

BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Hindelbank

### **Überbauungsordnung «Bärmatte»** mit Zonenplanänderung

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Mitwirkungsbericht
- Lärmgutachten

Mai 2018

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Bärmatte» bezweckt eine verdichtete Überbauung mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten nach einem einheitlichen Architekturkonzept und einem hohen Siedlungswert.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend das Baureglement der Gemeinde Hindelbank, soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.

### Art. 4

Bebauungs- und Gestaltungskonzept Zur Illustration der Bebauungsidee sowie der Aussenraumgestaltung hat die d-company das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom 17. November 2017 erarbeitet. Dieses im Anhang des Erläuterungsberichts enthaltene Konzept ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

### Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereich Attikageschoss und Höhenbeschränkung OK Attika
- Baubereiche für Gebäudeerschliessung / variable Lage
- Koordinatenpunkte
- öffentlicher Fussweg
- Bestandesbauten

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich in der Lage mit einer Bandbreite von 1.5 m festgelegt, soweit nicht zwingende andere Festlegungen vorgehen:

- Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Bereich Rampe Einstellhalle
- Langsamverkehrsbereich
- Aussenraum
- private Aussenbereiche

- Bäume bestehend / neu
- Grössere Spielfläche
- Spielplätze
- Feuerwehrstellfläche
- Veloabstellplätze
- Container-Bereitstellungsplatz
- Option Lärmschutzwand
- Notzufahrt

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Sichtberme
- Referenzhöhe
- Abbruch best. Gebäude
- gesicherter Fussgängerbereich (Trottoir)

## 2. Nutzung

### Art. 6

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Gestattet sind Wohnen und mässig störende Betriebe gemäss den Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements für Wohn- und Gewerbe- respektive Mischzonen.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. Art. 43 LSV.

### Art. 7

Mass der Nutzung,  
Baupolizeiliche  
Masse

<sup>1</sup> Zulässig sind zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss.

<sup>2</sup> Mit einem Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer<sup>1</sup> von 0.45 erreicht wird.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es die folgenden Bestimmungen alle einhält:

- Innerhalb des Baubereichs für Attikageschoss erstellt wird,
- Die Geschosshöhe<sup>2</sup> beträgt maximal 3.3 m,
- Das Attikageschoss nur von Kaminen, Lüftungsrohren und von technisch bedingten Dachaufbauten überragt wird, die ab Oberkant Attikageschoss gemessen maximal 1.5 m hoch und 1.2 m von der darunterliegenden Attikafassade zurückversetzt sind. Von diesem Abstand ausgenommen sind Kamine, Lüftungsrohre und Liftüberfahrten.

---

<sup>1</sup> Art. 28 BMBV; dabei werden Flächen, die im Mittel höchstens 1.2 m das massgebende Terrain überragen, nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Art. 17 Abs. 2 BMBV (fertig Boden bis fertige Dachkonstruktion)

<sup>4</sup> Die Maximale Gesamthöhe wird mit der Höhenbeschränkung oK Attika in Meter über Meer im Überbauungsplan bestimmt. Der tiefste Punkt des massgebenden Terrains<sup>3</sup> wird mit 511.45 m ü. M. festgelegt.

<sup>5</sup> Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei. In den Baubereichen 4 – 7 mit variabler Lage der Gebäudeerschliessung gilt für Hauptbauten eine maximale Gebäudelänge von 30 m, wobei 4 Gebäude und 3 Erschliessungsbereiche zu erstellen sind.

<sup>6</sup> Das zulässige Mass beträgt:  
- für Untergeschosse<sup>4</sup> 1.2 m  
- für technisch bedingte Dachaufbauten 1.5 m

Bestandesbauten  
Bärmattweg 6

<sup>7</sup> Die Liegenschaft Bärmattweg 6, die teilweise vom Baubereich 11 überlagert wird, kann erneuert, umgenutzt und der nördliche Anbau durch einen zeitgemässen Anbau mit maximal gleichem Volumen bei Einhaltung eines Grenzabstands von mindestens 3 m ersetzt werden.

