

Überbauungsordnung ZPP Nr. 20 "Bernaville"

Überbauungsplan 1 : 500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Jurybericht und Modell Projektwettbewerb ZPP Nr. 20 "Bernaville", 2. November 2017

Datum:	25. November 2019	Genehmigung
	Plangrösse:	59.4 x 60 cm

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

LEGENDE

FESTLEGUNGEN ÜBERBAUUNG

- Wirkungsbereich
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bereich Vorplatz, Parkierung, Zugänge udgl.
- Bereich Aussenraum
- ➔ Anschluss Anlieferung / Fuss- und Radweg

HINWEISE

- - - - - Sektoren A und B gemäss ZPP "Bernaville"
- - - - - bestehende Bauten
- - - - - Abbruch bestehende Bauten
- ⊙ Referenzpunkt 812.90 m.ü.M.
- Bereich Hauszufahrt bestehend
- Pfad / Weg Bewirtschaftung
- Hecke mit Krautsaum
- Einzelbaum (gemäss Schutzzonenplan)

GENEHMIGUNGSVERMERKE	
Vorprüfung vom	4. Juni 2019
Publikation im Anzeiger vom	29. August und 5. September 2019
Publikation im Amtsblatt vom	28. August 2019
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	28. August bis 30. September 2019
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrung	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Schwarzenburg am 25. November 2019

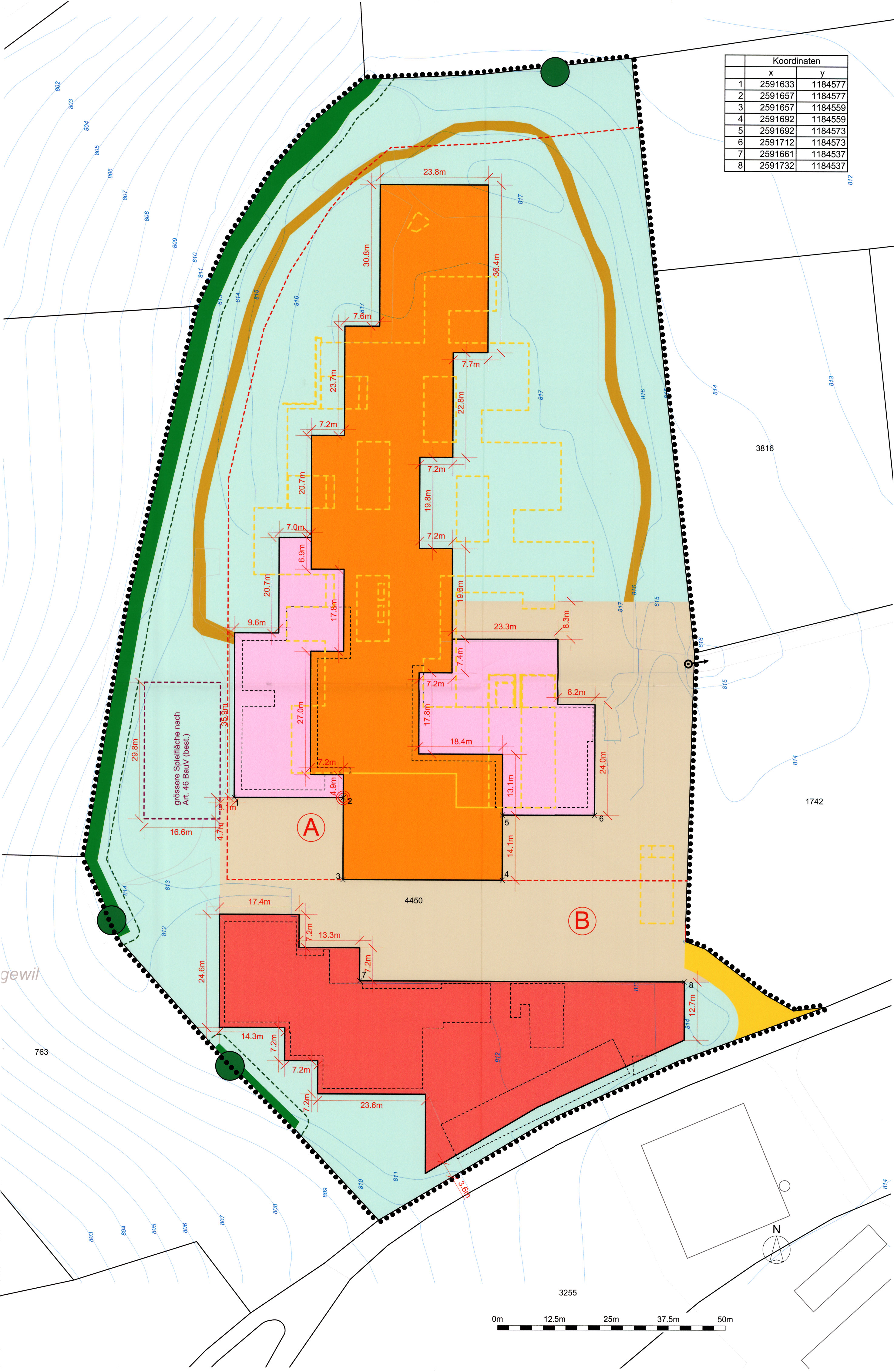
Der Gemeindepräsident
M. Haller
Die Sekretärin
B. B. B.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Schwarzenburg, den 6.12.2019
Die Gemeindeschreiberin
B. B. B.

