

Plan zu Überbauungsordnung Riedli Genehmigungsexemplar

Massstab: 1:1000

- Wirkungsbereich d. Überbauungsordnung
- A Baufelder für Hauptgebäude
- Gestaltungsbaulinie (Art. 91 Abs. 1 BauG)
- Baufelder für Nebengebäude
- Bereiche für Hauszugänge
- Gemeinschaftliches Wohnumfeld
- Gemeinschaftliches oder Privates Wohnumfeld (optional je nach Haustyp)
- Privates Wohnumfeld
- Spielfläche
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Fuss- und Radwege
- Bereiche für Besucherparkplätze
- Zu- und Wegfahrten Besucherparkplätze
- Bereiche für Zu- und Wegfahrten Einstellhallen
- Zufahrten für Notfahrzeuge (Zügelwagen und dgl.)
- Hochstämmige Bäume (Lage wegweisend)
- Hecke
- C Containerplätze (Lage wegweisend)
- Strassenerweiterung (Detailerschliessung)

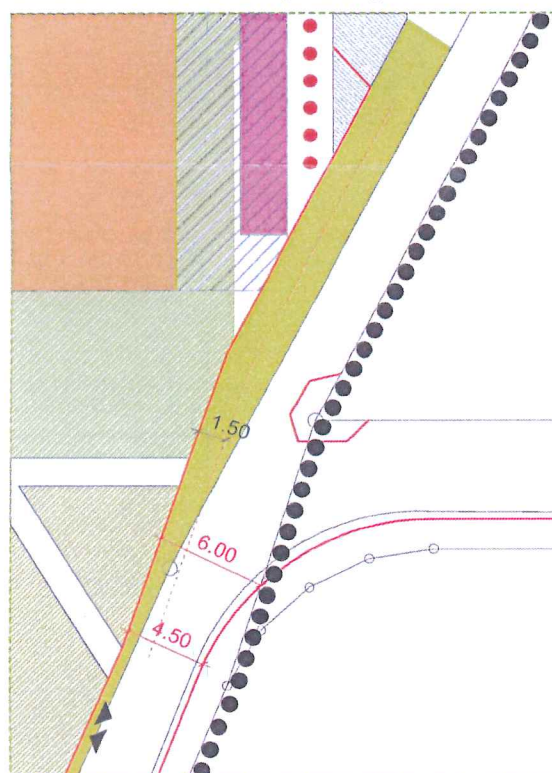
GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom	16. Okt. bis 10. Nov. 2006
INFORMATIONSVORANSTALTUNG vom	25. Okt. 2006
VORPRÜFUNG vom	5. März 2007
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom	25. Sept. 2009
PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom	30. Sept. 2009
ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom	25. Sept. bis 26. Okt. 2009
RECHTSVERWAHRUNG am	3./4./5. Feb. 2010
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	3
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	Nr. 2, 4, 5, 15, 16
	Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE am

30. AUG. 2010

Planausschnitt Detail Einmündung Amselweg



DIE PRÄSIDENTIN:

E. Lang - Kallus

DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

MÜNCHENBUCHSEE, den **02. SEP. 2010** DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

6. Juli 2010

rykart
ARCHITECTEN AG



Gemeinde Münchenbuchsee

Überbauungsordnung Riedli
zu ZPP Nr. 17 Riedli

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Münchenbuchsee
ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDLI

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

1 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Baureglement.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten
- Bereiche für Hauszugänge
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche;
- Fuss- und Radwege
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr
- Bereiche sowie Zu- und Wegfahrt für Besucherparkplätze
- Zufahrten für Zügelwagen, Notfahrzeuge und dergleichen
- Nebenbauten für Veloabstellplätze, Geräteunterstände und dergleichen
- Gestaltungsbaulinien
- Strassenerweiterung Riedliweg
- Containerplatz (wegweisend)
- Standorte für hochstämmige Bäume (wegweisend)
- Hecke

NUTZUNG

Art. 4

Art der Nutzung

1 Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen W2 gemäss Art. 58 GBR. In den einzelnen Baufeldern für Hauptgebäude sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20% möglich.

