



- Legende**
- Festlegung**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Nutzung und Bebauung**
- Baubereiche für Hauptgebäude
 - Gestaltungsbaulinie
 - Hauptfirstrichtung
 - Strassenabstand
- Aussenraum**
- Bereich Dorfplatz
 - gemeinschaftlicher Aussenraum
 - privater Aussenraum
 - Spielfläche (gem. Art.45 BauV)
- Erschliessung und Parkierung**
- Zu- und Wegfahrt
 - Bereich für Abstellplätze aussen
 - gemeinschaftliche Kehrchananlage
- Hinweise**
- Gebäude Bestand
 - Trottoir
 - Bereich Dorfplatz
 - Abbruch

Überbauungsplan

Teil-UeO "Hauptstrasse Ost"

Parzellen 143+109, 3252 Worben

Projektnr. 059	Plannr. -	Mst. 1:500
PLAN RAUM	Architekt PlanRaum GmbH Bettina Grüter bg@plan-raum.ch 077 210 07 58	Auftraggeber CASAMONDO AG Bürgergemeinde Worben
Datum 18.11.2020 Gez. fr / bg	Rev. 28.04.2021 L/B A3	+/-0.00 = 436.50 MÜM

Überbauungsplan Genehmigungsexemplar 23. August 2021

Teilüberbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“
Hauptstrasse 25+31, 3252 Worben

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	03. März 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28. Mai 2021 und 04. Juni 2021
Öffentliche Auflage vom	28. Mai 2021 bis und mit 28. Juni 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	3
Einspracheverhandlungen vom	16. und 17. August 2021
Rechtsverwahrung	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Juli 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemindeschreiberin:

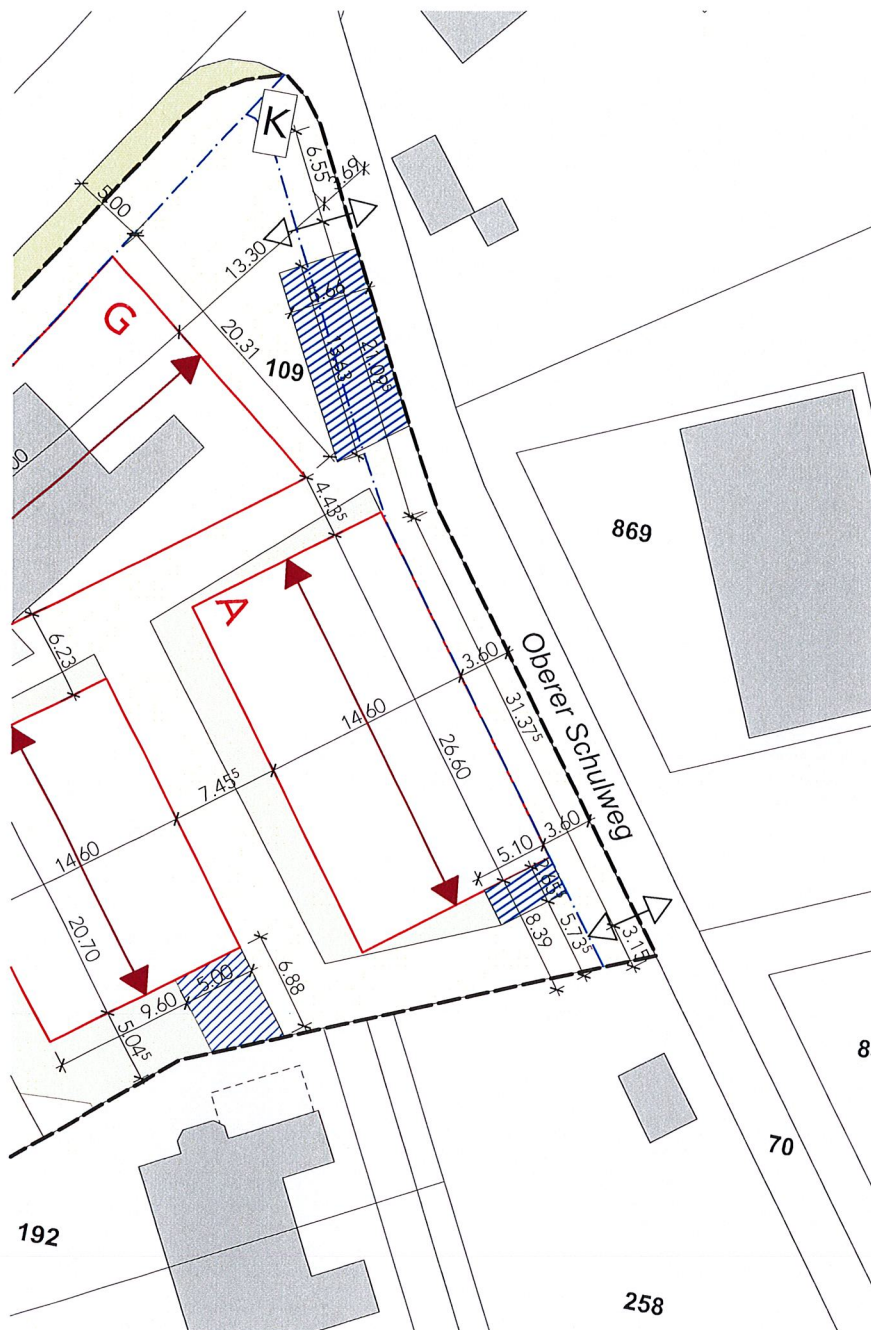
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den 31.08.2021

Die Gemindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. März 2022

Anhang



Legende

Festlegung

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Nutzung und Bebauung

Baubereiche für Hauptgebäude
 Gestaltungsbaulinie
 Hauptfirstrichtung
 Strassenabstand

Aussenraum

Bereich Dorfplatz
 gemeinschaftlicher Aussenraum
 privater Aussenraum
 Spielfläche (gem. Art.45 BauV)

Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt
 Bereich für Abstellplätze aussen
 gemeinschaftliche Kehrriechanlage

Hinweise

Gebäude Bestand
 Trottoir
 Bereich Dorfplatz
 Abbruch

Anpassung Bereich für Abstellplätze

Vorprojekt "Hauptstrasse Ost"

Parzellen 143+109, 3252 Worben



Projektnr.
059

Plannr.
-

Mst.
1:500

PLAN
RAUM

Architekt
PlanRaum GmbH
Bettina Grüter
bg@plan-raum.ch
077 210 07 58

Auftraggeber
CASAMONDO AG
Bahnhofstrasse 21
6300 Zug

Datum 16.02.2022
Gez. fr / bg

Rev.
L/B A3

+/-0.00 = 436.50 MüM



Überbauungsvorschriften Genehmigungsexemplar

Teilüberbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“

Hauptstrasse 25+31, 3252 Worben

Beilagen

Überbauungsplan

Erläuterungsbericht



PLANRAUM GmbH
Bettina Grüter
Aargauerstrasse 60
8048 Zürich

Auftraggeber
CASAMONDO AG
Burgergemeinde Worben

Projektnummer: 059
Datum: 23. August 2021

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	3
Art.1 Planungszweck	
Art.2 Wirkungsbereich	
Art.3 Stellung zur Grundordnung	
Art.4 Bestandteile	
B Nutzung und Bebauung	4
Art.5 Art der Nutzung	
Art.6 Baubereiche	
Art.7 Baulinien	
Art.8 An- und Kleinbauten	
Art.9 Mass der Nutzung	
Art.10 Ehemaliges Bauernhaus (Baubereich G)	
Art.11 Baugestaltung	
Art.12 Dachgestaltung	
Art.13 Unterkellerung	
C Aussenraum	7
Art.14 Gestaltungsgrundsätze	
Art.15 Bereich Dorfplatz	
Art.16 Gemeinschaftlicher Aussenraum	
Art.17 Privater Aussenraum	
Art.18 Spiel- und Aufenthaltsflächen	
Art.19 Bepflanzung	
Art.20 Umgebungsgestaltung	
D Erschliessung und Parkierung	9
Art.21 Motorisierter Verkehr	
Art.22 Fuss- und Veloverkehr	
Art.23 Abstellplätze	
Art.24 Notzufahrt	
Art.25 Abfallentsorgung	
E Weitere Bestimmungen	10
Art.26 Weitere Bestimmungen	
Art.27 Vereinbarungen	
Art.28 Inkrafttreten	
Genehmigungsvermerke	11
ANHANG	
Anpassung der ZPP1	
Information über Beschluss vom 12.Mai 2020	
Lärmgutachten vom 15.April 2021	
Aussenlärmkarte vom 22.April 2021	

A Allgemeines

Art.1 Planungszweck

Die Teil-Überbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“ bezweckt die räumliche und funktionale Stärkung des Ortszentrums durch:

- die Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort,
- die Realisierung einer Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung,
- die Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von neuen Gebäuden in das Ortsbild.

