

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Heimberg

Überbauungsordnung «Louelipark»

mit Änderung Zonenplan, Richtplan, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Richtplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom 7. Oktober 2024

November 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Heimberg

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Louelipark», Heimberg schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gestaffelte Realisierung einer Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung mit Einstellhallen und Nebenanlagen, einer rationellen Erschliessung und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung. Sie sichert alle relevanten Schnittstellen zur langfristigen Weiterentwicklung des Ortsteils Untere Au.

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Heimberg (GBR).

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Baubereiche für «Unterstände»
- der Baubereich für «Containerstandort»
- der Bereich «Quartierstrasse»
- der Bereich «Verbindung Alpenstrasse»
- der Bereich «Wohnstrasse»
- der Aussenraum «Wohnen»
- der Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum»
- der Aussenraum «Verbindung»
- der Aussenraum «Quartiersplatz»
- der Aussenraum «Baubereich I»
- der Aussenraum «Quartierspark»
- der Aussenraum «Gewerbe»
- der Freihaltebereich «Gewässerraum Grabehüsibach»
- der Bereich für Zu- und Wegzufahrt Quartierstrasse
- der Bereich für «Anlieferung Gewerbe»
- die Anschlussbereiche für «gemeinschaftliche Fusswegverbindungen» mit Beschriftung
- der Bereich für «grössere Spielfläche»
- der Bereich für «öffentliche Langsamverkehrsverbindung»
- der Freihaltebereich «öffentliche Langsamverkehrsverbindung Stockhornstrasse»

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die projektierten Gebäude und Balkone
- die projektierten Hauszugänge
- die projektierte Verkehrsfläche
- die projektierten Zu- und Wegfahrten Einstellhallen
- die projektierten Untergeschosse
- die projektierten oberirdischen Parkplätze
- die projektierten oberirdischen Veloabstellplätze
- der projektierte Containerstandort
- die projektierte neue Gewässerüberdeckung
- die projektierten Bäume
- der Gewässerraum gemäss Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum»
- der Abbruch bestehender Bauten
- die Gebäude bestehend
- die Gewässer offen und eingedolt

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Nutzung

¹ Baubereiche A–I:

In den Baubereichen A–I sind Wohnen, stille Gewerbebetriebe und Dienstleistungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Verkaufsnutzungen sind nicht zulässig. Im Baubereich I ist zusätzlich Gastgewerbe zulässig.

² Baubereich J:

Im Baubereich J sind Wohnen, stille bis mässig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen zulässig. Verkaufsnutzungen sind bis insgesamt 1'500 m² Hauptnutzflächen HNF zulässig. Verkaufsflächen, welche direkt mit einer gewerblichen oder industriellen Fertigung zusammenhängen, sind von der Beschränkung ausgenommen.

Lärmempfindlichkeit

³ Baubereiche A–I:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

⁴ Baubereich J:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereiche	max. Anzahl Vollgeschosse VG	max. Fh tr* (m)	max. Fh gi** (m)	min. Schutzkote Hochwasser*** (m ü. M.)
A	5	Frei	17.0	549.00
B	7	Frei	22.0	548.70
C	7	Frei	22.0	549.60
D	5	Frei	16.5	549.50
E	6	16.5	22.5	550.85
F	6	Frei	19.5	549.90
G	7	Frei	22.0	549.65
H	7	Frei	22.0	549.70
I	9	Frei	27.0	549.30
J	3	13.0	17.0	J1: 549.55 J2: 549.90 J3: 550.90

* Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

** Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig

*** Schutzkote Hochwasser gemäss Art. 33 Abs. 4

² Im Rahmen der Bandbreiten für die einzelnen Baubereiche nach Abs. 1 muss die Bebauung insgesamt mindestens eine minimale GfO von 30'000 m² über den gesamten Wirkungsbereich erreichen. Alle Bauten in den Baubereichen A-J dürfen zusammen die maximal zulässige GfO von 38'000 m² nicht überschreiten.

³ In den Baubereichen I und J sind mindestens 4'500 m² GfO für gewerbliche Nutzungen zu erstellen.

Gebäudeabstände ⁴ Die Baubereiche definieren die minimalen Gebäudeabstände. Zusätzlich ist zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C und D, F und G sowie G und H ein minimaler Gebäudeabstand von 12.5 m einzuhalten.

