

# Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

Überbauungsordnung Hofmatte Nord

30. März 2015

Revisionen/Änderungen

28. März 2018

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 23  
Telefax 031 633 73 21  
www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:  
G.-Nr:  
Mail:

Stefan Ghioldi  
150 14 236  
stefan.ghioldi@gjk.be.ch

30. März 2015

**A. Aus den Akten**



|  |  |
|--|--|
| Gemeinde:                                      | Fraubrunnen  |
| 1. Gegenstand:                                 | Teilrevision Baureglement, ZPP Hofmatte Nord bestehend aus:<br>- Art. 33 Abs. 2 / Anhang V   |
| 2. Gegenstand:                                 | Überbauungsordnung (UeO) Hofmatte Nord bestehend aus:<br>- Überbauungsplan 1:500 mit Empfindlichkeitsstufen<br>- Überbauungsvorschriften<br><br>sowie weitere Unterlagen:<br>- Erläuterungsbericht<br>- Parzellierungsplan<br>- Querschnittsplan |
| 3. Gegenstand:                                 | geringfügige Zonenplanänderung   |
| Öffentliche Auflage:<br>(1. Gegenstand)        | 26. April 2013 bis 26. Mai 2013  |
| Öffentliche Auflage:<br>(2. und 3. Gegenstand) | 6. September 2013 bis 7. Oktober 2013  |
| Gemeindebeschluss:<br>(1. Gegenstand)          | Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2013   |
| Gemeindebeschluss:<br>(2. und 3. Gegenstand)   | Gemeinderat vom 9. Dezember 2013   |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <p><b>Nutzung</b></p>    | <p>Entlang der Bahnhofstrasse:<br/>- Gemischte Nutzung (Wohnen/Arbeiten)<br/>- Stilles Gewerbe (Büros, Läden, Praxen etc.) auf einer Bauteile und mindestens zwei Nutzungsebenen</p> <p>Im rückwärtigen Bereich:<br/>- Differenziertes Wohnungsangebot (Ein- und Doppelfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)<br/>- Eventuell Alterssiedlung, behindertengerecht, ausgebauter Wohnungen, Sozialstützpunkt, Kindergarten</p> <p>Baupolzeiliche Masse:<br/>- Geschosshöhe: 2 - 3 Geschosse<br/>- min. Ausnutzungsziffer: 0,4<br/>- max. Ausnutzungsziffer: 0,6 (Richtwert)<br/>- Empfindlichkeitsstufe: III (Bereich entlang der Bahnhofstr.)<br/>- Empfindlichkeitsstufe II (rückwärtiger Bereich)</p> | <p>Entlang der Bahnhofstrasse:<br/>- Gemischte Nutzung (Wohnen/Arbeiten)<br/>- Stilles Gewerbe (Büros, Läden, Praxen etc.)<br/>- Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)</p> <p>Im rückwärtigen Bereich:<br/>- Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Förderung Wohnungsmix<br/>- Stilles Gewerbe (Büro, Praxen etc.)<br/>- Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau)</p> <p>Baupolzeiliche Masse:<br/>- Geschosshöhe: 3 Geschosse<br/>- min. Ausnutzungsziffer: 0,7<br/>- Empfindlichkeitsstufe: III (Bereich entlang der Bahnhofstr.)<br/>- Empfindlichkeitsstufe II (rückwärtiger Bereich)</p> |
| <p><b>Gestaltung</b></p> | <p>- Verdichtete Bauweise<br/>- Verkehrserschliessung ab Bahnhofstrasse und Bruchbachweg<br/>- Etappierung der Überbauung in mindestens zwei Bauteilen, wobei die zweite Bauteile frühestens fünf Jahre nach Baubabschluss der Bauteile erfolgen darf.</p>  | <p>- Verdichtete Bauweise<br/>- Verkehrserschliessung ab Bahnhofstrasse und Bruchbachweg</p>   |

Bereits die rechtskräftigen Bestimmungen zur ZPP Hofmatte Nord enthalten sowohl unter dem Zweck als auch unter den Gestaltungsgrundsätzen die Vorgabe nach einer verdichteten Bauweise. Insofern erfährt die ZPP Hofmatte Nord hinsichtlich dieser Voraussetzungen keine Änderung. Gleich verhält es sich auch betreffend der unter den baupolzeilichen Massen enthaltenen Bestimmungen zur Geschossigkeit der künftigen Bebauung. In den neuen Vorschriften wird einzig auf eine Rahmenvorgabe „2-3 Geschosse“ verzichtet und mit Blick auf eine Verdichtung nur noch eine Geschosshöhe „3 Geschosse“ genannt. Das Mass der Nutzung erfährt dadurch noch keine Änderung im Sinne eines „mehr an Nutzung“. Eine Änderung erfahren somit einzig die Vorgaben betreffend der festgelegten Ausnutzungsziffer, welche neu auf eine minimale AZ von 0.7 fixiert ist.

Die ZPP Hofmatte Nord liegt im Zentrum des Ortsteils Fraubrunnen, direkt angrenzend an die Bahnhofstrasse und den Bahnhof Fraubrunnen mit der RBS Strecke Bern-Solothurn sowie dem Busverkehr Richtung Burgdorf (Linie 465). Ebenfalls an der Bahnhofstrasse etwas südlicher befinden sich eine Poststelle und ein Coop Supermarkt. Innerhalb des ZPP Perimeter wurden gestützt auf die bestehende UeO Hofmatte Nord bereits ein Teil einer Überbauung realisiert. Die sich auf dem Höhenniveau der ZPP befindlichen und angrenzenden östlichen und südlichen Überbauungen befinden sich allesamt in einer 3-geschossigen Wohnzone. Eine Ausnahme bildet einzig Parzelle Nr. 495 an der Bahnhofstrasse.

Gemäss Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haus-hälterisch genutzt wird. Dieses Planungsziel wiederholt das Baugesetz im Art. 54 Abs. 1 als Planungsgrundsatz. Weiter haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten, dass Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Ver-

die Rechtsschrift wird, soweit für die Genehmigung relevant, in den nachfolgenden Erwägungen noch näher eingegangen.

3.2.3 Die Einsprechenden Nrn. 7 und 8 beantragen, dass der Hofmattenweg nicht in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Hofmatte Nord aufzunehmen ist und nach der Erstellung der Überbauung sei der Hofmattenweg zur Erschliessung des Rückmattweges entlang der Parzelle Nr. 599 zu schliessen. Als Begründung führen sie aus, dass der Wirkungsbereich der UeO nicht mit dem gültigen Zonenplan übereinstimme.

Als weiteren Punkt beantragen sie, die öffentlichen Wege der an den Hofmattenweg angrenzenden Baufelder in den Hofmattenweg seien aufzuheben. Als Begründung legen sie dar, dass in der alten Überbauungsordnung gegen den Hofmattenweg keine öffentlichen Wege vorgesehen waren. Das Wegrecht zugunsten der Gemeinde sei nur zur provisorisch Erschliessung der Rückmatte gewährt worden. Das Wegrecht bestehe nur, wenn von der Parzelle Nr. 996 aus eine Wegverbindung in nördlicher Richtung ins Zentrum der Parzelle Nr. 188 führe. Eine Detailerschliessung der Mehrfamilienhäuser über den Zentralplatz reiche vollkommen und es bestehe kein öffentliches Interesse davon abzuweichen. Mit dem Überbauungsplan sei die Gefahr vorhanden, dass der Hofmattenweg als Umschlagsplatz der neuen Mehrfamilienhäuser missbraucht werde. Mit den öffentlichen Wegen, welche über den Hofmattenweg erschlossen würden, werde das Wegrecht verletzt. Dies verstosse auch gegen Trau und Glauben.

3.2.4 Die Gemeinde handelnd durch den Gemeinderat beantragt mit Datum vom 9. Dezember 2013 die noch offenen Einsprachen Nrn. 5-8 abzuweisen. Als Begründung wird auf die Protokolle der durchgeführten Einigungsverhandlungen verwiesen.

Die Gemeinde führt zur Thematik Besucherparkplätze für Personenwagen aus, dass das Parkplatzkonzept vom Wohnungsmix abhängt. Der Bedarf sei heute noch nicht klar. Die kantonale Bauverordnung unterscheide nicht zwischen Parkplätzen für Anwohner und Besucher. Es sei nicht im Interesse der Gemeinde ein Park-Chaos zu haben, weshalb genügend Parkplätze realisiert würden. Eine Einsprache zur Anzahl Abstellplätze sei dann im Baubewilligungsverfahren möglich. Eine Anpassung von Art. 19 Abs. 2 UeV damit auch unterirdische Besucherparkplätze realisiert würden, werde geprüft. Die Durchfahrt Bruchbachweg und Bahnhofstrasse könnte mit einem Poller abgetrennt werden. Der Gemeinderat werde über diesen Punkt zu entscheiden haben.

Die Gemeinde legt dar, dass sich die diversen Vorgaben betreffend Konzepten auf das noch zu überbauende Areal beziehen. Die Vorschriften würden jedoch im Sinne des Erläuterungsberichts ergänzt. Auch werde die Bestimmung zum Umgebungsgestaltungsplan so ergänzt, dass mit dem ersten Baugesuch ein solcher einzureichen sei. Gleiches werde auch in Art. 23 UeV vorgenommen.

Die Gemeinde hält zur Rückzonungsforderung des Einsprechers Nr. 6 fest, dass diese nur Sinn mache, wenn es sich um eine Bauzone am Rande des Siedlungsgebietes handle. Mitten im Dorf sei dies nicht sinnvoll und auch nicht genehmigungsfähig.

Anlässlich der Einigungsverhandlungen hat die Gemeinde in Aussicht gestellt, dass der Hofmattenweg aus dem Wirkungsbereich des Perimeters der UeO entfernt werde, auch wenn die UeO-Änderung die noch heute gültigen UeO Perimeterabgrenzung respektiere. Im Verkehrsrichtplan sei der Durchgang zur Rückmatte auch enthalten. Da es sich um einen Privatweg handle, könnten die Eigentümer mit dem Weg grundsätzlich machen was sie wollten, solange die Dienstbarkeit eingehalten werde. Das Wegrecht ist als Last auf den Grundstücken des Hofmattenweges eingetragen. Das beschränkte Wegrecht bedeute, dass nur Fussgänger dieses beanspruchen können. Für die genügende Fussgängererschliessung reicht die Fusswegachse durchs Zentrum nicht.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Einsprachen zum Vorhalt „formeller Mängel“ als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen sind.

- 3.1.7 Soweit die Einsprechenden in ihren Eingaben geltend machen die vorgesehenen Änderungen führten zu erheblichen Wertverminderungen ihrer Liegenschaften und dieser Mindertwert sei zu entschädigen, kann dieser Einwand im vorliegenden Verfahren nicht gehört werden (vgl. auch eingangs Erw. 3) und darauf ist nicht einzutreten. Praxisgemäss werden solche Eingaben, wie auch die zu Behandelnde, als Rechtsverwehungen vorge-merkt.

### 3.2 Einsprachen gegen die UeO (2. Gegenstand; Einsprachen Nrn. 5-8)

- 3.2.1 Der Einsprecher Nr. 5 beantragt, dass die Überbauungsordnung erst öffentlich aufgelegt werden darf, wenn die notwendigen Rechtsgrundlagen im Baureglement rechtskräftig sind. Als Eventualantrag dürfe die Überbauungsordnung vom Gemeinderat erst beschlossen bzw. vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden, wenn der Baureglementsartikel rechtskräftig sei.

Unter den Ausführungen zu den Besucherparkplätzen für Personewagen beantragt der Einsprecher, dass die Mindestzahl zu schaffender Parkplätze in der Überbauungsordnung verbindlich und analog den Bestimmungen von Art. 49 ff. BauV in den Überbauungsvorschriften festzuschreiben ist. Die Lage und ungefähre Anordnung der Besucherparkplätze sei verbindlich festzulegen und solidarisch auf verschiedene Standorte zu verteilen. Die Einschränkung in Art. 19 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften, dass die Besucherparkplätze oberirdisch vorzusehen seien, ist wegzulassen. Die Möglichkeit für unterirdische Besucherparkplätze sei mindestens offen zu lassen.

Der Einsprecher beantragt weiter, dass in den Überbauungsvorschriften festgelegt wird, dass sämtliche erwähnten Konzepte und Pläne von der Bauherrschaft, nur für die nicht überbauten Flächen des Überbauungsperimeters beizubringen sind. Die Eigentümer der bestehenden Bauten dürfen keiner Verpflichtung unterliegen, solche Konzepte beizubringen. Sobald sich Pläne und Konzepte auch auf die bereits überbauten Flächen beziehen, sei die Zustimmung der Eigentümer/innen der bestehenden Bauten sicher zu stellen.

Art. 20 UeV sei entsprechend zu ergänzen, dass bereits bestehende Bauten die Anforderungen betreffend erneuerbarer Energie nicht erfüllen müssten. Die Überbauungsvorschriften haben zu garantieren, dass die Eigentumsrechte, die Besitzstandsgarantie und die Rechtssicherheit der Eigentümer und Eigentümerinnen der bestehenden Bauten durch die Wirkungen dieser Konzepte und Pläne in keinem Fall beeinträchtigt werden. Zur Umgebungsgestaltung wird beantragt, dass die Überbauungsvorschriften eindeutig festzulegen haben, in welchem Verfahren und von wem der Umgebungsgestaltungsplan zu genehmigen sei. Unter dem Punkte der Gemeinschaftsanlagen/rechtliche Ausgestaltung der Überbauung beantragt der Einsprecher, dass die Überbauungsordnung nicht beschlossen oder genehmigt werden dürfe, bevor die privatrechtlichen Regelungen vorliegen. Art. 23 Abs. 1 und Abs. 2 UeV seien entsprechend zu präzisieren. Auf die Rechtschrift wird, soweit für die Genehmigung relevant, in den nachfolgenden Erwägungen noch näher eingegangen.

- 3.2.2 Der Einsprecher Nr. 6 bemängelt, dass noch kein Vorvertrag vorliege und deshalb vieles zur Mitfinanzierung ungewiss bleibe. Auch wird geltend gemacht, dass die UeO zu einer Wertverminderung führe; da die Aussicht (Bergpanorama) verloren ginge. Bemängelt und gleichzeitig beantragt wird die Aufnahme einer Bestimmung, wonach die nicht bebauten Flächen wieder in die Landwirtschaftszone zurückgezont würden, sofern die UeO nicht innerhalb von 10 Jahren realisiert werde. Der Einsprecher äussert sich zudem zu diversen Bestimmungen der Überbauungsvorschriften und macht Verbesserungsvorschläge. Auf

dichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 Bst. a<sup>66</sup> RPG). Unter den verschiedenen Planungsgrundsätzen gibt es keine Rangordnung. Es sind dies Entscheidkriterien und Zielvorgaben, die miteinander konkurrieren und andern gesetzlichen Zielvorschriften widersprechen können. Das Gebot der häuslicherischen Nutzung gilt demnach nicht absolut und steht neben anderen Planungsgrundsätzen, welche unter Art. 54 Abs. 1 BauG oder in anderweitigen Bestimmungen erwähnt sind. Im Anwendungsfall sind alle Grundsätze, die nach den gegebenen Verhältnissen von Bedeutung sein können, in Betracht zu ziehen und jenem Grundsatz den Vorzug oder ein Mehrgewicht einzuräumen, der besser der anzustrebenden Entwicklung entspricht. Dabei ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich (siehe ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 54, N3, m.w.H.). Zudem ist zu beachten, dass die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei sind (Art. 65 Abs. 1), und die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten haben, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen (Art. 2 Abs. 3 RPG).

Im Rahmen der letztmaligen Revision der Ortsplanung hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, Entwicklungsspielraum mittels Verdichtung und mittels Zonenerweiterungen zu schaffen (Bericht zur Ortsplanungsrevision, Kap. 1.2, S. 9). Mit der beabsichtigten Festlegung einer minimalen AZ von 0.7 wird dieser Zielsetzungen entsprochen. Gleichzeitig werden dabei aber auch die Interessen an einer bestmöglichen Einpassung in das bestehende Ortsbild berücksichtigt. Dabei wurde, wie die Gemeinde im Rahmen der Einspracheverhandlungen auch ausführt, die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen und Verhältnisse im Gebiet Rückmatte (östlich der UeO Hofmatt Nord) herangezogen und eine vergleichbare minimale Ausnutzung festgelegt. Die Erhöhung der minimalen AZ wird daher nicht dazu führen, dass innerhalb der ZPP Hofmatte Nord eine für die Gemeinde Fraubrunnen ortsunübliche Bebauung realisiert wird. Auch wird eine künftige Bebauung nicht zu einem Fremdkörper im Quartiers-Charakter führen. Einerseits sind bereits mit der heutigen Bestimmungen grössere Bauten Anlagen zulässig (siehe auch die genehmigte UeO Hofmatte Nord) und andererseits ist die maximale Ausnutzungsziffer der bestehenden ZPP zwar mit 0.6 geringfügig tiefer, jedoch handelt es sich beim Wert von 0.6 lediglich um einen Richtwert, welcher eben gerade nicht eine zwingende 1:1 Vorgabe darstellt. Der entsprechend realisierte Wert hätte deshalb auch höher ausfallen können als der Richtwert. Die öffentlichen Interessen an einer Siedlungsentwicklung nach innen und die damit einhergehende Verdichtung von zentral gelegenen mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebiete sind hoch zu werten und vermögen die Interessen der Einsprechenden am Erhalt der bestehenden ZPP Bestimmungen zu überwiegen, zumal auch weder die Eigentumsgarantie noch der Vertrauensschutz Anspruch darauf geben, dass die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes unverändert bleiben (BGE 116 Ib 187, 113 Ia 455, 109 Ia 114 E. 3, 107 Ia 36 E. 3a, 105 Ia 317, 104 Ia 126 E. 2a, 102 Ia 336 E. 3c; BVR 1980 S. 180). Der Eigentümer muss jederzeit damit rechnen, dass die für sein Grundstück geltende bau- und planungsrechtliche Ordnung im gesetzlichen Verfahren geändert wird. Ob eine solche Änderung zulässig ist, ist weniger eine Frage des Vertrauensschutzes als der Rechtssicherheit und der Verhältnismässigkeit.

Da sich die Einsprechenden auch auf die Rechtssicherheit berufen und somit indirekt eine Verletzung der Planbeständigkeit geltend machen, ist im Folgenden zu prüfen, ob diesem Grundsatz (Art. 21 RPG) ausreichend Rechnung getragen wurde und die Änderungsinteressen jene am Erhalt der bestehenden BauR-Bestimmung auch aus diesem Gesichtspunkte zu überwiegen vermögen (Erw. 3.1.4).

Rechtlich unerheblich ist der von den Einsprechenden vorgebrachte Einwand, dass die Anpassung auch das Bekenntnis zu einer langfristigen Planung verletze. In der ursprünglichen ZPP war enthalten, dass die Überbauung in mindestens zwei Etappen zu realisieren sei und die zweite Bauetappe frühestens fünf Jahre nach Bauabschluss erfolgen dür-

fe. Wie die Einsprechenden selber darlegen wurde eine erste Etappe der Überbauung realisiert (Baufelder 1, 6 und 7). Diese Etappe wurde, zufolge den Angaben in den Einsprachen, bereits vor 10 Jahren realisiert. Somit sind bereits im heutigen Zeitpunkt mehr als die minimalen Voraussetzungen der bestehenden ZPP Bestimmung erfüllt und eine Streichung der Etappierungsvorschrift aus dem Baureglement hat keine relevanten Auswirkungen mehr. Die enthaltene Etappierungsbestimmung hat ihren Zweck daher schon erfüllt. Die Einsprache erweist sich demzufolge in diesem Punkte als öffentlich-rechtlich unbegründet.

### 3.1.4 Rechtssicherheit

Die Rechtssicherheit verlangt nach einer gewissen Planbeständigkeit. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und sichert die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105; 124 II 391 E. 4b S. 396; 123 I 175 E. 3a S. 182 f.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band 1, 3. Auflage, Zürich 1999, S. 119 f.). Zonenpläne sind jedoch ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 Bst. b RPG; BGE 119 Ib 138 E. 4e S. 145; Urteil des Bundesgerichts 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994, in ZBI 97/1996 S. 36 E. 3c). Je näher eine Planrevision dieser Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen daher auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und um so gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5b S. 455; 109 Ia 113, je mit Hinweisen). Als Gründe für eine Planänderung fallen sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105 f.; 120 Ia 227 E. 2b S. 231). Eine gewandelte Einstellung der Planungsorgane hinsichtlich der Wünschbarkeit einer bestimmten Nutzung vermag für sich allein nicht eine Änderung nach kurzer Zeit zu rechtfertigen (BGE 111 II 326 E. 3a/cc; 109 Ia 113 E. 3 S. 115 mit Hinweis). In diesem Sinn verstösst eine Volksinitiative, die auf eine Änderung eines knapp einjährigen Nutzungsplans zur Errichtung eines Fussballstadions abzielt, gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit von Art. 21 Abs. 2 RPG (BGE 128 I 191 ff., 199 ff. [Charmilles])<sup>1</sup>.

