GENEHMIGUNG

EINWOHNERGEMEINDE BÜREN A. AARE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2 KLEINE EY 2

und geringfügige Änderung des Zonenplanes gemäss Art. 122 BauV

Diese Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan 2a
- Überbauungsvorschriften 2b
- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht 2c
- Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 BauV, 2d

Genehmigungsexemplar

Datum: Januar 1994

Bruno Berz, Raumplanung und Umweltgestaltung, Monbijoustrasse 16 3011 Bern

Inhaltsverzeichnis

Überbauungsvorschriften 2b)

A) Allgemeines

Wirkungsbereich	Art. 1
Ablösung des Überbauungsplanes mit SBV von 1976	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
Inhalt der Überbauungsordnung (UeP, UeV)	Art. 4
Gestaltungsgrundsätze	Art. 5

B) Bauten

Art der Nutzung Baufelder der Hauptbauten	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse, Gestaltungsbaulinien	Art. 8
Gestaltung der Bauten	Art. 9
Dachgestaltung	Art. 10
Vorbauzone	Art. 11
Nebenbauten	Art. 12

C) Erschliessung, Parkierung

Zufahrt, Anlieferung	Art. 13
Parkierung	Art. 14
Zentraler Erschliessungsbereich, Fusswege	Art. 15

D) Aussenraum

Vorplatzbereich Kanalstrasse	Art. 16
Spielfläche, Spielplatz	Art. 17
Privatgärten	Art. 18
Umgebungsgestaltung, Hochstammbäume	Art. 19

E) Weitere Bestimmungen

Energie	Art. 20
Entwässerung	Art. 21
Antennen	Art. 22
Zivilschutz	Art. 23
Sammelplätze	Art. 24
Privatrechtliche Vereinbarungen	Art. 25
Inkrafttreten	Art. 26

Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht 2c)

Geringfügige Änderung des Baureglementes gemäss Art. 122 BauV. 2d)

Überbauungsvorschriften 2b)

A) Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet.

Art. 2

Ablösung des Überbauungsplanes mit SBV von 1976

Die vorliegende Überbauungsordnung ersetzt in ihrem Wirkungsbereich den östlichen Teil des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften aus dem Jahre 1976

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 2, Landspitz - Kleine Ey.

Art. 4

Inhalt der Überbauungsordnung

1 Im Überbauungsplan bzw. in den Überbauungsvorschriften werden verbindlich geregelt:
a) Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten.
b) Gestaltung der Bauten und Aussenräume.
c) Die Anlieferung, die Parkierung und die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen, die Kundenerschliessung.
d) Die Fussgänger- ,Spiel- und Grünbereiche.

Art. 5

Gestaltungsgrundsätze

1 Die Überbauung, zumindest je die Baufelder A,B,C,H, bzw. D,E, F,G, ist als baulich - gestalterische Einheit zu konzipieren.
2 Die kubische und architektonische Ausformung der Hauptbauten sowie die räumliche Ausgestaltung von Aussenräumen und Erschliessungsbereichen sind untereinander abzustimmen und sollen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

B) Haupt- und Nebenbauten

Art. 6

Art der Nutzung

1 Die Baufelder A - F sind für Wohnnutzung bestimmt gemäss Art. 28 und 39 BauR.
2 Die Baufelder G und H sind für Wohn- oder Mischnutzung (Kleingewerbe/ Wohnen) bestimmt. Lage und Dimension der Bauten innerhalb der Abgrenzung der Baufelder G bzw. H ist frei, sie haben jedoch mit einer Längsseite entweder die nördliche oder die südliche Grenze der Baufelder zu übernehmen (vgl. Anhang).
3 Wird in den Baufeldern G und H reine Wohnnutzung realisiert, so sind die Bauten räumlich-gestalterisch passend zu den Wohnbauten der Baufelder A,B,C,E,F auszuführen.
4 Baufeld I umfasst das bestehende Bauernhaus und erlaubt Um- und Ausbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.
5 Die Baulinie Gewerbe stellt eine allfällige spätere Erweiterung des Gewerbebetriebes auf Parzelle 731 sicher.

Art. 7

Mass der Nutzung

siehe Genehmigung new

1 Die pro Baufeld max. zulässige Bruttogeschossfläche BGF richtet sich nach den Angaben im Überbauungsplan.
2 Wird in den Baufeldern G und H nur Wohnnutzung realisiert, besteht kein Rechtsanspruch auf die Realisierung der max. möglichen BGF gemäss Überbauungsplan.
3 Der Anteil Gewerbenutzung darf 30% der gesamten Nutzung nicht übersteigen.

siehe Genehmigung

~~4 Die gesamte BGF darf 4250m2 für die Baufelder A,B,C,H, und 2680m2 für die Baufelder D,E,F,G,I nicht übersteigen~~

Art. 8

Baupolizeiliche Masse

1 Die Baufelder A - F, sind bestimmt für zweigeschossige Bauten + Dachaufbau.
2 Die Baufelder G und H dürfen im Erdgeschoss zu 100%, überbaut werden. Für die Obergeschosse gilt eine max. Gebäudetiefe von 12m und eine Vorbauzone von 2,5m (Vgl Anhang).
3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder A-H 7m
4 Innerhalb des Baufeldes H beträgt die max. Gebäudelänge für Obergeschosse 30m.
5 Werden in einem Baufeld zwei oder mehrere Baukörper erstellt, so haben diese einen Abstand zueinander von min. 5m einzuhalten, eingeschossige Verbindungstrakte (Eingangshallen, Pergolen, Vordächer) sind gestattet (Vgl Anhang).
6 Die Hauptbauten in den Baufeldern G, E und F sind bei Teilüberbauung der Baufelder mit einer Schmalseite an die Gestaltungsbaulinien zu stellen.

Art. 9

Baugestaltung

1 Längere Baukörper als 15m sind in ihren Fassaden architektonisch/ gestalterisch vertikal zu gliedern.
2 Zumindest die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen direkten Zugang zum Gartenbereich.
3 Materialien und Farben sind innerhalb der in Art. 4 genannten Gestaltungseinheiten aufeinander abzustimmen.
4 In den Baufeldern G und H sind die Erdgeschossbereiche gestalterisch als Sockel- oder Erdgeschossvorbauten auszubilden (Vgl Anhang).

Art. 10

Dachgestaltung

1 Die Dächer in den Baufeldern A - F, G und H (exkl. Sockel- und Erdgeschossvorbauten) sind als symmetrisch geneigte Satteldächer, Dachneigung 35°-45° oder als begrünte Flachdächer auszubilden.
2 Die im Überbauungsplan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. (Belichtungsbeispiel vgl. Anhang)

Art. 11

Vorbauzone

1 Die Vorbauzone ist für offene Gebäudeteile (Balkone, Laubengänge, Pergolen, Sonnenblenden) sowie für mit Sonnenenergie beheizte Wintergärten bestimmt.
2 Die Vorbauten sind in der Vertikalen in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen.
3 Im Erdgeschoss dürfen seitliche Begrenzungsmauern bis zu einer Höhe von 2m auch in Massivbauweise ausgeführt werden.

Art. 12

Nebenbauten

1 Die Baufelder a, b, c, i sind für eingeschossige, unbeheizte Kleinbauten (Schuppen, Gartenhaus, Gartensitzplatz, gedeckte Spielhalle und dgl.) bestimmt.
2 Die Nebenbauten sind in Leichtbauweise (Holz, Metall, Glas) auszuführen.
3 In die Nebenbauten dürfen, in Form als gestalterisch sich ins Gesamtbild einfügende Leichtbauten, auch die angrenzenden Parkfelder einbezogen werden (offene Unterstände, vgl. Anhang). Die Nebenbauten sind insbesondere auf der Seite der Wohnbauten so zu gestalten und zu begrünen, dass sie zu einer Verbesserung des Übergangsbereiches Gewerbe - Wohnsiedlung beitragen.

C) Erschliessung

Art. 13

Zufahrt, Anlieferung

1 Die Zufahrt für PW der Anwohner erfolgt, mit Ausnahme für die Baufelder D,F,I, ausschliesslich von der Kanalstrasse her.
2 Die Anlieferung für die Baufelder G und H erfolgt grundsätzlich von der Kanalstrasse her. Für Baufeld H ist eine Anlieferung auch vom Erschliessungsweg an der Westgrenze des Überbauungsgebietes her möglich.
3 Dieser Erschliessungsweg gilt auf einer Breite von 5m, gemessen von seiner westlichen Begrenzung (gemäss UeP), als Detailerschliessung

Art. 14

Parkierung

1 Die gemäss Art. 50 BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden folgendermassen angeordnet:
- für die Baufelder A,B,C,H in einer unterirdischen Einstellhalle (Perimeter im UeP, oder in Baufeld H) sowie oberirdisch entlang dem Erschliessungsbereich.
- Für die Baufelder D,E,F,G,I oberirdisch, wobei nach Bedarfsnachweis die Erstellung einer Einstellhalle unter Baufeld F entsprechend dem Überbauungsplan bewilligt werden kann.

