

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Plan Erschliessung, Ver- und Entsorgung ZPP 9 + 10
- Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 24. Jan. - 11. Febr. 1994

VORPRÜFUNG VOM 5. Dez. 1994

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 25. Feb. / 4. März 1995

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 24. Feb. / 3. März 1995

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 27. Feb. - 28. März 1995

EINIGUNGSVERHANDLUNGEN AM 17. Mai 1995

RECHTSVERWAHRUNGEN: 0

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 6. Nov. 1995

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 7. Dez. 1995

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETAR:

*Xara Kasser**Muri*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEINIGT:

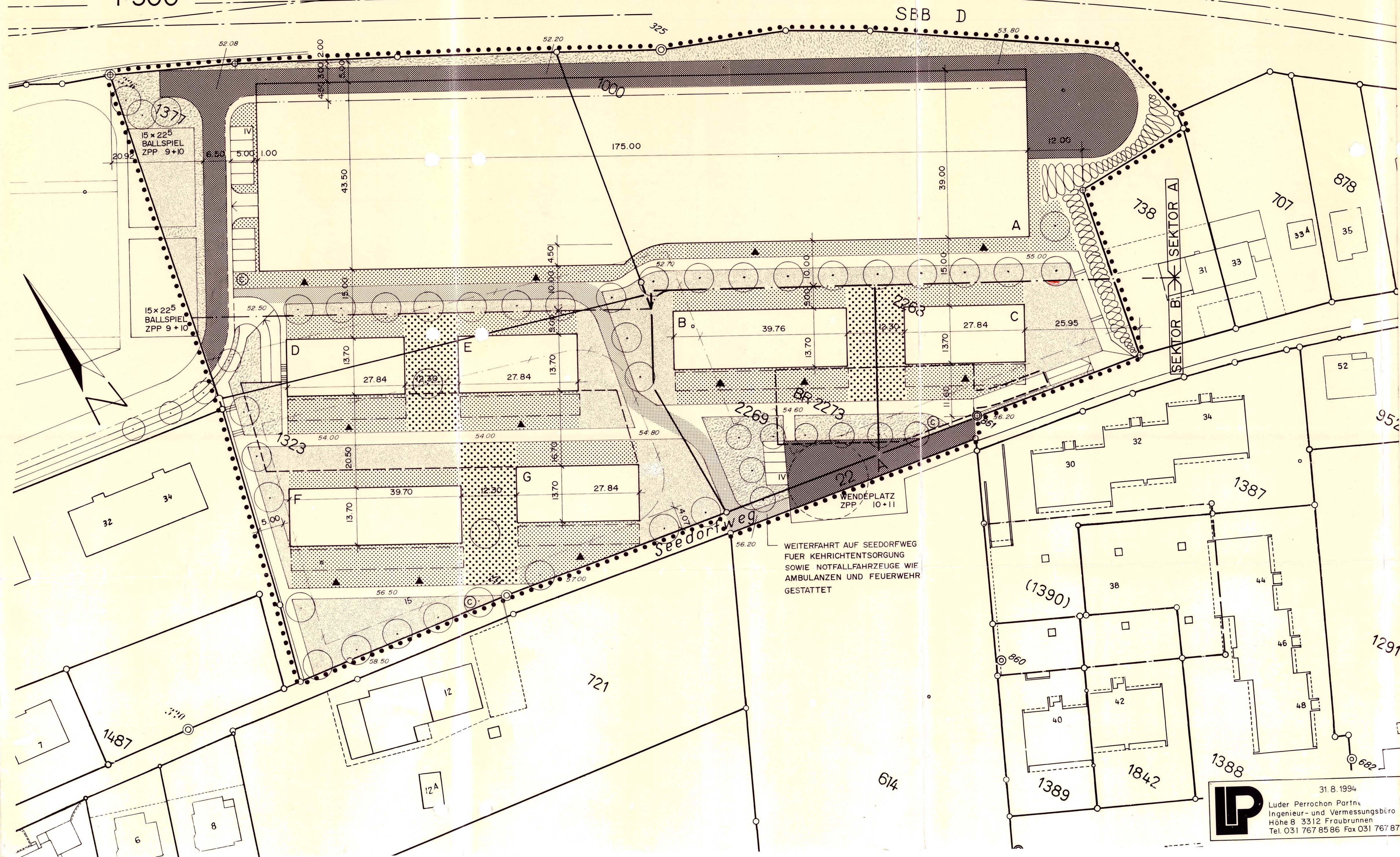
MÜNCHENBUCHSEE, DEN 25.1.96. DER GEMEINDESCHREIBER *Muri*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 9. Sep. 1996 *[Signature]*Verfasser: Architektur-, Design- + Planungswerkstatt
Karl Schihin und Partner AG
Weissenbühlweg 6, 3007 BernDatum: 18.08.1993
Revidiert: 15.10.93 / 29.11.93 / 16.12.93 / 29.04.94 / 30.9.94 / 18.10.95
Pl. gr.: 42.5 x 105

