

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Hindelbank

Überbauungsordnung «Bärmatte» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanausschnitt
- Mitwirkungsbericht
- Lärmgutachten

Mai 2018

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Hindelbank

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bebauungs- und Gestaltungskonzept:

d-company, Architekten, Pulverstrasse 8
3036 Ittigen / Bern
Telefon 031 922 10 30, Fax 031 922 10 60
www.d-company.ch, info@d-company.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin B.Sc.
Insook du Fresne, Architektin SIA
Marcel Aegerter, Architekt HTL

Abbildung Titelseite: Luftbild mit Perimeter

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Grundlagen	5
2.1 Gemeinde	5
2.2 Kantonaler Richtplan 2030 / Baugesetzrevision	6
3. Problemstellung	7
3.1 Vorarbeiten	7
3.2 Geprüfte Lösungen	7
4. Zielsetzung	9
4.1 Planungsziel	9
4.2 Investoren und deren Ziele	9
5. Planungsgegenstand	9
5.1 Lage und Erschliessung	9
5.2 Vorhaben	11
5.3 Liegenschaft Bärmattweg 6	15
5.4 Verkehrsaufkommen	16
6. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Überbauungsplan	16
6.3 Überbauungsvorschriften	17
6.4 Zonenplanänderung	17
6.5 Nutzungsnachweis	17
7. Bericht nach Art. 47 RPV	18
7.1 Erschliessung / Verkehrssicherheit	18
7.2 Werkleitungen	18
7.3 Lärm	19
7.4 Störfallvorsorge	19
7.5 Natur-, Orts- und Landschaftsbild	20
7.6 Naturgefahren und Altlasten	21
7.7 Gewässer- und Bodenschutz	21
7.8 Kulturlandschutz	21
7.9 Energie	21
7.10 Abfallentsorgung	21
7.11 Verträge	22
8. Verfahren	22
8.1 Übersicht und Termine	22
8.2 Mitwirkung	22
8.3 Vorprüfung und Bereinigung	23
8.4 Öffentliche Auflage / nachträgliche Änderungen	24
8.5 Beschlussfassung und Genehmigung	24

Anhang	25
Anhang 1: Situation Erdgeschoss mit Umgebung	25
Anhang 2: Situation 1. Obergeschoss	26
Anhang 3: Situation Attika	27
Anhang 4: Situation Untergeschoss	28
Anhang 5: Schnitte	29
Anhang 6: Fassaden	30
Anhang 7: Nachweis Überbauungsziffer (UEZ)	31
Anhang 8: Nachweis Grünflächenziffer (GFZ)	33
Anhang 9: Nachweis grösseres Rasenspielfeld	35

1. Ausgangslage

Die Erbengemeinschaft Schmid ist Eigentümerin des ursprünglichen Grundstücks Hindelbank Gbbl. 381, das der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet ist. Auf dem Gelände sind die Gärtnerei- bzw. Gartenbaubetriebe der Gebrüder Schmid angesiedelt. Sie umfassen die Werkhofgebäude Juraweg 1a + 1c und die Gewächshäuser Bärmattweg 6a, 6b, 6c + 6d mit dazugehörigen Lager-, Parkierungs- und Umschlagflächen. Weiter umfasst die Liegenschaft das Wohn- und Geschäftshaus Bärmattweg 6.

Die Gebrüder Schmid beabsichtigen, ihre Betriebe in absehbarer Zeit umzusiedeln, um das Grundstück für eine zonengemässe Nutzung freizugeben. Die Betriebsgebäude sind zum Abriss vorgesehen. Das Wohnhaus Bärmattweg 6 soll erhalten bleiben und wurde abparzellierte, wobei der eingeschossige Gewerbeanbau durch einen zeitgemässen Anbau zum Wohnen ersetzt werden können soll.

2. Grundlagen

2.1 Gemeinde

Die Parzellen Nrn. 381 und 1082 sind der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet. Dabei gelten nach Art. 47 Baureglement folgende baupolizeilichen Masse: kleiner Grenzsabstand kGA 4 m, grosser Grenzsabstand gGA 8m, Gebäudehöhe GH 7 m, Geschosszahl GZ 2, Gebäudelänge GL 40 m, Überbauungsziffer UEZ 40%, Grünflächenziffer GFZ 50% (diese verringert sich im Verhältnis zur nicht zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche, muss jedoch mindestens 40% betragen), Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

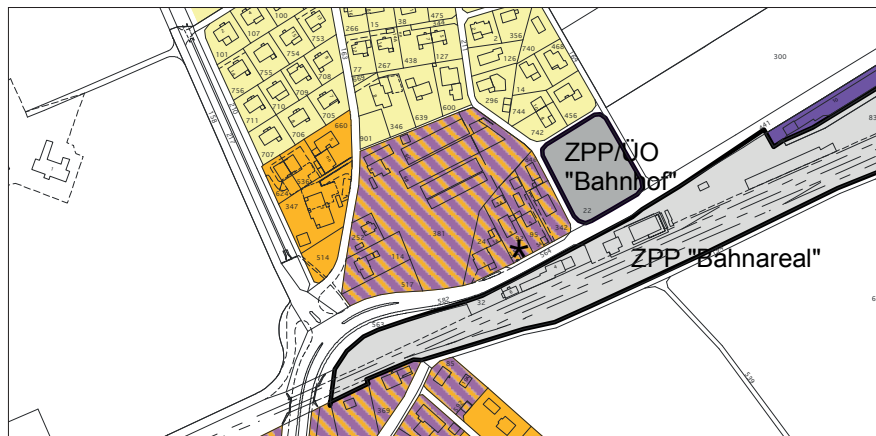


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan (Quelle: Gemeinde Hindelbank)

Das Bauinventar bezeichnet das alte Bahnhofquartier als Baugruppe und weist erhaltenswerte Bauten aus. Die Parzelle Nr. 381 wird durch das Bauinventar am Rand knapp erfasst. Im Schutzzonenplan sind keine

Naturschutz-Objekte verzeichnet. Das Naturschutzgebiet «Bärmatte» nach Art. 52 Baureglement hat keinen Zusammenhang mit dem Vorhaben.

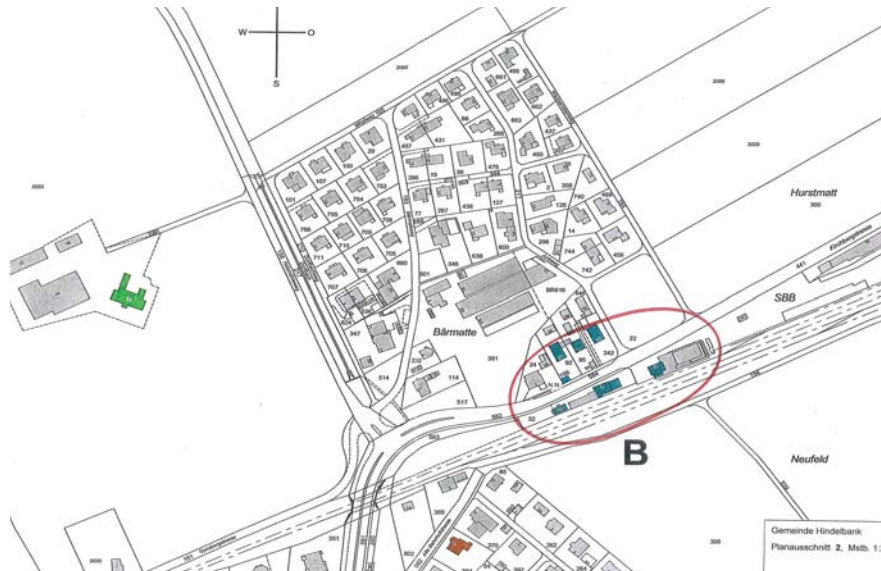


Abb. 2 Auszug aus Bauinventar der Gemeinde Hindelbank

Im übrigen Gebiet, d.h. ausserhalb von Ortsgestaltungsgebieten sind für Hauptgebäude nach Möglichkeit Sattel- und Walmdächer zu verwenden. Die Baukommission kann andere Dachformen bewilligen, sofern sich diese gut ins Ortsbild einfügen (Art. 28 Abs. 1 Baureglement).

Die Gemeinde ist an der Vorbereitung der Revision der Ortsplanung für den Zeithorizont ab 2018.

2.2 Kantonaler Richtplan 2030 / Baugesetzrevision

Bei der Umzonung der Parzelle Nr. 381 sind die Vorgaben des Massnahmenblatts A_01 des kRP 2030 zu berücksichtigen. Hindelbank gilt als zentrumsnahes ländliches Gebiet und hat eine Raumnutzerdichte von mindestens 39 Raumnutzer/ha aufzuweisen. Das heisst, dass bei durchschnittlich 2.2 Bewohner/Wohneinheit auf der Fläche von 9'829 m² mindestens 17.4 Wohneinheiten erstellt werden müssen. Zudem verlangt der kantonale Richtplan 2030 bei Um- und Einzonungen für zentrumsnahe ländliche Gemeinden wie Hindelbank die Sicherstellung einer minimalen Nutzung mit einer Geschossflächenziffer von 0.45 (GFZo) respektive eine oberirdische Geschossfläche von mindestens 4'423 m².

