

Original

GEMEINDE

GEMEINDE MEINISBERG

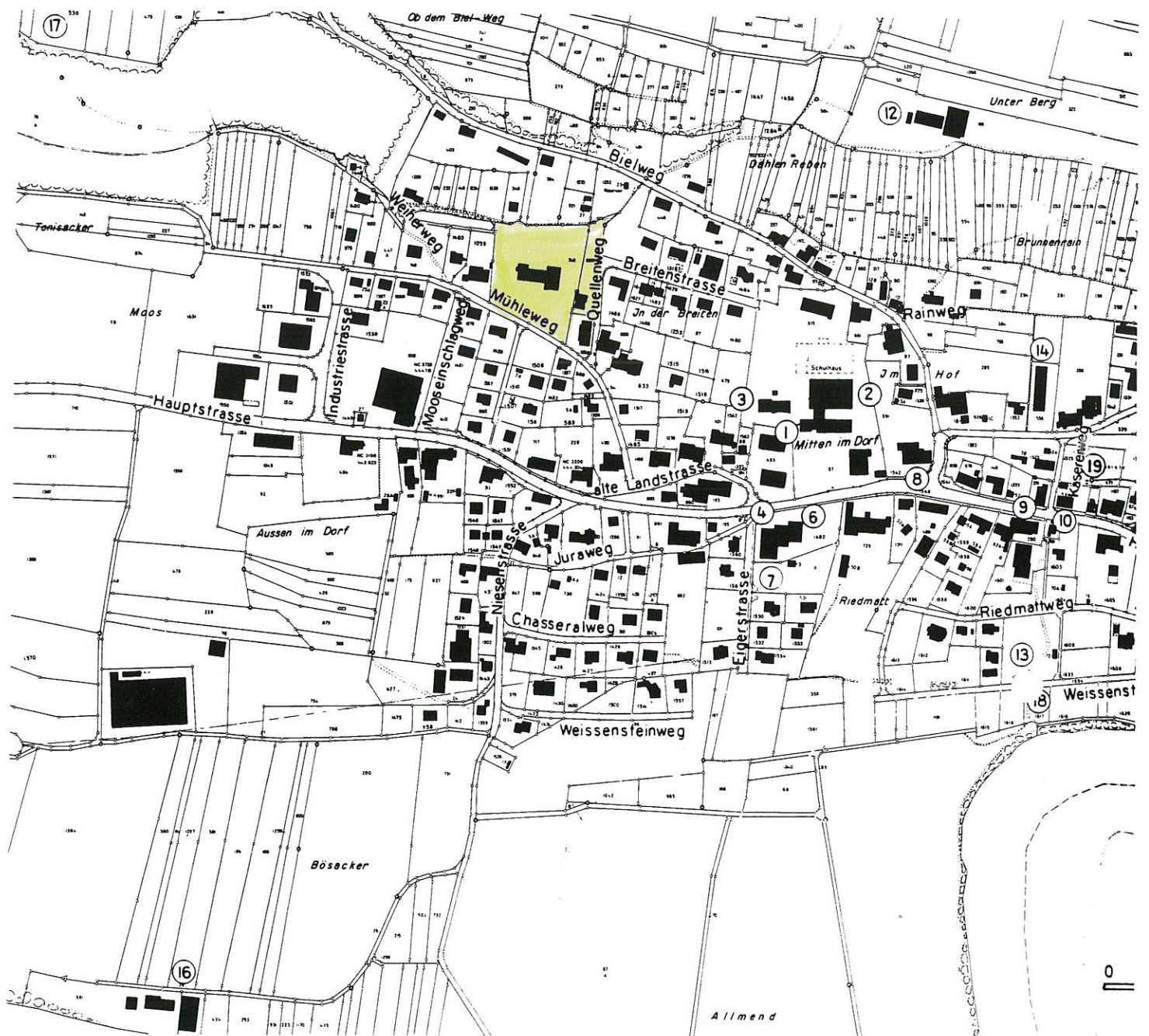


ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP5-MÜHLE MEINISBERG

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBÜRO
HANS RIHS
HARDERNSTRASSE 17
3250 lyss

DORFPLAN GEMEINDE MEINISBERG



INHALTSVERZEICHNIS

DORFPLAN MEINISBERG	Seite	1
INHALTSVERZEICHNIS		2
ALLGEMEINES	- Wirkungsbereich	3
	- Stellung zur Grundordnung	3
	- Inhalt des Überbauungsplans	3
	- Architektonische Gestaltung	3
	- Art der Nutzung	4
	- Mass der Nutzung	4
HAUPTGEBÄUDE	- Baupolizeiliche Masse	4
	- Strassenabstände	5
	- Dachgestaltung	5
NEBENBAUTEN	- Nutzung	6
	- Anbaubereiche, Abstand	6
	- Dach- und Fassadengestaltung	6
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN	- Parkierung	6
	- Grünbereiche	6
UMGEBUNG	- Umgebungsgestaltungsplan	7
	- Kinderspielplätze	7
WEITERE BESTIMMUNGEN	- Erschliessung	7
	- Mühleweiher	7
	- Energie	8
	- Zivilschutzräume	8
	- Baubewilligungsverfahren	8
	- Vereinbarungen	8
	- Inkrafttreten	8
GENEHMIGUNGSVERMERKE		9
ANHANG	- Erläuterungen zu den Gebäudehöhen	10
	- Erschliessung Breitenstrasse	11
	- Geländeprofil nord-süd	12
	- Strassenprofil ost-west	13

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 185.4 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Meinisberg.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6
- b) die Firsttrichtungen
- c) die Lage der Grünbereiche
- d) die minimale Anzahl und Lage der Hochstammbäume und der Hecken
- e) die Lage der Einfahrten in die unterirdischen Einstellräume
- f) die Lage der oberirdischen Parkieranlagen für Kurzparkierer-Besucher.
- g) die Lage der Fusswege ohne Hauszugänge
- h) die Lage der Kehrrechtcontainer
- i) die Lage und Ausstattung (Hartspielplatz) der Detailerschliessung

Architektonische Gestaltung

Art. 4.1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, sowie Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die Neubauten als qualitätsvolle, zeitgemässe Architektur in Erscheinung treten. Für die Erschliessungsanlagen sowie die Einpassung der Bauten ins Gelände sind die Darstellungen im Anhang wegleitend.

2 Es ist eine baubiologisch/ökologisch optimierte Bauweise anzustreben. Bei den Projektierungsarbeiten und im Bewilligungsverfahren sind die Fachinstanzen (Kant. Denkmalpflege, Heimatschutz) bezüglich Gestaltung beizuziehen.

Art der Nutzung

Art. 5.1 Die ZPP5 dient der Wohnnutzung im Sinne von Art. 44 GBR. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 der BauV sind zugelassen.

2 Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Die Liegenschaft Mühleweg Nr. 14 "alte Mühle" darf im Rahmen von Art. 56 des GBR zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Mass der Nutzung

Art. 6 Die bestehenden Liegenschaften in der ZPP5 sowie die Baufelder dürfen im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen, die Baufelder 1-6 gemäss den nachstehend festgelegten baupolizeilichen Massen genutzt werden.

HAUPTGEBÄUDE

Baupolizeiliche Masse

Art. 7.1 Für die Baufelder 1 bis 6 gelten folgende maximalen

- Grundrissmasse (GM)
- Geschosszahlen (GZ)
- Gebäudehöhen (GH)
- Firsthöhen (FH)

Baufeld 1 bis 3	max. GM	19.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7,00 m (+Hangzuschlag Art. 7.4)
	max. FH	11,00 m
Baufeld 4	max. GM	20.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7,00 m
	max. FH	10,50 m
Baufeld 5	max. GM	11.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7,00 m
	max. FH	11,00 m
Baufeld 6	max. GM	21.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch.
	max. GH	6,00 m
	max. FH	9,00 m

2 Der Dachausbau ist bei den Baufeldern 1 bis 4 über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Bei Baufeld 6 sind nur einzelne Dachzimmer zugelassen.

3 Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1,20 m.

