

EINWOHNERGEMEINDE
URTENEN



RICHTPLAN ZPP NR. 1 "BURGERFELD"

ERSCHLIESSUNGS- UND
GESTALTUNGSRICHTPLAN

MST: 1:500
DAT: 04.08.1998
REV: 20.04.1999
25.06.1999

DER RICHTPLAN BEINHÄLTET:

- ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTPLAN
- BERICHT ZUM RICHTPLAN

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM **9.8.** BIS **10.9.99**
VORBEREITUNG VOM **18. Juni 1999**
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER MIT WIRKUNG VOM **6.7.99**
PUBLIKATION IM AMTSBLATT
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT: AM **1.11.99**

NAMENS DES GEMEINDERATS PRÄSIDENT / IN SEKRETÄR / IN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
URTENEN, DEN DER/DIE GEMEINDESCHREIBER / IN

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

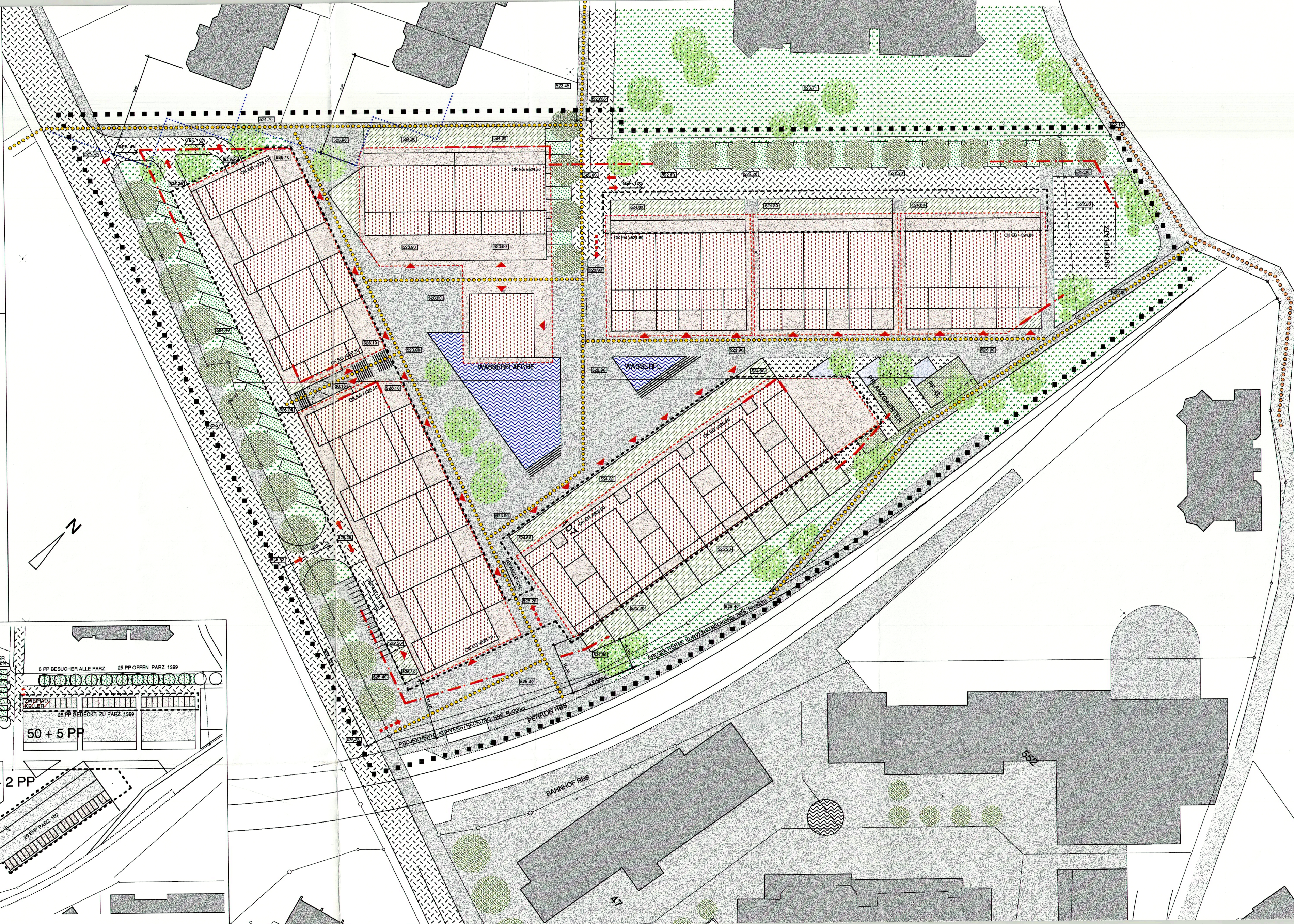
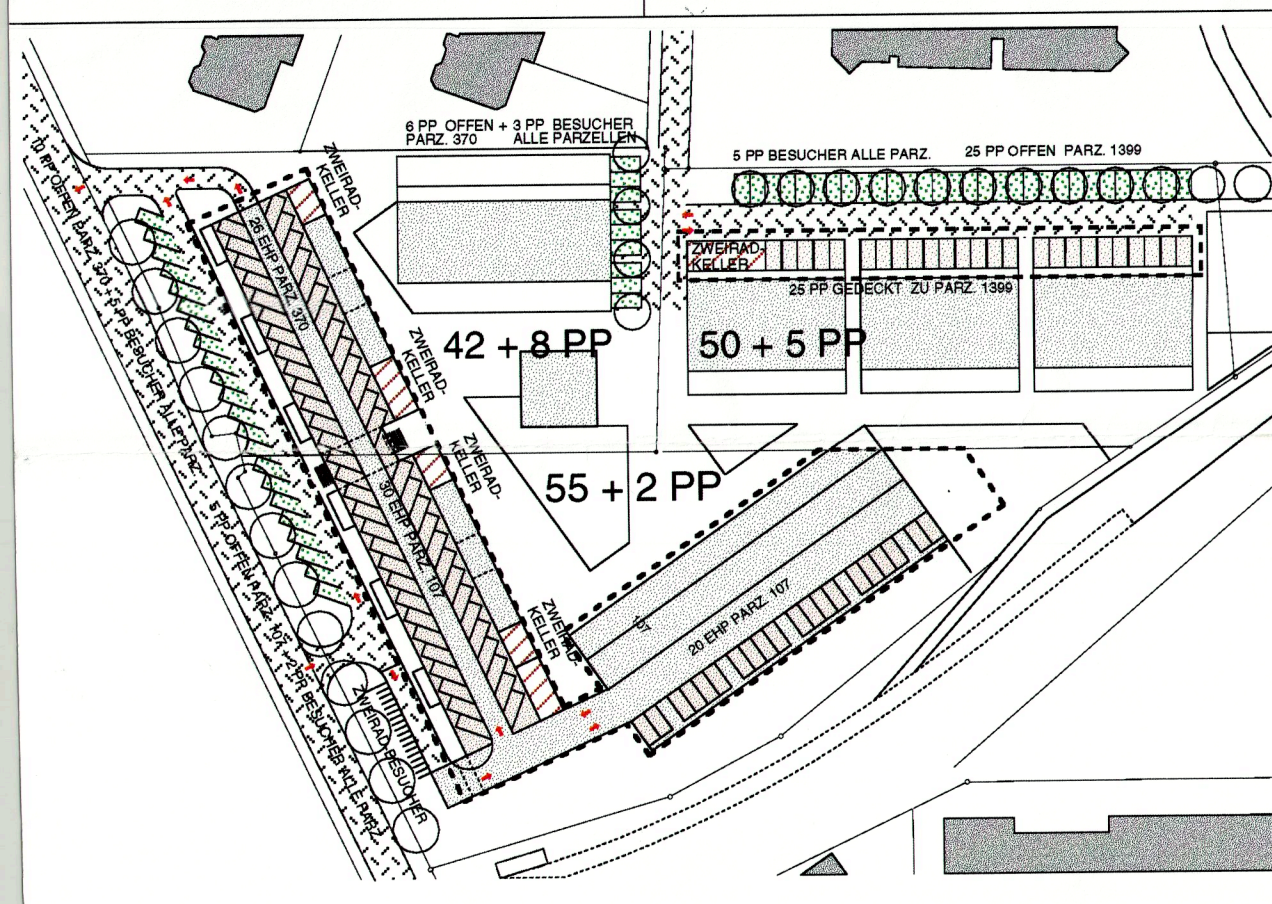
mit Vorbehalt:

15. März 2000

HANS HOBSTETTLER ARCHITECT UND PLANNER DIABLOP/SMB SANDRANSTR. 3 3007 BERN T: 031 311 88 61 F: 031 311 91 00

LEGENDE:

- PERIMETER DES RICHTPLANS
- - - BAUFELDER FUER 2-4 GESCHOSSIGE HOCHBAUTEN
- RICHTPROJEKT
- BAUFELD
- - - BAUFELD UNTERIRDISCHE BAUTEN (EINSTELLHALLE)
- BAUFELD FUER NEBENGEBAUDE
- - - BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT 1.+2.OG (GEBÄUDEECKE)
- - - BAULINIE STRASSENABSTAND / GRENZABSTAND
- FREIHALTEZONE (KEINE BÄUME U. GEBÄUDE)
- STRASSENBELAG
- MERGEL/RASEGITTERSTEINE/PFLASTERUNG
- HAUSZUGÄNGE/VORDÄECHER
- ALLEEBÄEUME
- EINZELBÄEUME GEM. ORTSBILDKONZEPT
- GRÜENRAUM
- HAUSVORGÄRTEN EINSICHTGESCHÜTZT
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG
- RADWEGVERBINDUNG
- NOTZUFABRT
- EIN-AUSFAHRT



EINWOHNERGEMEINDE
URTENEN



ZPP NR. 1 "BURGERFELD"

UEBERBAUUNGSORDNUNG

MST: 1:500
DAT: 29.11.2000
REV: 30.04.2002

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

-ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
-UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM: 08.05.2001
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM: 21.07.2001
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM: 20.07.2001
OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 23.07. BIS: 23.08.2001

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 27.03.2001 - 07.02.2002
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2
RECHTSVERWAHRUNGEN: 4

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 08.04.2002

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
URTENEN, DEN 03.06.2002
DER GEMEINDESCHEIBEER:
EINWOHNERGEMEINDE URTENEN
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Sekretär:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AM:

10. Juli 2002

HANS HOSTETTLER ARCHITEKT UND PLANER SIA/BSP/SWB SANDRAINSTR. 3 3007 BERN T: 031 311 88 61 F: 031 311 51 00

LEGENDE:

- PERIMETER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELD HAUPTBAU
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- BAULINIE BALKONE ODER OFFENE ERSCHLIESSUNGEN
- BAULINIE OFFENE EINSTELLPLATZ
- BEREICH GESTALTUNG IN ABSPRACH MIT RBS

