

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2

"HÖHENRAD NORD"

ÜBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

Verbindlich:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Hinweisend:

- Technischer Bericht

Massstab 1 / 500

Bauverwaltung Stettlen
2. 3. 1999Planverfasser:
Confida Generalunternehmung AG
Seftigenstrasse 41, 3007 Bern

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: - 3. Feb. 1999

Publikation im Amtsblatt vom - 6. März 1999

Publikation im Amtsanzeiger vom - 5. März 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom - 6. März 1999

bis - 6. April 1999

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtswahrungen

Beschlissen durch den Gemeinderat am 12. April 1999

Im Namen der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Stettlen, den 22.4.99 der Gemeindegemeinderat:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

29. APR. 1999

Legende Überbauungsplan

●●● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

Baufeld A - C für Hauptbauten

Baufeld D für Gemeinschaftsbauten

Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen

Baufeld für unterirdische Einstellhalle

Baufelder für Autounterstände

Bereich für 1 geschossige An- und Nebenbauten

Grünbereich für private Nutzung

Grünzone G

Schräglift

Umgebung / Bepflanzung

begrünte Flachdächer (min. 30%)

Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung

Bepflanzung mit Hochbaumstämmen

- bestehend

- neu

Bepflanzung mit Niederhecken

Höhenradbach

Erschliessung

Basiserschliessung Strassenbereich / Trottoir

Zu- und Wegfahrt für unterirdische Einstellhalle

oberirdische Parkierung

öffentliche Fusswegverbindung

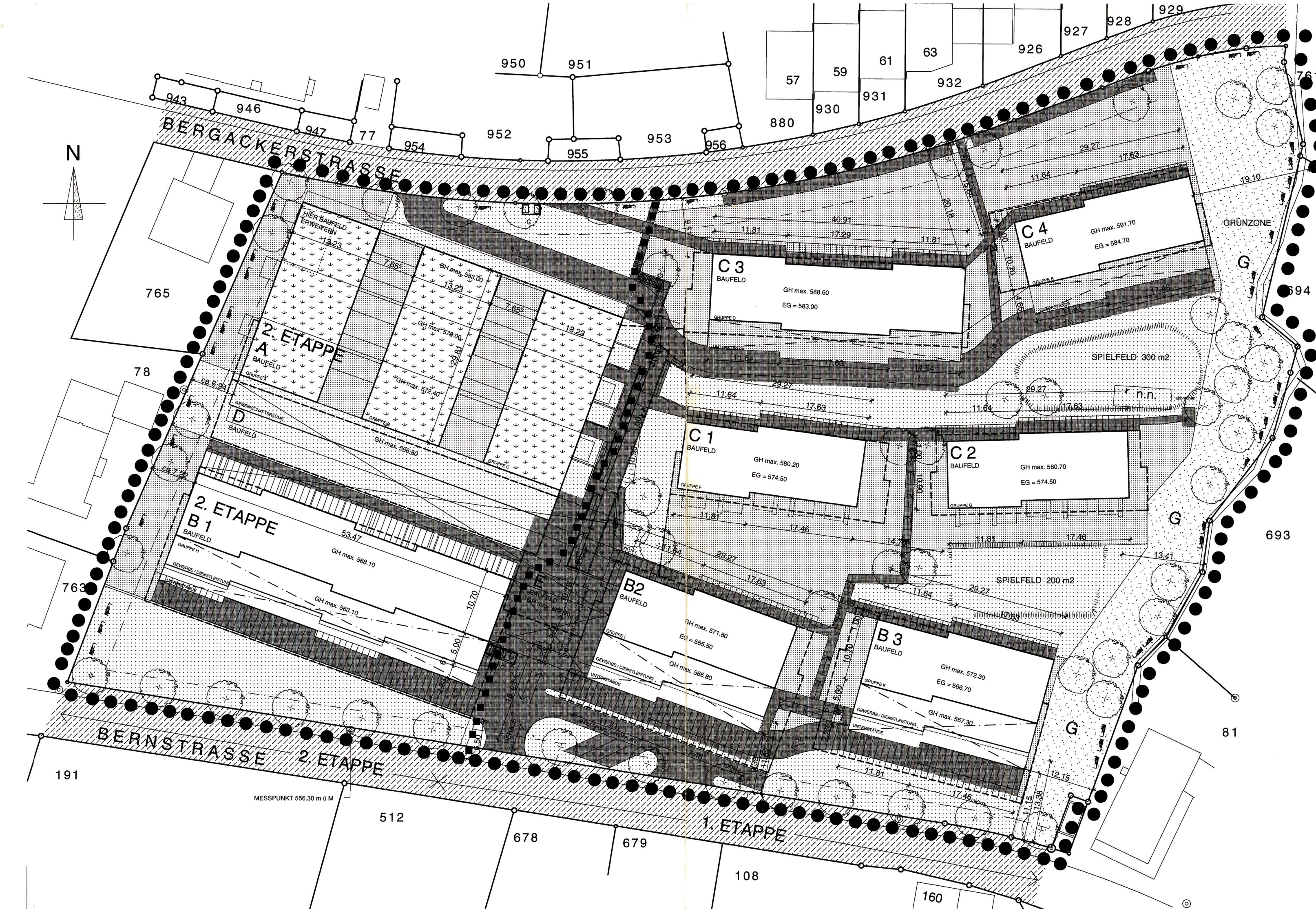
Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielflächen, Hauszufahrten

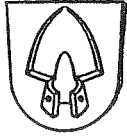
Standort Fahrradunterstand unterirdisch

Standort Kehrrichtcontainer

Standort Siedlungskompostierplatz

Messpunkt





EINWOHNERGEMEINDE STETTLEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP 2 HÖHENRAD NORD

Überbauungsvorschriften

INHALTVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	Artikel	Seite
Wirkungsbereich.....	1	4
Stellung zur Grundordnung.....	2	4
Planungszweck.....	3	4
Inhalte des Ueberbauungsplanes.....	4	4
Nutzungsart.....	5	5
Nutzungsmass.....	6	6
Architektonische Gestaltung.....	7	6
 HAUPTBAUTEN		
Baupolizeiliche Masse.....	8	6
Dachgestaltung.....	9	7
Sonnenkollektoren.....	10	7
 AN- UND NEBENBAUTEN		
Nutzung.....	11	8
Baupolizeiliche Masse.....	12	8
Dachgestaltung.....	13	8