3. Problemstellung

3.1 Vorarbeiten

Im Rahmen der Bauvoranfrage vom 7. Dezember 2015 stellte die Bauverwaltung fest: *«Die geplante Überbauung ist in der vorliegenden Form nach den Vorschriften der Zone WG2 nicht bewilligungsfähig. Gemäss Abklärungen mit Herrn Weber vom Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR gibt es zwei Möglichkeiten um das Vorhaben zu bewilligen: Eine Überbauungsordnung oder eine Zone mit Planungspflicht. Die Baukommission ist der Meinung, dass die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung angestrebt werden sollte. Dazu ist der Abschluss eines Planungsvertrages mit der Gemeinde erforderlich.»*

Die Planungsvereinbarung wurde am 15. August 2016 durch den Gemeinderat unterzeichnet. Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung im Umfang von 9'829 m² ist im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

3.2 Geprüfte Lösungen

Unterschiedliche Lösungen wurden insbesondere zu folgenden Punkten geprüft:

Erschliessung / Zufahrt

Vorgesehen und von der Arbeitsgruppe begrüsst war eine Erschliessung der Einstellhalle über den Juraweg respektive über die bestehende Zufahrt. Diese hätte einen Ausbau des Jurawegs unter Einbezug von Grundstücken Dritter und eine vorzeitige Aufweitung der Kirchbergstrasse erfordert, was als nicht realisierbar beurteilt werden musste.



Abb. 3 Mit dem Strasseninspektor geprüfte Erschliessung der Einstellhalle am Juraweg

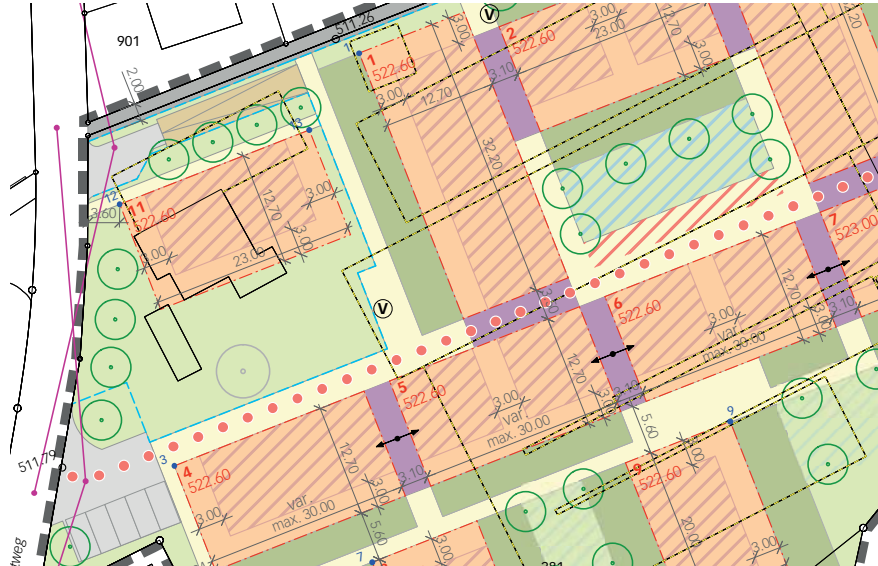


Abb. 4 Geprüfte Erschliessung der Einstellhalle nördlich am Bärmattweg

Auf Empfehlung des Strasseninspektors wurde die Zufahrt zur Einstellhalle an den Bärmattweg verlegt. Geprüft wurde eine Variante nördlich der Parzelle Nr. 381 (vgl. Abb. 4).

Der Arbeitsgruppe sah in der nördlichen ESH-Zufahrt Nachteile für die angrenzenden Liegenschaften, eine etwas grössere Beeinträchtigung des Bärmattwegs als Schulweg und eine Konzentration von Strassenanschlüssen, weshalb beschlossen wurde, die ESH-Zufahrt im Zentrum der Überbauung im Bereich der heutigen Arealerschliessung am Bärmattweg vorzusehen (vgl. Anhang 1).

Zugang für die Feuerwehr

Neben den vorgesehenen Feuerwehrezufahrten vom Bärmatt- und vom Juraweg wurde mit dem Strasseninspektor eine Zufahrt von der Kirchbergstrasse geprüft, die jedoch aus Gründen der Sicherheit nicht bewilligt werden könnte.

Bebauungskonzept mit Aussenräumen

Die Anordnung der Attika und die Abgrenzung der privaten Aussenräume mit Mauern wurden aufgrund der Beratung durch die Arbeitsgruppe überarbeitet. Grundsätzlich wird das Attika gegen aussen zurückversetzt und bei den Baubereichen 2, 5 und 6 wurde das Attika zu Gunsten einer Auflockerung aufgelöst.

Einbezug der Liegenschaft Bärmattweg 6

Von Seite der Grundeigentümer bestand die Absicht, die Liegenschaft Bärmattweg 6 in der bisherigen Zone zu belassen. Eine längerfristige Optik zur Bebaubarkeit und Parkierung sowie die Sicherstellung eines breiteren nördlichen öffentlichen Fusswegs erfordern den Einbezug dieses Teil-Grundstücks. Von Seite der Grundeigentümer besteht die Absicht den Gewerbeanbau durch einen zeitgemässen Anbau mit maximal gleich grossem Volumen zu ersetzen.

4. Zielsetzung

4.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) soll das Bebauungskonzept der d-company Architekten vom 17. November 2017 planungsrechtlich verankert werden. Dieses stellt eine verdichtete Überbauung mit ca. 65 Wohnungen von überdurchschnittlicher ortsbaulicher und architektonischer Qualität nach einem einheitlichen Architekturkonzept und einem hohen Siedlungswert dar. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein schmaler öffentlicher Fussweg, der verbreitert und aufgewertet werden soll.

4.2 Investoren und deren Ziele

Als Investor konnte die kantonale Gebäudeversicherung gewonnen werden. Sie ist seit Ende Januar 2018 Eigentümerin der neuen Parzelle Nr. 1082.

Unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand und der Lärmsituation auf der Südseite des Grundstücks soll auf der Parzelle Nr. 1082 eine kompakte und zeitgemäss moderne Überbauung für Mietwohnungen von hoher Qualität realisiert werden. Dabei soll ein auf die vorhandene ausgezeichnete Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ausgerichtetes Wohnungsangebot für mehrheitlich Familien mit einer zeitgemässen Energieversorgung entstehen.

5. Planungsgegenstand

5.1 Lage und Erschliessung

5.1.1 Umfeld

Die Bauparzelle befindet sich im Bärmattequartier am nordöstlichen Ortsrand von Hindelbank in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Sie ist mit den Werkhofgebäuden einer Gartenbaufirma, den Gewächshäusern einer Gärtnerei sowie einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Der Standort grenzt im Süden an das kleine Bahnhofquartier aus den Dreissiger Jahren. Ein schmaler Streifen des Planungsgebiets erstreckt sich bis an die Kirchbergstrasse. Das Planungsgebiet ist aber hauptsächlich durch die Einbettung in das seit den Fünfziger-Jahren entstandene Bärmattequartier charakterisiert, ein typisches Wohnquartier mit ruhigem Gewerbe, vorherrschend Einfamilien- und einigen Mehrfamilienhäusern. Im Westen und Osten grenzt es an den Bärmatt- bzw. den Juraweg, südlich an die Kirchbergstrasse (Kantonsstrasse) und nördlich an einen ca. 1.5 m schmalen Fussweg der Gemeinde, der den Bärmatt- mit dem Juraweg verbindet.

5.1.2 ÖV- und MIV-Erschliessung

Den nächsten Anschluss an den öffentlichen Verkehr bildet in unmittelbarer Nähe der Bahnhof Hindelbank der S4/S44 Bern-Burgdorf- Langnau/Solothurn. Diese verkehrt im Halbstundentakt und erreicht in 13-17 Minuten den Hauptbahnhof Bern bzw. in 7 Minuten Burgdorf. Eine Postautolinie nach Bolligen erschliesst zudem das übrige Gemeindegebiet und den Raum Krauchthal-Unteres Worblental. Die Autobahnanschlüsse Schönbühl (A1 nach Bern und A6 nach Biel) sowie Kirchberg (A1 nach Zürich) sind ca. 5-6 km entfernt.

5.1.3 Versorgung und Schule

Hindelbank bietet mit einigen Läden, Poststelle, Bankfiliale und Restaurants eine Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die nächsten Supermärkte der Grossverteiler sind in Schönbühl oder Jegenstorf zu finden und in wenigen Minuten sind die grossen Einkaufszentren Shoppyland Schönbühl und Shoppingmeile Lyssach zu erreichen. Im Ort befinden sich sämtliche Schulen von Kindergarten bis Sekundarstufe, ebenfalls eine Kita mit Tagesschulangebot.



Abb. 5 Situationsplan mit Planungsperimeter (rot)

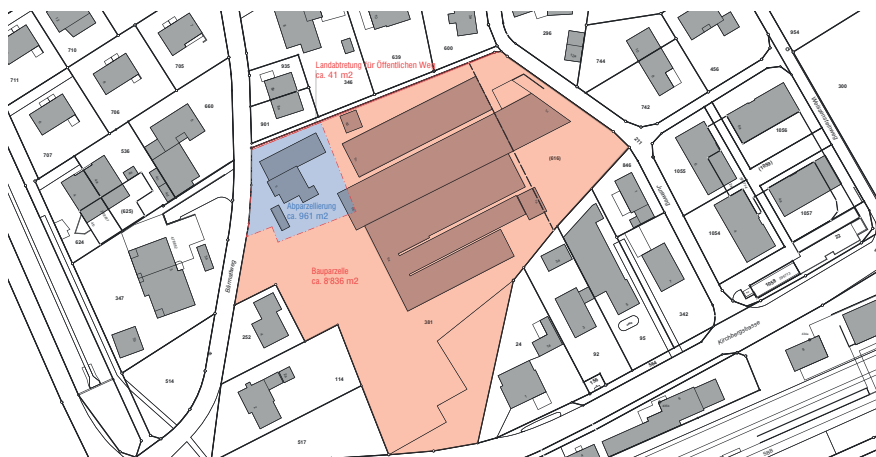


Abb. 6 Unverbindliche 1. Etappe (rot) und 2. Etappe (blau), Stand März 2017

5.2 Vorhaben

5.2.1 Vorgehen

Die Gemeinde Hindelbank hat mit der Erbgemeinschaft Schmid (Grund-eigentümer) und der ecoptima ag, Bern einen Planungsvertrag abgeschlossen, der den Planungsauftrag, die Kostentragung und das weitere Vorgehen regelt.

