

Überbauungs- & Gestaltungsplan

Neumatt

Situation

1:500

BERN, den 20. Juni 1971
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:
Der Baudirektor:

H. R. Bongert

Plan Nr 16-103/1

Datum:	Gez.	Kontr.
19.2.1971	F. Sch.	H.
16.3.1971		

Hans R. Bongert
Dipl. Ing. ETH
Eingetragen

H. R. Bongert

BESCHEINIGUNG:

Der unterzeichnete Gemeindegemeinderat bescheinigt hiemit, dass:

- vorstehender Überbauungs- und Gestaltungsplan während 30 Tagen, d.h. in der Zeit vom 8. April bis 7. Mai 1971 bei der Bauverwaltung Münchenbuchsee öffentlich aufgelegt,
- die Auflagefrist im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 27 & 28 vom 8. & 14. April 1971 und im Amtsanzeiger Fraubrunnen Nr. 15 & 16 vom 9. & 16. April 1971 publiziert war. Sämtliche Grundeigentümer, deren Besitz durch den Überbauungs- und Gestaltungsplan berührt wird, sind ordnungsgemäss durch Zirkular auf die Planauflegung und die Einsprachemöglichkeit aufmerksam gemacht worden,
- innert nützlicher Frist 2 Einsprachen eingegangen sind. Beide Einsprachen wurden von der Gemeindeversammlung abgewiesen,
- der vorliegende Überbauungs- und Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 1971 mit 86:11 Stimmen genehmigt worden ist.

Gleichzeitig wurden bestehende Baulinien gemäss Plänen RRB vom 12.2.1932 aufgehoben.

Münchenbuchsee, 20. Juni 1971



Der Gemeindegemeinderat:

H. R. Bongert

Mit dem vorliegenden Überbauungs- und Gestaltungsplan erklären sich die Bauherren und Besitzer der Parzelle 333 einverstanden:

Datum:
9. Sept. 1971
9. Sept. 1971
11. Sept. 1971

Unterschrift:



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZUM GESTALTUNGSPLAN "NEUMATT" IN MUENCHENBUCHSEE

1. Rechtsgrundlage

Artikel 57 des Baureglementes der Gemeinde Münchenbuchsee.

2. Wirkungsbereich

Die folgenden Sonderbauvorschriften finden Anwendung auf das im Gestaltungsplan grün umrandete Gebiet, umfassend die Parzelle 333/I im Halte von 28.102 m² in der Neumatt. Das Gebiet ist begrenzt im Norden durch den Schaalweg, im Osten durch die Mühlestrasse, im Süden durch die Parzelle 468/I und im Westen durch die Friedhofstrasse.

3. Bauklasse

Das Gebiet im Wirkungsbereich dieser Sonderbauvorschriften bleibt der Wohnzone W 3 zugeteilt, soweit nicht in den nachfolgenden Bestimmungen Abweichungen von den Gemeindebauvorschriften aufgestellt sind.

Die gesamte Ueberbauung im Wirkungsbereich dieser Sonderbauvorschriften bleibt Wohnbauten vorbehalten. Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, ausgenommen Ladengeschäfte und ausgesprochene Kleingewerbe, die das ruhige Wohnen und den baulichen Charakter dieser Wohnzone nicht beeinträchtigen.

4. Gestaltungsplan

- 4.1 Der Gestaltungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften. Er enthält die in Art. 5 dieser Sonderbauvorschriften vorgesehenen max. zulässigen Geschosszahlen.

4.2 Der Gestaltungsplan ist für die Stellung der Gebäude, ihre Gruppierung, die Erdgeschosskoten und die Gebäudeabstände, sowie für die Anordnung der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze und -einstellhallen massgebend.

4.3 Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen und unterirdischen Einstellhallen sind in ihrer Zahl (Maximum) fest, in ihrer Lage durch den Gestaltungsplan bestimmt.

4.4 Änderungen sind innerhalb der Gestaltungsbaulinien gestattet. Die Baulinien sind auf alle Fälle verbindlich und können nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abgeändert werden.

5. Geschosszahl und Gebäudehöhe

5.1 Geschosszahl

Der Gestaltungsplan enthält Mehrfamilienhäuser mit drei, vier und fünf Geschossen mit Attika.