4 Bei Hanglagen (Baufeld 1 bis 3) ist mit Ausnahme der Bergseite, eine Mehrhöhe von 1,00 m zugelassen. (Siehe Anhang Seite 10)

5 Über die Hauptgebäude vorstehende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. werden nach den Vorschriften des GBR beurteilt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung bezüglich Gestaltung.

6 Freistehende EFH sind nicht zugelassen. Auf den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 6 sind pro Baufeld mindestens 2 oder mehr zusammengebaute Einheiten zu erstellen.

7 Die vorgegebenen Masse der Baukörper stellen Maximalmasse dar, dürfen aber pro Baufeld auch nur geringfügig verkleinert werden.
(Beurteilungskompetenz bei den Fachinstanzen)

Strassenabstände

Art. 8 Die Strassenabstände zum Mühleweg und Quellenweg betragen 3,60 m.

Dachgestaltung

Art. 9.1 Die Gebäude der Baufelder 1 bis 4 und 6 müssen mit gleichgeneigten symmetrischen Satteldächern versehen werden.

2 Die Neigung der Hauptdachflächen muss minimal 25°, maximal 35° betragen.

3 In den Dachflächen sind Lukarnen, Dachflächenfenster, Dachgauben, Lichtbänder oder ähnliches gestattet, nicht aber Dacheinschnitte. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Die Breite der einzelnen Lukarnen darf bei den Baufeldern 1 bis 4 3,00 m nicht überschreiten.

4 Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und ihre Lichtfläche darf 0,70 m² nicht überschreiten. Empfohlenes Format 55 x 98 cm.

5 Als Bedachungsmaterial sind rote, nicht engobierte Ziegel, oder Eternitschiefer (nach Vorlage Farbkonzept) zugelassen. Gründächer in Absprache mit dem Heimatschutz.

6 Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen der Baufelder 1 bis 4 und 6 gestattet. Nicht aber bei Baufeld 5. Es werden keine maximalen Flächenanteile vorgeschrieben. Die Konstruktion hat sich möglichst harmonisch in die Dachflächen einzufügen.

NEBENBAUTEN

Nutzung

Art. 10 Unbewohnte Nebenbauten, wie Freisitze, Pergolen, verglaste Veranden etc. mit einer max. GH von 3,00 m, die den Vorschriften nach Art.24 GBR entsprechen, sind gestattet.

Anbaubereiche, Abstand

Art. 11 Es werden keine bestimmten Anbaubereiche bezeichnet. Die Abstände richten sich nach dem GBR.

Dach-und Fassadengestaltung

Art. 12 Nebenbauten müssen sich harmonisch der Architektur der Hauptbauten anpassen und sind besonders an der Hanglage bei den Baufeldern 1-3 in das Gelände zu integrieren.

Seitliche Anbauten der Baufelder 1-3 müssen von den Hauptbauten deutlich zurückversetzt werden. Als Dachkonstruktion von seitlichen Nebenbauten der Baufelder 1-3 ist das begrünte Flachdach anzuwenden.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN

Parkierung

Art. 13.1 Die gemäss Art. 50 der BauV vorgeschriebenen Abstellplätze sind zu erfüllen. Bei den Baufeldern 1 bis 3 mit entsprechenden unterirdischen Garagen.

2 Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder können in den unterirdischen Garagen oder in ebenerdigen Räumen integriert werden. Auch offene überdachte Abstellplätze sind möglich.

3 Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind ebenerdig in den jeweiligen Baufeldern bereitzustellen.

Grünbereiche

Art. 14.1 Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. – Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen, (Ruheplätze, Spielplätze, Gemüse- und Obstgarten u.a.m.)

2 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Bewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

3 Anzahl der Hochstammbäume:

- Umgebung Mühle: 3 Stk. Standort bestimmt
- Hausmatte Mühle: min. 3 Stk. Standort frei
- Baufeld 4: min. 1 Stk. Standort frei
- Baufeld 6: min. 1 Stk. Standort frei

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 15.1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Zufahrten und Hauszugänge
- Fussgängerbereiche, Fusswege, Plätze mit Angabe des Ausbaustandards
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Standort Hochstammbäume

Kinderspielplätze

Art. 16.1 In den Grünbereichen muss für Familienwohnungen (ab 3 zusammenhängenden Wohneinheiten), ein gemeinsamer Kinderspielplatz freigehalten/angelegt werden.

2 Bei den Baufeldern 1 bis 4 dient der private Erschliessungsweg gleichzeitig auch als Hartspielplatz. Das Belagsmaterial ist freigestellt.

3 Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung

Art. 17.1 Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen:

- Für die Baufelder 1 bis 4 ab Quellenweg / Breitenstrasse, - für die Baufelder 5 und 6 ab Mühleweg.

2 Die arealinternen Erschliessungsstrassen bleiben im Eigentum der Liegenschaftsbesitzer. Sie werden auch von diesen unterhalten.

3 Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 13. April 1993 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Überbauungsordnung gemäss Art. 89 Abs.4 BauG.

Mühleweiher

Art.18 Nach Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsvorschriften wird der Weiher als Schenkung von Frau Hanni Guggi-Kunz an die Einwohnergemeinde Meisberg übergehen. Diese verpflichtet sich, den Weiher zu erhalten und für

dessen Unterhalt besorgt zu sein und die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sämtliche hierzugehörigen Bedingungen werden im privatrechtlichen Schenkungsvertrag geregelt.

Energie

Art.19.1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Die Gemeinde liefert hierfür die planerisch notwendigen Angaben. Pro Baufeld darf bei Installation einer Ölzentralheizung nur ein Heizwerk erstellt werden. Dagegen sind Alternativheizwerke wie z.B. Hypokaustheizungen, pro Wohneinheit zugelassen.

2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kant. Energiegesetzes und der zugehörigen Verordnungen.

Zivilschutzräume

Art.20.1 Die Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit wenigstens pro Baufeld zusammengelegt werden.

2 Ein Antrag auf Schutzraumbefreiung ist möglich. Die Ersatzzahlungen richten sich nach den geltenden Ansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

Baubewilligungsverfahren

Art. 21.1 Die kleinste Einheit für ein Baugesuch hat mindestens ein Baufeld zu umfassen.

2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Fachinstanzen beiziehen. Insbesondere ist die Denkmalpflege des Kantons Bern bereits bei Projektarbeiten auf dem Baufeld 5, sowie der Sanierung der Liegenschaft Mühle zu konsultieren.

Vereinbarungen

Art.22 Die Verwirklichung der Überbauungsordnung "Mühle Meinisberg" ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Parzellierung, Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Durchleitungsrechte etc.)

Diese müssen bei Einreichung des ersten Baugesuches aus der ZPP5 vorgelegt werden.

Inkrafttreten

Art.23 Die Überbauungsordnung "Mühle Meinisberg" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

--oooOooo--

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 8.11.1993 bis 26.11.1993

Vorprüfung vom 2.5.1994

Öffentliche Auflage vom 29.7.1994 bis 29.8.1994

Publikation im Amtsblatt vom 27.7.1994

Publikation im Amtsanzeiger vom 28.7.1994 und 4.8.1994

Eingereichte Einsprachen keine

Einspracheverhandlungen am -

Rechtsverwahrungen 1

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

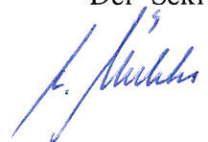
Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.9.1994

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



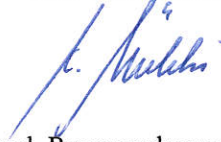
Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meinisberg, den 20.9.1994

Der Gemeindeschreiber:



