

Überbauungsordnung Bassbelt Überbauungsplan

1:500

Genehmigungsexemplar vom 28. November 2012

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften

- Überbauungsplan

und wird durch einen Bericht erläutert.

Gezeichnet am 25.09.12 / fkue

Ersetzt Fassung vom 27.07.12

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern
www.panorama-ag.ch, Fon 031 326 44 44

A&D NETZWERK FÜR ARCHITEKTUR
UND DESIGN-PROZESSE

Festsetzungen

• • • • ÜO Perimeter

— — — — Sektor A

— — — — Sektor B

Baufeld

■ Baufeld für Wohnen (mit Bezeichnung)

↔ Zäsur Baufeld (nicht lagegenau)

▨ Baufeld für Wohn- und Gewerbenutzung (mit Bezeichnung)

Aussenräume und Erschliessung

■ Grünraum

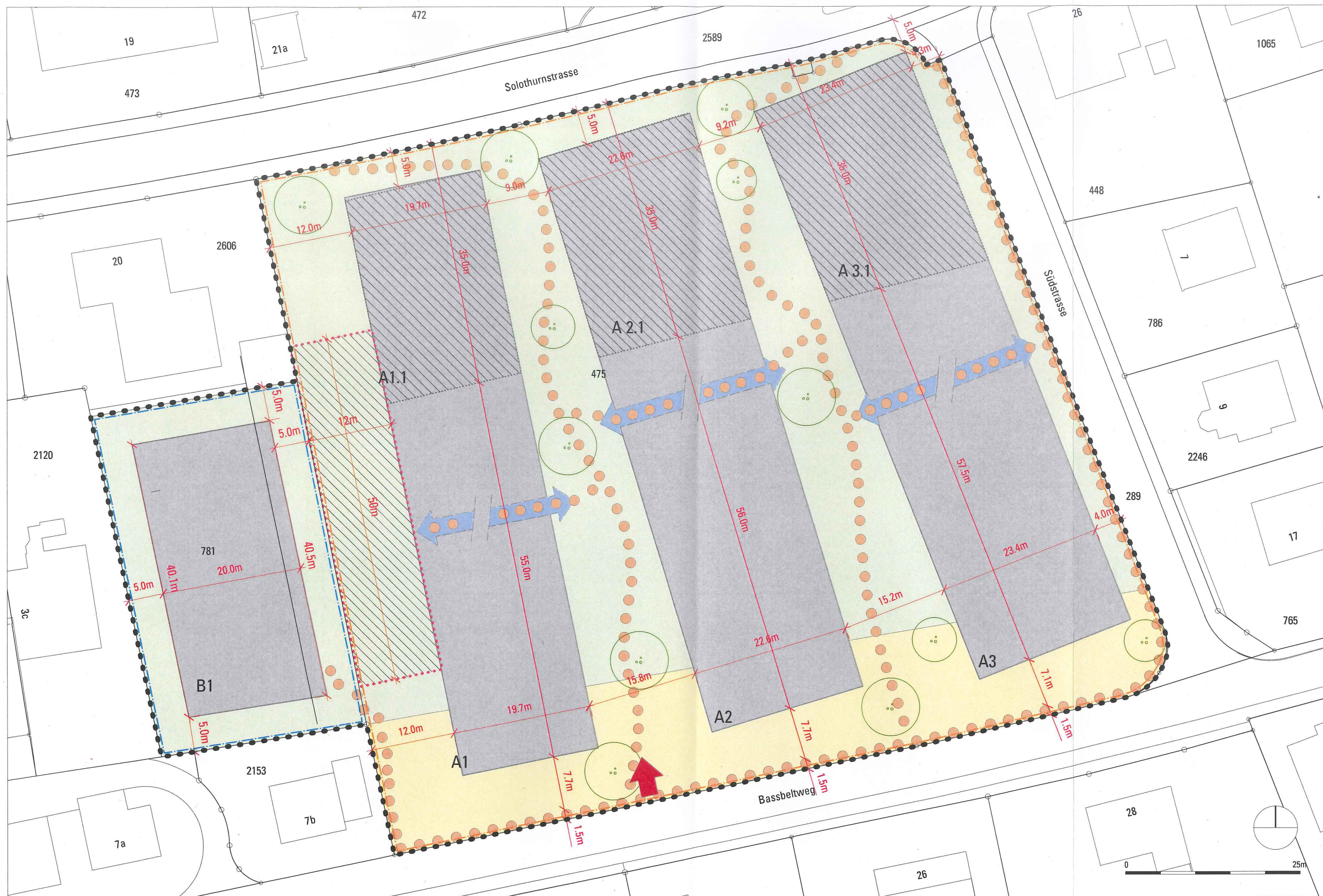
○ Einzelbaum (nicht lagegenau)

