

# Teil-Überbauungsordnung Aarematte «Parzelle Nr. 1715»

## Überbauungsvorschriften

### **Weitere Unterlagen:**

Teil-Überbauungsplan Aarematte «Parzelle Nr. 1715» 1:500

Änderung Baureglement ZPP 1 «Aarematte»

Änderung Überbauungsordnung «Aarematte» (Plan und Vorschriften)

Erläuterungsbericht

**Impressum**

Gemeinde: Kirchlindach  
Auftraggeber: Gemeinderat Kirchlindach  
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
2.0	25.01.2024	Überbauungsvorschriften

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
	Art. 1 Planungszweck .....	1
	Art. 2 Wirkungsbereich .....	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung .....	1
	Art. 4 Qualitätssicherung .....	1
	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans .....	1
<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 6 Baubereiche .....	2
	Art. 7 Art der Nutzung .....	2
	Art. 8 Mass der Nutzung .....	2
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 9 Erschliessungsbereiche .....	3
	Art. 10 Parkierung .....	3
	Art. 11 Energie .....	3
	Art. 12 Lärmschutz .....	3
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 13 Baugestaltung .....	3
	Art. 14 Dachgestaltung .....	3
	Art. 15 Umgebungsgestaltung .....	4
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>4</b>
	Art. 16 Inkrafttreten .....	4
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>5</b>

# 1 Allgemeines

Zweck	<p><b>Art. 1 Planungszweck</b></p> <p>Die Teil-Überbauungsordnung Aarematte „Parzelle Nr. 1715“ zur ZPP 1 bezweckt den qualitätvollen Abschluss der bestehenden Überbauung Aarematte. Sie sichert die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeführten qualitätssichernden Verfahren und schafft so die Rahmenbedingungen für eine identitätsstiftende und angemessene Überbauung mit Rücksichtnahme auf die Umgebung.</p>
Wirkungsbereich	<p><b>Art. 2 Wirkungsbereich</b></p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Art. 3 Stellung zur Grundordnung</b></p> <p>Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach.</p>
Qualitätssicherung	<p><b>Art. 4 Qualitätssicherung</b></p> <p>1 Das im qualitätssichernden Verfahren von der sven stucki architekten sia ag erarbeitete Richtprojekt vom 24.06.2023 ist zusammen mit dem ergänzten Schlussbericht (06.05.2023) für die gestalterische Umsetzung der Baute und Aussenräume wegleitend.</p> <p>2 Baugesuche sind der Fachberatung Baugestaltung<sup>1</sup> zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Fachberatung beurteilt dabei insbesondere die Gestaltungselemente, die in der Überbauungsordnung nicht abschliessend festgelegt sind wie die Fassadengestaltung, die Umgebungsgestaltung oder die Gestaltung der Dachabschlüsse. Die Fachberatung bezieht sich dabei auf die Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren und verfasst einen schriftlichen Bericht z.H. der Baubewilligungsbehörde.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p><b>Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans</b></p> <p>1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich</li><li>– Lage des Baubereichs Gebäude A und B</li><li>– Lage des Baubereichs Dachvorsprung</li><li>– Lage des Baubereichs C</li><li>– Lage des Erschliessungsbereichs A</li><li>– Lage des Erschliessungsbereichs B</li><li>– Lage des Bereichs für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge</li><li>– Lage der Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle</li><li>– Lage des Aussenraumbereichs</li><li>– Lage der Kehrriechanlage</li><li>– Lage des Gewässerraumes innerhalb des Wirkungsbereichs</li></ul> <p>2 Hinweisend dargestellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Vermassungspunkte</li><li>– Vermassungslinien</li></ul>

---

<sup>1</sup> Gemäss Merkblatt «Fachberatung Baugestaltung der Gemeinden Wohlen, Meikirch, Bremgarten und Kirchlindach»

- Lage des Gewässers (eingedolt)
- Lage des Gewässerraumes ausserhalb des Wirkungsbereichs
- Lage der bestehenden Gebäude
- Amtliche Vermessung

## 2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	<p><b>Art. 6 Baubereiche</b></p> <p>1 Der Baubereich Gebäude A bezweckt die Realisierung eines Baukörpers mit vier Vollgeschossen.</p> <p>2 Der Baubereich Gebäude B bezweckt die Realisierung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen.</p> <p>3 Die Bauten sind vollständig inkl. vorspringender Gebäudeteile (mit Ausnahme der Dachvorsprünge) innerhalb des Baubereichs Gebäude A und B zu realisieren.</p> <p>4 Dachvorsprünge sind darüber hinaus innerhalb des Baubereichs Dachvorsprung zu realisieren, auch dort wo dieser in den Gewässerraum hineinragt.</p> <p>5 Der Baubereich C bezweckt auf dem Dach der Einstellhalle sowohl die gemeinschaftliche als auch private Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereich und Garten für die Parzelle 1715. Im gesamten Bereich sind Fusswegerschliessungen zu den Baubereichen A und B möglich. Zugelassen sind darüber hinaus nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD<sup>1</sup>.</p> <p>6 Innerhalb des Standort für die Kehrrichtanlage ist eine Container-Anlage zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung vorzusehen. Die Anordnung und Dimensionierung der Anlage wird im Baubewilligungsverfahren definiert.</p>
Art der Nutzung	<p><b>Art. 7 Art der Nutzung</b></p> <p>Zugelassen sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV.</p>
Mass der Nutzung	<p><b>Art. 8 Mass der Nutzung</b></p> <p>1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus dem festgelegten Baubereich, der Höhe und den minimalen und maximalen Geschossflächen oberirdisch.</p> <p>2 Für die Baubereiche mit Gebäuden gelten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (inkl. allfälliger Brüstung) die folgenden max. Höhenkoten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Baubereich Gebäude A: 517.50 m.ü.M.</li><li>– Baubereich Gebäude B: 509.00 m.ü.M.</li><li>– Baubereich C: 506.50 m.ü.M.</li></ul> <p>3 Innerhalb des Wirkungsbereichs sind folgende minimale bzw. maximale Geschossflächen oberirdisch einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Min. Geschossfläche oberirdisch: 1'248 m<sup>2</sup></li><li>– Max. Geschossfläche oberirdisch: 1'560 m<sup>2</sup></li></ul>

