

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Heimberg**

### **Überbauungsordnung «Untere Bernstrasse»**

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Zonenplanänderung
- Siedlungskonzept Einkaufszentren

Juni 2017



## 1. Allgemeines

### Art. 1

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck | Die Überbauungsordnung (UeO) «Bernstrasse», Heimberg schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Verkaufslökalen, Einstellhallen und Nebenanlagen, einer rationellen Erschliessung und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung. |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 2

|                 |                                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkungsbereich | Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich. |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 3

|                                   |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellung zum übergeordneten Recht | Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Heimberg (GBR), soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen. |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 4

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt des Überbauungsplans | <p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>– Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung, Unterteilung und Nummerierung</li><li>– maximale Geschosszahl</li><li>– maximale Gesamthöhenkote in m. ü. M.</li><li>– Umgebungsbereich Verkauf (ungefähre Lage)</li><li>– Erschliessungsfläche (ungefähre Lage)</li><li>– Umgebungsbereich Wohnen (ungefähre Lage)</li><li>– Vorzone Bernstrasse</li><li>– Bereich für grössere Spielfläche</li><li>– Freihaltebereich</li><li>– Bereich für Baumdächer (ungefähre Lage)</li><li>– Arealzufahrt</li><li>– oberirdische Parkplätze (ungefähre Lage)</li><li>– Anlieferung</li><li>– Wendeplatz Anlieferung (ungefähre Lage)</li><li>– Anschlusspunkte für öffentliche Fusswegverbindungen</li><li>– Anschlusspunkte für öffentliche Velowegverbindungen</li><li>– Containerbereitstellung (ungefähre Lage)</li><li>– oberirdische Veloabstellplätze (ungefähre Lage)</li></ul> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gemeindegrenze
- Wald

## 2. Bebauung

### 2.1 Art und Mass der Nutzung

#### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Zulässig sind Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen.

Lärmempfindlichkeit <sup>2</sup> Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung **Art. 6**

Geschossfläche <sup>1</sup> In den Baubereichen sind die folgenden maximalen oberirdischen Geschossflächen (GfO) zulässig, wobei Geschossflächen nach Art. 8 nicht angerechnet werden:

| Baubereich | max. GfO              |
|------------|-----------------------|
| 1a         | 4'800 m <sup>2</sup>  |
| 1b         | 700 m <sup>2</sup>    |
| 1c         | 4'300 m <sup>2</sup>  |
| 2          | 4'300 m <sup>2</sup>  |
| 3          | 4'300 m <sup>2</sup>  |
| 4          | 2'700 m <sup>2</sup>  |
| 5          | 2'700 m <sup>2</sup>  |
| 6          | 2'700 m <sup>2</sup>  |
| Total      | 26'500 m <sup>2</sup> |

<sup>2</sup> Zwischen den Baubereichen 1c, 2 und 3 (Gruppe A) resp. 4, 5 und 6 (Gruppe B) dürfen maximal 10 % der GfO innerhalb der Gruppe verschoben werden.

Mindestnutzung <sup>3</sup> Im UeO-Perimeter sind mindestens 15'000 m<sup>2</sup> GfO zu realisieren. In jeder Etappe ist mindestens so viel GfO zu realisieren, dass die restliche Mindestfläche mit den noch unbebauten Baubereichen erstellt werden kann.

Verkaufsfläche <sup>4</sup> Die maximal zulässige Verkaufsfläche über alle Baubereiche beträgt 2'500 m<sup>2</sup>.

|                       |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudelänge          | <sup>5</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.                                                                                                                  |
| Geschossigkeit        | <sup>6</sup> Die maximal mögliche Anzahl Vollgeschosse ist im Überbauungsplan pro Baubereich bezeichnet.                                                                                            |
| Gesamthöhe/<br>Attika | <sup>7</sup> Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Gebäude gelten die im Überbauungsplan pro Baubereich bezeichneten Koten in m ü. M. Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig. |

