



Gemeinde Worben

Überbauungsordnung "Grienzälg"

Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Bern, 20. Juni 2016
1442_390_UeP.vwx - lo/bl

Massstab: 1:500
Planformat: 30/105

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Legende

Festlegungen

Perimeter der Überbauungsordnung

Nutzung und Bebauung

Baufeld für Hauptbauten
 Baufeld für An- und Nebenbauten
 Baufeld für unterirdische Bauten
 Einfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage und Ausdehnung)

Aussenraum

Privater und gemeinschaftlicher Aussenraum
 Rasenspielfeld (ungefähre Lage und Ausdehnung)

Erschliessung und Parkierung

Detailschliessung
 Öffentlicher Fuss- und Veloweg
 Zugang für den Fuss- und Veloverkehr (ungefähre Lage)
 Hauseingang (ungefähre Lage)

Entsorgung

Kehrichtsammelstelle (ungefähre Lage und Ausdehnung)

Hinweise

bestehende Gebäude
 Parzellengrenzen

Art. 2

Art. 6

Art. 7

Art. 8

Art. 8

Art. 13

Art. 13

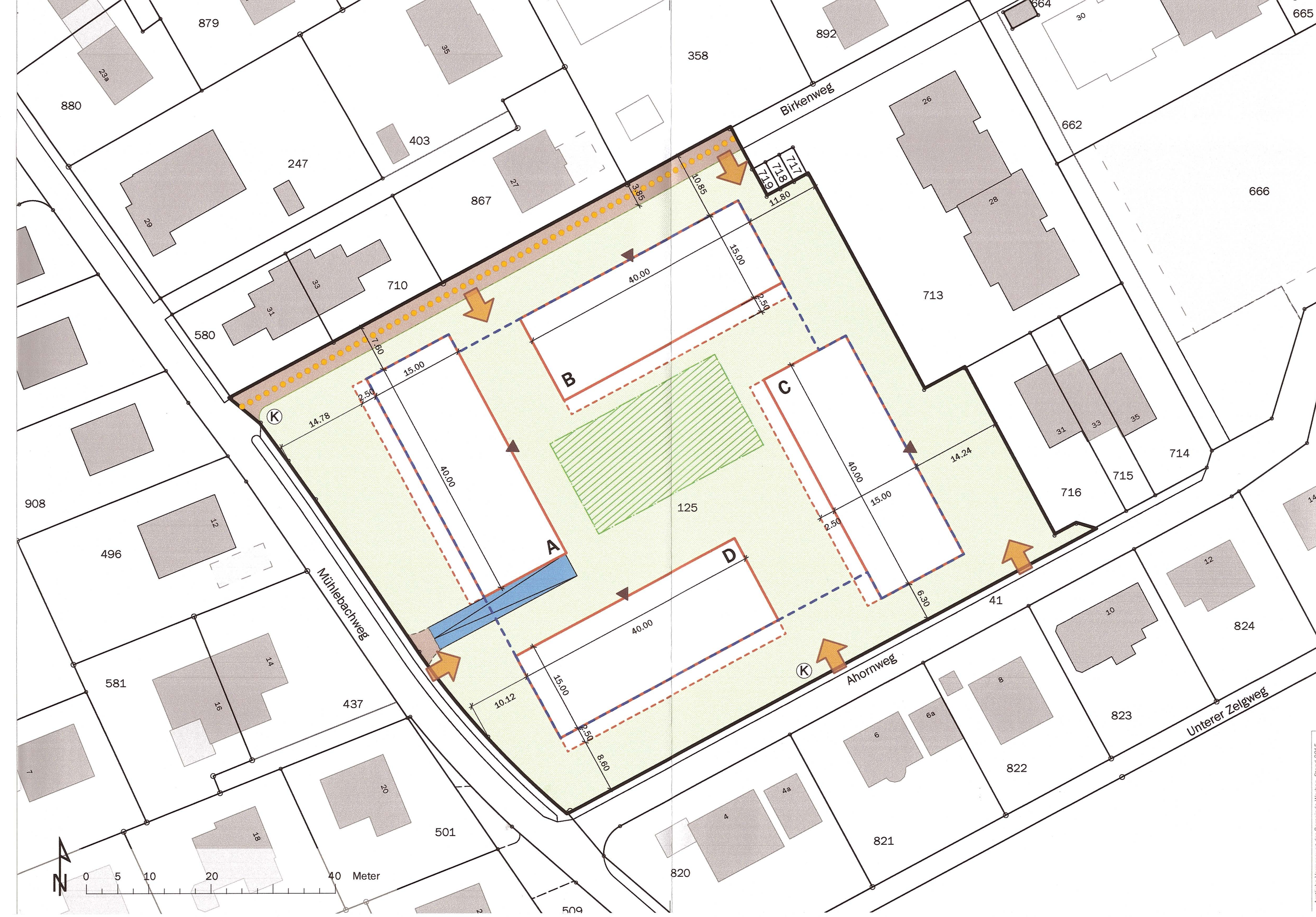
Art. 16

Art. 17

Art. 17

Art. 17

Art. 20



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	16.09.2016
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	11.03.2016 und 18.03.2016
Öffentliche Auflage vom	11.03.2016 bis 11.04.2016
Einspracheverhandlung am	25.05.2016
Erladigte Einsprachen	11
Unerladigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Worben am 14.06.2016

Namens der Einwohnergemeinde Worben:

Der Präsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den

Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

13. Okt. 2016





Gemeinde Worben

Überbauungsordnung „Grienzälg“

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 20. Juni 2016

Impressum

Auftraggeber
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft
Raiffeisenplatz
9000 St. Gallen

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Laura Chavanne
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile	5
B	Nutzung und Bebauung	5
Art. 5	Art der Nutzung	5
Art. 6	Hauptbauten	5
Art. 7	An- und Nebenbauten	6
Art. 8	Unterirdische Bauten	6
Art. 9	Mass der Nutzung	6
Art. 10	Baugestaltung	6
Art. 11	Dachgestaltung	6
Art. 12	Attika	6
C	Aussenraum	7
Art. 13	Privater und gemeinschaftlicher Aussenraum	7
Art. 14	Terraingestaltung	7
Art. 15	Umgebungsgestaltungsplan	7
D	Erschliessung	8
Art. 16	Strassenerschliessung	8
Art. 17	Langsamverkehr	8
Art. 18	Autoabstellplätze	8
Art. 19	Notzufahrt	8
E	Weitere Bestimmungen	9
Art. 20	Abfallentsorgung	9
Art. 21	Energieversorgung	9
Art. 22	Etappierung	9
Art. 23	Vereinbarungen	9
Art. 24	Inkrafttreten	9
	Genehmigungsvermerke	11

A Allgemeines

Zweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Grienzülg bezweckt: • die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung, • das Sichern der Einordnung der Neubauten ins Ortsbild mit möglichst sanften Übergängen zu den bestehenden Strukturen, • eine zweckmässige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr, • die Sicherstellung der Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr über den Birkenweg, • die Sicherung einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aus-senraumgestaltung.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grund- ordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung Grienzülg basiert auf der im Art. 29 GBR fest-gelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 5 Grienzülg). 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Worben.
Bestandteile	Art. 4 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan 1:500 • Überbauungsvorschriften 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht
Art der Nutzung	Art. 5 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. 2 Die Baufelder A bis D sind für Bauten mit Eigentums- und Mietwohnun-gen und nicht störender Arbeitsnutzungen bestimmt.
Hauptbauten	Art. 6 1 Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Bau-feldern zu realisieren. 2 Die Baufelder legen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Gebäudelänge und Gebäudebreite sind unter Vorbehalt der in Art. 10 festgelegten Bestimmungen innerhalb der Baufelder frei wählbar.

B Nutzung und Bebauung

C Aussenraum

Art. 13

- 1 Der Aussenraum ist im Rahmen des Baugesuchs in private und gemeinschaftliche Flächen aufzuteilen. In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen und Sitzplätze angeordnet werden. Die gemeinschaftlichen Aussenräume dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- 2 Auf eine naturnahe Gestaltung der gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume ist zu achten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden.
- 3 Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.
- 4 Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV hat eine Fläche von mindestens 500 m² aufzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV. Die ungefähre Lage und Ausdehnung der Spielfläche ist im Überbauungsplan festgelegt.
- 5 Im Aussenraum ist zudem die Erstellung der oberirdischen Abstellplätze gemäss Art. 18, der Kehrachtsammelstellen gemäss Art. 20 und der Notausgänge der Einstellhalle sowie der Fuss- und Radwege zur siedlungsin-ternen Erschliessung zulässig.

Art. 14

- 1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Geländesprünge sind möglichst sanft auszubilden und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- 2 Ausserhalb der Baufelder und Erschliessungseinrichtungen sind Geländesprünge mit Böschungen auszubilden. Das Neigungsverhältnis der Böschungen darf 1:3 nicht überschreiten. Die Böschungen sind zu begrünen.
- 3 In begründeten Fällen kann die Neigung der Böschungen im Bereich der Hauseingänge, der Einfahrt zur Einstellhalle, der Besucherabstellplätze und der Kehrachtsammelstellen sowie im Übergangsbereich zwischen den Baufeldern A und B und der Parzelle 713 von dem in Abs. 2 festgelegten Neigungsverhältnis abweichen.
- 4 Entlang des Birkenwegs können Stützmauern mit einer Höhe bis 50 cm erstellt werden.

Art. 15

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 37 GBR einzureichen. Dieser enthält mindestens folgende Inhalte:

- Art und Anordnung der Bepflanzung
- Materialwahl der Bodenbeläge (für u. a. Wege, Sitzplätze, Abstellplätze)
- Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern
- Art und Anordnung der Einfriedungen
- Ausgestaltung der Zufahrten

Privater und gemeinschaftlicher Aussenraum

Terraingestaltung

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 7

An- und Nebenbauten (z. B. Balkone, Laubengänge, Wintergärten, Liftbauten, Treppenhäuser, Vordächer für Hauseingänge) sind innerhalb der Baufelder für Hauptbauten sowie innerhalb der Baufelder für An- und Nebenbauten zulässig.