2 Es können Reihen- und Doppelreihenfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Die max. BGF beträgt insgesamt 12'600 m². Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen (exkl. Minergie-Bonus):

- Baufeld A: 1'540 m²
- Baufeld B: 1'420 m²
- Baufeld C: 800 m²
- Baufeld D: 1'685 m²
- Baufeld E: 1'600 m²
- Baufeld F: 1'000 m²
- Baufeld G: 1'825 m²
- Baufeld H: 1'720 m²
- Baufeld I: 1'000 m²

2 Bei einer Bauweise nach Minergiestandard wird pro Baufeld ein Bonus von 3 % und bei Minergie P ein solcher von 5% auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt.

3 Die Realisierung der festgelegten Bruttogeschossflächen setzt eine gute architektonische Gestaltung der einzelnen Bauten und eine gute Gestaltung der Gesamtanlage voraus.

GESTALTUNG

Art. 6

Gestaltung allgemein

1 Die gesamte Wohnüberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Abmessung und Stellung der Bauten
- Architektonische Gestaltung
- Dachgestaltung und Attikaausbildung
- Materialwahl und Farbgestaltung
- Anordnung und Gestaltung von Nebenbauten
- Zusammenhängende Gestaltung allgemein zugänglicher Aussenräume.

Um bei etappenweiser Realisierung eine durchgehende Gestaltung im Sinne einer Gesamtanlage zu gewährleisten, ist die Projektstudie des Architekturbüros Rykart + Partner, Bern vom Juli 2005 wegweisend.

Art. 7

Baufeldbegrenzung

1 Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinien (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Art. 8

Baufelder für Hauptgebäude

1 Die Baufelder C, F und I sind Reihen- und Doppel-einfamilienhäusern, die Baufelder G und H Mehrfamilienhäusern vorbehalten.

2 In den Baufeldern A, B, D und E kann wahlweise der eine oder andere Gebäudetyp realisiert werden. Es darf aber nicht in allen vier Baufeldern der gleiche Gebäudetyp erstellt werden; mindestens ein Baufeld muss dem jeweils anderen Gebäudetyp vorbehalten sein. Insgesamt müssen mindestens 35% der gesamten BGF innerhalb der ZPP als Reihen- oder Doppel-einfamilienhäuser erstellt werden.

3 Sämtliche Bauten und Wohneinheiten sind mit der hauptbesonnten Seite nach Westen orientiert.

4 Es sind nur Flachdächer gestattet; sie sind extensiv zu begrünen.

5 Attikageschosse müssen auf der Nord- und Ostseite eines Gebäudes bündig mit der darunter liegenden Fassade sein. Auf der Westseite müssen sie mindestens um 2.50 m und auf der Südseite eines Gebäudes um 1.00 m rückversetzt sein. Ihre Fläche darf nicht mehr als 70% der Gebäudegrundfläche ausmachen.

Art. 9

Balkone und Loggien

1 Balkone sind nur auf der Westseite der Bauten innerhalb der Baufelder gestattet. Sie können mit einer unauffälligen vertikalen Verglasung gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

2 Bei Mehrfamilienhäusern sind keine, den Erdgeschosswohnungen vorge-lagerte, private Gartenvorplätze gestattet.

Art. 10

Gemeinschaftsraum

In die Überbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von min. 50 m² zu integrieren.

Art. 11

Nebenbauten

1 Nebenbauten für Fahrradunterstände, Geräteschuppen und dergleichen sind nur in den im Plan bezeichneten Baufeldern für Nebenbauten gestattet. Sie sind mit Flachdächern zu versehen und haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.30 m.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsstufe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrtricht, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschlag, und dergleichen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

2 Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung;
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

Art. 13

Fuss- und Radwege

1 Fuss- und Radwege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln. Wo die Lage von Fuss- und Radwege nicht durch angrenzende, bauliche Elemente (insbesondere Nebenbauten) definiert wird, sind geringfügige Abweichungen zu deren Lage im Plan möglich.

2 Ein Teil der Fuss- und Radwege müssen für Zügel- und Notzufahrzeuge befahrbar sein. Sie sind im Plan bezeichnet.

Art. 14

Gemeinschaftliches Wohnumfeld

Das gemeinschaftliche Wohnumfeld dient der gesamten Bewohnerschaft im Planungsgebiet. Es ist als ebene Rasenfläche zu gestalten.

Art. 15

Privates Wohnumfeld

Privates Wohnumfeld ist den Reihen- und Doppelreihenhäusern zugeordnet. Die einzelnen, den Wohneinheiten vor gelagerten Vorplätze können durch Büsche, Hecken oder einfache, unauffällige Trennelemente gegeneinander abgegrenzt werden.

Art. 16

Bäume und Bestockung

Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig.

Art. 17

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die im Plan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind für alle Bewohner im Bereich der ZPP zugänglich. Sie sind als befestigte Plätze mit Kies, Mergel oder dergleichen auszubilden und mit geeigneten Spielgeräten auszurüsten. Wegleitend hierfür sind die Richtlinien der Pro Juventute. Soweit im Plan bezeichnet, müssen diese Plätze für Zügel- und Notfahrzeuge befahrbar sein.

Art. 18

Spielfläche

Die im Plan bezeichnete Spielfläche im Sinne von Art. 15 Abs. 2 BauG steht Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung.

ERSCHLIESSUNG

Art. 19

Zufahrt und Parkierung

1 Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Die Zufahrt in unterirdische Einstellhallen erfolgt via Hohlenweg.

2 Der Hohlenweg muss im Bereich der Einmündung des Amselweges so ausgebaut werden können, dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.

3 Die Möglichkeit einer Ortsbusverbindung über den Riedliweg darf nicht verbaut werden. Im Falle der Realisierung einer Ortsbusverbindung muss

der Raum für eine sichere Fuss- und Radwegverbindung ausserhalb des Busfahrbereiches gesichert sein. Zwischen Riedliweg und der im Plan festgelegten Begrenzungslinie für eine Strassenerweiterung dürfen keine baulichen oder anderweitigen Gestaltungsmassnahmen vorgenommen werden, welche einer zukünftigen Strassenverbreiterung im Wege stehen.

4 Besucherparkplätze können oberirdisch sein; ihre Lage und Zufahrt sind im Plan festgelegt.

Art. 20

Abstellplätze für Zweiräder

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenbauten zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 21

Energie

1 Für alle Gebäude im Perimeter der ZPP ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind an das errichtete Heizwerk oder an ein bestehendes anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

2 Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser der Gebäude (gemäss KEnV) zu höchstens 25 Prozent mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. Dies ist in einem Konzept nachzuweisen.

Art. 22

Versickerung- und Rückhaltemassnahmen

Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung muss das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, so sind entsprechende Rückhaltemassnahmen zu realisieren. Für die Bemessung ist die Wegleitung des Wasserbauverbandes Urtenenbach massgebend. Der Nachweis über die Versickerbarkeit ist durch den Grundeigentümer respektive die Bauherrschaft zu erbringen.

Art. 23

Vereinbarungen

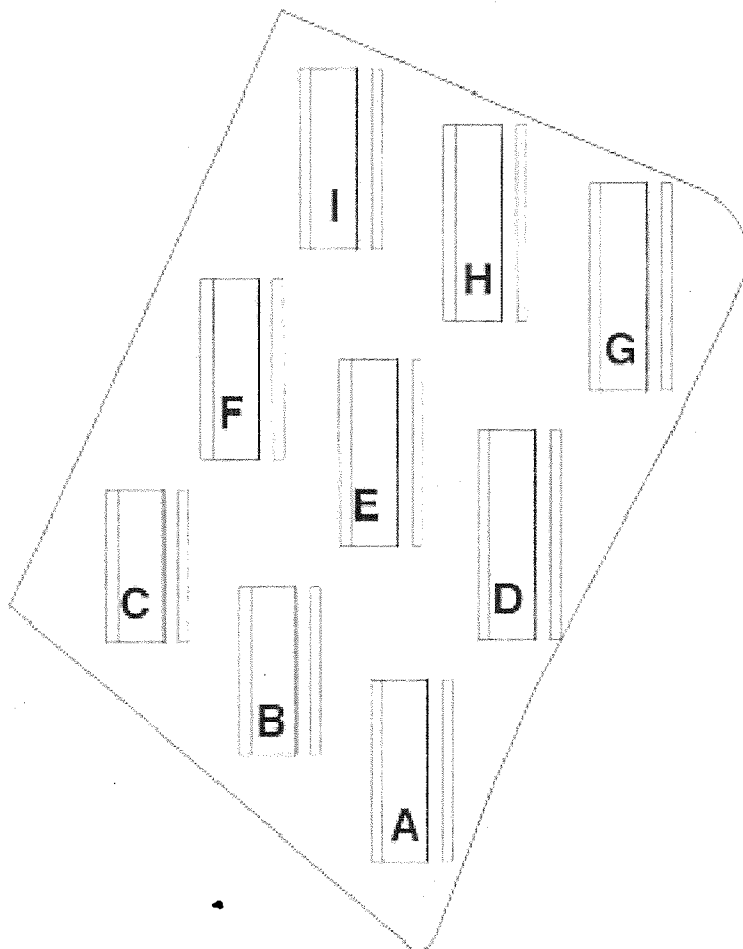
Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 24

