

ALIGNEMENTSPLAN

Thalmatt – Oberdettigen

Auf der Gemeindeschreiberei vom 6.10.1962 bis zum 27.10.1962 aufgelegt. Durch die Gemeindeversammlung genehmigt am 10. 11.1962. Gegen diesen Baulinienplan sind keine Einsprachen eingelangt.



Vom Regierungsrate genehmigt,
unter Vorbehalt von Drittmannsrechten.

BERN, den 16. März 1965

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Der Staatschreiber:

[Handwritten signature of the President]

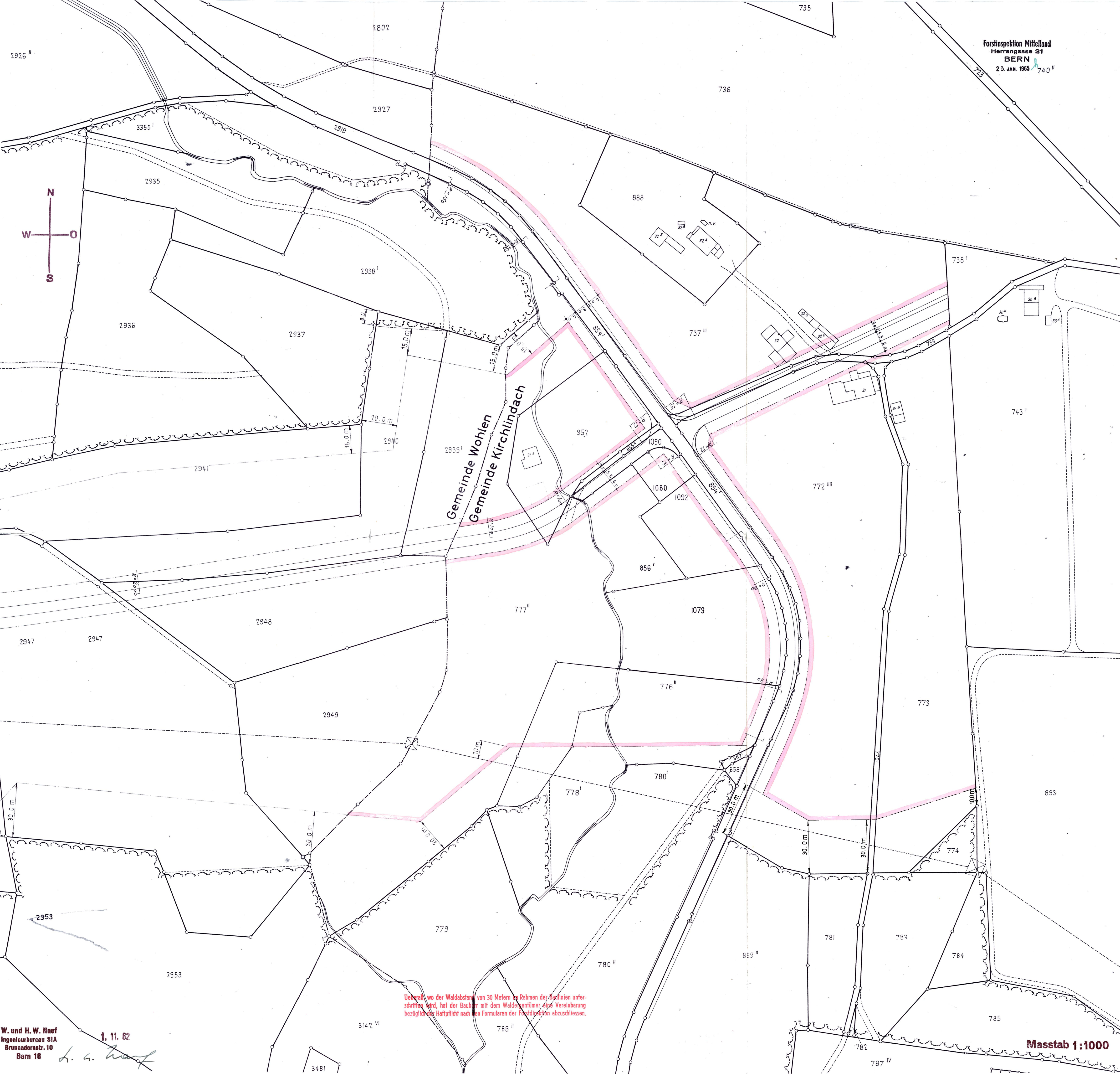
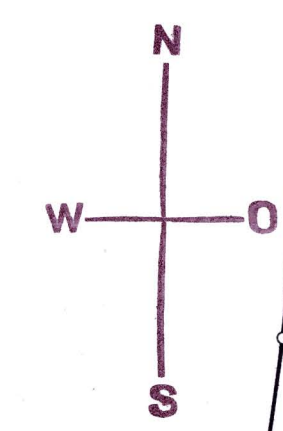
Kirchlindach, den 10. 11. 1962

der Präsident: *i. l. l.*

der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature of the President]

[Handwritten signature of the Gemeindeschreiber]



Gemeinde Wohlen
Gemeinde Kirchlindach

Überall, wo der Waldabstand von 30 Metern im Rahmen der Beulnien unterschritten wird, hat der Bauherr mit dem Waldeigentümer eine Vereinbarung bezüglich der Haftpflicht nach den Formularen der Forstinspektion abzuschliessen.

Überbauung

Talmatt – Herrenschwanden

Baulinienplan 1:500

mit
Sonderbauvorschriften

Genehmigt *K. L. W.*
BERN, den 19. Okt. 1971
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor: *Schmid*

W.+H.W. NAEF INGENIEURE SIA BRUNNADERNSTR. 10 3006 BERN	Gez.: PR	Abgeändert:
	Konfr.:	7.1.1970 13.4.1970 2.6.1970 3.7.1970 8.10.1970 5.3.1971
	Format: 80 / 105	
	Mst.: 1:500	
	Datum: 4.11.1969	6965 / I

Genehmigungsvermerke:

Gemeinde Wohlen

Auflage:

Parz. Nr. 3787, 2939, 3905

I. Eingereichte Einsprachen:

Erlidigte Einsprachen:

Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit

Ja

Nein

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum:

Gemeinde Kirchlindach

Parz. Nr. 777A, 777B, 1138, 1138C, 1143, 772', 773', 1144

Auflage: vom 2. bis mit 23.11.1970

I. Eingereichte Einsprachen: 7

Erlidigte Einsprachen: 2

Aufrechterhaltene Einsprachen: 5

2. Eingaben: 1 (Rechtsverwahrung)

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 26.2.1971

Der Präsident:

Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am: 19.3.1971

mit

89 Ja

28 Nein

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

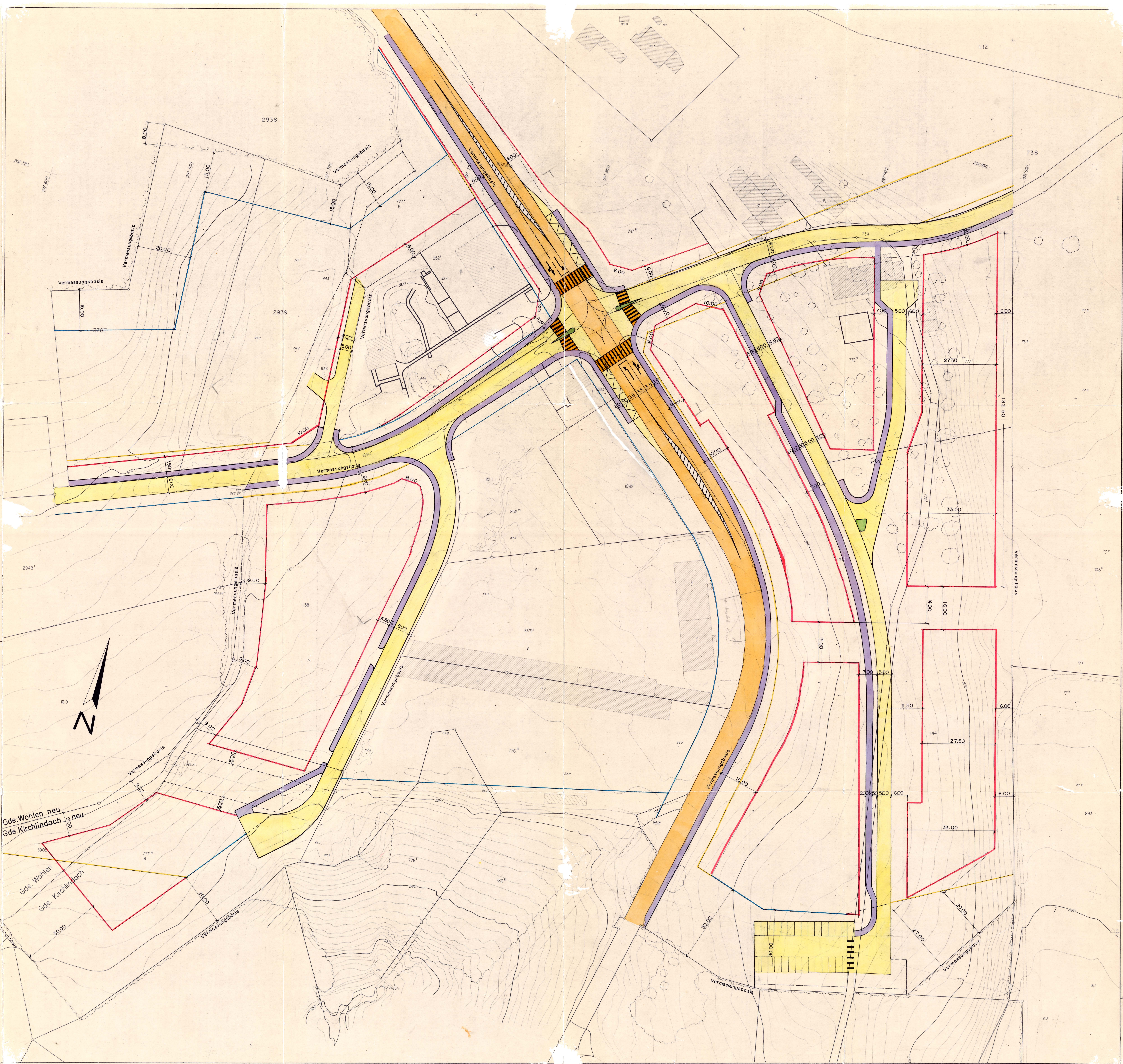
Datum:

- Legende:
- vom Regierungsrat genehmigte Baulinien

— vom Regierungsrat genehmigte, heute aufzuhebende Baulinien

— neue Baulinien

— neuer Verlauf der Gemeindegrenze Wohlen-Kirchlindach



Überbauung

Talmatt – Herrenschwanden

BEBAUUNGSRICHTPLAN

1:500

Genehmigt
BERN, den 19. Okt. 1971
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:
Der Baudirektor:

BERNHARD DÄHLER
DIPLOM-ARCHITECT ETH ZÜRICH
MÜNCHENSTRASSE 31, 3000 BERN

W.+H.W. NAEF
INGENIEURE SIA
BRUNNADERNSTR. 10
3006 BERN

Gez.: PR	Abgeändert:
Kontr.:	7. I. 1970 13. 4. 1970 2. 6. 1970 3. 7. 1970 6. 3. 1971
Format: 80 / 105	
Mst.: 1:500	6965 / I
Datum: 4. II. 1969	

Genehmigungsvermerke: Gemeinde Wohlen
Parz. Nr. 3787, 2939, 3905

Auflage:
1. Eingereichte Einsprachen:
Erliegte Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:
mit Ja
Nein Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum:

Gemeinde Kirchlindach
Parz. Nr. 777'A, 777'B, II38, II38C, II43, 772', 773', II44
Aufgabe: vom 2. bis und mit 23.II.1970
Abschluss des Einsprache-
verfahrens: 10.2.1971

1. Eingereichte Einsprachen: 7
Erliegte Einsprachen: 2
Aufrechterhaltene Einsprachen: 5

2. Eingaben: I (Rechtsverwahrung)

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 26.2.1971

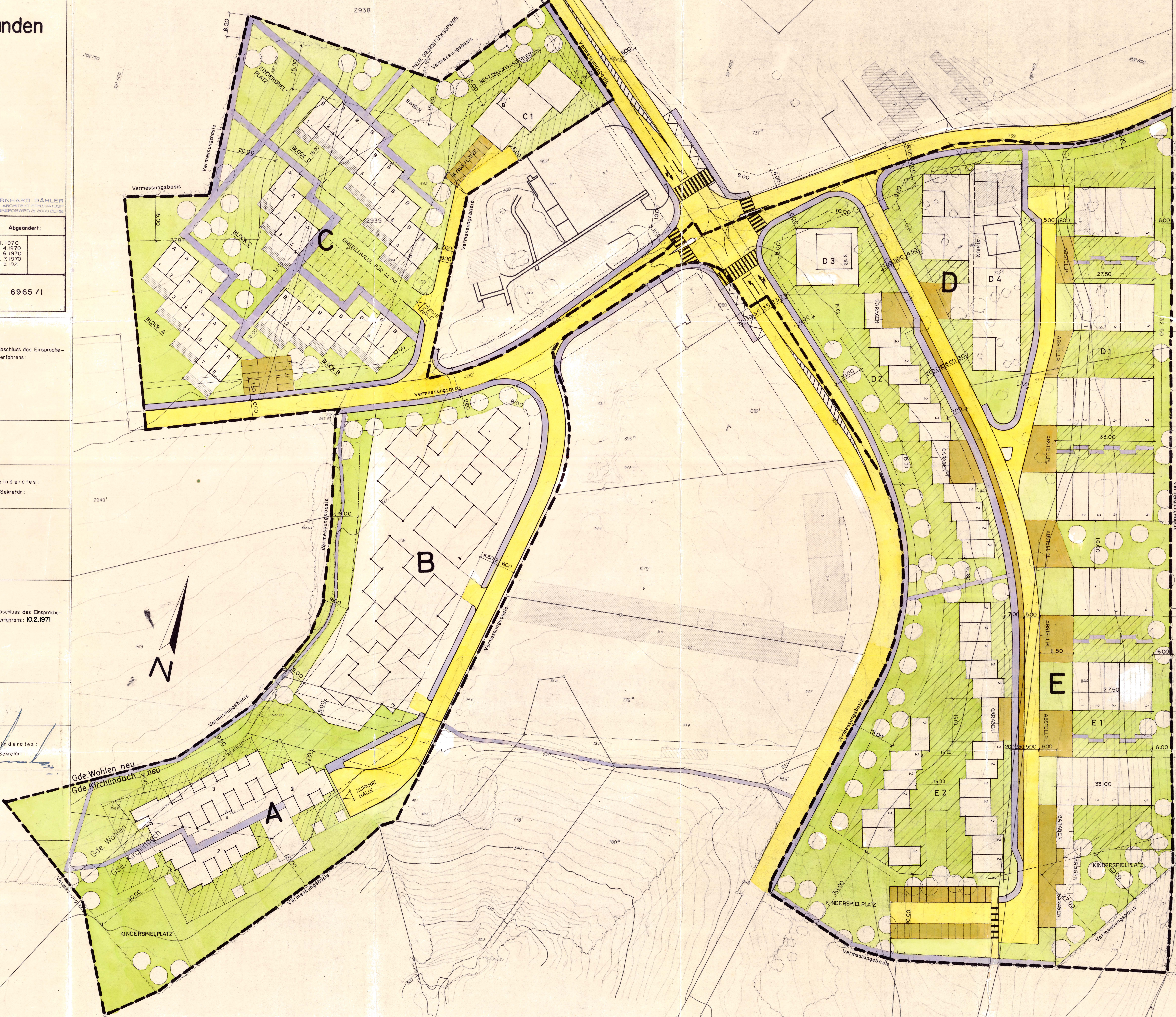
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am: 19.3.1971
mit 89 Ja
28 Nein Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum:

- LEGENDE:
- FUSSGÄNGERWEGE
 - FAHRVERKEHR
 - GEMEINSCHAFTL. GRÜNFLÄCHEN
 - GEMEINSCHAFTL. GRÜNFLÄCHEN MIT BEPFLANZUNG
 - GRÜNFLÄCHEN IN PRIVATBESITZ



BAUZONENPLAN

1:500

Genehmigt
BERN, den ~~19. Okt. 1971~~
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:
Der Baudirektor: ~~_____~~

Sumner

BERNHARD DÄHLE
DIPLOM-ARCHITEKT ETH/SA/BS
MONREPOSWEG 31, 3008 BERNE

W.+H.W. NAEF
INGENIEURE SIA
BRUNNADERNSTR. 10
3006 BERN

Gez.: PR.	Abgeändert:	
Kontr.:	7 I. 1970 13. 4. 1970 2 6. 1970 3 7. 1970 9. 3. 1971	
Format: 80 / 105		
Mst: I: 500	6965 / I	
Datum: 4. II. 1969		

Genehmigungsvermerke: Gemeinde Wohlen
Parz. Nr. 3787, 2939, 3905

Auflage: _____ Abschluss des Einsprache-
verfahrens: _____

1. Eingereichte Einsprachen:
Erledigte Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am

Der Präsident: _____ Der Sekretär: _____

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit	Ja	Namens des Gemeinderates:
	Nein	Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum

Gemeinde Kirchlintach

Parz. Nr. 777^aA, 777^bB, II38, II38C, II43, 772^a, 773¹, II44
 Auflage: vom 2. bis und mit 23.II.1970

I. Eingereichte Einsprachen: 7
Erledigte Einsprachen: 2
Aufrechterhaltene Einsprachen: 5

2. Eingaben : I (Rechtsverwahrung)

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 26.2.1971

Der Präsident: Der Sekretär

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am: 19.3.1971

mit **89** Ja Namens des Gemeinderates:
28 Nein Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat :

Datum

LEGENDE :

Δ

7

5

٢

C1

D

D.

D

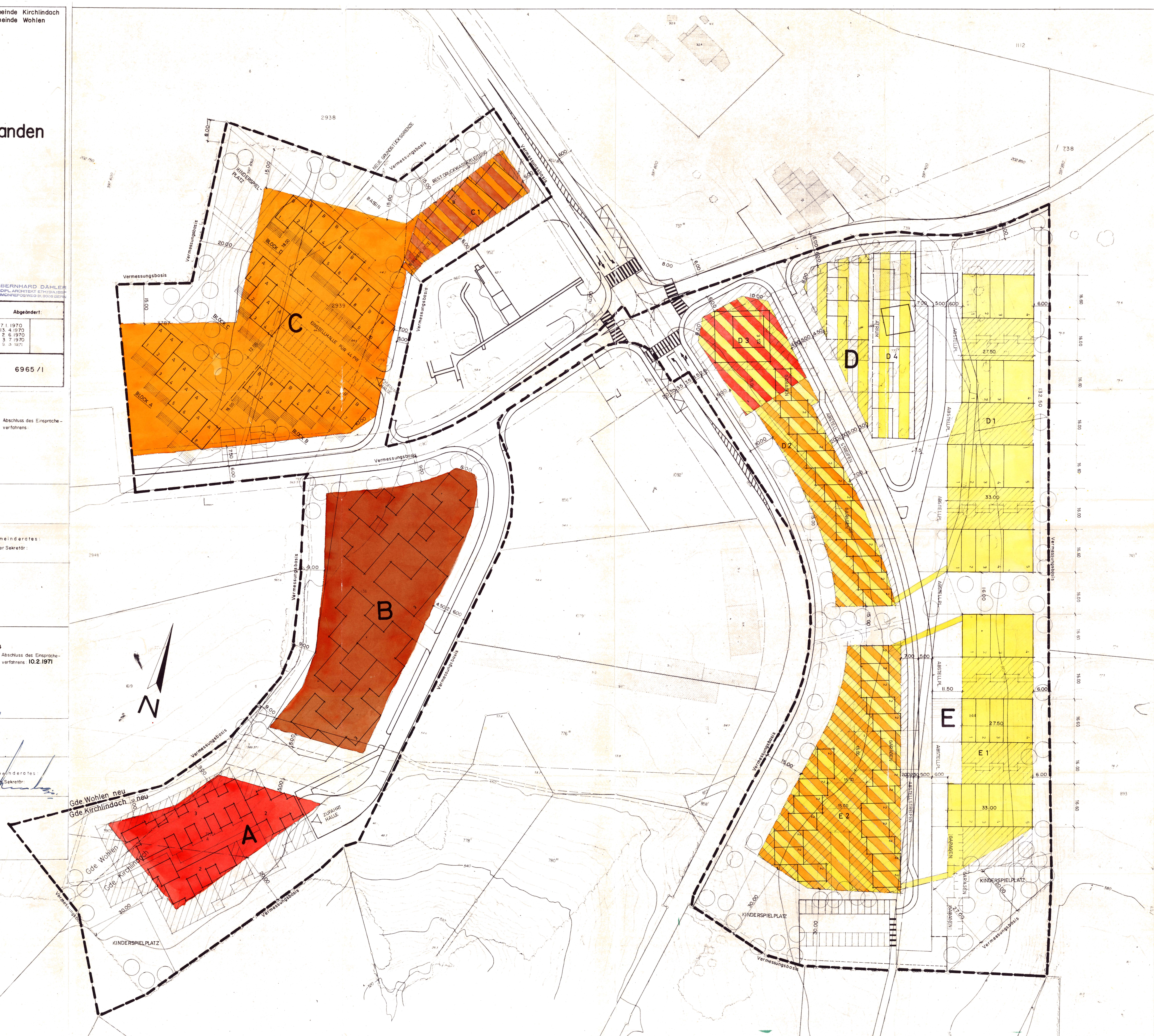
D

D

כ

2

E



Überbauung Thalmatt

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften Thalmatt

1. Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften finden auf den durch eine gestrichelte schwarze Linie umrandeten Teil des Bebauungsrichtplanes und des Bauzonenplanes Thalmatt Anwendung.