OEFFENTLICHER DURCHGANG

PRIVATER AUSSENRAUM

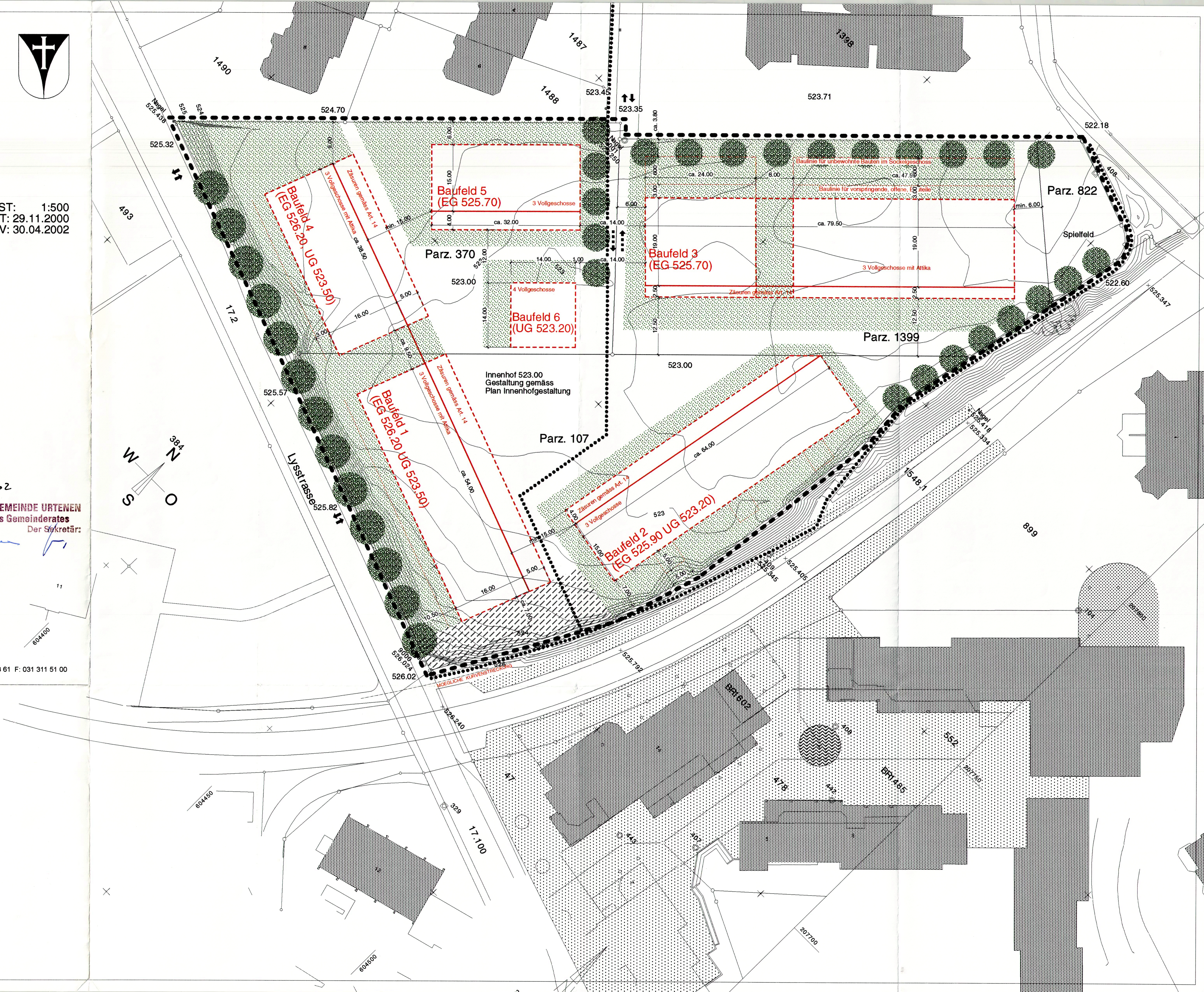
HOCHSTAEMMIGE BAEUME NEU

HOCHSTAEMMIGE BAEUME BESTEHEND

EIN- UND AUSFAHRTEN EINSTELLHALLEN GEMAESS
RICHTPLAN, RESP. BAUPROJEKTE

NOTZUFUHR (VON BADSTRASSE)

DIE UG-KOTEN DER BAUFELDER 1 UND 4
DUERFEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN



EINWOHNERGEMEINDE URTENEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP NR. 1 " B U R G E R F E L D "

PARZELLEN NR: 107, 822, 370, 1399

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIESE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- **BEBAUUNG- UND GESTALTUNG**
- **ERSCHLIESSUNG**
- **UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

APRIL 2002

HANS HOSTETTLER ARCHITEKT + PLANER SANDRAINSTRASSE 3 3007 BERN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Baurechtliche Vorgaben	S	1
2. Ueberbauungsvorschriften	S	3
1. Allgemein	S	3
2. Baufelder der Haupt-, Zwischen- und Anbauten	S	4
3. Unterirdische Anlagen und Bauten	S	7
4. Gestaltung der Bauten	S	8
5. Umgebung, Erschliessung	S	9
6. Versorgung, Entsorgung, Erschliessungsvertrag	S	10
Genehmigungsvermerke	S	12
Anhang I Messweise Gebäudehöhen	ab S	13
Anhang II Versorgung und Entsorgung der Baufelder 1 bis 6		
ANHANG III Vorgabe Fahr- und Fussgängerverkehr mit ober- und unterirdischen Parkplätzen		
ANHANG IV Aufnahmen des Volumenmodells 1/200 gemäss UeO		

1 Baurechtliche Vorgaben

Art. 52 GBR
Zonen mit Planungspflicht
nach Art. 93/94 BauG
„Bürgerfeld“

ZPP Nr. 1 „Bürgerfeld“

Planungszweck:

- Voraussetzung für eine Ueberbauung von städtebaulich hoher Qualität mit Wohnnutzung unter Einbezug von „Wohnen im Alter“, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Es sind auf die spezielle Situation innovative Ueberbauungslösungen anzustreben.
- Art und Mass der Nutzung:
 - Wohnen min. 75 % der realisierbaren BGF
 - Dienstleistung/Gewerbe im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 BauV max. 25 % der realisierbaren BGF
 - Die AZ beträgt min. 0.5, max. 0.75
 - Bei der Realisierung von „Wohnen im Alter“ von 20 % der Bruttogeschossfläche erhöht sich die realisierbare AZ auf 0.85.
- Es ist eine zweckmässige Bauetappierung anzustreben.
- Gebäudehöhe: Bei 4-geschossigen Flachdachbauten sind keine Attikas zugelassen; die Gebäudehöhe bei 4-geschossigen Bauten beträgt 13.00 m, bei 3-geschossigen Bauten mit Attika 11.00 m ab Lyssstrasse gemessen.
Bei Bauten mit Satteldach sind drei Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig; Gebäudehöhe 11.00 m ab Lyssstrasse gemessen.
- Es sind umweltschonende Energieträger zu verwenden.

Lärmschutz:

- Es gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II.

Richtplan:

- Die Gemeinde erlässt einen Richtplan über die ZPP Nr. 1 „Bürgerfeld“, der das Erscheinungsbild als gestalterische Einheit der ZPP sicherstellen und die Nutzung festlegen soll. Er soll als Grobaussage die volumetrische Gestaltung der Ueberbauung und die entsprechende Erschliessung und Umgebungsgestaltung festlegen. Die Richtpläne der Gemeinde sind zu beachten.
In der Umgebungsgestaltung sind Spielplätze gemäss Art. 46 BauV vorzusehen.