Inkrafttreten

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

Anhang: Baufeldbezeichnungen



GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom 16. Okt. bis 10. Nov. 2006
Informationsveranstaltung am 25. Okt. 2006

VORPRÜFUNG vom 5. März 2007

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom 25. Sept. 2009

PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom 30. Sept. 2009

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 25. 9. 2009 – 26. 10. 2009

EINSPRACHEVERHANDLUNG am 3./4./5. Febr. 2010.

RECHTSVERWAHRUNG 3

ERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 2, 4, 5, 15, 16

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE am 30. AUG. 2010

EINWOHNERGEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE

DIE PRÄSIDENTIN

DER SEKRETÄR

E. Harig-Dalber

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

MÜNCHENBUCHSEE, den 02. SEP. 2010 DER GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

07. DEZ. 2010

A. Pil.

Plan zu Überbauungsordnung Riedli
Überbauungsplan neu 14. August 2012

Massstab: 1:1000

- Wirkungsbereich d.ere Überbauungsordnung
- A Baufelder für Hauptgebäude
- Gestaltungsbaulinie (Art. 91 Abs. 1 BauG)
- Baufelder für Nebenbauten
- Bereiche für Hauszugänge
- Gemeinschaftliches Wohnumfeld
- Gemeinschaftliches oder Privates Wohnumfeld (optional je nach Haustyp)
- Privates Wohnumfeld
- Spielfläche
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Fuss- und Radwege
- Bereiche für Besucherparkplätze
- Zu- und Wegfahrten Besucherparkplätze
- Bereiche für Zu- und Wegfahrten Einstellhallen
- Zufahrten für Notfahrzeuge (Zügelwagen und dgl.)
- Hochstämmige Bäume (Lage wegweisend)
- Hecke
- C Containerplätze (Lage wegweisend)
- Strassenerweiterung (Detailerschliessung)
- Strassenrand neu
- EG Kote Gebäudehöhe gemessen ab EG-Kote

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom 16. Okt. bis 10. Nov. 2006
INFORMATIONSVORANSTALTUNG vom 25. Okt. 2006
VORPRÜFUNG vom 5. März 2007
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom 25. Sept. 2009
PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom 30. Sept. 2009
ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 25. Sept. bis 26. Okt. 2009
EINSPRACHEVERHANDLUNG am 3./4./5. Feb. 2010
RECHTSVERWAHRUNG 3
ERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 2, 4, 5, 15, 16
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE am 29. 10. 2012

DIE PRÄSIDENTIN: E. Haring-Zalcher
DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT MÜNCHENBUCHSEE, den 11.11.2012 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG: B. Wiedner 14. Nov. 2012