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND – ANLAGEN Artikel Seite

Baufelder für Gemeinschaftsbauten (D) und Gemeinschaftsanlagen (E).....	14	9
Parkierung.....	15	9
Grünbereiche.....	16	10
Umgebungsgestaltungsplan.....	17	10
Grünzone.....	18	10
Gemeinschaftliche Grünbereiche.....	19	11
Private Grünbereiche.....	20	11

WEITERE BESTIMMUNGEN

Etappierung.....	21	11
Energie.....	22	11
Erschliessung.....	23	12
Zivilschutz.....	24	12
Vereinbarungen.....	25	12
Inkrafttreten.....	26	13
Genehmigungsvermerke.....		13/14

Einwohnergemeinde Stettlen

Kanton Bern

UEBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP 2 HÖHENRAD NORD

U e b e r b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

Verbindlich:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Hinweisend:

- Technischer Bericht

Bauverwaltung Stettlen
Stettlen, 2. März 1999

Ueberbauungsordnung ZPP 2 Höhenrad Nord, Stettlen

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst das im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gebiet.
-----------------	---

Art. 2

Stellung zur Grundordnung	Soweit die Ueberbauungsvorschriften und der Ueberbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Stettlen (BauR).
------------------------------	--

Art. 3

Planungszweck	Die Ueberbauungsordnung bezweckt die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung folgender Bauvorhaben: a) Eine gesamthaft gestaltete Ueberbauung der Parzelle Nr.79 als verdichtete Wohnsiedlung. b) Eine gesamthaft gestaltete Verkehrserschliessung und Umgebungsgestaltung. c) Eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Staatsstrasse und Bergackerstrasse. d) Eine im allgemeinen Interesse liegende Baute (wie Kindergarten) oder eine andere gleichwertige Mehrwertabschöpfung im Sinne von Artikel 57 Absatz 2 BauR.
---------------	--

Art. 4

Inhalte des Ueberbauungs- planes	¹Im Ueberbauungsplan sind verbindlich geregelt: a) Die Grenzlinie der Grünzone. b) Die Lage und Abmessung der Baufelder A, B1-B3 und C1 – C4 für Hauptbauten.
--	---

- c) Die Lage und Abmessung des Baufeldes D für Gemeinschaftsbauten.
- d) Die Lage des Baufeldes E für Gemeinschaftsanlagen.
- e) Der Bereich für 1-geschossige An- und Nebenbauten.
- f) Die Lage der unterirdischen Einstellhalle und der Autounterstände.
- g) Die Lage des Grünbereiches für gemeinschaftliche Nutzung.
- h) Die Lage des Grünbereiches für private Nutzung.
- i) Die ungefähre Lage der bestehenden bzw. anzupflanzenden Hochstammbäume und Niederhecken in gemeinschaftlich genutzten Bereichen.
- j) Die überbauungsinternen Verkehrsanlagen (Hausanschlüsse)
Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Einstellhalle und die Autounterstände, Anlieferung und Wendepplatz an der Staatsstrasse, oberirdische Besucherparkplätze, Fusswegnetz, Plätze, Notzufahrten sowie Liftanlage zwischen Einstellhalle und Gemeinschaftsanlagen Feld E.
- k) Die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Staatsstrasse und Bergackerstrasse.
- l) Die ungefähre Lage der Abfallcontainer und Siedlungskompostierplätze.

Art. 5

Nutzungsart

¹Die Baufelder A – E sind für folgende Nutzungen bestimmt:

- Baufeld A: Wohnnutzung in Terrassenbauweise
- Baufeld B 1 – 3: Wohnnutzung, im Sockelgeschoss Gewerbe und Dienstleistung
- Baufeld C 1 – 4: Wohnnutzung
- Baufeld D: Gemeinschaftsbauten
- Baufeld E: Gemeinschaftsanlagen

²Für das Teilgebiet der Baufelder B1 – B3 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, für das restliche Teilgebiet die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).

³Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise

Art. 6

Nutzungsmass

¹Für das gesamte Gebiet innerhalb des Ueberbauungsperimeters gelten folgende Bestimmungen betreffend Ausnützung:

Bruttogeschossfläche BGF: min. 6'850.00 m² (AZ = 0,4)
max. 10'275.00 m² (AZ = 0,6)

²Die Geschossflächen der Gemeinschaftsbauten werden an der totalen Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Art. 7

Architektonische Gestaltung

¹Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist so zu gestalten, dass, Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abgestimmt sind.

HAUPTBAUTEN

Art. 8

Baupolizeiliche Masse

¹Die maximale zulässige Höhe der Bauten und Bauteile ist durch die absolute Meereshöhe bestimmt, die im Ueberbauungsplan für die einzelnen Baufelder festgelegt ist. Sie darf ausschliesslich durch einzelne Kamine und den Liftaufbau um höchstens 3,5 m überschritten werden. Vorbehalten bleibt Artikel 42 Absatz 4 BauR.

²Den Baufeldabgrenzungen kommt die Bedeutung von Baulinien zu.

³Die Gebäudelängen sind innerhalb der Baufelder frei.

⁴Für die Baufelder gelten folgende maximale Bruttogeschossflächen (BGF):

- Baufeld A	max. BGF	2'700.00 m2
- Baufeld B1	max. BGF	1'800.00 m2
- Baufeld B2	max. BGF	1'050.00 m2
- Baufeld B3	max. BGF	1'050.00 m2
- Baufeld C1	max. BGF	850.00 m2
- Baufeld C2	max. BGF	850.00 m2
- Baufeld C3	max. BGF	1'125.00 m2
- Baufeld C4	max. BGF	850.00 m2

⁵Von Baufeld zu Baufeld sind Nutzungstransporte von maximal 10% der jeweils zulässigen BGF gemäss Absatz 4 gestattet.

⁶Oberirdische Bauten sind ausserhalb der Baufeldbegrenzungen nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Artikel 12 ff.

ABGEÄNDERT gemäss 11
Verfügung vom 29.04.99

Art. 9

Dachgestaltung

¹Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden oder als Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 35°.

