

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2A
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2B
- ERSCHLIESSUNGSVERTRAG NR. 2C

Franz Stebler, Architekt HTL, 3270 Aarberg

032/391 70 80

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Die Ueberbauungsordnung, bestehend aus dem Ueberbauungsplan M 1:500, den Überbauungsvorschriften und dem Erschliessungsvertrag, will erreichen, dass im Baugebiet "Sahlimatte II" eine Ueberbauung mit ansprechender Bauweise, hoher Lebensqualität und rationell genutzter Landfläche entsteht.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2A mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Radelfingen.

Art. 4

Inhalt des Ueberbauungsplanes

1. Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Die Lage und Abmessung der Baufelder
 - b) Die Bauverbotszonen (Baulinien) vgl. Art. 8
 - c) Die Firstrichtungen der Hauptgebäude
 - d) Die min. und max. Bruttogeschossflächen der Hauptgebäude
 - e) Die Bauzonen für die Baufelder 6 bis 8
 - f) Anlagen der gemeinsamen Parkierung mit Besucherparkplätzen
 - g) Der Raum der Erschliessungsanlagen, der Zufahrten und der Fusswege, sowie die schematische Erschliessung durch Werkleitungen
 - h) Die Minimalbepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen
2. Die bestehenden Gebäude dürfen unter Wahrung des Erscheinungsbildes voll ausgebaut werden.

Art. 5

Architektonische Gestaltung

1. Die Gesamtanlage ist als dörfliches Ensemble zu gestalten. Bauvolumen, Baugestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Eine Staffelung der Baukörper in den Baufeldern ist erwünscht.
3. Fassadenfarben und Materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen.

B. HAUPTGEBAEUDE

Art. 6

Nutzung

1. Die Baufelder 1 bis 5 sind für Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser bestimmt.
Die Nutzung (inkl. gewerbliche Nutzung im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV und soweit mit den Anforderungen der LSV vereinbar) richtet sich nach Art. 49 Baureglement.
2. Für die Baufelder 6 + 7 gelten die Vorschriften der Dorfkernzone D nach Art. 52 Baureglement.
3. Für das Baufeld 8 gelten die Vorschriften der Wohnzone W nach Art. 50 Baureglement.
3. Nutzungsübertragungen sind gemäss Art. 94 BauV innerhalb vom Perimeter "Sahlimatte II" gestattet.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

1. In den Baufeldern 1 - 5 gilt folgender baupolizeilicher Rahmen:
 - a) Geschossezahlen: 2
 - b) Gebäudehöhe: Baufelder 1 - 3 7.50 m
Baufelder 4 - 6 6.50 m
 - c) Gebäudelänge: 25 m
 - d) Gebäudetiefen: 12 m
 - f) Minimalen Bruttogeschossflächen

Baufeld	UG/EG/1.OG		* Dachgeschoss	
	BGF min.	BGF max.	BGF min.	BGF max.
Baufeld 1	410 m2	450 m2	160 m2	200 m2
Baufeld 2	270 m2	300 m2	80 m2	100 m2
Baufeld 3	350 m2	400 m2	160m2	200 m2
Baufeld 4	100m2	120m2	80m2	100 m2
Baufeld 5	100m2	120m2	80m2	100m2
Total	1'230m2	1'390m2	560m2	700m2

- * Die Bruttogeschossfläche für die Dachgeschossnutzung darf nur auf die andern Geschosse umgelagert werden, wenn die Firsthöhe über dem Estrichboden weniger als 2.30 m beträgt oder wenn die Räume des obersten Geschosses in den Dachraum reichen.
2. In den Baufeldern 6 + 7 gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfkernzone D nach Art. 61 Baurelement.
 3. Im Baufeld 8 gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2 nach Art. 61 Baureglement.

Art. 8**Baufeldbegrenzung / Abstände**

1. In den Baufeldern 1 bis 5 können die Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
2. Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt min. 8.00 m.
3. Baukuben unter dem selben Dach müssen unter sich einen Abstand zwischen 1.50 m und 3.00 m aufweisen.
4. An- und Nebenbauten sind ausserhalb vom Baufeld zulässig, sie richten sich nach Art. 29 Baureglement, wobei die maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m nicht überschritten werden darf.