Baubereiche «Unterstände» ⁵ Die Baubereiche «Unterstände» dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen für gedeckte Veloabstellplätze und dergleichen. Die Bauten dürfen eine Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) von maximal 4.5 m aufweisen. Sie müssen auf mindestens zwei Fassadenseiten offen sein.

Bauten ausserhalb der Baubereiche ⁶ Ausserhalb der Baubereiche resp. anstossend an Gebäude in den Baubereichen sind An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche aGbF bis max. 40 m², Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

zulässig. An- und Kleinbauten müssen einen Grenzabstand von min. 2.0 m einhalten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen von min. 1.0 m. An- und Kleinbauten dürfen eine Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) von maximal 4.5 m aufweisen.

Bereiche ohne Bebauung ⁷ Die Aussenräume «Quartierspark» und «Verbindung», die Bereiche «Quartierstrasse» und «Verbindung Alpenstrasse», der Freihaltebereich «Gewässerraum Grabehüsibach» sowie der Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum» sind von allen ober- und unterirdischen Bauten und Bauteilen freizuhalten. Im Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum» sind nur oberirdische Kleinbauten für die gemeinschaftliche Nutzung zulässig.

3. Baugestaltung

Art. 7

Richtkonzept Das Richtkonzept vom 7. Oktober 2024 hat hinsichtlich der Baugestaltung illustrierenden Charakter.

Art. 8

Qualitätssicherung Die Beurteilung der Gestaltung von Bauten erfolgt durch die in Art. 421 GBR vorgesehene Fachberatung im Rahmen der Baubewilligung. Nach Möglichkeit sind die in der Ideenstudie involvierten Fachpersonen beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit den Gestaltungsvorgaben der UeO.

Art. 9

Grundsätze Für die Bebauung in der Baubereichen A–J soll eine aufeinander abgestimmte Gestaltung gewählt werden, so dass eine gute Gesamterscheinung entsteht.

Art. 10

Fassaden Anlagen zur Sonnenenergienutzung an der Fassade sind zulässig. Fassadenbegrünung mit standortheimischen Pflanzen ist gestattet.

Art. 11

- Dachform ¹ Als Dachform sind in den Baubereichen A–D und F–I nur Flachdächer (Dachneigung von weniger als 5 Prozent) zulässig.
- ² Im Baubereich E ist die Dachform frei. Im Baubereich J müssen die Dächer eine Neigung von mindestens 20% erreichen.
- Dachgestaltung ³ Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und sollen wenn möglich der Retention und Verdunstung von Regenwasser dienen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig. Begehbare Dachflächen sind nicht zulässig.
- ⁴ Über die Fassadenhöhe giebelseitig sind nur technisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Sie sind möglichst zu gruppieren und in die Dachgestaltung zu integrieren.

4. Aussenraum

Art. 12

- Richtkonzept Das Richtkonzept vom 7. Oktober 2024 hat hinsichtlich der Gestaltung der Aussenräume illustrierenden Charakter.

Art. 13

- Qualitätssicherung Beurteilung der Gestaltung von Aussenräumen erfolgt durch die in Art. 421 GBR vorgesehene Fachberatung im Rahmen der Baubewilligung. Nach Möglichkeit sind die in der Ideenstudie involvierten Fachpersonen beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit den Gestaltungsvorgaben der UeO.

Art. 14

- Grundsätze ¹ Der Aussenraum dient der gemeinschaftlichen Nutzung als Wohnumfeld, Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum sowie gemeinschaftlichen Fusswegverbindungen gemäss Art. 29. Der Aussenraum «Wohnen» kann zusätzlich privaten Nutzungen zugeordnet werden.
- ² Für die Aussenraumgestaltung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches ein attraktives Wohnumfeld, eine hochwertige Gestaltung und eine vielseitige Nutzbarkeit umfasst. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

³ Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist durch genügende Aufbauhöhen von mind. 1.0 m sicherzustellen. Über unterirdischen oder Unterniveaubauten sind Baumtröge zulässig.

⁴ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten.

⁵ Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind sie sickerfähig auszugestalten.

