



ÜBERBAUUNGSORDNUNG „DORF“

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS :

- **ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500**
- **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**GENEHMIGUNG
APRIL 1999**

■ INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

- Artikel 1 Wirkungsbereich
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung
Artikel 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

NUTZUNG UND BEBAUUNG

- Artikel 4 Baufelder für Hauptbauten
Artikel 5 Mass der Nutzung
Artikel 6 Gestaltung der Bauten

AUSSENRÄUME / UMGEBUNG

- Artikel 7 Bereiche mit privater Nutzung
Artikel 8 Bereiche mit gemeinschaftlicher Nutzung

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- Artikel 9 Öffentlicher Fussweg
Artikel 10 Bereich für Autoabstellplätze
Artikel 11 Bereich Zufahrt für motorisierten Verkehr

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Artikel 12 Lärmschutz
Artikel 13 Energiekonzept
Artikel 14 Öffentlichrechtliche Vereinbarungen
Artikel 15 Privatrechtliche Vereinbarungen
Artikel 16 Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

- Anhang: Situation Überbauung 1 : 500
 Projekt Wohneinheit 1 : 200

■ ALLGEMEINES

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Plan 1:500 gekennzeichnet.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) und der Zonenplan der Gemeinde Diessbach.

Artikel 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abgrenzung der Baufelder für Hauptbauten
- b) Lage und Abgrenzung des Baufeldes für unterirdische Parkieranlagen
- c) Verlauf der Firstrichtungen
- d) Lage und Abgrenzung der Bereiche mit privater Nutzung
- e) Lage und Abgrenzung des Bereiches mit gemeinschaftlicher Nutzung
- f) Lage des öffentlichen Fussweges
- g) Lage und Abgrenzung des Bereiches für Autoabstellplätze
- h) Lage des Bereiches Zufahrt für motorisierten Verkehr
- i) Lage der Ein- und Ausfahrt in die Dorfstrasse

NUTZUNG UND BEBAUUNG

Artikel 4 Baufelder für Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten mit Nutzungen gemäss Dorfzone D dürfen nur innerhalb der Baufelder 1 bis 5 erstellt werden.
- ² Fassaden und Umfassungswände können bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- ³ Entlang den besonnten Längsseiten dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u. ä. höchstens 2.00 m, entlang der übrigen Fassaden 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausreichen.
- ⁴ Innerhalb der Baufelder ist ein Gebäudeabstand von 6.00 m zulässig.
- ⁵ Bei Hauptbauten gilt die zweigeschossige Bauweise. Die Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.

Artikel 5 Mass der Nutzung

- ¹ In den Baufeldern für Hauptbauten sind folgende minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) einzuhalten:

<u>Baufeld</u>	<u>min. BGF</u>	<u>max. BGF</u>
1	266 m2	300 m2
2	266 m2	300 m2
3	136 m2	182 m2
4	266 m2	300 m2
5	266 m2	300 m2
Gesamt BGF	1'200 m2	1'382 m2

Artikel 6 Gestaltung der Bauten

Für die architektonische Gestaltung sind die Projektpläne im Anhang richtungsweisend.

■ **AUSSENRÄUME / UMGEBUNG**

Artikel 7 Bereiche mit privater Nutzung

- ¹ Bereiche mit privater Nutzung sind den Baufeldern zugehörnde Aussenräume. Sie sind je nach Haustyp den einzelnen Wohnungseinheiten zur privaten oder gemeinschaftlichen Nutzung zuzuordnen.
- ² Allfällige Abgrenzungen zwischen Privatparzellen und gegenüber gemeinschaftlichen Bereichen können durch Hecken oder Zäune erfolgen. Zulässig sind im weiteren Sichtschutzwände bis zu 2.00 m Höhe ab fertigem Terrain gemessen.
- ³ Allfällige Abgrenzungen gegenüber den Wegen und Plätzen gemäss Überbauungsplan haben nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept zu erfolgen, welches den Übergang privat - halböffentlich klar markiert.
- ⁴ An- und Nebenbauten sind, unter Einhaltung der Abstands- und Gestaltungsvorschriften nach Artikel 20 und 32 Baureglement, zugelassen.
- ⁵ Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Artikel 8 Bereich mit gemeinschaftlicher Nutzung