2 Die Parkplätze für das Kleingewerbe (Angestelltenparkplätze, Kundenparkplätze) sind primär im Vorplatzbereich entlang der Kanalstrasse , für Baufeld H allenfalls auch in einer Einstellhalle in Baufeld H anzuordnen.

Art. 15

Zentraler Erschliessungsbereich, Fusswege

1 Der zentrale Erschliessungsbereich dient gleichzeitig als Fussgängererschliessung, Aufenthaltsbereich und Spielbereich für Kinder.
2 Die im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Teilbereiche dienen zugleich als Notzufahrten zu den Baufeldern. Sie sind vom PW - Erschliessungsweg durch bauliche und gestalterische Massnahmen klar abzugrenzen.
3 Die Fusswege dienen ausschliesslich der Fussgängererschliessung und sind baulich und gestalterisch für diese Funktion zu konzipieren (kein Hartbelag). Der Fussweg zwischen den Parzellen 780 und 789 gilt zwischen Ey und Parzellengrenze Parzelle 254 als Detailerschliessung.
4 Fussgängerbereiche und -plätze sind behindertengerecht auszubilden.
5 Die Aufenthalts-, Spiel und Fussgängerbereiche sind entsprechend dem Realisierungsfortschritt der Wohnbauten zu erstellen. Massgebend sind die Anforderungen von Art. 42 ff der Bauverordnung.

D) Aussenraum

Art. 16

Vorplatzbereich Kanalstrasse

1 Der Vorplatzbereich entlang der Kanalstrasse dient der Parkierung sowie der Fussgängererschliessung des Gewerbes. Der gesamte Bereich wird, unter Berücksichtigung der Zu- / Wegfahrten durch einen 3m breiten Grünstreifen mit Naturwiese von der Kanalstrasse abgetrennt.
2 Der Bereich ist gestalterisch so auszubilden, dass nicht eine geschlossene Parkplatzfläche entsteht, sondern ein durch Fussgänger und Parkierung gleichzeitig genutztes Vorland.
3 Der Vorbereich soll sich durch die Bodenbelagsgestaltung deutlich von der Kanalstrasse abheben. Die Fläche (insbesondere allfällig ausgeschiedene Parkplätze) ist möglichst weitgehend als unversiegelte und durchgrünte Fläche auszubilden (Rasengittersteine, Pflästerung).
4 Die Grünflächenziffert im Uferschutzbereich Sektor F (gemäss Art. 10 Uferschutzvorschriften) beträgt landseitig der Uferbaulinie 40%.

Art. 17

Spielfläche, Spielplatz

1 Der zentrale Erschliessungbereich dient gleichzeitig der Erstellung des Kinderspielplatzes gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG und Art. 44 ff. BauV.
2 Die grössere Spielfläche nach Art. 44 BauV ist auf der dafür vorgesehenen Fläche über der Einstellhalle anzulegen, auch bei nicht vollständig unterirdisch gebauter Einstellhalle

Art. 18

Gärten

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

Art. 19

Bepflanzung, Umgebungsgestaltungsplan

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem EG - Grundriss 1:100 kombiniert werden und hat mindestens zu enthalten:
- Bepflanzung
- Terraingestaltung, insbesondere grössereTerrainveränderungen.
- Zäune, Hecken, Mauern.
- Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

2 Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume und Sträucher sind mit der Realisierung der entsprechenden Teile der Überbauung anzupflanzen.

E) Weitere Bestimmungen

Art. 20

Energie

1 Die Verwendung von erneuerbarer Energie, (Sonnenenergie in Form von Strahlung sowie indirekt als Biomasse oder Umgebungswärme) ist anzustreben.
2 Bei gleichzeitiger Bebauung von zwei oder mehreren Baufeldern und der Einrichtung von Öl- oder Holzschnitzelheizungen ist die Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage anzustreben.

Art. 21

Entwässerung

1 Für die Entwässerung ist das Trennsystem anzuwenden.
2 Das Überbauungsgebiet liegt z.T. in einem Gewässerschutzgebiet a (Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, 1:25'000, Blatt 1126). Die dadurch bedingten Auflagen sind einzuhalten.

Art. 22

Antennen

1 Die Überbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
siehe Genehmigung
~~2 Parabolantennen im Dachbereich sind nicht zugelassen.~~

Art. 23

Zivilschutz

Die Zivilschutzplätze für die ganze Überbauung sind auf dem Areal der Signal AG realisiert

Art. 24

Sammelplätze

Je für die Baufelder A,B,C.H und D,E,F,G,I ist an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten ein Standplatz für Abfallconteiner, allenfalls auch für Kompost- und Sammelcontainer (Glas, Altöl) zu erstellen.

Art. 25

Privatrechtliche Vereinbarungen

1 Die Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen: Finanzierung, Erstellungspflicht, Eigentums- und Benützungsrechte für die gemeinsamen Erschliessungsanlagen, die Aufenthalts- und Spielbereiche, die Zivilschutzplätze sowie die Verlegung der Kanalisations- und Stromleitung auf Parzelle 254.

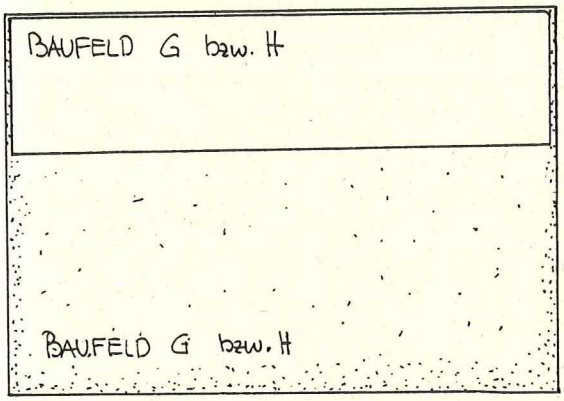
2 Die Erschliessung der Parzelle 254 ist durch einen gegenseitigen Dienstbarkeitsvertrag mit der Grundeigentümerin der Parzelle 731 sicherzustellen.
3 Die verträge sind vor der Genehmigung dieser Überbauungsordnung abzuschliessen.

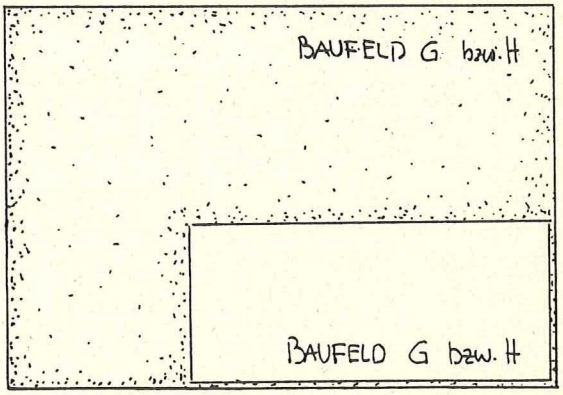
Art. 26

Inkrafttreten

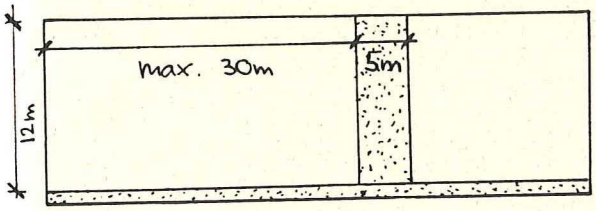
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).

