

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÖN ADELMATT" VORSCHRIFTEN

Gemeinde Aeschi bei Spiez | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 20. Oktober 2021

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Wirkungsbereich	4
Art. 3 Zweck	4
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	4
B BAUTEN UND ANLAGEN	5
Art. 6 Art der Nutzung	5
Art. 7 Mass der Nutzung	5
C GESTALTUNG	6
Art. 8 Richtkonzept	6
Art. 9 Gestaltung der Gebäude	6
Art. 10 Bestehendes Gebäude	6
Art. 11 Aussenraumgestaltung	6
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
Art. 12 Erschliessung MIV	8
Art. 13 Erschliessung Langsamverkehr	8
Art. 14 Parkierung	8
E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	9
Art. 15 Lärmschutz	9
Art. 16 Inkrafttreten	9
GENEHMIGUNGSVERMERKE	10
BEILAGE	11

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "ZöN Adelmatt" besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Zweck

Die Überbauungsordnung dient einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und bezweckt die Erweiterung des Alterszentrums Adelmatt mit drei Neubauten sowie einem Ersatzneubau.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aeschi bei Spiez sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung " ZöN Adelmatt"
- > Baubereich
- > Innenhof
- > Grünfläche
- > Befestigte Flächen
- > Zufahrtsbereich MIV
- > Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- > Koordinatenpunkte

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ Es ist Wohnen mit Dienstleitung ("betreutes Wohnen"), Pflege sowie Infrastrukturanlagen im direkten Zusammenhang mit der Heimmutzung (z.B. Parkierung, Demenzgarten) zugelassen.
- ² Im Baubereich D ist zusätzlich eine Gastro-Betrieb mit Aussenbereich zulässig.

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Bauten.
- ² Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte festgelegt. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	GH	VG
Baubereich A	12.0 m	3
Baubereich B	12.0 m	3
Baubereich C	12.0 m	3
Baubereich D	15.0 m	4

GH Gesamthöhe
VG Anzahl Vollgeschosse

- ³ Im Bereich des Innenhofes gelten für die überdeckte Fusswegverbindung (Gebäude) folgende baupolizeiliche Masse:
- Gesamthöhe max. 3.5 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 450.0 m²
 - das Dach über der Fusswegverbindung darf an die Gebäude der Baubereiche A-D angebaut werden.
- ⁴ Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat im gesamten Wirkungsbereich 0.5 zu betragen.
- ⁵ Für Kleinbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
- Grenzabstand min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 30.0 m²
 - Gesamthöhe max. 4.0 m

C GESTALTUNG

Art. 8 Richtkonzept

- ¹ Für die bauliche und landschaftliche Gestaltung des Überbauungsperimeters gilt das Dossier "Richtkonzept Adelmatt" der Jordi + Partner AG vom 24. Oktober 2019 (siehe Beilage). Dieses Richtkonzept wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit der Überbauungsordnung beschlossen.
- ² Das Richtkonzept illustriert die Bebauungsidee und ist massgebend in Bezug auf
 - a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung
 - b. Bautypen, Dachform und Volumen
 - c. Umgebungsgestaltung und Freiraum.

Art. 9 Gestaltung der Gebäude

- ¹ Die Materialisierung und Farbgebung ist so zu wählen, dass die Neubauten als Einheit in Erscheinung treten. Die Gestaltungen der Neubauten ist aufeinander abzustimmen.
- ² Die Neubauten sind quadratisch oder annähernd quadratisch zu erstellen.
- ³ Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu erstellen. Attikageschosse sind im gesamten Wirkungsbereich nicht zulässig.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Art. 10 Bestehendes Gebäude

- ¹ Das bestehende Gebäude darf saniert und zeitgemäss erneuert werden.
- ² Erweiterungen im Umfang von insgesamt max. 30 % der bestehenden Geschossfläche (GF) sind zulässig.
- ³ Die Pension Adelmatt kann durch einen Neubau ersetzt werden, welcher in seiner Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) den übrigen Neubauten entspricht.
- ⁴ Innerhalb des Baubereichs D kann eine Terrasse mit Südausrichtung erstellt werden.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenraumgestaltung hat sich gut in das bestehende Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie. Der gewachsene Geländeverlauf ist möglichst zu erhalten.
- ² Der Aussenraum hat vielfältig nutzbare Flächen und attraktive Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen anzubieten.
- ³ Bei der neuen Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

- ⁴ Im Bereich des Innenhofes sind eine überdeckte Fusswegverbindung sowie ein Hofgarten zu erstellen. Die überdeckte Fusswegverbindung verbindet die Neubauten der Baubereich A-D untereinander und ist allseitig offen zu gestalten.
- ⁵ Gestaltung der Grünflächen
- a. Der bestehende Demenzgarten kann in seiner Funktion erhalten bleiben oder darf erneuert werden.
 - b. Die Flächen können als private oder halbprivate Aussenräume genutzt werden und sind naturnah zu gestalten.
 - c. Es dürfen Kleinbauten (z.P. Pergolen, Stall für Kleintiere) erstellt werden.
- ⁶ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung MIV

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Mühlenstrasse, an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen.
- ² Sofern die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleibt, darf von der verzeichneten Lage um 2.0 m abgewichen werden.
- ³ Die Anlieferung erfolgt über den Erschliessungsbereich Nord.
- ⁴ Die Neubauten sind unterirdisch an die Einstellhalle anzubinden.

Art. 13 Erschliessung Langsamverkehr

- ¹ Im Bereich des Innenhofes sind die Baubereiche A bis D mit einer überdeckten Fusswegverbindung (vgl. Art. 7 Abs. 3) untereinander zu verbinden.
- ² Von der nördlichen Erschliessungsfläche (zwischen den Baubereich A und D) bis hin zum Bereich der Ein-/Ausfahrt Einstellhalle ist über den Innenhof eine Fusswegverbindung zu erstellen.
- ³ Im Bereich der befestigten Fläche ist entlang der Mühlenstrasse ein Trottoir zu erstellen.

Art. 14 Parkierung

- ¹ Die Hauptzufahrt für die Einstellhalle erfolgt ab der im Überbauungsplan gekennzeichneten Ein-/Ausfahrt. Sie darf um 5.0 m von der verzeichneten Lage abweichen, wenn dadurch die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleiben.
- ² Im Bereich der befestigten Fläche sind oberirdische Parkplätze zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht innerhalb des Strassenabstandes von 5.0 m erstellt werden.
- ³ Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze berechnet sich nach Art. 49 ff BauV.
- ⁴ Fahrradunterstände dürfen ausserhalb der Baubereich im Bereich der befestigten Fläche erstellt werden. Pro Wohnung sind 0.5 Fahrradabstellplätze zu erstellen.

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 15 Lärmschutz

- ¹ Für den gesamten Wirkungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach Lärmschutzverordnung.
- ² Massnahmen am bestehenden Gebäude, welche im Hinblick auf den Lärmschutz realisiert werden, sind mit dem OIK I zu koordinieren.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten zu erstellen und an den Neubauten sind entsprechende Massnahmen umzusetzen.

Art. 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Richtkonzept, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 10. Mai 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom _____._____._____
Publikation im Amtsblatt vom _____._____._____
Öffentliche Auflage vom _____._____._____ bis _____._____._____

Einspracheverhandlungen am _____._____._____
Erledigte Einsprachen: ____
Unerledigte Einsprachen: ____
Rechtsverwahrungen: ____

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aeschi bei Spiez, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

BEILAGE

- > Dossier Richtkonzept "Adelmatt" der Jordi + Partner AG, vom 24. Oktober 2019
(separates Dokument)

