



Gemeinde Barga

Überbauungsordnung „Chronematte Nord“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Genehmigung

10. Januar 2012

BHP RAUMPLAN

Siedlung • Verkehr • Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1026
Bearbeitung: HH/bx/mo

Dokument: 1026_390_UeV.docx

Inhalt

A	Allgemeines	2
	Art. 1 Planungszweck	2
	Art. 2 Wirkungsbereich	2
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	2
B	Nutzung, Bebauung und Gestaltung	2
	Art. 4 Art der Nutzung	2
	Art. 5 Baufelder	2
	Art. 6 Baupolizeiliche Masse	3
	Art. 7 Gestaltungsgrundsätze	3
	Art. 8 Dachgestaltung	3
C	Erschliessung und Parkierung	4
	Art. 9 Motorisierter Verkehr	4
	Art. 10 Parkierung	4
	Art. 11 Gebäudeerschliessung	4
	Art. 12 Langsamverkehr	4
	Art. 13 Abfallentsorgung	5
D	Umgebung	5
	Art. 14 Aussenräume	5
	Art. 15 Aufenthalts- und Spielbereiche	5
	Art. 16 Umgebungsgestaltung	5
E	Weitere Bestimmungen	6
	Art. 17 Energie	6
	Art. 18 Vereinbarungen	6
	Art. 19 Schlussbestimmungen	6

Anhang: Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

- ¹ Die Überbauungsordnung „Chronematte Nord“ bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung.
- ² Die Überbauung soll sich ortsbaulich und funktional in die bestehenden Strukturen – Strassenbebauung Murtenstrasse, Wohnüberbauungen Mühlaudamm und Chronematte Süd – einfügen.
- ³ Insbesondere soll die Überbauung die für das Ortsbild bedeutende Strassenbebauung entlang der Murtenstrasse zweckmässig ergänzen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 3b des Gemeindebaureglements (GBR) festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Chronematte Nord).
- ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

B Nutzung, Bebauung und Gestaltung

Art der Nutzung

Art. 4

- ¹ Das Areal ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- ² Zugelassen ist neben Wohnnutzung auch stilles Gewerbe.

Baufelder

Art. 5

- ¹ Sämtliche Bauten (Hauptbauten inklusive dazu gehörige An- und Nebenbauten sowie vorspringende Bauteile) sind innerhalb der auf dem Überbauungsplan bezeichneten Baufelder zu realisieren. Absätze 2, 3 und 4 bleiben vorbehalten.
- ² An den Längsseiten der Hauptbauten dürfen vorspringende Bauteile max. 2.5m über das Baufeld hinausreichen.
- ³ Die Erstellung unbewohnter, eingeschossiger An- und Nebenbauten (Abstellräume, Pergolas und Velounterstände) ist vorbehältlich Art. 22 GBR auch ausserhalb der bezeichneten Baufelder möglich. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 9 GBR.
- ⁴ In Baufeld A können in einem Abstand von bis zu 9.0m zur Murtenstrasse nur lärmunempfindliche Räume (z.B. Treppenhaus, Bad) angeordnet werden.

**Baupolizeiliche
Masse****Art. 6**

Es gelten folgende Masse:

- Maximale Gebäudehöhe: 7 m
- Maximale Geschosszahl: 2

**Gestaltungs-
grundsätze****Art. 7**

- ¹ Die Fassaden der Hauptbauten sind mit Ausnahme der Westfassaden parallel zu den Abgrenzungen der Baufelder zu stellen. Die Westfassaden sind rechtwinklig zu den Längsseiten anzulegen.
- ² Die Hauptbauten in den beiden Baufeldern sind so zu konzipieren, dass sie als bauliche und architektonische Einheit wirken.
- ³ An die Baute in Baufeld A sowie deren Vorbereiche bis zur Murtenstrasse werden in Bezug auf Bauweise, Volumetrie, Fassaden- und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen nach Art. 22 GBR gestellt, um eine optimale Eingliederung ins Ortsbild zu erreichen. Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - grosses Gebäudevolumen
 - Längsfassade parallel zur Murtenstrasse
 - Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Murtenstrasse
 - ruhige Dachgestaltung
- ⁴ Die Zugangssituation zu allen Haupt- und Nebenbauten sowie das Wohnumfeld sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Dachgestaltung**Art. 8**

- ¹ Die Hauptbauten sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu versehen. Die minimale Dachneigung beträgt 33°, die maximale Dachneigung 45°.
- ² Für die Hauptbauten ist die in den Baufeldern eingezeichnete Firstrichtung vorgeschrieben.
- ³ Dachformen, -materialien und -aufbauten der Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie zur Strassenseite hin ruhig wirken und sich zusammen mit dem Baukörper gut in die Umgebung einordnen.
- ⁴ Für An- und Nebenbauten sind neben Satteldächern auch Pult- und Flachdächer zulässig. Art. 22 GBR bleibt vorbehalten.

C Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Verkehr

Art. 9

- ¹ Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über den Mühlaudamm und die bestehende Detailerschliessungsstrasse Kronenmatt.
- ² Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Notzufahrt dient nur für den Ausnahmefall (Wehr- und Rettungsdienste, Umzug) und ist aus verkehrstechnischen Gründen vor der Einmündung in die Murtenstrasse zu sperren.
- ³ Die Durchfahrtssperre ist als nicht ortsfeste Anlage (umleg- oder versenkbar) zu erstellen.

Parkierung

Art. 10

- ¹ Die Abstellplätze für die privaten Motorfahrzeuge sind in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Lage und Abgrenzung der Einstellhalle sind im Überbauungsplan dargestellt.
- ² Für die Besucher ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ein zentraler Besucherparkplatz zu erstellen. Dieser kann als gedeckter Autounterstand ausgebildet werden. In Abweichung zu Art. 9 GBR gilt eine maximale Grundfläche von 60 m².
- ³ Die ungefähre Lage der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zum Besucherparkplatz ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die definitive Ausgestaltung dieser Erschliessungsflächen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und ist auf die Notzufahrt abzustimmen.
- ⁴ Von der unterirdischen Einstellhalle sind direkte Zugänge in die Hauptbauten vorzusehen.

Gebäudeerschliessung **Art. 11**

Die Lage der Hauseingänge ist im Überbauungsplan als Prinzip dargestellt.

Langsamverkehr

Art. 12

Die Notzufahrt sowie die Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Langsamverkehr als durchgängige Wegverbindung zwischen der Murtenstrasse und der Detailerschliessungsstrasse Kronenmatt dienen.

Abfallentsorgung**Art. 13**

Der Standplatz für Container ist im Süden entlang der Detailerschliessungsstrasse Kronenmatt anzuordnen und auf die übrigen Erschliessungsanlagen (Zufahrt Einstellhalle, Besucherparkplatz) abzustimmen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

D Umgebung**Aussenräume****Art. 14**

- ¹ Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Aussenräume sind für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung bestimmt.
- ² In den Aussenräumen werden sowohl die gemeinschaftlichen Anlagen wie Erschliessungswege, Aufenthalts- oder Spielbereiche als auch die privaten Gärten angeordnet.
- ³ Die Differenzierung in private und gemeinschaftliche Bereiche bleibt vorbehältlich Abs. 4 der Bauherrschaft überlassen.
- ⁴ Der zentrale Aussenraum zwischen den beiden Baufeldern ist so zu gestalten, dass eine Vernetzung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche erreicht wird. Die gegenseitige Abgrenzung erfolgt durch einfache, unauffällige Grün- oder Trennelemente (z.B. Büsche, Hecken).
- ⁵ Versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Aufenthalts- und Spielbereiche**Art. 15**

- ¹ Die Aufenthalts- und Spielbereiche gemäss Art. 44 und Art. 45 BauV sind vorzugsweise auf der Fläche zwischen den beiden Baufeldern zu realisieren.
- ² Gestaltung und Einrichtung der Aufenthalts- und Spielbereiche haben den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzer- und Altersgruppen zu entsprechen.

Umgebungsgestaltung**Art. 16**

Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgendem Mindestinhalt einzureichen:

- Anordnung und Gestaltung der Erschliessungsanlagen (Hauszufahrten und -zugänge, Wege, Abstellplätze etc.)
- Lage und Gestaltung von Terrainveränderungen, Geländemodulationen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.
- Lage und Ausstattung der Aufenthalts- und Spielbereiche (Grünflächen, Sitzplätze, Terrassen, Bepflanzung etc.).

E Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 17

- ¹ Für die gesamte Überbauung ist eine zentrale Heizungsanlage zu erstellen.
- ² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Vereinbarungen

Art. 18

- ¹ Sämtliche rechtlichen Aspekte, die sich zur Umsetzung dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ergeben, sind im Rahmen eines Infrastrukturvertrages zu regeln. Basis dazu bildet der Infrastrukturvertrag vom 1. Mai 1992. Dieser ist nötigenfalls anzupassen oder zu ergänzen.
- ² Der Vertrag muss vor der kantonalen Genehmigung unterzeichnet sein.

Schluss- bestimmungen

Art. 19

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Aarberg vom 19. November 2010 und 26. November 2010

Publikation im Amtsblatt vom 24. November 2010 und 1. Dezember 2010

Mitwirkung vom 24. November 2010 bis 22. Dezember 2010

Vorprüfung vom 5. Mai und 5. Juli 2011

Publikation im Amtsblatt vom 24. August 2011

Publikation im Amtsanzeiger vom 26. August und 2. September 2011

Öffentliche Auflage vom 24. August bis 26. September 2011

Einspracheverhandlung: keine

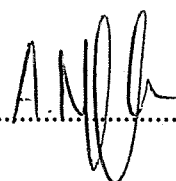
Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Barga am 10. Januar 2012

Der Präsident 

Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

06. FEB. 2012

Barga,

Der Gemeinbeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **01. Mai 2012**

