



Gemeinde
Kirchlintach

Überbauungsordnung und Strassenplan "Nüchternweg" Ergänzung / Änderung

Überbauungsplan und Strassenplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan und Strassenplan 1 : 500
- Erläuternde Beilage:
Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

Masstab	1 : 500	Format	63 x 60
Datum	11. April 2003 01. Juli 2003 Ergänzung / Änderung	Verfasser:	Hebeisen + Vatter Architekten Weststrasse 4, 3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 24.02.2003 bis 14.03.2003
Vorprüfung vom 02.04.2003
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11.04.2003 16.04.2003
Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 09.04.2003 16.04.2003
Öffentliche Auflage vom 11.04.2003 bis 12.05.2003
Einspracheverhandlung am 21.5.2003
Erlidigte Einsprachen KEINE
Unerlidigte Einsprachen EINE
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.5.2003 / 02.07.2003

Der Präsident Der Gemeindefschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kirchlintach, den 02. JULI 2003 Der Gemeindefschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

28. JULI 2003

i.V. M. J. J. J.

LEGENDE:

VERBINDLICHE PLANINHALTE:

ALLGEMEIN:

- PERIMETER UEO
- PERIMETER UEO

NUTZUNG:

- BAUFELDER MIT GESCHOSS-ZAHL (GZ) UND MAX. DACHKOTE
- BAUBEREICHE FÜR 2-GESCH. OHNE ATTIKA
- BAUBEREICHE FÜR 1-GESCH. UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN
- BAULINIE

ERSCHLIESSUNG:

- FAHRBEREICHE (DETAIL-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE)
- HAUS- UND EH-ZUFahrTEN, BESUCHERPAKPLATZE
- EINFahrTEN AUTOEINSTELLHALLE

- FUSSGANGERBEREICH

- OFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG

- HALBOFFENTL. MISCHBEREICH (HAUSZUGANGE, NOTZUFahrTEN, ETC.)

UMGEBUNG:

- SPIELFELD GEM. ART. 46 BAUV
- PRIVATER GRÜNBEREICH
- ÖKOLOG. AUSGLEICHsFLÄCHE (EXTENSIV BEGRÜNT, BIOTOP)
- GRÜNBEREICH MIT PUNKUELLER BEPFANZUNG
- HOCHSTAMMBAUME
- BAUMGRUPPEN (STANDORT VARIABEL)
- CONT. CONTAINERSTANDORT

STRASSENPLAN

- PERIMETER STRASSENPLAN
- PROJEKT STRASSENPLAN
- BELEUCHTUNGSSTANDORT (NUR ZUR INFORMATION)

HINWEISENDE PLANINHALTE:

- HAUSEINGÄNGE
- HALBOFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG





Überbauungsordnung "Nüchternweg"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan und Strassenplan 1 : 500
- Erläuternde Beilage:
Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

Datum

11. April 2003

Verfasser: Hebeisen + Vatter Architekten
Weststrasse 4, 3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 24.02.2003 bis 14.03.2003

Vorprüfung vom 02.04.2003

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11.04.2003 16.04.2003

Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 09.04.2003 16.04.2003

Öffentliche Auflage vom 11.04.2003 bis 12.05.2003

Einspracheverhandlung am 21.5.2003

Erledigte Einsprachen KEINE

Unerledigte Einsprachen EINE

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.5.2003

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kirchlindach, den 18. JUNI 2003 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

