

Einwohnergemeinde Aarwangen

Überbauungsordnung Haldenstrasse -Turnhallenstrasse ZPP 1

12.12.1991

Revisionen/Änderungen

23.04.1993	Änderung UeP Nr. 1a
22.07.1993	Korrektur der Vermassung von Baufeld 1
24.01.1994	Vergrösserung von 2 Baufeldern
20.12.1996	Vergrösserung Baufeld auf Parz. Nr. 2153
06.05.2002	Anpassung Baufeld 7 auf. Parz. Nr. 1562

EINWOHNERGEMEINDE AARWANGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr.1 ZPP HALDENSTRASSE / TURNHALLESTRASSE

- 1 a UEBERBAUUNGSPLAN
- 1 b UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- 1 c ERLAEUTERUNGSBERICHT

ENTWURF

MITWIRKUNGSEXEMPLAR

VORPRUEFUNGSEXEMPLAR

AUFLAGEEXEMPLAR

✕ GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

GENEHMIGTES EXEMPLAR

DATUM: Dezember 1990

BRUNO BERZ RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG 3011 BERN
BEARBEITER: H.P. KISTLER
R. WOHLFAHRT

b) UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

Wirkungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4
Art der Nutzung	Art. 5
Mass der Nutzung	Art. 6
Baupoliziliche Masse	Art. 7
Fassadengestaltung	Art. 8
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 9
Bereich für An- und Nebengebäude	Art. 10
Vorbauzone	Art. 11
Zufahrt	Art. 12
Parkierung	Art. 13
Fussgängerbereich/ Plätze	Art. 14
Fusswegverbindung	Art. 15
Erschliessungsprinzip/ Richtungspunkte	Art. 16
Gartenbereich	Art. 17
Schrebergärten	Art. 18
Bepflanzung	Art. 19
Umgebung	Art. 20
Energie	Art. 21
Antennen	Art. 22
Zivilschutz	Art. 23
Genehmigung	Art. 24

A) ALLGEMEINES

Wirkungsbereich	Art. 1 1 Die Vorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 1. Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (W2) Für das ganze Gebiet gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 28 BauR).
Inhalt des UeP	Art. 3 1 Im Ueberbauungsplan wird geregelt: a) Die öffentliche Fusswegverbindung von der Turnhallestrasse zur Langenthalstrasse. b) Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten. c) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für die Fussgänger. d) Die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume e) Die Bepflanzung
Gestaltung allgemein	Art. 4 1 Erschliessung, Aussenräume und Bauten (Proportionen, Materialien, Farben) sind untereinander sowie auf die Umgebung abzustimmen (Art. 37a, Abs c BauR).

B) BAUTEN

Art der Nutzung	Art. 5 1 Die Baufelder 1-7 sind für Wohnnutzung bestimmt (gemäss Art. 33 BauR) 2 In den Baufeldern 1-6 sind Doppel Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Die Erstellung von Einliegerwohnungen ist möglich. 3 An den Baulinien (Baufeld 7) sind Einfamilienhäuser zu realisieren.
Mass der Nutzung	Art. 6 1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den in Art. 7 definierten Gebäudehüllen (Baufeld, max. Firsthöhe, Dachneigung) 2 Bei einer Teilüberbauung eines Baufeldes, ist der Nachweis zu erbringen, dass die min. AZ, bzw. die min. erforderliche BGF (in den Baufeldern definiert) realisiert werden kann.
Baupolizeiliche Masse Ueberbauungsplan	Art. 7 1 Die Baufelder sind bestimmt für 2-geschossige Bauten. 2 Die Firsthöhe innerhalb der Baufelder 1-7 richtet sich nach den Angaben im Ueberbauungsplan

- 3 Innerhalb der Baufelder beträgt die max. Gebäudelänge 26m. Der einzuhaltende Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes beträgt min. 3m. Die Erstellung eingeschossiger Verbindungstrakte (Eingangshallen, Pergolen, Vordächer) ist gestattet.

Fassadengestaltung

Art. 8

- 1 Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Verputze sind in Pastelltönen auszuführen.
- 2 Längere Baukörper sind in ihren Fassaden zu gliedern.
- 3 Wandpartien und Balkonbrüstungen aus Sicht- und Waschbeton sind nicht gestattet.

Dachgestaltung bei Hauptbauten

Art. 9

- 1 Die Dächer in den Baufeldern 1-6 sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden. Im Baufeld 7 ist auch eine Walmdachform möglich.
- 2 Die im Ueberbauungsplan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- 3 Die zulässige Dachneigung beträgt in den Baufeldern 1-7 min. 30°.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 5 Im übrigen gilt Art. 23 BauR.

Bereich für An- und Nebenbauten

Art. 10

- 1 Der Bereich für An- und Nebenbauten ist für eingeschossige, unbeheizte Gebäude (Schuppen, Kleintierstall, Gartenhaus, Gartensitzplatz) bestimmt.
- 2 Der Anbaubereich bei den Baufeldern 1-4, gegen die Quartiergasse und den Quartierplatz hin, muss zwischen 1/3 und 2/3 für eingeschossige Bauten beansprucht werden.
- 3 Dort wo die Bereiche für An- und Nebenbauten an die Quartiergasse bzw. an die Plätze angrenzen, sind die An- und Nebenbauten mit einer Seite an die Begrenzungslinie zu stellen.

Vorbauzone

Art. 11

- 1 Die Vorbauzone ist für offene Gebäudeteile (Balkone, Laubengänge, Pergolen, Sonnenblenden etc.) sowie für mit Sonnenenergie beheizte Wintergärten bestimmt.
- 2 Die Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen.
- 3 Seitliche Begrenzungsmauern bis zu einer Höhe von 1,8m sind gestattet und dürfen auch in Massivbauweise ausgeführt werden.

C) ERSCHLIESSUNG

Zufahrt	Art 12 1 Die Baufelder 1-4 werden direkt von der Haldenstrasse her erschlossen. 2 Die Ein-/ Ausfahrt der "Einstellhalle Haldenstrasse" ist im Gartenbereich der südwestlichen Häuserzeile zu überdecken. 3 Die Baufelder 5-7 werden an die bestehende Erschliessung Meisenweg angeschlossen.
Parkierung	Art. 13 1 Die gemäss Art. 50 BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden wie folgt angeordnet: Für die Baufelder 1-4 sowie 5-7 in je einer gemeinsam zu erstellenden unterirdischen Autoeinstellhalle. 2 Besucherparkplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen am Meisenweg, an der Turnhallestrasse und an der Haldenstrasse zu erstellen. 3 Südlich der bestehenden Turnhalle erstellt die Gemeinde weitere Parkplätze als Entlastung der Parkierung Turnhallestrasse.
Fussgängerbereich/ Plätze	Art. 14 1 Die im Ueberbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerbereiche und Plätze erfüllen folgende Funktionen: -Fussgängererschliessung -Spielbereich für Kinder, Aufenthaltsbereich -Notzufahrt (Auf-/Abladen) 2 Für die Gestaltung der Fussgängerbereiche und Plätze ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend. 3 Fussgängerbereiche und Plätze sind behindertengerecht auszubilden.
Fusswegverbindung	Art. 15 1 Der öffentliche Fussweg dient als Verbindung zwischen Turnhallestrasse (Schulanlagen) und Langenthalstrasse. 2 Der öffentliche Fussweg ist bis zur Fertigstellung der Ueberbauung zu vollenden. Erstellung und Unterhalt obliegen der Gemeinde. 3 Die weiteren übrigen Fusswegverbindungen sind gestalterisch klar vom öffentlichen Fussweg abzuheben und dienen ausschliesslich der Erschliessung der Baufelder.
Erschliessungsprinzip /Richtungspunkte	Art. 16 1 Die Zugänge zu den Baufeldern erfolgen vom Fussgängerbereich aus. 2 Die Richtungspunkte zeigen schematisch das Erschliessungsprinzip der Einzelbauten quer zu den Gebäudezeilen.

D) AUSSENRAEUME

Gartenbereich

Art. 17

- 1 Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten
- 2 Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken etc.) ist im Baugesuchsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

Schrebergärten

Art. 18

- 1 Im dafür vorgesehenen Bereich sind Schrebergärten zu erstellen.
- 2 Die Gärten werden gemäss einem durch die Miteigentümergeinschaft ausgearbeiteten Reglement durch die Bewohner der Ueberbauung genutzt.
- 3 In der Nähe der Schrebergärten ist ein allgemein zugänglicher Brunnen zu erstellen

Bepflanzung

Art. 19

- 1 Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume sind mit der Realisierung der entsprechenden Bereiche der Ueberbauung zu pflanzen.
- 2 Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden

E) WEITERE BESTIMMUNGEN

Umgebung

Art. 20

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens zu enthalten (Art. 14/1):
Bauten und Anlagen 1:100, Bepflanzung, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

Energie

Art. 21

- 1 Die Verwendung von erneuerbarer Energie (Sonnenenergie in Form von Strahlung sowie indirekt als Biomasse oder Umgebungswärme) ist anzustreben.
- 2 Bei der Erstellung von Oelheizungen ist die LOW-Nox-Technologie anzuwenden.
- 3 Für die gleichzeitige Erstellung von zwei oder mehr benachbarten Wohneinheiten gilt Art. 29 BauR.

Antennen

Art. 22

- 1 Die Ueberbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
- 2 Parabolantennen sind im Dachbereich nicht zugelassen.

Zivilschutz

Art. 23

- 1 Die Schutzplätze für die ganze Ueberbauung sind in Sammelschutzräumen zu erstellen.

Genehmigung

Art. 24

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 17.1. 1991 - 15.2.. 1991

Vorprüfung vom 19.4. 1991

Publikation im Amtsblatt vom 7. 8. 1991 im Amtsanzeiger vom 8. 8. u. 15. 8. 1991

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 12. 8 .1991 bis 11. 9. 1991

Einspracheverhandlung am ---
Erledigte Einsprachen ---
Rechtsverwahrungen ---

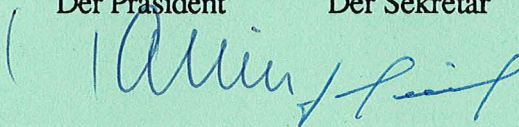
Unerledigte Einsprachen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. September 1991

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

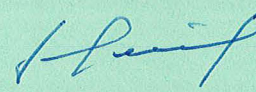
Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarwangen, den 24. September 1991

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 12.12.91

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

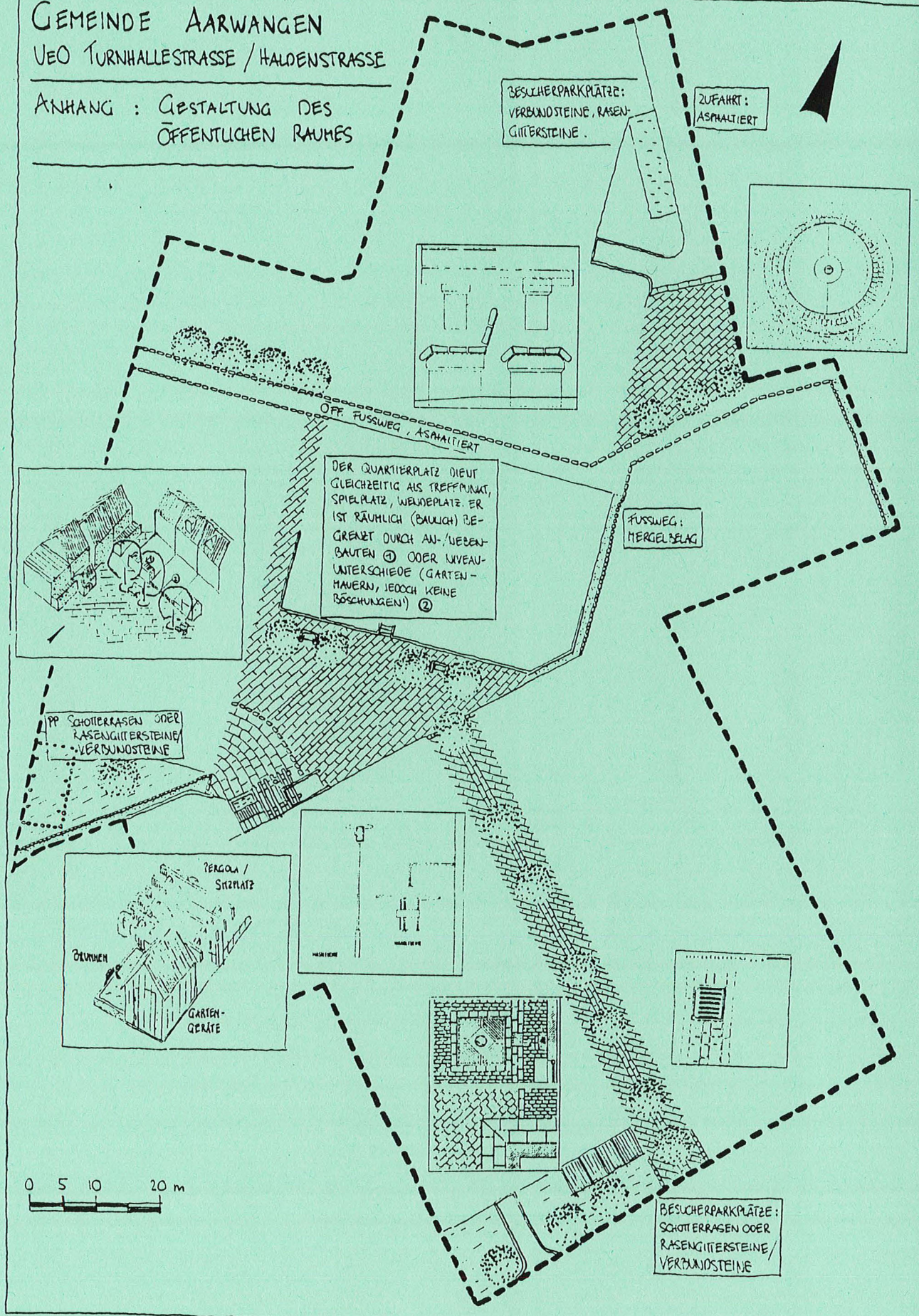
Der Direktor:



GEMEINDE AARWANGEN

VEO TURNHALLESTRASSE / HALDENSTRASSE

ANHANG : GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES



c) ERLÄUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung
2. Einleitung
 - 2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes
 - 2.2 Ausgangslage
 - 2.3 Ziele und Inhalte der Planung
3. Planungsablauf
 - 3.1 Grundeigentümerbefragung
 - 3.1.1 Konsequenzen
 - 3.1.2 Arbeitsblatt
 - 3.2 Konzeptvarianten aufgrund der Randbedingungen
 - 3.2.1 Erschliessung, Parkierung
 - 3.2.2 Aussenräume
 - 3.2.3 Baukörper
 - 3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten
4. Landaufteilung/-umlegung
5. Realisierung
 - 5.1 Mitwirkung
 - 5.2 Weiteres Vorgehen
6. Anhang,
 - 6.1 Kommission
 - 6.2 Unterlagen

1. KURZFASSUNG

Das Planungsgebiet, als eine der grösseren Baulandreserven Aarwangs, ist einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen von vier Grundeigentümern. Die Einwohnergemeinde Aarwangen, als Eigentümerin von rund 1/3 des Planungsgebietes, muss bis spätestens Frühjahr 1993 mit der Ueberbauung ihres Landanteiles beginnen, da ihr Land, bzw. die Verzinsung des Darlehens staatlich subventioniert ist. Zu Beginn der Planung wurde eine Umfrage unter den Grundeigentümern über ihre kurz- bis mittelfristigen Absichten durchgeführt. Die Umfrageergebnisse und die weiteren Randbedingungen wurden mit Hilfe eines Arbeitspapiers in Zusammenarbeit mit Planungskommission und Grundeigentümern konkretisiert und in erste Konzeptvarianten umgesetzt. Aus diesen ersten Grundideen wurde das endgültige Konzept für die Erschliessung, die Haupt- und Nebenbauten sowie die Aussenräume herausgearbeitet. Parallel mit der Verfeinerung des Ueberbauungsplanes wurden die Ueberbauungsvorschriften erarbeitet. Ueberbauungsplan und Ueberbauungsvorschriften wurden bewusst so gehalten, dass einerseits die Gesamtidee gewahrt bleibt, andererseits den die Bebauung ausführenden Architekten ein möglichst grosser Planungsspielraum verbleibt.

