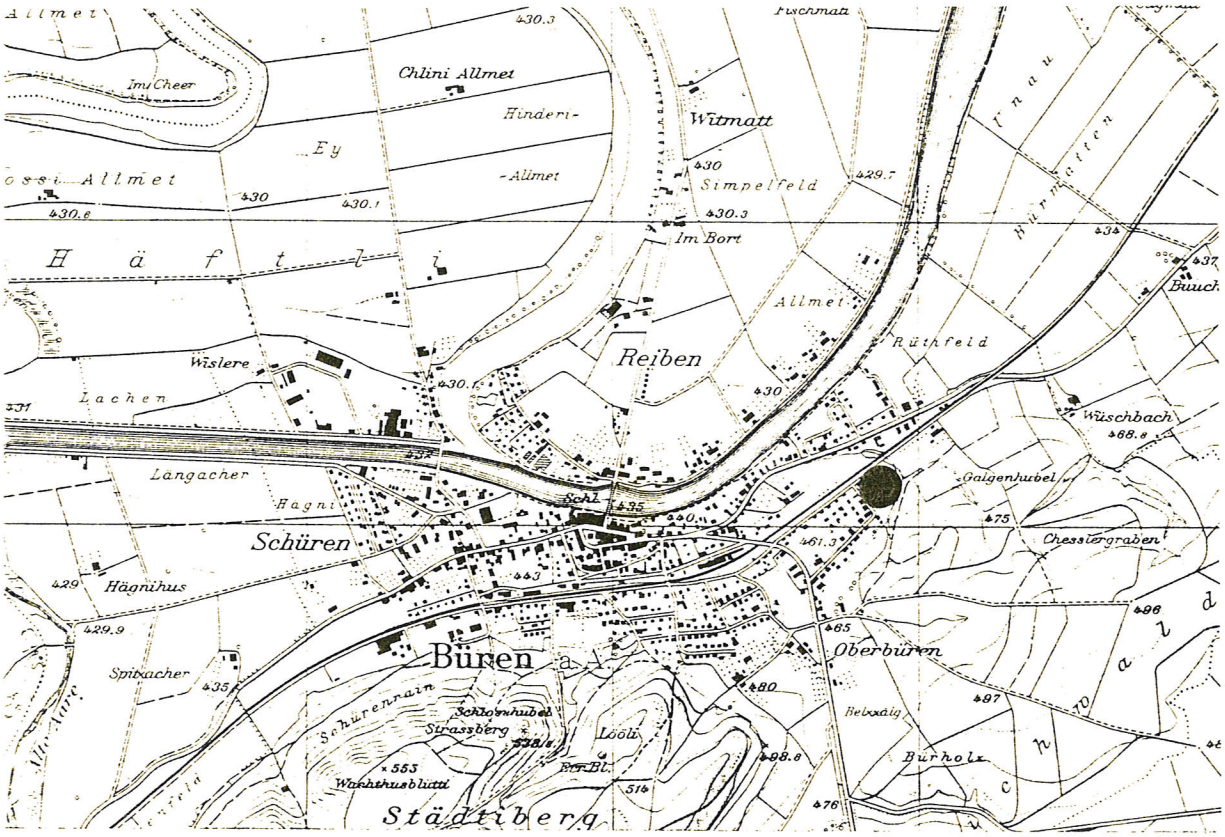
GENEHMIGUNG

Gemeinde Büren an der Aare

Überbauungsordnung ZPP 1 "Eschenweg": **Überbauungsvorschriften ZPP 1b**

Die Überbauungsordnung ZPP 1 beinhaltet:

- Überbauungsplan ZPP 1a
- Überbauungsvorschriften ZPP 1b



10. 11. 1995

Bruno Berz
dipl. Arch. ETH/SIA/BSP, Monbijoustr. 16, 3011 Bern

Raumplanung und Umweltgestaltung
Tel 031 / 381 27 82, Fax 381 61 69

Sachbearbeiter: P. Pestalozzi

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich
Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Art. 3 Zweckbestimmung
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