28. JULI 2003

i.V. M. Jülich

Überbauungsvorschriften „Nüchternweg“

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit gemischter Wohn-/Gewerbenutzung, welche den Anliegen des Ortsbild- und Immissionsschutzes sowie des angrenzenden Landwirtschaftsgebietes optimal Rechnung trägt.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.
Stellung zum übergeordnetem Recht	Art. 3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach, insbesondere die Vorschriften des Art. 45 ZPP „Nüchternweg“.
Lärmschutz	Art. 4 Für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, b) die Lage der Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges, c) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude sowie deren Geschosszahl und max. Dachkoten, d) die Baubereiche für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten, e) der Fahrbereich der Detailerschliessungsstrasse, der Haus- und Einstellhallenzufahrten, der Fussgängerbereich mit den öffentlichen Fusswegverbindungen, sowie die halböffentlichen Mischbereiche, f) die Lage und Grösse des Spielfeldes, der privaten Grünbereiche, sowie der ökologischen Ausgleichsflächen g) die Lage der Feldhecke, der Hochstammbäume und Baumgruppen h) sowie der Containerstandorte.
Richtprojekt	Art. 6 Das Vorprojekt mit Modell Mst. 1:500 der Hebeisen + Vatter Architekten, Bern vom 20. November 2002 gilt als Richtprojekt und ist wegleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

1. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Das genehmigte Material- und Farbkonzept der ersten Etappe ist auch für die nachfolgenden Etappen massgebend.

Art der Nutzung

Art. 8

1. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D, wobei der Gewerbeanteil max. 40% der möglichen AZ beträgt.

Mass der Nutzung

Art. 9

1. Für die verschiedenen Baufelder gelten jeweils die folgenden min. beziehungsweise max. BGF-Werte:

Baufeld	min. BGF (m ²)	max. BGF (m ²)
A	660	880
B1 – 3 je	330	440
C	765	1'020
D1 + 2 je	435	580
E1 + 2 je	330	440
F	765	1'020
Total	4'710 m ² (= AZ 0.45)	6'280 m ² (=AZ 0,6)

2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 20% des max. Wertes pro Baufeld ist unter verschiedenen Baufeldern möglich. Die max. BGF von 6'280 m² (= AZ 0.6) für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden.

Max. Dachkoten

Art. 10

1. Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten dürfen vom höchsten Dachpunkt des obersten Geschosses (Attika) nicht überschritten werden.
2. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungskamine, Liftaufbauten sowie Glasoberlichter.

Attikageschosse

Art. 11

Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind ohne Anrechnung an die Geschoszahl in allen Baufeldern, mit Ausnahme der 2-geschossigen Baufelder ohne Attika, gestattet. Diese haben südseits einen Rücksprung von mind. 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten.

Dachgestaltung

Art. 12

1. Für Hauptgebäude sind nur flach geneigte Pultdächer von 3° bis 8° Neigung gestattet.
2. Die Pultdachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Terrassen der Attikageschosse sind begehbar auszubilden, sofern sie nicht mit Aufbauten versehen sind.
3. Innerhalb eines Baufeldes oder zweien direkt nebeneinander liegenden Baufeldern (z.B. D1+E1) ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

Eingeschossige Bauten

Art. 13

Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen nur unbewohnte Nebenbauten erstellt werden, deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

Ausragende Bauteile

Art. 14

1. Ausragende Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Vordächer und Erschliessungsanlagen (Treppen, Liftschächte, Laubengänge) dürfen
 - a) auf der Südseite die Baufeldgrenzen um 2.4 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Baufeldlänge einnimmt, und
 - b) auf der Nordseite um 1.5 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Baufeldlänge beträgt.
2. Die Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges dürfen durch keine auskragenden Bauteile überragt werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 15

Mit der Baueingabe, die für jedes Baufeld separat erfolgen kann, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsplan ist folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandortes und der Materialien
- b) Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze, der Abstellplätze für Zweiräder, der Ein- und Ausfahrten, sowie der Anlieferungsbereiche.
- c) Die Grünanlagen mit Aufenthaltsbereichen und Spielfeld mit Angaben der Beläge, Ausstattungen und Bepflanzungen
- d) Bepflanzung der ökologischen Ausgleichsflächen
- e) Terrainveränderungen
- f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

- g) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume und Hecken
- h) sowie die Ausgestaltung der Containerstandorte.

Im öffentlichen und halböffentlichen Bereich sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Parkierung

Art. 16

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gültigen Kantonalen Gesetzgebung. Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erstellen; diese sind sicherfähig zu gestalten.

