

Einwohnergemeinde Aefligen



Ueberbauungsordnung ZPP 1 Hasenmatte

Genehmigungsexemplar 14.9.2009

 **atelier schneider partner ag**

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Sonnmatenstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

INHALT

Teil 1 Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Erschliessung
- 3 Bebauung
- 4 Aussenraum

Teil 2 Ueberbauungsvorschriften **mit Ueberbauungsplan** (Rechtsverbindlich)

- I Bebauung
- II Erschliessung
- III Aussenraum
- IV Realisierung

Ueberbauungsplan 1:1000

Genehmigungsvermerke

Teil 1

Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage**
- 2 Erschliessung**
- 3 Bebauung**
- 4 Aussenraum**



1 AUSGANGSLAGE

- A –** Mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aefligen 2007/2008 wurde das Areal Hasenmatte eingezont (Wohnzone W2) und der **Planungspflicht** zugewiesen mit dem Zweck mittels Ueberbauungsordnung das ca 13'000 m² grosse Areal **einfach, günstig und etappiert erschliessen** zu können und nachfolgend **haushälterisch zu bebauen**, entsprechend den **Bestimmungen von Art. 25, 29 und 31 des Baureglementes**:

Art. 29 5. Zonen mit Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutsam sind. (Vgl. dazu Art. 92 - 94 BauG).

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.

Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine Bestimmungen

⁴ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens und die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Material, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen (Gemeinschaftsanlagen) Siedlungen,
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

⁵ Da in den Zonen mit Planungspflicht die Ueberbauung nach den Bestimmungen des Baureglementes erfolgen kann, wird der Inhalt der Ueberbauungsordnungen auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Zusammenfassung Parkierung, Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung / Entsorgung / Möblierung / Besucherparkplätzen) beschränkt.

⁶ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b) Ortsbezogene Bestimmungen

1) ZPP1 „Hasenmatte“

In der Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Hasenmatte" dürfen über den Juraweg maximal 16 Wohneinheiten, ausschliesslich Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser), für den Verkehr erschlossen werden.

Im Zonenplan ist die Lage des Grün- und Aufenthaltsbereiches mit Gehweg festgehalten. Für die Ueberbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 nach Art. 31 BR.

Art. 25 1. Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.



Abb 1

Auszug aus dem Baureglement



Abb 2 - 4

Blick von Südwest zum Areal
Blick von Süden zum Areal

- B** – Das Areal ist für die Bebauung optimal Südwest orientiert.

Von Nordost nach Südwest weist das Areal über 215 m Länge ein Gefälle von 1.25 m aus. In der Tiefe von 60 m ist das Areal eben.

Die Erschliessung hat ab dem Juraweg von Norden zu erfolgen sowohl für die Quartierstrasse wie für die Zuleitungen.

- C** – Für die Wohnzone W2 gelten nach Baureglement:

kleiner Grenzabstand	4 m ¹⁾
Grosser Grenzabstand	8 m ¹⁾
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Geschosszahl	max. 2 (mit Dachausbau)
Gebäudelänge	max. 25 m