➔ Notzufahrt (nicht lagegenau)

■ Bereich Parkplätze

● ● ● Allgemeiner Fussweg (nicht lagegenau)

⬡ Bereich für Spielflächen (gem. Art. 46 BauV)



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 23. April 2012 bis 04. Mai 2012

Vorprüfung vom 1. Mai 2012 bis 19. Juli 2012

Publikation im Anzeiger Büren und Umgebung vom 18. Oktober 2012 und 25. Oktober 2012

Öffentliche Auflage vom 18. Oktober 2012 bis 18. November 2012

Einspracheverhandlungen keine

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Oktober 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Innke Pider

Der Gemeindeschreiber

M. Winkelmann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Pieterlen, den 19.12.2012

Der Gemeindeschreiber

M. Winkelmann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

16. Jan. 2013

J. Wiedner

Überbauungsordnung „Bassbelt“

Genehmigungsexemplar vom 28. November 2012

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan

- Überbauungsvorschriften

und wird durch einen Bericht erläutert.

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Zweck	3
Art. 2	
Bestandteile	3
Art. 3	
Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	3
Art. 4	
Geltungsbereich der Überbauungsordnung	3
Art. 5	
Inhalte des Überbauungsplans	3

B Bauten und Nutzungen

Art. 6	
Art der Nutzung	4
Art. 7	
Mass der Nutzung	4
Art. 8	
Qualität der Bebauung	4
Art. 9	
Baufelder für Wohnen sowie für Wohn- und Gewerbenutzung	4
Art. 10	
Zäsur Baufeld	4
Art. 11	
Nebenbauten	5
Art. 12	
Gestaltung der Bauvolumen	5
Art. 13	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5

C Grün- und Aussenraum

Art. 14	
Terrain	6
Art. 15	
Umgebungsgestaltung	6
Art. 16	
Begrünung	6
Art. 17	
Einzelbäume	6
Art. 18	
Containerabstellplätze	6
Art. 19	
Spielfläche	6

D Erschliessung

Art. 20	
Erschliessung	7
Art. 21	
Bereich Parkplätze	7
Art. 22	
Allgemeine Fusswegverbindungen	7

E Weitere Bestimmungen

Art. 23	
Inkrafttreten	7

A Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung einer verdichteten Wohnsiedlung mit einem architektonisch hochwertigen Gesamterscheinungsbild und einer zweckmässigen gemeinsamen Erschliessung. *Zweck*

Art. 2

Die Überbauungsordnung Bassbelt besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500. Erläutert wird die Überbauungsordnung in einem separaten Bericht. *Bestandteile*

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Pieterlen. *Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung*

Art. 4

¹ Die Überbauungsordnung Bassbelt gilt innerhalb des im Überbauungsplan schwarz punktiert eingetragenen Perimeters. *Geltungsbereich der Überbauungsordnung*

² Das Planungsgebiet ist in die Sektoren A (orange) und B (blau) aufgeteilt.