Plan zu Überbauungsordnung Riedli
Überbauungsplan bestehend

Massstab: 1:1000

- Wirkungsbereich d.ere Überbauungsordnung
- A Baufelder für Hauptgebäude
- Gestaltungsbaulinie (Art. 91 Abs. 1 BauG)
- Baufelder für Nebenbauten
- Bereiche für Hauszugänge
- Gemeinschaftliches Wohnumfeld
- Gemeinschaftliches oder Privates Wohnumfeld (optional je nach Haustyp)
- Privates Wohnumfeld
- Spielfläche
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Fuss- und Radwege
- Bereiche für Besucherparkplätze
- Zu- und Wegfahrten Besucherparkplätze
- Bereiche für Zu- und Wegfahrten Einstellhallen
- Zufahrten für Notfahrzeuge (Zügelwagen und dgl.)
- Hochstämmige Bäume (Lage wegweisend)
- Hecke
- C Containerplätze (Lage wegweisend)
- Strassenerweiterung (Detailerschliessung)
- Strassenrand neu

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom 16. Okt. bis 10. Nov. 2006
INFORMATIONSVORANSTALTUNG vom 25. Okt. 2006
VORPRÜFUNG vom 5. März 2007
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom 25. Sept. 2009
PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom 30. Sept. 2009
ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 25. Sept. bis 26. Okt. 2009
EINSPRACHEVERHANDLUNG am 3./4./5. Feb. 2010
RECHTSVERWAHRUNG 3
ERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 2, 4, 5, 15, 16
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE am 30. AUG. 2010

DIE PRÄSIDENTIN: E. Haring-Zalcher
DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT MÜNCHENBUCHSEE, den 02-SEP. 2010 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG: A. PA.

6. Juli 2010

rykart ARCHITECTEN AG



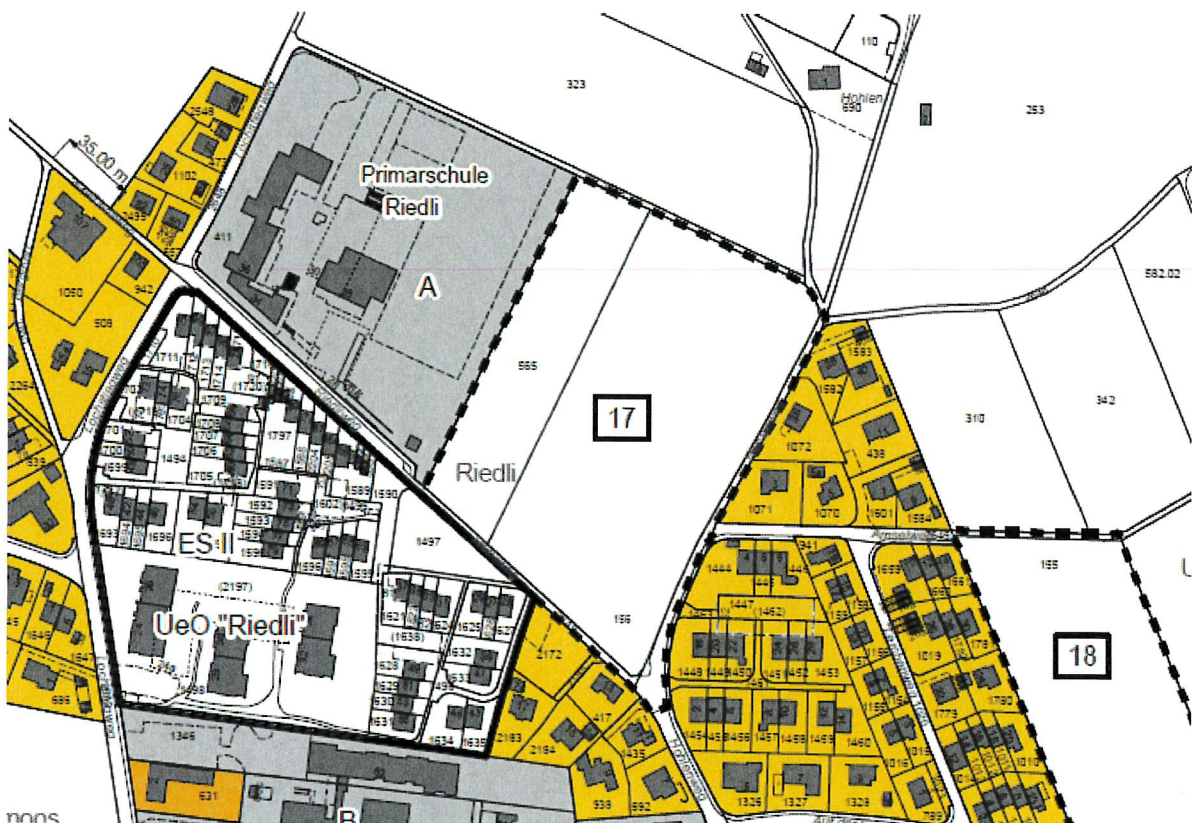


Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Kanton Bern

Überbauungsordnung „Riedli“ vom 7. Dezember 2010 2. Änderung der Überbauungsvorschriften

Gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Fassung vom 23.07.2018

Stand: **Genehmigung**

Die Planung besteht aus:

- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Gemeinde Münchenbuchsee
ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDLI

rot = Änderungen/Ergänzungen

ALLGEMEINES

	Artikel 1
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
	Artikel 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Baureglement.
	Artikel 3
Inhalt des Überbauungsplanes	1. Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten b) Bereiche für Hauszugänge c) Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche d) Fuss und Radwege e) Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr f) Bereiche sowie Zu- und Wegfahrt für Besucherparkplätze g) Zufahrten für Zügelwagen, Notfahrzeuge und dergleichen h) Nebenbauten für Veloabstellplätze, Geräteunterstände und dergleichen i) Gestaltungsbaulinien j) Strassenerweiterung Riedliweg k) Containerplatz (wegweisend) l) Standorte für hochstämmige Bäume (wegweisend) m) Hecke

NUTZUNG

	Artikel 4
Art der Nutzung	1. Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen W2 gemäss Art. 58 GBR. In den einzelnen Baufeldern für Hauptgebäude sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20% möglich. 2. Es können Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden.
	Artikel 5
Mass der Nutzung	1. Die max. BGF beträgt insgesamt 12'600m². Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Bruttogeschossflächen (exkl. Minergie-Bonus): a) Baufeld A: 1'540m²

- b) Baufeld B: 1'420m²
 - c) Baufeld C: 800m²
 - d) Baufeld D: 1'685m²
 - e) Baufeld E: 1'600m²
 - f) Baufeld F: 1'000m²
 - g) Baufeld G: 1'825m²
 - h) Baufeld H: 1'720m²
 - i) Baufeld I: 1'000m²
2. Bei einer Bauweise nach Minergiestandard wird pro Baufeld ein Bonus von 3% und bei Minergie P ein solcher von 5% auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt.
 3. Die Realisierung der festgelegten Bruttogeschossfläche setzt eine gute architektonische Gestaltung der einzelnen Bauten und eine gute Gestaltung der Gesamtlage voraus.

GESTALTUNG

Artikel 6

Gestaltung allgemein

1. Die gesamte Wohnüberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:
 - a) Abmessung und Stellung der Bauten
 - b) Architektonische Gestaltung
 - c) Dachgestaltung und Attikaausbildung
 - d) Materialwahl und Farbgestaltung
 - e) Anordnung und Gestaltung von Nebenbauten
 - f) Zusammenhängende Gestaltung allgemein zugänglicher Aussenräume. Um bei etappenweise Realisierung eine durchgehende Gestaltung im Sinne einer Gesamtlage zu gewährleisten, ist die Projektstudie des Architekturbüros Rykart + Partner, Bern vom Juli 2005 wegweisend.
 - g) Die Gestaltung von vorspringenden Bauteilen wie Vordächer, seitliche Verglasungen, Pergolen etc. auf den Attikageschossen hat sorgfältig und pro Baufeld einheitlich zu erfolgen. Solche Bauteile sind bezogen auf die Materialisierung und Farbgebung zurückhaltend zu gestalten. Sie dienen ausschliesslich dem Witterungsschutz.

Artikel 7

Baufeldbegrenzung

1. Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinien (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Artikel 8

Baufelder für Hauptgebäude

1. Die Baufelder C, F und I sind Reihen- und Doppel Einfamilienhäusern, die Baufelder G und H Mehrfamilienhäusern vorbehalten.
2. In den Baufeldern A, B, D und E kann wahlweise der eine oder andere Gebäudetyp realisiert werden. Es darf aber nicht in allen vier Baufeldern der gleiche Gebäudetyp erstellt werden; mindestens ein Baufeld muss dem jeweils anderen Gebäudetyp vorbehalten sein. Insgesamt müssen mindestens 35% der gesamten BGF innerhalb der ZPP als Reihen- oder Doppel Einfamilienhäuser erstellt

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

werden.

