GEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 11 "SEEDORFWEG-SÜD"

UMFASSEND
- UEBERBAUUNGSPLAN MIT ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

UEBERBAUUNGSPLAN

MST: 1 : 500
FORMAT: 42 × 126
DATUM: 17.02.93
REV: 19.03.93
REV: 27.05.93 REV: 15.06.93 / 30.11.93 / 25.4.94
VERFASSER:

R. HEBEISEN + B. VATTER, DIPL. ARCH. ETH SIA, AMTHAUSGASSE 12, 3011 BERN
TEL. 031/311 01 38 FAX. 031/311 69 85

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 21.06.93 - 09.07.93

VORPRÜFUNG VOM 22.10.93

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM NR 2+3 08. + 15.01.94

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM NR 1+2 07. + 14.01.94

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 10.01. BIS 08.02.94

EINIGUNGSVERHANDLUNG AM 18.03.94 RECHTSVERWAHRUNGEN:

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04.07.94

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINGT:

MÜNCHENBUCHSEE, DEN 6. Juli 1994 DER GEMEINDESCHREIBER:

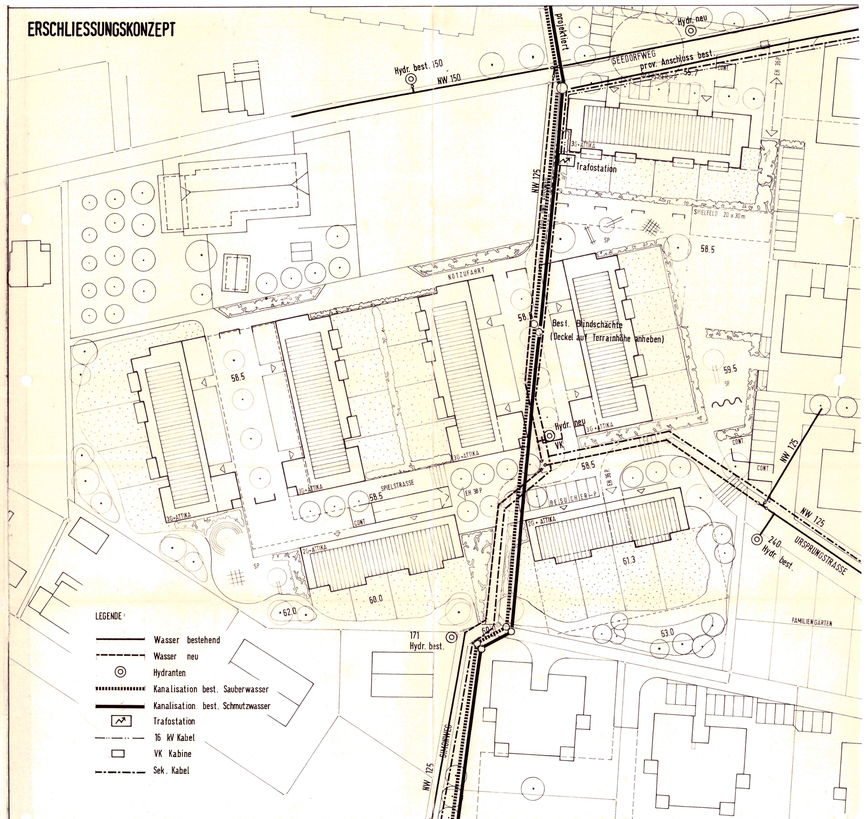
~~GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 16. Nov. 1994

LEGENDE:

