



Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Überbauungsordnung

ZPP 6 "Thalmatt Mettlenwaldweg"

Überbauungsplan mit Änderung Kantonsstrasse

Die Überbauungsordnung enthält:
- Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderung Kantonsstrasse
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Bauprojekt
- Erläuterungsbericht

Masstab	1:500	Format	84/30
Datum	18. März 2014	Genehmigung	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 06.09.2013 und 16.12.2013
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 29.01.2014 und 31.01.2014
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 29.01.2014 bis 28.02.2014
Einsprachen 0
Rechtsverwarungen 7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.03.2014

Der Gemeindepräsident Chef Verwaltung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kirchlindach, den 23.3.14 Chef Verwaltung

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

23. Mai 2014

LEGENDE

FESTLEGUNGEN

..... Wirkungsperimeter mit Änderung Kantonsstrasse

■ Baufelder A und B

570.50 550.0 Dachkoten / Terrainkoten

■ Grünbereiche

■ Private arealinterne Erschliessungsbereiche

■ öffentliches Trottoir

▶ Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

▨ Gewässerbereich Glasbach

Ⓢ Abholstandort Container

HINWEISE

■ Private Erschliessung / Hauszufahrten

▭ Bereich Einstellhalle

▭ Bestehendes Gebäude

● Hochstammbäume / Pflanzbereiche (Konzept Bepflanzung)

--- bestehende Bachleitung Glasbach

~ Projekt Glasbach

N

0 5 10 15 25 50m





Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Überbauungsordnung

ZPP 6 „Thalmatt Mettlenwaldweg“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit Änderung Kantonsstrasse
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Bauprojekt
- Erläuterungsbericht

Datum:	18. März 2014
--------	---------------

Genehmigung

Verfasser Überbauungsordnung:

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

INHALT

ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck3
Art. 2	Wirkungsbereich3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht3
Art. 4	Stellung zum Bauprojekt3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes4
BAUTEN / NUTZUNG	
Art. 6	Art und Mass der Nutzung4
Art. 7	Gestaltung5
BAUFELDER	
Art. 8	Baufelder5
Art. 9	An- und Nebenbauten5
Art. 10	Gebäudehöhen, Terrainhöhen, Koten.....5
Art. 11	Dächer, Attika6
UMGEBUNGSGESTALTUNG	
Art. 12	Umgebungsgestaltungsplan6
Art. 13	Grünbereiche.....6
Art. 14	Glasbach7
ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 15	Erschliessung7
Art. 16	Parkierung7
Art. 17	Energie8
WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 18	Vereinbarungen8
Art. 19	Inkrafttreten9
Genehmigungsvermerke10	

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität und gutem Wohnwert, sichergestellt werden.

² Die Überbauungsordnung ZPP 6 'Thalmatt Mettlenwaldweg' bezweckt:

- Förderung einer Überbauung mit hohen architektonischen Qualitäten,
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die Umgebung,
- Sicherstellung des Immissionsschutzes,
- Förderung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum,
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Erschliessung und eines verbesserten Parkplatzangebotes für Neuüberbauung und die bestehende Sport- und Freizeitanlage,
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Wirkungsbereich

Art 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für den im Plan durch eine Umrandung gekennzeichneten Wirkungsbereich.

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 6 'Thalmatt Mettlenwaldweg' sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Stellung zum Bauprojekt

Art 4

Die Überbauungsordnung ist Grundlage für das Bauprojekt und dient auch der Koordination des Bauvorhabens und dessen Infrastruktur.

Art 5

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsperimeter
- Änderung Kantonsstrasse mit Begrenzung Strassenraum und neuer Querungshilfe
- Lage und Abmessung Baufelder A und B
- Dachkoten / Terrainkoten
- Grünbereiche
- Private arealinterne Erschliessungsbereiche
- Öffentliches Trottoir
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Gewässerbereich Glasbach
- Abholstandort Container

² Im Überbauungsplan sind als Hinweise bezeichnet:

- Private Erschliessung und Hauszufahrten
- Bereich Einstellhalle
- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Bachleitung Glasbach
- Hochstammbäume / Pflanzbereiche (Konzept Bepflanzung)
- Projekt Glasbach

BAUTEN / NUTZUNG

Art 6

¹ Innerhalb des Wirkungsperimeters gelten die Bestimmungen der ZPP 6 'Thalmatt Mettlenwaldweg'. Es ist Wohnen und stilles Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen (Büro, Ateliers, Praxen, Schulungs- und Seminarräume, Kindertagesstätten, Dienstleistungsbetriebe udgl.) zugelassen.

² Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A und B beträgt maximal 4'250 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

³ In den Baufeldern A + B sind maximal drei Geschosse plus Attika zugelassen.

⁴ Die Bauten und Anlagen müssen alters- und behindertengerecht erstellt werden. Massgebend sind Art. 415 BauR und Art. 85 + 86 BauV.

⁵ Gemäss Art. 17 Abs. 3 kann das Nutzungsmass um 5% erhöht werden, sofern der Anteil nicht erneuerbarer Energie max. 25% beträgt.