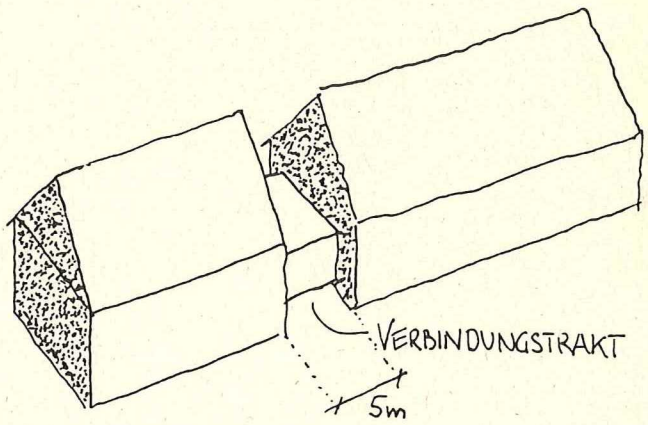
Anhang: Gestaltungshinweise / Beschattung



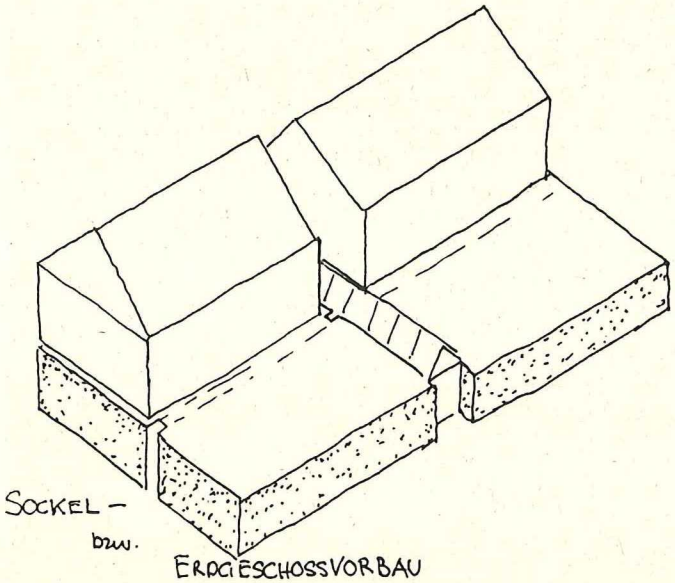


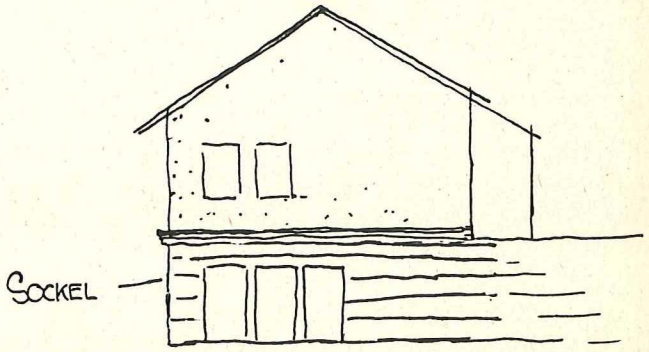
Art. 5



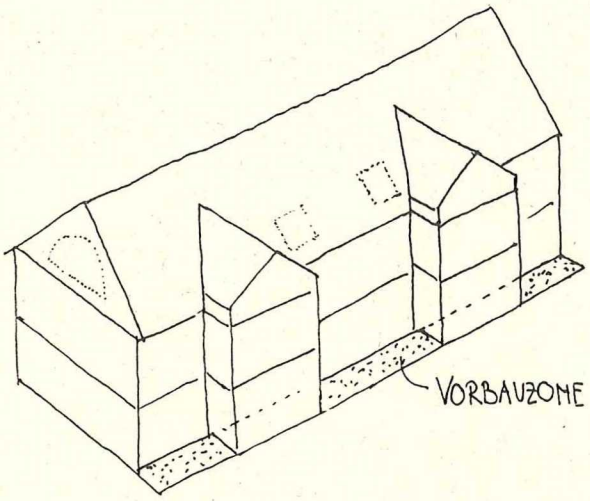


Art. 7

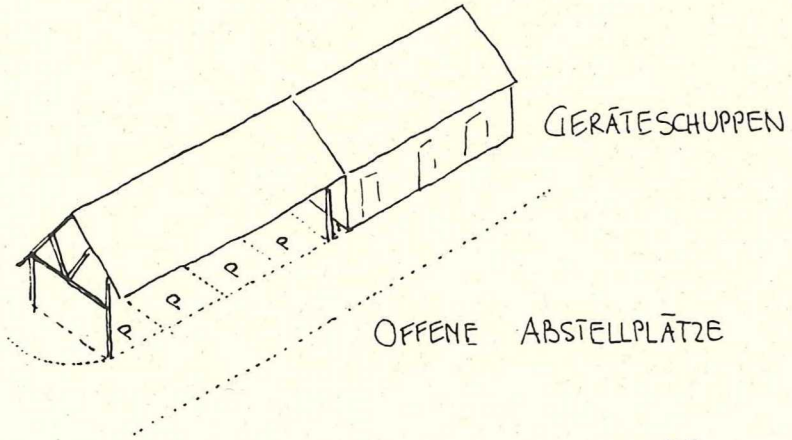


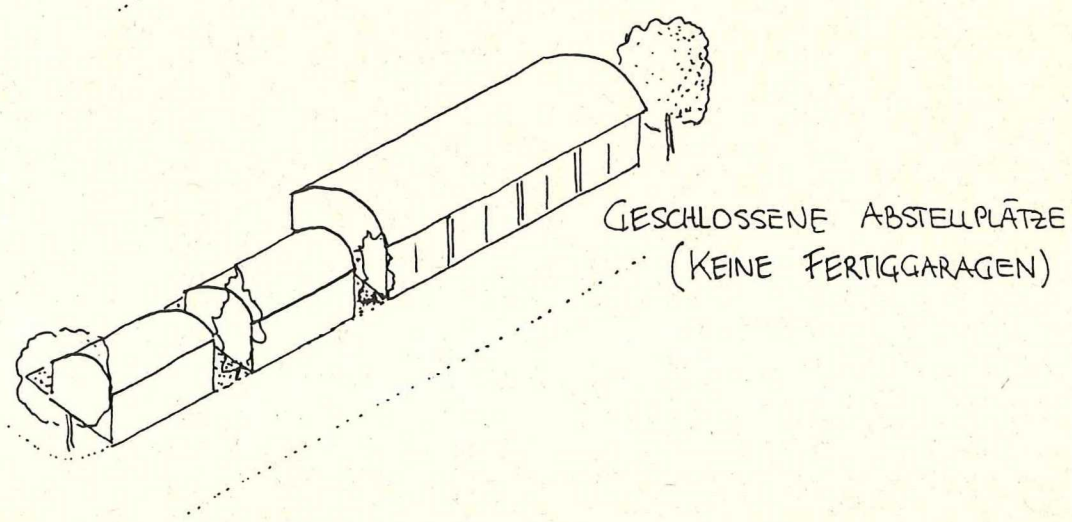


Art. 8


VORBAUZONE