Etappierung der Infrastruktur

Art. 17

1. Die Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse sowie der begleitende öffentliche Fussweg sind zusammen mit der 1. Bauetappe zu erstellen.
2. Eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist entsprechend der etappenweise realisierten Familienwohnungen zu erstellen.

Vereinbarungen

Art. 18

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen (Spielplatz, Einstellhallen, Besucherparkplätze, gemeinsame Grünbereiche, Containerstandplätze) ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen etc.).

Inkrafttreten

Art. 19

Die Überbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).



Gemeinde
Kirchlintach

AUSLEIH Exemplar

Überbauungsordnung „Nüchternweg“ ZPP „Nüchternweg“

Geringfügige Änderungen im Verfahren nach
Art. 122 Abs. 5 Bauverordnung

Überbauungsplan mit Strassenplan und Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung enthält

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan und Strassenplan 1:500 bestehend und geändert
- Erläuternde Beilage:
- Richtprojekt mit Erläuterungsbericht

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 21. + 23. März 2007

Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 21. + 28. März 2007

Öffentliche Auflage vom 21.03.2007 - 20.04.2007

Einspracheverhandlung am —

Erledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07.03.2007

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kirchlintach, den 07.05.2007

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

16. JULI 2007

Abgeänderte Überbauungsordnung Januar 2007

LEGENDE:
VERBINDLICHE PLANINHALTE:
ALLGEMEIN:

PERIMETER UEO

NUTZUNG:
BAUFELDER MIT GESCHOSS-ZAHL (GZ) UND MAX. DACHKOTE
BAUBEREICHE FÜR 2-GESCH. OHNE ATTIKA
BAUBEREICHE FÜR 1-GESCH. UNBEWOHNT E NEBENBAUTEN
BAULINIE

ERSCHLISSUNG:
FAHRBEREICHE (DETAIL-ERSCHLISSUNGSSTRASSE)
HAUS- UND EH-ZUFAHRTEN, BESUCHERPARKPLÄTZE
EINFahrTEN AUTOEINSTELLHALLE
FUSSGÄNGERBEREICH
ÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
HALBÖFFENTL. MISCHBEREICH (HAUSZUGÄNGE, NOTZUFahrTEN, ETC.)

UMGEBUNG:
SPIELFELD GEM. ART. 46 BAUV
PRIVATER GRÜNBEREICH
ÖKOLOG. AUSGLEICHsFLÄCHE (EXTENSIV BEGRUNT, BIOTOP)
FELDHECKE

HOCHSTAMMBÄUME (STANDORT FIX)
BAUMGRUPPEN (STANDORT VARIABEL)
CONT. CONTAINERSTANDORT

HINWEISENDE PLANINHALTE:
HAUSEINGÄNGE
HALBÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

MST 1:500



Überbauungsvorschriften „Nüchternweg“

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit gemischter Wohn-/Gewerbenutzung, welche den Anliegen des Ortsbild- und Immissionsschutzes sowie des angrenzenden Landwirtschaftsgebietes optimal Rechnung trägt.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.
Stellung zum übergeordnetem Recht	Art. 3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach, insbesondere die Vorschriften des Art. 45 ZPP „Nüchternweg“.
Lärmschutz	Art. 4 Für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, b) die Lage der Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges, c) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude sowie deren Geschosszahl und max. Dachkoten, d) die Baubereiche für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten, e) der Fahrbereich der Detailerschliessungsstrasse, der Haus- und Einstellhallenzufahrten, der Fussgängerbereich mit den öffentlichen Fusswegverbindungen, sowie die halböffentlichen Mischbereiche, f) die Lage und Grösse des Spielfeldes, der privaten Grünbereiche, sowie der ökologischen Ausgleichsflächen g) die Lage der Feldhecke, der Hochstammbäume und Baumgruppen h) sowie der Containerstandorte.
Richtprojekt	Art. 6 Das Vorprojekt mit Modell Mst. 1:500 der Hebeisen + Vatter Architekten, Bern vom 20. November 2002 mit den Ergänzungen vom 1. Februar 2007 (Hausammann Architekten AG Bern) gilt als Richtprojekt und ist wegleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

1. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Das genehmigte Material- und Farbkonzept der ersten Etappe ist auch für die nachfolgenden Etappen massgebend.