Wie bereits eingangs unter Erw. 3.1.3 erörtert stammt die Überbauungsordnung Hofmatte aus dem Jahre 1997 und auf den damaligen ZPP-Bestimmungen und hat somit seit rund 18 Jahren Bestand, womit die Berücksichtigung des Planungshorizont von 15 Jahren dazu führt, dass den Interessen einer Rechtsbeständigkeit bzw. den Erhaltungsinteressen nicht mehr derart viel Gewicht beizumessen ist, wie wenn es sich um eine sehr „neue“ Planung handeln würde. Nach 18 Jahren ist damit zu rechnen, dass eine Planung überarbeitet werden kann.

Wie sich bereits eingangs unter den Erw. 3.1.3 gezeigt hat, erfolgt die Änderung des BauR vordringlich im Bereich des Mass der Nutzung, wobei auch hier der ursprüngliche Zweckinhalt der ZPP Hofmatte Nord („Gesamplanung mit verdichteter Nutzung“) unverändert bleibt. Das Alter der bestehenden Planung als auch das auf den gesamten Perimeter gesehene Ausmass der Änderung bzw. dessen Wirkung sprechen als Gründe für eine Planänderung und vermögen zusammenfassend und vordringlich gestützt auf die Pla-

<sup>1</sup> letzter Satz aus: WALOMANN/HANNI, Handkommentar zum RPG, Bern 2006, Art. 21 N 20 (S. 512)

nungsgrundsätze einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer Verdichtung des Interesses am Erhalt der bestehenden Baureglementsbestimmung zu überwiegen. Die vorgenommene Änderung der Baureglements, Anhang V verletzt daher den Grundsatz der Planbeständigkeit nicht. Die Einsprachen erweisen sich somit in diesem Punkte als öffentlich-rechtlich unbegründet und sind abzuweisen.

### 3.1.5 Information

Beim Erlass der Grundordnung orientiert der Gemeinderat das beschlussfassende Organ wenigstens über das Planungsziel und die Ergebnisse des Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens (Art. 60a Abs. 1 BauG).

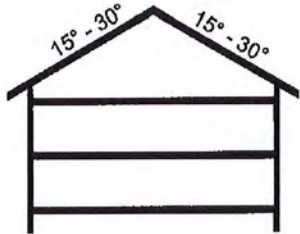
Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2013 fand unter Traktandum Nr. 6 die Behandlung „Teilrevision Baureglement; Anhang V, Artikel ZPP Hofmatte Nord“ statt. Aus dem erstellten Protokoll geht hervor, dass die Gemeindepräsidentin als Referentin über das Geschäft orientierte. So wurden die Stimmberechtigten auch über die Gründe der Änderung informiert. Berichtet wurde auch über die eingegangenen Mitwirkungen und Einsprachen. Im Anhang zum Protokoll findet sich zudem eine ausführliche Powerpointpräsentation der Gemeindeversammlung und konkret auch zum Traktandum 6 (Anhang, S. 4-6). Die an der Versammlung erfolgte Information des beschlussfassenden Organs genügt somit der in der Baugesetzgebung enthaltenen Informationspflicht. Soweit sich die Einsprechenden zusätzlich auf Art. 1 Informationsgesetz (IG, BSG 107.1) oder Art. 58 der Gemeindeverordnung (GV, BSG 170.111) berufen gilt zu bemerken, dass solche Rügen als Stimmrechtsbeschwerde hätten geltend gemacht werden müssen. Mit Entscheid des Regierungsrathes Bern-Mittelland vom 24. Februar 2014 wurde keine entsprechende Verletzung festgestellt bzw. wurde auf die Beschwerde aufgrund der nicht nachgekommenen Rügepflicht nicht eingetreten. Die Einsprachen erweisen sich somit unter dem Gesichtspunkt der Informationspflicht als öffentlich-rechtlich unbegründet und sind abzuweisen.

### 3.1.6 Formelle Mängel

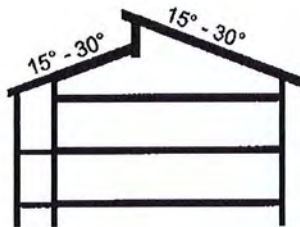
Nach Art. 60 Abs. 1 BauG sind Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Überbauungsordnung betreffen, während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage fand nachweislich vom 26. April 2013 bis am 26. Mai 2013 statt und dauerte somit wenigstens 30 Tage. Für die Dauer der Auflage nicht relevant ist, ob der letzte Tag der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag fällt, wie die Einsprechenden vermuten. Dies führt einzig dazu, dass sich die Frist zur Eingabe um einen Tag verlängert und somit auch Einsprachen, welche erst am 27. Mai 2013 (bis 23.59 Uhr) der schweizerischen Post übergeben wurden, noch als fristgerecht eingereicht beurteilt werden. Ein formeller Mangel im Verfahren zur Baureglementsänderung ist daher nicht gegeben und die Einsprache erweist sich diesbezüglich als öffentlich rechtlich unbegründet.

Die Mitwirkung kann eingeräumt werden bei vorgesehenen Änderungen der Grundordnung oder einer Überbauungsordnung, die nicht von allgemeinem Interesse sind, auch im Rahmen des Einspracheverfahrens nach Artikel 60 BauG (Art. 58 Abs. 3 Bst. c BauG). Wie die Gemeinde anlässlich der Einspracheverhandlungen richtig darstellt, zeitigen die Änderungen der Baureglementsbestimmungen zur ZPP Hofmatte Nord keine Auswirkungen, welche von allgemeinem öffentlichem Interesse sind. Die Auswirkungen sind vordringlich im umliegenden Quartier spürbar, weshalb es sich rechtfertigt, das Mitwirkungsverfahren mit dem Einspracheverfahren zu kombinieren. Nach bisheriger bernischer Rechtsprechung würde sogar der Umstand, dass keine Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden ist, die Genehmigung eines Reglements oder Plans nicht hindern (ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, a.a.O., Art. 58 N. 9a mit Hinweis auf BVR 2005, S. 529 E.5). Die Einsprache erweist sich somit hinsichtlich des gerügten Mitwirkungsverfahrens als öffentlich-rechtlich unbegründet.

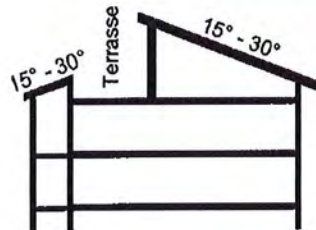
## Anhang 1: Dachformen



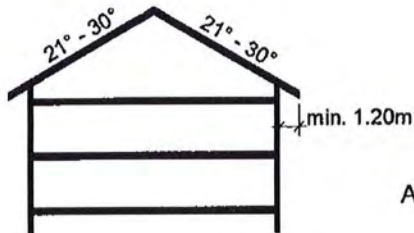
Artikel 11, Absatz 1



Artikel 11, Absatz 1



Artikel 11, Absatz 1



Artikel 11, Absatz 2



Einwohnergemeinde Fraubrunnen

## Einwohnergemeinde Fraubrunnen

### Überbauungsordnung ZPP „Hofmatte Nord“

#### Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 9.12.2013

Die UeO besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Parzellierungsplan

9.12.2013

\\szo01\fra\_homes\fra\_staehli\Documents\ICM\AXIOM\950178307c6947afa51e45f2c6b883f\UeO Hofmatte Nord\_Ueberbauungsvorschriften genehmigte Version 9.12.2013.docx

## Inhaltsverzeichnis

|         |                             |    |
|---------|-----------------------------|----|
| Art. 1  | Wirkungsbereich             | 3  |
| Art. 2  | Stellung zur Grundordnung   | 3  |
| Art. 3  | Überbauungsplan             | 3  |
| Art. 4  | Nutzungsart                 | 4  |
| Art. 5  | Nutzungsmass                | 4  |
| Art. 6  | Empfindlichkeitsstufen      | 4  |
| Art. 7  | Geschosszahl / Gebäudehöhe  | 5  |
| Art. 8  | Gebäudelänge / -breite      | 5  |
| Art. 9  | Gesamtplanung               | 5  |
| Art. 10 | Architektonische Gestaltung | 5  |
| Art. 11 | Dachgestaltung              | 5  |
| Art. 12 | Balkone, Veranden           | 6  |
| Art. 13 | Sichtschutzwände            | 7  |
| Art. 14 | Umgebungsgestaltung         | 7  |
| Art. 15 | Erschliessung               | 8  |
| Art. 16 | Abfall                      | 8  |
| Art. 17 | Entwässerung                | 8  |
| Art. 18 | Grünbereiche                | 9  |
| Art. 19 | Parkierung                  | 9  |
| Art. 20 | Energie                     | 9  |
| Art. 21 | Ökologie                    | 10 |
| Art. 22 | Grenzbereinigungen          | 10 |
| Art. 23 | Vereinbarungen              | 10 |
| Art. 24 | Inkrafttreten               | 10 |
| Art. 25 | Aufhebung                   | 10 |
|         | Genehmigungsvermerke        | 11 |

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 17.06.2013

Publikation im Anzeiger vom 6. September 2013

Öffentliche Auflage vom 6. September bis 7. Oktober 2013

Einspracheverhandlungen am 15.10.2013 und 6.11.2013

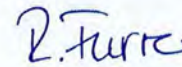
Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Fraubrunnen am 9.12.2013

Präsidentin:



Regula Furrer Giezendanner

Sekretärin

  
Karin Stähli


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, 9.12.2013

Die Gemeindeverwalterin

  
Karin Stähli

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

 30. März 2015

|                  |   |
|------------------|---|
| Ökologie         | <p><b>Art. 21</b></p> <p>1 Vor Baubeginn ist ein Umweltkonzept zur Realisierung (Baustellenkonzept) einzureichen.</p> <p>2 Ein ökologischer Baustandard soll angestrebt werden. Die bestehenden Bauten müssen die Anforderungen betreffend erneuerbarer Energie nicht erfüllen. Vielmehr kann bei Ersatz der Heizung der Anschluss an das neue Heizsystem erwogen werden.</p>   |
| Grenzbereinigung | <p><b>Art. 22</b></p> <p>Erforderliche Landzusammenlegungen oder Grenzkorrekturen erfolgen zeitgleich mit dem Erlass der Überbauungsordnung.</p>  |
| Vereinbarungen   | <p><b>Art. 23</b></p> <p>1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG und Art. 142 BauG abzuschliessen und vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu unterzeichnen.</p> <p>2 Die zur Realisierung der Überbauung erforderlichen weiteren privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor der Erteilung der ersten Baubewilligung rechtsverbindlich sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Realisierung und Finanzierung der Gemeinschaftsanlagen (Einstellhallen, Spielplätze, öffentliche Wege und Plätze, Umgebungsgestaltung und Erschliessungsanlagen).</p> |
| Inkrafttreten    | <p><b>Art. 24</b></p> <p>Diese Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).</p>   |
| Aufhebung        | <p><b>Art. 25</b></p> <p>Mit der Genehmigung der UeO Hofmatte Nord wird die bestehende UeO Hofmatte Nord vom Januar 1997 / angepasst Dezember 2001 und September 2009 aufgehoben.</p>   |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Wirkungsbereich           | <p><b>Art. 1</b></p> <p>1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan punktiert dargestellt.</p>  |
| Stellung zur Grundordnung | <p><b>Art. 2</b></p> <p>Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils in Kraft stehende Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen.</p>  |
| Überbauungsplan           | <p><b>Art. 3</b></p> <p>Im Überbauungsplan wird dargestellt:</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>- Gestaltungsbaulinien</li> <li>- Baufelder für Hauptgebäude</li> <li>- Bestehende Gebäude</li> <li>- Baufelder für An- / Nebenbauten</li> <li>- Baufelder für die Einfahrt zur Einstellhalle</li> <li>- Öffentliche Wege und Plätze</li> <li>- Grünbereiche</li> <li>- Standorte für Spielplätze, Rasenspielfeld</li> <li>- Bereiche der Empfindlichkeitsstufen</li> <li>- Standorte mit ungefährender Lage für die oberirdische Parkierung</li> <li>- Standorte mit ungefährender Lage für Velounterstände</li> <li>- Standorte mit ungefährender Lage für Containerstandplätze</li> <li>- Bereiche für die Einstellhalle</li> <li>- Bereiche für deren Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung</li> <li>- Baumgruppen und Bepflanzungen mit ungefährender Lage</li> </ul> <p>Im Überbauungsplan hinweisend dargestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krautschichten, Krautsaum mit ungefährender Lage und Ausdehnung</li> <li>- Sickermulden mit ungefährender Lage und Ausdehnung</li> </ul> |



- Nutzungsart**
- Art. 4**
- 1 In allen Baufeldern sind Wohnen und stilles Gewerbe (Büros, Praxen, nichtstörendes Kleingewerbe) erlaubt. Ausgenommen davon sind Verkaufsläden, welche nur in den Baufeldern 2 und 3 zugelassen sind.
  - 2 In den Baufeldern 2 und 3 sind zusätzlich Dienstleistungen zum Wohnen wie Betreuen, Pflegen, Verpflegen und ähnliches anzustreben.
  - 3 Es sind Wohnungen für Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau) vorzusehen.

- Nutzungsmass**
- Art. 5**
- 1 Die minimale Bruttogeschossfläche der obigen Nutzungen beträgt für die ganze Überbauung 14'200 m<sup>2</sup>; die maximale BGF beträgt 17'640 m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Parzellengrösse beträgt 20'286 m<sup>2</sup>.

| Baufeld         | min. BGF             | max. BGF             |           |
|-----------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Baufeld 1       | 1'100 m <sup>2</sup> | 1'700 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 2       | 1'500 m <sup>2</sup> | 2'200 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 3       | 1'300 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 4.1     | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'550 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 4.2     | 1'150 m <sup>2</sup> | 1'460 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 5.1     | 1'100 m <sup>2</sup> | 1'410 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 5.2     | 1'300 m <sup>2</sup> | 1'600 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 6.1/6.2 | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 7.1/7.2 | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 8.1     | 800 m <sup>2</sup>   | 950 m <sup>2</sup>   |           |
| Baufeld 8.2     | 800 m <sup>2</sup>   | 950 m <sup>2</sup>   |           |

- 2 Die minimale Ausnutzungsziffer über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung beträgt 0.70 (14'200 m<sup>2</sup>)
- 3 Die Ausnutzungsziffer ist mit jedem Baugesuch jeweils gesamthaft (über den gesamten Wirkungsbereich) nachzuweisen. Es ist ein Kataster zu führen.

- Empfindlichkeitsstufen**
- Art. 6**
- 1 Für die Baufelder 1; 2 und 3 gilt die ES III
  - 2 Für die Baufelder 4.1; 4.2; 4.3; 5.1; 5.2; 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 8.1 und 8.2 gilt die ES II

- Grünbereiche**
- Art. 18**
- 1 Die Grünbereiche dienen der privaten und / oder der öffentlichen Nutzung. Sie dürfen nicht überbaut werden, auch nicht mit bewilligungsfreien Bauten sowie An- und Nebenbauten, soweit diese Überbauungsvorschriften solche nicht ausdrücklich zulassen. Im Übrigen gelten die Grundsätze gemäss Art. 14 sinngemäss.

- Parkierung**
- Art. 19**
- 1 Die Anwohnerparkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Ihre Anzahl und Lage sind im ersten Baugesuch gemäss den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Bauvorschriften zu bestimmen. Diese müssen in der Bandbreite der kantonalen Bauverordnung (BauV, Art. 51) liegen.
  - 2 Die Besucherparkplätze sind oberirdisch und in der Einstellhalle vorzusehen. Ihre Anzahl genaue Lage sind im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten (vgl. Art. 14).
  - 3 Für mindestens die Hälfte aller laut kantonalen Bauverordnung geforderten Veloabstellplätze sind oberirdisch gedeckte Abstellplätze zu schaffen.
  - 4 Der unterirdische Zugang von der Einstellhalle zu den Liegenschaften der Baufelder 7.1 und 7.2 muss sichergestellt werden.

- Energie**
- Art. 20**
- 1 Für das ganze Planungsgebiet ist zusammen mit dem ersten Baugesuch in einer zusammengehörigen Bauetappe für diese ein Energiekonzept zu erarbeiten. Dabei ist eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben. Der Anteil erneuerbarer Energie hat mindestens 75% zu betragen. Der angestrebte Energiestandard soll nachhaltig sein; die Primäranforderungen (Heizwärmebedarf) dürfen max. 90% der gesetzlichen Anforderungen ausmachen.
  - 2 Die Gemeinde kann zur Beurteilung eines Konzeptes Fachleute beiziehen und Änderungen verlangen.

- Gestaltung der Umgebungsbeleuchtung
  - Gestaltung der Containerstandplätze
  - Standorte für Infrastruktur der Energieversorgung
  - Zufahrtswege Blaulichorganisationen
- 2 Die Gestaltung der Umgebung bei den Baufeldern 2 und 3 soll einheitlich und soll in Koordination mit der Gemeinde den Bahnhofplatz mit einbeziehen. Sie ist im ersten Baugesuch eines der beiden Bauten nachzuweisen. Ebenso ist die Verkehrsführung wie Ein- und Ausfahrten gesamtheitlich nachzuweisen.
- 3 Die Grünbereiche sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten nach ökologischen Grundsätzen zu bepflanzen – siehe auch Art. 9, Abs. 4 Baureglement. Die Baumsymbole im Überbauungsplan geben nur Pflanzbereiche und nicht einzelne Pflanzstellen an.
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige zu beschränken.
- 5 Die Kosten der Umgebungsgestaltungsplanung und der Realisierung werden nach Massgabe der Vereinbarungen gemäss Art. 23 verteilt.

**Art. 15**

## Erschliessungsplan

- 1 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Erschliessungsplan einzureichen. Darin müssen alle privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen dargestellt werden.
- 2 Die Kosten der Erschliessungsplanung, der rechtlichen Sicherung derselben und der Realisierung werden nach Massgabe der Vereinbarungen gemäss Art. 23 verteilt.

**Art. 16**

## Abfall

- Mit dem ersten Baugesuch ist ein übergeordnetes und mit der Gemeinde koordiniertes Abfall- und Entsorgungskonzept einzureichen.

**Art. 17**

## Entwässerung

- Mit dem ersten Baugesuch ist ebenfalls ein Entwässerungskonzept einzureichen.

- Art. 7**
- Geschosszahl**
- 1 In den Baufeldern 1; 2; 3; beträgt die Geschosszahl 3. Der Gebäudehöhe Dachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 11.0 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.
- 2 In den Baufeldern 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 8.1 und 8.2 beträgt die Geschosszahl 3. Der Dachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 10.0 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.
- 3 In den Baufeldern 4.1; 4.2; 4.3; 5.1 und 5.2 beträgt die Geschosszahl 3. Der Dachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 9.50 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.
- 4 In den Baufeldern für An- und Nebenbauten beträgt die Geschosszahl 1. Die Gebäudehöhe für Anbauten in den Baufeldern 2 und 3 entlang der Bahnhofstrasse beträgt max. 4.0 m. In den übrigen Baufeldern darf die Gebäudehöhe 3.0 m (gemessen ab neuem Terrain) nicht übersteigen.
- Art. 8**
- Gebäuelänge / -breite**
- Die Gebäuelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb eines Baufeldes frei.
- Art. 9**
- Gesamtplanung**
- 1 Die zu überbauenden Baufelder sind in einem Gesamtprojekt zu projektieren.
- Art. 10**
- Architektonische Gestaltung**
- 1 Die Gesamtanlage ist zeitgemäss und als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Der Gemeinderat kann neutrale Fachleute zur Beurteilung des Projektes beiziehen.
- Art. 11**
- Dachgestaltung**
- 1 In den bestehenden Baufeldern (1; 6.1; 6.2, 7.1 und 7.2) sowie in den Baufeldern 8.1 und 8.2 für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° (alte Teilung) im Sinne der Darstellungen im Anhang 1 erlaubt.

2 In den neuen Baufeldern 2; 3; 4.1; 4.2; 5.1; 5.2 sind Satteldächer im Sinne des Baureglements der Gemeinde mit Neigungen zwischen 21° - 30° (alte Teilung) gestattet. Sie soll beidseitig gleich sein. Die Firstrichtungen müssen längs dem Baufeld verlaufen.

4 Für die Hauptbauten auf den neuen Baufelder gem. Abs.2 und 3 sind Dachvorsprünge in ihren Proportionen den Bauten anzupassen; bei Hauptbauten müssen sie traufseitig mindestens 1.20 m und ortseitig mindestens 0.7 m betragen.

5 In den Baufeldern für An- / Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt.

6 In den Dachflächen sind unter Vorbehalt von Abs. 8 folgende Formen von Aufbauten zulässig:

- Lukarnen mit Giebeldächern
- Dreieckslukarnen
- Schlepplukarnen
- Dachflächenfenster
- Dacheinschnitte mit Überdeckung im Sinne eines Quergiebels

Sie haben sich harmonisch in die Dachflächen einzufügen. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 2/3 Drittel der Fassadenlänge des gesamten Baukörpers des obersten Geschosses betragen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen. Bei Dreieckslukarnen wird die Breite in deren Höhenmitte (Oberkant Fenstersims bis Oberkant Sparren) gemessen. Für alle neuen Baukörper ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp erlaubt.

