

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP MATTE

ÜBERBAUUNGSPLAN

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Richtprojekt vom 25.8.2016
- Erläuterungsbericht
- Konzept Nachhaltigkeit und Energie

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 24. September 2015
Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 2. und 7. September 2016
Öffentliche Auflage vom 2. September 2016 bis 3. Oktober 2016

Einsprachverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

-
-
-
1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. November 2016

Der Präsident

Die Gemeindegemeinschaft

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Frauenkappelen, 28.11.16

Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

20. Jan. 2017



Frauenkappelen, 17. November 2016

GENEHMIGUNG

LEGENDE

Festlegungen

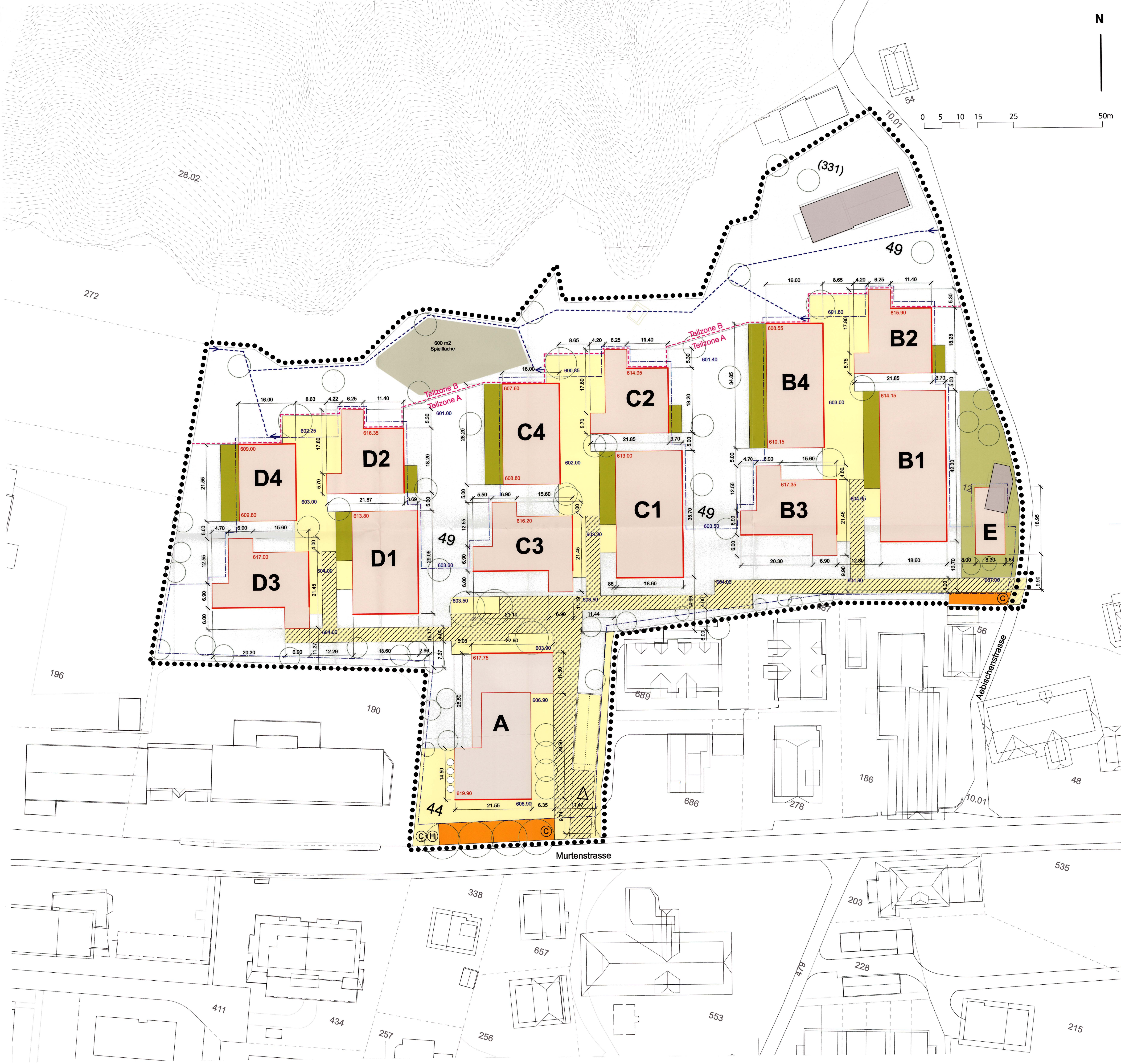
Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