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Baufeld mit Geschosszahl (G)
- Baubereich für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten
- Baubereich unterirdische Bauten
- Arkadenbaulinie
- Aufzuhebende Strassenbaulinie vom 20.10.61
- Bereich privater Nutzung
- Bereich gemeinschaftlicher Nutzung
- Spielplatz / Aufenthaltsbereich
- Bereich naturnaher Bepflanzung, Immissionsschutzmassnahmen „Familiengärte"
- Einfahrt in Einstellhalle
- Fahrverkehr
- Reduzierter Fahrverkehr
- Fussweg mit Zweiradverkehr Notzufahrt (Traglast 13t)
- Fussgängerbereiche
- Hauszugänge
- Standorte Zweiradunterstände respektive Kehrichtcontainer
- IV Besucher-Parkplatze mit IV-P (Sickerfähiger Belag)
- Hochstamm-Baumgruppen (Art und Anzahl variabel)
- neu zu pflanzende Hochstammbäume (Standort fest)
- neu zu pflanzende Hecken

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT



Genehmigungsexemplar

Gemeinde Münchenbuchsee

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 11 "SEEDORFWEG-SÜD"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Verfasser:

R. Hebeisen + B. Vatter
Dipl. Arch. ETH / SIA
Amthausgasse 12
3011 Bern

Datum: 16.07.1993
Rev. 02.12.1993
16.12.1993
20.12.1993
05.07.1994

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Münchenbuchsee.

Art. 3

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.

Art. 4

Inhalt des Ueberbauungsplans

1) Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
   a. Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude;
   b. die Bereiche für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten;
   c. die Lage und Abmessung der Bereiche privater und gemeinschaftlicher Nutzung;
   d. die Lage der Arkadenbaulinie;
   e. die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken, sowie der naturnahen Bepflanzung;
   f. der Raum der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkierungsanlagen und Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kehrichtcontainer, der Fussgängerbereiche, Plätze, Hauseingänge und Notzufahrten;
   g. die aufzuhebende Strassenbaulinie vom 20.10.1961

Art. 5

Richtplanung

Das Modell Mst. 1:500 zum Vorprojekt des Architekturbüros Hebeisen + Vatter, Bern, gilt als Richtmodell.
Modell sowie Vorprojekt sind wegleitend für die kubische Gliederung der Bauten.

Art. 6

Architektonische Gestaltung

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

2) Vor Baubeginn ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 7

Art und Mass der Nutzung

1) Im Gebiet des Ueberbauungsplans dürfen max. 12'250 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt werden. Dabei ist Wohnnutzung vorgesehen. Der Anteil Nichtwohnnutzung (Gewerbe, Dienstleistung) darf max. 500 m2 BGF betragen. Für die Berechnung der BGF gilt Art. 93 BauV.

2) Es dürfen max. 120 Wohnungen erstellt werden.

Art. 8

Baufelder

1) Die max. zulässigen Masse der Gebäudeabmessungen und der Abstände zu den Nachbargebäuden werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt. Bauten im Sinne von raumhaltigen Fassaden, wie Terrassen, Balkone, Wintergärten etc. dürfen nicht mehr als 2.00 m über die Baufeldgrenzen hinausragen.

2) Spezielle Vorschriften

Baufeld A:

- Geschosszahl	:	Sockelgeschoss, 3 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe	:	max. 569.00 m ü.M.
- Firsthöhe	:	max. 572.00 m ü.M.
- Nutzungsmass	:	2'000 - 2'500 m2 BGF
- Nutzungsart	:	Wohnen Im Sockelgeschoss stilles Gewerbe und Dienstleistung

Baufeld B + E:

- Geschosszahl	:	3 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe	:	max. 569.00 m ü.M.
- Firsthöhe	:	max. 572.00 m ü.M.
- Nutzungsmass	:	je 1'700 - 2'000 m2 BGF
- Nutzungsart	:	Wohnen

Baufeld C + D:

- Geschosszahl	:	3 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe	:	max. 569.00 m ü.M.
- Firsthöhe	:	max. 572.00 m ü.M.
- Nutzungsmass	:	je 1'700 - 2'000 m2 BGF
- Nutzungsart	:	Wohnen Im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume zulässig

Baufeld F:

- Geschosszahl	:	2 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe	:	max. 567.50 m ü.M.
- Firsthöhe	:	max. 570.50 m ü.M.
- Nutzungsmass	:	1'000 - 1'300 m2 BGF
- Nutzungsart	:	Wohnen

Baufeld G:

- Geschosszahl	:	Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe	:	max. 569.00 m ü.M.
- Firsthöhe	:	max. 572.00 m ü.M.
- Nutzungsmass	:	1'100 - 1'500 m2 BGF
- Nutzungsart	:	Wohnen Im Sockelgeschoss stilles Gewerbe und Dienstleistung

3) Für die Messweise der Gebäude-, resp. Firsthöhe gilt die graf. Darstellung im Anhang

Art. 9

Etappierung

1) Die Bauten innerhalb eines Baufeldes sind in einem Zuge zu realisieren.

2) Die gesamte Ueberbauung ist in mindestens drei, deutlich voneinander abgesetzten, Etappen zu realisieren.

Art. 10

Attikageschosse

Für Attikageschosse gelten folgende Vorschriften:

a) Das Attikageschoss darf bei den Baufeldern A-E nicht mehr als 70 %, bei den Baufeldern F+G nicht mehr als 80 % des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

b) Das Attikageschoss ist, das Treppenhaus ausgenommen, auf mind. drei Fassadenseiten um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

Art. 11

Dachgestaltung

1) Auf den Hauptgebäuden sind nur leicht geneigte Pultdächer von 5 bis 10° gestattet.

2) Für die Hauptgebäude sind einheitliche, nicht glänzende Bedachungsmaterialien zu verwenden.

Art. 12

Eingeschossige unbewohnte Nebenbauten

1) Im entsprechenden Baubereich ist ein eingeschossiger unbewohnter Bau für gemeinschaftliche Nutzung zugelassen. Dessen Gebäudehöhe, gemessen ab fertigem Terrain, darf 3.00 m nicht überschreiten.

2) Dieser Bau ist so zu gestalten, dass er sich in das Siedlungsbild integriert.

Art. 13

Autoabstellplätze

1) Die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in der unterirdischen Einstellhalle, andererseits oberirdisch als die im Ueberbauungsplan bezeichneten Besucherparkplätze anzulegen.

2) Im Gebiet des Ueberbauungsplans darf max. die folgende Anzahl Parkplätze erstellt werden:

1 Einstellplatz pro Whg	= 120 P
10% für Besucher	= 12 P
Total max.	= 132 P

3) Für die Ermittlung der Parkplätze für gewerbliche Räume gelten die Richtlinien der Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) vom 29.6.1994.

Art. 14

Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Davon ist mindestens die Hälfte gedeckt anzuordnen

Art. 15

Grünbereiche

1) Die Bereiche für gemeinschaftliche Nutzung sind Bestandteil des Siedlungskonzeptes und sind zusammen mit den entsprechenden Bauetappen zu bepflanzen und fertigzustellen.

2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Spielplätze und der Aussenanlagen ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln.

Art. 16

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 D BewD).

Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
- Gestaltung der Fahrbereiche und der Einfahrtsrampen zur Einstellhalle;
- Gestaltung der Fussgängerbereiche (Wege, Plätze) mit Materialangabe;
- Grünbereiche mit Angabe der Baum- und Heckenbepflanzung;
- Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze gem. BauV;
- Terrainveränderungen;
- Einfriedungen von privaten Grünbereichen mit Zäunen, Hecken oder Sichtschutzwänden;
- Bereiche naturnaher Bepflanzung und der Familiengärten;
- Die Art und Ausgestaltung der Lärmschutzmassnahmen;
- Standort Kompostanlage und Containerstandplätze;
- die Gestaltung der eingeschossigen, unbewohnten Nebenbauten;
- sowie die Lage und Ausgestaltung der behindertengerechten Hauszugänge.

Art. 17

Bepflanzung

Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit standortheimischen Hochstammbäumen, Hecken und naturnaher Bepflanzung sind entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume sind zu ersetzen.