Art.2 Wirkungsbereich

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

Art.3 Stellung zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 25 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP1 „Dorfzone“.

² Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Worben.

Art.4 Bestandeile

¹ Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

² Unterlagen mit orientierendem Inhalt:

- Erläuterungsbericht

B Nutzung und Bebauung

Art.5 Art der Nutzung

¹ Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

² Im Baubereich C sind im ersten Vollgeschoss nach Möglichkeit publikumsorientierte Nutzungen (Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Verkauf) anzuordnen. Ist die Nachfrage ungenügend, kann auch Wohnnutzung realisiert werden.

³ Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind gewerbliche Betriebe von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht gestattet. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet, gelagert oder umgeschlagen werden.

Art.6 Baubereiche

¹ Gebäude sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baubereichen A, B, C, D, E, F und G zu realisieren.

² In den Baubereichen A, B, D, E und F sind ausschliesslich Reihenhausbautungen zugelassen.

³ Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone, Lauben) dürfen bis max. 1.00 m über die Baubereiche hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile: zulässige Tiefe max. 2.0 m, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%, Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.50 m

Art.7 Baulinien

¹ Zu den angrenzenden Strassen bestehen Baulinien (Kantonsstrasse: 5.0m gemessen ab Fahrbahnrand, Gemeindestrassen: 3.60m gemessen ab Fahrbahnrand). Für Bauten innerhalb des Abstandsbereiches gelten die Vorschriften des Strassengesetzes über die Benützung der Bauverbotszone.

² Mit den im Überbauungsplan gekennzeichneten Gestaltungsbaulinien werden in den Baubereichen C, D, E und F die Fassadenfluchten festgelegt.

Art.8 An- und Kleinbauten

¹ Bewilligungspflichtige An- und Kleinbauten sind mit Ausnahme von Fahrradunterständen nicht zulässig.

² Fahrradunterstände sind in den Bereichen für Abstellplätze vorzusehen und dürfen eine maximale Grundfläche von 30m² nicht überschreiten.

Art.9 Mass der Nutzung

¹ Das Mass der Nutzung wird innerhalb der Baubereiche wie folgt definiert:

Baubereich	Fassaden höhe ⁽¹⁾ (m)	Gebäude- länge (m)	Gebäude- breite (m)	Vollge- schoss	min. GFo (m ²)
A	10.00	30.00	16.00	3	500
B	10.00	30.00	16.00	3	400
C	10.00	30.00	16.00	3	350
D	10.00	30.00	16.00	3	400
E	10.00	30.00	16.00	3	700
F	10.00	30.00	16.00	3	400
G ⁽²⁾	10.00	30.00	16.00	3	350

¹ Es gilt die traufseitige Fassadenhöhe

² Der Baubereich G mit den entsprechenden Massen gilt bei einem Neubau. Das bestehende ehemalige Bauernhaus geniesst Besitzstandsgarantie und kann unterhalten, zeitgemäss erneuert und -soweit die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird -auch umgebaut oder erweitert werden (siehe auch Art. 10 UeV)

² Die Grünflächenziffer von 0.1 ist einzuhalten.

³ Gebäude, welche eine Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe von mehr als 9.0 m aufweisen, müssen gegenüber den Parzellen Nr. 192, 258 und 402 einen kleinen Grenzabstand (kGA) von minimal 6 m einhalten.

Art.10 Ehemaliges Bauernhaus (Baubereich G)

¹ Bei einem allfälligen Abbruch gilt für einen Neubau der Baubereich G mit den entsprechenden baupolizeilichen Masse.

² Der Dachvorsprung darf die Baubereichsbegrenzung überschreiten. Die Vorgaben zum Strassenabstand bleiben vorbehalten.

Art.11 Baugestaltung

¹ Gebäude und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in den Gesamtkontext der Zentrumsentwicklung einfügen und zur räumlichen und funktionalen Stärkung des Ortszentrums beitragen.

² Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

³ Für die Gebäude in den Baubereichen C, D, E und F gilt eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan eingetragene Gestaltungslinie.

⁴ In allen Baubereichen ist das erste Vollgeschoss möglichst niveaugleich zum Aussenraum auszubilden.

Art.12 Dachgestaltung

¹ Alle Hauptgebäude weisen symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 42° auf. Die Hauptfirstrichtung ist dem Überbauungsplan zu entnehmen.

² Die Dächer haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen. Traufseitig betragen diese mindestens 60cm. Alle Dächer sind mit durchgehendem Dachrand auszugestalten.

³ Als Bedachungsmaterial sind nur Ziegel, Eternitschiefer oder Photovoltaikmodule in dunklen Farben gestattet.

Art.13 Unterkellerung

¹ Zum Schutz des Grundwassers ist auf eine Unterkellerung zu verzichten.

² Gebäude und Anlagen, welche die schützende Deckschicht wesentlich vermindern oder den Grundwasserleiter tangieren, sind nicht zulässig.

C Aussenraum

Art.14 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume haben eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

² Geschlossene Sichtschutzwände sind zwischen privaten Aussenräumen bis 3.0m Länge ab der Fassade gemessen, bis zu einer Höhe von 2.0m zulässig. Zwischen privaten und gemeinschaftlichen oder öffentlichen Aussenräumen sind keine geschlossenen Sichtschutzwändenicht zugelassen.

Art.15 Bereich Dorfplatz

¹ Der Bereich Dorfplatz dient als öffentlicher Ort für Begegnung, Spiel und Aufenthalt. Der Platz ist als vielfältig nutzbarer Raum zu gestalten und mit dem Strassenraum der Hauptstrasse und der gegenüberliegenden Vorbereiche in Bezug zu setzen.

Art.16 Gemeinschaftlicher Aussenraum

Der gemeinschaftliche Aussenraum dient den Quartierbewohnenden als arealin-terne Erschliessung sowie als Aufenthaltsbereich.

Art.17 Privater Aussenraum

¹ Der private Aussenraum dient den Hauptgebäuden als Aussenbereich. Es können Gärten, Terrassen, Sitzplätze, Fusswege und Hauszugänge angeordnet werden.

Art.18 Spiel- und Aufenthaltsfläche

¹ Für das Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in Baubereich C und ein künftiger Neubau in Baubereich G muss im gekennzeichneten Bereich ein Spielplatz gemäss Art 45 BauV nachgewiesen werden.

² Die Aufenthaltsfläche kann bei entsprechender Gestaltung im Bereich Dorfplatz nachgewiesen werden.

Art.19 Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden.

² Die Höhe von dichten Heckenbepflanzungen ist auf maximal 1.20m begrenzt.

³ Steingartenartige Anlagen sind nicht gestattet.