5.2 Gebäudehöhe und Koten

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt ab O.K. Erdgeschoss:

für 3-geschossige Bauten	8.50 m
für 4-geschossige Bauten	11.20 m
für 5-geschossige Bauten mit Attika bis O.K. Attika	16.60 m.

Die im Ueberbauungs- und Gestaltungsplan eingetragenen Erdgeschosskoten sind verbindlich. Diese sind vom Höhenfixpunkt beim Kindergarten Gurtenfeld, Höhe = 548.995 m.Ü.M., zu bestimmen.

6. Ausnützungsziffer

Die auf die Bruttofläche des Wirkungsbereiches berechnete mittlere Ausnützung darf 0.70 nicht überschreiten, entsprechend einer höchst zulässigen Bruttogeschossfläche von 19.650 m².

7. Spätere Parzellierung

Bei einer späteren Parzellierung darf für die neugebildeten Grundstücke die Nettoausnutzungsziffer von 0.80 nicht überschritten werden. Für abgetrennte Grundstücke bleiben die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und des Gestaltungsplanes bestehen. Sie haben keinen Anspruch auf eine weitergehende Ueberbauung.

8. Architektonische Gestaltung

- 8.1 Die gesamte Ueberbauung muss ein einheitliches harmonisches Bild, sowie eine einheitliche Farbgebung aufweisen. Architektonische Gestaltung und Farbgebung jedes einzelnen Gebäudes sind sorgfältig zu projektieren und zur Begutachtung der Baubehörde zu unterbreiten. Sämtliche Gebäude sind einheitlich mit Flachdächern zu versehen. Aufbauten über dem obersten Geschoss sind nicht zulässig, ausgenommen Kamine und Liftmaschinenräume. Die Kamine müssen jedoch um ihre Höhe hinter der Fassadenflucht zurückstehen.

Die Dachaufbauten sollen möglichst in einem Kubus zusammengefasst werden. Auf eine saubere kubische Gestaltung wird Wert gelegt.

- 8.2 Die Attikaaufbauten, ausgenommen das Treppenhaus, müssen mindestens 2.00 m von der Fassadenflucht zurückstehen. Bei den Gebäuden mit Attika sind mit Ausnahme der Kamine keine Dachaufbauten (wie Liftmaschinenräume, etc.) gestattet.
- 8.3 Die Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, dürfen die Dachfläche höchstens 3.00 m überragen.

- 8.4 Einzel-Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind nicht gestattet. Es ist eine Gemeinschaftsantennenanlage zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Pflicht zum Anschluss an eine Sammelantenne der ganzen Gemeinde.
- 8.5 Damit ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird, ist eine für die ganze Ueberbauung abgestimmte Bepflanzung vorzusehen.
- 8.6 Im Innern des Areals der Gesamtüberbauung dürfen keine Einfriedungen erstellt werden. Sitzplätze vor den Parterre-Wohnungen und Sitzplätze im Freien dürfen nur durch Lebhäge abgegrenzt werden.
- 8.7 Die Erstellung von Fahrnisbauten und Nutzgärten ist ohne Zustimmung der Baupolizeibehörde untersagt.

9. Autoeinstellhallen und -abstellplätze

Pro Wohnung muss mindestens ein Abstellplatz eingeräumt werden, wobei mindestens 2/3 in unterirdischen Einstellhallen, der Rest als oberirdische Parkplätze vorzusehen sind. Auf 5 Wohnungen muss zusätzlich ein oberirdischer Abstellplatz für Besucher und Lieferanten freigehalten werden. Für die Anordnung der Parkplätze, Einstellhallen, sowie Ein- und Ausfahrten ist der Auflageplan verbindlich.

10. Grün- und Freiflächen

Gleichzeitig mit dem Bau der Wohnhäuser sind Kinderspielplätze einzurichten. Die Kinderspielplätze (Rasen und Hartbelagfläche; Sandkasten, Geräteplätze, usw.) müssen mindestens 20% der Bruttofläche der Familienwohnungen betragen. Die Minimalgrösse eines Spielplatzes muss 100 m² betragen.