3. Sämtliche Bauten und Wohneinheiten sind mit der hauptbesonnten Seite nach Westen orientiert.
4. Es sind nur Flachdächer gestattet; sie sind, **dort wo nicht begehbar**, extensiv zu begrünen.
5. Attikageschosse müssen auf der Nord- und Ostseite eines Gebäudes bündig mit der darunter liegenden Fassade sein. Auf der Westseite müssen sie mindestens um 2.50 m und auf der Südseite eines Gebäudes um 1.00 m rückversetzt sein. Ihre Fläche darf nicht mehr als 70% der Gebäudegrundfläche ausmachen. **~~In diesen Bereichen dürfen vorspringende Bauteile wie Vordächer, seitliche Verglasungen, Pergolen etc. hineinragen. (gestrichen gemäss Beschluss Gemeinderat vom 23.07.2018)~~**

Artikel 9

Balkone und Loggien

1. Balkone sind nur auf der Westseite der Bauten innerhalb der Baufelder gestattet. Sie können mit einer unauffälligen vertikalen Verglasung gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.
2. Bei Mehrfamilienhäusern sind keine, den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten, private Gartenvorplätze gestattet.

Artikel 10

Gemeinschaftsraum

In die Überbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von min. 50m² zu integrieren.

Artikel 11

Nebenbauten

Nebenbauten sind für Fahrradunterstände, Geräteschuppen und dergleichen sind nur in den im Plan bezeichneten Baufeldern für Nebenbauten gestattet. Sie sind mit Flachdächern zu versehen und haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.30m.

Artikel 12

Umgebungsgestaltung

1. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsetappe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:
 - a) die Fassadenumrisse der Bauten
 - b) die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrriem, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen
 - c) Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen
 - d) die wichtigsten Hökekoten des gewachsenen und fertigen Terrains
 - e) Böschungen und Geländemodulationen
 - f) die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge
 - g) die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen
 - h) Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen
 - i) Kompostieranlagen, sofern vorhanden
 - j) übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschat, und dergleichen
 - k) bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken
2. Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

gehören insbesondere:

- a) Minimierung der Bodenversiegelung
- b) Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen

Artikel 13

- Fuss- und Radwege
1. Fuss- und Radwege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln. Wo die Lage von Fuss- und Radwegen nicht durch angrenzende, bauliche Elemente (insbesondere Nebenbauten) definiert wird, sind geringfügige Abweichungen zu deren Lage im Plan möglich.
 2. Ein Teil der Fuss- und Radwege müssen für Zügel- und Notzufahrzeuge befahrbar sein. Sie sind im Plan bezeichnet.

Artikel 14

- Gemeinschaftliches Wohnumfeld
- Das gemeinschaftliche Wohnumfeld dient der gesamten Bewohnerschaft im Planungsgebiet. Es ist als ebene Rasenfläche zu gestalten.

Artikel 15

- Privates Wohnumfeld
- Privates Wohnumfeld ist den Reihen- und Doppel Einfamilienhäusern zugeordnet. Die einzelnen, den Wohneinheiten vorgelagerten Vorplätze können durch Büsche, Hecken oder einfache, unauffällige Trennelemente gegeneinander abgegrenzt werden.

Artikel 16

- Bäume und Bestockung
- Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig.

Artikel 17

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Die im Plan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind für alle Bewohner im Bereich der ZPP zugänglich. Sie sind als befestigte Plätze mit Kies, Mergel oder dergleichen auszubilden und mit geeigneten Spielgeräten auszurüsten. Wegleitend hierfür sind die Richtlinien der Pro Juventute. Soweit im Plan bezeichnet, müssen diese Plätze für Zügel- und Notfahrzeuge befahrbar sein.

Artikel 18

- Spielfläche
- Die im Plan bezeichnete Spielfläche im Sinne von Art. 15 Abs. 2 BauG steht Jugendlichen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung.