Art. 18

Energie

1) Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Erneuerbare Energien sind verstärkt 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.

2) Der Gemeinderat entscheidet, im Einvernehmen mit dem Gesuchssteller, 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. 19

Entwässerung

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

Art. 20

Vereinbarungen

1) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Bauträger im Sinne von Art. 109 BauG) abzuschliessen.

2) Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung und ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Art. 21

Inkrafttreten

1) Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 Bauv).

2) Mit der Genehmigung der Ueberbauungsordnung werden die Strassenbaulinien vom 20.10.1961 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 21.06.93 - 09.07.93

VORPRÜFUNG VOM 22.10.93

PUBLIKATION IM AMTSBLATT Nr. 2+3 VOM 08. + 15.01.94

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER Nr. 1 + 2 VOM 07. + 14.01.94

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 10.01 BIS 08.02.94

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 18.03.94 RECHTSVERWAHRUNGEN:

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04.07.94

DER PRÄSIDENT: _____ DER GEMEINDESCHREIBER: _____

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

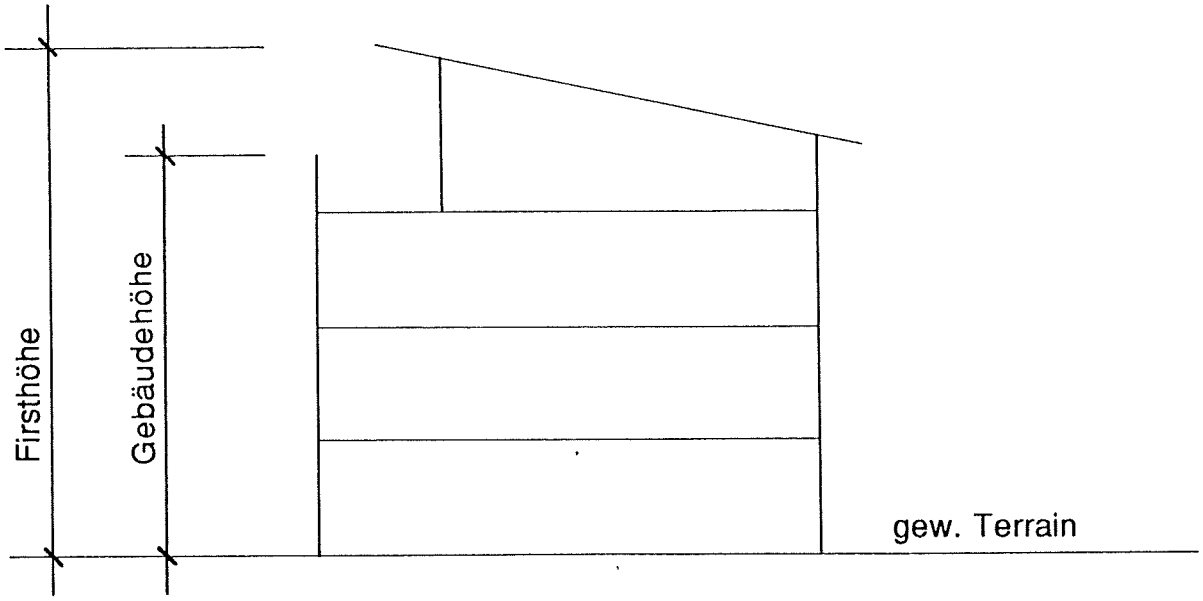
MÜNCHENBUCHSEE, DEN - 6. Juli 1994 DER GEMEINDESCHREIBER: _____

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 16. Nov. 1994

Anhang

Messweise Gebäudehöhe und Firsthöhe (Art. 8)
gemäss Art. 97 BauV



Gebäudehöhe: Oberkant offene oder gemauerte Brüstung über oberstem Vollgeschoss.

Firsthöhe: Höchster Dachpunkt ausgenommen Kamine und dergleichen.