2. EINLEITUNG

2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes

Das Planungsgebiet bildet mit einer Fläche von 158,35 a eine grössere zusammenhängende Baulandreserve in Nachbarschaft einer Wohnzone 2. Die Lage nahe dem Dorfkern sowie die Nähe zu Schul- und Sportanlagen wertet das Gebiet als Ort für Wohnungsbau auf. Die Erschliessungsmöglichkeiten von der Langenthalstrasse her sind optimal, besonders auch was das öffentliche Verkehrsmittel anbelangt (OSST-Haltestelle Vorstadt).

2.2 Ausgangslage

Das Gebiet Halden-/ Turnhallestrasse bildet eines der fünf grösseren Baugebiete von Aarwangen. Um sicherzustellen, dass das Bauland an solchen zentrumsnahen Stellen haushälterisch genutzt wird, wurde das Land im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet. Die ZPP Haldenstrasse/ Turnhallestrasse stellt eine Zone mit Beschlusskompetenz beim Gemeinderat dar (Zone nach Art. 93/94 BauG).

Der Planungssperimeter umfasst sechs Einzelparzellen, die sich auf vier verschiedene Grundeigentümer verteilen.

Die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der Planung:

Parzelle	Eigentümer	Fläche (m2)	% - ANTEIL
2024 und 1562	Arch. H. Marending	4713	29,7
320	W. Wüthrich	4065	25,7
1373 und 252	EG Aarwangen	5492	34,7
1263	Arch. Haldimann	1565	9,9

Beim Landanteil der Einwohnergemeinde Aarwangen handelt es sich um Bauland, das durch den Staat Bern subventioniert wird, d.h. der Staat übernimmt während 5 Jahren die anfallenden Zinskosten für das zur Wohnbaulandsicherung aufgenommene Darlehen. Die Bestimmung verlangt von der Gemeinde, dass bis spätestens Februar 1993 mit der Ueberbauung des gemeindeeigenen Landes begonnen wird.

Gemeinde und Grundeigentümer sehen eine Grenzregulierung auf freiwilliger Basis vor, die parallel zur Ueberbauungsordnung bis zu deren Genehmigung ablaufen soll.

2.3 Ziele und Inhalte der Planung

Das Ziel der Planung ist es, eine Bebauung mit möglichst verdichteten Wohnformen zu ermöglichen. Baubeginn soll spätestens im Frühjahr 1993 sein, eine Etappierung wird aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse nicht mittels der Planung vorgegeben.

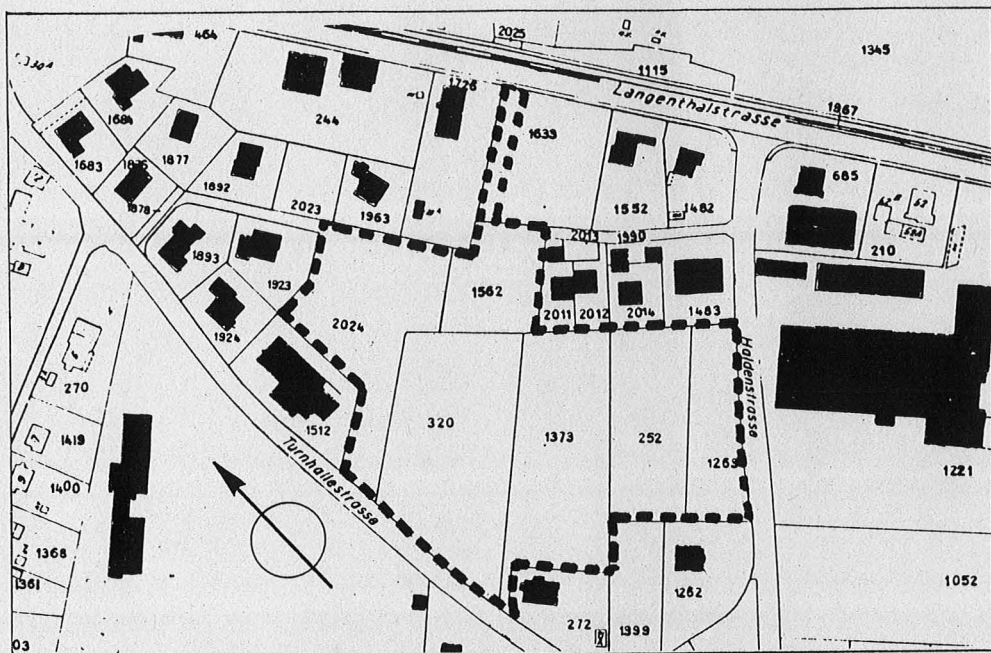
Die wichtigsten Planungsgrundsätze werden in Art. 37a und im Anhang IV des Baureglementes umschrieben.

Art. 37a

ZPP «Halden-/Turnhallestrasse»

6. Zweck	1 Die ZPP «Halden-/Turnhallestrasse» bezweckt das Abstimmen von Überbauung und Erschliessungsanlagen unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.
Nutzungsart	2 Die ZPP «Halden-/Turnhallestrasse» ist Wohnzone i.S. von Art. 33 BauR.
Nutzungsmass	3 Die minimal zulässige Ausnützungsziffer innerhalb des Wirkungsbereichs beträgt 0,35. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer ergibt sich aus einer zweckmässigen Überbauung.
Grundsätze	4 Im Wirkungsbereich der ZPP «Halden-/Turnhallestrasse» sind folgende Grundsätze resp. Randbedingungen einzuhalten: a) <i>Erschliessung</i> Mindestens $\frac{2}{3}$ der Wohnbauten sind von der Haldenstrasse aus zu erschliessen. Neue Strassenanschlüsse an die Turnhallestrasse sind nicht gestattet. Die Erschliessungsstrassen sind als verkehrsberuhigende Stichstrassen auszubilden. Die Wendeplätze sind als Aufenthaltsbereiche zu gestalten und aufzuwerten (Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Brunnen etc.). Die Autoabstellplätze können entweder oberirdisch als offene überdeckte Abstellplätze in Gruppen oder unterirdisch realisiert werden. b) <i>Wegverbindung</i> Die bestehende Wegverbindung (Parzelle Nr. 2025-Schulareal) ist zu erhalten. Bei geringfügiger Verschiebung des Weges ist die jederzeitige und durchgehende öffentliche Benützung des Weges sicherzustellen. c) <i>Bauten</i> Haupt-, An- und Nebenbauten sind unter sich sowie auf die bebaute Umgebung abzustimmen (Stellung, Proportionen, Dachgestaltung, Gebäudehöhen, Materialien und Farben). Die maximale Geschosshöhe für Hauptgebäude beträgt 2. Bei der Verwendung von Steildächern ist der Dachausbau gestattet. d) <i>Aussenräume</i> Die Aussenräume sind als Grünflächen zu gestalten. Pro 3 oberirdischer Autoabstellplätze ist im Minimum ein standortheimischer Baum zu pflanzen.
Richtplan	5 Der Richtplan «Halden-/Turnhallestrasse» (vgl. Anhang IV) ist bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend.
Kosten	6 Die Kosten für die Durchführung der Baulandumlegung obliegen den beteiligten Grundeigentümern (Art. 7 BUD). Die Kosten für die Erstellung der Überbauungsordnung obliegen hälftig den betroffenen Grundeigentümern und hälftig der Gemeinde. Die Kosten für die Detailerschliessung (Landerwerb und Realisation) tragen die Grundeigentümer zu 100%. Auf die Abschöpfung von Planungsmehrwerten gem. Art. 142 BauG verzichtet das Gemeinwesen Aarwangen, wenn aus der Einräumung des öffentlichen Fusswegrechts auf dem Verbindungsweg (vgl. Abs. 4b) und der Realisation der grösseren öffentlich nutzbaren Spielfläche (vgl. Art. 15/2 BauG) keine Kosten entstehen.

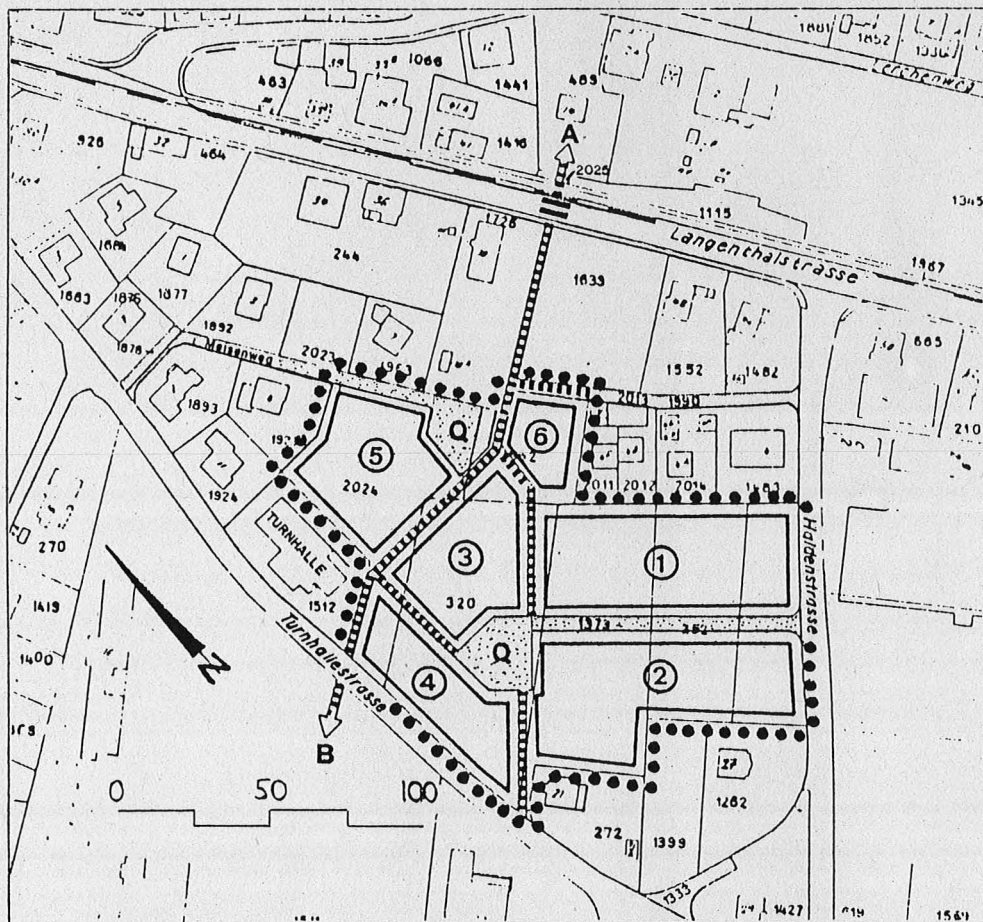
Kernstück der Planung ist die Konzeptphase, in welcher zusammen mit den Grundeigentümern basierend auf den Randbedingungen eine optimale Lösung bezüglich Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung gefunden werden soll.



2.1/2.2 LAGE

Q Quartierplatz Wegverbindung A-B: Hauptverbindung

① - ⑥ Sektoren für Wohnbauten Erschliessungsbereiche



2.3 RIGHTPLAN (Art. 37a BauR)

ARBEITSPAPIER

Grobe Zielsetzungen und Randbedingungen.

Aufgrund der Grundeigentümergebefragung sowie der Gesetzgebung ergeben sich für die Planung der Ueberbauungsordnung folgende Randbedingungen (Fragen):

- o Die UeO soll möglichst rasch realisiert werden, grösstenteils jedenfalls innert den nächsten 5 Jahren

2/3 innert 5 J. Rest wird benötigt als Arbeitsreserve

- o Die Planung läuft unter der Voraussetzung, dass Reiheneinfamilienhäuser in rel. verdichteter Form realisiert werden sollen. Dabei sind total mindestens 37 Wohneinheiten bei durchschnittlich 150m² BGF zu realisieren.

Bautypen festlegen: Keine Mehrfamilienhäuser (EFH, DEFH, REFH)

- o Ist eher eine maximale AZ (ca. 0.45) anzustreben, d.h. eine weitestgehende Bebauung des Areals?

Ist eher eine minimale AZ von 0.35 anzustreben und die Bebauung so zu konzipieren, dass eine spätere Verdichtung möglich bleibt (z.B. Erweiterung einer Baute in ein "Zwei-Generationen-Haus")?

Mittlere Verdichtung (0.4): Späteren Ausbau offenhalten: Max AZ 0.45

- o Da der grösste Teil des Baulandes innert den nächsten 5 Jahren überbaut werden soll, ist keine Etappierung vorgesehen. Durch die Erstellung der Bebauung in einer Etappe soll auch die gemeinsame Realisierung fest zugewiesener Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle ermöglicht werden. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet.

2-Einstellhallen: Oberirdische Parkierung nur für Besucher:

- o Gemeinschaftsbereiche/ Spielflächen: Gemäss Art. 15/2 BauG und Art. 43/4 BauV ist in Wohnsiedlungen mit mehr als 20 Familienwohnungen eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen (ca. 500m² für 30 Familienwohnungen). Ist die Benützung einer grösseren Spielfläche in unmittelbarer Umgebung sichergestellt, kann auf die Erstellung der Spielfläche verzichtet werden.

