

Einwohnergemeinde Hindelbank

Überbauungsordnung ZPP Zentrum Hefti

05.12.2006

mit Revisionen/Änderungen

14.10.2009

Kopfbau Baufeld B1

16.04.2014

2. und 3. Revision



GEMEINDE HINDELBANK

ÜBERBAUUNGSORDNUNG „ZENTRUM HEFI“

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ANHANG

Planverfasser : I.D.E.A. GmbH Architektur
Kirchbergstrasse 105
3400 BURGDORF

Krauchthalstrasse 4
3324 HINDELBANK

INHALTSVERZEICHNIS

Art 1	Wirkungsbereich
Art 2	Stellung zur Grundordnung
Art 3	Inhalt der Überbauungsordnung
Art 4	Architektonische Gestaltung
Baufeld A / A1	
Art 5	Nutzung
Art 6	Baupolizeiliche Masse
Art 7	Dachgestaltung
Art 8	An- und Nebenbauten
Baufeld B / B1	
Art 9	Nutzung
Art 10	Baupolizeiliche Masse
Art 11	Dachgestaltung
Art 12	An- und Nebenbauten
Baufeld C	
Art 13	Nutzung
Art 14	Baupolizeiliche Masse
Art 15	Dachgestaltung
Art 16	Baulinien, An- und Nebenbauten
Baufeld D	
Art 17	Nutzung
Art 18	Baupolizeiliche Masse
Art 19	Dachgestaltung
Art 20	An- und Nebenbauten
Baufeld E	
Art 21	Nutzung
Art 22	Baupolizeiliche Masse
Art 23	Fassadengestaltung
Art 24	Dachgestaltung
Art 25	Baulinien, An- und Nebenbauten

GEMEINSCHAFTSBAUTEN

Art 26	Erschliessungsstrasse, Durchgangsbereiche
Art 27	Parkierung
Art 28	Trottoir Krauchthalstrasse

UMGEBUNG

Art 29	Grünbereiche, Biotope
Art 30	Bepflanzung
Art 31	Lärmschutz

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art 32	Baubewilligungsverfahren
--------	--------------------------

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art 33	Antennen
Art 34	Werkleitungen
Art 35	Trafo
Art 36	Energie
Art 37	Entwässerung
Art 38	Vereinbarungen
Art 39	Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

- 1) Besonderer Plan „Ver- und Entsorgung“
„Werkleitungen + Masse“
- 2) Gestaltung, CAD Animation 2a + 2b
- 3) Technischer Bericht,
- 4) Besonderer Plan „Entwässerungskonzept“
- 5) Skizze Fassadenkonzept Gebäude E/E1

Artikel 1

Wirkungsbereich : Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung : Das Areal Zentrum Hefi befindet sich in der ZPP „Zentrum Hefi“. Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Artikel 3

Inhalt der Überbauungsordnung : Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt :

- a) Die Lage und Abmessungen der Gebäudfelder A – E für die Hauptgebäude
- b) Die Anbaubereiche für 1-2 geschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, Balkone, Treppen, Terrassen
- c) Die Baulinien für mehrgeschossige Hauptgebäude.
- d) Lage und Abmessungen der Grünbereiche und Feuchtbiootope.
- e) Lage der geschützten und anzupflanzenden Hochstämme und Hecken.
- f) Der Bereich der Erschliessungsstrassen, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkieranlagen, der Rad- und Fusswege, Plätze und Notzufahrten.

Der Überbauungsplan enthält Angaben über die Verkehrsführung. Ihre rechtsverbindliche Festsetzung nach Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung : Die Gesamtanlage Areal Hefi ist als bauliche Einheit zu gestalten und zu renovieren. Die Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung, Materialwahl und Aussenräume sind unter Beizug der Fachinstanzen (Denkmalpflege) aufeinander abzustimmen.

BAUFELD A / A1 : Die bestehenden Gebäude sind denkmalpflegerisch als schützenswert mit Situationswert eingestuft.

Artikel 5

Nutzung

: Multifunktionale und Multikulturelle Nutzungen wie:

- stilles Gewerbe, Ateliers
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Ausstellung, Galerien etc.
- Verkauf
- Wohnen
- Schulung

Artikel 6

Baupolizeiliche Masse

: Die Abmessungen des Gebäude A und A1 sind gegeben (Ist-Zustand)

Artikel 7

Dachgestaltung

: Die Dachform ist gegeben.
Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen zu regeln.

Artikel 8

An- und Nebenbauten

: An- und Nebenbauten sind im Umfeld von Baufeld A und A1 nicht gestattet. Die bestehenden, angebauten Schutzdächer und Durchgangsüberdeckungen, sowie bestehende Rampen können belassen oder neu gestaltet werden. (Glas-Metalldächer).

BAUFELD B – B1 : Das bestehende Gebäude B1 ist denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude B mit Situationswert.

Artikel 9

Nutzung

- :
- Zugelassene Nutzungen sind:
- stilles Gewerbe, Ateliers
 - Dienstleistungen, Büros
 - Ausstellung, Galerien etc.
 - Wohnen

Artikel 10

Baupolizeiliche Masse

- :
- Der Hauptbau B ist in seinen jetzigen Abmessungen zu belassen.
Der Kopfbau B1 ist unter Beizug der Fachinstanz zu sanieren.

Artikel 11

Dachgestaltung

- :
- Es sind keine weiteren Dachaufbauten gestattet.
Die Dachform ist gegeben.
Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen zu regeln.

Artikel 12

An- und Nebenbauten

- :
- Auf der Südostseite dürfen Terrassenvorbauten nebst den bestehenden mit einer max. Tiefe von 2.60 m und einer max. Länge von 4,50 m erstellt werden.
Auf der Nordwestseite sind Treppen- und Wohnungszugänge grundsätzlich in der vorgesehenen Form zu belassen.
Die bestehende Überdeckung zwischen B und C (flachgeneigtes Metaldach) kann abgebrochen werden und durch eine Metall-/Glas-konstruktion entlang Gebäude C ersetzt werden.

BAUFELD C : Das bestehende Gebäude ist denkmalpflegerisch nicht erfasst, ist aber Teil der baulichen Entwicklung des Areals und hat als solches seine Wichtigkeit innerhalb des Arealensembles.

Artikel 13

Nutzung : Multifunktionale Nutzung im Zusammenhang mit Gebäude D wie:

- Einstellhalle im Untergeschoss
- Stilles Gewerbe
- Büros, Dienstleistung
- Wohnen / Loftwohnungen
- Ateliers
- Ausstellung

Artikel 14

Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen des Gebäudefeldes entsprechen den bestehenden Bauten (Ist-Zustand).

Artikel 15

Dachgestaltung : Die Dachform als Flachdach ist gegeben. Die bestehenden Flachdächer können als begehbare Terrassen genutzt werden.

Artikel 16

Baulinien, An- und Nebenbauten : In den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereichen, können Terrassen angebaut werden. Für den Anbau der Autounterstände ist die eingetragene Baulinie verbindlich.
Die bestehende Überdeckung zwischen B und C (flachgeneigtes Metaldach) kann abgebrochen werden und durch eine Metall-/Glas-konstruktion entlang Gebäude C ersetzt werden.

BAUFELD D : Das bestehende Gebäude ist denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft.
Fassadenänderungen, Fenstereinteilungen, Fenstergestaltungen sind der Denkmalpflege zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 17
Nutzung : Der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ist gestattet.
Weiter sind Nutzungen möglich wie:

- Einstellhalle im Untergeschoss
- Stilles Gewerbe
- Büros, Dienstleistungen
- Wohnen / Loftwohnungen
- Ateliers
- Ausstellung

Artikel 18
Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen des Gebäudfeldes entsprechen den bestehenden Bauten (Ist – Zustand).

Artikel 19
Dachgestaltung : Die Dachform ist gegeben. Weitere Dachaufbauten sind neben den bestehenden Giebeln nicht gestattet.
Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen zu regeln.

Artikel 20
An- und Nebenbauten : An- und Nebenbauten wie Balkone und Terrassen sind nur im vorgesehenen Feld gestattet.
Die Gestaltung und Materialwahl ist unter Beizug der Fachinstanzen zu genehmigen.

- BAUFELD E** : Die Stahlzylinder (Silos), ehemalige Zuckermelassetanks, sind denkmalpflegerisch nicht erfasst, sind aber Teil der baulichen Entwicklung des Areals und haben als solche ihre Wichtigkeit innerhalb des Arealensembles. Die Stahlmhüllungen sind zu belassen. Farbgebungen sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen abzusprechen.
- Artikel 21**
Nutzung : Die Umnutzung der Silos in ein Wohn- und Bürogebäude ist gestattet.
- Artikel 22**
Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen der Silos sind durch Durchmesser und Scheitelhöhe gegeben und zu belassen.
- Artikel 23**
Fassadengestaltung : Die Stahlmäntel der Silos sind als Fassadenhaut zu belassen. Die Fassadengestaltung und die Farbgebung ist unter Beizug der Fachinstanzen zu genehmigen.
- Artikel 24**
Dachgestaltung : Die bombierten Kuppelabdeckungen der Silos können mit je einer kreisrunden, schwach bombierten, Glaskuppel von max. 3.50 m Durchmesser versehen werden. Die bestehenden Schutzgeländer in Metall sind zu belassen.
- Artikel 25**
Baulinien, An- und Nebenbauten : Für den Nebenbau der Autounterstände sind die im Überbauungsplan eingetragenen Baulinien verbindlich. Die Terrasse ist nur in dem im Überbauungsplan vorgesehenen Feld gestattet.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN

Artikel 26

Erschliessungsstrasse,
Durchgangsbereiche

- :
- Das Areal wird für den Fahrverkehr über die Krauchthalstrasse an Süd-Ost Ecke erschlossen.
Fussgänger Zugänge sind von der Dorfstrasse, der Krauchthalstrasse und dem Mühlegässli vorzusehen.
Ein Durchgang für Fussgänger und Fahrräder ist zu gewährleisten.