## Art. 8

Baubereich Hauptbauten

<sup>1</sup> Hauptbauten inkl. Attikageschoss dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baubereiche erstellt werden.

Baubereich Gebäudeerschliessung

<sup>2</sup> Der Baubereich Gebäudeerschliessung ist für die Erschliessung mit Treppe und Lift sowie wohnungsinterne Verbindung im Attikageschoss von maximal 2.5 m Breite bestimmt.

## Art. 9

Erschliessungs- und Parkierungsbereich

<sup>1</sup> Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der MIV-Zufahrt zum Areal sowie der ungedeckten Parkierung.

Bereich Rampe Einstellhalle

<sup>2</sup> Der Bereich Rampe Einstellhalle dient der Erschliessung der Einstellhalle und ist mit einer Höhe von maximal 3.5 m zu überdecken.

Langsamverkehrsreich

<sup>3</sup> Der Langsamverkehrsreich dient der arealinternen Erschliessung für den Langsamverkehr, der Erstellung von offenen und gedeckten Veloabstellanlagen und der Notzufahrt.

Notzufahrt

<sup>4</sup> Die Notzufahrt<sup>5</sup> hat ein Lichtraumprofil von min. 3.5 m Breite und 4.5 m Höhe aufzuweisen.

---

<sup>3</sup> Art. 1 BMBV

<sup>4</sup> Art. 19 Abs. 2 BMBV

<sup>5</sup> Lkw tauglich

## Art. 10

- Aussenraum
- <sup>1</sup> Der Aussenraum dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner der Siedlung mit attraktiver Gestaltung und Ausstattung mit Aufenthalts- und Spielplätzen.
- <sup>2</sup> Gemeinschaftliche Aussenräume sind mehrheitlich begrünt zu gestalten, wobei für die Bepflanzung standortgerechte Arten zu verwenden sind.

## Art. 11

- Privater Aussenbereich
- <sup>1</sup> Private Aussenbereiche dienen den angrenzenden Wohnungen als privater Aussenraum. Sie können gegenüber Wegen und Plätzen sowie den Zufahrten und den Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen, Mauern und dergleichen abgetrennt und vor Einblicken geschützt werden.
- <sup>2</sup> Einfriedungen zur Trennung privater Aussenbereiche sind im Rahmen des Gesamtkonzepts unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 bis auf eine Höhe von 1.8 m gemessen ab Fertigboden EG gestattet.
- <sup>3</sup> Flügelmauern der Gartengestaltung, die höher als 1.2 m sind, dürfen max. 6.0 m über die Baubereichsbegrenzung für Hauptbauten in den privaten Aussenbereich hineinragen, wobei parallel zum öffentlichen Fussweg, dem Langsamverkehrsbereich und dem Aussenbereich wird die Mauerhöhe auf 1.8 m gemessen ab Wegniveau beschränkt. Vorbehalten bleibt eine Mauermehrhöhe zur Gewährleistung der Absturzsicherung.
- <sup>4</sup> Die vordere Abgrenzung des privaten Aussenraums (senkrecht zu den Flügelmauern) ist höher 1.2 m nur als begrünte (weiche) Sichtschutzmassnahme gestattet.

## Art. 12

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche / vorspringende Gebäudeteile
- <sup>1</sup> Über die Baubereichsbegrenzung hinausragen dürfen Vordächer zu Haus- und Wohnungseingängen bis 1.4 m, Aussentreppen und Balkone bis maximal 2.0 m, Belichtungsschächte, Kamine und Lüftungsrohre sowie der Ersatzbau gemäss Art. 7 Abs. 7.
- <sup>2</sup> Balkone sind nur auf der Längsseite zum 2. Vollgeschoss über eine Länge von max. 2/3 der massgebenden Fassadenlänge gestattet, wobei der gesetzliche Strassenabstand vorbehalten bleibt.
- An- und Kleinbauten
- <sup>3</sup> Im Langsamverkehrsbereich, im Erschliessungs- und Parkierungsbereich sowie im Aussenraum und im privaten Aussenbereich sind An- und Kleinbauten wie offene oder geschlossene Velounterstände, Sitzgelegenheiten,

Spielgeräte und leicht wirkende Sitzplatzüberdeckungen mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> im Rahmen des Gesamtkonzepts gestattet. Der Velo- und Containerunterstand am Juraweg darf eine Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie dürfen der Notzufahrt nicht entgegenstehen.

