

Einwohnergemeinde
Busswil

UEBERBAUUNGSORDNUNG
"Zentrum Busswil"

Die Ueberbauungsordnung "Zentrum Busswil" beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Besonderer Plan Ver- und Entsorgung
- Richtprojekt

Ueberbauungsvorschriften

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Ueberbauungsplan und im Besonderen Plan durch den Perimeter "Wirkungsbereich" gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in der Ueberbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Busswil.

Artikel 3

Inhalt des
Ueberbauungsplans

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude Nr. 10 - 36
- b) Die Baufelder für Treppenhaus- und Liftvorbauten
- c) Die Baufelder für Hauseingangsvorbauten
- d) Die Baufelder für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten
- e) Die Baufelder für Erschliessungs- und Verbindungsbauten
- f) Die Baufelder für Velounterstände
- g) Die Baufelder für Velounterstände und Abstellräume
- h) Das Baufeld für Gemeinschaftsraum und gedeckten Aussenbereich
- i) Die maximale Gebäudehöhe (GH) in m.ü.M.
- k) Die maximalen Höhenkoten in m.ü.M.
- l) Die privaten Aussenbereiche
- m) Das Spielfeld
- n) Die gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereiche
- o) Der Baubereich für unterirdische Parkieranlagen
- p) Ein- und Ausfahrt sowie Zugänge zu unterirdischer Parkieranlage

- q) Die Standorte der Kehrrichtentsorgung und Abfallsammelstelle
- r) Der Raum der Notzufahrt, der Postanlieferung, der Zufahrtsbereiche zu Parkieranlagen, der oberirdischen Parkplätze, der öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche sowie der Hauszugänge
- s) Die anzupflanzenden Hochstammbäume mit festem Standort, die Schnitthecken und die Bereiche für Buschhecken.

Artikel 4

Inhalt des Besonderen Planes

Der Besondere Plan zum Ueberbauungsplan regelt die Ver- und Entsorgung.

Artikel 5

Richtprojekt

1 Das Richtprojekt ist für das Siedlungskonzept, die Struktur der Ueberbauung und für die architektonische Gestaltung begleitend.

2 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen vom Richtprojekt bewilligen, wenn dadurch das Konzept der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

2. Baufelder

Artikel 6

Allgemein

1 Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Ueberbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

Baufeld Hauptgebäude

2 Innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude gilt die geschlossene Bauweise.

Baufeld für Treppenhaus- und Liftvorbauten

3 Das Baufeld für Treppenhaus- und Liftvorbauten dient der Erschliessung sämtlicher Etagen exklusive Dachterrasse.

Baufelder für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie Erschliessungs- und Verbindungsbauten

4 In den Baufeldern für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie Erschliessungs- und Verbindungsbauten können mehrgeschossige Anbauten erstellt werden. Die maximale Tiefe ab Fassade gemessen beträgt für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten 2.25 m, für Wintergärten im Erdgeschoss 3.00 m.

Baufelder für Hauseingangsvorbauten, Velounterstände und Gemeinschaftsraum

5 In den Baufeldern für Hauseingangsvorbauten, Velounterständen, Abstellräume und Gemeinschaftsraum sind eingeschossige Bauwerke gestattet.

3. Art und Mass der Nutzung

Artikel 7

Art der Nutzung

In den Baufeldern für Hauptgebäude gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzonen.

Artikel 8

Mass der Nutzung

Die innerhalb des Perimeters der Ueberbauungsordnung maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.65. Mit jeder Baueingabe ist die Fortschreibung des Nutzungsmasses aufzuzeigen.

Artikel 9

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

4. Geschoszahl und Gebäudehöhe

Artikel 10

Geschoszahl

Für Hauptgebäude gelten folgende Geschoszahlen:

- Gebäude-Nr. 10, 11, 12, 13 und 14 GZ 3
- Gebäude-Nr. 20, 21, 22, 23 und 24 GZ 2
- Gebäude-Nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36 GZ 2

Artikel 11

Gebäudehöhe

Für die maximalen Gebäudehöhen gelten die in den Baufeldern eingetragenen Höhenkoten sowie die Messweise der Schemaschnitte im Anhang 1. Abgrabungen für Eingänge und Kellerabgänge sind zugelassen.

Artikel 12

Dachausbau

1 Der Dachausbau ist nur in den Gebäuden Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23 und 24 gestattet.

2 Der Dachausbau ist innerhalb des durch die Schemaschnitte im Anhang 1 verbindlich festgelegten Rahmens zu realisieren.

5. Architektonische GestaltungArtikel 13

Allgemein

1 Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt wegleitend (siehe auch Art. 5).

2 Die Gesamtanlage der Ueberbauung (Bauten sowie Aussenräume) ist als bauliche Einheit sorgfältig und differenziert zu gestalten. Baugestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Artikel 14

Gebäudelängen und Gebäudetiefen

Die Gebäudelängen und Bautiefen sind durch die die Baufelder begrenzenden Linien festgelegt.

Artikel 15

Dachgestaltung

1 Für die Gestaltung der Dächer und Dachterrassen sind die Schemaschnitte im Anhang 1 verbindlich und das Richtprojekt wegleitend (siehe auch Art. 5).

2 Die Dachterrassen sind gemäss Richtprojekt zu begrünen. Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3 Dachaufbauten sind nicht gestattet. In begründeten Fällen können hochliegende Dachflächenfenster bis zu einer maximalen Fensterfläche von je 1.00 m² im Baugesuchsverfahren bewilligt werden.

4 Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.

6. Gemeinsame Bereiche

Gemeinsame Anlagen

Artikel 16

1 Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- die öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche
- die Aufenthalts- und Spielbereiche, das Spielfeld
- die Parkieranlagen (ober- und unterirdisch) mit Zufahrtsbereichen
- die Schutzräume
- die Kehrrichtentsorgung und Abfallsammelstellen
- die Wärmeerzeugungsanlagen

2 Diese Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu erstellen, zu betreiben und zu nutzen. Sie sind als Ganzes zu planen und dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren.

Aufenthalts- und Spielbereiche, Spielfeld

Art. 17

Die Spielplätze und die grosse Spielfläche gemäss Art. 15 BauG sind in den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereichen und im Spielfeld mit den dazu notwendigen Einrichtungen versehen zu erstellen.

Schutzräume

Artikel 18

Die erforderlichen Schutzplätze sind in Sammelschutzräumen mit pro Einheit maximal 50 Schutzplätzen zu realisieren.

7. Erschliessung

Allgemein

Artikel 19

Der Besondere Plan Ver- und Entsorgung zum Ueberbauungsplan regelt die Erschliessungsanlagen verbindlich.

Artikel 20

Parkierung

Die für Bewohner und Besucher gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebene Parkierung ist, soweit nicht gemäss Ueberbauungsplan oberirdisch angeordnet, in einer unterirdischen Anlage zusammenzufassen.

8. Aussenräume

Artikel 21

Private Aussenbereiche, Spielfeld, gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche

1 Für die Gestaltung des privaten Aussenbereiches, des Spielfeldes, der gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereiche ist das Richtprojekt begleitend. Die definitive Festlegung der Gestaltung der Aussenräume erfolgt mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren.

2 Die im Ueberbauungsplan festgelegten Hochstammbäume, Schnitt- und Buschhecken sind zu pflegen und müssen bei Abgang ersetzt werden. Schnitthecken dürfen die Höhe von 1.80 m nicht überragen.