Gemeinde Münchenbuchsee

1:500



LEGENDE:

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- SEKTORENGRENZE
- BAUFELD
- BAUBEREICH FÜR EINGESCHOSSIGE UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN
- BAUBEREICH UNTERIRDISCHER BAUTEN
- ARKADENBAULINIE
- AUFZUHEBENDE STRASSENBAULINIE VOM 20.10.1961
- BEREICH PRIVATER NUTZUNG
- BEREICH GEMEINSCHAFTLICHER NUTZUNG
- BEREICH DER KINDERSPIELPLATZE
- BEREICH NATURNAHER BEPLANZUNG
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
- EINFART IN EINSTELLHALLEN
- FUSSWEG MIT ZWEIRADVERKEHR (NOTZUFABRT: TRAGLAST 13 TO)
- FUSSGÄNGERBEREICH
- HAUSZUGÄNGE / CONTAINERSTANDORTE
- BESUCHERPAKPLÄTZE MIT IV-P (SICKERFÄHIGER BELAG)
- HOCHSTAMM-BAUMGRUPPEN (ART UND ANZAHL VARIABEL)
- NEU ZU PFLANZENDE HECKEN

GEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR 10 "SEEDORFWEG-NORD"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Plan Erschliessung, Ver- und Entsorgung ZPP 9 + 10
- Erläuterungsbericht

Verfasser:

Architektur-, Design- + Planungswerkstatt
Karl Schihin und Partner AG
Weissenbühlweg 6, 3007 Bern

Datum: 18.08.1993

Revidiert: 15.10.1993

29.11.1993

16.12.1993

29.04.1994

30.09.1994

21.12.1994

18.10.1995

INHALTSVERZEICHNIS:

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 3
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite 3
Art. 3	Lärmempfindlichkeitsstufen	Seite 3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	Seite 3
Art. 5	Architektonische Gestaltung	Seite 3
Art. 6	Art und Mass der Nutzung	Seite 4
Art. 7	Baufelder	Seite 4
Art. 8	Etapplierung	Seite 6
Art. 9	Attikageschosse	Seite 6
Art. 10	Dachgestaltung	Seite 6
Art. 11	Unbewohnte Nebenbauten	Seite 7
Art. 12	Autoabstellplätze	Seite 7
Art. 13	Zweiradfahrzeuge	Seite 7
Art. 14	Grünbereiche	Seite 8
Art. 15	Bepflanzung	Seite 8
Art. 16	Spielplätze	Seite 8
Art. 17	Umgebungsgestaltungsplan	Seite 8
Art. 18	Erschliessung	Seite 9
Art. 19	Energie	Seite 9
Art. 20	Entwässerung	Seite 9
Art. 21	Vereinbarungen	Seite 10
Art. 22	Inkrafttreten	Seite 10
Anhang 1	Modellfotos	Seite 11
Anhang 2	Skizze zu Lärmschutz	Seite 15
	Genehmigungsvermerke	Seite 16