Grundsätze:

- Ausgeschlossen ist die gewerbliche Nutzung, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Verkehr oder anderen Immissionen verursacht, das gesunde Wohnen aus anderen Gründen wesentlich beeinträchtigt, zu einer unrationellen Bodennutzung führt oder vorwiegend Lager- oder Abstellflächen beansprucht. Ladengeschäfte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 300 m² sind zugelassen, ebenfalls Cafeterias.
- Die Ueberbauung ist nach einem einheitlichen Ueberbauungskonzept zu gestalten.
 - Die Erschliessung der Parkplätze hat im wesentlichen direkt von der Lyssstrasse zu erfolgen.
 - Die Gebäudelängen sind frei.
 - Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und öffentlichen und privaten Bereichen zuzuordnen.

- Diese Aussenräume sind optisch klar abzugrenzen (Bepflanzung, Einfriedung, Nebenbauten, etc.), die privaten Gärten sind den Wohnungen zuzuordnen.

2 Ueberbauungsvorschriften

1. Allgemein

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes (Erschliessung, Bebauung und Gestaltung) gilt für das in den Plänen umrandete Gebiet. Der Planungssperimeter der ZPP Nr. 1 umfasst die Parzellen 107, 822, 370, 1399.

Stellung zur Bauordnung und zum Richtplan

Art. 2

¹Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes (u.a. Art. 52) der Gemeinde Urtenen; die Richtpläne sind behördenverbindlich, der Erläuterungsbericht verwaltungsanweisend.

Ueberbauungsplan

Art. 3

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

Bebauung und Gestaltung

- Lage und Abmessung der Baufelder
- Grobvorgabe der Bauvolumen
- Grobkonzept der Bepflanzung
- Dachaufbauten und Dachformen

Erschliessung

Fahr- und Fussgängererschliessung (s. Anhang II)

- Fahr- und Fussgängererschliessung
- Ober- und unterirdische Parkplätze
- Erschliessung der Baufelder, bzw. der Bauten
- Platz- und Freiraumgestaltung des Innenhofes
- Spielplätze

Empfindlichkeitsstufe

Art. 4

¹Die im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung liegenden Baufelder sind gemäss der Ortsplanung der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

²Dem Lärmschutz ist in der Architektur entsprechend Rechnung zu tragen.

2. Baufelder der Haupt-, Zwischen- und Anbauten

Allgemein

Baufelder

Art. 5

¹Der Perimeter der Ueberbauungsordnung wird, gemäss dem Grundbesitz, in folgende Baufelder eingeteilt:

Parzelle 107: Baufeld 1 und 2, Parzelle 822 Spielfläche

Parzelle 1399: Baufeld 3

Parzelle 370: Baufeld 4, 5 und 6

²Geometrie der Baufelder:

Baufelder 1 und 4: gleiche Richtung, parallel zu Lyssstrasse (Parzellengrenze Parz. 107/Lyssstrasse).

Baufelder 3, 5 und 6: gleiche Richtung, parallel zu Parzellengrenze 370/1488.

Baufeld 2: zu Baufeld 1 80 Grad

Gebäudelängen, Gebäudetiefen

Art. 6

¹Die Gebäudelängen, bzw. Gebäudetiefen sind bis auf die im Ueberbauungsplan festgelegten Zäsuren in den Baufeldern frei.

²Jedoch sind folgende Baulinien zur Realisierung der Idee des Richtplanes zu berücksichtigen:

- Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten (Sicherstellung des Innenhofes)
- Linien für gemeinsame Baufluchten
- Zäsuren gemäss Art. 14

Das Modell im Anhang IV ist für die Bebauung richtungsweisend.

³Zwischen den Baufeldern 1 und 4 und zwischen diesen Baufeldern zur Lyssstrasse ist bis zur Kote 526.20 (Erdgeschoss) eine Erweiterung des Untergeschosses bis an die Strassenbaulinie (Basiserschliessung) Lyssstrasse möglich.

⁴Hofseitig, ausserhalb der Anbaulinie der Baufelder 1 und 4 (Lyssstrasse) ist ein Sockelgeschoss bis zur Baufeldbegrenzung möglich (Autoeinstellhalle/Nebenräume).

Oberhalb des Sockelgeschosses sind 1- bis 2-geschossige Anbauten, Abmessungen gemäss Richtplan gestattet.

⁵Auf der Seite gegen das Altersheim sind ausserhalb Baufeld 3 unbewohnte Nebengebäude (Garagierung, Einstellhalle, etc.) im Sockelgeschoss bis 3.95 Meter an die Parzellengrenze (bis an die Baulinie) gestattet.

