

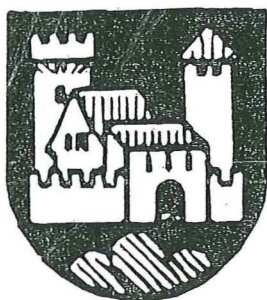
Einwohnergemeinde Oberburg

Stöckerenfeld I Teil-Überbauungsordnung **17.11.1998**

Revisionen/Änderungen: [11.05.2005](#) UeV; Art. 7

GEMEINDE

OBERBURG



KANTON

BERN

TEIL-ÜBERBAUUNGSORDNUNG

(ZPP B)

"STÖCKEREFELD 1"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

INKL. ANPASSUNGEN IM VERFAHREN GEMÄSS 122.5 BAUV

DIE TEIL-ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN VOM 19. FEBRUAR 1998
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANVERFASSEN:

DATUM: 10. November 1998



Droux, Marti & Partner
Muristrasse 96 · CH-3006 Bern

Architekten und Planer
FAX 031 / 350 86 86 · Tel 031 / 350 86 90

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Stöckerefeld 1", 3414 Oberburg

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Oberburg, sowie begleitend der Richtplan zur ZPP.

Artikel 3

Richtplan

Der zusammen mit der Teil-Überbauungsordnung erarbeitete Richtplan ZPP B ist begleitend für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelne Bauprojekte, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.

Artikel 4

Inhalt des
Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Erschliessung
- Die Bereiche für Hauptgebäude
- Die Gliederung der Aussenräume
- Die Bereiche unterschiedlicher AZ

Artikel 5

Art der Nutzung

Im ganzen Gebiet der Überbauungsordnung sind Wohnnutzung sowie Gewerbe und Dienstleistungen (Ateliers, Büros, Praxen usw.), die das Wohnen nicht beeinträchtigen, zugelassen.



Artikel 6

Mass der Nutzung

Die minimale Ausnutzungsziffer beträgt für den Bereich A mind. 0.35, für den Bereich B mind. 0.55. Die maximale Ausnutzungsziffer über den ganzen Wirkungsbereich beträgt 0.7.

Artikel 7

Baupolizeiliche Masse

1. Die Geschosszahl für Hauptgebäude im Bereich A beträgt 2, im Bereich B maximal 3.
2. Die maximale Gebäudehöhe im Bereich A beträgt 8.00 m, im Bereich B 11.00 m. Die Messweise richtet sich nach der Grundordnung der Gemeinde.
3. Der Abstand von Hauptgebäuden kann auf 4 m reduziert werden, wenn an den sich gegenüberstehenden Fassaden keine Zimmerfenster angeordnet werden. Ansonsten richten sich die Gebäudeabstände im Bereich A nach der W2 und im Bereich B nach der W3.
4. Die Gebäudelänge beträgt max. 35 m.

Artikel 8

Parkierung, Abstellplätze

1. Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
2. Die Zufahrt für den Bereich A erfolgt über die Stöckernfeldstrasse.
3. Die Parkplatzzufahrten für den Bereich B sind auf der gesamten Länge der Parkplatzanlage gestattet.
4. Für die Parkierung des Bereiches A steht eine ausgeschiedene Fläche auf jeder Einzelparzelle zur Verfügung. Im Bereich B steht eine separat ausgeschiedene Fläche zur Verfügung, die auf der ganzen Länge des gesamten Bauvolumens vorgelagert ist.

Artikel 9

Aussenraum

1. Der gemeinschaftlich genutzte Grünbereich G dient den Bewohnern im Bereich B und muss entsprechend zugänglich sein.



2. Die privat genutzten Grünbereiche dienen den entsprechenden Wohneinheiten als direkt zugeordnete Aussenräume.
3. Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich.
4. Als Abschluss zur ZÖN ist eine öffentliche Fussgänger Verbindung zu führen.
5. Zur Erschliessung der Parzelle 350 Bereich B ist ein Fussweg ab Stöckernfeldstrasse zu erstellen. Der Fussweg liegt im Bereich der Parzellengrenze 350/351. Er verbindet die Stöckernfeldstrasse mit der Detailerschliessungsstrasse Stöckernfeld.

Artikel 10

An- und Nebenbauten

Ausserhalb der „Bereiche für Hauptgebäude“ sind An- und Nebenbauten, Unterstände usw., welche nicht der BGF angerechnet werden, gemäss Grundordnung Art. 10, zugelassen.