Die wesentlichen Gestaltungselemente sind:

- Parkiernischen für Autos mit Rasengitterbelag
- Hochstämmige Bäume
- Kontainer Standort
- Trafogebäude
- Wendebereich für Ver- und Entsorgung

Artikel 27

Parkierung

- :
- Die gemäss Art 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in einer unterirdischen Einstellhalle, anderseits oberirdisch im Bereich der arealinternen Zufahrtsstrasse (Autounterstände und begrünte Besucherparkplätze) anzulegen.
Fahrradabstellplätze sind über das Areal verteilt in den Untergeschossen oder Nebenbauten unterzubringen.

Artikel 28

Trottoir Krauchthalstrasse

- :
- Entlang der Krauchthalstrasse wird auf der gemeindeeigenen Parzelle 814 durch die Einwohnergemeinde ein Rad- und Fussweg erstellt. Im Bereiche der Gebäude A und B1 ist die Vorplatzgestaltung mit den öffentlichen Bereichen (Rad-Fussweg) abzustimmen.
Die detaillierte Gestaltung der Ein- und Ausfahrt ist mit der öffentlichen Verkehrsplanung der Gemeinde und des Kantons abzustimmen.

UMGEBUNG

Artikel 29

Grünbereiche, Biotope

- : Der Aussenraum zwischen Gebäude B / B1 und E ist als Grünbereich zu belassen dh. Gemüsegarten, Rasen, Wiese, Sitzplätze für die Arealbewohner.
- Entlang der Krauchthalstrasse im östlichen Vorbereich der Silos wird ein Feuchtbiotop realisiert. Das Feuchtbiotop hat die Funktion eines Retentions- und Sickerbeckens. Entlang des Fuss- und Radweges ist eine heckenartige Bepflanzung anzubringen.
- Entlang der Dorfstrasse im Bereich des Gebäudes D, ist der Grünstreifen mit dem kleinen Bachlauf zu belassen oder kann mit einem naturalisierten Uferbereich versehen werden. Die Bewilligung durch das Kantonale Tiefbauamt bleibt vorbehalten.

Artikel 30

Bepflanzung

- : Die Linde in der Südwest Ecke ist geschützt.
- Entlang der Krauchthalstrasse und der arealinternen Erschliessungsstrasse sind, wie im Überbauungsplan eingetragen, heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- Entlang der Krauchthalstrasse ist wie im Überbauungsplan eingetragen zusätzlich ein Grüngürtel in Form einer Hecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen.
- Ein verbindlicher Umgebungsplan ist entsprechend den jeweiligen Baugesuchen auf Verlangen der Behörden vorzulegen. Die Umgebungsgestaltung hat mit der Ausführung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

Artikel 31

Lärmschutz

- : Entlang des Rad- und Fussweges im Bereich der Grün- Garten- und Biotopfläche kann eine Lärmschutzwand erstellt werden. Die Ausgestaltung und Materialwahl ist mit den Fachinstanzen abzusprechen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 32

Bewilligungspflichtige, bauliche Veränderungen können einzeln pro Gebäude A – E eingereicht werden.

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Fachinstanzen beiziehen. (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpflege etc.).

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 33

Antennen : Einzelantennen sind nach der Erschliessung des Zentrums Hefi an die Gemeinschaftsantenne (Verkabelung) nicht mehr gestattet. Bestehende Anlagen sind zu entfernen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 34

Werkleitungen : Die notwendigen Werkleitungen sind im besonderen Plan (Ver- und Entsorgung) geregelt. Das Planwerk im Anhang besteht aus Angaben der einzelnen Versorgungs- und Erschliessungsinstitutionen

Artikel 35

Trafo : Der bestehende Trafo im Gebäudeteil A wird entfernt. Eine neue Trafostation zur allgemeinen Netzversorgung und teilweise für das Hefiareal wird an der im Überbauungsplan vorgesehenen Stelle neu errichtet.

Artikel 36

Energie : Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, zu genehmigenden Konzept, zu erstellen. Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist besonders im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kant. Energiegesetzen und der kant. Energieverordnung. Das Konzept der Energieversorgung muss mit dem Baugesuch des Baufeldes D, C bzw. A, E erstellt werden. Die Kosten tragen die jeweiligen Grundeigentümer.

Artikel 37

Entwässerung : Über das gesamte Areal besteht ein Entwässerungskonzept (Schmutz- und Sauberwasser). Das Entwässerungskonzept hat in der Ausführung den Vorgaben des GEP-Hindelbank und den Vorschriften der Kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung Rechnung zu tragen.

Artikel 38

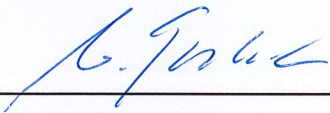
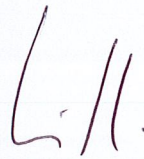
Vereinbarungen : Für nachbarrechtliche Belange wie Grenzabstände für Trafostation und Baumpflanzungen sowie Benutzungsrechte sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Diese müssen vor Genehmigung der ÜO vorliegen

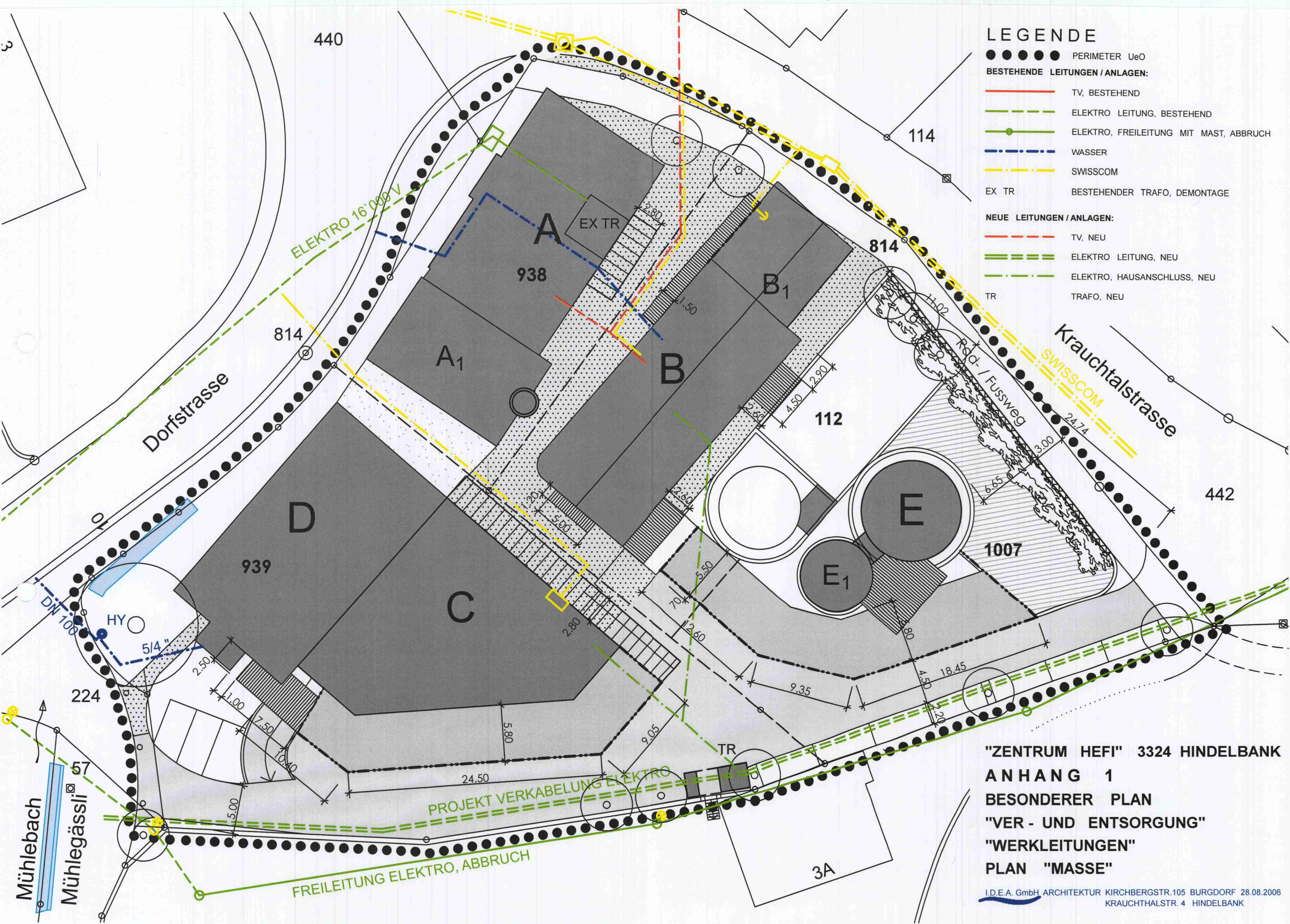
Artikel 39

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE :Vorprüfung vom 14. September 2006 AGR und KDPPublikation im Amtsblatt vom /im Amtsanzeiger vom 28. 9. 2006 und 5. 10. 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung

vom 29. 9. 2006 bis 30. 10. 2006Einspracheverhandlung am /Rechtsverwahrungen /Erledigte Einsprachen /Unerledigte Einsprachen /GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT DER
EINWOHNERGEMEINDE HINDELBANK AM : 20. 11. 2006Der Präsident : Die Gemeindeschreiberin : GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AGR AM : 05. DEZ. 2006

