

Einwohnergemeinde Jegenstorf

Überbauungsordnung Brauerei ZPP 6

26.10.2015

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Jeginstorf

Überbauungsordnung «Brauerei» (ZPP 6)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt mit Umgebungsgestaltungskonzept

9. März 2015

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) «Brauerei» (ZPP 6) schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnüberbauung mit individuellen Wohnformen, die Schaffung eines Übergangs zum alten Dorfkern und die Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Wegverbindung.

Art. 2

Wirkungsbereich

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes regeln gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Jegenstorf, insbesondere die Vorschriften zur ZPP 6 «Brauerei».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Nummerierung
- die Baustufen
- die maximale Geschosszahl pro Stufe
- die Gebäudehöhenkoten
- der Terrainfixpunkt
- die Bereiche für An- und Nebenbauten
- die Zu- und Wegfahrt zum Areal (ungefähre Lage)
- die Zu-und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- der befestigte Aussenraum (ungefähre Lage)
- der Grünraum (ungefähre Lage)
- der Übergangsbereich (ungefähre Lage)
- die grössere Spielfläche und der Aufenthaltsbereich (ungefähre Lage)
- die Bereiche für Hecken (ungefähre Lage)
- die öffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- der Bereich für die Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- der Containerabstellplatz (ungefähre Lage)

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Jegenstorf
Bernstrasse 13
3303 Jegenstorf

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

Bearbeitung:
Richard Trachsel, Fürsprecher
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die abzubrechenden Bauten und Anlagen
- die Treppenanlagen
- die Gewässer

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen.
-----------------	--

Art. 6

Mass der Nutzung	Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) im Wirkungsbereich der UeO beträgt 4'300 m ² .
------------------	---

Art. 7

Geschosszahlen, Attika und Gebäudehöhen

¹ Die maximal zulässige Geschosszahl der Bauten wird im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich festgelegt. Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

² Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Überbauungsplan mit einer Gebäudehöhenkote in m.ü.M. für den jeweiligen Baubereich festgelegt.

Art. 8

Baustufen ¹ In den Baubereichen für Hauptbauten sind gestaffelte Bauten zulässig. Die maximale Geschosshöhe, die Anzahl Stufen, die maximale Anzahl Geschosse pro Stufe sowie die maximale Höhe in m. ü. M. sind im Überbauplan pro Baubereich festgelegt.

² Die Fassaden resp. Terrassen jeder Stufe sind im Überbauungsplan festgelegt. Sie dürfen um maximal 1.00 m verschoben werden, sind aber gegenüber den darunter liegenden Stufen talseits um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.

³ Auf den Baustufen 1 und 2 sind Brüstungen sowie leichte, transparent wirkende Aufbauten wie beispielsweise Pergolen zulässig. Solche Aufbauten dürfen die Gebäudehöhenkote der darüber liegenden Stufe nicht überschreiten und müssen gemäss Art. 12 einheitlich gestaltet sein.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten wie beispielsweise Liftaufbauten, Kamine oder Solaranlagen sind nur auf der 3. Baustufe und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig.

⁵ Sämtliche Aufbauten sind mit einem minimalen Abstand von 0.5 m parallel zur Dachkante anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Brüstungen. Die Aufbauten müssen sich in ihrer Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild einpassen.

Art. 9

Lärmschutz	Im gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.
------------	--

Art. 10

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten wie beispielsweise gedeckte Veloabstellplätze oder Containerstandorte sind nur innerhalb der Baubereiche oder in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab massgebendem Terrain, die maximale Grundfläche beträgt 15 m ² . Unter sich müssen sie einen Abstand von mindestens 2.00 m einhalten.
---	---

² Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Vordächer dürfen maximal 1.50 m über die Begrenzung der Baubereiche herausragen.

³ Im Grünraum sind nur bewilligungsfreie Kleinbauten wie beispielsweise Geräteboxen sowie Spielgeräte etc. zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

⁴ Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise die Überdachung der Einstellhallenzufahrt, Treppenabgänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten, im befestigten Aussenraum sowie im Grünraum zulässig. Sie sind in die Umgebung einzupassen.

Art. 11

Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten und max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragende Unterniveaubauten dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten und müssen einen minimalen Grenzabstand von 1.0 m einhalten.
----------------------	---