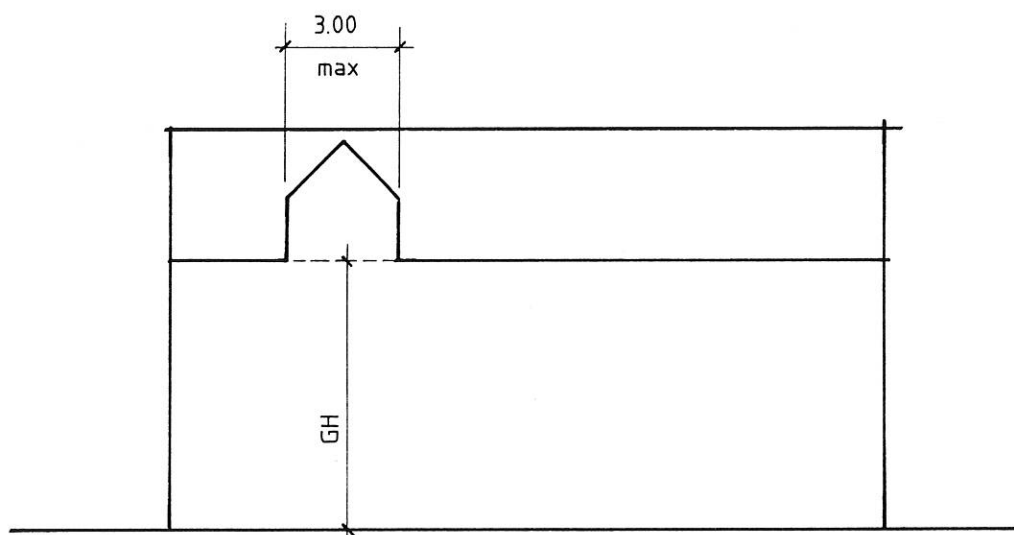
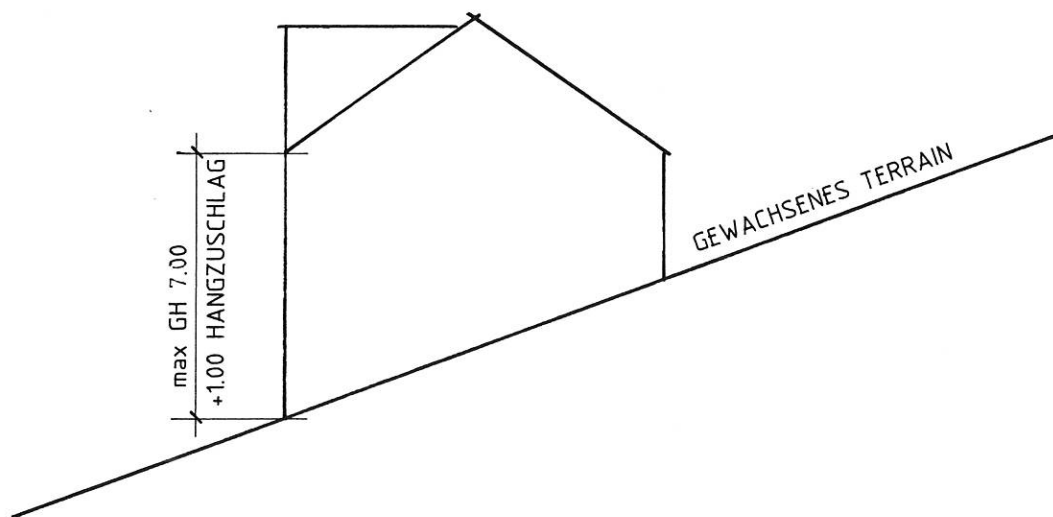
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 28. DEC. 1994



ANHANG

zu den Überbauungsvorschriften
ZPP5 "Mühle Meinisberg"



Erläuterungen zu Art. 7.4. und Art. 9.3

Original

Einwohnergemeinde Meinisberg

UEBERBAUUNGSORDNUNG ZPP5 MÜHLE

vom

13. September 1994

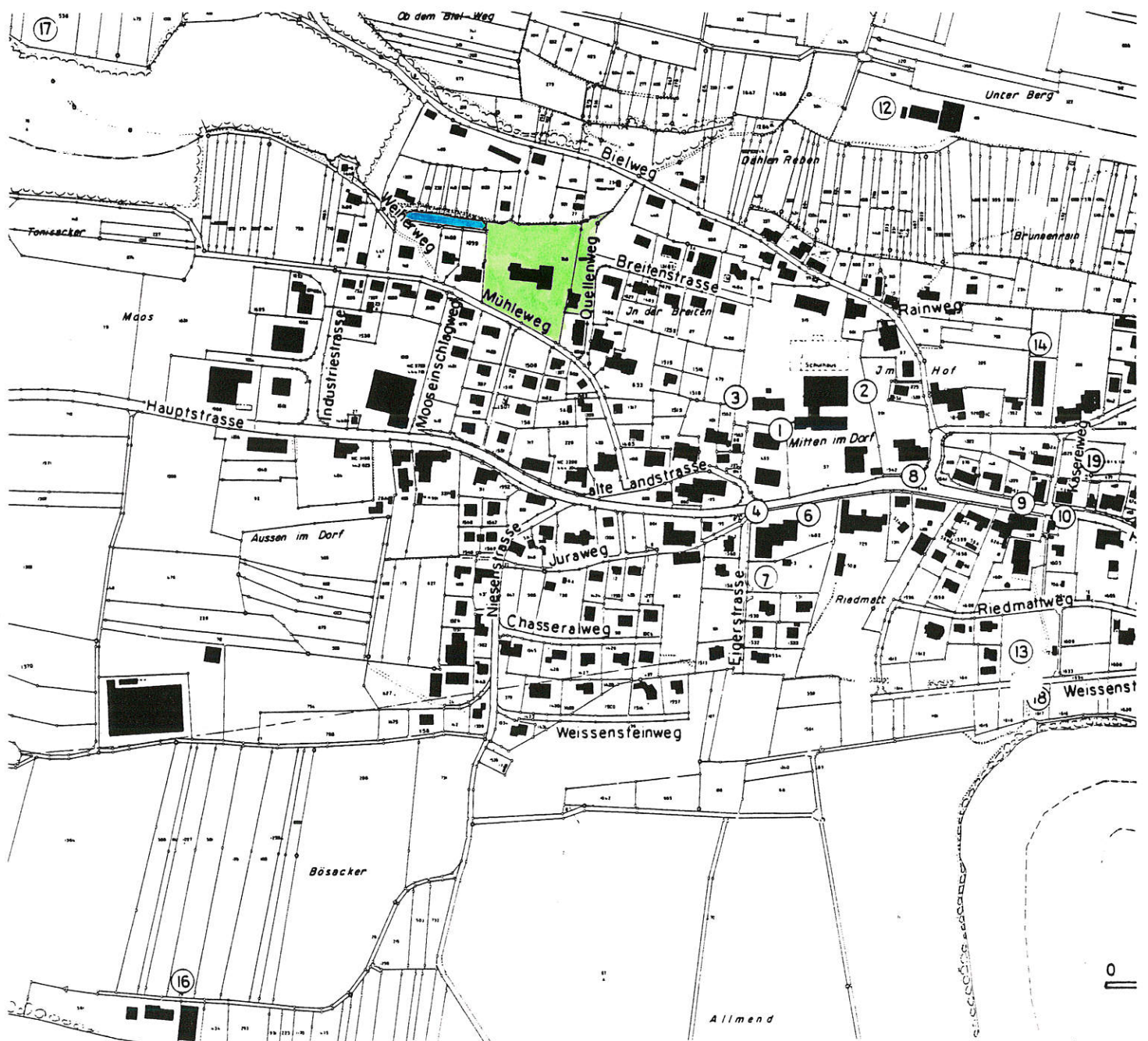
mit

Aenderungen

vom

13. August 1996

DORFPLAN GEMEINDE MEINISBERG



INHALTSVERZEICHNIS

DORFPLAN MEINISBERG	Seite	1
INHALTSVERZEICHNIS		2
ALLGEMEINES	- Wirkungsbereich - Stellung zur Grundordnung - Inhalt des Ueberbauungsplans - Architektonische Gestaltung - Art der Nutzung - Mass der Nutzung	3 3 3 3 4 4
HAUPTGEBÄUDE	- Baupolizeiliche Masse - Strassenabstände - Dachgestaltung	4 5 5
ANBAUTEN, BALKONE	- Anbaubereiche - Mass der Nutzung - Abstände - Balkone - Gestaltung	6 6 6 6 6
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN	- Parkierung - Grünbereiche	7 7
UMGEBUNG	- Umgebungsgestaltungsplan - Kinderspielplätze	7 8
WEITERE BESTIMMUNGEN	- Erschliessung - Mühleweiher - Energie - Zivilschutzräume - Baubewilligungsverfahren - Vereinbarungen - Inkrafttreten	8 8 8 9 9 9 9
GENEHMIGUNGSVERMERKE		10
ANHANG	- Erläuterungen zu den Gebäudehöhen - Erschliessung Breitenstrasse - Geländeprofil nord-süd - Strassenprofil ost-west	11 12 13 14

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 185.4 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Meinisberg.

