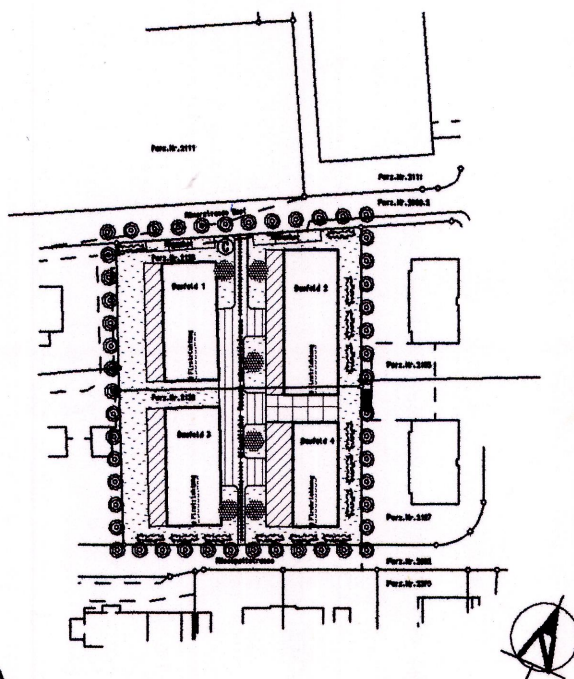


Gemeinde Arch Kanton Bern

Überbauungsordnung Steinacker Nr. 1 Teil ZPP Nr. 4



Überbauungsplan
1:500

Architekturbüro
E. Salvisberg dipl. Arch. HTL/VASI
Tulpenweg 6 Postfach 38
3296 Arch

Tel.: 032 / 679'30'91
fax.: 032 / 679'21'35
ed.salvisberg@datacomm.ch

datum: 21.12.1999

Legende :

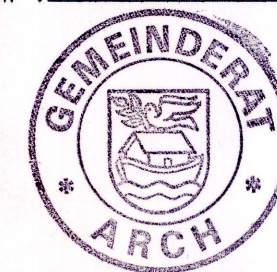
- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder für Wohnbauten
- Baufelder für 1-geschossige, offene Unterstände
- Baufelder für An- und Vorbauten
- Gemeinschaftl. Anlagen:
Verkehrsflächen / Zufahrten Wohn.-Spielstrasse
- Bereiche privater Nutzung
- Besucher Parkplätze

Genehmigungsvermerke :

Vorprüfung vom : 21.6.99
Publikationen :
Im Amtsblatt vom : Bern Nr. 62 8.9.99
Im Amtsanzeiger vom : Bern Nr. 36+37/9. + 16.9.99
Öffentliche Auflage vom : 10.9.99 bis 9.10.99

Eingereichte Einsprachen : 0
Eingereichte Rechtsverwahrungen : 0
Einspracheverhandlungen am : 0
Aufrechterhaltene Einsprachen : 0
In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen : 0

Beschlossen durch den Gemeinderat
am : 13. Jan. 2000 Namens der Einwohnergemeinde



