

Überbauungsordnung „Schmiedegasse“

Diese Überbauungsordnung besteht aus :

-Überbauungsplan 1:500

-Überbauungsvorschriften/Änderung Baureglement

März 1998

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

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

NUTZUNG UND BEBAUUNG

- Artikel 4 Art der Nutzung
- Artikel 5 Mass der Nutzung
- Artikel 6 Baufelder
- Artikel 7 Architektonische Gestaltung

UMGEBUNG

- Artikel 8 Privatbereiche
- Artikel 9 Gemeinschaftsbereich
- Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan

ERSCHLIESSUNG

- Artikel 11 Fusswege
- Artikel 12 Parkierung

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Artikel 13 Lärmschutz
- Artikel 14 Energie für Raumheizungen
- Artikel 15 Zivilschutzräume
- Artikel 16 Bau der Erschliessungsanlagen
- Artikel 17 Privatrechtliche Vereinbarungen
- Artikel 18 Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Anhang :A Gebäudehöhe bei Dachaufbauten

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Geringfügige Änderung der Gemeindebauvorschriften gemäss Artikel 122 Bau V

ALLGEMEINES

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Plan 1:500 mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, finden das Baureglement (BR) und der Zonenplan der Gemeinde Diessbach b. Büren Anwendung.

Artikel 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Abgrenzung der Bausektoren 1 und 2
- b) Lage und Abgrenzung der Baufelder für 2-geschossige Wohnbauten
- c) Lage und Abgrenzung des Baufeldes für 2-geschossige Wohn-/Gewerbebauten
- d) Lage und Abgrenzung der Privatbereiche
- e) Lage und Abgrenzung des Gemeinschaftsbereiches
- f) Lage und Abgrenzung der Bereiche für Parkieranlagen
- g) Lage der Ein- und Ausfahrt
- h) Lage des öffentlichen Fussweges
- i) Standorte der anzupflanzenden Hochstammbäume
- k) Lage des Wegrechts zu Gunsten Parzelle Nr. 554

NUTZUNG UND BEBAUUNG

Artikel 4 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet ist in zwei Bausektoren aufgeteilt, wobei der Sektor 1 der Wohnnutzung in Form von zusammengebauten Einfamilien- und / oder kleineren Mehrfamilienhäuser vorbehalten ist. Der Sektor 2 ist mit Wohnen und Gewerbe zu nutzen.

Artikel 5 Mass der Nutzung

In den Baufeldern a, b und c sind folgende minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen einzuhalten :

Bruttogeschossfläche	Minimum	Maximum
Baufeld a	325 m2	420 m2
Baufeld b	655 m2	840 m2
Baufeld c	420m2 *	440 m2
Total	1'400 m2	1'700 m2

* minimaler Gewerbeflächenanteil

Der minimal zu realisierende Wohnflächenanteil beträgt 30 %, der minimale Gewerbeflächenanteil ebenfalls 30 % der gesamten Bruttogeschossfläche.

Artikel 6 Baufelder

¹ Wohn- und Gewerbebauten dürfen nur innerhalb der ihnen zugeordneten Baufelder erstellt werden.

² Fassaden und Umfassungswände können bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

³ Innerhalb der Baufelder sind zweigeschossige Bauten mit Dachausbau gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.00 m, die maximale Gebäudelänge 30 m.

⁴ Bauten haben innerhalb der Baufelder einen minimalen Gebäudeabstand von 6.00 aufzuweisen.

⁵ Auf der besonnten Längsseite dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Wintergärten u. ä. höchstens 2.50 m und auf den übrigen Seiten höchstens 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausreichen.

Artikel 7 Architektonische Gestaltung

¹ Innerhalb der einzelnen Bausektoren ist die Ueberbauung soweit möglich als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialauswahl sind aufeinander abzustimmen.

² Im Sektor 1 sind bei Hauptgebäuden nur Steildächer gemäss Artikel 31, Abs 7 Baureglement zugelassen. Im Sektor 2 ist die Wahl der Dachform freigestellt.

³ Im gesamten Planungsgebiet sind Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf maximal die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

⁴ Die in Artikel 28 Absatz 1 im Baureglement definierte Gebäudehöhe darf bei Aufbauten auf geneigten Dächern um höchstens 2.50 m überschritten werden, wenn die Fronten der Aufbauten mit der darunterliegenden Fassade verbunden sind (z. B. Lukarnen, Schleppgauben). Siehe auch Darstellungen im Anhang A.

UMGEBUNG

Artikel 8 Privatbereiche

¹ Privatbereiche 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 den gemeinschaftlichen Grünbereichen können durch Hecken oder Zäune erfolgen. Zulässig sind im weiteren Sichtschutzwände bis zu 2.00 m Höhe ab fertigem Terrain gemessen.

Artikel 9 Gemeinschaftsbereich

¹ Der zwischen den Bausektoren liegende Gemeinschaftsbereich dient folgenden Nutzungen :

- Erschliessung Parkieranlagen
- Aussenbereich zu Gewerbebauten (An- und Auslieferung, Ausstellung, Kunden- oder Besucherparkplätze u. ä.).