7 Es sind einheitliche Eindeckmaterialien und Farben vorzusehen.

8 Bei den bestehenden Gebäuden ist als Dachaufbaute nebst Dachflächenfenstern nur die Schlepplukarne erlaubt.

#### Art. 12

1 Offene oder verglaste Balkone, Sitzplätze und Veranden dürfen bis 2.0 m aus dem Baufeld hinausragen.

2 Balkone, Sitzplätze, Loggien, Veranden dürfen verglast werden, wobei deren Gestaltung bezüglich Material und Teilung einheitlich sein soll.

Balkone, Veranden

3 Für die Baufelder 1, 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 gilt: Eingeschossige, überwiegend verglaste Wintergärten sind an der besonnten Gebäudelängsseite der Hauptbauten erlaubt. Ihre Tiefe darf 4.0 m und ihre Breite 1/2 der entsprechenden Fassadenseite (gesamte Gebäudelänge) nicht überschreiten.

#### Art. 13

Sichtschutzwände

1 Sichtschutzwände (allgemeine und private) sind erlaubt und dürfen bis 2.0 m aus den Baufeldern hinausragen. Ihre Lagen und Gestaltungen sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen. Sie dürfen maximal 2.0 m hoch sein. Sie dürfen die Gestaltungsbaulinien nicht überragen.

2 Für die bestehenden Sichtschutzwände Baufelder 1; 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 gilt Besitzstandsgarantie.

#### Art. 14

Umgebungsgestaltung

1 Für das gesamte noch zu überbauende Areal ist mit dem ersten Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in dem grundsätzlich die als hinweisend aufgeführten Elemente genauer dargestellt werden sowie insbesondere folgende Punkte präzise geregelt werden:

- Terrainverschiebungen
- die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten wie beispielsweise gewachsenes und neues Terrain, Strassen, Plätze, Hauszugänge und dgl.
- Lage und Gestaltung der Spielplätze
- Lage und Gestaltung der Sichtschutzwände
- Lage und Gestaltung der Wege und Gemeinschaftsplätze
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen
- Gestaltung der Grünbereiche und Bepflanzungen (Bepflanzungskonzept)
- Lage und Gestaltung der oberflächlichen Entwässerung und Versickerung
- Gestaltung der oberirdischen Parkierung (Auto, Velos und dgl.)
- Gestaltung der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle
- Lage und Gestaltung der Ein- und Ausgänge zur Einstellhalle und anderer baulich oder technisch bedingter Elemente (Entlüftungsschächte, Verteilkabinen, Hydranten, Poller und dgl.)
- Führung und Gestaltung des Langsamverkehrs



**Einwohnergemeinde Fraubrunnen**  
**Überbauungsordnung ZPP „Hofmatte Nord“**

**Erläuterungsbericht**

(Bericht nach Art. 47 RPV)

**Genehmigungsexemplar vom 9.12.2013**

Die UeO besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Parzellierungsplan
- Querschnitte
- Berechnung der Wertquoten

9. Dezember 2013

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
  - 1.1 Problemstellung
  - 1.2 Planungsziele
  - 1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage
2. Grundlagen
3. Planungsgegenstand
  - 3.1 Situation
  - 3.2 Inhalt der Planung
  - 3.3 Bebauungskonzept
4. Planung
  - 4.1 Nutzung und Gestaltung
  - 4.2 Gesamtplanung
  - 4.3 Empfindlichkeitsstufen
  - 4.4 Erschliessung
  - 4.5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung
  - 4.6 Detailgestaltungen
  - 4.7 Umgebungsgestaltung
  - 4.8 Nachhaltigkeit
  - 4.9 Rechtssicherheit
5. Auswirkungen auf die Umwelt
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Natur, Orts- und Landschaftsbild
  - 5.3 Lärm, Luft
  - 5.4 Gewässer und Boden
  - 5.5 Weitere Umweltbereiche
6. Verfahren
  - 6.1 Allgemeines
  - 6.2 Übersicht und Termine
  - 6.3 Vorprüfung
  - 6.4 Öffentliche Auflage
  - 6.5 Beschlussfassung und Genehmigung
7. Links:

## 7. Links:

- Energiestandard Minergie - [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)
- Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz [www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch)
- Dokumentation Bundesamt für Bauten und Logistik [www.bbl.admin.ch](http://www.bbl.admin.ch)
- Planungswerkzeuge für Nachhaltigkeit im öffentlichen Bau [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)
- Stiftung für Natur und Wirtschaft – zur Förderung umweltnaher Areale [www.naturundwirtschaft.ch](http://www.naturundwirtschaft.ch)
- Umsetzungshilfen für den Umgang mit Wildtieren im Siedlungsraum [www.bauen-tiere.ch](http://www.bauen-tiere.ch)
- Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren [www.ipb-news.ch](http://www.ipb-news.ch)

## 6. Verfahren

### 6.1 Allgemeines

Die Überbauungsordnung „Hofmatte Nord“ umfasst einen leicht kleineren Wirkungsbereich als zuvor; die Parzelle Nr. 19 wird grenzbereinigt und der Zone W2 zugeteilt, was eine geringfügige Zonenplanänderung zur Folge hat. Die Bestimmungen im Baureglement betreffend der ZPP, welche die Rahmenbedingungen für die Überbauungsordnung vorgeben, mussten angepasst werden. Die Gemeindeversammlung hat den Baureglementsrevislon am 3.6.2013 zugestimmt.

Für den Beschluss der ÜO ist gemäss Art. 93 ff BauG der Gemeinderat zuständig

### 6.2 Übersicht und Termine

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Start zur Überarbeitung der Ueo Hofmatte Nord                           | August 2012                 |
| Informationsveranstaltung   | August 2012                 |
| Mitwirkung  | Dezember 2012 / Januar 2013 |
| Vorprüfung durch das AGR  | März - Juni 2013            |
| Genehmigung ZPP- Bestimmungen im Baureglement durch Gemeindeversammlung | Juni 2013                   |
| Bereinigung der UeO inkl. der Parzellengrenzen                          | Juli 2013                   |
| Genehmigung der UeO Hofmatte Nord durch den Gemeinderat                 | August 2013                 |
| Öffentliche Auflage   | September 2013              |

### 6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Vorprüfung vorgenommen. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 17.6.2013.

### 6.4 Öffentliche Auflage

6. September bis 7. Oktober 2013

### 6.5 Beschlussfassung Gemeinderat

9. Dezember 2013

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Problemstellung

Die Hofmatte liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Zentrum von Fraubrunnen.

In den Jahren 1995 – 1997 wurde auf dem Areal eine ZPP Hofmatte Nord eine Überbauungsordnung erstellt; diese wurden in den Jahren 2001 und 2009 geringfügig angepasst. Die Überbauung selber wurde bis heute nur zum Teil realisiert. Über den gesamten Planungserlimer besteht ein komplexes, heute kaum mehr nachvollziehbares Vertragswerk.

Die damals zugrunde gelegten Planungsideen, Ziele und Inhalte (Gewerbeflächen, Reihenhaussiedlungen, grosse Allgemeinflächen, Gemeinschaftshaus und dgl.) gelten heute als überholt, eine Realisierung der restlichen frei bebaubaren Flächen kann kaum mehr zeitgemäss und nachhaltig erfolgen. Verschiedene Investoren haben aus diesem Grund bisher einen Landkauf abgelehnt.

Im Zuge der Gemeindefusionen wird Fraubrunnen als Zentrumsgemeinde eine zunehmend grössere Bedeutung erlangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Folge der Druck auf solch wertvolle und zentrumsnahe Überbauungsflächen wachsen wird. Die schweizerische Raumplanung schreibt die haushälterische Bodennutzung resp. innere Verdichtung vor.

Aus all diesen Aspekten entschied sich die Gemeinde zusammen mit den Landeigentümern die betroffene Überbauungsordnung zu überarbeiten.

### 1.2 Planungsziele

- Eine dichtere Bauweise und somit eine höhere Ausnutzung wird angestrebt.
- Die Rechtssicherheit für die bestehenden Bauten innerhalb und angrenzend soll beachtet werden. Abweichungen erfolgen allenfalls in Absprache mit den Miteigentümern Hofmatte Nord.
- Die Überbauung soll verkehrsfrei sein. Dem Langsamverkehr wird grosse Beachtung geschenkt; auch hinsichtlich Verbindungen in die angrenzenden Quartiere.
- Die Überbauung soll nachhaltig sein, eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen und ökologisch wertvoll / vorbildlich sein.
- Wohnen mit Dienstleistungen soll ermöglicht werden; die Gewerbefläche soll aufgehoben, die Dienstleistungsflächen sollen flexibel erweitert werden.
- Die Parzelle Nr. 19 (ehemaliger Kindergarten) wird aus dem Geltungsbereich der ÜO entlassen und der Zone W2 zugeteilt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die bestehende Überbauungsordnung datiert aus dem Jahre 1997. Sie wurde im Jahr 2001 erstmals geringfügig angepasst (Etappierung und architektonische Gestaltung) und anschliessend im Jahre 2009 nochmals geringfügig angepasst (Wasserbauplan, Umgestaltung des Bruchbachweges sowie kleine redaktionelle Ergänzungen).

Im revidierten und heute geltenden Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen aus dem Jahre 2010 sind im Anhang V die ZPP – Bestimmungen zu den genehmigten Überbauungsordnungen aufgeführt.

### 2. Grundlagen

Folgende gebietsbezogene Dokumente dienen als Grundlage für die vorliegende überarbeitete Überbauungsordnung:

- Überbauungsordnung Hofmatte Nord bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Parzellierungsplan und Änderungen der UeO in den Jahren 2001 und 2009
- Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen – Anhang V
- Besprechungen mit Grundeigentümern und der Gemeinde
- Grundbuchkunden: Eine Verbindung für Fussgänger zwischen der Rückmatte und dem Bahnhof verläuft über den Hofmattenweg. Die Fussverbindung ist im Grundbuch mit einem öffentlichen Fusswegrecht gesichert.
- Grundwasserschutzkarte des Kantons Bern
- Versickerungskarte der Gemeinde Fraubrunnen (Ausschnitt)
- Genereller Entwässerungsplan Fraubrunnen
- Wasserbauplan – Projektplan zur Sanierung des Bruchbaches 2008
- Werkleitungspläne der Gemeinde

| Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | MINERGIE®<br>Niedrigenergiebauten  | MINERGIE-P®<br>Niedrigstenergiebauten  | MINERGIE-A®<br>Plusenergiebauten  |
| Minergie-Kennzahl Wärme                                   | 38 kWh/m <sup>2</sup> a<br>(3,8 Liter Heizöl)  | 30 kWh/m <sup>2</sup> a<br>(3 Liter Heizöl)  | 0 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Primäranforderung (Heizwärmebedarf)                       | 90% der gesetzlichen Anforderungen   | 60% der gesetzlichen Anforderungen   | 90% der gesetzlichen Anforderungen  |
| Dichtigkeit der Gebäudehülle                              | keine Anforderung  | Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz                                   |   |
| Aussenluftzufuhr  | Systematische Lüfterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf  |  |   |
| Hilfsenergie Wärme  | nicht berücksichtigt   | berücksichtigt   |   |
| Haushaltstrom   | keine Anforderung  | Bestgeräte, Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm                                | Bestgeräte, Bestbeleuchtung   |
| Graue Energie   | keine Anforderung  | keine Anforderungen  | unter 50 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Kombinationsmöglichkeiten                                 | –  | mit Minergie-A kombinierbar  | mit Minergie-P kombinierbar   |
| Mehrkosten  | höchstens 10%  | höchstens 15%  | keine Anforderungen   |
| Anmerkungen   | Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben. | Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt. | Minergie-A ist eine präzise definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar. |

#### Bauphase:

Zur Realisierung der Überbauung soll vor Baubeginn ein umfassendes Umweltkonzept eingereicht werden.

Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden, allenfalls verzögert abgeleitet werden – vor Baubeginn ist ein Entwässerungskonzept einzureichen (Siehe auch Versickerungskarte der Gemeinde).

### 5.5 Weitere Umweltbereiche

#### Naturgefahren und Altlasten:

Die aktuelle Gefahrenkarte entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten; der Bruchbach wurde seit der Erstellung der Gefahrenkarte ausgebaut und wasserbautechnisch verbessert. Ein Expertengutachten ist in Arbeit.

Altlasten sind nicht bekannt.

#### Ökologie:

Das Areal soll ausschliesslich mit heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden; die Biodiversität soll gefördert werden, wertvolle Lebensräume für Kleintiere sollen geschaffen werden; vor Baubeginn ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

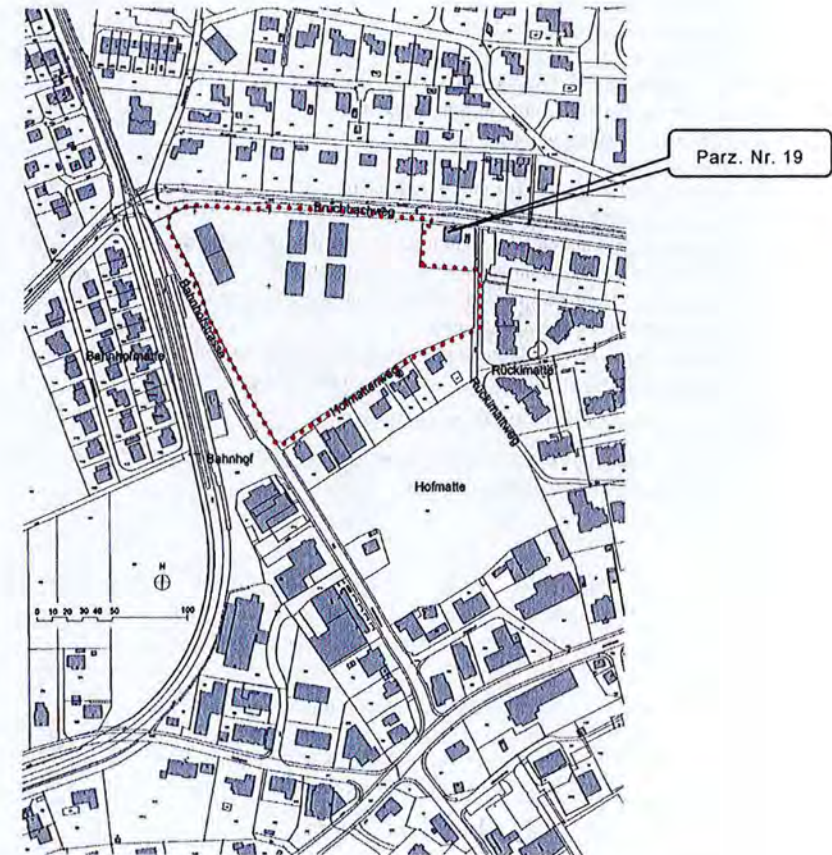
Die Gemeinde wünscht sich eine nach vorbildlichen gesundheitlichen und ökologischen Kriterien erstellte Überbauung (Auswahl der Baustoffe, Materialien, Konstruktionen) – analog Minergie ECO o.ä.

#### Energie:

Die Bestimmungen der Kantonalen Gesetzgebung sind zwingend einzuhalten. Ein Energiekonzept über die gesamte Überbauung inkl. Einbezug der bestehender Bauten ist vor Baubeginn der Gemeinde vorzulegen – diese Bestimmung ist nicht neu sondern entspricht ebenfalls der heute noch gelten Bestimmung der UeO. Die Energie zur Wärmeerzeugung für Heizung, Warmwasser und deren Antriebsenergie soll zu min. zu 75% erneuerbar sein, was den Einsatz einer Wärmepumpe noch gerade ermöglicht. Die Gemeinde stellt sich eine Überbauung vor, die sich an den Standards nach Minergie A oder P o.ä. orientiert, resp. beim Heizwärmebedarf mindestens den Anforderungen von Niedrigenergiebauten entspricht.

## 3. Planungsgegenstand

### 3.1 Situation



- Die Parzelle 19 wird der Zone W2 zugeteilt, was zu einer geringfügigen Zonenplanänderung führt. Die Änderung ist im Überbauungsplan integriert.
- Der Hofmattenweg ist ein Privatweg mit einem öffentlichen Wegrecht, weshalb der Weg innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO liegt.



### 3.2 Inhalt der Planung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wurden die folgenden Inhalte im Überbauungsplan verbindlich geregelt:

- Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist punktiert dargestellt.
- Gestaltungsbaulinien
- Baufelder für Hauptgebäude
- Baufelder mit bestehenden Bauten
- Baufelder für An- / Nebenbauten
- Baufeld für die Einfahrt zur Einstellhalle
- Öffentliche Wege und Plätze
- Grünbereiche
- Standorte für Spielplätze und Spielflächen
- Bereiche der Empfindlichkeitsstufen
- Standorte mit ungefähre Lage für die oberirdische Parkierung
- Standorte mit ungefähre Lage für Velounterstände
- Standorte mit ungefähre Lage für Containerabstellplätze
- Bereiche für die Einstellhalle(n)
- Bereiche für deren Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung
- Baumgruppen und Bepflanzungen mit ungefähre Lage

Auf folgende Inhalte wurden Hinweise angebracht:

- Krautschichten, Krautsaum mit ungefähre Lage und Ausdehnung
- Sickermulden mit ungefähre Lage

### 5.1 Verkehr

Die Überbauung ist grundsätzlich verkehrsfrei vorgesehen. Für den motorisierten Verkehr steht eine Einstellhalle zur Verfügung; Besucherparkplätze werden konzentriert an zentraler Lage wie aber auch peripher angeordnet. Durch die Tempo-30 Zonen entlang der angrenzenden Strassen wird der Verkehrsfluss bereits in der Annäherung verlangsamt.

Der Langsamverkehr wird einerseits durch die neue Überbauung geführt und andererseits über den Hofmattenweg.

Siehe Pt. 4.4

### 5.2 Natur, Orts- und Landschaftsbild

Die Überbauung passt hinsichtlich Proportionen und Gebäudestellungen gut ins bestehende Dorfbild eines bernischen „Haufendorfes“. Sie soll als eigenständige neuzeitliche und attraktive Überbauung wahrgenommen und erlebt werden.

Die neue Überbauung grenzt an die Wohnzone W3 („Rückmatte“ und Hofmattenweg) und W2 an.

Die Gebäudezwischenräume sollen attraktiv gestaltet und bepflanzt werden – siehe Pt. 4.7.

### 5.3 Lärm, Luft

Obwohl zentral gelegen, ist diese Überbauung ruhig gelegen. Entlang der Bahnhofstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV besagt, dass vorbelastete Standorte eine Stufe höher eingestuft werden können); der rückwärtige Bereich der Überbauung wird der Stufe II zugeordnet.

Die Wärmeerzeugung der Überbauung (Heizung, Warmwasser) kann bei Verwendung von Holz oder Holzschnitzeln vollständig erneuerbar sein. Eine moderne zentrale Holzschnitzelfeuerung muss die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Luftreinhaltung einhalten. Die Luft würde in diesem Fall durch die neue Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Wahl der Energiequellen wird schliesslich durch den Investor erfolgen. Die Vorschriften geben den minimalen Anteil an erneuerbarer Energie vor.

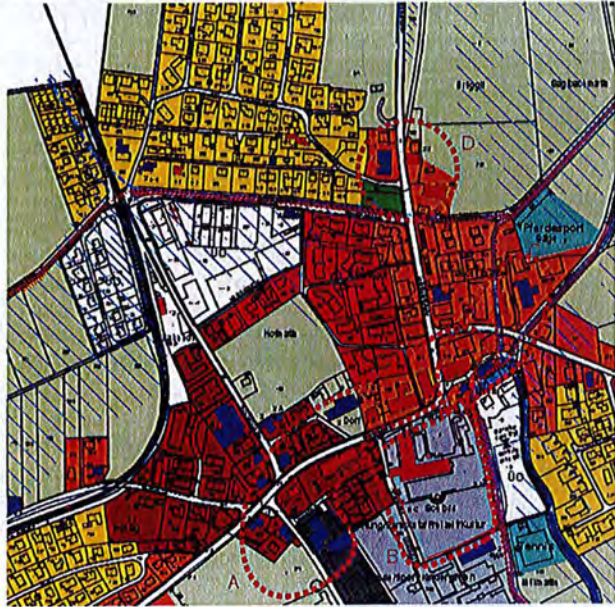
### 5.4 Gewässer und Boden

Nördlich der Überbauung verläuft der Bruchbach – von dem vor der Gewässerverbauung eine geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser ausging.

Das Areal steht im Grundwasserbereich; das Grundwasser darf an dieser Stelle zum Wärmeentzug genutzt werden. Die Ergiebigkeit und die Höhe des Grundwasserspiegels sind nicht bekannt und wird vor der Projektierung zu untersuchen sein.

Erdwärmesonden sind innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung nicht erlaubt.