Inhalt des Ueberbauungsplans

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6
- b) die Firstrichtungen
- c) die Lage der Grünbereiche
- d) die minimale Anzahl und Lage der Hochstammbäume und der Hecken
- e) die Lage der Einfahrten in die unterirdischen Einstellräume
- f) die Lage der oberirdischen Parkieranlagen für Kurzparkierer - Besucher
- g) die Lage der Fusswege ohne Hauszugänge
- h) die Lage der Kehrrichtcontainer
- i) die Lage und Ausstattung (Hartspielplatz) der Detailerschliessung.

Architektonische Gestaltung

Art. 4

¹ Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

Dabei sollen die Neubauten als qualitätsvolle, zeitgemässe Architektur in Erscheinung treten. Für die Erschliessungsanlagen sowie die Einpassung der Bauten ins Gelände sind die Darstellungen im Anhang begleitend.

² Es ist eine baubiologisch/ökologisch optimierte Bauweise anzustreben.

Bei den Projektierungsarbeiten und im Bewilligungsverfahren sind die Fachinstanzen (Kant. Denkmalpflege, Heimatschutz) bezüglich Gestaltung beizuziehen.

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Die ZPP5 dient der Wohnnutzung im Sinne von Art. 44 GBR. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 der BauV sind zugelassen.

² Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

³ Die Liegenschaft Mühleweg Nr. 14 „alte Mühle“ darf im Rahmen von Art. 56 des GBR zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Mass der Nutzung

Art. 6

¹ Die Baufelder 1-6 dürfen gemäss den nachstehend festgelegten baupolizeilichen Massen genutzt werden.

² Die Hauptgebäude der bestehenden Liegenschaften dürfen im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen genutzt werden.

HAUPTGEBÄUDE

Baupolizeiliche Masse

Abs. 5 alt gestrichen

Art. 7

¹ Für die Baufelder 1 - 6 gelten folgende Maximalen

- Grundrissmasse (GM)
- Geschossezahlen (GZ)
- Gebäudehöhen (GH)
- Firsthöhen (FH)

Baufeld 1 bis 3	max. GM	19.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m (+Hangzusch. Art. 7.4)
	max. FH	11.00 m

Baufeld 4	max. GM	20.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	10.50 m

Baufeld 5	max. GM	11.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	11.00 m

Baufeld 6	max. GM	21.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch.
	max. GH	6.00 m
	max. FH	9.00 m

² Der Dachausbau ist bei den Baufeldern 1 bis 4 über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Bei Baufeld 6 sind nur einzelne Dachzimmer zu-

gelassen.

³ Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.

⁴ Bei Hanglagen (Baufeld 1 bis 3) ist mit Ausnahme der Bergseite, eine Mehrhöhe von 1.00 m zugelassen. (Siehe Anhang Seite 11)

⁵ Freistehende EFH sind nicht zugelassen. Auf den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 6 sind pro Baufeld mindestens 2 oder mehr zusammengebaute Einheiten zu erstellen.

⁶ Die vorgegebenen Masse der Baukörper stellen Maximalmasse dar, dürfen aber pro Baufeld auch nur geringfügig verkleinert werden. (Beurteilungskompetenz bei den Fachinstanzen).

Strassenabstände

Art. 8

Die Strassenabstände zum Mühleweg und Quellenweg betragen 3.60 m.

Dachgestaltung

Art. 9

¹ Die Gebäude der Baufelder 1 bis 4 und 6 müssen mit gleichgeneigten symmetrischen Satteldächern versehen werden.

² Die Neigung der Hauptdachflächen muss minimal 25°, maximal 35° betragen.

³ In den Dachflächen sind Lukarnen, Dachflächenfenster, Dachgauben, Lichtbänder oder ähnliches gestattet, nicht aber Dacheinschnitte. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Die Breite der einzelnen Lukarnen darf bei den Baufeldern 1 bis 4 3.00 m nicht überschreiten.

⁴ Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und ihre Lichtfläche darf 0.70 m² nicht überschreiten. Empfohlenes Format 55 x 98 cm.

⁵ Als Bedachungsmaterial sind rote, nicht engobierte Ziegel, oder Eternitschiefer (nach Vorlage Farbkonzept) zugelassen. Gründächer in Absprache mit dem Heimatschutz.

⁶ Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen der Baufelder 1 bis 4 und 6 gestattet. Nicht aber bei Baufeld 5.
Es werden keine maximalen Flächenanteile vorgeschrieben. Die Konstruktion hat sich möglichst harmonisch in die Dachflächen einzufügen.

ANBAUTEN, BALKONE

Anbaubereiche

Art. 10

Es werden keine bestimmten Anbaubereiche bezeichnet.

Mass der Nutzung

Art. 11

¹ Über die Hauptgebäude bzw. die Baufelder vorstehende bewohnte und unbewohnte Gebäudeteile, welche der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, sind zugelassen, sofern die Gebäudehöhe von 3 m, die Firsthöhe von 4,5 m und die Grundfläche von 30 m² nicht überschritten werden.

Bewohnte vorstehende Gebäudeteile, welche der Ausnützungsziffer angerechnet werden, sind in ihrer Grundfläche pro Baufeld wie folgt limitiert:

Baufelder 1-3	max. Fläche je	9.50 m ²
Baufeld 4	max. Fläche	10.00 m ²
Baufeld 5	max. Fläche	4.40 m ²
Baufeld 6	max. Fläche	8.40 m ²
Quellenweg 3	max. Fläche	8.00 m ²

Abstände

² Für die Abstandsvorschriften gegenüber Nachbargebäuden und Parzellengrenzen ist das GBR massgebend.

Beim Zusammenbau der seitlichen Anbauten zwischen den Baufeldern 1-3 muss die maximale Gebäudelänge von 25 m gemäss Art. 46 GBR nicht berücksichtigt werden.

Balkone

³ Die Messweise des Bauabstandes bei über die Baufelder vorstehenden Balkonen richtet sich nach Art. 22 ⁴ GBR.

Gestaltung

Art. 12

Anbauten müssen sich harmonisch der Architektur der Hauptbauten anpassen und sind besonders an der Hanglage bei den Baufeldern 1 - 3 in das Gelände zu integrieren.

Seitliche Anbauten der Baufelder 1 - 3 müssen von den Hauptbauten um mindestens die Hälfte der Baufeldbreite zurückversetzt werden.

Als Dachkonstruktion von seitlichen **Anbauten** der Baufelder 1 - 3 ist das begrünte Flachdach anzuwenden.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN

Parkierung

Art. 13

¹ Die gemäss Art. 50 der BauV vorgeschriebenen Abstellplätze sind zu erfüllen. Bei den Baufeldern 1 - 3 mit entsprechenden unterirdischen Garagen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder können in den unterirdischen Garagen oder in ebenerdigen Räumen integriert werden. Auch offene überdachte Abstellplätze sind möglich.

³ Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind ebenerdig in den jeweiligen Baufeldern bereitzustellen.

Grünbereiche

Art. 14

¹ Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. - Sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Ruheplätze, Spielplätze, Gemüse- und Obstgarten u.a.m.)

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Bewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

³ Anzahl der Hochstammbäume:

- Umgebung Mühle: 3 Stk. Standort bestimmt
- Hausmatte Mühle: min. 3 Stk. Standort frei
- Baufeld 4: min. 1 Stk. Standort frei
- Baufeld 6: min. 1 Stk. Standort frei

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 15

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Zufahrten und Hauszugänge
- Fussgängerbereiche, Fusswege, Plätze mit Angabe des Ausbaustandards
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern

- Einfriedungen
- Standort Hochstammbäume.

Kinderspielplätze

Art. 16

¹ In den Grünbereichen muss für Familienwohnungen (ab 3 zusammenhängenden Wohneinheiten) ein gemeinsamer Kinderspielplatz freigehalten/angelegt werden.