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

S. F. F.
01. Mai 2020



	Koordinaten	
	x	y
1	2591633	1184577
2	2591657	1184577
3	2591657	1184559
4	2591692	1184559
5	2591692	1184573
6	2591712	1184573
7	2591661	1184537
8	2591732	1184537

Überbauungsordnung ZPP Nr. 20 „Bernaville“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Jurybericht und Modell Projektwettbewerb ZPP Nr. 20 „Bernaville“, 2. November 2017

Datum:	25. November 2019	Genehmigung
--------	-------------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1a, 3014 Bern

INHALT

	ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	3
Art. 4	Projektwettbewerb	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	3
	NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung	4
Art. 7	Mass der Nutzung	4
Art. 8	Baubereiche A bis C	4
	GESTALTUNG	
Art. 9	Qualitätssicherung	5
Art. 10	Baugestaltung	5
Art. 11	Dachgestaltung	5
Art. 12	Bereich Aussenraum	5
Art. 13	Bereich Vorplatz, Parkierung, Zugänge udgl.	6
	ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 14	Erschliessung	6
Art. 15	Abstellplätze	6
Art. 16	Container-Bereitstellplatz	6
	WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 17	Energie	6
Art. 18	Inkrafttreten	7
	Genehmigungsvermerke.....	7

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 20 „Bernaville“ bezweckt:

- Fördern einer neuen Gesamtanlage, die die bestehende erhaltenswerte Anlage mit einer gestalterisch ebenbürtigen Gesamtanlage ersetzt und eine hohe ortsbauliche Qualität aufweist.
- Sicherstellung einer guten Einordnung der neuen Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- Sicherstellung einer optimalen und zweckmässigen Verkehrerschliessung und einer umweltschonenden Energieversorgung.

Wirkungsbereich

Art 2

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie festgelegt.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art 3

¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Schwarzenburg. Insbesondere gelten die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP Nr. 20 „Bernaville“, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

² Für die Baubegriffe und Messweisen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSIG 721.3). Das Gemeindebaureglement gilt nur subsidiär soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.

Grundlage

Art 4

Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Erarbeitet wurde das Wettbewerbsprojekt vom Siegerteam STUDIO JES, Zürich (www.studio-jes.ch). Das Resultat ist im Jurybericht vom 2. November 2017 zusammengefasst. Er bildet die Grundlage zur Überbauungsordnung sowie dem nachfolgenden Bauprojekt.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Begrenzung Baubereiche A bis C
- Bereich Vorplatz, Parkierung, Zugänge udgl.
- Bereich Aussenraum
- Anschluss Anlieferung / Fuss- und Radweg

NUTZUNG / BEBAUUNG**Art der Nutzung****Art 6**

¹ Es sind Wohn-, Arbeits- und Freizeiteinrichtungen für die Institution Bernaville zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV.)

Mass der Nutzung**Art 7**

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind maximal 15'000 m² Geschossflächen oberirdisch (GfO) zugelassen und eine minimale Fläche GfO von 10'000 m² zu realisieren. Der Geschossfläche oberirdisch werden die Geschosse angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.30 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Baubereiche A bis C**Art 8**

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Für die Baubereiche A bis C gelten folgende Masse:

	Massgebende Terrain (in m.ü.M.)	max. DK (in m.ü.M.)	Gesamthöhe (in m)
A	812.50	827.00	14.50
B	812.50	821.00	8.50
C	811.50	821.50	10.00

max. DK = max. Dachkote in m.ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion oder Brüstung bei begehbaren Flachdachbauten).