## Art. 7

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauten und Anlagen<br>ausserhalb der<br>Baubereiche | <p><sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig. Gebäudevorsprünge, auskragende Balkone und dergleichen dürfen die Baubereichsbegrenzungen nicht überragen.</p> <p><sup>2</sup> An- und Kleinbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Gebäudefläche von je 40 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 4.0 m nicht überschreiten. Gedeckte Veloabstellplätze dürfen eine Gebäudefläche von max. je 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Für Überdachungen von Rampen zu den Einstellhallen ist die Gebäudefläche nicht beschränkt.</p> <p><sup>3</sup> Im Umgebungsbereich Wohnen sind nur bewilligungsfreie Kleinbauten wie beispielsweise Spielgeräte zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 4.</p> <p><sup>4</sup> Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie zum Beispiel Treppenabgänge, Lifte, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind auch im Umgebungsbereich Wohnen zulässig. Sie sind in die Aussenraumgestaltung einzupassen.</p> <p><sup>5</sup> Der Freihaltebereich beim Baubereich 3 ist im Hinblick auf eine spätere Verlegung des Velowegs von Bauten und Anlagen freizuhalten. Gebäudezugänge im Baubereich 3 dürfen nicht unmittelbar in den Freihaltebereich führen.</p> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Art. 8

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unterniveau- und<br>unterirdische Bauten | <p><sup>1</sup> Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 5 und 6 der BMBV.</p> <p><sup>2</sup> Als Unterniveaubauten gelten Bauten, die maximal 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.</p> |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.2 Baugestaltung

### Art. 9

- Grundsätze
- <sup>1</sup> Für die Bebauung soll eine einheitliche Gestaltung gewählt werden, so dass eine gute Gesamterscheinung entsteht.
- <sup>2</sup> Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Beilage zum Erläuterungsbericht dient zur Illustration der Bebauungsidee und ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen. Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper sind innerhalb der Baubereiche möglich, wenn dadurch das Ortsbauliche und architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

### Art. 10

- Fassadenflucht
- <sup>1</sup> Die Gebäude in den Baubereichen 1c, 2 und 3 (Gruppe A) sind entlang der Bahn und die Gebäude in den Baubereichen 4, 5 und 6 (Gruppe B) sind entlang der Bernstrasse auf einer Flucht anzuordnen.
- Gesamthöhe
- <sup>2</sup> Die Gebäude sollen pro Gruppe gemäss Abs. 1 eine jeweils einheitliche Gesamthöhe aufweisen.
- Gestaltung
- <sup>3</sup> Die Baukörper sind orthogonal anzuordnen und möglichst kompakt zu gestalten. Auf grosse Vor- und Rücksprünge von der Fassadenflucht ist zu verzichten.

### Art. 11

- Qualitätssicherung
- Zur Beurteilung der Bau- und Aussenraumgestaltung sind mindestens zwei unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze und -vorgaben und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

### Art. 12

- Dachform
- <sup>1</sup> Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- Dachgestaltung
- <sup>2</sup> Auf den Dachflächen dürfen nur Dachaufbauten gemäss Abs. 3 erstellt werden. Sie müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild und die Dachgestaltung einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein (gilt nicht für Solaranlagen). Sie sind von der Fassade mindestens um das Mass ihrer Überhöhung über der Fassaden-

höhe zurückzusetzen. Nicht begehbare oder mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten <sup>3</sup> Als Dachaufbauten zulässig sind gedeckte Aufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren, Absturzsicherungen sowie transparente Leichtkonstruktionen für den Sonnen- und Wetterschutz.

Überdachungen von An- und Kleinbauten <sup>4</sup> Überdachungen von An- und Kleinbauten gemäss Art. 7 Abs. 2 sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept einpassen.

### 3. Aussenraum

#### 3.1 Nutzung

##### Art. 13

Umgebungsbereich Verkauf <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Umgebungsbereich Verkauf dient als öffentlich zugänglicher Platz, Aufenthalts- und Begegnungsraum im Zentrum den umliegenden Gebäude mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Er dient zudem der Erschliessung durch den Langsamverkehr und kann als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden.

Erschliessungsflächen <sup>2</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der Erschliessung und Parkierung des motorisierten Individualverkehrs, der Anlieferung, der Durchwegung für den Langsamverkehr sowie der Sicherstellung der Notfallzufahrt.

Umgebungsbereich Wohnen <sup>3</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Umgebungsbereich Wohnen dient den Bewohnern im Wirkungsbereich der UeO «Bernstrasse» als gemeinschaftlich und privat nutzbarer Aussenraum. In diesem Bereich sind auch die öffentliche Durchwegung, die Aufenthalts- und Spielflächen, die Grössere Spielfläche anzuordnen.