² Bei den Baufeldern 1 - 4 dient der private Erschliessungsweg gleichzeitig auch als Hartspielplatz. Das Belagsmaterial ist freigestellt.

³ Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung

Art. 17

¹ Die Erschliessung der Ueberbauung erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen:

- Für die Baufelder 1 - 4 ab Quellenweg / Breitenstrasse,
- für die Baufelder 5 und 6 ab Mühleweg.

² Die arealinternen Erschliessungsstrassen bleiben im Eigentum der Liegenschaftsbesitzer. Sie werden auch von diesen unterhalten.

³ Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 13. April 1993 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Ueberbauungsordnung gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Mühleweiher

Art. 18

Nach Inkrafttreten der vorliegenden Ueberbauungsvorschriften wird der Weiher als Schenkung von Frau Hanni Guggi-Kunz an die Einwohnergemeinde Meisberg übergehen. Diese verpflichtet sich, den Weiher zu erhalten und für dessen Unterhalt besorgt zu sein und die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sämtliche hierzu gehörenden Bedingungen werden im privatrechtlichen Schenkungsvertrag geregelt.

Energie

Art. 19

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Die Gemeinde liefert hierfür die planerisch notwendigen Angaben.

Pro Baufeld darf bei Installation einer Oelzentralheizung nur ein Heizwerk erstellt werden. Dagegen sind Alternativheizwerke wie z.B. Hypokaustheizungen, pro Wohneinheit zugelassen.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kant. Energiegesetzes und der zugehörigen Verordnungen.

Zivilschutzräume

Art. 20

¹ Die Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit wenigstens pro Baufeld zusammengelegt werden.

² Ein Antrag auf Schutzraumbefreiung ist möglich. Die Ersatzzahlungen richten sich nach den geltenden Ansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

Baubewilligungsverfahren

Art. 21

¹ Die kleinste Einheit für ein Baugesuch hat mindestens ein Baufeld zu umfassen.

² Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Fachinstanzen beiziehen. Insbesondere ist die Denkmalpflege des Kantons Bern bereits bei Projektarbeiten auf dem Baufeld 5 sowie der Sanierung der Liegenschaft Mühle zu konsultieren.

Vereinbarungen

Art. 22

Die Verwirklichung der Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Parzellierung, Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Durchleitungsrechte etc.).

Diese müssen bei Einreichung des ersten Baugesuches aus der ZPP5 vorgelegt werden.

Inkrafttreten

Art. 23

Die Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	---
Vorprüfung vom	29. Februar 1996
Oeffentliche Auflage vom	24. Juni bis 23. Juli 1996
Publikation im Amtsblatt vom	22. Juni 1996
Publikation im Amtsanzeiger vom	20. und 27. Juni 1996
Eingereichte Einsprachen	keine
Eingereichte Rechtsverwahrungen	keine

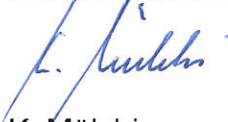
 Aenderungen beschlossen durch den Gemeinderat am 13. August 1996

Namens des Gemeinderates Meinisberg	
Der Gemeindepräsident:	Der Sekretär:
	
J. Schertenleib	K. Mülchi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meinisberg, 14. August 1996

Der Gemeindeschreiber:


K. Mülchi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25. NOV. 1996



Einwohnergemeinde Meinisberg

Ueberbauungsordnung
ZPP5 Mühle

vom

13. September 1994

mit

Aenderungen

vom

13. August 1996

und

17. Oktober 2000

DORFPLAN GEMEINDE MEINISBERG



INHALTSVERZEICHNIS

DORFPLAN MEINISBERG	Seite	1
INHALTSVERZEICHNIS		2
ALLGEMEINES	- Wirkungsbereich - Stellung zur Grundordnung - Inhalt des Ueberbauungsplans - Architektonische Gestaltung - Art der Nutzung - Mass der Nutzung	3 3 3 3 4 4
HAUPTGEBÄUDE	- Baupolizeiliche Masse - Strassenabstände - Dachgestaltung	4 5 5
ANBAUTEN, BALKONE	- Anbaubereiche - Mass der Nutzung - Abstände - Balkone - Gestaltung	6 6 6 6 6
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN	- Parkierung - Grünbereiche	7 7
UMGEBUNG	- Umgebungsgestaltungsplan - Kinderspielplätze	7 8
WEITERE BESTIMMUNGEN	- Erschliessung - Mühleweiher - Energie - Zivilschutzräume - Baubewilligungsverfahren - Vereinbarungen - Inkrafttreten	8 8 8 9 9 9 9
GENEHMIGUNGSVERMERKE		10
ANHANG	- Erläuterungen zu den Gebäudehöhen - Erschliessung Breitenstrasse - Geländeprofil nord-süd - Strassenprofil ost-west	11 12 13 14

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 185.4 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Meisberg.

Inhalt des Ueberbauungsplans

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6
- b) die Firstrichtungen
- c) die Lage der Grünbereiche
- d) die minimale Anzahl und Lage der Hochstammbäume und der Hecken
- e) die Lage der Einfahrten in die unterirdischen Einstellräume
- f) die Lage der oberirdischen Parkieranlagen für Kurzparkierer - Besucher
- g) die Lage der Fusswege ohne Hauszugänge
- h) die Lage der Kehrrichtcontainer
- i) die Lage und Ausstattung (Hartspielplatz) der Detailerschliessung.

Architektonische Gestaltung

Art. 4

¹ Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die Neubauten als qualitätvolle, zeitgemässe Architektur in Erscheinung treten.

Für die Erschliessungsanlagen sowie die Einpassung der Bauten ins Gelände sind die Darstellungen im Anhang begleitend.

² Es ist eine baubiologisch/ökologisch optimierte Bauweise anzustreben.

Bei den Projektierungsarbeiten und im Bewilligungsverfahren sind die Fachinstanzen (Kant. Denkmalpflege, Heimatschutz) bezüglich Gestaltung beizuziehen.

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Die ZPP5 dient der Wohnnutzung im Sinne von Art. 44 GBR. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 der BauV sind zugelassen.

² Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

³ Die Liegenschaft Mühleweg Nr. 14 „**alte Mühle**“ darf im Rahmen von Art. 56 des GBR zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Mass der Nutzung

Art. 6

¹ Die Baufelder 1-6 dürfen gemäss den nachstehend festgelegten baupolizeilichen Massen genutzt werden.

² Die Hauptgebäude der bestehenden Liegenschaften dürfen im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen genutzt werden.

HAUPTGEBÄUDE

Baupolizeiliche Masse

Art. 7

¹ Für die Baufelder 1 - 6 gelten folgende maximalen

- Grundrissmasse (GM)
- Geschossezahlen (GZ)
- Gebäudehöhen (GH)
- Firsthöhen (FH)

Baufeld 1 bis 3	max. GM	19.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m (+Hangzuschlag Art. 7.4)
	max. FH	11.00 m

Baufeld 4	max. GM	20.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	10.50 m

Baufeld 5	max. GM	11.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	11.00 m

Baufeld 6	max. GM	21.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch.
	max. GH	6.00 m
	max. FH	9.00 m

² Der Dachausbau ist bei den Baufeldern 1 bis 4 über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Bei Baufeld 6 sind nur einzelne Dachzimmer zuge-

lassen.

³ Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.

⁴ Bei Hanglagen (Baufeld 1 bis 3) ist, mit Ausnahme der Bergseite, eine Mehrhöhe von 1.00 m zugelassen. (Siehe Anhang Seite 11)

⁵ Auf den Baufeldern 1, 2, 3, und 6 sind pro Bau-feld mindestens 2 oder mehr zusammengebaute Einheiten zu erstellen. Freistehende EFH sind nicht zugelassen.

⁶ Auf dem Bau-feld 4 sind zusammengebaute Einheiten oder ein freistehendes EFH zugelassen. Ein freistehendes EFH hat eine längsrechteckige Grundrissform aufzuweisen. Die Firstrichtung ist parallel zum Hang auszurichten.

⁷ Die vorgegebenen Masse der Baukörper stellen Maximalmasse dar, dürfen aber (ausser freistehendes EFH auf Bau-feld 4) pro Bau-feld auch nur geringfügig verkleinert werden.
(Beurteilungskompetenz bei den Fachinstanzen)

Strassenabstände

Art. 8

Die Strassenabstände zum Mühleweg und Quellenweg betragen 3.60 m.