- Art. 1**
- Wirkungsbereich** Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.
- Art. 2**
- Stellung zur Grundordnung** Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Münchenbuchsee.
- Art. 3**
- Lärmempfindlichkeitsstufen** Im Sektor A (Zone A1a) gilt Empfindlichkeitsstufe III, entlang der Bahnlinie Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art 43 LSV.
Im Sektor B (Wohnzone) gilt Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art 43 LSV, unter Vorbehalt von dessen Abs. 2 und den kantonalen Arbeitshilfen für die Ortsplanung "Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen" vom Dez. 1988.
- Art. 4**
- Inhalt des Überbauungsplanes** Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- a. die Lage der Zonengrenze zwischen Arbeitsplatzzone (Sektor A) und Wohnzone (Sektor B)
 - b. Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - c. die Lage der Arkadenbaulinie im Baufeld A
 - d. die Bereiche für eingeschossige, unbewohnte Nebengebäude wie gedeckte Velounterstände etc.
 - e. Lage und Abmessung der Bereiche privater und gemeinschaftlicher Nutzung
 - f. der Raum für die Zu- und Wegfahrten zu den unterirdischen Einstellhallen, für die oberirdischen Parkieranlagen und die Abstellplätze für Container, die Fussgängerbereiche, öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, die Lage der Hauszugänge und Notzufahrten
 - g. die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken
 - h. die aufzuhebende Strassenbaulinie vom 20.10.61
- Art. 5**
- Architektonische Gestaltung**
1. Die Wohnzone ist als bauliche Einheit zu gestalten.
 2. In der Arbeitsplatzzone gilt die geschlossene Bauweise. Sie kann in einer oder mehreren Etappen realisiert

werden. Die einzelnen Bauetappen sind kubisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen, sodass eine einheitliche Wirkung der Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung erreicht wird.

3. Dem Übergang von der Arbeitsplatzzone zur Wohnzone ist besondere Beachtung zu schenken. Auf Seite Arbeitsplatzzone darf keine Hinterhofatmosphäre entstehen. Nach Möglichkeit sind hier Dienstleistungsräume wie Büros etc. und ihre entsprechenden Zugänge anzuordnen. Grelle Farben sind in diesem Bereich zu vermeiden.
4. Vor jedem Baubeginn ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

Sektor A: Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitsplatzzone A1a. Entlang der Bahnlinie sind stark störende Betriebe zulässig.

Sektor B: Art der Nutzung gemäss Wohnzone W3.

Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 23'000 m², davon höchstens 8'000 m² für Sektor B. Für die Berechnung der BGF gilt Art 93 BauV.

Art. 7

Baufelder

Die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen und die minimalen Abstände zu den Nachbargebäuden werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Bauteile im Sinne von raumhaltigen Fassaden wie Terrassen, Balkone, Wintergärten, etc. dürfen maximal 2.00 m über die Baufeldgrenzen hinausragen.

Spezielle Vorschriften:

Baufeld A (Sektor A)

- Geschosshöhe: frei innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen, keine zusätzlichen Attikas erlaubt.
- Gebäudehöhen: max. 567.30 m ü M im Süd-Osten, max. 565.70 m ü M im Nord-Westen
- Nutzungsmass: Differenz von 23'000 m² minus Wohnnutzung. Richtwert: 15'000 m²
- Gliederung: Die Front gegen den Sektor B muss in Höhe und Tiefe gestaffelt werden. Staffelung und Dachgestaltung soll sinngemäss dem Modell (vgl Anhang 1) entsprechen,

kann aber auch feingliedriger sein.

- Lärmschutz: Das Baufeld A dient gegenüber der Wohnnutzung als zusätzliche Lärmbarriere. Aus betrieblichen Gründen entstehende, durchgehende Lücken im überbauten Teil sind durch geeignete schallabsorbierende und / oder schallabweisende Massnahmen zu schliessen. Die Höhe der Abschlüsse richtet sich nach der Skizze im Anhang 2.
Es gelten die Planungswerte.

Baufeld B (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 554.60
- Gebäudehöhe : 563.85
- Firsthöhe : 566.85
- Nutzungsmass : 1'600 - 1'900 m2 BGF

Baufeld C (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 555.45
- Gebäudehöhe : 564.70
- Firsthöhe : 567.70
- Nutzungsmass : 1'100 - 1'400 m2 BGF

Baufeld D (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 554.00
- Gebäudehöhe : 563.25
- Firsthöhe : 566.25
- Nutzungsmass : 900 - 1'300 m2 BGF

Baufeld E (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 554.00
- Gebäudehöhe : 563.25
- Firsthöhe : 566.25
- Nutzungsmass : 900 - 1300 m2 BGF

Baufeld F (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 556.50
- Gebäudehöhe : 565.75
- Firsthöhe : 568.75
- Nutzungsmass : 1'500- 1'900 m2 BGF

Baufeld G (Sektor B)

- Geschosszahl : 3 Vollgeschosse + Attika
- Niv. Erdgeschoss : 556.50
- Gebäudehöhe : 565.75
- Firsthöhe : 568.75
- Nutzungsmass : 1'100 - 1'400 m² BGF

Alle verbindlichen Höhenangaben beinhalten eine Toleranz von +/- 30 cm.