Die Gemeinde hat zur Begleitung der Planung eine Arbeitsgruppe in folgender Zusammensetzung eingesetzt:

- Daniel Wenger, Gemeinderatspräsident (Vorsitz)
- Urs Wettstein, Gemeinderat, Zivilschutz
- Thomas Widmer, Gemeinderat, Baukommissionspräsident
- Markus Liebi, Baukommission, Architekt und Ingenieur
- Thomas Keller, Baukommission, Gartenbauer
- Christian Rebsamen, Bauverwalter

Das vom Gemeinderat am 3. April 2017 zu Handen der Mitwirkung verabschiedete Bebauungs- und Gestaltungskonzept der d-company bildet die Grundlage zur Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung.

5.2.2 Ortsbauliches Konzept

Bedingt durch die Einbettung in das bestehende Quartier mit seiner typischen Aneinanderreihung von Einzelbauten im flachen Gelände und die bisherige gewerbliche Nutzung, kann die neue Bebauung nur beschränkt von vorhandenen Qualitäten wie Aussicht oder Landschaft profitieren, sondern muss sozusagen einen eigenen Ort kreieren, mit dem sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren können. Aus diesem Grund sieht das ortsbauliche Konzept die Schaffung einer eigenständigen Wohnsiedlung als architektonische Einheit vor.

Eine weitere Besonderheit des Grundstücks liegt darin, dass es sich trotz der Einbettung in eine an sich orthogonale Baustruktur nach allen Seiten konisch verjüngt und deshalb von aussen in seinen Dimensionen nur schwerlich zu erfassen ist. Das Bebauungskonzept geht darauf ein mit einer Konzentration des Bauvolumens in der Grundstücksmitte und der Aufnahme der orthogonalen, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Struktur in verdichteter Form.

Auf der längsten Ausdehnung des Grundstücks verbindet eine aus vier Häusern bestehende und von einem Weg begleitete Häuserzeile den Bärmatt- mit dem Juraweg und teilt das Grundstück in zwei ungefähr gleich grosse Teile. Auf beiden Hälften schliessen rechtwinklig um einen Hof gruppierte Häuser versetzt an die Längszeile an. Damit entsteht ein Ensemble mit unterschiedlich grossen Innenhöfen, die den Bezugspunkt für die einzelnen Wohnungen bilden, indem diese entweder von hier aus erschlossen sind oder sich ihre Aussenräume dahin orientieren.

Mit dieser Gliederung und Setzung der Gebäude gelingt die Wahrung des örtlichen Massstabs und eine angemessene Einordnung in das Quartier, beides zentrale Anliegen der Projektverfasser. An den Grundstücksrändern entstehen differenzierte, grosszügige Freiräume gegenüber den Nachbarn. Das Haus Bärmattweg 6, welches vorläufig erhalten werden soll, wird respektvoll integriert.



Abb. 7 Modellfoto Bebauungs- und Gestaltungskonzept (Quelle: d-company architekten, Vorprojekt März 2017)

5.2.3 Architektonisches Konzept

Ökonomische Erschliessung, vielfältiges, flexibles Wohnungsangebot vorwiegend für Familien mit durchdachten Grundrissen und grosszügigen Aussenräumen, Wahrung der Privatsphäre, zurückhaltende, einheitliche Gestaltung; dies ist die Kurzformel des architektonischen Konzepts.

Man betritt die Siedlung über kleine Vorplätze entweder vom Bärmatt- oder vom Juraweg aus. In der Fortsetzung verbinden gedeckte Laubengänge entlang des Verbindungswegs und des nördlichen Innenhofs die Treppenhäuser und Lifts, welche als freie, gedeckte Erschliessungszonen zwischen den Gebäuden angeordnet sind. Die restlichen Häuser erreicht man über Durchgänge und den südlichen Innenhof, welcher wiederum in einen Laubengang mit angeschlossenen Aufgängen mündet. Ein Teil der Wohnungen ist nicht an einen Ausgang angebunden und direkt vom Laubengang mit wohnungsinternen Treppen erschlossen.

Die Aufgänge erreicht man auch direkt aus dem Untergeschoss, wo sich die Einstellhalle, Wohnungskeller sowie Velo- und Technikräume befinden. Der Umfang der Unterkellerungen kann noch variiert werden, sei es für die Anzahl der Autoabstellplätze oder die Grösse und Anordnung der Wohnungskeller.

Die Wohnungen sind klar zониert in offen gestaltete, grosszügige Wohnbereiche und Schlafbereiche mit grossen Zimmern, die teilweise mit eigenen Ankleidebereichen ausgestattet sind. Die grösseren Wohnungen können mit Wohnbereichen «über Eck» an der besonnten Fassade oder als «Durchwohnen» von Fassade zu Fassade konzipiert werden. Die in den Plänen gezeigten Grundriss-Layouts sind folglich exemplarisch zu betrachten und können gemäss den Wünschen der Bauherrschaft eingesetzt werden. Jede Wohnung verfügt über ein Bad mit WC und ein Reduit mit Waschturm, bei den grösseren Wohnungen zusätzlich über eine Dusche mit WC oder ein Separat-WC. Zum Teil ist ein Bad direkt dem Schlafzimmer zugeordnet; in diesen Fällen erhält die Wohnung ein zusätzliches Separat-WC.

Alle ca. 65 Wohnungen verfügen über grosszügige Aussenräume, welche die Bauten gliedern und ihnen ihre Charakteristik verleihen. Die Aussenräume sind je nach Lage differenziert gestaltet und vor Einblicken geschützt und tragen so wesentlich zur Wohnqualität und Privatheit der Wohnungen bei: Im Erdgeschoss als Garten oder Vorgarten mit «harten» Flügelwänden zur Seite und «weichen» Heckenabgrenzungen nach vorne, in den Obergeschossen als Dachterrassen mit Geländern und Pflanztrögen nach vorn und seitlichen Sichtschutzscheiben aus Beton.



Abb. 8 Fassaden (Quelle: d-company architekten, Vorprojekt 17. November 2017)

Im Zentrum der Anlage wird als Übergang zwischen den beiden Innenhöfen das Erdgeschoss gemeinschaftlich genutzt. Ein Teil bleibt frei, um den Durchblick zu den beiden Höfen zu gewähren, und ein Teil wird als Gemeinschaftsraum ausgebaut. Denkbar wäre auch, dass dieser Bereich eine Kita beherbergt. Als weitere gemeinschaftliche Einrichtung ist ein Gästezimmer geplant, welches bei Bedarf kurzzeitig von den Siedlungswohnern angemietet werden kann.

5.2.4 Erschliessung und Umgebungsgestaltung

Die Freiflächen werden je nach ihrer Lage unterschiedlich genutzt und differenziert befestigt oder begrünt.

Die gedeckten Gehbereiche in den Laubengängen und Erschliessungszonen sind als leicht erhöhte Hartbeläge geplant, während die übrigen Weg- und Platzflächen einen einheitlichen sickerfähigen Belag erhalten.

Die interne Verbindung vom Bärmatt- zum Juraweg ist Hauszugang und dient als Notzufahrt und für Umzüge. In Teilbereichen wird sie mit Schotterterrassen begrünt. Damit beschränkt sich der motorisierte Verkehr auf die beiden Zugänge, wo Besucherparkplätze und die Kehrachtsammelstelle angeordnet sind. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist als Ergebnis der Vorabklärungen mit dem kantonalen Tiefbauamt im Bereich der heutigen Zufahrt am Bärmattweg angeordnet.

Der nördliche, grössere Innenhof ist als «Dorfplatz» geplant, ein Aufenthalts- und Begegnungsort. Eine Teilfläche entlang des Weges dient als notwendige Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge. Feinblättrige Schatten spendende Bäume verleihen dem Platz eine lichte Atmosphäre. Im südlichen Hof sind private Vorgärten und ein länglicher Platz mit zwei dichten Baumreihen vorgesehen, welcher zum Aufenthalt und Spiel einlädt.

Die Freibereiche entlang des Jurawegs und zu den südöstlichen Nachbarliegenschaften hin sind als Blumenrasen angelegt und dienen den angrenzenden Wohnungen als erweiterter, halböffentlicher Gartenbereich. Als Abgrenzung zur öffentlichen Strasse werden die bestehenden Bäume in die Gestaltung einbezogen und durch eine halbhoch geschnittene heckenartige Bepflanzung ergänzt. Dieses Element setzt sich entlang der südöstlichen Parzellengrenze fort.

