

Einwohnergemeinde Ursenbach

Sonnhalde Überbauungsordnung Nr. 4

15.09.2004

Einwohnergemeinde Ursenbach



Überbauungsordnung

Nr. 4

„Sonnhalde“

Genehmigt durch das AGR am 15.09.2004

**EINWOHNERGEMEINDE
KANTON**

**URSENBACH
BERN**

UEBERBAUUNGSORDUNG NR. 4

(ZPP 4)

SONNHALDE

**UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
UEBERBAUUNGSPLAN**

**Architekturbüro Weber
Gerberain 209 4937 Ursenbach**

**Tel. 062/ 965 05 00
Fax. 062/ 965 05 01**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	S. 2
2. Hauptgebäude	S. 3
3. Anbauten / Nebenbauten	S. 4
4. Parkierung / Abstellplätze	S. 5
5. Umgebung	S. 5
6. Durchleitungsrechte	S. 6
7. Weitere Bestimmungen	S. 7
8. Ueberbauungsplan Nr. KU 6	S. 9
9. Situation / Werkleitungen Nr. KU 7	S. 10
10. Genehmigungsvermerke	S. 11
11. Erläuterungsbericht	S. 12

ALLGEMEINES

Zweck

ARTIKEL 1

Mit der Ueberbauungsordnung Nr. 4 Sonnhalde sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung geschaffen werden, die sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

ARTIKEL 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. KU6 durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

ARTIKEL 3

Stellung zur
Grundordnung

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

ARTIKEL 4

Inhalt des
Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan Nr. KU6 werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder
- b) Baulinie mit Anbaupflicht
- c) Firstrichtung
- d) Uebergeordnete Bepflanzung
- e) Bereiche für die Parkierung/Garagevorplätze

ARTIKEL 5

Architektonische
Gestaltung

- 1) Die Bebauung ist hangparallel auszurichten (Ost-West). Die Bauten sind gegenüber der Erschliessungsstrasse sichtbar zu staffeln. (Baulinien mit Anbaupflicht)
- 2) Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 6

Nutzung

Der Wirkungsbereich umfasst einen südlichen und einen nördlichen Teil. Der südliche Teil dient der Ueberbauung mit eingeschossigen Wohnbauten, der nördliche, steilere Teil bleibt der gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

ARTIKEL 7

Baupolizeiliche Masse

- 1) Die Gebäudehöhe beträgt max. 4.50 m. Sie wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar in der Fassadenflucht vom gewachsenen Boden bis OK Sparren.
- 2) Die Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baulinien / Baufelder definiert. Innerhalb der Baufelder beträgt der minimale Gebäudeabstand 8m.
- 3) Für die Lärmbelastung gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV .
- 4) Unterirdische, allseitig überdeckte Bauten dürfen mit Einverständnis des Nachbarn an die Grenze gestellt werden.
- 5) Neben einem Untergeschoss und Erdgeschoss ist ein Dachgeschoss mit einer Kniewandhöhe von max. 1.20 m zugelassen.

ARTIKEL 8

Baulinien / Baufelder

- 1) Die Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder angeordnet werden.
- 2) Die Baulinien mit Anbaupflicht legen den Verlauf einer Fassade fest. Mindestens 1/3 der Gebäudelänge muss auf der Baulinie liegen. Rückstaffelungen sind bis zu 3.00 m zulässig.
- 3) Offene Bauteile wie Balkone, Vordächer usw. dürfen bis 1.80m über das Baufeld hinausragen.

ARTIKEL 9

Dachgestaltung

- 1) Die Firstrichtungen sind hangparallel auszurichten.
- 2) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldachformen versehen werden.
- 3) Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte können im Rahmen der diesbezüglichen Bestimmungen des Gemeindebaureglementes individuell gestaltet werden.

