BÜREN A. AARE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 6 RIEDLI

Die Überbauungsordnung ZPP 6 "Riedli" beinhaltet:

- Überbauungsplan 6a
- Überbauungsvorschriften 6b
- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht 6c

Genehmigungsexemplar

Datum: Januar 1997

Bruno Berz, Raumplanung und Umweltgestaltung, Monbijoustrasse 16 3011 Bern 031/ 381 27 82

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 6b

Inhalt

A) Allgemeines

Wirkungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des UeP	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4

B) Bauten

Art der Nutzung	Art. 5
Mass der Nutzung	Art. 6
Baupolizeiliche Masse	Art. 7
Fassadengestaltung	Art. 8
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 9
Vorbauzonen: Zugang, Garten	Art. 10

C) Erschliessung

Erschliessung	Art. 11
Parkierung	Art. 12

D) Aussenräume

Gartenbereich	Art. 13
Übergangsbereich/ Grünzone	Art. 14
Bepflanzung	Art. 15

E) Weitere Bestimmungen

Umgebung	Art. 16
Energie	Art. 17
Zivilschutz	Art. 18
Container	Art. 19
Vereinbarungen; Erschliessungskosten	Art. 20
Baubewilligung	Art. 21
Genehmigung	Art. 22

A) ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan mit einem Perimeter entsprechend bezeichnete Gebiet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

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

Art. 3

Inhalt des UeP

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her.
b) Die Parkierung
c) Die Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten
d) Standort der Hochstammbäume im Bereich der Erschliessung und Parkierung

Art. 4

Gestaltung allgemein

Die Gestaltung der Hauptbauten und Vorbauten hat in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen auf die Dorfrandlage (Einheit Landschaft/Bebauung, harmonischer Übergang Siedlung/Wald).

B) BAUTEN

Art. 5

Art der Nutzung

1 Die Baufelder für Hauptbauten sind für Wohnnutzung bestimmt (gemäss Art. 28 BauR).
2 Die gemäss Gemeindebaureglement mögliche Kleingewerbenutzung ist je zur Hälfte auf die Baufelder 1,2,3 bzw. 4,5,6 aufzuteilen.
3 In den Baufeldern für Hauptbauten sind sowohl Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser sowie Gebäude mit Geschosswohnungen zugelassen.
4 In den Baufeldern 1 und 2 sind je zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von min. 3m zu erstellen.
5 Für die im UeP festgelegten Bereiche mit Gestaltungsbaulinien gilt Anbaupflicht

Art. 6 Geändert

Mass der Nutzung

1 Gesamthaft ist eine AZ zwischen 0.35 und 0.45 zu realisieren (Art. 39 BauR).
2 Die max. realisierbare BGF pro Baufeld richtet sich nach den Angaben im Überbauungsplan.

Art. 7 Geändert

Baupolizeiliche Masse

1 Die Baufelder sind bestimmt für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau ($2^1/_2$ Geschosse).
2 Die max. Firsthöhe beträgt 10 m.
3 Die Dachneigung beträgt für Schrägdächer mindestens 30^o, max. 40^o.

Art. 8

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vertikal zu gliedern. Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Die Verputze sind in Pastelltönen auszuführen.

Art. 9

Dachgestaltung bei Hauptbauten

1 Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei. Nicht zugelassen sind Flachdächer
2 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Art. 10

Vorbauzone "Zugang", Vorbauzone "Garten"

1 Diese Vorbauzonen sind je zur Hälfte (BGF) überbaubar und bestimmt für offene Autounterstände, Vordächer, Geräteräume, Balkone, Loggien, unbeheizte Wintergärten etc.
2 Die Vorbauten sind in Leichtbauweise (aus Holz, Metall oder Glas) auszuführen und haben sich vom Hauptbaukörper gestalterisch abzuheben.