9. Weitere Bestimmungen

Artikel 22

Etappierung

1 Die Ueberbauung ist gemäss Anhang 2 mit den Bauphasen 1-3 zu realisieren. Abweichungen davon sind mit Zustimmung des Gemeinderates möglich. Einzelne nicht realisierte Bauten hindern die Inangriffnahme der nächsten Bauphase nicht.

2 Mit jeder Bauphase sind auch die zugehörigen Erschliessungs-, Parkierungs- und Aussenanlagen zu erstellen.

3 Innerhalb einer Bauphase ist die Etappierung frei. Eine Bauetappe muss jedoch mindestens ein Baufeld für Hauptgebäude umfassen.

Artikel 23

Baubewilligungsverfahren

1 Ein Baugesuch muss mindestens eine Bauphase gemäss Anhang 2 umfassen. Spätere Neu-, An- und Umbauten sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

2 Zur Prüfung von Baugesuchen und insbesondere von Gestaltungsfragen kann die Gemeinde Sachverständige beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Architekt).

Artikel 24

Energie

Im Interesse der Luftreinhaltung und des sparsamen Energieverbrauches sind maximal 2 zentrale Wärmeerzeugungsanlagen gestattet.

Artikel 25

Vereinbarungen

1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag, (Erschliessung, Ausstattung Bauträger etc.) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung abzuschliessen.

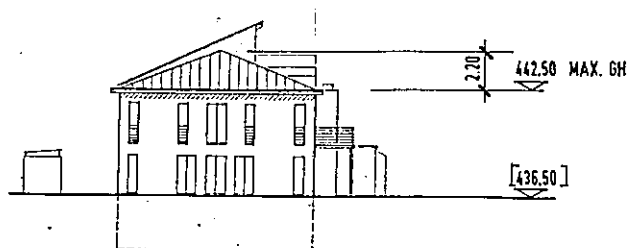
2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Artikel 26

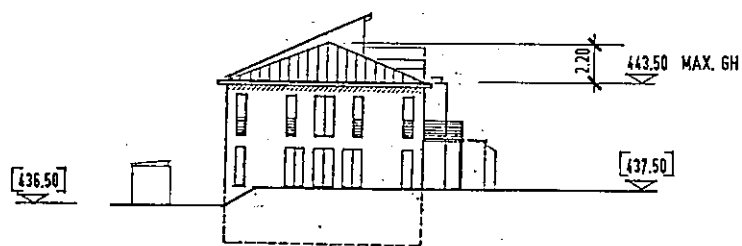
Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumplanung in Kraft.

ANHANG 1

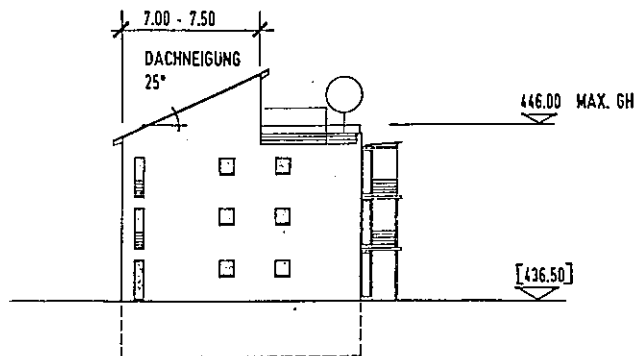


GEBÄUDE 32 - 36

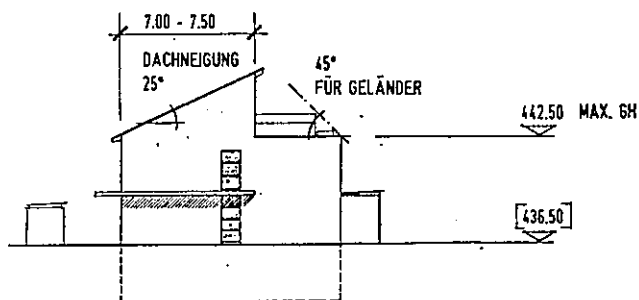


GEBÄUDE 30 / 31

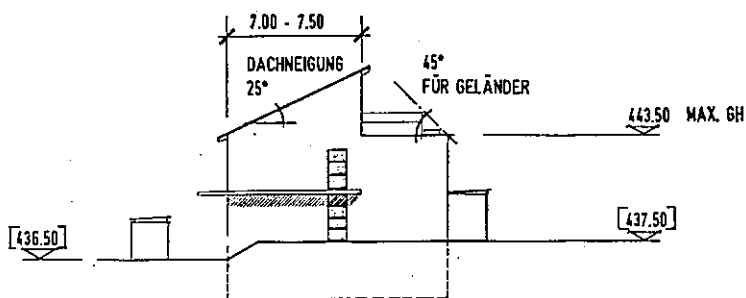
ANHANG 1



GEBÄUDE 10 - 14



GEBÄUDE 22 / 23 / 24



GEBÄUDE 20 / 21

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 21. 1. 1994

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 30. 9. 1994, IM AMTSANZEIGER VOM 30. 9. + 7. 10. 1994

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 4. 10. 1994 BIS 3. 11. 1994

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 17. 11. 1994 RECHTSVERWAHRUNGEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29. 11. 1994

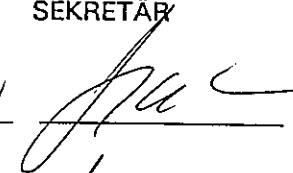
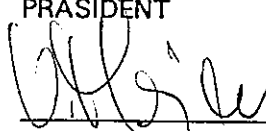
BESCHLOSSEN DURCH DIE

GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 8. 12. 1994

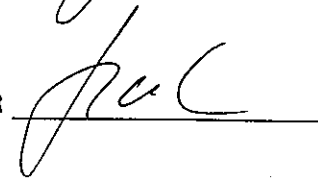
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR



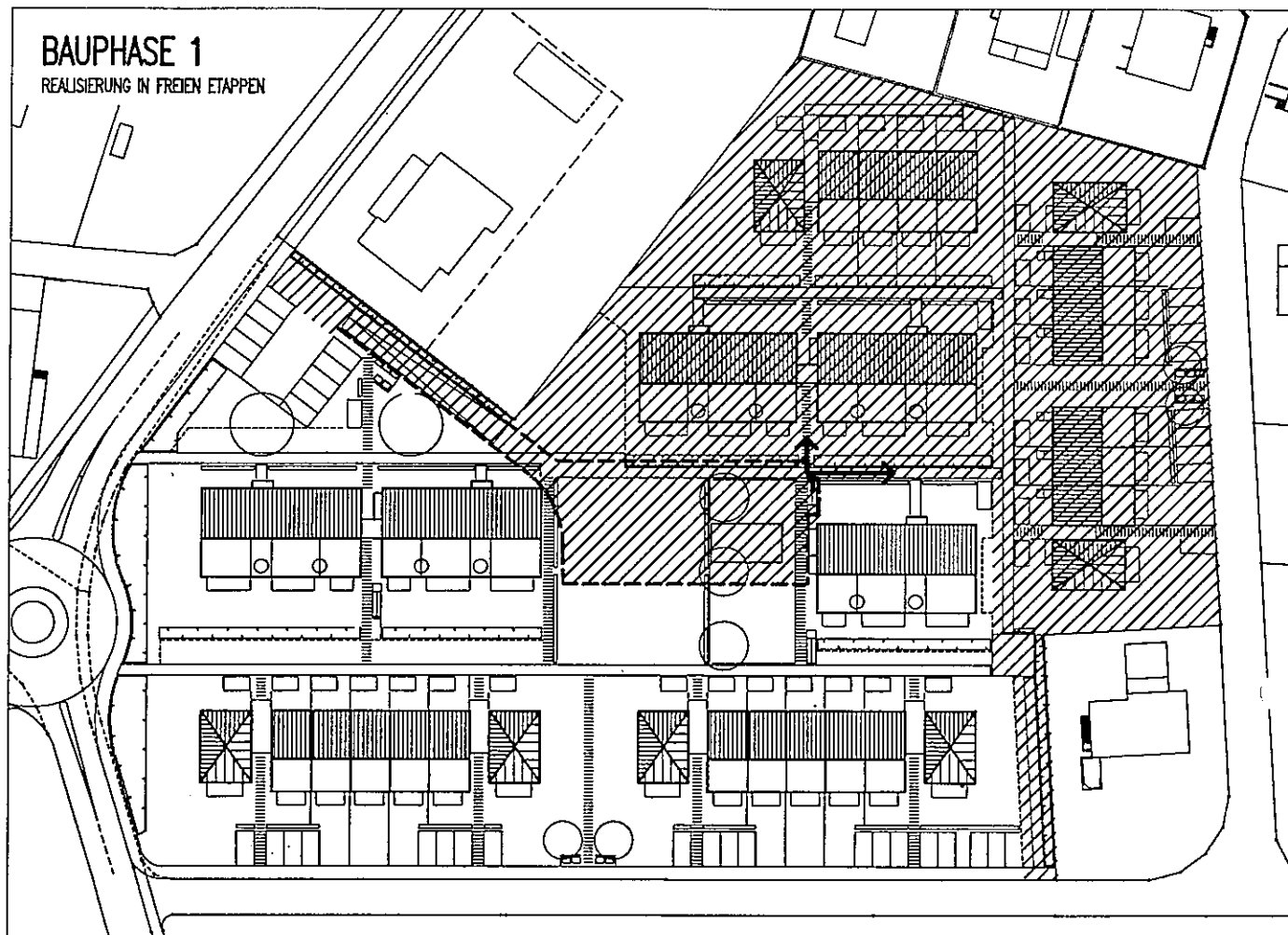
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

