

Überbauungsplan

Massstab 1 : 500

- Legende:
- Planbegrenzung, Wirkungsbereich
 - Baulinien
 - 2** Sektor A, Baufeld
 - Sektor B, Umgebungsflächen
 - Sektor C, Grünflächen
 - Erschliessung Fahrverkehr / Detailschliessung
 - WK Wendekreis / Detailschliessung
 - Trottoirs / Fuss- und Fahrweg, Basiserschliessung
 - Trottoirs, Detailschliessung
 - Baumpflanzungen
 - Bestehende Gebäudeflucht

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 16. 12. 2002
Publikation im Nidauer Amtsanzeiger vom 02. 05. 2003
Öffentliche Auflage vom 02. 05. bis 02. 06. 2003
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. OKT. 2003

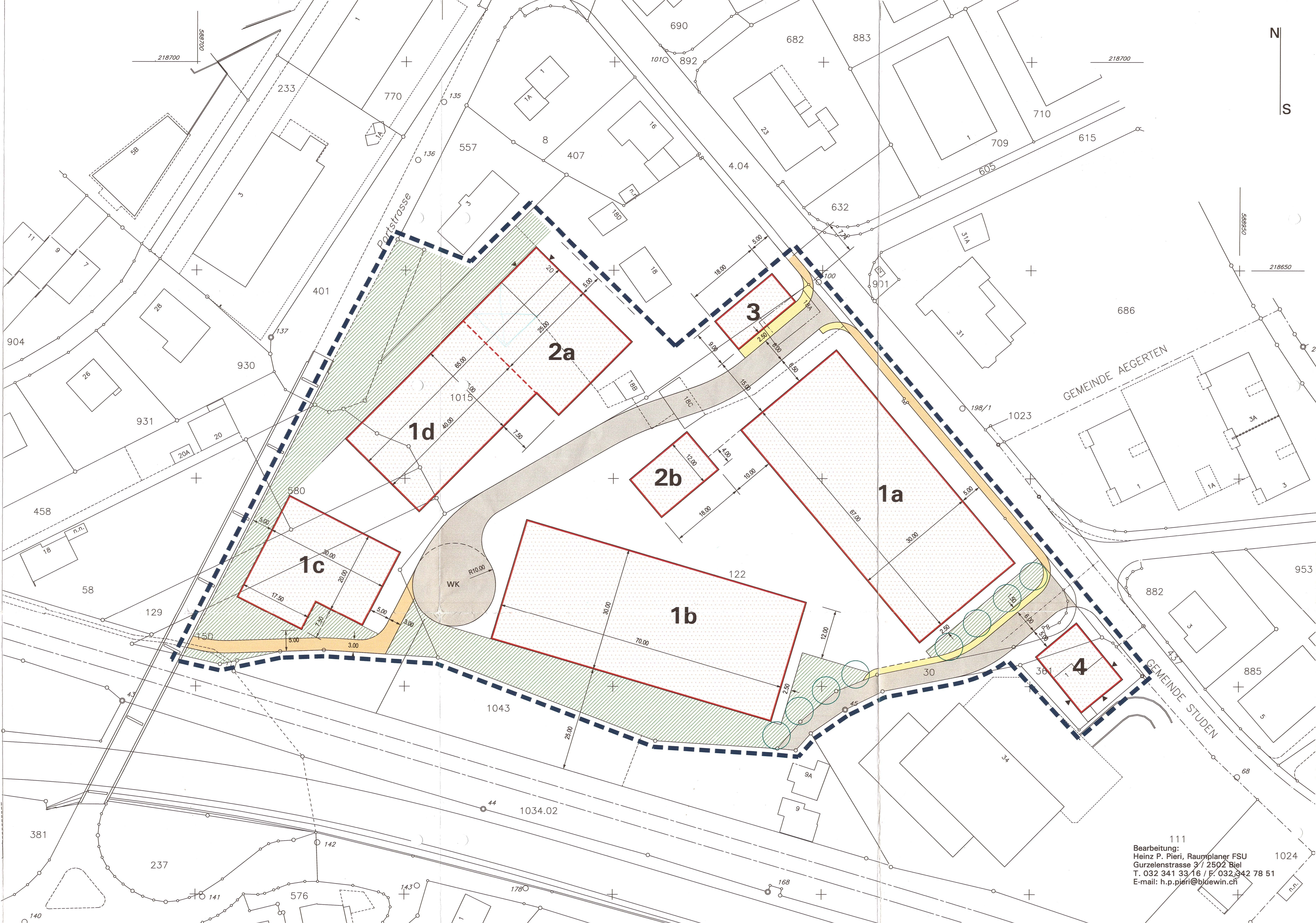
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindepräsident: *H. Kraw*
Aegerten, den 21. OKT. 2003 Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