Art der Nutzung

Art. 8

1. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D, wobei der Gewerbeanteil max. 40% der möglichen AZ beträgt.

Mass der Nutzung

Art. 9

1. Für die verschiedenen Baufelder gelten jeweils die folgenden min. beziehungsweise max. BGF-Werte:

Baufeld	min. BGF (m ²)	max. BGF (m ²)
A	660	1'080
B1	330	460
B2 – 3 je	330	440
C	765	1'060
D1 + 2 je	435	580
E1 + 2 je	330	440
F	765	1'020
Total	4'710 m ² (= AZ 0.45)	6'540 m ² (=AZ 0,625)

2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 20% des max. Wertes pro Baufeld ist unter verschiedenen Baufeldern möglich. Die max. BGF von **6'540 m² (= AZ 0.625)** für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden.

Max. Dachkoten

Art. 10

1. Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten dürfen vom höchsten Dachpunkt des obersten Geschosses (Attika) nicht überschritten werden.
2. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungskamine, Liftaufbauten sowie Glasoberlichter.

Attikageschosse

Art. 11

Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind ohne Anrechnung an die Geschosshöhe in allen Baufeldern, mit Ausnahme der 2-geschossigen Baufelder ohne Attika,

gestattet. Diese haben südseits einen Rücksprung von mind. 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten.

Dachgestaltung

Art. 12

1. Für Hauptgebäude sind nur flach geneigte Pultdächer von 3° bis 8° Neigung gestattet.
2. Die Pultdachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Terrassen der Attikageschosse sind begehbar auszubilden, sofern sie nicht mit Aufbauten versehen sind.
3. Innerhalb eines Baufeldes oder zweien direkt nebeneinander liegenden Baufeldern (z.B. D1+E1) ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

Eingeschossige Bauten

Art. 13

Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen nur unbewohnte Nebenbauten erstellt werden, deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

Ausragende Bauteile

Art. 14

1. Ausragende Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Vordächer und Erschliessungsanlagen (Treppen, Liftschächte, Laubengänge) dürfen
 - a) auf der Südseite die Baufeldgrenzen um 2.4 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Baufeldlänge einnimmt, und
 - b) auf der Nordseite um 1.5 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Baufeldlänge beträgt.
2. Die Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges dürfen durch keine auskragenden Bauteile überragt werden.

Umgebungs- gestaltung

Art. 15

Mit der Baueingabe, die für jedes Baufeld separat erfolgen kann, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsplan ist folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandartes und der Materialien
- b) Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze, der Abstellplätze für Zweiräder, der Ein- und Ausfahrten, sowie der Anlieferungsbereiche.
- c) Die Grünanlagen mit Aufenthaltsbereichen und Spielfeld mit Angaben der Beläge, Ausstattungen und Bepflanzungen
- d) Bepflanzung der ökologischen Ausgleichsflächen
- e) Terrainveränderungen

- f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen
- g) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume und Hecken
- h) sowie die Ausgestaltung der Containerstandorte.

Im öffentlichen und halböffentlichen Bereich sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Parkierung

Art. 16

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gültigen Kantonalen Gesetzgebung. Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erstellen; diese sind sicherfähig zu gestalten.

Etappierung der Infrastruktur

Art. 17

1. Die Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse sowie der begleitende öffentliche Fussweg sind zusammen mit der 1. Bauetappe zu erstellen.
2. Eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist entsprechend der etappenweise realisierten Familienwohnungen zu erstellen.

Vereinbarungen

Art. 18

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen (Spielplatz, Einstellhallen, Besucherparkplätze, gemeinsame Grünbereiche, Containerstandplätze) ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen etc.).