Art.8**Etappierung**

Die ab dem Seedorfweg Ost erschlossenen Baufelder B und C können als 1. Etappe unabhängig vom Zeitpunkt der Genehmigung der ÜO gemäss Richtprojekt sofort realisiert werden.

Die Realisierung der restlichen Wohnbauten richtet sich nach ihrer Erschliessbarkeit über die projektierte neue Erschliessungsstrasse.

Die Realisierungen im Baufeld A (Gewerbe und Dienstleistungen) richtet sich nach der Nachfrage. Ihre interne Etappierung ist frei. Ihre Erschliessung über die projektierte Erschliessungsstrasse ist auch für die Bauphase zwingend.

Art. 9**Attikageschosse**

In der Zone A1a sind zusätzliche, die max. erlaubten Gebäudehöhen überragende Attikageschosse nicht zulässig. Technische Aufbauten wie Kamine und Liftaufbauten etc., welche die höchste Gebäudeerhebung übersteigen, sind in der Höhe und der Anzahl auf das Notwendigste zu beschränken.

Die in den Baufeldern B - G vorgesehenen Attikageschosse der Wohnbauten dürfen nicht mehr als 70% des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Das Attikageschoss ist, das Treppenhaus ausgenommen, auf min. drei Fassadenseiten um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.

Art. 10**Dachgestaltung**

In den Baufelder B - G (Wohnbauten) dürfen innerhalb der gegebenen Gebäudehöhen Flachdächer oder flachge-

neigte Dachformen verwendet werden. Dies gilt auch für die Attikageschosse. Steildächer sind nicht erlaubt.

Im Baufeld A können ausser Steildächern verschiedene Dachformen erlaubt werden, sofern sie sich ins Gesamtbild integrieren und die zulässige Gebäudehöhe auch durch die Firstpunkte nicht überschritten wird. Bei der Front gegenüber dem Sektor B ist Art. 7, Baufeld A, "Gliederung" zu beachten.

Art. 11

Unbewohnte Nebenbauten

Im entsprechenden Baubereich sind eingeschossige Bauten für gemeinschaftliche Nutzungen zugelassen. Die Gebäudehöhe, gemessen ab fertigem Terrain, darf 3.00 m nicht überschreiten.

Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Siedlungsbild integrieren.

Art. 12

Autoabstellplätze

1. Das Planungsgebiet liegt in der Güteklasse C, d.h. im Sektor A sind die Parkplätze für Beschäftigte und Kunden/Besucher mit den zur Zeit einer Baueingabe gültigen Reduktionsfaktoren zu ermitteln und nachzuweisen.
2. Im Sektor B "Wohnen" dürfen pro Wohnung 1 Einstellplatz, sowie die notwendigen Besucherparkplätze (max 10% der Whgn)) erstellt werden. Die entsprechenden Nachweise sind in den Baueingaben zu erbringen.
3. Im Perimeter des Überbauungsplanes dürfen gesamthaft maximal 220 Parkplätze realisiert werden.
4. Die gesetzlich vorgeschriebenen, respektive erlaubten Autoeinstellplätze sind einerseits in unterirdischen Einstellhallen, andererseits oberirdisch als die im Überbauungsplan bezeichneten Besucherparkplätze anzulegen.
5. Ab Seedorfweg-Ost dürfen nur die Autoabstellplätze der Baufelder B + C erschlossen werden.

Art. 13

Zweiradfahrzeuge

Die Anzahl Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Mindestens die Hälfte davon ist gedeckt anzuordnen.