18. Dez. 2003

[Signature]



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Beschluss-Fassung

*Bearbeitung: Heinz P. Pieri Raumplaner FSU
Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel-Bienne
Tel: 032 / 341'33'16 / Fax: 341'78'51
Email: h.p.pieri@bluewin.ch*

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Brunnmatte" gilt für den im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Teilperimeter 1

Art. 2

Übergeordnete
Vorschriften

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Art. 3

Lärmschutz

¹ Für das Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

² Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass mit gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen die Planungswerte der ES III gemäss LSV für lärmempfindliche Räume eingehalten werden. Der Lärmschutznachweis vom Juli 2002 der Gartenmann Engineering AG und die darin festgehaltenen Massnahmen und Empfehlungen sind dabei zu beachten.

Art. 4

Inhalt der Über-
bauungsordnung

In der Überbauungsordnung werde verbindlich geregelt:

- Die Flächen und Anlagen der Erschliessung
- Die Lage der Baufelder mittels Baulinien und die darin geltenden baureglementarischen Bestimmungen
- Die Nutzungsbestimmungen für die Umgebungsflächen
- Die Grünflächen und obligatorischen Baumpflanzungen

B. Erschliessung / Parkierung

Art. 5

Zuordnung

Die Zuordnung der Erschliessungsanlagen zur Basis- und Detailerschliessung (Art. 106 ff BauG) richtet sich nach den planlichen Festlegungen.

Art. 6

Gebietserschliessung

¹ Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt ausschliesslich über die zwei festgelegten Anschlüsse an die Bernstrasse.

² Der im Plan festgehaltene Wendekreis gilt als Grundanforderung für die öffentlichen Dienste. Er kann im Rahmen des Sektors B örtlich verschoben werden, wenn die Erschliessungs- und Unterhaltsfunktion gewahrt ist.

³ Wenn die Anforderungen der Gemeinde hinreichend sichergestellt sind, kann in Absprache mit der zuständigen Gemeindebehörde eine etappierte Realisierung der Detailerschliessung vorgesehen werden.

Art. 7

Parkierung

Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 49 bis 56 der kant. BauV. Der Bedarfsnachweis erfolgt im Baugesuchverfahren.

B. Nutzungsbestimmungen

Art 8

Bauliche Nutzung
Sektor A

¹ Die Nutzung im Sektor A richtet sich nach Art. 29 des Gemeindebaureglementes.

² Über dem Erdgeschoss sind Wohnungen zulässig in den Baufeldern 3, 1a und 4.

Art. 9

Mass der baulichen
Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird ausschliesslich durch die Baulinien und die zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Art. 10

Umgebungsflächen
Sektor B

¹ Sektor B ist für die Einrichtung von Zufahrten, Zugängen, Parkplätzen und betrieblichen Aktivitäten im Aussenbereich bestimmt.

² Nicht gemäss Abs. 1 genutzte Flächen sind mit einer Grüngestaltung zu versehen.

³ Bei Baufeld 1a und 3 ist die Abstandsfläche gegen die Bernstrasse ausschliesslich für Zugänge und für eine Grüngestaltung mit Hochstammbäumen bestimmt.

