

ÜBERBAUUNGSORDNUNG K10 "STERNENMATT, WORB"

Einwohnergemeinde Worb | Kanton Bern
Exemplar für die Genehmigung, Stand 21. Juni 2023

Koordiniertes Verfahren gemäss KoG:

- Ausnahme vom Beseitigungsverbot und Ersatz der bestehenden Hecke
- Wasserbaubewilligung

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Zonenplan- und Baureglementsänderung |
Erläuterungsbericht

Texte in **pinker Schrift** sind Anpassungen aufgrund der Einsprachen und damit Gegenstand der abschliessenden öffentlichen Auflage.

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

031 326 44 44

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Planungszweck	4
Art. 3 Wirkungsbereich	4
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5 Referenzkonzept	4
Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	5
B BAUTEN UND ANLAGEN	6
Art. 7 Art der Nutzung	6
Art. 8 Mass der Nutzung	6
Art. 9 Kleinbauten	6
C GESTALTUNG	7
Art. 10 Gestaltung der Bauten	7
Art. 11 Dachgestaltung	7
Art. 12 Grünfläche	7
Art. 13 Bereich für Heckenersatz / für ökologischen Ausgleich	7
Art. 14 Gewässerraum "Wasserbaubewilligung" UeO K10	8
Art. 15 Allgemein zugänglicher Generationenspielfeld	8
Art. 16 Grössere Spielfläche	8
Art. 17 Hofbereiche	8
Art. 18 Befestigte Fläche	8
Art. 19 Begrüntes Bankett	8
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	9
Art. 20 Parkierung	9
Art. 21 — Mögliche Position Erschliessung Einstellhalle / Notzufahrt / Fusswege	9
Art. 22 Bachquerung	9
E WEITERE BESTIMMUNGEN	10
Art. 23 Energiekonzept	10
Art. 24 Inkrafttreten	10
GENEHMIGUNGSVERMERKE	11
ANHANG	13

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO K10 "Sternenmatt, Worb" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Planungszweck

Gestützt auf ein Referenzkonzept für den Wirkungsbereich der ZPP K10 wird mit der Überbauungsordnung "Sternenmatt, Worb" im Grundsatz eine dichte Überbauung mit Wohnnutzung angestrebt. 1/3 der Wohnungen wird mit zweckmässigem Ausbaustandard und als bezahlbaren Wohnraum gestaltet.

Art. 3 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Worb.

Art. 5 Referenzkonzept

¹ Das Referenzkonzept vom 16. Juni 2023, welches in einem verkleinerten Massstab dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

² Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:

- > **Setzung der Volumina;**
- > Architektonische Sprache und Fassadengestaltung;
- > Bautypen, Dachform und Volumina;
- > Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Fusswegnetz.

³ Die Unterlagen des Baugesuchs sind vor der Baueingabe dem Beurteilungsgremium des Studienauftrages vorzulegen.

Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- > Baubereiche A, B, C
- > Hofbereiche
- > Grünfläche
- > Allgemein zugänglicher Generationenspielplatz
- > Grössere Spielfläche
- > Befestigte Fläche
- > Begrüntes Bankett
- > Bereiche für Heckenersatz
- > Bereiche für ökologische Ausgleichsflächen
- > Oberirdische Parkplätze
- > Mögliche Position Erschliessung Einstellhalle
- > Fahrtrichtung Notzufahrt
- > Achse Fusswege
- > Achse Bachquerung
- > Teilbereich Gewässerraum "Wasserbaubewilligung" UeO K10
- > Neue Führung Gewässerlauf, eingedolt
- > Koordinatenpunkte

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 7 Art der Nutzung

Zugelassen sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe. Zudem sind allgemein zugängliche Flächen für die Bevölkerung von Worb vorzusehen.

Art. 8 Mass der Nutzung

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche der oberirdischen Gebäude.

² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	FH tr (m)	VG	GFo min. (m ²)	GFo max. (m ²)
Baubereich A	15.0	4	9'598 (GFZo 1.0)	10'560 (GFZo 1.1)
Baubereich B	15.0	4		
Baubereich C	15.0	4		

FH tr	Fassadenhöhe traufseitig
VG	Vollgeschoss
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch

Art. 9 Kleinbauten

¹ In den privaten Aussenbereichen innerhalb der Baubereiche sind Kleinbauten nicht zugelassen.

² In der Grünfläche, in den Hofbereichen und im Bereich Generationenspielplatz (ausserhalb des Gewässerraums) sind Kleinbauten zulässig. Kleinbauten ordnen sich gestalterisch den Gebäuden unter und richten sich nach den Gestaltungsprinzipien des Referenzkonzeptes.