---

<sup>1</sup> BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

### 3 Erschliessung

Erschliessungs- bereiche	<b>Art. 9 Erschliessungsbereiche</b> 1 Der Erschliessungsbereich A dient als Hauszugang. Abstellplätze für Fahrräder sind zugelassen. 2 Der Erschliessungsbereich B dient der Erschliessung der Einstellhalle. 3 Die Materialisierung der Erschliessungsbereiche wird im Baubewilligungsverfahren definiert.
Parkierung	<b>Art. 10 Parkierung</b> 1 Maximal zwei oberirdische Parkplätze sind im im Bereich „oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge“ zugelassen. 2 Die unterirdische Parkierung erfolgt in der Einstellhalle. Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt gemäss der im Überbauungsplan eingezeichneten „Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle“ innerhalb des Erschliessungsbereichs B. Die Einstellhalle ist innerhalb des Wirkungsbereichs zu realisieren. 3 Im Hinblick auf eine velofreundliche Siedlung sind abgestimmt auf die Wohnungsgrössen genügend Abstellplätze für Fahrräder zu realisieren, so dass pro Person ein Abstellplatz zur Verfügung steht.
Energie	<b>Art. 11 Energie</b> 1 Bei der Erstellung der Gebäude und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. 2 Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit einem erneuerbaren Energieträger <sup>1</sup> zu decken.
Lärmschutz	<b>Art. 12 Lärmschutz</b> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### 4 Gestaltung

Baugestaltung	<b>Art. 13 Baugestaltung</b> 1 Die Überbauung, bestehend aus Gebäuden und Freiräumen, ist als bauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2 Die Fassadengestaltung und Materialisierung der Gebäude ist für eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Überbauung Aarematte abzustimmen. Für die Beurteilung ist die Fachberatung Baugestaltung gemäss Art. 4 zuständig.
Dachgestaltung	<b>Art. 14 Dachgestaltung</b> 1 Im gesamten Wirkungsbereich sind nur Flachdachbauten zulässig. Für das

---

<sup>1</sup> Vg. Art. 4 Abs. 4 KEnG, BSG 741.1

Hauptgebäude ist allseitig ein wahrnehmbarer Dachvorsprung zu realisieren.

2 Als technisch bedingte Dachaufbauten sind nur Kamine, Fallstrangentlüftungen und vom Dachrand zurückversetzte, gut eingepasste Energiegewinnungsanlagen zulässig. Diese dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und die Koten gemäss Art. 8 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um max. 1.0 m überragen.

3 Die Flachdächer in den Baubereichen Gebäude A und B sind ökologisch wirksam zu begrünen, soweit sie nicht für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Falls mehr als 75% der Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden, kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

4 Die Dachgestaltung hat die Anforderungen an die Baugestaltung gemäss Art. 13 zu erfüllen.

Umgebungsgestaltung

### **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

1 Die ökologische Vielfalt ist mit ortstypischen Sträuchern und Pflanzen innerhalb des „Aussenraumbereichs“ und des „Baubereich C“ zu fördern. Sofern sicherheitstechnisch möglich, sind Hecken als abgrenzendes Element von Staketen vorzuziehen.

2 Der Aussenraumbereich dient der Gestaltung des Übergangs von der Strasse zur Überbauung und bezweckt die Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereich und Garten. Im gesamten Aussenraumbereich sind Fusswegerschliessungen zu den Baubereichen A und B möglich. Zugelassen sind darüber hinaus nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD<sup>1</sup> mit Ausnahme des überlagerten Erschliessungsbereichs A.

3 Im Bereich des Gewässerraumes gelten die übergeordneten Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV<sup>2</sup>.

4 Die Umgebungsgestaltung ist für eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Überbauung Aarematte abzustimmen. Für die Beurteilung ist die Fachberatung Baugestaltung gemäss Art. 4 zuständig.

## **5 Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

### **Art. 16 Inkrafttreten**

Die vorliegende Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

---

<sup>1</sup> BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

<sup>2</sup> Gewässerschutzverordnung, SR 814.201

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 19.10.2022 bis 18.11.2022  
 und ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikation im Amtsblatt vom .....

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Einspracheverhandlungen am .....

Erledigte Einsprachen ..... (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen ..... (Anzahl)

Rechtsverwahrungen ..... (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kirchlindach, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
 und Raumordnung am .....