Art. 11

Grünflächen
Sektor C

¹ Sektor C ist als Grünfläche und Mähwiese herzurichten. Unterirdische Bauten sind ausgeschlossen, mit Ausnahme von Lichtschächten und ähnlichen punktuellen technischen Massnahmen.

Erlaubt ist ebenfalls die Einrichtung von naturnah gestalteten Rückhaltebecken für Meteorwässer.

² Entlang des Bahnweges sind gemäss Plan hochstämmige Bäume zu pflanzen.

C.Baupolizeiliche Bestimmungen

Art.12

Gebäudehöhe

¹ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bemessen sich durchwegs ab Kote 433.00m ü.M.

² Es gelten folgende max. Gebäudehöhen:

- Baufelder 1 : 12.00m
- Baufelder 2, 3, und 4 : 8.50m

³ Abgrabungen dürfen die Kote 433.00 im Mittel aller Fassaden gemessen, höchstens um 1.20 unterschreiten.

Art.13

Geschosszahl

¹ Es gelten folgende max. Geschosszahlen:

- Baufelder 1: 3 Geschosse
- Baufelder 2, 3, und 4: 2 Geschosse

² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen, die Kote 433.00 um mehr als 0.80m überragt.

Art. 14

Dachgestaltung

¹ Die Bauten in den Baufeldern 1 und 2 sind mit Flachdach oder lichttechnisch ausgebildeten Konstruktionen (Shed, Sängedach, Oberlichtreiter u. dgl.) auszubilden. Es sind keine zusätzlichen Attikageschosse gestattet.

² Lichttechnische Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1.50m überschreiten.

³ Für die Baufelder 3 und 4 gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

Art. 15

Offene Vorbauten

¹ Vordächer und offene Vorbauten wie Aussentreppen dürfen max. 2.50m über die Baulinie in den Sektor B hinausragen. Gegen die Bernstrasse ist das Mass auf 1.50m beschränkt.

² Für den Bereich Baufeld 4 gelten für An- und Nebenbauten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

³ In den Sektor C dürfen vorbehältlich Art.11.1 keine Vorbauten hineinragen.

Art.16

Gebäudelänge

Innerhalb der Baufelder unterliegen die Bauten keiner Längen- und Breitenbeschränkung.

Art.17

Bauabstände

¹ Bei der Erstellung mehrerer Bauten innerhalb der Baufelder ist ein Grenzabstand von 3.00m, beziehungsweise ein Gebäudeabstand von 6.00m einzuhalten.

² Der zwischen Nachbarn vereinbarte Näherbau ist im Rahmen der Baufeldabmessungen gestattet, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen. Insbesondere dürfen die betroffenen Fassaden keine für die ausreichende Belichtung und Belüftung notwendige Befensterung aufweisen.

³ Die für die Brandverhütung und Brandbekämpfung erforderlichen Abstände sind offen zu halten. Die Anforderungen werden im Einzelfall durch die feuerpolizeilichen Organe festgelegt.

Art.18

Baugestaltung

Bei Bauvorhaben ist im Sinne der baureglementarischen Vorgabe auf die Umsetzung folgender Gestaltungsziele zu achten:

- Extensive Begrünung nicht begehbare Flachdächer
- Förderung energiegewinnender und energiesparender Massnahmen durch geeignete Vorkehren hinsichtlich Konzeption, Baustruktur und Infrastruktur. Im Baugesuchsverfahren ist ein entsprechender Evaluationsnachweis unter Berücksichtigung bestehender kantonaler und regionaler Konzepte und Leitbilder vorzulegen.

Art. 19

Entwässerung

Für die Entwässerung der Meteorwässer ist der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde zu beachten. Grundsätzlich ist den lokalen Verhältnissen möglichst mit Versickerung oder Retention Rechnung zu tragen. (Einbau von Sickerbelägen, Retention auf Flachdächern, Rückhaltebecken etc.)