² Die Gemeinschaftsbereiche sind anteilmässig den Parteien in den Sektoren 1 und 2 als Miteigentum (Anmerkungsparzellen) zuzuweisen und durch die Grundeigentümer auszustatten und zu unterhalten.

³ Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung des Gemeinschaftsbereiches sind im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln.

Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch, das Veränderungen der Umgebung anstrebt oder bedingt, ist ein Umgebungsgestaltungsplan, kombiniert mit dem Erdgeschoss-Grundriss, im Massstab 1:50 oder 1:100 einzureichen. Darin ist festzuhalten:

- a) Belagsart der Strassen und Wege
- b) Gestaltung der Plätze und gemeinschaftlichen Bereiche. Je Platz ist ein Grundriss- und Schnittplan im Massstab 1:100 erforderlich.
- c) Beleuchtung
- d) Abgrenzung, Zäune, Hecken etc.
- e) Baumpflanzungen mit Angabe der Pflanzenart
- f) Terrainveränderungen
- g) Containerstandplätze für Hauskehricht, Grünabfuhr etc.

ERSCHLIESSUNG

Artikel 11 Fusswege

¹ Fusswege sind von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten. Die Ausbaubreite beträgt im Minimum 1.50 m, im Maximum 2.00 m.

² Die Entwässerung sämtlicher Fusswege muss durch Versickerung erfolgen (z. B. Erstellung von Sickerpackungen).

Artikel 12 Parkierung

¹ Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher nur in den dafür vorgesehenen Baufelder erstellt werden.

² Im Bausektor 2 sind Anzahl und Lage der Abstellplätze nach Bekanntwerden der Art des Gewerbebetriebes im Baugesuchsverfahren festzulegen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 13 Lärmschutz

Für das gesamte Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Artikel 14 Energie für Raumheizungen

¹ Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist anzustreben; dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom.

² Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten, bzw. zu überprüfen. Bei einem Einsatz einer Ölheizung muss die LOW-NOx-Technologie angewendet werden.

Artikel 15 Zivilschutzräume

Sämtliche Pflichtschutzplätze im Planungsgebiet sind nach Möglichkeit in einem gemeinsamen Schutzraum unterzubringen.

Artikel 16 Bau der Erschliessungsanlagen

Sämtliche Anlagen der Erschliessung werden grundsätzlich von den Grundeigentümern in Absprache mit der Gemeinde erstellt. Dazu ist mit der Gemeinde ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung gemäss Artikel 89 Absatz 4 BauG.

Artikel 17 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹ Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung usw.).

² Eigentums- und Benützungsrechte gemeinschaftlicher Anlagen (Heizung, Schutzräume, Keller, Zweiradeinstellräume, Autoabstellplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche und dergleichen) sind durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Bei Abparzellierungen sind solche Vereinbarungen obligatorisch zu übertragen.

³ Diese privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bei der Genehmigung der Ueberbauungsordnung vorliegen.

Artikel 18 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 17. September 1997

Publikation im Amtsblatt vom : 17. Januar 1998

Publikation im Amtsanzeiger vom : 15. Januar 1998 + 22. Januar 1998

Öffentliche Auflage vom : 19. Januar 1998 bis : 17. Februar 1998

Einspracheverhandlungen am : 16. März 1998

Erledigte Einsprachen : 1

Unerledigte Einsprachen : -

Rechtsverwahrungen : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 23. März 1998 mit 6 Ja
0 Nein

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

[Signature]

Der Sekretär :

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Diessbach, 0.9. April 1998

Der Gemeindeschreiber :

