

## Änderung Überbauungsordnung «Aarematte» vom 31.03.2009

# Überbauungsvorschriften

### Die Überbauungsordnung besteht aus:

Überbauungsplan vom 21.12.2001 mit Änderungen 2002 und 2009 sowie der Änderung bzgl. neue Teil-UeO «Parzelle Nr. 1715»

Überbauungsvorschriften vom 21.12.2001 mit Änderungen 2002 und 2009 sowie der Änderung bzgl. neue Teil-UeO «Parzelle Nr. 1715»

Richtlinien (wegleitend)

17. Oktober 2022

Verfasser (2001):

Atelier 5  
Architekten und Planer  
3007 Bern

Verfasser (2009):

Architekturbüro  
H.U. Würzler  
3072 Ostermundigen

Überarbeitung:

georegio ag  
atelier für raumentwicklung  
3400 Burgdorf

# 1 Allgemeines

Wirkungsbereich

## Artikel 1

1 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan Mst. 1:500 durch den Perimeter „Wirkungsbereich“ gekennzeichnet.

2 Der Teilbereich T wird im Überbauungsplan vom 21.12.2001 aufgehoben. Im Teilbereich T gilt neu die Änderung des Überbauungsplans 2008.

3 Die Parzelle Nr. 1715 wird aus dem Überbauungsplan vom 31.03.2009 entlassen. Für die Parzelle Nr. 1715 gilt neu der Teil-Überbauungsplan „Parzelle 1715“.

# 2 Bereiche

Bereich W und WS

## Artikel 6

1 Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Zone W2a mit Ausnahme der Ausnützungsziffer.

2 ~~Im Bereich W beträgt die Ausnützungsziffer 0.34,~~ Im Bereich WS beträgt die Ausnützungsziffer für Wohnnutzung 0.27 und 0.07 für das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

# 3 Bereich Siedlung

## 3.2 Art und Mass der Gebäudenutzung, Empfindlichkeitsstufen

Art der Nutzung

## Artikel 11

1 In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 8, 11, 12, 16 bis 23 sowie T1 und T2 gilt Art. 38 (Wohnzonen, Nutzung) des Baureglements.

~~2 Im Gewerbebau (Baufeld 30) sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.~~

~~32~~ Im Gemeinschaftsbau (Baufeld 40) sind nur Gemeinschaftseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen. Diese können für die Überbauung Aarematte oder auch für ein grösseres Gebiet bestimmt sein. Der Gemeinschaftsbau kann ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden.

43 In den Baufeldern für Nebenbauten sind gewerbliche Nutzungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. Zudem sind ausdrücklich folgende Nutzungen erlaubt:

- Zivilschutzanlagen
- Abstellplätze für Autos und Zweiräder
- Bastelräume
- Saunas
- Schwimmbäder
- Fitnessräume / Studios

In den Baufeldern für Nebenbauten T1 und T2 sind zusätzlich gemeinschaftliche Aufenthaltsräume und Nebenräume erlaubt.

Alle Nutzungen dürfen rückwärtig unter den Hauptbau greifen. Werden sie nicht benutzt, bestimmen die Gestaltungsbaulinien die Lage der Stützmauern.

Mass der Nutzung

**Artikel 12**

1 Das Mass der Nutzung ist im Baureglement durch eine Ausnützungsziffer festgelegt. Die maximal zulässige Nutzung beträgt:

- Baufelder 1–8, 11 und 12, T1 und T2  
16'576 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen, davon können max. 2'300 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- Baufelder 16–23  
8'785 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen, davon können max. 1'950 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

~~– Baufeld 30~~

~~1'198 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.~~

2 Die maximal zulässige Nutzung darf für die Hauptbauten um höchstens 25% unterschritten werden.

Lärmschutz

**Artikel 13**

1 Es gilt die Stufe II., ~~für den Gewerbebau (Baufeld 30) die Stufe III.~~

2 Zur Bernstrasse und zum Mösliweg kann eine Immissionsschutzwand erstellt werden. Die Lage und Höhe der Schutzwand ist in Absprache mit der Gemeindebehörde so zu wählen, dass sie sich dabei architektonisch ins Strassen- und Siedlungsbild einfügt und die offenen Sichtbezüge von der Hauptstrasse zur Aare erhalten bleiben. Die Sichtwerte beim Fussgängerstreifen und bei der Einmündung Möösliweg sind sicherzustellen.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....
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 .....