²Die nicht begehbaren Teile von Dächern und Terrassen sind vollständig, begehbare Teile zu mindestens 30% ihrer Fläche, zu begrünen.

Art. 10

Sonnenkollektoren

Allfällige Sonnenkollektoren und Solarzellen sind unter Berücksichtigung guter Einordnung und Gestaltung in die Dächer resp. Fassaden und Aussenräume gestattet.

AN- UND NEBENBAUTEN

Art. 11

Nutzung

¹In den dafür bezeichneten Bereichen sind eingeschossige An- und Nebenbauten wie gedeckte Durchgänge, Sitzplätze, Abstellräume, Gartenpavillons und dergleichen zugelassen.

²Die in Absatz 1 erwähnten eingeschossigen An- und Nebenbauten werden nicht an die BGF gemäss Artikel 9 Absatz 4 angerechnet.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 29.04.99

Art. 12

Baupolizeiliche Masse

¹Die An- und Nebenbauten dürfen auf der ganzen Länge der dahinterliegenden Fassaden der Hauptbauten erstellt werden.

²Der seitliche Grenzanbau ist jederzeit und ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

³Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.00 m ab fertigem Terrain, die Gebäudetiefe maximal 5.00 m.

Art. 13

Dachgestaltung

Die Dächer der An- und Nebenbauten sind als einheitlich gestaltete Flachdächer oder als Pergolas auszubilden.

GEMEINSCHAFTBAUTEN UND -ANLAGEN

Art. 14

Baufelder für
Gemeinschafts-
bauten (D) und
Gemeinschafts-
anlagen (E)

¹Das Baufeld D für Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist ausschliesslich für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner oder für öffentliche Nutzung bestimmt. Es kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen: Klub- oder Freizeiträume, Kinderhort, Kindergarten, Bastelräume, Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen.

²Das Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen ist ausschliesslich für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner für Spielplätze und interne Fussgängerverbindungen bestimmt. Gestattet sind ferner Abstellräume zu maximal 20.00 m² pro Terrassengeschoss. Durch das Baufeld E führt ausserdem die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Staatsstrasse und Bergackerstrasse.

³Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln. Für die architektonische Gestaltung gilt Artikel 7.

Art. 15

Parkierung

¹Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den „kantonalen Bestimmungen“. Sie sind einerseits in der unterirdischen Einstellhalle und den Autounterständen, andererseits oberirdisch in den im Ueberbauungsplan festgelegten Bereichen anzuordnen (Besucherparkplätze).

²Die notwendigen Fahrradabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle zentral. Weitere Fahrradabstellplätze können in der Nähe der Hauseingänge und eventuell bei den Gemeinschaftsräumen erstellt werden.

UMGEBUNG

Art. 16

Grünbereiche

Die im Umgebungsplan bezeichneten Hochstammbäume, Hecken und Grünflächen sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. Erhalt und Unterhalt sind dauernd zu gewährleisten.

Art. 17

Umgebungsge- staltungsplan

¹Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit detaillierten Angaben über Hauszugänge, Bodenbeläge von Wegen und Plätzen, Bepflanzung, Böschungen, Standorte der Hochstammbäume, Hecken, Grünflächen, Abmessungen der Spielfelder, Vorkehrungen für Behinderte, Standorte für Container und Kompostierplätze, Stützmauern sowie Aussenraumbeleuchtung einzureichen. Der Plan muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes und dessen Umgebung beziehen.

²Innerhalb der Ueberbauung ist die Erstellung von Stützmauern auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im Baufeld E sind Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von maximal 3.50 m gestattet. Im übrigen gilt Artikel 11 BauR sinngemäss.

Art. 18

Grünzone

¹Die Fläche der im Ueberbauungsplan eingezeichneten Grünzone ist mit standortheimischen Hochstammbäumen, Büschen und Hecken zu bepflanzen. Es gilt darin ein allgemeines Bauverbot.

²Der Bachlauf auf der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist nach den Weisungen der Gemeinde als offenes Gewässer zu erhalten und zu bestocken.

³Die Bepflanzung und Bestockung ist im Zusammenhang mit den daran anschliessenden Hochbauten auf den Feldern B3, C2 und C4 auszuführen.

Art. 19

Gemeinschaftliche Grünbereiche

¹Die gemeinschaftlichen Grünbereiche sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung (Spielfelder, Spielplätze, Gemüsegärten etc.) bestimmt.

²Die definitive Ausstattung und Gestaltung ist im Baugesuchverfahren resp. im Umgebungsgestaltungsplan der angrenzenden Baufelder endgültig zu regeln.

Art. 20

Private Grünbereiche

Die privaten Grünbereiche südlich der Hauptbauten dürfen untereinander und gegen gemeinschaftlichen Bereich mit Sichtschutzwänden aus Holz oder mit Hecken auf der ganzen Tiefe des privaten Grünbereiches abgegrenzt werden. Sichtschutzwände mit einer Höhe bis 1.80 m (ab höhergelegenen fertigem Terrain) dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 21

Etappierung

¹Die Ueberbauung ist in mehreren Etappen auszuführen, wobei die kleinste Etappe mindestens ein Baufeld zu umfassen hat.

²Das Etappierungskonzept der gesamten Ueberbauung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren für das erste eingereichte Baugesuch zusammen mit der Gemeinde zu regeln.

Art. 22

Energie

¹Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind geeignete Massnahmen vorzusehen, welche den Betrieb und die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.

²Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Deckung des Energiebedarfes erneuerbare, einheimische Energiequellen (Grundwasser, Umgebungswärme, Abwärme etc.) einzusetzen.

³Der Nachweis der Energiesparmassnahmen sowie die Begründung des vorgesehenen Energieversorgungskonzeptes für das Ueberbauungsplangebiet sind der Baupolizeibehörde zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch zur ersten Baustappe zur Genehmigung einzureichen.

Art. 23

Erschliessung

¹Die Disposition der siedlungsinternen Verkehrsanlagen – Zu- und Wegfahrten, Parkierung, Fusswege, Hauszugänge und Lift – sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
Mit der Realisation des Baufeldes A ist die Liftanlage zu erstellen.

²Innerhalb des Planungsgebietes ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Staatsstrasse und der Bergackerstrasse an der im Ueberbauungsplan eingezeichneten Lage zu erstellen.