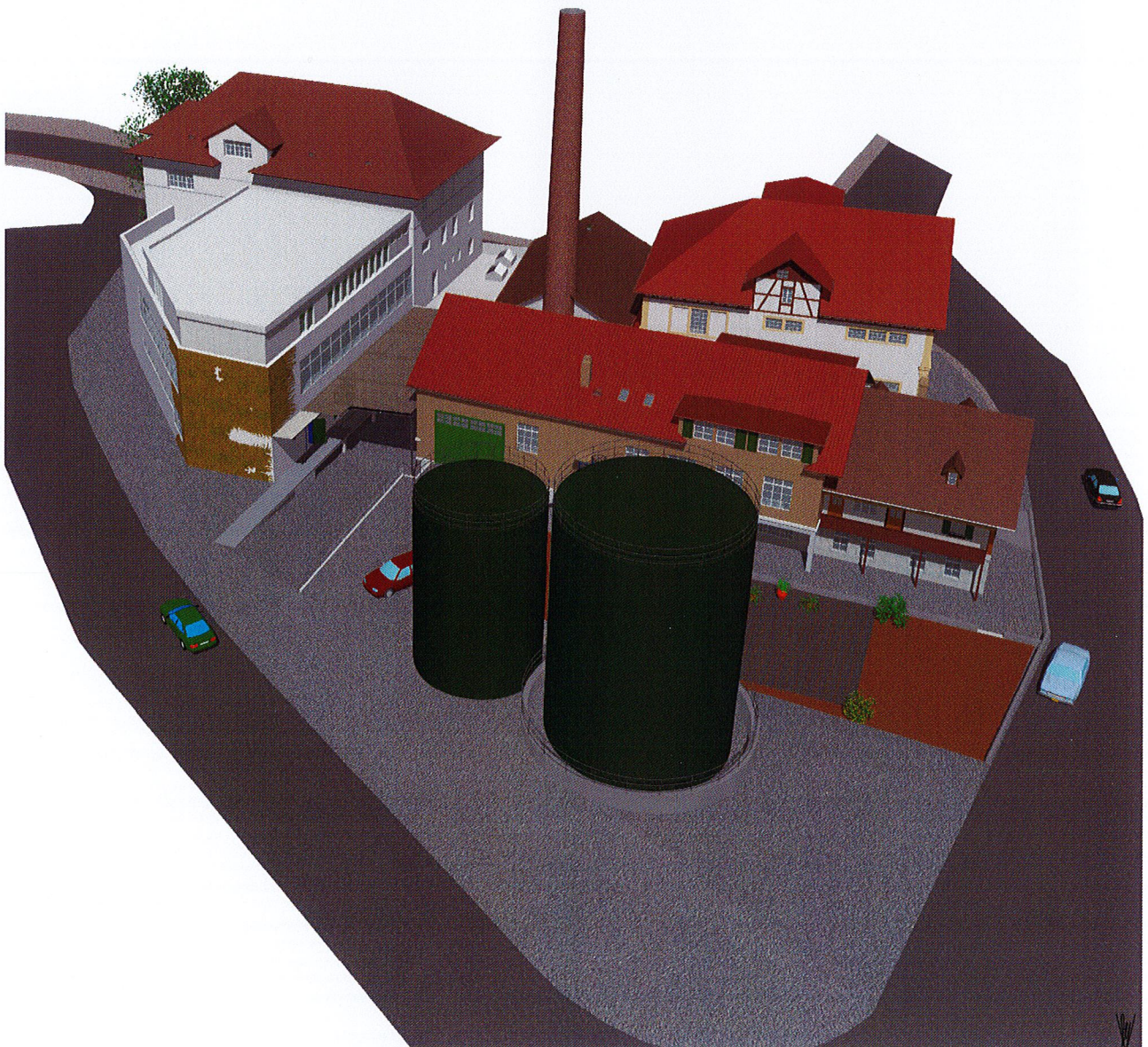


"ZENTRUM HEFI" 3324 HINDELBANK
ANHANG 1
BESONDERER PLAN
"VER - UND ENTSORGUNG"
"WERKLEITUNGEN"
PLAN "MASSE"

ANHANG 2a

Gestaltung, CAD Animation

AKTUELLER STAND HERBST 2005



ANHANG 2b

Gestaltung, CAD Animation

ENDAUSBAU





GEMEINDE HINDELBANK

ÜBERBAUUNGSORDNUNG „ZENTRUM HEFI“

ANHANG 3

TECHNISCHER BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

- 1.0 Parking
- 2.0 Überbauungsflächen
- 3.0 Spielflächen, Aufenthaltsbereiche
- 4.0 Trafo, Werkleitungen Elektro, Container Standort
- 5.0 Entwässerungskonzept

Planverfasser : I.D.E.A. GmbH Architektur
Kirchbergstrasse 105
3400 BURGDORF

Krauchthalstrasse 4
3324 HINDELBANK

1.0 PARKIERUNG

Grundlage BauV, 721.1 Änderung 1999
Art. 49 – 56

1.1 Parkplatzbedarf

Gebäude A, A1	:	2 Wohnungen à 150 m ²	=	4	PW
		Gastronomie, Restaurant (0.6 x 250/15) -3	=	9	PW
		Freizeit, Kultur (0.6 x 180/20) -3	=	3	PW
Gebäude B, B1	:	Verkauf, Ausstellung, Kultur (0.6 x 230/20) -3	=	5	PW
		1 Wohnung à 70 m ²	=	1	PW
		1 Wohnung à 100 m ²	=	1	PW
		4 Wohnungen über 120 m ²	=	8	PW
Gebäude C	:	Arbeiten, Gewerbe 590 m ² (0.6 x 590/50) -3	=	4	PW
		2 Wohnungen über 120m ²	=	4	PW
Gebäude D	:	Arbeiten, Gewerbe (0.6 x 330/50) -3	=	2	PW
		4 Wohnungen über 120	=	7	PW
Gebäude E	:	Dienstleistung (0.6 x 106/50)-3	=	2	PW
		1 Wohnung über 120	=	2	PW
Total Parkplätze erforderlich			=	52	PW
Besucher Parkplätze			=	3	PW
			=	<u>55</u>	<u>PW</u>

1.2 Projektierte Parkplätze

Autounterstand	Parzelle	1007	=	14	PW
Abstellplätze	Parzelle	1007	=	5	PW
Autounterstand	Parzelle	939	=	15	PW
Abstellplätze	Parzelle	939	=	5	PW
Einstellhalle UG	Gebäude	D, C	=	<u>16</u>	<u>PW</u>
Total			=	55	PW

1.3 Bilanz

erforderliche Parkplätze min.	=	55	PW
projektierte Parkplätze max.	=	55	PW

2.0 BERECHNUNG ÜBERBAUUNGSFLÄCHE

2.1 Grundstücksflächen

Parzelle	112	Steffen	m ²	1'036		
	1007	Steffen	m ²	978	m ²	2'014
Parzelle	938	Hefefabriken AG	m ²	734		
Parzelle	939	Hefefabriken AG	m ²	1'848	m ²	2'582
Total Parzellen					m ²	4'596

2.2 Überbauungsflächen

55 % Überbauungsfläche			m ²	4'596	→	m ²	2'528
55 % mit Strassenanteil	Parz. 814 (767 m ²)		m ²	5'363	→	m ²	2'950

2.3 Gebäudeflächen

Gebäude	A + A1		m ²	442.0
Gebäude	B + B1		m ²	409.0
Gebäude	C		m ²	370.0
Gebäude	D		m ²	347.0
Gebäude	E + E1	73.5 + 38.5	m ²	112.0

2.4 Bilanz, Ergebnis

Total Gebäudeflächen			m ²	1'680.0	→	41% bzw. 34.6%
Autounterstände	Steffen	~190.0	m ²	380.0		
Autounterstände	Hefi	~190.0	m ²			
Gebäude inkl. Autounterstände			m ²	2'060.0	→	50.3% bzw. 42.4%

Die von der Planungsbehörde festgelegten 55 % Überbauungsfläche werden inkl. Autounterständen mit oder ohne Strassenparzellenanteil eingehalten.

3.0 SPIELFLÄCHEN, AUFENTHALTSBEREICHE

3.1 Grundlagen BauV Art. 43, 45

Art. 43.3 *Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern.*

- Die Mehrzahl der vorgesehenen Wohnungsnutzungen sind Lofts, d.h. grosse Einraumwohnungen für DINKS (Double income no kid's).
- bei vorhandenen und geplanten Wohnungen mit festen Einteilungen (vor allem Geb. B) werden die m² BGF aufgeführt.

Art. 45 ¹ *Die Fläche (Kinderspielplätze) hat wenigstens 15% der BGF der Familienwohnungen zu entsprechen.*

² *Für Aufenthaltsbereiche sind 5% der BGF aller Wohnungen, min. aber 20 m² vorzusehen....*

³ *Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen*

⁴ *Die Flächen min. 2 m breiter Terrassen ... kann zur Hälfte ... angerechnet werden.*

- In Anbetracht, dass es sich in der Mehrzahl um nicht Familienwohnungen handelt, scheint es gerechtfertigt die geforderten m² angemessen zu reduzieren.
- Das ganze Areal mit seinen gedeckten Durchgängen, gassenartigen Bereichen, sowie die annähernd als Wohnstrasse ausgebildete Zufahrt, bietet eine hohe Qualität an Wohn-, Erlebnis- und Spielwert.
- grosszügige Spielplätze befinden sich auf der nahe gelegenen Schulanlage direkt erreichbar über den angrenzenden Rad- und Fussweg.
- Der geplante grosszügige Bio-pool (Schwimmteich) steht den Hefibewohnern grundsätzlich zur Verfügung.
Dieser Spiel-, Freizeit- und Beobachtungsraum ist aussergewöhnlich und wertet bei weiteren fantasielose Spielflächen auf. (Sommer baden, Winter Eislauf).
- Die geplanten Terrassen sind alle über 2.00 m breit und somit zu 50% anrechenbar.
Bestehende Dachterrassen dito.