Art. 5

Im Überbauungsplan werden geregelt:

Inhalte des Überbauungsplans

- ÜO Perimeter
- Sektor A
- Sektor B
- Baufeld für Wohnen (mit Bezeichnung)
- Zäsur Baufeld (nicht lagegenau)
- Baufeld für Wohn- und Gewerbenutzung (mit Bezeichnung)
- Grünraum
- Einzelbaum (nicht lagegenau)
- Notzufahrt (nicht lagegenau)
- Bereich Parkplätze
- Allgemeiner Fussweg (nicht lagegenau)
- Bereich für Spielflächen (gem. Art. 46 BauV)

B Bauten und Nutzungen

Art. 6

¹ In den Baufeldern in den Sektoren A und B sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen zur Wohnzone gemäss Art. 211 Abs. 1 des Gemeindebaureglements Pieterlen (GBR) zulässig.

Art der Nutzung

² In den Bereichen „Baufeld für Wohn- und Gewerbenutzung“ sind gewerbliche Nutzungen im Sinne der Mischzone gemäss Art. 211 Abs. 1 GBR zulässig.

Art. 7

¹ Das zulässige Mass der Nutzung im Sektor A beträgt 9'650 m² BGF.

Mass der Nutzung

² Das zulässige Mass der Nutzung im Sektor B beträgt im 1'350 m² BGF.

³ Mit dem Einverständnis aller beteiligten Eigentümer und der Gemeinde Pieterlen können die zulässigen BGF-Anteile zwischen den Sektoren A und B transferiert werden. Transferierte Nutzungen sind grundbuchlich zu sichern.

⁴ Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Wohn- und Gewerbenutzung beträgt 16.00 m.

⁵ Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern für Wohnen beträgt 11.00 m.

Art. 8

¹ Es ist eine architektonisch hochstehende Bebauung mit hoher Wohnqualität und spannenden Aussenräumen sowie eine gute Eingliederung in das Siedlungsumfeld und die Topographie zu realisieren.

Qualität der Bebauung

² Die Qualität der Überbauung ist durch zentrale Gestaltungsgrundsätze (z.B. sich fächerförmig öffnende und jeweils in der Höhe und im Grundriss gestaffelte Baureihen, sorgfältiger Umgang mit der Topographie, Zäsur in den Baufeldern und die Aussenraumgestaltung) sicherzustellen.

³ Als Qualitätsmassstab dient das Referenzprojekt im Anhang 2.

⁴ Die Gemeinde kann gemäss Art. 421.1 GBR zur Qualitätssicherung ausgewiesene Fachleute beiziehen.

Art. 9

¹ Haupt- und Nebenbauten sind rechtwinklig zu den im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufeldern anzuordnen.

Baufelder für Wohnen sowie für Wohn- und Gewerbenutzung

² Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

³ Nutzungen gemäss den Flächenzuweisungen „Grünraum“ oder „Bereich Parkplätze“ sind innerhalb eines Baufelds für Wohnen oder eines Baufelds für Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.

Art. 10

¹ Im Sektor A weist jedes Baufeld mindestens eine Zäsur in der Überbauung auf, welche die Gebäudekörper auf einer Distanz von mindestens 7.5 m auf der ganzen Höhe trennt.

Zäsur Baufeld

² Die Zäsuren in den einzelnen Baufeldern sind versetzt zueinander anzuordnen.

³ Die Zäsuren in den Baufeldern sind als befestigte Plätze auszubilden und setzen die öffentlichen Fusswege fort respektive verbinden diese untereinander.

⁴ Die Zäsuren sind so anzuordnen, dass eine angemessen kurze Fussgänger Verbindung quer durch den Perimeter der Überbauungsordnung, insbesondere von der Bushaltestelle an der Solothurnstrasse zur südwestlichen Grenze der Parzelle 475, ermöglicht wird.

Art. 11

¹ Nebenbauten gemäss Art. 212 Abs. 2 GBR, die der ganzen Siedlung dienen, sind erlaubt. Sie haben sich punkto Gestaltung, Dachform, Materialisierung und Proportionen in die Siedlungs- und Umgebungsgestaltung einzuordnen.

Nebenbauten

² In den Grünräumen zwischen den Baufeldern A1 und A2 sowie A2 und A3 sind auf der ganzen Länge zwischen Solothurnstrasse und dem Bereich Parkplätze keine Nebenbauten zugelassen. Davon ausgenommen sind Treppenabgänge und Spielgeräte.

Art. 12

¹ Die Überbauung im Sektor A soll in der Höhe so gestaffelt sein, dass im nordwestlichen Teil die höchste, im südöstlichen Teil die tiefste Gebäudehöhe (Höhenkote in m ü.M.) vorliegt.

Gestaltung der Bauvolumen

² Sofern im Sektor A die geschlossene Bauweise gewählt wird, sind die Gebäudereihen pro Baufeld mittels mindestens drei horizontalen Versätzen zu gliedern. Als horizontaler Versatz gilt ein Vor- oder Rücksprung zweier Fassadenlinien von mindestens 1 m.

³ Es sind keine abgestützten Balkone zugelassen.

⁴ Hauptbauten sind mit Flachdächern zu errichten.

⁵ Die Brüstungen der Dachterrassen und Flachdächer sind so auszuführen, dass sie mit den darunter liegenden Fassaden optisch eine Einheit bilden.

Art. 13

¹ In den Baufeldern für Wohnen gilt ES II.

Lärmempfindlichkeitsstufe

² In den Baufeldern für Wohn- und Gewerbenutzung gilt ES III.

C Grün- und Aussenraum

Art. 14

¹ Ausserhalb der Fassadenlinie sind Veränderungen am massgebenden Terrain auf das absolut notwendige Mass, wie beispielsweise für die hindernisfreie Gebäudeerschliessung, für Einstellhallenzugänge oder für Einstellhallenzufahrten notwendige Anpassungen, zu beschränken.

Terrain

² Eingriffe in die Topographie sind mit geeigneten Massnahmen wie Bepflanzungen hinsichtlich ihrer optischen Wirkungen zu verbessern. Stützmauern sind weitestgehend zu vermeiden.

³ Das massgebende Terrain ist im Anhang 1 ersichtlich.

Art. 15

¹ Grünräume im Sektor A weisen in erster Linie gemeinschaftlichen Charakter auf. Für die private Nutzung gedachte Bereiche haben sich dem gemeinschaftlichen Freiraum unterzuordnen und sich flächenmässig in einem angemessenen Rahmen zu halten.

Umgebungsgestaltung

² Die Aussenraumgestaltung im Sektor B erfolgt in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung des Sektors A. Sie gewährleistet ein qualitativ gleichwertiges Erscheinungsbild und einen gestalterischen Zusammenhang der Grünräume beider Sektoren.

Art. 16

Für die Bepflanzung und die flächige Begrünung wie Rasen-, Blumenrasen- und Wiesenansaat ist standortheimisches Saatgut zu verwenden.

Begrünung

Art. 17

An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen (nicht lagegenau) sind standortheimische Einzelbäume im Sinne von hochstämmigen Bäumen oder grossen Zierbäumen zu pflanzen. Die Streuung der Bäume ist locker und unregelmässig.

Einzelbäume

Art. 18

Containerabstellplätze sind gut in die Überbauung zu integrieren und sorgfältig zu gestalten. Ihre Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Containerabstellplätze