5. Auswirkungen auf die Umwelt



LEGENDE:

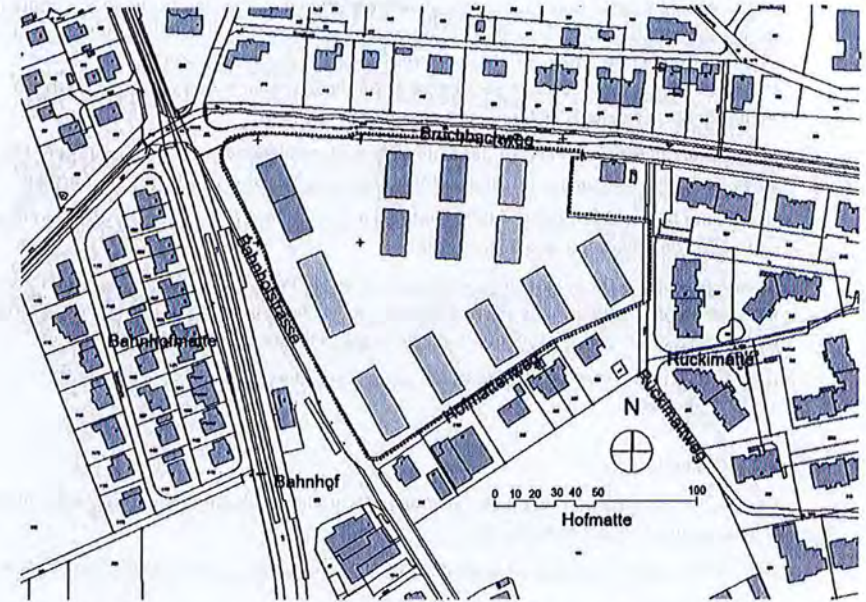
|     |   |        |
|-----|---|--------|
| W2  | Wohnzone 2-geschossig                     | ES II  |
| W3  | Wohnzone 3-geschossig                     | ES II  |
| D2  | Dorfzone 2-geschossig                     | ES III |
| DK2 | Dorfkernzone 2-geschossig                 | ES III |
| ZÖN | Zone für öffentliche Nutzung              | ES II  |
| ZÖH | Zone für öffentliche Nutzung              | ES III |
| ZSF | Zone für Sport und Freizeit               | ES III |
| G12 | Gewerbezone                               | ES IV  |
| G10 | Gewerbezone                               | ES IV  |
| G8  | Gewerbezone                               | ES IV  |
| ÜO  | Überbauungsordnung                        |        |
| ZFP | Zone mit Planungspflicht                  |        |
| GZ  | Grünzone                                  |        |
| LWZ | Landwirtschaftszone                       |        |
|     | schützenswerte Objekte                    |        |
|     | erschützenswerte Objekte                  |        |
|     | Baugruppen                                |        |
|     | Weiter Bauen: Weiterzone nach Art. 33 RPV |        |

Hinweise

|       |   |
|-------|---|
| — — — | Grenzkessel (--- = abgedacht > freizulegen) |
| — — — | Gemeindegrenze                              |
| — — — | Hochspannungslinien                         |
| ▨     | Gefahrengebiet: geringe Gefährdung          |
| ▩     | Gefahrengebiet: mittlere Gefährdung         |
| ▪     | Gefahrengebiet: erhebliche Gefährdung       |

3.3 Bebauungskonzept

Das neue Bebauungskonzept baut auf der alten Überbauungsordnung auf.



Als prägnanter Abschluss zur Bahnhofstrasse wird der bestehende Baukörper durch zwei weitere Körper ergänzt. Die bestehenden Bauten entlang des Bruchbachwegs werden durch zwei Baufelder gleicher Grösse komplettiert. Ungefähr rechtwinklig zum Hofmattenweg sind vier neue Baufelder angeordnet.

Durch die gewählte Bebauungsstruktur entsteht ein zentraler Platz als Kernstück der Siedlung. Die gewählte Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine grosszügige Durchlässigkeit von Norden nach Süden und schafft einen klaren Abschluss zur Bahnhofstrasse, resp. trennt das Quartier von der Bahnhofstrasse zum Innenbereich des neuen Quartiers.

Die neue Verbindungsachse als gerade Fusswegverbindung wirkt grosszügig und gibt dem Quartier eine geordnete Struktur.

#### 4. Planung

##### 4.1 Nutzung und Gestaltung

Im Planungsperimeter sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen geplant, wobei dem Wohnen mit Dienstleistungen hohe Priorität zukommen soll. Die Wohnungen sollen hindernisfrei sein; ein hoher Anteil der Wohnungen soll altersgerecht sein.

Mehrgenerationenwohnen und somit eine gesunde Durchmischung der Bewohnenden (Altersstufen, soziale Schichten) wird angestrebt.

Die Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter soll mindestens 0.7 betragen. Mit Hilfe eines Katasters soll diese Nutzungsziffer laufend nachgeführt und überprüft werden.

Die Art der Wohnungen (hinsichtlich Miete oder Eigentum, Wohnungsmix) wird durch den Markt und / oder den Investor bestimmt werden.

Stille gewerbliche Dienstleistungsnutzungen sollen in Wohnnutzungen zugelassen werden. Dienstleistungen zum Wohnen (Pflegen, verpflegen, betreuen und dgl.) sollen in den beiden Baukörpern entlang der Bahnhofstrasse untergebracht werden – siehe auch 4.5.

Die Spiel- und Grünbereiche sollen dem ganzen Quartier dienen.

##### 4.2 Gesamtplanung

Der noch zu überbauende Teil der Siedlung soll in einem Gesamtprojekt geplant und zur Baubewilligung eingereicht werden.

Damit wird erreicht, dass die wesentlichen Konzepte gesamtheitlich gelöst werden wie

- Erschliessung
- Ver- und Entsorgung
- Entwässerung
- Parkierung
- Umgebungsgestaltung
- Energiekonzept
- Architektonische Gestaltung

Durch diese Gesamtplanung werden die Projektrisiken für die Investoren gesenkt und somit die Realisierbarkeit erhöht.

In der Umsetzung bleibt ein etappenweises Vorgehen denkbar.

##### 4.3 Empfindlichkeitsstufen

Im Einflussbereich des Bahnhofes (Zugverkehr) und des Bahnhofplatzes (Busverkehr) gilt für die Bauten entlang der Bahnhofstrasse die ES III, wogegen die übrigen Baufelder der ES II unterstellt sind.



Umgebungsgestaltungskonzept

##### 4.8 Nachhaltigkeit

Die Gedanken zur Nachhaltigkeit sollen in dieser Überbauung gleichwertig ihren Niederschlag finden – hinsichtlich gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte – die Norm SIA 112/2 soll dabei zur Verständigung und Zielfindung der Parteien und Interessenvertreter dienen.

Das Projekt zum Standard nachhaltiges Bauen Schweiz dürfte durchaus bei der Projektierung und Umsetzung der neuen Überbauung Anwendung finden.

##### 4.9 Rechtssicherheit

Da die ursprüngliche Überbauungsordnung seit ihrer ersten Genehmigung bereits über 16-jährig ist, gelten die damaligen Bestimmungen als veraltet; diesen Zeithorizont gilt es bei der Beurteilung der Auswirkungen der Neuerungen gegenüber der alten UeO zu beachten.

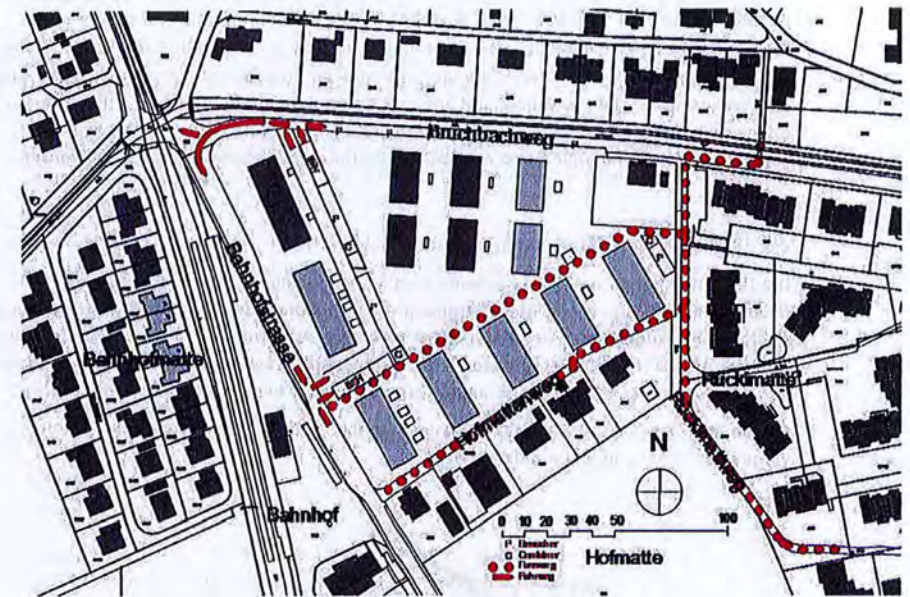
Die bisherigen baurechtlichen Rahmenbedingungen sollen auf die bestehenden Bauten erhalten bleiben, so sind in den Überbauungsvorschriften zahlreiche Artikel zu finden, die aus der alten UeO übernommen und nur auf die heute bestehenden Bauten und Baufelder Anwendung finden.

finden ausschliesslich heimische Arten Verwendung. Einzelbäume sind markierend und leitend entlang von Wegverbindungen vorgesehen. Eine lockere Baumreihe zum Hofmattenweg schliesst das Quartier nach Südosten ab. Ergänzend sind im halböffentlichen und privaten Bereich Strauch- und Heckenpflanzungen raumbildend und gliedernd angelegt. Ausserdem werden im Bepflanzungskonzept naturnahe Flächen heimischer Pflanzen in extensiver Pflege vorgesehen, die in ihrer Ausprägung zur Biodiversität des Standortes beitragen. So ermöglichen z.B. Blumenrasen und Ruderalflora eine Vernetzung und Bereicherung der hiesigen Flora und Fauna. Diese ökologisch wertvollen Lebensräume und Rückzugsorte für Klein- und Kleinstlebewesen dienen u.a. auch als Initiale für private Grünflächen. Ebenso sind begrünte Sickermulden vorgesehen, über die nicht nur das Dachwasser zur Versickerung gebracht wird. Die Bebauungsstruktur definiert einen zentralen Bereich als Quartiersplatz, der einen sozialen Austausch der Anwohner ermöglicht. Ein lockerer Baumhain mündet aus den umliegenden Grünflächen in den Zentrumsplatz. Dessen schützendes Baumdach trägt in den Sommermonaten zu einem günstigen Kleinklima bei. Weitere Flächen bieten Raum für differenzierte Nutzung und Freizeitgestaltung. Bei der Belagswahl dieser Flächen finden weitestgehend Materialien mit offener Oberfläche Verwendung, um eine Versickerung vor Ort zu ermöglichen.

Das Freiraumkonzept sieht Spiel- und Bewegungsfelder mit kurzen Wegdistanzen innerhalb des Quartiers zentrumsnah und nach Nordosten anschliessenden Bereichen vor. Spielfläche und Spielplatz bieten Räume für eine aktive Freizeitgestaltung.

Anlagen der Infrastruktur wie Containerstandorte und Parkplätze werden peripher angeordnet. Den einzelnen Baufeldern unmittelbar zugeordnet sind Velounterstellplätze.

#### 4.4 Erschliessung



Die Überbauung soll hauptsächlich ab der Bahnhofstrasse erschlossen werden. Voraussichtlich geschieht die Einfahrt zur Einstellhalle von der Bahnhofstrasse resp. die Ausfahrt über den Bruchbachweg. Die bestehende Zufahrt zur „Rückimatte“ (Besucherparkplätze, Containerstandplatz sowie Einstellhalle der „Rückimatte“) wird belassen und durch die neue Überbauung nur unwesentlich zusätzlich genutzt (zusätzliche Containerstandplätze und Besucherparkplätze zur Hofmatte).

Der Hofmattenweg bleibt als Sackgasse und als Privatweg bestehen und wird als Fusswegverbindung genutzt. Eine neue Fusswegverbindung entsteht ebenfalls längs durch die neue Überbauung „Hofmatte Nord“.

Die arealinternen Verkehrswege sollen ausschliesslich dem Langsamverkehr dienen sowie vor allem innerhalb der neuen Überbauung genutzt werden.

Für die Blaulichtorganisation erfolgen die Zufahrten ab Bahnhofstrasse und der bestehenden Zufahrt vom Bruchbachweg her, sowie ab der Bahnhofstrasse und ab der Zufahrt zur Rückimatte über den ausgebauten Fussweg auf den Zentralplatz.

Für die Fahrräder sollen genügend oberirdische gedeckte Abstellplätze realisiert werden.

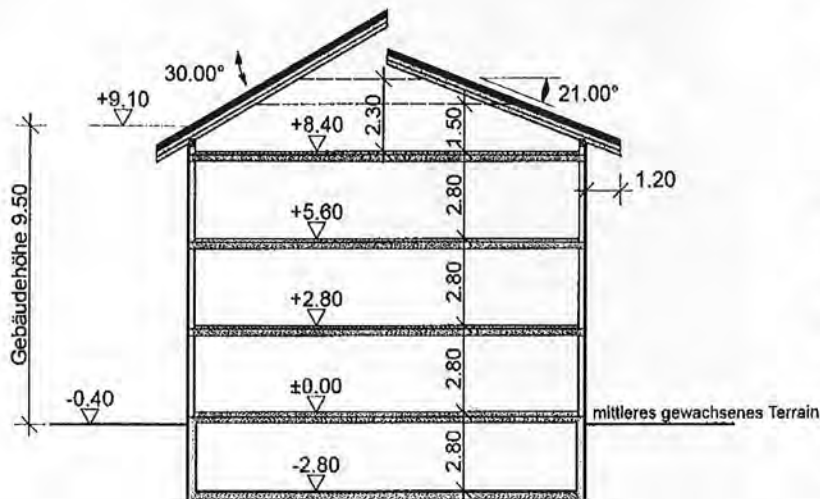
Die Besucherparkplätze liegen entweder innerhalb der Siedlung resp. entlang dem Bruchbachweg sowie östlich im Bereich der Zufahrt zur Rückmatte. Die genaue Anzahl und die genaue Lage wird erst im Baugesuch nachgewiesen werden.

Die unterirdische Einstellhalle erhält eine Einfahrt sowie eine Ausfahrt; die Halle selber erstreckt sich unterirdisch zwischen den Baufeldern; es sollen alle Bauten unterirdisch an die Einstellhalle angeschlossen werden. Die genaue Lage und Koten der Durchgänge soll mit dem ersten Baugesuch festgelegt werden. Zusätzliche Ausstiege ins Freie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und werden erst im Bauprojekt genauer bestimmt werden.

#### 4.5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung

Die Bauten entlang dem Bruchbachweg sind 3-geschossig mit vollem Dachausbau (Gebäudehöhe 10.0 m); die Bauten entlang der Bahnhofstrasse sind ebenfalls 3-geschossig mit Dachausbau vorgesehen (Gebäudehöhe 11.0 m); wobei davon ausgegangen wird, dass eine Nutzung im EG (Restaurant, grössere Räume, spezielle haustechnische Installationen und dgl.) auf eine grössere Geschosshöhe angewiesen sein kann – siehe auch 4.1.

Die Bauten gegen den Hofmattenweg sind 3-geschossig mit eingeschränktem Dachausbau vorgesehen (Gebäudehöhe max. 9.50 m).



Maximal möglicher Querschnitt durch Häuser der Baufelder 4.1; 4.2; 5.1 und 5.2

Dadurch, dass die Gebäude entlang dem Bruchbachweg infolge der Terrinaufschüttung erhöht stehen und eine grössere Gebäudehöhe aufweisen, werden diese Baukörper insgesamt höher sein, als die Baukörper quer zum Hofmattenweg.

Die Bauten sind mit Stelldächern (max. 30°) mit genügend grossem Vordach (traufseitig min. 1.20 m, ortgangseitig min. 0.70 m) vorgesehen. Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachgestaltung der Baukörper auf den Baufeldern 8.1 und 8.2 soll analog den bereits bestehenden Bauten auf den Baufeldern 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 erfolgen, so dass diese Bauten als eine bauliche Einheit in Erscheinung treten.

Die Gebäudehöhe der An- und Nebenbauten entlang der Bahnhofstrasse beträgt 4.0 m – was wiederum eine Nutzung im Sinne von Kapitel 4.1 zulässt.

Die Gebäudehöhen der übrigen An- und Nebenbauten soll 3.0 m ab neuem Terrain betragen. Die Messweise ab neuem Terrain macht deshalb Sinn, weil die Baukörper in den Baufeldern 8.1 und 8.2 gut 1.0 m aufgeschüttet werden, wogegen die übrigen Baukörper nahezu auf dem gewachsenen Terrain stehen werden.

#### 4.6 Detailgestaltungen

Wintergärten:

Dieser Artikel bezieht sich einzig auf die bestehenden Bauten; ein Wintergarten entspricht weder typologisch noch nutzungsmässig einem Mehrfamilienhaus und soll daher auf den neuen Baufeldern nicht mehr vorgesehen werden.

Verglaste Balkone, Terrassen, Veranden:

Eine vertikale Verglasung von Balkonen, Terrassen und Veranden soll auch nachträglich möglich sein. Im Rahmen der BGF soll auch ein Ausbau zur Wohnnutzung möglich sein.

#### 4.7 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung als Indikator für Wohn- und Lebensqualität definiert ökologisch, ästhetisch und funktional ansprechende Freiräume. Das Grünflächenkonzept sieht Räume für halböffentliche und private Nutzungen vor, die zu kurz-, mittel- und langfristigem Aufenthalt einladen.

Verbindungswege des Fussgänger- und Langsamverkehrs in erster und zweiter Ordnung werden ihrer Funktion entsprechend als befestigte und unbefestigte Flächen angelegt. Entsprechend der übergeordneten Erschliessung vom Bahnhof in östlichere Gemeindegebiete, stellt die Südwest-Nordost Ausrichtung eine primäre Verbindung dar.

Im Bepflanzungskonzept (Teil des Umgebungsgestaltungsplanes zum Baugesuch) werden Baumstandorte in Quantität, Verteilung und Ausrichtung bestimmt. Bei der Festlegung von Arten

# UEBERBAUUNGSORDNUNG 3/94 HOFMATTE NORD

UEBERBAUUNGSPLAN  
VERMESSUNGSPLAN  
UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
ERLAUTERUNGSBERICHT

## UEBERBAUUNGSPLAN

1:500 / 9. DEZEMBER 1995  
REVIDIERT 18. FEBRUAR 1997

STEFFEN, DUBACH + PARTNER ARCHITEKTEN AG  
KIRCHBERGSTRASSE 189, 3400 BURGDORF

DEZ 04 CAD\_SSF-VAR-UBAUJ\_PLNR\_285-002\_REV\_18.02.97\_BBA

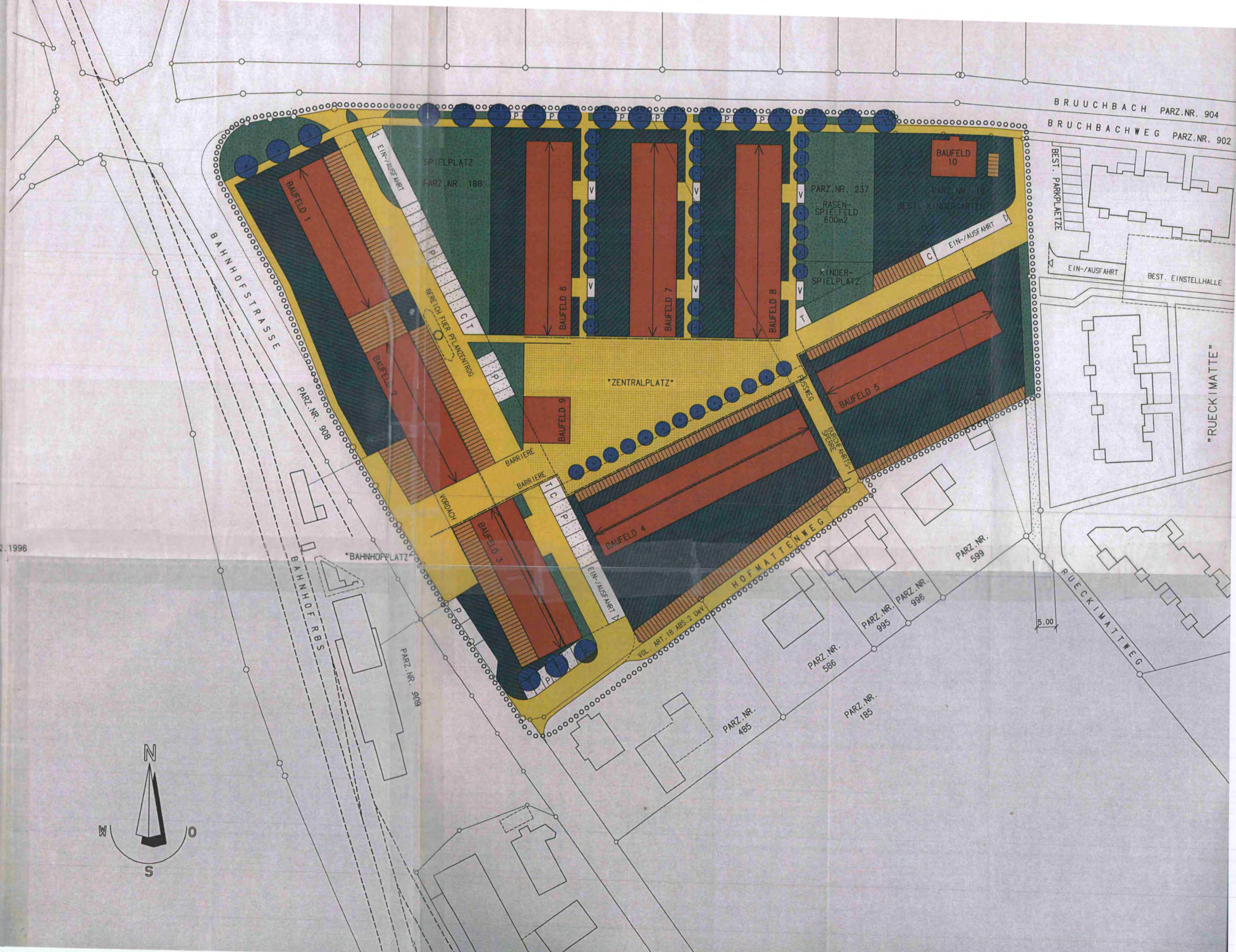
VORPRUEFUNG VOM: 15.08.1995 / 31.08.1995  
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM: 27.09.1995  
 PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM: 29.09. UND 20.10.1995  
 OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 02.10.1995 BIS: 01.11.1995  
 EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 10.11. UND 18.11.1995  
 RECHTSVERWAHRUNGEN: KEINE  
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3  
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 27.11.1995  
 BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM: 09.12.1995  
 NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG: DER PRAESIDENT: *W. WIRZ*  
 DER SEKRETAER: *H. BIERI*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:  
 FRAUBRUNNEN, DEN 08.01.1996, DER GEMEINDESCHREIBER: *M. B. B.*  
 GENEHMIGUNG DER AENDERUNG GEGENUEBER AUFLAGE VOM 12.1.-12.2.96  
 GEMEINDERAT 10.2.1997  
 GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM:  
 13. Okt. 1997 *l. m.*

### LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- — — — — GESTALTUNGSBAULINIE
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUFELDER FUER HAUPTGEBAEUDE
- ▨ BAUFELDER FUER AN- / NEBENBAUTEN
- ▤ BAUFELDER FUER UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE
- PRIVATER AUSSENBEREICH
- OEFFENTLICHER GRUENBEREICH
- \*ZENTRALPLATZ\*
- OEFFENTLICHE WEGE + PLAETZE
- P PARKPLAETZE BEGRUENT
- C CONTAINERABSTELLPLATZ
- V VELOUNTERSTAND
- T TREPPENHAUS EINSTELLHALLE
- SICHTSCHUTZWAND
- STANDORTBEREICH FUER HOCHSTAEMMIGE LAUBBAEUME
- STANDORTBEREICH FUER KLEINERE BAEUME/STRAEUCHER
- ALTE LAGE DER BAUFELDER NR. 3 + 4 GEM. AUFLAGE VOM 12.1. - 12.2.1996



**sdp** schaffhauser sdp gmbh  
 4000 Schaffhausen  
 Buchbachweg 109  
 4100 Buchbach  
 T +41 78 222 16 10  
 F +41 78 222 16 10  
 sdp@schaffhausen.ch

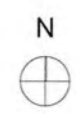
**Übersichtsplan**  
 Genehmigungsstufe  
 Datum: 11.06.2013  
 1:1000, 1:500, 1:2000

Genehmigt am: 03.12.2013  
 Gemeinderat Fraubrunnen

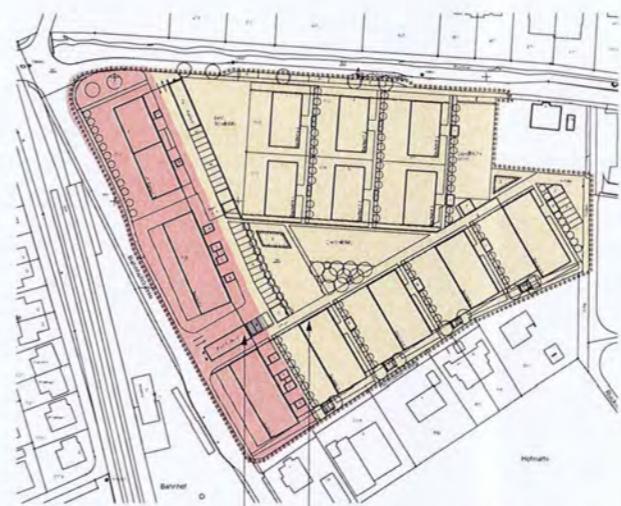
Regule Funer-Grazandner: Gemeinderatspräsidentin  
 Karin Stähli, Gemeinderatsrätin

**SSF.03**  
**sit-g\_000-02**

**Legende**  
 Verbindlich festgelegt  
 Wirkungsbereich der Überbauungsordnung  
 Gestaltungsbaulinen  
 Baulinien für Hauptbauten  
 Baulinien für bestehende Bauten  
 Baulinien für An-/Nebengebäude  
 Baulinien für die Einfahrt zur Einfahrt  
 Öffentliche Wege und Plätze  
 Grünbereiche  
 Standorte für Spielplätze, grossere Spielflächen  
 Bereiche der Empfindlichkeitsstufen  
 ES III  
 Standorte mit ungefährender Lage für die ebenerdige Parkierung  
 Standorte mit ungefährender Lage für Containerstandplätze  
 Standorte mit ungefährender Lage für Containerstandplätze  
 Bereiche für die Einstellplätze  
 Bereiche für die Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung  
 Baumgruppen und Bestandsflächen mit ungefährender Lage  
 Hinweisend dargestellt  
 Krautstöcken, Krautraum mit ungefährender Lage und Ausdehnung  
 Seitenröhren mit ungefährender Lage



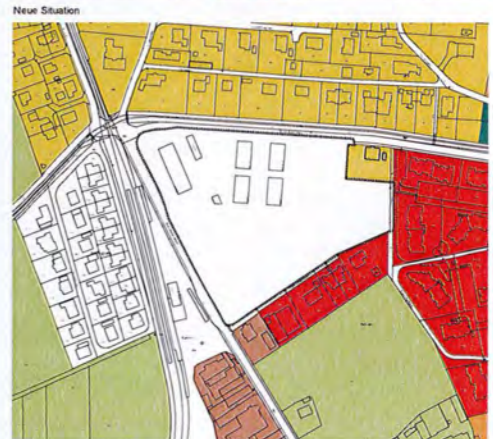
**Empfindlichkeitsstufen**



**Genehmigungsvermerke**  
 Vorprüfung vom 17.06.2013  
 Publikation im Anzeiger vom  
 Öffentliche Auflage  
 Einsprachverhandlung  
 Erfledigte Einsprachen  
 Unerledigte Einsprachen  
 Rechtsverhandlungen  
 Beschlussen durch den Gemeinderat  
 Präsidentin Sekretärin  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Fraubrunnen,  
 Die Gemeindegemeinschaft  
 Karin Stähli  
 Genehmigt durch das Kantonale Amt  
 für Gemeinden und Raumordnung

**Genehmigungsvermerke**  
 Vorprüfung vom 17.06.2013  
 Publikation im Anzeiger vom  
 Öffentliche Auflage  
 Einsprachverhandlung  
 Erfledigte Einsprachen  
 Unerledigte Einsprachen  
 Rechtsverhandlungen  
 Beschlussen durch den Gemeinderat  
 Präsidentin Sekretärin  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Fraubrunnen,  
 Die Gemeindegemeinschaft  
 Karin Stähli  
 Genehmigt durch das Kantonale Amt  
 für Gemeinden und Raumordnung

**Genehmigungsvermerke**



**Legende**  
 WC Wohnzone 2-geschossig  
 W3 Wohnzone 3-geschossig  
 D2 Dorfzone 2-geschossig  
 D3 Dorfzone 3-geschossig  
 G2 Gewerbezone  
 LWZ Landschaftszone  
 Überbauungsordnung

## Ökologie

**Art. 21**

1 Vor Baubeginn ist ein Umweltkonzept zur Realisierung (Baustellenkonzept) einzureichen.

2 Ein ökologischer Baustandard soll angestrebt werden. Die bestehenden Bauten müssen die Anforderungen betreffend erneuerbarer Energie nicht erfüllen. Vielmehr kann bei Ersatz der Heizung der Anschluss an das neue Heizsystem erwogen werden.

## Grenzbereinigung

**Art. 22**

Erforderliche Landzusammenlegungen oder Grenzkorrekturen erfolgen zeitgleich mit dem Erlass der Überbauungsordnung.

## Vereinbarungen

**Art. 23**

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG und Art. 142 BauG abzuschliessen und vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu unterzeichnen.

2 Die zur Realisierung der Überbauung erforderlichen weiteren privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor der Erteilung der ersten Baubewilligung rechtsverbindlich sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Realisierung und Finanzierung der Gemeinschaftsanlagen (Einstellhallen, Spielplätze, öffentliche Wege und Plätze, Umgebungsgestaltung und Erschliessungsanlagen).

## Inkrafttreten

**Art. 24**

Diese Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

## Aufhebung

**Art. 25**

Mit der Genehmigung der UeO Hofmatte Nord wird die bestehende UeO Hofmatte Nord vom Januar 1997 / angepasst Dezember. 2001 und September 2009 aufgehoben.



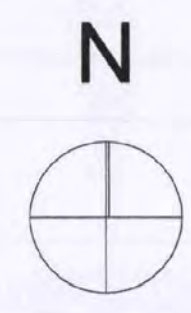
Genehmigt am 9.12.2013  
 Gemeinderat Fraubrunnen

Regula Furrer Giezendanner, Gemeinderatspräsidentin

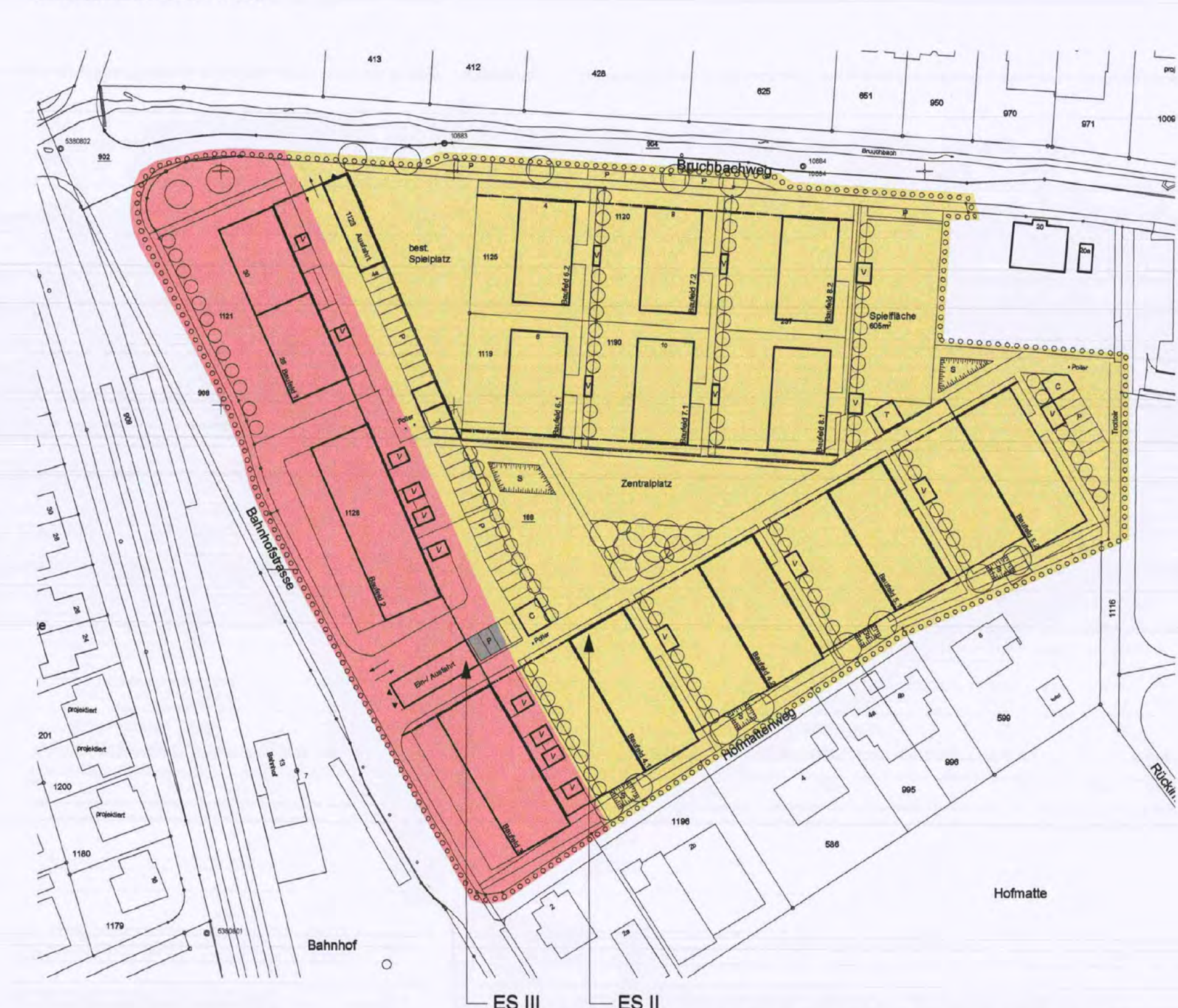
Karin Stähli, Gemeindeverwalterin

**SSF.03**  
**sit-g\_000-02**

- Legende**
- Verbindlich festgelegt**
- ○ ○ ○ Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Gestaltungsbaulinien
  - Baufelder für Hauptgebäude
  - Baufelder mit bestehenden Bauten
  - Baufelder für An- / Nebenbauten
  - Baufelder für die Einfahrt zur Einstellhalle
  - Öffentliche Wege und Plätze
  - Grünbereiche
  - Standorte für Spielplätze, grössere Spielflächen
- Bereiche der Empfindlichkeitsstufen**
- ES Standorte mit ungefährender Lage für die oberirdische Parkierung
  - V Standorte mit ungefährender Lage für Velounterstände
  - C Standorte mit ungefährender Lage für Containerstandplätze
  - T Bereiche für die Einstellhalle(n)
  - Bereiche für die Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung
  - Baumgruppen und Bepflanzungen mit ungefährender Lage
- Hinweisend dargestellt**
- Krautschichten, Krautsaum mit ungefährender Lage und Ausdehnung
  - S Sickermulden mit ungefährender Lage



**Empfindlichkeitsstufen**



**Genehmigungsverker**  
 Vorprüfung vom 17.06.2013

Publikation im Anzeiger vom 6.9.2013 / 13.9.2013  
 Öffentliche Auflage 6.9. - 7.10.2013

Einsprachverhandlung 15.10.2013 / 6.11.2013  
 Erledigte Einsprachen 4  
 Unerledigte Einsprachen 4  
 Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat  
 Präsidentin *[Signature]*  
 Sekretärin *[Signature]*  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Fraubrunnen, 9.12.2013

Die Gemeindeschreiberin  
*[Signature]*  
 Karin Stähli

Genehmigt durch das Kantonale Amt  
 für Gemeinden und Raumordnung

*[Signature]* 30. März 2015

**ES III**

**ES II**

**Geringfügige Zonenplanänderung nach Art. 122.6 BauV**  
 Vorprüfung vom 17.06.2013

Publikation im Anzeiger vom 6.9.2013 / 13.9.2013  
 Öffentliche Auflage 6.9. - 7.10.2013

Einsprachverhandlung  
 Erledigte Einsprachen 0  
 Unerledigte Einsprachen 0  
 Rechtsverwahrungen 0

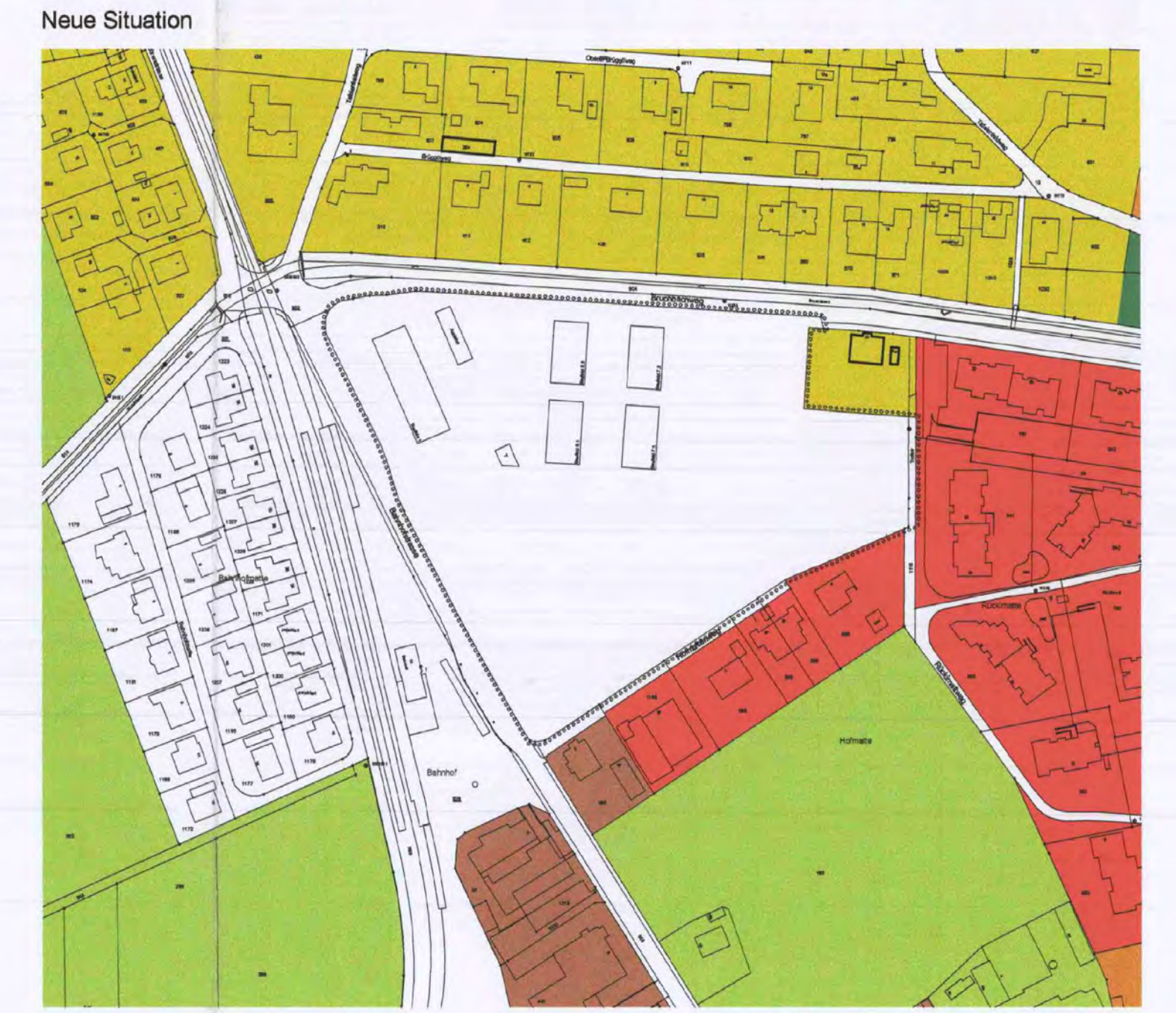
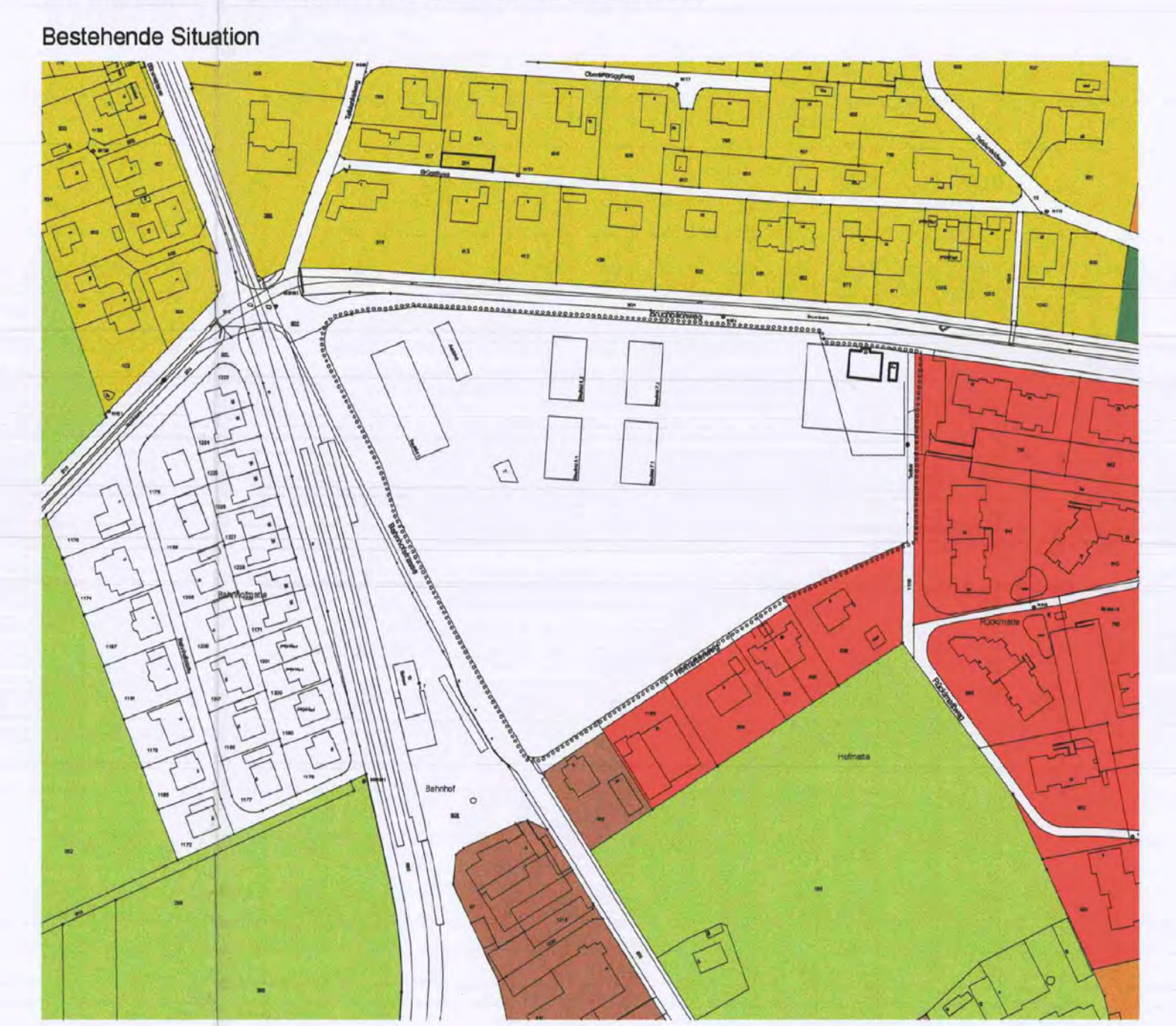
Beschlossen durch den Gemeinderat  
 Präsidentin *[Signature]*  
 Sekretärin *[Signature]*  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Fraubrunnen, 9.12.2013

