



GEMEINDE AARBERG

KANTON BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4 " SPEISFELD "

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 4A
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 4B
- TECHNISCHER BERICHT NR. 4C

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

NR. 4B

Aarberg, 27.03.1998

ARCHITEKTUR AG
HANS BENKERT, ARCH. HTL
EICHENWEG 5
3270 AARBERG

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 4A mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Aarberg.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

1. Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt :
 - a) Die Lage und Abmessung der Baufelder
 - b) Die Bauverbotszone (Baulinien) vgl. Art. 7
 - c) Die Minimalbepflanzung
 - d) Das Leitungsnetz für Kanalisation, Wasser- und Elektrizitätsversorgung etc.
2. Das bestehende Gebäude Bernstrasse 7 kann erhalten oder abgerissen werden.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

Die Überbauung der Baufelder ist nach einheitlichen architektonischen Gesichtspunkten zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

B. HAUPTGEBÄUDE

Art. 5

Nutzung

1. Die Baufelder 1, 2, und 3 sind für Einfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser und Reihenhäuser bestimmt.
Die Nutzung (inkl. gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV. und soweit mit den Anforderungen der LSV vereinbar) richtet sich nach Art. 27 Baureglement (Wohnzone).
2. Das Baufeld 4 ist für Wohn-, Gewerbe-, Laden-, und Bürobauten im Sinne von Art. 28 Abs. 3 Baureglement bestimmt.
3. Nutzungsübertragungen sind nur gemäss Art. 94 BauV., innerhalb der Baufelder gestattet.

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern 1 bis 4 gilt folgender baupolizeilicher Rahmen :

- a) Geschosszahl : 2
- b) Gebäudehöhe : 7.50 m
- c) Gebäudelängen : 30.00 m
- d) Gebäudetiefen : 15.00 m

- e) Gebäudeabstand gemäss Baureglement.
f) Minimale und maximale Bruttogeschossfläche :

	Fläche	Minimum	Maximum
		0.35	0.45
Baufeld 1	5'645 m ²	(1'975 m ²)	(2'540 m ²)
Baufeld 2	6'165 m ²	(2'158 m ²)	(2'774 m ²)
Baufeld 3	927 m ²	(324 m ²)	(417 m ²)
Baufeld 4			
Wohnnutzung*	2'230 m ²	670 m ²	1'004 m ²
gemischte Nutzung*		670 m ²	1'364 m ²

Die Parzellengrenzen können verschoben werden.
Über den Baufeldern 1 bis 3 darf die BGF verteilt werden.
Das Minimum resp. Maximum darf nicht unterschritten bzw. überschritten werden.

- * Im Baufeld 4 erhöht sich die AZ um jeweils
45 m² pro 10 % Gewerbenutzungsanteil am BGF- Total, im
Sinne von Art. 38 Baureglement. (vgl. Anhang)

Art. 7

Baufeldbegrenzung

1. Baufeld 1
 - Hauptbaulinie gegen Landwirtschaft : 5.00 m
 - Quartierstrassenabstand : 8.00 m
2. Baufeld 2
 - Hauptbaulinie gegen Quartierstrasse : 5.00 m
 - Grenzabstand süd-west 9.00 m
3. Baufeld 3
 - Grenzabstand süd-ost 7.00 m
 - Grenzabstand nord-ost, bzw. süd-west : 4.00 m
4. Baufeld 4
 - Strassenabstand : 5.00 m
 - Grenzabstand nord-ost, bzw. süd-ost 4.00 m

Für offene Autounterstände und dgl. gelten 3.60 m Strassenab-
stand, für geschlossene Garagen 5.00 m.

In den Baufeldern 1 und 2 sind die Gebäude an die Haupt-
baulinien zu stellen. Staffelungen sind gestattet.

Art. 8

Dachausbau, Dachgestaltung

1. Der Dachausbau ist gemäss Baureglement Art. 20 ff gestattet
2. Die Hauptgebäude sind im Sinne einer ruhig wirkenden Dach-
landschaft mit möglichst einfachen und einheitlichen Dachformen
und Materialien zu versehen. Für Hauptgebäude sind Flach-
dächer nicht gestattet.
3. Für die Detailgestaltung sowie für Dachaufbauten gilt Art. 21
und 22 Baureglement.

4. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren.

C. AN- UND NEBENBAUTEN

Art. 9

Gestaltung, Dachgestaltung

1. Die An- und Nebenbauten sind, als wesentliche Bestandteile der Gesamtanlage, der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen.
2. Garagen und Autounterstände können Satteldächer oder Flachdächer aufweisen.
3. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Abs. 4
4. Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt Art. 8 Abs. 4 sinngemäss.
5. An- und Nebenbauten ausserhalb Baulinien sind gestattet gemäss Baureglement.