3292 Russwil, DEN 24. JAN. 1995 DER GEMEINDESCHREIBER 

GENEHMIGT DURCH DAS

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

BAUPHASE 1
REALISIERUNG IN FREIEN ETAPPEN



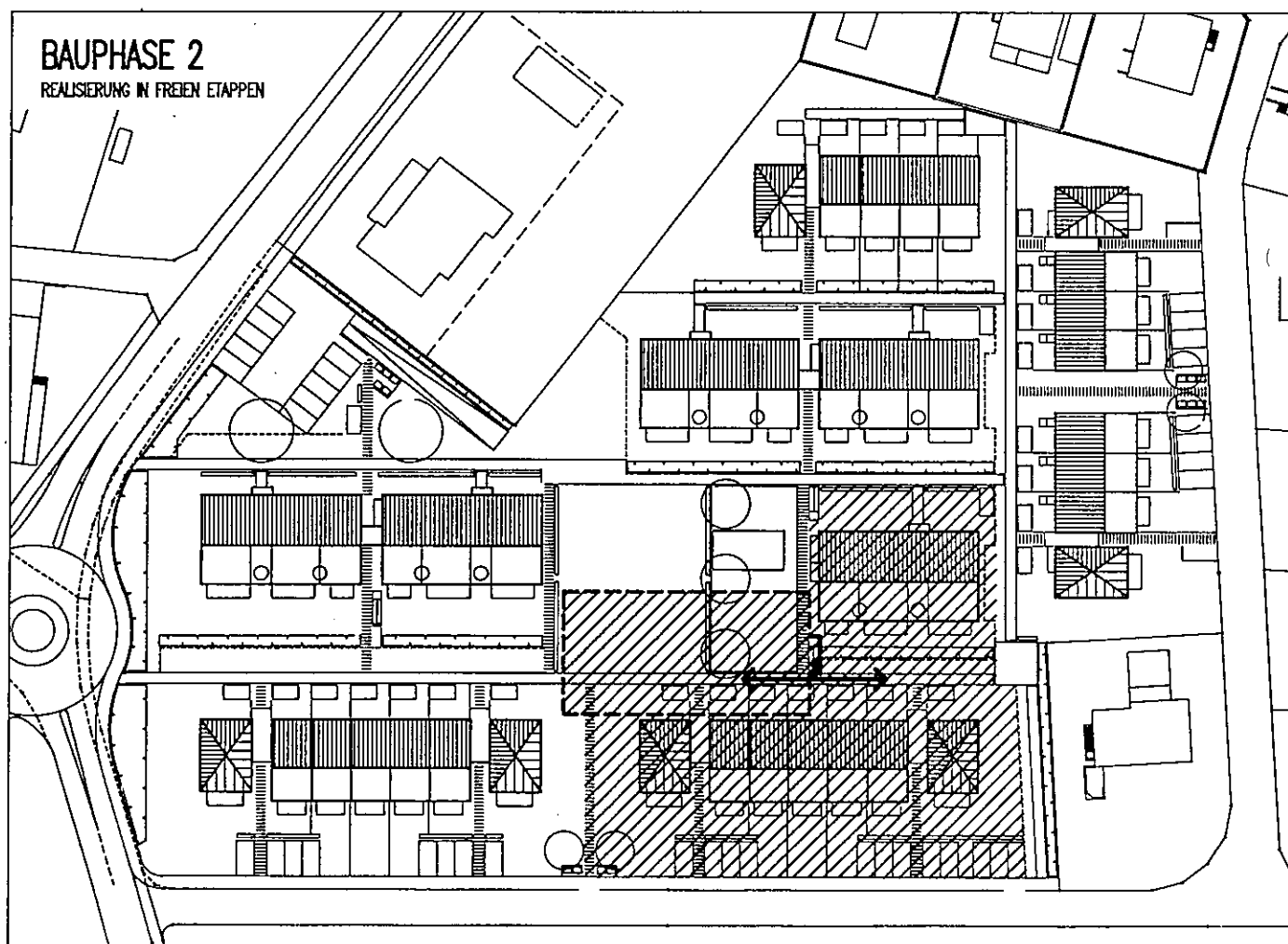
ZENTRUM BUSSWIL

385

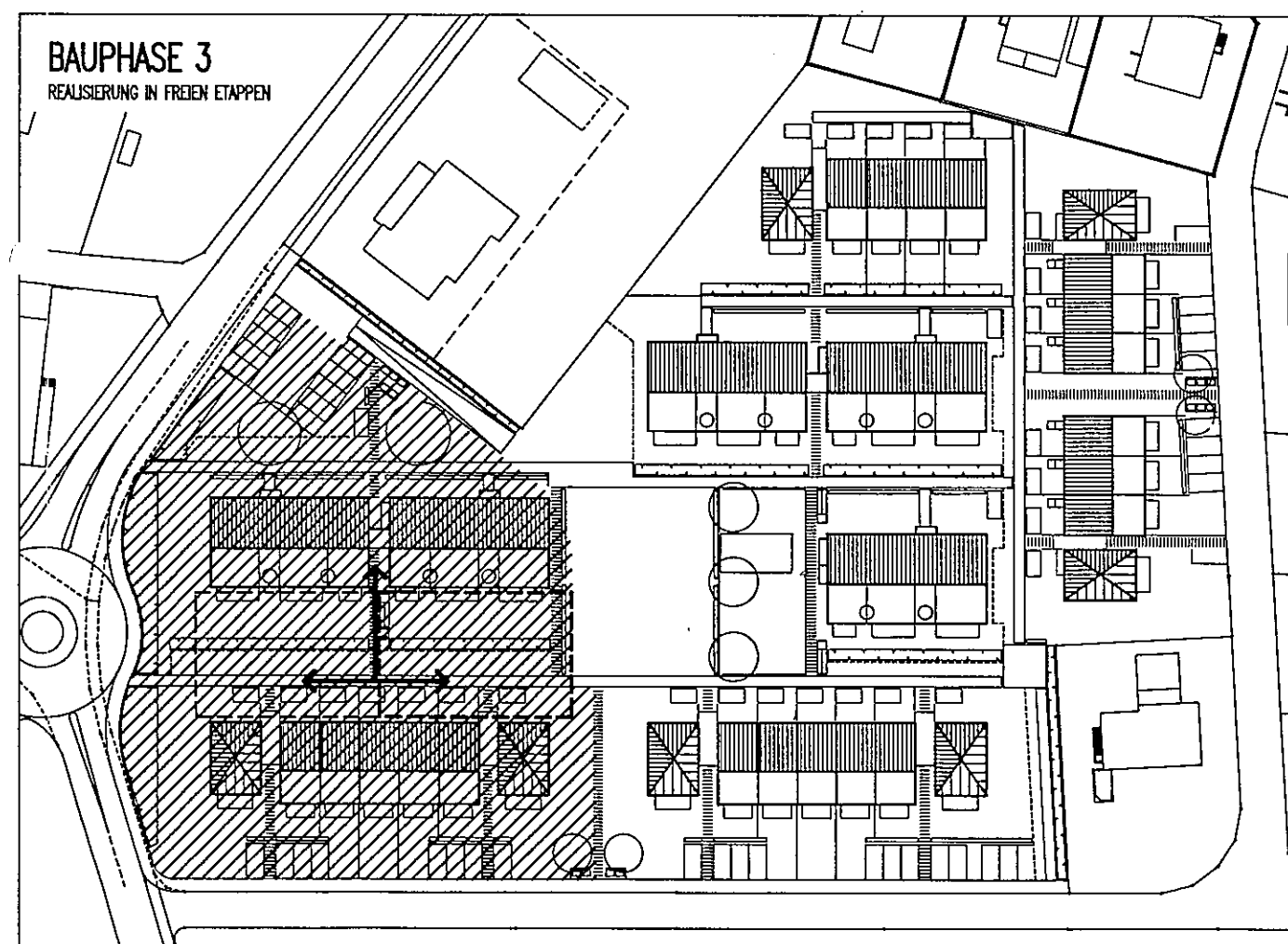
ANHANG 2

ETAPPIERUNG

BAUPHASE 2
REALISIERUNG IN FREIEN ETAPPEN

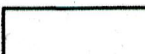
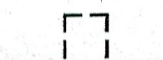
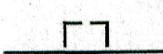
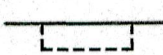
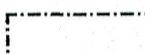
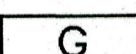


BAUPHASE 3
REALISIERUNG IN FREIEN ETAPPEN



GEMEINDE ^{B 07}

B07

	WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
	BAUFELD FÜR HAUPTGEBAUDE
	BAUFELD FÜR TREPPENHAUS- UND LIFTVORBAUTEN
	BAUFELD FÜR HAUSEINGANGSVORBAUTEN
	BAUFELD FÜR BALKONE, VERGLASTE VERANDEN UND WINTERGÄRTE
	BAUFELD FÜR ERSCHLIESSUNGS- UND VERBINDUNGSBAUTEN
	BAUFELD FÜR VELOUNTERSTÄNDE
	BAUFELD FÜR VELOUNTERSTÄNDE UND ABSTELLRÄUME
	BAUFELD FÜR GEMEINSCHAFTSRÄUM UND GEDECKTEN AUSSENBEREICHEN
	GEBAUDENUMMER
000.00	MAXIMALE GEBAUDEHÖHE (GH) IN M.O.M.
	MAXIMALE HÖHENNOTEN IN M.O.M.
FP 437.544	FIXPUNKT NC 2372 IN M.O.M.
000.000	HÖHENNOTEN IN M.O.M. (HINWEIS)
	PRIVATE AUSSENBEREICHE
	SPIELFELD
	GEMEINSCHAFTLICHE AUFWERKUNGS- UND SPIELBEREICHE

 BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN

 EIN- + AUSFAHRT UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN

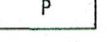
 ZUGANG UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN

 STANDORT KEHRRICHTENTSORGUNG UND ABFALLSAMMELSTELLE

 NOTZUFAHRT

 FUSSGÄNGER PRIVAT

 FUSSGÄNGER ÖFFENTLICH (BASISERSCHLIESSUNG)

 ANLIEFERUNG POST

 HAUSEINGÄNGE (HINWEIS)

 PARKPLATZE OBERIRDISCH

 HOCHSTAMMBAUME

 SCHNITTHECKEN

 BEREICH FÜR BUSCHHECKEN

- UEBERBAUUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BESONDERER PLAN :
 - VER- UND ENTSORGUNG
- RICHTPROJEKT

UEBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB : 1:500
 DATUM : 18. AUGUST 1994
 PLANVERFASSER : RAMSEIER & STUCKI, ARCHITEKTEN AG

VORPRÜFUNG VOM
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM
BIS

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM	17. 11. 1994
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	-
RECHTSVERWAHRUNGEN	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29. 11. 1994
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 8. 12. 1994

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE :

BUSSWIL : 24. JAN. 1995 DIE PRÄSIDENTIN :