Artikel 11

Ver- und Entsorgung

Für die aus der Ver- und Entsorgung resultierenden Kosten haben die Grundeigentümer gemäss Reglemente der Gemeinde Gebühren zu entrichten (Abwasser, Druckwasser, usw.). Die Erstellung der Hausanschlüsse ist Sache der Grundeigentümer.

Artikel 12

Inkaffttreten

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

Bern, 10. November 1998
858.2 RD

DROUX, MARTI & PARTNER
ARCHITEKTEN UND PLANER



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorpruefung vom 20.5.1998

Publikation im Amtsblatt vom 8.7.1998 und 3.10.1998,

im Amtsanzeiger vom 9.+16.7.1998 und 1.+8.10.1998

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 10.7.1998 bis 10.8.1998
und vom 2.10.1998 bis 2.11.1998

Einspracheverhandlung am -

Rechtsverwahrungen -

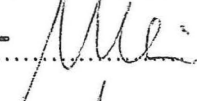
Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.6.1998+17.9.1998

Namens der Einwohnergemeinde

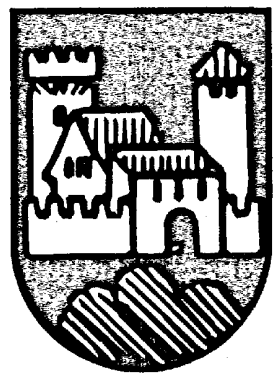
Der Praesident Der Sekretaer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

3414 Oberburg, den 5. November 1998 der Gemeindeschreiber : 

Genehmigt durch das Amt fuer Gemeinden und Raumordnung



GEMEINDE OBERBURG

KANTON

BERN

TEIL-UEBERBAUUNGSORDNUNG (ZPP. B)

"STOECKERFELD 1"

UEBERBAUUNGSPLAN Mst. 1:500

INKL. ANPASSUNGEN IM VERFAHREN GEMÄSS 122.5 BAUV

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet :

- ▷ Ueberbauungsplan
- ▷ Ueberbauungsvorschriften

Datum : 19. Februar 1998
Rev : 25. März 1998
Rev : 6. April 1998
Rev : 8. Juni 1998
Rev : 15. Juni 1998
Rev : 1. Juli 1998
Rev : 12. August 1998
Rev : 07. September 1998
Rev : 10. November 1998

Planverfasser :



DROUX, MARTI & PARTNER ARCHITEKTEN + PLANER, 3006 BERN
MURISTRASSE 96 031/350 86 90

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 20.5.1998
Publikation im Amtsblatt vom 8.7.1998 und 3.10.1998,
im Amtsanzeiger vom 9.+16.7.1998 und 1.+8.10.1998
Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 10.7.1998 bis 10.8.1998
und vom 2.10.1998 bis 2.11.1998