¹⁾ sowie Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge

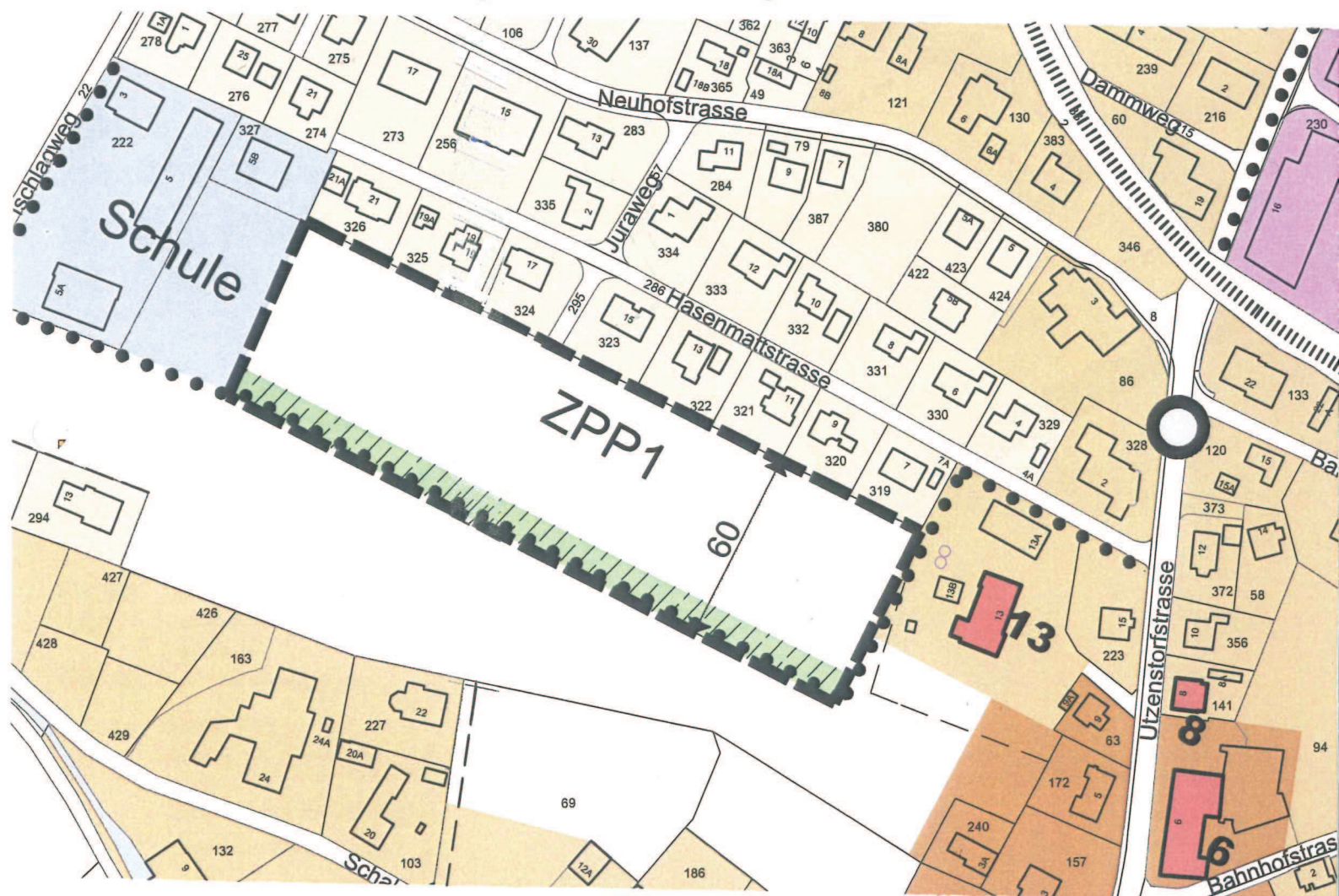


Abb 5

Ausschnitt Zonenplan 1:2'500



Abb 6

Gegebenheiten in und um das Areal

2 ERSCHLIESSUNG

Die gewählte Variante der Erschliessung über den Juraweg mit der Stichstrasse von Norden und zwei seitlichen Sackgassen mit Wendepunkten als Spiel- und Aufenthaltsbereiche ergibt:

- eine **kostengünstige flexible Lösung**, welche ohne Vorinvestitionen gut etappiert werden kann
- eine **hohe Wohnqualität** innerhalb des Areals bezüglich Aussenraum, Immissionen, Privatheit
- eine **flexible Parzellierung** für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

3 BEBAUUNG

Das **Bebauungsmuster** der angrenzenden Quartiere wird in ähnlicher Weise auch in der Hasenmatte fortgeführt.

Wo möglich sind die **Autounterstände** in der Hasenmatte aber über die Grenze zusammenzubauen.

4 AUSSENRAUM

Entlang dem Fuss- und Veloweg ist eine weitgehende Begrünung vorgesehen, welche durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu pflegen ist.

Zudem ist zu erwarten, dass im künftigen Einfamilienhausquartier die erwähnte Bepflanzung bald durch eine **Vielzahl von Grünelementen im privaten Bereich** ergänzt wird.

Im Infrastrukturvertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde ist festgehalten, dass die Bewohner im Areal der ZPP1 den Spiel- und Sportplatz beim Schulhaus benützen dürfen.



Teil 2



**Ueberbauungsvorschriften
mit Ueberbauungsplan**
(Rechtsverbindlich)

INHALT

I Bebauung

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Bebauungsvorschriften
- Art. 4 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung

- Art. 5 Höhenlage
- Art. 6 Erschliessungsanlagen
- Art. 7 Parkierung

III Aussenraum

- Art. 8 Grün- und Aufenthaltsbereich

IV Realisierung

- Art. 9 Beschränkung der Wohneinheiten
- Art. 10 Inkrafttreten

Ueberbauungsplan 1:1000
Genehmigungsvermerke

I BEBAUUNG

Art. 1

Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Ueberbauungsordnung soll:
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Ueberbauung ermöglichen
 - eine attraktive Begrünung des öffentlichen Aussenraumes sicherstellen
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen weiten Spielraum belassen

Art. 2

Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Ueberbauungsordnung umfasst:
 - Ueberbauungsplan, Massstab 1:1000, mit Legende
 - die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften
- 2 Für den Gemeinderat gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Hinweis:
 - der Kurzbericht mit Skizzen

Art. 3

Bebauungsvorschriften

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im Baureglement.
Entlang des Spiel- und Aufenthaltsbereiches gilt anstelle der Grenzabstände der Strassenabstand von min. 3.6 m
- 2 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken.
Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume / Sträucher), die Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände...).
Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraums- sowie der An- und Nebbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

Art. 4

Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Aefligen.