3.2 Berechnung, Nachweis Familienwohnungen BGF m²

Gebäude	A	BGF	300	m ²	
Gebäude	B	BGF	400	m ²	
Gebäude	E	BGF	220	m ²	Total m ² 920.0
15 % von 920 m ²	(Spielfläche)	=	138	m ²	

3.3 Berechnung, Nachweis aller Wohnungen BGF m²

Gebäude	A	BGF	300	m ²	
Gebäude	B	BGF	750	m ²	
Gebäude	C	BGF	350	m ²	
Gebäude	D	BGF	680	m ²	
Gebäude	E	BGF	220	m ²	Total m ² 2'300
5 % von 2300 m ²	(Aufenthaltsbereich)	=	115	m ²	

3.4 Nachweis Spielbereich (vergleiche Beilage)

				Total	m ²	760
Spielbereich	„grün“	angerechnet	100 %		m ²	225
Spielbereich	„Wohnstrasse“	angerechnet	50 %		m ²	275
Spielbereich	„gedeckt“	angerechnet	50 %		m ²	100
Spielbereich	„Gasse“	angerechnet	30 %		m ²	100
Spielbereich	„Wasser“	angerechnet	30 %		m ²	60
Spielbereich	erforderlich		138 m ²	Überschuss	m ²	622

3.5 Nachweis Aufenthaltsbereich (vergleiche Beilage)

				Total	m ²	500
Aufenthaltsbereich	„Gasse“	angerechnet	30 %		m ²	100
Aufenthaltsbereich	„Rondell“	angerechnet	100 %		m ²	70
Aufenthaltsbereich	„gedeckt“	angerechnet	50 %		m ²	100
Aufenthaltsbereich	„Wohnstrasse“	angerechnet	30 %		m ²	160
Aufenthaltsbereich	„Terrassen“	angerechnet	50 %		m ²	70
Aufenthaltsbereich	min. 20 m ²	5 %	115 m ²	Überschuss	m ²	385

4.0 TRAFU, WERKLEITUNGEN ELEKTRO, KONTAINER STANDORT

4.1 Trafo

Grundlagen : Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Hefefabriken AG und der BKW AG vom 7.2.1966.
Begehung vom 3.8.04 und 6.6.05 mit der BKW, Herr Steiner und der Elektra Fraubrunnen, Herr Wiedmer → Protokoll Nr. 1.

4.2 Ist Zustand : Die Hefefabriken AG räumte der BKW AG das Recht ein im Gebäude A eine 16 kW Verteilanlage zu betreiben.
Der Trafo + Leitungen gehören der Hefefabriken AG.

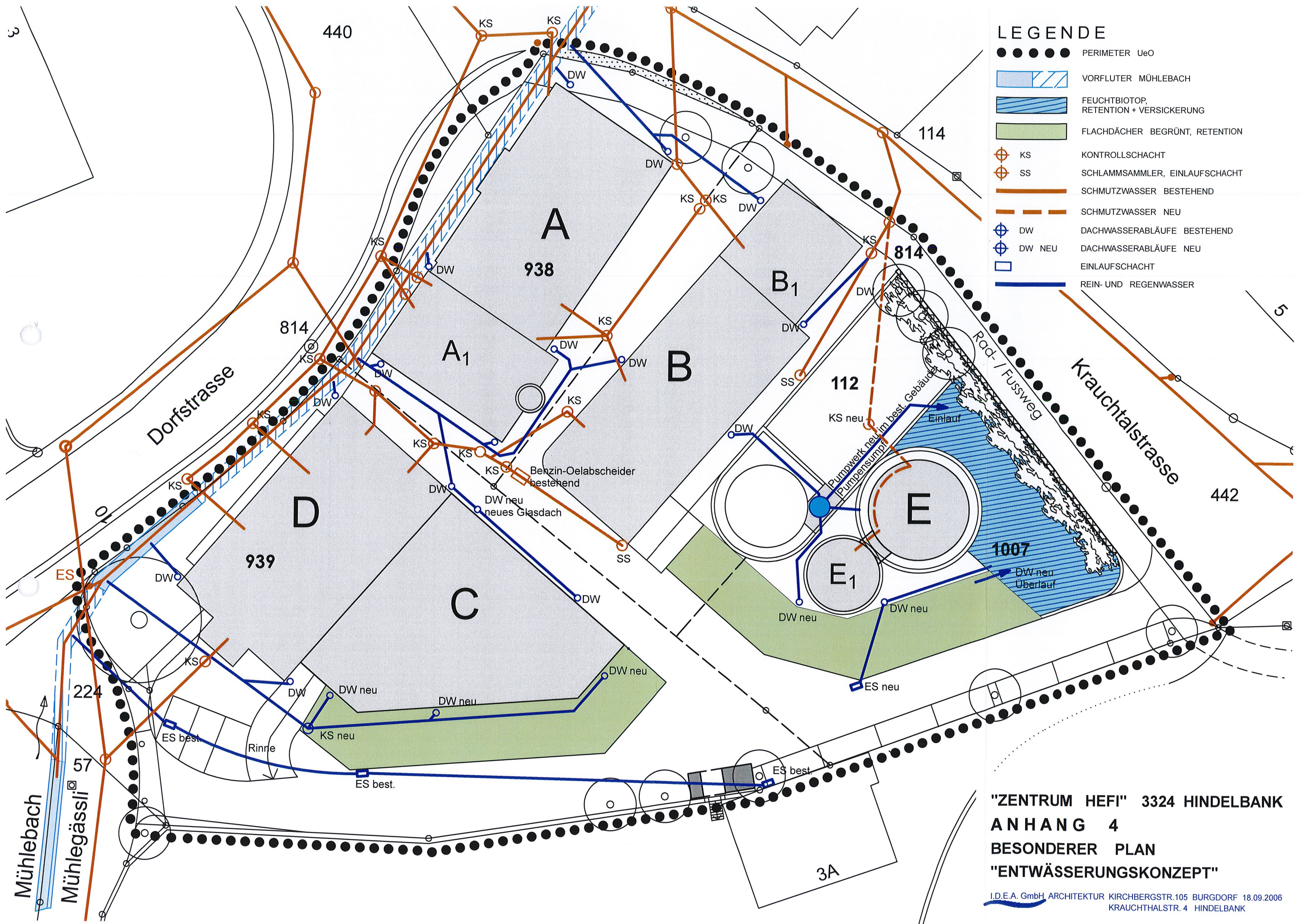
Die Dienstbarkeit ist gültig auf die Dauer der Existenz der Transformatorenstation. Eine Verlegung der veralteten Anlage, die ohnehin in erster Linie für den Betrieb der Hefefabrik installiert war, drängt sich auf. Die elektromagnetischen Strahlungen stehen im Widerspruch zu einer Personenbelegung des Gebäudes, wie Wohnen und Arbeitsplätze.

4.3 Vorgesehene Erneuerung : Die Elektra Fraubrunnen wird ihre Freileitung von der Krauchthalstrasse zum Mühlegässli verkabeln. Ein neuer Trafo wäre idealerweise auf den Verkabelungstrasse.
Der UeO-Plan sieht den neuen Standort beim Wendehammer der Arealstrasse, kombiniert mit einem überdeckten Containerplatz.

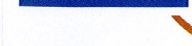
4.4 Container Standort : Zusammen mit der Gestaltung der Trafokabine wird als architektonische Einheit der neue Standort für die Container eingeplant.

5.0 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

- 5.1 Einleitung : Die Erneuerung und Umnutzung des Areals bedingt eine ergänzende Planung zum bestehenden Leitungswerk. Grundsätzlich ist die Entwässerung im Trennsystem zu erneuern. Regen- und Reinabwasser sind nach den Richtlinien des GSA (Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft) zu entsorgen bzw. soweit als möglich und sinnvoll auf dem Areal versickern zu lassen.
- 5.2 Möglichkeiten „Sauberwasser“ : Das bereits Überbaute und in seiner Restfläche eingeschränkte Areal bietet nur reduzierte Möglichkeiten der Versickerung an. Der angrenzende Mühlbach auf der West- und Nordseite ist in die Entwässerung von Regen- und Reinwasser einzubeziehen.
- Das grosse Feuchtbiotop an der Südostecke ist für die Versickerung und die Retention von Regen- und Reinwasser vorzusehen.
- 5.3 Möglichkeiten „Schmutzwasser“ : Die bestehenden Abwasserleitungen für häuslich Abwasser werden grundsätzlich weiterbetrieben. Neue an der Umnutzung erforderliche Anschlüsse werden an die bestehenden Werkleitungen angeschlossen.
- 5.4 Konzept : Gemäss besonderem Plan „Entwässerungskonzept“ wird die Entwässerung des Areals von Schmutz- und Sauberwasser grundsätzlich vorgegeben.
- 5.5 Ausführung : Neue Leitungsteile sind entsprechend den Ausbauetappen und den erforderlichen Baugesuchen bewilligen zu lassen.