Die Gemeindeschreiberin  
*[Signature]*  
 Karin Stähli

Genehmigt durch das Kantonale Amt  
 für Gemeinden und Raumordnung

*[Signature]* 30. März 2015

**Geringfügige Zonenplanänderung nach Art. 122.6 BauV**



- Legende**
- W2 Wohnzone 2-geschossig
  - W3 Wohnzone 3-geschossig
  - D2 Dorfzone 2-geschossig
  - DK2 Dorfkerzone 2-geschossig
  - GZ Grünzone
  - LWZ Landwirtschaftszone
  - ○ ○ ○ Überbauungsordnung



## Einwohnergemeinde Fraubrunnen

### Einwohnergemeinde Fraubrunnen

### Überbauungsordnung ZPP „Hofmatte Nord“

Geringfügige Änderungen vom 1.5.2017  
Stand: Genehmigungsverfahren

### Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 9.12.2013

Die UeO besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Parzellierungsplan

**Inhaltsverzeichnis**

|         |                             |    |
|---------|-----------------------------|----|
| Art. 1  | Wirkungsbereich             | 3  |
| Art. 2  | Stellung zur Grundordnung   | 3  |
| Art. 3  | Überbauungsplan             | 3  |
| Art. 4  | Nutzungsart                 | 3  |
| Art. 5  | Nutzungsmass                | 4  |
| Art. 6  | Empfindlichkeitsstufen      | 4  |
| Art. 7  | Geschosszahl / Gebäudehöhe  | 5  |
| Art. 8  | Gebäudelänge / -breite      | 5  |
| Art. 9  | Gesamtplanung               | 5  |
| Art. 10 | Architektonische Gestaltung | 5  |
| Art. 11 | Dachgestaltung              | 5  |
| Art. 12 | Balkone, Veranden           | 7  |
| Art. 13 | Sichtschutzwände            | 7  |
| Art. 14 | Umgebungsgestaltung         | 7  |
| Art. 15 | Erschliessung               | 8  |
| Art. 16 | Abfall                      | 9  |
| Art. 17 | Entwässerung                | 9  |
| Art. 18 | Grünbereiche                | 9  |
| Art. 19 | Parkierung                  | 9  |
| Art. 20 | Energie                     | 9  |
| Art. 21 | Ökologie                    | 10 |
| Art. 22 | Grenzbereinigungen          | 10 |
| Art. 23 | Vereinbarungen              | 10 |
| Art. 24 | Inkrafttreten               | 10 |
| Art. 25 | Aufhebung                   | 11 |
|         | Genehmigungsvermerke        | 12 |

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | <b>Art. 1</b>  |
| Wirkungsbereich           | <b>1</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan punktiert dargestellt.  |
|                           | <b>Art. 2</b>  |
| Stellung zur Grundordnung | Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das jeweils in Kraft stehende Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen.   |
|                           | <b>Art. 3</b>  |
| Überbauungsplan           | Im Überbauungsplan wird dargestellt:<br><br>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>– Gestaltungsbaulinien</li><li>– Baufelder für Hauptgebäude</li><li>– Bestehende Gebäude</li><li>– Baufelder für An- / Nebenbauten</li><li>– Baufelder für die Einfahrt zur Einstellhalle</li><li>– Öffentliche Wege und Plätze</li><li>– Grünbereiche</li><li>– Standorte für Spielplätze, Rasenspielfeld</li><li>– Bereiche der Empfindlichkeitsstufen</li><li>– Standorte mit ungefährender Lage für die oberirdische Parkierung</li><li>– Standorte mit ungefährender Lage für Velounterstände</li><li>– Standorte mit ungefährender Lage für Containerstandplätze</li><li>– Bereiche für die Einstellhalle</li><li>– Bereiche für deren Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung</li><li>– Baumgruppen und Bepflanzungen mit ungefährender Lage</li></ul> Im Überbauungsplan hinweisend dargestellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>– Krautschichten, Krautsaum mit ungefährender Lage und Ausdehnung</li><li>– Sickermulden mit ungefährender Lage und Ausdehnung</li></ul> |
|                           | <b>Art. 4</b>  |
| Nutzungsart               | <b>1</b> In allen Baufeldern sind Wohnen und stilles Gewerbe (Büros, Praxen, nichtstörendes Kleingewerbe) erlaubt. Ausgenommen davon   |

sind Verkaufsläden, welche nur in den Baufeldern 2 und 3 zugelassen sind.

**2** In den Baufeldern 2 und 3 sind zusätzlich Dienstleistungen zum Wohnen, wie Betreuen, Pflegen, Verpflegen und ähnliches anzustreben.

**3** Es sind Wohnungen für Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau) vorzusehen.

#### Art. 5

#### Nutzungsmass

**1** Die minimale Bruttogeschossfläche der obigen Nutzungen beträgt für die ganze Überbauung 14'200 m<sup>2</sup>; die maximale BGF beträgt 17'640 m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Parzellengrösse beträgt 20'286 m<sup>2</sup>.

| Baufeld         | min. BGF             | max. BGF             |           |
|-----------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Baufeld 1       | 1'100 m <sup>2</sup> | 1'700 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 2       | 1'500 m <sup>2</sup> | 2'200 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 3       | 1'300 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 4.1     | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'550 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 4.2     | 1'150 m <sup>2</sup> | 1'460 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 5.1     | 1'100 m <sup>2</sup> | 1'410 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 5.2     | 1'300 m <sup>2</sup> | 1'600 m <sup>2</sup> |           |
| Baufeld 6.1/6.2 | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 7.1/7.2 | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'900 m <sup>2</sup> | bestehend |
| Baufeld 8.1     | 800 m <sup>2</sup>   | 950 m <sup>2</sup>   |           |
| Baufeld 8.2     | 800 m <sup>2</sup>   | 950 m <sup>2</sup>   |           |

**2** Die minimale Ausnutzungsziffer über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung beträgt 0.70 (14'200 m<sup>2</sup>)

**3** Die Ausnutzungsziffer ist mit jedem Baugesuch jeweils gesamthaft (über den gesamten Wirkungsbereich) nachzuweisen. Es ist ein Kataster zu führen.

#### Art. 6

#### Empfindlichkeitsstufen

**1** Für die Baufelder 1; 2 und 3 gilt die ES III

**2** Für die Baufelder 4.1; 4.2; 4.3; 5.1; 5.2; 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 8.1 und 8.2 gilt die ES II

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Geschosszahl                | <p><b>Art. 7</b></p> <p><b>1</b> In den Baufeldern 1; 2; 3; beträgt die Geschosszahl 3. Der GebäudehöheDachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 11.0 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.</p> <p><b>2</b> In den Baufeldern 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 8.1 und 8.2 beträgt die Geschosszahl 3. Der Dachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 10.0 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.</p> <p><b>3</b> In den Baufeldern 4.1; 4.2; 5.1 und 5.2 beträgt die Geschosszahl 3. Der Dachausbau ist gestattet. Die Gebäudehöhe darf 9.50 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.</p> <p><b>4</b> In den Baufeldern für An- und Nebenbauten beträgt die Geschosszahl 1. Die Gebäudehöhe für Anbauten in den Baufeldern 2 und 3 entlang der Bahnhofstrasse beträgt max. 4.0 m. In den übrigen Baufeldern darf die Gebäudehöhe 3.0 m (gemessen ab neuem Terrain) nicht übersteigen.</p> |
| Gebäuelänge / -breite       | <p><b>Art. 8</b></p> <p>Die Gebäuelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb eines Baufeldes frei.</p>   |
| Gesamtplanung               | <p><b>Art. 9</b></p> <p><b>1</b> Die zu überbauenden Baufelder sind in einem Gesamtprojekt zu projektieren.</p>  |
| Architektonische Gestaltung | <p><b>Art. 10</b></p> <p><b>1</b> Die Gesamtanlage ist zeitgemäss und als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.</p> <p><b>2</b> Der Gemeinderat kann neutrale Fachleute zur Beurteilung des Projektes beiziehen.</p>  |
| Dachgestaltung              | <p><b>Art. 11</b></p> <p><b>1</b> In den bestehenden Baufeldern (1; 6.1; 6.2, 7.1 und 7.2) sowie in den Baufeldern 8.1 und 8.2 für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° (alte Teilung) im Sinne der Darstellungen im Anhang 1 erlaubt.</p>   |

**2** In den neuen Baufeldern 2; 3; 4.1; 4.2; 5.1; 5.2 sind Satteldächer im Sinne des Baureglements der Gemeinde mit Neigungen zwischen 21°- 30° (alte Teilung) gestattet. Sie soll beidseitig gleich sein. Die Firstrichtungen müssen längs dem Baufeld verlaufen.

**3 (geändert)**

Für die Hauptbauten auf den neuen Baufeldern gem. **Abs.1 und 2** sind Dachvorsprünge in ihren Proportionen den Bauten anzupassen; **Bisher:** bei Hauptbauten müssen sie traufseitig mindestens 1.2 m und ortseitig mindestens 0.7 m betragen.

**Neu:** bei Hauptbauten müssen sie mindestens 0.7 m betragen.

**4** In den Baufeldern für An-/ Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt.

**5 (geändert)** In den Dachflächen sind unter Vorbehalt von **Abs.8** folgende Formen von Aufbauten zulässig:

- Lukarnen mit Giebeldächern
- Dreieckslukarnen
- **Neu:** Flachdachlukarnen
- Schleplukarnen
- Dachflächenfenster
- Dacheinschnitte mit Überdeckung im Sinne eines Quergiebels

Sie haben sich harmonisch in die Dachflächen einzufügen. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge des gesamten Baukörpers des obersten Geschosses betragen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen. Bei Dreieckslukarnen wird die Breite in deren Höhenmitte (Oberkant Fenstersims bis Oberkant Sparren) gemessen. Für alle neuen Baukörper ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp erlaubt.

**6** Es sind einheitliche Eindeckmaterialien und Farben vorzusehen.

**7** Bei den bestehenden Gebäuden ist als Dachaufbaute nebst Dachflächenfenstern nur die Schleplukarne erlaubt.

**8 (Neu)**

Im Bereich der Lukarnen ist das Unterbrechen des Vordaches um Lukarnenbreite möglich.

**Balkone, Veranden****Art. 12**

**1** Offene oder verglaste Balkone, Sitzplätze und Veranden dürfen bis 2.0 m aus dem Baufeld hinausragen.

**2** Balkone, Sitzplätze, Loggien, Veranden dürfen verglast werden, wobei deren Gestaltung bezüglich Material und Teilung einheitlich sein soll.

**3** Für die Baufelder 1; 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 gilt: eingeschossige, überwiegend verglaste Wintergärten sind an der besonnten Gebäudelängsseite der Hauptbauten erlaubt. Ihre Tiefe darf 4.0 m und ihre Breite  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassadenseite (gesamte Gebäudelänge) nicht überschreiten.

**Sichtschutzwände****Art. 13**

**1** Sichtschutzwände (allgemeine und private) sind erlaubt und dürfen bis 2.0 m aus den Baufeldern hinausragen. Ihre Lagen und Gestaltungen sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen. Sie dürfen maximal 2.0 m hoch sein. Sie dürfen die Gestaltungsbaulinien nicht überragen.

**2** Für die bestehenden Sichtschutzwände Baufelder 1; 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 gilt Besitzstandsgarantie.

**Umgebungsgestaltung****Art. 14**

**1** Für das gesamte noch zu überbauende Areal ist mit dem ersten Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in dem grundsätzlich die als hinweisend aufgeführten Elemente genauer dargestellt werden, sowie insbesondere folgende Punkte präzise geregelt werden:

- Terrainverschiebungen
- die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten, wie beispielsweise gewachsenes und neues Terrain, Strassen, Plätze, Hauszugänge und dgl.
- Lage und Gestaltung der Spielplätze
- Lage und Gestaltung der Sichtschutzwände
- Lage und Gestaltung der Wege und Gemeinschaftsplätze
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen
- Gestaltung der Grünbereiche und Bepflanzungen (Bepflanzungskonzept)



- Lage und Gestaltung der oberflächlichen Entwässerung und Versickerung
- Gestaltung der oberirdischen Parkierung (Auto, Velos und dgl.)
- Gestaltung der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle
- Lage und Gestaltung der Ein- und Ausgänge zur Einstellhalle und anderer baulich oder technisch bedingter Elemente (Entlüftungsschächte, Verteilkabinen, Hydranten, Poller und dgl.)
- Führung und Gestaltung des Langsamverkehrs
- Gestaltung der Umgebungsbeleuchtung
- Gestaltung der Containerstandplätze
- Standorte für Infrastruktur der Energieversorgung
- Zufahrtswege Blaulichorganisationen

**2** Die Gestaltung der Umgebung bei den Baufeldern 2 und 3 soll einheitlich und soll in Koordination mit der Gemeinde den Bahnhofplatz mit einbeziehen. Sie ist im ersten Baugesuch eines der beiden Bauten nachzuweisen. Ebenso ist die Verkehrsführung wie Ein- und Ausfahrten gesamtheitlich nachzuweisen.

**3** Die Grünbereiche sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten nach ökologischen Grundsätzen zu bepflanzen – siehe auch **Art.9 Abs.4** Baureglement. Die Baumsymbole im Überbauungsplan geben nur Pflanzbereiche und nicht einzelne Pflanzstellen an.

**4** Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige zu beschränken.

**5** Die Kosten der Umgebungsgestaltungsplanung und der Realisierung werden nach Massgabe der Vereinbarungen gemäss **Art.23** verteilt.

#### **Art. 15**

#### **Erschliessungsplan**

**1** Mit dem ersten Baugesuch ist ein Erschliessungsplan einzureichen. Darin müssen alle privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen dargestellt werden.

**2** Die Kosten der Erschliessungsplanung, der rechtlichen Sicherung derselben und der Realisierung werden nach Massgabe der Vereinbarungen gemäss **Art.23** verteilt.

- Abfall**
- Art. 16**
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein übergeordnetes und mit der Gemeinde koordiniertes Abfall- und Entsorgungskonzept einzureichen.
- Entwässerung**
- Art. 17**
- Mit dem ersten Baugesuch ist ebenfalls ein Entwässerungskonzept einzureichen.
- Grünbereiche**
- Art. 18**
- 1** Die Grünbereiche dienen der privaten und / oder der öffentlichen Nutzung. Sie dürfen nicht überbaut werden, auch nicht mit bewilligungsfreien Bauten sowie An- und Nebenbauten, soweit diese Überbauungsvorschriften solche nicht ausdrücklich zulassen. Im Übrigen gelten die Grundsätze gemäss **Art.14** sinngemäss.
- Parkierung**
- Art. 19**
- 1** Die Anwohnerparkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Ihre Anzahl und Lage sind im ersten Baugesuch gemäss den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Bauvorschriften zu bestimmen. Diese müssen in der Bandbreite der kantonalen Bauverordnung (**BauV Art.51**) liegen.
- 2** Die Besucherparkplätze sind oberirdisch und in der Einstellhalle vorzusehen. Ihre Anzahl genaue Lage sind im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten (vgl. **Art.14**).
- 3** Für mindestens die Hälfte aller laut kantonalen Bauverordnung geforderten Veloabstellplätze sind oberirdisch gedeckte Abstellplätze zu schaffen.
- 4** Der unterirdische Zugang von der Einstellhalle zu den Liegenschaften der Baufelder 7.1 und 7.2 muss sichergestellt werden.
- Energie**
- Art. 20**
- 1** Für das ganze Planungsgebiet ist zusammen mit dem ersten Baugesuch in einer zusammengehörigen Bauetappe für diese ein Energiekonzept zu erarbeiten. Dabei ist eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben. Der Anteil erneuerbarer Energie hat

mindestens 75% zu betragen. Der angestrebte Energiestandard soll nachhaltig sein; die Primäranforderungen (Heizwärmebedarf) dürfen max. 90% der gesetzlichen Anforderungen ausmachen.

**2** Die Gemeinde kann zur Beurteilung eines Konzeptes Fachleute beiziehen und Änderungen verlangen.

#### **Art. 21**

### **Ökologie**

**1** Vor Baubeginn ist ein Umweltkonzept zur Realisierung (Baustellenkonzept) einzureichen.

**2** Ein ökologischer Baustandard soll angestrebt werden. Die bestehenden Bauten müssen die Anforderungen betreffend erneuerbarer Energie nicht erfüllen. Vielmehr kann bei Ersatz der Heizung der Anschluss an das neue Heizsystem erwogen werden.

#### **Art. 22**

### **Grenzbereinigung**

Erforderliche Landzusammenlegungen oder Grenzkorrekturen erfolgen zeitgleich mit dem Erlass der Überbauungsordnung.

#### **Art. 23**

### **Vereinbarungen**

**1** Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag gemäss **Art.109 BauG** und **Art.142 BauG** abzuschliessen und vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu unterzeichnen.

**2** Die zur Realisierung der Überbauung erforderlichen weiteren privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor der Erteilung der ersten Baubewilligung rechtsverbindlich sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Realisierung und Finanzierung der Gemeinschaftsanlagen (Einstellhallen, Spielplätze, öffentliche Wege und Plätze, Umgebungsgestaltung und Erschliessungsanlagen).

#### **Art. 24**

### **Inkrafttreten**

Diese Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (**Art.110 BauV**).