Art und Mass der Nutzung

Art. 7

¹Die maximal realisierbare Ausnutzung beträgt pro Parzelle 0.75. Arbeitsplatznutzung, die mit der Wohnnutzung im Einklang stehen muss, kann zu max. 25% der BGF pro Parzelle realisiert werden.

²Das mögliche Dienstleistungs-/Gewerbeangebot Art. 1 (Art. 52 GBR) ist vorwiegend auf den Baufeldern 1 und 4 (Lyssstrasse) im Erdgeschoss anzuordnen. Dienstleistungsanteile können zwischen den einzelnen Baufeldern transferiert werden.

³Mögliche Nutzung (AZ) der Baufelder

Parz. Nr.	Eigentümer	Landfläche	BGF bei AZ 0.75
• 107	Baugesellschaft Mattenweg II	5'898 m ²	
• 822*	Baugesellschaft Mattenweg II	440 m ²	
	Total	6'338 m ²	4'754 m ²
• 370	Frau Edith Luder	4'196 m ²	3'147 m ²
• 1399	Bürgergemeinde Urtenen	4'223 m ²	3'167 m ²
Total		14'757 m²	11'068 m²

⁴Wird auf dem Baufeld 6 in der Erdgeschossnutzung ein Gemeinschaftsraum oder eine öffentliche Nutzung vorgesehen, so muss diese nicht der BGF angerechnet werden.

* Ist kein Baufeld, wird der AZ Parzelle Nr. 107 zugerechnet.

Aufteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baufelder

Art. 8

Parzellen Nr. 107 + 822

Die mögliche Bruttogeschossfläche der Parzellen ist gemäss AZ auf die Baufelder 1 und 2 wie folgt aufzuteilen:

Baufeld 1

AZ 0.75 BGF 2'650

Baufeld 2

AZ 0.75 BGF 2'100

Parzelle Nr. 370

Die mögliche Bruttogeschossfläche ist gemäss AZ und Bauprojekt auf die Baufelder 4, 5 und 6 aufzuteilen.

Parzelle Nr. 1399

Die mögliche Bruttogeschossfläche ist gemäss AZ und Bauprojekt auf das Baufeld 3 aufzuteilen.

Geschosszahl und Gebäudehöhen

Art. 9

Die definitive Kotierung der maximalen Gebäudehöhen wird im generellen Baugesuch festgelegt (Art. 52 GBR). Die folgende Tabelle dient als Richtlinie.

Parz. Nr.	Baufeld	Geschosse	EGKote	Gebäudehöhe
• 107				
822	1	3 Vollgeschosse mit Attika (ablesbare Zäsuren in Fassaden)	(526.20)	535.90
	2	3 Vollgeschosse (ablesbare Zäsuren in Fassaden)	(525.90)	535.60
• 370	4	3 Vollgeschosse mit Attika (ablesbare Zäsuren in Fassaden)	(526.20)	535.90
	5	3 Vollgeschosse	(525.70)	535.40
	6	4 Vollgeschosse	(523.20)	535.70
• 1399	3	3 Vollgeschosse mit Attika (ablesbare Zäsuren in Fassaden)	(525.70)	535.40

Für die Baufelder 1 und 4 kann die Gebäudehöhe um 50 cm erhöht werden (Geschosshöhe EG).

Für die Baufelder 2, 3, 5 und 6 gilt analog 30 cm (s. Anhang I)

Untergeschosse Die nachfolgenden Koten der Untergeschosse entsprechen der Vorgabe des Ingenieurbüros Hager + Bettschen in Bern.

UGKote

Baufeld 1 und 4

523.50

(durch Einfahrt UG / Lyssstrasse bedingt).

Baufeld 2

523.20

Baufeld 6

523.20, (=UG)

Attikageschosse Die maximale Höhe des Attikageschosses liegt bei Flachdächern 3.00 m über der Dachkote. Als Dachkote gilt die Oberkante des rohen Flachdaches. Bei geneigten Dächern liegt die maximale Höhe 3.70 m über der Dachkote (vgl. Skizze im Anhang).

Umgebung

Kote

Innenhof

523.00

Dachgestaltung

Art. 10

Für die Dachgestaltung der Haupt- und Zwischenbauten sind Flachdächer vorgeschrieben. Sie sind, wo nicht als begehbare Terrassen gestaltet, zu begrünen.

Für die Attikageschosse sind grundsätzlich, innerhalb der Maximalkoten flach geneigte Schrägdächer oder flache Tonnendächer möglich (vgl. Skizze im Anhang). Die Attikas können Terrassen, bzw. Dachgärten anbieten.