5.2.5 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Den südlichen Abschluss der Siedlung bildet die für ca. 65 Wohnungen baurechtlich geforderte mindestens 600 m² grosse Spielfläche, welche als Spielrasen angelegt und längsseitig von Baumreihen begleitet wird. Kleine Spielplätze vor den Häusern 4 und 6 vervollständigen die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, welche im Einzelnen wie folgt vorgesehen sind:

- | | |
|---|---|
| Dorfplatz (1), ca. 420 m ² : | Wasser, Grill, Tische und Sitzgelegenheiten für Feste / Treffpunkt aller Bewohner |
| Spielplatz (2), ca. 100 m ² : | Tischtennis und Sitzgelegenheiten |
| Innenhof (3), ca. 150 m ² : | Kiesbelag z.B. für Boccia-Spiel, Bänke |
| Kinderspielplatz (4), ca. 90 m ² : | Schaukel, Sandkasten, Wasserspiel, Sitzgelegenheiten |
| Spielwiese (5), ca. 600 m ² : | Spielrasen mit Sitzgelegenheiten (vgl. Anhang 9) |

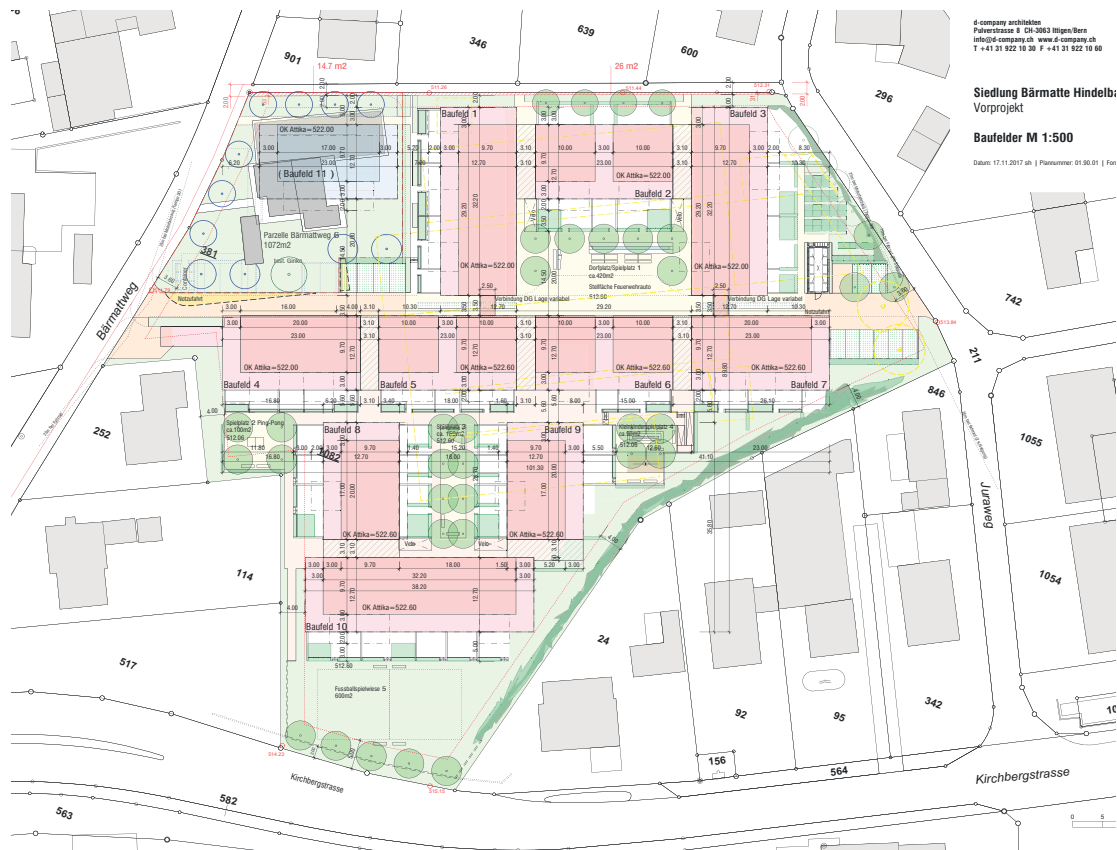


Abb. 9 Situation mit Baufeldern und Anbau zu bestehendem Gebäude Bärmattweg 6; Vorprojekt November 2017

Die Anschlüsse für Wasser mit 3 Hydranten auf dem Grundstück, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation sind vorhanden. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend verläuft eine Fernwärmeleitung der Localnet AG, welche für den Bezug von Fernwärme genutzt werden kann.

5.3 Liegenschaft Bärmattweg 6

Die Liegenschaft Bärmattweg Nr. 6 wird als Wohnhaus vorläufig erhalten. Sie kommt im Rahmen des bestehenden Volumens in den Genuss der Besitzstandsgarantie. Der nördliche Gewerbeanbau kann mit gleichem Volumen als Anbau zum bestehenden Wohnhaus ersetzt werden.

Die Überbauungsordnung hat als längerfristiges Planungsinstrument die Perspektiven für einen Neubau aufzuzeigen und legt für diese Liegenschaft einen Baubereich fest, der die Bebauung sinnvoll zu einem Ganzen ergänzt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Einstellhalleneinfahrt mitbenützt und zusätzliche Einstellhallenplätze mit der Erstellung der Einstellhalle zu Gunsten der späteren Erweiterung als Vorleistung erstellt und vertraglich geregelt werden.

5.4 Verkehrsaufkommen

Für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens wird von den im Bebauungs- und Gestaltungskonzept im Vollausbau (inkl. Baubereich 11) mit ca. 65 Wohnungen ausgegangen. Dabei sind pro Wohnung ca. 1.2 Abstellplatz in der Einstellhalle vorgesehen. Erfahrungsgemäss werden Abstellplätze von Wohnungen in Agglomerationen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr 1-2 mal pro Tag umgeschlagen (Annahme 3 Fahrten pro Tag). Bei den 10 – 15 Besucherparkplätzen wird von 3 Belegungen pro Tag (6 Fahrten) ausgegangen. Für die Fahrtenberechnung werden folgende Annahmen getroffen:

76 Bewohner-Parkfelder	x 3 Fahrten	228 Fahrten/Tag
13 Besucher-Parkfelder	x 6 Fahrten	78 Fahrten/Tag
Total		ca. 306 Fahrten/Tag

Davon entfallen ca. 250 Fahrten auf den Bärmattweg und ca. 50 Fahrten auf den Juraweg.

6. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

6.1 Allgemeines

Die künftige Entwicklung des Areals «Bärmatte» wird mit der Überbauungsordnung (UeO) grundeigentümerverbindlich geregelt. Die UeO besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV). Ergänzend wird ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

6.2 Überbauungsplan

Der Perimeter zum Überbauungsplan umfasst die Bauparzelle Nr. 381 und die Wegparzelle der Gemeinde. Der UeP legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Hauptbauten und der Attika fest. Ausserdem definiert er die Lage der Erschliessung und der Wege, die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie den Feuerwehrstellplatz.

6.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die Nutzung (Art und Mass), die Gestaltung (Bebauung und Umgebung) und die Bedeutung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts sowie die Erschliessung und die Parkierung. Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Etappierung/Realisierung, zur Energie und zum Lärmschutz sowie zu den vertraglichen Regelungen.

6.4 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die ganze ursprüngliche Parzelle Nr. 381 mit einer Fläche von 9'829 m² und den öffentlichen Weg zwischen Bärmatt- und Juraweg mit einer Fläche von ca. 133 m². Dabei wird die vorbestehende Wohn- und Gewerbezone WG2 durch die Überbauungsordnung «Bärmatte» abgelöst und im Zonenplan als Perimeter mit bestehender Überbauungsordnung eingetragen.

6.5 Nutzungsnachweis

6.5.1 Mindestdichte nach kant. Richtplan

Der Planungssperimeter umfasst eine Fläche von 9'829 m², was einer Nutzung von min. 4'423 m² GfO (GFZo 0.45) entspricht. Die Hauptnutzfläche HNF im Neubaubereich nach SIA 416 beträgt rund 6'000 m² GF. Mit ca. 65 Wohnungen (variabel) wird die geforderte Raumnutzerdichte von 39 RN/ha deutlich übertroffen.

In Art. 7 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften ist die minimal zu erreichende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) festgelegt.

6.5.2 Verhältnis zu den bisherigen Zonenvorschriften

Zulässig ist eine Überbauungsziffer von 40%. Mit den Baubereichen wird eine Überbauungsziffer 40% erreicht. Das Bebauungskonzept weist inklusive Baubereich 11 oberirdische Hauptnutzflächen im Umfang von 8'645 m² aus, was einer GFZo von 0.88 entspricht.

Nach den geltenden Vorschriften ist eine Grünflächenziffer von 50% gefordert. Das Bebauungskonzept weist eine von 56% aus.

6.5.3 Abstellplätze

Autoabstellplätze werden nach den Vorgaben von Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung erstellt. Das Bebauungskonzept sieht vor, dass pro Wohnung 1–1.5 ein Autoabstellplatz in der Einstellhalle (total ca. 76 AP) zur Verfügung gestellt wird. Für Besucher werden im Endausbau 10 – 15 oberirdische Parkplätze am Juraweg und am Bärmattweg bereitgestellt

und mit der Überbauungsordnung als solche gesichert. Damit wird das zulässige Maximum mit 2 AP pro Wohnung (130 AP) deutlich unterschritten, aber auch das gesetzliche Minimum von 0.5 AP/Wohnung (33 AP) deutlich übertroffen. Dies ist für das ländlich geprägte Hindelbank, nahe an einer im Halbstundentakt bedienten S-Bahnhaltestelle ein vernünftiger Kompromiss.

7. Bericht nach Art. 47 RPV

7.1 Erschliessung / Verkehrssicherheit

Mit einer im Halbstundentakt bedienten Bahnhaltestelle mit Busverbindung in Fusswegdistanz (ca. 200 m) ist das Vorhaben ausgezeichnet durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Das Grundstück ist sowohl vom Bärmattweg als auch vom Juraweg her für den Fussgänger- und Fahrverkehr zugänglich. Als Ergebnis der Abklärungen mit dem Strasseninspektor wird die Zufahrt zur Einstellhalle der künftigen Bebauung vom Bärmattweg aus festgelegt.

Der Bärmattweg sowie die Kirchbergstrasse sind in der Lage das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Der Bärmattweg soll – abgestimmt auf den zukünftigen neuen Fussgängerübergang Kirchbergstrasse – vom bestehenden Fussweg bis an das nördliche Ende der Bebauung mit einem 1.5 m breiten gesicherten Fussgängerbereich auf der Seite der Überbauung versehen werden. Mit dieser Massnahme kann die Fahrbahn entsprechend den Vorgaben der Bauverordnung für Quartierstrassen (max. 5.0 m) von heute 6.0 m auf 4,5 m verschmälert werden, was der Zone Tempo 30 entspricht.