Bebauung

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz
Art. 6 Baufelder für Hauptgebäude Typ A
Art. 7 Baufelder für Hauptgebäude Typ B
Art. 8 Baufelder für 2-geschossige Vorbauten
Art. 9 Baufelder für 1-geschossige Nebenbauten

Aussenraum

Art. 10 Waldabstandsbereich
Art. 11 Gemeinschaftliche Grün-/Spielbereiche
Art. 12 Private Gartenbereiche
Art. 13 Gehölzpflanzungen
Art. 14 Platzbereiche
Art. 15 Umgebungsgestaltungsplan

Verkehrserschliessung

Art. 16 Strassen, Wege
Art. 17 Parkierung

Weitere Bestimmungen

Art. 18 Energie
Art. 19 Zivilschutzräume
Art. 20 Etappierung
Art. 21 Vereinbarungen
Art. 22 Inkrafttreten

Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbaungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Sofern die Überbauungsvorschriften (UeV) und der Überbauungsplan (UeP) nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Büren a.A., insbesondere die Bestimmungen der Wohnzone W2 und die Empfindlichkeitsstufe 2 nach Lärmschutzverordnung.

Art.3 Zweckbestimmung

Die Überbauungsordnung (UeO) "Eschenweg" bezweckt die Ablösung der UeO "Galgenfeld Ost" und setzt den Rahmen für eine angemessen verdichtete, ins bauliche Umfeld integrierte und der Waldrandlage angepasste Wohnsiedlung von hoher Wohnqualität.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

Im UeP werden verbindlich geregelt:
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude, Firstrichtungen
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Anbauten und Nebenbauten
- Lage und Abmessungen der gemeinschaftlichen Grün-/Spielbereiche
- Lage der privaten Grünbereiche
- Lage der zu pflanzenden Hochstämmer und Hecken
- Lage und Abmessungen der Platzbereiche
- Lage und Abmessungen der Erschliessungsbereiche (Strassen, Wege, ebenerdige Parkplätze)
- Lage des Baufeldes für die Einstellhalle

Bebauung

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

Die Überbauung innerhalb der zwei Reihenhaustypen (Baufelder Typ A, Baufelder Typ B) ist jeweils als architektonische Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung inkl. Baumaterialien und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

Art.6 Baufelder für Hauptgebäude Typ A

1. Im Sektor A gelten über die Inhalte des UeP hinaus und vorbehältlich Absatz 2 folgende Baumasse:

Baufeld 3: max. 5 Wohneinheiten; BGF max. 750 m2; 2 Geschosse; Gebäudehöhe 6.5 m

Baufeld 4: max. 6 Wohneinheiten; BGF max. 900 m2; 2 Geschosse ausg. Nordostfassade (vgl. UeP) 3 G; Gebäudehöhe 6.5 m ausg. Nordostfassade 8.5 m

Baufeld 5: max. 5 Wohneinheiten, BGF max. 750 m2; 2 Geschosse ausg. Nordostfassade (vgl. UeP) 3 G; Gebäudehöhe 6.5 m ausg. Nordostfassade 8.5 m

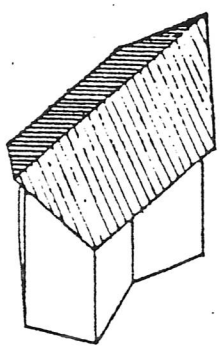
2. Zwischen den Baufeldern ist ein Nutzungstransfer von max. 100 m2 BGF zulässig - das Total von max. 2400 m2 BGF in den Baufeldern 3-5 darf nicht überschritten werden.