Art. 15

Aussenraum «Wohnen»

¹ Der Aussenraum «Wohnen» dient den Hauszugängen, der Erstellung von dezentralen Veloabstellplätzen, der Durchwegung und der Erstellung von an das Gebäude angrenzendem privaten Gartenanteil. Der Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum» dient der gemeinschaftlichen Nutzung.

² Der Aussenraum «Wohnen» ist ausserhalb der individuell zugeordneten Flächen naturnah zu begrünen und zu bepflanzen. Steingärten und dergleichen sind nicht zulässig. Im Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum» muss mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Baum gepflanzt werden.

Art. 16

Aussenraum «Verbindung»

¹ Der Aussenraum «Verbindung» dient der Sicherung einer attraktiven öffentlichen Durchwegung zwischen Fabrikstrasse und Alpenstrasse.

² Im Aussenraum «Verbindung» muss mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Mit der Realisierung der ZPP 7 «Bir Underfüerig» ist die öffentliche Langsamverkehrsverbindung gesamtheitlich zu gestalten.

³ Die Durchfahrt für den Langsamverkehr und für die Feuerwehr sowie die Zufahrt für Servicefahrzeuge ist zulässig. Für andere Motorfahrzeuge ist die Durchfahrt zwischen Fabrikstrasse und Quartierstrasse zu unterbinden.

Art. 17

Aussenraum «Quartiersplatz»

¹ Der Aussenraum «Quartiersplatz» dient als Treffpunkt, als Ort für Quartierveranstaltungen, als Spielfläche und als Wendemöglichkeit für Notfall- und Servicefahrzeuge.

² Der Aussenraum «Quartiersplatz» ist soweit nötig (Wendemöglichkeit für Notfall- und Servicefahrzeuge) befahrbar auszugestalten. Darüber hinaus ist der Aussenraum für die gemeinschaftliche Nutzung attraktiv, vielseitig und flexibel zu gestalten und zu möblieren.

Art. 18

Aussenraum «Baubereich I»

¹ Der Aussenraum «Baubereich I» dient als Aussenraum für die Nutzung im 1. Vollgeschoss des Baubereichs I oder für die gemeinschaftliche Nutzung.

² Im Aussenraum «Baubereich I» sind alle für die Nutzung notwendigen Infrastrukturen und Einfriedungen zulässig. Für An- und Kleinbauten gelten die Bestimmungen in Art. 6 Abs. 4.

Art. 19

Aussenraum «Quartierspark»

¹ Der Aussenraum «Quartierspark» dient als gemeinschaftlicher Park zur allgemeinen Nutzung.

² Der Aussenraum «Quartierspark» ist naturnah und standortgerecht mit Sträuchern und mehreren standortheimischen, hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zu pflegen. Es sind nur Fusswege sowie eine Brücke als Gewässerquerung für Fussgänger zulässig. Soweit der Aussenraum vom Gewässerraum überlagert wird, sind auch die Bestimmungen von Art. 22 einzuhalten.

Art. 20

Aussenraum «Gewerbe»

¹ Der Aussenraum «Gewerbe» dient der Anlieferung von Gewerbebetrieben im Baubereich J und der oberirdischen Parkierung.

² Der Aussenraum «Gewerbe» ist so zu gestalten, dass eine möglichst attraktive Adressierung und eine übersichtliche Verkehrssituation geschaffen wird.

Art. 21

Freihaltebereich Gewässerraum Grabehüsibach

¹ Der Freihaltebereich «Gewässerraum Grabehüsibach» dient der Offenlegung des Grabehüsibachs. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einer späteren Offenlegung des Grabehüsibach vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbauevers erstellt werden. Gesetzlich vorgeschriebene Anlagen und Bauten, welche nicht der Offenlegung des Grabehüsibachs dienen, sind nicht zulässig.

² Der Freihaltebereich «Gewässerraum Grabehüsibach» darf bis zur Offenlegung im Sinne eines attraktiven Wohnumfelds gestaltet werden. Nach der Offenlegung ist der Gewässerraum «Grabehüsibach» gemäss den Vorgaben von Art. 524 Baureglement zu gestalten und zu nutzen.

Art. 22

Gewässerraum

¹ Für den Gewässerraum gelten die Vorgaben von Art. 524 Baureglement.