- Grünbereiche**
- Art. 14
Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenanlagen sind Bestandteil des Siedlungskonzeptes und sind zusammen mit den entsprechenden Bauetappen anzulegen.
- Bepflanzung**
- Art. 15
Pro 300 m² versiegelter oder überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.
Ihre Standorte und Gruppierungen müssen den im Überbauungsplan vorgegebenen Ideen zur Bepflanzung entsprechen. Sie sind entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Hecken sind zu ersetzen.
Einheimischen Pflanzen ist der Vorzug zu geben.
- Spielplätze**
- Art 16
Die Ausstattung und Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu definieren.
Die gemeinsamen Ballspielfelder der ZPP 9 und 10, sowie deren Unterhalt sind privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern zu sichern und zu regeln. Es sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit die Flächen für Ballspiele gebraucht werden können. Ebenso sind einfache Ausstattungen vorzusehen, sowie die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen gegenüber Strasse und Bahn.
- Umgebungsgestaltungsplan**
- Art. 17
Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art 14 Abs 1d BewD)
Der Plan soll mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein und muss sich mindestens auf den betroffenen Umschwung eines Baufeldes beziehen.
Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzulegen:
- Gestaltung der Fahrbereiche und der Einfahrtsrampen zu Einstellhallen, sowie der Besucherparkplätze mit Belagsangabe
 - Gestaltung der Fussgängerbereiche mit Materialangabe
 - Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze gemäss BauV
 - Grünbereiche mit Angabe der Baum und Heckenbepflanzungen
 - Terrainveränderungen

- Ausmass und Art von Einfriedungen der privaten Grünbereiche
- Containerstandorte
- Gestaltung der eingeschossigen Bauten
- Gestaltung des Anschlussbereiches zum Bahnbächlein (nur für Bauten im Baufeld A)
- Gestaltung des Seedorfweges als attraktive Fuss- und Radwegverbindung

Art. 18

Erschliessung

Die Erschliessung, Ver- und Entsorgung wird in den entsprechenden Plänen des Ingenieurbüros Emch + Berger geregelt. Die Pläne bilden integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung.

Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die störende Benutzung der privaten Strasse inkl. Wendeschleife durch Unbefugte ausserhalb der Geschäftszeiten zu verhindern.

Die Integration des Industriegeleises der SBB erfolgt bei Bedarf.

Art. 19

Energie

Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Erneuerbare Energien sind nach Möglichkeit zu nutzen. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss die Bauherrschaft ein Konzept mit Varianten vorlegen, aus welchem hervorgeht, welche Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung technisch und betrieblich möglich, sowie wirtschaftlich noch tragbar sind.

Der Gemeinderat entscheidet nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller und spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, welche technische Lösung den Zielen der sparsamen und rationellen Energienutzung am nächsten kommt, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist, sowie in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens steht. Ein Anspruch auf Realisierung der kostengünstigsten Lösung besteht nicht.

Art. 20

Entwässerung

Für die Entwässerung im Trennsystem sind wegen der knappen Vorfluterverhältnisse (Urtenenkanal/Moossee) geeignete Versickerungs- und Rückhaltemassnahmen vorzusehen. Diese Pläne unterliegen der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen des Kantons.

Vereinbarungen

Art. 21

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen (Art 109 ff BauG).

Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

Inkrafttreten

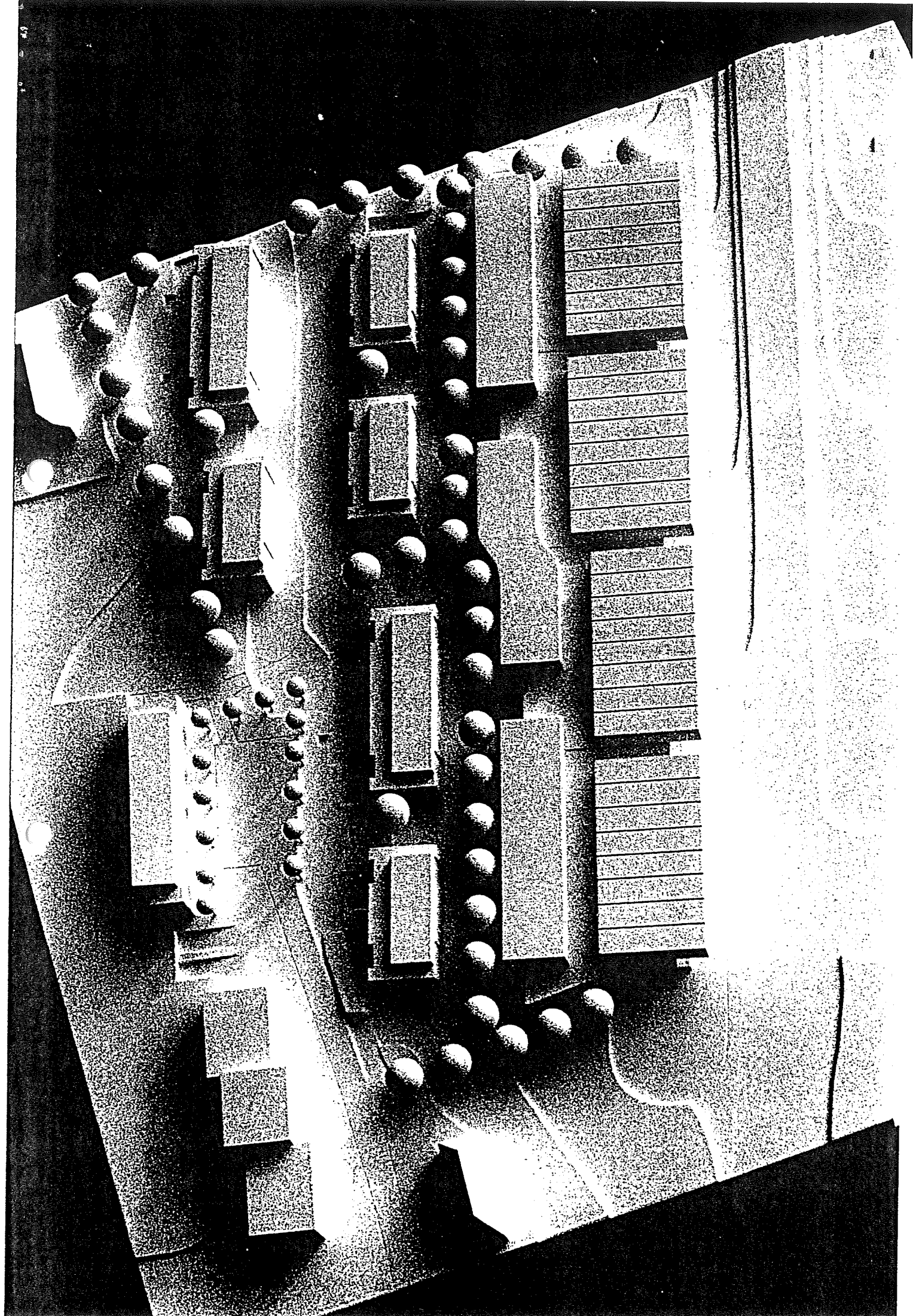
Art. 20

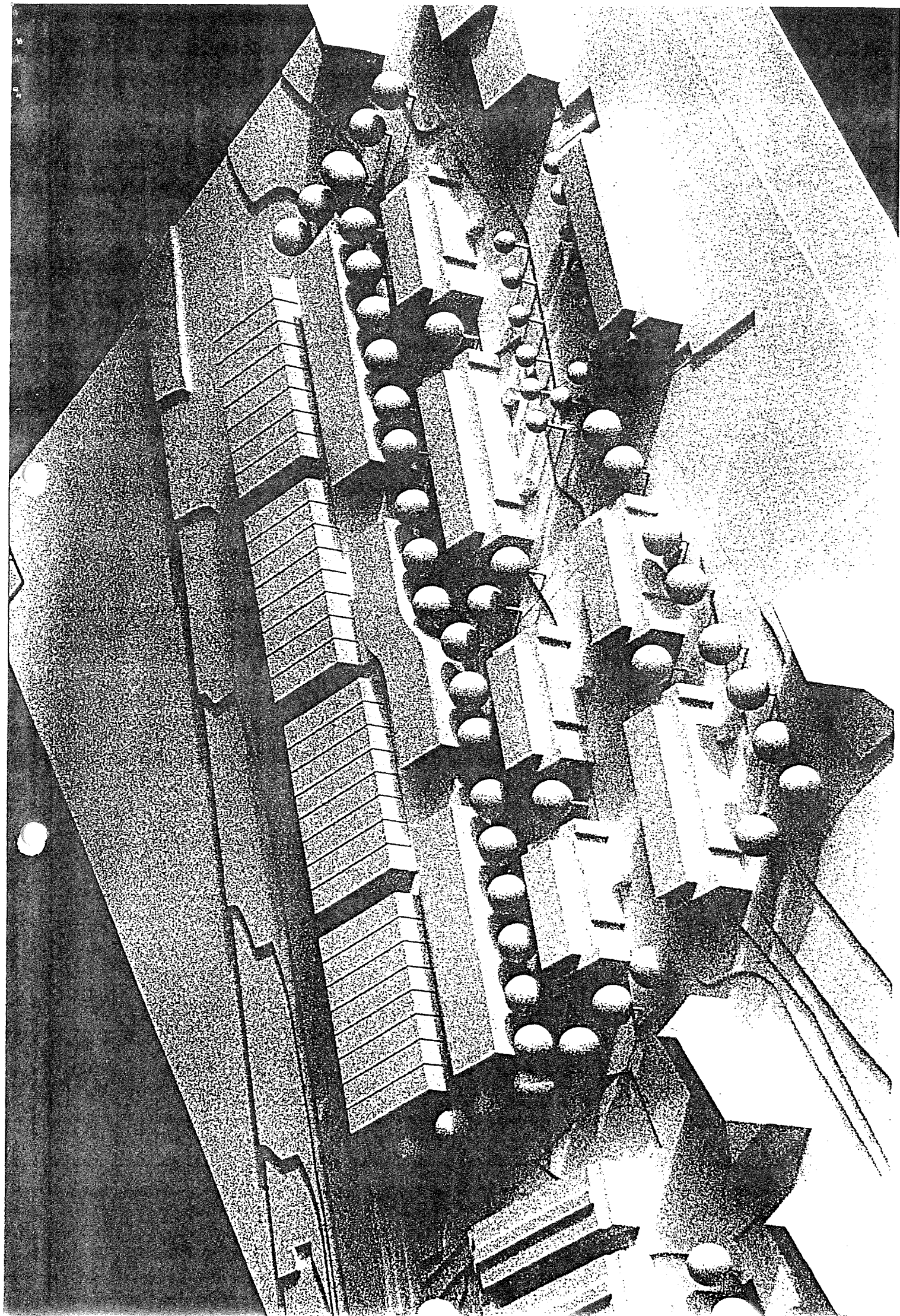
Die Überbauungsordnung tritt nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art 61 BauG, sowie Art 110 BauV).

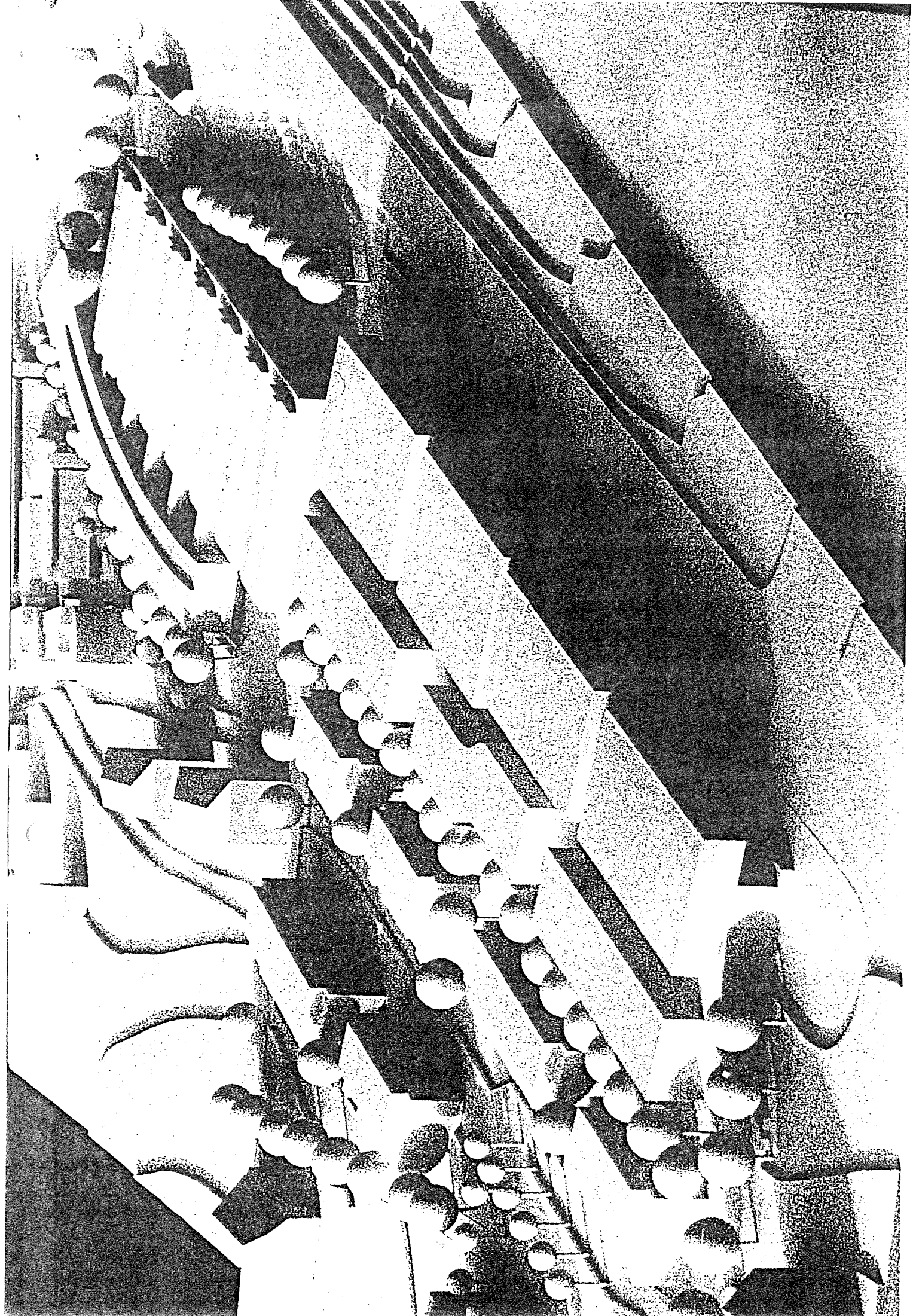
Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung werden die Strassenbaulinien vom 20.10.1961 aufgehoben.