C) ERSCHLIESSUNG

Art. 11

Erschliessung

1 Die Zufahrt erfolgt für die ganze Überbauung über die Mühlematt.
2 Die Erschliessungsanlagen werden als öffentliche Detailerschliessung resp. als private Zufahrt qualifiziert.
3 Im Erschliessungsbereich (private Zufahrt Baufelder 4-7) auf Parzelle 1230 ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge zu gewährleisten

Art. 12

Parkierung

1 Die definitive Anzahl der für die Anwohner geforderten Parkplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Realisierung gültigen kantonalen Richtlinien.
2 Die im Überbauungsplan festgelegten Parkplätze entsprechen in etwa 2/3 des Bedarfes bei Maximalnutzung der Baufelder.
3 Ein allfälliger Mehrbedarf an Abstellplätzen ist in den Baufeldern für Hauptbauten zu integrieren.

D) AUSSENRÄUME

Art.13

Gartenbereich

Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten. Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken, Terrainanpassungen etc.) ist im Baugesuchsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

Art. 14

Übergangsbereich/ Grünzone

1 Der im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Übergangsbereich ist naturnah, ohne sichtbare künstliche Einzäunungen (ausgenommen Hecken) zu gestalten.
2 In der Grünzone sind keine Bauten zugelassen. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes

Art. 15

Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan eingezeichneten Hochstammbäume sind mit der Realisierung der entsprechenden Bereiche der Überbauung (Gebäude, Erschliessungsweg oder Parkplätze) zu pflanzen.

E) WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 16

Umgebung

1 Für die definitive Gestaltung der Umgebung gilt Art. 25 BauR.
2 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Dieser kann mit dem Grundrissplan kombiniert werden.
3 Der Umgebungsgestaltungsplan enthält mindestens: Erschliessung, Parkierung, Bepflanzung.

Art. 17

Energie

1 Die Verwendung erneuerbarer Energie (Sonnenenergie in Form von Strahlung sowie indirekt als Biomasse oder Umgebungswärme) ist anzustreben.
2 Bei der Erstellung von Oelheizungen ist die Low No_x-Technologie zu verwenden.
3 Bei gleichzeitiger Erstellung von zwei oder mehr benachbarten Doppelhäusern ist die Einrichtung einer gemeinsamen Heizanlage zu prüfen.

Art. 18

Zivilschutz

Die Schutzplätze sind individuell für die einzelnen Baufelder zu erstellen.

Art. 19

Container

Für die Teilbereiche "Nord" und "Süd" ist gemäss UeP je ein Container-Standplatz für die gemeinsame Kehrichtabfuhr anzulegen.

Art. 20

Erschliessungskosten Vereinbarungen

1 Die gesamten Kosten der Detailerschliessung sind durch die Grundeigentümer im Perimeter der Überbauungsordnung zu tragen. Für die Kostentragung unter den Grundeigentümern gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 110 ff BauG).
2 Die Übertragung der Erschliessungsarbeiten auf die privaten Grundeigentümer wird in einem Erschliessungsvertrag geregelt, der bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen muss

Art. 21

Baubewilligung

Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung gilt die Baubewilligung für die Erschliessungsanlagen als erteilt; so insbesondere für
-die Zufahrtsstrasse
-die Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Energie, PTT, TV

Art. 22

Genehmigung

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. 9. - 25. 9. 1992 Vorprüfung vom 6.11.1995

Publikation im Amtsblatt vom 4. 4. 1996 im Amtsanzeiger vom 4.4. und 11.4. 1996

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 4 .4 bis 6. 5. 1996

Einspracheverhandlung am --
Erledigte Einsprachen -- unerledigte Einsprachen --
Rechtsverwahrungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. 3. 1997

GEMEINDERAT * BÜREN a.A. *

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren a. A, den 30. Mai 1997 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 4. AUG. 1997
Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

GEMEINDE BÜREN a. A.