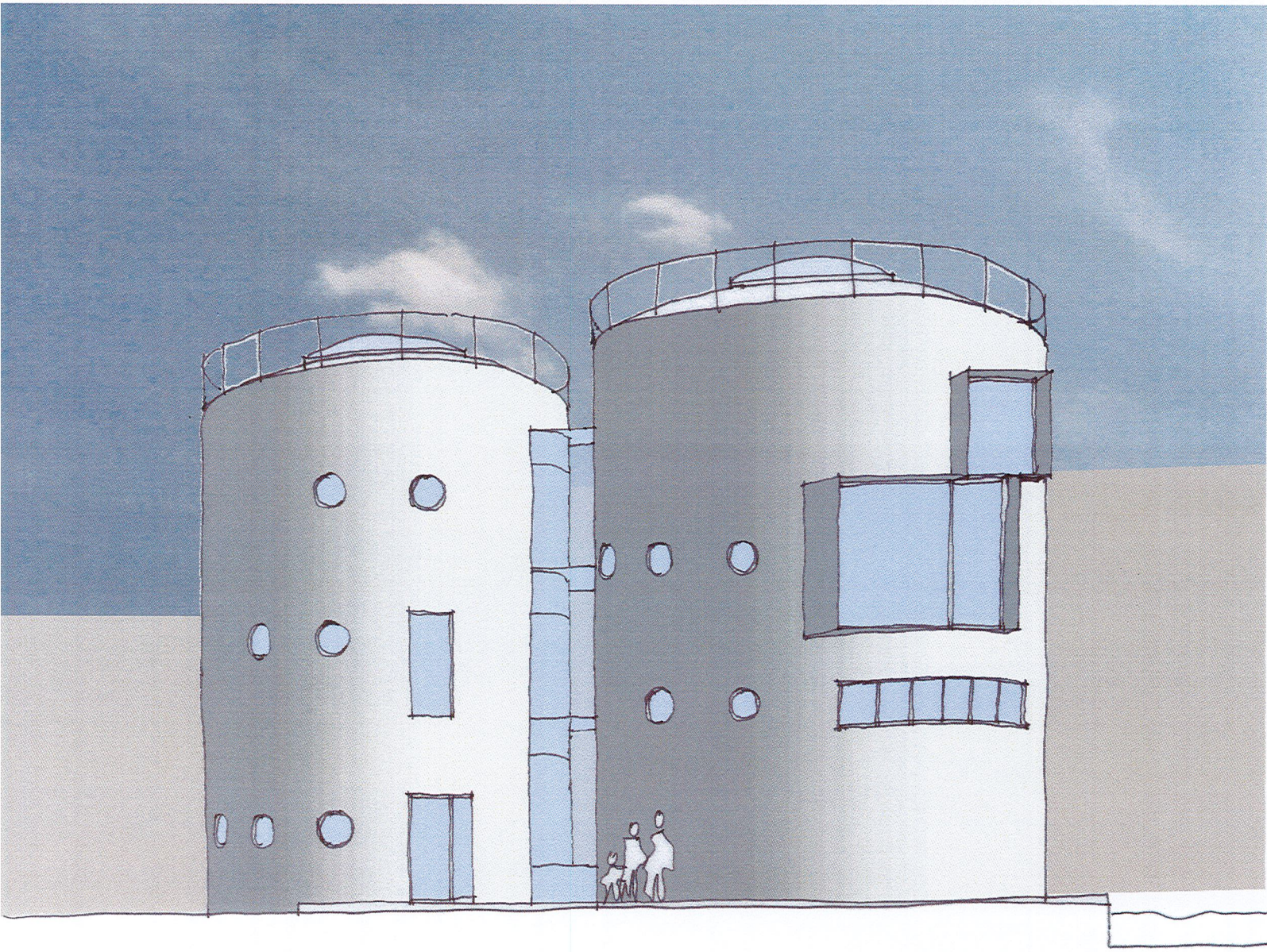


LEGENDE

- ● ● ● ● PERIMETER UeO
-  VORFLUTER MÜHLEBACH
-  FEUCHTBIOTOP, RETENTION + VERSICKERUNG
-  FLACHDÄCHER BEGRÜNT, RETENTION
-  KS KONTROLLSCHACHT
-  SS SCHLAMMSAMMLER, EINLAUSCHACHT
-  SCHMUTZWASSER BESTEHEND
-  SCHMUTZWASSER NEU
-  DW DACHWASSERABLÄUFE BESTEHEND
-  DW NEU DACHWASSERABLÄUFE NEU
-  EINLAUSCHACHT
-  REIN- UND REGENWASSER

"ZENTRUM HEFI" 3324 HINDELBANK
ANHANG 4
BESONDERER PLAN
"ENTWÄSSERUNGSKONZEPT"

I.D.E.A. GmbH ARCHITEKTUR KIRCHBERGSTR.105 BURGDORF 18.09.2006
KRAUCHTHALSTR. 4 HINDELBANK



ZHH ZENTRUM HEFI HINDELBANK

ANHANG 5

AUSBAU STAHLTANKS

MATERIAL- UND FARBKONZEPT

- | | |
|----------------------------------|--|
| ◦ Stahltanks | Silber metallis e |
| ◦ Verbindungsbau / Treppe | Nurglaskonstruktion ohne Sprossen |
| ◦ Bullaugen |   ca. 65 cm
Silber
filigran mit Tankblech
  bündig |
| ◦ Fensterausbauten Rahmenelement | Stahlblechrahmen (silber)
ca. 10 mm stark
zurückversetzte,
filigrane Fensterrahmen,
grossflächige Verglasung |
| ◦ Dachkuppeln | ca. 250 cm
Standart aus Industrie-
angebot. |

Gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsordnung „Zentrum Hefi“ Hindelbank

6/15

BAUFELD B – B1 : Das bestehende Gebäude B1 ist denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude B mit Situationswert.

Artikel 9

Nutzung

- : Zugelassene Nutzungen sind:
- stilles Gewerbe, Ateliers
 - Dienstleistungen, Büros
 - Ausstellung, Galerien etc.
 - Wohnen

Artikel 10

Baupolizeiliche Masse

- : Der Hauptbau B ist in seinen jetzigen Abmessungen zu belassen.
~~Der Kopfbau B1 ist unter Beizug der Fachinstanz zu sanieren.~~

Der Kopfbau B1 kann unter Beizug der Fachinstanzen durch einen Neubau ersetzt werden.

Artikel 11

Dachgestaltung

- : Es sind keine weiteren Dachaufbauten gestattet.
Die Dachform ist gegeben.
Ein allfälliger Neubau B1 ist unter der Verlängerung des Hauptdaches zu integrieren.
Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen zu regeln.

Artikel 12

An- und Nebenbauten

- : Auf der Südostseite dürfen Terrassenvorbauten nebst den bestehenden mit einer max. Tiefe von 2.60 m und einer max. Länge von 4,50 m erstellt werden.
Bei einem Neubau des Kopfbaues B1 kann die Balkonlänge bzw. Terrassenlänge max. 5.00 m und die Tiefe max. 2.60 m betragen.
Max. 2 Geschosse der Balkonvorbauten sind gestattet.
Auf der Nordwestseite sind Treppen- und Wohnungszugänge grundsätzlich in der vorgesehenen Form zu belassen. Bei einem Neubau ist der Zugang ähnlich der bestehenden Aussentreppe zu gestalten.
Die bestehende Überdeckung zwischen B und C (flachgeneigtes Metaldach) kann abgebrochen werden und durch eine Metall-/Glas-konstruktion entlang Gebäude C ersetzt werden.

BAUFELD C : Das bestehende Gebäude ist denkmalpflegerisch nicht erfasst, ist aber Teil der baulichen Entwicklung des Areals und hat als solches seine Wichtigkeit innerhalb des Arealensembles, **Situationswert**.

Artikel 13

Nutzung : Multifunktionale Nutzung im Zusammenhang mit Gebäude D wiePP:
 - Einstellhalle im Untergeschoss
 - Stilles Gewerbe
 - Büros, Dienstleistung
 - Wohnen / Loftwohnungen
 - Ateliers
 - Ausstellung

Artikel 14

Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen des Gebäudefeldes entsprechen den bestehenden Bauten (Ist-Zustand).

Artikel 15

Dachgestaltung : Die Dachform als Flachdach ist gegeben. Die bestehenden Flachdächer können als begehbare Terrassen genutzt werden.
In den ausgeschiedenen Bereichen auf dem Flachdach der Autounterstände können Terrassen errichtet werden.

Artikel 16

Baulinien, An- und Nebenbauten : In den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereichen, können Terrassen angebaut werden. Für den Anbau der Autounterstände ist die eingetragene Baulinie verbindlich.
 Die bestehende Überdeckung zwischen B und C (flachgeneigtes Metaldach) kann abgebrochen werden und durch eine Metall-/Glas-konstruktion entlang Gebäude C ersetzt werden.

BAUFELD E : Die Stahlzylinder (Silos), ehemalige Zuckermelassetanks, sind denkmalpflegerisch nicht erfasst, sind aber Teil der baulichen Entwicklung des Areals und haben als solche ihre Wichtigkeit innerhalb des Arealensembles. Die Stahlumhüllungen sind zu belassen. Farbgebungen sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen abzusprechen.

Artikel 21
Nutzung : Die Umnutzung der Silos in ein Wohn- und Bürogebäude ist gestattet.

Artikel 22
Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen der Silos sind durch Durchmesser und Scheitelhöhe gegeben und zu belassen.

