

Gemischte Gemeinde Aeschi

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Planverfasser:

Gafner Architektur und Planungen

Bahnhofstrasse 21

Postfach 475

3700 Spiez

033 654 60 36

Fax: 033 654 78 61

www.gafner-architektur.ch

info@gafner-architektur.ch

Datum: 27 07 2007

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Anhangverzeichnis	2
Ueberbauungsordnung.....	3
Art. 1 Planungszweck.....	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes	3
Art. 5 Art der Nutzung	4
Art. 6 Mass der Nutzung.....	4
Art. 7 Baupolizeiliche Masse	5
Art. 8 Gestaltung	7
Art. 9 Dachgestaltung.....	7
Art. 10 An- und Nebenbauten.....	8
Art. 11 Aussenraumgestaltung	8
Art. 12 Bepflanzung.....	9
Art. 13 Parkierung.....	9
Art. 14 Erschliessung	9
Art. 15 Versickerung	10
Art. 16 Vereinbarungen	10
Art. 17 Inkrafttreten	10
Genehmigungsvermerke	11

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Masse Hauptgebäude.....	12
Anhang 2: Niveau Strasse für Sockelgeschoss.....	13
Anhang 3: Masse Anbauten.....	14
Anhang 4: Masse Dacheinschnitt.....	15

Ueberbauungsordnung

Art. 1

Planungszweck

Die ZPP Brack bezweckt einerseits die Schaffung einer Ueberbauung zur Wohnnutzung und andererseits entlang der Kantonsstrasse einer Ueberbauung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Für die bestehende Ueberbauung Staldenmattli können im Rahmen des BauG Parkplätze realisiert werden. Die Erschließung ist zweckmässig, auf die bestehende Ueberbauung Staldenmatte und die neue Bebauung sowie auf die Hangsituation abzustimmen. Das Areal kann sowohl von Süden wie von Nordwesten erschlossen werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst den im Ueberbauungsplan punktiert gekennzeichneten Perimeter.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit es die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nicht anders bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi, insbesondere die Bestimmungen zur Wohnzone W2 und zur ZPP Brack.

Art. 4

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- b) die Lage und Abmessungen für freistehende Hauptgebäude der Baufelder 1.1 - 16
- c) Baulinie mit Anbaupflicht
- d) Lage der Sockelgeschosse
- e) Lage der bewohnten An- und Nebenbauten 1-geschossig
- f) Lage der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten bis Dachhöhe des Hauptgebäudes

- g) Lage der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig
- h) Bereiche für Besucherparkplätze und private Parkierung, Car-Ports, Garagen
- i) Lage der privaten Grünbereiche
- j) Lage der gemeinschaftlichen, unversiegelten Spielflächen / Grünstreifen
- k) Lage Fusswege und Besucherparkplatz
- l) Lage der Hochstammbäume
- m) Lage der Erschließungsstrasse
Bereich I, 3.00 m
- n) Lage der Erschließungsstrasse
Bereich II, 2.50 m
- o) private Erschliessungsstrasse mit unversiegelter Oberfläche
- p) Lage der bestehenden Erschliessung 'Staldenmattestrasse'
- q) Lagerplätze für Winterräumung
- r) Lage der Containerstandorte
- s) Lage der Zufahrten ins Untergeschoss

Art. 5

Art der Nutzung

- 1) Die Baufelder 4, 5, 7 bis 12 und 14 bis 16 dienen der reinen Wohnnutzung. Für diese Baufelder gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.
- 2) Die Baufelder 1.1, 1.2, 2, 3, 6 und 13 dienen der Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Für diese Baufelder gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 6