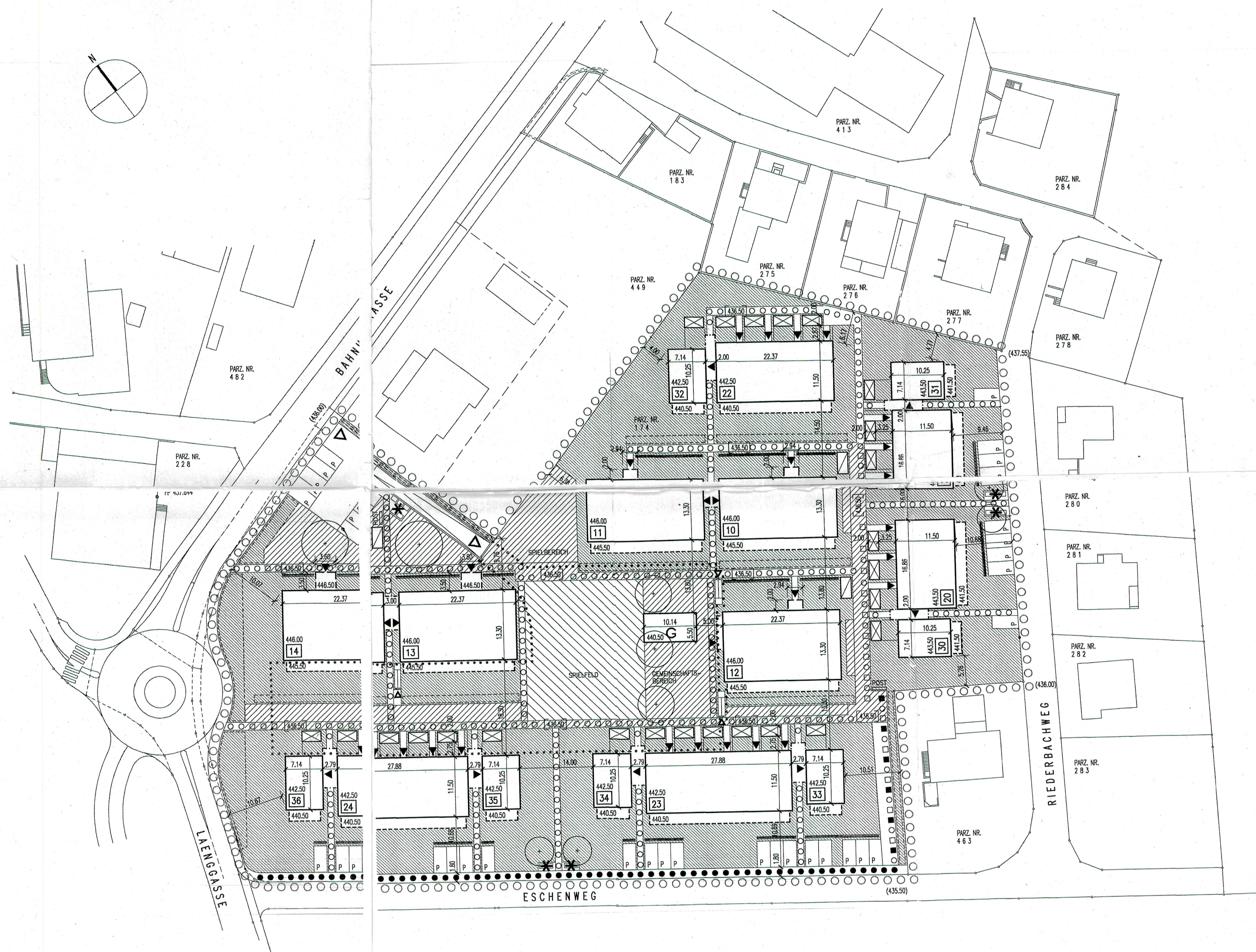
DER SEKRETÄR :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

BUSSWIL : 24. JAN. 1995 DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG :

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 1. MRZ. 1935



Einwohnergemeinde Busswil

Überbauungsordnung "Zentrum Busswil"

**Änderung 2. Bauabschnitt
(Art. 59 bis 61 BauG)**

Die Änderung 2. Bauabschnitt betrifft:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

14. Mai 2002

1 Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

¹ Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan und im Besonderen Plan durch den Perimeter "Wirkungsbereich" gekennzeichnet.

² Der Wirkungsbereich der Änderung 2. Bauabschnitt ist im Überbauungsplan durch den Perimeter "Änderung 2. Bauabschnitt" gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

So weit in der Ueberbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Busswil.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- b) Die Baufelder für Balkone, verglaste Veranden, Wintergärten und gedeckte Sitzplätze
- c) Die maximale Gebäudehöhe (GH) in m.ü.M.
- d) Die maximalen Höhenkoten in m.ü.M.
- e) Die privaten Aussenbereiche
- f) Das Spielfeld
- g) Die gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereiche
- h) Der Baubereich für unterirdische Parkieranlagen
- i) Ein- und Ausfahrt zu unterirdischer Parkieranlage
- k) Die Standorte der Kehrrententsorgung und Abfallsammelstelle
- l) Der Raum der Notzufahrt, der Postanlieferung, der Zufahrtsbereiche zu Parkieranlagen, der oberirdischen Parkplätze (Ihre genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt), der öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche
- m) Die anzupflanzenden Hochstammbäume mit variablem Standort

Artikel 4

Inhalt des Besonderen Planes

Der Besondere Plan zum Ueberbauungsplan regelt die Ver- und Entsorgung.

2 Baufelder

Artikel 5

Allgemein

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Ueberbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

Baufelder für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie gedeckte Sitzplätze

² In den Baufeldern für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie gedeckte Sitzplätze können eingeschossige Anbauten und Gerätehäuser erstellt werden.

3 Art und Mass der Nutzung

Artikel 6

Art der Nutzung

In den Baufeldern für Hauptgebäude gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzonen W2 und W3.

Artikel 7

Mass der Nutzung

Die innerhalb des Perimeters der Ueberbauungsordnung maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt im Perimeter der Überbauungsordnung 0.65. Mit jeder Baueingabe ist die Fortschreibung des Nutzungsmasses aufzuzeigen.

Artikel 8

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

4 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Artikel 9

Geschosszahl

Für Hauptgebäude gelten folgende Geschosszahlen:

- Gebäude Nr. 51-56 und 71-76 GZ 2
- Gebäude Nr. 41-42 und 61-66 GZ 3

Artikel 10

Gebäudehöhe

Für die Gebäudedimensionen gelten die in den Baufeldern eingetragenen Höhenkoten sowie die Messweise der Schemaschnitte im Anhang 1. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Kellerabgänge werden nicht angerechnet (Art. 19 Abs. 1 Baureglement).

5 Architektonische Gestaltung

Artikel 11

Allgemein

Die Gesamtanlage der Ueberbauung (Bauten sowie Aussenräume) ist sorgfältig und differenziert zu gestalten. Baugestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Artikel 12

Gebäudelängen und Gebäudetiefen

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.

² Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden.

³ Der seitliche Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes für Hauptgebäude beträgt mindestens 4 m.

⁴ Im Baufeld verglaste Veranden, Wintergärten und gedeckte Sitzplätze ist die Gebäudelänge unbeschränkt.

Artikel 13

Dachausbau Dachgestaltung

¹ Der Dachausbau ist über die ganze Grundrissfläche gestattet.

² Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 35°.

³ Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind gemäss den Bestimmungen der Zone W2 des Baureglementes gestattet.

⁴ Die geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.

6 Gemeinsame Bereiche

Artikel 14

Gemeinsame Anlagen

¹ Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- die öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche
- die Aufenthalts- und Spielbereiche, das Spielfeld
- die Parkieranlagen (ober- und unterirdisch) mit Zufahrtsbereichen
- die Kehrrichtentsorgung und Abfallsammelstellen
- die Wärmezeugungsanlagen

² Diese Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu erstellen, zu betreiben und zu nutzen. Sie sind als Ganzes zu planen und dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren.

Artikel 15

*Aufenthalts- und
Spielbereiche, Spielfeld*

Die Spielplätze und die grosse Spielfläche gemäss Art. 15 BauG sind in den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereichen und im Spielfeld mit den dazu notwendigen Einrichtungen versehen zu erstellen.

7 Erschliessung

Artikel 16

Allgemein

Der Besondere Plan Ver- und Entsorgung zum Ueberbauungsplan ist für die Erschliessungsanlagen begleitend. Die definitive Leitungsführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 17

Parkierung

¹ Die für Bewohner und Besucher gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebene Parkierung ist, so weit nicht gemäss Ueberbauungsplan oberirdisch angeordnet, in einer unterirdischen Anlage zusammenzufassen.

² Die definitive Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Bauge-suchungsverfahren geregelt.

