

# Änderung Art. 32b) BauR nach Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 BauV

## 1 Alter Zustand

### Artikel 32 b)

4) Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.

Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengebiet gelb).

Die Erschliessung erfolgt prioritär über das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max.  $\frac{1}{3}$  des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.

Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Die Geschossflächenziffer oberirdisch im Areal hat min. 0.6 zu betragen.

Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.

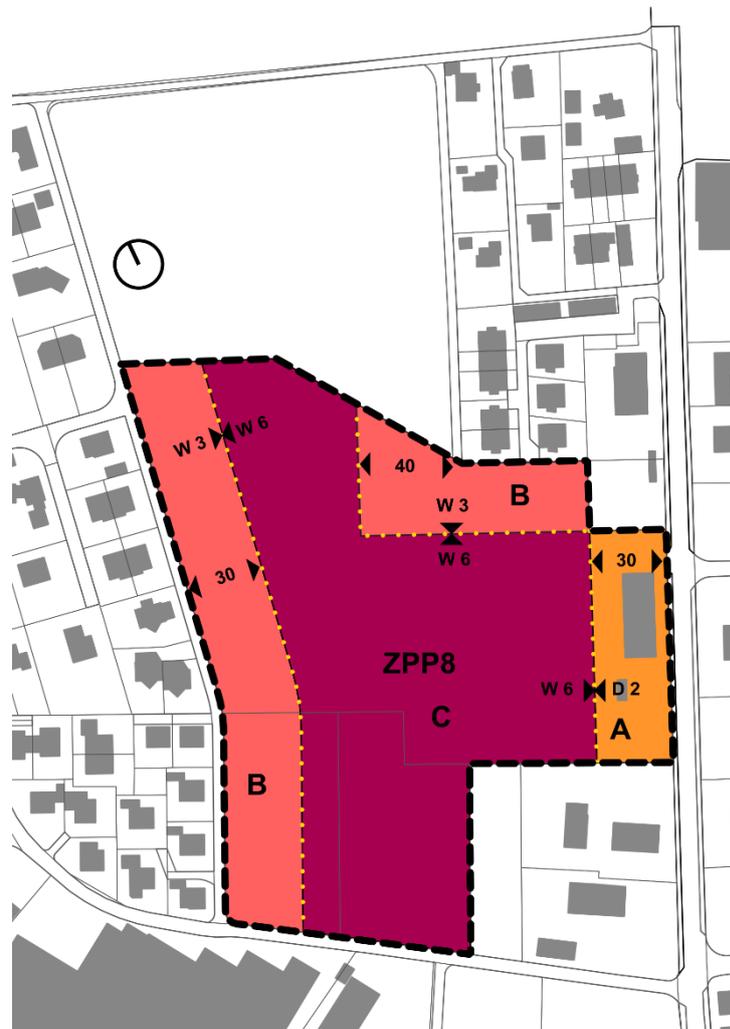
## 2 Neuer Zustand

### Artikel 32 b)

#### ZPP 8 Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse»

Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit gemischter Nutzung sowie Wohnnutzung.

Art und Mass der Nutzung 2 Die Bebauung orientiert sich an der Dorfzone D2 (Sektor A), der Wohnzone W3 (Sektor B) und der Wohnzone W6 (Sektor C) gemäss nachfolgender Skizze:



3 Im Perimeter der ZPP 8 ist gemäss kommunalem Richtplan Energie eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zulässig.

Gestaltungsgrundsätze 4 Der Bebauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren (Workshopverfahren) unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen (ISOS-Umgebungszone) und einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung zu erfolgen.

5 Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat mind. 0.7 zu betragen.

6 Flachdächer sind gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In der Wohnzone W3 und der Wohnzone W6 ist der Ausbau eines Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig.