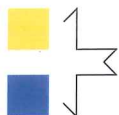
- Wirkungsbereich
- Abgrenzung der Teilzone A + B
- Baubereiche und Baufelder Neubauten
- Gestaltungsbaulinien
- Baubereich Unterirdische Bauteile / Einstellhalle
- 610.00 Maximale Gebäudehöhen in m ü. M.
- 602.00 Terrainhöhenkoten in m ü. M.
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Arealinterne Erschliessungsbereiche
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Anschlusspunkte öffentliche Fusswegverbindung
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Bereich Entsorgungsstandorte
- Notzufahrten

Hinweise

Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Bestehende Bauten
- Haltestelle OeV
- Bereich für Kamine
- Hochstammbäume / Pflanzbereiche





Einwohnergemeinde
Frauenkappelen

Murtenstrasse 62
3202 Frauenkappelen

T 031 926 63 63
F 031 926 21 75

gemeinde@frauenkappelen.ch
www.frauenkappelen.ch

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP MATTE

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Richtprojekt vom 25.8.2016
- Erläuterungsbericht
- Konzept Nachhaltigkeit und Energie

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 24. September 2015

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 2. und 7. September 2016

Öffentliche Auflage vom 2. September 2016 bis 3. Oktober 2016

Einsprachverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. November 2016

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Frauenkappelen, 28.11.16 Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

20. Jan. 2017



A

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung ZPP Matte stellt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität planungsrechtlich sicher. 2012/13 wurde ein Projektwettbewerb, im Sinne SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführt, dessen Resultat in den Grundzügen mit der vorliegenden Überbauungsordnung allgemeinverbindlich festgelegt ist.

² Das Ergebnis des Projektwettbewerbs, vom 5. Juni 2013, bildet die Grundlage für das Richtprojekt.

³ Ziel ist die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Freihaltung eines Grünbereichs für öffentliche und halböffentliche Anlagen.

⁴ Die Überbauungsordnung 'ZPP Matte' bezweckt:

- Gestaltung einer generationenübergreifenden Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Ortsbild;
- eine gemischte Nutzung entlang der Murtenstrasse;
- Realisierung eines qualitätsvollen, landschaftlichen Übergangs zwischen dem Waldrand und den Aussenräumen der neuen Bebauung;
- Realisierung eines qualitätsvollen, ortsbaulichen Übergangs zwischen den bestehenden Gewerbeliegenschaften und der angrenzenden Dorfzone;
- gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen;
- dorfräumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes;
- zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an die Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs;
- nach Möglichkeit eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie.

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und Stellung zur Grundordnung

Art. 2

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes.

Stellung zum Richtprojekt

Art. 3

¹ Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird, gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV, von der Gemeinde Frauenkappelen gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (25.08.2016) (Pläne 1:500, Modell 1:500) erlassen. Dieses liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung begleitend.

² Das Richtprojekt dient weiter als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur sowie für die Architektur und den Aussenraum.

³ Das Richtprojekt mit Plänen und Modell dient der Baubewilligungsbehörde bei der materiellen Beurteilung der Baugesuche.

*Inhalte des
Überbauungsplanes*

Art. 4

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Abgrenzung der Teilzone A + B
- Baubereiche und Baufelder Neubauten
- Gestaltungsbaulinien
- Baubereich Unterirdische Bauteile / Einstellhalle
- Maximale Gebäudehöhen in m ü.M.
- Terrainhöhenkoten in m ü.M.
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Arealinterne Erschliessungsbereiche
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Anschlusspunkte öffentliche Fusswegverbindung
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Bereich Entsorgungsstandorte
- Notzufahrten

² Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Bestehende Bauten
- Haltestelle OeV
- Bereich für Kamine
- Hochstammbäume / Pflanzbereiche

BAUTEN / NUTZUNG

Art. 5

Art und Mass der Nutzung ¹ Das Gesamtnutzungs-mass für die Baubereiche A, B, C, D und E beträgt 15'302 m² (AZ 0.75) und maximal 16'832 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit Nutzungsbonus.

² Im Baubereich A ist eine gemischte Nutzung gemäss Mischzone A gestattet. In den Baubereichen B, C, D ist die Wohnnutzung gemäss Wohnzone W gestattet.

³ Im Baubereich E ist eine Nutzung mit Siedlungs- und Öffentlichkeitsbezug wie Kindertagesstätte, Quartiertreffpunkt und ähnliches gestattet.