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine anderen Bedingungen enthalten, gelten die Vorschriften der Baureglemente der zuständigen Gemeinde.

2. Grundlagen

Zugehörige Bestandteile dieser Sonderbauvorschriften sind:

- 2.1. Baulinienplan 1:500 vom
- 2.2. Bauzonenplan 1:500 vom
- 2.3. Bebauungsrichtplan 1:500 vom
- 2.4. Bebauungsrichtmodell 1:500

3. Bauvorhaben

Einfamilienhäuser in Terrassenbauweise, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Reihenubauweise, ein dreigeschossiger Wohn- und Geschäftsbeu mit Attika, ein dreigeschossiger Wohn- und Gewerbebau mit Attika, ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser in Gruppenbauweise und ein- bis dreigeschossige Gewerbebauten.

4. Allgemeine Bauvorschriften

4.1. Rechtsgrundlagen

Wo diese Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach vom 10.11.62, mit Aenderungen vom 2.11.67, für das Hoheitsgebiet der Gemeinde Wohlen das Baureglement der Gemeinde Wohlen.

4.2. Stellung und Lage der Bauten

Für die Stellung der Bauten ist der Bebauungsrichtplan wegleitend.

In dem von den Sonderbauvorschriften erfassten Gebiet dürfen das Terrain überragende Bauten nur innerhalb der Bauzonen erstellt werden. Ausserhalb der Bauzonen sind nur unterirdische Einstellhallen für Motorfahrzeuge zulässig, die mit o.K. Ueberdeckung das heute gewachsene Terrain nicht mehr als 1.00 m überschreiten dürfen, sowie Dependenzbauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

4.3. Nutzfläche

Die aufgrund des Bebauungsrichtplanes errechneten und in den speziellen Vorschriften für die einzelnen Bauzonen festgelegten Bruttogeschossflächen dürfen unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten nicht überschritten werden. Als Grundlage für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt die vom ORL-Institut im Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer gegebene Definition.

Innerhalb der in den speziellen Bauvorschriften als "Einfamilienhäuser" bezeichneten Bauten, ist der Einbau unabhängiger 1.- 2 Zimmer Apartments gestattet.

4.4. Geschosozahl der Bauten

Die Bauten dürfen die in den speziellen Vorschriften festgelegten Geschossezahlen (min. 1 Geschoss, max. 3 Geschosse mit Attika) nicht überschreiten.

Attikageschosse sind nur in den Teilzonen C1 und D3 zugelassen, wobei deren gesamte Grundflächen $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Geschossflächen nicht überschreiten dürfen.

Zu diesen oberirdischen Geschossen kann eine beliebige Zahl Untergeschosse ausgeführt werden, die mit o.K. oberster Decke das gewachsene Terrain höchstens 1.50 m überschreiten dürfen.

4.5. Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhen bemessen sich, sofern in den speziellen Vorschriften nichts anderes festgelegt ist, vom heute gewachsenen Terrain bis o.K. Brüstung des Flachdaches. Die max. Gebäudehöhe darf einzig durch die unter 4.6. aufgeführten Gebäudeteile überschritten werden.

4.6. Dachgestaltung

Die Bauten sind mit Flachdach auszuführen.

Kamine, Ventilationszüge, Oberlichter und Liftaufbauten dürfen die Dachhaut bis höchstens 2.00 m über die zulässige Gebäudehöhe hinaus überragen. Bei Bauten, für die in den speziellen Bestimmungen Attikageschosse zugelassen sind, darf die Dachhaut über dem Attikageschoss die max. Gebäudehöhe höchstens um 2.00 m überragen, Kamine, Ventilationszüge, Oberlichter und Liftanlagen die max. Gebäudehöhe höchstens um 4.00 m.

4.7. Untergeschossausbau

Im Untergeschoss dürfen grundsätzlich keine Wohnräume untergebracht werden; vorbehalten bleiben die speziellen Vorschriften.

4.8. Abstellräume

In den Mehrfamilienhäusern sind im Erdgeschoss oder Untergeschoss genügend Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen usw. zu erstellen. Ferner ist entweder in den Wohnungen selbst, oder dann im Kellergeschoss genügend Abstellraum (Estrichraum) vorzusehen.

4.9. Architektonische Gestaltung der Bauten

Auf die architektonische Gestaltung, das Baumaterial und die Farbgebung der Fassaden ist besondere Sorgfalt zu verwenden. Die einzelnen Gebäude haben durch ihre architektonische Haltung und die Gestaltung der baulichen Einzelheiten den Gesamtcharakter der Baugruppe, der sie angehören, zu unterstützen und zu fördern. Sie unterliegen in bezug auf die äussere Gestaltung und Farbgebung einer besonders sorgfältigen Beurteilung durch den Gemeinderat. Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen sind der Baukommission rechtzeitig vor Inangriffnahme der betreffenden Bauteile zuhanden des Gemeinderates einzureichen.

4.10. Gestaltung der Freiflächen

Für die Gestaltung der Zugänge und Freiflächen sind die im Bebauungsrichtplan angedeuteten Lösungen wegweisend.

Die Umgebung der einzelnen Bauten und vor allem die im Baulinienplan als solche bezeichneten Grünflächen sind unmittelbar nach Erstellung der Bauten mit Baumgruppen, wie sie im Bebau-

ungsrichtplan angedeutet sind, zu bopflanzen. Dabei ist in erster Linie eine genügende Abschirmung der Wohnbauten gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben anzustreben.

Für den Unterhalt der Umgebung der einzelnen Bauten und der Grün- und Freiflächen sind die Grundeigentümer verantwortlich; für Grünflächen in privatem Besitz einzeln, für gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen gemeinsam und gemäss den Bestimmungen des Siedlungsreglementes (Art. 7.4.)

4.11. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Gleichzeitig mit den Bauten sind pro Wohnung und pro 40 m² Ladenfläche mindestens je ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen. Davon sind innerhalb des Planungsgebietes gesamthaft 2/3 als gedeckte Einstellplätze auszubilden. Vorbehalten bleibt Abs. 3.

Solange die im Bebauungsrichtplan enthaltenen unterirdischen Einstellhallen nicht gebaut werden, sind die verlangten Abstellplätze in provisorischer Form als Parkplätze anzulegen.

Gewerbliche Betriebe haben vor Baubeginn den Nachweis zu erbringen, dass sie die notwendigen Parkplätze auf privatem Grund zur Verfügung stellen können. Als Richtwerte gelten: je zwei Parkplätze pro 3 Arbeitsplätze.

4.12. Kinderspielplätze

Die im Plan vorgesehenen Kinderspielplätze sind gleichzeitig mit den Bauten auszuführen. Als Kinderspielplätze gelten die für die Motorfahrzeuge gesperrten Zugänge zu den Häusern, sowie alle den Kindern jederzeit zugänglichen Grün- und Freiflächen innerhalb des durch den Ueberbauungsplan erfassten Gebietes.

4.13. Belichtung und Belüftung der Treppenhäuser, Küchen, Bäder und Aborte

Treppenhäuser ohne Personenaufzüge müssen in Mehrfamilienhäusern eine natürliche oder künstliche Belüftung aufweisen (bis max. 3 Geschosse).

Küchen, Badezimmer und Aborte ohne direkte Fenster ins Freie können durch Ventilationszüge entlüftet werden, die im Keller in die Fassaden und oben über Dach zu führen sind und einen Querschnitt von 20/20 cm aufweisen. Anstelle der vorerwähnten Ventilationszüge können auch mechanische Entlüftungen mit Ventilatoren bewährter Systeme zugelassen werden.

4.14. Fernsehantennen

Für das im Baulinienplan enthaltene Gebiet sind auf dem Dache oder an den Fassaden angebrachte Fernsehantennen mit Ausnahme von Gemeinschaftsanlagen untersagt.

5. Spezielle Bauvorschriften

5.1. Bauzone A

Die Bauzone A ist für die Erstellung einer Gruppe von höchstens 15 zusammengebauten Einfamilienhäusern vorgesehen. Gewerbliche Bauten und Anlagen sind in der Zone A nicht zulässig.

Die in der Bauzone A zugelassene Bruttogeschossfläche beträgt gesamthaft 3'000 m².

Es sind max. drei Geschosse gestattet. Bei terrassierten Gebäuden wird die Geschosszahl von o.K. Terrasse gerechnet, sofern diese gegenüber der Fassade der darüberliegenden Geschosse

mehr als 3,00 m vorspringt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,50 m. Die Gebäudelänge von 75,00 m darf nicht überschritten werden. Innerhalb der Gebäudegruppe gelten die im Bebauungsrichtplan festgelegten Gebäudeabstände.

Innerhalb des im Baulinienplan festgelegten Waldabstandes sind An- und Nebenbauten ohne Feuerstatt, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten, gestattet.

5.2. Bauzone B

Die Bauzone B dient der Erstellung von gewerblichen Bauten. Gewerbe mit wesentlich störenden Einflüssen auf die Umgebung (starke Lärm- oder Rauchentwicklung sowie Erschütterungen) sind nicht zugelassen.

Wohnungen sind in der Zone B nur soweit zulässig, als es sich um Wohnstätten für unbedingt und dauernd betriebsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber handelt. Sie sind innerhalb der Bebauung so anzuordnen, dass die Mehrzahl der Wohnräume an einer westlichen, südlichen oder östlichen Zonengrenze liegen.

Es sind max. 3 Geschosse zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 12,50 m, ab neuer Erdgeschosshöhe gemessen.

Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Bei Unterbrüchen muss ein Grenzabstand von 3,60 m und ein Gebäudeabstand von 7,20 m eingehalten werden. Zwischen beidseitig geschlossenen Aussenwänden ist ein Gebäudeabstand von 3,60 m einzuhalten.