Mass der Nutzung

- 1) Das Nutzungsmass der gesamten Ueberbauung beträgt min. 0.35 und max. 0.55. Es sind 2-geschossige Bauten zugelassen.
- 2) Die maximale und minimale Bruttogeschossfläche pro Baufeld ist in den baupolizeilichen Massen Art. 7 dieser Ueberbauungsordnung genau definiert.
- 3) In den Baufeldern 1.1, 1.2, 2, 3, 6 und 13 entlang der Staatsstrasse ist im Rahmen von Art. 90 BauV gewerbliche Nutzung zulässig. Das zusätzliche Mass der Nutzung bei Wohn- und Gewerbenutzung ist in den baupolizeilichen Massen definiert.
- 4) Es sind 200-250 m² Spielflächen zu erstellen. Im Bereich der gemeinschaftlich genutzten

Spielflächen ist es gestattet, Geräte für die Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte, etc.) aufzustellen. Die genaue Lage der Spielflächen ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Zusätzlich zur Spielfläche von 200-250 m² ist die Erschliessungsstrasse Bereich I + II als Wohn- und Spielstrasse auszubilden. Für Notfälle (und z.B. Schneeräumung etc.) ist innerhalb der Spielfläche eine Wendemöglichkeit frei zu halten.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

- 1) Bei Baufeldern mit Sockelgeschoss ist die Gebäudehöhe zuzüglich dem Mass der Aufschüttung von m 1.50 ab dem gewachsenen Terrain einzuhalten.
- 2) Für die maximale Terrinaufschüttung gilt in der ganzen Ueberbauung das Mass von m 1.50 ab dem gewachsenen Terrain.
- 3) Sockelgeschosse müssen einen Abstand von minimal m 2.50 an Erschliessung Bereich I aufweisen. Im Baufeld 7 darf das Sockelgeschoss bis an die Erschliessung Bereich I gebaut werden.
- 4) Die maximale Höhe für Sockelgeschosse beträgt m 3.50. Gemessen wird die Höhe eines Sockelgeschosses ab der Kote der Strasse in Fassadenmitte des Sockelgeschosses bis oberkant Konstruktion des Sockelgeschosses. Für die Baufelder 1, 2, 3, 6 und 13 (Baufelder für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung) beträgt die maximale Höhe des Sockelgeschosses 3.90 m. Als begründete Ausnahme kann die Höhe des Sockelgeschosses bei 2 weiteren Baufeldern (Nr. 7-12) auf 3.90 m festgelegt werden. Der begründete Nachweis ist durch den Projektverfasser bei der Baueingabe zu erbringen und durch die Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Die Brüstung der Sockelgeschosse ist transparent auszuführen.
- 5) Wird das Sockelgeschoss um mind. m 3.50 dem Hauptgebäude vorgebaut, so wird es bei der Festlegung Geschoszahl nicht angerechnet.

6) In den einzelnen Baufeldern gelten folgende maximale, bzw. minimale Bruttogeschossflächen (BGF):

Baufeld 1.1	max. 180 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 180 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 145 m ² BGF
Baufeld 1.2	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 392 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 2	max. 486 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 706 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 370 m ² BGF
Baufeld 3	max. 512 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 747 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 370 m ² BGF
Baufeld 4	max. 180 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 145 m ² BGF
Baufeld 5	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 6	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 484 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 7	max. 180 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 145 m ² BGF
Baufeld 8	max. 180 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 145 m ² BGF
Baufeld 9	max. 180 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 145 m ² BGF

Baufeld 10	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 11	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 12	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 13	max. 358 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 358 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 280 m ² BGF
Baufeld 14	max. 228 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 170 m ² BGF
Baufeld 15	max. 398 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 310 m ² BGF
Baufeld 16	max. 316 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 220 m ² BGF

Art. 8

Gestaltung

- 1) Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 9 des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi entsteht.
- 2) Der Holzanteil gemäss Art. 9 des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi darf an der Hauptfassade des Hauptgebäudes ausgewiesen werden.
- 3) Die Hauptbauten sind zwingend an der nordseitige Baulinie mit Anbaupflicht zu erstellen.