ANHANG 1

MODELLFOTOS

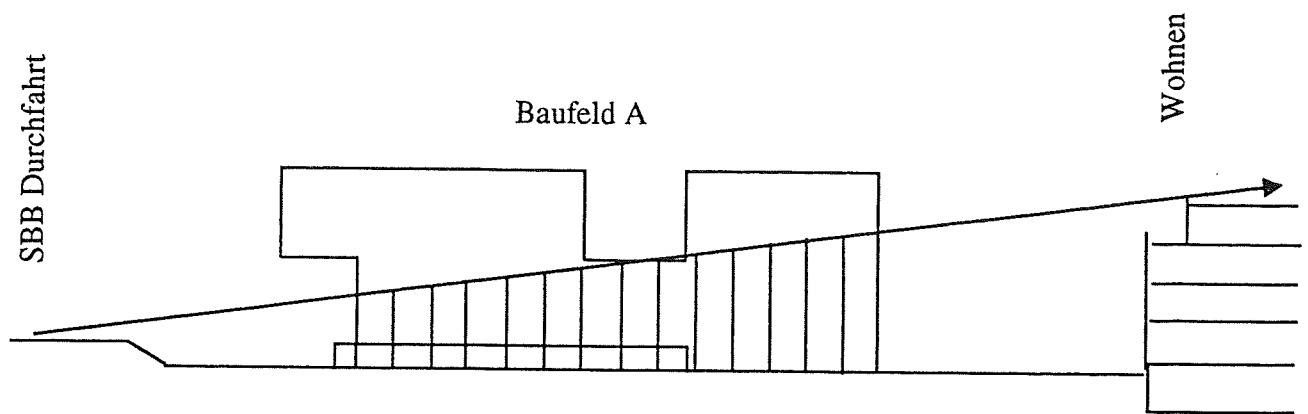






ANHANG 2

SKIZZE ZU LÄRMSCHUTZ, ART. 8, BAUFELD A



min. Höhe für durchgehenden Lärmschutz

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM

24. Jan. - 11. Febr. 1994

VORPRÜFUNG VOM

5. Dez. 1994

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM

25. Feb. / 4. März 1995

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM

24. Feb. / 3. März 1995

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM

27. Feb. - 28. März 1995

EINIGUNGSVERHANDLUNGEN AM

17. Mai 1995

RECHTSVERWAHRUNGEN: 0

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

6. Nov. 1995

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT

7. Dez. 1995

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

*Joachim Korte**Kunze*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

MÜNCHENBUCHSEE, DEN 25. 1996 DER GEMEINDESCHREIBER

*Kunze***GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

- 9. Sep. 1996

[Signature]