³Die genaue Lage und Dimensionierung der Erschliessungsanlagen, sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit der Gemeinde zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren zum ersten eingereichten Baugesuch im Sinne des Gestaltungsplanes festzulegen.

Art. 24

Zivilschutz

Das Konzept für die Zivilschutzräume im Ueberbauungsplangebiet ist mit dem Baubewilligungsgesuch zur ersten Baustappe zur Genehmigung einzureichen.

Art. 25

Vereinbarungen

¹Der aus den Verhandlungen gemäss Artikel 57 BauR resultierende Vertrag muss vor der öffentlichen Auflage gegenseitig unterzeichnet vorliegen.

²Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.)

Art. 26

Inkrafttreten

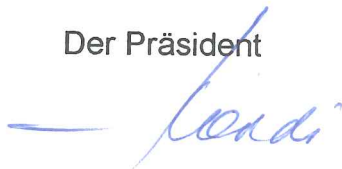
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung von	1. 1. Nov. 1998	bis	2. 7. Nov. 1998
Vorprüfung vom	- 3. Feb. 1999		
Publikation im Amtsblatt vom			- 6. März 1999
Publikation im Amtsanzeiger vom			- 5. März 1999
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom			- 6. März 1999
		bis	- 6. April 1999
Einspracheverhandlung am			_____
Erledigte Einsprachen			_____
Unerledigte Einsprachen			_____
Rechtverwahrungen			_____
Beschlossen durch den Gemeinderat am			1. 2. April 1999

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



U. Jordi

Der Sekretär



M. Brönnimann

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Stettlen, 22.4.1999

Der Gemeindeschreiber:



M. Brönnimann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

29. APR. 1999



Einwohnergemeinde Stettlen
Kanton Bern
Geringfügige Anpassung
ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2
"HÖHENRAD NORD"

ÜBERBAUUNGSPLAN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

Verbindlich:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Hinweisend:

- Technischer Bericht

Massstab 1 / 500

Bauverwaltung Stettlen

Planverfasser:
Confida Generalunternehmung AG
Seftigenstrasse 41, 3007 Bern

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom 25. + 27. 10. 2006
Öffentliche Auflage der Änderung vom 25. 10. bis 24. 11. 2006

Einsprachen
Rechtsverwarungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. 09. 2006

Gemeinde
Der Präsident [Signature]
Die Sekretärin [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Stettlen, den 11. 12. 2006
Die Gemeindeschreiberin: [Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
18. DEZ. 2006 [Signature]

Legende Überbauungsplan

● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

Baufeld A - C für Hauptbauten

Baufeld D für Gemeinschaftsbauten

Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen

Baufeld für unterirdische Einstellhalle

Baufelder für Autounterstände

Bereich für 1 geschossige An- und Nebenbauten

Grünbereich für private Nutzung

Grünzone G

Schräglift

Umgebung / Bepflanzung

begrünte Flachdächer (min. 30%)

Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung

Bepflanzung mit Hochbaumstämmen

- bestehend

- neu

- aufgehoben

Bepflanzung mit Niederhecken

Höhenradbach

Erschliessung

Basiserschliessung Strassenbereich / Trottoir

Zu- und Wegfahrt für unterirdische Einstellhalle

P oberirdische Parkierung

öffentliche Fusswegverbindung

Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielflächen, Hauszufahrten

C Standort Fahrradunterstand unterirdisch

K Standort Kehrlichtcontainer

K Standort Siedlungskompostierplatz

Messpunkt

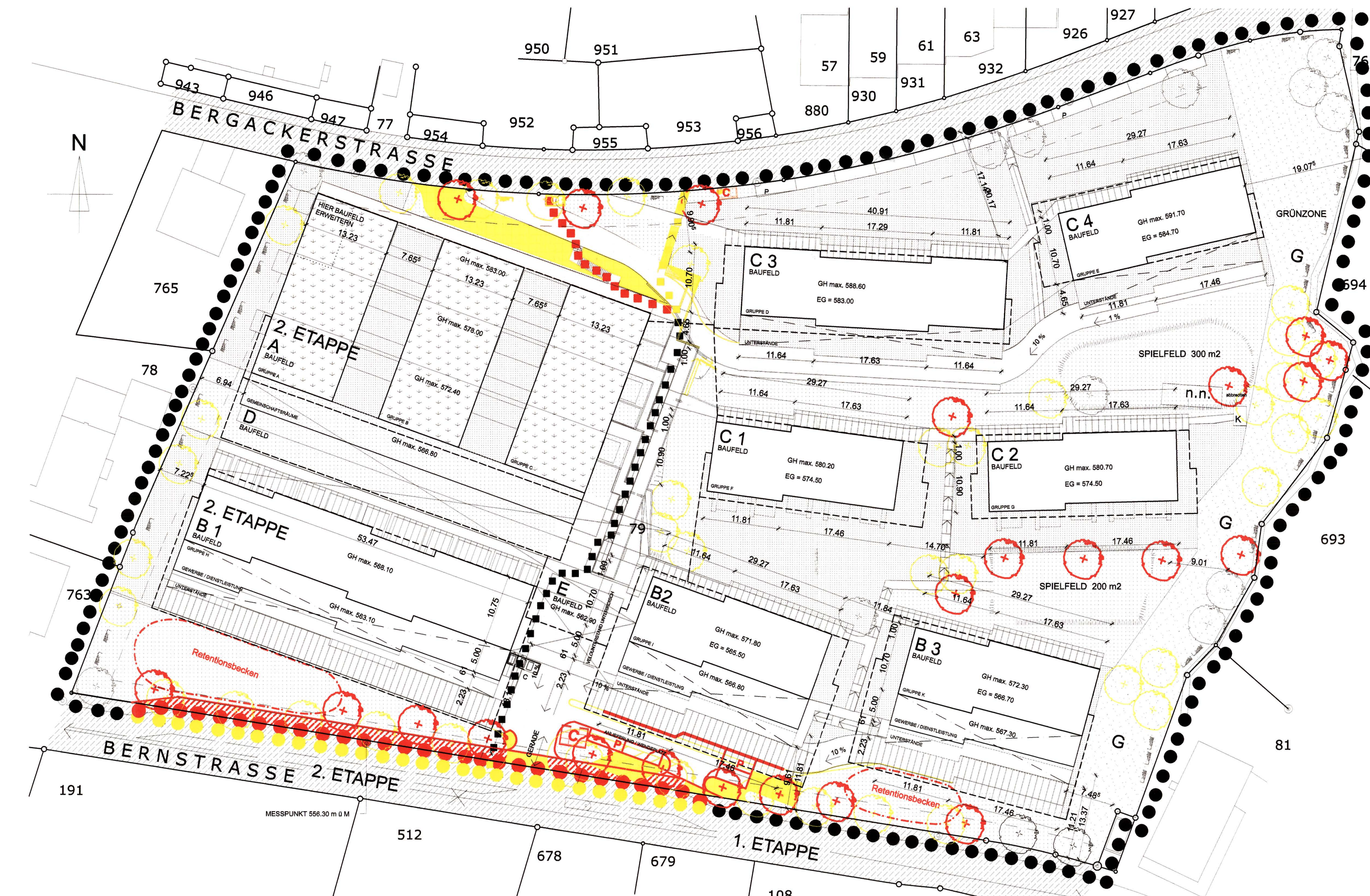
C Standort Kehrlichtcontainer zusätzlich

