



Einwohnergemeinde Kirchlintach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlintach

Überbauungsordnung

ZPP 4 "Leutschenstrasse"

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Schlussbericht Februar 2016 (Gutachterverfahren Leutschenstrasse Kirchlintach)
- Erläuterungsbericht
- Bericht Gruppe Fachberatung Baugestaltung vom 22.10.2014 und 21.01.2016

Massstab	1:500	Format	63 x 59.4 cm
Datum	10. August 2016	Genehmigung	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6. Juni 2016
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 24. + 29. Juni 2016
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24. Juni - 25. Juli 2016

Erledigte Einsprachen keine
Rechtsverwarungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Mai 2016

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Kirchlintach, den 19. Aug. 2016

Der Geschäftsleiter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. Okt. 2016

S. Müller



LEGENDE

FESTLEGUNGEN

- Wirkungssperimeter
- Bestehende Gebäude A / A1
- Baufelder A2 - E
- Teilbereich Ausbau Basisserschliessung Leutschenstrasse
- Aussenraum Garten Bauernhaus
- Zu- und Wegfahrtsbereich
- Containerstandort
- Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- Spezielle Terraingestaltung zum Schutz vor Naturgefahren

HINWEISE

- Umgebungsbereich, Plätze, Fusswege, Parkierung, Spiel (ungefähre Lage)
- Siedlungsplatz (ungefähre Lage)
- Siedlungsinterne Grünräume (ungefähre Lage)
- Oberirdische Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
- Einfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Schützenswerte Baute nach kant. Bauinventar
- Bäume geschützt gemäss Schutzzonenplan
- Hochstammbäume / Pflanzbereiche (Konzept Bepflanzung)
- Schmutzabwasserkanalisation öffentlich
- Druckwasserleitungen öffentlich
- Bestehender Anschluss Meteorwasser privat





Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Überbauungsordnung

ZPP 4 „Leutschenstrasse“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Schlussbericht Februar 2016 (Gutachterverfahren Leutschenstrasse Kirchlindach)
- Erläuterungsbericht
- Bericht Gruppe Fachberatung Baugestaltung vom 22.10.2014 und 21.01.2016

Datum: 10. August 2016

Genehmigung

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

INHALT

ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck3
Art. 2	Wirkungsbereich3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes4
NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Baupolizeiliche Masse4
Art. 7	Bestehende Gebäude A und A15
Art. 8	Baufelder A2 - E5
Art. 9	An- und Nebenbauten5
GESTALTUNG	
Art. 10	Baugestaltung5
Art. 11	Dachgestaltung6
Art. 12	Schützenswerter Bau Baufeld A6
Art. 13	Umgebungsplan6
Art. 14	Siedlungsplatz7
Art. 15	Siedlungsinterne Grünräume7
Art. 16	Aussenraum Garten Bauernhof7
Art. 17	Baumpflanzung7
Art. 18	Terraingestaltung allgemein7
ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 19	Erschliessung7
Art. 20	Abstellplätze8
Art. 21	Ver- und Entsorgung8
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 22	Energie8
Art. 23	Inkrafttreten8
Genehmigungsvermerke9	

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art 1

¹ Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP 4 „Leutschenstrasse“ bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung von hoher ortsbaulicher Qualität.

² Im Einzelnen bedeutet dies:

- Fördern einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität zur Stärkung des Ortskerns Kirchlindach, unter Berücksichtigung des bestehenden schützenswerten Bauernhauses und den wertvollen Einzelbäumen gemäss Schutzzonenplan
- Fördern einer Wohnüberbauung mit einer eigenen unverwechselbaren quatierräumlichen Identität
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung

Wirkungsbereich

Art 2

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie (Wirkungssperimeter) festgelegt.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP 4 „Leutschenstrasse“ sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Art 4

Zur Illustration der Bebauungsidee, der Wegführung / Erschliessung, des Aussenraumes, der Verortung sowie der Fassadengestaltung etc. hat die Gauer Itten Messerli Architekten AG ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Diese Arbeiten sind im Schlussbericht Februar 2016 (Gutachterverfahren Leutschenstrasse Kirchlindach) zusammengefasst und für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Inhalt des Überbauungs-
planes