Baubereich / Baufeld A

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 808 m² / maximal 2'340 m²

Baubereich B

Total Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 5'255 m2

Baufeld B1

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'750 m2

Baufeld B2

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'200 m²

Baufeld B3

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'350 m²

Baufeld B4

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 850 m²

Baubereich C

Total Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 4'795 m²

Baufeld C1

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'450 m2

Baufeld C2

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'200 m²

Baufeld C3

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'350 m²

Baufeld C4

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 700 m²

Baubereich D

Total Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 4'340 m²

Baufeld D1

Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 1'200 m²

Baufeld D4
Bruttogeschossfläche (BGF) minimal 500 m²

Baubereich E

Bruttogeschossfläche (BGF) maximal 102 m²

⁴ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baubereiche und Baufelder zu erbringen.

Art. 6

Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Für die Baubereiche A, B, C, D gelten 4 Vollgeschosse, Attika ausgeschlossen, mit einer Gebäudehöhe vom maximalen 14.50 m. Für den Baubereich E gilt 1 Vollgeschoss, Attika ausgeschlossen, mit einer Gebäudehöhe vom maximalen 3.50 m.

² Im Erdgeschoss (Baufeld A) ist eine der publikumsorientierten Nutzung entsprechende lichte Raumhöhe von mindestens 3.20 m vorzusehen.

³ Mit Ausnahme des Baufelds A, in dem die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gilt, ist der gesamte Wirkungsbereich der ES II zugewiesen.

Art. 7

Gestaltung

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

² Diese Gestaltungsanforderungen werden im Baubewilligungsverfahren durch die Fachexperten des Projektwettbewerbs und/oder die Fachberatung der Gemeinde beurteilt. Sie stellen diesbezüglich Antrag an die Baubewilligungsbehörde.

Art. 8

Etappierung

¹ Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Ab der Realisierung von 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann bis zur Vollendung der Überbauung als Provisorium an einem geeigneten Ort, innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

C

BAUFELDER

Baufelder

Art. 9

¹ Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind innerhalb der Baufelder nicht limitiert. Über die Baufelder hinausragende Balkone und übrige Bauteile sind nicht zulässig.

³ Bei den Eingangsbereichen und Treppenhäusern sind auch ausserhalb der Baufelder und über die Gestaltungsbaulinien Vordächer nach einem einheitlichen Konzept zugelassen. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.

Baulinien, Gestaltungsbaulinien

Art. 10

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Fassaden können bis an diese gestellt werden. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

² Innerhalb der Baufelder müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

³ Für die Gestaltungsbaulinie Baufeld A gilt die Anbaupflicht für die Obergeschosse. Ein Vordach auf den Siedlungsplatz ist zugelassen.

Bestehende Bauten

Art. 11

¹ Im Baubereich E darf eine eingeschossige Hauptbaute erstellt werden. Das ‚alte Schützenhaus‘ darf durch einen Neubau ersetzt werden.

² Für die bestehenden Bauten besteht Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Baugesetz BauG.

Nebenbauten

Art. 12

Nebenbauten, Unterstände für Velos, Kehrrechtcontainer, Abstellräume, und dergleichen sind als einfache Zweckbauten nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.

Gemeinschaftsraum

Art. 13

Im Baubereich A mit Bezug zum Siedlungsplatz ist ein mindestens 80 m² grosser, zentral gelegener und natürlich belichteter, erdgeschossiger Gemeinschaftsraum zu erstellen.

Gebäudehöhen,
Terrainhöhen,
Koten

Art. 14

¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Dachkoten in m ü.M. Die Dachkoten dürfen nicht überschritten werden. Geländer oder offene Brüstungen sind über die Dachkoten erlaubt.

² Dachaufbauten wie Oblichter, Solaranlagen, Liftaufbauten, Technikzentrale, Rauch- und Lüftungskamine etc., dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

³ Dachaufbauten für technische Installationen sind zwecks optimaler Gestaltung zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 2.30 m ab Dachkote und max. 15 m² pro Gebäude umfassen. Die Dachaufbauten, ausgenommen Oblichter, Rauch- und Lüftungskamine, sind mindestens um 3.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen.

⁴ Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote in m ü.M festgelegt, wobei diese max. 0.30 m über- oder unterschritten werden kann.

Dächer

Art. 15

¹ Bei den Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachbereiche von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen oder, sofern technisch bedingt, zu bekiesen.

² Die Flachdächer müssen so ausgeführt werden, dass die Montage von Energiekollektoren (Solarthermie, Photovoltaik) möglich ist.