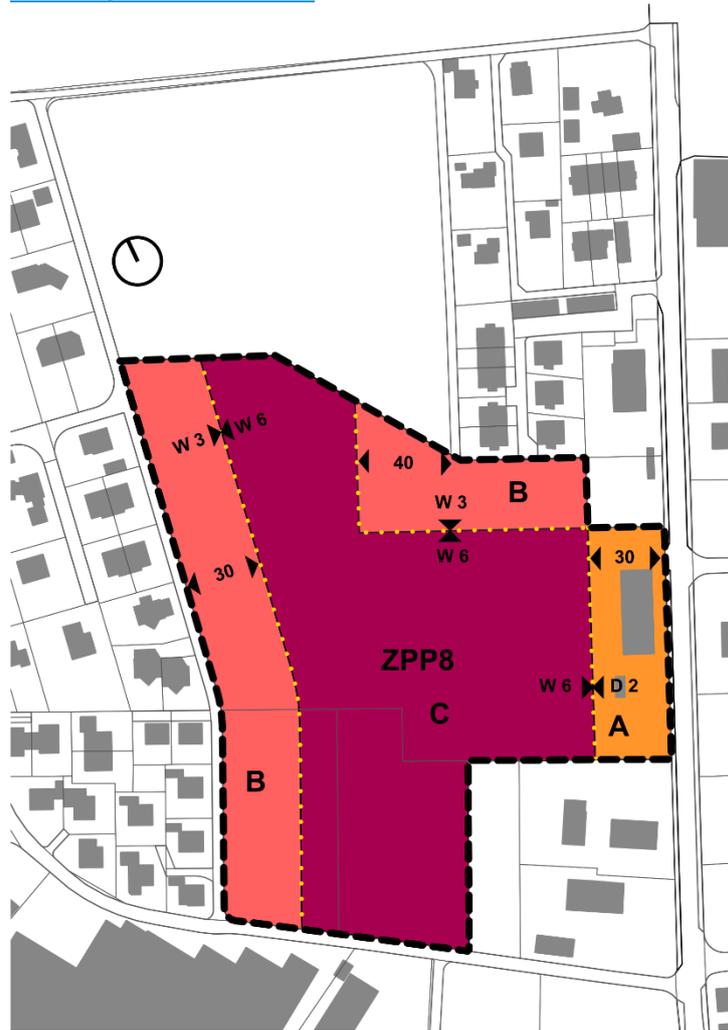
	<p>7 Die Erschliessung erfolgt über die Zürichstrasse und den Juraweg. Die Konkretisierung der Erschliessung erfolgt mit einem Verkehrskonzept.</p>
Weitere Bestimmungen	<p>8 Neubauten haben den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) um mind. 10% zu unterschreiten.</p> <p>9 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für die technisch bedingte Dachaufbauten der Heizzentrale gelten die Empfehlungen des BAFU.</p> <p>10 Im Gefahrengelb sind für sensible Bauten Objektschutzmassnahmen vorzusehen.</p> <p>11 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>12 Innerhalb eines Korridors entlang der Zürichstrasse mit einer Gesamtbreite von 20 m gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Skizze oben). Die Nutzung in diesem Korridor ist darauf abzustimmen. In den übrigen Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p>

### 3 Übersicht Änderungen gegenüber altem Zustand

[~~Löschungen~~ und Einfügungen]

- 4) Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse»
- Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit ~~Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten~~gemischter Nutzung sowie Wohnnutzung. Der ~~Bebauung~~ Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren (Workshopverfahren) unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen (ISOS-Umgebungszone) und einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung zu erfolgen. ~~Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.~~
- Neubauten haben ~~beim~~ den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) (~~Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien~~) die kantonalen Anforderungen um mind. 10% zu unterschreiten.
- ~~In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.~~ Innerhalb eines Korridors entlang der Zürichstrasse mit einer Gesamtbreite von 20 m gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Skizze unten). Die Nutzung in diesem Korridor ist darauf abzustimmen. In den übrigen Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Flachdächer sind gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In der Wohnzone W3 und der Wohnzone W6 ist der Ausbau eines Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für die technisch bedingte Dachaufbauten der Heizzentrale gelten die Empfehlungen des BAFU.
- ~~Im Gefahrengelb sind für sensible Bauten Objektschutzmassnahmen vorzusehen. Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengelb).~~
- Die Erschliessung erfolgt über die Zürichstrasse und den Juraweg. Die Konkretisierung der Erschliessung erfolgt mit einem Verkehrskonzept.~~Die Erschliessung erfolgt prioritär über das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max. 1/3 des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.~~
- ~~Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan.~~ Die Bebauung orientiert sich nach der Dorfzone D2 (Sektor A), der Wohnzone W3 (Sektor B) und der Wohnzone W6 (Sektor C) gemäss

nachfolgender Skizze:



Im Perimeter der ZPP 8 ist gemäss kommunalem Richtplan Energie eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zulässig. Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch ~~im Areal~~ hat mind. ~~0-6~~0.7 zu betragen.

~~Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.~~

## Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15.09.2022  
Öffentliche Auflage vom 15.09.2022 bis 17.10.2022

Einsprachen –  
Erledigte Einsprachen –  
Unerledigte Einsprachen –  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.11.2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kirchberg, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am .....