Art. 9**Dachausbau / Dachgestaltung**

1. Der Dachausbau ist gemäss Baureglement Art. 40 gestattet.
2. Die Hauptgebäude sind im Sinne einer ruhig wirkenden Dachlandschaft mit Satteldächern einzudecken. Gehrschilder sind gestattet.
Die zulässige Dachneigung beträgt im min. 35°, im max. 45°. Allseitig ist ein minimaler Dachvorsprung von 1.00 m zu realisieren.
3. Für Dachaufbauten gilt Art. 42 Baureglement.

C. AN- UND NEBENBAUTEN

Art. 10**Baupolizeiliche Masse / Gestaltung**

1. Für die Bauabstände der unbewohnten An- und Nebenbauten gilt Art. 29 Baureglement.
2. Die An- und Nebenbauten sind, als wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage, der Dach- und Fassadengestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
3. Garagen und Autounterstände können Sattel-, Pult- oder Flachdächer aufweisen.
4. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

D. NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art. 11

Autoabstellplätze / Parkierung

1. Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze gilt Art. 16 ff BauG und Art. 49 ff BauV.
2. Für die Parkierung der Bauten der Baufelder 1, bis 3, ist eine unterirdische Einstellhalle mit Zufahrt ab der Bernstrasse zu erstellen.

Für die Baufelder 4 bis 8 kann die Parkierung individuell gelöst werden.

Besucherparkplätze sind entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle Nr.1345 zu erstellen.

E. UMGEBUNG

Art. 12

Zufahrten / Strassengestaltung

1. Die Verkehrserschliessung der Baufelder 1 bis 3 erfolgt über eine Zufahrt ab der Bernstrasse zur Einstellhalle und zur Versorgungsstrasse mit den Besucherparkplätzen.
2. Das Baufeld 6 wird direkt über der Bernstrasse erschlossen.
3. Die Baufelder 7 + 8 werden über die Gewerbegasse erschlossen.
4. Strassen- und Parkplatzbeläge sind mit einem Wasserdurchlässigen Oberbau zu erstellen.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

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. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische Pflanzen und Bäume zu verwenden.
2. Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit Hochstammbäumen sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

F. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 15

Baubewilligungsverfahren

Umfasst ein Baugesuch nicht ein ganzes Baufeld, so muss mit einem Flächennachweis bewiesen werden, dass die dem Bau-
feld zugeteilte minimale Bruttogeschossfläche ohne Einschrän-
kung in einer späteren Etappe realisiert werden kann.
Die jeweils nötige gemeinsame Infrastruktur, mit dem in Etappen
möglichen Ausbau, muss ebenfalls nachgewiesen werden.

Art. 16

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. 17

Erschliessungsvertrag

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, im Wir-
kungsbereich des Ueberbauungsplanes, ist ein Erschliessungs-
vertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag hat bis zur Genehmigung
der Ueberbauungsordnung vorzuliegen (Art 110 BauG findet
keine Anwendung).

Art. 18

Entwässerung

Das Sauberwasser ist an Ort und Stelle versickern zu lassen.

Art. 19

Energie

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

Art. 20

Lärmschutz

Im Planungsgebiet gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen
gemäss Art. 43 LSV:

1. Baufelder 1, 2, 3 + 6, ES III
2. Baufelder 4, 5, 7 + 8, ES II

Art. 21

Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSMERKE

Vorprüfung

vom 14.03.2001

Öffentliche Auflagen

vom 10.05. - 10.06.2002

Publikation im Amtsblatt

vom /

Publikation im Amtsanzeiger

vom 10. + 17.05.2002

Einspracheverhandlungen

/

Erledigte Einsprachen

/

Unerledigte Einsprachen

/

Rechtsverwahrungen

/

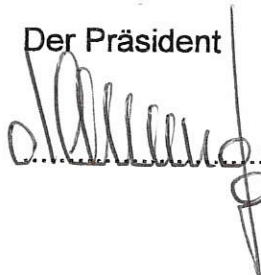
Beschlossen durch den Gemeinderat

am 24.06.2002

Gemeinderat Radelfingen

Der Präsident

Der Sekretär

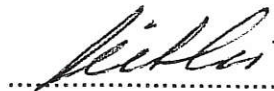




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Radelfingen, 01.07.2002

Der Gemeindeschreiber



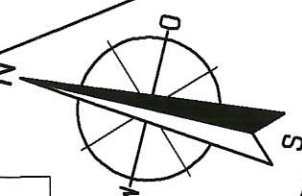
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Biel,