Präsident

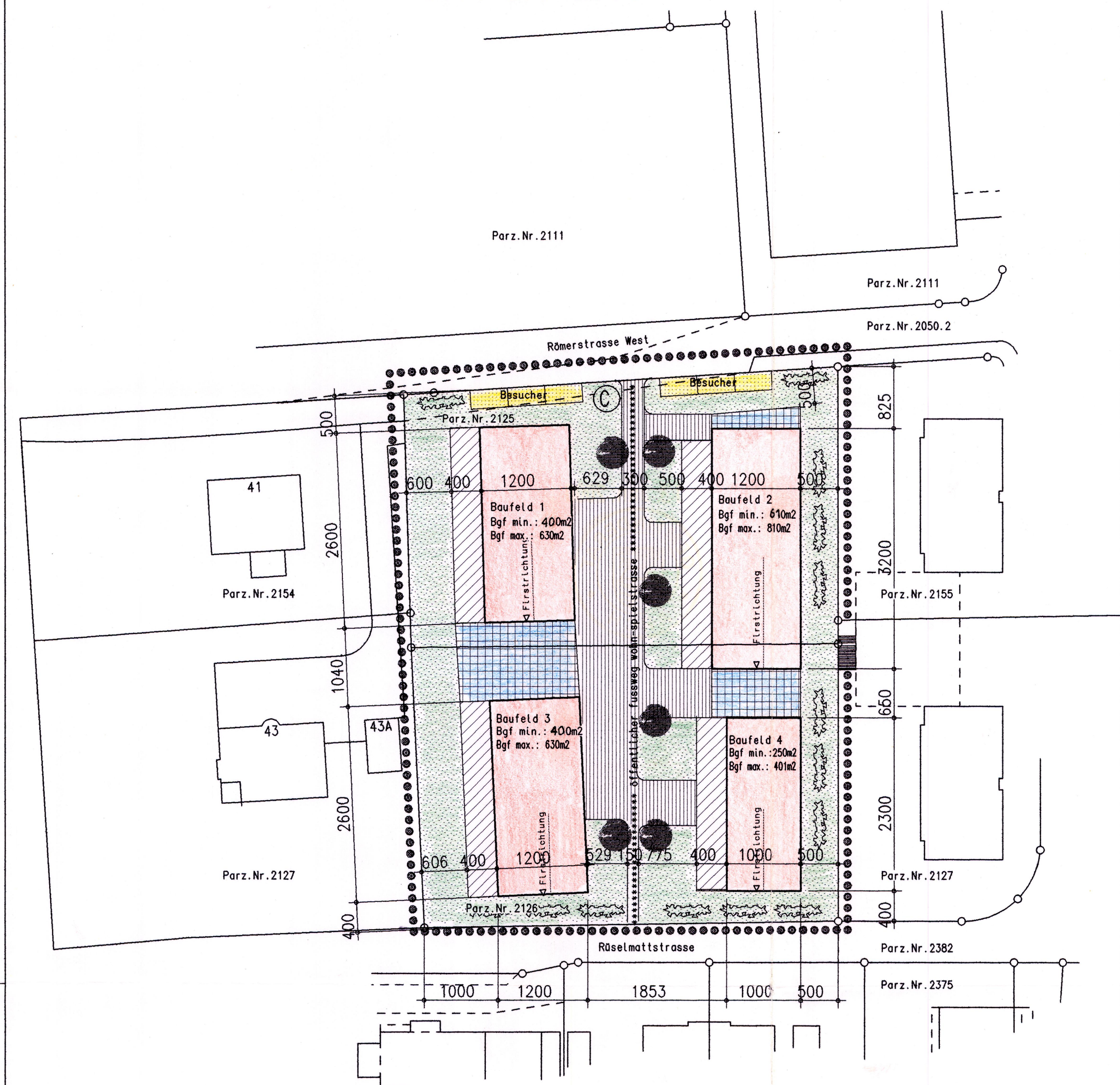
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
Arch, den 14.1.2000
Der Gemeindegemeinderat : Ruh

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 2. MRZ. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Gemeinde Arch Kanton Bern Überbauungsordnung Steinacker Nr. 1 Überbauungsplan 1:500
Teil ZPP Nr. 4



Datum : 21.12.1999

die Bauherrschaft :

der Architekt :