Vorzone Bernstrasse <sup>4</sup> Die Vorzone entlang der Bernstrasse dient den angrenzenden Nutzungen und der Erschliessung. Für Bauvorhaben im Strassenabstand gelten die Bestimmungen von Art 80 ff. Strassengesetz.

## 3.2 Aussenraumgestaltung

### Art. 14

#### Konzept

Zur Illustration der Aussenraumgestaltung dient das vertiefte Konzept Aussenraumgestaltung gemäss Beilage zum Erläuterungsbericht. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

### Art. 15

#### Prinzipien

<sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Nutzung der Gebäude und die Umgebung abzustimmen.

<sup>2</sup> Es sind standortgerechte und überwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Ihre exakte Lage und Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Soweit sie nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind Aussenräume sickerfähig auszugestalten.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die erste Etappe ist von einer ausgewiesenen Fachperson ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD für den Aussenraum im gesamten Perimeter zu erarbeiten. Dieser ist für die weiteren Etappen richtungsweisend.

<sup>5</sup> Die Qualitätssicherung der Aussenraumgestaltung erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach Art. 11.

### Art. 16

#### Umgebungsbereich Verkauf

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich Verkauf ist als öffentlicher Platz, Aufenthalts- und Begegnungsraum zu gestalten. Er ist entsprechend den Bedürfnissen der umliegenden Nutzungen zu möblieren und zu strukturieren. Die Durchwegung, die Erschliessung und die Veloparkierung sind in die Gestaltung zu integrieren.

#### Erschliessungsflächen

<sup>2</sup> Die Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die gesamte Umgebung einfügen und gegenüber dem Umgebungsbereich Wohnen ausreichend abgeschirmt sind.

- |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umgebungsbereich<br>Wohnen | <sup>3</sup> Der Umgebungsbereich Wohnen ist als grosszügiger Grün- und Aussenraum zu gestalten. Er ist entsprechend den Bedürfnissen der Wohnnutzung zu möblieren und zu strukturieren. Im Inneren ist eine offene Grünfläche zu erstellen. Die Durchwegung, die Erschliessung und die Veloparkierung sind in die Gestaltung zu integrieren.                                                                                                |
| Bereich für Baumdächer     | <sup>4</sup> Die Bereiche für Baumdächer sind gemäss dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit Bäumen zu bepflanzen. Sie dürfen nicht unterkellert sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vorzone Bernstrasse        | <sup>5</sup> Die Vorzone Bernstrasse ist so zu gestalten, dass sie den Strassenraum optisch gliedert und die Bebauung und Nutzung des Areals im Strassenraum ablesbar wird. Die Strassenfassade im Baubereich 1a soll mit einer entsprechenden Gestaltung und Bepflanzung gegliedert werden. Die Bepflanzung und Möblierung der Vorzone hat so zu erfolgen, dass die erforderlichen Sichtbermen für Ein- und Ausfahrten freigehalten werden. |

## Art. 17

- |         |                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrain | <sup>1</sup> Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.  |
|         | <sup>2</sup> Niveauübergänge sind möglichst mit Böschungen zu gestalten. Wenn Stützmauern nötig sind, sind diese gut in das Landschaftsbild zu integrieren und zu begrünen. |

## Art. 18

- |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kinderspielplätze,<br>Aufenthaltsbereiche<br>und Grössere<br>Spielfläche | <sup>1</sup> Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, der Aufenthaltsbereiche sowie der Grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der kantonalen Bauverordnung (BauV).                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                          | <sup>2</sup> Die Grössere Spielfläche gemäss BauV ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für grössere Spielfläche zu realisieren. Sie hat eine minimale zusammenhängende Fläche von 600 m <sup>2</sup> aufzuweisen. Die Fläche muss den Bewohnern zum Zeitpunkt der Realisierung der 20. Familienwohnung zur Verfügung stehen. Der Bereich für grössere Spielfläche überlagert den Umgebungsbereich Wohnen. |
|                                                                          | <sup>3</sup> Die gemäss BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 19

- Arealzufahrt <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zum Areal erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen ab der Bernstrasse direkt in eine Autoeinstellhalle bzw. auf oberirdische Parkplätze.
- Anlieferung <sup>2</sup> Die Anlieferung der Verkaufsflächen in den Baufeldern 1a bis c erfolgt an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen über die Aarestrasse und über die Bernstrasse im Sinne einer Übergangsregelung. Der vorläufige Vollanschluss an die Bernstrasse ist nur solange zulässig, bis die Anlieferung über die Aarestrasse rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Danach darf der Direktanschluss an die Bernstrasse nur noch als Ausfahrt verwendet werden und ist entsprechend zurückzubauen. Die Details regeln der Kanton, die Genossenschaft Migros Aare und die Gemeinde Heimberg in einer separaten Vereinbarung.