C GESTALTUNG

Art. 10 Gestaltung der Bauten

- ¹ Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen und richten sich nach den Gestaltungsprinzipien des Referenzkonzeptes.
- ² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ³ Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und die Baugruppen mit ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Die Gebäude sind mit Satteldächern zu gestalten.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien einhalten, bleiben für die Bemessung der Fassadenhöhe unberücksichtigt. Überschreiten die Dachaufbauten das zulässige Mass, ist die Fassadenhöhe an deren höchsten Punkt einzuhalten.

Art. 12 Grünfläche

- ¹ Für die Grünflächen ist ein gemeinsames Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept, inklusive Pflegekonzept mit Verantwortlichkeiten, vorzulegen und mit dem ersten Baugesuch als Teil des Umgebungsgestaltungsplans gemäss Artikel 40 GBR der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Es ist eine naturnahe Begrünung mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen. Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen, diese sind so weit wie möglich in die neue Gestaltung zu integrieren.
- ² Bei der Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle kann die notwendige Strassengestaltung vorgesehen werden.

Art. 13 Bereich für Heckenersatz / für ökologischen Ausgleich

Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Hecke darf entfernt werden. Der Heckenersatz hat mit mindestens 132 m² zu erfolgen. Insgesamt ist ein 490m² grosser mosaikartiger Lebensraum mit Hecken und wertvollen Zwischenräumen (Wildblumenwiesen) als Ersatz und ökologischer Ausgleich vorzusehen. Die entsprechenden Bereiche sind im Überbauungsplan gekennzeichnet, zudem stehen die Flächen innerhalb der Baubereiche zur Verfügung. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die verschiedenen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen für die Hecke detailliert aufzeigt.

Art. 14 Gewässerraum "Wasserbaubewilligung" UeO K10

- ¹ Der Gewässerlauf des Bächu wird ausgedolt und umgeleitet. Ausserdem ist er zu revitalisieren und naturnah zu gestalten. Gestalterische Elemente wie Sitzplätze, Aufenthaltselemente etc. sind nicht gestattet.
- ² Die Gewässerraumbreite beträgt mind. 7.0 m und wird im Überbauungsplan als Korridor festgelegt.
- ³ Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden, das heisst, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht erlaubt.
- ⁴ Der Gewässerraum ist Bauverbotszone, Ausnahmen sind gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Gewässerschutzgesetz (GSchG) zulässig.
- ⁵ Art. 22 UeV bleibt vorbehalten.

Art. 15 Allgemein zugänglicher Generationenspielplatz

- ¹ Im **gesamten** Bereich "Generationenspielplatz" ist ein naturnaher Spielplatz mit einer Ausstattung für alle Generationen vorzusehen.
- ² Zu den Fassaden ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- ³ Der Unterhalt wird zwischen Gemeinde und Grundeigentümer vertraglich geregelt.
- ⁴ Der Generationenspielplatz ist für die Bevölkerung jederzeit zugänglich zu halten.

Art. 16 Grössere Spielfläche

- ¹ Gemäss Art. 45 BauV sind Kinderspielplätze zu errichten. Diese sind bei Erstellung der ersten Familienwohnung im Bereich "Generationenspielplatz" zu realisieren.
- ² Gemäss Art. 46 BauV ist im Bereich "Rasenspielfeld" eine Spielfläche von mind. 600 m² zu errichten. Diese zusammenhängende Spielfläche ist spätestens bei Erstellung der zwanzigsten Familienwohnung zu erstellen.

Art. 17 Hofbereiche

Die Hofbereiche dienen den jeweiligen Gebäuden als Vorzone und sind als Teil der spezifischen Aussenraumgestaltung auszuformulieren. Sie sind Eingangs-, Aufenthalts- und Anlieferungsbereich. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Art. 18 Befestigte Fläche

Die Fläche ist mit befestigtem Belag auszugestalten.

Art. 19 Begrüntes Bankett

Beidseitig der befestigten Fläche sind im Sinne einer Verbreiterung für die Notzufahrt begrünte Bankette unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragfähigkeit auszugestalten. Die Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS für Feuerwehruzufahrten sowie für Bewegungs- und Stellflächen sind einzuhalten.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 20 Parkierung

- ¹ Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle. Pro Wohnung darf max. 1 Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden. Rund die Hälfte der Abstellplätze wird mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet, für die andere Hälfte wird der Anschluss vorbereitet.
- ² Zusätzlich sind für Besucherinnen und Besucher rund 10% der Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle zur Verfügung zu stellen.
- ³ Oberirdisch sind zwei Parkplätze zu realisieren. Einer dieser oberirdischen Parkplätze ist unter dem Vorbehalt, dass ein Betreiber gefunden werden kann, als Carsharing-Platz auszubilden, der andere ist als Besucherparkplatz auszuweisen. Sie sind als Teil der spezifischen Aussenraumgestaltung, entlang der Mattenstrasse, in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich zugelassen. Sie sind mit versickerungsfähigen und begrünten Belägen auszugestalten.