Nach Art. 45 BauV sind Kinderspielplätze mit mindestens 15% der BGF der Familienwohnungen zu errichten. Eine gut durchgestaltete, verkehrsarme Wohnstrasse kann jedoch zur Hälfte als Kinderspielplatz angerechnet werden. Somit sind insgesamt rund 500m² Kinderspielfläche zu erstellen.

Spielfläche integriert in Erschliessung (Wohnstrasse): Spielfläche b. Schulhaus

- o Aufgrund eines Bebauungskonzeptes wird eine Neuparzellierung vorgeschlagen. Dabei wird angestrebt, dass das Land der einzelnen Grundeigentümer auch nach der Neueinteilung möglichst an der heutigen Lage verbleiben kann.

Die Fernwegverbindung wird gesamt durch die Gemeinde übernommen. Übrige Fernwege, nur als kleine Verbindungspfade, in Besitz der Grundeigentümer. Landaufteilung proportional, entspr. bish. Anteil.

3. PLANUNGSABLAUF

3.1. Grundeigentümersbefragung

Um die Planung bereits in der frühen Konzeptphase möglichst auf die Absichten der Grundeigentümer abstimmen zu können, wurde zu Beginn eine kurze Umfrage unter den Grundeigentümern durchgeführt. Die Umfrage soll in erster Linie Auskunft geben über gewünschte Gebäudetypen, eine mögliche Etappierung sowie die Berücksichtigung allfälliger Dienstbarkeiten.

3.1.1 Konsequenzen

Die Ueberbauung soll möglichst bald realisiert werden. Mit Ausnahme des Eigentümers der Parzellen 2024 und 1562, der einen Teil seines Landes erst später bebauen möchte, wollen alle Grundeigentümer ihr Land in den nächsten 5 Jahren der Ueberbauung zuführen. Der Haustyp des Reiheneinfamilienhauses wird von den meisten Bauwilligen bevorzugt. Zwei bestehende Dienstbarkeiten (Parz. 320, 2024 u. 1562) sind in der Ueberbauungsordnung problemlos zu berücksichtigen. Die Grundeigentümer wollen die Ueberbauung selbst realisieren, das Land soll nicht vorgängig parzellenweise veräussert werden.

3.1.2 Arbeitspapier

Um die aus der Umfrage resultierenden Randbedingungen konkretisieren und in ein erstes Grobkonzept umsetzen zu können, werden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern einige grundsätzliche Fragestellungen anhand eines Arbeitspapiers erörtert.

3.2 Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen

3.2.1 Erschliessung, Parkierung

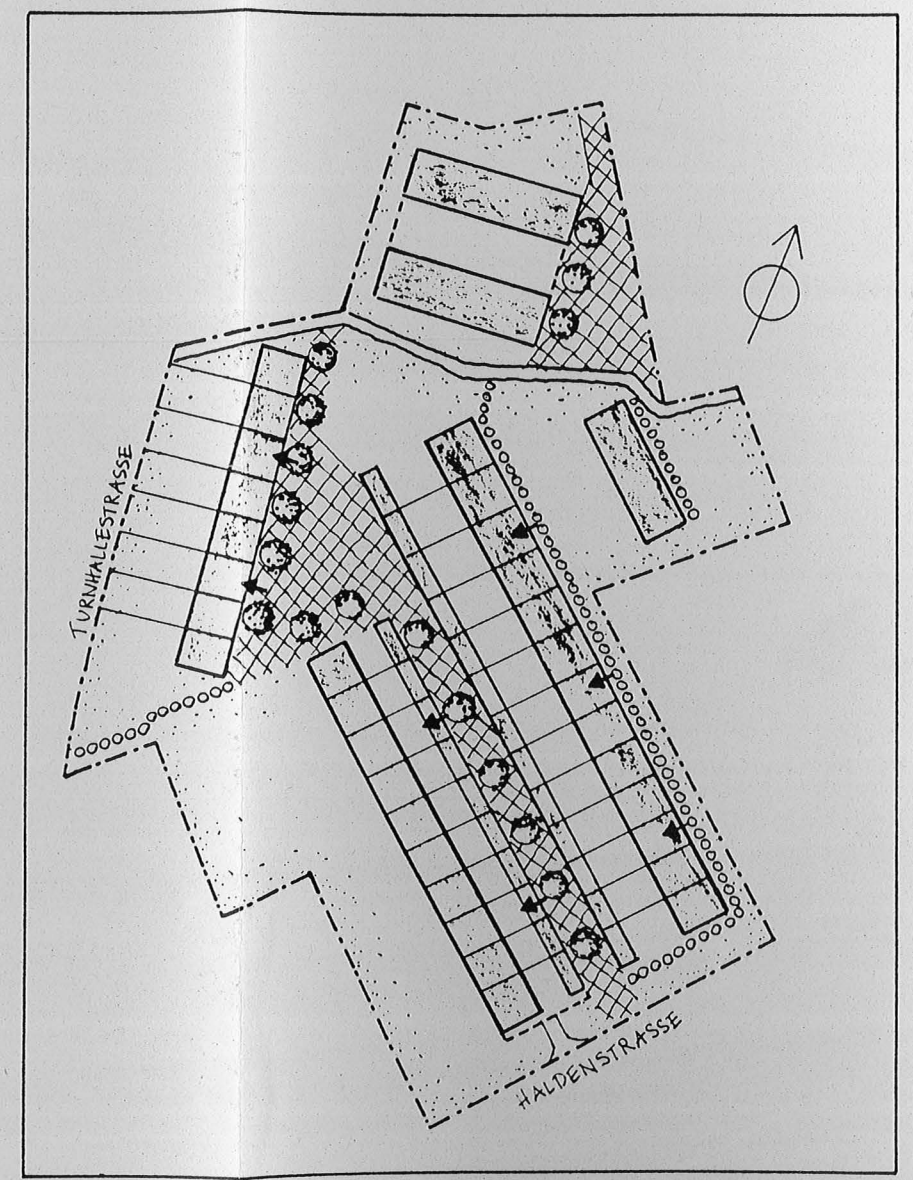
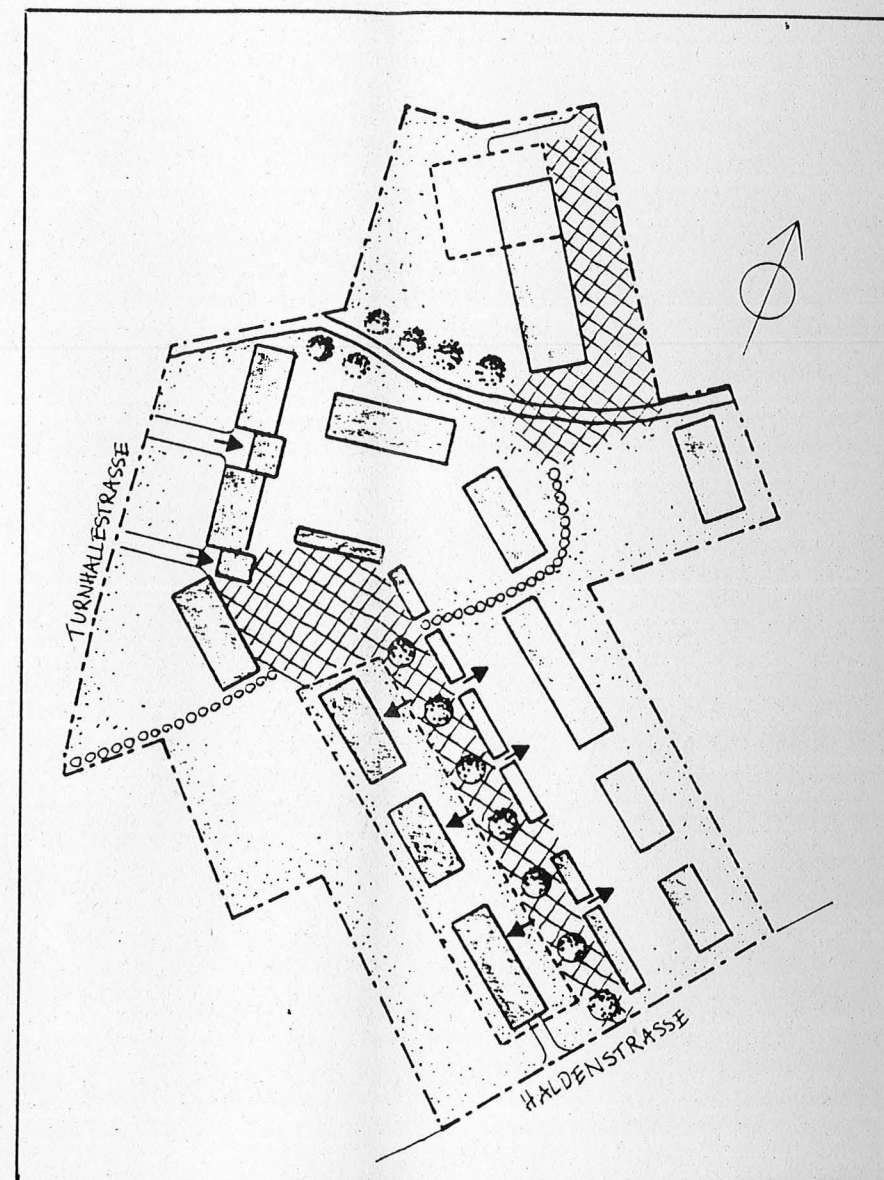
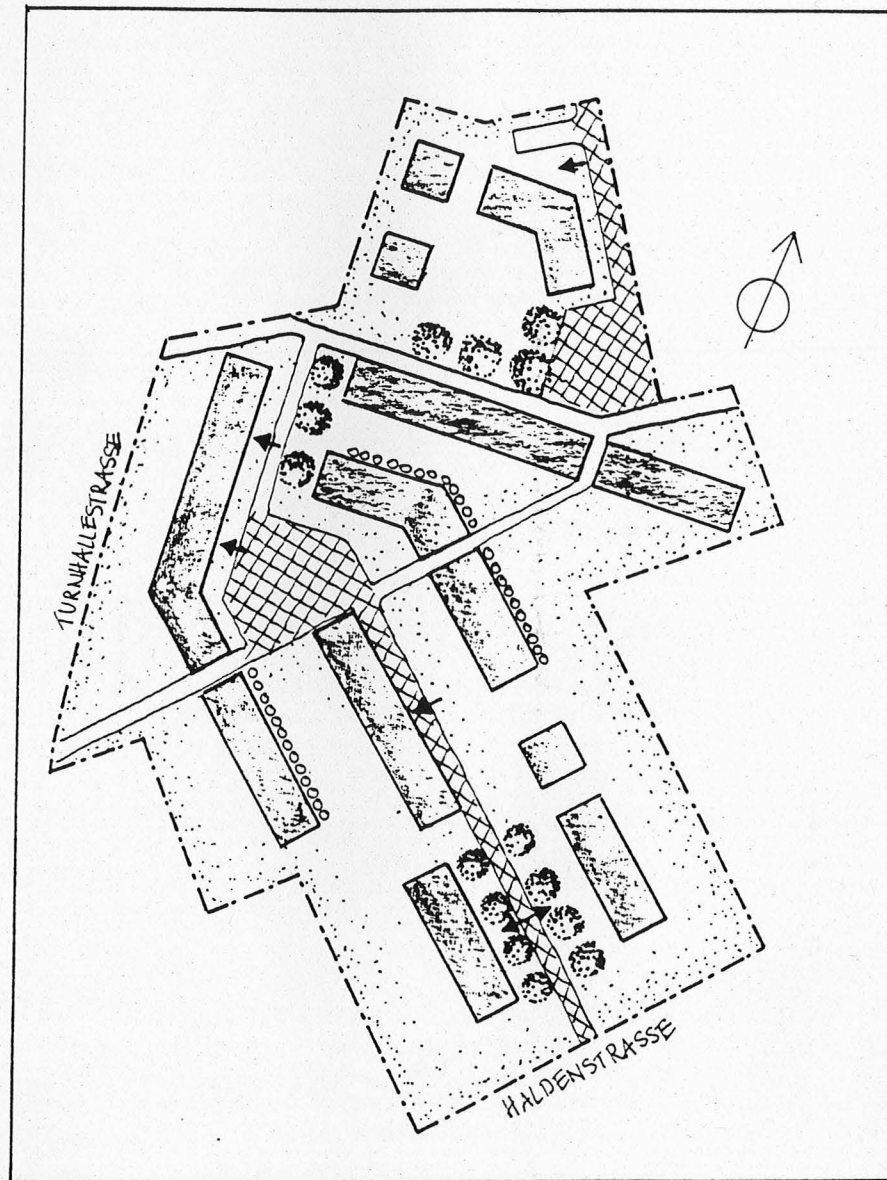
Die Erschliessung für den privaten PW-Verkehr ist durch die Randbedingungen im BauR bereits weitgehend vorgegeben. Durch den Entschluss, die gesamte Parkierung unterirdisch anzuordnen, ergibt sich die Möglichkeit, das ganze Quartier verkehrsfrei zu gestalten, d.h. die Zufahrten zu den Einstellhallen an den Rändern der Bebauung anzulegen. Um die Innenbereiche der Ueberbauung auch von quartierfremdem Verkehr freizuhalten, wird bei jedem Zugang zur Bebauung ein Bereich für Besucherparkplätze ausgeschieden. Der Aussenraum wird so konzipiert, dass alle Wohneinheiten gleichwohl für Notfälle und grössere Transporte zugänglich bleiben.

Die unterirdischen Einstellhallen sollen so situiert werden, dass sie von der Wohnbebauung ohne allzulange Anmarschwege erreichbar sind. Direkte unetirdische Zugänge von den Wohneinheiten aus sind nicht wünschenswert.

3.2.2 Aussenräume

Der räumlichen Fassung der allgemein zugänglichen Aussenbereiche wurde erste Priorität eingeräumt. Das Grundkonzept des Quartiers wurde vom Aussenraum her aufgebaut. Der Bewohner/Besucher soll sich beim "Eintreten" in die Ueberbauung geführt und aufgenommen fühlen. Die Fussgängerbereiche verlangen deshalb nach einer klaren, spürbaren Begrenzung, die sich jedoch nicht in Form von abweisenden Mauern und Zäunen präsentieren soll, sondern vielmehr als eine abwechslungsreiche, auch funktional begreifbare Einfassung des Aussenraumes. Die öffentlichen Aussenräume sollen nicht nur der Erschliessung dienen, sondern auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Sie sind in ihrer Belagsgestaltung, Bepflan-

3.2. KONZEPTVARIANTEN



- HOCHBAUTEN
- WOHNSTRASSEN, PLÄTZE
- PRIVATGARTEN
- FUSSWEG
- ERSCHLIESSUNGSPRINZIP

0 15 30m

zung und Möblierung (Sitzbänke, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutige Fussgängerbereiche auszubilden.

