

Überbauungsordnung Höchfeldweg, Kirchberg

Überbauungsvorschriften, Stand Mitwirkung

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

Richtprojekt vom 31.10.2022

Schlussbericht Workshopverfahren vom 01.12.2022

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	09.01.2023	Entwurf für die freiwillige Mitwirkung

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 Lärmschutz	3
	Art. 12 Energie	3
4	Gestaltung.....	4
	Art. 13 Baugestaltung.....	4
	Art. 14 Dachgestaltung	4
	Art. 15 Entwässerung	4
	Art. 16 Umgebungsgestaltung	4
5	Schlussbestimmungen	5
	Art. 17 Inkrafttreten.....	5
	Genehmigungsvermerke	6

1 Allgemeines

Zweck	Art. 1 Planungszweck 1 Die UeO Höchfeldweg ermöglicht die Realisierung einer dichten Überbauung mit Mehrfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung. 2 Sie sichert die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeführten qualitätssichernden Verfahren und schafft so die Rahmenbedingungen für eine identitätsstiftende und qualitativ hochstehende Überbauung.
Wirkungsbereich	Art. 2 Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten schwarzen 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 Kirchberg.
Qualitätssicherung	Art. 4 Qualitätssicherung 1 Das im Workshopverfahren erarbeitete Richtprojekt der Marazzi + Paul Architekten ist zusammen mit dem Schlussbericht vom 01.12.2022 für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume wegleitend. 2 Baugesuche inkl. Umgebungsgestaltungsplan, Materialisierungskonzept sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachexpert/innen aus dem Workshopverfahren (Architektur / Städtebau sowie Landschaftsarchitektur / Aussenraumgestaltung) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese bestätigen der Baubewilligungsbehörde mittels Fachberichte die Übereinstimmung mit dem Richtprojekt oder beraten die Bauherrschaft bei Bedarf hinsichtlich allfälliger Abweichungen vom Richtprojekt.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: – Wirkungsbereich – Lage der Baubereiche 1–7 – Aussenraumbereich öffentlich – Aussenraumbereich (halb-)privat – Grössere Spielfläche – Ungefähre Lage unterirdische Retentionsanlage – Erschliessung Langsamverkehr – Erschliessung Einstellhalle Langsamverkehr – Erschliessungsbereich Einstellhalle MIV – Notparkplatz (Feuerwehr, Notzufahrten) 2 Hinweisend dargestellt sind: – Vermessungspunkte und -linien – Abstände (Strassenabstand, Grenzabstand W2/W3, Abstand Hecke) – Zonengrenze W2 und W3 – Baubereiche gemäss Richtprojekt – Parzellengrenzen, bestehende Gebäude und Bauzonen

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Art. 6 Baubereiche

1 Die Baubereiche 1–7 bezwecken die Realisierung von mehrstöckigen Bauten zur Wohnnutzung.

2 Die Bauten sind vollständig innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Unter-niveaubauten und unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche überragen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 4.5 m über die Baubereiche und max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs den öffentlichen Strassen ragen¹.

3 Die Etappierung ist der Bauherrschaft überlassen, wobei die Spielfläche gemäss Art. 16 Abs. 5 UeV in der ersten Bauetappe realisiert werden muss.

4 Innerhalb des Wirkungsbereichs ist mindestens 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 ist eine Wohnnutzung gemäss den Wohnzonen W2 und W3 entsprechend der Abgrenzung im Überbauungsplan.

Mass der Nutzung

Art. 8 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den Baubereichen, den maximalen Höhen (Fh t) und der minimalen Geschossfläche oberirdisch (GFo).

2 In den einzelnen Baubereichen gelten die folgenden max. Fassadenhöhen traufseitig (Fh t), sowie die minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo):

Baubereich	Fh t [m]	GFo min. [m²]
1	13.30	9'493
2	13.30	
3 (Teil W3)	11.50	
3 (Teil W2)	8.50	
4	11.50	
5	8.50	
6	8.50	
7	8.50	

3 Im «Aussenraumbereich öffentlich» sind nur gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten gemäss kommunalen Baureglement zugelassen. Davon ausgenommen sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie Fahrrad-Abstellplätze gemäss Art. 10 Abs. 4 UeV.

¹ Entspricht Art. 16 Abs. 1 aktuellen Baureglement (2020) der Gemeinde Kirchberg

3 Erschliessung

Erschliessung

Art. 9 Erschliessung

1 Die «Erschliessung Langsamverkehr» dient als Hauszugang zu den einzelnen Baubereichen, als arealinternes Wegnetz und als Zugang zur Einstellhalle für den für den Fuss- und Radverkehr («Erschliessung Einstellhalle Langsamverkehr»). Die «Erschliessung Langsamverkehr» kann zudem auch als Notzufahrt und für Anlieferungen (z.B. Möbeltransporte) genutzt werden.

2 Die Zufahrt zur gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat innerhalb des im Überbauungsplans festgelegten «Erschliessungsbereich MIV» zu erfolgen. Flächen, welche innerhalb dieses Bereichs nicht für die Zufahrt zur Einstellhalle genutzt werden, können als Anlieferungsparkplätze, Fahrrad-Abstellplätze nach Art. 10 Abs. 4 UeV oder als (halb-)privater Aussenraumbereich nach Art. 16 Abs. 4 UeV genutzt werden.