Art. 21 Mögliche Position Erschliessung Einstellhalle / Notzufahrt / Fusswege

- ¹ Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt mittels *einer* Ein-/Ausfahrt. Diese muss ab der Mattenstrasse erfolgen und zwischen den im Überbauungsplan ausgewiesenen Koordinatenpunkten 1 und 2 liegen. Die Ein-/Ausfahrt ist gebäudeintegriert zu gestalten.
- ² Die Einstellhalle ist mittels einer oder mehreren der folgenden Massnahmen vor der Überflutungsgefahr zu schützen:
 - > Abdichtung: Einbau automatisches Klappschott- oder Hubtorsystem oder Einbau eines wasserdichten Garagentors zur Abdichtung der Tiefgarage.
 - > Abschirmung: Terrainanpassung / Terraingestaltung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, damit Wasser im Überflutungsfall nicht bis zur Einfahrt gelangt.
- ³ Die Notzufahrt erfolgt über die Mattenstrasse an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle zwischen Koordinatenpunkt 41 und 42.
- ⁴ Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achse Fusswege sind unbefestigte Fusswege in freier Form bis max. 2.0 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 4.0 m zugelassen. Die grössere Spielfläche nach Art. 45 BauV darf nicht von einem Fussweg tangiert werden.

Art. 22 Bachquerung

Die Querung des Bächu ist an der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achse zulässig. Zur Verbesserung der Aussenraumgestaltung und Wegführung kann die Lage der Bachquerung von der eingezeichneten Achse +/- 4 m variieren. Die Bachquerung darf eine Breite von maximal 2.0 m aufweisen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Energiekonzept

Neubauten haben die für den gewichteten Energiebedarf geltenden kantonalen Minimalanforderungen um je 20% zu unterschreiten. Der Wärme- und Kältebedarf ist, sofern technisch möglich und die Konzession erteilt wird, mit Grundwasser oder Fernwärme zu decken.

Art. 24 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	10.06.2022
1. Öffentliche Auflage vom	20. Oktober bis am 18. November 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	20.10.2022 und 27.10.2022
Publikation im Amtsblatt vom	19.10.2022 und 26.10.2022
Einspracheverhandlungen:	8.3.2023, 14.3.2023, 16.3.2023, 23.3.2023
Erledigte Einsprachen:	5
Unerledigte Einsprachen:	22
Rechtsverwahrungen:	17
Beschlossen durch den Gemeinderat:	...
2. Öffentliche Auflage vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	
Publikation im Amtsblatt vom	
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Präsident	Der Gemeindeschreiber
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Worb, den	Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

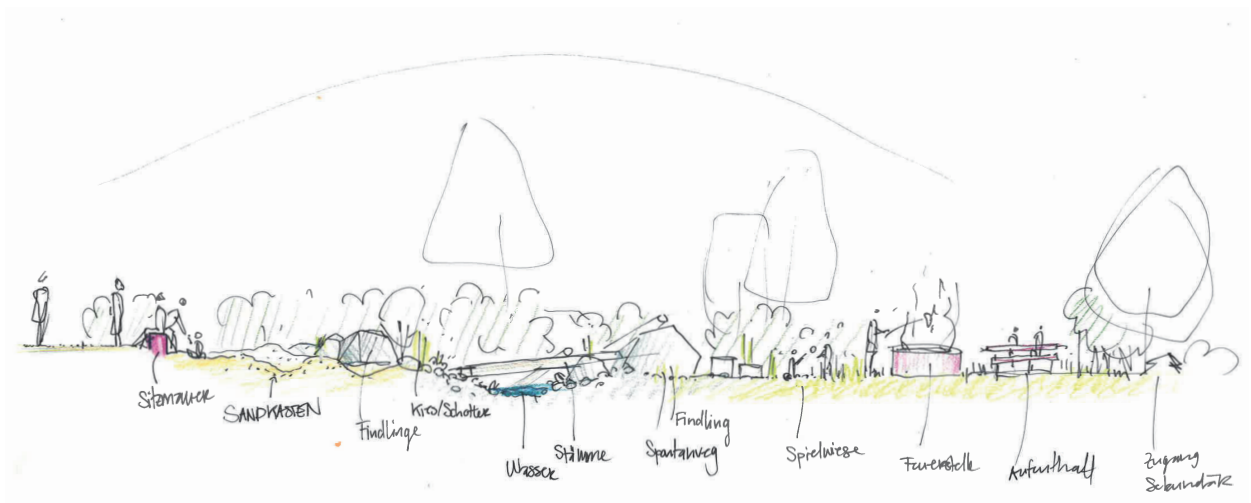
Referenzkonzept vom 16. Juni 2023, Kast Kaeppli Architekten







Gestaltung Generationenspielfeld



Überlagerung Referenzkonzept / Baubereiche



