GEMEINDE

Gemeinde Büren an der Aare

UEBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 3 "AARBERGSTRASSE NORD"

gemäss Baugesetz / Baureglement bestehend aus:

Ueberbauungsplan
Ueberbauungsvorschriften

Datum: 9.10.1989

Der Grundeigentümer der Parzelle 1095:

Der Grundeigentümer der Parzelle 565:

Der Planverfasser:

andreas hämmerli
fritz fahrländer
architekten htl
hauptgasse 29
3294 büren a./a.
tel. 032 81 32 31

architektur
projektleitung
bauführung

andreas hämmerli
fritz fahrländer
architekten htl

hauptgasse 29
3294 büren an der aare
telefon 032 81 46 41
telefax 032 81 44 12

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Inhalt des Ueberbauungsplanes
Art. 4	Architektonische Gestaltung generell
Art. 5	Nutzung generell
	Baufelder für Hauptgebäude:
Art. 6	a)Baupolizeiliche Masse
Art. 7	b)Gestaltungsbaulinien
Art. 8	c)Dachgestaltung
	Anbaubereiche:
Art. 9	a)Nutzung
Art. 10	b)Baupolizeiliche Masse
Art. 11	c)Gestaltung
	Aussenräume:
Art. 12	a)Private Grünbereiche
Art 13	b)Gemeinschaftliche Grünbereiche
Art. 14	c)Wege / Plätze
Art. 15	d)Bepflanzung
Art. 16	e)Umgebungsgestaltungsplan
	Parkierung:
Art. 17	a) Parkierung Motorfahrzeuge
Art. 18	b) Parkierung Zweiräder
	Weitere Bestimmungen:
Art. 19	Energie
Art. 20	Wasser
Art. 21	Zivilschutzräume
Art. 22	Realisierung und Finanzierung der Gemeinschaftseinrichtungen
Art. 23	Erschliessungsvertrag
Art. 24	Inkrafttreten

Artikel 1

Wirkungsbereich:

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung:

Soweit die vorliegende Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Büren a.A.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes:

1.) Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 7 für die Hauptgebäude

b) Die Baulinien mit Anbaupflicht für die Hauptgebäude

c) Die maximalen Firsthöhen und die Hauptfirstrichtungen

d) Die Lage und Abmessung der Anbaubereiche

e) Die Lage und grobe Ausgestaltung der Aussenräume (Grünbereiche, Spielbereiche, Wege, Plätze, minimale Bepflanzung)

f) Die Lage und Abmessung der Bauten und Anlagen der Verkehrserschliessung und Parkierung (Einstellhalle, Zu- und Wegfahrt, oberirdische Parkplätze)

g) Die Containerplätze

2.) Der Ueberbauungsplan enthält Angaben über die Verkehrsführung und Strassensignalisation des Staatsstrassenprojektes in der Planungsphase September 1988. Ihre rechtsverbindliche Festsetzung bleibt vorbehalten.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung generell:

Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander und auf die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle oder dunkle Anstriche sind nicht gestattet.

Artikel 5

Nutzung generell:

1.) Die Baufelder 1, 6 und 7 inkl. zugehörige Anbaubereiche dienen dem reinen Wohnen.

2.) In den Baufeldern 2, 3, 4 und 5 inkl. zugehörige Anbaubereiche ist ein Mischnutzung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe zulässig, sofern dadurch kein Parkplatzbedarf entsteht, der in der Einstellhalle resp. Zufahrt nicht gedeckt werden kann.
Im Baufeld 4 ist gewerbliche Nutzung in erster Linie im südlichen Teil des Erdgeschosses strassenorientiert anzuordnen.

3.) Pro Parzelle gilt eine Ausnützungsziffer von 0,7. Je 10 % Gewerbeanteil an der maximalen Bruttogeschossfläche (gemäss untenstehender Tabelle) wird ein Ausnützungsbonus von 0,02 gewährt, wobei die gewerbliche Nutzung höchstens 30 % der maximalen Bruttogeschossfläche betragen darf (max. Ausnützungsbonus 0,06).
Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0,55.
Die maximalen beziehungsweise minimalen Bruttogeschossflächen (BGF) der einzelnen Parzellen betragen somit:

Parzelle 565: max. BGF:	2450 m2
+ max. Gewerbebonus :	210 m2
	2660 m2
BGF min.	1926 m2
Parzelle 1095: max. BFG:	3163 m2
+ max. Gewerbebonus :	271 m2
	3434 m2
BGF min.	2486 m2

4.) Für jede Parzelle ist mindestens 6 % der realisierten Wohn-Bruttogeschossfläche für Kleinwohnungen und mindestens 10 % für Grosswohnungen auszuweisen.
In jedem Baufeld ist eine Durchmischung verschiedener Wohnungsgrössen anzustreben.