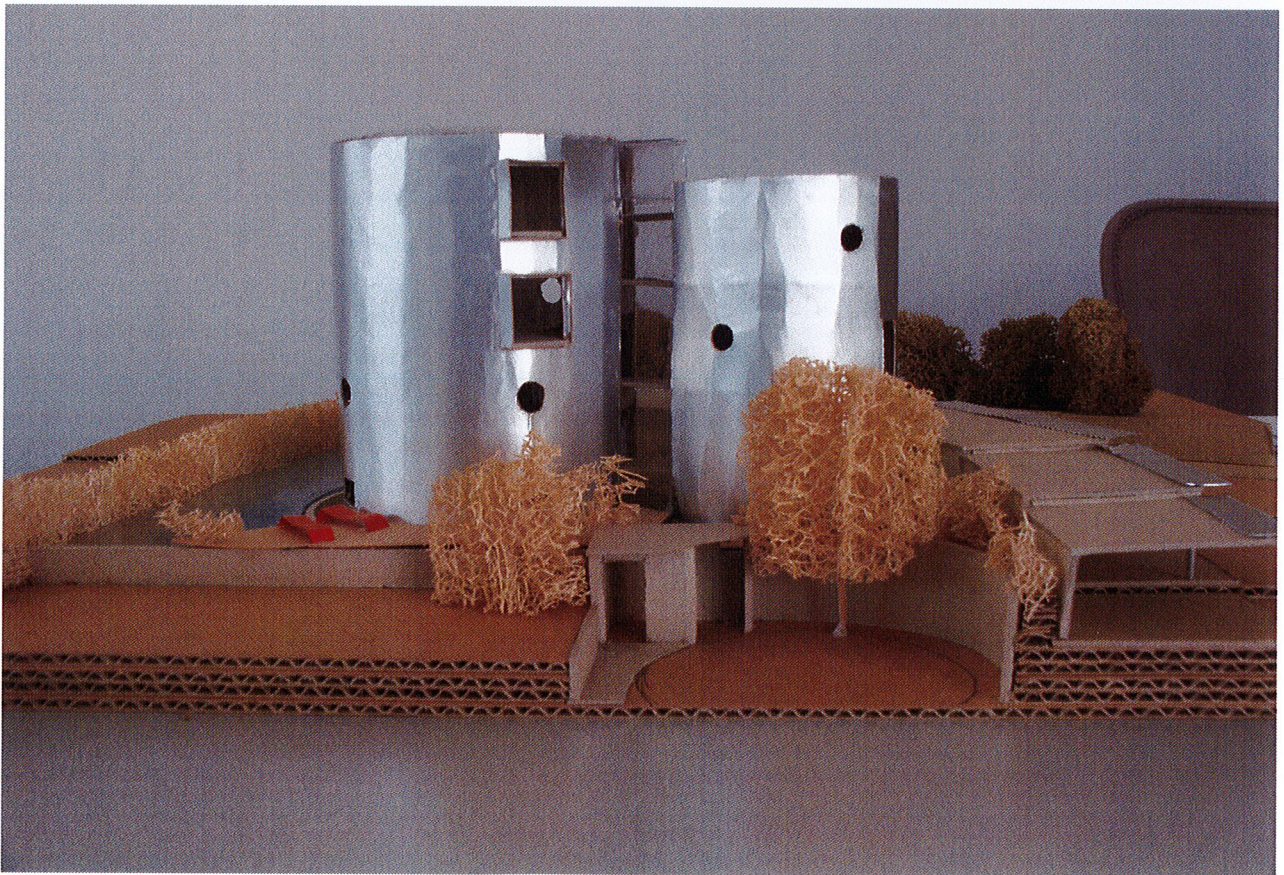
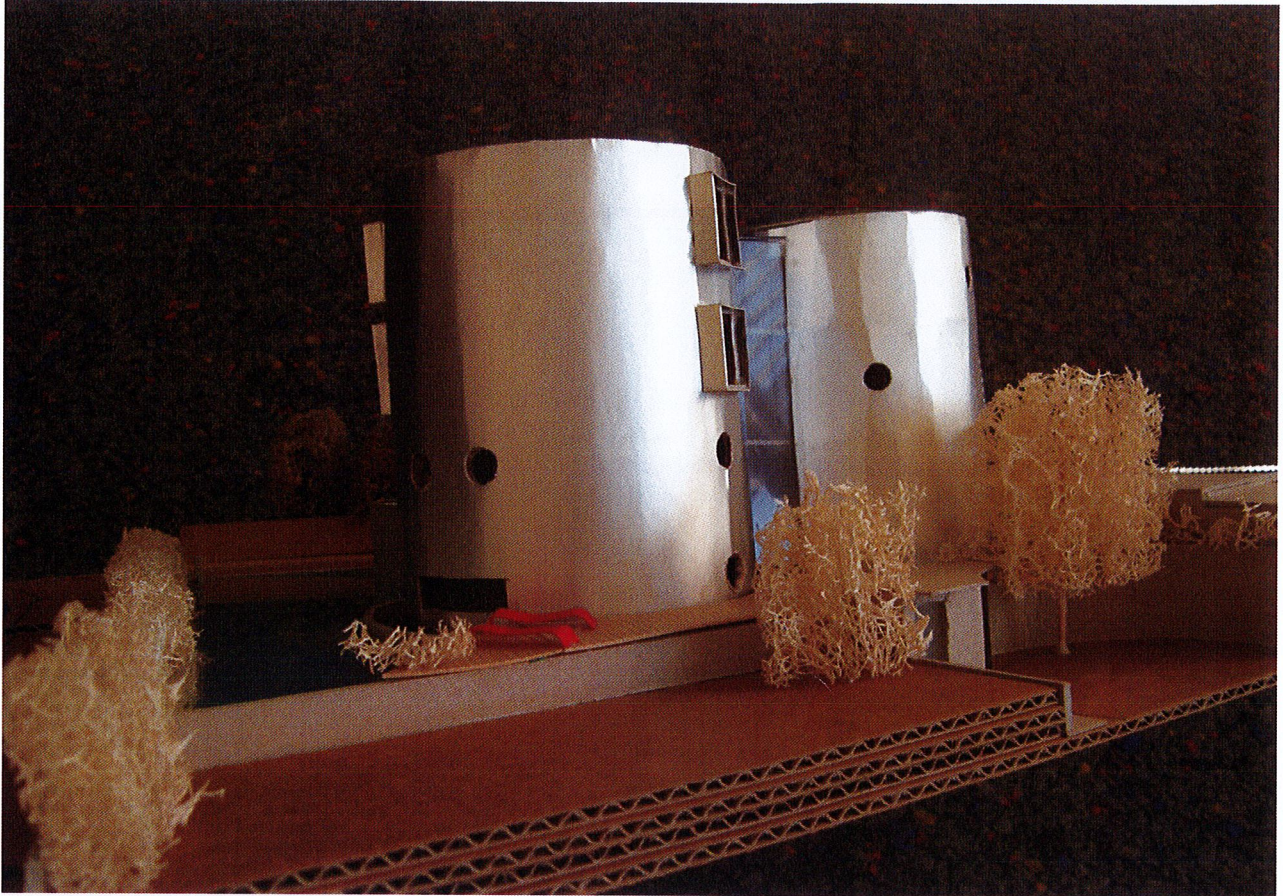
Artikel 23
Fassadengestaltung : Die Stahlmäntel der Silos sind als Fassadenhaut zu belassen. Die Fassadengestaltung und die Farbgebung ist unter Beizug der Fachinstanzen zu genehmigen.

Artikel 24
Dachgestaltung : Die bombierten Kuppelabdeckungen der Silos können mit je einer kreisrunden, schwach bombierten, Glaskuppel von max. 3.50 m Durchmesser versehen werden. Die bestehenden Schutzgeländer in Metall sind zu belassen.
Anstelle einer Glaskuppel kann auf dem Silo E1 eine Dachterrasse erstellt werden. OK Terrassenboden – 1.20 m unter der Zylinderkrone. Das bestehende Geländer muss bestehen bleiben. Die Terrasse kann max. 1/3 mit einer filigranen Metallpergola überdeckt werden.

Artikel 25
Baulinien, An- und Nebenbauten : Für den Nebenbau der Autounterstände sind die im Überbauungsplan eingetragenen Baulinien verbindlich. Die Terrasse ist nur in dem im Überbauungsplan vorgesehenen Feld gestattet.