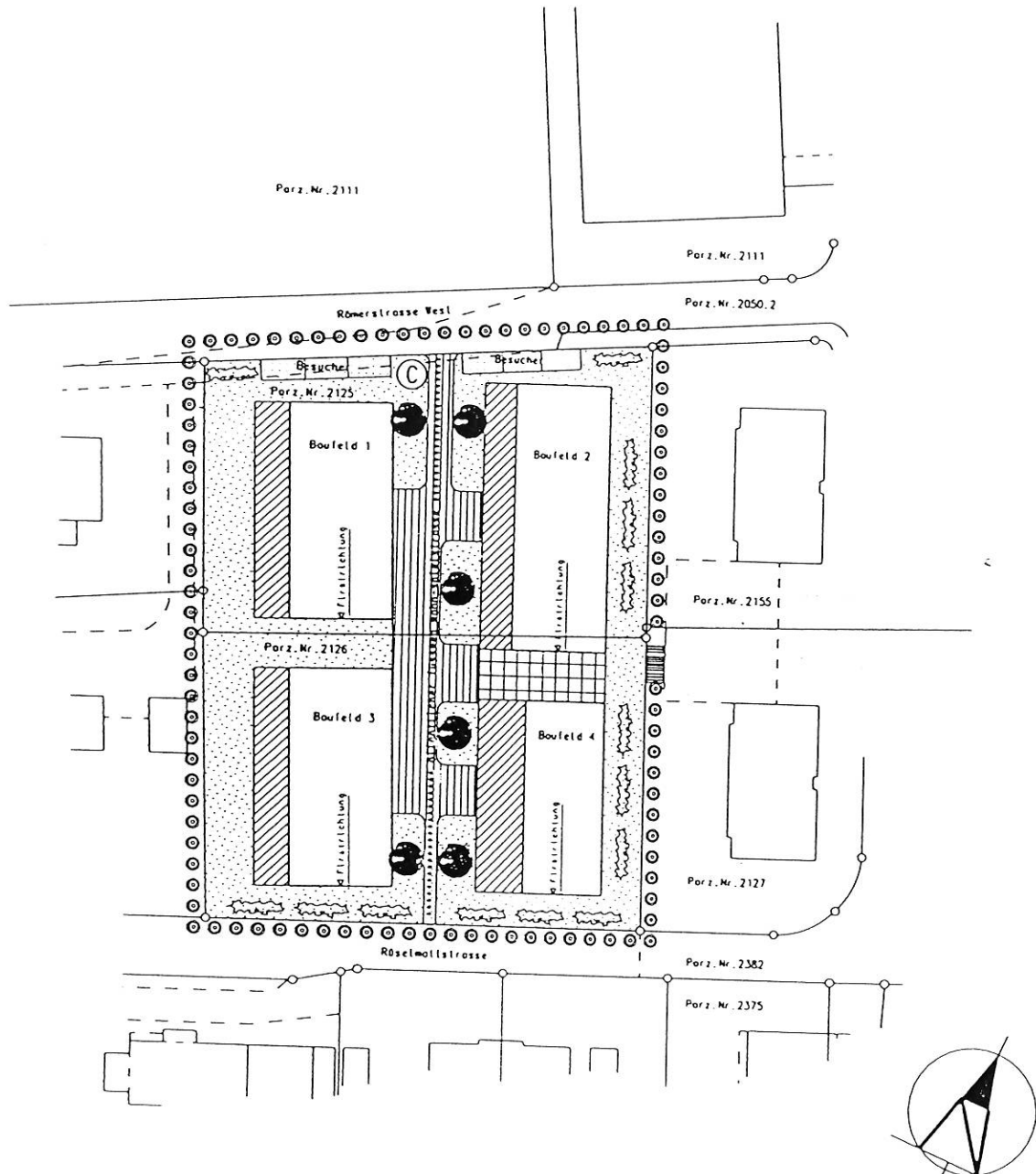
Architekturbüro
E. Salvisberg dipl. Arch. HTL/VASI
Tulpenweg 6 Postfach 38
3296 Arch
Tel.: 032 / 679'30'91
fax.: 032 / 679'21'35
ed.salvisberg@datacomm.ch

Gemeinde Arch

Ueberbauungsordnung Steinacker Nr.1

Teil ZPP Nr. 4

Ueberbauungsvorschriften ZPP 4



Arch, den 2. September 1999

Ueberbauungsordnung Steinacker Nr. 1, Arch, Ueberbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

A)	<u>Allgemeines</u>		<u>Seite</u>
Art.	1	Wirkungsbereich	2
	2	Stellung zur Grundordnung	2
	3	Inhalt des Ueberbauungsplanes	2
	4	Gestaltung allgemein	2
B)	<u>Bauten</u>		
Art.	5	Art der Nutzung	3
	6	Mass der Nutzung	3
	7	Baupolizeiliche Masse	3
	8	Fassadengestaltung	3
	9	Dachgestaltung bei Hauptbauten	4
	10	An-und Vorbauten	4
C)	<u>Erschliessung</u>		
Art.	11	Erschliessung	5
	12	Zufahrt	5
	13	Parkierung	5
	14	gemeinschaftliche Anlagen	5
	15	öffentlicher Fussweg	5
	16	Hauszugänge	6
D)	<u>Aussenräume</u>		
Art.	17	Bereich privater Nutzung	6
	18	Bepflanzung	6
E)	<u>Weitere Bestimmungen</u>		
Art.	19	Entwässerung	6
	20	Umgebungsgestaltung	6
	21	Energie	7
	22	Erschliessungsvertrag	7
	23	Genehmigung	7
F)	<u>Genehmigungsvermerke</u>		8