11. Stellung zum Baureglement

Soweit in diesen Sonderbauvorschriften nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des Baureglementes der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee Anwendung. Die Anerkennung dieser Sonderbauvorschriften erfolgt in voller Kenntnis von Art. 60 des erwähnten Baureglementes.

12. Grundbucheintrag

Im Grundbuch muss die Anmerkung "Sonderbauvorschriften" eingetragen werden. Diese ist auch auf alle später abgetrennten Teilparzellen zu übertragen.

13. Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Eigentümer der Parzelle 333/1:

Datum:

... 9. Sept. 1971 ...

... 9. Sept. 1971 ...

... 11. Sept. 1971 ...

.....

Münchenbuchsee, 1. April 1971/WH/fh

G E N E H M I G U N G

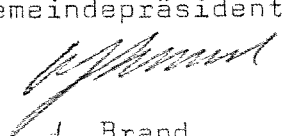
Die vorliegenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "NEUMATT" wurden beraten, bereinigt und von der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 1971 mit 86:1 Stimmen genehmigt.

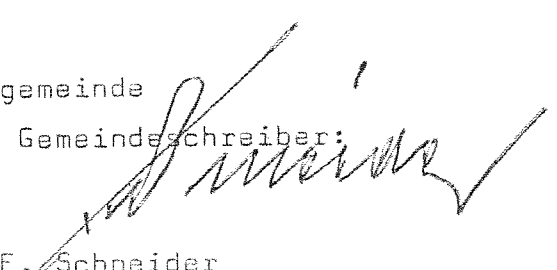
Münchenbuchsee, 20. Juni 1971

Im Namen der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:


J. Brand

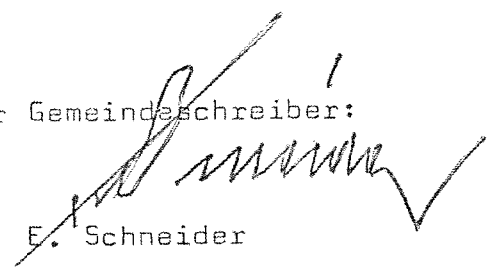

E. Schneider

Depositionszeugnis

Der unterzeichnete Gemeindegemeinderat bescheinigt hiemit, dass die vorgenannten Sonderbauvorschriften während 30 Tagen, d.h. vom 8. April bis 7. Mai 1971, im Büro der Bauverwaltung öffentlich aufgaben, und dass hiegegen keine Einsprachen eingegangen sind.

Münchenbuchsee, 20. Juni 1971

Der Gemeindegemeinderat:


E. Schneider

NEUMATT ÜBERBAUUNGS - UND GESTALTUNGSPLAN
VOM 25. JULI 1972 M. 1: 500

"REINE"
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG (GEM. ART. 122 BAUV)
ERDGESCHOSSKOTEN, VERSCHIEBUNG GEBÄUDESTANDORTE
NEULEGUNG BAULINIEN. ALLES FÜR LETZTE ETAPPE.

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

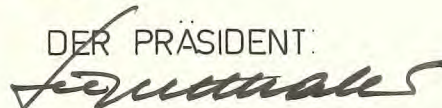
BENACHRICHTIGUNG DER NICHT UNTERSCHRIFTLICH ZU-
STIMMENDEN BETROFFENEN GRUNDEIGENTUMER UNTER
ANSETZUNG EINER EINSPRACHEFRIST VON 10 TAGEN
AM: 13. 08. 1986

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 15. 10. 1986
11. 11. 1986

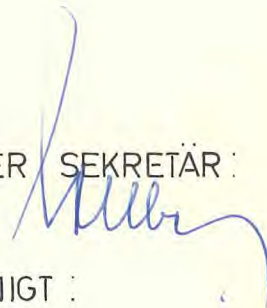
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : KEINE
RECHTSVERWAHRUNGEN : 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM: - 8. Dez. 1986

DER PRÄSIDENT:



DER SEKRETÄR:



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

MÜNCHENBUCHSEE - 9. Dez. 1986

DER GEMEINDESCHREIBER

E. STUBER



GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 12. FEB. 1987

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor



