

Einwohnergemeinde Jegenstorf

Überbauungsordnung Unterdorf

20.10.2005

Gemeinde Jeginstorf

Überbauungsordnung "Unterdorf"

mit geringfügiger Änderung Zonenplan 1 gem. Art. 122 BauV

Überbauungsvorschriften

Überbauungsordnung "Unterdorf" beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Erläuternde Beilagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Verfasser: Rolf Mühlethaler, Arch. BSA/SIA
Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern

Berater: B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA, Weststrasse 4, 3005 Bern

Datum: 28. Februar 2005

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. Okt. 2004

Publikation im Fraubrunner Anzeiger vom 12. und 19. Nov. 2004

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 17. Nov. 2004

Öff. Auflage der Überbauungsordnung / Geringfügige Änderung Zonenplan vom 17. Nov. bis 17. Dez. 2004

Einspracheverhandlung am 14. Jan. 2005

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Juli 2005

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Jeginstorf, den **22. Sep. 2005**

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. Okt. 2005

Überbauungsvorschriften "Unterdorf"

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Verdichtung und Umstrukturierung des Ortskerngebietes "Unterdorf". Dabei ist den Anliegen des Ortsbildschutzes optimal Rechnung zu tragen und dem Erscheinungsbild der Kirchgasse grösste Beachtung zu schenken.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.
Stellung zum übergeordnetem Recht	Art. 3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt das Baureglement der Gemeinde Jegenstorf, insbesondere die Vorschriften des Art. 49 ZPPE "Unterdorf".
Lärmschutz	Art. 4 Für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, b) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und deren Geschosszahl, sowie deren Attikabereiche und max. Dachkoten, c) die Baubereiche für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten, d) die Bezeichnung des zu erhaltenden Gebäudes Kirchgasse 6, des bestehenden Gebäudes Kirchgasse 4 mit Geschosszahl, sowie die abzubrechenden Gebäude, e) der Fahrbereich der Detailerschliessungsstrasse und der Haus- und Einstellhallenzufahrten, sowie die Lage der Besucherparkplätze, f) die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Löwenplatz-Kirchgasse, sowie die Fussgängerbereiche und das Trottoir an der Kirchgasse, g) die Lage und Grösse des halböffentlichen Mischbereichs mit seiner Funktion als Spielfläche und Notzufahrt, h) die Lage der Grünbereiche und des zu erhaltenden Gartens, sowie i) die Lage der neu zu pflanzenden Laubbäume und der Containerstandorte.
Richtprojekt	Art. 6 Das Vorprojekt mit Modell Mst. 1:200 von Rolf Mühlethaler, Architekt, Bern vom 11. August 2004 gilt als Richtprojekt und ist begleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Art der Nutzung

Art. 8

1. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K (Art. 42, Abs. 2 GBR).

Mass der Nutzung

Art. 9

1. In den Baufeldern für Neubauten dürfen folgende Bruttogeschossflächen (BGF) nicht überschritten werden:

Baufelder	BGF m ²
A1	max. 600
A2 + A3 zusammen	max. 850
B1, B2, B3 + C zusammen	max. 2'570

2. Für das zu erhaltende Gebäude (Baufeld E) und das bestehende Gebäude (Baufeld D) ist das Mass der Nutzung durch das vorhandene Bauvolumen gegeben, daneben gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 42 GBR.)

Max. Dachkoten

Art. 10

1. Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten dürfen vom höchsten Dachpunkt des obersten Geschosses (Attika) nicht überschritten werden.
2. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungskamine, Liftaufbauten sowie Glasoberlichter.

Attikageschosse

Art. 11

Attikageschosse dürfen nur innerhalb der entsprechenden Attikabereiche erstellt werden.

Dachgestaltung

Art. 12

1. Für neue Haupt- und Nebengebäude sind nur Flachdächer gestattet.
2. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Terrassen der Attikageschosse sind begehrbar auszubilden, sofern sie nicht mit Aufbauten versehen sind.

Ausragende Bauteile

Art. 13

Ausragende Bauteile wie Balkone, Veranden und Vordächer dürfen die Baufeldbegrenzung um höchstens 1.5 m überschreiten.

Eingeschossige Bauten

Art. 14

Im Baubereich für eingeschossige Bauten dürfen nur unbewohnte Nebenbauten erstellt werden, deren mittlere Gebäudehöhe 2.8 m nicht übersteigt.

Zu erhaltendes Gebäude

Art. 15

Das Gebäude an der Kirchgasse 6 (Baufeld E) ist in seinem äusseren Bestand und seinen Raumstrukturen zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Dies gilt auch für die Umgebungsgestaltung und allfällige Nebenbauten.

Bestehendes Gebäude

Art. 16

Für das bestehende Gebäude Kirchgasse 4 gilt das heutige Volumen als Baufeldbegrenzung und verbindliche Geschosszahl, welche nicht durch spätere An- und Aufbauten überschritten werden dürfen.

Umgebungs- gestaltung

Art. 17

1. Mit der Baueingabe, die für jedes Baufeld separat erfolgen kann, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem entsprechenden Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - a) Fussgänger- und Mischbereiche mit Angabe des Ausbaustandortes und der Materialien,
 - b) Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze, der Abstellplätze für Zweiräder und der Ein- und Ausfahrten,
 - c) Gestaltung der eingeschossigen unbewohnten Nebenbauten,
 - d) Bepflanzung der Grünbereiche,
 - e) Terrainveränderungen,
 - f) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen,
 - g) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume und Hecken
 - h) sowie die Ausgestaltung der Containerstandorte.
2. Der halböffentliche Mischbereich ist so zu gestalten und auszustatten, dass er seiner Funktion als Spielfläche gemäss Art. 46 BauV gerecht wird.
3. Der zu erhaltende Garten beim Gebäude Kirchgasse 6 ist in seinem Bestand zu erhalten und entsprechend zu bepflanzen.
4. Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Löwenplatz-Kirchweg ist hindernisfrei und behindertengerecht zu gestalten.

Parkierung**Art. 18**

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gültigen Kantonalen Gesetzgebung. Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Energie**Art. 19**

Bei Anwendung des MINERGIE-Standarts kann innerhalb des entsprechenden Baufeldes, resp. der entsprechenden Baufeldgruppen die zulässige BGF bis zu 10 % überschritten werden.

Vereinbarungen**Art. 20**

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen (Spielplatz, Einstellhallen, Besucherparkplätze, Containerstandplätze) ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen etc.).

Inkrafttreten**Art. 21**

Die Überbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Gemeinde Jegenstorf

Überbauungsordnung "Unterdorf"

mit geringfügiger Änderung Zonenplan 1 gem. Art. 122 BauV

Überbauungsplan

Überbauungsordnung "Unterdorf" beinhaltet:

- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
- Erläuternde Beilage:
- Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt

Verfasser: Rolf Mühlethaler, Arch. BSA/SIA
Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern

Berater: B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA, Weststrasse 4, 3005 Bern

Datum: 28. Februar 2005

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. Oktober 2004
Publikation im Fraubrunner Anzeiger vom 12. und 19. November 2004
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 17. November 2004
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 17. November bis 17. Dezember 2004
Einspracheverhandlung am 14. Januar 2005
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Geringfügige Änderung, persönliche Mitteilung am 21. April 2005
Einsprachefrist bis am 23. Mai 2005
Einspracheverhandlungen am 1. Juni 2005 und 24. August 2005
Erledigte Einsprachen 3
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwarungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Juli 2005

Der Präsident

D. Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Jegenstorf, den 22. Sep. 2005

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Okt. 2005

Der Gemeindeschreiber
[Signature]
Der Gemeindeschreiber
[Signature]

Überbauungsordnung ZPP e Unterdorf
Jegenstorf
1:500

Legende

Verbindliche Planinhalte

Allgemein:

Perimeter UeO

Nutzung:

- Baufeld mit Geschoszahl (GZ)
- Attikabereich mit max. Dachkote (DK)
- Baubereich für 1-geschossige unbewohnte Nebenbauten
- Zu erhaltendes Gebäude
- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechende Gebäude

Erschliessung:

- Fahrbereich (Detailerschliessung)
- Haus- und EH-Zufahrten, Besucherparkplätze
- Einfahrt Autoeinstellhalle
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Fussgängerbereich
- Neues Trottoir an Kirchgasse
- Halböffentlicher Mischbereich (Spielfläche gem. Art. 46 BauV, Aufenthaltsbereich, Notzufahrt)
- Containerstandort

Umgebung:

- Grünbereich
- Zu erhaltender Garten
- Neu zu pflanzende Laubbäume

Hinweisende Planinhalte:

Zufahrten ausserhalb UeO-Perimeter



Überbauungsordnung "Unterdorf"

Das Richtprojekt besteht aus:

- Übersichtsplan
- Situationsplan Mst. 1:500
- Erdgeschossplan
- Obergeschossplan mit Fassaden und Schnitten
- Untergeschossplan mit Fassaden und Schnitten
- Modell Mst. 1:200

Verfasser: Rolf Mühlethaler, Arch. BSA/SIA
Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern

Berater: B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA, Weststrasse 4, 3005 Bern

Datum: 28. Februar 2005

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. Oktober 2004

Publikation im Fraubrunner Anzeiger vom 12. und 19. November 2004

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 17. November 2004

Öffentliche Auflage des Richtprojekts vom 17. November bis 17. Dezember 2004

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Juli 2005

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Jegenstorf, den 22. Sep. 2005

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
20. Okt. 2005

