

# Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“

## Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag vom April 2019

Datum:	31. August 2020	<b>Öffentliche Auflage</b>
--------	-----------------	----------------------------

Verfasser Überbauungsordnung:

---

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

**INHALT**

	<b>ALLGEMEINES</b>	
Art. 1	Ziel und Zweck .....	3
Art. 2	Wirkungsbereich .....	3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht .....	3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag .....	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes .....	3
	<b>NUTZUNG / BEBAUUNG</b>	
Art. 6	Art der Nutzung .....	4
Art. 7	Mass der Nutzung.....	4
Art. 8	Mass der Nutzung Baubereiche .....	4
	<b>GESTALTUNG</b>	
Art. 9	Qualitätssicherung .....	5
Art. 10	Baugestaltung .....	6
Art. 11	Dachgestaltung .....	6
Art. 12	Bereich Aussenraum .....	6
Art. 13	Bereich Zugänge / Vorplätze .....	7
	<b>ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG</b>	
Art. 14	Erschliessung .....	7
Art. 15	Abstellplätze .....	7
Art. 16	Energieversorgung .....	7
	<b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	
Art. 17	Vereinbarungen .....	8
Art. 18	Inkrafttreten .....	8
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>9</b>

## ALLGEMEINES

### Ziel und Zweck

#### Art 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr.2 „Höhenweg“ bezweckt:

- eine der Hangsituation angepasste, qualitativ hochstehende Überbauung mit individuellen Wohnformen und die Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses;
- die Förderung einer qualitätsvollen, aufgelockerten und durchgrünten Überbauung;
- die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild;
- die Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrerschliessung;
- eine optimale Nutzung (Ausbau, Anbau etc.) des bestehenden erhaltenswerten Bauernhauses.

### Wirkungsbereich

#### Art 2

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

### Stellung zum übergeordneten Recht

#### Art 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze. Das Baureglement gilt nur subsidiär, soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.

### Bebauungs- und Gestaltungs-konzept gemäss Studienauftrag

#### Art 4

Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Resultat des Siegerprojektes (Schlussbericht vom April 2019 und Modell) bildet die Grundlage zur Überbauungsordnung.

### Inhalt des Überbauungs-planes

#### Art 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Baubereiche A1, A2, B1, B2 und C
- Baubereiche D1 und D2
- Baubereich E (Einstellhalle)
- Baubereich überdeckter Technikraum
- Lage und Begrenzung Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich Aussenraum
- Bereich Zugänge / Vorplatz

**NUTZUNG / BEBAUUNG**

Art der Nutzung

**Art 6**

<sup>1</sup> Es sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 BauV zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV.).

Mass der Nutzung

**Art 7**

<sup>1</sup> Das Mass der Nutzung innerhalb der einzelnen Baubereiche ist wie folgt:

Baubereiche	max. GFo
Baubereiche A1 und A2	2'400 m <sup>2</sup>
Baubereiche B1 und B2	1'800 m <sup>2</sup>
Baubereich C	600 m <sup>2</sup>
Baubereich D1	700 m <sup>2</sup>
Baubereich D2	300 m <sup>2</sup>
Baubereich E	keine GFo (Untergeschoss)

<sup>2</sup> Der Geschossfläche oberirdisch werden die Geschosse angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

<sup>3</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs ist eine minimale GFo von 3'890 m<sup>2</sup> und eine Grünflächenziffer von 0.4 zu realisieren.

Baubereiche

**Art 8**

<sup>1</sup> Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet.

<sup>2</sup> Pro Baubereich gelten die folgenden Masse:

Baubereiche	Massgebendes Terrain	Max. Dachkoten (DK)*
Baubereich A1	540.50 m.ü.M.	547.50 m.ü.M.
Baubereiche A2	543.00 m.ü.M.	553.50 m.ü.M.
Baubereich B1	530.50 m.ü.M.	537.50 m.ü.M.
Baubereich B2	533.00 m.ü.M.	543.50 m.ü.M.
Baubereich C	543.00 m.ü.M.	553.50 m.ü.M.
Baubereich D1	539.00 m.ü.M.	Best. Gebäude
Baubereich D2	539.00 m.ü.M.	Best. Gebäude D1
Baubereich E	526.50 m.ü.M.	532.00 m.ü.M.

\* max. Dachkote (DK) in m.ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion)

<sup>3</sup> Auf den Dächern sind, mit Ausnahme von Kaminen (Rauch-, Kamin- und Lüftungskamine) mit einer maximalen Höhe von 2.0 m und Oblichter mit einer maximalen Höhe von 0.5 m, keine technisch bedingte

Dachaufbauten zugelassen. Für baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gelten die kantonalen Bestimmungen (Art.6 Abs. 1 BewD) und die entsprechenden Richtlinien des Regierungsrates).

