang der Überbauung sinnvollen Bereich umfassen, mindestens jedoch das von der Baueingabe erfasste Gebiet.

- 2 Der Umgebungsgestaltungsplan muss neben den im Überbauungsplan festgelegten Elementen folgenden Angaben enthalten:
 - den Aufbau und die Gestaltung der Strassen, der Wege und der Hauszugänge, namentlich die Belagsmaterialien, die Entwässerung, die Randabschlüsse, die Beleuchtung,
 - die Gestaltung und Ausstattung der Plätze, der Spielfelder und sonstigen Aufenthaltsbereiche,
 - die Begrenzungselemente des öffentlichen Raums,
 - die Bepflanzung
- 3 Für die Ausarbeitung und Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind die Richtlinien wegleitend.

Artikel 28

- | | |
|-------------------------|--|
| 4. Gemeinschaftsanlagen | <ol style="list-style-type: none">1 Über baulich und nutzungsmässig zusammengehörende Bereiche der Gemeinschaftsanlagen sind Projektstudien zu erstellen, bevor eine Baubewilligung für einzelne Teile davon erteilt werden kann. In diesem Sinn gelten insbesondere Parkplatz, Gemeinschaftsbau und Grill- und Partyplatz als zusammengehörender Bereich.2 Wegleitend für die Ausarbeitung der Projektstudien sind die Richtlinien.3 Diese Anlagen stehen nach der Fertigstellung allen Bewohnern des Bereichs „Siedlung“ zur Verfügung.
Die Nutzung wird im zu erstellenden Verwaltungs- und Nutzungsreglement festgelegt. |
|-------------------------|--|

3.5. Erschliessung und Parkierung

Artikel 29

- | | |
|---------------|--|
| Erschliessung | <ol style="list-style-type: none">1 Was nicht als Basis- oder Detailerschliessung ausgeschieden ist, gilt als Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.2 Die Notzufahrt dient im bisherigen Umfang als Erschliessung für die landwirtschaftliche Nutzung und sonst nur als Zufahrt für Notfahrzeuge. |
|---------------|--|

Artikel 30

- | | |
|-----------------------------|--|
| Abstellplätze für Fahrzeuge | <ol style="list-style-type: none">1 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen und soweit möglich natürlich zu beleuchten. Offene Parkplätze sind nur vor dem Gemeinschaftsbau (Besucherparkplatz) und vor dem Gewerbebau und südlich von Baufeld T2 neben dem Wendeplatz gestattet.2 Die Lagen der Einstellhallenzufahrten sind im Ueberbauungsplan eingezeichnet.3 Einstellhallen über mehrere Baufelder sind zulässig.4 Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind gedeckt und mög- |
|-----------------------------|--|

lichst eingangsnah anzuordnen.

3.6. *Etappierung, Energie, Entsorgung, Zivilschutz*

Artikel 31

- | | |
|-------------|---|
| Etappierung | <p>1 Mit der Fertigstellung der 1. Etappe (Baufelder 1 - 8, 11 und 12 sowie T1 und T2) müssen die gesamte Erschliessung für diese Baufelder sowie die Gemeinschaftsanlagen (Spielfeld, Grill- und Partyplatz) erstellt sein. Mit der Fertigstellung der 2. Etappe müssen die gesamte restl. Erschliessung sowie der Gemeinschaftsbau und der Besucherparkplatz erstellt sein.</p> <p>2 Eine Baueingabe muss mindestens ein Baufeld umfassen. Art. 16 bleibt vorbehalten.</p> |
|-------------|---|

Artikel 32

- | | |
|---------|---|
| Energie | <p>1 Die Energieversorgung erfolgt mit Gas, mit Anschluss an das Wärmekollektiv oder mit Wärmepumpen oder anderen umweltfreundlichen alternativen Energien. Sie ist von den Erstellern frei wählbar.</p> |
|---------|---|

Artikel 33

- | | |
|------------|---|
| Entsorgung | <p>1 Die ungefähre Lage der Container und andere Behältnisse sind im Ueberbauungsplan bezeichnet und sind Rahmen des Baugesuchverfahrens definitiv festzulegen.</p> <p>Die Entsorgungsstellen sind sonnengeschützt zu erstellen.</p> |
|------------|---|

Zivilschutzbauten	Artikel 34 Die erforderlichen Schutzräume sind gemäss den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien des Kantons zu erstellen.
-------------------	--

4 Schlussbestimmungen

Abzuschliessende Verträge	Artikel 35 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Verträgen sicherzustellen (Erschliessungen, Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen, Etappierungen und dergleichen).
---------------------------	--

Inkrafttreten	Artikel 36 Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
---------------	---

Genehmigungsvermerke

Gegenstand des Verfahrens sind lediglich die dargestellten Änderungen der Überbauungsvorschriften.

Vorprüfung vom	24.07.2008
Publikation im Amtsblatt vom	18.02.2009 und 25.02.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	18.02.2009 und 20.02.2009
Öffentliche Auflage	18. Februar 2009 bis am 23. März 2009
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrung	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.02.2009

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchlindach, den 2.4.2009

Gemeindeschreiber/in



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

22. APR. 2009



Gemeinde Kirchlindach

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsordnung «Aarematte»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan vom 21.12.2001 mit Änderungen 2002 und 2009 und Änderung Überbauungsplan Teilbereich T
- Überbauungsvorschriften
- Richtlinien (wegleitend)

16. Oktober 2024, Genehmigungsexemplar

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
3013 Bern

16.10.2024

Artikel 6

Bereich W und WS

- 1 Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone W2A ~~mit Ausnahme der Ausnutzungsziffer.~~
- 2 Im Bereich W beträgt die ~~Ausnutzungsziffer~~ Geschossflächenziffer oberirdisch ~~0.34~~ 0.6, im Bereich WS ~~0.27~~ 0.3 für Wohnnutzung und ~~0.07~~ 0.08 für das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Artikel 7

Bereich WG

Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone WG2 ~~bei einer maximalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.7.~~

Artikel 29

Erschliessung

- 1 Was nicht als Basis- oder Detailerschliessung ausgeschieden ist, gilt als Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.
- 2 Die Notzufahrt dient im bisherigen Umfang als Erschliessung für die landwirtschaftliche Nutzung und sonst nur als Zufahrt für Notfahrzeuge.

Siehe Genehmigung AGR

Gemeinde Kirchlindach
Überbauungsordnung Aarematte

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

30.08.2024
30.08.2024 – 30.09.2024

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

-
-
-
-

Beschlossen durch den Gemeinderat am

16.10.2024

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

25.10.2024

Namens der Einwohnergemeinde Kirchlindach
Der Gemeindepräsident
Adrian Müller

Die Gemeindeschreiberin
Diana Manova

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin

Kirchlindach, den 13.12.2024

Siehe Genehmigung AGR

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

09. April 2025



16.10.2024