Gemeinde Kirchberg BE

Überbauungsordnung (UeO) «Trafohaus»

Überbauungsvorschriften,
Stand: Mitwirkung und Vorprüfung

Weitere Unterlagen:

- Überbauungsplan
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch im koordinierten Verfahren nach KoG

Datum: 29.07.2021	**Auftraggeber**	**Projektverfasser**
Änderungen:	EnerCom Kirchberg AG 3422 Kirchberg	georegio atelier für raumentwicklung

Impressum
Gemeinde: Kirchberg
Auftraggeber: EnerCom Kirchberg AG
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.07.2021	Vorprüfungs- und Mitwirkungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeines

Zweck

Art. 1 Planungszweck

Die UeO «Trafohaus» ermöglicht die Realisierung einer Überbauung mit einer FTTH-Zentrale («Fibre To The Home») im 1. Vollgeschoss sowie Wohn- und Büroräumlichkeiten im 2. und 3. Vollgeschoss unter Berücksichtigung einer eigenständigen Gestaltung.

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 das Baureglements der Gemeinde Kirchberg.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage des Baubereichs 1 (1. Vollgeschoss)
- Lage des Baubereichs 2 (2. und 3. Vollgeschoss)
- Lage des Baubereichs 2 (Fassade)
- Lage des Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile
- Lage der Photovoltaik-Anlage (Südost-Fassade)
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) (privat)
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) (öffentlich, blaue Zone)
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder (VA)
- Lage der Erschliessungsfläche
- Lage des reduzierten Gewässerraumes (ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO)

2 Hinweisend dargestellt sind:

- Gewässerraum gemäss Zonenplan
- amtliche Vermessung

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Art. 5 Baubereiche

1 Der Baubereich 1 (1. Vollgeschoss) entspricht dem Grundriss des bestehenden ehemaligen Feuerwehrmagazins (zuzüglich erforderliche Aussendämmung) und bezweckt den Erhalt des Gebäudes in seinen Dimensionen.

2 Der Baubereich 2 (2. und 3. Vollgeschoss) bezweckt die Aufstockung um zwei Vollgeschosse.

3 Die Baute ist vollständig innerhalb der Baubereiche zu realisieren.

Art der Nutzung

Art. 6 Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Dorfzone 3.

Mass der Nutzung

Art. 7 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen sowie der in Abs. 2 festgelegten Gesamthöhe und oberirdischen Geschossfläche.

2 Die Baubereiche 1 und 2 beschreiben denselben Bau. Für den Bau gelten die folgende Gesamthöhe und Geschossfläche:

- Gesamthöhe: 10.0 m
- Geschossfläche oberirdisch: 458 m^2

3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie eine Photovoltaik-Anlage und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen.

3 Erschliessung

Erschliessung

Art. 8 Erschliessung

1 Die Erschliessung erfolgt über die Neuhofstrasse im Süden und die Korngasse im Norden.

2 Die Erschliessungsfläche gewährleistet die Verbindung der Erschliessungsstrassen mit den oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (PP) und Fahrräder (VA).

Parkierung

Art. 9 Parkierung

1 Die private Parkierung erfolgt bei den im Überbauungsplan gekennzeichneten oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge PP1, PP4, PP5 und PP6. Abstellplatz PP4 ist für die EnerCom Kirchberg AG reserviert.

2 Die öffentliche Parkierung (blaue Zone) erfolgt bei den im Überbauungsplan gekennzeichneten oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge PP2 und PP3.

3 Die Parkierung für Fahrräder erfolgt bei den im Überbauungsplan gekennzeichneten oberirdischen Abstellplätzen VA1 und VA2.

Lärmschutz

Art. 10 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe im Sinne der Dorfzone 3 (ES III).

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 11 Baugestaltung

1 Die Überbauung, bestehend aus Baute und Erschliessungsfläche, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Fassaden auf der Nordost-, Nordwest- und Südwestseite sind ab dem zweiten Vollgeschoss zu begrünen.

3 Die Fassade auf der Südostseite kann mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden.

Dachgestaltung

Art. 12 Dachgestaltung

Das Dach der Baute ist als Flachdach auszubilden und kann mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 13 Umgebungsgestaltung

Auf eine Begrünung der Erschliessungsfläche wird verzichtet. Eine angemessene Begrünung erfolgt durch die Fassadengestaltung.

Gewässerraum

Art. 14 Gewässerraum Grüttbachkanal (Oberholzbach)

Es gilt der im Überbauungsplan gekennzeichnete reduzierte Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 4a GSchV.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	.....	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	.....		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	.....		

Namens der Einwohnergemeinde

Marianne Nyfenegger, Gemeindepräsidentin .....

Christine Hofer-Ryser, Sekretärin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Kirchberg, den .....

Christine Hofer-Ryser, Gemeindeschreiberin .....

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