Die Sichtbermen sind ab einer Höhe von 0.6 m über der Fahrbahn freizuhalten. Zwischen Zufahrt zur Einstellhalle und internem Zugang ist eine gut sichtbare und nicht überfahrbare Abgrenzung in Form einer Stellplatte oder eines niedrigen Zauns vorzusehen. Damit kann die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet und der Zugang zur Siedlung von der Einstellhalleneinfahrt getrennt werden.

Die Zufahrt inkl. Feuerwehr und Sanität zu den Wohngebäuden erfolgt über den von Osten nach Westen verlaufenden Langsamverkehrsbereich.

7.2 Werkleitungen

Die Anschlüsse für Wasser mit drei Hydranten auf dem Areal des Vorhabens, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation sind vorhanden. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend verläuft eine Fernwärmeleitung der Localnet AG, welche für den Bezug von Fernwärme genutzt werden könnte.

7.3 Lärm

Ein Teil des Grundstücks grenzt an die Kantonsstrasse und ungefähr parallel zu dieser verläuft die SBB-Bahnlinie Bern-Zürich. Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Gutachter sind aufgrund der Distanz entlang der Kirchbergstrasse keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Trotzdem sollen im Sinne der Vorsorge nach Umweltschutzgesetz und zu Gunsten qualitativ hochwertiger Wohnungen Lärmschutzmassnahmen ermöglicht werden, deren Erstellung mit der UeO geregelt wird.

7.4 Störfallvorsorge

Ausgangslage

Treibstoffe, Brennstoffe, sowie chemische Grundstoffe sind bei der Herstellung und beim Transport mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet. Ein Beispiel eines Störfalls in der Schweiz liefert der Benzin-Güterzugunfall in Zürich - Affoltern (1994).

Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) über den Katastrophenschutz und die darauf gestützte StFV haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

Die Zonenplanänderung Bärmatte liegt zu einem guten Teil im Konsultationsbereich Störfallvorsorge.

Vorgehen

Die Schritte 1 und 2 stellen eine einfache Triage aufgrund der Lage bzw. der Risikorelevanz der beabsichtigten Anpassung des Nutzungsplans dar. Damit lässt sich schnell sicherstellen, dass bei allfälligen risikorelevanten Entwicklungen die Gefahrensituation durch eine Koordination frühzeitig in die Planung integriert wird. Dadurch lässt sich auch vermeiden, dass nicht risikorelevante Anpassungen eines Nutzungsplans mit zusätzlichen Abklärungen belastet werden. Wird die Anpassung des Nutzungsplans als risikorelevant ermittelt, besteht ein Koordinationsbedarf und es ist mit den Schritten 3 bis 5 weiterzufahren. Ergibt diese Ermittlung keine Risikorelevanz, so sind für die beabsichtigte Anpassung des Nutzungsplans aus Sicht der Störfallvorsorge keine weiteren Abklärungen nötig.

Triage aufgrund des Standorts (Schritt 1)

- SBB-Linie Olten-Burgdorf-Bern (massgebende Anlage)
- Durchgangsstrasse mit einem DTV $\geq 20'000$ (Kirchbergstrasse 8'029)
- Rohrleitungen für den Transport gasförmiger Brenn- und Treibstoffe (keine)

Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planänderung (Schritt 2)

Mit dem zweiten Schritt muss beurteilt werden, ob mit der beabsichtigten Anpassung des Nutzungsplans die Risiken für die Bevölkerung übermässig erhöht werden können. Dazu obliegt es der Planungsbehörde, diese Beurteilung gemäss Artikel 11a Absatz 3 StFV bei der Vollzugsbehörde einzuholen.

Die Zonenplanänderung Bärmatte führt wie unter Kapitel 6.5.2 Verhältnis zu den bisherigen Zonenvorschriften dargestellt zu keiner Nutzungsverdichtung gegenüber den bisherigen Zonenbestimmungen, jedoch gegenüber der bisherigen Nutzung als Gärtnerei und Gartenbauwerkhof. Insbesondere sind keine sensiblen respektive schwer evaquierbare Nutzungen oder solche mit hoher Nutzungsdichte vorgesehen.

Bedingt durch das Bebauungskonzept, das mit der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt wird, ist von einem möglichen Ereignis die erste Bauzeile mit ca. 10 Wohneinheiten an der Kantonsstrasse besonders betroffen (vgl. Pläne im Anhang). Die unmittelbar dahinter liegenden Wohnbauten sind stirnseitig angeordnet und somit weitgehend geschützt. Die Wohnungen der ersten Bauzeile sind nach Süden respektive gegen die Bahngleise ausgerichtet. Gemeinschaftsräume sind in der dritten Bauzeile im Erdgeschoss vorgesehen und sind somit einem geringen Risiko ausgesetzt. Die dritte Bauzeile mit der höchsten Nutzungsdichte ist weitgehend durch andere Gebäude gut abgeschirmt und am Rand des Konsultationsbereichs ebenfalls keinem erhöhten Risiko ausgesetzt.

Fazit aus Schritt 2

Aufgrund der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG2, die der Anlagebetreiber (SBB) bei seiner Risikoermittlung berücksichtigen musste und der angrenzenden teilweise relativ dichten Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Nutzungsplanänderung die Risiken für die Bevölkerung nicht übermässig erhöht werden und es sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

7.5 Natur-, Orts- und Landschaftsbild

Das heutige Gärtnereiareal weist keine besonderen ökologischen Werte auf und betrifft kein empfindliches Orts- oder Landschaftsbild.

Die künftige Wohnüberbauung wird durch die mit einzelnen Bäumen und Strauch-Hecken bepflanzten umgebenden Grünräume, die teilweise mit kleineren Bäumen bestückten internen Plätze sowie die privaten Vorgärten und Gärten angemessen begrünt.

Die kompakte Siedlung wird von aussen nicht als solche wahrgenommen werden, weil sie abgesehen vom Jura- und Bärmattweg vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist. Zudem wurde mit dem Bebauungskonzept darauf geachtet, dass die Attika gegen aussen zurückversetzt in Erscheinung treten.

Mit dem Siedlungsspielplatz und den versetzten Gebäuden sowie dem gegen Süden aufgelösten Rand der Bebauung entstehen wohltuend grosszügige Übergänge zum bestehenden Baugebiet respektive zur Kantonsstrasse.

7.6 Naturgefahren und Altlasten

Der Wirkungsbereich der UeO ist von keinen Naturgefahren oder Altlastverdachtsflächen betroffen. Belastungen durch den bisherigen Gartenbaubetrieb sind nicht zu erwarten, da in den letzten 20 Jahren ausser Dünger keine belastenden Substanzen eingesetzt wurden. Eine Untersuchung betreffend allfälliger Altlasten wird im Interesse der Käufer durchgeführt.

7.7 Gewässer- und Bodenschutz

Der Planungssperimeter befindet sich in einem Gewässerschutzbereich A_u. Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Baugrund ist gut tragbar über kiesigem Untergrund. Es besteht nur wenig fruchtbarer Oberboden. Dieser wird für die Aussenraumgestaltung verwendet.

7.8 Kulturlandschutz

Durch die Umzonung wird kein Kulturland tangiert. Fruchtfolgeflächen sind keine betroffen.

7.9 Energie

Als Energieträger für Raumheizung und Warmwasser bietet sich der Bezug von Fernwärme aus der ARA an (Wärmeverbund Hindelbank der Localnet AG), da deren Leitungen unmittelbar angrenzend an das Baugrundstück verlaufen. Als weiterer erneuerbarer Energieträger ist die Nutzung von Grundwasserwärme möglich, während Erdsonden an diesem Standort verboten sind. Sofern nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen wird, sind für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erneuerbare Energien einzusetzen. Zudem sind grossflächige Solarpanels auf den Dächern der Attikas möglich. Mit den Vorschriften wird sichergestellt, dass ohne Anschluss an das Fernwärmenetz für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung ein um 15% tieferer gewichteter Energiebedarf erreicht wird.

7.10 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinde. Containerabstellplätze sind am Jura- und Bärmattweg vorgesehen.

7.11 Verträge

Die Verbreiterung des öffentlichen Fusswegs zwischen Bärmatt- und Juraweg erfordert eine Landabtretung von ca. 40 m² an die Gemeinde. Dies, die Realisierung der Wegverbreiterung und der Bau des Trottoirs auf dem Bärmattweg sind im Vertrag zwischen der Erbgemeinschaft Schmid, der Gebäudeversicherung des Kantons Bern und der Gemeinde geregelt.

Im Weiteren ist es zwingend erforderlich, dass für eine Neubebauung der Liegenschaft Bärmattweg 6 grundbuchlich mit dem Verkauf des grösseren Grundstückteils der Bau und die Benützung der dann zumal erforderlichen Autoabstellplätze geregelt werden. Dies wurde mit dem Kaufvertrag geregelt.

8. Verfahren

8.1 Übersicht und Termine

Für den Erlass der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung muss ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden. Zuständig für den Beschluss der UeO ist die Gemeindeversammlung der Gemeinde Hindelbank. Somit ergibt sich für das Planerlassverfahren folgender Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	Herbst / Winter 2016/17
Beschluss GR	3. April 2017
Mitwirkung	18. April – 17. Mai 2017
Orientierungsversammlung	26. April 2017
Beschluss zu Handen der Vorprüfung	3. Juli 2017
Vorprüfung 1. Teil	Juli – 12. Okt. 2017
Bereinigung	bis 24. November 2017
Vorprüfung 2. Teil	Dezember 2017
Beratung Arbeitsgruppe / Beschluss GR	Januar/ Februar 2018
Öffentliche Auflage	9. März – 9. April 2018
Einspracheverhandlungen	27. April 2018
Nachträgliche Anpassungen / Beschluss GR	22. Mai 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Juni 2018
Genehmigung AGR	ab Juli 2018

8.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 18. April bis 17. Mai 2017 mit einer Auflage gewährt. Dabei war jedermann eingeladen und berechtigt schriftliche Eingaben und Einwände zu Handen des Gemeinderates vorzubringen.

