

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
3.0	08.10.2025	Überbauungsvorschriften öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeines

Zweck	Art. 1 Planungszweck Die Teil–Überbauungsordnung Aarematte „Parzelle Nr. 1715“ zur ZPP 1 bezieht den qualitätsvollen Abschluss der bestehenden Überbauung Aarematte. Sie sichert die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeföhrten qualitätssicheren Verfahren und schafft so die Rahmenbedingungen für eine identitätsstiftende und angemessene Überbauung mit Rücksichtnahme auf die Umgebung.
Wirkungsbereich	Art. 2 Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach.
Qualitätssicherung	Art. 4 Qualitätssicherung 1 Das im qualitätssichernden Verfahren von den 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. 2 Baugesuche sind der Fachberatung Baugestaltung ¹ 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.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">– Wirkungsbereich– Lage des Baubereichs Gebäude A und B– Lage des Baubereichs Dachvorsprung– Lage des Baubereichs C– Lage des Erschliessungsbereichs A– Lage des Erschliessungsbereichs B– Lage des Bereichs für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge– Lage der Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle– Lage des Außenraumbereichs– Lage der Kehrrichtanlage– Lage des Gewässerraumes innerhalb des Wirkungsbereichs 2 Hinweisend dargestellt sind: <ul style="list-style-type: none">– Vermassungspunkte– Vermassungslinien

¹ 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	Art. 6 Baubereiche												
	1 Der Baubereich Gebäude A bezweckt die Realisierung eines Baukörpers mit vier Vollgeschossen.												
	2 Der Baubereich Gebäude B bezweckt die Realisierung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen.												
	3 Die Bauten sind vollständig inkl. vorspringender Gebäudeteile (mit Ausnahme der Dachvorsprünge) innerhalb des Baubereichs Gebäude A und B zu realisieren.												
	4 Dachvorsprünge sind darüber hinaus innerhalb des Baubereichs Dachvorsprung zu realisieren.												
	5 Der Baubereich C bezweckt auf dem Dach der teilweise oberirdischen 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 ¹ .												
	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.												
Art der Nutzung	Art. 7 Art der Nutzung												
	Zugelassen sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV.												
Mass der Nutzung	Art. 8 Mass der Nutzung												
	1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus dem festgelegten Baubereich, der Höhe und den minimalen und maximalen Geschoßflächen oberirdisch.												
	2 Für die Baubereiche mit Gebäuden gelten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (inkl. allfälliger Brüstung) und als unterer Referenzpunkt die folgenden Höhenkoten:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Max. Höhenkote Dachkonstruktion</th> <th>Unterer Referenzpunkt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baubereich Gebäude A</td> <td>517.50 m.ü.M.</td> <td>502.50 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Baubereich Gebäude B</td> <td>509.00 m.ü.M.</td> <td>499.50 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Baubereich C</td> <td>506.50 m.ü.M.</td> <td>501.00 m.ü.M.</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Max. Höhenkote Dachkonstruktion	Unterer Referenzpunkt	Baubereich Gebäude A	517.50 m.ü.M.	502.50 m.ü.M.	Baubereich Gebäude B	509.00 m.ü.M.	499.50 m.ü.M.	Baubereich C	506.50 m.ü.M.	501.00 m.ü.M.
Baubereich	Max. Höhenkote Dachkonstruktion	Unterer Referenzpunkt											
Baubereich Gebäude A	517.50 m.ü.M.	502.50 m.ü.M.											
Baubereich Gebäude B	509.00 m.ü.M.	499.50 m.ü.M.											
Baubereich C	506.50 m.ü.M.	501.00 m.ü.M.											

¹ BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

3 Innerhalb des Wirkungsbereichs sind folgende minimale bzw. maximale Geschossflächen oberirdisch einzuhalten:

- Min. Geschossfläche oberirdisch: 1'248 m²
- Max. Geschossfläche oberirdisch: 1'570 m²

3 Erschliessung

Erschliessungsbereiche

Art. 9 Erschliessungsbereiche

- 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

Art. 10 Parkierung

- 1 Maximal zwei oberirdische Parkplätze sind 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. Die Mindestanzahl der Veloabstellplätze gemäss Art. 54c BauV ist als Mindestmass einzuhalten.

Energie

Art. 11 Energie

Bei der Erstellung der Gebäude und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

Lärmschutz

Art. 12 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 13 Baugestaltung

- 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

Art. 14 Dachgestaltung

- 1 Im gesamten Wirkungsbereich sind nur Flachdachbauten zulässig. Für das 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 BewD¹ mit Ausnahme des überlagerten Erschliessungsbereichs A.
- 3 Im Bereich des Gewässerraumes gelten die übergeordneten Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV².
- 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.

¹ BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

² Gewässerschutzverordnung, SR 814.201

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 19.10.2022 bis 18.11.2022
und 28.02.2024 bis 29.03.2024

Kantonale Vorprüfung vom 11.03.2025

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