² Der Loueligrabe und der zugehörige Gewässerraum dürfen höchstens an zwei Orten mit Brücken als Gewässerquerungen überdeckt werden:

- Im Bereich «Quartierstrasse» darf die Gewässerquerung (Strasse inkl. Ausweitungen für Fahrgeometrie Feuerwehr, Trottoir, Brüstung) im nördlichen Teil höchstens eine Breite von 11.00 m und im südlichen Teil höchstens eine Breite von 14.50 m aufweisen. Mit den Aufweitungen ist die Befahrbarkeit für die Feuerwehr aus dem Bereich «Verbindung Alpenstrasse» in den nördlichen Abschnitt des Bereichs «Quartierstrasse» ist sicherzustellen.
- Im Aussenraum «Quartierspark» darf die Querung höchstens eine Breite von 3.00 m aufweisen.

Art. 23

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche
und Grössere Spiel-
fläche

¹ Die gemäss BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sowie die grössere Spielfläche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die grössere Spielfläche von 600 m² ist im Bereich für «grössere Spielfläche» zu erstellen. Die grössere Spielfläche ist von allen oberirdischen Bauten freizuhalten. Zulässig sind lediglich unterirdische Bauten, welche die Funktionalität und die Gestaltung des Aussenraums nicht beeinträchtigen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 24

Grundsätze der Er-
schliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr des Wirkungsbereichs der UeO erfolgt von der Stockhornstrasse und über eine neue Quartierstrasse im Bereich «Quartierstrasse». Die Anschlüsse erfolgen über den Bereich für Zu- und Wegfahrt Quartierstrasse zum Bereich «Quartierstrasse» und über den Bereich für Anlieferung Gewerbe zum Aussenraum «Gewerbe». Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt von Autos und Schwerverkehr über die Stockhornstrasse nach Osten zur Bernstrasse geführt wird.

Art. 25

Bereich «Quartierstrasse»

¹ Der Bereich «Quartierstrasse» dient der Erstellung einer Erschliessungsstrasse (Mindestbreite: Begegnungsfall Personen- mit Lastwagen), der Gestaltung des Strassenraums, der Zu- und Wegfahrt in die Einstellhallen, der Anbindung der Wohnstrasse und als öffentliche Langsamverkehrsverbindung.

² Zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Entwicklung der ZPP 7 «Bir Underfüerig» ist die Erschliessungssituation neu zu überprüfen. Die Erschliessung ab der Stockhornstrasse ist nicht grundsätzlich auszuschliessen. In jedem Fall darf aber kein Durchgangsverkehr zwischen Stockhornstrasse und Schützenstrasse entstehen.

³ Im Bereich «Quartierstrasse» sind, sofern verkehrstechnisch möglich alleartig Bäume zu pflanzen.

⁴ Es ist mindestens ein Trottoir zu erstellen. Mischverkehr auf der Fahrbahn ist zulässig.

Art. 26

Bereich «Wohnstrasse»

¹ Der Bereich «Wohnstrasse» dient der Erstellung einer Wohnstrasse, der Gestaltung des Strassenraums, der Notfall- und Servicezufahrt und der Erstellung von dezentralen Veloabstellplätzen. Er ist soweit nötig befahrbar auszugestalten.

² Im Bereich «Wohnstrasse» sind entlang der Wohnstrasse Bäume zu pflanzen. Baumtröge sind zulässig. Die Gestaltung ist mit dem Quartiersplatz abzustimmen.

Art. 27

Bereich «Verbindung Alpenstrasse»

Der Bereich «Verbindung Alpenstrasse» dient der Erstellung einer Erschliessungsstrasse. Er dient als öffentliche Langsamverkehrsverbindung und als der Hauszufahrt zu den Parzellen Nrn. 1041 und 2092 ab der Alpenstrasse. Die Durchfahrt für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge ist zulässig. Für andere Motorfahrzeuge ist die Durchfahrt zwischen Alpenstrasse und Quartierstrasse zu unterbinden.

Art. 28

Sichtzonen

¹ Bei den Zu- und Wegfahrten zum Areal sind Sichtzonen freizuhalten, so dass ausreichende Sichtverhältnisse dauerhaft sichergestellt sind. Ausreichende Sichtverhältnisse sind zudem bei allen arealinternen Kreuzungen und Einmündungen nachzuweisen. Die Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Bepflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen in den Sichtzonen dürfen maximal eine Höhe von 0.6 m erreichen.