Art. 9

Dachgestaltung

- 1) In den Baufeldern sind auf den Hauptgebäuden nur gleichgeneigte Satteldächer mit der Firstrichtung senkrecht zur Baulinie mit Anbaupflicht gestattet.

- 2) Die Dachneigung bei Hauptgebäuden ist zwischen 38% und 45% gestattet.
- 3) Vordächer der Hauptbauten dürfen zum vollen Mass (gem. Art. 24 BauR) über die Baufelder hinausragen.
- 4) Vordächer bei Hauptgebäuden haben mindestens ein Mass von 1.00 m zu betragen.
- 5) Dacheinschnitte ohne Dachüberdeckung und Dachaufbauten (Giebel etc.) sind gestattet. Die Traufe muss im Vordachbereich durchlaufen.
- 6) Für eingeschossige Nebenbauten, Garagen und Car-Ports sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestattet.
- 7) Für die weiteren Bestimmungen richtet sich die Dachgestaltung nach dem Baureglement der Gemeinde Aeschi.

Art. 10

An- und Nebenbauten

- 1) Für eingeschossige Anbauten in der Zone 'Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig' gilt die maximale Höhe von m 4.00 gemessen ab oberkant Erdgeschoss.
- 2) Für bewohnte An- und Nebenbauten gilt die maximale Höhe von m 4.00 gemessen ab oberkant Erdgeschoss.

Art. 11

Aussenraumgestaltung

- 1) Für die gemeinschaftlichen Spielflächen, Parkierungsflächen, Vorplätze und Zugänge sind nur unversiegelte Flächen zugelassen.
- 2) Der Grünstreifen entlang dem hinteren Teil der Quartierstrasse ist mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten und Bäumen auszustatten und soll den hinteren Quartierstrassenabschnitt zur Wohn- und Spielstrasse aufwerten.

Art. 12

Bepflanzung

Die allgemeinen Hochstammbäume sind etappenweise mit der Bebauung und der Erschliessungsstrasse auszuführen.

Art. 13

Parkierung

1) Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der minimale Bedarf für Veloabstellplätze sind nach Art. 49 ff BauV pro Baufeld zu ermitteln und einzuhalten.

2) Oberirdisch angeordnete Abstellplätze sind in den entsprechenden Bereichen für Parkierung und Car-Ports, Garagen zur erstellen.

3) Oberirdische Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszubilden.

4) Die unterirdischen Abstellplätze dürfen im Sockelgeschoss, im dazugehörigen Untergeschoss des Baufeldes für das Hauptgebäude und den jeweiligen Zufahrten erstellt werden.

Art. 14

Erschliessung

1) Der Grundeigentümer verpflichtet sich im Rahmen des Infrastrukturvertrages die Erschliessung zu erstellen.

2) Die Erschliessung der Baufelder erfolgt von der neu zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse, der Staldenmattestrasse und der Zwergartenstrasse.

3) Die Detailerschliessung ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Die Erschliessungsstrasse Bereich I + II ist als Wohn- und Spielstrasse zu gestalten.

4) Die Zone 'Erschliessungsstrasse Bereich II' mit 2.50 m Breite ist überfahrbar und sickerfähig zu gestalten und dient dem Ausweichen, Anhalten, dem Warenumschlag und der Versickerung der anfallenden Sauberabwässer. Abwässer, welche nicht versickern, sind auf geeignete Weise zu sammeln, anderorts zu versickern oder gemäss Infrastrukturvertrag weiterzuleiten.

5) Die Untergeschosse der Baufelder 1.2, 2, 3, 15 und 16 sind bei Bedarf durch die Zone 'Zufahrt Untergeschoss' zu erschliessen.

Art. 15

Versickerung

Auf jedem Baufeld ist das anfallende Sauberabwasser zu versickern. Ausnahmen können nach eingehender Prüfung durch die Baubewilligungsbehörde erteilt werden.

Art. 16

Vereinbarungen

1) Die Erstellungskosten der Erschliessung sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer zu tragen.