Art.20 Umgebungsgestaltung

¹ Sobald ein Bauvorhaben den Bereich Dorfplatz tangiert, ist- im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens - ein Gestaltungskonzept zu erstellen. In diesem Gestaltungskonzept sind Terraingestaltung, Bodenbeläge, Bepflanzung, Beleuchtung und Möblierung sowie Lage und Ausgestaltung der Parkierung zu definieren. Der Bezug zu den Vorbereichen der gegenüberliegenden Strassenseite und zur allfälligen Umgestaltung der Hauptstrasse ist aufzuzeigen.

D Erschliessung und Parkierung

Art.21 Motorisierter Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrtsbereiche für den motorisierten Individualverkehr MIV zu den Abstellplätzen erfolgt an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

² Die Bereiche dürfen um 10m von der bezeichneten Lage Abweichen, wenn dadurch die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleiben.

³ Fahrgassen welche ausserhalb des Zu- und Wegfahrtsbereiches an die Kantonsstrasse angrenzen, sind mit nicht überfahrbaren Hindernissen zu blockieren.

⁴ Wo Trottoirs die Abstellplätze von Gemeindestrassen trennen, sind ihre Randabschlüsse überfahrbar auszugestalten.

Art.22 Fuss- und Veloverkehr

¹ Für den Fuss- und Veloverkehr ist der Zugang zu den Hauptgebäude über den gemeinschaftlichen Aussenraum gesichert.

² Die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach Art. 54c BauV.

Art.23 Abstellplätze

¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner von Reiheneinfamilienhäuser sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren.

² Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner von Mehrfamilienhäuser, der Besucher- und Kundenparkplätze sind im Bereich für Abstellplätze und im gemeinschaftlichen Aussenraum anzuordnen. (siehe Anpassung ZPP1 mit Beschluss vom 09.März 2021)

³ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49-52 BauV.

Art.24 Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt über die Zu- und Wegfahrten. Die Erschliessungsanlagen, welche als Notzufahrt dienen, sind entsprechend dimensioniert (minimale Breite 3.5m). Sie sind jederzeit zugänglich und weisen die notwendige Tragfähigkeit auf.

Art.25 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung werden gemeinschaftliche Kehrachtsammelstellen an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Standorten oder innerhalb des Bereiches für Abstellplätze festgelegt.

E Weitere Bestimmungen

Art.26 Qualitätssicherung

Sämtliche Bauprojekte sind vor der Baueingabe der durch die Gemeinde bezeichneten Fachgruppe vorzulegen.

Art.27 Vereinbarungen

Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind, soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag festgelegt, im Rahmen von Infrastrukturverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Art.28 Inkrafttreten

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

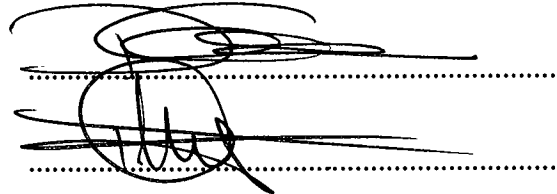
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	03. März 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28. Mai 2021 und 04. Juni 2021
Öffentliche Auflage vom	28. Mai 2021 bis und mit 28. Juni 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	3
Einspracheverhandlungen vom	16. und 17. August 2021
Rechtsverwahrung	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	20. Juli 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemindeschreiberin:

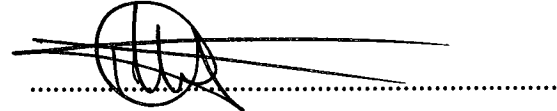


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den

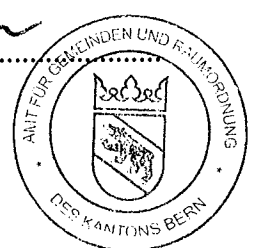
31.08.2021

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

10. März 2022





Anpassungen im geringfügigen Verfahren

Teilüberbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“

Hauptstrasse 25+31, 3252 Worben

Beilagen

- Änderung Überbauungsvorschriften
- Änderung Erläuterungsbericht



PLANRAUM GmbH
Bettina Grüter
Aargauerstrasse 60
8048 Zürich

Auftraggeber
CASAMONDO AG
Burggemeinde Worben

Projektnummer: 059
Datum: 25. November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Auslöser	1
1.1	Genehmigung Teil-Überbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“	
1.2	Anhörung im Genehmigungsverfahren	
2	Geringfügige Änderungen	2
2.1	Lärmschutz	
2.2	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	
3	Verfahren	4
3.1	Zuständigkeiten	
3.2	Verfahren	

1 Auslöser

1.1 Genehmigung Teil-Überbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“ ZPP Nr.1 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung festgestellt, dass die vom Gemeinderat am 20. Juli 2021 beschlossene Vorlage, nicht in allen Punkten als genehmigungsfähig erweist.

1.2 Anhörung im Genehmigungsverfahren

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2021 eröffnet das AGR der Gemeinde folgende Genehmigungsvorbehalte:

- Lärmschutz
- Spiel- und Aufenthaltsbereich

Lärmschutz

Das OIK III hält in seinem Fachbericht vom 27. September 2021 fest, dass die Aussage zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmgutachten vom 15. April 2021 bei Punkt 11, nicht korrekt sei. Bei ausschliesslicher Betrachtung der Immissionstabelle stimmt das, jedoch wurde eine detaillierte Untersuchung des Baukörpers mit den derzeit geplanten Fenster getätigt (Anhang F, Lärmgutachten vom 15. April 2021). Dabei wurden die Punkte auf das Gebäudevolumen gelegt und damit eine Distanz zur Linie des Baubereiches geschaffen. Diese Verschiebung ergab eine Unterschreitung des IGW am entsprechenden Punkt 11. Dieser Wert wurde jedoch in der Tabelle nicht korrigiert, sondern lediglich in Anhang F dargestellt. Das Lärmgutachten wurde am 02. November 2021 revidiert und mit einem Fazit ergänzt.

In den Überbauungsvorschriften vom 23. August 2021 wurde das Lärmgutachten in den Anhang aufgenommen, jedoch ohne Verweis in den Vorschriften. Im geringfügigen Verfahren wird ein zusätzlicher Artikel in die Vorschriften aufgenommen.

Spiel- und Aufenthaltsbereich

Die Schilderung dass gemäss BauV Art.43 Abs.3 dass für Reiheneinfamilienhäuser keine Nachweispflicht für Spiel- und Aufenthaltsbereiche gilt, bezieht sich auf die Bemessung der Fläche für Kinderspielplätze jedoch nicht auf die Bemessung der grösseren Spielfläche gemäss BauG Art.15 Abs.2. Diese Formulierung wurde aufgenommen, um die Grösse (65.5m²) der ausgeschiedenen Spielfläche im Überbauungsplan zu begründen. Sollten die Reihenhäuser zu der Bemessung einer Spielfläche gemäss BauV Art.45 Abs.1 zu berücksichtigen sein, hätte diese als zu klein bewertet werden können.

Damit diese Formulierung nicht missverständlich bleibt, wird der Wortlaut angepasst und der Sachverhalt zum Nachweis der grösseren Spielfläche ergänzt.

2 Geringfügige Änderungen

2.1 Lärmschutz

Teil-UeO „Hauptstrasse Ost“ Erläuterungsbericht, Genehmigungsexemplar 23.08.21, Seite 3

Lärmschutz

Das OIK III hat aufgrund des Fachberichtes vom 2. Februar 2021 festgestellt, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in dem Lärmbelasteten Gebiet, nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Anlass wurde ein Aussenlärmgutachten durch die Weber Energie und Bauphysik AG in Bern, erstellt. Das Lärmgutachten vom 15. April 2021 zeigt tagsüber geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an den geplanten Giebelfassaden entlang der Strassen. Eine detaillierte Abklärung anhand der Grundrisse (Beurteilung Immissionspunkte vom 22. April 2021 ~~und das revidierte Exemplar vom 02. November 2021~~) ~~zeigte jedoch zeigen~~, dass eine sinnvolle Grundrisstruktur, zusätzliche bauliche Massnahmen hinfällig macht.