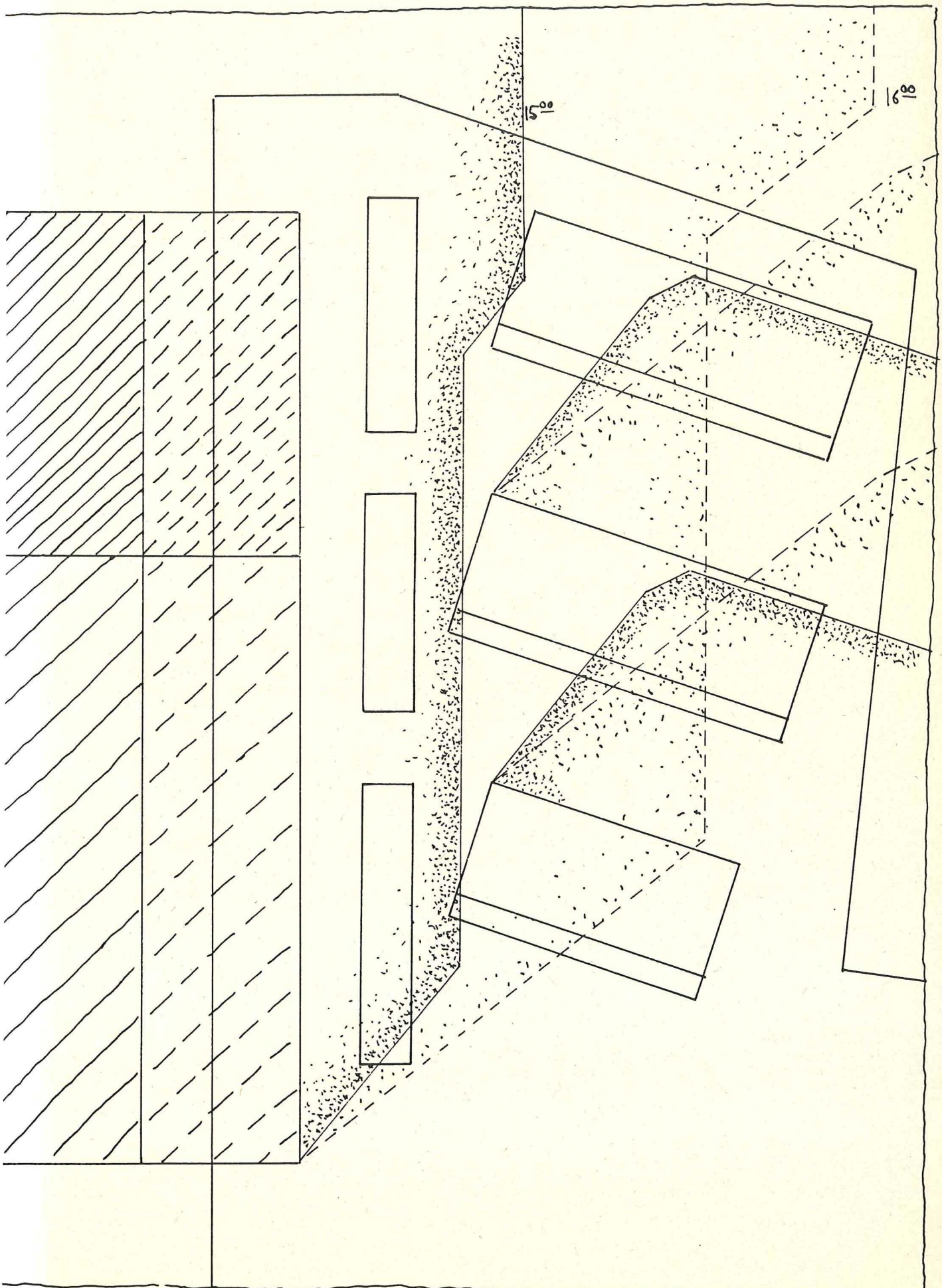
Art. 9


GERÄTESCHUPPEN
P
P
P
P
OFFENE ABSTELLPLÄTZE

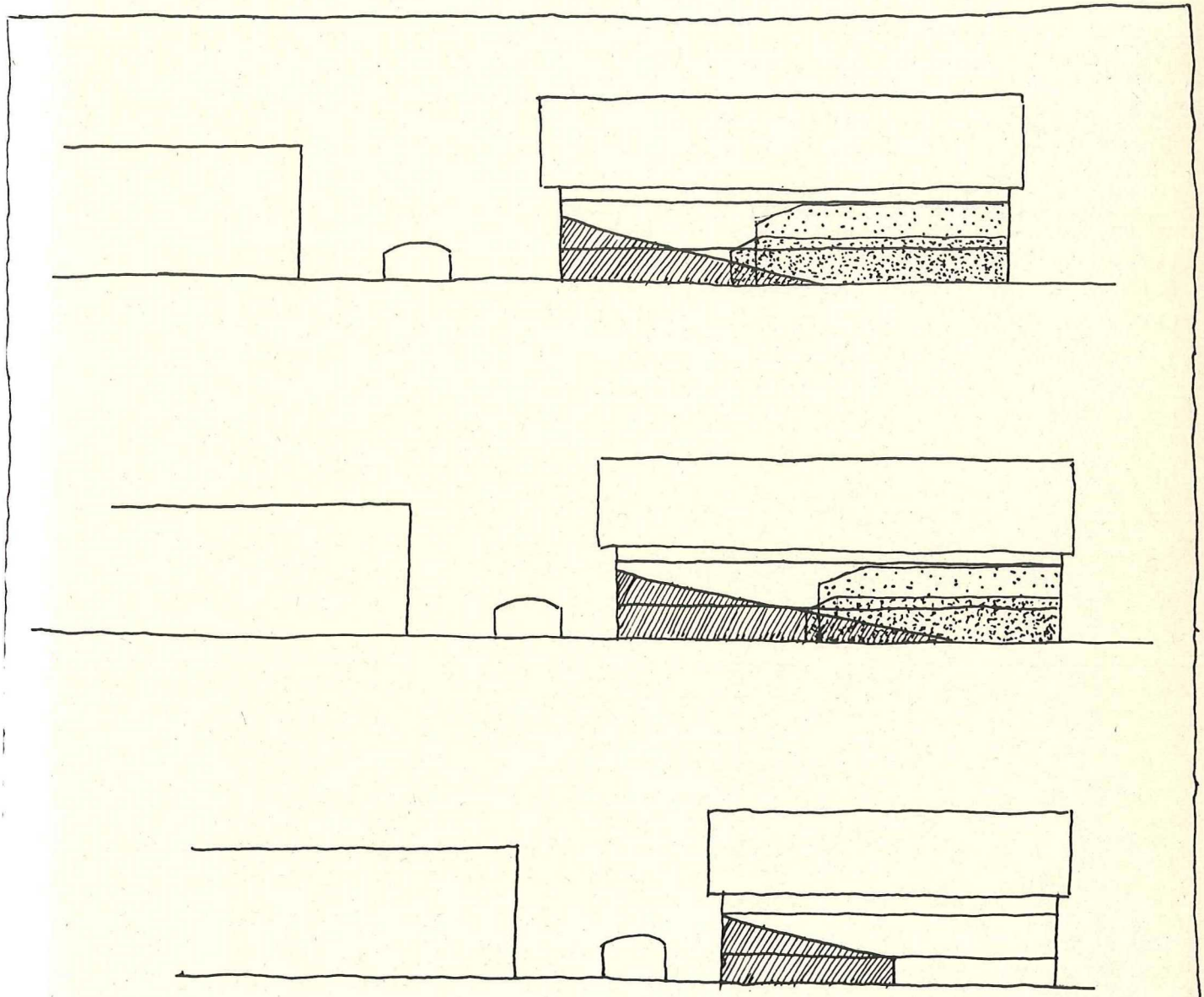

GESCHLOSSENE ABSTELLPLÄTZE
(KEINE FERTIGGARAGEN)

Art. 11

Beschattung mittlerer Wintertag (8. Februar/ 3. November, Ortszeit/Winterzeit)



Beschattung mittlerer Wintertag (8. Februar/ 3. November, Ortszeit/Winterzeit)