Antennenanlagen,
Parabolspiegel

Art. 16

Antennenanlagen, Parabolspiegel und dergleichen sind generell untersagt.

D

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 17

¹ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. 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) Beleuchtung
- c) Zugänge und Zufahrten
- d) Anbindung an öffentliches Strassennetz
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Vordächer
- h) Veloabstellplätze
- i) Entsorgungsstandorte
- j) Plätze
- k) Öffentliche Fusswegverbindungen
- l) Grünbereiche
- m) Gestaltung der Spielflächen gem. 46 BauV
- n) Spielplätze
- o) Bodenbeläge
- p) Retentionsanlage
- q) Mauern
- r) Einfriedungen
- s) Hochstammbäume/Pflanzbereiche

² Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

Sicherheit im öffentlichen Raum

Art. 18

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung (Teilzone A) und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) «Sicher und angstfrei» des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

Grössere Spielfläche

Art. 19

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich, Spielplatz und grössere Spielfläche (gem. Art. 45 und 46 BauV). Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche kann unter Beachtung von Art. 46 BauV geringfügig verschoben oder neu abgegrenzt werden.

*Siedlungsinterne
Grünbereiche*

Art. 20

¹ Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung.

² Die siedlungsinternen Grünbereiche dienen siedlungsintern als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche sowie der Erschliessung der einzelnen Hauptbauten.

³ Die Teilzone B ist als natürlich gestalteter Grünbereich zu realisieren.

⁴ In der Teilzone B, entlang der nördlichen Siedlungsgrenze, ist ein durchgehender, öffentlicher Fussweg zu erstellen. Die Anschlusspunkte des öffentlichen Fussweges sind im Überbauungsplan festgelegt, die Wegbreite beträgt minimal 1.50 m und ist als sicherungsfähiger Naturbelag zu erstellen. Die drei Siedlungshöfe sind mit einem Verbindungsweg an den öffentlichen Fussweg anzuschliessen.

⁵ In der Teilzone B hat die Retention des Meteorwassers in Erdbauweise und naturnaher Gestaltung zu erfolgen.

Private Grünbereiche

Art. 21

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten privaten Aussenbereiche sind zu den siedlungsinternen Grünbereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen.

² Feste und mobile Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von privaten Aussenbereichen und siedlungsinternen Grünbereichen gemäss Art. 20 sind nur nach einem Konzept über das gesamte Areal zulässig. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.

Baumpflanzungen

Art. 22

An den im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

E

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 23

Verkehrerschliessung

¹ Die Haupteerschliessung der Überbauung und die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgen ab der Murtenstrasse.

² Die Erschliessung des Baubereiches E und des Behindertenparkplatzes im östlichen Teil der Überbauung erfolgen ab der Aebischenstrasse.

³ Die Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche sowie dem Kurzparken, der Anlieferung und Notzufahrt; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

⁴ Für Fussgänger ist eine öffentliche Verbindung von der Aebischenstrasse über die Teilzone B und den Erschliessungsbereich zur Murtenstrasse vorzusehen. Die Anschlusspunkte sind verbindlich.

Art. 24

Parkierung

¹ Für die Baubereiche A, B, C und D sind die den verschiedenen Nutzungen zugewiesenen Autoabstellplätze (Auto und Motorräder) in einer Einstellhalle anzuordnen.

² Die maximale Anzahl der Parkplätze für die Überbauung beträgt 155 PP.

³ Oberirdische Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

⁴ Die verlangten Veloabstellplätze (Art. 54a BauV) sind an gut erreichbaren Orten bei den Hauseingängen, Einstellhalle/Keller und entlang der Erschliessungsbereiche anzuordnen.

F

UMWELT

Energie

Art. 25

¹ Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung. Sämtliche Baubereiche und Baufelder sind an einen Wärmeverbund anzuschliessen. Es sind anerkannte Qualitätsstandards wie Minergie anzustreben.

² Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10 % des vorgegebenen Masses der baulichen Nutzung, wenn die kantonalen Minimalanforderungen im Bereich winterlicher Wärmeschutz und gewichteter Energiebedarf um je 15 % unterschritten werden.

³ Für die Überbauung ist der Baubewilligungsbehörde ein integrales Energie- und Mobilitätskonzept vorzulegen.

Entsorgung

Art. 26

Die Abfallsammelstellen sind auf die Bereiche beschränkt, die im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind.

G

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 27

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc., vgl. Art. 96 BauG). Insbesondere muss vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und bei der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 28

Die Überbauungsordnung ZPP Matte der Gemeinde Frauenkappelen tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.