II ERSCHLISSUNG

Art. 5 Höhenlage

- 1 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung. (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m)

Art. 6 Erschliessungsanlagen

- 1 Sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen und diffus über die Schulter in einer begrünten Humusschicht von mindestens 30 cm versickern zu lassen. Im Bereich der ehemaligen Deponie ist die Versickerung untersagt.
- 2 Die standortheimischen Hochstammbäume, der Containerplatz und die Leuchtstelen sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessungsflächen durch den/die Grundeigentümer zu realisieren.
- 3 Die Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung (Detailerschliessung nach Ueberbauungsplan) dienen insbesondere auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen, soweit diese im Ueberbauungsplan nicht als Zufahrt markiert sind.

Art. 7 Parkierung

- 1 Der Standort der öffentlichen Parkplätze sowie mögliche Standorte der Garage-/Carportzufahrten (mit Eigentümerparkplätzen) sind im Ueberbauungsplan markiert.
Der Strassenabstand richtet sich für Garagen und Carports nach Art. 10 BR.
- 2 An- und Nebenbauten (... insbesondere Garagen und Carports) nach Art. 13¹ BR dürfen bis zu einer Tiefe von max. 12 m Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum ohne besondere Zustimmung des Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern diese mit Flachdach gestaltet werden. Diese Bestimmung wird mittels Dienstbarkeiten beim Landverkauf grundbuchlich festgehalten.

III AUSSENRAUM

Art. 8

Grün- und Aufenthaltsbereich

- 1 Der Gemeinderat setzt den Zeitpunkt fest, wann der Fuss- und Veloweg zum Spiel- und Sportplatz (Schulhaus) zu erstellen ist. Die im Ueberbauungsplan vorgesehene Fläche von 2 m Abstand zur Zonengrenze kann der Grundeigentümer bis zur Umnutzung in einen Fussweg bewirtschaften.
- 2 Die im Ueberbauungsplan festgehaltene Hecke entlang des Fussweges wird auf der Grundlage eines Bepflanzungskonzeptes abschnittsweise durch die künftigen Grundeigentümer auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Umgebung auf der entsprechenden, an den Fussweg angrenzenden, Parzelle realisiert.

IV REALISIERUNG

Art. 9

Beschränkung der Wohneinheiten

- 1 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung dürfen maximal 16 Wohneinheiten ausschliesslich in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (keine Mehrfamilienhäuser) erstellt werden.

Art 10

Inkrafttreten

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



ZPP 1 **ÜBERBAUUNGSPLAN** **HASENMATTE** **3426 AEFLIGEN** **1:1000**



Legende

- Art. 1 Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- Art. 5 Höhenlage der Strasse (± 0.00 = 494.00 M.ü.M.)
- Art. 6 Zufahrt (Asphalt)
- Verkehrsberuhigung (Sickerstein)
- Detailerschliessung / Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt)
- Wendebereich / C = Container
- Wendeplätze (Asphalt)
- Art. 7 Parkplätze öffentlich (Sickerstein)
- Hochstammabäume (Ahorn)
- Leuchtsäulen
- Art. 8 Fuss- und Veloweg (Kies)
- Hecken
- Robidog

Info ohne Rechtscharakter

- Parzellengrenzen (Variante)
- Garagenzufahrt (Variante)
- Private Flächen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

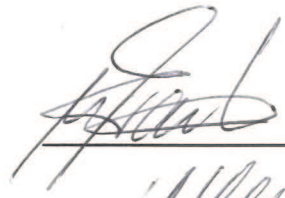
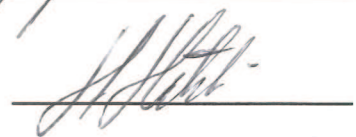
Vorprüfung	vom	28.05.2009
Publikation im Amtsblatt	vom	15.07.2009
im Amtsanzeiger	vom	16.07.2009
Öffentliche Auflage	vom	16.07.2009
	bis	17.08.2009
Einspracheverhandlung	am	27.08.2009 + 10.09.2009
Erledigte Einsprachen		2
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0

Beschlossen nach Art. 66 BauG
durch den Gemeinderat Aefligen am 01.09.2009

Namens des Gemeinderates
Aefligen

 Präsident 

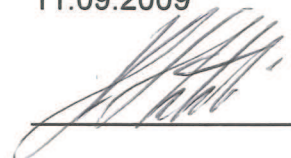
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Aefligen den 11.09.2009

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 21. Okt. 2009