**Attikageschosse
Dachaufbauten**

Art. 11

¹In den Baufeldern 1, 3 und 4 soll das Attikageschoss auf der Seite zum Innenhof einen durchgehenden Rücksprung von minimal 3 m aufweisen. Wird das Attikageschoss mit quergestellten

Dachaufbauten mit Zwischenräumen (Dachterrassen und Dachgärten) in einem regelmässigen Wechsel derselben gestaltet, so können die Dachaufbauten in der Hof- und Strassenfassade bündig ausgebildet werden.

²Oberlichtkuppeln, bzw. Lichtbänder sind erlaubt.

³Haustechnische Teile die das Dach überragen, z.B. Liftaufbauten, sind möglich.

Vorspringende Bauteile

Art. 12

¹Bei den Baulinien mit Anbaupflicht (hofseitige Fassadenflucht) sind bis zu den Begrenzungslinien der Baufelder offene, auskragende Gebäudeteile auf eine Tiefe von 4.00 m, im Baufeld 1 und 4, 5.00 m, möglich (s. Modell Anhang IV).

Auf der Südseite (Lyssstrasse) sind auskragende Gebäudeteile (Balkone) bis auf eine Tiefe von 3.00 m gestattet (s. Modell Anhang IV).

Für das Baufeld 1 und 4 sind Balkonverglasungen möglich.

²Bei öffentlichen Durchgängen ist auf vorspringende Gebäudeteile zu verzichten.

³Auf der Nordwestseite des Baufeldes 3 sind offene, überdeckte Autoabstellplätze auf einer Tiefe von 6.00 m möglich. Diese überdeckten Autoabstellplätze müssen bei den Hauseingängen unterbrochen, respektive in drei Gruppen unterteilt werden.

3. Unterirdische Anlagen und Bauten

Parkplätze

Art. 13

¹Es sind nachfolgende (gemäss Richtplan) unterirdische, von der Lyssstrasse, bzw. von der Badstrasse her erschlossene Parkplätze vorgesehen:

Baufeld 1 und 2, von Lyssstrasse (s. Anhang)

Baufeld 4, von Lyssstrasse (s. Anhang)

Baufeld 3, 5 und 6, von Badstrasse (s. Anhang)

Die Erschliessungsstudie des Ingenieurbüros Hager + Bettschen in Bern ist als Basis verbindlich (s. Anhang III).

²Die definitiven Auto- und Besucherparkplätze der einzelnen Baufelder werden im Bauprojekt festgelegt; sie sind im Richtplan wie folgt vorgesehen:

Baufeld 1 entlang Lyssstrasse und Einstellhalle

Baufeld 2 entlang Lyssstrasse und Einstellhalle

Baufeld 3 auf Parzelle oder in Einstellhalle

Baufeld 4 entlang Lyssstrasse, auf Parzelle und Einstellhalle
 Baufeld 5 auf Parzelle und Einstellhalle
 Baufeld 6 auf Parzelle und Einstellhalle

³Die Veloabstellplätze sind oberirdisch, analog den Besucherparkplätzen oder auf den entsprechenden Parzellen anzuordnen

⁴Die Berechnung der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 bis 56 BauV.

⁵Die definitive Regelung der Parkplätze erfolgt im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren.

4. Gestaltung der Bauten

Architektonische Gestaltung

Art. 14

¹Die Bauten aller Baufelder sind als architektonisch einheitliches Erscheinungsbild zu gestalten (s. Modell Anhang IV).

²Die Gemeinde zieht für die Beurteilung der Baugesuche und Projektbegleitung die Planungs- und Umweltschutzkommission und soweit nötig und möglich den Verfasser der Ueberbauungsordnung bei. Sie nimmt Stellung zum vorgeschlagenen Material- und Farbkonzept wie allfälligen Interpretationsspielräumen der Ueberbauungsordnung.

³Um eine gute Massstäblichkeit der Baukörper, bzw. der Fassaden zu erreichen, sind diese mit Zäsuren (Vor- und Rücksprünge) zu gliedern (richtungsweisend ist das Modell im Anhang IV).

⁴Aufgrund des schlechten Baugrundes (Aufschüttungen sind nicht möglich) kommt der Gestaltung des Sockelgeschosses, das voll als Geschoss in Erscheinung tritt, grosse Bedeutung zu. Die Aussenmauern dieses Geschosses sind mit Oeffnungen zu gestalten; dieses Geschoss kann auch als Wohnnutzung dienen (Berücksichtigung Baugrund).

Materialisierung

Art. 15

¹Das Erscheinungsbild für alle Baufelder soll durch einen Sichtstein (z.B. Modulsichtstein oder BKS) geprägt sein. Die Planungs- und Umweltschutzkommission begleitet diese wesentliche Auflage.