3.2.3 Baukörper

Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf folgende Randbedingungen Rücksicht genommen: Bezug zum Aussenraum

Exposition

Richtplan BauR

Die Gebäudevolumen sollen als klare, möglichst einfache Baukörper erscheinen. Eine verschachtelte, abgestufte Bauweise ist zu vermeiden. Um den einzelnen Bauherren gleichwohl eine gewisse Flexibilität in der Architektur zu garantieren, sind die Baufelder im Ueberbauungsplan ausreichend tief bemessen. Ziel ist nicht die Erstellung monotoner Gebäudezeilen, sondern von in ihrer Grobstruktur gradlinigen Baukuben, zusammengesetzt aus individuell unterschiedlich gestalteten Wohneinheiten. Eine minimale Einordnung wird garantiert durch Vorschriften bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung.

3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten. Die Verwendungsmöglichkeiten (Abstellkammer, Velounterstand, gedeckter Spielplatz etc.) garantieren darüber hinaus auch die Lebendigkeit der Fussgängerzone. Die Nebenbauten ermöglichen einen stufenweisen Uebergang öffentlicher Bereich - Wohnbereich. Um der Siedlung ein eigenes Gepräge zu geben sowie um erlebnisreiche Fassaden zu ermöglichen, wurden auf der besonnten Längsseite der Baufelder Vorbauzonen geschaffen. In diesen Zonen soll die Realisierung von Balkonen, Laubengängen, Wintergärten, Sonnenblenden etc. ermöglicht werden.

4. LANDAUFTEILUNG

Die Grenzregulierung muss gleichzeitig mit der Genehmigung der Planung durch die Kantonale Baudirektion erfolgen. Für die Neuzuteilung des Landes gelten folgende Prinzipien:

- Die öffentliche Fusswegverbindung Turnhallestrasse-Langenthalstrasse wird durch die Gemeinde übernommen und vorgängig abparzelliert.
- Die allgemein zugänglichen Flächen (Fussgängerbereiche, Zufahrten, Besucherparkplätze, Schrebergarten) werden von der aufzuteilenden Fläche abgezogen.
- Die verbleibende Fläche wird proportional den heutigen Besitzanteilen aufgeteilt.

Die neuen Landanteile sollen möglichst an derselben Lage wie heute gelegen sein. Dabei wird jedoch darauf geachtet, dass sinnvoll bebaubare Flächen entstehen (keine Aufsplitterung in "Restparzellen").

Die Landumlegung soll in Form der Baulandumlegung nach Vereinbarung (Art. 121 BauG) erfolgen. Die hierfür notwendigen Verhandlungen sind für die Zeitdauer vorgesehen in der sich die Planung in der Vorprüfung bei der Baudirektion befindet.

5. REALISIERUNG

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 17.1.1991 bis zum 15.2.1991 in Form einer Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt. An einem Abend standen Planer und Bauverwalter zur Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung.

In Verlaufe der Mitwirkungsaufgabe wurde beim Gemeinderat nur eine Eingabe eingereicht.

In einem ersten Punkt wurde von den Miteigentümern der Parzelle 1633 angeregt, den Status der in die Planung miteinbezogenen Fussgänger Verbindung Turnhalle- /Langenthalstrasse, welche rechtlich nicht gesichert ist, mittels Verhandlungen vor Auflage definitiv festzulegen. Die Gemeinde entspricht dieser Eingabe, indem sie vor der offiziellen Planaufgabe mit den Miteigentümern der Parzelle 1633 Kontakt aufnehmen wird.

Ein zweiter Punkt der Eingabe kritisiert, dass das Baufeld 7 gegenüber der SW-Marche des Grundstückes 1633 den reglementarischen Grenzabstand zu dieser Parzelle unterschreitet. Dieser Eingabe wird entsprochen, indem der Grenzabstand von Baufeld 7 zu Parzelle 1633 im Ueberbauungsplan auf 4m korrigiert wird.

5.2 Weiteres Vorgehen

Die Ueberbauungsordnung bildet die rechtliche Grundlage für die Ausarbeitung von Bauprojekten. Bevor jedoch ein Baugesuch seitens der Gemeinde bewilligt werden kann, sind weitere Regelungen auf privatrechtlicher Basis notwendig:

- Finanzierung und Pflege der öffentlichen Aussenräume wie Quartiergasse/-platz, Fusswege (exkl. Verbindung Turnhalle-Langenthalstrasse), Schrebergarten.
- Finanzierung Einstellhallen und Besucherparkplätze.
- Ev. mögliche Etappierung der Bebauung (soweit erwünscht).

6. ANHANG

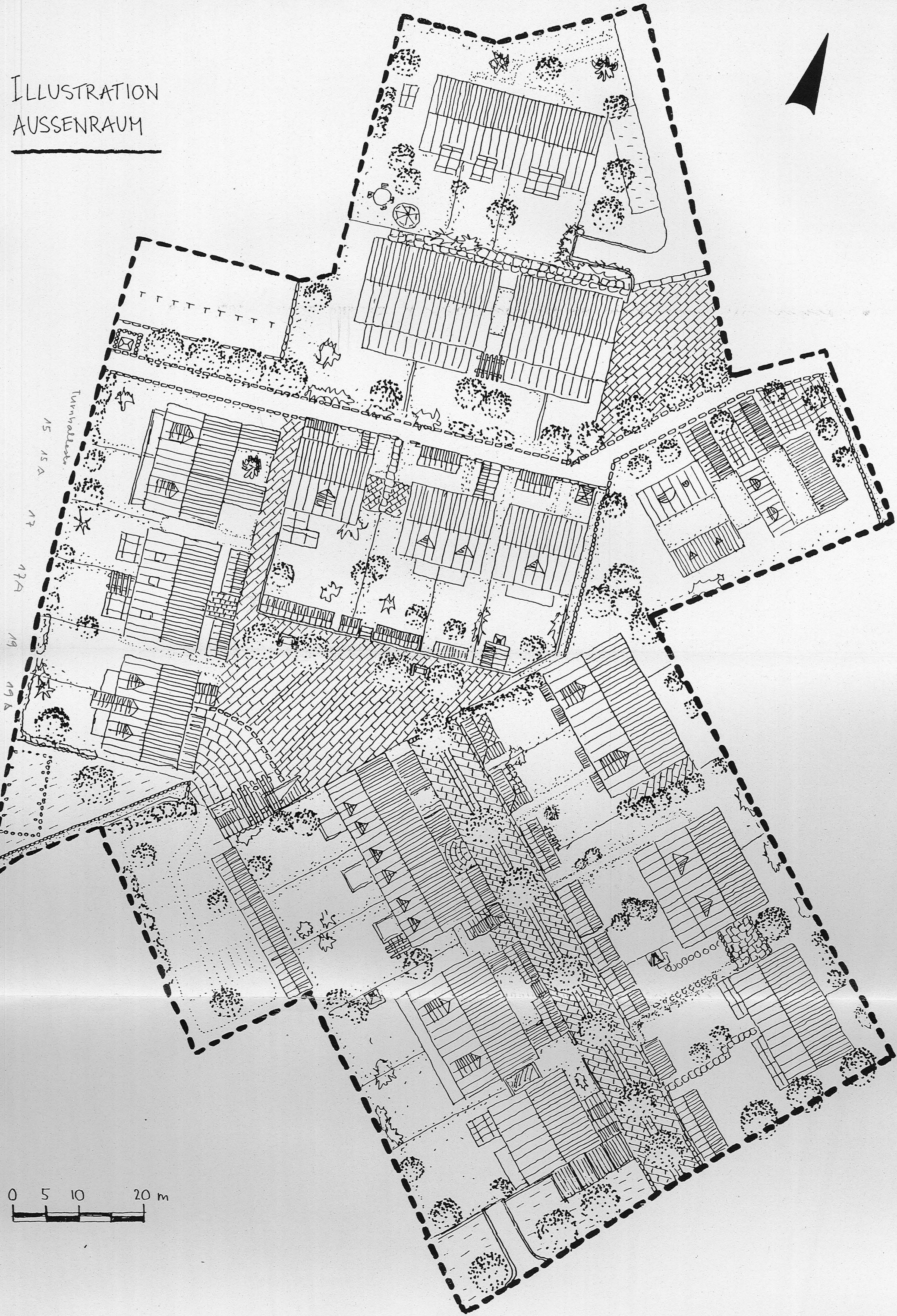
6.1 Kommission

M. Cavin, Gemeindepräsident
H. Schneeberger, Bausekretär
H. Ernst
H. Knuchel
U. Rohrbach
F. Kläntschi

6.2 Unterlagen

Grundbuchplan 1:500
Höhenkurvenplan (1m) 1:500

ILLUSTRATION AUSSENRAUM



0 5 10 20 m

GEMEINDE AARWANGEN

GENEHMIGUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

ZPP "HALDENSTRASSE / TURNHALLESTRASSE"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: 60/63

DATUM: 26.10.90

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 17.1-15.2.1991 VORPRÜFUNG VOM 19.4.1991
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.8.1991 IM AMTSANZEIGER VOM 8.15.8.1991
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.8.1991 BIS 11.9.1991

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM _____ RECHTSVERWAHRUNGEN _____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____ UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. September 1991

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT _____ SEKRETÄR _____

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

AARWANGEN, DEN 24. 9. 1991 DER GEMEINDESCHREIBER: _____

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 12.12.91
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: _____

BRUNO BERZ, RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG, 3011 BERN

LEGENDE:

●●●●●● Perimeter Wirkungsbereich Überbauungsordnung

BAUTEN

○ BGF min 600 Hauptbauten mit min. Bruttogeschossfläche

■ Anbaubereich / offene Unterstände

□ Vorbauzone

— Baulinie

← 4700m → Firstrichtung mit max. Firsthöhe

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

□ Einstellhalle

■ Zu-u.Wegfahrt PW / Bereich für Zu-u.Wegfahrt

□ Bereich für Besucherparkplätze/Parkplätze zu Turnhalle

□ Quartiergasse, Plätze

□ Öffentlicher Fussweg

●●●●●● Fussweg

◀▶ Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte

◀▶ Zugang Einstellhalle

AUSSENÄRUME

■ Gartenbereich

■ Schrebergärten

○ Hochstammbaum

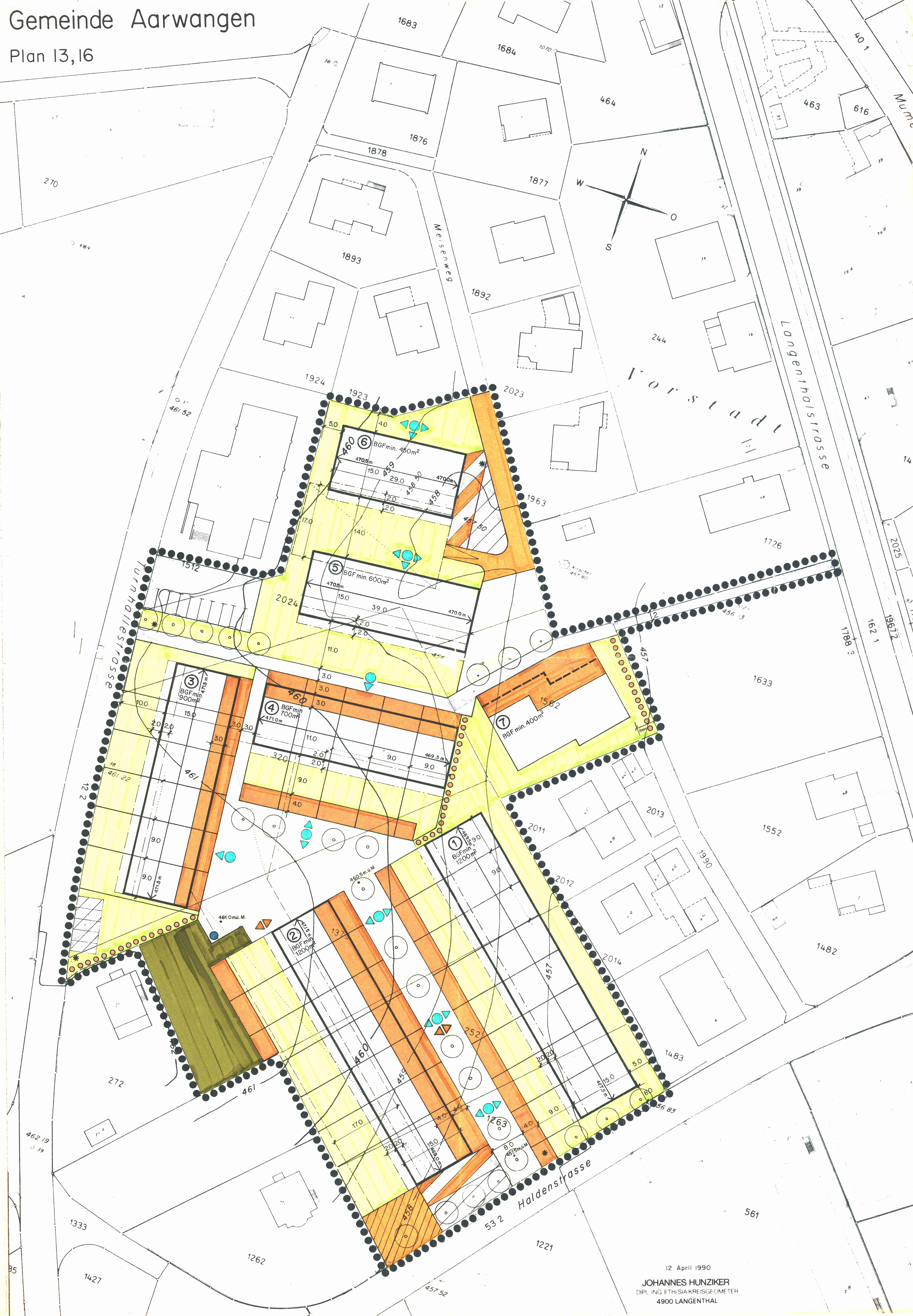
● Brunnen

* Containerstandort

Art. 1

Gemeinde Aarwangen

Plan 13,16



12 April 1990

JOHANNES HUNZIKER
DIPLOM-ING. ETH/SIA KREISGEOMETER
4900 LANGENTHAL



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

RPA/Ag/me
g1:aarwange

Bern, 23. April 1993

Aarwangen

Geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung/-Plan Nr. 1/1A gemäss
Art. 122 Abs. 3 BauV
Genehmigung

-
1. Die vom Gemeinderat von Aarwange am 5. April 1993 beschlossene geringfügige Aenderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffenen Grundeigentümer der geringfügigen Aenderung unterschriftlich zugestimmt haben.
 3. Es werden keine Gebühren erhoben.
 4. Die Gemeinde Aarwangen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
 5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Der Regierungsstatthalter von Aarwangen in Langenthal wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Aenderung.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten geringfügigen Aenderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

D. Schaer-Born
Regierungsrätin

GSA/1+1 RPA/6+3 Ex.