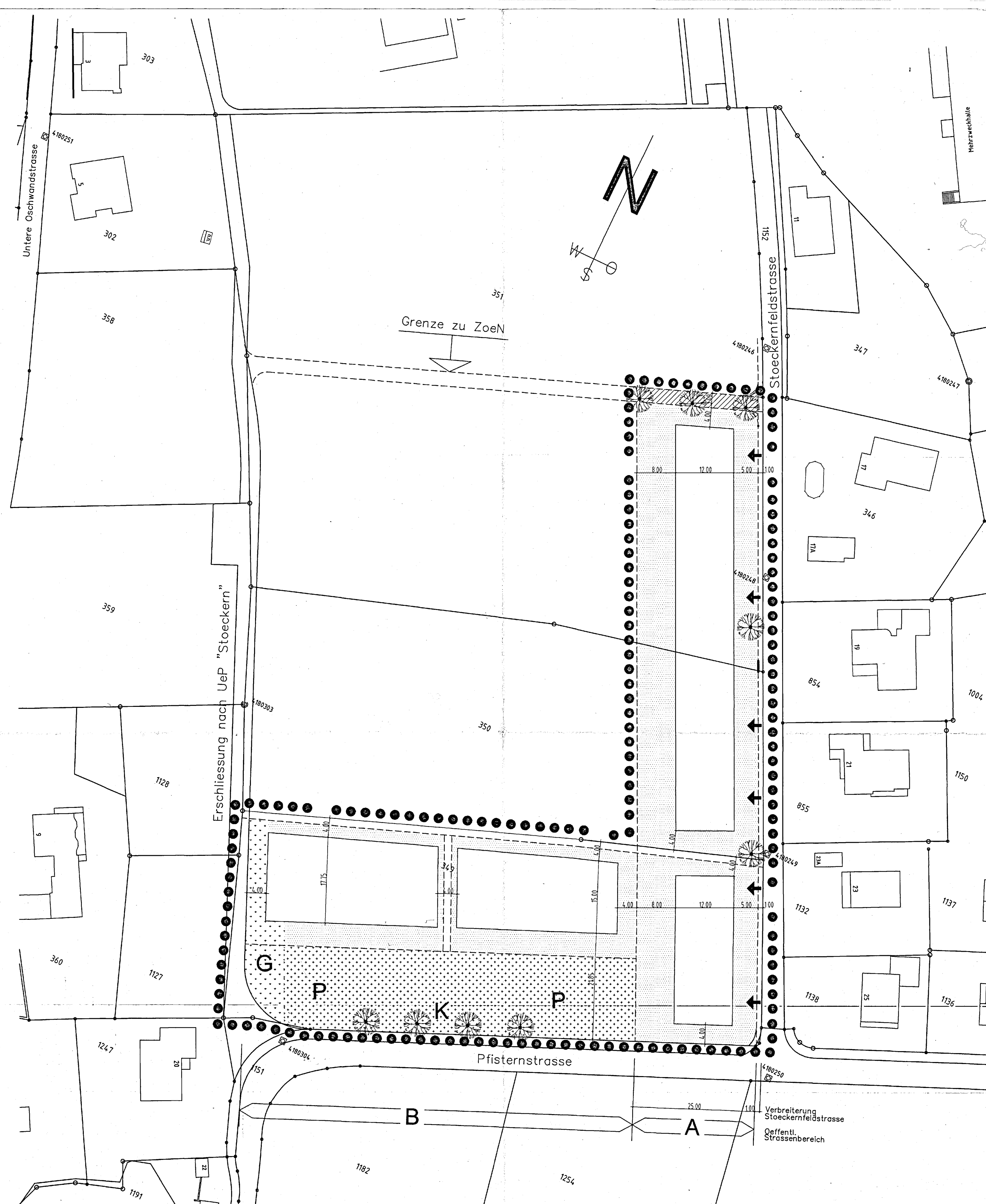
Einspracheverhandlung am - Rechtsverwarungen -
Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen -
Beschlissen durch den Gemeinderat am 25.6.1998+17.9.1998

Namens der Einwohnergemeinde
Der Praesident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
3414 Oberburg, den 5. November 1998 der Gemeindeschreiber : *Mue*

Genehmigt durch das Amt fuer Gemeinden und Raumordnung

17. Nov. 1998 *mmw*



LEGENDE

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- ▨ Öffentlicher Fussweg / Notzufahrt
- ▨ Fussweg
- ▭ Bereiche fuer Hauptgebäude
- ▨ Gruenbereich, private Nutzung
- ▨ Gruenbereich, gemeinschaftliche Nutzung
- ▨ Bereich fuer zusammengefasste Parkierung
- ← Zufahrt *siehe Genehmigung*
- ☼ Bepflanzung mit Hochstammbäumen
- A Bereich Wohnnutzung EFH (AZ min 0.35)
- B Bereich Wohnnutzung verdichtete Bauweise (AZ min 0.55)
- K Kehricht / Container



GEMEINDE OBERBURG

KANTON

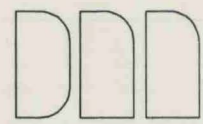
BERN

RICHTPLAN ZPP B MST.: 1:500

"STOECKEREFELD"

Datum : 19. Februar 1998
Rev : 25. März 1998
Rev : 6. April 1998
Rev : 8. Juni 1998
Rev : 15. Juni 1998
Rev : 1. Juli 1998
Rev : 12. August 1998
Rev : 07. September 1998
Rev : 10. November 1998

Planverfasser :



DROUX, MARTI & PARTNER ARCHITEKTEN + PLANER, 3006 BERN
MURISTRASSE 96 031/350 86 90

GENEHMIGUNGSVERMERKE

zum Richtplan Teil-Ueberbauungsordnung
"Stoeckerefeld" (ZPP B)