2) Die für die Realisierung der Ueberbauung erforderlichen Grunddienstbarkeiten, Benutzungsrechte und -pflichten (Näherbaurecht, Weg-, Durchleitungsdienstbarkeiten, Pflanzrechte resp. Pflege und Unterhalt der gemeinsamen Bereiche) sind vertraglich zu regeln, bzw. mittels Grunddienstbarkeiten rechtlich sicherzustellen.

Art. 17

Inkrafttreten

1) Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 21. 12. 2006
2. Vorprüfung 20. 03. 2007
3. Vorprüfung 10. 07. 2007

Publikation im Amtsblatt
Publikation im Amtsanzeiger
öffentliche Auflage von
bis

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den
Gemeinderat am,

Der Präsident

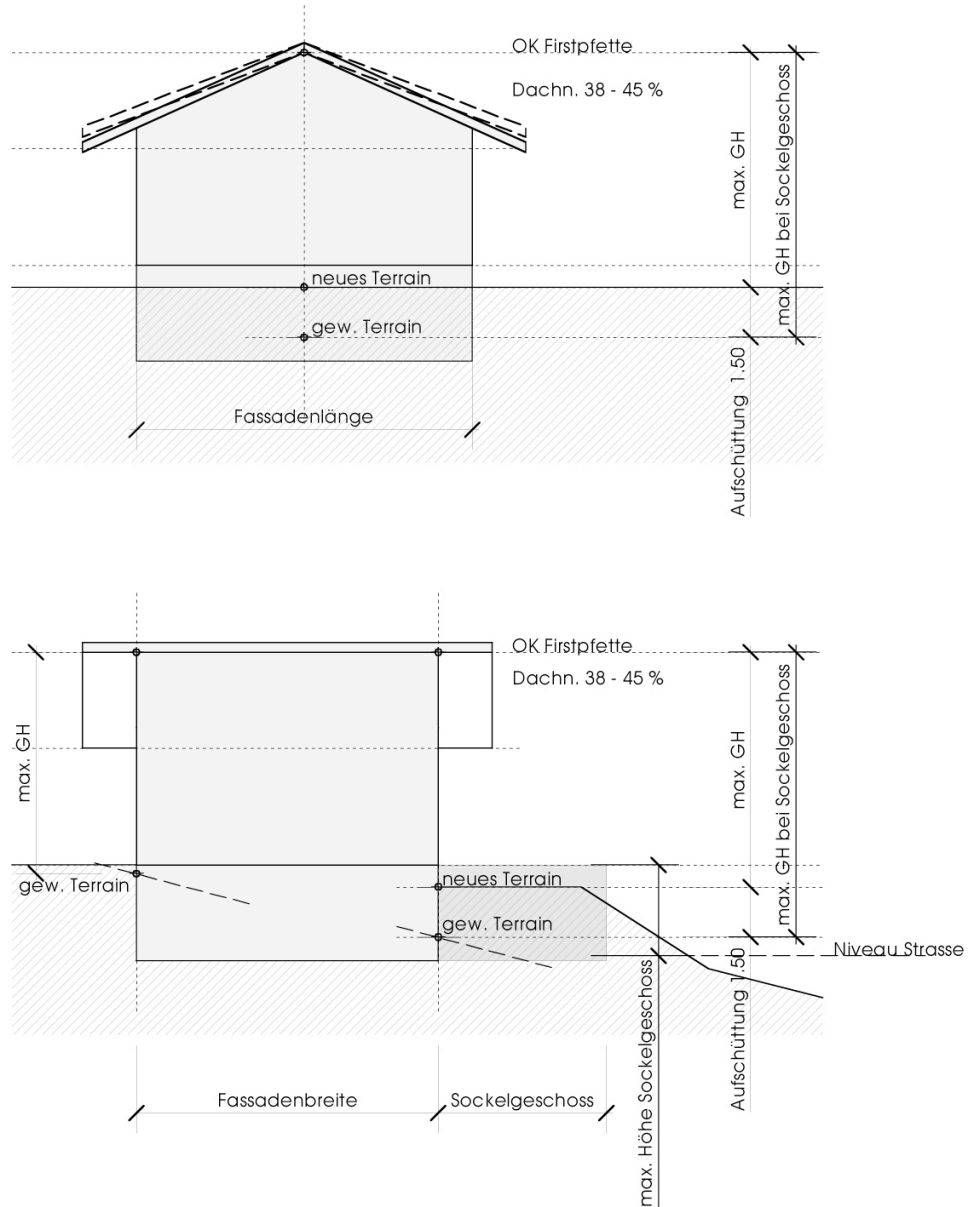
Der Sekretär

Die Richtigkeit der
Angabe bescheinigt: Datum:
.....

Der Gemeindegemeinderat

genehmigt durch das Amt für
Gemeinde und Raumordnung

Anhang 1: Masse Hauptgebäude



Masse Hauptgebäude und Sockelgeschoss

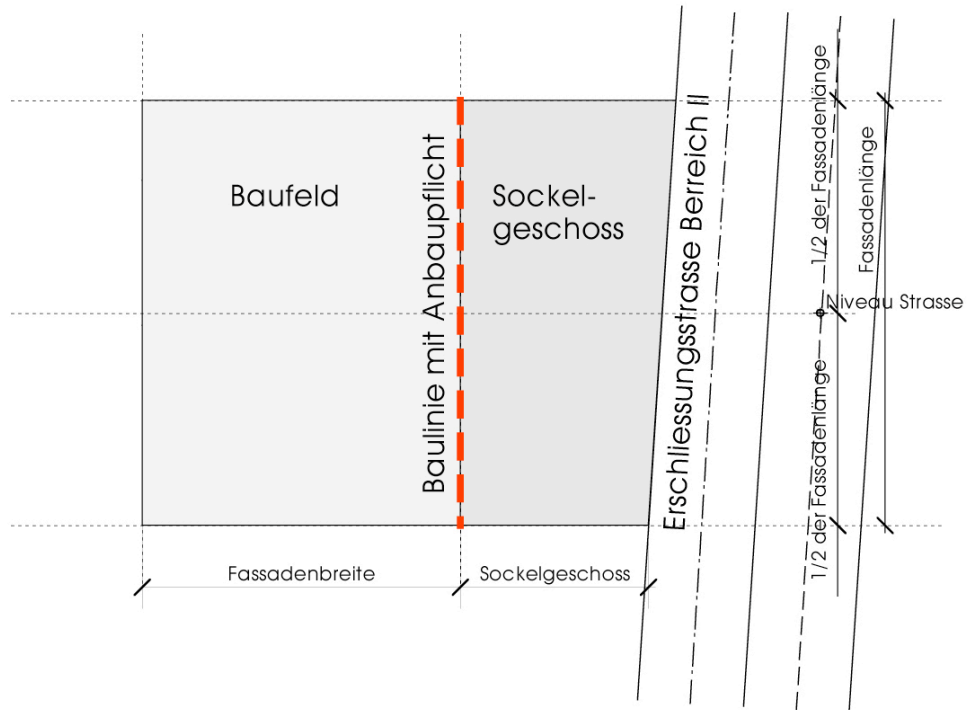
GH = 45 bis 70 % der Fassadenbreite, gem. Art. 22 BauR Gemeinde Aeschi

GH bei Sockelgeschoss = 45 bis 70 % der Fassadenbreite zuzüglich dem Mass der Aufschüttung talseitig m 1.50, gemessen ab gew. Terrain in Fassadenmitte

max. Höhe Sockelgeschoss = 3.50 m

gemessen ab der Kote der Strasse gemessen in der Fassadenmitte des Sockelgeschosses bis oberkant Konstruktion des Sockelgeschosses