D. Schlussbestimmungen

Art.20

Vereinbarungen

¹ Die Grundeigentümer schliessen die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen ab bezüglich gemeinsamer Nutzungs- und Erschliessungsrechte und –pflichten. Ebenfalls ist die Grenzbereinigung im Bereich des Strassenanschlusses und Baufeldes 3 zu vereinbaren.

² Das Vorliegen entsprechender Vorverträge ist Voraussetzung für die Plangenehmigung.

Art. 21

Änderung Grundordnung

Die vorliegende Überbauungsordnung erfordert die vorgängige oder gleichzeitige Anpassung des Zonenplanes (bezüglich Perimetergrenze, sowie des Baureglementes (bezüglich Art. 29).

Art. 22

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Brunnmatte" tritt mit Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 16. 12. 2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 02. 05. 2003

Öffentliche Auflage vom 02. 05. bis 02. 06. 2003

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am..... **20. OKT. 2003**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindepräsident:

Aegerten, den **21. OKT. 2003** Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **18. Dez. 2003**

Änderung:

Der im Plan festgelegte, zur Basiserschliessung gehörende Fuss- und Fahrweg wird gestützt auf die eigentumsrechtliche Neuordnung, ab Wendeplatz (WK) um rund 3 m nach Osten verschoben. Vergleiche nebenstehende Planausschnitte im Massstab 1:500.

Die Massnahme hat keine Auswirkung auf die Überbauungsvorschriften

Zustimmung der Grundeigentümer:

Gbbl. 150
Samuel Heuer

Samuel Heuer
Gurnigelstr. 19
CH-2560 NIDAU

Gbbl. 122
Lidl Schweiz GmbH, Neckarsulm
Zweigniederlassung Weinfelden
Dunantstrasse 11A
8570 Weinfelden

Genehmigungsvermerke:

Beschlossen durch den Gemeinderat am **15. Dez. 2008**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aegerten, den **27. Jan. 2009**

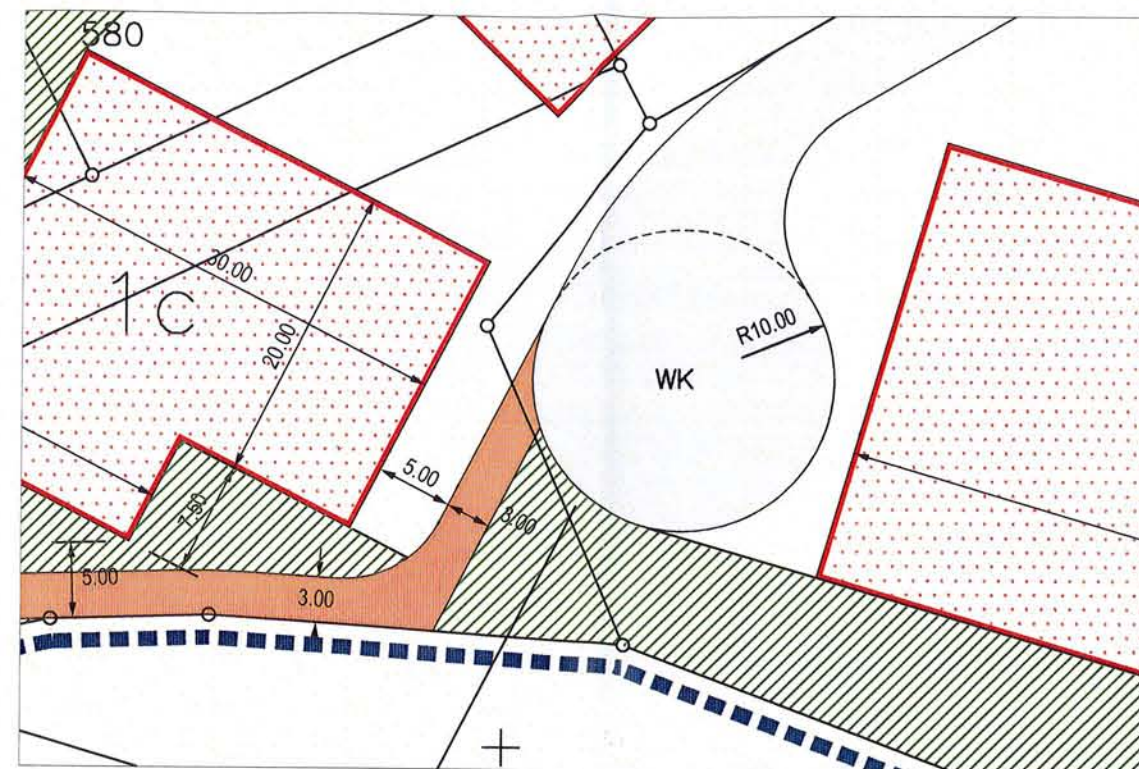
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