Ueberbauungsordnung Steinacker Nr. 1, Arch. Ueberbauungsvorschriften

A) Allgemeines

Wirkungsbereich

Art. 1

1. Die Vorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet, gemäss Gemeindebaureglement, Art. 62 GBR.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

1. Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung.

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Art. 3

1. Im Ueberbauungsplan wird verbindlich geregelt:
 - Baufelder für Wohnbauten mit min. und max. Bruttogeschossflächen
 - Baufelder für eingeschossige Anbauten
 - Baufelder für An- und Vorbauten
 - Gemeinschaftliche Anlagen:
Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und die Fussgänger, inkl. öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Römerstrasse und der Rüselmattstrasse.
 - Bereich privater Nutzung
 - Die massgebliche Bepflanzung
 - Öffentlicher Fussweg

Gestaltung allgemein

Art. 4

1. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und künftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
2. Die einzelnen Bauten sind in Form, Proportionen, Material und Farbwahl aufeinander abzustimmen. Klare Volumen und zeitgemässe Gestaltung sind anzustreben.

ABGEÄNDERT
Verfügung vom 02. MRZ. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Art der Nutzung

Art. 5

1. In den Baufeldern 1 - 2 dürfen Ein- und Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Eine gewerbliche Nutzung gemäss Art. 49.1 Gemeindebaureglement ist statthaft.
2. In den Baufeldern 3 - 4 sind gemäss Art. 46.1 Gemeindebaureglement Ein- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.
3. In den Baufeldern 1 und 2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.
In den Baufeldern 3 und 4 gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

Lärmschutz

ABGEÄNDERT gemäss

Verfügung vom 2. MRZ. 2000

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Mass der Nutzung

Art. 6

1. Die minimal- und maximal zulässigen Bruttogeschossflächen der Baufelder sind im Ueberbauungsplan festgelegt.

Baupolizeiliche Masse

Art. 7

1. Die Baufelder 1 und 2 sind bestimmt für 1-2 geschossige Bauten mit Dachausbau. Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe innerhalb der Baufelder ist frei. Zwischen zwei Hochbauten im gleichen Baufeld ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten.
Die Baufelder 3 - 4 sind bestimmt für 1-2 geschossige Bauten mit Dachausbau. Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Die Gebäudelänge resp. -tiefe innerhalb der Baufelder ist frei. Zwischen zwei Hochbauten im gleichen Baufeld ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00m einzuhalten.
2. Die Kniewände dürfen 1.50 m nicht überschreiten (Art. 36, Abs. 3 GBR).

Fassadengestaltung

Art. 8

1. Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Verputze und Fassadenverkleidungen sind in einem Gesamtkonzept festzulegen und im Rahmen des Baugesuches für die erste Bauetappe einzureichen.

Dachgestaltung bei
Hauptbauten

1. Die Dächer sind in allen Baufeldern als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden.
2. Die zulässige minimale Dachneigung beträgt in allen Baufeldern 30°, die maximale Dachneigung 40°.
3. Die im Ueberbauungsplan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
4. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss Art. 42 und 43 Gemeindebaureglement zugelassen. Es ist eine ruhige Dachlandschaft anzustreben. Die Dachräume sind jedoch wo immer möglich von der Giebelseite zu belichten.

Art. 10

An - und Vorbauten

1. Die Baufelder für An- und Vorbauten sind für offene Gebäudeteile (Balkone, überdeckte Sitzplätze, Pergolen, Sonnenblenden, Unterstände, Windfänge etc.) sowie für Energie- Gewinnungs-Wintergärten bestimmt.
2. Die An- und Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen. Mit Ausnahme des Dachvorsprungs, dürfen sie nicht über die dafür vorgesehenen Bereiche hinausragen.
3. Seitliche Begrenzungsmauern, im Bereiche der Vorbauten, bis zu einer Höhe von 1.80 m, sind gestattet und dürfen auch in Massivbauweise ausgeführt werden.
4. 1-geschossige offene Unterstände dürfen höchstens 3.0 m hoch ab fertig Terrain sein und dienen als Unterstände für Motorfahrzeuge, Velos etc. Sie sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen. Die Dächer sind mit bekiesten oder begrünten Flachdächer zu erstellen.