Anhang 2: Niveau Strasse für Sockelgeschoss



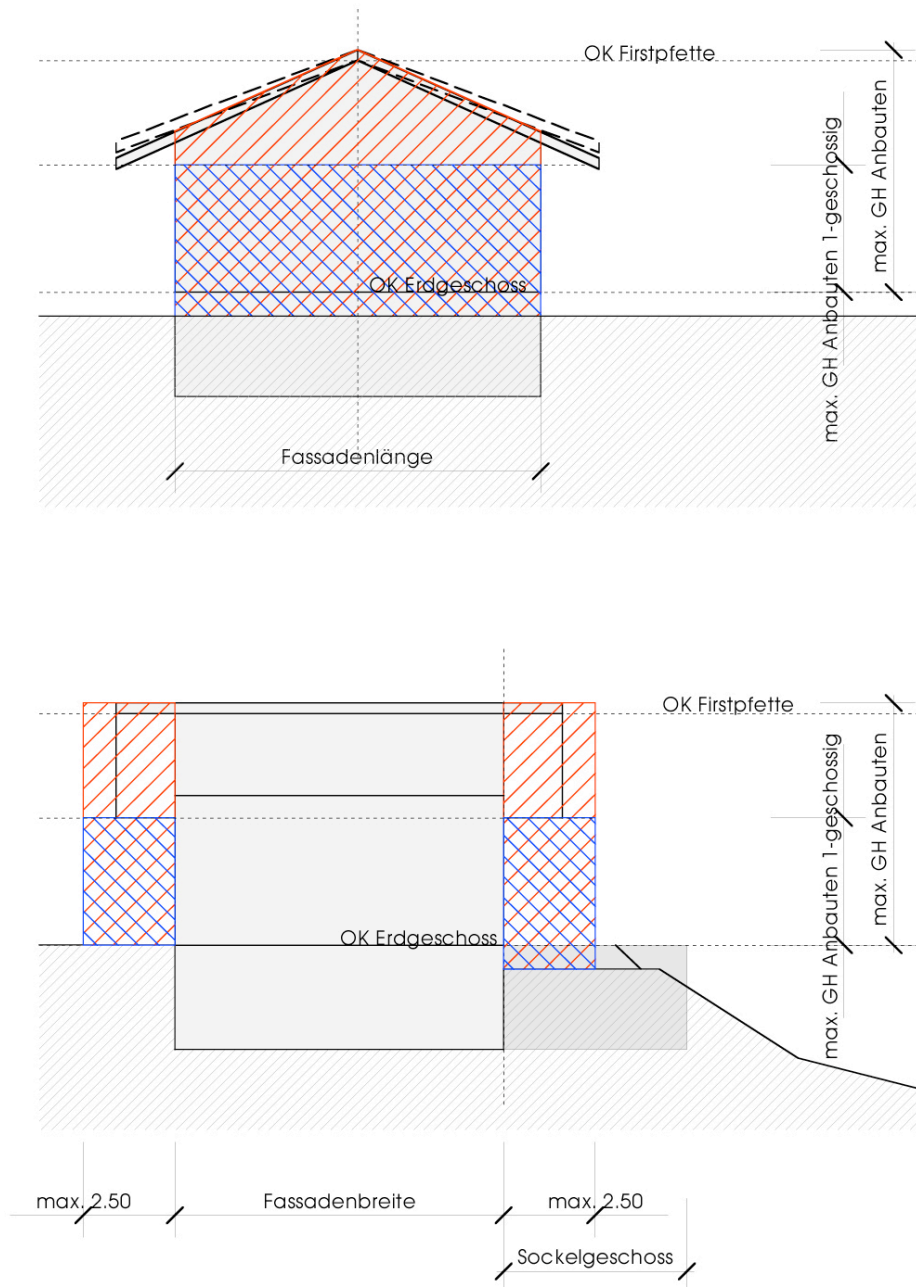
Masse Hauptgebäude und Sockelgeschoss

Niveau Strasse


Kote der Strasse als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe des Sockelgeschosses = Kote der Strasse gemessen in der Fassadenmitte des Sockelgeschosses

