

ÜBERBAUUNGSORDNUNG HALEN 2

ÜBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:

Rubin Totalunternehmung AG
Bahnhofstrasse 39
3073 Gümligen

30. NOVEMBER 2005

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 18. Oktober 2005
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 18. Januar 2006
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 18. + 20. Januar 2006
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 18. Januar 2006
DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG BIS 17. Februar 2006
ERLEDIGTE EINSPRACHEN -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -
RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. Februar 2006

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: DER GEMEINDESCHREIBER

BREMGARTEN, 3. März 2006

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

22. MRZ. 2006

LEGENDE

..... Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

BAUTEN

Baufelder für Hauptgebäude

A4
519.40
Nummerierung der Baustufen
Max. Koten OK Dach für Hauptgebäude, Meter ü.m.

Baubereiche für Gebäudeerschliessung

Baubereich für oberirdische überdeckte Parkierung

Baulinie für die Einstellhalle

Baulinie für die Kellergeschosse

AUSSENBEREICHE

Gemeinschaftliche Aussenbereiche

Private Aussenbereiche

Spielfläche

Containersammelpplätze

Hochstämmige Bäume

ERSCHLIESSUNG

Detailerschliessung

Private Zufahrten

P
Oberirdische Parkierung offen für Besucher

Öffentlicher Fussweg



ÜBERBAUUNGSORDNUNG HALEN 2

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Verfasser: Rubin Totalunternehmung AG
Bahnhofstrasse 39 3073 Gümligen

30. November 2005

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Inhalt Überbauungsplan
Art. 4	Etappierung

Bauten

Art. 5	Nutzungsart
Art. 6	Nutzungsmass
Art. 7	Baupolizeiliche Masse
Art. 8	Dachgestaltung

Aussenbereiche

Art. 9	Allgemeines
Art. 10	Gemeinschaftliche Aussenbereiche
Art. 11	Hochstämmige Bäume

Erschliessung

Art. 12	Fahrverkehr
Art. 13	Parkierung
Art. 14	Öffentlicher Fussweg

Weitere Bestimmungen

Art. 15	Baubewilligungsverfahren
Art. 16	Energie
Art. 17	Vereinbarungen
Art. 18	Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Halen ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes besagen, gilt das Baureglement (BauR) der Gemeinde Bremgarten bei Bern.

Artikel 3

Inhalt Überbauungsplan

- 1 Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
 - a) betreffend Bauten:
 - Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - Die Nummerierung und damit die Anzahl der Baustufen
 - Maximale Koten OK Dach für die einzelnen Baustufen
 - Lage der Baubereiche für die Gebäudeerschliessung wie vorspringende, offene Bauteile gemäss Art. 17, Abs. 1 BauR sowie Wintergärten, Verglasungen, Aufzüge, Zugangsbalkone und -korridore, Zugangsüberdachungen, Pergolen und dergleichen.
 - Lage der Baubereiche für die oberirdische überdeckte Parkierung
 - Baulinie für die Einstellhalle
 - Baulinie für Kellergeschosse
 - b) betreffend Aussenbereiche und Bepflanzung:
 - Lage der gemeinschaftlichen Aussenbereiche
 - Lage der privaten Aussenbereiche
 - Lage der Spielfläche
 - Lage der Containersammelplätze
 - ungefähre Lage der Hochstammbäume

c) betreffend Erschliessung:

- Lage und Abmessung der Detailerschliessungsstrasse mit Wendebereich
- Lage der privaten Zufahrten
- Bereich der oberirdischen offenen Parkierung
- Lage und Abmessung des öffentlichen Fussweges

Artikel 4

Etappierung

- 1 Die kleinstmögliche Realisierungsetappe (Baubewilligungseinheit) muss mindestens zwei Baufelder enthalten.
- 2 Die Bebauung erfolgt in der Reihenfolge der Baufelder A – D von Süden nach Norden. Im Baufeld E kann unabhängig von dieser Reihenfolge gebaut werden.
- 3 Die Spielfläche muss spätestens bei Bezug des Baufeldes B erstellt sein.

Bauten

Artikel 5

Nutzungsart

- 1 Die Baufelder für Hauptgebäude sind für das Wohnen bestimmt. Die Baufelder A – D sind als Terrassenhäuser zu konzipieren.
- 2 Stilles Gewerbe im Sinne von Art. 34, Abs. 3 BauR ist zugelassen.

Artikel 6

Nutzungsmass

- 1 Die zulässige Bruttogeschossfläche im Perimeter beträgt gesamthaft 4'000 m².
- 2 Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Bruttogeschossflächen (Die BGF wird nach Art. 93 Abs. 2 BauV berechnet.):

Baufeld A	1'198 m ²
Baufeld B	1'198 m ²
Baufeld C	794 m ²
Baufeld D	590 m ²
Baufeld E	220 m ²
Total	4'000 m ²
- 3 Die pro Baufeld zugewiesene Bruttogeschossfläche darf höchstens im Umfang von 5 % erhöht werden. Die gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche, gemäss Absatz 1, darf jedoch nicht überschritten werden.
- 4 Die Zugangsbalkone und -korridore, d. h. die Verbindungsflächen zwischen dem Lift und den Haustüren zählen nicht zur Bruttogeschossfläche.

Artikel 7

Baupolizeiliche Masse

- 1 Die einzelnen Baustufen weisen grundsätzlich ein Vollgeschoss auf. Die Bauten entlang der Aeschenbrunnmattstrasse stehen auf dem Sockelgeschoss der Einstellhalle.
Im Baufeld E sind, ohne Abstufung, zwei Vollgeschosse möglich.

- 2 Die zulässige Gesamtgebäudehöhe, respektive die zulässige Höhe pro Baustufe, ergeben sich aus den maximalen absoluten Höhenkoten im Überbauungsplan. Als massgebliche Höhe gilt die Dachfläche ohne Geländer oder Brüstungen. Der gewachsene, respektive der neue Terrainverlauf ist für die Bemessung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit nicht relevant.
- 3 Die Oberkante der Liftschächte (Überfahrhöhe und Dachkonstruktion) darf maximal 1.5 m über der absoluten Höhenkote der jeweiligen Baustufe, die mit der obersten Haltestelle erschlossen wird, liegen.
- 4 Der Baubereich für die Gebäudeerschliessung misst ab Baufeldbegrenzung auf der Süd-, Ost- und Westseite maximal 2.5 m. Auf der Nordseite beträgt dieses Mass 4.0 m.
- 5 Es gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Artikel 8

Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden.
- 2 Die nicht als Terrassen ausgebildeten Flachdächer sind zu begrünen.
- 3 Als Einblick-, Sonnen- und Wetterschutz dürfen die Attikaterassen überdeckt werden. Dabei ist die maximale Höhenkote der jeweiligen Baustufe einzuhalten. Solche Vordächer müssen einheitlich gestaltet sein.

Aussenbereiche

Artikel 9

Allgemeines

- 1 Die definitive Gestaltung und Ausstattung der Aussenbereiche werden im entsprechenden Bau-
bewilligungsverfahren mit einem Umgebungs-
gestaltungsplan geregelt.
- 2 Bei der Umgebungsgestaltung und der Bepflan-
zung sind ökologische Gesichtspunkte zu be-
rücksichtigen.

Artikel 10

Gemeinschaftliche Aussenbereiche

- 1 Die Spielfläche als gemeinschaftlicher Aussen-
bereich dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich für
alle Siedlungsbewohner.
- 2 Bedingt durch die Topografie wird die Spielfläche
stufenförmig angelegt und der Hangsituation
angepasst.
- 3 Der gemeinschaftliche Aussenbereich zwischen
Bebauung und Aeschenbrunnmattstrasse ist mit
geeigneter Bepflanzung und Begrünung zu
gestalten und vom Strassenraum zu trennen. Die
Einstellhallenzufahrt und der Ansatz des
öffentlichen Fussweges sind klar zu definieren.

Artikel 11

Hochstämmige Bäume

Die im Überbauungsplan eingezeichneten hoch-
stämmigen Bäume sind entsprechend dem Bau-
fortschritt zu pflanzen. Die genauen Standorte
werden mit dem Umgebungsgestaltungsplan
(Art. 15, Abs. 2) festgelegt. Abweichungen gegen-
über dem Überbauungsplan sind dabei gestattet.

Erschliessung

Artikel 12

Fahrverkehr

- 1 Die Verlängerung des Friedhagweges als Detailerschliessungsstrasse ist in ihrer Lage und Abmessung im Überbauungsplan festgelegt und im Rohbau bereits erstellt.
- 2 Im Grenzbereich zur Parzelle 827 ist der Friedhagweg so zu gestalten, dass ein baulicher Zusammenschluss in südlicher Richtung auf eine Breite von 4.20 m gewährleistet ist.

Der Friedhagweg wird im Grenzbereich zu Parzelle 827 für den durchgehenden Fahrverkehr gesperrt. Die Sperre ist so zu gestalten, dass Fussgänger und Zweiradfahrer ohne Behinderung passieren können. Die Notdurchfahrt für den Rettungsdienst und die Wehrdienste muss gewährleistet bleiben.

- 3 Die privaten Zufahrten dienen der Erschliessung der Einstellhalle, der oberirdischen offenen und der oberirdischen überdeckten Parkierung.

Artikel 13

Parkierung

- 1 Für die Realisierung der Abstellplätze für Personenwagen und Fahrräder gelten die aktuellen, kantonalen Vorschriften.
- 2 Die grosse Mehrzahl der Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle talseitig entlang der Aeschbrunnmattstrasse untergebracht. Diese Halle wird mit einer zentralen Zufahrt erschlossen.
- 3 Die Autoabstellplätze im Bereich der oberirdischen überdeckten Parkierung müssen mindestens einseitig offen sein und es dürfen keine Garagentore angebracht werden.
- 4 Die oberirdischen offenen Parkplätze sind sickerfähig zu gestalten.

Artikel 14

Öffentlicher Fussweg

- 1 Die Lage des öffentlichen Fussweges ist im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Der Übergang von der Aeschenbrunnmattstrasse in die Wohnsiedlung ist so auszubilden, dass der öffentliche Charakter des Fussweges ablesbar ist. Dieser Nachweis ist mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu erbringen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 15

Baubewilligungsverfahren

- 1 Ein Baugesuch muss die kleinstmögliche Realisierungsetappe gemäss Art. 4 enthalten. Es können auch mehrere Etappen gleichzeitig eingereicht werden.
- 2 Mit jedem Baugesuch ist der Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser umfasst die jeweilige Realisierungsetappe und reicht darüber hinaus bis zum nächsten Baufeld.

Der Umgebungsgestaltungsplan muss mindestens folgendes enthalten:

- a) Lage der verschiedenen Nutzungen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.)
- b) Lage und Art von festen Einrichtungen
- c) Bepflanzungskonzept inkl. Artenliste
- d) Terraingestaltung (repräsentative Schnitte)
- e) Gestaltung des öffentlichen Fussweges

Artikel 16

Energie

- 1 Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten.
- 2 Die Verwendung von alternativer und / oder erneuerbarer Energie ist anzustreben.
Es ist Minergiestandard anzustreben.

Artikel 17

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ein Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsvertrag gemäss Art. 109 BauG abgeschlossen worden. Dieser Vertrag datiert vom 08.04.1998. Teile der darin getroffenen Vereinbarungen sind bereits erfüllt. Er bleibt in Kraft bis er in allen Teilen erfüllt ist.

- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 18

Inkrafttreten

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

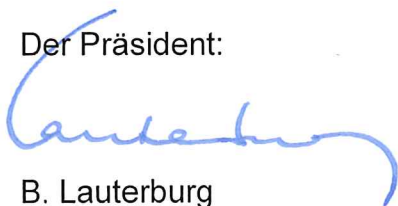
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	18. Oktober 2005
Publikation im Amtsblatt vom	18. Januar 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	18. und 20. Januar 2006
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	18. Januar 2006
bis	17. Februar 2006
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Februar 2006

Gemeinderat Bremgarten bei Bern

Der Präsident:



B. Lauterburg

Der Sekretär:



P. Bangerter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber



Bremgarten, 3. März 2006

P. Bangerter

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

22. MRZ. 2006





EINWOHNERGEMEINDE BREMGARTEN BEI BERN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "Halen 2"

Änderung der Überbauungsvorschriften gemäss Art. 122 BauV Abs. 6

Der neue Wortlaut von Art. 6 der Überbauungsvorschriften ist in der Folge grau dargestellt.

Art. 6 Nutzungsmass

¹ Die zulässige Bruttogeschossfläche im Perimeter beträgt gesamthaft 4'000 m².

² Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Bruttogeschossflächen (Die BGF wird nach Art. 93 Abs. 2 BauV berechnet.):

Baufeld A	1'198 m ²
Baufeld B	1'198 m ²
Baufeld C	794 m ²
Baufeld D	590 m ²
Baufeld E	<u>220 m²</u>

Total	4'000 m ²
-------	----------------------

³ Die pro Baufeld zugewiesene Bruttogeschossfläche darf höchstens im Umfang von 5 % erhöht werden. Die gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Absatz 1 darf jedoch nicht überschritten werden.

⁴ Die Zugangsbalkone und -korridore, d.h. die Verbindungsflächen zwischen dem Lift und den Haustüren, zählen nicht zur Bruttogeschossfläche.

Art. 6 Nutzungsmass

¹ Die zulässige Bruttogeschossfläche im Perimeter beträgt gesamthaft 4'200 m².

² Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Bruttogeschossflächen (Die BGF wird nach Art. 93 Abs. 2 BauV berechnet.):

Baufeld A	1'258 m ²
Baufeld B	1'258 m ²
Baufeld C	834 m ²
Baufeld D	620 m ²
Baufeld E	<u>230 m²</u>

Total	4'200 m²
--------------	----------------------------

³ Die pro Baufeld zugewiesene Bruttogeschossfläche darf höchstens im Umfang von 5 % erhöht werden. Die gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Absatz 1 darf jedoch nicht überschritten werden.

⁴ Die Zugangsbalkone und -korridore, d.h. die Verbindungsflächen zwischen dem Lift und den Haustüren, zählen nicht zur Bruttogeschossfläche.

⁵ Die um 200 m² erhöhte Bruttogeschossfläche darf ausschliesslich für die Erstellung von Ankleideräumen oder Räumen gegen den Hang hin, verwendet werden. Nicht gestattet ist die Verwendung der zusätzlichen BGF für Ausbauten im Aussenbereich, wie Wintergärten, etc.

Genehmigungsvermerke:

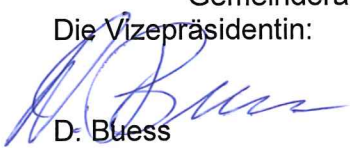
Publikation im Amtsblatt vom	21. September 2011
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	21. und 23. September 2011
Öffentliche Auflage der UeO	vom 21. September 2011 bis 21. Oktober 2011
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

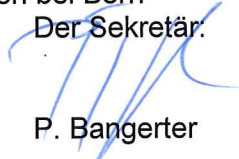
Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. November 2011

Gemeinderat Bremgarten bei Bern

Die Vizepräsidentin:

Der Sekretär:

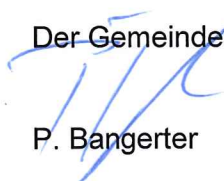

D. Buess


P. Bangerter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

1. November 2011

Der Gemeindeverwalter:


P. Bangerter

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

24. NOV. 2011



ÜBERBAUUNGSORDNUNG HALEN 2

ÜBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung Überbauungsplan im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV

Verfasser:

Architektur Friedli AG
Talgut - Zentrum 15
3063 Ittigen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM	8.12.2011
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM	1.12.2012
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM	1. + 3.2.2012
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM	1.2.2012
DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG BIS	1.3.2012
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	-
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	-
RECHTSVERWAHRUNGEN	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 6.3.2012

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: DER GEMEINDEVERWALTER

BREMGARTEN, 6.3.12

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

26. März 2012 R. Wiedner

LEGENDE

..... Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

BAUTEN

Baufelder für Hauptgebäude

A4
519.40
Nummerierung der Baustufen
Max. Koten OK Dach für Hauptgebäude, Meter ü. M.

Baubereiche für Gebäudeerschliessung

Baubereich für oberirdische überdeckte Parkierung

Baulinie für die Einstellhalle

Baulinie für die Kellergeschosse

AUSSENBEREICHE

Gemeinschaftliche Aussenbereiche

Private Aussenbereiche

Spielfläche

Containersammelpplätze

Hochstämmige Bäume

ERSCHLIESSUNG

Detailerschliessung

Private Zufahrten

P
Oberirdische Parkierung offen für Besucher

Öffentlicher Fussweg