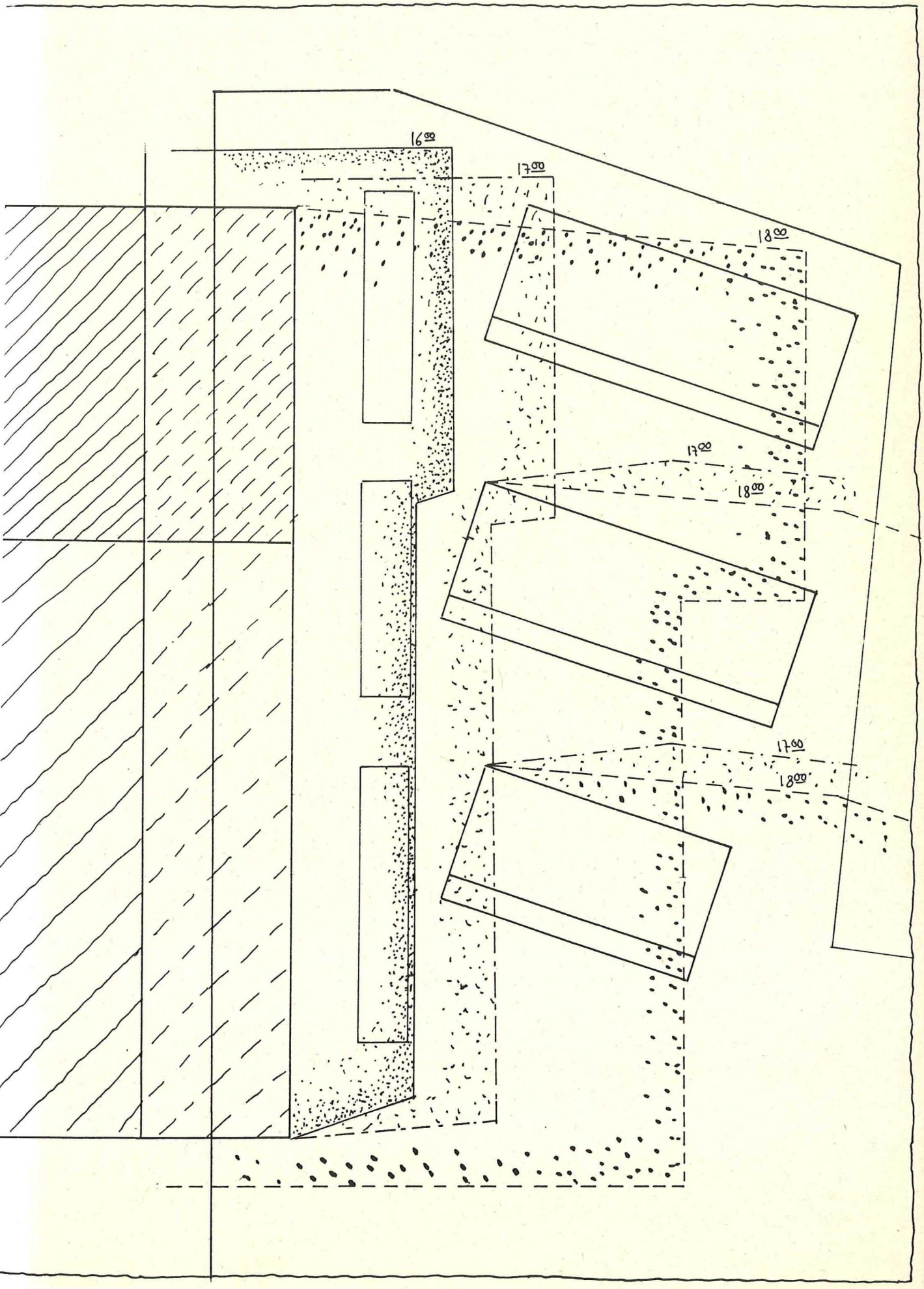


16⁰⁰ SCHATTEN SIGNAL AG

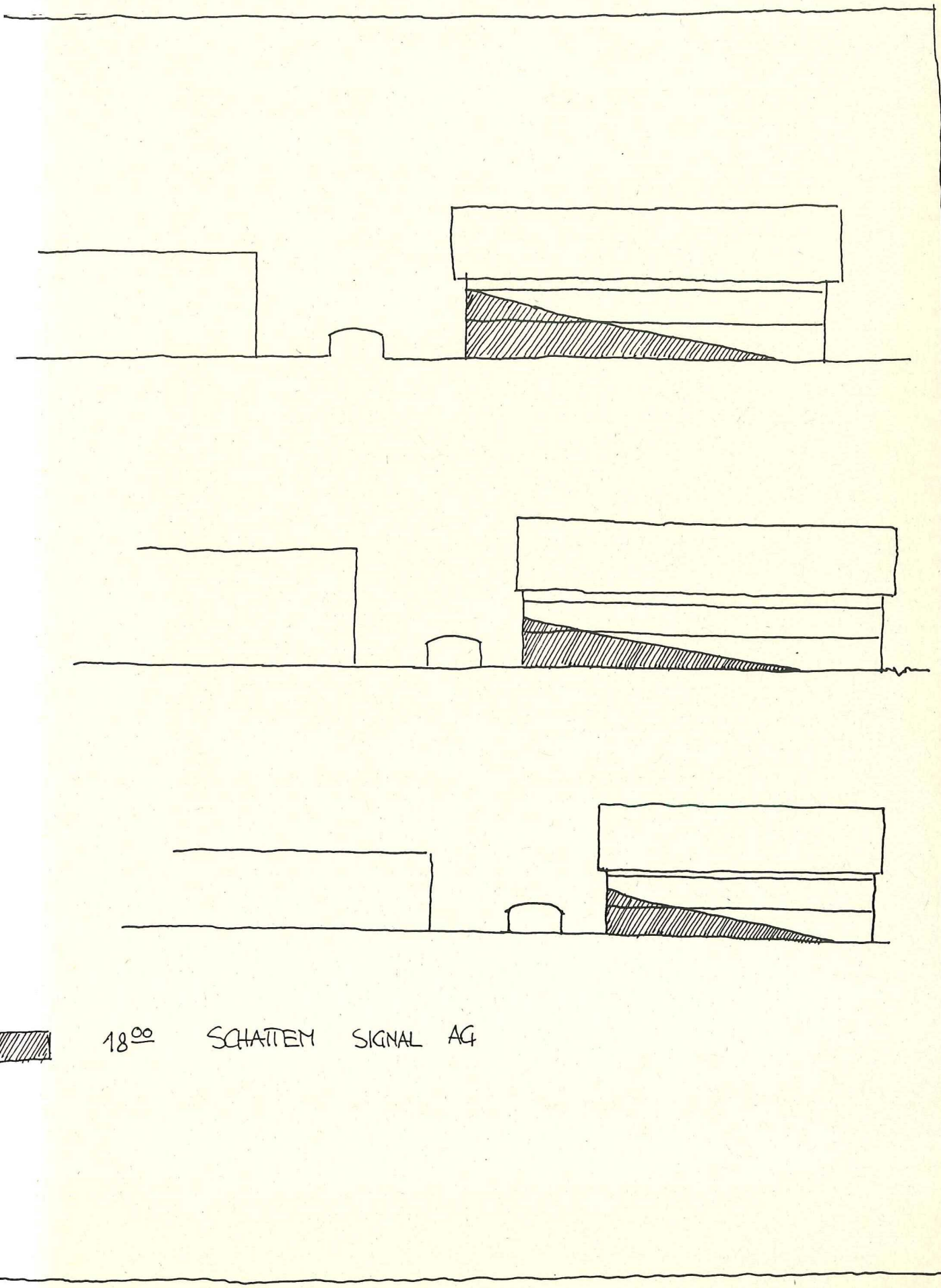
15⁰⁰ } SCHATTEN WOHNBAUTEN

16⁰⁰ }

Beschattung mittlerer Sommertag (1. Mai/ 12. August, Ortszeit/ Sommerzeit)



Beschattung mittlerer Sommertag (1. Mai/ 12. August,Ortszeit/ Sommerzeit)



18^{00} SCHATTEM SIGNAL AG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 27.11. 1992 - 18.12. 1992

Vorprüfung vom 17. 8. 1993

Publikation im Amtsblatt vom 9. 10. 1993

im Amtsanzeiger vom 8. 10. u. 15. 10. 993

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 8. 10. 1993 bis 8. 11. 1993

Einspracheverhandlung am 9.12. 1993
Erledigte Einsprachen --
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. 1.1994

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

GEMEINDERAT * BÜREN a.A. *

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren a. Aare, den

-1. Dez. 1995

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 24. SEP. 1996
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

25.1.1994

Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht 2c)

1. Einleitung

1.1 Lage des Überbauungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Baulandreserve von 12'602 m2, im Besitze von zwei Grundeigentümern (Parzelle 254 = 7736m2, Parzellen 730, 1337 und 1338 = 4866 m2). Das Areal umfasst im wesentlichen das Gebiet der ehemaligen Ziegelei sowie die östlich daran angrenzende Hofstatt.
Das Überbauungsgebiet, im Dorfteil Reiben gelegen, zeichnet sich aus durch seine unverbaubare Lage am Nidau-Büren Kanal und seine, trotz etwas peripherer Lage guten Erschliessung (Eybrücke, Fussgängersteg).

1.2 Ausgangslage

Die Parzelle 254 wurde in der Ortsplanungsrevision aus der Gewerbezone ausgezont und zusammen mit den Parzellen 730, 1337 und 1338 neu einer Zone mit Planungspflicht zugeteilt. Die Ablösung des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 1976 erfolgt mit der Genehmigung der Überbauungsordnung 2 Kleine Ey.
Die Baufeldfläche von ca. 1,2 ha ermöglicht die Erstellung von insgesamt max. 50 Familienwohnungen, wobei entlang der Kanalstrasse auch die Realisierung von nicht störenden Kleingewerbebetrieben möglich ist. Die Überbauung wird grösstenteils direkt an die Kanalstrasse angeschlossen, der Anlieferungs- und Kundenverkehr für das Kleingewerbe soll möglichst im Bereich der Kanalstrasse abgewickelt werden.

1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Die Planung hat primär folgende Ziele zu erreichen:

-Ermöglichen einer qualitativ ansprechenden Mehrfamilienhausbebauung im Übergangsbereich EFH-Quartier - Signal AG.

-Schaffung der Möglichkeit, Teile des Areales nach Bedarf auch durch Kleingewerbe nutzen zu können.

-Integration der Sanierung der Kanalstrasse und der Einmündung Eybrücke in die Überbauungsordnung

Diese Forderungen haben auch Eingang gefunden in die Randbedingungen zur Zone mit Planungspflicht Nr. 2 im Gemeindebaureglement:

- ZPP 2 "Kleine Ey 2"

3. Die ZPP Nr. 2 "Kleine Ey 2" bezweckt die teilweise Ablösung des UeP/SBV aus dem Jahr 1976 resp. die Sicherstellung einer qualitativ ansprechenden Mehrfamilienhausüberbauung mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen grösseren und kleineren Wohnungen. Wohnverträgliche gewerbliche Nutzung ist primär entlang der Kanalstrasse zulässig.

   Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 resp. entlang der Gewerbezone und der Kanalstrasse die Stufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang IV).

   Bezüglich Mass der Nutzung gilt:

- Wohnnutzung mind.	70%
- AZ min.	0.4
- AZ max.	0.55
- Geschosse	2 + Dachausbau
- Gebäudehöhe	7 m

   Die Ueberbauung ist als zusammenhängende Siedlung nach einheitlichen gestalterischen Grundsätzen zu erstellen und hat dem heiklen Uebergang zwischen Gewerbezone und Einfamilienhausquartier Rechnung zu tragen. Die Bauten haben von der Gewerbezone einen Abstand von mind. 10 m einzuhalten und sind vor Lärmimmissionen bestmöglich zu schützen.