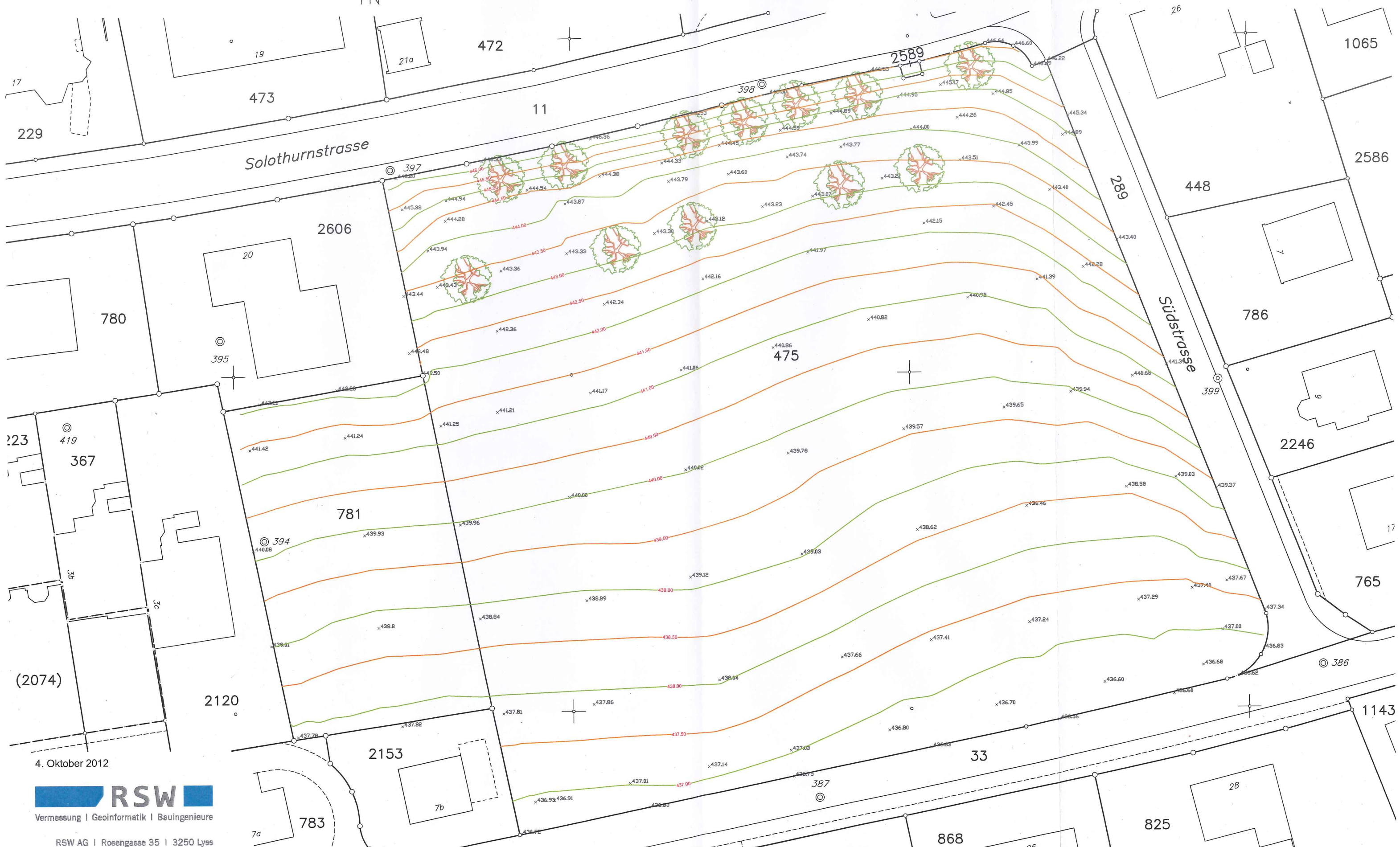
Art. 19

¹ Spielflächen im Sinne von Art. 46 BauV sind innerhalb des im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichs zu erstellen.

Spielfläche

² Die Spielfläche (gemäss Art. 46 BauV) ist spätestens bei der Realisierung von 80% der gesamthaft zulässigen Bruttogeschossfläche zu erstellen.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Spielfläche in ihrer Lage und Proportion in begründeten Fällen geringfügig verändert werden.