Dachgestaltung

Art. 9

¹ Die Gebäude der Baufelder 1 bis 4 und 6 müssen mit gleichgeneigten symmetrischen Satteldächern versehen werden.

² Die Neigung der Hauptdachflächen muss minimal 25°, maximal 35° betragen.

³ In den Dachflächen sind Lukarnen, Dachflächenfenster, Dachgauben, Lichtbänder oder ähnliches gestattet, nicht aber Dacheinschnitte. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen.
Die Breite der einzelnen Lukarnen darf bei den Bau-feldern 1 bis 4 3.00 m nicht überschreiten.

⁴ Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und ihre Lichtfläche darf 0.70 m² nicht überschreiten. Empfohlenes Format 55 x 98 cm.

⁵ Als Bedachungsmaterial sind rote, nicht engobier-te Ziegel, oder Eternitschiefer (nach Vorlage Farb-konzept) zugelassen. Gründächer in Absprache mit dem Heimatschutz.

⁶ Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dach-

flächen der Baufelder 1 bis 4 und 6 gestattet.
Nicht aber bei Baufeld 5.
Es werden keine maximalen Flächenanteile vorgeschrieben. Die Konstruktion hat sich möglichst harmonisch in die Dachflächen einzufügen.

ANBAUTEN, BALKONE

Anbaubereiche

Art. 10

Es werden keine bestimmten Anbaubereiche bezeichnet.

Mass der Nutzung

Art. 11

¹ Über die Hauptgebäude bzw. die Baufelder vorstehende bewohnte und unbewohnte Gebäudeteile, welche der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, sind zugelassen, sofern die Gebäudehöhe von 3 m, die Firsthöhe von 4,5 m und die Grundfläche von 30 m² nicht überschritten werden.

Bewohnte vorstehende Gebäudeteile, welche der Ausnützungsziffer angerechnet werden, sind in ihrer Grundfläche pro Baufeld wie folgt limitiert:

Baufelder 1-3	max. Fläche je	9.50 m ²
Baufeld 4	max. Fläche	10.00 m ²
Baufeld 5	max. Fläche	4.40 m ²
Baufeld 6	max. Fläche	8.40 m ²
Quellenweg 3	max. Fläche	8.00 m ²

Abstände

² Für die Abstandsvorschriften gegenüber Nachbargebäuden und Parzellengrenzen ist das GBR massgebend.

Beim Zusammenbau der seitlichen Anbauten zwischen den Baufeldern 1-3 muss die maximale Gebäudelänge von 25 m gemäss Art. 46 GBR nicht berücksichtigt werden.

Balkone

³ Die Messweise des Bauabstandes bei über die Baufelder vorstehenden Balkonen richtet sich nach Art. 22 ⁴ GBR.

Gestaltung

Art. 12

Anbauten müssen sich harmonisch der Architektur der Hauptbauten anpassen und sind besonders an der Hanglage bei den Baufeldern 1 - 3 in das Gelände zu integrieren.

Seitliche Anbauten der Baufelder 1 - 3 müssen von den Hauptbauten um mindestens die Hälfte der Baufeldbreite zurückversetzt werden.

Als Dachkonstruktion von seitlichen Anbauten der

Baufelder 1 - 3 ist das begrünte Flachdach anzuwenden.

GEMEINDSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN

Parkierung

Art. 13

¹ Die gemäss Art. 50 der BauV vorgeschriebenen Abstellplätze sind zu erfüllen. Bei den Baufeldern 1 - 3 mit entsprechenden unterirdischen Garagen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder können in den unterirdischen Garagen oder in ebenerdigen Räumen integriert werden. Auch offene überdachte Abstellplätze sind möglich.

³ Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind ebenerdig in den jeweiligen Baufeldern bereitzustellen.

Grünbereiche

Art. 14

¹ Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. - Sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Ruheplätze, Spielplätze, Gemüse- und Obstgarten u.a.m.)

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Bewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

³ Anzahl der Hochstammbäume:

- Umgebung Mühle: 3 Stk. Standort bestimmt
- Hausmatte Mühle: min. 3 Stk. Standort frei
- Baufeld 4: min. 1 Stk. Standort frei
- Baufeld 6: min. 1 Stk. Standort frei

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 15

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Zufahrten und Hauszugänge
- Fussgängerbereiche, Fusswege, Plätze mit Angabe des Ausbaustandards
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen

- Standort Hochstammbäume.

Kinderspielplätze

Art. 16

¹ In den Grünbereichen muss für Familienwohnungen (ab 3 zusammenhängenden Wohneinheiten) ein gemeinsamer Kinderspielplatz freigehalten/angelegt werden.

² Bei den Baufeldern 1 - 4 dient der private Erschliessungsweg gleichzeitig auch als Hartspielplatz. Das Belagsmaterial ist freigestellt.

³ Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung

Art. 17

¹ Die Erschliessung der Ueberbauung erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen:

- Für die Baufelder 1 - 4 ab Quellenweg / Breitenstrasse,
- für die Baufelder 5 und 6 ab Mühleweg.

² Die arealinternen Erschliessungsstrassen bleiben im Eigentum der Liegenschaftsbesitzer. Sie werden auch von diesen unterhalten.

³ Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 13. April 1993 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Ueberbauungsordnung gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Mühleweiher

Art. 18

Nach Inkrafttreten der vorliegenden Ueberbauungsvorschriften wird der Weiher als Schenkung von Frau Hanni Guggi-Kunz an die Einwohnergemeinde Meisberg übergehen. Diese verpflichtet sich, den Weiher zu erhalten und für dessen Unterhalt besorgt zu sein und die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sämtliche hierzu gehörenden Bedingungen werden im privatrechtlichen Schenkungsvertrag geregelt.

Energie

Art. 19

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Die Gemeinde liefert hierfür die planerisch notwendigen Angaben.

Pro Baufeld darf bei Installation einer Oelzentralheizung nur ein Heizwerk erstellt werden. Dagegen sind Alternativheizwerke wie z.B. Hypokaustheizungen, pro Wohneinheit zugelassen.

Zivilschutzräume

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kant. Energiegesetzes und der zugehörigen Verordnungen.

Art. 20

¹ Die Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit wenigstens pro Baufeld zusammengelegt werden.

² Ein Antrag auf Schutzraumbefreiung ist möglich. Die Ersatzzahlungen richten sich nach den geltenden Ansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

Baubewilligungsverfahren

Art. 21

¹ Die kleinste Einheit für ein Baugesuch hat mindestens ein Baufeld zu umfassen.

² Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Fachinstanzen beiziehen. Insbesondere ist die Denkmalpflege des Kantons Bern bereits bei Projektarbeiten auf dem Baufeld 5 sowie der Sanierung der Liegenschaft Mühle zu konsultieren.

Vereinbarungen

Art. 22

Die Verwirklichung der Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Parzellierung, Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Nachbarbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Durchleitungsrechte etc.).

Diese müssen bei Einreichung des ersten Baugesuches aus der ZPP5 vorgelegt werden.