Retentionsbecken

bestehend

neu

aufgehoben



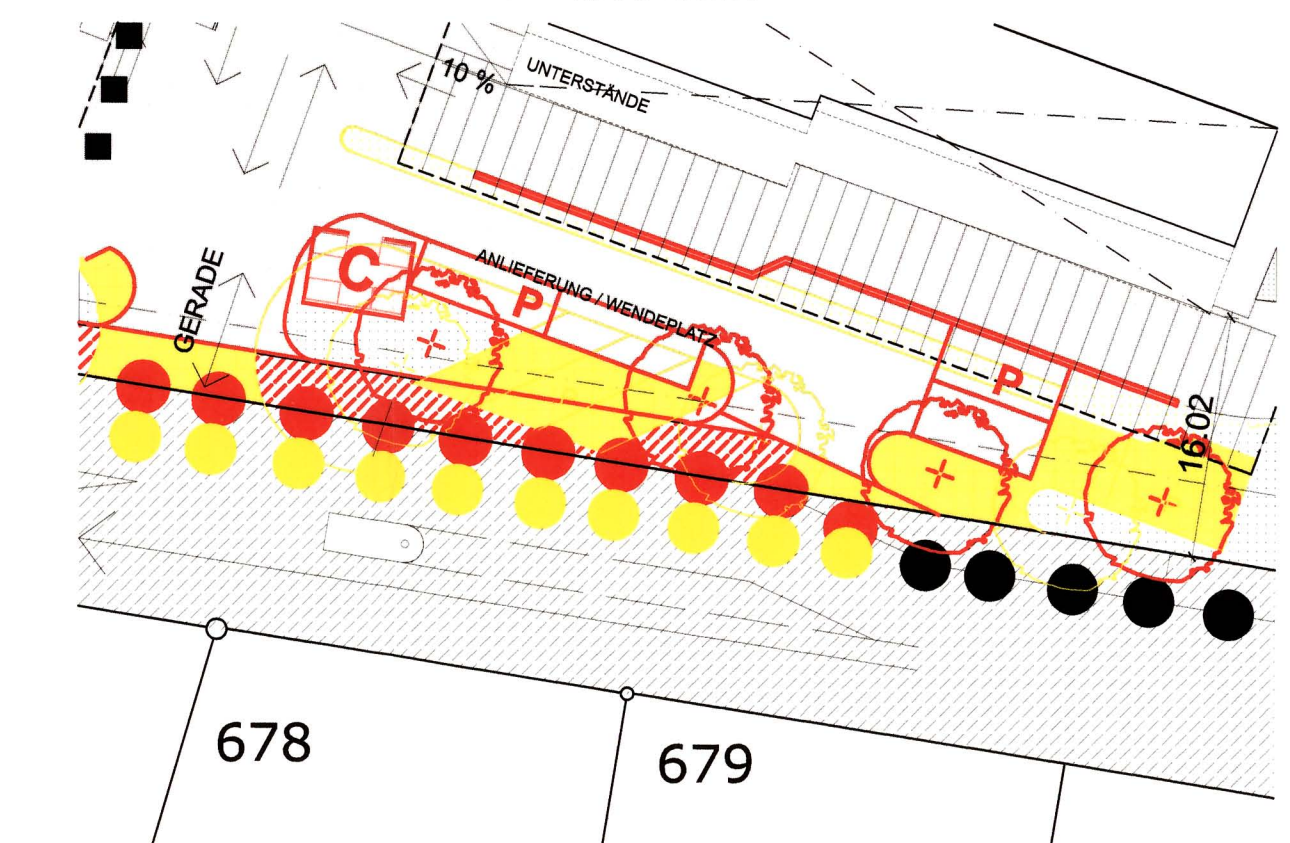
Ueberbauungsordnung ZPP 2 Höhenrad Nord Stettlen

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 4

- Inhalte des Überbauungsplanes
- 1) Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:
- a) Die Grenzlinie der Grünzone.
 - b) Die Lage und Abmessung der Baufelder A, B1-B3 und C1-C4 für Hauptbauten.
 - c) Die Lage und Abmessung des Baufeldes D für Gemeinschaftsbauten.
 - d) Die Lage des Baufeldes E für Gemeinschaftsanlagen.
 - e) Der Bereich für 1-geschossige An- und Nebenbauten.
 - f) Die Lage der unterirdischen Einstellhalle und der Autounterstände.
 - g) Die Lage des Grünbereiches für gemeinschaftliche Nutzung.
 - h) Die Lage des Grünbereiches für private Nutzung.
 - i) Die ungefähre Lage der bestehenden bzw. anzupflanzenden Hochstammstämme und Niederhecken in gemeinschaftlich genutzten Bereichen.
 - j) Die überbauungsinternen Verkehrsanlagen (Hausanschlüsse) Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Einstellhalle und die Autounterstände, Anlieferung und Wendepunkt an der Staatsstrasse, oberirdische Besucherparkplätze, Fusswegnetz, Plätze, Notzufahrten sowie Liftanlage zwischen Einstellhalle und Gemeinschaftsanlagen Feld E.
 - k) Die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Staatsstrasse und Bergackerstrasse.
 - l) Die ungefähre Lage der Abfallcontainer und Siedlungskompostierplätze.
 - m) Die Lage der Retentionsbecken für Meteorwasser.