Am 26. April 2017, zu Beginn der Mitwirkung wurden die Nachbarschaft und weitere interessierte Kreise an einer Orientierungsversammlung auf dem Gelände des Vorhabens über die Bauabsichten und das Verfahren durch die Gemeinde, die Architekten und eine Grundeigentümerversammlung informiert.

Ergebnis der Mitwirkung

Insgesamt wurden 6 Eingaben aus der unmittelbaren Nachbarschaft eingereicht. Die Eingaben zeugen von einem regen Interesse an der Planung. Sie sind zum Teil identisch, teilweise aber auch widersprüchlich. Das Ergebnis lässt aber auch die Annahme zu, dass die Bevölkerung überwiegend mit dem Vorhaben einverstanden ist und den Überlegungen der Planungsbehörde folgen kann. Im Wesentlichen bewegten folgende Eingaben die wie folgt behandelt werden:

- Fragen der Umgestaltung des Bärmattwegs sollen im Zuge der vorliegenden UeO jedoch im Hinblick auf die Realisierung geregelt werden, weil die Fahrbahn für Massnahmen zu Gunsten von zu Fuss gehenden Personen ausreichend breit ist und kein Landerwerb erforderlich ist. Die Massnahmen sollen mit einem Verkehrssicherheitsexperten erarbeitet werden.
- Auf eine Erschliessung im Einbahnsystem über den Jura- respektive den Weissensteinweg mit getrennten Einstellhallen-Einfahrt am Bärmattweg und -Ausfahrt am Juraweg wird nicht eingetreten, weil sowohl als auch der Weissensteinweg zu schmal sind, dadurch wesentlich mehr Wohnungen vom Verkehr betroffen wären, die Verkehrssicherheit nicht verbessert würde und die erforderlichen Massnahmen einen unverhältnismässigen Landerwerb von Dritten zur Folge hätte.
- Am Baukonzept mit zweigeschossigen Gebäuden mit Attika wird festgehalten.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verlegung Containerplatz
- Tieferlegung Baubereich 3 um 40 cm auf das Niveau der Baubereiche 2, 6, 9, etc.
- Anpassung von Art. 12, damit die Container überdeckt und Balkone nicht in den Strassenabstand hineinragen dürfen.

Im Detail wird zum Ergebnis der Mitwirkung auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das AGR prüft unter Einbezug diverser Fachstellen die Überbauungsordnung im Rahmen der Vorprüfung auf deren Rechtmässigkeit.

Am 6. November 2017 konnte die erste Beurteilung mit einer Vertretung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) diskutiert werden. Dabei wurde festgestellt, dass der Bereinigungsbedarf gering und von

formaler Art ist. Dabei wurden Anpassungen bei der Arealerschliessung vorgestellt, die mit der Bereinigung vorgenommen wurden.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 18. Dezember 2017. Die Vorbehalte bezüglich Plandarstellung und die Ergänzung von Art. 7 UeV wurden vorgenommen. Die zivilrechtlichen vertraglichen Regelungen wurde Ende 2017 unterzeichnet. Der Vertrag mit der Gemeinde wird gestützt auf die neue Eigentümerschaft überarbeitet und vor der Beschlussfassung unterzeichnet.

8.4 Öffentliche Auflage / nachträgliche Änderungen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan durchgeführt.

Fristgerecht wurden 5 Einsprachen, eine davon mit Rechtsverwahrung und 2 Rechtsverwahrungen eingereicht. Gestützt darauf wurde vertraglich die Erstellung eines Trottoirs anstelle eines gesicherten Gehwegs vereinbart. Zudem wurde Art. 15 bezüglich der Art der Bepflanzung und zur Verhinderung von invasiven Arten ergänzt. Weiter wurde der Umweltgruppe Hindelbank zugesichert bei der Ausgestaltung der Bepflanzung des Siedlungsrandes gegenüber den Parzellen Nrn. 24, 92, 95 und 846 mitwirken zu können, damit eine möglichst ökologisch vielseitige Bepflanzung entsteht. Gegenüber den Bewohnern der Parzelle Nr. 347 wurde zugesichert, dass mit ihnen Massnahmen zur Minderung der Blendwirkung bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Eine Einsprache konnte nicht bereinigt werden. Der Gemeinderat erachtet diese als öffentlich-rechtlich unbegründet.

Nach Rücksprache mit dem für die Kehrrichtentsorgung zuständigen Unternehmen wurde der Langsamverkehrsbereich mit dem Container-Bereitstellungsbereich am Juraweg gegen Osten ausgedehnt, damit die Entsorgung möglichst rationell und ohne Fahrmanöver erfolgen kann.

Der Änderung des Überbauungsplans und der Präzisierung von Art. 15 hat die Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) als betroffene neue Grundeigentümerin zugestimmt.

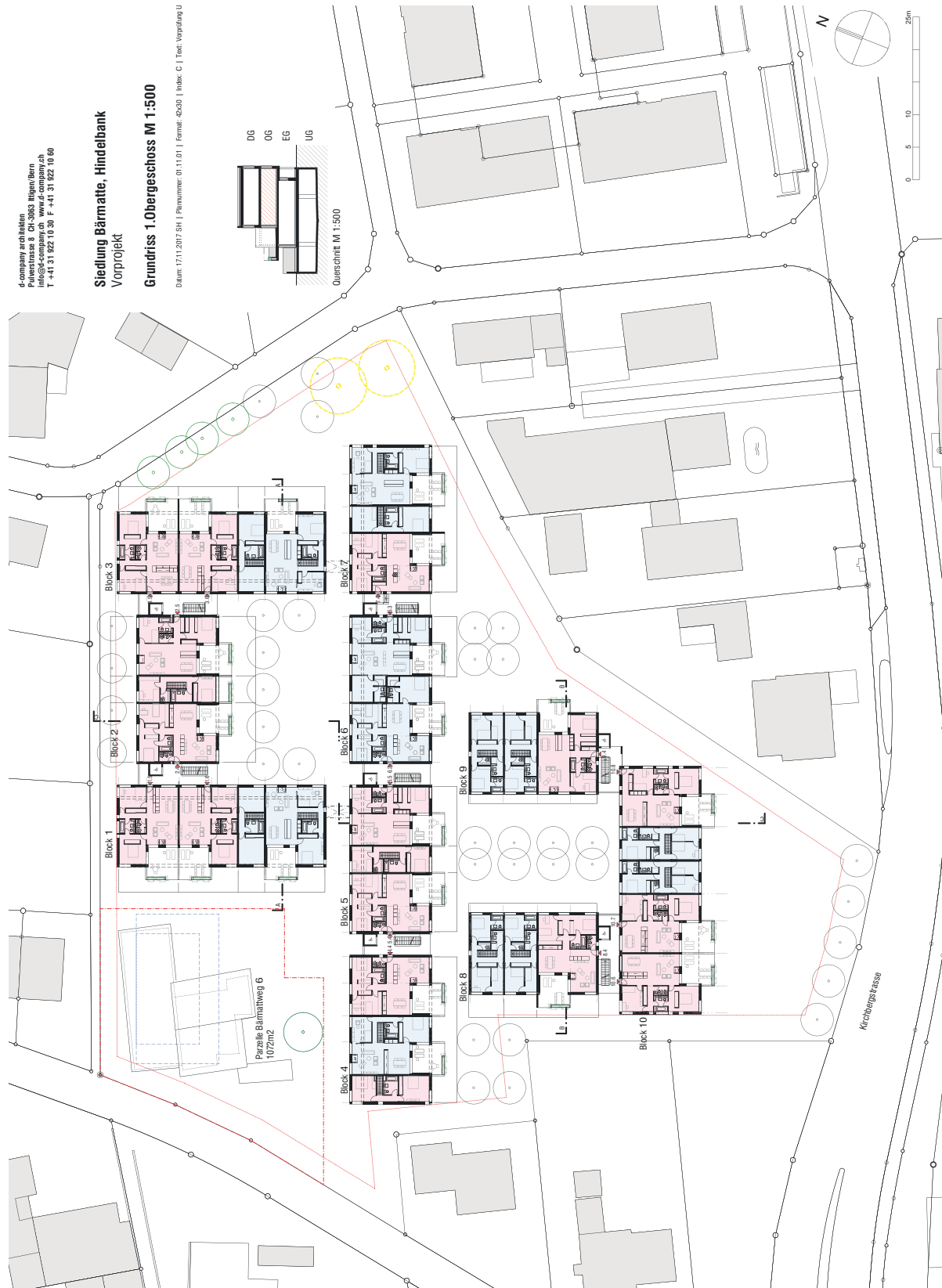
8.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung durch den Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entschieden.