## **Aufhebung**

### **Art. 25**

Mit der Genehmigung der UeO Hofmatte Nord wird die bestehende UeO Hofmatte Nord vom Januar 1997 angepasst/ Dezember 2001 und September 2009 aufgehoben.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 6. September 2013

Öffentliche Auflage vom 6. September bis 7. Oktober 2013

Einspracheverhandlungen am 15.10.2013 und 6.11.2013

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Fraubrunnen am 9.12.2013

Präsidentin:

Sekretärin

Regula Furrer Giezendanner

Karin Stähli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, 9.12.2013

Die Gemeindeverwalterin

Karin Stähli

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

## Genehmigungsvermerke Geringfügige Änderung vom 01.05.2017

Vorprüfung vom 21.09.2017

Publikation im Anzeiger vom 24.11.2017

Öffentliche Auflage vom 24.11.2017 bis 27.12.2017

Einspracheverhandlungen am: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Fraubrunnen am 01.02.2018

Präsident:

Urs Schär

Sekretär:

Michael Riedo

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 09.02.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, 09.03.2018

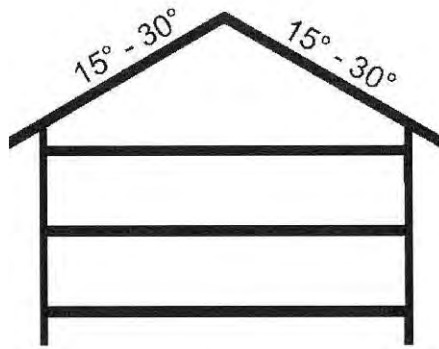
Der Gemeindegeschreiber:

Michael Riedo

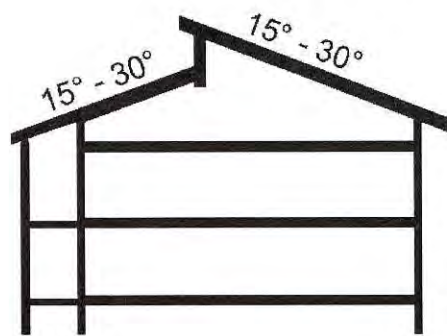
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



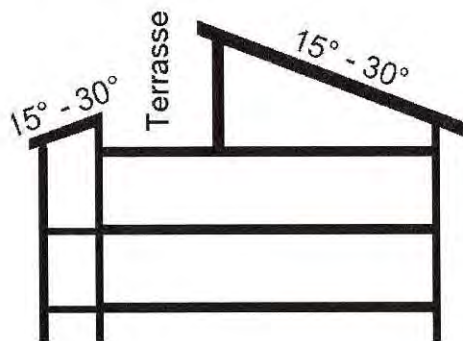
28. März 2018



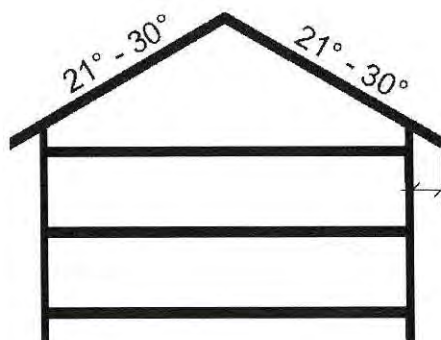
Artikel 11, Absatz 1



Artikel 11, Absatz 1



Artikel 11, Absatz 1



**Bisher:** min. 1.2 m

**Neu:** min. 0.7 m

min. 1.20m

Artikel 11, Absatz 2



Einwohnergemeinde Fraubrunnen

T +41 34 426 16 16  
F +41 34 426 16 26  
sdp@sd-p.ch

## Einwohnergemeinde Fraubrunnen

### Überbauungsordnung ZPP „Hofmatte Nord“

### Geringfügige Änderungen

### Vom 1.5.2017

## Erläuterungsbericht

(Bericht nach Art. 47 RPV)

**Genehmigungsexemplar vom 9.12.2013 mit Änderungen vom 01.05.2017**

Die UeO besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Parzellierungsplan
- Querschnitte
- Berechnung der Wertquoten

9. Dezember 2013



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 1.  | Ausgangslage                     | 3  |
| 1.1 | Problemstellung                  | 3  |
| 1.2 | Planungsziele                    | 3  |
| 1.3 | Planungsrechtliche Ausgangslage  | 4  |
| 2.  | Grundlagen                       | 4  |
| 3.  | Planungsgegenstand               | 5  |
| 3.1 | Situation                        | 5  |
| 3.2 | Inhalt der Planung               | 6  |
| 3.3 | Bebauungskonzept                 | 7  |
| 4.  | Planung                          | 8  |
| 4.1 | Nutzung und Gestaltung           | 8  |
| 4.2 | Gesamtplanung                    | 8  |
| 4.3 | Empfindlichkeitsstufen           | 8  |
| 4.4 | Erschliessung                    | 9  |
| 4.5 | Gebäudehöhen und Dachgestaltung  | 10 |
| 4.6 | Detailgestaltungen               | 11 |
| 4.7 | Umgebungsgestaltung              | 11 |
| 4.8 | Nachhaltigkeit                   | 13 |
| 4.9 | Rechtssicherheit                 | 13 |
| 5.  | Auswirkungen auf die Umwelt      | 14 |
| 5.1 | Verkehr                          | 15 |
| 5.2 | Natur, Orts- und Landschaftsbild | 15 |
| 5.3 | Lärm, Luft                       | 15 |
| 5.4 | Gewässer und Boden               | 15 |
| 5.5 | Weitere Umweltbereiche           | 16 |
| 6.  | Verfahren                        | 18 |
| 6.1 | Allgemeines                      | 18 |
| 6.2 | Übersicht und Termine            | 18 |
| 6.3 | Vorprüfung                       | 18 |
| 6.4 | Öffentliche Auflage              | 18 |
| 6.5 | Beschlussfassung und Genehmigung | 18 |
| 7.  | Links:                           | 20 |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Problemstellung

Die Hofmatte liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Zentrum von Fraubrunnen.

In den Jahren 1995 – 1997 wurde auf dem Areal eine ZPP Hofmatte Nord eine Überbauungsordnung erstellt; diese wurden in den Jahren 2001 und 2009 geringfügig angepasst. Die Überbauung selber wurde bis heute nur zum Teil realisiert. Über den gesamten Planungsperimeter besteht ein komplexes, heute kaum mehr nachvollziehbares Vertragswerk.

Die damals zugrunde gelegten Planungsideen, Ziele und Inhalte (Gewerbeflächen, Reihenhaussiedlungen, grosse Allgemeinflächen, Gemeinschaftshaus und dgl.) gelten heute als überholt, eine Realisierung der restlichen frei bebaubaren Flächen kann kaum mehr zeitgemäss und nachhaltig erfolgen. Verschiedene Investoren haben aus diesem Grund bisher einen Landkauf abgelehnt.

Im Zuge der Gemeindefusionen wird Fraubrunnen als Zentrumsgemeinde eine zunehmend grössere Bedeutung erlangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Folge der Druck auf solch wertvolle und zentrumsnahe Überbauungsflächen wachsen wird. Die schweizerische Raumplanung schreibt die haushälterische Bodennutzung resp. innere Verdichtung vor.

Aus all diesen Aspekten entschied sich die Gemeinde zusammen mit den Landeigentümern die betroffene Überbauungsordnung zu überarbeiten.

### 1.2 Planungsziele

- Eine dichtere Bauweise und somit eine höhere Ausnutzung wird angestrebt.
- Die Rechtssicherheit für die bestehenden Bauten innerhalb und angrenzend soll beachtet werden. Abweichungen erfolgen allenfalls in Absprache mit den Miteigentümern Hofmatte Nord.
- Die Überbauung soll verkehrsfrei sein. Dem Langsamverkehr wird grosse Beachtung geschenkt; auch hinsichtlich Verbindungen in die angrenzenden Quartiere.
- Die Überbauung soll nachhaltig sein, eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen und ökologisch wertvoll / vorbildlich sein.
- Wohnen mit Dienstleistungen soll ermöglicht werden; die Gewerbefläche soll aufgehoben, die Dienstleistungsflächen sollen flexibel erweitert werden.
- Die Parzelle Nr. 19 (ehemaliger Kindergarten) wird aus dem Geltungsbereich der ÜO entlassen und der Zone W2 zugeteilt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die bestehende Überbauungsordnung datiert aus dem Jahre 1997. Sie wurde im Jahr 2001 erstmals geringfügig angepasst (Etappierung und architektonische Gestaltung) und anschliessend im Jahre 2009 nochmals geringfügig angepasst (Wasserbauplan, Umgestaltung des Bruchbachweges sowie kleine redaktionelle Ergänzungen).

Im revidierten und heute geltenden Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen aus dem Jahre 2010 sind im Anhang V die ZPP – Bestimmungen zu den genehmigten Überbauungsordnungen aufgeführt.

## 2. Grundlagen

Folgende gebietsbezogene Dokumente dienen als Grundlage für die vorliegende überarbeitete Überbauungsordnung:

- Überbauungsordnung Hofmatte Nord bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Parzellierungsplan und Änderungen der UeO in den Jahren 2001, 2009 **und 2017**
- Baureglement der Gemeinde Fraubrunnen – Anhang V
- Besprechungen mit Grundeigentümern und der Gemeinde
- Grundbuchurkunden: Eine Verbindung für Fussgänger zwischen der Rückmatte und dem Bahnhof verläuft über den Hofmattenweg. Die Fussverbindung ist im Grundbuch mit einem öffentlichen Fusswegrecht gesichert.
- Grundwasserschutzkarte des Kantons Bern
- Versickerungskarte der Gemeinde Fraubrunnen (Ausschnitt)
- Genereller Entwässerungsplan Fraubrunnen
- Wasserbauplan – Projektplan zur Sanierung des Bruchbaches 2008
- Werkleitungspläne der Gemeinde

### 3. Planungsgegenstand

#### 3.1 Situation



- Die Parzelle 19 wird der Zone W2 zugeteilt, was zu einer geringfügigen Zonenplanänderung führt. Die Änderung ist im Überbauungsplan integriert.
- Der Hofmattenweg ist ein Privatweg mit einem öffentlichen Wegrecht, weshalb der Weg innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO liegt.

### 3.2 Inhalt der Planung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wurden die folgenden Inhalte im Überbauungsplan verbindlich geregelt:

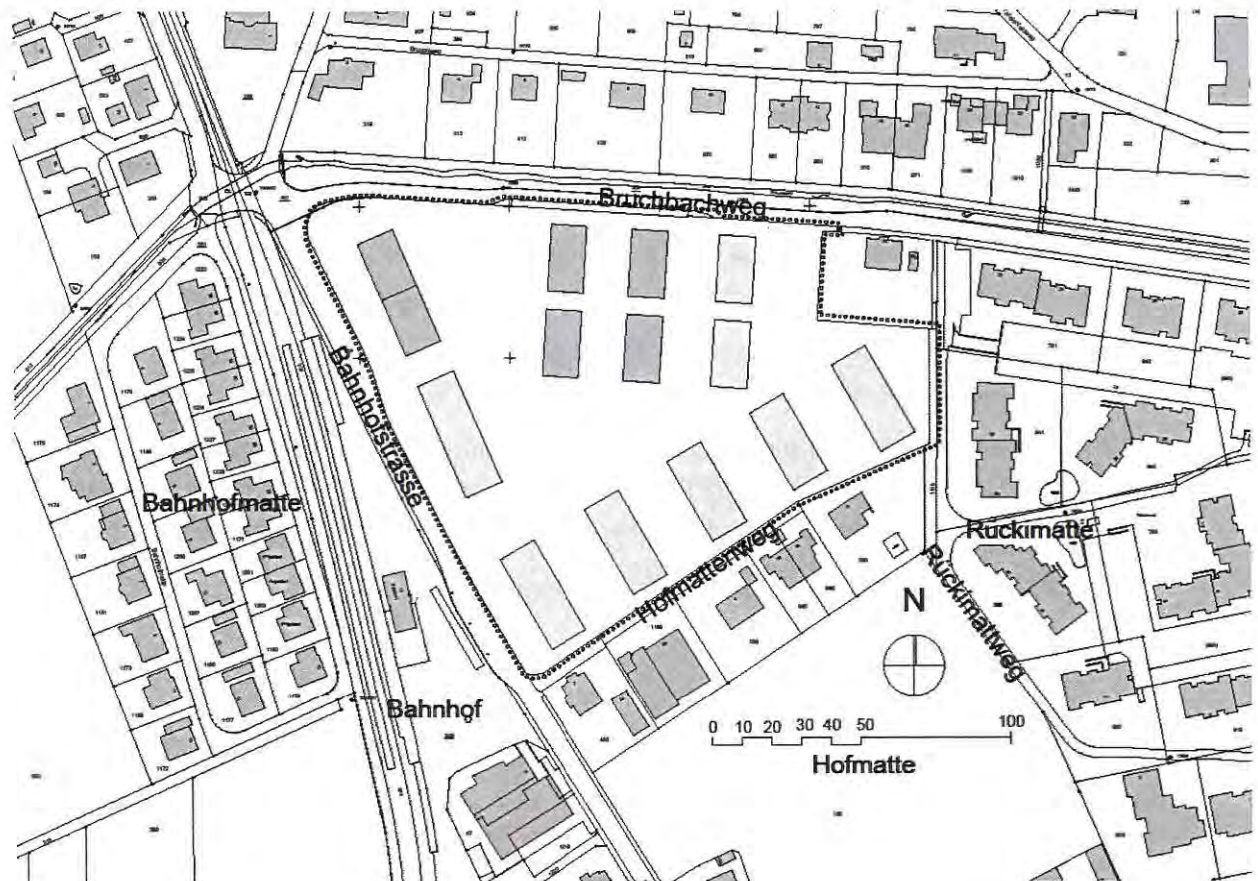
- Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist punktiert dargestellt.
- Gestaltungsbaulinien
- Baufelder für Hauptgebäude
- Baufelder mit bestehenden Bauten
- Baufelder für An- / Nebenbauten
- Baufeld für die Einfahrt zur Einstellhalle
- Öffentliche Wege und Plätze
- Grünbereiche
- Standorte für Spielplätze und Spielflächen
- Bereiche der Empfindlichkeitsstufen
- Standorte mit ungefährender Lage für die oberirdische Parkierung
- Standorte mit ungefährender Lage für Velounterstände
- Standorte mit ungefährender Lage für Containerabstellplätze
- Bereiche für die Einstellhalle(n)
- Bereiche für deren Treppenaufgänge innerhalb der Siedlung
- Baumgruppen und Bepflanzungen mit ungefährender Lage

Auf folgende Inhalte wurden Hinweise angebracht:

- Krautschichten, Krautsaum mit ungefährender Lage und Ausdehnung
- Sickermulden mit ungefährender Lage

### 3.3 Bebauungskonzept

Das neue Bebauungskonzept baut auf der alten Überbauungsordnung auf.



Als prägnanter Abschluss zur Bahnhofstrasse wird der bestehende Baukörper durch zwei weitere Körper ergänzt. Die bestehenden Bauten entlang des Bruchbachwegs werden durch zwei Baufelder gleicher Grösse komplettiert. Ungefähr rechtwinklig zum Hofmattenweg sind vier neue Baufelder angeordnet.

Durch die gewählte Bebauungsstruktur entsteht ein zentraler Platz als Kernstück der Siedlung. Die gewählte Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine grosszügige Durchlässigkeit von Norden nach Süden und schafft einen klaren Abschluss zur Bahnhofstrasse, resp. trennt das Quartier von der Bahnhofstrasse zum Innenbereich des neuen Quartiers.

Die neue Verbindungsachse als gerade Fusswegverbindung wirkt grosszügig und gibt dem Quartier eine geordnete Struktur.

## 4. Planung

### 4.1 Nutzung und Gestaltung

Im Planungsperimeter sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen geplant, wobei dem Wohnen mit Dienstleistungen hohe Priorität zukommen soll. Die Wohnungen sollen hindernisfrei sein; ein hoher Anteil der Wohnungen soll altersgerecht sein.

Mehrgenerationenwohnen und somit eine gesunde Durchmischung der Bewohnenden (Altersstufen, soziale Schichten) wird angestrebt.

Die Ausnützungsziffer über den gesamten Perimeter soll mindestens 0.7 betragen. Mit Hilfe eines Katasters soll diese Nutzungsziffer laufend nachgeführt und überprüft werden.

Die Art der Wohnungen (hinsichtlich Miete oder Eigentum, Wohnungsmix) wird durch den Markt und / oder den Inverstor bestimmt werden.

Stille gewerbliche Dienstleistungsnutzungen sollen in Wohnnutzungen zugelassen werden. Dienstleistungen zum Wohnen (Pflegen, verpflegen, betreuen und dgl.) sollen in den beiden Baukörpern entlang der Bahnhofstrasse untergebracht werden – siehe auch 4.5.

Die Spiel- und Grünbereiche sollen dem ganzen Quartier dienen.

### 4.2 Gesamtplanung

Der noch zu überbauende Teil der Siedlung soll in einem Gesamtprojekt geplant und zur Baubewilligung eingereicht werden.

Damit wird erreicht, dass die wesentlichen Konzepte gesamtheitlich gelöst werden wie

- Erschliessung
- Ver- und Entsorgung
- Entwässerung
- Parkierung
- Umgebungsgestaltung
- Energiekonzept
- Architektonische Gestaltung

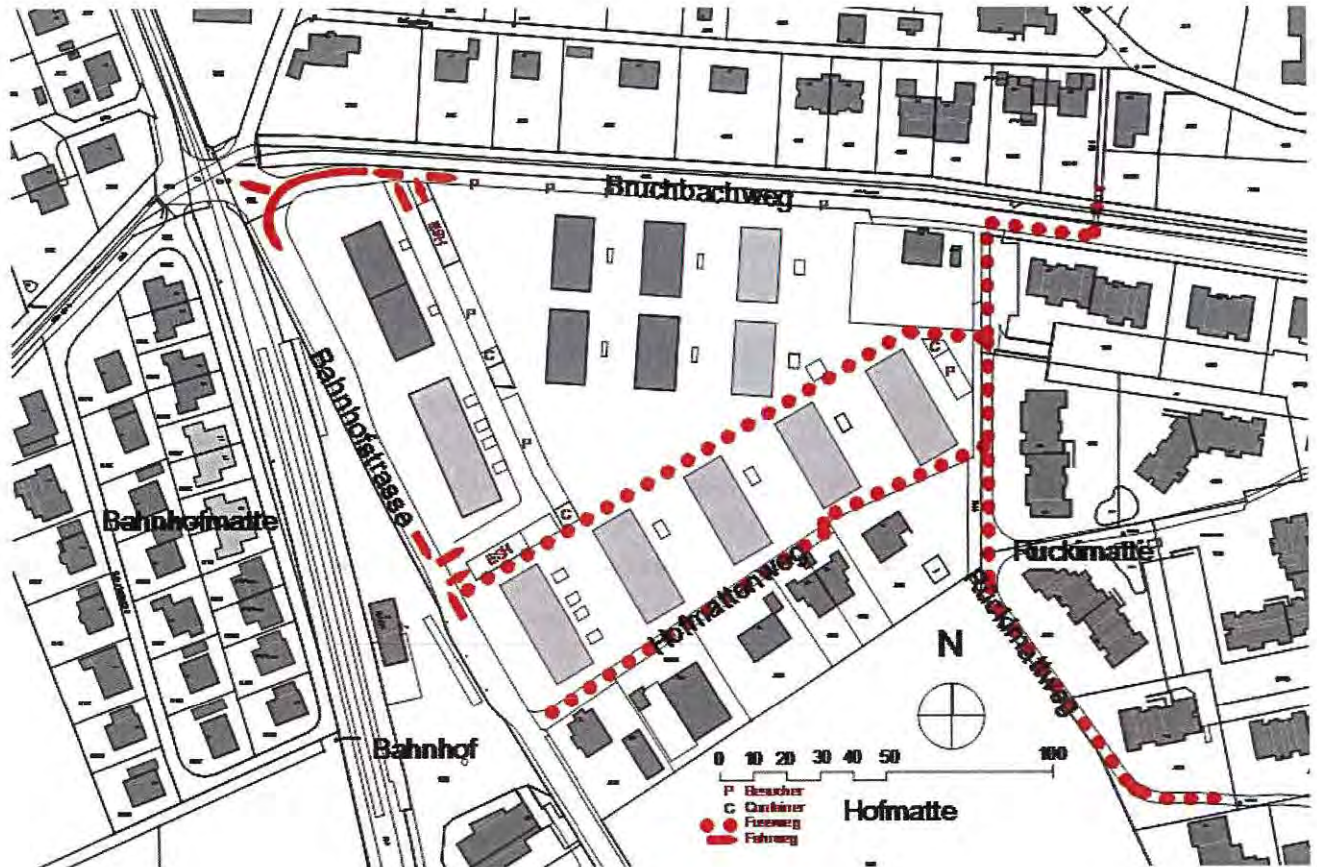
Durch diese Gesamtplanung werden die Projektrisiken für die Investoren gesenkt und somit die Realisierbarkeit erhöht.

In der Umsetzung bleibt ein etappenweises Vorgehen denkbar.

### 4.3 Empfindlichkeitsstufen

Im Einflussbereich des Bahnhofes (Zugverkehr) und des Bahnhofplatzes (Busverkehr) gilt für die Bauten entlang der Bahnhofstrasse die ES III, wogegen die übrigen Baufelder der ES II unterstellt sind.

#### 4.4 Erschliessung



Die Überbauung soll hauptsächlich ab der Bahnhofstrasse erschlossen werden. Voraussichtlich geschieht die Einfahrt zur Einstellhalle von der Bahnhofstrasse resp. die Ausfahrt über den Bruchbachweg. Die bestehende Zufahrt zur „Rückmatte“ (Besucherparkplätze, Containerstandplatz sowie Einstellhalle der „Rückmatte“) wird belassen und durch die neue Überbauung nur unwesentlich zusätzlich genutzt (zusätzliche Containerstandplätze und Besucherparkplätze zur Hofmatte).

Der Hofmattenweg bleibt als Sackgasse und als Privatweg bestehen und wird als Fusswegverbindung genutzt. Eine neue Fusswegverbindung entsteht ebenfalls längs durch die neue Überbauung „Hofmatte Nord“.

Die arealinternen Verkehrswege sollen ausschliesslich dem Langsamverkehr dienen sowie vor allem innerhalb der neuen Überbauung genutzt werden.

Für die Blaulichtorganisation erfolgen die Zufahrten ab Bahnhofstrasse und der bestehenden Zufahrt vom Bruchbachweg her, sowie ab der Bahnhofstrasse und ab der Zufahrt zur Rückmatte über den ausgebauten Fussweg auf den Zentralplatz.

Für die Fahrräder sollen genügend oberirdische gedeckte Abstellplätze realisiert werden.