⁶ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.)

Art 7

¹ Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen sind als Gesamtes zu konzipieren. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

² Die Gestaltungsanforderungen gemäss Abs. 1 werden im Baubewilligungsverfahren durch die OLK beurteilt. Die Fachgruppe stellt diesbezüglich einen Antrag an die Baubewilligungsbehörde.

BAUFELDER

Art 8

¹ Lage und Abmessung der Baufelder A und B sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.

³ Vordächer können die Baufelder um maximal 2.0 m überragen. Ausgeschlossen ist die Herausragung in den Gewässerbereich Glasbach.

Art 9

¹ Ausserhalb der Baufelder sind nur eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3.00 m, für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Abstellräume usw., zugelassen.

² Bewohnte An- und Nebenbauten sind ausserhalb der Baufelder, im Gewässerbereich Glasbach und auf der grösseren Spielfläche nicht zugelassen.

³ Im Gewässerbereich Glasbach und auf der grösseren Spielfläche sind keine An- und Nebenbauten zugelassen.

Art 10

¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des obersten Geschosses. Dachaufbauten wie Oberlichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc., dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

² Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese max. 0.50 m über/oder unterschritten werden kann.

³ Die Terrainkoten innerhalb des Gewässerbereichs Glasbach sind so zu gestalten, dass die spätere Realisierung des Glasbachprojektes uneingeschränkt möglich ist.

Dächer, Attika

Art 11

¹ Bei den Hauptgebäuden der Baufelder A und B sind nur Flachdächer zugelassen.

² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungsgestaltungsplan

Art 12

¹ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde bestimmt dessen Umfang und Detailierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Erschliessungsbereiche mit den Belägen
- c) Zugänge und Zufahrten
- d) Veloabstellplätze
- e) Abholstandort Container
- f) Grünbereiche
- g) Grössere Spielfläche und Kinderspielflächen
- h) Hochstammbäume, Sträucher, Hecken
- i) Mauern
- j) Einfriedungen
- k) An- und Nebenbauten

Grünbereiche

Art 13

¹ Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung und einer grösseren Spielfläche gemäss BauV.

Glasbach

Erschliessung

Parkierung

² Die im Überbauungsplan festgelegten Grünbereiche sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind Einfriedungen zu bepflanzen.

³ Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 2.00 m gestattet. Im Gewässerbereich Glasbach und auf der grösseren Spielfläche sind sie nicht gestattet.

⁴ Es sind standortgerechte Bäume und Straucharten zu pflanzen.

Art 14

¹ Für die Offenlegung des Glasbaches ist der im Überbauungsplan bestimmte Gewässerbereich frei zu halten. Diese wird in einem eigenständigen Wasserbauprojekt umgesetzt, welches erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird. Bis zur Erstellung dieses Wasserbauplans dürfen im Gewässerbereich Glasbach weder Nutzungen ermöglicht noch Gestaltungsabsichten umgesetzt werden, welche die Renaturierung resp. Aufwertung des Glasbachs erschweren oder behindern könnten.

² Die Einstellhallenzufahrt ist zusammen mit dem in Absprache mit der Gemeinde und der Kant. Fachstelle dimensionierten Durchlasses zu realisieren.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art 15

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baufelder A und B erfolgt über die Zufahrt zur Einstellhalle ab der Dettigenstrasse.

² Die privaten Erschliessungen dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereich; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Art 16

¹ Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Dettigenstrasse.

² Die den Neubauten Baufelder A und B zugewiesenen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

³ Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und stilles Gewerbe richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle als solche zu bezeichnen.

⁴ In der Einstellhalle sind für die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen mindestens 10 Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Diese sind als solche zu bezeichnen und zu reservieren sowie mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern (vgl. Art. 18 Abs. 2). Von der Einstellhalle ist ein Fussgänger Ausgang zum Sportzentrum vorzusehen.

⁵ Die unterirdische Autoeinstellhalle ist nur innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs gestattet. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell bezeichnet.

Art 17

¹ Für die Überbauung der Baufelder A und B ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn die Überbauung zu höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

² Es ist eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung anzustreben. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung vorhandener Umweltwärme. Es sind anerkannte Qualitätsstandards wie Minergie anzustreben.

³ Beträgt bei der Überbauung der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie max. 25 %, erhöht sich das Nutzungsmass um 5 %.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art 18

¹ Die Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte und der Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen wie Wege, Spielplatz etc. sind mittels privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

² Es ist ein Dienstbarkeitsvertrag zur Sicherung der Nutzung von mindestens 10 Parkplätzen für die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen (vgl. Art. 16 Abs. 4) abzuschliessen.

Die Überbauungsordnung ZPP 6 'Thalmatt Mettlenwaldweg', tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 06.09.2013 und 16.12.2013

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 29.01.2014 und 31.01.2014

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 29.01.2014 bis 28.02.2014

Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.03.2014

Der Gemeindepräsident


.....

Der Gemeindeschreiber


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchlindach, den 21.3.14.....

Der Gemeindeschreiber


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

23. Mai 2014