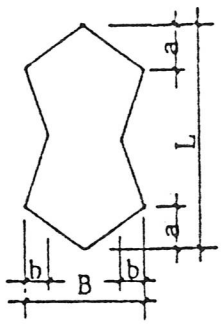
3. Balkone, Treppenabgänge in den Garten, Vordächer u. dgl. dürfen die Baufelder3-5 um max. 1.5 m überschreiten, wobei südwestseitig Art. 8 UeV massgebend ist.

4. Die Hauptgebäude Typ A sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachflächen dürfen nur zurückhaltend aufgebrochen werden: Nebst Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren sind ein einziger weiterer Dachaufbautyp (wobei die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der Baufeldlänge betragen darf) oder, ausg. bei den Eckhäusern, traufständige Giebel zulässig.

Art. 7 <u>Baufelder für Hauptgebäude Typ B</u>

1. Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist folgender (Reihen-)Gebäudetyp mit folgenden Baumassen zulässig:





L: 14.0 bis 15.0 m
a: 2.4 bis 3.0 m
B: 7.4 bis 8.2 m
b: 1.3 bis 1.6 m

- BGF max. 185 m2 pro Wohneinheit inkl. Anbauten
- Gebäudehöhe Mitte Längsfassade gemessen 7.5 m
- Dachneigung 40-45°

2. Innerhalb der Baufelder 1 und 2 sind Balkone und eingeschossige Anbauten erlaubt, sofern die kubische Gestalt des Hauptgebäudes klar ablesbar bleibt. Zudem sind zweigeschossige Energiegewinungs-Wintergärten an den Köpfen der Gebäudereihen zulässig, sofern sie gegen SE bis SW ausgerichtet sind; ihre Länge darf 3/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Vordächer dürfen die Baufelder um max. 1.5 m überschreiten.

3. Die Dachflächen dürfen nur zurückhaltend aufgebrochen werden. In der Mitte der Köpfe der Gebäudereihen kann eine Lukarne bis zu 3.0 m Breite erstellt werden, wobei der Lukarnenfirst mind. 0.6 m unter der Hauptfirst liegen muss. Als Bedachungsmaterial sind braune Ziegel zu verwenden. Sonnenkollektoren und -zellen sind bis zur Hälfte der entsprechenden Dachfläche erlaubt.

Art. 8 <u>Baufelder für 2-geschossige Vorbauten</u>

Bei den Baufeldern 3-5 sind südwestseitig der Hauptgebäude 2-geschossige Energiegewinnungs-Wintergärten (einfach verglast und nicht-beheizt), abgestützte Balkone u. dgl. zugelassen (keine BGF), soweit sie die Dachfläche der Hauptgebäude nicht überragen. Die Vorbauten sind ab 2.0 m Höhe seitlich lichtdurchlässig zu gestalten.

Art. 9 Baufelder für 1-geschossige Nebenbauten

In den Baufeldern für 1-geschossige Nebenbauten sind die Zugänge zur Einstellhalle und die Kehricht-Sammelstellen unterzubringen, wobei diese immissionsmässig gegenüber der Wohnnutzung abzuschirmen sind. Die Zugänge zur Einstellhalle sind zu decken oder im Falle der Rampe pergolaähnlich zu gestalten.

Aussenraum

Art. 10 Waldabstandsbereich

1. Der minimale Waldabstand beträgt 15 m. Vorbehalten bleiben die Einstellhallenzufahrt und die Parkplätze gemäss UeP sowie gewisse Bauten und Anlagen gemäss Art. 6/3, 7/2, 11/1, 12/2 UeV und nachfolgenden Absätze 2 und 3.

2. Ein Streifen von 5 m Tiefe ab bestehendem Waldrand ist für die Waldbewirtschaftung von jeglichen Bauten und Anlagen (inkl. von Vorhaben nach Art. 5 BewD), ausgenommen das Spielfeld gemäss UeP, freizuhalten. Auf Risiko des Hauseigentümers sind als Einfriedung Naturhecken und max. 1.2 m hohe, hausseitig demontierbare Zäune zugelassen. In den gemeinschaftlichen Grünbereichen sind zudem Korridore zum Abtransport von Holz offenzuhalten.