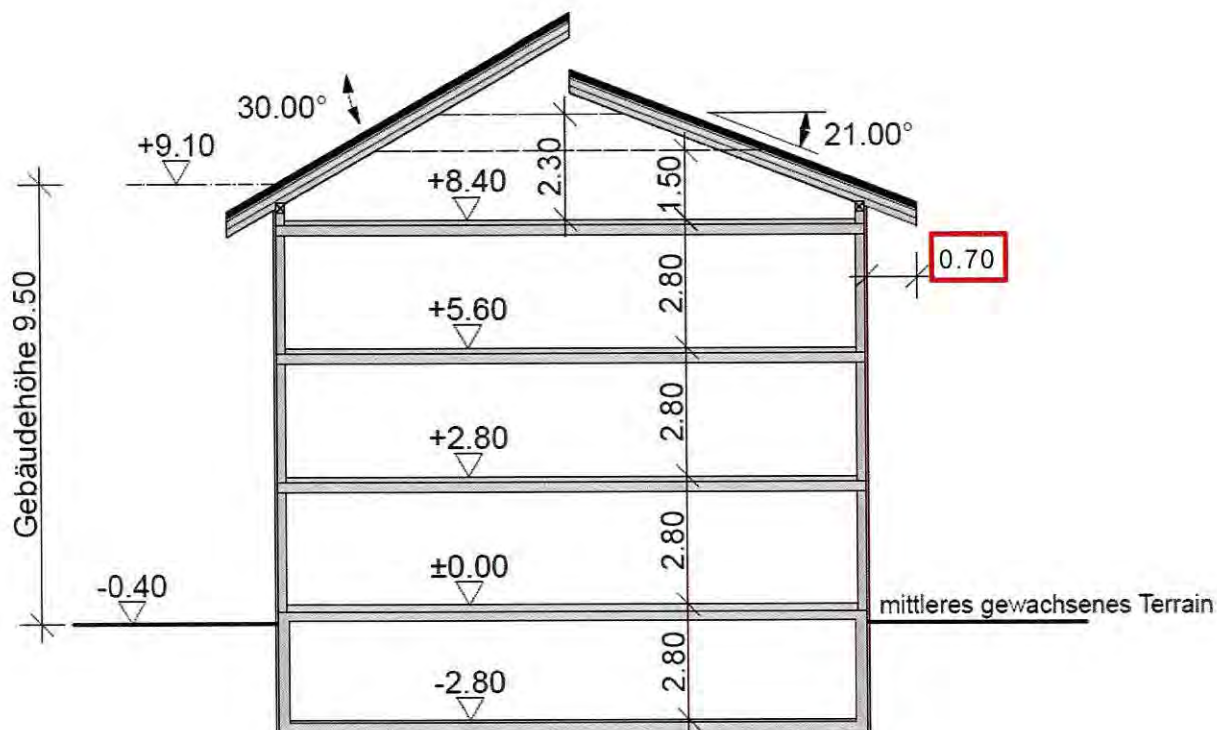
Die Besucherparkplätze liegen entweder innerhalb der Siedlung resp. entlang dem Bruchbachweg sowie östlich im Bereich der Zufahrt zur Rückimatte. Die genaue Anzahl und die genaue Lage wird erst im Baugesuch nachgewiesen werden.

Die unterirdische Einstellhalle erhält eine Einfahrt sowie eine Ausfahrt; die Halle selber erstreckt sich unterirdisch zwischen den Baufeldern; es sollen alle Bauten unterirdisch an die Einstellhalle angeschlossen werden. Die genaue Lage und Koten der Durchgänge soll mit dem ersten Baugesuch festgelegt werden. Zusätzliche Ausstiege ins Freie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und werden erst im Bauprojekt genauer bestimmt werden.

#### 4.5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung

Die Bauten entlang dem Bruchbachweg sind 3-geschossig mit vollem Dachausbau (Gebäudehöhe 10.0 m); die Bauten entlang der Bahnhofstrasse sind ebenfalls 3-geschossig mit Dachausbau vorgesehen (Gebäudehöhe 11.0 m); wobei davon ausgegangen wird, dass eine Nutzung im EG (Restaurant, grössere Räume, spezielle haustechnische Installationen und dgl.) auf eine grössere Geschosshöhe angewiesen sein kann – siehe auch 4.1.

Die Bauten gegen den Hofmattenweg sind 3-geschossig mit eingeschränktem Dachausbau vorgesehen (Gebäudehöhe max. 9.50 m).



Maximal möglicher Querschnitt durch Häuser der Baufelder 4.1; 4.2; 5.1 und 5.2

Dadurch, dass die Gebäude entlang dem Bruchbachweg infolge der Terrainaufschüttung erhöht stehen und eine grössere Gebäudehöhe aufweisen, werden diese Baukörper insgesamt höher sein, als die Baukörper quer zum Hofmattenweg.

Die Bauten sind mit Steildächern (max. 30°) mit genügend grossem Vordach (traufseitig min. **0.70 m** ortgangseitig min. 0.70 m) vorgesehen. Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachgestaltung der Baukörper auf den Baufeldern 8.1 und 8.2 soll analog den bereits bestehenden Bauten auf den Baufeldern 6.1; 6.2; 7.1 und 7.2 erfolgen, so dass diese Bauten als eine bauliche Einheit in Erscheinung treten.

Die Gebäudehöhe der An- und Nebenbauten entlang der Bahnhofstrasse beträgt 4.0 m – was wiederum eine Nutzung im Sinne von Kapitel 4.1 zulässt.

Die Gebäudehöhen der übrigen An- und Nebenbauten soll 3.0 m ab neuem Terrain betragen. Die Messweise ab neuem Terrain macht deshalb Sinn, weil die Baukörper in den Baufeldern 8.1 und 8.2 gut 1.0 m aufgeschüttet werden, wogegen die übrigen Baukörper nahezu auf dem gewachsenen Terrain stehen werden.

#### **4.6 Detailgestaltungen**

Wintergärten:

Dieser Artikel bezieht sich einzig auf die bestehenden Bauten; ein Wintergarten entspricht weder typologisch noch nutzungsmässig einem Mehrfamilienhaus und soll daher auf den neuen Baufeldern nicht mehr vorgesehen werden.

Verglaste Balkone, Terrassen, Veranden:

Eine vertikale Verglasung von Balkonen, Terrassen und Veranden soll auch nachträglich möglich sein. Im Rahmen der BGF soll auch ein Ausbau zur Wohnnutzung möglich sein.

#### **4.7 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung als Indikator für Wohn- und Lebensqualität definiert ökologisch, ästhetisch und funktional ansprechende Freiräume. Das Grünflächenkonzept sieht Räume für halböffentliche und private Nutzungen vor, die zu kurz-, mittel- und langfristigem Aufenthalt einladen.

Verbindungswege des Fussgänger- und Langsamverkehrs in erster und zweiter Ordnung werden ihrer Funktion entsprechend als befestigte und unbefestigte Flächen angelegt. Entsprechend der übergeordneten Erschliessung vom Bahnhof in östlichere Gemeindegebiete, stellt die Südwest - Nordost Ausrichtung eine primäre Verbindung dar.

Im Bepflanzungskonzept (Teil des Umgebungsgestaltungsplanes zum Baugesuch) werden Baumstandorte in Quantität, Verteilung und Ausrichtung bestimmt. Bei der Festlegung von Arten

finden ausschliesslich heimische Arten Verwendung. Einzelbäume sind markierend und leitend entlang von Wegverbindungen vorgesehen. Eine lockere Baumreihe zum Hofmattenweg schliesst das Quartier nach Südosten ab. Ergänzend sind im halböffentlichen und privaten Bereich Strauch- und Heckenpflanzungen raumbildend und gliedernd angelegt. Ausserdem werden im Bepflanzungskonzept naturnahe Flächen heimischer Pflanzen in extensiver Pflege vorgesehen, die in ihrer Ausprägung zur Biodiversität des Standortes beitragen. So ermöglichen z.B. Blumenrasen und Ruderalflora eine Vernetzung und Bereicherung der hiesigen Flora und Fauna. Diese ökologisch wertvollen Lebensräume und Rückzugsorte für Klein- und Kleinstlebewesen dienen u.a. auch als Initiale für private Grünflächen. Ebenso sind begrünte Sickermulden vorgesehen, über die nicht nur das Dachwasser zur Versickerung gebracht wird.

Die Bebauungsstruktur definiert einen zentralen Bereich als Quartiersplatz, der einen sozialen Austausch der Anwohner ermöglicht. Ein lockerer Baumhain mündet aus den umliegenden Grünflächen in den Zentrumsplatz. Dessen schützendes Baumdach trägt in den Sommermonaten zu einem günstigen Kleinklima bei. Weitere Flächen bieten Raum für differenzierte Nutzung und Freizeitgestaltung. Bei der Belagswahl dieser Flächen finden weitestgehend Materialien mit offener Oberfläche Verwendung, um eine Versickerung vor Ort zu ermöglichen.

Das Freiraumkonzept sieht Spiel- und Bewegungsflächen mit kurzen Wegdistanzen innerhalb des Quartiers zentrumsnah und nach Nordosten anschliessenden Bereichen vor. Spielfläche und Spielplatz bieten Räume für eine aktive Freizeitgestaltung.

Anlagen der Infrastruktur wie Containerstandorte und Parkplätze werden peripher angeordnet. Den einzelnen Baufeldern unmittelbar zugeordnet sind Velounterstellplätze.



Umgebungsgestaltungskonzept

#### 4.8 Nachhaltigkeit

Die Gedanken zur Nachhaltigkeit sollen in dieser Überbauung gleichwertig ihren Niederschlag finden – hinsichtlich gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte – die Norm SIA 112/2 soll dabei zur Verständigung und Zielfindung der Parteien und Interessenvertreter dienen.

Das Projekt zum Standard nachhaltiges Bauen Schweiz dürfte durchaus bei der Projektierung und Umsetzung der neuen Überbauung Anwendung finden.

#### 4.9 Rechtssicherheit

Da die ursprüngliche Überbauungsordnung seit ihrer ersten Genehmigung bereits über 16 jähig ist, gelten die damaligen Bestimmungen als veraltet; diesen Zeithorizont gilt es bei der Beurteilung der Auswirkungen der Neuerungen gegenüber der alten UeO zu beachten.

Die bisherigen baurechtlichen Rahmenbedingungen sollen auf die bestehenden Bauten erhalten bleiben, so sind in den Überbauungsvorschriften zahlreiche Artikel zu finden, die aus der alten UeO übernommen und nur auf die heute bestehenden Bauten und Baufelder Anwendung finden.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt



### LEGENDE:

|  |   |        |
|--|---|--------|
|  | W2 Wohnzone 2-geschossig                  | ES II  |
|  | W3 Wohnzone 3-geschossig                  | ES II  |
|  | D2 Dorfzone 2-geschossig                  | ES III |
|  | DK2 Dorfkernzone 2-geschossig             | ES III |
|  | ZÖN Zone für öffentliche Nutzung          | ES II  |
|  | ZÖN Zone für öffentliche Nutzung          | ES III |
|  | ZSF Zone für Sport und Freizeit           | ES III |
|  | G12 Gewerbezone                           | ES IV  |
|  | G10 Gewerbezone                           | ES IV  |
|  | GB Gewerbezone                            | ES IV  |
|  | ÜO Überbauungsordnung                     |        |
|  | ZPP Zone mit Planungspflicht              |        |
|  | GZ Grünzone                               |        |
|  | LWZ Landwirtschaftszone                   |        |
|  | schützenswerte Objekte                    |        |
|  | erhaltenswerte Objekte                    |        |
|  | Baugruppen                                |        |
|  | Vol. Schutzplan                           |        |
|  | Weiler Binet: Weilerzone nach Art. 33 RPV |        |

### Hinweise

|  |  |
|--|--|
|  | Gewässer (--- eingedolt > freizulegen) |
|  | Gemeindegrenze                         |
|  | Hochspannungsleitungen                 |
|  | Gefahrengebiet: geringe Gefährdung     |
|  | Gefahrengebiet: mittlere Gefährdung    |
|  | Gefahrengebiet: erhebliche Gefährdung  |

### 5.1 Verkehr

Die Überbauung ist grundsätzlich verkehrsfrei vorgesehen. Für den motorisierten Verkehr steht eine Einstellhalle zur Verfügung; Besucherparkplätze werden konzentriert an zentraler Lage wie aber auch peripher angeordnet. Durch die Tempo-30 Zonen entlang der angrenzenden Strassen wird der Verkehrsfluss bereits in der Annäherung verlangsamt.

Der Langsamverkehr wird einerseits durch die neue Überbauung geführt und andererseits über den Hofmattenweg.

Siehe Pt. 4.4

### 5.2 Natur, Orts- und Landschaftsbild

Die Überbauung passt hinsichtlich Proportionen und Gebäudestellungen gut ins bestehende Dorfbild eines bernischen „Haufendorfes“. Sie soll als eigenständige neuzeitliche und attraktive Überbauung wahrgenommen und erlebt werden.

Die neue Überbauung grenzt an die Wohnzone W3 („Rückimatte“ und Hofmattenweg) und W2 an.

Die Gebäudezwischenräume sollen attraktiv gestaltet und bepflanzt werden – siehe Pt. 4.7.

### 5.3 Lärm, Luft

Obwohl zentral gelegen, ist diese Überbauung ruhig gelegen. Entlang der Bahnhofstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV besagt, dass vorbelastete Standorte eine Stufe höher eingestuft werden können); der rückwärtige Bereich der Überbauung wird der Stufe II zugeordnet.

Die Wärmezeugung der Überbauung (Heizung, Warmwasser) kann bei Verwendung von Holz oder Holzschnitzeln vollständig erneuerbar sein. Eine moderne zentrale Holzschnitzelfeuerung muss die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Luftreinhaltung einhalten. Die Luft würde in diesem Fall durch die neue Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Wahl der Energiequellen wird schliesslich durch den Investor erfolgen. Die Vorschriften geben den minimalen Anteil an erneuerbarer Energie vor.

### 5.4 Gewässer und Boden

Nördlich der Überbauung verläuft der Bruchbach – von dem vor der Gewässerverbauung eine geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser ausging.

Das Areal steht im Grundwasserbereich; das Grundwasser darf an dieser Stelle zum Wärmeentzug genutzt werden. Die Ergiebigkeit und die Höhe des Grundwasserspiegels sind nicht bekannt und wird vor der Projektierung zu untersuchen sein.

Erdwärmesonden sind innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung nicht erlaubt.

Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden, allenfalls verzögert abgeleitet werden – vor Baubeginn ist ein Entwässerungskonzept einzureichen (Siehe auch Versickerungskarte der Gemeinde).

### **5.5 Weitere Umweltbereiche**

Naturgefahren und Altlasten:

Die aktuelle Gefahrenkarte entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten; der Bruchbach wurde seit der Erstellung der Gefahrenkarte ausgebaut und wasserbautechnisch verbessert. Ein Expertengutachten ist in Arbeit.

Altlasten sind nicht bekannt.

Ökologie:

Das Areal soll ausschliesslich mit heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden; die Biodiversität soll gefördert werden, wertvolle Lebensräume für Kleintiere sollen geschaffen werden; vor Baubeginn ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Die Gemeinde wünscht sich eine nach vorbildlichen gesundheitlichen und ökologischen Kriterien erstellte Überbauung (Auswahl der Baustoffe, Materialien, Konstruktionen) – analog Minergie ECO o.ä.

Energie:

Die Bestimmungen der Kantonalen Gesetzgebung sind zwingend einzuhalten. Ein Energiekonzept über die gesamte Überbauung inkl. Einbezug der bestehenden Bauten ist vor Baubeginn der Gemeinde vorzulegen – diese Bestimmung ist nicht neu sondern entspricht ebenfalls der heutigen noch gelten Bestimmung der UeO. Die Energie zur Wärmeerzeugung für Heizung, Warmwasser und deren Antriebsenergie soll zu min. zu 75% erneuerbar sein, was den Einsatz einer Wärmepumpe noch gerade ermöglicht. Die Gemeinde stellt sich eine Überbauung vor, die sich an den Standards nach Minergie A oder P o.ä. orientiert, resp. beim Heizwärmebedarf mindestens den Anforderungen von Niedrigenergiebauten entspricht.

| Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | <b>MINERGIE®</b><br>Niedrigenergiebauten   | <b>MINERGIE-P®</b><br>Niedrigstenergiebauten   | <b>MINERGIE-A®</b><br>Plusenergiebauten   |
| <b>Minergie-Kennzahl Wärme</b>                            | 38 kWh/m <sup>2</sup> a<br>(3,8 Liter Heizöl)  | 30 kWh/m <sup>2</sup> a<br>(3 Liter Heizöl)  | 0 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| <b>Primäranforderung (Heizwärmebedarf)</b>                | 90% der gesetzlichen Anforderungen   | 60% der gesetzlichen Anforderungen   | 90% der gesetzlichen Anforderungen  |
| <b>Dichtigkeit der Gebäudehülle</b>                       | keine Anforderung  | Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz                                   |   |
| <b>Aussenluftzufuhr</b>                                   | Systematische Lüfterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf.   |  |   |
| <b>Hilfsenergie Wärme</b>                                 | nicht berücksichtigt   | berücksichtigt   |   |
| <b>Haushaltstrom</b>                                      | keine Anforderung  | Bestgeräte. Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm                                | Bestgeräte, Bestbeleuchtung   |
| <b>Graue Energie</b>                                      | keine Anforderung  | keine Anforderungen  | unter 50 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| <b>Kombinationsmöglichkeiten</b>                          | mit ECO kombinierbar   |  |   |
|   | –  | mit Minergie-A kombinierbar  | mit Minergie-P kombinierbar   |
| <b>Mehrkosten</b>   | höchstens 10%  | höchstens 15%  | keine Anforderungen   |
| <b>Anmerkungen</b>  | Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben. | Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt. | Minergie-A ist eine präzise definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar. |

Bauphase:

Zur Realisierung der Überbauung soll vor Baubeginn ein umfassendes Umweltkonzept eingereicht werden.



## 6. Verfahren

### 6.1 Allgemeines

Die Überbauungsordnung „Hofmatte Nord“ umfasst einen leicht kleineren Wirkungsbereich als zuvor; die Parzelle Nr. 19 wird grenzbereinigt und der Zone W2 zugeteilt, was eine geringfügige Zonenplanänderung zur Folge hat. Die Bestimmungen im Baureglement betreffend der ZPP, welche die Rahmenbedingungen für die Überbauungsordnung vorgeben, mussten angepasst werden. Die Gemeindeversammlung hat den Baureglementsrevision am 3.6.2013 zugestimmt.

Für den Beschluss der ÜO ist gemäss Art. 93 ff BauG der Gemeinderat zuständig.

### 6.2 Übersicht und Termine

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Start zur Überarbeitung der Ueo Hofmatte Nord                           | August 2012                 |
| Informationsveranstaltung   | August 2012                 |
| Mitwirkung  | Dezember 2012 / Januar 2013 |
| Vorprüfung durch das AGR  | März - Juni 2013            |
| Genehmigung ZPP- Bestimmungen im Baureglement durch Gemeindeversammlung | Juni 2013                   |
| Bereinigung der UeO inkl. der Parzellengrenzen                          | Juli 2013                   |
| Genehmigung der UeO Hofmatte Nord durch den Gemeinderat                 | August 2013                 |
| Öffentliche Auflage   | September 2013              |

### 6.3 Vorprüfung

*Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Vorprüfung vorgenommen. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 17.6.2013.*

### 6.4 Öffentliche Auflage

*6. September bis 7. Oktober 2013*

### 6.5 Beschlussfassung Gemeinderat

*9. Dezember 2013*

Der Architekt: \_\_\_\_\_  
Steffen Dubach Partner Architekten AG

Der Bauherr: \_\_\_\_\_  
Marti Generalunternehmung

## Genehmigungsvermerke Geringfügige Änderung vom 01.05.2017

Vorprüfung vom 21.09.2017

Publikation im Anzeiger vom 24.11.2017

Öffentliche Auflage vom 24.11.2017 bis 27.12.2017

Einspracheverhandlungen am: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Fraubrunnen am 01.02.2018

Präsident:

Urs Schär

Sekretär:

Michael Riedo

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 09.02.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fraubrunnen, 09.03.2018

Der Gemeindegeschreiber:

Michael Riedo

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



28. März 2018

## 7. Links:

|  |  |
|--|--|
| Energiestandard Minergie -   | <a href="http://www.minergie.ch">www.minergie.ch</a>                     |
| Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz                                  | <a href="http://www.nnbs.ch">www.nnbs.ch</a>                             |
| Dokumentation Bundesamt für Bauten und Logistik                      | <a href="http://www.bbl.admin.ch">www.bbl.admin.ch</a>                   |
| Planungswerkzeuge für Nachhaltigkeit im öffentlichen Bau             | <a href="http://www.eco-bau.ch">www.eco-bau.ch</a>                       |
| Stiftung für Natur und Wirtschaft – zur Förderung umweltnaher Areale | <a href="http://www.naturundwirtschaft.ch">www.naturundwirtschaft.ch</a> |
| Umsetzungshilfen für den Umgang mit Wildtieren im Siedlungsraum      | <a href="http://www.bauen-tiere.ch">www.bauen-tiere.ch</a>               |
| Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren            | <a href="http://www.ipb-news.ch">www.ipb-news.ch</a>                     |