

UEBERBAUUNGSORDNUNG "PARZELLE 87 SEFTAU"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN 1:500
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANVERFASSER:

würgler

Architekturbüro Friedheimweg 17
H. U. Würgler Architekt HTL 3007 Bern
031 372 43 43 Fax 031 372 46 40

DATUM: 10.02.93
REV: 25.05.93
REV: 25.10.93
REV: 04.02.94 (ABSTAND BAUFELD 2 AUF 9.00 m ERHÖHT)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung : 22.02.93-19.03.93...
Mitwirkungsbericht vom : 25.05.93...
Vorprüfungsbericht vom : 16.08.93...
Publikation im Amtsblatt vom : 13.11.93...
im Amtsanzeiger vom : 12.11.19.93...
Öffentliche Auflage vom : 12.11.93 bis 12.12.93...
Einspracheverhandlung vom : 04.02.94...
Erledigte Einsprachen : 2...
Un erledigte Einsprachen : ...
Rechtsverwahrungen : ...
Gemeinderatsbeschluss vom : 15. Feb. 1994...



Namens des Gemeinderates

Präsidentin

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

BREMGARTEN b. Bern, den 25. März 1994

Der Gemeindevorstand:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 1.6.94

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Art. 1 Zweck**
Die Ueberbauungsordnung bezweckt die Erstellung von Mehrfamilien-Wohnbauten auf Parzelle 87 "Seftau" als Ergänzung zu der bestehenden Seftauüberbauung.
- Art. 2 Wirkungsbereich**
Die Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet.
- Art. 3 Stellung zum übergeordneten Recht**
Soweit der Ueberbauungsplan und die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bremgarten.
- Art. 4 Bestandteile der Ueberbauungsordnung**
a) Ueberbauungsplan
b) Ueberbauungsvorschriften
- Art. 5 Inhalte Ueberbauungsordnung**
a) Baufelder für oberirdische Bauten
b) Anzahl Vollgeschosse
c) Dachgestaltung
d) Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle, oberirdische Parkieranlagen.
e) Öffentliche Fussgänger Verbindung
f) Private und gemeinschaftlich genutzte Aussen- und Spielbereiche
g) Umgebungsgestaltung raumbildender Grünelemente, wie Hochstamm-bäume und Hecken.
- Art. 6 Art und Mass der Nutzung**
a) Wohnbauten nach Art. 34, Abs. 1 der Grundordnung
b) Stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 Bau V ist zugelassen, sofern die verbleibende Wohnnutzung mindestens 80% beträgt. (Max. 20% Gewerbenutzung)
c) Maximale zulässige Bruttogeschossfläche: 3'520 m²
- Art. 7 Baufelder**
Innerhalb der im Ueberbauungsplan ausgewiesenen Baufelder 1 + 2 gelten folgende Vorschriften:
a) Hauptbauten:
- 3 Geschosse
- max. Gebäudehöhe 10.00 m
- Flachdächer über Hauptbauten können genutzt und gestaltet werden, andernfalls sind sie zu begrünen.
- Es dürfen Attikageschosse erstellt werden.
- Die Baufeldgrenzen bestimmen die Richtungen der Hauptfassaden, die Lage der Fassaden und die Gebäudelängen sind jedoch innerhalb der Baufelder frei.
b) An- und Nebenbauten:
Mit Ausnahme der westlichen bzw. nordwestlichen Schmalseiten der Baufeldgrenzen, dürfen Bauten im Sinne von raumhaltigen Fassaden, wie Loggias, Terrassen, Wintergärten, erkerartigen Wohnräumen, Aussentreppe etc., bis 3.00 m über die Baufeldgrenze hinausragen.
- Art. 8 Unterirdische Bauten**
Lage und Ausdehnung der unterirdischen Bauten sind frei, vorbehalten bleibt die Nutzungsbeschränkung in Art. 6 und die Regelungen gegenüber den Nachbarparzellen und Strassenräumen der Grundordnung. Für die unterirdische Einstellhalle besteht ein Anbaurecht an die bestehende Einstellhalle auf Parzelle 898.
- Art. 9 Fahr- und Fussgängererschliessung**
Mit Ausnahme der peripher angeordneten Parkplätze und Einstellhallen-zufahrt ist das ganze Gebiet der Fussgängererschliessung vorbehalten. Die Neugestaltung der Fussgängerverbindungen (öffentliche und gemeinschaftliche Wegrechte) werden in Art. 14 geregelt.
Die Erschliessungsanlagen innerhalb der Parzellen 87 und 898 gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- Art. 10 Parkierung**
Die fest zugeteilten Parkplätze gem. Art. 50 Bau V sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vom Rüttliweg her über die bestehende Rampe. Zusätzliche oberirdische Parkplätze sind im Ueberbauungsplan ausgewiesen und sind im Sinne von Art. 11 Abs. 4 der Grundordnung auszubilden. Für Zweiradabstellplätze gilt Art. 52 Bau V.
- Art. 11 Lärmschutz**
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Art. 12 Bepflanzung und Gestaltung der Aussenräume**
Die Aussenräume im Bereiche des Ueberbauungsplanes sind im Sinne eines Gesamtkonzeptes zu gestalten. Der Aufenthalts- und Spielbereich, die öffentliche Fussgänger Verbindung, die privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereiche sowie die Standorte der einheimischen Hochstamm-bäume sind im Ueberbauungsplan geregelt. Alle anderen Bepflanzungen werden im Baugesuchverfahren geregelt. (Umgebungsgestaltungsplan)
- Art. 13 Abfallbeseitigung**
Für Kehrrichtcontainer und allfällige Kompostierplätze sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Art. 14 Vereinbarungen**
a) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern der Parzelle 87 und 898 ist ein Erschliessungsvertrag für Fussgängerverbindungen zu erstellen. Die gegenseitigen Verbindlichkeiten werden in diesem Vertrag geregelt.
b) Zwischen den Grundeigentümern der Parzelle 87 und den Grundeigentümern der Parzelle 898 sind die gegenseitigen Rechte und Lasten für Fusswege, gemeinsame Benutzung von Rampe und Einstellhalle, An-, Ueber- und Unterbaurechte, sowie gemeinsame Benutzung von Grün- und Spielflächen vertraglich zu regeln.
Die Verträge für diese Vereinbarungen sind vor der Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
- Art. 15 Inkrafttreten**
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.

LEGENDE

●●●●●●●●

WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BAUFELD FÜR DREIGESCHOSSIGE OBERIRDISCHE BAUTEN

STRASSENBAULINIE

○○○○○○○○○○

ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG 1)

►►|◄◄

GEGENSEITIGE ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT AN ÖFFENTLICHE UND/ODER GEMEINSCHAFTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG 1)

1) SIEHE RICHTPLAN FAHR-UND FUSSGÄNGERERSCHLIESSUNG VOM 25.10.93

↔

ZU-UND WEGFAHRT BESTEHENDE UND NEUE EINSTELLHALLE

P

BESTEHENDE ZU ERHALTENDE OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE

P

NEUE OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE

BEBESTEHENDE VERKEHRSFLÄCHEN FUSS- UND FAHRVERKEHR

→

ZUGÄNGE ZU DEN BAUFELDERN

TREFFPUNKT, HARTPLATZ

GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTER AUSSENBEREICH

PRIVAT GENUTZTER AUSSENBEREICH

SPIELFLÄCHEN GEM. ART. 46 BAU V.

○

BESTEHENDE BÄUME

+

BEPFLANZUNGSBEREICH MIT HOCHSTAMMBÄUMEN (ANZAHL VARIABEL)

HECKE