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 6

"RIEDLI"

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP 6a

Maßstab: 1:500 Format: 52/49 Datum: Jan. 1997

Die Überbauungsordnung ZPP 6 beinhaltet:
- Überbauungsplan ZPP 6a
- Überbauungsvorschriften ZPP 6b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 4.9. - 25.9.1992 Vorprüfung vom 6.11.1995
Publikation im Amtsblatt vom 4.4.1996 im Amtsanzeiger vom 4.4.+11.4.1996
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 4.4. bis 6.5.1996

Einspracheverhandlung am – Rechtsverwahrungen –
Erledigte Einsprachen – Unerledigte Einsprachen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.3.97

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Büren a.A., den 30. MAI 1997 der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 1. AUG. 1997
Amt für Gemeinden und Raumordnung

BÜRO B. BERZ, RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG, 3011 BERN

LEGENDE

		Art. Nr. UeV
●●●●●	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	1
	Bauten	
	Baufelder für Hauptbauten 1-7, max. BGF	5
	Gestaltungsbaulinie	5
	Vorbauzone "Garten"	10
	Vorbauzone "Zugang"	10
	Erschliessung	
	Öffentliche Detailerschliessung	11
	Private Zufahrt	11
	Parkierung	12 (11)
	Aussenräume	
	Gartenbereich	13
	Übergangsbereich in Grünzone	14
	Grünzone gemäss GBR	14
	Hochstammbaum	15
*	Standort Containersammelplatz	19



Gemeinde Büren a. Aare

Überbauungsordnung ZPP 6
„Riedli“

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gemäss Art. 122, Abs. 1-3 BauV.
25. Oktober 2000

Begründung der Änderung

In der Überbauungsordnung, genehmigt 1997, wurden im Ostteil zwei Baufelder für maximal 4 Wohneinheiten ausgeschieden.
Seit der Genehmigung hat es sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Bauland für verdichtetes Bauen an der guten Wohnlage eher gering ist, dagegen eine Nachfrage nach Bauland für grössere, freistehende Einfamilienhäuser besteht.
Die Überbauungsordnung wird nun dahingehend abgeändert, dass die Erstellung einer grösseren Einzelbaute in einem entsprechenden Baufeld möglich ist.
Art und Mass der Nutzung werden nicht verändert bzw. nicht erhöht.

Änderung der Überbauungsvorschriften

Aktuelle Fassung	Veränderte Fassung
Baupolizeiliche Masse, Art. 7 1 Die Baufelder sind bestimmt für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau (2 1/2 Geschosse). 2 Die max. Firsthöhe beträgt 10m. 3 Die Dachneigung beträgt für Schrägdächer mindestens 30°, max. 40° .	**Baupolizeiliche Masse, Art. 7** 1 Die Baufelder sind, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6, bestimmt für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau (2 1/2 Geschosse). 2 Die max. Firsthöhe beträgt 10m, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6. 3 Das Baufeld Nr. 6 ist bestimmt für einen 1-geschossigen Bau mit Flachdach. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.5m.
Dachgestaltung bei Hauptbauten, Art. 9 1 Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei. Nicht zugelassen sind Flachdächer. 2 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.	**Dachgestaltung bei Hauptbauten, Art. 9** 1 Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6, wo nur ein Flachdach zugelassen ist.. 2 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
	Unbewohnte Nebenbauten Art. 10bis (neu) 1 Die Baufelder für „unbewohnte Nebenbauten“ sind für 1-geschossige, geschlossene Auto- und Velounterstände bestimmt.

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der durch die Änderung betroffenen Grundeigentümer:

[redacted]

GEMEINDERAT BÜREN a.A.