Art. 29

Gemeinschaftliche
Fusswegverbindun-
gen

¹ Die gemeinschaftlichen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung und Durchwegung für den Fussverkehr.

² Es ist ein dichtes arealinternes Netz gemeinschaftlicher Fusswegverbindungen zu erstellen und mit den Strassen und Wegen zu verknüpfen. Mindestens zwischen den folgenden Anschlussbereichen für «gemeinschaftliche Fusswegverbindungen» ist jeweils ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen:

- a und b: Wegführung zwischen den Baubereichen A, B, und C.
- c und d: Wegführung zwischen den Baubereichen F, G und C
- f, d und e: Wegführung nördlich des Gewässerraums
- d und g: Wegführung durch den Aussenraum «Quartierspark» und mindestens 50 m östlich vom Bereich «Quartierstrasse»
- f und g: Wegführung südlich des Gewässerraums
- g und h: Wegführung durch den Baubereich J
- h und i: Wegführung südlich des Gebäudes im Baubereich J

³ Die Fusswegverbindungen sind möglichst sickerfähig auszugestalten.

Öffentliche Langsam-
verkehrsverbindun-
gen

⁴ Im Bereich für «öffentliche Langsamverkehrsverbindung» ist eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung von mindestens 3.0 m Breite zwischen Alpenstrasse resp. Stockhornstrasse und Fabrikstrasse zu erstellen und dauernd freizuhalten.

Öffentliche Langsam-
verkehrsverbindung
Stockhornstrasse

⁵ Der Freihaltebereich «öffentliche Langsamverkehrsverbindung Stockhornstrasse» dient der Erstellung einer Langsamverkehrsverbindung über die Bahngleise. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einer späteren Erstellung der Langsamverkehrsverbindung vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbauevers erstellt werden.

Art. 30

Notfall- und Service-
zufahrt

Soweit Wege für die Intervention der Notfall- und Servicedienste benötigt werden, ist eine dauernd befahrbare Breite von 3.5 m sicherzustellen.

Art. 31

Parkplätze	¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Einstellhalle	² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in zwei Einstellhallen zu erfolgen. Diese ist als unterirdische Baute oder als Unterniveaubaute zu erstellen.
Oberirdische Parkplätze	³ Oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden sind nur im Aussenraum «Gewerbe» zulässig.

Art. 32

Veloabstellplätze	Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
-------------------	--

6. Weitere Bestimmungen

Art. 33

Naturgefahren	<p>¹ Zum Schutz vor Hochwasser muss die Brücke zur Gewässerquerung im Bereich Quartierstrasse die Schutzkote von 548.7 m ü. M. einhalten. Der Gewässerraum ist freizuhalten.</p> <p>² Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fussgängerbrücke zur Gewässerquerung im Aussenraum «Quartierpark» die Schutzkote von 550.0 m ü. M. einhalten. Der Gewässerraum ist freizuhalten.</p> <p>³ Für die Baubereiche gelten die minimalen Schutzkoten Hochwasser gemäss Art. 6 Abs. 1. Alle Gebäudeöffnungen wie Fenster, Türen, Zufahrten, Lüftungsöffnungen sind über dieser der minimalen Schutzkote anzuordnen oder mit geeigneten Massnahmen zu sichern.</p> <p>⁴ Es sind permanente Objektschutzmassnahmen umzusetzen. Aufgrund der kurzen Vorwarnzeiten ist auf mobile Massnahmen zu verzichten.</p> <p>⁵ Die Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Unterschreitungen der Schutzkoten sind mit entsprechenden Nachweisen der Hochwassersicherheit zulässig.</p>
---------------	---

Art. 34

- Entwässerung ¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.
- Versickerung ² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zurückzuhalten und zu verdunsten oder zu versickern.

Art. 35

- Container Die Container für die Entsorgung sind unterflur und innerhalb des Baubereichs für «Containerstandort» anzuordnen.

Art. 36

- Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 37

- Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 1. Mai 2023 bis 2. Juni 2023
Vorprüfung vom 31. Mai 2024

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtl. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Urnenabstimmung am

Präsidentin

Gemeindeschreiber

Andrea Erni Hänni

Oliver Jaggi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Heimberg, ...

Gemeindeschreiber

Oliver Jaggi

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**