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Anhang 3: Masse Anbauten

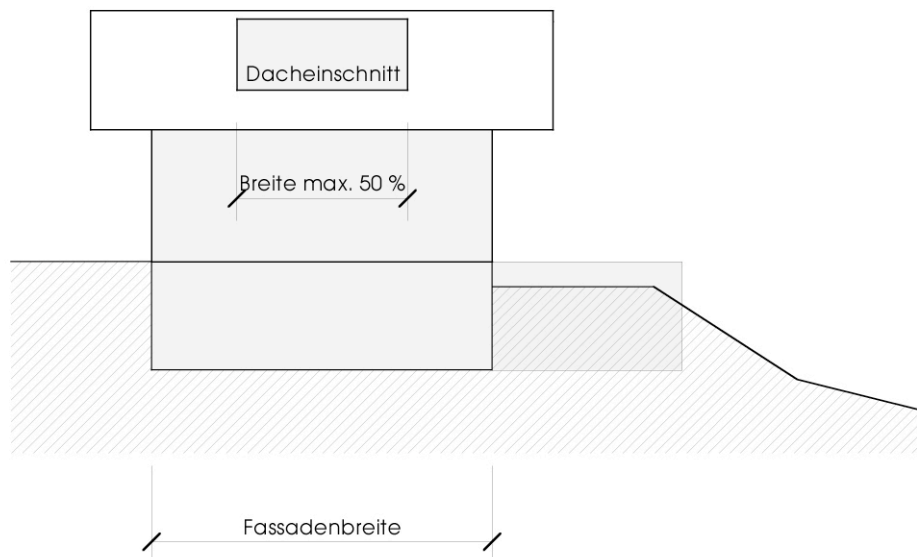
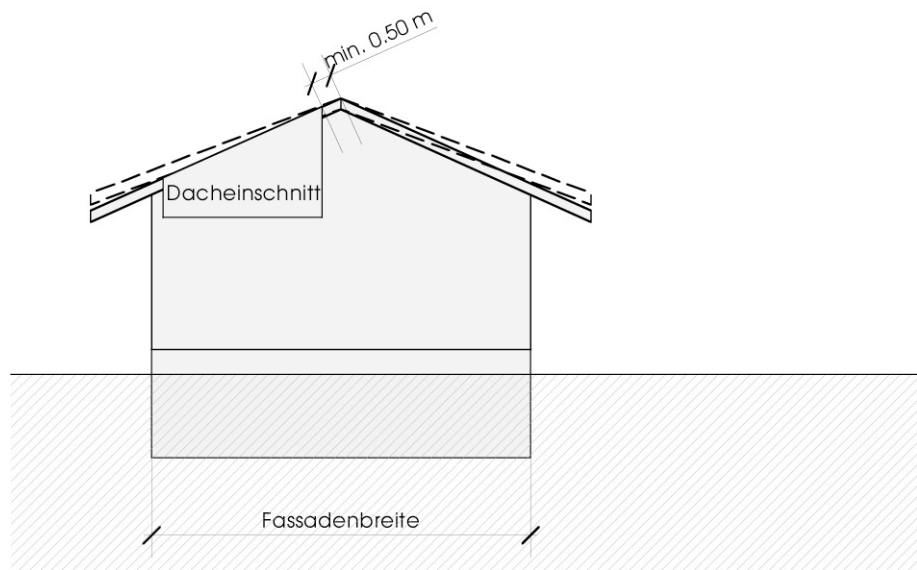


Anbauten

max. GH Anbauten 1-geschossig = m 4.00 gemessen ab OK Erdgeschoss 

max. GH Anbauten = bis Dach Hauptgebäude 

Anhang 4: Masse Dacheinschnitt



Dacheinschnitt 1-200

**Breite max. 50 % der Fassadenbreite
Traufe durchlaufend**