Inkrafttreten

Art. 23

Die Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	---
Vorprüfung vom	---
Oeffentliche Auflage vom	8. September bis 9. Oktober 2000
Publikation im Amtsblatt vom	6. September 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	7. und 14. September 2000
Eingereichte Einsprachen	keine
Eingereichte Rechtsverwahrungen	keine

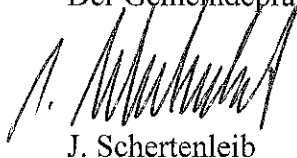


Änderungen beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Oktober 2000

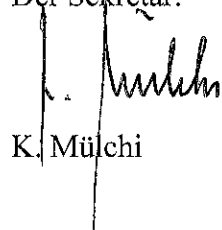
Namens des Gemeinderates Meinisberg

Der Gemeindepräsident:

Der Sekretär:



J. Schertenleib

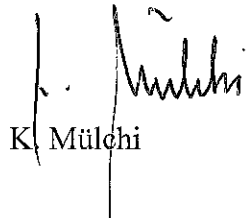


K. Mülchi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meinisberg, 20. Oktober 2000

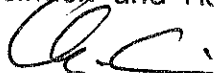
Der Gemeindeschreiber:



K. Mülchi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 1. NOV. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Original

Einwohnergemeinde Meinisberg

Ueberbauungsordnung ZPP5 Mühle

vom

13. September 1994

mit

Aenderungen

vom

13. August 1996

und

17. Oktober 2000

und

16. November 2004

DORFPLAN GEMEINDE MEINISBERG



INHALTSVERZEICHNIS

DORFPLAN MEINISBERG	Seite	1
INHALTSVERZEICHNIS		2
ALLGEMEINES		
- Wirkungsbereich		3
- Stellung zur Grundordnung		3
- Inhalt des Ueberbauungsplans		3
- Architektonische Gestaltung		3
- Art der Nutzung		4
- Mass der Nutzung		4
HAUPTGEBÄUDE		
- Baupolizeiliche Masse		4
- Strassenabstände		5
- Dachgestaltung		5
ANBAUTEN, BALKONE		
- Anbaubereiche		6
- Mass der Nutzung		6
- Abstände		6
- Balkone		6
- Gestaltung		7
GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN		
- Parkierung		7
- Grünbereiche		7
UMGEBUNG		
- Umgebungsgestaltungsplan		7
- Kinderspielplätze		8
WEITERE BESTIMMUNGEN		
- Erschliessung		8
- Mühleweiher		8
- Energie		9
- Zivilschutzräume		9
- Baubewilligungsverfahren		9
- Vereinbarungen		9
- Inkrafttreten		9
GENEHMIGUNGSVERMERKE		10
ANHANG		
- Erläuterungen zu den Gebäudehöhen		11
- Erschliessung Breitenstrasse		12
- Geländeprofil nord-süd		13
- Strassenprofil ost-west		14

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 185.4 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Meinisberg.

Inhalt des Ueberbauungsplans

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6
- b) die Firstrichtungen
- c) die Lage der Grünbereiche
- d) die minimale Anzahl und Lage der Hochstammbäume und der Hecken
- e) die Lage der Einfahrten in die unterirdischen Einstellräume
- f) die Lage der oberirdischen Parkieranlagen für Kurzparkierer - Besucher
- g) die Lage der Fusswege ohne Hauszugänge
- h) die Lage der Kehrrichtcontainer
- i) die Lage und Ausstattung (Hartspielplatz) der Detailerschliessung.

Architektonische Gestaltung

Art. 4

¹ Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die Neubauten als qualitätvolle, zeitgemässe Architektur in Erscheinung treten.

Für die Erschliessungsanlagen sowie die Einpassung der Bauten ins Gelände sind die Darstellungen im Anhang begleitend.

² Es ist eine baubiologisch/ökologisch optimierte Bauweise anzustreben.

Bei den Projektierungsarbeiten und im Bewilligungsverfahren sind die Fachinstanzen (Kant. Denkmalpflege, Heimatschutz) bezüglich Gestaltung beizuziehen.

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Die ZPP5 dient der Wohnnutzung im Sinne von Art. 44 GBR. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 der BauV sind zugelassen.

² Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

³ Die Liegenschaft Mühleweg Nr. 14 „**alte Mühle**“ darf im Rahmen von Art. 56 des GBR zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Mass der Nutzung

Art. 6

¹ Die Baufelder 1-6 dürfen gemäss den nachstehend festgelegten baupolizeilichen Massen genutzt werden.

² Die Hauptgebäude der bestehenden Liegenschaften dürfen im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen genutzt werden.

HAUPTGEBÄUDE

Baupolizeiliche Masse

Art. 7

¹ Für die Baufelder 1 - 6 gelten folgende maximalen

- Grundrissmasse (GM)
- Geschosshöhen (GZ)
- Gebäudehöhen (GH)
- Firsthöhen (FH)

Baufeld 1 bis 3	max. GM	19.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m (+Hangzuschlag Art. 7.4)
	max. FH	11.00 m
Baufeld 4	max. GM	20.00 x 10.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	10.50 m
Baufeld 5	max. GM	11.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch. mit Dachausbau
	max. GH	7.00 m
	max. FH	11.00 m
Baufeld 6	max. GM	21.00 x 8.00 m
	max. GZ	2 Vollgesch.
	max. GH	6.00 m
	max. FH	9.00 m

² Der Dachausbau ist bei den Baufeldern 1 bis 4 über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Bei Baufeld 6 sind nur einzelne Dachzimmer zugelassen.

³ Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.

⁴ Bei Hanglagen (Baufeld 1 bis 3) ist, mit Ausnahme der Bergseite, eine Mehrhöhe von 1.00 m zugelassen. (Siehe Anhang Seite 11)

⁵ Auf den Baufeldern 1, 2 und 3 sind pro Baufeld mindestens 2 oder mehr zusammengebaute Einheiten zu erstellen. Freistehende EFH sind nicht zugelassen.

⁶ Auf den Baufeldern 4 und 6 sind zusammengebaute Einheiten oder je ein freistehendes EFH zugelassen.

⁷ Auf den Baufeldern 4 und 6 hat ein freistehendes EFH eine längsrechteckige Grundrissform aufzuweisen. Die Firstrichtung ist auf dem Baufeld 4 parallel zum Hang auszurichten.

⁸ Die vorgegebenen Masse der Baukörper stellen Maximalmasse dar, dürfen aber (ausser freistehendes EFH auf den Baufeldern 4 und 6) pro Baufeld auch nur geringfügig verkleinert werden. (Beurteilungskompetenz bei den Fachinstanzen)

Strassenabstände

Art. 8

Die Strassenabstände zum Mühleweg und Quellenweg betragen 3.60 m.

Dachgestaltung

Art. 9

¹ Die Gebäude der Baufelder 1 bis 4 und 6 müssen mit gleichgeneigten symmetrischen Satteldächern versehen werden.

² Die Neigung der Hauptdachflächen muss minimal 25°, maximal 35° betragen.

³ In den Dachflächen sind Lukarnen, Dachflächenfenster, Dachgauben, Lichtbänder oder ähnliches gestattet, nicht aber Dacheinschnitte. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Die Breite der einzelnen Lukarnen darf bei den Baufeldern 1 bis 4 3.00 m nicht überschreiten.

⁴ Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und ihre Lichtfläche darf 0.70 m² nicht überschreiten. Empfohlenes Format 55 x 98 cm.

⁵ Als Bedachungsmaterial sind rote, nicht engobier- te Ziegel, oder Eternitschiefer (nach Vorlage Farb- konzept) zugelassen. Gründächer in Absprache mit dem Heimatschutz.

⁶ Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dach- flächen der Baufelder 1 bis 4 und 6 gestattet. Nicht aber bei Baufeld 5.
Es werden keine maximalen Flächenanteile vor- geschrieben. Die Konstruktion hat sich möglichst harmonisch in die Dachflächen einzufügen.

ANBAUTEN, BALKONE

Anbaubereiche

Art. 10

Es werden keine bestimmten Anbaubereiche bezeichnet.

Mass der Nutzung

Art. 11

¹ Über die Hauptgebäude bzw. die Baufelder vorstehende bewohnte und unbewohnte Ge- bäudeteile, welche der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, sind zugelassen, sofern die Gebäudehöhe von 3 m, die First- höhe von 4,5 m und die Grundfläche von 30 m² nicht überschritten werden.

Bewohnte vorstehende Gebäudeteile, welche der Ausnützungsziffer angerechnet werden, sind in ihrer Grundfläche pro Baufeld wie folgt limitiert:

Baufelder 1-3	max. Fläche je	9.50 m ²
Baufeld 4	max. Fläche	10.00 m ²
Baufeld 5	max. Fläche	4.40 m ²
Baufeld 6	max. Fläche	8.40 m ²
Quellenweg 3	max. Fläche	8.00 m ²

Abstände

² Für die Abstandsvorschriften gegenüber Nachbargebäuden und Parzellengrenzen ist das GBR massgebend.

Beim Zusammenbau der seitlichen Anbauten zwischen den Baufeldern 1-3 muss die maxi- male Gebäudelänge von 25 m gemäss Art. 46 GBR nicht berücksichtigt werden.