Art 5

- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- Wirkungsperimeter
 - Bestehende Gebäude A / A1
 - Baufelder A2 – E
 - Teilbereich Ausbau Basiserschliessung Leutschenstrasse
 - Aussenraum Garten Bauernhaus
 - Zu- und Wegfahrtsbereich
 - Containerstandort
 - Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
 - Spezielle Terraingestaltung zum Schutz vor Naturgefahren
- ² Im Überbauungsplan sind als Hinweise bezeichnet:
- Umgebungsbereich, Plätze, Fusswege, Parkierung, Spiel (ungefähre Lage)
 - Siedlungsplatz (ungefähre Lage)
 - Siedlungsinterne Grünräume (ungefähre Lage)
 - Oberirdische Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
 - Einfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
 - Schützenswerte Baute nach kant. Bauinventar
 - Bäume geschützt gemäss Schutzzonenplan
 - Hochstammbäume / Pflanzbereiche (Konzept Bepflanzung)
 - Schmutzabwasserkanalisation öffentlich
 - Druckwasserleitung öffentlich
 - Bestehender Anschluss Meteorwasser privat

NUTZUNG / BEBAUUNG

Baupolizeiliche Masse

Art 6

- ¹ Innerhalb des Wirkungsperimeters sind Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung zugelassen.
- ² Das Nutzungsmass für die Neubauten Baufelder B bis E beträgt maximal 4'250 m² BGF. Für die einzelnen Baufelder gelten die maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) gemäss Überbauungsplan. Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter diesen Baufeldern im Umfang von maximal 10% der jeweiligen BGF ist zugelassen. Im Baufeld A2 sind nur Nebennutzflächen zugelassen. Für den Ausbau des bestehenden Bauernhauses Nr. 3 (Baufeld A) ist keine maximale BGF festgelegt. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 1.
- ³ Beträgt bei der Überbauung der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie max. 25 %, erhöht sich das Nutzungsmass um 5 % auf max. 4'463 m² BGF.
- ⁴ In den Baufeldern B - E sind maximal zwei Geschosse plus Attika zugelassen. Im Baufeld A2 ist maximal ein Geschoss ohne Attika zugelassen.
- ⁵ Für die Gebäudehöhen der Baufelder A2 – E gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Höhenkoten, welche max. 0.50 m überschritten

werden können. Diese bezeichnen oberkant Dach der Attiken oder die Firsthöhe beim Gebäude Baufeld A2. Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen diese Höhen um das technisch bedingte Minimum überragen.

⁶ Die Wohnräume und deren Zugänge sind hindernisfrei zu realisieren. Massgebend sind Art. 415 BauR und Art. 85 + 86 BauV.

⁷ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)

Bestehende Gebäude A und A1 Art 7

¹ Der Ausbau ist innerhalb des bestehenden Volumens der Gebäude A und A1 gestattet.

² Ausserhalb des bestehenden Volumens des Bauernhauses (Baufeld A) sind zudem Anbauten und Ergänzungen zum Zweck der Erschliessung und zur Nutzung als Aussenraum (Loggia, Balkone usw.) zugelassen. Vorbehalten bleibt Art. 12.

Baufelder A2 - E

Art 8

¹ Lage und Abmessung der Baufelder A2 -E sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Ausserhalb der Baufelder A2 – E sind keine auskragenden Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Erker etc. zulässig. Offene auskragende Bauteile (Vordächer, Vortreppen und dgl.) dürfen höchstens 2.0 m über die Baufeldgrenze der Hauptbauten vorspringen.

An- und Nebenbauten

Art 9

Ausserhalb der Baufelder sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts nur eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten für Velounterstände, Kehrlichtcontainer, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen usw. zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 215 Abs. 2 b des Baureglements.

GESTALTUNG

Baugestaltung

Art 10

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung, Vorgärten und Gärten sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine ortsbaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

² Auf die Umgebung des schützenswerten Bauernhauses Leutschenstrasse Nr. 3 ist Rücksicht zu nehmen.

³ Für die Beurteilung und Umsetzung der städtebaulich-architektonisch überzeugenden Gesamtwirkung ist die Gruppe Fachberatung Baugestaltung beizuziehen. Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Schlussbericht vom Februar 2016 ist für die Beurteilung der Baugestaltung beizuziehen.

