

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	28. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	16. + 23. November 2018
Öffentliche Auflage vom	19. November - 19. Dezember 2018
Einspracheverhandlungen am	5. + 27. Februar 2019
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14. Oktober 2019 28. OKT. 2019
Der Präsident	Der Sekretär
	
Heinz Nussbaum	Hansjörg Lanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Urtenen-Schönbühl,

Der Gemeindeschreiber


Hansjörg Lanz

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

23. Dez. 2019



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Überbauungsordnung ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

23. September 2019

urtenen-schönbühl/UeO ZPP 9 05917/4/UeP/05917_UeP_190923_GE



Koordinatenliste

Koordinaten-Punkt
Baubereiche

	x	y
1	2604679.17	1208652.01
2	2604681.89	1208651.17
3	2604680.78	1208647.56
4	2604690.67	1208643.32
5	2604698.56	1208656.68
6	2604701.22	1208655.86
7	2604705.96	1208668.06
8	2604697.11	1208672.79
9	2604694.93	1208669.45
10	2604692.42	1208671.09
11	2604687.08	1208662.91
12	2604682.92	1208664.19
13	2604691.90	1208686.33
14	2604694.86	1208685.84
15	2604694.22	1208681.91
16	2604703.94	1208679.42
17	2604708.68	1208691.63
18	2604706.17	1208692.82
19	2604709.40	1208708.20
20	2604699.29	1208711.73
21	2604697.59	1208708.13
22	2604695.01	1208709.35
23	2604689.56	1208697.84
24	2604693.49	1208695.97
25	2604705.58	1208721.09
26	2604708.56	1208720.77
27	2604708.13	1208716.81
28	2604717.97	1208714.85
29	2604722.04	1208727.30
30	2604719.46	1208728.35
31	2604721.82	1208743.68
32	2604711.48	1208746.67
33	2604710.06	1208743.17
34	2604707.42	1208744.25
35	2604702.61	1208732.45
36	2604706.63	1208730.81
37	2604655.89	1208626.89
38	2604658.78	1208625.32
39	2604660.22	1208627.98
40	2604662.21	1208644.88
41	2604680.12	1208683.90
42	2604704.04	1208658.97
43	2604703.42	1208649.30
44	2604709.96	1208671.25
45	2604710.48	1208673.19
46	2604711.15	1208675.71
47	2604709.21	1208676.21
48	2604719.62	1208707.63
49	2604721.22	1208709.79
50	2604726.40	1208730.95
51	2604722.24	1208723.10
52	2604711.73	1208695.35
53	2604683.02	1208690.23
54	2604679.85	1208691.71
55	2604658.77	1208645.77
56	2604656.77	1208628.60
57	2604697.25	1208721.22
58	2604694.06	1208722.68
59	2604690.53	1208714.97
60	2604695.36	1208715.01
61	2604716.73	1208707.54
62	2604729.53	1208743.74
63	2604703.30	1208748.66
64	2604703.90	1208750.75
65	2604725.83	1208744.40
66	2604722.84	1208724.93
67	2604695.34	1208717.51
68	2604652.99	1208614.60
69	2604674.47	1208645.93
70	2604662.30	1208623.42
71	2604670.38	1208638.35
72	2604666.87	1208640.27
73	2604647.95	1208618.36
74	2604653.31	1208630.25
75	2604665.01	1208650.99
76	2604675.54	1208646.33
77	2604652.53	1208622.30
78	2604685.67	1208688.49
79	2604698.42	1208645.79
80	2604715.56	1208704.95
81	2604724.67	1208736.68

Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude mit Bereich Attika
- Baubereich Balkone
- Bereich Option öffentlicher Fussweg
- Mauer
- Koordinatenpunkte

verbindliche Lage mit Bandbreite 1.5 m

- Bereich Erschliessung MIV
- Bereich Rampe Einstellhalle
- Bereich Platz
- Bereich Aussenraum
- Bereich Pflanzfläche
- Bereich interne Erschliessung LV
- Bereich Notzufahrt

- Bereich Rasenspielfeld
- Baum neu
- Strauchbepflanzung / geschnittene Hecke
- Veloabstellplätze
- Container-Bereitstellungsplatz

Hinweise:

- Hauszugang
- Abbruch best. Gebäude
- Sichtberme Tempo 30
- Bereich Perronverbreiterung / Bahnareal
- geplante neue Parzellengrenze / Dienstbarkeitsgrenze
- geplante Personenunterführung
- Strauchbepflanzung ausserhalb UeO-Perimeter