Baufelder für Hauptgebäude:

Artikel 6

a) Baupolizeiliche Masse:

1.) Die Geschosszahl beträgt 3. Der volle Dachausbau ist unter Vorbehalt von Art. 4 und Art. 8 der UeO gestattet.
Ausgenommen ist Baufeld 2, in dessen strassenseitiger Hälfte 2 Geschosse und rückwärtig 3 Geschosse mit Flachdach zugelassen sind.

2.) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 442 m.ü.M.
Terraingrabungen max. 2.30 m ab Fassade im Bereich von Baufeld 3, 4 und 5 Seite Aarbergstrasse sind zu max. 25 % der Fassadenlänge und max. -1,50 m ab o.k. fertiges Erdgeschoss zulässig.
O.k. fertiges Erdgeschoss muss zwischen 432.10 m.ü.M. und 433.20 m.ü.M. liegen.

3.) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Baufeldern 3, 4 und 5 446 m.ü.M., in den Baufeldern 1, 6 und 7 447 m.ü.M.

4.) Innerhalb der Baufelder sind jeweils max. 2 Baukuben unter einem gemeinsamen Dach zulässig, in welchem Fall der Gebäudeabstand mindestens 2.50 m und max. 4 m beträgt.

5.) Anbauten im Sinne von Art. 9 bis 11 UeO sind zulässig.

Artikel 7

b) Gestaltungsbaulinien:

Für die Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht sind Fassadenrücksprünge bis maximal 40 % der betreffenden Fassadenfläche des Hauptgebäudes zulässig. Für vorspringende Gebäudeteile gelten Art. 9 bis 11 UeO und Art. 16 BR.

Artikel 8

c) Dachgestaltung:

1.) Alle Hauptgebäude ausgenommen Baufeld 2 müssen mit beidseitig gleichgeneigten Satteldächern versehen werden.
Im Baufeld 2 sind gut eingegrünte Dachterrassen über die ganze Dachfläche gestattet.
Attikageschosse sind nicht zugelassen.

2.) Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 32 Grad und darf im Maximum 45 Grad betragen.

3.) Der Dachvorsprung muss allseitig mindestens 0.8 m betragen.

4.) Pro Dachfläche ist nebst Dachflächenfenster höchstens 1 Dachaufbautyp gestattet, wobei eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches zu erzielen ist.

5.) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches anderseits zu beachten sind. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre "Sonnenergie im Orts- und Landschaftsbild", Schriftenreihe "Schweizer Heimatschutz", Nr. 1). Kollektoreinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.

6.) Für die Dacheindeckung sind ausschliesslich nicht engobierte Tonziegel zu verwenden, vorbehalten bleibt Abs. 5.

7.) Verschalungen oder Verbindungen der Stirn- und der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.
Eine einfache Holzverschalung der Dachuntersicht (Vogeldiele) auf der Längsseite der Fassade bleibt gestattet.

Anbaubereiche:

Artikel 9

a) Nutzung:

1.) In den Anbaubereichen dürfen erstellt werden: Wohnungserweiterungen, Erker, überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, Treppenhäuser, Laubengänge, Balkone unbewohnte Anbauten und in den Baufeldern 2, 3, 4 und 5 strassenseitig auch Gewerbe- und Schauräume.

2.) Die in den Anbaubereichen nicht für Anbauten genutzte Fläche ist als privater Grünbereich (gemäss Art. 12 Ueo) zu nutzen.

Artikel 10

b) Baupolizeiliche Masse:

1.) Die Länge der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als 60% der Fassadenlänge des Hauptgebäudes betragen.

2.) Beträgt die Breite der Anbauten nicht mehr als 3.50 m und die Tiefe ab Hauptfassade nicht mehr als 2,50 m, so darf die Anbauhöhe die Gebäudehöhe um max. 1.50 m überragen.