D. GEMEINSAME ANLAGEN

Art. 10

Bereiche für gemeinsame Anlagen

1. Die nötigen Plätze für Kehrrichtcontainer sind an den im Plan bezeichneten Standorten vorzusehen.
2. Eine Anzahl Besucherparkplätze können längs der Verbindungsstrasse angeordnet werden, je nach Parzelleneinteilung.
3. Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzreglement.

E. UMGEBUNG

Art. 11

Grünbereich

1. Der Grünbereich entlang der nördlichen Perimeterbegrenzung ist als naturnaher, ökologisch wertvoller Übergang zur Landwirtschaftszone zu gestalten. Die definitive Anlage ist im Bauseuchungsverfahren zu regeln.

Art. 12

Zufahrt und Trottoir

1. Die Erschliessungsstrasse wird als 5.00 m breite Fahrbahn ausgebildet mit 1.50 m breiten Grünrabatten, in denen die Werkleitungspunkte untergebracht sind, wie Kabelverteilkabinen, Strassenlampen, Hydranten ev. Einzelbäume.
Dazwischen 2.00 m breite Längsparkierungsmöglichkeiten.
2. Trottoirs von 2.00 m Breite werden an der Rebmattstrasse und Kornweg von der Bernstrasse bis zur Erschliessungsstrasse gebaut, mit Landausscheidung bis Grenze Landwirtschaft, für spätere Trottoirerweiterung.
3. Die Einfahrten der Erschliessungsstrasse sind auf geeignete Weise zu markieren, wie (Signal, Bäume, Verengung, Schwelle uam.)
Die Verengungen der beiden Ein / Ausfahrten sind zwingend.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

1. Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. (EG zum ZGB Art. 79) Die Hecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

Art. 14

Bepflanzung

1. Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit Hochstammbäumen und Hecken sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu unterhalten.
Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.
2. Die ortsbildprägende Wirkung des bestehenden Baumes im Bereich des Baufeldes 4 soll erhalten, resp. durch eine rechtzeitige Erstbepflanzung gesichert werden.

Art. 15

Bebauungsabschluss

1. Der im Überbauungsplan festgelegte Bebauungsabschluss ist mit einem Maschenzaun von 1.00 m Höhe gegen die Landwirtschaftszone sicherzustellen.

F. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 16

Baubewilligungsverfahren

Die Überbauung wird je nach Bauinteressenten vom Kornweg aus realisiert, mit Überprüfung der minimalen und maximalen AZ in den jeweiligen Bauetappen.

Art. 17

Umgebungsgestaltungsplan

1. Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebung betrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

2. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten :
- Lage und Gestaltung der Hauseingänge
 - Fussgängerbereiche (Wege und Plätze mit Ausbaustandart)
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen)
 - Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder Mauern.
 - Die vorgesehene Bepflanzung

G. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 18

Autoabstellplätze

1. Die gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind auf der jeweiligen Parzelle unterzubringen, im Gebäude oder Garagen und einfachen Unterständen.
2. Besucherparkplätze sind an geeigneten Standorten vorzusehen. (Art. 10 Abs. 2)

Art. 19

Erschliessungsvertrag

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes, ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag hat bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung vorzuliegen (Art 110 BauG findet keine Anwendung)

Art. 20

Entwässerung

Das Sauberwasser ist an Ort und Stelle versickern zu lassen.

Art. 21

Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben (Sonnenenergie als Strahlung oder Umwandlung, Umgebungswärme aus Erde, Wasser oder Luft, Holz dgl.)

Art. 22

Lärmschutz

Im Planungsgebiet gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV :

1. Baufelder 1 bis 3 : II
2. Baufelder 4 : III

Art. 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 25. 03. 1998
Öffentliche Auflage	vom 4.4.1998 bis 4.5.1998
Publikation im Amtsblatt	vom 4.4. 1998 und 9.4.1998
Publikation im Amtsanzeiger	vom 3.4. 1998 und 10.4. 1998

Einspracheverhandlungen	am keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Mai 1998

Aarberg, den 1 6. Juni 1998

Nahmens der Einwohnergemeinde
Der Präsident Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

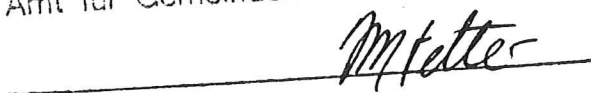
Aarberg, den 1 6. Juni 1998

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

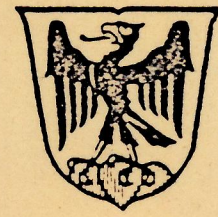
GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 3 0. JUNI 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung



ANHANG

1. Nutzungsberechnung für die gemischte Nutzung gem. Art. 6

Prozentualer Gewerbeanteil	Max. BGF - Anteil Wohnen	Min. BGF - Anteil Gewerbe / Dienstleistung	Total
0 %	1'004 m2	0	1'004 m2
10 %	944 m2	105 m2	1'049 m2
20 %	875 m2	219 m2	1'094 m2
30 %	797 m2	342 m2	1'139 m2
40 %	710 m2	474 m2	1'184 m2
50 %	614 m2	615 m2	1'229 m2
60 %	510 m2	764 m2	1'274 m2
70 %	396 m2	923 m2	1'319 m2
75 %	341 m2	1'023 m2	1'364 m2



GEMEINDE AARBERG

KANTON BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4 "SPEISFELD"

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 4A
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 4B
- TECHNISCHER BERICHT NR. 4C

13

ÜBERBAUUNGSPLAN

DEZ. 1997

REV. JAN. 98

NR.4A 1:500

HANS BENKERT
ARCHITEKTUR AG
EICHENWEG 5
3270 AARBERG

Plangrundlage:

Rindlisbacher Vermessung AG Lyss
Der Kreisgeometer:

LEGENDE

PERIMETER

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG ART. 1

BAUTEN / NUTZUNG

- BAUFELDER 1 - 4 ART. 5

- ZWINGENDE BAULINIE ART. 7

- BAULINIE ART. 7

- STRASSENBAULINIE ART. 7

GEMEINSAME ANLAGEN

- KEHRICHTCONTAINER ART. 10

- BESUCHERPAKPLÄTZE ART. 10

UMGEBUNGSGESTALTUNG

- WOHNSTRASSE ART. 12

- TROTTOIR / SPÄT. ERWEITERUNG ART. 12

- DETAILERSCHLIESSUNGSSTRASSE
AUSGEBAUT / AUSZUBAUEN

- TRAFOSTATION
KABELVERTEILKABINEN ART. 12

- KANDELABERSTANDORTE ART. 12

- HYDRANTENSTANDORTE ART. 12

- BESTEHENDER BAUM ART. 14

- HOCHSTAMMBAÜME ART. 14

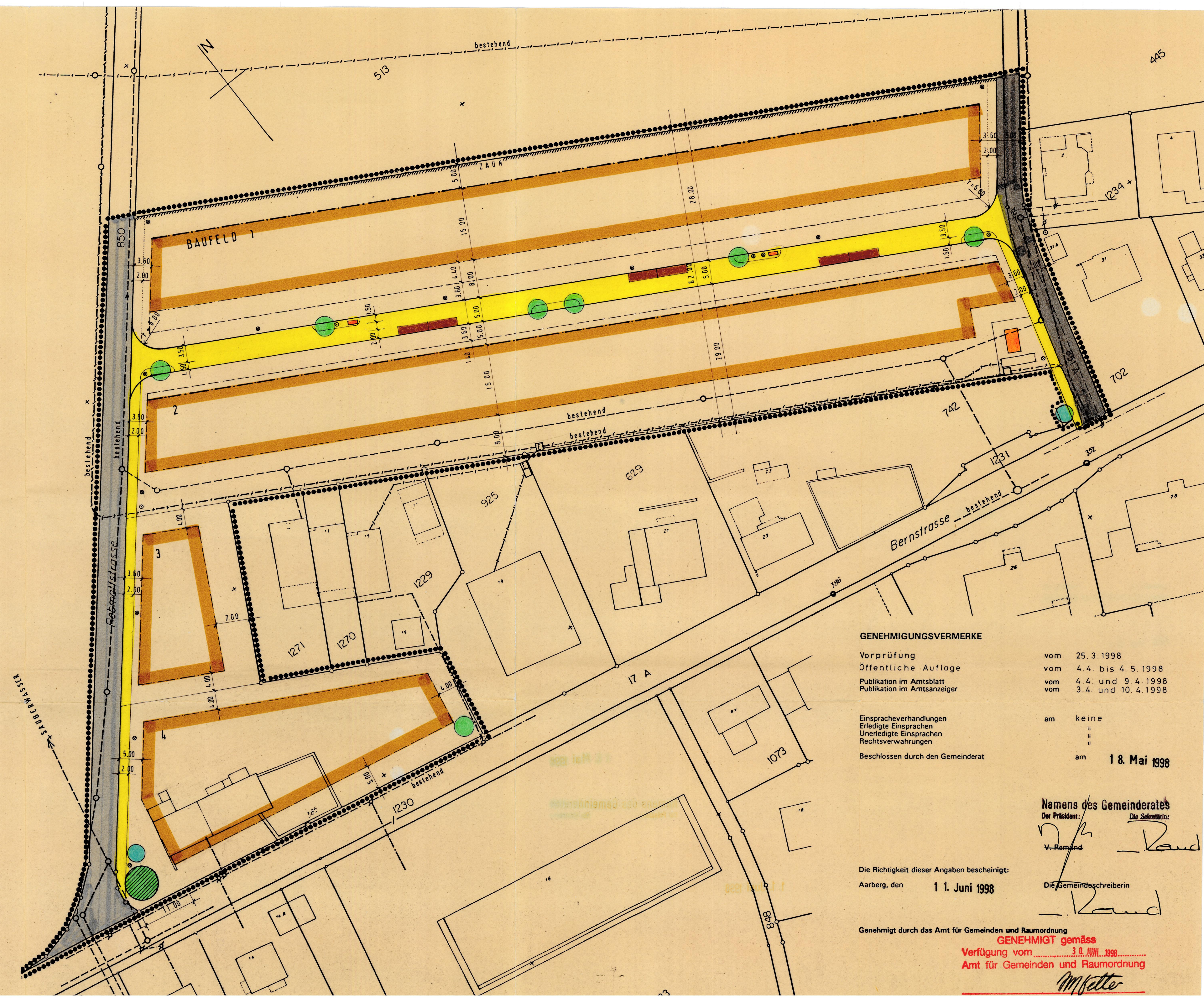
- BEBAUUNGSABSCHLUSS ART. 15

- KANALISATION

- ELEKTRO

- WASSER

- TELEFON, TV



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 25. 3. 1998
Öffentliche Auflage	vom 4. 4. bis 4. 5. 1998
Publikation im Amtsblatt	vom 4. 4. und 9. 4. 1998
Publikation im Amtsanzeiger	vom 3. 4. und 10. 4. 1998
Einspracheverhandlungen	am keine
Erlidigte Einsprachen	am "
Unerlidigte Einsprachen	am "
Rechtsverwarungen	am "
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 18. Mai 1998

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Sekretär: *[Signature]*
V. Romand

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aarberg, den 11. Juni 1998
Die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 3. 6. JUNI 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung
[Signature]



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4 „SPEISFELD“

Bestehend aus:

- Überbauungsplan Nr. 4 A
- Überbauungsvorschriften Nr. 4 B
- Technischer Bericht Nr. 4 C

1. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

der Überbauungsvorschriften Nr. 4 B

Aarberg, 21. Dezember 2004

Bauverwaltung Aarberg

Wortlaut des Artikel 6 Bst. f) der UeO:

ALT:

B. Hauptgebäude

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern 1 bis 4 gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Geschosszahl: 2
- b) Gebäudehöhe: 7.50 m
- c) Gebäudelängen: 30.00 m
- d) Gebäudetiefen: 15.00 m
- e) Gebäudeabstand: gemäss Baureglement
- f) minimale und maximale Bruttogeschossfläche:

	Fläche	Minimum	Maximum
Baufeld 1	5'645 m ²	(1'975 m ²)	(2'540 m ²)
Baufeld 2	6'165 m ²	(2'158 m ²)	(2'774 m ²)
Baufeld 3	927 m ²	(324 m ²)	(417 m ²)
Baufeld 4			
Wohnnutzung*	2'230 m ²	(670 m ²)	(1'004 m ²)
Gemischte Nutzung*		(670 m ²)	(1'364 m ²)

Die Parzellengrenzen können verschoben werden.

Über den Baufeldern 1 bis 3 darf die BGF verteilt werden. Das Minimum resp. das Maximum darf nicht unterschritten bzw. überschritten werden.

* Im Baufeld 4 erhöht sich die AZ um jeweils 45 m² pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total, im Sinne von Art. 38 Baureglement. (vgl. Anhang)

NEU:

B. Hauptgebäude

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern 1 bis 4 gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:

- a) Geschosszahl: 2
- b) Gebäudehöhe: 7.50 m
- c) Gebäudelängen: 30.00 m
- d) Gebäudetiefen: 15.00 m
- e) Gebäudeabstand: gemäss Baureglement
- f) minimale und maximale Bruttogeschossfläche:

	Fläche	Minimum	Maximum
Baufeld 1	5'645 m ²	(1'975 m ²)	(2'540 m ²)
Baufeld 2	6'165 m ²	(2'158 m ²)	(2'774 m ²)
Baufeld 3	927 m ²	(324 m ²)	(417 m ²)
Baufeld 4	2'230 m ²		0.55 (1'227 m ²)

Die Parzellengrenzen können verschoben werden.

Über den Baufeldern 1 bis 3 darf die BGF verteilt werden. Das Minimum resp. das Maximum darf nicht unterschritten bzw. überschritten werden.

2005.06.10

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. geringfügige Änderung

Publikation im Amtsblatt

Publikation im Amtsanzeiger

Öffentliche Auflage

vom 17. November 2004

vom 12. November 2004

vom 12.11.2004 bis 17.12.2004

Einsprachen

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 1. November 2004

Aarberg, 21. November 2004

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär


Hans Rudolf Zosso


Beat Soltermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, 21. November 2004

Der Gemeindeschreiber


Beat Soltermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 03. Jan. 2005