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss

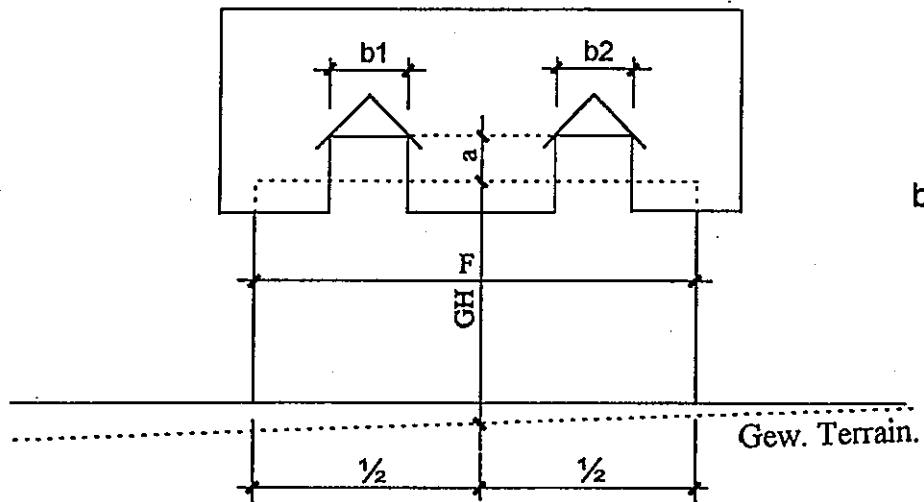
Verfügung vom 14. DEZ. 1998

Amt für Gemeinden und Raumordnung

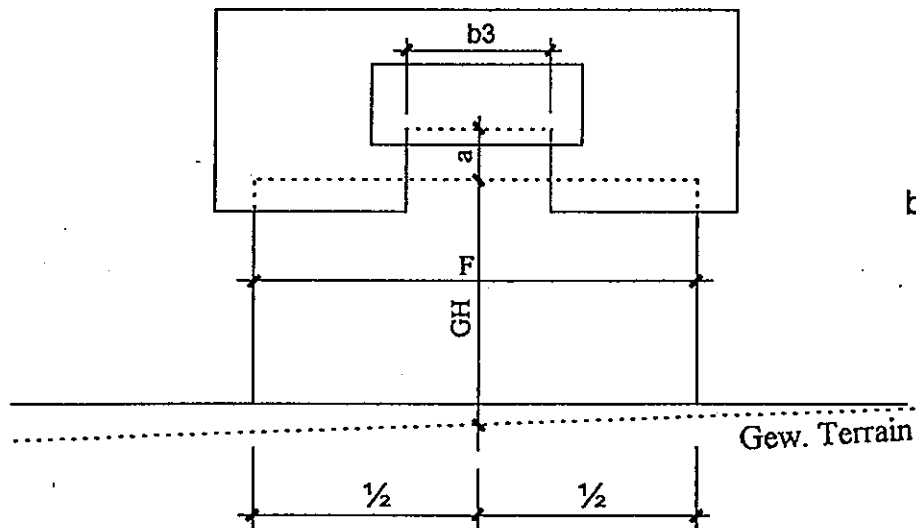
[Signature]

Anhang A

Gebäudehöhe bei Dachaufbauten



$$b1 + b2 = \max. \frac{1}{2} F$$



$$b3 = \max. \frac{1}{2} F$$

GH = Gebäudehöhe gemäss Art.28, Abs. 1 Baureglement
 a = zulässige Ueberschreitung gem. Art. 9, Abs. 3,
Ueberbauungsvorschriften

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Geringfügige Änderung der Gemeindebauvorschriften gemäss Artikel 122 BauV

Diese Änderung betrifft den Artikel 39 Zonen mit Planungspflicht, e) „Schmiedegasse“ :

Bei den Gestaltungsgrundsätzen wird der Abschnitt
„Die Anordnung der Autoabstellplätze für die Bewohner hat unterirdisch zu erfolgen“
ersatzlos gestrichen.

Genehmigungsvermerke :

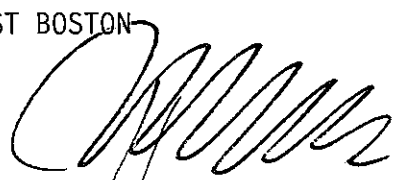
CREDITSSUISSE FIRST BOSTON

Die Grundeigentümerin :



Parzelle Nr. 85,

Andreas Geiger


: Thomas H. Henle

Beschlossen durch den Gemeinderat am : 23. MRZ. 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Diessbach, 09. April 1998

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss

Verfügung vom 14. DEZ. 1998

Amt für Gemeinden und Raumordnung

PLANUNGSSTELLE :

URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

TULPENWEG 38
BAHNHOFSTRASSE 10

3250 LYSS
3232 INS

TEL: 032 387 00 70
TEL: 032 313 33 55

Gemeinde Diessbach

Genehmigung

Überbauungsordnung „Schmiedegasse“

Diese Überbauungsordnung besteht aus :

-Überbauungsplan 1:500

-Überbauungsvorschriften/Änderung Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 17. September 1997
Publikation im Amtsblatt vom : 17. Januar 1998
Publikation im Amtsanzeiger vom : 15. Januar 1998 + 22. Januar 1998
Öffentliche Auflage vom : 19. Januar 1998 bis : 17. Februar 1998

Einspracheverhandlungen am : 16. März 1998
Erledigte Einsprachen : 1
Unerledigte Einsprachen : -
Rechtsverwarungen : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

am : 23. März 1998 mit 6 Ja
0 Nein

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Diessbach, 09. April 1998

Der Gemeindeschreiber :

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 14. DEZ. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG
TULPENWEG 38
BAHNHOFSTRASSE 10
3250 LYSS
3232 INS
TEL: 032 387 00 70
TEL: 032 313 33 55

LEGENDE

- Perimeter Wirkungsbereich
- Abgrenzung Bausektoren 1 und 2
- Baufelder für Wohnbauten (2G)
- Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten (2G)
- bestehende Bauten
- Privatbereiche
- Gemeinschaftsbereich
- Bereich für Autoabstellplätze
- öffentlicher Fussweg
- ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt
- Anzupflanzende Hochstammbäume