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Juni 2000

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Büren a. Aare 10. Nov. 2000

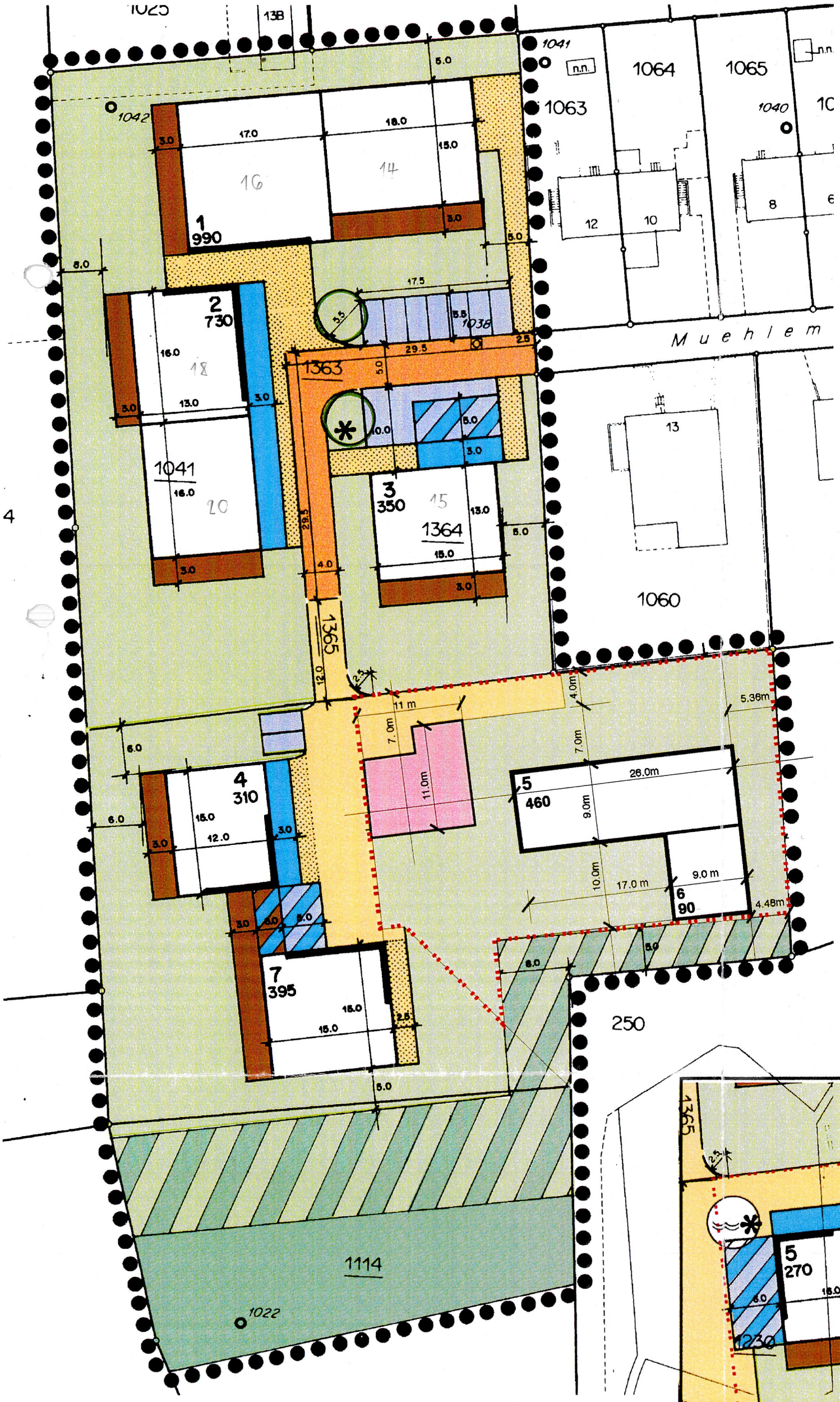
der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 24. NOV. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Berz Hafner + Partner AG, Fliederweg 10, Postfach, 3000 Bern 14, 031 388 60 60, Fax 388 60 69

Überbauungsplan



Ausschnitt bestehende Situation

Gemeinde Büren a. A

Überbauungsordnung ZPP 6

"RIEDLI"

geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gemäss Art. 122, Abs. 1-3 BauV.