Artikel 11

c) Gestaltung:

1.) Sämtliche Anbauten sind möglichst transparent zu gestalten; es dürfen keine schwerwiegend nachteiligen Beschattungen für die betroffenen Fassaden resp. für bewohnte Räume entstehen.

2.) Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren. Eine geschlossene Gesamtwirkung ist zu erzielen.

3.) Die Dächer von Anbauten haben sich den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen. Pultdächer und Dachterrassen sind gestattet. Für Dachaufbauten und dergleichen gilt Art. 8 Abs. 4 UeO sinngemäss.

4.) Für Sonnenkollektoren gilt Art. 8 Abs. 5 UeO sinngemäss. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen. Für ziegeleingedeckte Dächer gilt Art. 8, Abs. 6 und 7 UeO.

Aussenräume:

Artikel 12

a) Private Grünbereiche:

1.) In den privaten Grünbereichen (Gärten, Vorgärten) sind unbewohnte Nebenbauten von max. 4 m2 Grundfläche und 2.40 m Gebäudehöhe bei Einhaltung eines Grenz- und Trottoirabstandes von 2 m gestattet.

2.) Zäune als Abgrenzung privater Parzellen dürfen 1.20 m Höhe nicht überschreiten. Gut eingegrünte Sichtschutzwände rechtwinklig zu den Fassaden sind bis zu einer max. Entfernung von 3.50 m ab Hauptfassade und bis zu einer Höhe von max. 2 m ab höher gelegenem Terrain zulässig.

3.) In den Grünbereichen an der Aarbergstrasse dürfen Terrainaufschüttungen nirgends die Höhe von 433.10 m.ü.M. überschreiten.

Artikel 13

b) Gemeinschaftliche Grünbereiche:

1.) In den gemeinschaftlichen Grünbereichen sind nebst der Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereiche Gemüsegärten, Biotope sowie mit 2 m Grenzabstand unbewohnte An- und Nebenbauten von max. 4 m2 Grundfläche und 2.40 m Gebäudehöhe zulässig.

2.) Die gemeinschaftlichen Grünflächen haben allen Arealbewohnern offenzustehen und sind abwechslungsreich zu gestalten.

3.) Ausserhalb der Spielbereiche ist eine naturnahe Bepflanzung vorzunehmen (standortheimische Sträucher, Naturwiesen usw.). Auf Einzäunungen ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Artikel 14

c) Wege/Plätze:

1.) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Wege und Plätze haben allen Arealbewohnern offenzustehen. Die Wege mit einer Breite von 3 m dienen als Notzufahrten. Die übrigen Wege und Plätze sind von Motorfahrzeugen freizuhalten.

2.) Ueber das Schicksal des Brunnens an der Aarbergstrasse (südwestliche Ecke Parzelle 391) wird entschieden, wenn das von der Planungsbehörde der Gemeinde erarbeitete Brunnenkonzept definitiv vorliegt.

Artikel 15

d) Bepflanzung:

1.) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden.

2.) Bestehende Bäume in unmittelbarer Umgebung der im Ueberbauungsplan festgelegten Hochstammbäume dürfen anstelle der neuen Bäume bis zu ihrem Ersatz an ihrem Standort belassen werden.

Artikel 16

e) Umgebungsgegestaltungsplan:

Mit der Baueingabe ist, sofern der Aussenraum tangiert wird, ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der sich mindestens auf den Umschwung des betreffenden Baufeldes bezieht und der mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden kann. Im Plan sind nebst den Bestimmungen gemäss Art. 25 BauR die in Art. 12 bis 15 UeO genannten Inhalte darzustellen.

Parkierung:

Artikel 17

a) Parkierung Motorfahrzeuge:

1.) Sämtliche gemäss Art.49 bis 56 BauV erforderlichen Anwohner- und Gewerbeparkplätze sind in der Einstellhalle gemäss Ueberbauungsplan unterzubringen.

2.) Die 10 Autoabstellplätze im Bereich der Zufahrt gemäss Ueberbauungsplan dienen als Besucherparkplätze.

3.) Die Zufahrt zur Einstellhalle ist gut einzugrünen.

Artikel 18

b) Parkierung Zweiräder:

Der im Ueberbauungsplan eingetragene Velounterstand ist als max. 2.60 m hohe Baute auszubilden. Die weiteren erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder sind in der Einstellhalle und/oder in den Wohnhäusern resp. Anbauten vorzusehen.