Zur Belichtung und Belüftung von Arbeitsplätzen können Lichthöfe von mindestens 3,60 m auf 3,60 m angeordnet werden.

Die einzelnen Parzellen können etappenweise überbaut werden.

5.3. Bauzone C

Die Bauzone C ist für die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern und einem kombinierten Wohn- und Gewerbebau vorgesehen. Gewerbliche Bauten und Anlagen sind, ausgenommen in der Teilzone C1, nicht zulässig.

Die in der Bauzone C zulässige Bruttogeschossfläche beträgt gesamthaft 7'000 m², in der Teilzone C1 allein 1'900 m².

Es sind max. zwei Geschosse und ein teilweise mit Wohnräumen ausgebautes Untergeschoss gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.00 m, die max. Gebäudelänge 65.00 m. Zwischen den einzelnen Gebäudegruppen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

In der Teilzone C1 sind drei Geschosse mit Attikageschoss gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 12.00 m, die max. Gebäudelänge 40.00 m.

5.4 Bauzone D

Die Bauzone D ist für den Bau von zusammengebauten oder freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von einem Mehrfamilienhaus mit Ladeneinbau vorgesehen. Gewerbliche Bauten und Anlagen sind nur als Ladengeschäfte in der Teilzone C3 zugelassen.

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt in der Zone D gesamthaft 6'500 m².

In der Teilzone D1 sind Terrassenhäuser mit höchstens fünf übereinanderliegenden, eingeschossigen Bauten gestattet. Die max. Gebäudehöhe für einen eingeschossigen Gebäudeteil beträgt 5.00 m, für eine Gebäudegruppe vertikal gemessen 15.00 m, die

max. Gebäudelänge 40.00 m. Zwischen einzelnen Gebäudegruppen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten.

In der Teilzone D2 sind zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.00 m, die max. Gebäudelänge 50.00 m. Zwischen einzelnen Gebäudegruppen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten.

In der Teilzone D3 ist ein Mehrfamilienhaus mit Ladeneinbau im Parterre, mit max. drei Geschossen und Attikageschoss gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.50 m, die max. Gebäudelänge 25.00 m. Gegenüber benachbarten Bauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten.

In der Teilzone D4 sind freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser mit max. einem Geschoss gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 5.00 m, die max. Gebäudelänge beträgt 50.00 m. Zwischen freistehenden Bauten und/oder Gebäudegruppen ist ein Gebäudeabstand von 10.00 m einzuhalten.

S.5. Bauzone E

Die Bauzone E dient der Erstellung von zusammengebauten Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern. Gewerbliche Bauten und Anlagen sind in der Zone E nicht gestattet.

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt in der Zone E gesamthaft 4'500 m².

Für die Teilzone E1 gelten die Vorschriften der Teilzone D1.

In der Teilzone E2 sind zusammengebaute Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser gestattet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Teilzone D2.

6. Ausnahmen

Bei der Ausführung kann der Gemeinderat geringfügige und für das Gesamtbild unwesentliche Veränderungen im Baugesuchsverfahren bewilligen.

7. Erschliessung

7.1. Verkehrserschliessung

Die Bauherrschaft übernimmt zu ihren Lasten den Ausbau der Verbindungsstrasse Oberdettigen-Kirchlindach von der Einmündung der westlichsten, der Ueberbauung dienenden internen Erschliessungsstrasse bis zur Einmündung in die Staatsstrasse und von der Staatsstrasse bis zur Einmündung der internen Erschliessungsstrasse zwischen den Teilzonen D3 und D4 als Bestandteil der Basiserschliessung. Ferner die der Ueberbauung dienenden internen Erschliessungsstrassen und Fusswege. Die erwähnten Strassen sind auf die im Baulinienplan festgelegten Breiten und mit den vorgesehenen Trottoirs auszuführen und mit der Strassenentwässerung zu versehen.

Nach erfolgtem Ausbau übernimmt die Gemeinde die Strassen und die Fusswegverbindung zur Schule in ihr Eigentum und zum Unterhalt.

7.2. Kanalisation

Die Bauherrschaft baut zu ihren Lasten alle der Ueberbauung dienenden Kanalisationsanlagen. Die im Zuge der Staatsstrasse liegende Sammelleitung als Bestandteil der Basiserschliessung im Sinne der Bevorschussung und im Auftrag der Gemeinde.

Der Bauherr hat die Kanalisation nach dem von der Gemeinde beauftragten Projekt und unter Leitung des Projektverfassers aus-

zuführen. Die Anschlussbeiträge sind gemäss jeweils geltendem Reglement nach der Ausführung des Anschlusses zu entrichten. Für die Befreiung von der Erstellung von Hauskläranlagen ist der Beitrag in den Abwasserfonds vor dem Bezug der Bauten zu bezahlen.

7.3. Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung hat nach dem von der Gemeinde beauftragten Projekt und unter Leitung des Projektverfassers zu geschehen.

Die Erstellung des Netzteils und der Hauszuleitungen bis zum Wassermesser werden durch die Gemeinde beauftragt. Die Ausbaukosten fallen nach Abzug der Beiträge der BVA voll zu Lasten des Bauherrn. Nach erfolgter Abnahme durch die BVA übernimmt die Gemeinde den Netzteil in ihr Eigentum und zum Unterhalt.

Die Hauszuleitungen ab Hausschieber kommen in das Eigentum und zum Unterhalt des einzelnen Parzellenbesitzers.

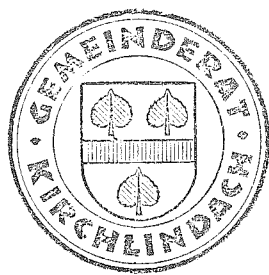
Für jeden anzuschliessenden Bau sind die jeweils geltenden Anschlussbeiträge vor der Ausführung zu bezahlen.

7.4. Gemeinschaftsanlagen

Der Bauherr unterbreitet der Gemeinde vor Bezug der ersten Bauten ein Siedlungs-Reglement, das die Organisation, Verwaltung und Wartung der Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftliche Kinderspielplätze, Grün- und Freiflächen) sowie die nachbarlichen Beziehungen regelt.

Genehmigungen.

Vom Gemeinderat Kirchlindach genehmigt am 26. Februar 1971.



Namens des Gemeinderates;

Der Präsident:

Prof. Lühmann

Der Sekretär:

Heinrich

Von der Einwohnergemeinde Kirchlindach in der Versammlung vom
19. März 1971 mit 89 Ja gegen 28 Nein genehmigt.

Namens der Einwohnergemeindeversammlung;

Der Präsident:

Prof. Lühmann

Der Sekretär:

Heinrich

Genehmigt

BERN, den 19. Okt. 1971

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

Sturmann

Überbauung Talmatt – Herrenschwanden

Baulinienplan 1:500

mit
Sonderbauvorschriften

Abänderungsvorschlag 27.9.73

Genehmigt:
Kirchlindach, 15. Februar 1974
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: *E. Zimmermann*
Der Sekretär: *dieter barben*
E. Zimmermann
Baumietnehmung
3079 Oberpottigen
dipl. architek. u. sta.
gericht. vermess. 79
Bern, Telefon 22 50 94

W.+H.W. NAEF
INGENIEURE SIA
BRUNNADERNSTR. 10
3006 BERN

Gez.: PR	Abgeändert:
Kontr.: 7.1.1970 13.4.1970 2.6.1970 3.7.1970 8.10.1970 9.3.1970	
Format: 80 / 105	
Mst.: 1:500	6965 / I
Datum: 4.11.1969	

Genehmigungsvermerke: Gemeinde Wohlen
Parz.Nr. 3787, 2939, 3905

Auflage: Abschluss des Einsprache-
verfahrens:

1. Eingesichte Einsprachen:
Erlidigte Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit Ja Nein
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum:

Gemeinde Kirchlindach

Parz.Nr. 777'A, 777'B, 1138, 1138C, 1143, 772', 773', 1144

Auflage: Abschluss des Einsprache-
verfahrens:

1. Eingereichte Einsprachen:
Erlidigte Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit Ja Nein
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Genehmigt

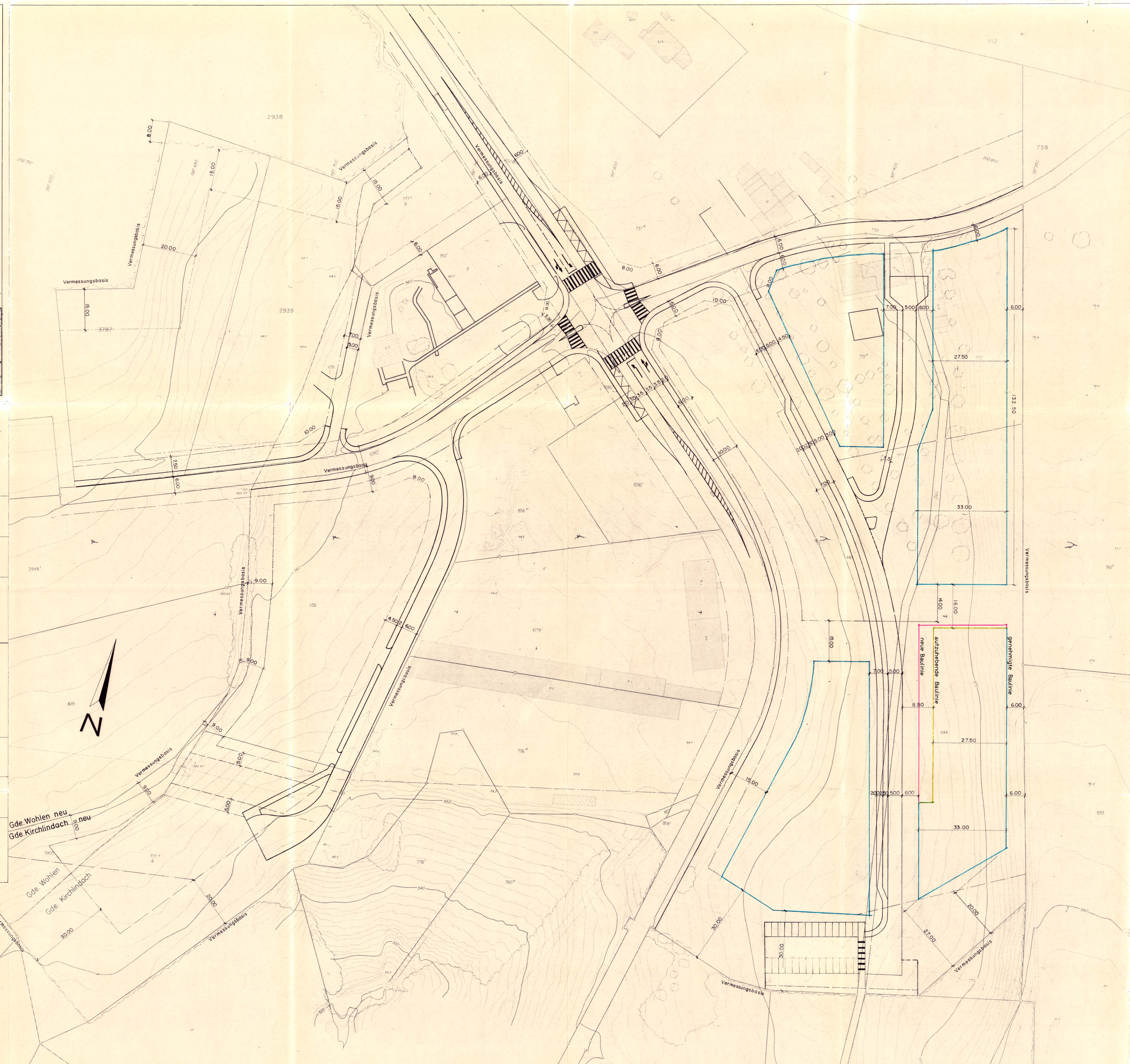
BERN, den 24. JUNI 1974

BAUDIREKTOR DES KANTONS BERN:

Datum: *Brümann*

Legende:

- vom Regierungsrat genehmigte Baulinien
- vom Regierungsrat genehmigte, heute aufzuhebende Baulinien
- neue Baulinien
- neuer Verlauf der Gemeindegrenze Wohlen – Kirchlindach



ETAPPENPLAN
Bebauungsrichtplan
Abänderungsvorschlag 27.9.73

W.+H.W. NAEF INGENIEURE SIA BRUNNADERNSTR. 10 3006 BERN	Gez.: PR.	Abgebendert:
	Konfr.:	7. I. 1970. 13. 4. 1970. 2. 6. 1970. 3. 7. 1970. 3. 2. 1971.
	Format: 80 / 105	
	Mst.: 1:500	
	Datum: 4. II. 1969	6965 / I

Auflage: _____ Abschluss des Einsprache verfahrens: _____

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

Der Präsident: _____ Der Sekretär: _____

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit	Ja	Namens des Gemeinderates:
	Nein	Der Präsident: Der Sekretär:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum: _____

Gemeinde Kirchliedach

Parz. Nr. 777^aA, 777^bB, II38, II38C, II43, 772^v, 773ⁱ, II44

I. Eingereichte Einsprachen:
Erledigte Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:

2. Eingaben:

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

Der Präsident:

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:

mit	☐ Ja	Namens des Gemeinderates:
	☐ Nein	Der Präsident: Der Sekretär:

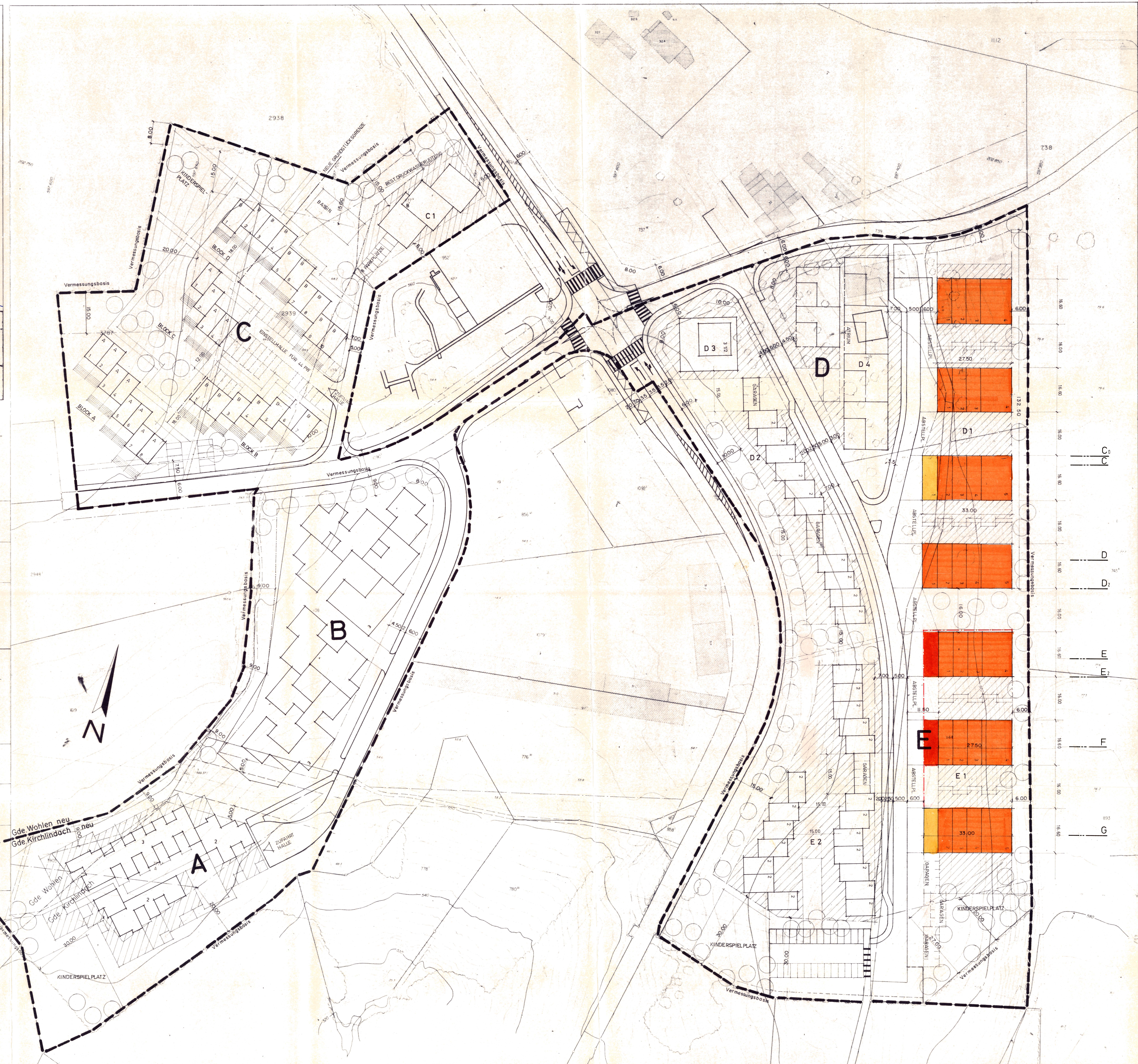
Genehmigt durch den Regierungsrat:

Datum: _____

LEGENDE :

 neu

 aufgehoben





3038 Kirchlindach
Tel. 031 82 13 66

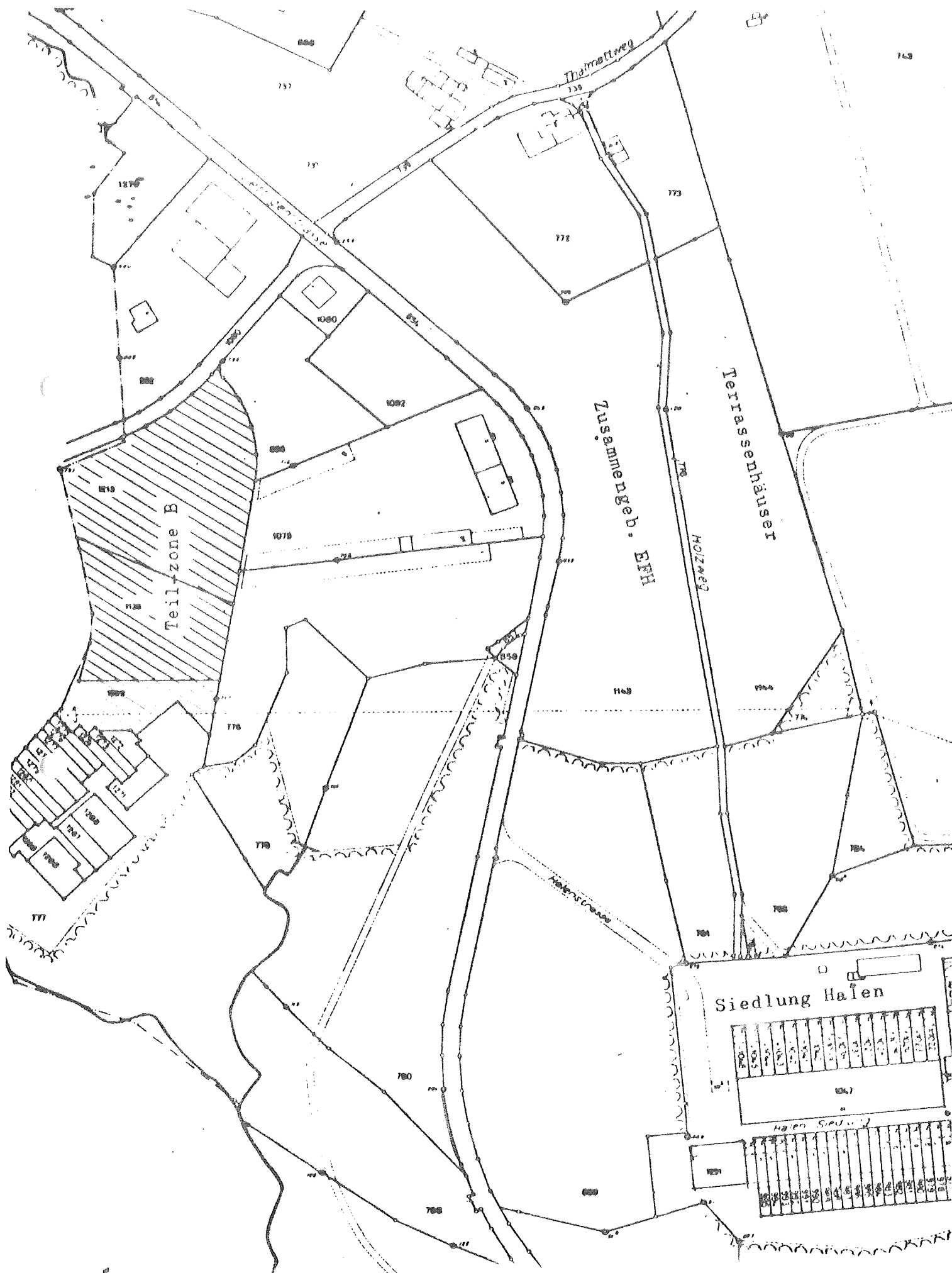
UEBERBAUUNG THALMATT

Abänderung der unterm 19. Oktober 1971
genehmigten Sonderbauvorschriften

INHALT

- Uebersichtsplan 1:2'000
- Ursprüngliche, jedoch aufzuhebende
Artikel 3., 4.4. und 5.2. der Sonder-
bauvorschriften
- Neue Artikel 3., 4.4. und 5.2
- Genehmigungsvermerke

Umzonungsgesuch der Architektengemeinschaft Atelier 5 für die
Teilzone B; Planbeilage 1:2'000





Ueberbauung Thalmatt; Aufzuhebende Artikel 3., 4.4. und 5.2. der
unterm 19. Oktober 1971 genehmigten Sonderbau-
vorschriften

3. Bauvorhaben

Einfamilienhäuser in Terrassenbauweise, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Reihenuweise, ein dreigeschossiger Wohn- und Geschäftsbau mit Attika, ein dreigeschossiger Wohn- und Gewerbebau mit Attika, ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser in Gruppenbauweise und ein- bis dreigeschossige Gewerbebauten.

4.4. Geschosshzahl der Bauten

Die Bauten dürfen die in den speziellen Vorschriften festgelegten Geschosshzahlen (mindestens 1 Geschoss, maximal 3 Geschosse mit Attika) nicht überschreiten.

Attikageschosse sind nur in den Teilzonen C1 und D3 zugelassen, wobei deren gesamte Grundfläche $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Geschosshflächen nicht überschreiten dürfen.

Zu diesen oberirdischen Geschossen kann eine beliebige Zahl Untergeschosse ausgeführt werden, die mit o.K. oberster Decke das gewachsene Terrain höchstens 1,50 m überschreiten dürfen.

5.2. Bauzone B

Die Bauzone B dient der Erstellung von gewerblichen Bauten. Gewerbe mit wesentlich störenden Einflüssen auf die Umgebung (starke Lärm- oder Rauchentwicklung sowie Erschütterungen) sind nicht zugelassen.

Wohnungen sind in der Zone B nur soweit zulässig, als es sich um Wohnstätten für unbedingt und dauernd betriebsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber handelt. Sie sind innerhalb der Bebauung so anzuordnen, dass die Mehrzahl der Wohnräume an einer westlichen, südlichen oder östlichen Zonengrenze liegen.

Es sind maximal 3 Geschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,50 m, ab neuer Erdgeschosshöhe gemessen.

Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Bei Unterbrüchen muss ein Grenzabstand von 3,60 m und ein Gebäudeabstand von 7,20 m eingehalten werden. Zwischen beidseitig geschlossenen Aussenwänden ist ein Gebäudeabstand von 3,60 m einzuhalten.

Zur Belichtung und Belüftung von Arbeitsplätzen können Lichthöfe von mindestens 3,60 m auf 3,60 m angeordnet werden.

Die einzelnen Parzellen können etappenweise überbaut werden.



Ueberbauung Thalmatt; Neue, zu genehmigende Artikel 3., 4.4. und 5.2
der Sonderbauvorschriften

(Änderungen und Ergänzungen sind unterstrichen)

3. Bauvorhaben

Einfamilienhäuser in Terrassenbauweise, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Reihenuweise, ein dreigeschossiger Wohn- und Geschäftsbau mit Attika, ein dreigeschossiger Wohn- und Gewerbebau mit Attika, ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser in Gruppenbauweise und ein- bis dreigeschossige Wohn- und Gewerbebauten.

4.4. Geschosshzahl der Bauten

Die Bauten dürfen die in den speziellen Vorschriften festgelegten Geschosshzahlen (mindestens 1 Geschoss, maximal 3 Geschosse mit Attika) nicht überschreiten.

Attikageschosse sind nur in den Teilzonen C1 und D3 zugelassen, wobei deren gesamte Grundfläche $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Geschosshflächen nicht überschreiten dürfen.

Zu diesen oberirdischen Geschossen kann eine beliebige Zahl Untergeschosse ausgeführt werden, die mit o.K. oberster Decke das gewachsene Terrain im Mittel aller Fassaden höchstens 1,20 m überschreiten dürfen.

5.2. Bauzone B

Die Bauzone B dient der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten. Gewerbe mit wesentlich störenden Einflüssen auf die Umgebung (starke Lärm- oder Rauchentwicklung sowie Erschütterungen) sind nicht zugelassen.

Wohnungen sind in der Zone B nur oder östlichen Zonengrenze liegen.

(Ganzer Abschnitt fällt weg)

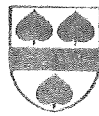
Es sind maximal 3 Geschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m ab neuer Erdgeschosshöhe gemessen.

Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Bei Unterbrüchen muss ein Grenzabstand von 3,60 m und ein Gebäudeabstand von 7,20 m eingehalten werden. Zwischen beidseitig geschlossenen Aussenwänden ist ein Gebäudeabstand von 3,60 m einzuhalten.

Zur Belichtung und Belüftung von Arbeitsplätzen angeordnet werden.

(Ganzer Abschnitt fällt weg)

Die einzelnen Parzellen können etappenweise überbaut werden.



Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt für Wohn- und Gewerbenutzung zusammen 0,6, für Wohnnutzung 0,5; min. 15 % der Bruttogeschossfläche müssen der Gewerbenutzung vorbehalten werden.
(Zusätzlicher Abschnitt)



G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Mit den vorstehenden Aenderungen der Sonderbauvorschriften für die Teilzone B erklärt sich die Grundeigentümerin ausdrücklich einverstanden.

Bern, *des. 3. 11. 1981*

Für die Grundeigentümerin

Der Gemeinderat Kirchlindach hat die Aenderung der Artikel 3., 4.4. und 5.2. der Sonderbauvorschriften Thalmatt an seiner Sitzung vom 15. September 1981 genehmigt.

Kirchlindach,

6. Nov. 1981

GEMEINDERAT KIRCHLINDACH

Der Präsident

Der Sekretär *W.*

H. Boger

H. Hiltner

Genehmigungsvermerk der Kant. Baudirektion

GEF.

M

Hiltner

W. Hiltner
KBS BERN

GEMEINDE KIRCHLINDACH

UEBERBAUUNGSORDNUNG

" THALMATT - HERRENSCHWANDEN, BAUZONE D "

(ABANDERUNG DES UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLANS MIT SONDER-
BAUVORSCHRIFTEN VOM OKTOBER 1971)

UMFASSEND UEBERBAUUNGSPLAN
UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
RICHTMODELL

UEBERBAUUNGSPLAN

MST: 1 : 500
FORMAT : 84 30
DATUM : 20.01.93
REV. 1.03.93/10.8.93

VERFASSER:

B. VATTER, DIPL. ARCH. ETH/SIA, PLANER BSP., AMTHAUSGASSE 12, 3011 BERN

TEL. 031/22 01 38

FAX. 031/22 69 85

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 03.02. - 15.02.1993
VORPRÜFUNG VOM 28.04.1993
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 08.05.1993

PUBLIKATION IM ANZEIGER RUND UM BERN VOM 07. + 12.05.1993
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 07.05. BIS 07.06.1993

EINIGUNGSVERHANDLUNG AM 17.06.1993 RECHTSVERWAHRUNGEN -----
ERLEDIGTE EINSPRACHEN ----- UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04. MAI 1993
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 23. JUNI 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

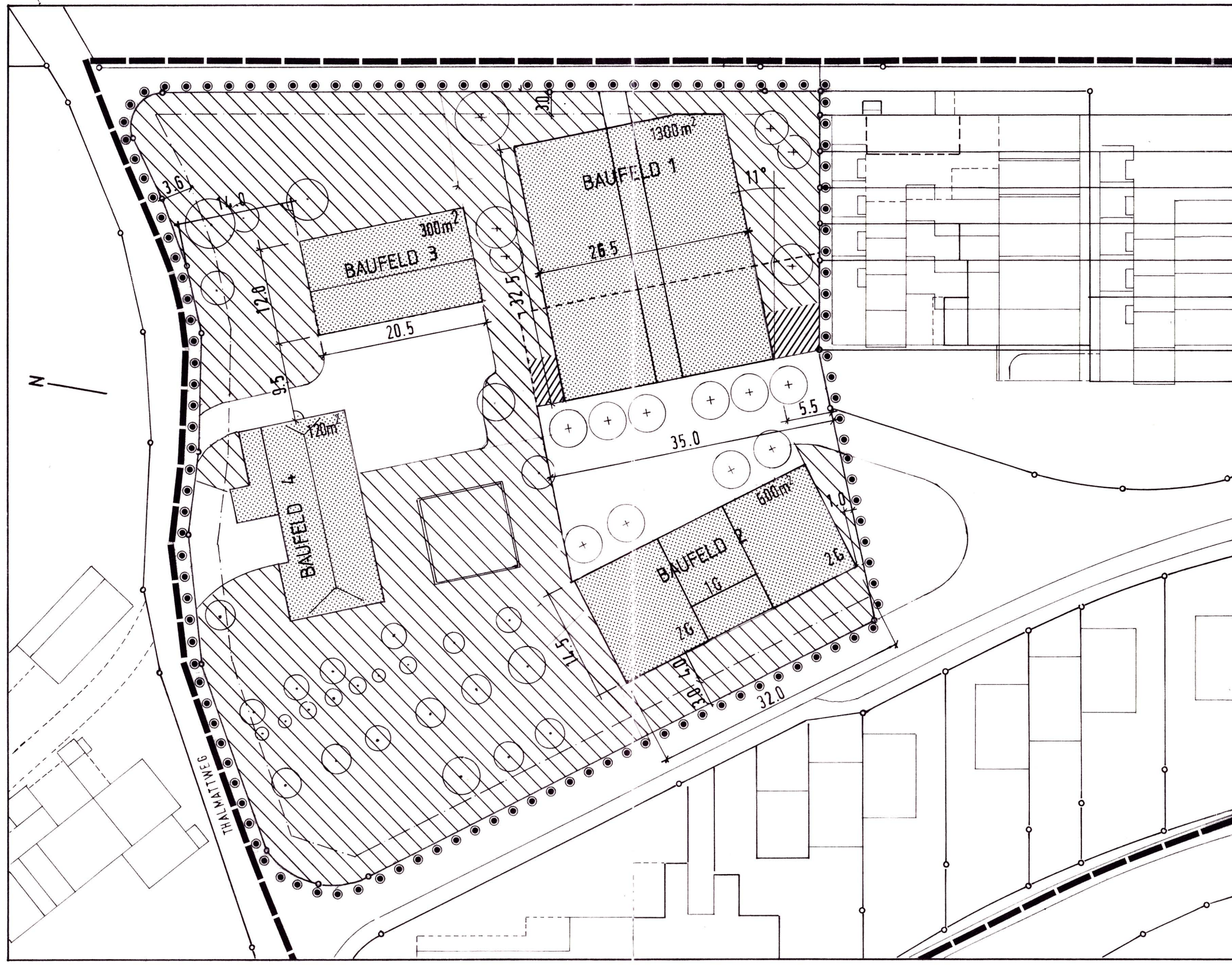
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