Dachgestaltung

Art 11

¹ Die Dächer der Baukörper in den Baufeldern B – E sind als Flachdächer auszubilden. Die Materialisierung der Attiken und die der Normalgeschosse sind identisch zu gestalten.

² Die Flachdächer sind, mit Ausnahme von An- und Nebenbauten und von technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. sowie den begehbaren Terrassenbereiche, extensiv zu begrünen.

Schützenswerte Baute
Baufeld A

Art 12

¹ Für den Umgang mit dem schützenswerten Gebäude gelten die Bestimmungen gemäss Art. 10a – 10e des BauG.

² Beim Ausbau des bestehenden Bauernhauses (Baufeld A) ist der Charakter des Gebäudes zu erhalten.

³ Der nördlich gelegene Nebenbau und das schützenswerte Bauernhaus bilden zusammen ein wertvolles Ensemble. Der Standort des Nebenbaus ist für den Strassenraum der Leutschenstrasse prägend. Er ist deshalb innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes A2 zwingend zu ersetzen. Gebäudevolumen, Dachform und Materialisierung sind dabei vom bestehenden Bau zu übernehmen.

Umgebungsplan

Art 13

Im Baubewilligungsverfahren werden die konkrete Nutzung und Gestaltung festgelegt. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über das ganze Areal einzureichen. Der Plan hat mindestens Aussagen zu folgenden Elementen zu enthalten:

- Zufahrten und Zugänge
- Wege
- Beleuchtung
- Grünelemente und Bepflanzung
- Gemeinsam nutzbare Plätze und Spielflächen
- Beläge und Abschlüsse
- Mauern und Einfriedungen

Siedlungsplatz

Art 14

Der Siedlungsplatz gemäss Überbauungsplan dient der Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Platzes.

Siedlungsinterne Grünräume

Art 15

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten siedlungsinternen Grünräume bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung.

² Die siedlungsinternen Grünräume sind dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Bepflanzungen zu versehen. Vorbehalten bleibt Art. 9.

³ Die im Überbauungsplan bezeichnete Spielfläche ist als Rasenspielfeld anzulegen.

Aussenraum Garten Bauernhaus

Art 16

Der bestehende Garten zum Bauernhaus gemäss Überbauungsplan ist in seiner Ausdehnung und Gestaltung zu erhalten.

Baumpflanzung

Art 17

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten geschützten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Es gilt Art. 516 des Baureglements.

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten für Hochstammbäume / Pflanzbereiche (Konzept Bepflanzung) sind hochstämmige Frucht- oder Nussbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen dienen der Strukturierung und Gestaltung des Aussenraumes.

³ Es sind standortgerechte einheimische Baumarten zu verwenden.

Terraingestaltung allgemein

Art 18

Die Gestaltung der Umgebung ist möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art 19

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baufelder B - E erfolgt über die Zufahrt zur Einstellhalle ab der Leutschenstrasse.

² Der im Überbauungsplan dargestellte Teilbereich Ausbau der Basiserschliessungsstrasse Leutschenstrasse dient der Sicherstellung des erforderlichen Landstreifens zum Ausbauprojekt Leutschenstrasse durch die Einwohnergemeinde Kirchlindach.

³ Die Flächen, welche für Umgebungsbereiche, Plätze, Fusswege, Parkierung und Spiel bestimmt sind, dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereich. Sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Abstellplätze

Art 20

¹ Für die Berechnung des Bedarfs von Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

³ Die Besucherparkplätze sind gemäss Überbauungsplan (ungefähre Lage) im Zugangsbereich zur Einstellhalle anzuordnen.

Containerstandort

Art 21

Der Containerstandort ist im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art 22

¹ Für die Neuüberbauung der Baufelder B - E ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen.

² Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn die Überbauung zu höchstens 25 Prozent des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Inkrafttreten

Art 23

Die Überbauungsordnung ZPP 4 „Leutschenstrasse“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	06. Juni 2016
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	24. + 29. Juni 2016
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	24. Juni – 25. Juli 2016
Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Mai 2016

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchlindach, den 19. AUG. 2016

Der Geschäftsleiter



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

27. Okt. 2016