GEMEINDE AARWANGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

ZPP "HALDENSTRASSE / TURNHALLESTRASSE"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG
25. 2. 93

MASSSTAB: 1: 500

FORMAT: 60/63

DATUM: 26.10.90

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 17.1-15.2.1991 VORPRÜFUNG VOM 19.4.1991
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.8.1991 IM AMTSANZEIGER VOM 8.15.8.1991
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.8.1991 BIS 11.9.1991

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM _____ RECHTSVERWAHRUNGEN _____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____ UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. September 1991

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT _____ SEKRETÄR _____

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:

AARWANGEN, DEN _____ DER GEMEINDESCHREIBER: _____

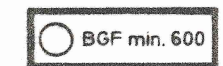
GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

12. Dezember 1991

LEGENDE :

●●●●●●●● Perimeter Wirkungsbereich Überbauungsordnung

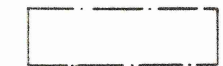
BAUTEN



Hauptbauten mit min. Bruttogeschossfläche



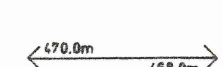
Anbaubereich / offene Unterstände



Vorbauzone

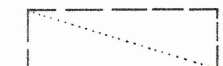


Baulinie



Firstrichtung mit max. Firsthöhe

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG



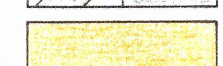
Einstellhalle



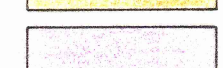
Zu- und Wegfahrt PW / Bereich für Zu- und Wegfahrt



Bereich für Besucherparkplätze / Parkplätze zu Turnhalle



Quartiergasse, Plätze



Öffentlicher Fussweg



Fussweg

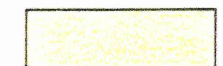


Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte



Zugang Einstellhalle

AUSSENÄUßE



Gartenbereich



Schrebergärten



Hochstammbaum



Brunnen



Containerstandort

Art. 1

5

10

11

5

9

13

13

13

14

15

15

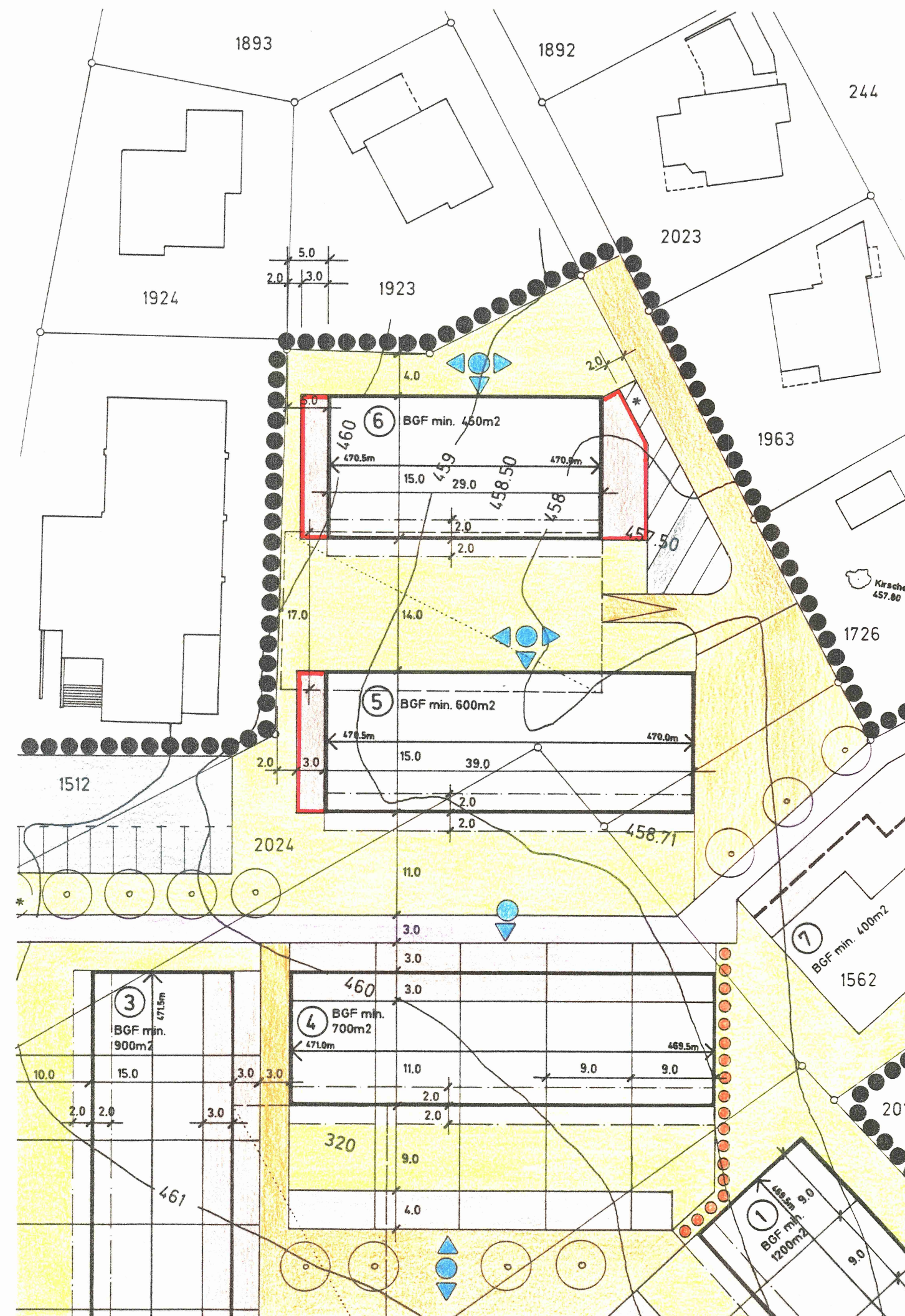
16

17

18

19

18



GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG (Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV)

des Überbauungsplanes Nr. 1 a "Haldenstrasse / Turnhallestrasse"

Datum: 09. Febr. 1993

Gegenstand der geringfügigen Änderung ist die Vergrößerung dreier
Baufelder für Sitzplatzanbau.

Genehmigungsvermerke:

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Parz. Nr. Unterschrift

1512

1924

1923

2023

1963

1726

Benachrichtigung der nicht unterschrieben zustimmenden betroffenen Grundeigentümer
unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am

Einspracheverhandlung am _____

Erledigte Einsprachen _____

Unerledigte Einsprachen _____

Rechtsverwarungen _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM - 5. April 1993

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

4912 Aarwangen den - 6. APR. 1993 Der Gemeindegemeinderat

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

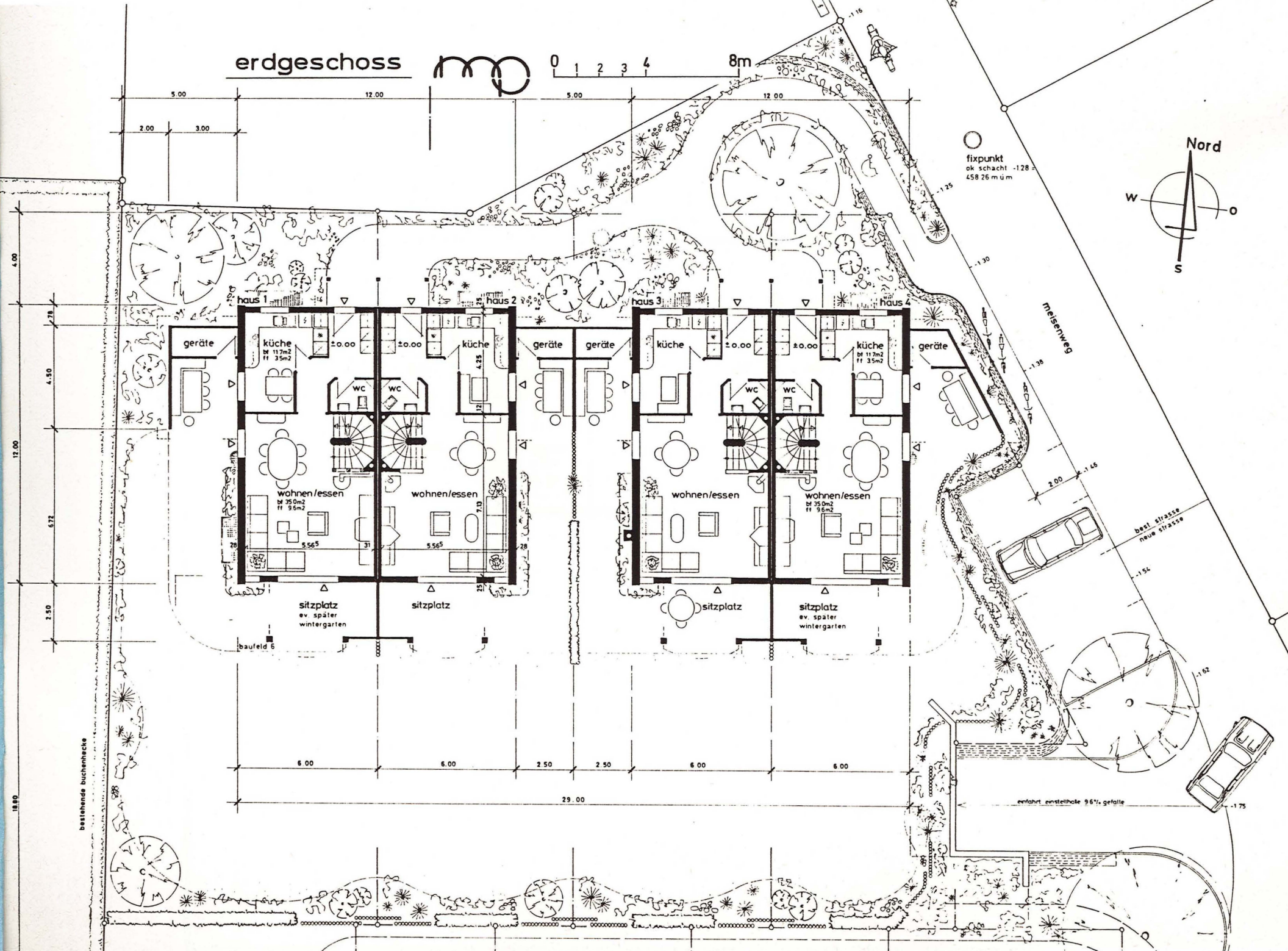
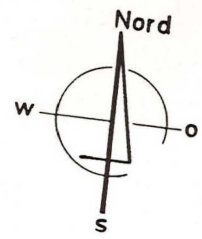
GENEHMIGT
Beschluss vom 23.4.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BASEL
Die Direktion, J. Schaefer

erdgeschoss

0 1 2 3 4

8m

fixpunkt
ok schacht -128
458.26 m ü m



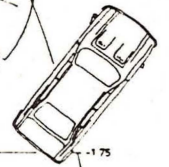
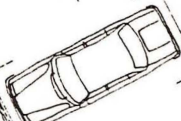
bestehende Buchenhecke