KIRCHLINDACH, DEN 23.8.1993

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:



LEGENDE:

- Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplans mit SBV vom Oktober 1971
- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Strassenbaulinie
- Baufeld mit Geschosshöhe (G), Firstrichtung und max. BGF
- Baubereich unterirdische Bauten
- Eingeschossiger Baubereich
- Fussgänger- und Fahrbereich sowie oberird. Parkplätze
- Grünbereiche
- bestehende, zu erhaltende Hochstammbäume
- Bereich neuzupflanzender Hochstammbäume (Standort und Anzahl variabel)

Gemeinde Kirchlindach

Ueberbauungsordnung "Thalmatt - Herrenschwanden, Bauzone D"

(Abänderung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften vom Oktober 1971)

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

28.01.93
Rev. 01.03.93
10.03.93
05.08.93

Artikel 1

Zweck

Die Ueberbauungsordnung ersetzt die im Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften vom Oktober 1971 für die Teilgebiete D1 und D4 festgelegten Regelungen, mit der Absicht, das bestehende Bauernhaus Thalmattweg 2 und den nordwestlichen Teil der bestehenden Hofstatt zu erhalten und die Voraussetzungen für eine zweckmässige Ueberbauung des Restareals zu schaffen.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Artikel 3

Stellung zu übergeordnetem Recht

Soweit die Ueberbauungsordnung keine anderen Bedingungen enthält, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach.

Artikel 4

Inhalt des Ueberbauungsplans

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Baufelder für ober- und unterirdische Bauten,
- b) Geschoszahl,
- c) Dachformen,
- d) Zu- und Wegfahrten, oberirdische Parkieranlagen, Fussgänger- und Verkehrsflächen,
- e) Grünbereiche,
- f) bestehende, zu erhaltende und neu zu pflanzende Hochstammbäume

Artikel 5

Art und Mass der
Nutzung

Im Gebiet des Ueberbauungsplans dürfen max. 2'170 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung und 150 m² Bruttogeschossfläche gewerbliche Nutzung erstellt werden, total max. 2'320 m². Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt Art. 93 BauV.

Artikel 6

Baufelder

1. Die max. zulässigen Masse der Gebäudeabmessungen und der Abstände zu den Nachbargebäuden werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Bauten im Sinne von raumhaltigen Fassaden, wie Terrassen, erkerartigen Wohnräumen, Wintergärten etc. dürfen nicht mehr als 1.50 m über die Baufeldgrenzen hinausragen.
2. Spezielle Vorschriften
 - a) Baufeld 1:
 - Terrassenhäuser mit höchstens fünf übereinanderliegenden, eingeschossigen Wohnbauten
 - Das Sockelgeschoss (Garagen und Nebenräume) zählt nicht als Geschoss
 - Max. zulässige Bruttogeschossfläche: 1'300 m²
 - Flachdach, Terrassengärten
 - Die max. Gebäudehöhe für eine terrassierte Gebäudegruppe wird durch die Meereshöhe des Dachrandes des obersten Geschosses von 583.50 m ü.M. bestimmt. Sie darf nur für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Liftmotoren, Kamine und dgl. überschritten werden.
 - Die Nord- und Südfassaden sind mittels geeigneter Massnahmen (Fasadengliederung, Bepflanzung, Umgebungsgestaltung) aufzulockern.
 - b) Baufeld 2:
 - Zusammengebaute Einfamilienhäuser
 - Max. 2 Geschosse
 - Max. zulässige Bruttogeschossfläche: 600 m²
 - Flachdach
 - Max. Gebäudehöhe: 7.00 m
 - c) Baufeld 3:
 - Teilweise unterirdische Werk- und Einstellhalle für Motorfahrzeuge, Nutzfahrzeuge und Maschinen von max. 150 m² Bruttogeschossfläche
 - Darüber Wohnung mit Büro von max. 150 m² Bruttogeschossfläche
 - Satteldach
 - Max. Gebäudehöhe 5.00 m, felseitig 6.00 m.
 - d) Baufeld 4:
 - Bestehendes, zu erhaltendes Bauernhaus
 - Max. Wohnnutzung (bestehende Wohnung) 120 m² Bruttogeschossfläche.

Artikel 7

Richtmodell

Das Modell Mst. 1:200 vom 14.01.1993 gilt als Richtmodell. Es ist begleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Artikel 8

Architektonische
Gestaltung

1. Die Ueberbauung der Baufelder 1 und 2 ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Vor Baubeginn ist der Baupolizeibehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 9

Umgebungs-
gestaltung

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Geschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzulegen.

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialien,
- b) Gestaltung der Fahrbereiche und der Ein- und Ausfahrtsrampen für Einstellhalle und Anlieferung, sowie die Anordnung der oberirdischen Parkplätze,
- c) Grünanlagen (inkl. Terrassengärten) mit Angabe der Lage der Baumbepflanzung,
- d) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze,
- e) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen),
- f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen.

Artikel 10

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Artikel 11

Abfallbeseitigung

Für die Kehrlichtbeseitigung und allfällige Kompostierplätze sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 12

Heizung

Sofern die Baufelder 1 und 2 mit Oel beheizt werden, müssen sie an das Heizsystem der bestehenden Terrassenhäuser angeschlossen werden.

Der Gemeinderat kann davon abweichen, wenn eine ökologisch bessere Lösung unterbreitet wird.

Artikel 13

Inkrafttreten,
Aufhebung anderer
Vorschriften

Die Ueberbauungsordnung tritt mit Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Ueberbauungsordnung wird innerhalb deren Wirkungsbereich der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften vom Oktober 1971 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 03.02. - 15.02.1993

VORPRÜFUNG VOM 28.04.1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 08.05.1993

PUBLIKATION IM ANZEIGER RUND UM BERN VOM 07. + 12.05.1993

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 07.05. BIS 07.06.1993

EINIGUNGSVERHANDLUNG AM 17.06.1993

RECHTSVERWAHRUNGEN -----

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -----

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04. MAI 1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 23. JUNI 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT:

K. Niggisberg

DER GEMEINDESCHREIBER:

H. Müller

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

KIRCHLINDACH, DEN 23. 8. 1993

DER GEMEINDESCHREIBER:

H. Müller

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 17.9.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

Schae

Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 Bauv

Überbauungsordnung

"Thalmatt - Herrenschwanden, Bauzone D"

Die Überbauungsordnung enthält:
- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:500	Format	63/30
Datum	21. November 2014	Genehmigung	

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 01.10. + 03.10.2014
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 01.10. bis 07.11.2014

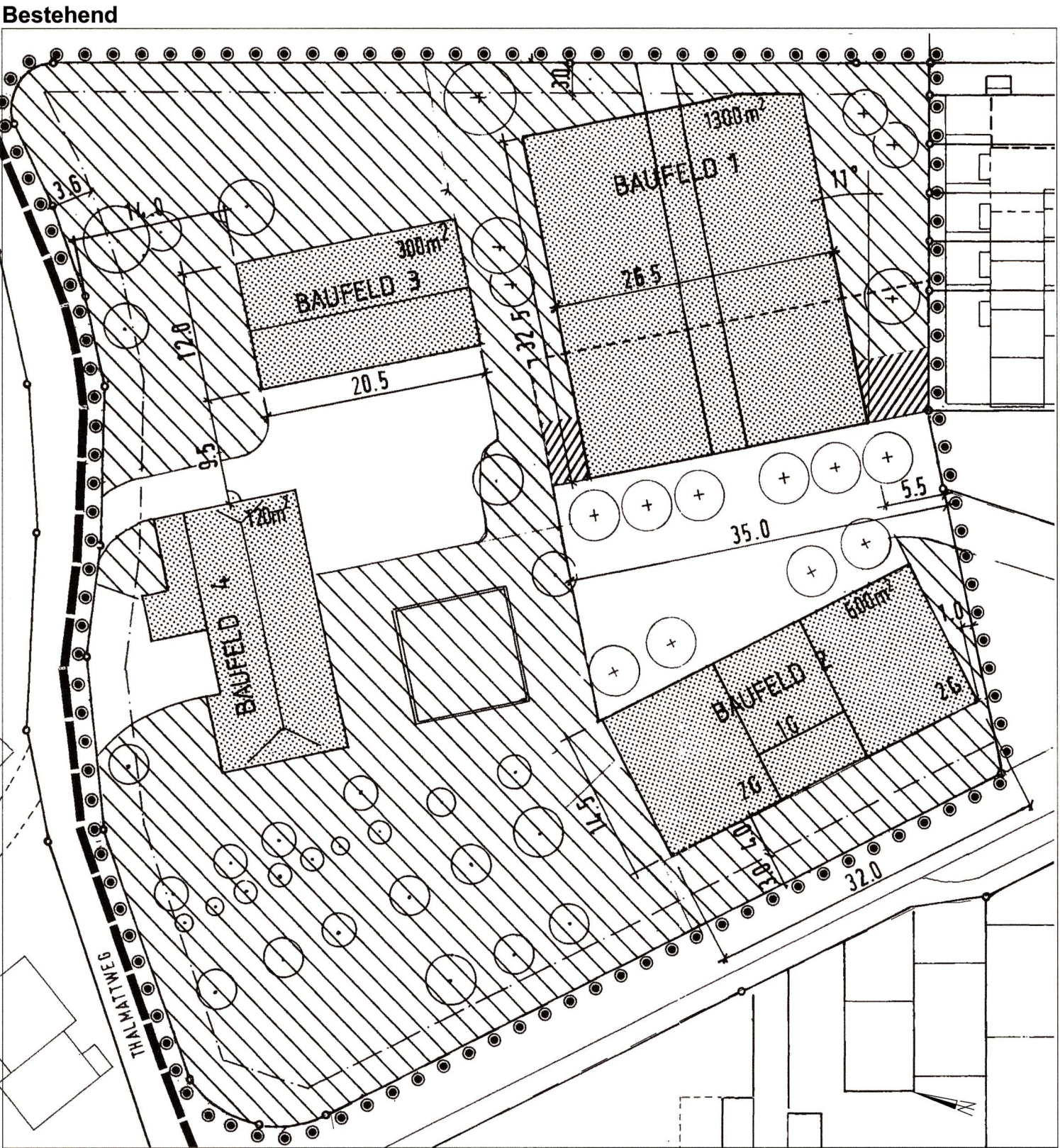
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwarungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.11.2014