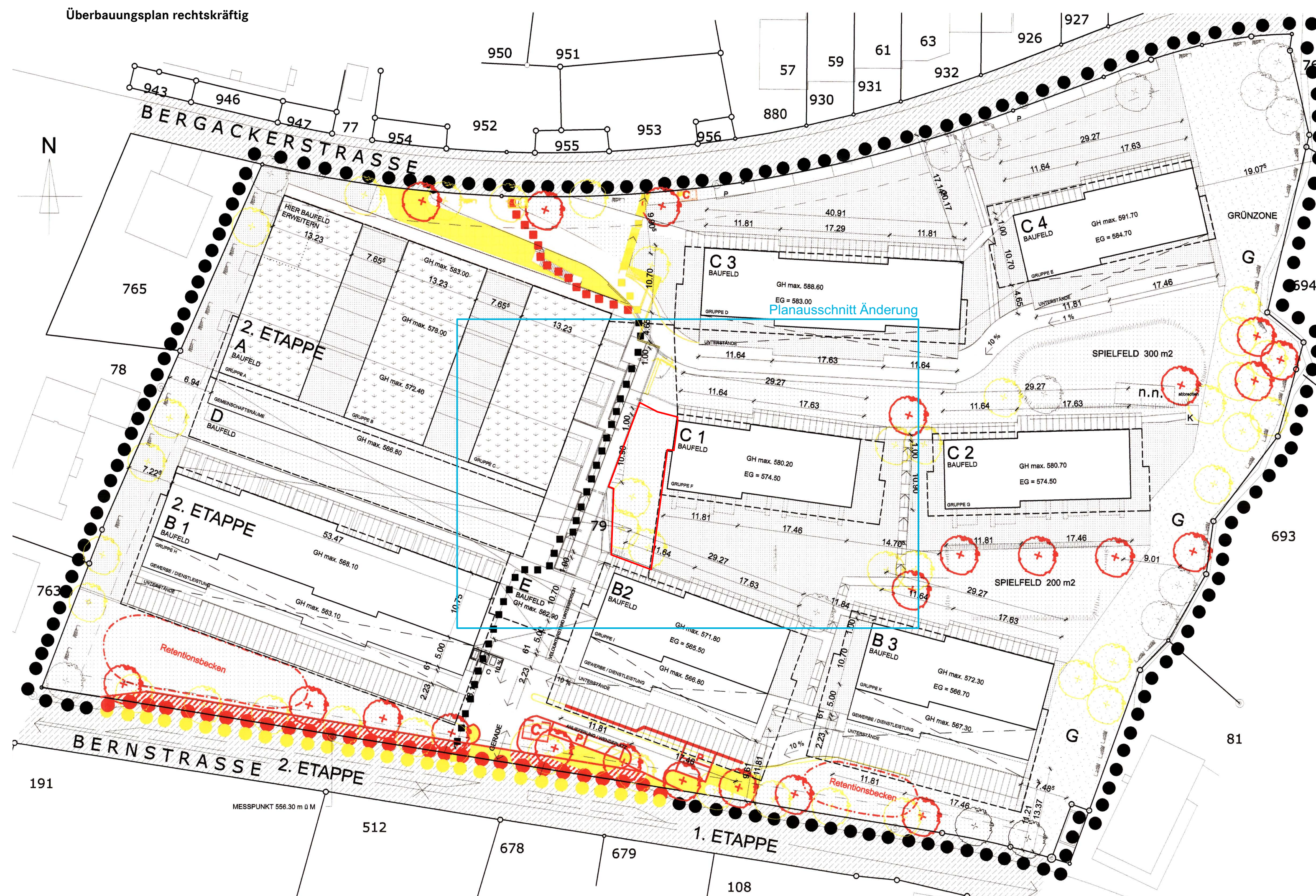
Detailausschnitt Einfahrtsbereich



GEMISCHT-GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2 "HÖHENRAD NORD"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Einwohnergemeinde Stettlen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 19. August 2022
Überbauungsplan | Erläuterungsbericht
1:500

