

MITWIRKUNG

Gemeinde Hindelbank

Überbauungsordnung «Bärmatte»
mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- MW-Bericht (pendent)
- Lärmgutachten

April 2017

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Bärmatte» bezweckt eine verdichtete Überbauung mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten nach einem einheitlichen Architekturkonzept und einem hohen Siedlungswert.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Hindelbank. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der BMBV.

Art. 4

Bebauungs- und Gestaltungskonzept Zur Illustration der Bebauungsidee sowie der Aussenraumgestaltung hat die d-company das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom 21. März 2017 erarbeitet. Dieses im Anhang des Erläuterungsberichts enthaltene Konzept ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereich Attikageschoss und Höhenbeschränkung OK Attika
- Baubereiche für Gebäudeerschliessung / Variable Lage
- Koordinatenpunkte
- öffentlicher Weg

² Im Überbauungsplan werden verbindlich in ungefährer Lage festgelegt:

- Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Bereich Rampe Einstellhalle
- Langsamverkehrsbereich
- Aussenraum
- private Aussenbereiche
- Bäume bestehend / neu
- Grössere Spielfläche
- Spielplätze
- Feuerwehrstellfläche
- Veloabstellplätze
- Container-Bereitstellungsplatz
- Lärmschutzwand

- Notzufahrt

³ Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Referenzhöhe
- geplante neue Parzellengrenze
- Abbruch best. Gebäude
- gesicherter Fussgängerbereich

2. Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Gestattet sind Wohnen und mässig störende Betriebe gemäss den Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements für Wohn- und Gewerbe- respektive Mischzonen.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. Art. 43 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung,
Baupolizeiliche
Masse

¹ Zulässig sind zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss.

² Mit einem Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer¹ von 0.45 erreicht wird.

³ Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es die folgenden Bestimmungen alle einhält:

- Innerhalb des Baubereichs für Attikageschoss erstellt wird,
- Die Geschosshöhe² beträgt maximal 3.3 m,
- Das Attikageschoss nur von Kaminen, Lüftungsrohren und von technisch bedingten Dachaufbauten überragt wird, die ab Oberkant Attikageschoss gemessen maximal 1.5 m hoch und 1.2 m von der darunterliegenden Attikafassade zurückversetzt sind; davon ausgenommen sind Kamine, Lüftungsrohre und Liftüberfahrten.

⁴ Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei. In den Baubereichen 4 – 7 mit variabler Lage der Gebäudeerschliessung gilt für Hauptbauten eine maximale Gebäudelänge von 30 m, wobei 4 Gebäude und 3 Erschliessungsbereiche zu erstellen sind.

⁵ Die Liegenschaft Bärmattweg 6, die teilweise vom Baubereich 11 überlagert wird, kann erneuert, umgenutzt und der nördliche Anbau durch einen zeitgemässen Anbau mit maximal gleichem Volumen bei Einhaltung eines Grenzabstands von mindestens 3 m ersetzt werden.

¹ Art. 28 BMBV; dabei werden Flächen, die bis höchsten 1.2 m das massgebende Terrain überragen, nicht angerechnet.

² Art. 17 Abs. 2 BMBV

Art. 8

Baubereich Hauptbauten	¹ Hauptbauten inkl. Attikageschoss dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baubereiche erstellt werden.
Baubereich Gebäudeerschliessung	² Der Baubereich Gebäudeerschliessung ist für die Erschliessung mit Treppe, Lift und wohnungsinterne Verbindung im Attikageschoss bestimmt.

Art. 9

Erschliessungs- und Parkierungsbereich	¹ Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der MIV-Zufahrt zum Areal sowie der ungedeckten Parkierung.
Bereich Rampe Einstellhalle	² Der Bereich Rampe Einstellhalle dient der Erschliessung der Einstellhalle und ist zu überdecken.
Langsamverkehrsbe- reich	³ Der Langsamverkehrsbereich dient der arealinternen Erschliessung für den Langsamverkehr, der Erstellung von offenen und gedeckten Veloabstellanlagen und der Notzufahrt.
Notzufahrt	⁴ Der Notzufahrt ³ hat ein Lichtraumprofil von min. 3.5 m Breite und 4.5 m Höhe aufzuweisen.