Damit bestehen mehrere mögliche Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ~~und es kann darauf verzichtet werden, explizite Vorschriften zu verfassen~~. Das Lärmgutachten inklusive der Beurteilung der Immissionspunkte, wurde in den Anhang der Überbauungsvorschriften aufgenommen. ~~Die Überbauungsvorschriften weisen in Artikel 13 darauf hin, dass bei der Projektierung, dem Lärmschutz besondere Beachtung geschenkt werden muss.~~

Zusätzlicher Artikel Überbauungsvorschriften:

Art.14 Lärmschutz

Die Gebäude sind unter Berücksichtigung des angehängten Lärmgutachtens zu projektieren. Ein Aussenlärmgutachten ist zwingender Bestandteil einer Baueingabe.

2.2 Spiel- und Aufenthaltsfläche

Teil-UeO „Hauptstrasse Ost“ Erläuterungsbericht, Genehmigungsexemplar 23.08.21, Seite 6

Spiel- und Aufenthaltsfläche

~~Die Spiel- und Aufenthaltsflächen zu den Wohneinheiten der Reiheneinfamilienhäuser müssen gemäss Art. 43 Abs.3 BauV nicht nachgewiesen werden.~~

~~Der Baubereich C sowie ein künftiger Neubau in Baubereich G könnten Familienwohnungen (Wohnungen mit mehr als 2 Zimmer) enthalten. Die gemäss Art.45 BauV erforderliche Spielfläche (Spielplatz) wird auf dem dafür vorgesehenen Bereich nachgewiesen.~~

Die auf dem Überbauungsplan ausgewiesene Spielfläche ist für einen Kinderspielplatz gemäss BauV Art.45 vorgesehen. Die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen in Haus C und eventuell künftige, neue Familienwohnungen im Baubereich G, wurden für die Dimensionierung berücksichtigt. Die Aufenthaltsfläche kann im Bereich Dorfplatz nachgewiesen werden. Die Gestaltungsgrundsätze des Dorfplatzes erfüllt die Aufenthaltsqualitäten, welche an einen entsprechenden Bereich gestellt werden.

Die gemäss BauG Art.15 Abs.2 geforderte grössere Spielfläche ~~wird innerhalb der ZPP1 bereits nachgewiesen.~~ ist im Überbauungsplan der rechtskräftigen Teil-Überbauungsordnung „Baumschule“ mit 600m² festgelegt worden. Gemäss BauV Art.46 Abs.2 sind damit 40 und mehr Familienwohnungen innerhalb der gesamten ZPP1 zulässig.

3 Verfahren

3.1 Zuständigkeiten

Es handelt sich um eine geringfügige Änderung einer UeO nach Art. 88 BauG. Zuständig für den Beschluss ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Worben. Zusätzlich ist die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft zu belegen.

3.2 Verfahren

Das Verfahren für geringfügige Änderungen richtet sich nach Art. 122 Abs. 1–3 BauV. Der Gemeinderat kann die Änderungen ohne öffentliche Mitwirkung und ohne kantonale Vorprüfung beschliessen (Abs. 1).

Die betroffene Grundeigentümerschaft stimmt den Änderungen schriftlich zu (Unterschrift auf den Änderungsdokumenten), so dass keine weitere Publikation vorzunehmen ist (Abs. 2).

Nach dem Beschluss sind die Änderungsdokumente dem AGR zur Genehmigung einzureichen (Abs. 3).

Zusammen mit der Einreichung der Änderungen zur Genehmigung beantragt der Gemeinderat dem AGR die Fortsetzung der Genehmigung.



**geringfügige Änderung
Überbauungsvorschriften Genehmigungsexemplar**
Teilüberbauungsordnung „Hauptstrasse Ost“
Hauptstrasse 25+31, 3252 Worben

Beilagen

- geringfügige Änderung Erläuterungsbericht



PLANRAUM GmbH
Bettina Grüter
Aargauerstrasse 60
8048 Zürich

Auftraggeber
CASAMONDO AG
Burgergemeinde Worben

Projektnummer: 059
Datum: 25.November 2021

Die geringfügigen Änderungen sind rot dargestellt

Art.14 Lärmschutz

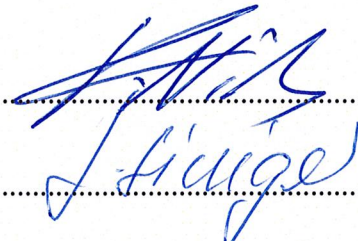
Die Gebäude sind unter Berücksichtigung des angehängten Lärmgutachtens zu projektieren. Ein Aussenlärmgutachten ist zwingender Bestandteil einer Baueingabe.

Genehmigungsvermerke geringfügige Änderung nach Art.122 Abs.1-3 BauV

Grundeigentümer Parzelle 109
Bürgergemeinde Worben
Fritz Nikles

Heidi Liniger

Grundeigentümer Parzelle 143
Casamondo AG
Robert Schmid




Beschlossen durch den Gemeinderat am
Behauptmachung nach Art. 122 Abs. 8:

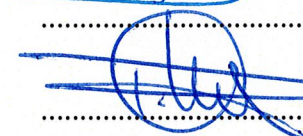
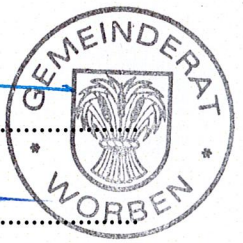
14. 12. 2021
23. 12. 2021

siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

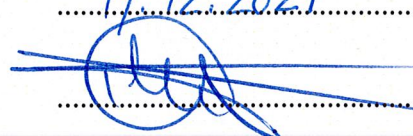
Die Gemindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

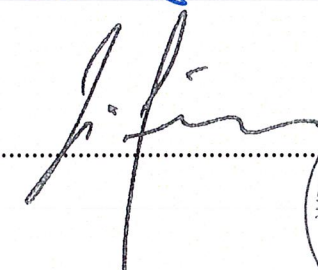
Worben, den

Die Gemeindeschreiberin:

17. 12. 2021



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

10. März 2022




ANHANG



Weber · Energie und Bauphysik AG
Gutenbergstrasse 14, 3011 Bern

www.weberbauphysik.ch
Telefon + 41 31 302 65 55

Objekt: **Worben, Hauptstrasse Ost**

Inhalt: **Aussenlärmgutachten der Lärmimmission auf der Parzelle
109 und 143 in 3252 Worben**

Bauherrschaft: CASAMONDO AG
Bahnhofstrasse 21
6300 Zug

Architekt: Planraum GmbH
Aargauerstrasse 60
8048 Zürich

Schallschutz: Weber Energie und Bauphysik AG
Kai Sempach
Gutenbergstrasse 14
3011 Bern

Version	Datum	Verfasser	Bemerkungen
V1	15.04.2021	kse	-
V2	02.11.2021	kse	Anpassung der Immissionspunkte 10-12 anhand der genauen vorgegebenen Gebäudekubatur inkl. Fazit



Inhalt:

1	Ausgangslage	3
2	Grundlagen	3
3	Standort	3
4	Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung	4
5	Lärmimmission auf der Parzelle 109 und 143.....	5
6	Fazit	6
7	Anhang.....	7
	Anhang A: Pläne Architekt	8
	Anhang B: Übersichtsplan Web-GIS Worben.....	10
	Anhang C: Angaben Tiefbauamt.....	11
	Anhang D: Angaben Bauverwaltung	13
	Anhang E: CadnaA-Berechnungen	14
	Anhang F: Übersicht der Lärmimmissionspunkte	16

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Überbauungsordnung der Parzelle 109 und 143 in Worben wurde die Firma Weber Energie und Bauphysik beauftragt ein Lärmgutachten auszuarbeiten. Das Lärmgutachten soll aufzeigen, in welchen Bereichen die Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Das Gutachten dient als Grundlage zur Überbauungsordnung der Bauparzellen.