sitzeplatz
ev. später
wintergarten

sitzeplatz

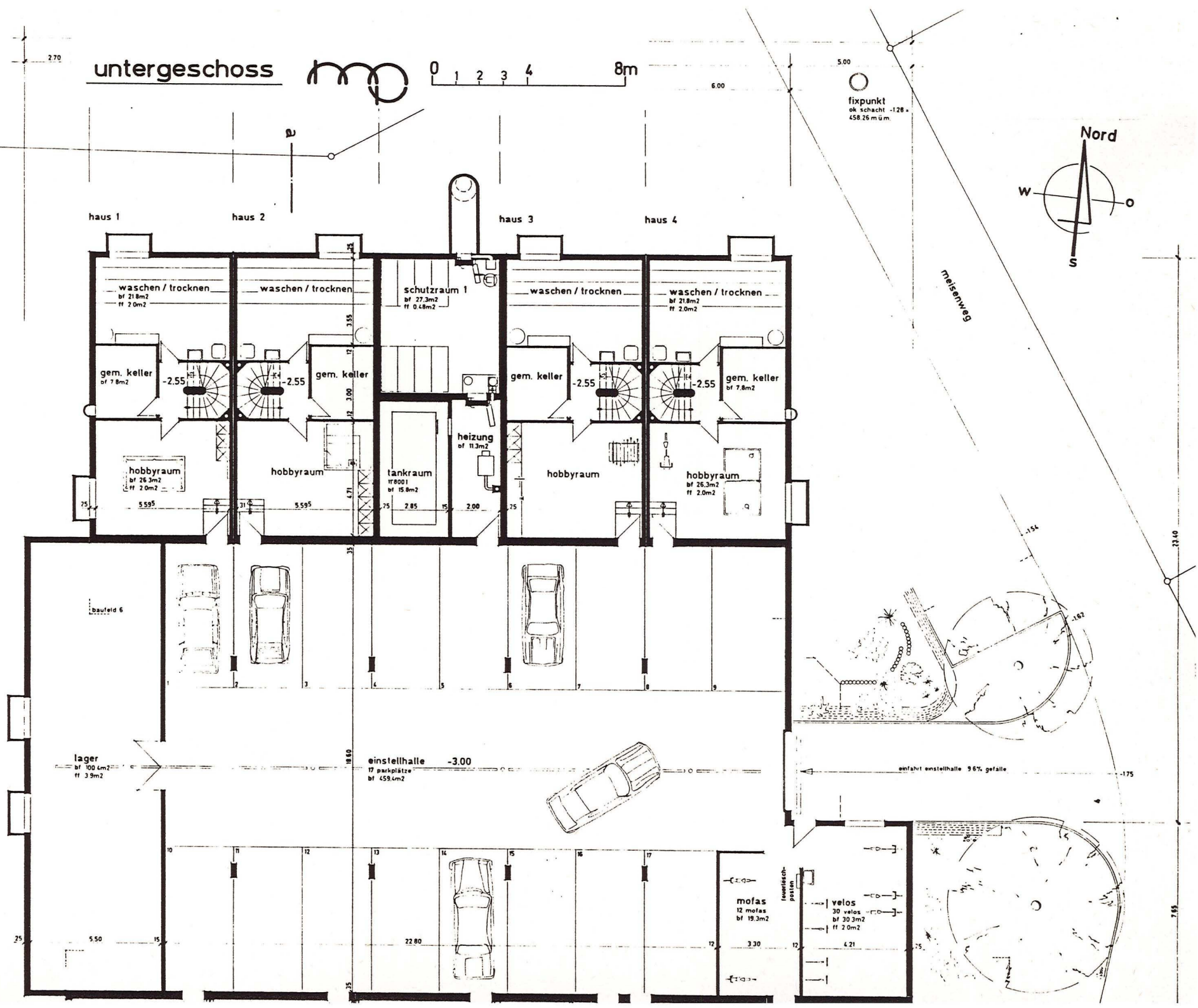
sitzeplatz

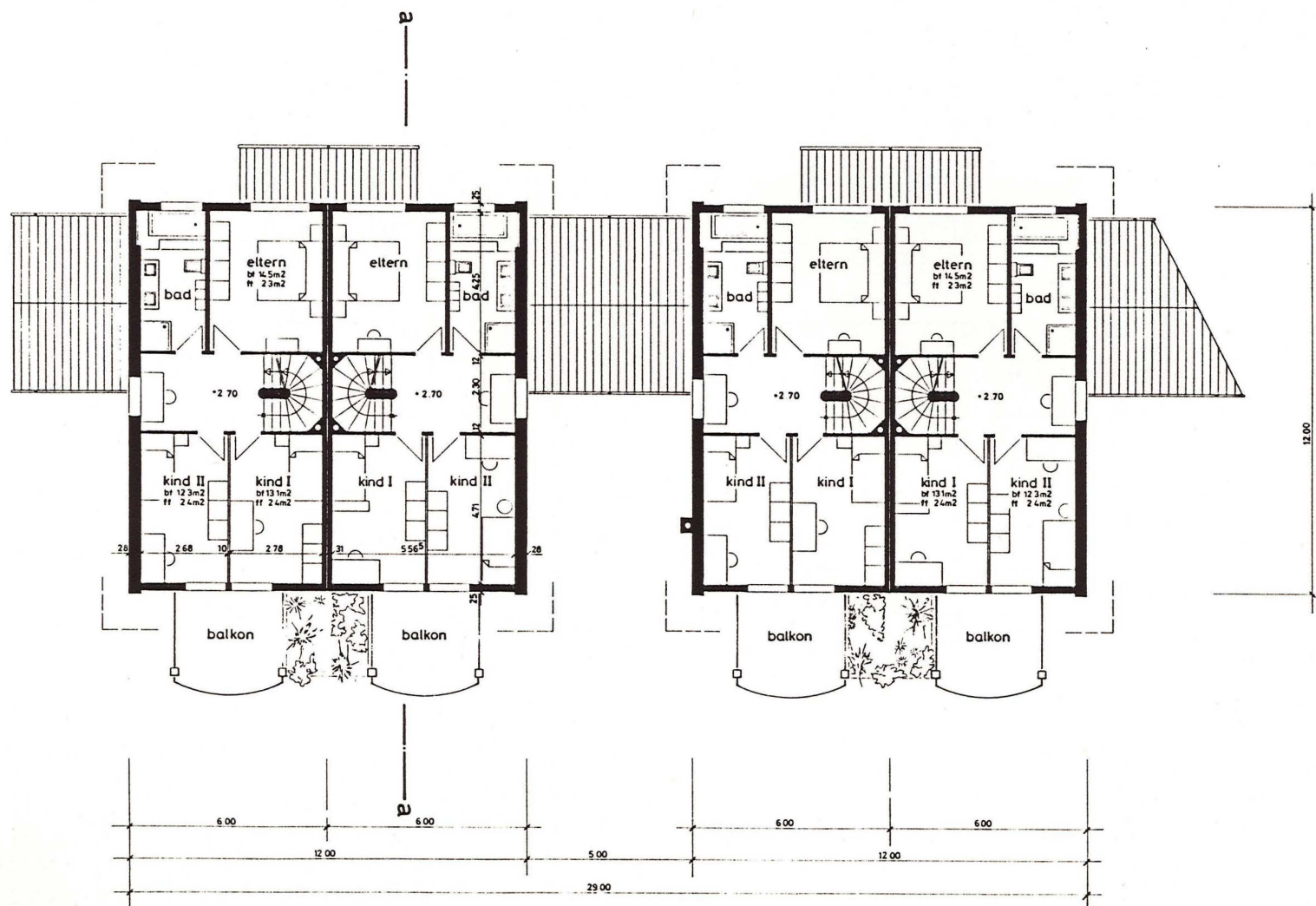
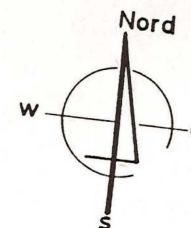
sitzeplatz
ev. später
wintergarten



erfahrt einstellbare 96% gefälle

bestr. strasse
neue strasse

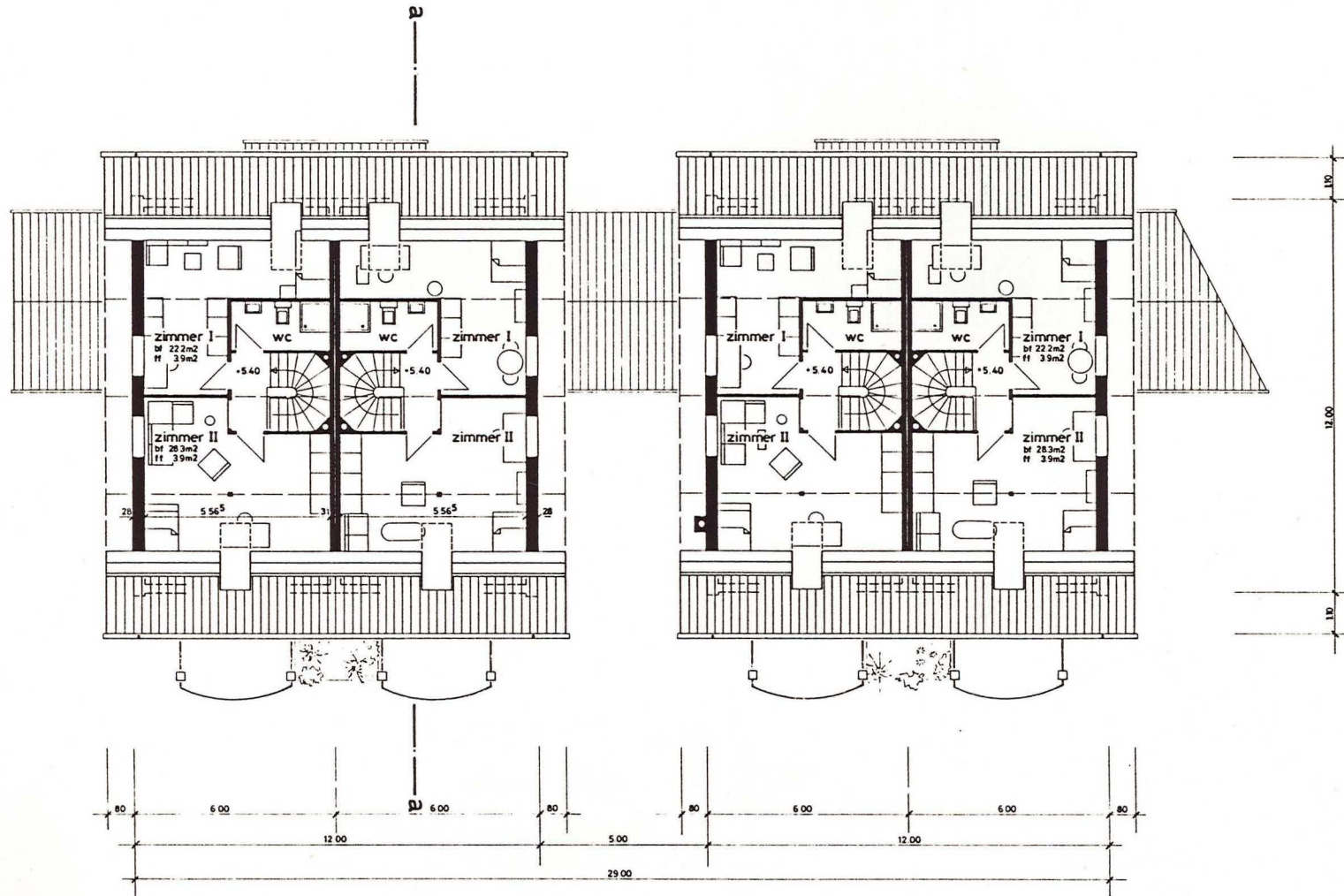
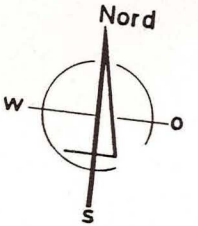


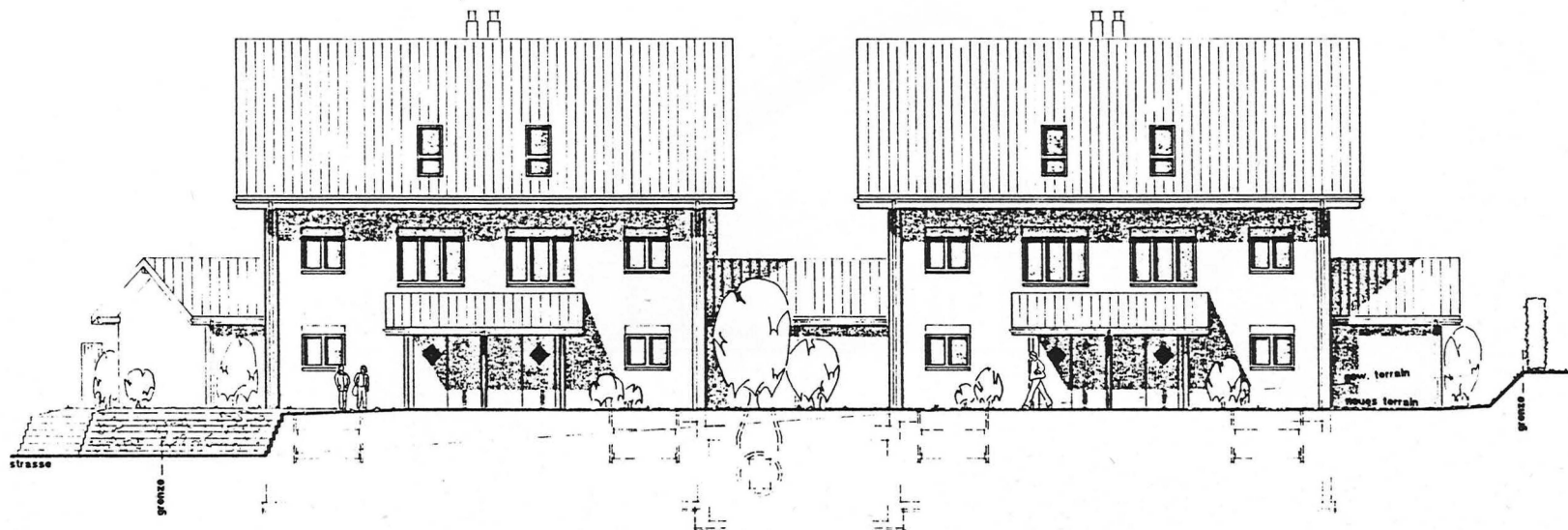


dachgeschoss

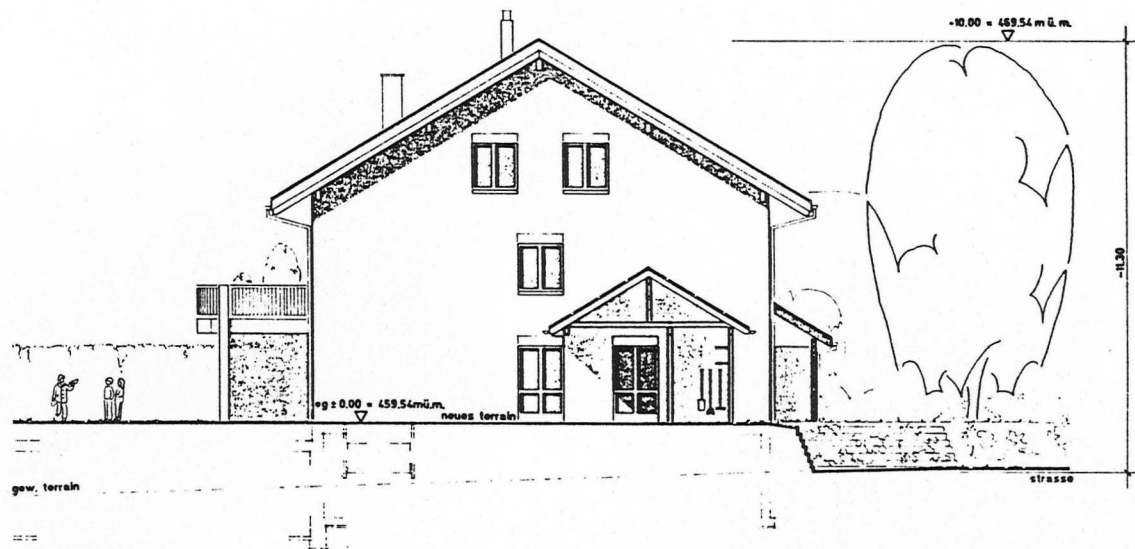
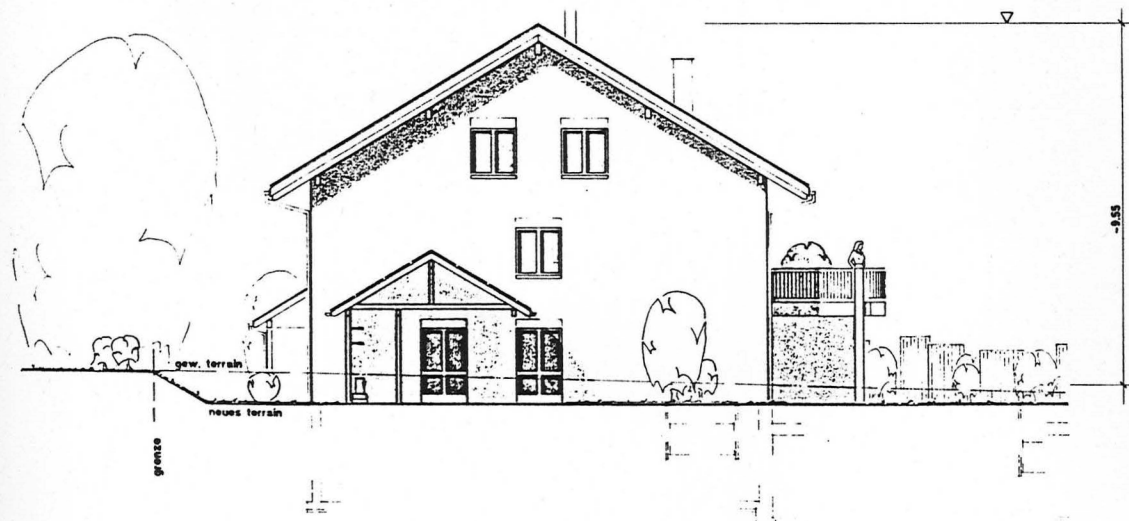


0 1 2 3 4 8m





ostfassade westfassade



Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Bern, den 22. Juli 1993
RPA/Ag/me f:\ag\aarwang1

Aarwangen

Geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung Nr. 1 ZPP Halden-
strasse/Turnhallenstrasse; Korrektur der Vermessung von Baufeld I gemäss Art.
122 Abs. 1 + 2 BauV
Genehmigung

-
1. Die vom Gemeinderat von Aarwangen am 12. Juli 1993 beschlossene ge-
ringfügige Aenderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffene
Grundeigentümerin der geringfügigen Aenderung zustimmt.
 3. Es werden keine Gebühren erhoben.
 4. Die Gemeinde Aarwangen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss
Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
 5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kanto-
nalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei
Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG).
Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes
Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder ei-
nem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Der Regierungsstatthalter von Aarwangen in Langenthal wird beauftragt,
diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde
(Empfangsbestätigung an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des
Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmig-
ten geringfügigen Aenderung.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten geringfügigen Aende-
rung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin i.V.