- ¹ Dieser Gemeinschaftsbereich ist für folgende Nutzungen bestimmt:
 - Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Artikel 15 BauG
 - Familiengärten
 - Nass- und Trockenbiotope
 - Retentions- und Versickerungsanlagen
 - Notzufahrt
- ² An- und Nebenbauten sind, unter Einhaltung der Abstands- und Gestaltungsvorschriften nach Artikel 20 und 32 Baureglement, zugelassen.
- ³ Der Bereich ist anteilmässig den Parteien im Planungsgebiet als Miteigentum (Anmerkungsparzellen) zuzuweisen und durch die Grundeigentümer auszustatten und zu unterhalten.
- ⁴ Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung des Bereiches ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Artikel 9 Öffentlicher Fussweg

- ¹ Er dient der Querverbindung durch das Quartier zwischen Dorfstrasse und Laugnen.
- ² Das Terrain für den Weg von 1.20 m Breite ist der Gemeinde für die vorgesehene Bestimmung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Artikel 10 Bereich für Autoabstellplätze

- ¹ Dieser Bereich dient der Erstellung der in Artikel 16 und 17 BauG erforderlichen Autoabstellplätze, die nicht im Baufeld für unterirdische Parkieranlagen erstellt werden.
- ² Generell dürfen Abstellplätze nur im Baufeld für unterirdische Parkieranlagen und im Bereich für Autoabstellplätze realisiert werden.

Artikel 11 Bereich Zufahrt für motorisierten Verkehr

Der Bereich sichert die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes ab der Dorfstrasse.

■ WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 12 Lärmschutz

Für das gesamte Planungsgebiet gilt Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Artikel 13 Energiekonzept

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1.ist.

Artikel 14 Oeffentlichrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche Anlagen der Erschliessung werden grundsätzlich von den Grundeigentümern in Absprache mit der Gemeinde erstellt. Dabei gilt der am 21. Juni 1996 abgeschlossene Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Diessbach b. Büren der der P. Jenni AG, Safnern.

Artikel 15 Privatrechtliche Vereinbarungen

- ¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen wie Eigentums- und Benützungsrechte gemeinschaftlicher Bauten und Anlagen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung usw..
- ² Die Grundeigentümer verpflichten sich, alle ihr aus diesen Vereinbarungen erwachsenden Rechte und Pflichten auf allfällige Gesamt- oder Teilrechtsnachfolger jederart zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf spätere Rechtsnachfolger.
- ³ Diese privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bei der Baubewilligung vorliegen.
- ⁴ Mit jedem Baugesuch ist ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher die Nutzungsaufteilung der verbleibenden BGF nach der Abparzellierung regelt, einzureichen.

Artikel 16 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 28. Juli 1998

Publikation im Amtsblatt vom : 16. + 19. September 1998

Publikation im Amtsanzeiger vom : 17. + 24. September 1998

1. Öffentliche Auflage vom : 21. September 1998 bis 20. Oktober 1998

2. Öffentliche Auflage vom : 19. März 1999 bis 29. März 1999

Einspracheverhandlungen am : -

Erledigte Einsprachen : -

Unerledigte Einsprachen : -

Rechtsverwahrungen : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 01. September 1998 mit 7 Ja
0 Nein

am : 09. März 1999 mit 7 Ja
0 Nein

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

V. B. B. B.

Der Sekretär :