C) Erschliessung

Seite 5

Erschliessung

Art. 11

1. Die Erschliessung für die Ueberbauung erfolgt von der Römerstrasse West. Der öffentliche Fussweg soll die Römerstrasse mit der Rüselmattstrasse verbinden. Die Zufahrten und die Werkleitungen dienen der privaten Nutzung. Die Erschliessungskosten sind von der Grundeigentümerin zu tragen.
2. Für die Erschliessung der Grundstücke mit dem Werkleitungsnetz sind die bestehenden Werkleitungspläne der Gemeinde massgebend. Es sind die kürzesten Anschlussmöglichkeiten zum Werkleitungsnetz der Gemeinde zu suchen. Die Kanalisationsanschlüsse haben auf einen bestehenden oder neuen Schacht zu erfolgen. Blindanschlüsse sind nicht zulässig.

Zufahrt

Art. 12

1. Die Zufahrt für den ganzen Ueberbauungsperimeter erfolgt über eine einzige Zufahrt ab Römerstrasse West. In die Rüselmattstrasse soll nur eine Notzufahrt erstellt werden.

Parkierung

Art. 13

1. Die Anzahl Auto- und Veloabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach Art. 50 ff der Bauverordnung. Es sollen jedoch mindestens 2 Autoabstellplätze pro Einheit vorgesehen werden. Sie sind in den einzelnen Baufeldern als Unterstände innerhalb und zwischen den Wohnbauten zugelassen. Entlang der Römerstrasse sind die Besucherparkplätze anzuordnen und speziell zu betonen.

Gemeinschaftliche Anlagen:

Art. 14

1. Die im Ueberbauungsplan entsprechend markierten Gemeinschaftsanlagen erfüllen folgende Funktionen:
 - Fussgängererschliessung
 - Spielbereich für Kinder / Aufenthaltsbereiche
 - Zufahrten.
2. Die Ausgestaltung der Fussgängerbereiche sind in den jeweiligen Umgebungsgestaltungsplänen verbindlich zu regeln. Sie müssen rollstuhlgängig ausgebildet werden.
3. Es müssen überall wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine, usw. verwendet werden.
4. Zufahrten sind so auszuführen, dass sie mit Fahrzeugen bis 3,5 t befahrbar sind.

öffentliche Fusswege

Art. 15

1. Die vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung ist vertraglich und grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 16

Hauszugänge

1. Die Hauszugänge erfolgen vom Fussgängerbereich aus und zwar jeweils auf den Nord-Ost und Süd-westseiten der geplanten Bereiche.

D) Aussenräume

Art. 17

Bereich privater Nutzung

1. Die Gartenbereiche sollen möglichst nach ökologischen Gesichtspunkten erstellt werden.
2. Die Gestaltung der Hecken gegenüber den Parz. 2127/2155 und der Rüselmattstrasse sind mit dem ersten Baugesuch festzulegen und einzureichen.

Art. 18

Bepflanzung

1. Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume und Hecken sind mit der Realisierung der entsprechenden Bereiche der Ueberbauung zu pflanzen. Die Randzonen der öffentlichen Gartenbereiche sollen möglichst mit Magerwiesen erstellt werden.
2. In der Wohn- und Spielstrasse sind einheimischen Bäume anzupflanzen.

E) Weitere Bestimmungen

Art. 19

Entwässerung

1. Sämtliches anfallendes Meteorwasser muss auf der Parzelle, auf der es anfällt, versickern können. Nur in begründeten Ausnahmefällen (nicht sickerfähiger Baugrund) kann es in eine bestehende oder von der Bauherrschaft noch zu erstellende separate Meteorwasserleitung (Trennsystem) eingeleitet werden.