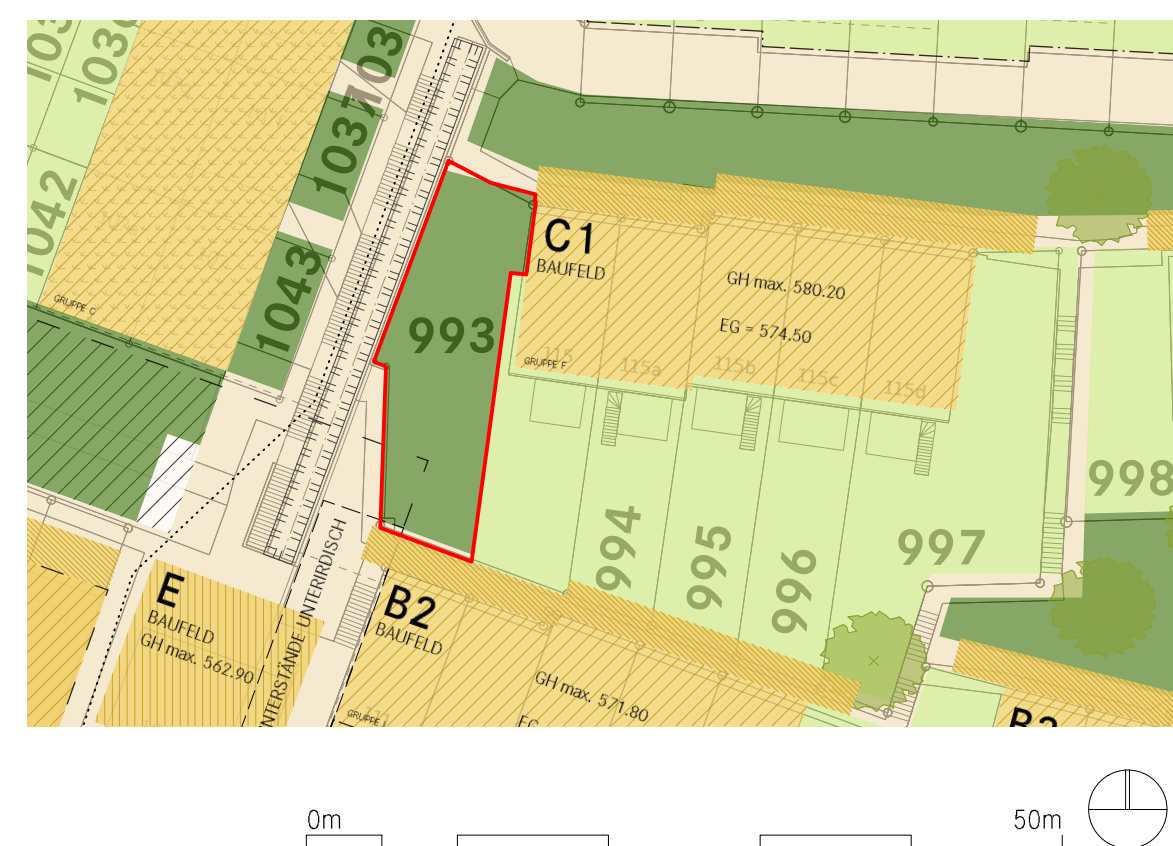


Legende Überbauungsplan

●●● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Erschliessung
Bauten / Nutzung	Basiserschliessung Strassenbereich / Trottoir
Baufeld A - C für Hauptbauten	Zu- und Wegfahrt für unterirdische Einstellhalle
Baufeld D für Gemeinschaftsbauten	oberirdische Parkierung
Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen	öffentliche Fusswegverbindung
Baufeld für unterirdische Einstellhalle	Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielplätze, Hauszufahrten
Baufelder für Autounterstände	Standort Fahrradunterstand unterirdisch
Bereich für 1 geschossige An- und Nebenbauten	Standort Fahrradunterstand oberirdisch
Grünbereich für private Nutzung	Standort Siedlungskompostierplatz
Grünzone G	Messpunkt
Schräglift	Standort Kehrichtcontainer zusätzlich
Umgebung / Bepflanzung	Retentionsbecken
begrünte Flachdächer (min. 30%)	bestehend
Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung	neu
Bepflanzung mit Hochbaumstämmen	aufgehoben
- bestehend	
- neu	
- neu	
- aufgehoben	
Bepflanzung mit Niederhecken	
Höhenradbach	

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch

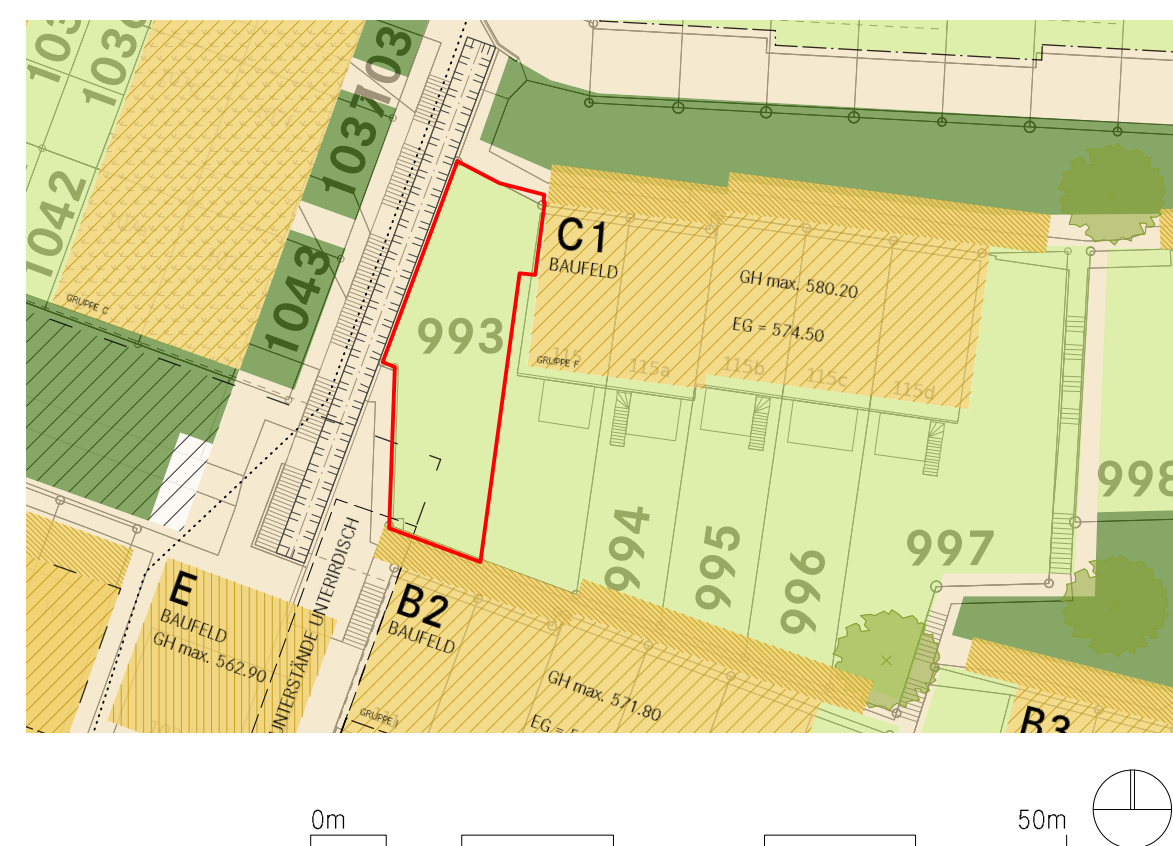
Überbauungsordnung vor der Planungsmassnahme



Legende Überbauungsplan

Perimeter der Änderung	Erschliessung
Bauten / Nutzung	öffentliche Fusswegverbindung
Baufeld A - C für Hauptbauten	Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielplätze und Hauszufahrten
Baufeld D für Gemeinschaftsbauten	Standort Fahrradunterstand unterirdisch
Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen	Schräglift
Baufeld für unterirdische Einstellhalle	
Baufeld für Autounterstände	
Bereiche für 1 geschossige An- und Nebenbauten	
Grünbereich für private Nutzung	
Grünzone G	
Umgebung / Bepflanzung	
Begrünte Flachdächer (min. 30%)	
Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung	
Bepflanzung mit Hochbaumstämmen	
- bestehend	
- neu	