   Die Verkehrserschliessung erfolgt via Kanalstrasse. Erschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Arealinnere autofrei bleibt. Zwischen Parzellen Nr. 780/789 hindurch ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.
   Die Aussenräume sind funktional klar zu gliedern (halbprivate-halböffentliche Bereiche). Jeder Wohnung ist ein Garten oder ein grosszügiger Balkon/ Terrasse zuzuordnen. Die Ueberbauung ist durchlässig (Fusswege) und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig zu gestalten.

   Die Realisierung der Ueberbauung soll frühestens 1995 beginnen. Die zweite Ueberbauungshälfte kann nach einem mindestens fünfjährigen Unterbruch in Angriff genommen werden.

2. Planungsablauf

2.1 Grundsätzliches

Angesichts umfangreicher Vorgespräche zwischen Gemeinde und Grundeigentümern konnte von Beginn weg auf Basis eines grundsätzlichen Konsens betreffend Zielsetzungen ausgegangen werden. Die ersten Konzeptvarianten wurden ausgearbeitet aufgrund einer kurzen Befragung der Grundeigentümer über ihre Absichten (Nutzungsmass, Nutzungsart, Wohnungsmix etc.).
Die Hauptkoordinationsaufgabe zwischen den betroffenen Grundeigentümern stellte die Erschliessung und die Parkierung für die Wohnbauten dar. Um eine Etappierung zu erleichtern bzw. den unterschiedlichen Bauabsichten der Grundeigentümer Rechnung zu tragen, wurde je eine separate Erschliessung für die Parzelle 254, 1338 sowie 1337 und 730 konzipiert.
Da sich die Parzelle 254 im gleichen Grundbesitze befindet wie die Parzelle der Signal AG, ergab sich die Möglichkeit, die Erschliessung und Parkierung für die Wohnbauten auf Parzelle 254 zu einem wesentlichen Teil an der Ostseite des Fabrikationsgebäudes der Signal AG zu realisieren.

2.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept hält sich an die durch das Baureglement vorgegebenen Richtlinien. Zusätzlich wurden die Augflagen des Uferschutzplanes Nr.2 sowie teilweise die dazugehörenden Vorschriften berücksichtigt. Obwohl teilweise im Planungsperimeter, wurde die Sanierung der Kanalstrasse bzw. des Brückenkopfes Eybrücke ins Planungskonzept miteinbezogen. Für die Sanierung der Brückenauffahrt konnte eine platzsparende, jedoch einen flüssigen Verkehrsablauf und eine erhöhte Sicherheit gewährende Lösung gefunden werden.

Baufelder

Die Baufelder übernehmen auf Parzelle 254 das Muster der bestehenden Einfamilienhausbebauung. Für den Bereich entlang der Kanalstrasse wurde eine Bebauungsform gewählt, die ein etappenweises Realisieren bzw. eine spätere Aufparzellierung ermöglicht. Gegen die Kanalstrasse hin wird auf Parzelle 1338 ein möglichst breiter Gartenbereich realisiert, die Bebauung soll im Brückenkopfbereich somit nicht den Charakter einer Kernzonenbebauung erhalten.

Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten

Die entsprechenden Baufelder an der Kanalstrasse wurden so konzipiert, dass die Erstellung von Gewerbe- und oder Wohnbauten möglich ist. Die Vorschriften sind so definiert, dass die Errichtung von grossvolumigen (eine grosse Grundfläche aufweisende, mehrgeschossige) Bauten nicht möglich ist.

Erschliessung

Die Erschliessungsbereiche für PW befinden sich am Rand der Bebauung. Die Parkierung für Parzelle 254 wird primär in einer Einstellhalle angeordnet. Dazu soll die Erstellung von gedeckten Autounterständen oder, sofern eine gestalterisch befriedigende Lösung vorliegt, Einzel- oder Doppelgaragen entlang der Erschliessung möglich sein. Die Parkierung für die Bauten an der Kanalstrasse wird hauptsächlich entlang der Strasse, in einem durch Fussgänger und PW (für die Parkierung) gemeinsam zu benutzenden Bereich realisiert.

Der ganze Zentrumsbereich der Überbauung kann verkehrsfrei gehalten werden und dient der Fussgängererschliessung, als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder und Erwachsene und der Realisierung von Kleinkinderspielplätzen.

Die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV kann über der unterirdischen (oder halbunterirdischen) Einstellhalle angelegt werden.

Die Fussgänger- und Erschliessungsbereiche im Zentrum sowie der Vorplatzbereich entlang der Kanalstrasse werden weitgehend unversiegelt belassen (Pflästerung, Verbundsteine, Rasengittersteine).

Grünbereiche

Die Grünbereiche sind mit Ausnahme der Spielfläche als Privatgärten konzipiert. Die Erdgeschosswohnungen sollen einen direkten Zugang zum Garten aufweisen. Durch diese teilweise mögliche private Nutzung der Grünflächen wird eine grössere Identität der Bewohner mit der Umgebung und dadurch auch eine lebendigere Gartengestaltung mit einer grösseren Pflanzenvielfalt angestrebt. Das Entstehen monotoner Rasenflächen kann so verhindert werden.

Die Bepflanzung mit Hochstammbäumen und Sträuchern ist erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen. Die bestehende Linde ist geschützt und bildet das Zentrum des neuen Quartiers. Die Baumpflanzungen entlang der Kanalstrasse entsprechen der Uferschutzplanung.

Ausnützung und Gestaltung

Die maximal mögliche Ausnützung für die Wohnüberbauung beträgt gemäss Baureglement 0,55. Das bestehende Bauernhaus ist in der Berechnung der max. BGF bzw. der Konfektionierung der Baufelder enthalten.
Die max. realisierbare BGF ist entsprechend den anrechenbaren Landanteilen auf die Parzellen 254 bzw. 1337, 1338 und 730 aufgeteilt.
Gestalterisch soll zumindest je für den westlichen Bereich (Parz. 254) und den östlichen Bereich (übrige Parzellen) eine bauliche Einheit angestrebt werden. Bei längeren Gebäudezeilen kommt einer vertikalen architektonisch/ gestalterischen Gliederung erhöhte Bedeutung zu.

3. Geringfügige Änderung des Zonenplanes gemäss Art. 122 BauV

Die Möglichkeit, die Bauten auf Parzelle 254 über Grundstück 731 zu erschliessen bzw. Teile der Erschliessungsstrasse und der Parkierung auf Parzelle 731 anzulegen erfordert eine geringfügige Änderung des Zonenplanes der Gemeinde Büren. Die geringfügige Änderung beinhaltet eine Ausdehnung des Perimeters der ZPP 2 in westlicher Richtung. Der Bereich der Erschliessungsanlage bleibt dabei jedoch der Gewerbezone zugeteilt. Um eine evtl. spätere Erweiterung des Gebäudes der Signal AG auch nach einem allfälligen Verkauf der Parzelle 254 durch die heutige Besitzerin zu gewährleisten, wird die maximale Dimension des Gebäudes der Signal AG bereits heute mit einer Baulinie definiert. Die Änderung des Zonenplanes wird nach Art. 122 Abs 1-3 durchgeführt, da durch die Veränderung nur eine Grundeigentümerin betroffen ist (Firma IBAG, als Eigentümerin der Parzellen 731 und 254).

4. Realisierung

4.1 Mitwirkung

Vom 27.11 bis 18.12. 1992 waren die Unterlagen der Überbauungsordnung „Kleine Ey" im Rathaussaal zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Es sind folgende 3 Eingaben eingelangt:

-Luder Heinrich und Ingeborg
-Weiersmüller Peter
-Büro Gemeindebetriebe

Eingaben Luder Heinrich und Ingeborg und Eingabe Weiersmüller Peter:

Beide befassen sich mit der Fusswegverbindung von der Eystrasse ins Überbauungsgebiet. Es wird verlangt, dass bauliche Massnahmen vorgesehen werden, die eventuellen Mofaverkehr verhindern.

Feststellung und Massnahmen der Ortsplanungskommision:

Der Fussweg wird auf die Grenze der beiden Grundstücke Luder und Weiersmüller verlegt und in den Überbauungsvorschriften definiert als Detailerschliessung. Artikel 14, Abs.3 dieser Vorschriften befasst sich bereits mit der Gestaltung dieses Fussweges. Die Aufnahme von weiteren Vorschriften in bezug auf Signalisation und bauliche Massnahmen sind in Überbauungsordnungen nicht üblich. Das Anbringen einer Signalisation oder die Erstellung von baulichen Schikanen kann später dennoch realisiert werden. Die Aufnahme solcher Massnahmen in der Überbauungsordnung wird nicht vorgesehen.