### Art. 20

- Öffentliche Veloweg-  
verbindung <sup>1</sup> Die öffentliche Velowegverbindung stellt die direkte Verbindung zwischen dem Radweg und der Bernstrasse sicher. Die entsprechenden Anschlusspunkte sind im Überbauungsplan festgelegt.
- <sup>2</sup> Die Veloverbindung und deren Anschluss an den bestehenden Veloweg müssen so gestaltet werden, dass eine gute Übersichtlichkeit gewährleistet ist. Der Veloweg muss mindestens 3,0 m breit sein. Seine Oberfläche muss genügend griffig und winterdiensttauglich ausgestaltet sein. Die ordnungsgemässe Beleuchtung ist sicherzustellen.
- Öffentliche Fuss-  
wegverbindung <sup>3</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung stellt die Verbindung zwischen der Bahnunterführung und der Bernstrasse sowie dem Anschluss an das Naherholungsgebiet Ängirain sicher. Die entsprechenden Anschlusspunkte sind im Überbauungsplan festgelegt.
- <sup>4</sup> Die öffentlichen Fusswege sind behindertengerecht auszugestalten. Sie müssen mindestens dort, wo das Kreuzen mit Personen regelmässig vorkommt, 1,80 m breit sein. Wegbreiten unter 1,50 m sind nicht zulässig. Steigungen dürfen maximal 6 % betragen. Die ordnungsgemässe Beleuchtung ist sicherzustellen.
- Zugang Langsamver-  
kehr <sup>5</sup> Die hindernisfreie Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr ab der Bahnunterführung ist mit einer Rampe und einem Lift sicherzustellen.

## Art. 21

|                              |                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkplatzzahl                | <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
| Einstellhalle/<br>Parkierung | <sup>2</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen für Bewohner, Kunden und Angestellte hat in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen.                |
| Oberirdische<br>Parkplätze   | <sup>3</sup> Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch auf den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Flächen erstellt werden.   |

## Art. 22

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veloabstellplätze | <sup>1</sup> Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV.<br><br><sup>2</sup> Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Eingänge oder innerhalb der Baubereiche vorzusehen und möglichst zu überdachen, wobei mindestens die Hälfte aller Veloabstellplätze zu überdachen sind. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 23

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lärmschutz | <sup>1</sup> Im Baugesuch ist mit einem Gutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung bei allen lärmempfindlichen Räumen erfüllt werden. Grundlage bildet das Lärmgutachten der B+S AG, Bern vom 20. Mai 2016 (Beilage zum Erläuterungsbericht).<br><br><sup>2</sup> Die strassenseitigen Fassaden sind zur Vermeidung störender Reflexionseinflüsse mit möglichst reflexionsarmen Materialien zu verkleiden. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 24

|         |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie | <sup>1</sup> Gebäude im Perimeter haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um mindestens 15% zu unterschreiten.<br><br><sup>2</sup> Gebäude im Perimeter sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen. |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Art. 25**

|              |                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwässerung | <sup>1</sup> Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde. |
| Versickerung | <sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.                          |

### **Art. 26**

|                         |                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Containerbereitstellung | Container sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Abholstandorten für die Abfuhr bereitzustellen. |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Art. 27**

|                 |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etaprierbarkeit | Die Bebauung muss in mindestens zwei Etappen realisierbar sein. Die zur Etappe gehörenden Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen. |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Art. 28**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Privatrechtliche Vereinbarungen | Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Anlieferung, die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen. |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Art. 29**

|               |                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inkrafttreten | Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung des Amts für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Genehmigungsvermerke

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Mitwirkung vom                    | 27. August bis 25. September 2015 |
| Vorprüfung vom                    | 29. September 2016                |
| Publikation im Amtsblatt vom      | 9. November 2016                  |
| Publikation im amtl. Anzeiger vom | 10. November 2016                 |
| Öffentliche Auflage vom           | 10. November bis 9. Dezember 2016 |
| Einspracheverhandlungen am        | 20. Dezember 2016                 |
| Erledigte Einsprachen             | 2                                 |
| Unerledigte Einsprachen           | 0                                 |
| Rechtsverwahrungen                | 3                                 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. März 2017