### 3. Gestaltung

#### Art. 13

Bau- und Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Bauten sind parallel zur Baubereichsbegrenzung auszurichten.

<sup>3</sup> Ein Neubau im Baubereich 11 ist formal in einer ähnlichen Architektursprache wie die übrigen Baubereiche zu gestalten.

#### Art. 14

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Haupt- und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Flachdächer und Flachdachteile über 20 m<sup>2</sup> und die Überdachung der Einstellhallenrampe sind extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleibt die Nutzung der Dachflächen des obersten Vollgeschosses als Dachterrasse sowie mit Solarenergieanlagen.

<sup>3</sup> Ein Ersatz des Bestandes-Anbaus gemäss Art. 7 Abs. 7 ist mit einem Flachdach zu versehen, das unter der bestehenden Trauflinie des bestehenden Hauptgebäudes Bärmattweg 6 ansetzt.

#### Art. 15

Bepflanzung

<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>2</sup> Es sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

<sup>3</sup> Auf dem ganzen Areal ist das Ausbringen von Pflanzen, die auf der schwarzen Liste der invasiven Arten stehen untersagt.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 16

- Zufahrt / Einstellhalle <sup>1</sup> Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und zur Einstellhalle hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan dargestellten Bereiche zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Über die Einstellhallenzufahrt sind sämtliche Neubauten der Baubereiche 1-11 zu erschliessen.

### Art. 17

- Abstellplätze <sup>1</sup> Autoabstellplätze für Bewohner sind unterirdisch bereitzustellen.
- <sup>2</sup> Besucherparkplätze im Umfang von 12 bis 15% der Anzahl Wohnungen sind im Erschliessungs- und Parkierungsbereich anzuordnen und als solche dauernd zur Verfügung zu stellen.
- <sup>3</sup> Zweiradabstellplätze sind zu mindestens ½ gedeckt und 1/3 oberirdisch anzuordnen.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 18

- Realisierung Die Realisierung der Überbauung hat als Gesamtkonzept zu erfolgen. Davon ausgenommen ist der Baubereich 11 (Bärmattweg 6).

### Art. 19

- Energie Falls nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen wird, sind für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung die kantonalen Anforderungen um 15% (gewichteter Energiebedarf) zu unterschreiten.

### Art. 20

- Lärmschutz <sup>1</sup> Zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen im Baubereich 10 können Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kirchbergstrasse als Damm oder als Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 2 m gemessen ab Strassen-niveau realisiert werden.
- <sup>2</sup> Die Lärmschutzwand ist gegen die Kantonsstrasse mit Kletterpflanzen bewachsen zu lassen.

<sup>3</sup> Lärmschutzwände auf Nachbargrundstücken (ausserhalb des UeO-Wirkungsbereichs) sind privatrechtlich im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

#### **Art. 21**

Vertragliche Regelungen

Vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung sind vertraglich zu regeln und soweit erforderlich im Grundbuch einzutragen:

- mit der Gemeinde:
  - . die Landabtretung und der Ausbau des öffentlichen Fusswegs,
  - . der Bau eines gesicherten Fussgängerbereichs am Bärmattweg;
- privatrechtlich die Erstellung von Einstellhallenplätzen zu Gunsten des Baubereichs 11.

#### **Art. 22**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 18. April – 17. Mai 2017  
Vorprüfung vom 12. Oktober / 18. Dezember 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 8. + 15. März 2018  
Öffentliche Auflage vom 9. März bis 9. April 2018

Einspracheverhandlungen vom 27. April 2018  
Erledigte Einsprachen 4  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwahrungen 7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Mai 2018  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Gemeindepräsident Sekretärin

Samuel Reusser Karin Witschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Hindelbank,

Gemeindeschreiberin

Karin Witschi

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**