3 Auf der östlichen Seite des Höchfeldweg ist kein Trottoir erforderlich.

Parkierung

Art. 10 Parkierung

1 Die Notparkplätze (NP) dienen als Anlieferungsparkplätze und Feuerwehrestellplätze. Das permanente Abstellen von Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

2 Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Anwohner/innen sowie der Besucher/innen erfolgt konzentriert in einer unterirdischen Einstellhalle. Die genaue Anzahl der Parkplätze sowie die behindertengerechten Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

3 Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung von Art. 16 Abs. 2 UeV im ganzen Wirkungsbereich zugelassen.

4 Fahrrad-Abstellplätze können sowohl innerhalb der unterirdischen Einstellhalle, in unterirdischen Bauten, in den Erschliessungsbereichen Langsamverkehr und MIV als auch im «Aussenraumbereich öffentlich» realisiert werden. Die genaue Anzahl der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Lärmschutz

Art. 11 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Energie

Art. 12 Energie

1 Die Überbauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschliessen. Vorbehalten bleibt eine genügend grosse Kapazität des Wärmeverbunds. Wird der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, kann auf den Anschluss an das Fernwärmenetz verzichtet werden.

2 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung. Zusätzlich muss der Wert des gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) gemäss Art. 30ff der kantonalen Energieverordnung (KE nV) um 10% unterschritten werden.

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 13 Baugestaltung

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten, Erschliessungs- und Aussenraumbereichen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Bauten sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen.

3 Es gilt das Richtprojekt vom 31.10.2022.

Dachgestaltung

Art. 14 Dachgestaltung

1 Die Bauten in den Baubereichen 1–7 sind mit Flachdächern mit Attika einzudecken. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.5 m zurückversetzt sein. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser und Liftanlagen. Das Attika darf einseitig auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses hinaus gebaut werden.

2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dgl. dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen.

3 Die Flachdächer (ohne Dachterrassen in den Attikageschossen) in den Baubereichen 1–7 sind ökologisch wirksam zu begrünen, sofern sie nicht für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Falls mehr als 75% einer Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden, kann auf eine Begrünung verzichtet werden. Unabhängig davon ist die Dachfläche zu Retentionszwecken zu nutzen.

4 Für Kleinbauten sind unter Vorbehalt von Art. 13 Abs. 1 UeV auch andere Dachformen zugelassen.

Entwässerung

Art. 15 Entwässerung

1 Das zufließende Oberflächenwasser vom Höchfeld (Hangwasser) ist mit einem oder mehreren unterirdischen Retentionskörper innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten «Bereich unterirdische Retentionsanlage» am Alten Chilchweg mit einem geeigneten Volumen zurückzuhalten. Falls für die Entwässerung nötig, dürfen die Dimensionen dieser Bereiche vergrössert werden.

2 Der Regenwasserabfluss der Überbauung ist mit einem oder mehreren Retentionskörper innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Bereichs mit einem geeigneten Volumen zurückzuhalten. Falls für die Entwässerung nötig, dürfen die Dimensionen dieses Bereiches vergrössert werden oder auch innerhalb des «Aussenraumbereich öffentlich» zu liegen kommen.

Umgebungsgestaltung

Art. 16 Umgebungsgestaltung

1 Der «Aussenraumbereich öffentlich» steht einer öffentlichen Nutzung als Grünraum zur Verfügung. Der Bereich ist als Streuobstwiese auszubilden und mit hochstämmigen Bäumen sowie punktuell mit begleitenden Sträuchern und Heckengehölzen zu gestalten.

2 Entlang der Fuss- und Radwege dürfen niedrige Mauern und Geländekanten in zurückhaltender Höhe und Materialwahl erstellt werden. In der Umgebung der Fuss- und Radwege ist eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen, auf und / oder neben der unterirdischen Einstellhalle.

3 Innerhalb des «Aussenraumbereich öffentlich» sind folgende Anlagen gestattet: Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 45 BauV, Fuss- und Radwegnetz, Abstellplätze und Unterstände für Fahrräder, Notparkplätze. Für die Lage und Dimension dieser Anlagen ist das Richtprojekt wegleitend.

4 Innerhalb des «Aussenraumbereich (halb-) privat» sind mit Ausnahme der Hauszugänge keine oberirdischen Bauten und Anlagen erlaubt. Den Erdgeschosswohnungen können in diesem Bereich private Aussensitzplätze zugeordnet werden. Sie dürfen vom Aussenraumbereich mit Hecken und Sträuchern abgegrenzt werden, jedoch nicht mit Zäunen.

5 Der im Überbauungsplan als «Grössere Spielfläche» bezeichnete Bereich dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung und ist in der ersten Bauetappe zu realisieren. Stützmauern sowie schattenspendende Bepflanzungen sind in diesem Bereich zulässig. Eine Verdichtung der Vegetation im Vergleich zum «Aussenraumbereich öffentlich» in Form von böschungssichernden Gehölzen ist zur besseren Akzentuierung und Abgrenzung der Spielfläche erwünscht.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 17 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

Freiwillige öffentliche Mitwirkung	vom
Kantonale Vorprüfung	vom
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Publikation im Amtsblatt	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 Gemeindeverwalterin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kirchberg, den

Die Gemeindeverwalterin:

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