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 21. Mai 2017

Präsident



Niklaus Röthlisberger

Sekretär



Oliver Jaggi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Heimberg, 06.07.17

Gemeindeschreiber



Oliver Jaggi

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

Genehmigungsvermerke

|                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Mitwirkung vom                        | 27. August bis 25. September 2015 |
| Vorprüfung vom                        | 29. September 2016                |
| Publikation im Amtsblatt vom          | 9. November 2016                  |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 10. November 2016                 |
| Öffentliche Auflage vom               | 10. November bis 9. Dezember 2016 |
| Einspracheverhandlungen am            | 20. Dezember 2016                 |
| Erledigte Einsprachen                 | 2                                 |
| Unerledigte Einsprachen               | 0                                 |
| Rechtsverwahrungen                    | 3                                 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. März 2017  
Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 21. Mai 2017

Präsident Sekretär

Niklaus Röthlisberger Oliver Jaggi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Heimberg,

Gemeindeschreiber

Oliver Jaggi

Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Heimberg

Zonenplanänderung «Untere Bernstrasse»

Ausschnitt Zonenplan 1:2000

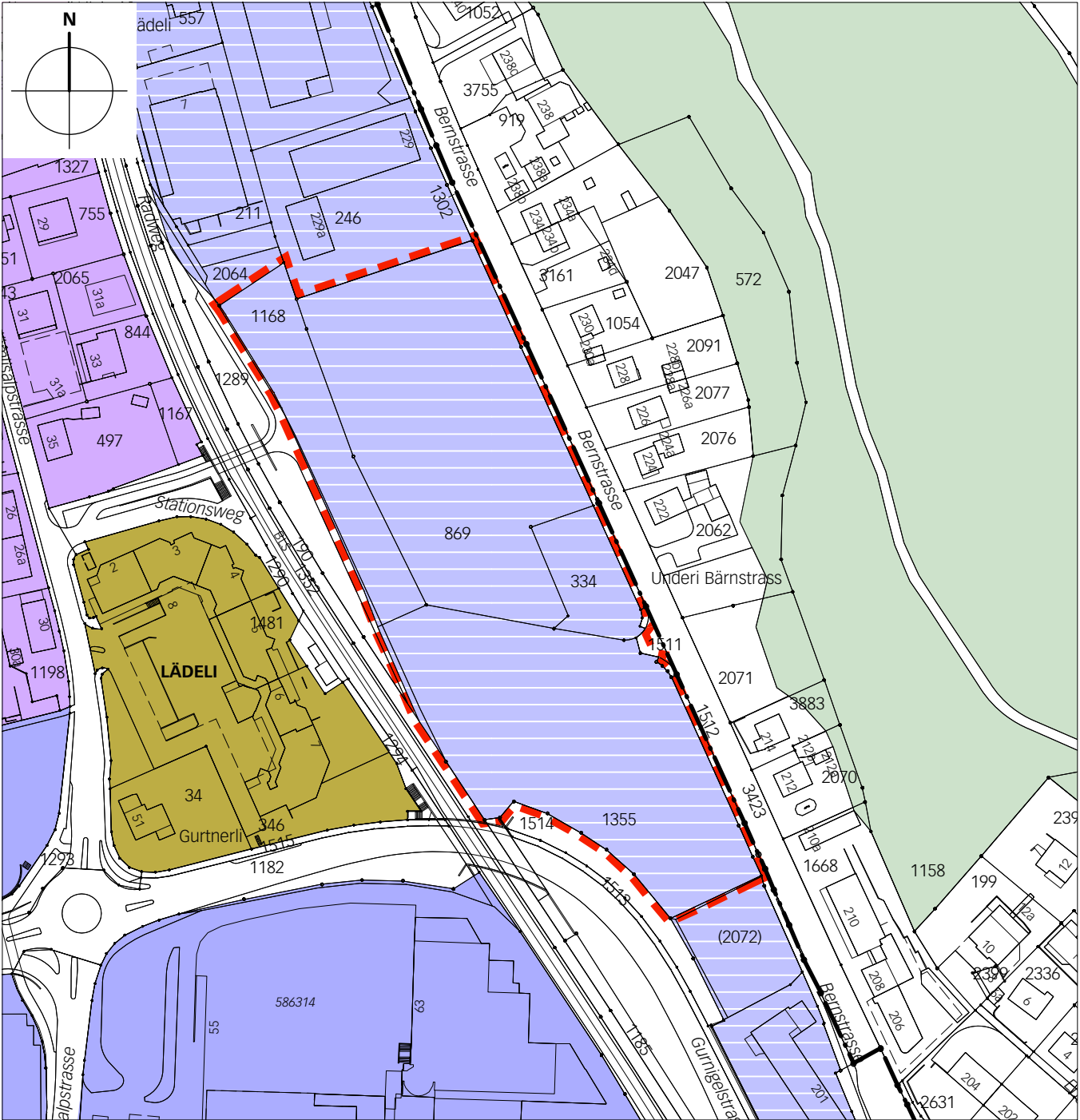
Die Zonenplanänderung besteht aus:  
• Ausschnitt Zonenplan