8 Aussenräume

Artikel 18

*Private Aussenbereiche,
Spielfeld, gemein-
schaftliche Aufenthalts-
und Spielbereiche*

¹ Die definitive Festlegung der Gestaltung der Aussenräume erfolgt mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren.

² Die im Ueberbauungsplan festgelegten Hochstammbäume sind zu pflegen und müssen bei Abgang ersetzt werden. Schnitthecken dürfen die Höhe von 1.80 m nicht überragen, die Standorte werden im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

³ Im Bereich "Private Aussenbereiche" dürfen Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gebäudehöhe von max. 2.50 m ab fertig gestaltetem Terrain erstellt werden.

9 Weitere Bestimmungen

Artikel 19

Etappierung

¹ Die Ueberbauung kann in Etappen realisiert werden.

² Mit jeder Etappe sind auch die zugehörigen Erschliessungs-, Parkierungs- und Aussenanlagen zu erstellen.

Artikel 20

Energie

Im Interesse der Luftreinhaltung und des sparsamen Energieverbrauches sind maximal 4 zentrale Wärmeerzeugungsanlagen gestattet.

Artikel 21

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag, (Erschliessung, Ausstattung Bauträger etc.) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung abzuschliessen.

² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Artikel 22

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumplanung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung 05. Februar 2002

Publikation im Amtsblatt 02. März 2002

Publikation im Amtsanzeiger 28. Februar 2002 + 07. März 2002

Oeffentliche Auflage vom 28. Februar 2002 bis 31. März 2002

Einspracheverhandlungen -

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

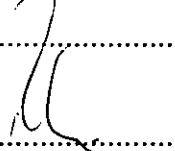
Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. Februar 2002

**Beschlossen durch die
Einwohnergemeindeversammlung am**

23. April 2002

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

.....

.....

Der Sekretär

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Busswil, den 14.05.2002

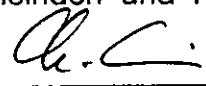
Der Gemeindeschreiber

.....

.....

**Genehmigt durch das
Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern**

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom15. MAI 2002.....
Amt für Gemeinden und Raumordnung

.....

.....

Bern, 14. Mai 2002

EINWOHNERGEMEINDE BUSSWIL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZENTRUM BUSSWIL"

ÄNDERUNG 2. BAUABSCHNITT (Art. 59 - Art. 61 BauG)

DIE ÄNDERUNG 2. BAUABSCHNITT BETRIFFT :

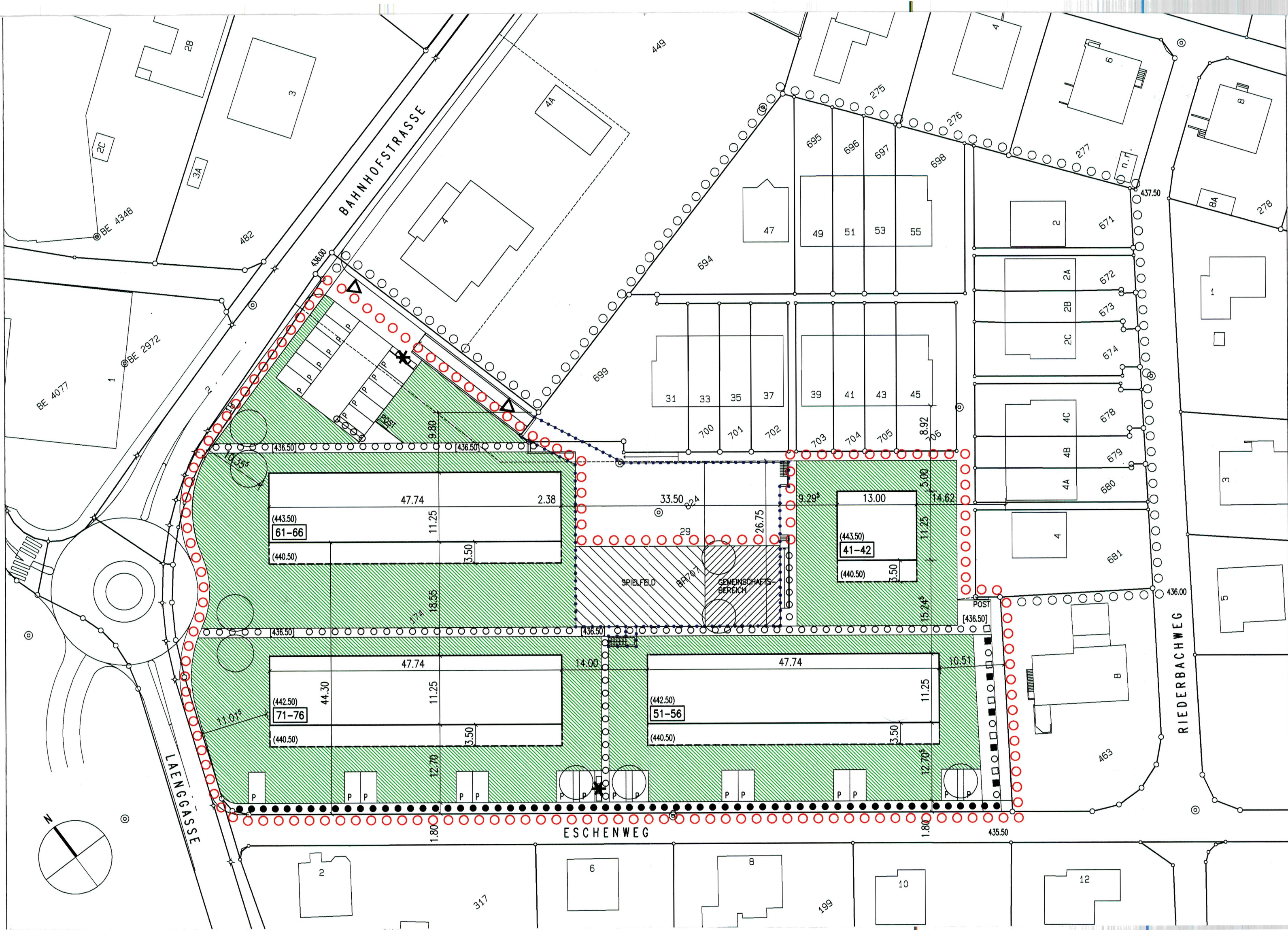
- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB : 1:500
DATUM : 14. MAI 2002
PLANVERFASSER : RAMSEIER & STUCKI, ARCHITEKTEN AG

LEGENDE :

- ○ ○ ○ ○ WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- ○ ○ ○ ○ WIRKUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG 2. BAUABSCHNITT
- BAUFELD FÜR HAUPTGEBAUDE
- BAUFELD FÜR BALKONE, VERGLASTE VERANDEN, WINTERGÄRTEN UND GEDECKTE SITZPLÄTZE
- 41-42 GEBÄUDENUMMER (HINWEIS)
- (446.00) MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (GH) IN M.U.M.
- [446.00] MAXIMALE HÖHENKOTEN IN M.U.M.
- 446.00 HÖHENKOTEN IN M.U.M. (HINWEIS)
- PRIVATE AUSSENBEREICHE
- SPIELFELD
- GEMEINSCHAFTLICHE AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE
- BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN
- Ein- + Ausfahrt unterirdische Parkieranlagen
- * STANDORT KEHRRICHTENSORGUNG UND ABFALLSAMMELSTELLE
- NOTZUFABRT
- ○ ○ ○ ○ FUSSGÄNGER PRIVAT
- ● ● ● ● FUSSGÄNGER ÖFFENTLICH (BASISERSCHLIESSUNG)
- ■ ■ ■ ■ ANLIEFERUNG POST
- P PARKPLATZE OBERIRDISCH
- HOCHSTAMMBAUME (STANDORT VARIABEL)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5. FEBRUAR 2002
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 2. MÄRZ 2002 IM AMTSANZEIGER VOM 28. FEBRUAR + 7. MÄRZ 2002
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 28. FEBRUAR 2002 BIS 31. MÄRZ 2002