Überbauungsordnung nach der Planungsmassnahme



Legende Überbauungsplan

Perimeter der Änderung	Erschliessung
Bauten / Nutzung	öffentliche Fusswegverbindung
Baufeld A - C für Hauptbauten	Fusswege, Hauszugänge, Kinderspielplätze und Hauszufahrten
Baufeld D für Gemeinschaftsbauten	Standort Fahrradunterstand unterirdisch
Baufeld E für Gemeinschaftsanlagen	Schräglift
Baufeld für unterirdische Einstellhalle	
Baufeld für Autounterstände	
Bereiche für 1 geschossige An- und Nebenbauten	
Grünbereich für private Nutzung	
Grünzone G	
Umgebung / Bepflanzung	
Begrünte Flachdächer (min. 30%)	
Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung	
Bepflanzung mit Hochbaumstämmen	
- bestehend	
- neu	

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 6. Juli 2022
Öffentliche Auflage vom 7. Juli 2022 bis 5. August 2022

Einspracheverhandlungen am: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwarungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Juni 2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 24. August 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Lorenz Hess

Die Gemeindeschreiberin

Verena Zwahlen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Stettlen, den 1.9.2022

Die Gemeindeschreiberin

Verena Zwahlen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 24. Okt. 2022

M. S.



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP2 HÖHENRAD NORD ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Stettlen | Kanton Bern

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 3. Februar 2025

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | **Erläuterungen**

Lesehinweis: Gegenstand der Änderung und der öffentlichen Auflage sind **Rot hervorgehoben**.

A GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1 bis Art. 4

unverändert

Art. 5 Nutzungsart

¹ Die Baufelder A - E sind für folgende Nutzungen bestimmt:

- > Baufeld A: Wohnnutzung in Terrassenbauweise
- > Baufeld B 1 - 3: Wohnnutzung, im Sockelgeschoss Gewerbe, **Wohnen** und Dienstleistung
- > Baufeld C 1 - 4: Wohnnutzung
- > Baufeld D: Gemeinschaftsbauten
- > Baufeld E: Gemeinschaftsanlagen

² Für das Teilgebiet der Baufelder B1 - B3 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, für das restliche Teilgebiet die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).

³ Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 6 bis Art. 25

unverändert

Art. 25a Wärmezeugung (~~neu eingefügt~~)

Siehe Genehmigung AGR

¹ In folgenden Bereichen sind Luft-Wasser-Wärmepumpen zugelassen:

- > Bereich für 1 geschossige An- und Nebengebäude
- > Grünbereich für private Nutzung
- > Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung

² Luft-Wasser-Wärmepumpen sind so nahe an der Fassade aufzustellen wie möglich. Der maximale Abstand Gebäudefassadenflucht bis Vorderkante Wärmepumpenfront beträgt maximal 3.50 m. **Baubereich**

³ Für die Gebäude im ~~Bau~~feld A darf eine gemeinsame Luft-Wasser-Wärmepumpe im Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung erstellt werden. Der maximale Abstand Gebäudefassadenflucht bis Vorderkante Wärmepumpenfront ist dabei frei, der Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gemäss Baureglement der Gemeinde Stettlen ist einzuhalten.

Art. 26 Inkrafttreten

unverändert

GENEHMIGUNGSVERMERKE GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

Publikation im amtlichen Anzeiger (ePub) vom 18. Februar 2025
Öffentliche Auflage vom 19. Februar 2025 bis 20. März 2025

Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. März 2025

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident

Leiter Gemeindeverwaltung



Christian Kaderli



Christian Gautschi

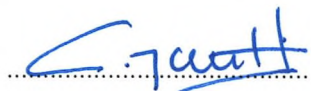
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. März 2025

Siehe Genehmigung AGR

MEY 18.09.2025

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 5. Mai 2025

Leiter Gemeindeverwaltung



Christian Gautschi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am



23. Sep. 2025



B ERLÄUTERUNGEN

Die Überbauung Höhenrad Nord ist eine am Südhang in Stettlen gelegene Gesamtüberbauung mit Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser aus den frühen 00er Jahren.

Beim Bau haben alle Wohneinheiten eine individuelle Ölheizung erhalten. In einer umfangreicheren Güterabwägung haben sich die Eigentümer entschlossen, die Möglichkeit für einen individuellen Heizungsersatz zu schaffen. Geplant sind Luft-Wasser-Wärmepumpen. Davon ausgenommen ist die Terrassenbebauung (Baufelder A), welche eine Anschaffung einer gemeinsamen Heizung oder ein Fernwärmeanschluss in Erwägung ziehen.

> vgl. Beilage 1 "Anfrage für die Anpassung der Überbauungsordnung ZPP2 Höhenrad Nord", Archetekton GmbH, 13.08.2024

> vgl. Beilage 2 "Übersichtsplan Baueingabe", Archetekton GmbH, 20.10.2023

>> Diese Beilagen sind illustrativ und nicht rechtsverbindlich.

Zudem ist im südlichen Bereich der Wunsch und der Bedarf nach der Möglichkeit von zusätzlichem Wohnraum in der bestehenden Bausubstanz entstanden. Im Widerspruch dazu definiert die Überbauungsordnung ZPP2 Höhenrad Nord vom 29. April 1999 (rev. 18. Dezember 2006) für diesen «Gewerbesockel» nur Gewerbenutzungen. Weil weder in der Vergangenheit noch absehbar der Bedarf nach Gewerberäumen hoch genug war, soll im Sinne der bestmöglichen Nutzung der bestehenden Gebäude diese Bestimmung geöffnet werden.

Die Änderungen wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung vorabgeklärt. Da vom Vorhaben nur ein eng begrenzter Personenkreis betroffen ist, kann die Überbauungsordnung im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 angepasst werden. Weder gegen die inhaltliche Änderung (Auflage) noch gegen den Beschluss (Bekanntmachung) wurden Rechtsbehörden gestellt.