P. Widmer
Regierungsrat

GSA/1+1 RPA/6+3 Ex.



Einwohnergemeinde Aarwangen

Überbauungsordnung Nr. 1 ZPP Haldenstrasse / Turnhallestrasse

Korrektur der Vermassung von Baufeld 1 (gestützt auf Art. 122, Abs 1 u.2 BauV)

Nach der Genehmigung der Überbauungsordnung ist im Rahmen der Detailprojektierung ein redaktioneller Fehler im Überbauungsplan aufgetaucht. Der Abstand des Baufeldes 1 von der Haldenstrasse ist im Plan irrtümlicherweise mit 8,0 m vermassst, obwohl das Baufeld im richtigen Strassenabstand von 3,6 m eingezeichnet ist. Es ist offensichtlich, dass es sich beim angesprochenen Fehler um einen Irrtum handelt, da einerseits das Baufeld richtig eingezeichnet ist, andererseits ein Strassenabstand von 8 m an dieser Stelle planerisch kaum einen Sinn ergäbe.

Der Überbauungsplan wird, gemäss Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerin, entsprechend dem beigelegten Planausschnitt korrigiert.

Diese Korrektur stützt sich auf Art. 122, Abs. 1 und 2 BauV.

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Der Präsident

Der Sekretär

12. Juli 1993



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarwangen, den 13. Juli 1993

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch die kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 22.7.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin: I.V.



Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031/633 32 56
Telefax 031/633 32 80

U/ Zeichen:
F:GRA/aarwang4

Bern, 24. Januar 1994

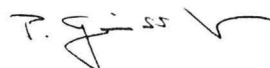
Aarwangen

Ueberbauungsordnung Nr. 1 mit Ueberbauungsplan Nr. 1 A ZPP
"Haldenstrasse/Turnhallenstrasse"; geringfügige Aenderung (Art. 122 BauV)
Genehmigung

-
1. Die vom Gemeinderat von Aarwangen am 20.12.1993 beschlossene geringfügige Aenderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass keine Einsprachen erhoben worden sind.
 3. Es werden keine Gebühren erhoben.
 4. Die Gemeinde Aarwangen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
 5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Der Regierungsstatthalter von Aarwangen in Langenthal wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Aenderung

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten geringfügigen Aenderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung



Peter Geissler, Amtsvorsteher

AGR 2+2

BVE 2+2 (GSA 1+1/RA 1+1)

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke



GEMEINDE AARWANGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

ZPP "HALDENSTRASSE / TURNHALLESTRASSE"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a

MASSSTAB : 1 : 500

FORMAT: 60/63

GERINGFÜEGIGE ÄNDERUNG
06.12.93

DATUM : 26.10.90

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 17.1-15.2 1991 VORPRÜFUNG VOM 19.4. 1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.8.1991 IM AMTSANZEIGER VOM 8.15.8.1991

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.8.1991 BIS 11.9.1991

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM — RECHTSVERWAHRUNGEN —

ERLEDIGTE EINSPRACHEN — UNERLEDIGTE EINSPRACHEN —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. September 1991

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

AARWANGEN, DEN 24. 9. 1991 DER GEMEINDESCHREIBER: —

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

12. Dezember 1991

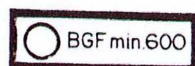
LEGENDE :



Perimeter Wirkungsbereich Überbauungsordnung

Art. 1

BAUTEN



Hauptbauten mit min. Bruttogeschossfläche

5



Anbaubereich / offene Unterstände

10



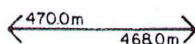
Vorbauzone

11



Baulinie

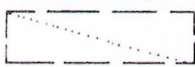
5



Firstrichtung mit max. Firsthöhe

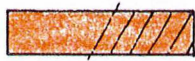
9

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG



Einstellhalle

13



Zu-u.Wegfahrt PW / Bereich für Zu-u.Wegfahrt

13



Bereich für Besucherparkplätze / Parkplätze zu Turnhalle

13



Quartiergasse, Plätze

14



Öffentlicher Fussweg

15



Fussweg

15



Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte

16



Zugang Einstellhalle

AUSSENÄUßE



Gartenbereich

17



Schrebergärten

18



Hochstammbaum

19

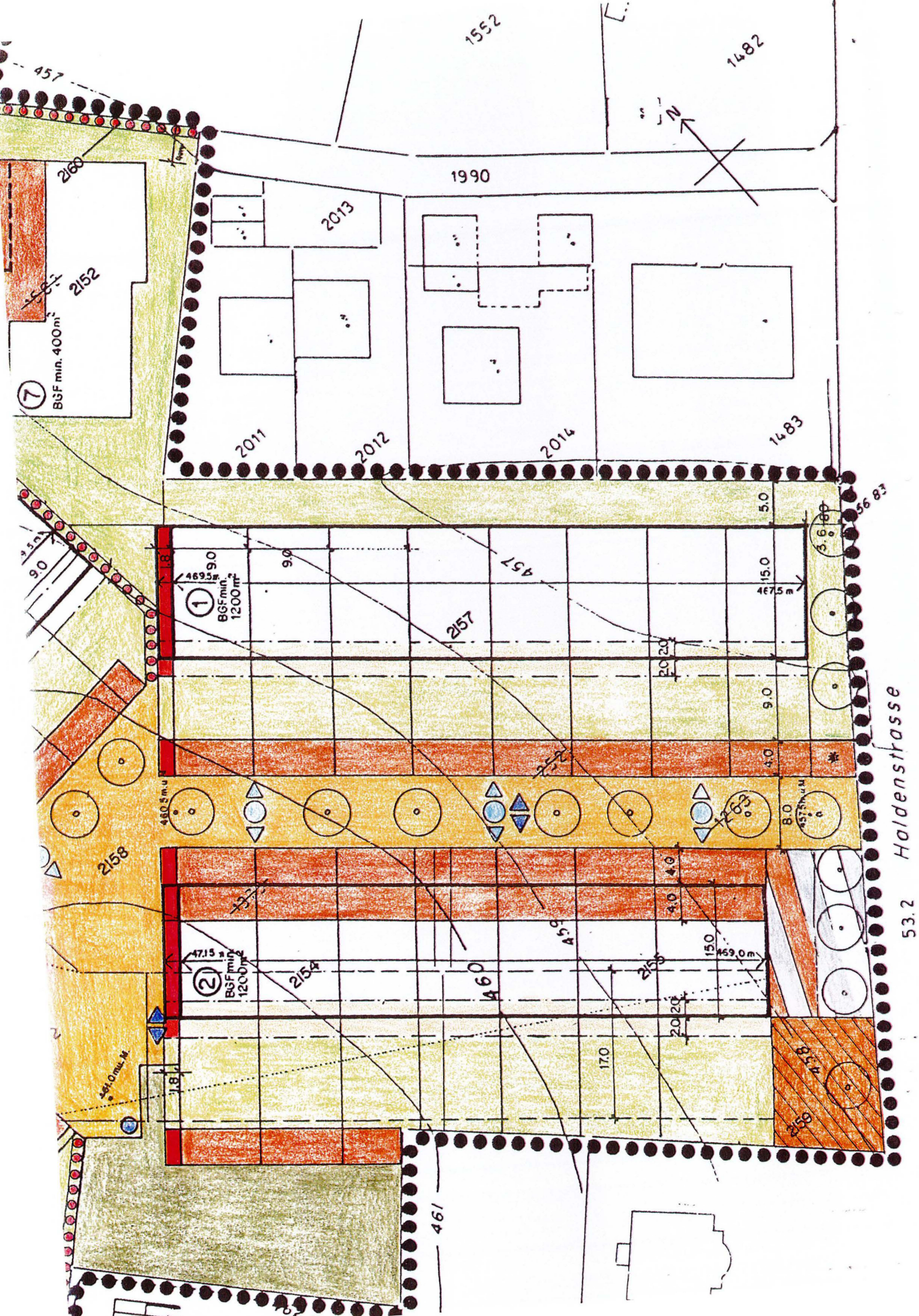


Brunnen

18



Containerstandort



GERINGFUEGIGE AENDERUNG (Art. 122 Abs. 1-3 BauV)

des Ueberbauungsplanes Nr. 1 a "Haldenstrasse / Turnhallestrasse"

Datum: 06. Dezember 1993

Gegenstand der geringfuegigen Aenderung ist die Vergroesserung von zwei Baufeldern infolge der Verschiebung der Grenzen zum Quartierplatz bei der Landumlegung .

Genehmigungsvermerke:

Zustimmung der betroffenen Grundeigentuerer:

Parz. Nr.

Unterschrift

2011

2152

2156+ Miteigentum 2158

2153+2154+ Miteigentum 2158

2155+ Miteigentum 2158


The block contains five handwritten signatures in blue ink, each corresponding to one of the parcels listed on the left. The signatures are written over horizontal lines.

Benachrichtigung der nicht unterschriftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentuerer unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am

Einspracheverhandlung am _____

Erledigte Einsprachen _____

Unerledigte Einsprachen _____

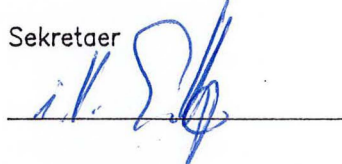
Rechtsverwahrungen _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20. Dezember 1993

Praesident

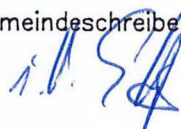
Sekretaer


The block contains a handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.


The block contains a handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

4912 Aarwangen den 23.12.1993 Der Gemeindeschreiber


The block contains a handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 24.1.94


The block contains a handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88
3401 Burgdorf
Telefon 034/420 50 54
Telefax 034/420 50 51

U/Zeichen: TRC/JOA

Burgdorf, 20. Dezember 1996

Aarwangen

Ortsplanung: Ueberbauungsordnung Nr. 1/1a (ZPP Haldenstrasse/Turnhallenstrasse)
Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 2 BauV
Genehmigung nach Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die vom Gemeinderat von Aarwangen am 2. Dezember 1996 beschlossene geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 1/1a wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffenen Grundeigentümer der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 1/1a unterschriftlich zugestimmt haben.
3. Die Gemeinde Aarwangen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 Bauverordnung (BauV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet:
 - der Gemeinde Aarwangen unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten geringfügigen Änderung
 - dem Regierungsstatthalteramt Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung

Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 1/1a ist für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau



W. Hafner, Vorsteher

GEMEINDE AARWANGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

ZPP "HALDENSTRASSE / TURNHALLESTRASSE"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a

MASSTAB : 1 : 500

FORMAT: 60/63

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG
21. Oktober 1996
DATUM : 26.10.90

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 17.1-15.2.1991 VORPRÜFUNG VOM 19.4.1991

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 7.8.1991 IM AMTSANZEIGER VOM 8.15.8.1991

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 12.8.1991 BIS 11.9.1991

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. September 1991

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

AARWANGEN, DEN 24.9.1991 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

12. Dezember 1991

LEGENDE :

●●●●●● Perimeter Wirkungsbereich Überbauungsordnung

BAUTEN

BGF min.600

Hauptbauten mit min. Bruttogeschossfläche

Anbaubereich / offene Unterstände

Vorbauzone

Baulinie

4700m 4680m

Firstrichtung mit max. Firsthöhe

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Einstellhalle

Zu-u.Wegfahrt PW / Bereich für Zu-u.Wegfahrt

Bereich für Besucherparkplätze/Parkplätze zu Turnhalle

Quartiergasse, Plätze

Öffentlicher Fussweg

●●●●●● Fussweg

Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte

Zugang Einstellhalle

AUSSENÄUME

Gartenbereich

Schrebergärten

Hochstammbaum

Brunnen

*

Containerstandort

Art. 1

5

10

11

5

9

13

13

13

14

15

15

16

17

18

19

18

Geringfügige Änderung (Art. 122 Abs. 1-3 BauV)

des Ueberbauungsplanes Nr. 1 a Haldenstrasse / Turnhallenstrasse

Datum: 21. Oktober 1996

Gegenstand der geringfügigen Änderung ist die Vergrößerung des Baufeldes auf Parzelle Nr. 2153 Richtung Süden infolge Wohnraumerweiterung.

Genehmigungsvermerke:

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Parz. Nr. Unterschrift: Schweizerischer Gewerbeverband
272 Gewerbeverband
2220 Wüthrich
2158 Miteigentum

Benachrichtigung der nicht unterschrieben zustimmenden betroffenen Grundeigentümer unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am - 2. Dez. 1996

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

4912 Aarwangen, den - 2. Dez. 1996 Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. Dez. 1996

Geringfügige Aenderung

(Art. 122 Abs. 1⁵ - 3 BauV)

des Ueberbauungsplanes Nr. 1a Haldenstrasse / Turnhallenstrasse

Datum: 28. Dezember 2001

Gegenstand der geringfügigen Änderung ist die Anpassung des Baufeldes 7 auf Parz. Nr. 1562, zur Erstellung Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser.