Erschliessung LV

Notzufahrt

öff. Fussweg

Erschliessung MIV

Rampe

Platz

Rasenspielfeld

Baum neu

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Überbauungsordnung ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

23. September 2019

Urtenen-schönbühl/UeO ZPP 905917/4UeV/05917_UeV_
190923_GE

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung ZPP 9 «Bahnhof Urtenen» bezweckt eine städtebaulich und gestalterisch überdurchschnittliche und verkehrsarme Wohnüberbauung sowie die Sicherstellung der Fusswegverbindung zum Kirchgässli nach einem einheitlichen Bebauungskonzept.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend das Baureglement der Gemeinde Urtenen-Schönbühl, insbesondere die ZPP 9, soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.

Art. 4

Bebauungskonzept ¹ Das Bebauungskonzept im Anhang der Überbauungsvorschriften, erarbeitet durch die GHZ Architekten AG in Zusammenarbeit mit der Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH vom 5. Oktober 2017 (revidiert am 6. Februar 2018), ist für die weitere Bearbeitung wegleitend.

² Zur Beurteilung der Bau- und Umgebungsgestaltung ist das Baugesuch dem Beurteilungsgremium vorzulegen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude mit Bereich Attika
- Baubereich Balkone
- Bereich Option öffentlicher Fussweg
- Mauer
- Koordinatenpunkte

² Im Überbauungsplan werden verbindlich in der Lage mit einer Bandbreite von 1.5 m festgelegt, soweit nicht zwingende andere Festlegungen vorgehen:

- Bereich Erschliessung MIV
- Bereich Rampe Einstellhalle
- Bereich Platz
- Bereich Aussenraum
- Bereich Pflanzfläche
- Bereich interne Erschliessung LV

- Bereich Notzufahrt
- Bereich Rasenspielfeld
- Baum neu
- Strauchbepflanzung / geschnittene Hecke
- Veloabstellplätze
- Container-Bereitstellungsplatz

³ Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Hauszugang
- Sichtberme (Tempo 30)
- Abbruch best. Gebäude
- Bereich Perronverbreiterung / Bahnareal
- geplante neue Parzellengrenze / Dienstbarkeitsgrenze
- geplante Personenunterführung

2. Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Die UeO ZPP 9 «Bahnhof Urtenen» ist für das Wohnen bestimmt. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen zum RBS-Bahnhof Urtenen.

² Im Bereich «Perronverbreiterung / Bahnareal» gelten die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gem. Art. 43 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung /
Baupolizeiliche
Masse

¹ Mit einem Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass eine minimale Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) von 2'716 m², jedoch maximal 3'168 m², erreicht wird.

² Zulässig sind zwei Vollgeschosse plus Attika.

³ Es gilt eine Gesamthöhe von max. 10.50 m, gemessen ab OK Dachrand Attika.

⁴ Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

Art. 8

Baubereich Hauptge-
bäude

¹ Hauptgebäude inkl. Attika dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baubereiche erstellt werden.

Baubereich Balkone

² Im Baubereich Balkone dürfen keine geschlossenen Räume erstellt werden. Zulässig sind Reduits mit einer maximalen Fläche von 1.5 m², die als Bestandteil des Gesamtprojekts erstellt werden.

Art. 9

Vorspringende Gebäudeteile	Balkone ausserhalb des «Baubereichs Balkone» sind nur auf der den Bahngeleisen zugewandten Gebäudeseite gestattet. Es ist nur ein Balkon pro Fassadenabschnitt zulässig. Diese dürfen höchstens 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragen und sind nur gestattet, wenn sie das zulässige Mass von 2.50 m Länge nicht überschreiten.
----------------------------	--

Art. 10

Vordächer	Vordächer zu Haus- und Wohnungseingängen dürfen in der Verlängerung der projizierten Fassadenlinie bis max. 2.00 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen. Sie dürfen eine maximale Breite von 5.0 m nicht überschreiten.
-----------	---

Art. 11

Bereich Erschliessung MIV	¹ Der Bereich «Erschliessung MIV» dient der Arealzufahrt und der Zufahrt zur Einstellhalle.
Bereich Rampe Einstellhalle	² Der Bereich «Rampe Einstellhalle» dient der Erschliessung der Einstellhalle und ist zu überdecken.
Bereich Platz	³ Der Bereich «Platz» dient dem Arealzugang für den Langsamverkehr und der Notzufahrt, der Erstellung von Veloabstellplätzen sowie Containerabstellplätzen.