weitere Unterlagen:  
• Erläuterungsbericht  
• Mitwirkungsbericht

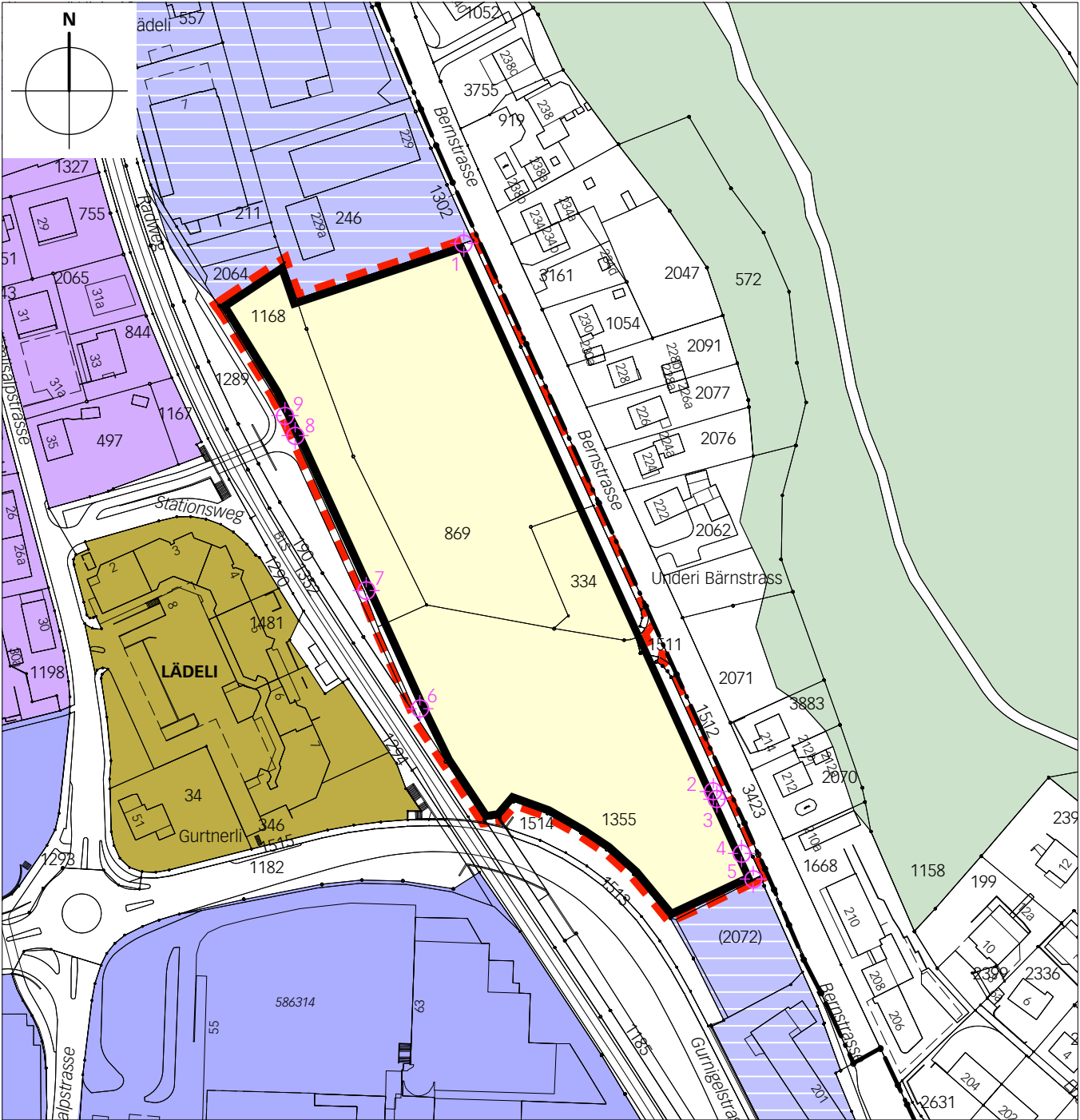
Juni 2017

heimberg/gewerbeareal bernstrasse ueo (migros)/4/ueo/  
zpa/5433\_zpa\_170616\_ge/dr/dm

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

--- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

Überbauungsordnung UeO

Strassenareal

Hinweise:

Wohn- und Gewerbezone WGb

Kernzone K

Gewerbezone Ga

Gewerbezone Gb

Gemeindegrenze

Wald

Koordinatenliste  
Wirkungsbereich (LV03)

|   | x         | y         |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 613058.09 | 181310.50 |
| 2 | 613140.74 | 181129.05 |
| 3 | 613141.91 | 181126.49 |
| 4 | 613150.14 | 181108.47 |
| 5 | 613154.05 | 181099.95 |
| 6 | 613043.64 | 181156.45 |
| 7 | 613025.86 | 181195.54 |
| 8 | 613002.34 | 181246.83 |
| 9 | 612998.96 | 181253.44 |

Genehmigungsvermerke

|                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Mitwirkung vom                        | 27. August bis 25. September 2015 |
| Vorprüfung vom                        | 29. September 2016                |
| Publikation im Amtsblatt vom          | 9. November 2016                  |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 10. November 2016                 |
| Öffentliche Auflage vom               | 10. November bis 9. Dezember 2016 |
| Einspracheverhandlungen am            | 20. Dezember 2016                 |
| Erledigte Einsprachen                 | 2                                 |
| Unerledigte Einsprachen               | 0                                 |
| Rechtsverwahrungen                    | 3                                 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. März 2017  
Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 21. Mai 2017

Präsident

  
Niklaus Röthlisberger

Sekretär

  
Oliver Jaggi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Heimberg, 20.07.17

Gemeindeschreiber

  
Oliver Jaggi

Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Heimberg

Überbauungsordnung «Untere Bernstrasse»

Überbauungsplan 1:1000

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Zonenplanänderung
- Siedlungskonzept Einkaufszentren

Juni 2017

heimberg/gewerbeareal bernstrasse ueo (migros)/4/ueo/  
uep/5433\_uep\_160616\_ge/dr/ph/dm



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung, Unterteilung und Nummerierung
- maximale Geschosszahl
- maximale Gesamthöhenkote in m ü. M.
- Umgebungsbereich Verkauf (ungefähre Lage)
- Erschliessungsfläche (ungefähre Lage)
- Umgebungsbereich Wohnen (ungefähre Lage)
- Vorzone Bernstrasse
- Bereich für grössere Spielfläche
- Freihaltebereich
- Bereich für Baumdächer (ungefähre Lage)
- Arealzufahrt
- oberirdische Parkplätze (ungefähre Lage)
- Anlieferung
- Wendepplatz Anlieferung (ungefähre Lage)
- Anschlusspunkte für öffentliche Fusswegverbindung
- Anschlusspunkte für öffentliche Velowegverbindung
- Containerbereitstellung (ungefähre Lage)
- oberirdische Veloabstellplätze (ungefähre Lage)

Hinweise:

- Gemeindegrenze
- Wald

Koordinatenliste Wirkungsbereich (LV03)

|   | x         | y         |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 613058.09 | 181310.50 |
| 2 | 613140.74 | 181129.05 |
| 3 | 613141.91 | 181126.49 |
| 4 | 613150.14 | 181108.47 |
| 5 | 613154.05 | 181099.95 |
| 6 | 613043.64 | 181156.45 |
| 7 | 613025.86 | 181195.54 |
| 8 | 613002.34 | 181246.83 |
| 9 | 612998.96 | 181253.44 |