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM - RECHTSVERWAHRUNGEN -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN - UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 05. FEBRUAR 2002

BESCHLOSSEN DURCH DIE
GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 23. APRIL 2002

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT :
Busswil B., DEN 14.05.2002 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMT gemäss
Verfügung vom 15. MAI 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

~~Einwohner~~ Gemeinde ~~Busswil~~ Lyss

Überbauungsordnung B07 "Zentrum Busswil"

B07-2

B07-2 Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung B07-2 betrifft:

- Überdachung Parkplätze entlang Eschen- und Riederbachweg

Die Änderung besteht aus:

- **Überbauungsvorschriften**
- Überbauungsplan
- Erläuterungsbericht

1 Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan und im Besonderen Plan durch den Perimeter "Wirkungsbereich" gekennzeichnet.

~~2 Der Wirkungsbereich der Änderung 2. Bauabschnitt ist im Überbauungsplan durch den Perimeter "Änderung 2. Bauabschnitt" gekennzeichnet.~~

Artikel 2

*Stellung zur
Grundordnung*

So weit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung ~~der Einwohnergemeinde Ortsteil~~ Busswil.

Artikel 3

*Inhalt des Überbau-
ungsplanes*

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- b) Die Baufelder für Balkone, verglaste Veranden, Wintergärten und gedeckte Sitzplätze
- c) Die maximale Gebäudehöhe (GH) in m.ü.M.
- d) Die maximalen Höhenkoten in m.ü.M.
- e) Die privaten Aussenbereiche
- f) Das Spielfeld
- f) Die gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereiche
- g) Der Baubereich für unterirdische Parkieranlagen
- i) Ein- und Ausfahrt zu unterirdischer Parkieranlage
- k) Die Standorte der Kehrrententsorgung und Abfallsammelstelle
- l) Der Raum der Notzufahrt, der Postanlieferung, der Zufahrtsbereiche zu Parkieranlagen, der oberirdischen Parkplätze (Ihre genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt), der öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche
- m) Die anzupflanzenden Hochstammbäume mit variablem Standort

Artikel 4

*Inhalt des Besonderen
Planes*

Der Besondere Plan zum Überbauungsplan regelt die Ver- und Entsorgung.

2 Baufelder

Artikel 5

Allgemein

1 Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

Baufelder für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie gedeckte Sitzplätze

2 In den Baufeldern für Balkone, verglaste Veranden und Wintergärten sowie gedeckte Sitzplätze können eingeschossige Anbauten und Gerätehäuser erstellt werden.

Parkplätze oberirdisch

3 Die oberirdischen Parkplätze entlang dem Eschen- und Riederbachweg können als Carport ohne Seitenwände in einheitlicher Gestaltung hinsichtlich Grösse, Material und Farbe überdacht werden.

3 Art und Mass der Nutzung

Artikel 6

Art der Nutzung

In den Baufeldern für Hauptgebäude gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzonen W2 und W3.

Artikel 7

Mass der Nutzung

Die innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt im Perimeter der Überbauungsordnung 0.65. Mit jeder Baueingabe ist die Fortschreibung des Nutzungsmasses aufzuzeigen.

Artikel 8

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

4 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Artikel 9

Geschosszahl

Für Hauptgebäude gelten folgende Geschosszahlen:

- Gebäude Nr. 51-56 und 71-76 GZ 2
- Gebäude Nr. 41-42 und 61-66 GZ 3

Artikel 10

Gebäudehöhe

Für die Gebäudedimensionen gelten die in den Baufeldern eingetragenen Höhenkoten sowie die Messweise der Schemaschnitte im Anhang 1. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Kellerabgänge werden nicht angerechnet (Art. 19 Abs. 1 Baureglement).

5 Architektonische Gestaltung

Artikel 11

Allgemein

Die Gesamtanlage der Überbauung (Bauten sowie Aussenräume) ist sorgfältig und differenziert zu gestalten. Baugestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Artikel 12

*Gebäudelängen und
Gebäudetiefen*

- 1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.
- 2 Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden.
- 3 Der seitliche Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes für Hauptgebäude beträgt mindestens 4 m.
- 4 Im Baufeld verglaste Veranden, Wintergärten und gedeckte Sitzplätze ist die Gebäudelänge unbeschränkt.

Artikel 13

*Dachausbau
Dachgestaltung*

- 1 Der Dachausbau ist über die ganze Grundrissfläche gestattet.
- 2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 35°.
- 3 Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind gemäss den Bestimmungen der Zone W2 des Baureglementes **Busswil** gestattet.
- 4 Die geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken.

6 Gemeinsame Bereiche

Artikel 14

Gemeinsame Anlagen

- 1 Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:
 - die öffentlichen und privaten Fussgängerbereiche
 - die Aufenthalts- und Spielbereiche, das Spielfeld
 - die Parkieranlagen (ober- und unterirdisch) mit Zufahrtsbereichen
 - die Kehrrichtentsorgung und Abfallsammelstellen
 - die Wämeerzeugungsanlagen
- 2 Diese Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer zu erstellenden Reglement zu erstellen, zu betreiben und zu nutzen. Sie sind als Ganzes zu planen und dem Baufortschritt entsprechend zu realisieren.

Artikel 15

*Aufenthalts- und
Spie/bereiche, Spielfeld*

Die Spielplätze und die grosse Spielfläche gemäss Art. 15 BauG sind in den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereichen und im Spielfeld mit den dazu notwendigen Einrichtungen versehen zu erstellen.

7 Erschliessung

Artikel 16

Allgemein

Der Besondere Plan Ver- und Entsorgung zum Überbauungsplan ist für die Erschliessungsanlagen wegleitend. Die definitive Leitungsführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 17

Parkierung

¹ Die für Bewohner und Besucher gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebene Parkierung ist, so weit nicht gemäss Überbauungsplan oberirdisch angeordnet, in einer unterirdischen Anlage zusammenzufassen.

² Die definitive Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Bauge-suchungsverfahren geregelt.

8 Aussenräume

Artikel 18

*Private Aussenbereiche,
Spielfeld, gemein-
schaftliche Aufenthalts-
und Spie/bereiche*

¹ Die definitive Festlegung der Gestaltung der Aussenräume erfolgt mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren.

² Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume sind zu pflegen und müssen bei Abgang ersetzt werden. Schnitthecken dürfen die Höhe von 1.80 m nicht überragen, die Standorte werden im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

³ Im Bereich "Private Aussenbereiche" dürfen Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gebäudehöhe von max. 2.50 m ab fertig gestaltetem Terrain erstellt werden.

9 Weitere Bestimmungen

Artikel 19

Etappierung

- 1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.
- 2 Mit jeder Etappe sind auch die zugehörigen Erschliessungs-, Parkierungs- und Aussenanlagen zu erstellen.