4. Oktober 2012



Parzelle: 10'735 m²

BGF: 9'603m²

AZ: ca. 0.89

Anzahl Wohnungen : E1 E2 E3

5½ 2 2 3

Reihenhaus 2 2 2

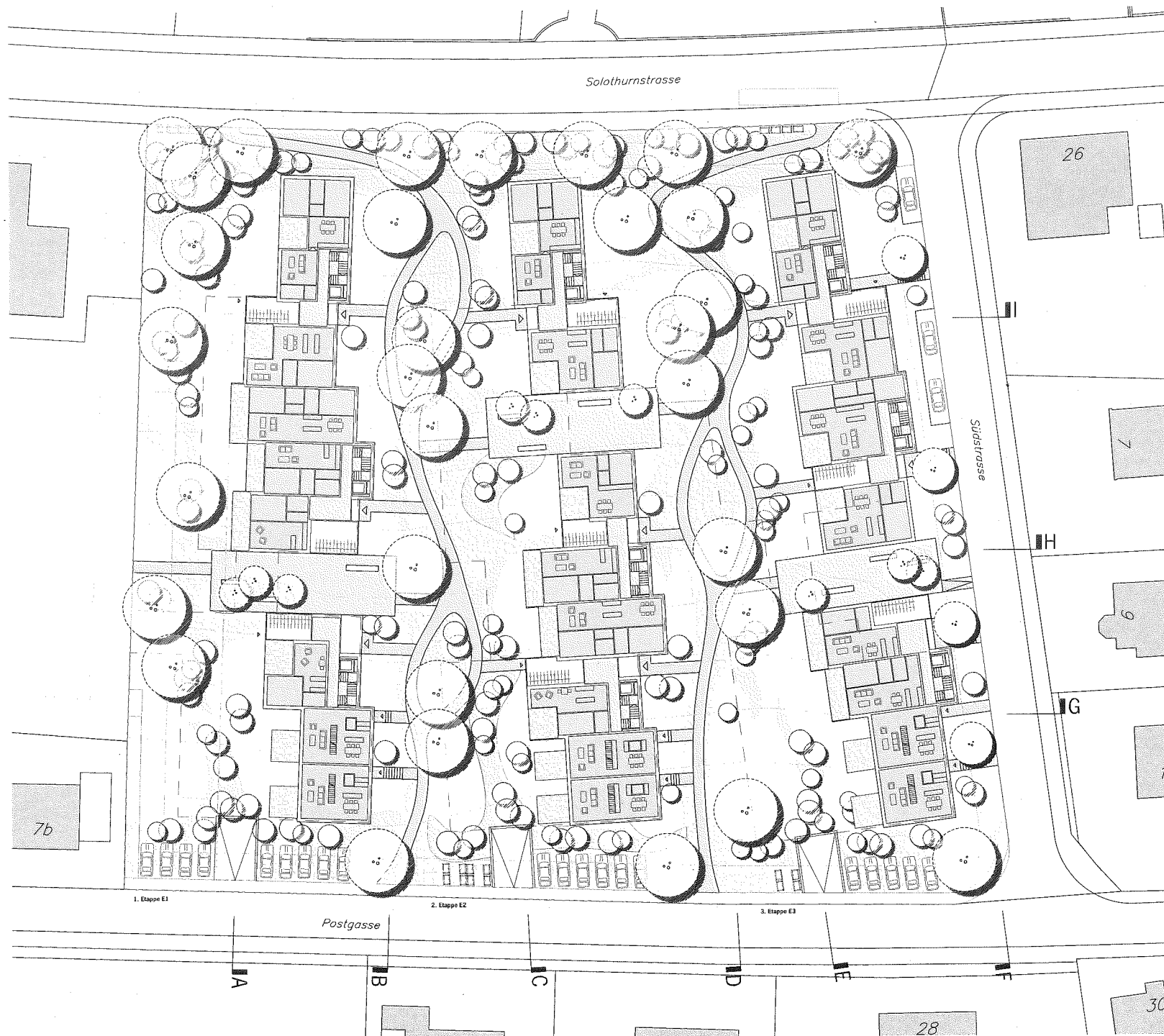
4½ 9 7 7

3½ 8 8 7

2½ 6 6 5

total ca. 27 25 24

Gesamttotal ca. 76