Art. 12

Bereich Aussenraum / Bereich Rasenspielfeld	¹ Der Bereich «Aussenraum» dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner der Siedlung mit attraktiver Gestaltung und Ausstattung mit Aufenthalts- und Spielplätzen. ² Es ist ein mindestens 400 m ² grosses ebenes Rasenspielfeld zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. ³ Der Aussenraum ist mehrheitlich begrünt zu gestalten.
---	---

Art. 13

Bereich Pflanzfläche	Der Bereich «Pflanzfläche» dient dem Übergang vom Aussenraum zu den Wohnungen und soll als Puffer bepflanzt werden.
----------------------	---

Art. 14

An- und Kleinbautenbauten	¹ An- und Kleinbauten dürfen eine Gesamthöhe von max. 3.0 m aufweisen.
---------------------------	---

² In den Bereichen «Platz» und «Aussenraum» sind An- und Kleinbauten¹ wie mindestens einseitig offene Veloabstellplätze, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdeckungen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 20 m² gestattet.

³ Der Velo- und Containerunterstand im Bereich «Platz» darf eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 50 m² aufweisen.

3. Gestaltung

Art. 15

Bau- und Aussen-
raumgestaltung

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

² Für die Gestaltung ist das Bebauungskonzept im Anhang wegleitend.

Art. 16

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Flachdächer und Flachdachteile über 20 m² und die Überdachung der Einstellhallenrampe sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Sonnenenergienutzung verwendet werden.

Art. 17

Bepflanzung

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

² Der Aussenraum ist gegenüber dem Bahnhof Urtenen, der Parzelle Nr. 409 und der Parzelle Nr. 898 gemäss Eintrag im Überbauungsplan mit einer dichten Strauchbepflanzung oder einer geschnittenen Hecke abzugrenzen.

³ Es sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Art. 17a

Mauer

¹ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle an der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 409 bzw. an der Dienstbarkeitsgrenze ist eine Mauer mit einer Höhe von 1.80 m zu erstellen.

¹ Art. 3 und 4 BMBV

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Abstellplätze

¹ Autoabstellplätze für Bewohner sind unterirdisch bereitzustellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).

² Es sind mindestens 8 Besucherparkplätze dauernd sicherzustellen und unterirdisch anzuordnen.

³ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze für die Anwohnenden richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c der BauV. Diese sind zu mindestens 40 % im Baubereich der Hauptgebäude zu integrieren.

⁴ Im Bereich «Platz» sind min. 20 öffentliche und überdachte Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 19

Interne Erschliessung LV

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich «interne Erschliessung LV» dient der arealinternen Langsamverkehrs-Erschliessung.

² Die zu erstellenden Wege sind innerhalb des Bereiches «interne Erschliessung LV» anzulegen, haben eine Breite von min. 1.50 m aufzuweisen und sind mit einem Hartbelag auszuführen.

Art. 20

Notzufahrt

¹ Die Notzufahrt stellt die Zufahrt für Notfall- und Umzugsfahrzeuge sicher.

² Die Notzufahrt ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereich «Notzufahrt» anzulegen und hat eine Breite von min. 3.00 m aufzuweisen. Sie kann mit den internen Fusswegen kombiniert werden.

Art. 21

Option öffentlicher Fussweg

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich «Option öffentlicher Fussweg» ist für einen öffentlichen Fussweg freizuhalten, der mit der Bahnunterführung durch die Gemeinde erstellt wird. Der öffentliche Fussweg ist mit Hartbelag auszugestalten, hat eine Breite von min. 1.50 m aufzuweisen und kann mit der internen Erschliessung LV kombiniert werden.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Realisierung Die Realisierung der Überbauung hat als Gesamtkonzept zu erfolgen.

Art. 23

Energie Sofern Neubauten nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden oder ein fossiler Hauptenergieträger verwendet wird, ist der gewichtete Energieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung um 15 % gegenüber den Mindestanforderungen gemäss KEnV zu reduzieren.

Art. 24

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

28. August 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

16. + 23. November 2018
19. November - 19. Dezember 2018

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

5. + 27. Februar 2019
3
-
-

Beschlossen durch den Gemeinderat am

~~14. Oktober 2019~~

28. OKT. 2019

Der Präsident

Heinz Nussbaum

Der Sekretär

Hansjörg Lanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Urtenen-Schönbühl,

Der Gemeindeschreiber

Hansjörg Lanz

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

23. Dez. 2019



Anhang

Bebauungskonzept