ANBAUTEN

ARTIKEL 10

Nutzung

Es sind eingeschossige Anbauten gestattet, wie:

- a) überdeckte Sitzplätze
- b) Gartenhallen
- c) Wintergärten / verglaste Veranden

ARTIKEL 11

Gestaltung

Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

NEBENBAUTEN

ARTIKEL 12

Nutzung, baupolizeiliche Masse

In den Bereichen gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung ist das Erstellen von unbewohnten Nebenbauten gestattet.

Innerhalb der Gärten (nördliche Teil) sind zulässig:

- a) Sitzplätze
- b) Pergolen
- c) Kompoststellen
- d) unbeheizte, eingeschossige Nebenbauten bis 15m²
- e) Fusswege
- f) Geringfügige Terrassierungen

PARKIERUNG / ABSTELLPLÄTZE

ARTIKEL 13

Parkierung

Die Parkierung erfolgt individuell. Sie kann auch ausserhalb der Baufelder, im Bereich zwischen Baufeld und Erschliessungsstrasse angeordnet werden.

Für die baupolizeilichen Masse gilt das Baureglement.

UMGEBUNG

ARTIKEL 14

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Darin ist folgendes festzuhalten:

- a) Hauszufahrten / Hauseingänge
- b) Terrainveränderungen / Böschungen
- c) Stützmauern mit Höhekoten
- d) Terrainübergang zum Nachbargrundstück
- e) Bepflanzung

ARTIKEL 15

Bepflanzung

- 1) Entlang der Erschliessungsstrasse sind mindestens sechs hochstämmige Bäume zu pflanzen, die in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen sind.
Die Bäume sind mit der Fertigstellung des jeweiligen Baufeldes zu pflanzen.
- 2) Innerhalb des Planungsgebietes sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 3) Die bestehende Hecke ist durch die jeweiligen Grundstückeigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
- 4) Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und sorgfältig in die bestehende Hanglage zu integrieren.
Stützmauern über 1.60 m sind nicht zulässig.
- 5) Grundstückabgrenzungen mit Niederhecken sind gestattet. Es sind dafür einheimische Sträucherarten zu verwenden. Diese sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

DURCHLEITUNGSRECHTE

ARTIKEL 16

Erstellung und Unterhalt der Anlagen

- 1) Mit der rechtskräftigen Ueberbauungsordnung ist das Recht verbunden, die Anlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern.
- 2) Die Wasserversorgung oder deren Beauftragte sind jederzeit berechtigt, für die Erfüllung ihrer Aufgabe und die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 1 die notwendigen Grundstücke zu betreten oder zu befahren. Durch die Arbeiten entstehender Kultur- und Sachschaden wird ersetzt, erhebliche Nachteile in der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks werden entschädigt.

ARTIKEL 17

Schutz der Anlagen

- 1) Die Leitungen inkl. zugehörigen Sonderbauwerke und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung an einen anderen Ort ist nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Werk möglich ist und die Belasteten die Kosten selber tragen.
- 2) Die Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons hinsichtlich Strassen, Gewässer, Wälder, Schutzgebiete und dergleichen bleibt vorbehalten.

ARTIKEL 18

Baulinien

- 1) Gegenüber der Leitungsachse ist die im Plan eingetragene Baulinie einzuhalten. Die Baulinie gilt sinngemäss auch für die öffentlichrechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen.
- 2) Die Unterschreitung des Bauabstandes bedarf einer Bewilligung der Wasserversorgung.

ARTIKEL 19

Pflichten der Grundeigentümer/innen und Baurechtsberechtigten

Die Grundeigentümer/innen haben bei der rechtmässigen Nutzung ihrer Grundstücke diejenigen Sicherungsmassnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Leitungen nicht zu gefährden. Die Grundeigentümer/innen tragen die anfallenden Kosten mit Ausnahme derjenigen, die sich durch die Anpassung der Leitungen infolge der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergeben.

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 20

Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung des Gesuches kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 23 BewD beiziehen.