Weitere Bestimmungen:

Artikel 19

Energie:

1.) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, umweltfreundlichen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Pro Baufeld darf höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

2.) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben, dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.

Artikel 20

Wasser:

Die Wasserversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.

Artikel 21

Zivilschutzräume:

1.) Die erforderlichen Schutzräume sind jeweils in den Untergeschossen der einzelnen Gebäude vorzusehen. Das entsprechende Schutzraum-Bewilligungsgesuch hat zusammen mit dem Baugesuch für jedes einzelne Baufeld zu erfolgen. Die Schutzräume können auch zu einem Sammelschutzraum zusammengefasst werden.

2.) Die Einwohnergemeinde behält sich vor, zusätzlich einen öffentlichen Sammelschutzraum zu integrieren.

Artikel 22

Realisierung und Finanzierung der Gemeinschaftseinrichtungen:

1.) Die Gemeinschaftsbauten- und anlagen inkl. Aussenräume sind bis zum Baubezug fertigzustellen.
Bei etappenweiser Bebauung können sie, soweit möglich und zweckmässig, etappiert werden.

2.) Die Projektierung, Finanzierung, Realisierung und Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung mittels privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern sicherzustellen.

Artikel 23

Erschliessungsvertrag:

Zwischen dem Gemeinderat und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der UeO ist betreffend öffentliche Fusswegverbindung von der Aarbergstrasse zum Hägniweg ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gemäss Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO zu unterzeichnen.

Artikel 24

Inkrafttreten:

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom -2. Juni 1989

Publikation im Amtsblatt vom 25. Okt. 1989 im Amtsanzeiger vom 19. + 26. 10. 1989

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung
vom 20. Okt. 1989 bis 20. Nov. 1989

Einspracheverhandlung am 30. Nov. 1989

Erledigte Einsprachen /

Rechtsverwahrungen /

Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Okt. 1989

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am -5. Dez. 1989

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident: [signature]

Sekretär: [signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren a.A., den 30. März 1990

der Gemeindeschreiber [signature]

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 8. MRZ. 1991
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: [signature]

GEMEINDE

Gemeinde Büren an der Aare

UEBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 3 "AARBERGSTRASSE NORD"

gemäss Baugesetz / Baureglement bestehend aus:

Ueberbauungsplan
Ueberbauungsvorschriften

Datum: 9.10.1989

Der Grundeigentümer der Parzelle 1095: M. Fischer-Affolter

Der Grundeigentümer der Parzelle 565: J. Haas

Der Planverfasser:

andreas hämmerli
fritz fahrländer
architekten hti
hauptgasse 29
3294 büren an der aare
tel. 032 81 32 31

architektur
projektleitung
bauführung

andreas hämmerli
fritz fahrländer
architekten hti

hauptgasse 29
3294 büren an der aare
telefon 032 81 32 31
telefax 032 81 44 12

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom ..-2. Juni 1989..

Publikation im Amtsblatt vom ..25. Okt. 1989.. im Amtsanzeiger vom 19.+26. Okt. 1989

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung
vom ..26. Okt. 1989.. bis ..20. Nov. 1989..

Einspracheverhandlung am ..30. Nov. 1989..

Erledigte Einsprachen ..<..

Rechtsverwahrungen ..<..

Unerledigte Einsprachen ..2..

Beschlossen durch den Gemeinderat am ..17. Okt. 1989..