3. Ein Streifen von 9 m Tiefe ab bestehendem Waldrand ist von Terrainaufschüttungen und -abgrabungen weitgehend freizuhalten. Vorbehalten bleiben Terrainveränderungen zugunsten des Spielfelds gemäss UeP.

4. Innerhalb des Waldabstandsbereichs sind für die Bestockung nur einheimische Gehölze zulässig.

5. Innerhalb eines Waldabstands von 30 m haftet der Grundeigentümer einer Baulandparzelle für allfällige Schäden durch Holzfall, vorbehältlich der Sorgfaltspflicht des Waldeigentümers. Im Rahmen eines Baugesuchs ist das entsprechende Formular des Amts für Wald und Natur vom Bauherrn zu unterzeichnen.

Art. 11 Gemeinschaftliche Grün-/Spielbereiche

1. Der gemeinschaftliche Grün-und Spielbereich ist über die im UeP festgelegten Nutzungen hinaus für folgende Bedürfnisse offen: Aufenthaltsbereich/Sitzplatz/Grillstelle und ähnliches sowie Kleinbauten (Geräteschuppen, usw bis zu 6m2 Grundfläche und 2.5 m Firsthöhe). Im Waldabstandsbereich bleiben die Bestimmungen von Art. 10 UeV vorbehalten.

2. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung hat naturnahe zu erfolgen. Der Zugang zum Wald ist jederzeit offenzuhalten.

Art. 12 Private Gartenbereiche

1. In den privaten Gärten und Vorgärten sind Bodenversiegelung und Terrainaufschüttungen auf ein Minimum zu beschränken (vgl. auch Art. 10/3 UeV). Für Wege und Plätze sind Plattenbeläge oder Kies zu verwenden.

2. Kleine Nebenbauten (Geräteschuppen, Velounterstand usw.) sind bis zu 6 m2 Grundfläche, 3.0 m Gebäudelänge und 2.5 m Firsthöhe erlaubt, pro Hauptgebäude jedoch

höchstens eine Einheit. Der minimale Abstand zu den quartierinternen Verkehrsflächen beträgt 1.0 m und zu Hauptgebäuden auf Nachbargrundstücken 4.0 m; ansonsten ist Grenzanbau gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 10/2 UeV.

3. Abgrenzungen zwischen Privatparzellen und gegenüber dem gemeinschaftlichen Grün-/Spielbereich können durch Niederhecken und durch max. 1.2 m hohe Zäune erfolgen, vorbehältlich Art.10/2 UeV. Zulässig sind im weiteren Sichtschutzwände bis zu 4.0 m Entfernung von den Hauptgebäuden und 2.0 m Höhe ab fertigem Terrain.

4. Einfriedungen/Abgrenzungen gegenüber den quartierinternen Strassen und Plätzen haben für die ganze Überbauuung nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept zu erfolgen, welches den Übergang privat-halböffentlich klar markiert: Gemauerte Sockel von 25-45 cm Höhe ab Niveau Verkehrsfläche, Holz- oder Metallzäune und zu deren Befestigung gemauerte Pfosten bis 1.2 m Höhe. Als ergänzende Einfriedung sind nur Naturhecken zulässig. Im weiteren gilt EG ZGB Art. 79.

Art. 13 Gehölzpflanzungen

An den im UeP bezeichneten Stellen sind gleichzeitig mit der Erstellung der Bauten mittel- bis hochstämmige Laubbäume resp. Naturhecken zu pflanzen. Die artgerechte Pflege obliegt den Grundeigentümern. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Art. 14 Platzbereiche

Die im UeP festgelegten Platzbereiche sind in erster Linie für Hartplatzspiel und Aufenthalt bestimmt, in zweiter Linie für Notzufahrt/Manövrierfläche. Die Platzbereiche sind mit Plattenbelag oder Verbundstein-Pflästerung zu versehen.