2 Grundlagen

- Lärmschutzverordnung LSV vom 15.12.1986 (Stand 01.01.2016)
- Berechnungssoftware CadnaA, Version 2021
- Überbauungsplan, Mst. 1:500, Stand 18.11.2020
- Angaben der Empfindlichkeitsstufen, Mail vom 13.04.2021 von der Bauverwaltung Worben (siehe Anhang D)
- Lärmemissionen gemäss Angaben von Tiefbauamt 21.01.2020 (siehe Anhang C)

3 Standort

Gemäss der Vorgabe der Überbauungsordnung wurde der Abbruch der Gebäude an der Hauptstrasse 25, 27, 31, 31a, 31c und 31d berücksichtigt. Nördlich der Parzelle 109 und 143 befindet sich die Hauptstrasse (siehe Abbildung 1). Der Architektenplan der Baubereiche ist im Anhang A ersichtlich. Die Positionierung der Lärmimmissionspunkte sind im Anhang F ersichtlich.

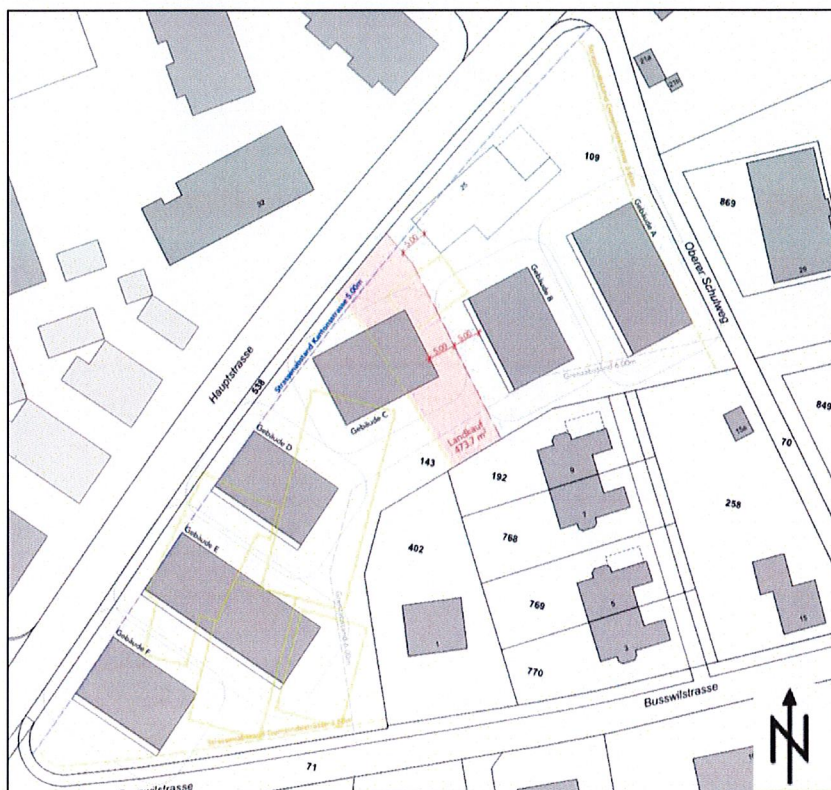


Abbildung 1: Situationsplan der geplanten Überbauung

4 Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung

Gemäss der Bauverwaltung Worben gilt für die Parzelle 109 und 143 die Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss LSV (siehe Abbildung 2) darf der Immissionspegel, gemessen am offenen Fenster, in Abhängigkeit der Nutzung die folgenden Grenzwerte bei lärmempfindlichen Wohnräumen nicht überschritten werden:

Immissionsgrenzwert Tag ES III	Immissionsgrenzwert Nacht ES III
$\leq 65 \text{ dB(A)}$	$\leq 55 \text{ dB(A)}$

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Abbildung 2: Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm

5 Lärmimmission auf der Parzelle 109 und 143

Im Anhang E sind die massgebende Lärmimmissionen auf die Parzelle 109 und 143 auf die neu geplanten **Fassaden** ersichtlich. Nebst der Unterteilung der Lärmimmissionen in Tag und Nacht, wurden die Lärmkarten noch in verschiedene Höhen unterteilt (1.9m, 4.9m und 7.5m). Die unterschiedlichen Höhen dienen der geschossweisen Beurteilung an der **Fassade** (siehe Tabelle 1).

Nr.	Höhe = 1.9m		Höhe = 4.9m		Höhe = 7.5m	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	64.7	53	64.7	53	64.3	52.6
2	68.7	57	68.4	56.7	67.8	56.1
3	62.5	50.8	62.3	50.7	61.9	50.2
4	62.2	50.6	62.1	50.4	61.6	49.9
5	66.5	54.9	66.1	54.4	65.4	53.7
6	61.8	50.1	61.6	50	61.2	49.5
7	62	50.4	61.8	50.1	61.3	49.6
8	66.8	55.1	66.3	54.6	65.5	53.8
9	62.7	51.1	62.6	51	62.3	50.6
10	63.3	51.7	63.2	51.5	62.7	51.0
11	65.0	53.3	64.8	53.2	64.4	52.7
12	62.5	50.9	62.7	51.0	62.6	50.9
13	57.7	46	58	46.3	58	46.3
14	58.7	47.1	59	47.3	59	47.3
15	48.7	37.1	49.3	37.6	49.5	37.8
16	48.7	37	49.3	37.7	49.6	38
17	64.4	52.7	64.2	52.5	63.7	52
18	66.3	54.6	66	54.3	65.4	53.7
19	66.2	54.5	65.8	54.2	65.2	53.5
20	62.9	51.2	62.6	51	62.1	50.5
21	52.7	41	53.2	41.5	53.5	41.8

Tabelle 1: Lärmimmissionen der verschiedenen Höhen (Nr. im «Anhang E» ersichtlich)

Die Verkehrsdaten der Hauptstrasse (Bereich 25 / 31) wurden wie vom Tiefbauamt gefordert (siehe Anhang C) um 1.5 % erhöht.



6 Fazit

Aufgrund der geplanten Grundriss- und Lüftungsfensteranordnung, resultieren beim geplanten Projekt keine Grenzwertüberschreitungen.

Es sind somit keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

In jedem Fall sind die weiteren Projektierungsschritte durch einen Akustiker zu begleiten.