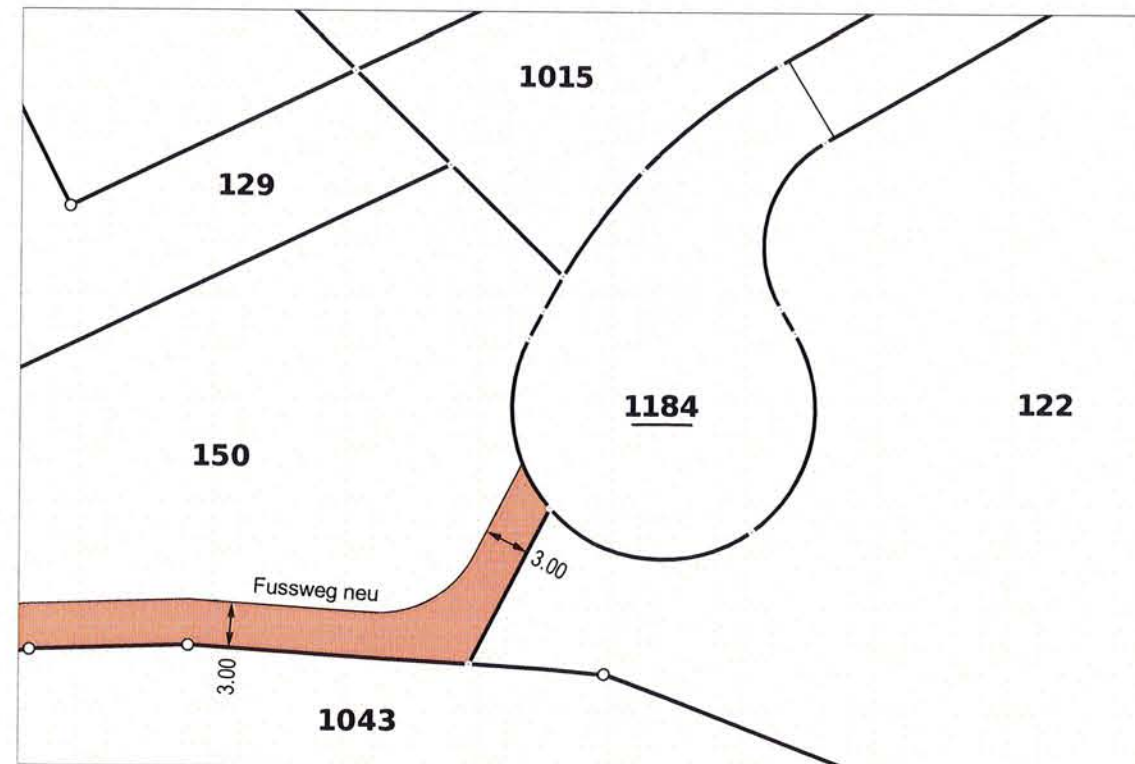
13. MRZ. 2009

B. Wiedner

Genehmigter Überbauungsplan



Änderung



A. Kluser