ARTIKEL 21

Erschliessung

- 1) Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse. Arealintern sind keine Fahrwege zulässig, die über individuelle Hauszugänge hinausreichen.
- 2) Der Bau der Erschliessungsanlage ist Sache der Werkleitungseigentümer.
- 3) Für die Anschlussgebühren gelten die, bei der Baueingabe gültigen Reglemente.

ARTIKEL 22

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieversorgung. Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben.

ARTIKEL 23

Zivilschutzräume

Die für die Ueberbauung notwendigen Schutzräume sind pro Baufeld zu erstellen. Es gelten die technischen Grundlagen des TWP 1984

ARTIKEL 24

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. (Art. 110 BauV)

ARTIKEL 25

Revision der Ueberbauungsordnung

Für geringfügige Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften oder des Ueberbauungsplanes kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung

vom: 12.5.2004

Publikation im Amtsanzeiger

vom: 17.6.2004 und 24.6.2004

Oeffentliche Auflage

vom: 17.6.2004

bis: 19.7.2004

Einspracheverhandlung

am: --

Rechtsverwahrungen:

Erledigte Einsprachen:

unerledigte Einsprachen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT VON
URSENBACH



am: 6.9.2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

[Signature] *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER
ANGABEN BESCHEINIGT

Urtenbach, den 8.9.2004

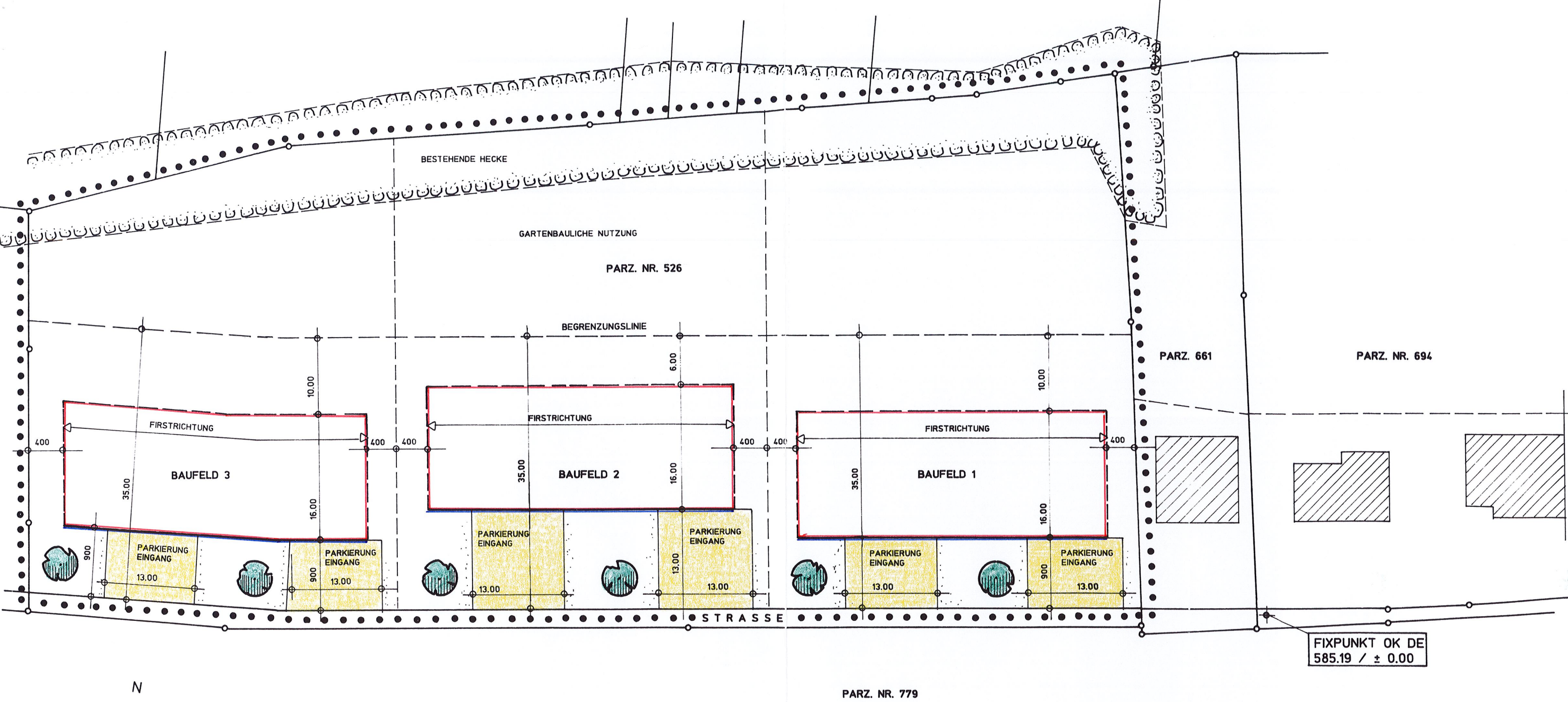
Der Gemeindeschreiber

[Signature]

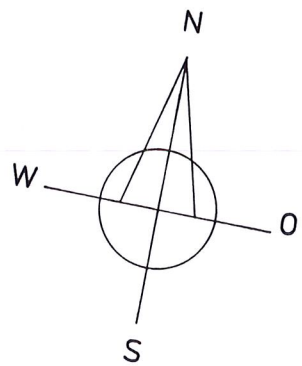
GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

am 15. Sep. 2004

[Signature]



FIXPUNKT OK DE
585.19 / ± 0.00



UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4 SONNHALDE, 4937 URSENBACH		MST. 1:500
		PL.GR. A3
KU 6	UEBERBAUUNGSPLAN ZPP 4	DAT. 7.7.2003
		REV. 6.11.2003
		30.3.2004
ARCHITEKTURBÜRO WEBER, GERBERAIN, 4937 URSENBACH		062/ 965.05.00

LEGENDE

- BEGRENZUNGSLINIE SÜD-NORD
- BEREICH PARKIERUNG/EINGANG
- BAUFELDER
- ZPP PERIMETER
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- ◁ ▷ FIRSTRICHTUNG
- BEST. HECKE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
PUBLIKATION IM AMTSBLATT
OEFFENTLICHE AUFLAGE

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN
RECHTSVERWAHRUNG
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHIEGT

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT
FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