Weber Energie und Bauphysik AG

Kai Sempach



weber · Energie und Bauphysik AG
Gutenbergstrasse 14, 3011 Bern

www.weberbauphysik.ch
Telefon + 41 31 302 65 55

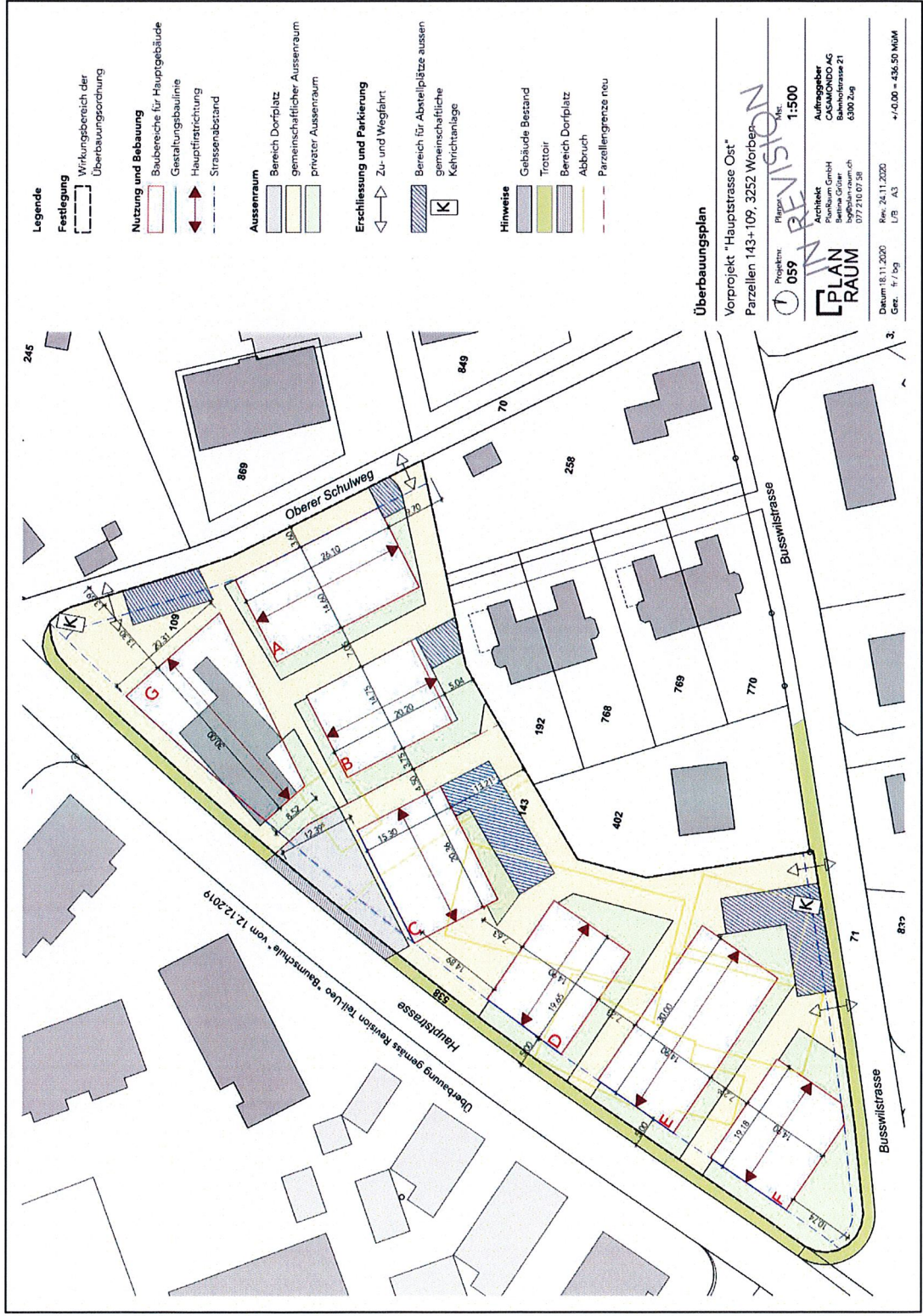
7 Anhang

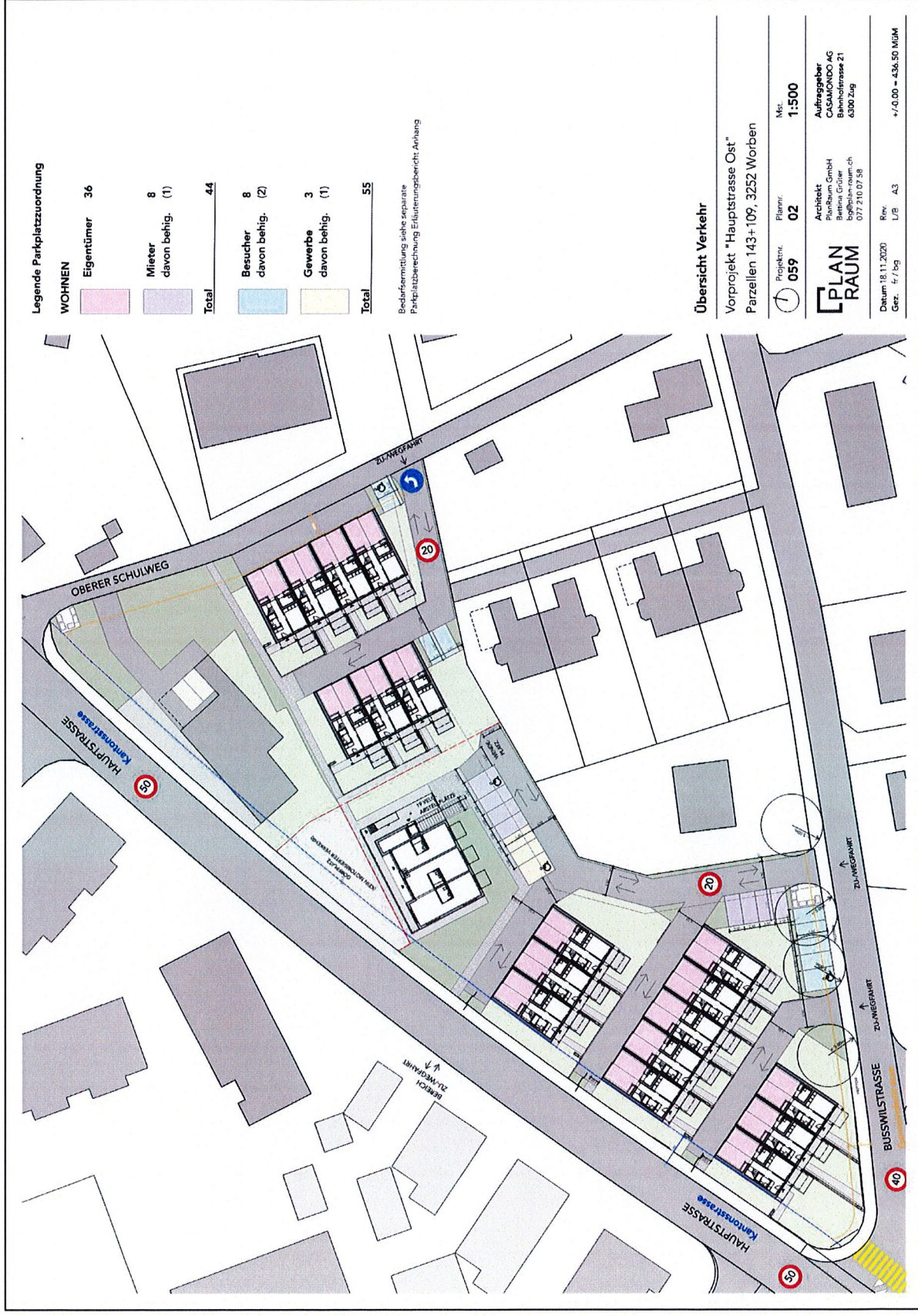


Weber · Energie und Bauphysik AG
Gutenbergstrasse 14, 3011 Bern

www.weberbauphysik.ch
Telefon +41 31 302 65 55

Anhang A: Pläne Architekt





Legende Parkplatzzuordnung

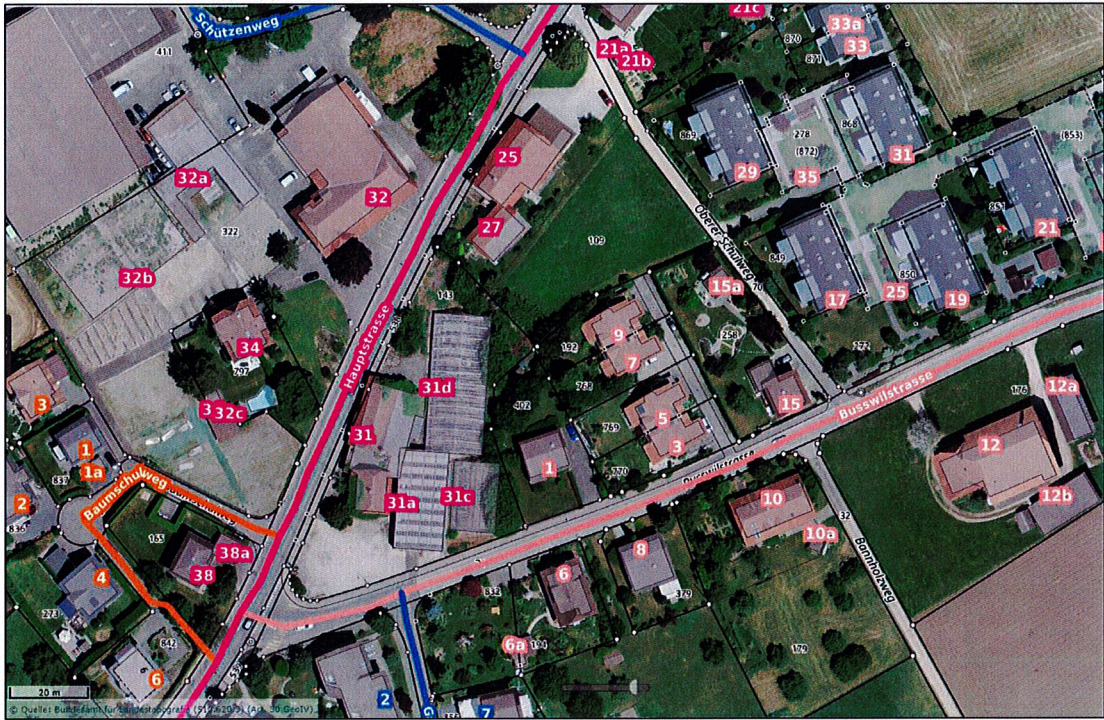
WOHNEN	
Eigentümer	36
Mieter davon behig.	8 (1)
Total	44
Besucher davon behig.	8 (2)
Gewerbe davon behig.	3 (1)
Total	55

Bedarfsmittlung siehe separate
Parkplatzberechnung Erläuterungsbereich Anhang

Übersicht Verkehr

Vorprojekt "Hauptstrasse Ost"	
Parzellen 143+109, 3252 Worben	
Projekt Nr.	059
Plan Nr.	02
Mst.	1:500
PLAN RAUM	
Architekt	
Pierbaum GmbH	
Bettina Gröler	
Eggenplan raum.ch	
077 210 07 58	
Auftraggeber	
CASAMONDO AG	
Bahnhofstrasse 21	
4300 Zug	
Datum	18.11.2020
Rev.	1/8 A3
Gez.	fr / dog
+/- 0.00 = 436.50 MÜHM	

Anhang B: Übersichtsplan Web-GIS Worben



Anhang C: Angaben Tiefbauamt



Di, 13.04.2021 13:15

Rickli Markus, BVD-TBA-OIKIII <markus.rickli@be.ch>

AW: Hauptstrasse Ost, Parzelle 143: Lärmempfindlichkeitsstufe

An Kai Sempach

Guten Tag Herr Sempach

Massgebend wird der Immissionsgrenzwert sein, es handelt sich nicht um eine Neueinzonung.

Freundliche Grüsse
Markus Rickli

Markus Rickli, Projektleiter
+41 31 635 96 06 (direkt), markus.rickli@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III
Kontrollstrasse 20, Postfach 701, 2501 Biel-Bienne
+41 31 635 96 00, www.be.ch/tba

Der Newsletter TBA update informiert regelmässig über aktuelle Themen aus dem Tiefbauamt - kurz und bündig. Einfach abonnieren unter www.bvd.be.ch/TBA_update

Von: **Rickli Markus, BVD-TBA-OIKIII** markus.rickli@be.ch

Betreff: Worben, Lärmthematik, Verkehrszahlen

Datum: 21. Januar 2020 um 10:58

An: bg@plan-raum.ch



Guten Tag Frau Grüter

Gemäss gestrigem Telefon sende ich Ihnen im Anhang die Detailangaben der Verkehrszählung in Worben aus dem Jahre 2017.

Gemäss unserem Lärmsanierungsprojekt sind die Liegenschaften südlich der Kantonsstrasse im Bereich Hauptstrasse 25 / 31 lärmvorbelastet und teilweise über den Immissionsgrenzwerten nach Lärmschutzverordnung (LSV).

Es ist deshalb unumgänglich, dass Sie bereits in der Planung die Lärmthematik beachten und im Baubewilligungsverfahren den lärmtechnischen Nachweis eines Akustikers beilegen, der belegt, dass die Vorgaben bei Neubauten gem. Art. 31 LSV eingehalten sind.

Dazu können Sie die Verkehrsdaten im Anhang verwenden, mit dem Hinweis dass diese Zahlen mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1.5% auf den aktuellen Zeitpunkt hochgerechnet werden müssen.

Freundliche Grüsse
Markus Rickli

Markus Rickli, Projektleiter
+41 31 635 96 06 (direkt), markus.rickli@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III
Kontrollstrasse 20, Postfach 701, 2501 Biel-Bienne
+41 31 635 96 00, www.be.ch/tba



Tiefbauamt

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Office des ponts et chaussées

Direction des travaux publics,
des transports et de l'énergie
du canton de Berne

Verkehrsdaten

Verkehrsdaten (Detail)

Werte aus Zähler: 3305, DTV: 6729

Zählstelle Nr. 3305

Standort

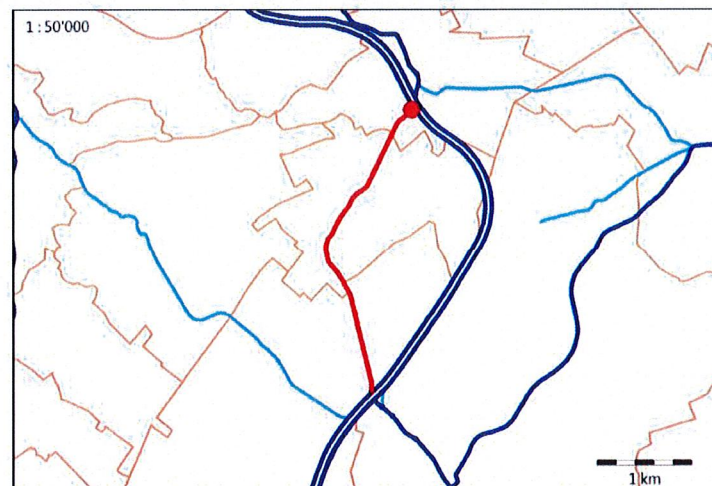
Strasse: 6: Delémont - Biel - Lyss - Bern - Thun - Interlaken - Grimselpass
Klasse: -
Spur Nr. -
Km Beginn / Ende: 40'393m / 43'709m
Länge: 3'316m
Koordinaten Beginn / Ende: 2'589'568.66 / 1'217'617.27 / 2'589'145.26 / 1'214'688.48
Höhe: <HOEHE>
Gemeinde: Kappelen, Studen, Worben
Parzelle: 691

Zählstelle

Zählstelle Nr.: 3305
Auftraggeber: Kanton - Periodisch MIV
Messmethode:

Rohdaten

DTV:	6'729	Anz. Motorfahrzeuge 0-24 Uhr (Jahresdurchschnitt)
DSv:	4.30%	Anteil Lastfahrzeuge / Schwerverkehr in % von DTV
NT:	394	Anz. Motorfahrzeuge pro h am Tag (6-22)
NN:	54	Anz. Motorfahrzeuge pro h in der Nacht (22-6)
DLv:	9.00%	Anteil lärmintensiver Fahrz. in % von DTV
NT2:	8.90%	Anteil lärmintensiver Fahrz. am Tag (6-22)
NN2:	9.30%	Anteil lärmintensiver Fahrz. in der Nacht (22-6)



Letzte Bemerkung: Zählung 2017

20.01.2020



Weber - Energie und Bauphysik AG
Gutenbergstrasse 14, 3011 Bern

www.weberbauphysik.ch
Telefon + 41 31 302 65 55

Anhang D: Angaben Bauverwaltung



Di. 13.04.2021 10:07

Bauverwaltung <bauverwaltung@worben.ch>
AW: Hauptstrasse Ost, Parzelle 143: Lärmempfindlichkeitsstufe

An Kai Sempach

 Sie haben diese Nachricht am 13.04.2021 10:48 weitergeleitet.

Guten Tag Herr Sempach

Besten Dank für Ihre Anfrage.
Gemäss Gemeindebaureglement befindet sich die ZPP 1 bzw. die Parzellen-Nr. 149 + 109 in der Empfindlichkeitsstufe: III
Ob der Immissionsgrenzwertes oder Planungswertes massgebend ist, können wir Ihnen nicht sagen bzw. haben wir keine Kenntnis. Dazu ist direkt mit dem OIK III Kontakt aufzunehmen, da diese Fachstelle ein allfälliges Lärmgutachten verlangt bzw. beurteilen wird.
Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und stehen für weiter Fragen gerne zur Verfügung.

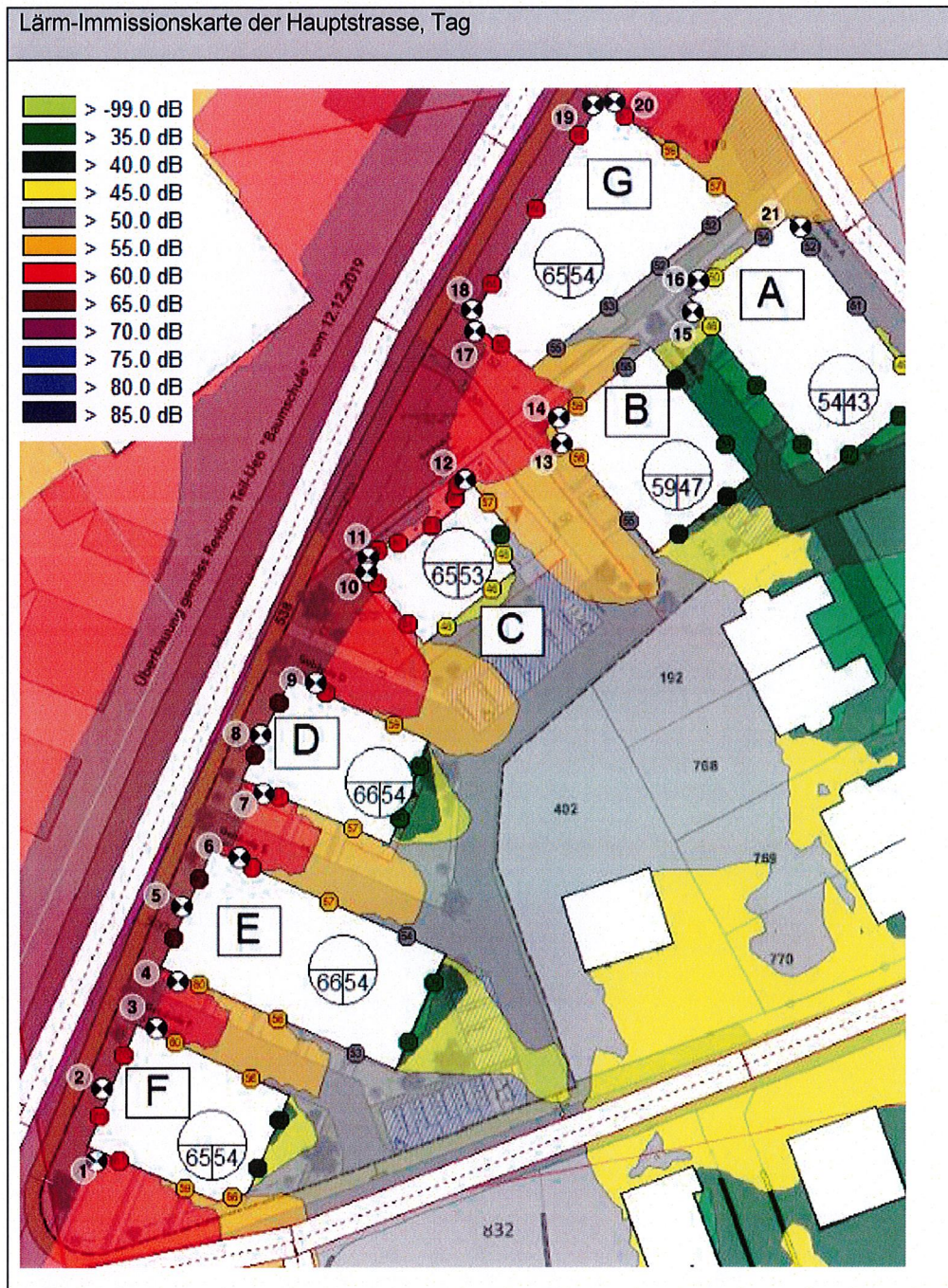
Freundliche Grüsse
Bauverwaltung Worben

Barbara von Dach
Bauverwalterin



EINWOHNERGEMEINDE WORBEN
Hauptstrasse 19
3252 Worben
Tel. 032 387 20 52
Fax 032 387 20 56
E-Mail: barbara.vondach@worben.ch
Web: www.worben.ch

Anhang E: CadnaA-Berechnungen

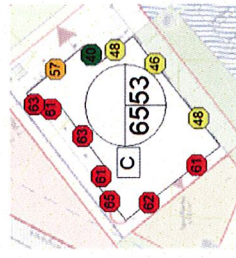


Bemerkung: Für das Gebäude C und D wurde die genaue Gebäudekubatur gemäss den Architektenplänen abgebildet.

Lüftungsfenster:

EG:

- 2 Fenster im Küche/Wohnzimmer



Lüftungsfenster:

EG:

- 1 Fenster im Küche/Wohnzimmer

1.OG:

- 3 Fenster im Küche

2.OG:

- 3 Fenster im Küche

1.DG:

- 4 Fenster im Schlafzimmer

2.DG:

- 6 Fenster im Schlafzimmer

Lüftungsfenster:

EG:

- 1 Fenster im Büro

1.OG:

- 2 Fenster im Wohnzimmer

2.OG:

- 2 Fenster im Schlafzimmer

DG:

- 1 Fenster im Schlafzimmer

EG-DG:

Lärmempfindliche

Räume, jedoch keine

Lüftungsfenster

Beurteilung der Lärmimmission bei lärmempfindlichen Räumen mit Lüftungsfenster

1: Lärmschutzanforderungen erfüllt EG-DG Lüftungsfenster i.O.

2: Lärmschutzanforderungen EG-DG nicht erfüllt Keine Fenster eingeplant

3-4: Lärmschutzanforderungen EG-DG erfüllt Lüftungsfenster i.O.

5: Lärmschutzanforderungen EG-DG nicht erfüllt Keine Fenster eingeplant

6-7: Lärmschutzanforderungen erfüllt EG-DG Lüftungsfenster i.O.

8: Lärmschutzanforderungen EG-DG nicht erfüllt Keine Fenster eingeplant

9: Lärmschutzanforderungen EG-DG erfüllt Lüftungsfenster i.O.

10: Lärmschutzanforderungen EG-DG erfüllt Lüftungsfenster i.O.

11 (neu): Lärmschutzanforderungen EG-DG knapp erfüllt Lüftungsfenster i.O.

12: Lärmschutzanforderungen EG-DG erfüllt Lüftungsfenster i.O.

PLAN RAUM

PlanRaum GmbH
Bettina Grütter
bg@plan-raum.ch
077 210 07 58

KUNDENFIRMEN
CASAMONDO AG
Bahnhofstrasse 21
4300 Zug

Datum: 19.04.2021

Gez. fr/bg

Rev. L/B A3

+/-0.00 = 436.50 MUM