h. h. h.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

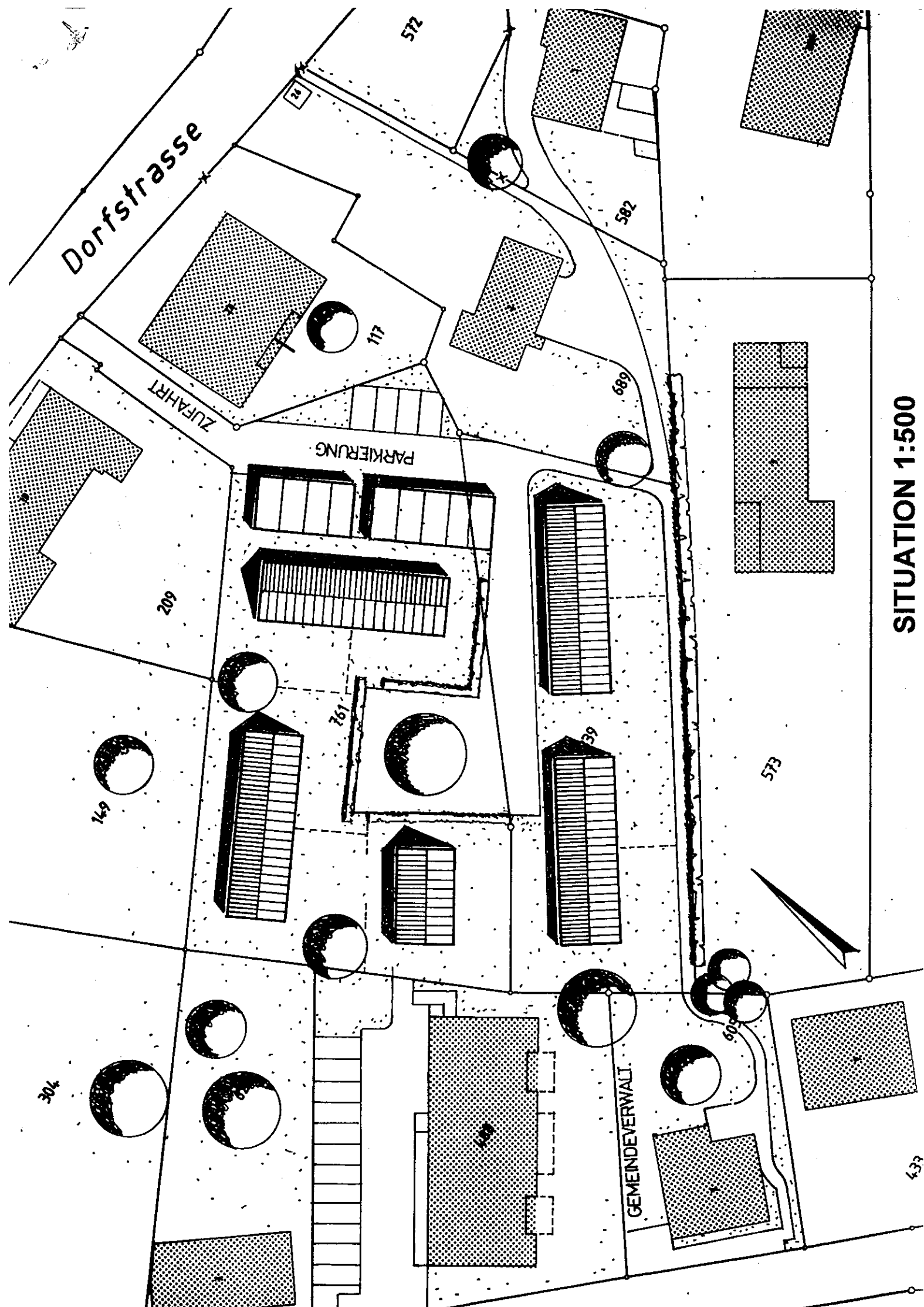
Diessbach, 23. April 1999

Der Gemeindeschreiber :

h. h. h.

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 17. MAI 1999

h. h. h.



Dorfstrasse

ZUFAHRT

PARKIERUNG

GEMEINDEVERWALT.

SITUATION 1:500

ÜBERBAUUNGSORDNUNG „DORF“

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS :

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNG
APRIL 1999

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 28. Juli 1998
Publikation im Amtsblatt vom : 16. + 19. September 1998
Publikation im Amtsanzeiger vom : 17. + 24. September 1998
1. Öffentliche Auflage vom : 21. September 1998 bis 20. Oktober 1998
2. Öffentliche Auflage vom : 19. März 1999 bis 29. März 1999
Einspracheverhandlungen am : -
Erledigte Einsprachen : -
Unerledigte Einsprachen : -
Rechtsverwahrungen : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 01. September 1998 mit 7 Ja
0 Nein
am : 09. März 1999 mit 7 Ja
0 Nein

Namens des Gemeinderates Der Präsident : Bengel
Der Sekretär : km

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
Diessbach, 23. April 1999 Der Gemeindeschreiber : km

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 17. MAI 1999

km



LEGENDE

- Perimeter Wirkungsbereich
- Bestehende Bauten
- Baufelder für Hauptbauten
- Baufeld für unterirdische Parkieranlagen
- - - Firstichtung
- Bereiche mit privater Nutzung
- Bereich mit gemeinschaftlicher Nutzung
- Bestehende Bäume
- öffentlicher Fussweg
- Bereich für Autoabstellplätze
- Bereich Zufahrt für motorisierter Verkehr
- Ein- und Ausfahrt in Dorfstrasse