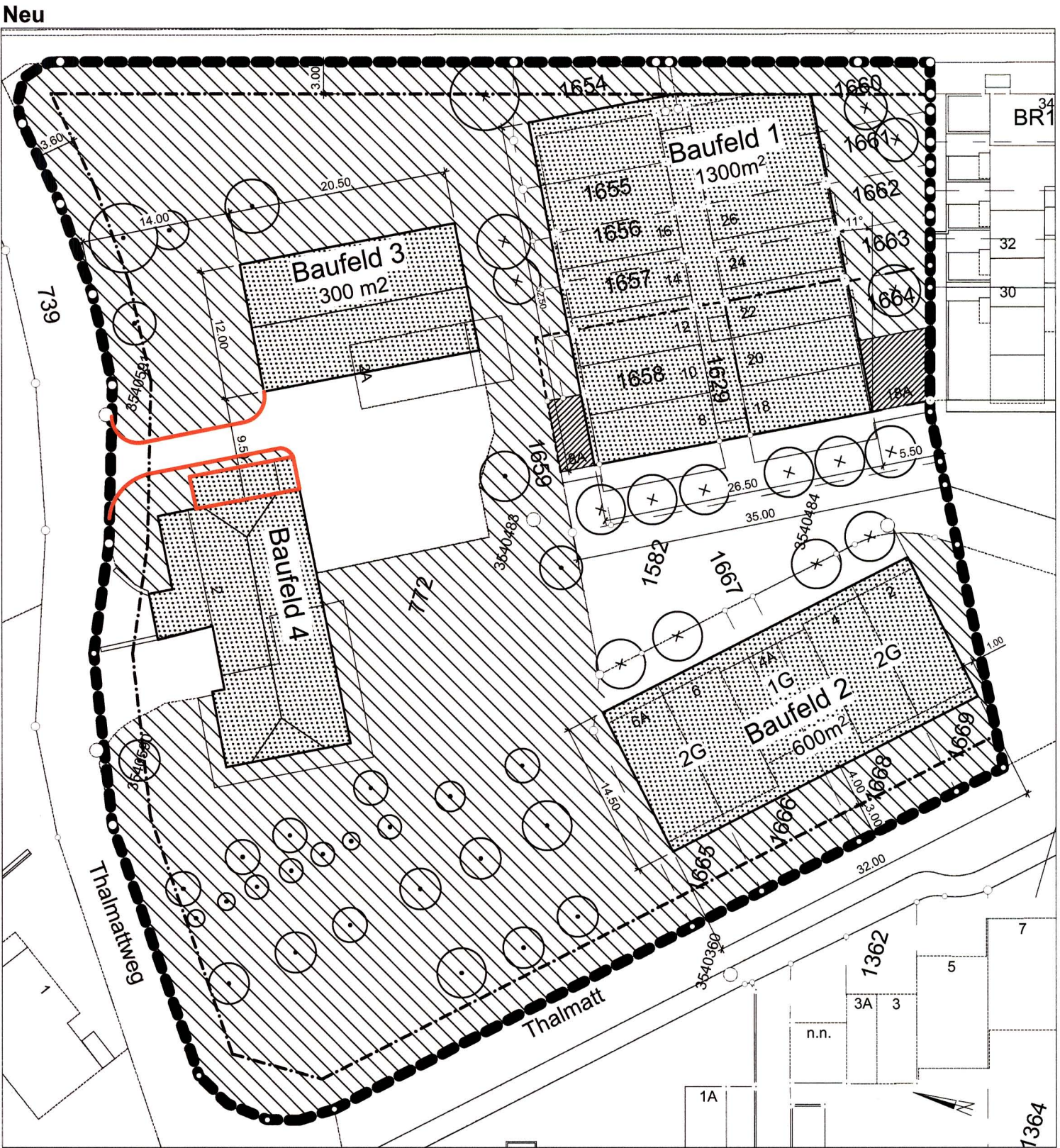
Der Gemeindepräsident
Chef Verwaltung
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Kirchlindach, den 8.12.2014
Chef Verwaltung

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 6. Jan. 2015



- Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplans mit SBV vom Otkober 1971
- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Strassenbaulinie
- Baufeld mit Geschosszahl (G), Firstrichtung und max. BGF
- Baubereich unterirdische Bauten
- Eingeschossiger Baubereich
- Fussgänger- und Fahrbereich sowie oberird. Parkplätze
- Grünbereiche
- bestehende, zu erhaltende Hochstammbäume
- Bereich neuzupflanzender Hochstammbäume (Standort und Anzahl variabel)



- Änderungen Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Strassenbaulinie
- Baufeld mit Geschosszahl (G), Firstrichtung und max. BGF
- Baubereich unterirdische Bauten
- Eingeschossiger Baubereich
- Fussgänger-, Fahr- und Parkierbereich
- Grünbereiche
- bestehende, zu erhaltende Hochstammbäume
- Bereich neuzupflanzender Hochstammbäume (Standort und Anzahl variabel)



Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsordnung

„Thalmatt – Herrenschwanden, Bauzone D“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Datum:	21. November 2014	Genehmigung
--------	-------------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, 3000 Bern 22

Zweck	Artikel 1
	Die Überbauungsordnung ersetzt die im Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften vom Oktober 1971 für die Teilgebiete DI und D4 festgelegten Regelungen, mit der Absicht, das bestehende Bauernhaus Thalmattweg 2 und den nordwestlichen Teil der bestehenden Hofstatt zu erhalten und die Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung des Restareals zu schaffen.
Wirkungsbereich	Artikel 2
	Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.
Stellung zu übergeordnetem Recht	Artikel 3
	Soweit die Überbauungsordnung keine anderen Bedingungen enthält, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach.
Inhalt des Überbauungsplans	Artikel 4
	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Baufelder für ober- und unterirdische Bauten. b) Geschosszahl, c) Dachformen. d) Zu- und Wegfahrten, Parkierbereiche, Fussgänger- und Verkehrsflächen, e) Grünbereiche, f) bestehende, zu erhaltende und neu zu pflanzende Hochstammbäume
Art und Mass der Nutzung	Artikel 5
	In den Baufeldern 1 bis 3 dürfen max. 2'200 m2 Bruttogeschossfläche Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung erstellt werden. Zusätzlich kann das bestehende Bauernhaus (Baufeld 4) innerhalb des bestehenden Volumens mit Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung ausgebaut werden. Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt Artikel 93 BauV.
Baufelder	Artikel 6
	1. Die max. zulässigen Masse der Gebäudeabmessungen und der Abstände zu den Nachbargebäuden werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Bauten im Sinne von raumhaltigen Fassaden, wie Terrassen, erkerartigen Wohnräumen, Wintergärten etc. dürfen nicht mehr als 1.50 m über die Baufeldgrenzen hinausragen.
	2. Spezielle Vorschriften
	a) Baufeld 1: - Terrassenhäuser mit höchstens fünf übereinanderliegenden, eingeschossigen Wohnbauten - Das Sockelgeschoss (Garagen und Nebenräume) zählt nicht als

Richtmodell	Geschoss
	- Max. zulässige Bruttogeschossfläche: 1'300 m2 - Flachdach, Terrassengärten - Die max. Gebäudehöhe für eine terrassierte Gebäudegruppe wird durch die Meereshöhe des Dachrandes des obersten Geschosses von 583.50 m.ü.M. bestimmt. Sie darf nur für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Liftmotoren, Kamine und dgl. überschritten werden. - Die Nord- und Südfassaden sind mittels geeigneter Massnahmen (Fassadengliederung, Bepflanzung, Umgebungsgestaltung) aufzulockern.
Architektonische Gestaltung	b) Baufeld 2:
	- Zusammengebaute Einfamilienhäuser - Max, 2 Geschosse - Max. zulässige Bruttogeschossfläche: 600 m2 - Flachdach - Max. Gebäudehöhe: 7.00 m
	c) Baufeld 3:
	- Wohnungen mit Büro von max. 300 m2 Bruttogeschossfläche Satteldach - Max. Gebäudehöhe 5.00 m, talseifig 6.00 m.
	d) Baufeld 4:
	- Bestehendes, zu erhaltendes Bauernhaus - Der Ausbau des Bauerhauses ist unter folgenden Bedingungen zugelassen: a) Das erhaltenswerte Gebäude ist in seinem Volumen, seiner Gebäudestruktur (u.a. Geschosslagen, Dachkonstruktion, etc.), mit seinem Erscheinungsbild und mit seinen qualitätsvollen Elementen zu erhalten. b) Die Belichtung möglicher Wohn- und Arbeitsräume im Dachraum ist nur mit je einem Lichtband auf der Längsseite in der unteren Hälfte der Dachfläche zugelassen. Dabei muss der Abstand des Lichtbandes zu den seitlichen Dachgraten mindestens 3m betragen. Als zusätzliche Dachöffnung ist nur eine Schlepplukarne, die in Lage, Abmessung und Form der ursprünglich bestehenden entspricht, zugelassen. Dacheinschnitte und weitere Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
	Artikel 7
	Das Modell Mst. 1:200 vom 14.01.1993 gilt als Richtmodell. Es ist begleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.
	Artikel 8
	1. Die Überbauung der Baufelder 1 und 2 ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
	2. Vor Baubeginn ist der Baupolizeibehörde ein verbindliches Farb- und

Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 9

Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Geschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzulegen.

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards und der Materialien,
- b) Gestaltung der Fahrbereiche und der Ein- und Ausfahrtsrampen für Einstellhalle und Anlieferung, sowie die Anordnung der oberirdischen Parkplätze,
- c) Grünanlagen (inkl. Terrassengärten) mit Angabe der Loge der Baumbepflanzung,
- d) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze,
- e) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen),
- f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen.

Artikel 10

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

Artikel 11

Abfallbeseitigung

Für die Kehrichtbeseitigung und allfällige Kompostierplätze sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 12

Heizung

Sofern die Baufelder 1 und 2 mit Öl beheizt werden, müssen sie an das Heizsystem der bestehenden Terrassenhäuser angeschlossen werden. Der Gemeinderat kann davon abweichen, wenn eine ökologisch bessere Lösung unterbreitet wird.

Inkrafttreten

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Artikel 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger
Öffentliche Auflage

am 01.10. + 03.10.2014
vom 01.10. bis 07.11.2014

Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

-
-
-

Beschlossen durch den Gemeinderat am

19.11.2014

Gemeindepräsident

Chef Verwaltung


Werner Walter


Hans Soltermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

8.12.2014

Chef Verwaltung


Hans Soltermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 6. Jan. 2015