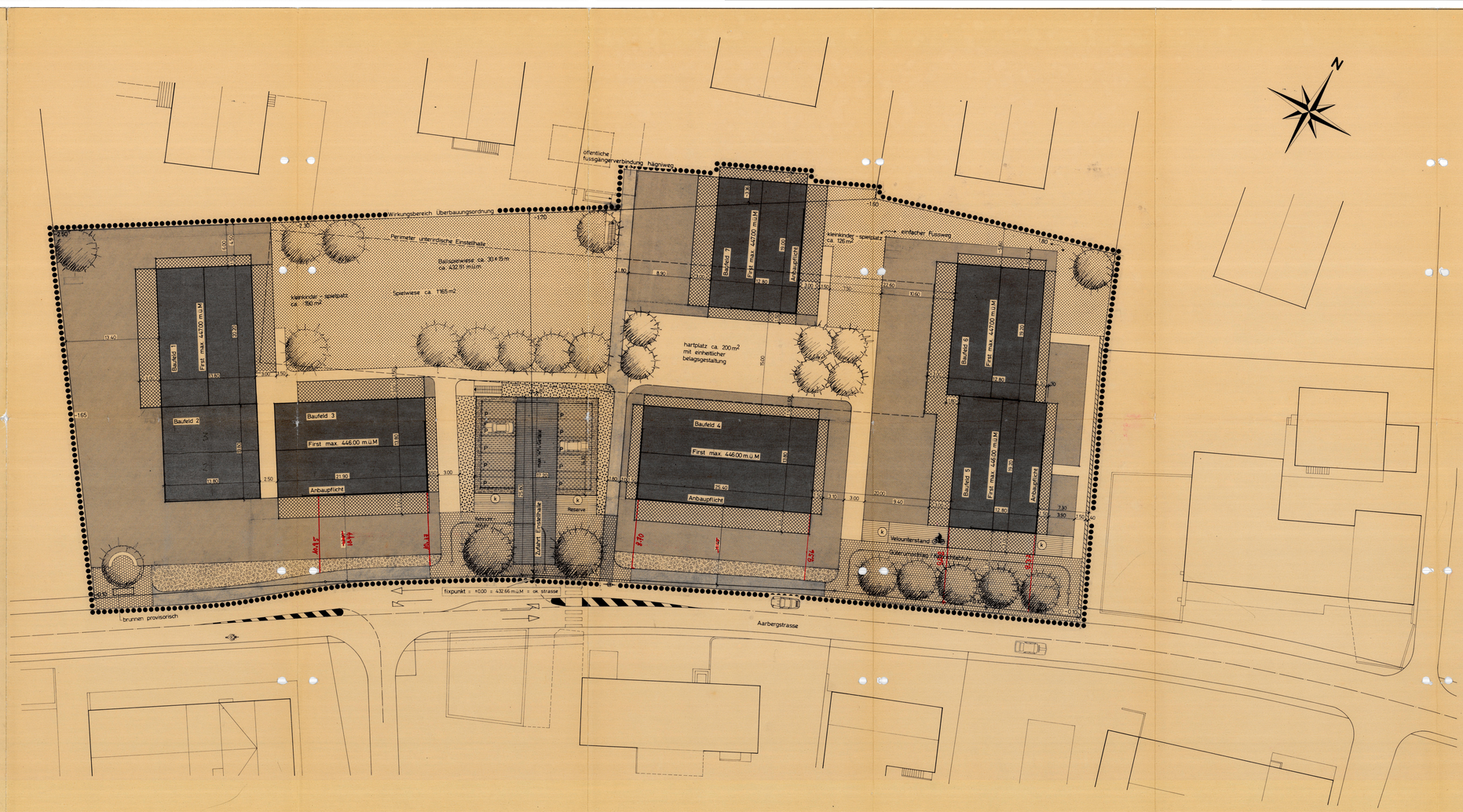
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ..-5. Dez. 1989..

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident: ..
Sekretär: ..

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Büren a.A., den ..30. März 1990..
der Gemeindeschreiber ..

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 6. DEZ. 1989
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:



legende

- wirkungsbereich der überbauungsordnung

bauten / nutzung

- baufelder 1 bis 6 für hauptgebäude
- hauptfirstlinien mit max. firsthöhe
- baulinien mit anbaupflicht für hauptgebäude
- anbaubereiche
- baufelder für gemeinschaftseinrichtungen
- baufeld für unterirdische einstellhalle

grünbereiche

- privater grünbereich : lockere abschirmung (sträucher, bäume)
- übriger privater grünbereich
- gemeinschaftlicher grünbereich : vorwiegend offen
- gemeinschaftlicher grünbereich : vorwiegend sträucher
- übrige grünflächen
- hochstamm - laubbaum

erschliessung

- öffentlicher fussweg
- übrige erschliessungswege
- P besucher - parkplätze (rasengittersteine)
- standort fahrradunterstand
- k standort kehrichtcontainer
- treppenzugänge einstellhalle

mst. 1 : 200

Die Lagegenauigkeit der eingetragenen Grenzpunkte von Parzelle Nr. 565 und 1095 beträgt ca. 20cm

Büren a.A., den 13.10.1989 Der Kreisgeometer:

format : 147 / 60 gez. : a.m.