Einwohnergemeinde Jegenstorf UeO «Brauerei» (ZPP 6) Überbauungsvorschriften		6	ecoptima	Einwohnergemeinde Jegenstorf UeO «Brauerei» (ZPP 6) Überbauungsvorschriften		7	ecoptima
3. Baugestaltung				Art. 15			
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Art. 12			Terraingestaltung	¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.		
	¹ Zur Illustration der Bebauungsidee wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches für die weitere Bearbeitung beizuziehen ist. Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper sind innerhalb der Baubereiche möglich, wenn dadurch das ortsbauliche und architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.						
² Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Architektur, das Material und die Farbe einheitlich zu gestalten, so dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.				² Der natürliche Terrainverlauf ist soweit möglich beizubehalten. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Sie dürfen das massgebende Terrain um maximal 1.20 m überragen und sind gut in das Landschaftsbild zu integrieren.			
Art. 13				Art. 16			
Dachgestaltung	¹ Alle Hauptbauten und Attikageschosse sind mit Flachdächern zu versehen.			Befestigter Aussenraum	Der im Überbauungsplan dargestellte befestigte Aussenraum dient der Erschliessung, der Sicherstellung der Notzufahrt, der Realisierung von Besucherparkplätzen sowie als Spiel- und Aufenthaltsfläche.		
	² Überdachungen von unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 1 sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept einfügen.						
³ Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.				Art. 17			
	¹ Der im Überbauungsplan dargestellte Grünraum dient den Bewohnern innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO «Brauerei» als privater Garten und als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum. Die exakte Abmessung und Lage der privaten Gärten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.			Grünraum	² Feste Abgrenzungen mit Sichtschutzwänden oder geschlossenen Hecken sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben die Hecken gemäss Art. 20.		
4. Aussenraumgestaltung				Art. 18			
Gesamtgestaltung Aussenraum	Art. 14			Übergangsbereich	Die im Überbauungsplan bezeichneten Übergangsbereiche dienen der Gestaltung eines angemessenen Übergangs zu den angrenzenden Parzellen. Die Bereiche sind mit einer Bepflanzung aus standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten zu begrünen. Bauten und Anlagen gemäss Art. 10 sind nicht zulässig.		
	¹ Zur Illustration der Aussenraumgestaltung wurde ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet, welches für die weitere Bearbeitung beizuziehen ist.						
² Der Aussenraum ist mit einer differenzierten Abfolge von Grünräumen, Plätzen sowie Aufenthalts- und Spielplätzen attraktiv zu gestalten.				Art. 19			
³ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.				Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, grössere Spielfläche	¹ Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, der Aufenthaltsbereiche sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 ff BauV.		
⁴ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.					² Der im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage bezeichnete Aufenthaltsbereich dient der Realisierung eines Aufenthaltsbereichs oder eines Kinderspielplatzes gemäss Art. 42 ff BauV.		
⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.							

³ Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 20

In den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Bereichen sind standortgerechte, aus überwiegend einheimischen Arten bestehende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.80 m zu pflanzen.

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 21

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal und zur Autoeinstellhalle erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ab dem Hubelweg.

² Der Bereich der Zufahrt ist an das Strassenniveau des Hubelwegs anzupassen und auf das Niveau des Zufahrtsbereichs der angrenzenden Parzelle Nr. 343 abzustimmen.

Art. 22

Am nördlichen Arealrand ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.20 m Breite sicherzustellen. Der Weg ist unbefestigt (z.B. Mergelbelag) auszugestalten.

Art. 23

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

³ Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich vorzusehen.

⁴ Oberirdische gedeckte Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für An- und Nebenbauten vorzusehen.

Art. 24

Der notwendige Containerabstellplatz ist in dem im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage bezeichneten Bereich vorzusehen.

Art. 25

Für die Notzufahrt ist ein mindestens 3.00 m breiter Korridor frei zu halten. Sie erfolgt über die Arealzufahrt ab dem Hubelweg.

6. Umwelt

Art. 26

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde und der übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 27

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu versickern. Verschmutztes Meteorwasser ist mittels Retentionsfilterbecken an Ort versickern zu lassen.

² Der Einlauf in den Vorfluter ist mittels Retention zulässig, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 28

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, durch privatrechtliche Vereinbarungen vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 29

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

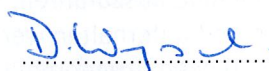
Genehmigungsvermerke

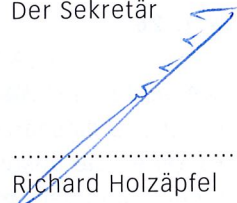
Vorprüfung vom	20. Oktober 2014
Publikation im amtl. Anzeiger vom	26. November 2014
Publikation im Amtsblatt vom	21. und 28. November 2014
Öffentliche Auflage vom	21. Nov. bis 22. Dez. 2014
Einspracheverhandlungen am	26. Jan. und 27. Feb. 2015
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. März 2015

Der Präsident

Der Sekretär


.....
Daniel Wyrsch

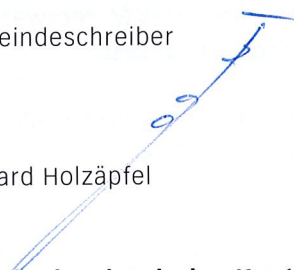

.....
Richard Holzäpfel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

17. MRZ. 2015

Jegenstorf,

Gemeindeschreiber


Richard Holzäpfel

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



26. Okt. 2015

Genehmigungsvermerke

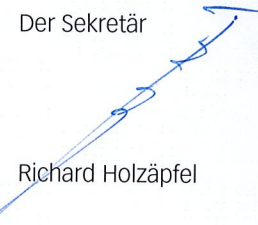
Vorprüfung vom	20. Oktober 2014
Publikation im Amtsblatt vom	26. November 2014
Publikation im amtl. Anzeiger vom	21. und 28. November 2014
Öffentliche Auflage vom	21. Nov. bis 21. Dez. 2014
Einspracheverhandlungen vom	26. Jan. und 27. Febr. 2015
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	9. März 2015

Gemeinderat Jeginstorf
Der Präsident



Daniel Wyrsch

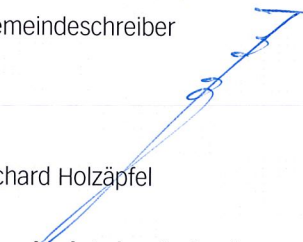
Der Sekretär



Richard Holzäpfel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Jeginstorf, 17. MRZ. 2015

Gemeindeschreiber



Richard Holzäpfel

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



26. Okt. 2015

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Jeginstorf

Überbauungsordnung «Brauerei» (ZPP 6)

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt mit
Umgebungsgestaltungskonzept

9. März 2015

jeginstorf/ueo zpp6brauerei/4/
überbauungsplan/5073_uep_150311_ge/ph