Maßstab 1: 500

Oktober 2000

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der durch die Änderung betroffenen Grundeigentümer:

[redacted]

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Juni 2000

Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren a. A. den 10. Nov. 2000 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 24. NOV. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Berz Hafner + Partner AG, Fliederweg 10, Postfach, 3000 Bern 14, 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

Legende

●●●●● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung / ·· ·· ·· ·· Bereich der Planänderung

Bauten

- Baufelder für Hauptbauten 1 -7, max. BGF
- Gestaltungsbaulinie
- Vorbauzone Garten
- Vorbauzone Zugang
- Baufeld für unbewohnte Nebenbauten

Aussenräume

- Gartenbereich
- Übergangsbereich in Grünzone
- Grünzone gemäss GBR
- Hochstammbaum

Erschliessung

- Öffentliche Detailerschliessung
- Private Zufahrt
- Parkierung

büren an der aare
einwohnergemeinde

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Erläuterung

Änderung UeV:

- UeV Artikel 5, Absatz 4
- UeV Artikel 6, Absatz 1

Genehmigung

Bern, 4. Dezember 2012

1265_390_Aenderung_UeV_Riedli.docx/RE/mo/jb

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Erläuterung

Seit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli im Jahr 1997 wurde das Planungsgebiet erschlossen und teilweise bebaut.

Da die Überbauungsordnung ihren Zweck weitgehend erfüllt hat (Regelung Erschliessung, landschaftsschonendes Überbauungskonzept), wird mit der zur Zeit laufenden Revision der Ortsplanung die Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli aufgehoben. Das Gebiet soll künftig einer ordentlichen Wohnzone W2 zugewiesen werden. (Stand Überarbeitung OP: Mitwirkung zum Entwicklungskonzept bereits erfolgt).

Mit der vorliegenden geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung wird nun kurzfristig, im Sinne einer Übergangsregelung, eine den Bedürfnissen der Grundeigentümer angepasste Überbauung des Baufeldes Nr. 2 möglich. Das Baufeld Nr. 2 und der UeV Art. 5 werden so angepasst, dass auch der Bau eines einzelnen Baukörpers bewilligt werden kann.

Neben der Anpassung des Baufeldes und des Art. 5 wird der UeV Art. 6 Abs. 1 ersatzlos gestrichen, da aufgrund der bereits realisierten Überbauung der Baufelder 3, 4, 5, 6 und 7, die gemäss UeO minimal geforderte AZ auf den verbleibenden Baufeldern – auch unter Beibehaltung der heute rechtsgültigen Baufelder und BGF-Vorgaben – unter keinen Umständen erreicht werden kann.

Änderung UeV

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 Riedli der Gemeinde Büren a. Aare werden wie folgt geändert:

UeV Artikel 5, Absatz 4 'ALT'

B Bauten	
Art der Nutzung	**Art. 5** 4 In den Baufeldern 1 und 2 sind je zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von min. 3m zu erstellen.

UeV Artikel 5, Absatz 4 'NEU'

B Bauten	
Art der Nutzung	**Art. 5** 4 Im Baufeld 1 sind zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von min. 3m zu erstellen.

UeV Artikel 6, Absatz 1 'ALT'

B Bauten	
Mass der Nutzung	**Art. 6** 1 Gesamthaft ist die AZ zwischen 0.35 und 0.45 zu realisieren (Art. 39 BauR).