Eingabe Luder Heinrich und Igneborg betr Hochstammbäume:

Stellungnahme Ortsplanungskommission:

Aufgrund der Eingabe Luder werden die im Plan vorgesehenen Hochstammbäume westlich der Parzelle 789 weggelassen.

Eingabe Büro Gemeindebetriebe betreffend Kanalisations- und Kabelleitungen:

Stellungnahme der Ortsplanungskommission:

a)Kanalisations- und Kabelleitung 16 KV bei Baufeld B:

Vom Ortsplanungsbüro wird festgestellt, dass eine vernünftige Einteilung der Baufelder nicht möglich ist , wenn die Leitung nicht verlegt wird . Das Ortsplanungsbüro hat verschiedene Aenderungen der Baufeld-Einteilung studiert. Herr Krebs (Ingenieurbüro Eigenheer+Forster, Lengnau) übernimmt es, die Gefällsverhältnisse der Kanalisationsleitung zu studieren, damit alle Möglichkeiten der Verlegung der Kanalisationsleitungen im Detail abgeklärt sind. Die Verlegung der Kanalisations- und 16 KV Kabelleitung wird vor allem in bezug auf die Einteilung der Baufelder und um der Wohnqualität Rechnung zu tragen, ins Auge gefasst. Die Verlegung dieser Leitungen wird auf Kosten der Bauherrschaft, unter Einbezug in die schriftliche Vereinbarung gemäss Art. 24 der Überbauungsordnung vorgesehen.
Das Planungskonzept wird somit aufgrund von bestehenden Kanalisations- und Kabelleitungen nicht verändert.

b) Kanalisationsleitung bei Baufeld F:

Hier wird eine Verschiebung des Baufeldes auf einen Strassenabstand von 6m vorgesehen. Die im Baufeld F vorgesehene östliche Gestaltungslinie wird weggelassen. Somit ist man der Forderung des Eingebers nachgekommen und der Bauabstand zur Kanalisationsleitung ist eingehalten.

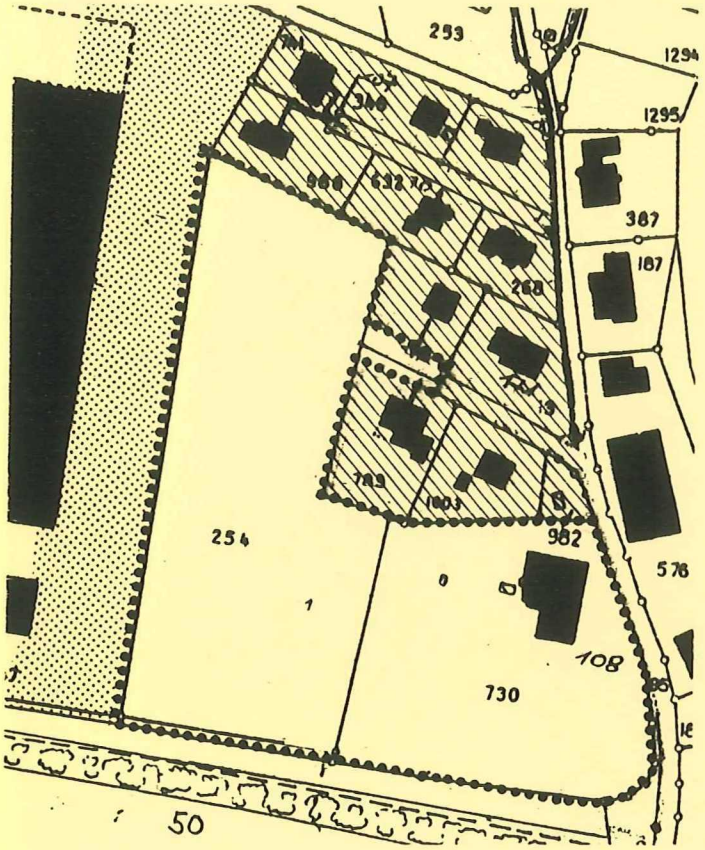
4.2 Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnung bildet die rechtliche Grundlage für die Ausarbeitung von Bauprojekten. Die Überbauung ist jedoch mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen bevor der Planung die Genehmigung erteilt werden kann und Bauprojekte bewilligt werden können.

5. Grundlagen

Grundbuchplan 1:500
Baureglement der Gemeinde Büren a.A.
Zonenplan 1 der Gemeinde Büren a. A. 1: 2`000
Uferschutzplan Nr. 2, 1: 1`000
Planskizzen Werkleitungen
Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen

Geringfügige Änderung des Zonenplanes gemäss Art. 122 BauV, 2d)

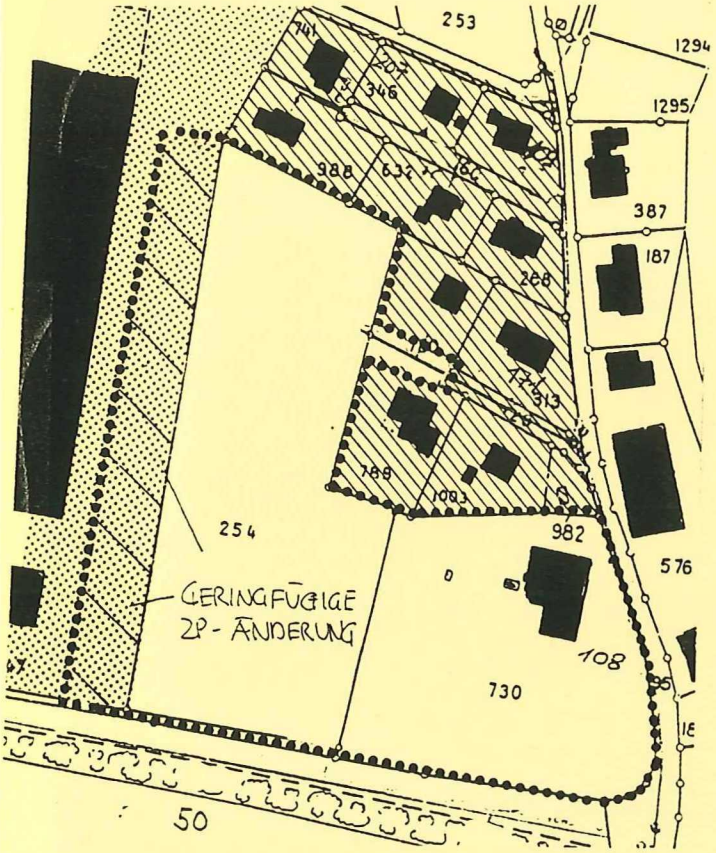


Ausgangslage:
Nutzungsordnung gemäss Zonenplan 1991

Perimeter ZPP

W 2

Gewerbezone



Nutzungsordnung nach geringfügiger Änderung gemäss Art. 122 BauV.

Perimeter ZPP

Geringfügige ZP - Änderung: Umzonung von 1250m2 Fläche Gewerbezone in den Perimeter ZPP Kleine Ey bzw. Überbauungsordnung Kleine Ey

W2

Gewerbezone

GEMEINDE BÜREN an der Aare **GENEHMIGUNG**

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2

"KLEINE EY" UND GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DES ZONENPLANES

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP 2a

MASSSTAB : 1:500 FORMAT : 60/76 DATUM : SEPTEMBER 93

Die Überbauungsordnung ZPP 2 beinhaltet :
- Überbauungsplan 2a
- Überbauungsvorschriften 2b
- Erläuterungsbericht / Mitwirkungsbericht 2c
- Geringfügige Änderung des Zonenplanes nach Art. 122 BauV, 2d

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 27.11.-18.12. 1992 VORPRÜFUNG VOM 17. 8. 1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 9. 10. 93 IM AMTSANZEIGER VOM 8.10+15.10.93

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 8.10. BIS 8. 11. 93

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 9.12.93 RECHTSVERWAHRUNGEN –

ERLEDIGTE EINSPRACHEN – UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18.1.1994

GEMEINDERAT BÜREN a.A.
Der Präsident Der Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
BÜREN a. AARE, DEN -1. Dez. 1995 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT (mit Änderung)
durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 24. SEP. 1996

BÜRO B. BERZ, RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG, 3011 BERN

LEGENDE :