VOM _____
VOM _____
VOM _____
VOM _____ BIS _____

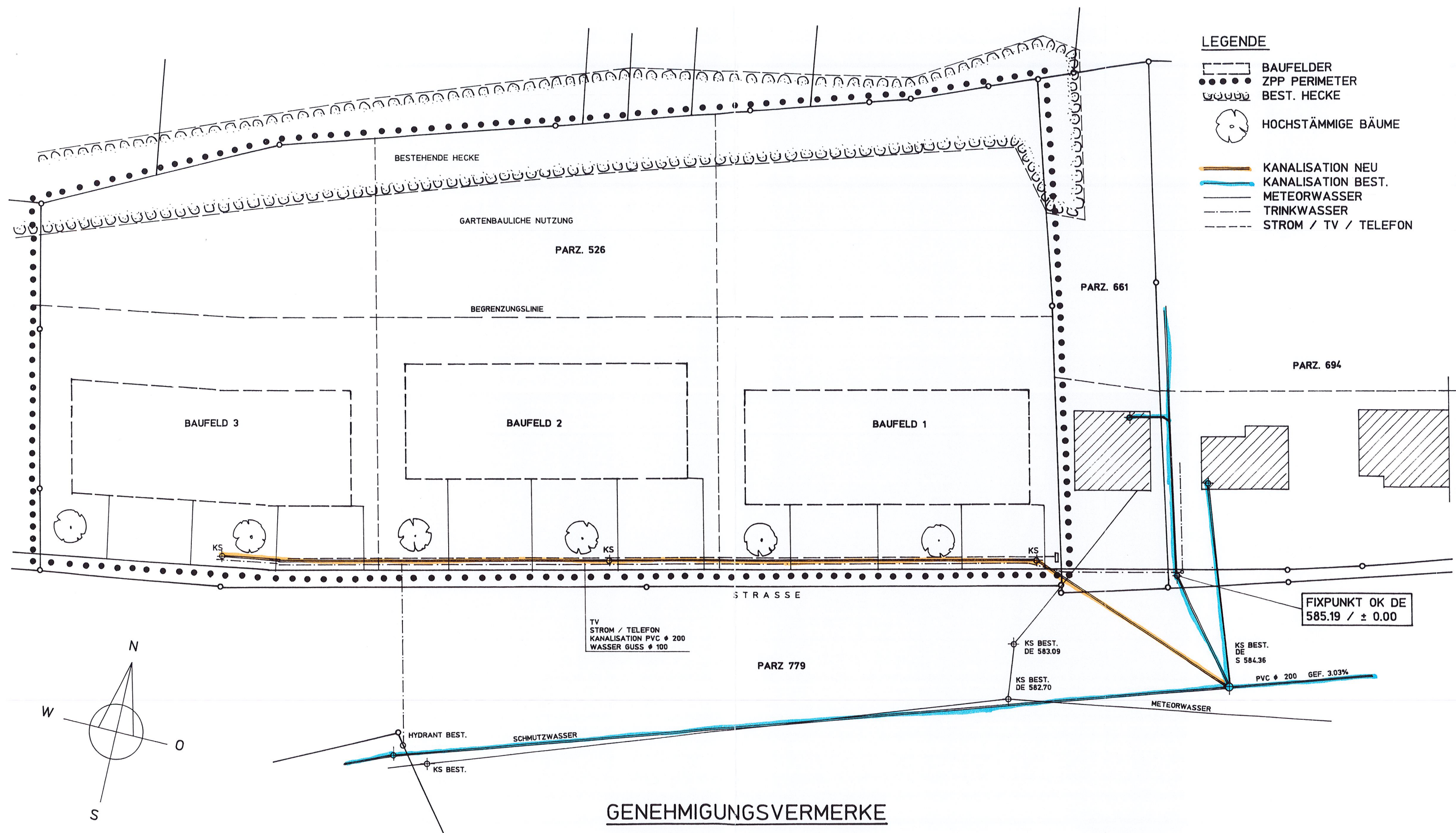
AM _____
DER GEMEINDEPRÄSIDENT _____
DER GEMEINDESCHREIBER _____

URSENBACH, DEN _____
DER GEMEINDESCHREIBER _____

AM _____

LEGENDE

- BAUFELDER
- ZPP PERIMETER
- BEST. HECKE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME
- KANALISATION NEU
- KANALISATION BEST.
- METEORWASSER
- TRINKWASSER
- STROM / TV / TELEFON



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
PUBLIKATION IM AMTSBLATT
OEFFENTLICHE AUFLAGE

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN
RECHTSVERWAHRUNG
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

VOM _____
VOM _____
VOM _____
VOM _____ BIS _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT

AM _____
DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

DIE RICHTIGKEIT DIESER
ANGABEN BESCHEINIGT

URSENBACH, DEN _____

DER GEMEINDESCHREIBER _____

GENEHMIGT DURCH DAS AMT
FÜR GEMEINDEN UND RAUM-
ORDNUNG

AM _____

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 4
SONNHALDE, 4937 URSENBACH

KU7 SITUATION/WERKLEITUNGEN

ARCHITEKTURBÜRO WEBER, GERBERAIN, 4937 URSENBACH

MST. 1:500

PL.GR. A3

DAT. 7.7.2003

REV. 24.5.2004

062/ 965.05.00