UeV Artikel 6, Absatz 1 'NEU'

B Bauten	
Mass der Nutzung	**Art. 6** Absatz 1 des Art. 6 UeV wird ersatzlos gestrichen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger Büren und Umgebung vom 18. Oktober 2012

Öffentliche Auflage vom 16. November 2012

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Büren a. Aare am 9. Oktober 2012

Namens der Einwohnergemeinde Büren a. Aare:

Die Präsidentin ..... Der Sekretär .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren a. Aare, - 5. Dez. 2012 Der Gemeindeschreiber .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. Dez. 2012

B. Wiedmer

büren an der aare
einwohnergemeinde

Überbauungsordnung ZPP6 "Riedli"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan ZPP 6a

Genehmigung

4. Dezember 2012

Massstab: 1:500
Planformat: 105/30

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

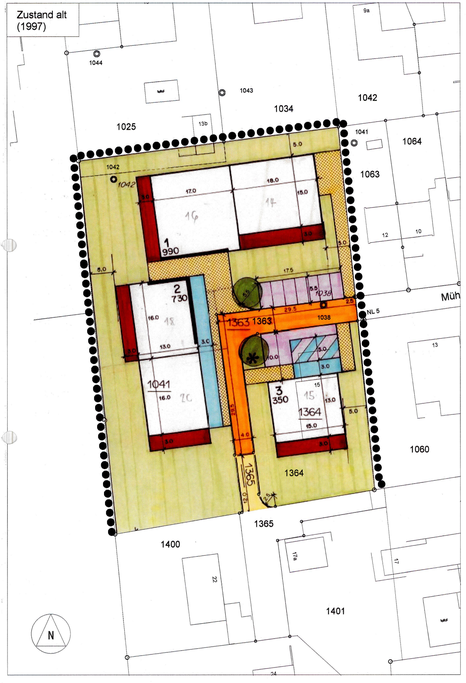
E-Mail: info@raumplan.ch

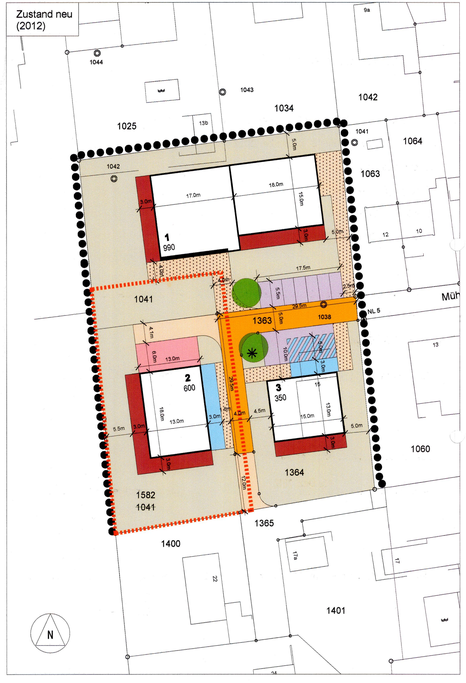
Auftrag: 1265
Bearbeitung: mo/RE

1265_390_UeO_Riedli.vwx

Legende

		Art. Nr. UeO
	Wirkungsbereich der Überbauunsordnung	Art. 1
	Bereich der Planänderung	
Bauten		
	Baufelder für Hauptbauten 1-7, max BGF	Art. 5
	Gestaltungsbaulinie	Art. 5
	Vorbauzone "Garten"	Art. 10
	Vorbauzone "Zugang"	Art. 11
	Baufeld für unbewohnte Nebenbauten	Art. 10bis
Erschliessung		
	Öffentliche Detailerschliessung	Art. 11
	Private Zufahrt / Hauszugänge	Art. 12
	Parkierung	Art. 13 (11)
Aussenräume		
	Gartenbereich	Art. 14
	Hochstammbaum	Art. 16
*	Standort für Containersammelplatz	Art. 20





Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger Büren und Umgebung vom 18. Oktober 2012

Öffentliche Auflage vom 16. November 2012

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Büren a. Aare am 9. Oktober 2012

Namens der Einwohnergemeinde Büren a. Aare:

Die Präsidentin ..... Der Sekretär .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren an der Aare, – 5. Dez. 2012 Der Gemeindeschreiber .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. Dez. 2012

B. Wiedmer