Art. 15 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch, das Veränderungen der Umgebung anstrebt oder bedingt, ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Darin ist je nach Objekt festzuhalten:

- Belagsart sowie Beleuchtung der Verkehrsflächen inkl. Platzbereiche;
- Gestaltung der gemeinschaftlichen Grün-/Spielbereiche (Grundriss- und Schnittplan im Mst. 1:100);
- Geforderte Gehölzpflanzungen mit Artenangabe;
- Höhenkoten auch der angrenzenden Parzellen, Terrainveränderungen, Stützmauern;
- Gestalt der Einfriedungen/Abgrenzungen gegenüber den Verkehrsflächen.

Verkehrserschliessung

Art. 16 Strassen, Wege

1. Die Erschliessungsstrasse bedient Einstellhalle und Besucherparkplätze. Das im UeP als Notzufahrt bezeichnete Quartiersträsschen dient den Anwohnern für Spiel und Begegnung und ist mit einem Fahrverbot zu belegen, ausg. Notfahrzeuge/öffentliche Dienste u. spezielle Transporte (Umzugsfahrten, grössere Anlieferungen, Krankentransporte, usw) sowie Zu- und Wegfahrt zur Parzelle 1223 (nördliche Ecke gemäss UeP).

2. Die im UeP festgelegten öffentlich zugänglichen Fusswege sind nach einem einheitlichen Konzept mit Plattenbelägen oder Pflästerungen auszugestalten. Die Wege unterhalb der Baufelder 4 und 5 dürfen höchstens 1 m unter dem gewachsenen Terrain liegen. Das öffentliche Fusswegrecht muss im Grundbuch eingetragen werden.

3. Unterhalb des Baufelds 2 ist ein Weg halbprivaten Charakters zur Hauserschliessung unter folgenden Voraussetzungen gestattet:
- der Weg darf höchstens 1 m unter dem gewachsenen Terrain liegen;
- der Weg darf höchstens 11 m lang überdeckt und 4 m lang seitlich geschlossen sein;
- der Weg ist 1.5 bis 2 m breit resp. in überdeckten Teilen mind. 2 m breit auszuführen.

Art. 17 Parkierung

1. Sämtliche Anwohnerparkplätze (Mfz) sind in der Einstellhalle unterzubringen: Pro Wohneinheit sind im Schnitt 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Lüftung der Einstellhalle darf weder die privaten Parzellen noch die halb-öffentlichen Aufenthaltsbereiche beeinträchtigen.

2. Die im UeP bezeichneten 9 Aussenparkplätze sind für Besucher der Wohnsiedlung bestimmt. Die Parkplätze sind durchlässig zu gestalten (Schotterrasen oder Rasengittersteine). Über diese Parkplätze hinaus sind keine weiteren oberirdischen Parkplätze zulässig.

3. Pro Hauptgebäude sind mindestens zwei gedeckte Zweirad-Abstellplätze zu erstellen.

Weitere Bestimmungen

Art. 18 Energie

Pro Baufeld ist höchstens ein Heizwerk zu erstellen. Von diesem Grundsatz kann bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energien zur Heizung eines Hauses abgewichen werden.

Art. 19 Zivilschutzräume

Die erforderlichen Schutzraumplätze sind für die ganze Überbauung in einem Sammelschutzraum zu erstellen.

Art. 20 Etappierung

Die einzelnen Baufelder sind jeweils in einem Guss zu überbauen. Gleichzeitig sind mindestens die angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen zu errichten (Wege, Plätze, gemeinschaftliche Grün-/Spielbereiche, Einstellhalle, Schutzräume).

Art. 21 Vereinbarungen

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der UeO ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen, der auch die Inhalte des "besonderen Plans

Nr. 1b" zur UeO "Galgenfeld Ost" sinngemäss übernimmt. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO zu unterzeichnen.