Art. 20

Umgebungsgestaltung

1. Mit jedem Baugesuch für eine Bauetappe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens zu enthalten (Art. 14 BewD):
 - Bauten und Anlagen Mst. 1:100
 - Bepflanzung + Terraingestaltung
 - Zäune / Mauern / Einfriedungen
 - Gestaltung der Uebergänge zu den Nachbargrundstücken resp. allg. Grundstücken wie Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge, Fussweg etc.

Energie

Art. 21

1. Das Kozept der Energieversorgung ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten.
2. Die Verwendung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie in Form von Strahlung, sowie indirekt als Biowärme oder Umgebungswärme) ist anzustreben.

Erschliessungsvertrag

Art. 22

1. Zwischen der Gemeinde und den privaten Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etapierung, generelle Durchleitungsrechte, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Eine allfällige Verlegung der Römerstrasse West auf die neue Parzellierung ist im Erschliessungsvertrag zu regeln.
2. Der abgeschlossene Erschliessungsvertrag muss vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 02. MRZ. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigung

Art. 23

1. Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

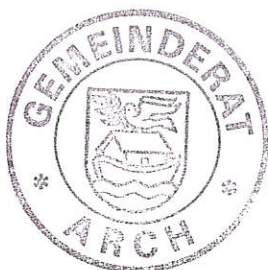
F. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 21.6.1999
 Publikationen:
 Im Amtsblatt vom: Nr. 67 vom 8.9.1999
 Im Amtsanzeiger vom: Nrn. 36 + 37 vom 9. und 16.9.1999
 Oeffentliche Auflage vom: 10.9.1999 bis 09.10.1999

Eingereichte Einsprachen: ---
 Eingereichte Rechtsverwahrungen: ---
 Einspracheverhandlungen am: ---
 Aufrechterhaltene Einsprachen: ---
 in Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen: ---

Beschlossen durch den Gemeinderat

am: 13. Januar 2000



Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

Sekretär

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Arch, den 14. Januar 2000

Der Gemeindeschreiber: *[Handwritten signature]*

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
 gem. Verfügung vom 02. MRZ. 2000
 Amt für Gemeinden und Raumordnung:

[Handwritten signature]

Markus W y s s, Bauinspektionen**3294 Büren an der Aare**

Telefon: 032 / 353 14 25 / Fax: 032 / 353 14 26

Natel: 079 / 434 47 74

Wohnung: 032 / 351 25 75 / E-Mail: suma 1 @ bluewin.ch

Reibenweg 33

Bauverwaltung
Einwohnergemeinde Arch
3296 Arch

Büren a.A., 11. Februar 2000

UeO Steinacker, Berechnung BGF und AZ,**Baugesuch LACASA AG**

Aufgrund der eingereichten Projektpläne wurden folgende Bruttogeschossflächen ermittelt:

2 Doppel Einfamilienhäuser Typ a:

Erdgeschoss	12.00 x 10.50 m =	126.00 m ²	
Obergeschoss	12.00 x 10.50 m =	126.00 m ²	
Dachgeschoss	12.00 x 04.60 m =	<u>55.00 m²</u>	
		307.00 m ²	= 614.00 m ²

2 Einfamilienhäuser Typ b 1 + 2:

Erdgeschoss	08.00 x 08.00 m =	64.00 m ²	
Obergeschoss	08.00 x 08.00 m =	<u>64.00 m²</u>	
		128.00 m ²	= 256.00 m ²

4 Einfamilienhäuser Typ c 1 - 4:

Erdgeschoss	08.00 x 10.00 =	80.00 m ²	
Obergeschoss	08.00 x 10.00 =	80.00 m ²	
Dachgeschoss	04.60 x 10.00 =	<u>46.00 m²</u>	
		206.00 m ²	= 824.00 m ²

Total Bruttogeschossflächen der ganzen Überbauung **1'694.00 m²**

AZ - Berechnung	Bruttogeschossflächen	1694 m ²	0.4112 AZ
	Landfläche	4119 m ²	

Die nach Art. 62 GBR vorgeschriebene Ausnützung von 0.4 wird erreicht wenn beide Grundstücke in die Berechnung einbezogen werden. Es ist dies auch zulässig da es sich um eine Gesamtüberbauung handelt und das Baugesuch über alles eingereicht worden ist.


M. Wyss, Bauinsp.