Art. 10

Aussenraum	¹ Der Aussenraum dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner der Siedlung mit attraktiver Gestaltung und Ausstattung mit Aufenthalts- und Spielplätzen. ² Gemeinschaftliche Aussenräume sind mehrheitlich begrünt zu gestalten, wobei für die Bepflanzung standortgerechte Arten zu verwenden sind.
------------	--

Art. 11

Privater Aussenbereich	¹ Private Aussenbereiche dienen den angrenzenden Wohnungen als privater Aussenraum. Sie können gegenüber Wegen und Plätzen sowie den Zufahrten und den Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen, Mauern und dergleichen abgetrennt und vor Einblicken geschützt werden. ² Feste Einfriedungen zur Trennung privater Aussenbereiche sind im Rahmen des Gesamtkonzepts bis auf eine Höhe von 1.8 m gemessen ab Fertigboden EG- gestattet. Flügelmauern der Gartengestaltung höher 1.2 m dürfen max. 6.0 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen.
------------------------	--

³ Lkw tauglich

³ Gegen aussen sind Abgrenzungen des privaten Aussenraums höher 1.2 m nur als begrünte (weiche) Sichtschutzmassnahmen gestattet. Ausgenommen sind Flügelmauern gemäss Abs. 2.

Art. 12

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche / vorspringende Gebäudeteile ¹ Über die Baubereichsbegrenzung hinausragen dürfen Vordächer bis 1.4 m, Aussentreppen und Balkone bis maximal 2.0 m, Belichtungsschächte, Kamine und Lüftungsrohre sowie der Ersatzbau gemäss Art. 7 Abs. 5. Balkone sind nur auf der Längsseite zum 2. Vollgeschoss über eine Länge von max. 2/3 der massgebenden Fassadenlänge gestattet.

An- und Kleinbauten ² Im Langsamverkehrsbereich, im Erschliessungs- und Parkierungsbereich sowie im Aussenraum und im privaten Aussenbereich sind An- und Kleinbauten wie offene oder geschlossene Velo- und Containerunterstände, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdeckungen mit einer Grundfläche von max. 20 m² im Rahmen des Gesamtkonzepts gestattet.

3. Gestaltung

Art. 13

Bau- und Aussenraumgestaltung ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

² Die Bauten sind parallel zur Baubereichsbegrenzung auszurichten.

³ Ein Neubau im Baubereich 11 ist formal in einer ähnlichen Architektursprache wie die übrigen Baubereiche zu gestalten.

Art. 14

Dachgestaltung ¹ Auf Haupt- und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Flachdächer und Flachdachteile über 20 m² und die Überdachung der Einstellhallenrampe sind extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleibt die Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse oder mit Solarenergieanlagen.

³ Der Ersatzbau gemäss Art. 7 Abs. 5 ist mit einem Flachdach zu versehen, das unter der bestehenden Trauflinie des Hauptgebäudes ansetzt.

Art. 15

Baumpflanzung

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

² Es sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

Zufahrt / Einstellhalle

¹ Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und zur Einstellhalle hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan dargestellten Bereiche zu erfolgen.

² Über die Einstellhallenzufahrt sind sämtliche Neubauten der Baubereiche 1-11 zu erschliessen.

Art. 17

Abstellplätze

¹ Autoabstellplätze für Bewohner sind unterirdisch bereitzustellen.

² Besucherparkplätze im Umfang von 12 bis 15% der Anzahl Wohnungen sind im Erschliessungs- und Parkierungsbereich anzuordnen und als solche dauernd zur Verfügung zu stellen.

³ Zweiradabstellplätze sind zu mindestens 1/3 oberirdisch gedeckt anzuordnen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Realisierung

Die Realisierung der Überbauung hat als Gesamtkonzept zu erfolgen. Davon ausgenommen ist der Baubereich 11 (Bärmattweg 6).

Art. 19

Energie

Falls nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen wird, sind für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung die kantonalen Anforderungen um 15% (gewichteter Energiebedarf) zu unterschreiten.

Art. 20

Lärmschutz

Zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen im Baubereich 10 sind Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kirchbergstrasse als Damm und oder

Lärmschutzwand mit einer minimalen Höhe von ca. 2 m gemessen ab Strassenniveau zu realisieren.

Art. 21

Vertragliche Regelungen

Vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung sind vertraglich zu regeln und soweit erforderlich im Grundbuch einzutragen:

- mit der Gemeinde die Landabtretung für den Ausbau des öffentlichen Wegs;
- privatrechtlich die Erstellung von Einstellhallenplätzen zu Gunsten des Baubereichs 11;
- Lärmschutzwände auf Nachbargrundstücken.

Art. 22

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. April – 17. Mai 2017
Vorprüfung vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Gemeindepräsident Sekretärin

Samuel Reusser Karin Witschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hindelbank,

Gemeindeschreiberin

Karin Witschi

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