

Einwohnergemeinde Höchstetten

Überbauungsordnung Halde

09.03.2021

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Höchstetten

Überbauungsordnung zur ZPP «Halde» mit Baureglementsänderung

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten

Januar 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Höchstetten
Steingasse 2, 3429 Höchstetten

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) «Halde» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung sowie deren Erschliessung und Lärmschutz. Weiter sichert sie den Raum für eine Bushaltestelle.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Höchstetten, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche
- der Umgebungsbereich
- der Grünbereich
- der Bereich für den Schutzwall und die Stützmauer
- der Bereich für die Detailerschliessung
- der Bereich für die Bushaltestelle
- die Wald-Baulinie

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die mögliche Bebauung
- das Erschliessungsprojekt
- die Böschung
- der Wald

Art. 7

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ Vordächer und mit den Gebäuden verbundene Aussentreppen dürfen auf einer Breite von $\frac{1}{2}$ des Fassadenabschnitts, Dachvorsprünge auf der gesamten Fassadenlinie ~~unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 4~~ maximal 2.0 m in den Umgebungsbereich ragen. Vorspringende Gebäudeteile sowie Anbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen.

² Unterniveaubauten die max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, unterirdische Bauten und Kleinbauten sind zusätzlich zu den Baubereichen ~~unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 4~~ auch im Umgebungsbereich zulässig.

³ Technisch und funktional bedingte Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte, Oberlichter Sitzgelegenheiten zur Bushaltestelle, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Bauten und Anlagen der Aussenraumgestaltung sind ~~unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 4~~ auch im Umgebungsbereich zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

siehe Genehmigung AGR

Art. 8

Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind als bauliche Einheit zu gestalten und hinsichtlich ihrer Anordnung und so anzuordnen, dass sie sich in die topographische Situation einordnen.

² Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind Gebäude orthogonal zueinander zu stellen. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbargebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Zusammengebaute Gebäude müssen im Baubewilligungsverfahren als gemeinsame Baueingabe eingereicht werden.

⁴ An- und Kleinbauten haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper zu gestalten.

Art. 10

- Dachgestaltung
- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen- oder Ortsbild prägen.
- ² Die Dachneigung auf Hauptgebäuden darf 35 - 45 Grad (70 % - 100 %) betragen.
- ³ Für An- und Kleinbauten ist die Dachform sowie die Dachneigung frei.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 11

- Gesamtgestaltung
Aussenraum
- ¹ Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich in die topographische Situation einordnen.
- ² Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Gebäuden bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ³ Mit jeder aussenraumrelevanten Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat folgendes festzulegen:
- Zufahrt und Parkierung
 - Fussgängerbereiche
 - Angrenzende Grünbereiche
 - Bepflanzung
 - Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern
 - Einfriedungen

Art. 12

- Umgebungsbereich
- ¹ Der Umgebungsbereich dient der attraktiven Gestaltung des Aussenraums, als private und gemeinschaftliche Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie den Hauszugängen und der Parkierung (vgl. Art. 18).
- ² Die nicht durch private Aussenräume oder Verkehrsflächen wie Hauszugänge, Fusswege, Autoabstellplätze, etc. belegten Umgebungsflächen sind angemessen mit einheimischem Saatgut zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ³ Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche nach Art. 7 sowie weitere Nutzungen im Umgebungsbereich dürfen die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftszone nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen haben einen minimalen Abstand von 3.0 m zur Landwirtschaftszone einzuhalten.

Art. 13

Grünbereich /
Hecke /
Wald-Baulinie

¹ Im Grünbereich gelten die Vorschriften der Grünzone nach Art. 79 BauG.

² Innerhalb der Wald-Baulinie sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

³ Gegenüber der Hecke gilt ein Bauabstand von 6.0 m für Hochbauten und 3.0 m für unterirdische Bauten.

⁴ Ein Pufferstreifen von 5.0 m entlang der Hecke ist als extensive Wiese zu gestalten.

Art. 14

Terraingestaltung

Böschungen und Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und auf die Bebauung- und den Aussenraum abgestimmt zu gestalten.

Art. 15

Schutzwall und
Stützmauern

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für den Schutzwall und Stützmauer sind die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen und Stützmauern zu realisieren.

² Die Höhe des Schutzwalls hat gemessen ab der Kantonsstrasse 4.4 m zu betragen, sofern keine neuen Erkenntnisse vorliegen, welche zeigen, dass eine reduzierte Höhe des Schutzwalls zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte ausreicht.

³ Der Schutzwall ist so zu gestalten und in die Topografie zu integrieren, dass sich eine gute Gesamtwirkung und Integration ins Ortsbild ergibt.

Art. 16

Aufenthaltsbereiche,
Spielplätze

Die gemäss Art. 44 und 45 BauV geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Bereich Detailerschliessung

¹ Der Bereich Detailerschliessung dient der Zirkulation aller Verkehrsteilnehmenden und ist für die Realisierung der Erschliessung vorbehalten.

² Der Erschliessungsbereich westlich der Einmündung (Warteraum für das Queren der Strasse) ist nicht überfahrbar auszugestalten.

Art. 18

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze sind in der Nähe der Gebäude zu erstellen und ab der Detailerschliessung zu erschliessen.

² Die Berechnung der notwendigen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. Art. 49 ff BauV.

Art. 19

Bereich Bushaltestelle

¹ Der Bereich Bushaltestelle sichert den erforderlichen Raum für eine künftige Bushaltestelle.

² Wo der Bereich Bushaltestelle (vgl. Art. 19) den Bereich Detailerschliessung überlagert, ist der Überlagerungsbereich so auszugestalten, dass er einer künftigen Nutzung als Bushaltestellen nicht entgegensteht.

Art. 20

Abfallbereitstellungsplatz

Die Bereitstellung des Abfalls hat an der Kantonsstrasse zu erfolgen. Die Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 21

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

Art. 22

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	1. Juli 2014 und 22. Mai 2019
Publikation im Amtsblatt vom	13. November 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	14. November 2019
Öffentliche Auflage vom	14. Nov. bis 16. Dez. 2019
Einspracheverhandlungen am	13. Januar 2020
Erledigte Einsprachen	01
Unerledigte Einsprachen	10
Rechtsverwahrungen	0

siehe Genehmigung AGP

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Januar 2020

Präsidentin



Karin Mumenthaler

Sekretärin



Benita Christen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Höchstetten, 13.03.2020

Gemeindeschreiberin



Benita Christen

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

09. März 2021



Genehmigungsvermerke

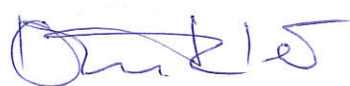
Vorprüfung vom 1. Juli 2014 und 22. Mai 2019

Publikation im Amtsblatt vom 13. November 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 14. November 2019
Öffentliche Auflage vom 14. Nov. bis 16. Dez. 2019

Einspracheverhandlungen am 13. Januar 2020
Erledigte Einsprachen 0 1
Unerledigte Einsprachen 1 0
Rechtsverwahrungen 0 **siehe Genehmigung AGR**

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Januar 2020, 18. August 2020 und 17. November 2020

Präsidentin



Karin Mumenthaler

Sekretärin



Benita Christen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Höchstetten, ... 19.11.2020

Gemeindeschreiberin



Benita Christen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

09. März 2021



Wald-Baulinie genehmigt durch das kantonale Amt für Wald

Waldabteilung Mittelland
Molkereistrasse 25
3052 Zollikofen

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Höchstetten

Überbauungsordnung zur ZPP «Halde»
mit Baureglementsänderung

Überbauungsplan 1:500

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Baureglementsänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Heckengutachten

Oktober 2020

höchstetten/ueo halde/4/plan/
6374_uep_201026_ge III/os/dm/dr

Legende

- Wirkungsbereich der UeO
- Inhalte:
- Baubereich
- Umgebungsbereich
- Grünbereich
- Bereich Schutzwall und Stützmauer
- Bereich für Detailerschliessung
- Bereich Busshaltestelle
- Wald-Baulinie

Hinweise:

- mögliche Bebauung
- Erschliessungsprojekt
- Böschung
- Wald
- Hecke

Koordinatenliste

Baubereich A	Ecke	x	y
	1	2614932.66	1221324.76
	2	2614939.23	1221289.14
	3	2614924.71	1221287.01
	4	2614916.81	1221277.13
	5	2614911.15	1221282.77
	6	2614900.94	1221307.14
	7	2614910.75	1221311.24
Baubereich B	8	2614924.33	1221323.22
	1	2614982.07	1221312.33
	2	2614985.09	1221306.11
	3	2614977.18	1221295.03
	4	2614950.51	1221290.83
Baubereich C	5	2614947.74	1221305.86
	1	2614965.22	1221346.98
	2	2614976.90	1221322.96
	3	2614945.68	1221317.07
	4	2614943.26	1221330.18
Hecke	5	2614940.94	1221335.17
	1	2614926.01	1221278.11
	2	2614925.29	1221272.47