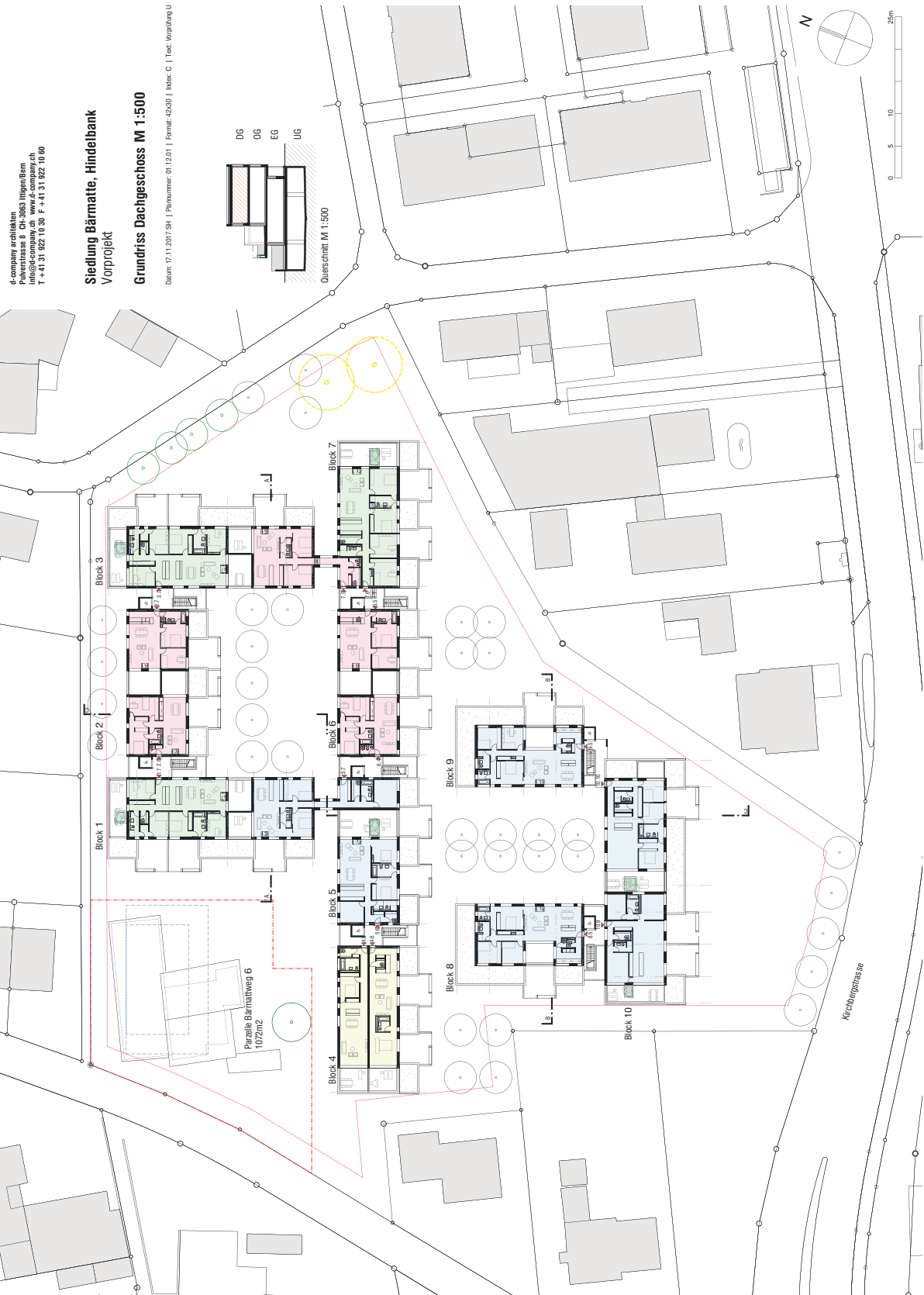
Anhang 1: Situation Erdgeschoss mit Umgebung



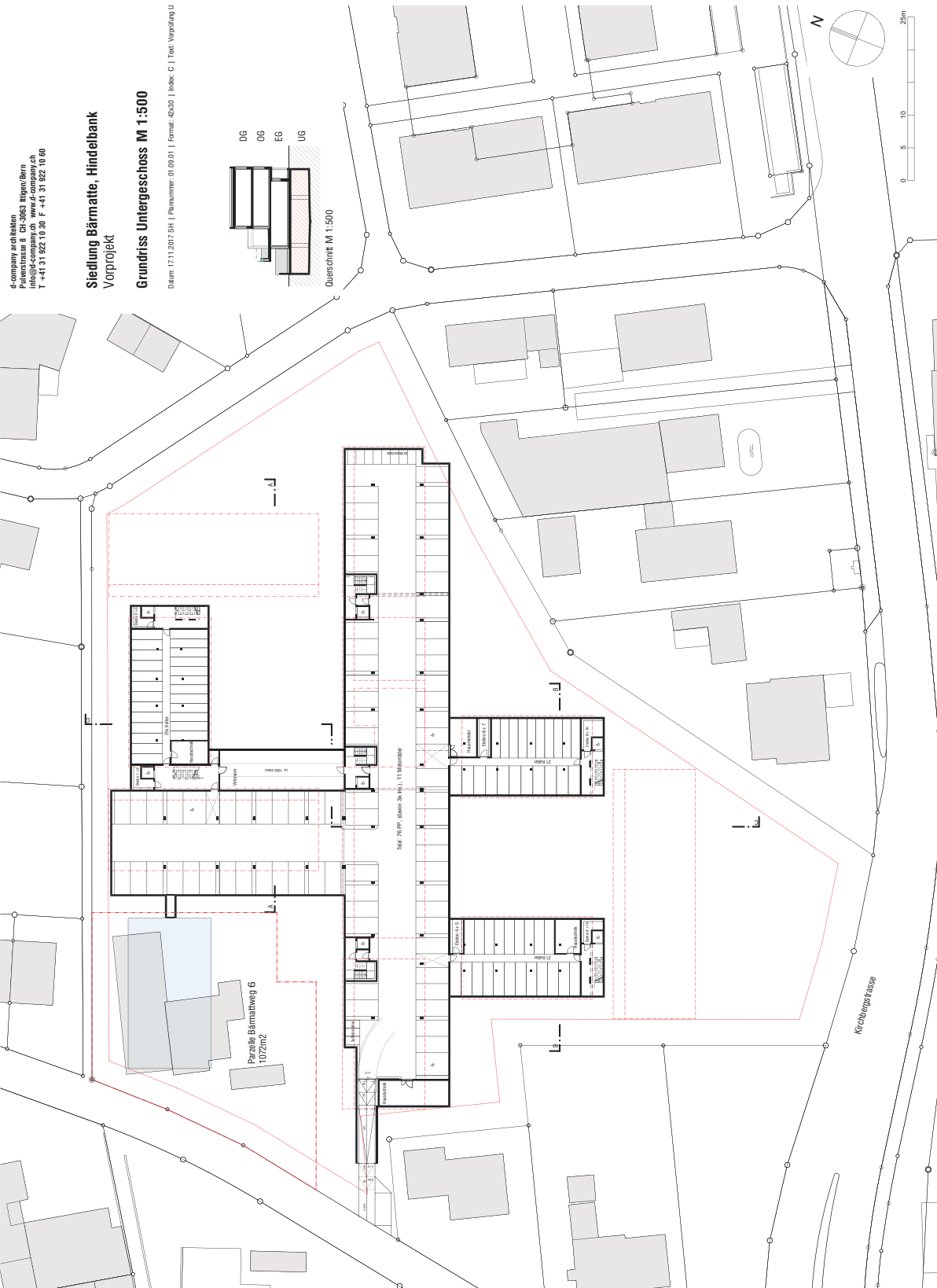
Anhang 2: Situation 1. Obergeschoss



Anhang 3: Situation Attika



Anhang 4: Situation Untergeschoss

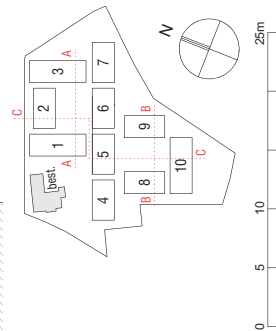
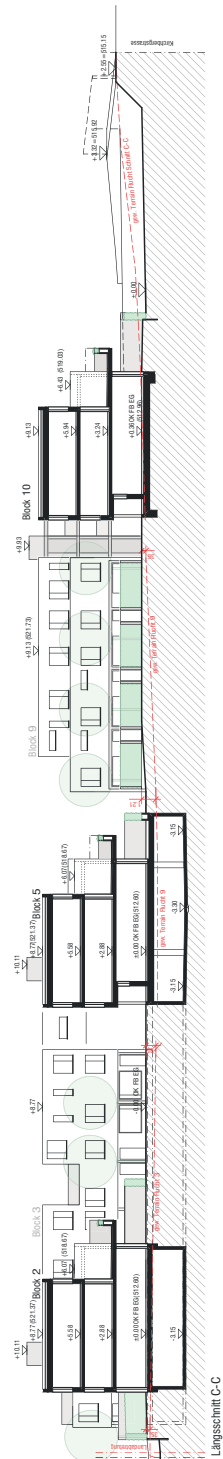
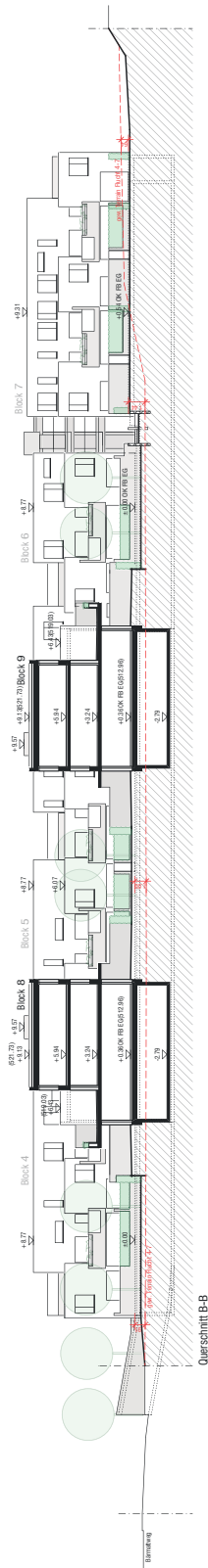
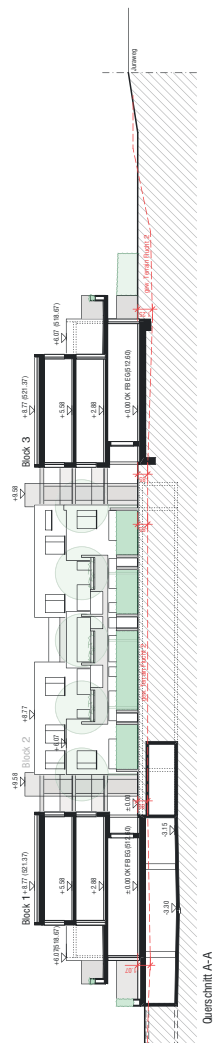


d-company architekten
 Pulverstrasse 8 CH-3063 Ittigen/Bern
 info@d-company.ch www.d-company.ch
 T +41 31 922 10 30 F +41 31 922 10 60