Art. 8

- 1 Die maximale Ausdehnung unterirdischer Bauten (u. a. Einstellhalle und Kellerräume) wird durch das im Überbauungsplan gekennzeichnete Baufeld festgelegt.
- 2 Die ungefähre Lage und Ausdehnung der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan dargestellt.
- 3 Für Bauten und Anlagen welche ins Grundwasser reichen, ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Die entsprechenden Gutachten werden mit den jeweiligen Baugesuchsakten eingereicht.

Art. 9

Für die Baufelder A bis D gelten folgende Masse:

- a. Geschoszahl: max. 2 Vollgeschosse plus Attika
- b. Gebäudehöhe: max. 8,5 m
- c. Bruttogeschossfläche: minimal 3'950 m²; maximal 5'136.3 m²

Art. 10

- 1 Die Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Zwecks guter Einpassung in die bestehende Siedlungsstruktur und zur Strukturierung der Bauvolumen sind Hauptbauten mit einer Gebäudelänge von über 30 m im Grundriss zu staffeln. Als Staffelung gilt ein Versatz von mindestens 1,2 m.

Art. 11

- 1 Sämtliche Hauptbauten (Baufelder A – D) sind mit Flachdächern auszubilden. Auf An- und Nebenbauten sind Flach- oder leicht geneigte Pultdächer zulässig.
- 2 Flachdächer ab 30 m² sind, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder als begehbarer Aussenraum dienen, extensiv zu begrünen.

Art. 12

- 1 Das Attikageschoss darf maximal 60 % des unterliegenden Geschosses ausmachen und kann maximal an den beiden Längsseiten des Gebäudes bis an die unterliegende Fassade heranreichen.
- 2 Das Attikageschoss ist gestalterisch abzuheben (z. B.: Rücksprung, Farbe, Material).
- 3 Wintergärten und gedeckte Sitzplätze werden an die max. realisierbare Fläche und Ausdehnung des Attikageschosses angerechnet.

An- und Nebenbauten

Unterirdische Bauten

Mass der Nutzung

Baugestaltung

Dachgestaltung

Attika

D Erschliessung

Strassen-
erschliessung

Art. 16

- 1 Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Zufahrt zur Überbauung über den Mühlebachweg. Als Detailerschliessung dienen der Birkenweg sowie die Einfahrt zur Einstellhalle. Abgesehen von diesen Zufahrten ist die Überbauung verkehrsfrei zu gestalten.
- 2 Für die Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtweiten zu gewährleisten.

Langsamverkehr

Art. 17

- 1 Die Überbauung ist für Fussgänger und Velofahrende durchlässig zu gestalten. Die ungefähre Lage der Zugänge zum Areal sowie die der Hauseingänge sind im Überbauungsplan eingetragen.
- 2 Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Fuss- und Veloweg (Birkenweg) ist öffentlich.
- 3 Anzahl und Lage der erforderlichen Fahrradabstellplätze werden im Bau- bewilligungsverfahren festgelegt.

Autoabstellplätze

Art. 18

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Quartierbewohnenden sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- 2 Abstellplätze für Besucher sind entlang des Ahornwegs und des Birkenwegs zu realisieren.
- 3 Pro Wohnung sind 1,25 bis 2,0 Abstellplätze, für jede Wohnung grösser als 120 m² BGF zwingend 2,0 Abstellplätze bereitzustellen. Insgesamt sind im Minimum 74 Abstellplätze zu realisieren.

Notzufahrt

Art. 19

Als Notzufahrt dienen der bestehende Mühlebach-, Ahornweg und Birkenweg.

E Weitere Bestimmungen

Abfallentsorgung

Art. 20

Für die Abfallentsorgung kann entlang des Mühlenbachwegs und des Ahornwegs je eine gemeinschaftliche Kehrrechtsammelstelle bereitgestellt werden. Deren ungefähre Lage und Ausdehnung ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Kehrrechtsammelstellen können überdacht werden.

Energieversorgung

Art. 21

Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen Energiekonzept zu erstellen. Im Rahmen der Projekterarbeitung ist ein Energieberater beizuziehen.

Etapplierung

Art. 22

Bei einer etappenweise Realisierung der Bauten ist mit dem jeweiligen Bau- gesuch nachzuweisen, dass die geforderten minimalen und maximalen Brut- togeschossflächen in den verbleibenden Baufeldern realisiert werden kön- nen.

Vereinbarungen

Art. 23

Sofern nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag (vom 27. Mai 2015) festgelegt, sind sämtliche privatrechtliche Aspekte im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemein- de und Grundeigentümer zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 24

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmi- gung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	16.09.2015
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	11.03.2016 und 18.03.2016
Öffentliche Auflage vom	11.03.2016 bis 11.04.2016
Einspracheverhandlung am	25.05.2016
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Worben am 14.06.2016

Namens der Einwohnergemeinde Worben:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den

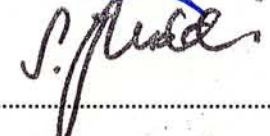
Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am


.....

.....

24.06.2016


.....

.....

13. Okt. 2016