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger vom 31.01.02 und 07.02.02

Oeffentliche Auflage der Zonenplanänderung vom 31.01.02 bis 01.03.02

Keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

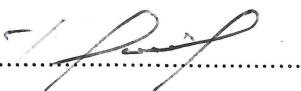
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeindrat am: 25.03.02

Der Präsident:



Der Sekretär:



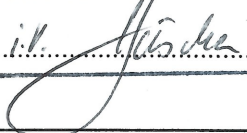
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

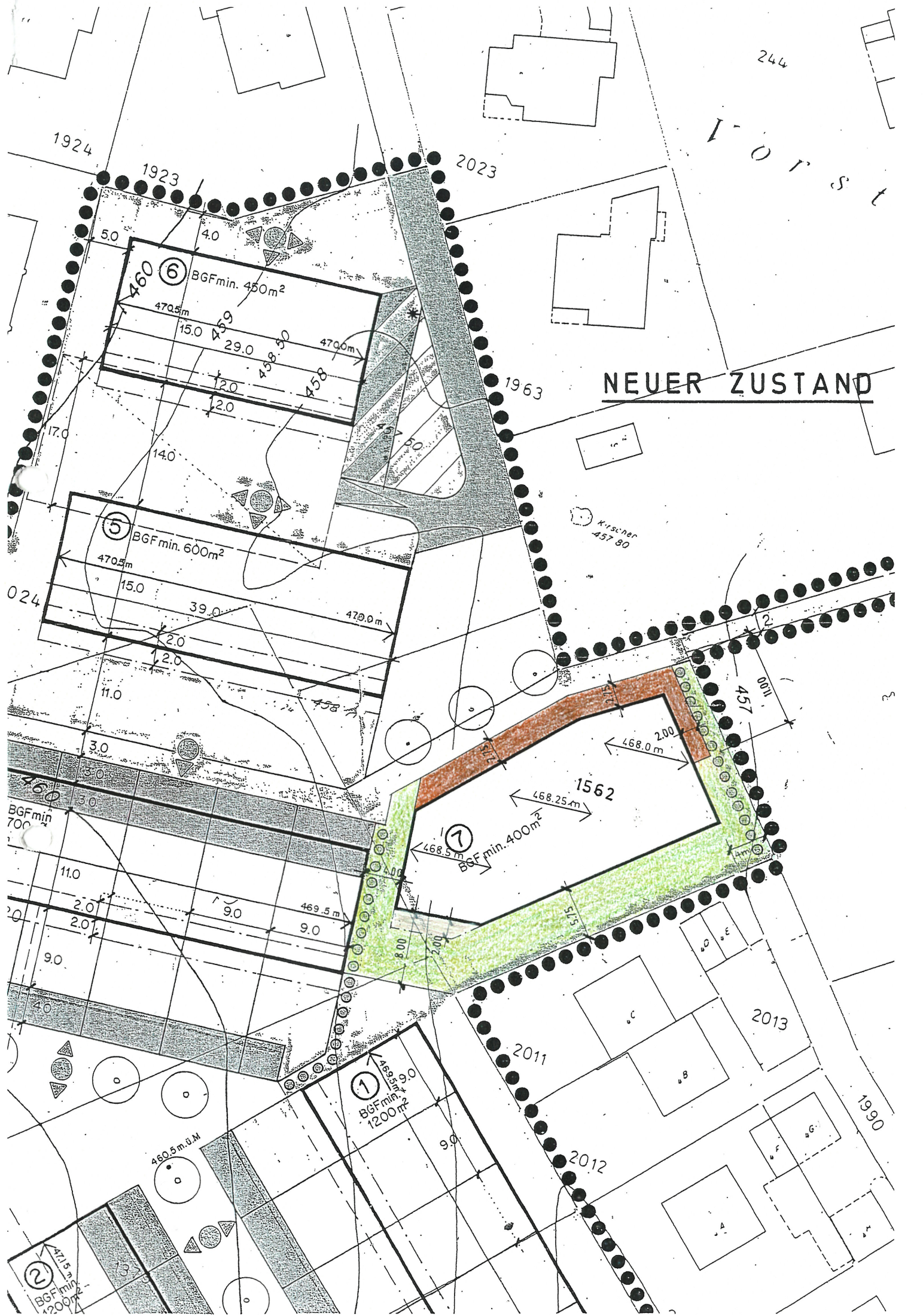
Aarwangen, 26.03.02 Der Gemeindeschreiber:



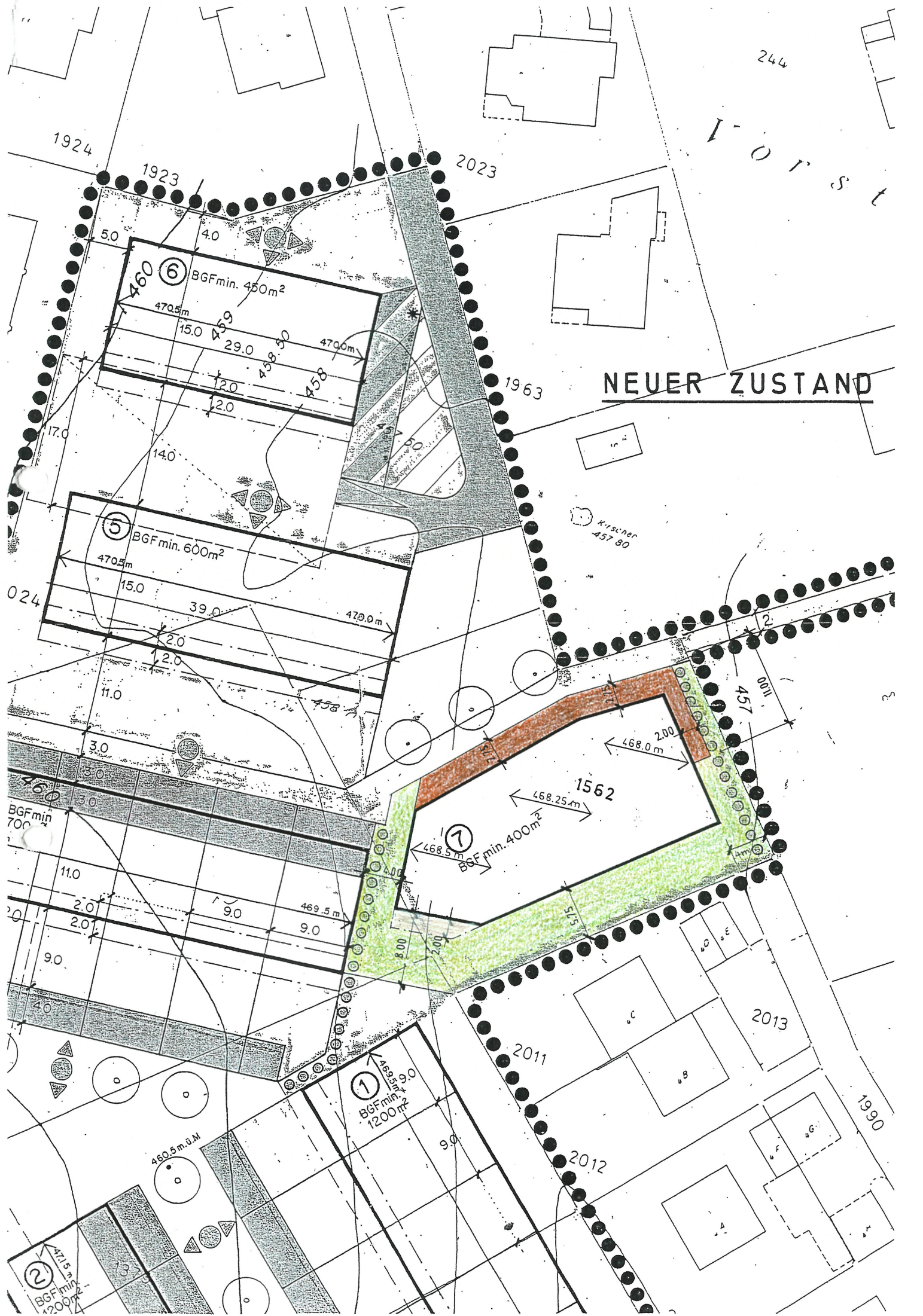
~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~

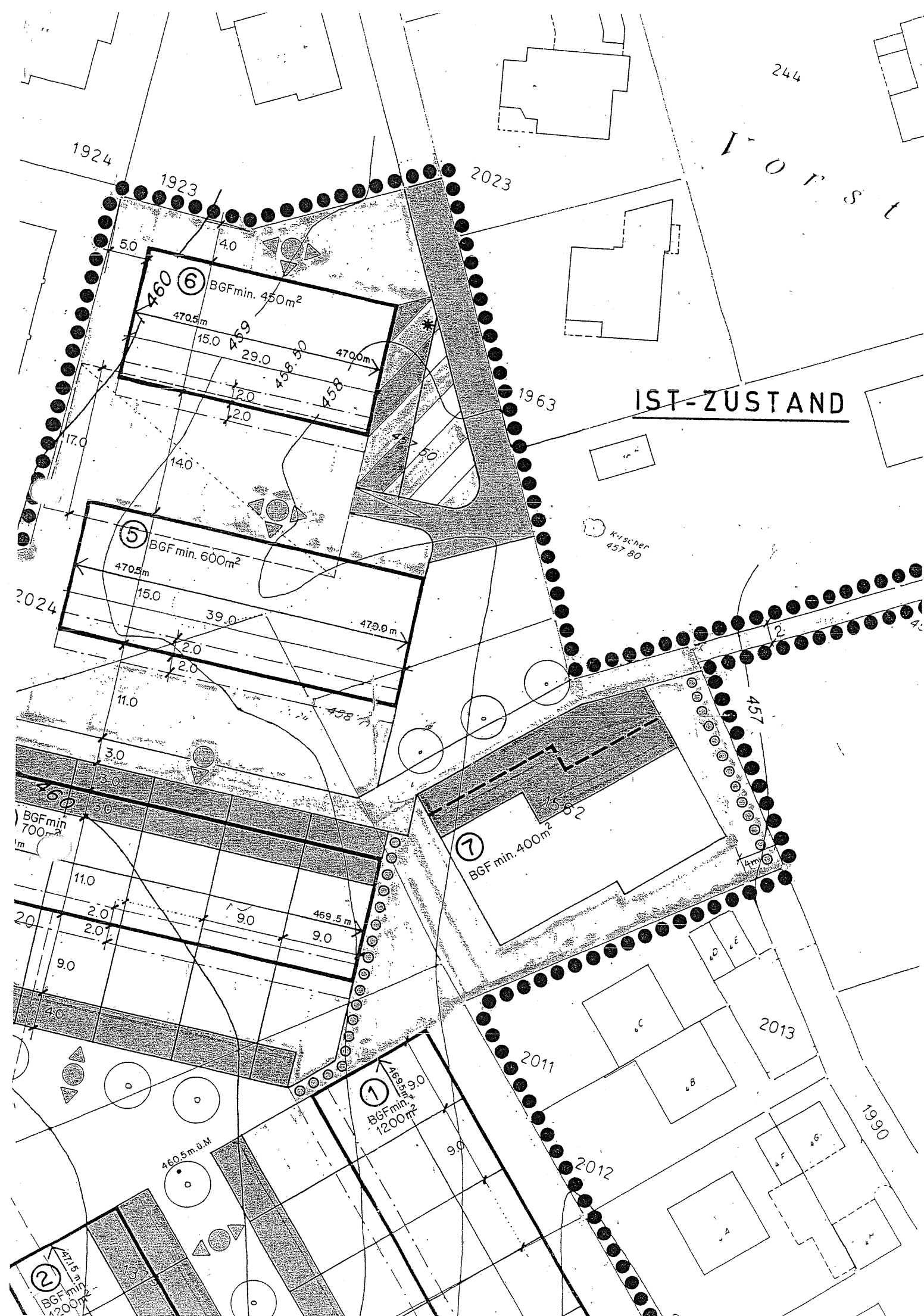
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom - 6. Mai 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

i.V. 



NEUER ZUSTAND



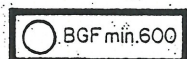


LEGENDE:

●●●●●●●● Perimeter Wirkungsbereich Überbauungsordnung

Art. 1

BAUTEN



Hauptbauten mit min. Bruttogeschossfläche

5



Anbaubereich / offene Unterstände

10



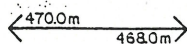
Vorbauzone

11



Baulinie

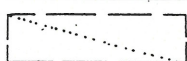
5



Firstrichtung mit max. Firsthöhe

9

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG



Einstellhalle

13



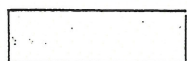
Zu-u. Wegfahrt PW / Bereich für Zu-u. Wegfahrt

13



Bereich für Besucherparkplätze / Parkplätze zu Turnhalle

13



Quartiergasse, Plätze

14



Öffentlicher Fussweg

15



Fussweg

15



Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte

16



Zugang Einstellhalle

AUSSENÄUME



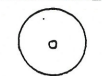
Gartenbereich

17



Schrebergärten

18



Hochstammbaum

19



Brunnen

18



Containerstandort

EINWOHNERGEMEINDE AARWANGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 1 ZPP HALDENSTRASSE/TURNHALLESTRASSE

TEILREVISION 1b ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Datum: Januar 2002

Fassung vom 12. Dezember 1991

Neue Fassung vom Januar 2002

B) BAUTEN

Art. 5

Art. 5

Art. der Nutzung

¹Die Baufelder 1 – 7 sind für Wohnnutzung bestimmt (gemäss Art. 33 BauR)

unverändert

²In den Baufeldern 1 – 6 sind Doppel Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Die Erstellung von Einliegerwohnungen ist möglich.

unverändert

³An den Baulinien (Baufeld 7) sind Einfamilienhäuser zu realisieren.

³Im Baufeld 7 sind Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.

Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

Art. 9

Art. 9

¹Die Dächer in den Baufeldern 1 – 6 sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden. Im Baufeld 7 ist auch eine Walmdachform möglich.

¹Die Dächer in den Baufeldern 1 – 7 sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden.

²Die im Überbauungsplan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

unverändert

³Die zulässige Dachneigung beträgt in den Baufeldern 1 – 7 min. 30°.

unverändert

⁴Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

unverändert

⁵Im übrigen gilt Art. 23 BauR.

unverändert

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Publikation im Amtsanzeiger vom 31.01.2002 und 07.02.2002

Öffentliche Auflage der Zonenplanänderung vom 31.01.2002 bis 01.03.2002

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

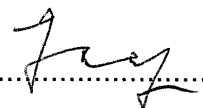
Rechtsverwahrungen

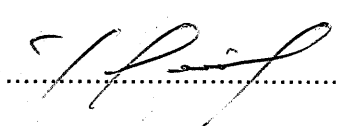
} keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 25. März 2002

Der Präsident:

Der Sekretär:

..... 

..... 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarwangen, 26. März 2002

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 6. Mai 2002

i.v. 