



Kanton Bern
Gemeinde Grossaffoltern
Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung "Holleracker-Feld"

Überbauungsplan A: Strassenraum/Bebauung inkl. Vorschriften

Änderungen gegenüber der ersten Fassung sind in der Legende
zum Plan und der Überbauungsvorschrift mit roter Farbe bezeichnet.

AUFTRAG NR. 5315.20 /hl

Massstab: 1 : 500

Datum: 18.09.2006
Rev:

Planverfasser:

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gottmehrwasser 52 • Postfach 844 • 3401 Burgdorf
Telefon 034 420 90 00 • Telefax 034 420 90 01

Genehmigungsvermerke

1. Auflage	
Mitwirkungsverfahren vom	15.10.01 - 16.11.01
Vorprüfung vom	19.12.01 - 19.03.02
Publikation im Amtsblatt vom	25.09.02
Publikation im Amtsanzeiger vom	20.09.02
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	20.09.02 - 28.10.02
Einspracheverhandlung am	11.11.02
Rechtsverwahrung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02.12.02

2. Auflage (mit Änderungen)	
Publikation im Amtsanzeiger vom	15.12. und 22.12.06
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	

Einspracheverhandlung am	21.02.07
Rechtsverwahrung	keine
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.03.07

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

S. Ryser

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Grossaffoltern

den 18. April 2007 die Gemeindeschreiberin

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

- 3. AUG. 2007

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

A. Pind.

~~Genehmigt durch das Amt für~~
~~Gemeinden und Raumordnung~~



Legende Überbauungsplan A: Strassenraum/Bebauung

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Anlagen der Basiserschliessung
 - Hinweis: Bestehende Erschliessungstrasse
 - Einmündungsbereich der neuen Detailschliessungstrassen:
 - Leicht erhöht mit sanfter Anrampung oder farblich/materialmässig differenziert
- Neues Trottoir entlang Brunneracher: Breite 1,5 m
- Gekennzeichnete Gehwegbereich
- Anlagen der Detailschliessung
 - Neue verkehrsberuhigte Erschliessungstrassen
 - Platzbereiche mit Mehrfachnutzung: Verkehrsberuhigung, Wenden, Spiel-Aufenthaltsbereich
 - Öffentliche Parkfelder: Beläge wasserdurchlässig
 - Fusswege
 - Fussweg, Notzufahrt, Zufahrt für Landwirtschaft, Zufahrt Liegenschaften Nr. 3666, 2438
 - Hochstammbaum
- Sonder - Sektor
 - Sektor 1: Dorf- bzw. Wohnzone 2-geschossig
 - Dorfzone
 - Wohnzone 2G
- Gemeinschaftsanlagen gemäss Art. 42 - 48 BauV
 - Gemeinsame Grünfläche: Spielfläche
 - Möglicher Nebenanbau oder Überdachung
 - Kehrichtcontainerstandplätze
- Gebäude
 - Baufelder für Parkierungsneubauten
 - Baulinie (ohne Anbaupflicht) für Hauptgebäude
 - Von Gebäuden freizuhaltender Bereich
- Vermessung
 - 522.5 Verbindliche Höhenkote von Strassen/Plätzen
 - 13.45 Rechtwinklige Vermessung

Überbauungsvorschriften

- Artikel 1
Zweck
Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung und der Gemeinschaftsanlagen im Gebiet Holleracker-Feld.
- Artikel 2
Aufbau
Die Überbauungsordnung Erschliessung Holleracker-Feld besteht aus:
 - den vorliegenden Vorschriften (Artikel 1-9)
 - dem Überbauungsplan A: regelt die Bebauung, Erschliessung und Parkierung sowie die Gemeinschaftsanlagen
 - dem Überbauungsplan B: Technische Infrastruktur, regelt die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser, Abwasser, Elektrizität
- Artikel 3
Wirkungsbereich
Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist in den Überbauungsplänen durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet. Er betrifft im Überbauungsplan B auch farblich dargestellte Anlagen ausserhalb dieses Perimeters.
- Artikel 4
Nutzungsmass
Die zulässige Nutzung (Ausnutzungsziffer A2) beträgt min. 0.35 und max. 0.5. Davon ausgenommen ist Sektor 1. Im Sektor 1 gilt das Nutzungsmass der Dorf- bzw. Wohnzone gemäss Baureglement (Art. 42). Massgebend für die Abgrenzung zwischen Wohn- und Dorfzone im Sektor 1 ist der Zonenplan.
- Artikel 5
Geschosse
Für Wohnbauten ist die zweigeschossige Bauweise zwingend. Davon ausgenommen ist der Sektor 1. Im Sektor 1 gelten die Geschossbestimmungen der Dorf- bzw. Wohnzone gemäss Baureglement (Art. 42).
- Artikel 6
Gebäudeabstand
Der minimale Gebäudeabstand von benachbarten Gebäuden kann auf 3 m reduziert werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Die Gebäude haben die gleiche Firststrichung
 - b) es handelt sich um den giebelseitigen Abstand
 - c) es handelt sich um maximal 3 Gebäude
 - d) es bestehen die erforderlichen Nahaufbaurechte
- Artikel 7
Parkierung
Die Erstellung der privaten und öffentlichen Parkierungsanlagen hat in den im Überbauungsplan A bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Davon ausgenommen ist der Bereich westlich der ersten (dorfnächsten) neuen Sticherschliessung.
- Artikel 8
Grüngürtel
Die im Überbauungsplan bezeichneten Grüngürtel sind von Hochbauten freizuhalten und in der Regel als Grünflächen zu gestalten.
- Artikel 9
Energie
Im Rahmen des Baugesuches ist das Wärme- bzw. Dämmsystem mit den entsprechenden Energiekennzahlen auszuweisen (vgl. Kant. Energieverordnung AEV-93). Bei der Wahl des Wärmesystems sollen nach Möglichkeit erneuerbare Energien einbezogen werden.
- Artikel 10
Bepflanzung
Standort und Anzahl der im Überbauungsplan A bezeichneten Baumbepflanzungen sind verbindlich. Baumbepflanzungen im Vorplatz der Parkierungsanlage können jedoch in Abstimmung zu diesen um max. 1.5 m verschoben werden.
- Artikel 11
Erschliessungsvertrag
Der Erschliessungsvertrag vom 29.5.02 ist integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.