2. Die Realisierung der UeO ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw). Diese müssen bei Neuparzellierungen vorliegen.

Art. 22 Inkrafttreten

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

2. Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Galgenfeld Ost" (UeP Nr. 1a, "besonderer Plan" Nr. 1b, UeV Nr. 1c) vom Oktober 1989 (genehmigt am 26.4. 1990) wird damit aufgehoben. Für diejenigen Teilgebiete der UeO "Galgenfeld Ost", die nicht zum Perimeter der vorliegenden UeO "Eschenweg" gehören, gilt somit die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Büren an der Aare.

***

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 17.3. - 31.3. 1995
Vorprüfung vom 27.11. 1995
Publikation im Amtsblatt vom 20.12. 1995
im Amtsanzeiger vom 21. + 28.12 1995
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 20.12.1995 bis 22.1.1996

Einspracheverhandlung am --
Rechtsverwahrungen 2
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.3.1996

GEMEINDERAT * BÜREN a.A. *

Namens des Gemeinderates
Präsident/~~in~~ Sekretär/~~in~~

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Büren a.A., den 2. April 1996 der/~~die~~ Gemeindeschreiber/~~in~~

.....

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 31. MAI 1996

i.V.

GEMEINDE BÜREN a.A.

GENEHMIGUNG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 1

" ESCHENWEG"

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP 1a

Maßstab: 1:200 Format: 146/64 Datum: 10. 11.1995

Die Überbauungsordnung ZPP 1 "Eschenweg" beinhaltet:
- Überbauungsplan ZPP 1a
- Überbauungsvorschriften ZPP 1b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 17. - 31. 3. 1995 Vorprüfung vom 27. 11. 1995
Publikation im Amtsblatt vom 20. 12. 1995 im Amtsanzeiger vom 21. + 28. 12. 1995
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 20. 12. 1995 bis 22. 1. 1996

Einsprachenverhandlung am: –
Erledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 2
Unerledigte Einsprachen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26. 3. 1996

GEMEINDERAT BÜREN a.A.

Namens des Gemeinderates
Präsident
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Büren a.A., den 2. APR. 1996 der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 11. MAI 1996
i.V. Pelli a

BÜRO B. BERZ, RAUMPLANUNG UND UMWELTGESTALTUNG, 3011 BERN

LEGENDE

		Art. Nr. UeV
	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	1
	Bebauung	
	Baufeld für Hauptgebäude Typ A	6
	Baufeld für Hauptgebäude Typ B	7
	Firstrichtung	
	Baufeld für 2-geschossige Vorbauten	8
	Baufeld für 1-geschossige Nebenbauten (Zugang Einstellhalle, Containerstandort)	9
	Aussenraum	
	Gemeinschaftlicher Grün-/ Spielbereich	11
	Privater Gartenbereich	12
	Hochstamm- Laubbaum	13
	Naturhecke	13
	Platzbereich	14
	Verkehrserschliessung	
	Erschliessungsstrasse	16
	Notzufahrt	16
	Fussweg öffentlicher Durchgang	16
	Fussweg halbprivat	16
	Besucherparkplatz	17
	Baufeld für Einstellhalle / Zivilschutzraum	17/19
	Hinweise	
	Wald	
	Bach	
	Waldabstandslinie	10

Trampelpfad – Verbindung zum Fuchserweg

Siechenbach

Fuchserweg

Spielfeld

Kinderspielplatz

Kinder-spielplatz

BAUFELD 1

BAUFELD 2

BAUFELD 3

BAUFELD 4

BAUFELD 5

Parzellenzufahrt (mögl. ZPP)

Eschenweg

Eschenweg

1:200

1:1 1995

Inhalt möglicher Flächenänderung ab der Genauigkeit der Katastervermessung bleibt vorbehalten, gültig ist die vermessungstechnische Ausgabe.