<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche A bis E sind nur unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Einstellhallen, Abstellräume etc) mit Fluchtwegtreppen, Notaufgänge, An- und Kleinbauten, Vordächer und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen und dgl. im Rahmen eines Gesamtkonzepts zugelassen. Dazu gelten folgende Masse und Bedingungen:

- a) Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Der minimale Grenzabstand beträgt 1.0 m.
- b) Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel aller Fassaden maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Der minimale Grenzabstand beträgt 1.0 m.
- c) An- und Kleinbauten sowie leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen weisen eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von max. 3,0 m, eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 40 m<sup>2</sup> und einen Grenzabstand (A) von mind. 2.0 m bzw. von mind. 3.0 m bei leicht wirkenden Sitzplatzüberdachungen auf.
- d) Dachvorsprünge und Vordächer dürfen max. 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Vordächer dürfen einen Anteil von max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baubereiche überdeckter Technikräume sind Räume der Haustechnik zugelassen. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf dabei die Kote von 549.50 m.ü.M. (nordwestlich Bereich A2) bzw. die Kote von 540.00 m.ü.M. (nordwestlich Bereich B2) nicht überschreiten. Diese Bauteile sind zu überdecken und unterhalb des fertig gestalteten Aussenraumes anzuordnen.

## GESTALTUNG

### Qualitätssicherung

#### Art 9

<sup>1</sup> Zur Beurteilung der Gesamterscheinung, der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung der Qualität des Studienauftrags zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachexperten des Beurteilungsgremiums des Studienauftrages oder der überkommunalen Fachgruppe bei.

<sup>2</sup> Der Schlussbericht und das Modell des Studienauftrages dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

## Baugestaltung

### Art 10

<sup>1</sup> Die Neubauten der Baubereiche A und B und die dazugehörigen Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie als Einheit eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.

<sup>2</sup> Neubauten im Baubereich C sind in der Situation analog der Baubereiche A und B zu staffeln. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung so zu gestalten, dass sie zusammen mit den Neubauten der Baubereiche A und B sowie dem bestehenden erhaltenswerten Gebäude und dem Anbau Baubereich D2 eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.

<sup>3</sup> Der Ausbau des erhaltenswerten Gebäudes Baubereich D1 richtet sich nach Art. 10b Abs. 3 BauG.

<sup>4</sup> Ein Neubau im Baubereich D2 ist so zu gestalten, dass er das bestehende erhaltenswerte Gebäude im Baubereich D1 ergänzt. Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung des Anbaus sind so zu gestalten, dass das erhaltenswerte Bauernhaus und der Anbau ein gestalterisch und qualitativ wertvolles Ensemble bilden.

## Dachgestaltung

### Art 11

<sup>1</sup> Die Dächer der Neubauten A bis C sind als Flachdächer auszubilden.

<sup>2</sup> Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 8 Abs. 3, baubewilligungsfreien Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie den begehbaren Terrassenbereichen.

<sup>3</sup> Im Baubereich D1 (best. erhaltenswertes Gebäude) ist die bestehende Dachgestaltung zu erhalten. Der Einbau von Dachaufbauten ist auf 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.

<sup>4</sup> Im Baubereich D2 kann der Anbau mit Flachdach oder mit einem Satteldach gestaltet werden.

## Bereich Aussenraum

### Art 12

<sup>1</sup> Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Aussenraumbereichs sind private und halböffentliche Grünflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Fusswege und Notzufahrten zugelassen. Die definitive Zuordnung und Gestaltung dieser Anlagen und Grünflächen sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

<sup>2</sup> Die Grünflächen sind mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.

**Bereich Zugänge / Vorplätze****Art 13**

Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche Zugänge / Vorplätze sind Zugänge, Zufahrten, Vorplätze, Parkierung, Containerplätze, Wege und Notzufahrten sowie Grünflächen zugelassen. Sie sind mit einer entsprechenden Materialisierung attraktiv zu gestalten. Zuordnung, Dimensionierung und Materialisierung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

**ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG****Erschliessung****Art 14**

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baubereiche A und B erfolgt innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche der Zu- und Wegfahrt ab der Bernstrasse und die des Baubereichs C innerhalb des bezeichneten Bereichs der Zu- und Wegfahrt über den Höhenweg.

<sup>2</sup> Die Erschliessung des Baubereichs D führt über die bestehende Hauszufahrt.

**Abstellplätze****Art 15**

Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder gelten die kantonalen Vorschriften.

**Energieversorgung****Art 16**

<sup>1</sup> Alle Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. Andernfalls gilt Abs. 2.

<sup>2</sup> Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Art. 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.

**WEITERE BESTIMMUNGEN**

## Vereinbarungen

**Art 17**

Die Realisierung bzw. der Vollzug der Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“ ist bis zum ersten Baugesuch soweit notwendig durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen sicherzustellen (beispielsweise Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, usw.).

## Inkrafttreten

**Art 18**

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).



**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung vom

9. Juli 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen:

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchlindach, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

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