Gesamthöhe = Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

³ Über den in Abs. 1 festgelegten max. Dachkoten sind technische Aufbauten wie Geräte der Lüftungs- und Klimatechnik, Kamine, Energieanlagen u. dgl. mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zugelassen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind nur unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, inkl. Fluchtwegtreppen, Notaufgänge sowie Bauten gemäss Art. 12 und 14 zugelassen. Als Unterniveaubauten gelten Bauten, die im Mittel aller Fassaden maximal 1.30 m über das massgebende Terrain hinausragen.

GESTALTUNG

Qualitätssicherung

Art 9

¹ Zur Beurteilung der Gesamterscheinung und zur Sicherstellung der Qualität des Siegerprojektes des Projektwettbewerbes zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Fachexperten, wenn möglich aus der Jury des Projektwettbewerbes bei.

² Das Wettbewerbssiegerprojekt inkl. Modell dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

Baugestaltung

Art 10

Die Neuüberbauung und der Umbau von bestehenden Anlagen sind architektonisch und umgebungsgestalterisch als Einheit zu gestalten. Eine optimale Einordnung in die Umgebung ist sicherzustellen.

Dachgestaltung

Art 11

¹ Die Dächer der Neubauten des Baubereichs A sind mit leicht geneigten Dächern, min. Neigung 1.5° und max. Neigung 15°, und die des Baubereichs B als Flachdächer auszubilden.

² Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, Energieanlagen und dgl. sowie den begehbaren Terrassenbereichen extensiv zu begrünen.

Bereich Aussenraum

Art 12

¹ Die Nutzung und Gestaltung des Bereichs Aussenraum gemäss Überbauungsplan ist basierend auf dem Aussenraumkonzept des Wettbewerbsprojekts zu begrünen und mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten.

² Im Bereich Aussenraum sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts zudem zugelassen:

- a) Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von je max. 60 m² wie Velounterstände, leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen
- b) der Ersatz des bestehenden Stalls für Therapietiere mit einer Gesamthöhe 5.0 m und einer aGbF von 150 m²
- c) Offene Weideunterstände zum Witterungsschutz von Tieren
- d) weitere landwirtschaftliche Kleinbauten mit einer maximalen aGbF von 15 m² und einer Gesamthöhe h von maximal 3.0 m (z.B. Bienenhäuser)
- e) Sitzplätze, Hauszugänge, Pfad / Weg Bewirtschaftung udgl.
- f) Grillplatz

³ Die definitive Gestaltung des Aussenraumes der Gesamtanlage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festzulegen.

Bereich Vorplatz, Parkierung,
Zugänge udgl.

Art 13

Die Lage des Bereichs Vorplatz, Parkierung, Zugänge udgl. ist im Überbauungsplan dargestellt. Die Nutzung, Gestaltung und Materialisierung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan definitiv bestimmt werden.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art 14

¹ Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Hauszufahrt (bestehender Anschluss Langenwilweg).

² Ein Anschluss für die Anlieferung und als Fuss- und Radweg ist ab dem im UeO-Plan bezeichneten Ausgangspunkt über den bestehenden Weg zugelassen.

Abstellplätze

Art 15

¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

² Die oberirdische Parkierung ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches Vorplatz, Parkierung, Zugänge und Baubereich B möglichst zusammengefasst und flächensparend anzuordnen.

Container-Bereitstellplatz

Art 16

Die Container-Bereitstellplätze sind innerhalb des bezeichneten Bereichs Vorplatz, Parkierung, Zugänge oder Baubereich C zugelassen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art 17

Die Energieversorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an das Fernwärmenetz.

Inkrafttreten

Art 18

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 20 „Bernaville“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	4. Juni 2019
Publikation im Anzeiger vom	29. August und 5. September 2019
Publikation im Amtsblatt vom	28. August 2019
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	28. August bis 30. September 2019
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Schwarzenburg am 25. November 2019

Der Gemeindepräsident



Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

6.12.2019

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR



01. Mai 2020

25. November 2019