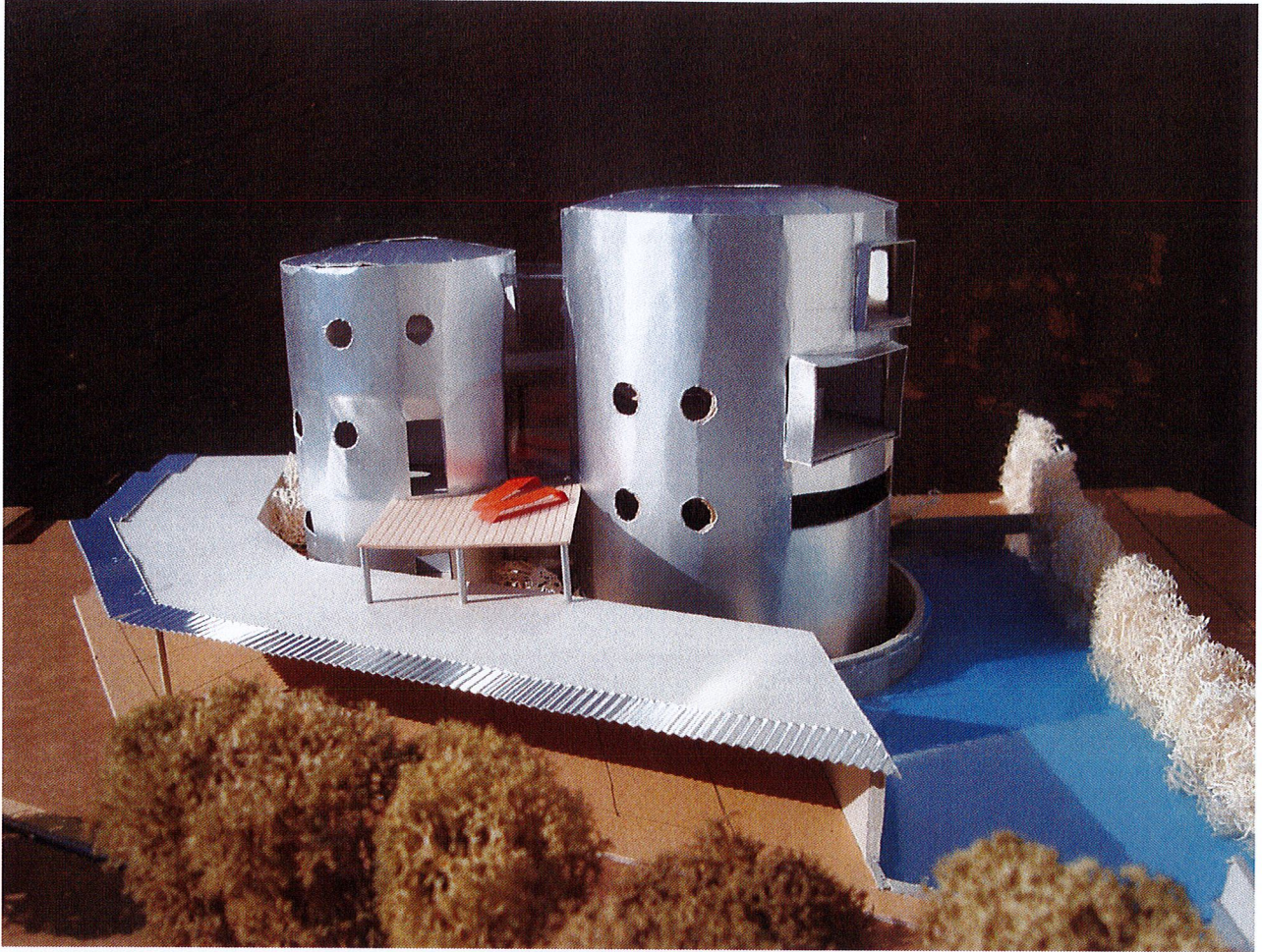
Siehe Skizze im Anhang Nr. 5

Alte bestehende Planung

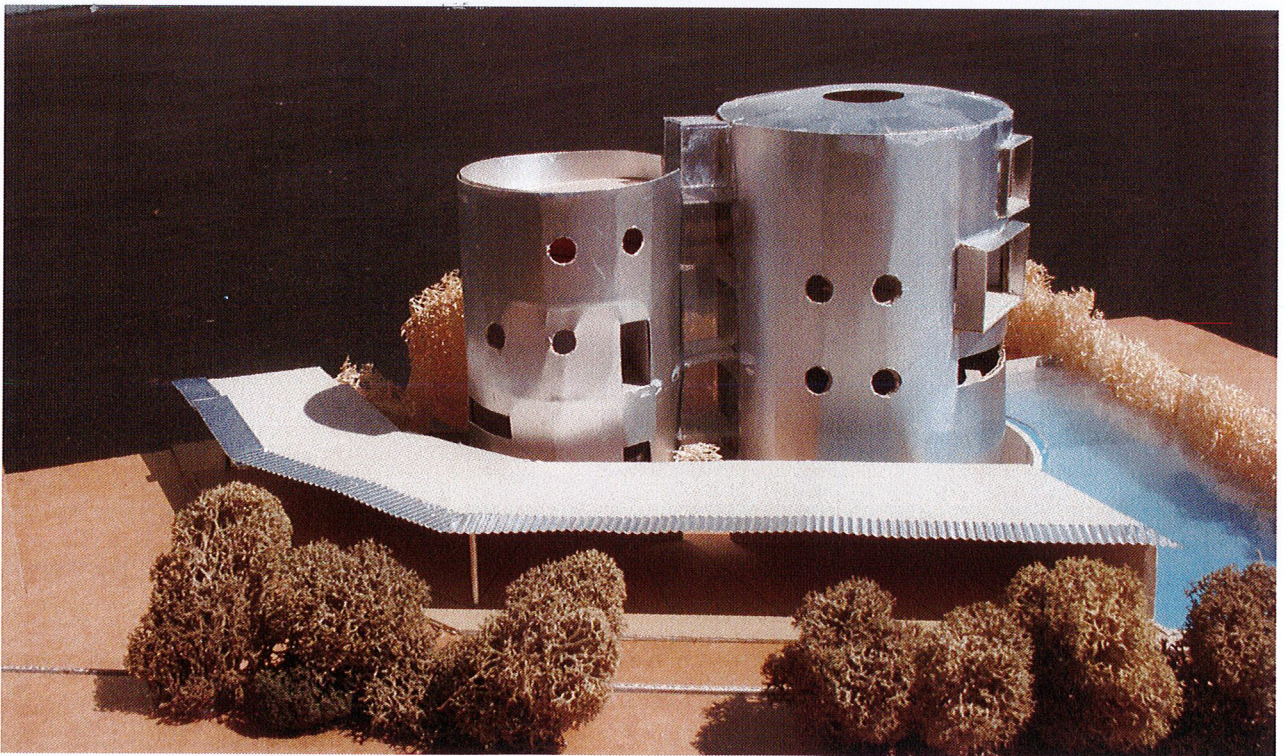


Neue Planung mit Dachterrasse

Alte bestehende Planung



Neue Planung mit Dachterrasse



Alte bestehende Planung



Neue Planung mit Dachterrasse

Geringfügige Änderungen an der Überbauungsordnung „Zentrum Hefi“ Hindelbank

17.3.2009

Geringfügige Änderungen an der Überbauungsordnung

Gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Vorprüfung vom _____

Publikation im Amtsblatt vom _____

im Amtsanzeiger vom 23. April 2009 und 30. April 2009

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung D

vom _____ 24. April 2009 bis 25. Mai 2009

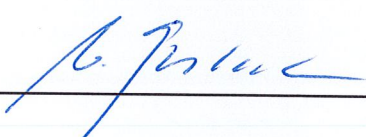
Einspracheverhandlung am _____ keine

Rechtsverwahrungen _____ keine

Erledigte Einsprachen _____ keine Einsprache

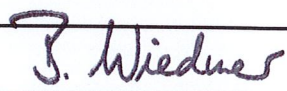
Unerledigte Einsprachen _____ keine

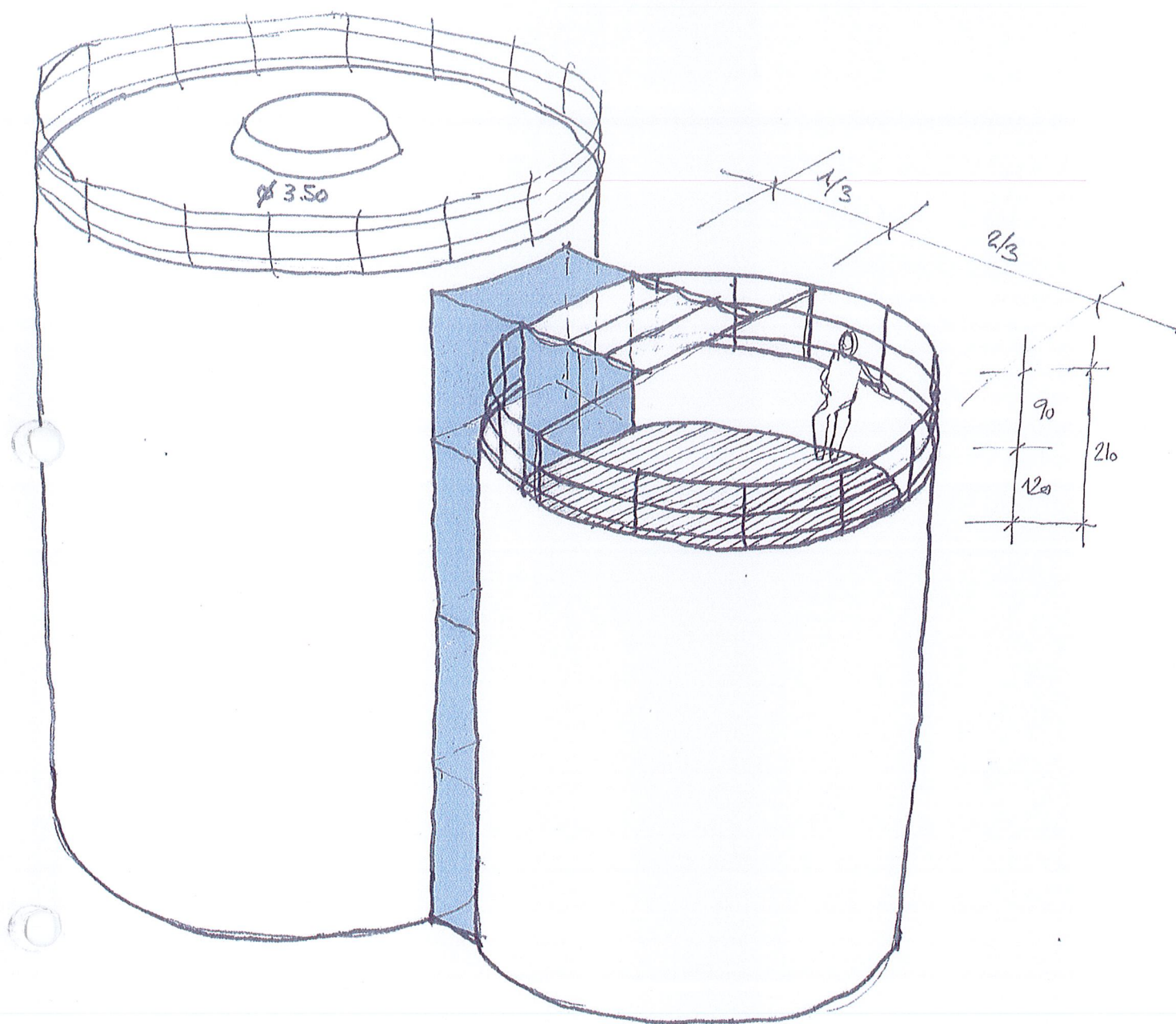
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DER
EINWOHNERGEMEINDE HINDELBANK AM : _____ 8. Juni 2009