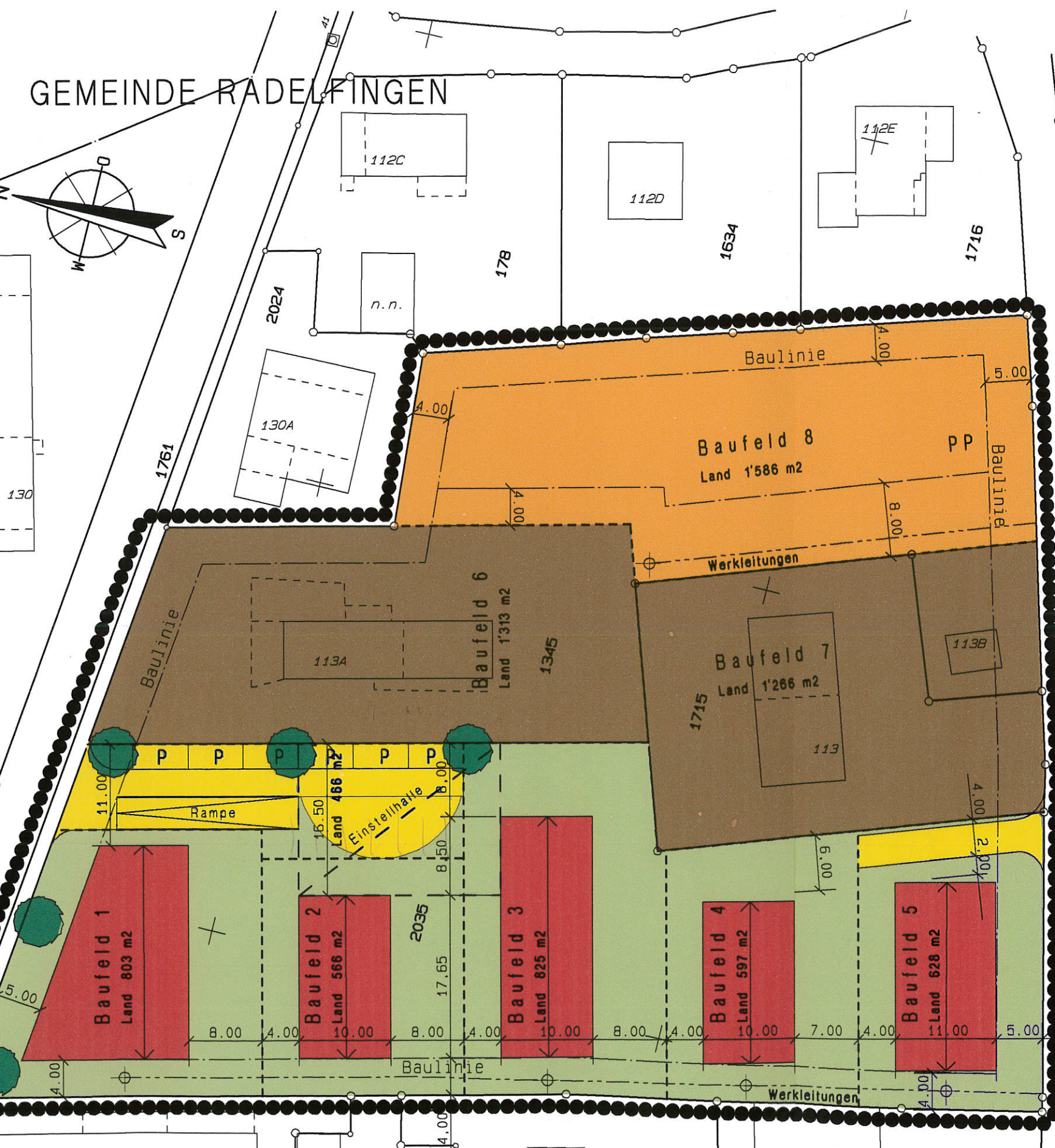
GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 10. JULI 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung



GEMEINDE RADELFINGEN



130



Legende:

- Wirkungsbereich
- Baulinie
- - - Parzellenbegrenzung
- ↔ Firstrichtung
- Baufelder
- Strassen/Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Bauzone W2
- Dorfkerzone
- Laubbäume hochstämmig