		UeV. Art. Nr.
●●●●●	Wirkungsbereich Überbauungsordnung	1
A 800	Baufeld für Hauptbauten, Hauptfirstrichtung, BGF max.	6/7
	Gestaltungsbaulinie	8
	Vorbauzone	11
	Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten und/oder Wohnbauten	8
	Baufeld für Nebenbauten	12
	Zufahrt, Anlieferung	13
	Oberirdische Abstellplätze	14
	Baufeld für Einstellhalle	14
	Vorplatzbereich Kanalstrasse	16
	Zentraler Erschliessungsbereich	15
	Notzufahrt	15
	Fussweg	15
	Spielfläche / Rasenspielfeld	17
	Privatgarten	18
	Hochstammbaum	19
	Bestehende, zu erhaltende Linde	19
✱	Containerstandort	24

HINWEISE

- Uferbaulinie gem. USP
- Ausbau Kanalstrasse, Sanierung Brückenkopf
- Uferweg, Trottoir, Verbindung zur Brücke (Fuss-/Radweg)
- Gewerbezone / Baulinie Gewerbe

BICHSEL & PARTNER
Vermessungs- und Kulturingenieure
Kreisgeometerbüro Bern-Land
3006 Bern Brunnadernstrasse 10
Tel. 031 433 777 Fax 031 430 155



Bauverwaltung
3294 Büren an der Aare
05 JAN. 2009
Beil.-S. | Archiv-Nr.

büren an der aare
einwohnergemeinde

Änderung der Überbauungsordnung ZPP 2 „Kleine Ey“

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

25. November 2008

BERZ HAFNER + PARTNER AG
Raum · Verkehr · Umwelt

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

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0807
Bearbeitung: mü/bx

Dokument: 0807_390_UeV_Aenderung.doc

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften der Einwohnergemeinde Büren an der Aare bezüglich der Überbauungsordnung ZPP 2 „Kleine Ey“ werden wie folgt geändert:

A) Allgemeines

Art. 3 (angepasst)

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung ~~sowie die Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 2, Landspitz – Kleine Ey~~.

B) Haupt- und Nebenbauten

Art. 8 (angepasst)

Baupolizeiliche Masse

1 - 5 unverändert

6 Die Hauptbauten in den Baufeldern A, B, C, E~~, F~~ und G sind bei Teilüberbauung der Baufelder mit einer Schmalseite an die Gestaltungsbaulinien zu stellen.

Art. 12 (ergänzt)

Nebenbauten

1 Die Baufelder a, b, c, d, i sind für eingeschossige, unbeheizte Kleinbauten (Schuppen, Gartenhaus, Gartensitzplatz, gedeckte Spielhalle und dgl.) sowie für oberirdische Abstellplätze bestimmt.

2 unverändert

3 In die Nebenbauten dürfen, in Form als gestalterisch sich ins Gesamtbild einfügende Leichtbauten, auch die ~~angrenzenden~~ oberirdischen Parkfelder einbezogen werden (offene Unterstände, vgl. Anhang). Die Nebenbauten sind insbesondere auf der Seite der Wohnbauten so zu gestalten und zu begrünen, dass sie zu einer Verbesserung des Übergangsbereiches Gewerbe – Wohnsiedlung beitragen.

C) Erschliessung

Art. 14 (angepasst)

Parkierung

1 Die gemäss Art. 50 BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden folgendermassen angeordnet:
- für die Baufelder A, B, C, E, G, H in ~~einer~~ unterirdischen Einstellhallen (Perimeter im UeP, oder in Baufeld H) sowie oberirdisch entlang dem Erschliessungsbereich innerhalb der Baufelder a, b, c, d (vgl. Art. 12).
- Für die Baufelder D, ~~E,~~ F, ~~G,~~ I oberirdisch, wobei nach Bedarfsnachweis die Erstellung einer Einstellhalle unter Baufeld F entsprechend dem Überbauungsplan bewilligt werden kann.

2 unverändert

D) Aussenraum

Art. 16 (angepasst)

Vorplatzbereich Kanalstrasse

1 - 3 unverändert

~~4 Die Grünflächenziffer im Uferschutzbereich Sektor F (gemäss Art. 10 Uferschutzvorschriften) beträgt landseitig der Uferbaulinie 40%.~~

Art. 16a (neu)

Uferschutzbereich

1 Die Grünflächenziffer im Uferschutzbereich beträgt mindestens 40%.

2 Zwischen Uferbaulinie und Kanalstrasse gilt folgendes:
- Es dürfen keine nach Baugesetz bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, ausgenommen Zufahrten und unversiegelte, gut eingegrünte Parkierungsanlagen, errichtet werden.
- Kleine Nebenanlagen (im Sinne von Art. 5/1h BewD) dürfen maximal 2.5 m Höhe aufweisen und haben sich unauffällig in die Uferlandschaft einzufügen. Materialablagerungen sind nicht gestattet.
- Pro zehn Laufmeter ist mindestens ein standortheimischer Hochstämmer zu pflanzen.
- Einfriedungen dürfen dem Charakter einer naturnahen Uferlandschaft nicht widersprechen. Stützmauern sind unzulässig.

E) Weitere Bestimmungen

Art. 24 (angepasst)

Sammelplätze

~~Je für die Baufelder A, B, C, H und D, E, F, G, I ist an~~ An den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten ist ein Standplatz für Abfallcontainer, allenfalls auch für Kompost- und Sammelcontainer (Glas, Altöl) zu erstellen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	14. August 2008
Öffentliche Auflage vom	14. August 2008 – 15. September 2008
Einspracheverhandlung am	12. November 2008
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Büren an der Aare am 25. November 2008

Der Präsident ..... Der Sekretär i.V. .....

GEMEINDERAT BÜREN AN DER AARE

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren an der Aare, 25.11.08 Der Gemeindeschreiber i.V. .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

24. DEZ. 2008

büren an der aare
einwohnergemeinde

Bauverwaltung
3294 Büren an der Aare
E 05. JAN 2009
GB/KO | Prot.-N. | Anzhg.-Nr.

Änderung der Überbauungsordnung ZPP 2 "Kleine Ey"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Überbauungsplan

Genehmigung

25. November 2008

Massstab: 1:500
Planformat: 126/60

BERZ HAFNER + PARTNER AG
Raum Verkehr Umwelt
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 40, Fax 031 388 60 49
E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0807
Bearbeitung: bu/lm
Dokument: 0807_390_UeP_Aenderung.vwx

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	14. August 2008
Öffentliche Auflage vom	14. August 2008 - 15. September 2008
Einspracheverhandlung am	12. November 2008
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Büren an der Aare am 25. November 2008

Der Präsident ..... Der Sekretär .....

GEMEINDERAT BÜREN AN DER AARE

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren an der Aare, 25.11.08 Der Gemeindeschreiber .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

24. DEZ. 2008

Alter Zustand



LEGENDE: (Alter Zustand) — UeV. Art. Nr.

●●●	Wirkungsbereich Überbauungsordnung	1
A 900	Baufeld für Hauptbauten, Hauptfirstrichtung, BGF max.	6/7
	Gestaltungsbaulinie	8
	Vorbauzone	11
	Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten und/oder Wohnbauten	8
	Baufeld für Nebenbauten	12
	Zufahrt, Anlieferung	13
	Oberirdische Abstellplätze	14
	Baufeld für Einstellhalle	14
	Vorplatzbereich Kanalstrasse	16
	Zentraler Erschliessungsbereich	15
	Notzufahrt	15
	Fussweg	15
	Spielfläche/Rasensplelfeld	17
	Privatgarten	18
	Hochstammbaum	19
	Bestehende, zu erhaltende Linde	19
✱	Containerstandort	24

HINWEISE

	Uferbaulinie gem. USP
	Ausbau Kanalstrasse, Sanierung Brückenkopf
	Uferweg, Trottoir, Verbindung zur Brücke (Fuss-/Radweg)
	Gewerbezone / Baulinie Gewerbe

LEGENDE: (Neuer Zustand) — UeV. Art. Nr.

●●●	Wirkungsbereich Überbauungsordnung	1
A 900	Baufeld für Hauptbauten, Hauptfirstrichtung, BGF max.	6/7/10
	Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten und/oder Wohnbauten	6/7/8
	Gestaltungsbaulinie	8
	Vorbauzone	11
	Baufeld für Nebenbauten und oberirdische Abstellplätze	12
	Zufahrt, Anlieferung	13
	Baufeld für Einstellhalle	14
	Zentraler Erschliessungsbereich	15
	Notzufahrt	15
	Fussweg	15
	Vorplatzbereich Kanalstrasse	16
	Uferschutzbereich	16a
	Uferbaulinie	16a
	Hochstammbaum	16a/19
	Spielfläche/Rasensplelfeld	17
	Privatgarten	18
✱	Containerstandort	24

HINWEISE

	Ausbau Kanalstrasse, Sanierung Brückenkopf
	Uferweg, Trottoir, Verbindung zur Brücke (Fuss-/Radweg)
	Gewerbezone / Baulinie Gewerbe

Neuer Zustand