Der Präsident : _____ 

Die Gemeindeschreiberin : _____ 

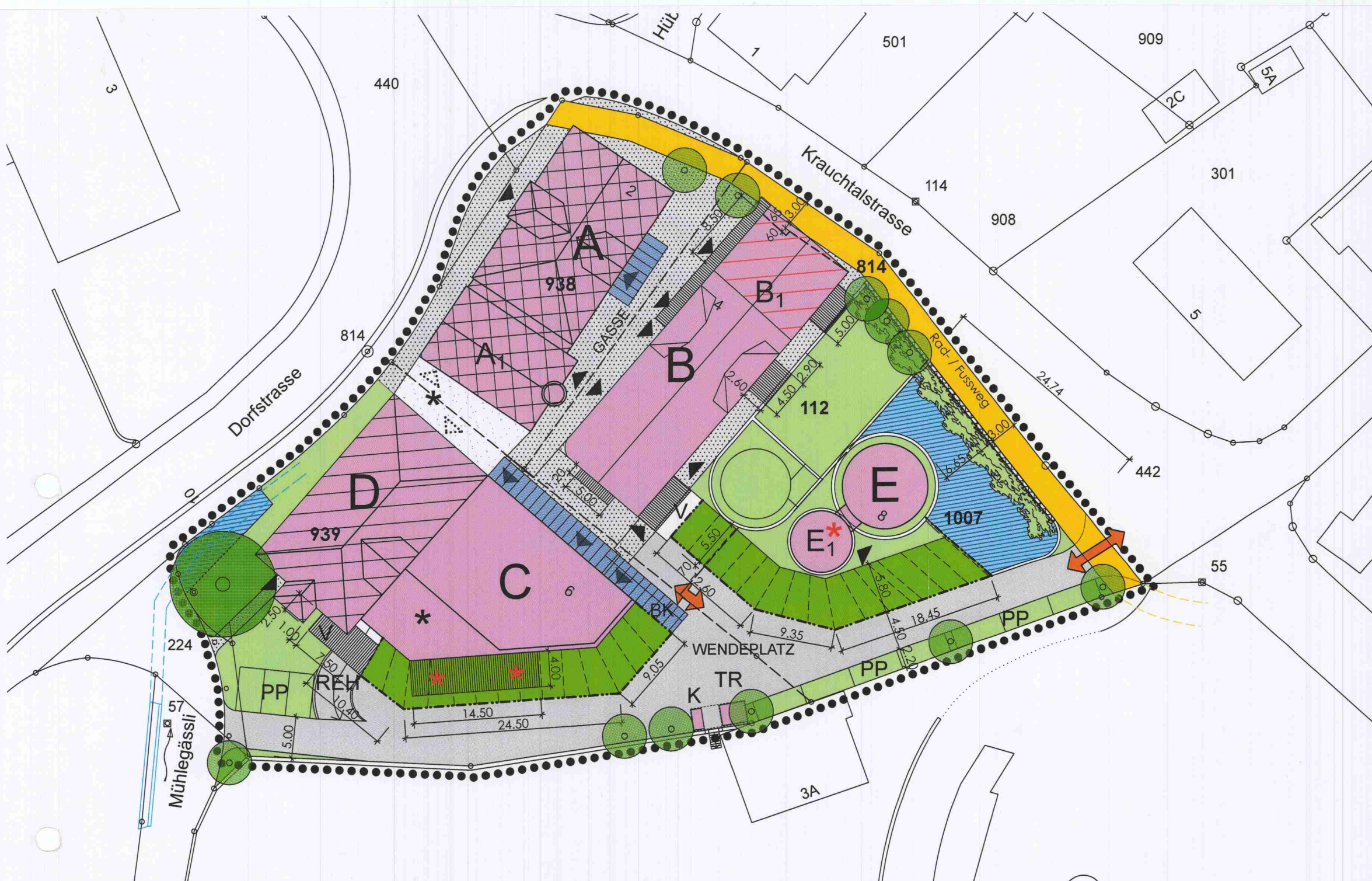
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AGR AM : 14. Okt. 2009





"ZENTRUM HEFI" 3324 HINDELBANK
ANHANG 5

BESONDERER PLAN
 DACHTERRASSE E 1 SKIZZE



LEGENDE

- ● ● ● ● PERIMETER UeO
- BAULINIE 1-GESCHOSSIG (AUTOUNTERSTÄNDE)
- [Cross-hatched] A, A1
- [Pink] B, C, E, E1
- [Red diagonal lines] B1
- B1 BAULINIE NEUBAU
- [Blue diagonal lines] D
- [Blue wavy lines] GRÜN- / WASSERFLÄCHE (RETENTION + VERSICKERUNG)
- [Light green] GRÜN-, GARTENFLÄCHE
- [Dark green] BEGRÜNTE AUTOUNTERSTÄNDE
- [Green circle] BAUM, GESCHÜTZTE LINDE
- [Green circle] BAUM, NEU, HOCHSTÄMMIG
- [Dotted pattern] VERKEHRSFLÄCHE FUSSGÄNGER
- [Grey pattern] VERKEHRSFLÄCHE PW
- [Horizontal lines] AN- UND NEBENBAUTEN, TERRASSEN, BALKONE, TREPPEN, ZUGÄNGE
- [Blue wavy lines] GLASDÄCHER
- A, A1, B, B1, C, D, E, E1 GEBÄUDETEILE
- * DACHTERRASSEN
- [Line with triangles] LÄRMSCHUTZWAND
- [Green wavy lines] GRÜNGÜRTEL (HECKE / SCHILF)
- [Arrow] GEBÄUDEZUGÄNGE
- [Red double arrow] AN-, ZULIEFERUNG, AREALZUFABRT
- [Yellow bar] ÖFFENTLICHER RAD- / FUSSWEG
- REH RAMPE EINSTELLHALLE
- PP BESUCHERPAKPLÄTZE
- K KONTAINER STANDORT
- TR TRAF
- BK BRIEFKASTENANLAGE
- V VELOUNTERSTÄNDE

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom
 Publikation im Amtsblatt vom
 im Amtsanzeiger vom
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom
 Einspracheverhandlung am
 Rechtsverwahrungen
 Erledigte Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen

23. April 2009	und	30. April 2009
24. April 2009	bis	25. Mai 2009
keine		
keine		
keine Einsprache		
keine		

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT DER
 EINWOHNERGEMEINDE HINDELBANK AM: 08. Juni 2009

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN
 UND RAUMORDNUNG AGR AM: 14. Okt. 2009

[Handwritten signatures]

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

- GEBÄUDEFELD B1
- * - DACHTERRASSE E1
- * - TERRASSEN AUF C

ÜBERBAUUNGSORDNUNG 1:500 "ZENTRUM HEFI" 3324 HINDELBANK ÜBERBAUUNGSPLAN

I.D.E.A. GmbH ARCHITEKTUR KIRCHBERGSTR.105 BURGDORF 18.09.2006
 KRAUCHTHALSTR. 4 HINDELBANK

BAUFELD A / A1 : Die bestehenden Gebäude sind denkmalpflegerisch als schützenswert mit Situationswert eingestuft.

Artikel 5
Nutzung : Multifunktionale und Multikulturelle Nutzungen wie:

- stilles Gewerbe, Ateliers
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Ausstellung, Galerien etc.
- Verkauf
- Wohnen
- Schulung

Artikel 6
Baupolizeiliche Masse : Die Abmessungen des Gebäude A und A1 sind gegeben (Ist-Zustand)

Artikel 7
Dachgestaltung : Die Dachform ist gegeben.
Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume sind mit den zuständigen Behörden und Fachinstanzen zu regeln.

Artikel 8
An- und Nebenbauten : An- und Nebenbauten sind im Umfeld von Baufeld A und A1 nicht gestattet. **Im Hofbereich von Baufeld A sind Balkone gestattet.** Die bestehenden, angebauten Schutzdächer und Durchgangsüberdeckungen, sowie bestehende Rampen können belassen oder neu gestaltet werden. (Glas-Metalldächer).

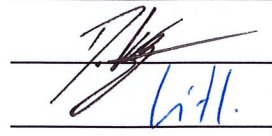


LEGENDE	
● ● ● ● ● ●	PERIMETER UeO
-----	BAULINIE 1-GESCHOSSIG (AUTOUNTERSTÄNDE)
	A, A1
	B, C, E, E1
	B1
-----	B1 BAULINIE NEUBAU
	D
	GRÜN- / WASSERFLÄCHE (RETENTION + VERSICKERUNG)
	GRÜN-, GARTENFLÄCHE
	BEGRÜNTE AUTOUNTERSTÄNDE
	BAUM, GESCHÜTZTE LINDE
	BAUM, NEU, HOCHSTÄMMIG
	VERKEHRSFLÄCHE FUSSGÄNGER
	VERKEHRSFLÄCHE PW
	AN- UND NEBENBAUTEN, TERRASSEN, BALKONE, TREPPEN, ZUGÄNGE
	GLASDÄCHER
A, A1, B, B1, C, D, E, E1	GEBÄUDETEILE
*	DACHTERRASSEN
	LÄRMSCHUTZWAND
	GRÜNGÜRTEL (HECKE / SCHILF)
	GEBÄUDEZUGÄNGE
	AN-, ZULIEFERUNG, AREALZUFUHR
	ÖFFENTLICHER RAD-/FUSSWEG
REH	RAMPE EINSTELLHALLE
PP	BESUCHERPARKPLÄTZE
K	KONTAINER STANDORT
TR	TRAFO
BK	BRIEFKASTENANLAGE
V	VELOUNTERSTÄNDE

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom	14. September 2006	AGR und KDP
Publikation im Amtsblatt vom	28. September 2006	
im Amtsanzeiger vom	29. September 2006	und 07. Oktober 2006
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	29. September 2006	bis 30. Oktober 2006
Einspracheverhandlung am	keine	
Rechtsverwarungen	keine Einsprache	
Erledigte Einsprachen	keine	
Unerledigte Einsprachen	keine	

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT DER EINWOHNERGEMEINDE HINDELBANK AM: 20. November 2006, 2. + 3. Revision 17. März 2014

Der Präsident: 
Die Gemeindeschreiberin: 

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR AM: 05. Dezember 2006

2. und 3. Revision
 16. April 2014

1. REVISION : MÄRZ 2009
Publikation 23. April 2009 24. April 2009 bis 25. Mai 2009
- GEBÄUDEFELD B1
* - DACHTERRASSE E1
* - TERRASSEN AUF CARPORT C

2. REVISION : JUNI 2012
Publikation 7. Juni 2012 08. Juni 2012 bis 09. Juli 2012
- ERWEITERUNG BAUFELD CARPORTS

3. REVISION : DEZ. 2013
Publikation 23. Januar 2014 24. Januar 2014 bis 24. Februar 2014
- GEBÄUDEFELD A
BALKONE
GLASDACH

ÜBERBAUUNGSORDNUNG 1:500
"ZENTRUM HEFI" 3324 HINDELBANK
ÜBERBAUUNGSPLAN
REVISION DEZEMBER 2013
I.D.E.A. GmbH ARCHITEKTUR KIRCHBERGSTR.105 BURGDORF 18.09.2006
KRAUCHTHALSTR. 4 HINDELBANK
AB JAN. 2013: 2534 LES PRES-D'ORVIN