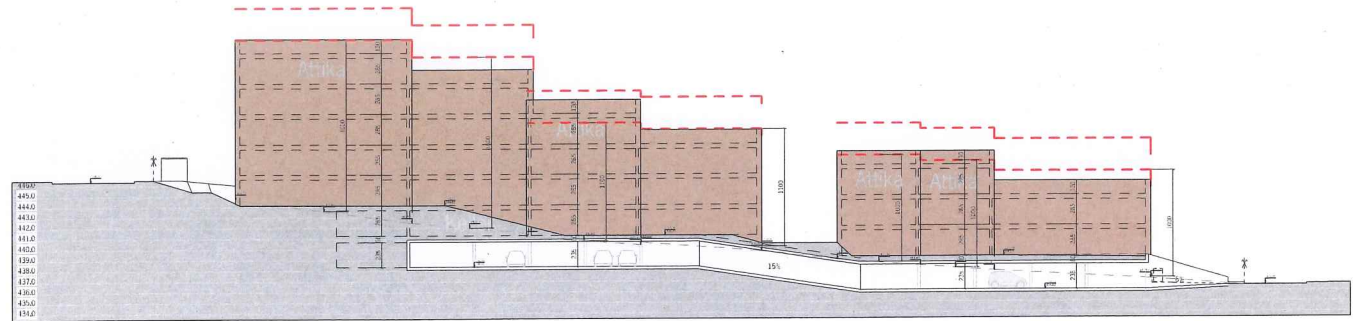


0 5 10 15 25m 1_500

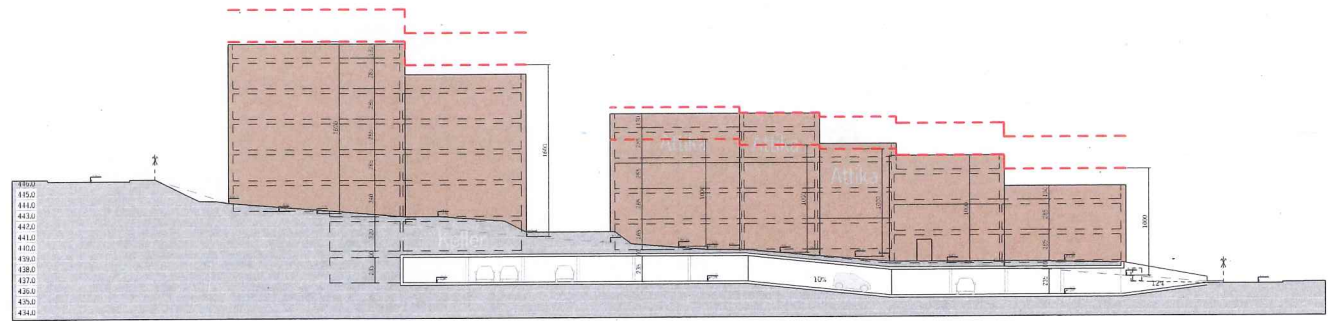
12. August 2010

Grundriss EG_Vorprojekt_333_Wohnüberbauung Bassbelt in Pieterlen

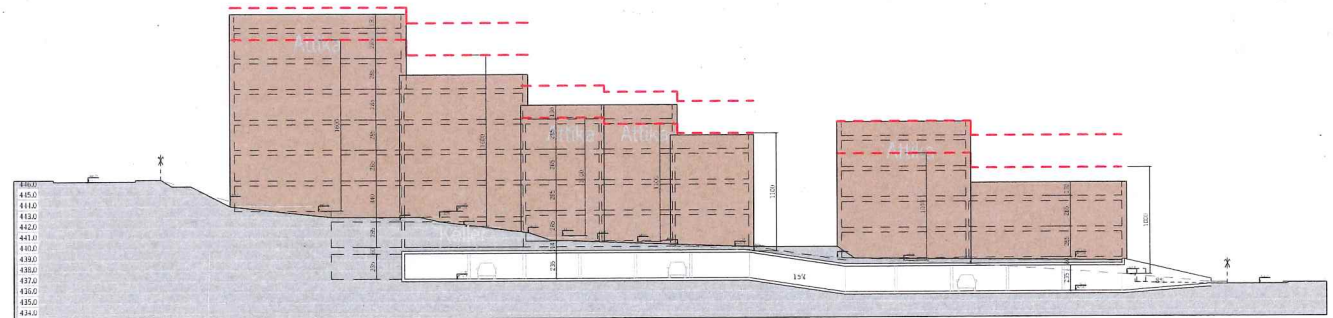
Schnitt E_Etappe 3