Siedlung Bärmatte, Hindelbank Vorprojekt

Schnitt M 1:500

Datum: 17.11.2017 SH | Plannummer: 01.20.01 | Format: 30x21 | Index: C | Text: Vorprüfung U



d-company architecten
Pattenstrasse 8 CH-3063 Ittigen/Bern
info@d-company.ch www.d-company.ch
T + 41 31 922 10 30 F + 41 31 922 10 60

Siedlung Bärmatte, Hindelbank
Vorprojekt
Fassaden M 1:500

Datum: 17.11.2017 SH | Plannummer: 01.20.01 | Format: 30x21 | Index: C | Te



Anhang 7: Nachweis Überbauungsziffer (UEZ)

Überbauung Gärtnereiareal Schmid, Hindelbank

Nachweis UEZ Überbauungsziffer

Stand: 01.11.2017

UEZ Überbauungsziffer

Flächennachweis siehe auch Schemaplan

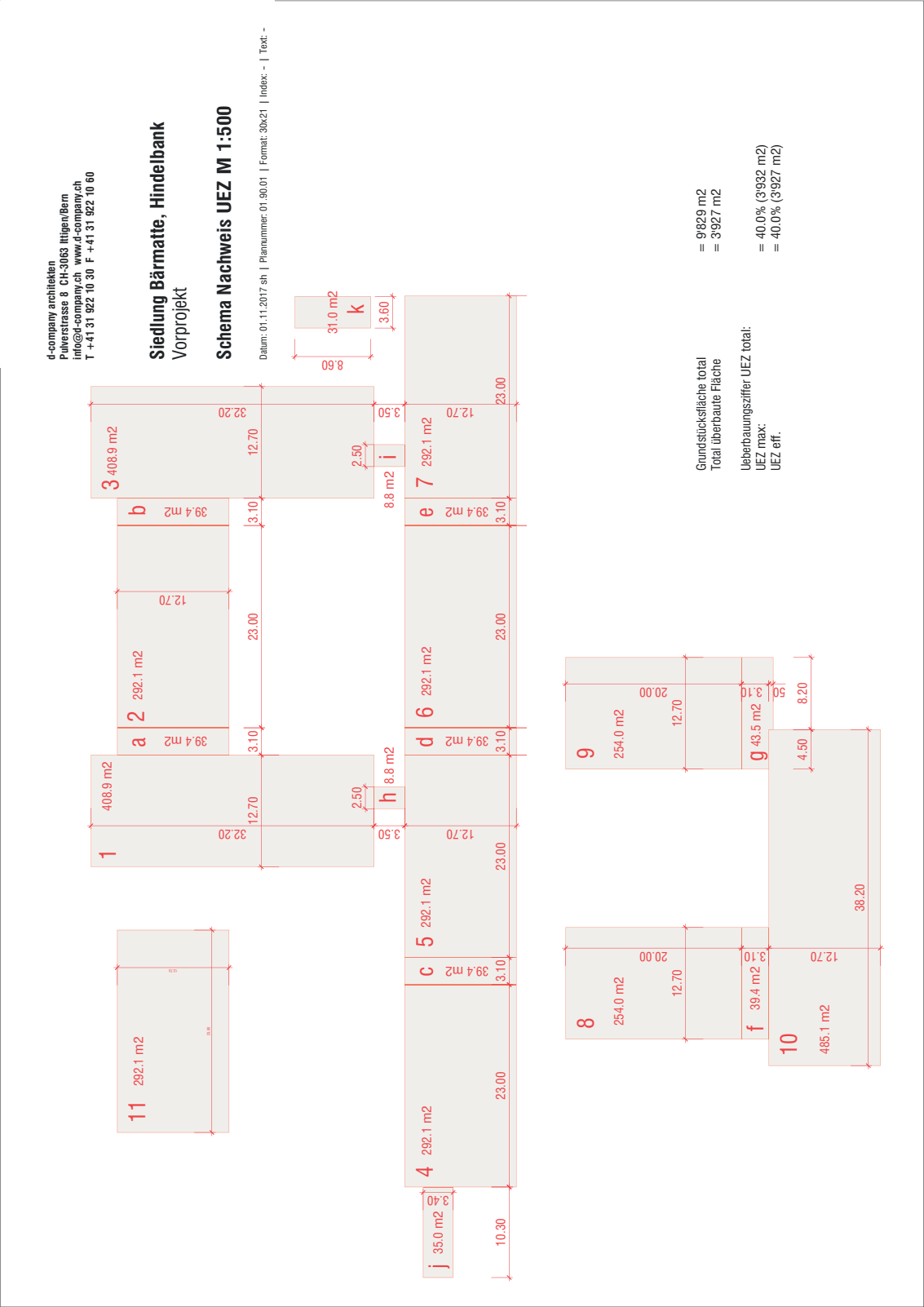
Position	Nutzung	m2
1	Baufeld	408.90 m2
2	Baufeld	292.10 m2
3	Baufeld	408.90 m2
4	Baufeld	292.10 m2
5	Baufeld	292.10 m2
6	Baufeld	292.10 m2
7	Baufeld	292.10 m2
8	Baufeld	254.00 m2
9	Baufeld	254.00 m2
10	Baufeld	485.10 m2
11	Baufeld	292.10 m2
Total	Baufelder	3'563.50 m2
a	Erschliessung	39.40 m2
b	Erschliessung	39.40 m2
c	Erschliessung	39.40 m2
d	Erschliessung	39.40 m2
e	Erschliessung	39.40 m2
f	Erschliessung	39.40 m2
g	Erschliessung	43.50 m2
h	Verbindung DG	8.80 m2
i	Verbindung DG	8.80 m2
j	Einfahrt EH	35.00 m2
k	Containerhaus	31.00 m2
Total	Erschliessung, etc.	363.50 m2

Total bebaute Fläche 3'927.00 m2

Grundstücksfläche 9'829.00 m2

UEZ max: 40.0% (max. 3932 m2)

UEZ eff: 40.0% (Reserve 5 m2)



Anhang 8: Nachweis Grünflächenziffer (GFZ)

Überbauung Gärtnereiareal Schmid, Hindelbank Nachweis GFZ Grünflächenziffer

Stand: 01.11.2017

GFZ Grünflächenziffer

Flächennachweis siehe auch Schemaplan

Position	Nutzung	Fläche	Faktor	versiegelt m2
1	Sitzplatz	115.00	1.00	115.00 m2
2	Sitzplatz	75.20	1.00	75.20 m2
3	Sitzplatz	90.50	1.00	90.50 m2
4	Sitzplatz	92.70	1.00	92.70 m2
5	Zufahrt West	231.40	1.00	231.40 m2
6	Fläche über UG	159.10	1.00	159.10 m2
7	Fläche über UG	12.60	1.00	12.60 m2
8	Zufahrt Ost	105.10	1.00	105.10 m2
9	Fläche über UG	387.70	1.00	387.70 m2
10	Fläche über UG	22.40	1.00	22.40 m2
11	Fläche über UG	22.40	1.00	22.40 m2
12	Sitzplatz	76.50	1.00	76.50 m2
13	Sitzplatz	78.10	1.00	78.10 m2
14	Sitzplatz	78.40	1.00	78.40 m2
15	Sitzplatz	78.90	1.00	78.90 m2
16	Sitzplatz	148.40	1.00	148.40 m2
Total	Umgebung 100% gerechnet	1'774.40 m2		1'774.40 m2
a	Erschliessung	57.30	0.50	28.65 m2
b	Erschliessung	137.90	0.50	68.95 m2
c	Erschliessung	139.10	0.50	69.55 m2
d	Erschliessung	16.20	0.50	8.10 m2
e	Erschliessung	16.20	0.50	8.10 m2
f	Platz 1	470.50	0.50	235.25 m2
g	Erschliessung	95.40	0.50	47.70 m2
h	PP Ost	46.00	0.50	23.00 m2
i	PP Ost	78.30	0.50	39.15 m2
j	Platz 2	188.90	0.50	94.45 m2
k	Platz 3	235.80	0.50	117.90 m2
l	Platz 4	148.20	0.50	74.10 m2
Total	Umgebung 50% (wasserdurchlässig)	1'629.80 m2		814.90 m2

Total versiegelte Umgebungsfläche 2'589.30 m2

Grundstücksfläche	9'829.00 m2
überbaute Fläche (Baufelder)	3'896.00 m2
Total Umgebungsfläche (für GFZ relevant)	5'933.00 m2

GFZ mind= (Grundstücksfläche-überbaute Fläche)x0.5
GFZ mind= 2'966.50 m2 50.0%

GFZ eff = Total Umgebungsfläche - versiegelte Umgebungsfläche
GFZ eff= 3'343.70 m2 **56.4%** 377.20 m2 Reserve
754.40 m2 Reserve bei 50%



Anhang 9: Nachweis grösseres Rasenspielfeld