ERSCHLIESSUNG

Artikel 19

- Zufahrt und Parkierung
1. Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Die Zufahrt in unterirdische Einstellhallen erfolgt via Hohlenweg.
 2. Der Hohlenweg muss im Bereich der Einmündung des Amselweges so ausgebaut werden können, dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.
 3. Die Möglichkeit einer Ortsbusverbindung über den Riedliweg darf nicht verbaut

werden. Im Falle der Realisierung der Ortsbusverbindung muss der Raum für eine sichere Fuss- und Radwegverbindung ausserhalb des Busfahrbereiches gesichert sein. Zwischen Riedliweg und der im Plan festgelegten Begrenzungslinie für eine Strassenerweiterung dürfen keine baulichen oder anderweitigen Gestaltungsmassnahmen vorgenommen werden, welche einer zukünftigen Strassenverbreiterung im Wege stehen.

4. Besucherparkplätze können oberirdisch sein; ihre Lage und Zufahrt sind in den Bereichen für Neubauten zu erstellen.

Artikel 20

Abstellplätze für
Zweiräder

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenbauten zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 21

Energie

1. Für alle Gebäude im Perimeter der ZPP ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind an das errichtete Heizwerk oder an ein bestehendes anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.
2. Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser der Gebäude (gemäss KEnV) zu höchstens 25 Prozent mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. Dies ist in einem Konzept nachzuweisen.

Artikel 22

Versickerung und
Rückhaltemass-
nahmen

Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung muss das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, so sind entsprechende Rückhaltemassnahmen zu realisieren. Für die Bemessung ist die Wegleitung des Wasserbauverbandes Urtenenbach massgebend. Der Nachweis über die Versickerbarkeit ist durch den Grundeigentümer respektive die Bauherrschaft zu erbringen.

Artikel 23

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

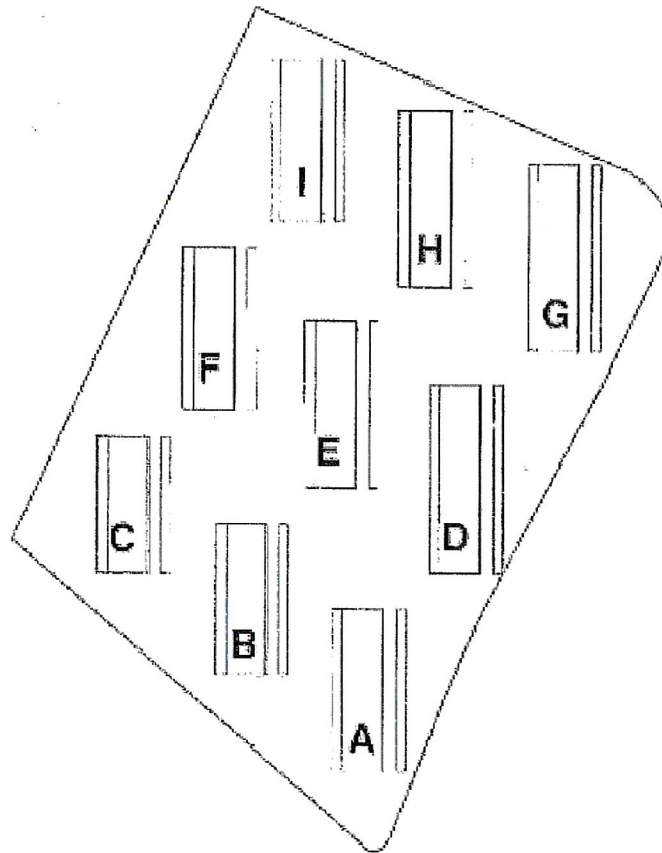
Artikel 24

Inkrafttreten

1. Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
2. Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

siehe Genehmigung AGR

Anhang: Baufeldbezeichnungen



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom	02.06.2017
Öffentliche Auflage vom	02.06.2017 bis und mit 02.07.2017
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 24.07.2017 UND 23.07.2018

Der Präsident:



Manfred Waibel

Der Sekretär:



Olivier A. Gerig

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 28.07.2017 und 03.08.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, 09. Nov. 2018

Der Gemeindeschreiber:



Olivier A. Gerig

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN



am 24. Mai 2019