Vorprüfung vom 20.5.98

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.6.98+17.9.98

Namens der Einwohnergemeinde
Der Praesident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

3414 Oberburg den 5. November der Gemeinbeschreiber :

Genehmigt durch das Amt fuer Gemeinden und Raumordnung

17. Nov. 1998 *hmm*



LEGENDE

- Oeffentlicher Fussweg / Notzufahrt (Breite 3.00 Meter)
- Fussweg
- Bereiche fuer Hauptgebäude
- Gruenbereich, private Nutzung
- Gruenbereich, gemeinschaftliche Nutzung
- Wendeplatz nach UeP "Stoeckern"
- Bereich fuer zusammengefasste Parkierung
- Zufahrt fuer zusammengefasste Parkierung
- Bepflanzung mit Hochstammbaueum
- A** Bereich Wohnnutzung EFH (AZ min 0.35)
- B** Bereich Wohnnutzung verdichtete Bauweise (AZ min 0.55)
- K** Kehrriecht / Container



Teil-Überbauungsordnung (ZPP B)

„Stöckerefeld 1“

„Baupolizeiliche Masse“

(geringfügige Abänderung nach Art. 122, Abs. 5 BauV)

<u>Seite</u>	<u>Inhalt:</u>
1	Titelblatt
2	Bericht - Ausgangslage
3	Darstellung möglicher Bauprofile
4	Genehmigungsvermerke

Gemeindeverwaltung
3414 Oberburg
034 420 12 12

April 2005

I. Bericht

1. Ausgangslage

Der Perimeter der Teil-Überbauungsordnung „Stöckerefeld 1“ ist beinahe vollständig mit Gebäuden überbaut. Es verbleibt zur Überbauung lediglich noch das Grundstück Nr. 349 in der Ecke Pfisternstrasse/Hangweg. Darauf soll nun ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus erstellt werden. Unmittelbar neben dem fraglichen Grundstück stehen bereits 4 Einfamilienhäuser unter einem gemeinsamen Pultdach. Aus ästhetischer Sicht ist es nun sinnvoll, wenn sich die Dachform des Mehrfamilienhauses an diese bestehenden Gebäude anpasst.

Der Grundeigentümer ist bereit das Mehrfamilienhaus mit einem Pultdach zu versehen. Pultdächer sind gemäss Art. 18 GBR gestattet. Es ergeben sich dadurch jedoch Probleme mit der zulässigen Gebäudehöhe. Diese beträgt gemäss Art. 7 der Überbauungsvorschriften „Stöckerefeld 1“ 11.00 m und wird nach Art. 15 GBR im Bereich der Fassade vom gewachsenen Terrain bis oberkant Dachsparren gemessen. Nicht so beim fraglichen Pultdach. Hier gilt als Gebäudehöhe die Mitte der Dachfläche.

Durch das vorgesehene Attikageschoss wird bei dieser Messweise die maximal vorgeschriebene Gebäudehöhe überschritten. Gegenüber einem an diesem Standort möglichen Gebäude mit Satteldach ergibt sich bei der Lösung mit Pultdach jedoch eine wesentlich tiefere Gesamthöhe des Gebäudes. Die Beteiligten sind deshalb der Überzeugung, dass die Variante mit einem Pultdach sinnvoll und für die ganze Überbauung zweckmässig ist.

2. Massnahmen

Die vorgesehen Überbauung soll durch folgende Ergänzung der Überbauungsvorschriften ermöglicht werden:

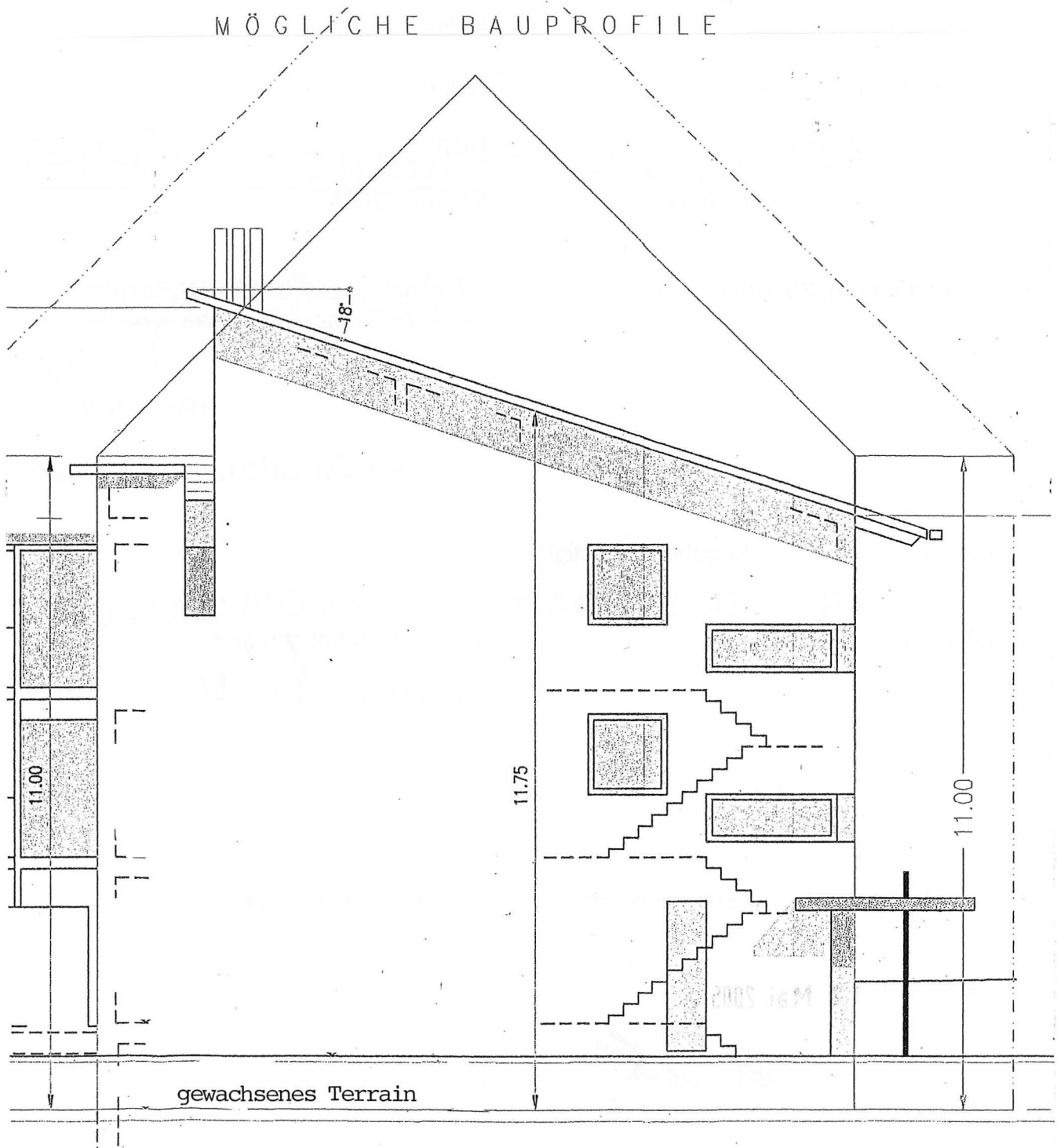
Art. 7, Al. 2 (alt)

Die maximale Gebäudehöhe im Bereich A beträgt 8.00 m, im Bereich B 11.00 m. Die Messweise richtet sich nach der Grundordnung der Gemeinde.

Art. 7, Al. 2 (neu)

Die maximale Gebäudehöhe im Bereich A beträgt 8.00 m, im Bereich B 11.00 m. *Bei Pultdächern ist in der Fassadenmitte eine Gebäudehöhe von 11.75 m zulässig. Der höchste Punkt des Gebäudes darf dabei maximal 13.10 m betragen.* Die Messweise richtet sich nach der Grundordnung der Gemeinde.

II. Darstellung möglicher Bauprofile



III. Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom

24. + 31. März 2005

Öffentliche Auflage:

24. März bis 24. April 2005

Erledigte Einsprachen:

Keine

Unerledigte Einsprachen:

Keine

Rechtsverwahrungen:

Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat:

25. April 2005

3414 Oberburg, 25. April 2005

GEMEINDERAT 3414 OBERBURG

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Esther Jost

Heinz Marti

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Oberburg, 25. April 2005

Der Gemeindeschreiber:

Heinz Marti

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Bern, den **11. Mai 2005**