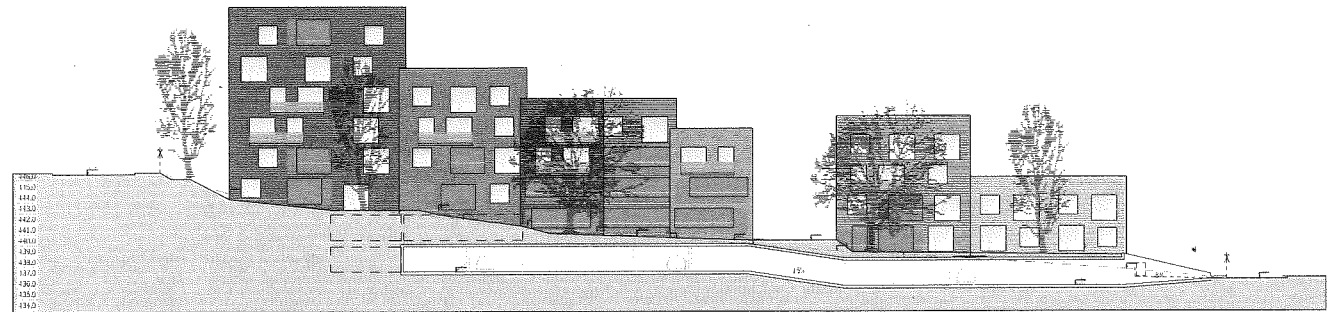
Schnitt C_Etappe 2



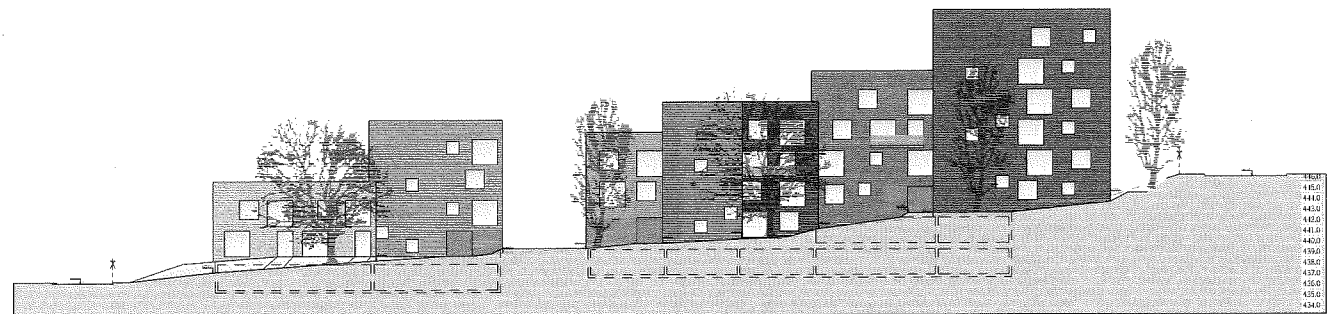
Schnitt A_Etappe 1



Schnitt A **Etappe 1**
(Westfassade)



Schnitt B **Etappe 1**
(Ostfassade)



Schnitt G_Etappe 1-2-3