Inkrafttreten

Art. 19

Die Überbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Abgeänderte Überbauungsordnung

MST 1:500

Oktober 2008

LEGENDE:

VERBINDLICHE PLANINHALTE:

ALLGEMEIN:

..... PERIMETER UEO

NUTZUNG:

- BAUFELDER MIT GESCHOSS-ZAHL (GZ) UND MAX. DACHKOTE
- BAUBEREICHE FÜR 2-GESCH. OHNE ATTIKA
- BAUBEREICHE FÜR 1-GESCH. UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN
- BAULINIE

ERSCHLISSUNG:

- FAHRBEREICHE (DETAIL-ERSCHLISSUNGSSTRASSE)
- HAUS-, GEWERBE- UND ESH-ZUFAHRTEN, BESUCHERPAKPLÄTZE
- EINFARTEN AUTOEINSTELLHALLE
- OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- ÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
- HALBÖFFENTL. MISCHBEREICH (HAUSZUGÄNGE, NOTZUFAHRTEN, ETC.)

UMGEBUNG:

- SPIELFELD GEM. ART. 46 BAUV
- PRIVATER GRÜNBEREICH
- ÖKOLOG. AUSGLEICHSLÄCHE (EXTENSIV BEGRÜNT, BIOTOP)
- FELDHECKE
- HOCHSTAMMBÄUME (STANDORT FIX)
- BAUMGRUPPEN (STANDORT VARIABEL)
- CONTAINERSTANDORT

HINWEISENDE PLANINHALTE:

- HAUSEINGÄNGE
- HALBÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
- GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG



Überbauungsvorschriften „Nüchternweg“ Kirchlindach

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit gemischter Wohn-/Gewerbenutzung, welche den Anliegen des Ortsbild- und Immissionsschutzes sowie des angrenzenden Landwirtschaftsgebietes optimal Rechnung trägt.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.
Stellung zum übergeordnetem Recht	Art. 3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach, insbesondere die Vorschriften des Art. 45 ZPP „Nüchternweg“.
Lärmschutz	Art. 4 Für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, b) die Lage der Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges, c) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude sowie deren Geschosszahl und max. Dachkoten, d) die Baubereiche für eingeschossige unbewohnte Nebengebäude, e) der Fahrbereich der Detailerschliessungsstrasse, die Haus- und Einstellhallenzufahrten, die Parkplätze, der Fussgängerbereich mit den öffentlichen Fusswegverbindungen, sowie die halböffentlichen Mischbereiche, f) die Lage und Grösse des Spielfeldes, die privaten Grünbereiche, sowie die ökologischen Ausgleichsflächen g) die Lage der Feldhecke, der Hochstammbäume und Baumgruppen h) die Lage der Containerstandorte.
Richtprojekt	Art. 6 Das Vorprojekt mit Modell Mst. 1:500 der Hebeisen + Vatter Architekten, Bern vom 20. November 2002 mit den Ergänzungen vom 1. Februar 2007 (Hausammann Architekten AG Bern) gilt als Richtprojekt und ist begleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

1. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Das genehmigte Material- und Farbkonzept der ersten Etappe ist auch für die nachfolgenden Etappen massgebend.

Art der Nutzung

Art. 8

1. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D, wobei der Gewerbeanteil max. 40% der möglichen AZ beträgt.

Mass der Nutzung

Art. 9

1. Für die verschiedenen Baufelder gelten jeweils die folgenden min. beziehungsweise max. BGF-Werte:

Baufeld	min. BGF (m ²)	max. BGF (m ²)
A	660	1'080
B1	330	460
B2 – 3 je	330	440
C	765	1'060
D1 + 2 je	435	580
E1 + 2 je	330	440
F	765	1'020
Total	4'710 m ² (= AZ 0.45)	6'540 m ² (=AZ 0,625)

2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 20% des max. Wertes pro Baufeld ist unter verschiedenen Baufeldern möglich. Die max. BGF von 6'540 m² (= AZ 0.625) für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden.