Balkone

³ Die Messweise des Bauabstandes bei über die Baufelder vorstehenden Balkonen richtet sich nach Art. 22 ⁴ GBR.

Gestaltung

Art. 12

Anbauten müssen sich harmonisch der Architektur der Hauptbauten anpassen und sind besonders an der Hanglage bei den Baufeldern 1 - 3 in das Gelände zu integrieren.

Seitliche Neubauten der Baufelder 1 - 3 müssen von den Hauptbauten um mindestens die Hälfte der Baufelddbreite zurückversetzt werden.

Als Dachkonstruktion von seitlichen Neubauten der Baufelder 1 - 3 ist das begrünte Flachdach anzuwenden.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN

Parkierung

Art. 13

¹ Die gemäss Art. 50 der BauV vorgeschriebenen Abstellplätze sind zu erfüllen. Bei den Baufeldern 1 - 3 mit entsprechenden unterirdischen Garagen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder können in den unterirdischen Garagen oder in ebenerdigen Räumen integriert werden. Auch offene überdachte Abstellplätze sind möglich.

³ Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen sind ebenerdig in den jeweiligen Baufeldern bereitzustellen.

Grünbereiche

Art. 14

¹ Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. - Sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Ruheplätze, Spielplätze, Gemüse- und Obstgarten u.a.m.)

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Bewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

³ Anzahl der Hochstammbäume:

- Umgebung Mühle: 3 Stk. Standort bestimmt
- Hausmatte Mühle: min. 3 Stk. Standort frei
- Baufeld 4: min. 1 Stk. Standort frei
- Baufeld 6: min. 1 Stk. Standort frei

UMGEBUNG

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 15

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Zufahrten und Hauszugänge
- Fussgängerbereiche, Fusswege, Plätze mit Angabe des Ausbaustandards
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Standort Hochstammbäume.

Kinderspielplätze

Art. 16

¹ In den Grünbereichen muss für Familienwohnungen (ab 3 zusammenhängenden Wohneinheiten) ein gemeinsamer Kinderspielplatz freigehalten/angelegt werden.

² Bei den Baufeldern 1 - 4 dient der private Erschliessungsweg gleichzeitig auch als Hartspielplatz. Das Belagsmaterial ist freigestellt.

³ Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessung

Art. 17

¹ Die Erschliessung der Ueberbauung erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen:

- Für die Baufelder 1 - 4 ab Quellenweg / Breitenstrasse,
- für die Baufelder 5 und 6 ab Mühleweg.

² Die arealinternen Erschliessungsstrassen bleiben im Eigentum der Liegenschaftsbesitzer. Sie werden auch von diesen unterhalten.

³ Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 13. April 1993 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Ueberbauungsordnung gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

Mühleweiher

Art. 18

Nach Inkrafttreten der vorliegenden Ueberbauungsvorschriften wird der Weiher als Schenkung von Frau Hanni Guggi-Kunz an die Einwohnergemeinde Meisberg übergehen. Diese verpflichtet sich, den Weiher zu erhalten und für dessen Unterhalt besorgt zu sein und die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sämtliche hierzu gehörenden Bedingungen werden im privatrechtlichen Schenkungsvertrag geregelt.

Energie

Art. 19

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Die Gemeinde liefert hierfür die planerisch notwendigen Angaben. Pro Baufeld darf bei Installation einer Oelzentralheizung nur ein Heizwerk erstellt werden. Dagegen sind Alternativheizwerke wie z.B. Hypokaustheizungen, pro Wohneinheit zugelassen.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kant. Energiegesetzes und der zugehörigen Verordnungen.

Zivilschutzräume

Art. 20

¹ Die Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit wenigstens pro Baufeld zusammengelegt werden.

² Ein Antrag auf Schutzraumbefreiung ist möglich. Die Ersatzzahlungen richten sich nach den geltenden Ansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

Baubewilligungsverfahren

Art. 21

¹ Die kleinste Einheit für ein Baugesuch hat mindestens ein Baufeld zu umfassen.

² Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Fachinstanzen beiziehen. Insbesondere ist die Denkmalpflege des Kantons Bern bereits bei Projektarbeiten auf dem Baufeld 5 sowie der Sanierung der Liegenschaft Mühle zu konsultieren.

Vereinbarungen

Art. 22

Die Verwirklichung der Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Parzellierung, Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Durchleitungsrechte etc.).

Diese müssen bei Einreichung des ersten Baugesuches aus der ZPP5 vorgelegt werden.

Inkrafttreten

Art. 23

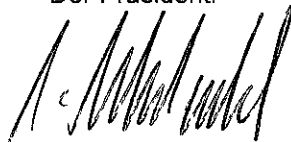
Die Ueberbauungsordnung „Mühle Meinisberg“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger vom:	26.08.2004 und 02.09.2004
Publikation im Amtsblatt vom:	01.09.2004
Öffentliche Auflage vom:	30.08.2004 bis 30.09.2004
Eingereichte Einsprachen:	2
Eingereichte Rechtsverwahrungen:	keine
Einspracheverhandlungen am:	19.10.2004
Zurückgezogene Einsprachen:	1
Beschlossen durch die Kommission für Hoch- u. Tiefbau am:	02.11.2004
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	16.11.2004

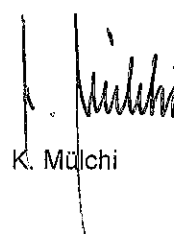
Namens der Einwohnergemeinde Meisberg

Der Präsident:



J. Schertenleib

Der Sekretär:

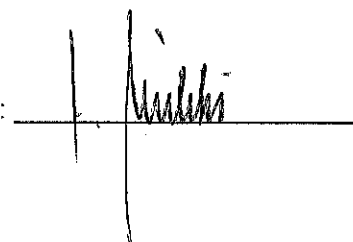


K. Mülchi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meisberg, 18. November 2004

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: **15. Dez. 2004**



185.4/1

Original

EINWOHNERGEMEINDE
2554 MEINSBERG

MUEHLE MEINSBERG

ZPP5 SITUATION 1 : 500

UEBERBAUUNGSPLAN

	DAT.	GEZ.	M.	G.
0	26.10.92	hr	1:500	184/62
1	13.4.93	ERSTER ENTWURF		
2	5.5.93	ENTWURF UEBERBAUUNGSORDNUNG		
3	28.1.94	EINGABE ZUR VORPRUEFUNG		
4	16.2.94	DIV. AENDERUNGEN KANT. DENKMALP.		
5	22.2.94	DIV. AENDERUNGEN KANT. DENKMALP.		
6	9.6.94	DIV. ERGAENZUNGEN AMT. FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG		
7				
8				
9				

PLANUNGSBUERO
HANS RIMS
HARDENSTRASSE 17
3250 LYSSPERIMETER 8852 m²

- PERIMETER WIRKUNGSBEREICH
UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELDER
BEST. LIEGENSCH. IM PERIMETER
- FIRSTLINIEN
- BAUFELDER FUER UNTER-
IRDISCHE ABSTELLPLATZ
- BASISERSCHLIESSUNG
- DETAILERSCHLIESSUNG
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- STANDORT KEHRICHTCONTAINER
- GRUENBEREICH
- HOCHSTAMM
STANDORT BESTIMMT
- HOCHSTAMM
STANDORT FREI
- BAEUME/STRAEUCHER
STANDORT FREI
- HECKE
STANDORT BESTIMMT
- STUETZMAUER
- WEIHER
- ZUGANG/ZUFAHRT
ZUM WEIHER



GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 8.11. BIS 26.11.1993

VORPRUEFUNG VOM 2.5.1994

OEFFENTLICHE AUFLAGE
VOM 29.7.1994 BIS 29.8.1994PUBLIKATION IM AMTSBLATT
VOM 27.7.1994PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
VOM 28.7.1994 und 4.8.1994

EINGEREICHTE EINSPRACHEN keine

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN
AM -

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT AM 13.9.1994

DER GEMEINDEPRAESIDENT:

DER SEKRETAER:

DIE RICHTIGKEIT DIESER
ANGABEN BESCHEINIGT:

MEINSBERG DEN 20.9.1994

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 2.8.1994Mülchi + Schaller
Ingenieur- u. Vermessungsbüro
3294 Büren a.A.
1317
Tel. Nr. 0322/812247