Artikel 20

Energie

Im Interesse der Luftreinhaltung und des sparsamen Energieverbrauches sind maximal 4 zentrale Wärmeerzeugungsanlagen gestattet.

Artikel 21

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag, (Erschliessung, Ausstattung Bauträger etc.) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Nachbarrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Artikel 22

Inkrafttreten

Die **geänderte** Überbauungsordnung **B07-2 „Zentrum Busswil“** tritt mit der Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Ohne Vorprüfung

Publikation im Amtsblatt vomKeine.....

im Amtsanzeiger 15.06.2012, Nr. 24

Öffentliche Auflage der Änderung B07-2

vom 15.06.2012 bis 16.07.2012

Einspracheverhandlungen amKeine.....

RechtsverwahrungenKeine.....

Erledigte EinsprachenKeine.....

Unerledigte Einsprachen ... Keine.....

Beschlossen durch den

Gemeinderat am

23.01.2012

Namens der Gemeinde

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss, den 15.8.12.....

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

B. Wiedner

31. Aug. 2012

GEMEINDE LYSS

ÜBERBAUUNGSORDNUNG B07 "ZENTRUM BUSSWIL"

B07-2 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NACH ART. 122 ABS. 6 BAUV

DIE ÄNDERUNG B07-2 BETRIFFT:

- ÜBERDACHUNG PARKPLÄTZE ENTLANG ESCHEN- UND RIEDERBACHWEG

DIE ÄNDERUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT

MASSSTAB : 1:500

DATUM : 08. JUNI 2012

PLANVERFASSER : RAMSEIER & STUCKI, ARCHITEKTEN AG
THUNSTRASSE 57
3074 MURI BEI BERN
031 950 45 45

GENEHMIGUNG AUGUST 2012

LEGENDE:



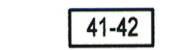
WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG



BAUFELD FÜR HAUPTGEBÄUDE



BAUFELD FÜR BALKONE, VERGLASTE VERANDEN, WINTERGÄRTEN UND GEDECKTE SITZPLÄTZE



GEBÄUDENUMMER (HINWEIS)



MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (GH) IN M.Ü.M.



MAXIMALE HÖHENKOTEN IN M.Ü.M.



HÖHENKOTEN IN M.Ü.M. (HINWEIS)



PRIVATE AUSSENBEREICHE



SPIELFELD



GEMEINSCHAFTLICHE AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE



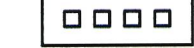
BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN



EIN- + AUSFAHRT UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGEN



STANDORT KEHRICHTENTSORGUNG UND ABFALLSAMMELSTELLE



NOTZUFABRT



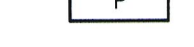
FUSSGÄNGER PRIVAT



FUSSGÄNGER ÖFFENTLICH (BASISERSCHLIESSUNG)



ANLIEFERUNG POST



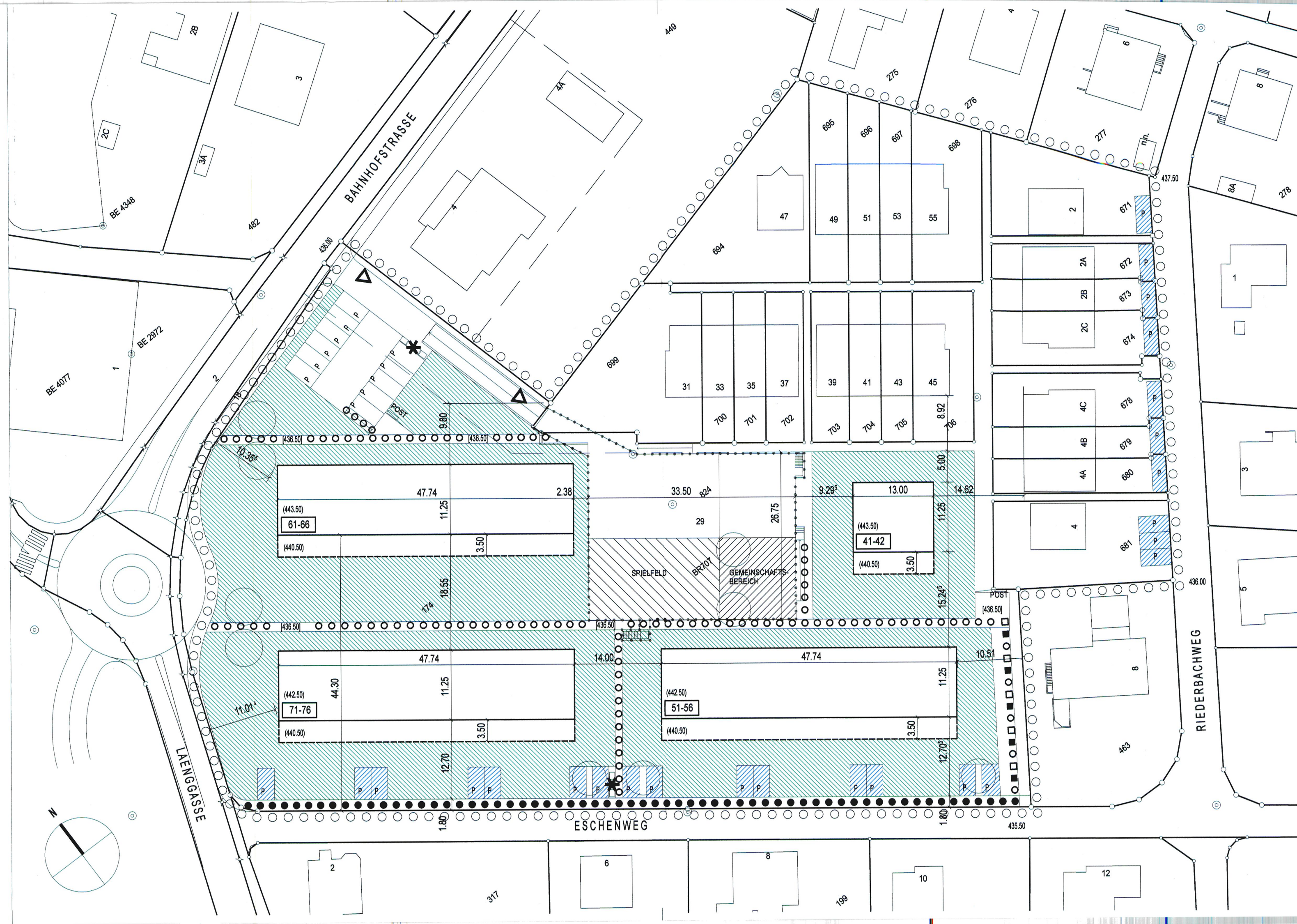
PARKPLÄTZE OBERIRDISCH



PARKPLÄTZE OBERIRDISCH MIT ÜBERDACHUNG OHNE SEITENWÄNDE



HOCHSTAMMBÄUME (STANDORT VARIABEL)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

OHNE VORPRÜFUNG

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM

IM AMTSANZEIGER VOM 15.06.2012, Nr. 24

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÄNDERUNG B07-2 VOM

15.06.2012 BIS 16.07.2012

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN Keine

RECHTSVERWAHRUNGEN Keine

ERLEDIGTE EINSPRACHEN Keine

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN Keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN

GEMEINDERAT AM 23.01.2012

NAMENS DER GEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

LYS, DEN 15.8.12 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

B. Wiedner

31. Aug. 2012