Max. Dachkoten

Art. 10

1. Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten dürfen vom höchsten Dachpunkt des obersten Geschosses (Attika) nicht überschritten werden.
2. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungskamine, Liftaufbauten sowie Glasoberlichter.

Attikageschosse

Art. 11

Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind ohne Anrechnung an die Geschosszahl in allen Baufeldern, mit Ausnahme der 2-geschossigen Baufelder ohne Attika, gestattet. Diese haben südseits einen Rücksprung von mind. 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten.

Dachgestaltung

Art. 12

1. Für Hauptgebäude sind nur flach geneigte Pultdächer von 3° bis 8° Neigung gestattet.
2. Die Pultdachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Terrassen der Attikageschosse sind begehbar auszubilden, sofern sie nicht mit Aufbauten versehen sind.
3. Innerhalb eines Baufeldes oder zweien direkt nebeneinander liegenden Baufeldern (z.B. D1+E1) ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

Eingeschossige Bauten

Art. 13

Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen nur unbewohnte Nebenbauten erstellt werden, deren mittlere Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

Ausragende Bauteile

Art. 14

1. Ausragende Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Vordächer und Erschliessungsanlagen (Treppen, Liftschächte, Laubengänge) dürfen
 - a) auf der Südseite die Baufeldgrenzen um 2.4 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als ½ der Baufeldlänge einnimmt, und
 - b) auf der Nordseite um 1.5 m überragen, wenn deren Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Baufeldlänge beträgt.
 - c) auf der Westseite der Baufelder B2 und B3 Vordächer die Baufeldgrenze um 2.50 m überragen.**
2. Die Baulinien längs der Lindachstrasse und des Nüchternweges dürfen durch keine ausragenden Bauteile überragt werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 15

Mit der Baueingabe, die für jedes Baufeld separat erfolgen kann, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsplan ist folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandortes und der Materialien
- b) Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze, der Abstellplätze für Zweiräder, der Ein- und Ausfahrten, sowie der Anlieferungsbereiche.

- c) Die Grünanlagen mit Aufenthaltsbereichen und Spielfeld mit Angaben der Beläge, Ausstattungen und Bepflanzungen
- d) Bepflanzung der ökologischen Ausgleichsflächen
- e) Terrainveränderungen
- f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen
- g) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume und Hecken
- h) sowie die Ausgestaltung der Containerstandorte.

Im öffentlichen und halböffentlichen Bereich sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Parkierung

Art. 16

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gültigen Kantonalen Gesetzgebung. Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erstellen; diese sind sicherfähig zu gestalten.

Etappierung der Infrastruktur

Art. 17

1. Die Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse sowie der begleitende öffentliche Fussweg sind zusammen mit der 1. Bauetappe zu erstellen.
2. Eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist entsprechend der etappenweise realisierten Familienwohnungen zu erstellen.

Vereinbarungen

Art. 18

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen (Spielplatz, Einstellhallen, Besucherparkplätze, gemeinsame Grünbereiche, Containerstandplätze) ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen etc.).

Inkrafttreten

Art. 19

Die Überbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Überbauungsordnung „Nüchternweg“ ZPP „Nüchternweg“

Geringfügige Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Bauverordnung

Überbauungsplan mit Strassenplan und Überbauungsvorschriften

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung enthält:

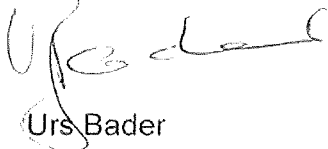
- Überbauungsplan und Strassenplan 1 : 500 bestehend Januar 2007
- Überbauungsplan und Strassenplan 1 : 500 geändert Oktober 2008
- Überbauungsvorschriften geändert Oktober 2008

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Region vom	05.11.2008 und 07.11.2008
Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom	05.11.2008
Öffentliche Auflage vom	05.11.2008 bis 08.12.2008
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.10.2008

Präsident



Urs Bader

Chef Verwaltung



Hans Soltermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kirchlindach, den 17.12.2008

Chef Verwaltung



Hans Soltermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

16. JAN. 2009