²Als ergänzende Materialien können Beton, Glas, Holz, Metall naturfarbig oder mit Farbanstrich zur Anwendung kommen.

³Eine alternative Materialisierung für alle Baufelder im Sinne eines sehr feinkörnigen Verputzes ist bei einem einheitlichen, zu bestimmenden Farbton, möglich.

5. Umgebung, Erschliessung

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 16

¹Grundlage und Wegleitung der Umgebungsgestaltung bildet der Ueberbauungsplan und der Plan der Innenhofgestaltung. Letzterer muss im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch in Auftrag gegeben werden.

²Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 69, Abs. 4 GBR).

³Mit dem Umgebungsgestaltungsplan ist die gesamtheitliche Gestaltung der öffentlichen Bereiche, Wege und Innenhof, mit hoher gestalterischer Qualität bis in die Detailgestaltung und Möblierung nachzuweisen.

Der Umgebungsgestaltungsplan soll folgende Funktionen und Aussenraumgestaltungen festhalten.

- Erschliessung Fahr- und Fussgängerkehr (Zufahrten, Anlieferung, etc.)
- Differenzierung der Aussenräume in private und öffentliche Bereiche
- Differenzierung in Hartbeläge und unversiegelte Flächen
- Kotierung der Auffüllungen und Abgrabungen bezüglich des gewachsenen Terrains in m.ü.M und in Metern
- Vermassung der Wegbreiten
- Zweiradabstellplätze
- Lage, Erschliessung der unterirdischen Parkplätze
- Lage der Besucherabstellplätze
- Notzufahrten
- Fussgängerbereiche (Plätze, Wege, etc.), Gestaltung und Funktion der Aussenbereiche
- Lage und Grösse der Spielplätze
- Containerabstellplätze
- Grünbereiche
- Anzahl, genaue Standorte und Art der hochstämmigen Bepflanzung
- Teiche zur Retention des Regenwassers
- Öffentliche Fussgänger Verbindung, rollstuhlgängig, von der RBS-Haltestelle zum Solbad

⁴Im Umgebungsgestaltungsplan sind gemäss Art. 46 BauV die grösseren Spielflächen entsprechend den Familienwohnungen auszuweisen. Da ein Grossteil der projektierten Wohnungen als „Wohnungen im Alter“ realisiert werden, werden diese Flächen nicht in die Berechnung einbezogen.

⁵Im Umgebungsgestaltungsplan ist die Gestaltung der im Ueberbauungsplan als „Bereich Gestaltung in Absprache mit RBS“ zum gegebenen Bereich im Sinne eines öffentlichen Zweiradunterstandes auszuweisen.

⁶Aufschüttungen und Abgrabungen sind, aus Gründen der Bodenbeschaffenheit, max. 50 cm bezüglich des gewachsenen Terrains möglich; Auf- und Anschüttungen zwischen den Baufeldern 1 und 4 und der Lyssstrasse sind mit dem Geologen abzusprechen.

6. Versorgung, Entsorgung, Erschliessungsvertrag

Energie

Art. 17

¹Das Konzept der Energieversorgung ist gemäss Art. 40, Abs. 3 GBR, insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung im Baubewilligungsverfahren (z.B. Wärmerückgewinnung) festzulegen.

Als Energieversorgung ist Erdgas vorzusehen.

²Sonnenkollektoren sind, wenn architektonisch integriert, erwünscht.

Ver- und Entsorgungsplan

Art. 18

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Ver- und Entsorgungsplan vom Ingenieurbüro Hager + Bettschen in Bern s. Anhang II).

- Abwasser, Trennsystem
- Gas
- Wasser
- Elektrizität

Lärmschutz

Art. 19

Für die Baufelder 1 und 4 sind in den Ueberbauungsvorschriften für den Lärmschutz ein Planungswert ES II festgelegt; im Rahmen des generellen oder ordentlichen Baugesuches sind eventuelle Auflagen in bezug auf die Lärmschutzverordnung zu prüfen.

Vereinbarungen

Art. 20

¹Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Artikel 109 BauG und Artikel 142 BauG abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen und ist integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung.

²Die Realisierung der Ueberbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Inkrafttreten**Art. 21**

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM.....18.05.2001

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM.....21.07.2001

IM AMTSANZEIGER VOM20.07.2001

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM23.07.2001

BIS23.08.2001

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 27.09.2001 - 07.02.2002

ERLEDIGTE EINSRACHEN: 3

UNERLEDIGTE EINSRACHEN: 2

RECHTSVERWAHRUNGEN: 4

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 08.04.2002

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

URTENEN, DEN 03.06.2002 DER GEMEINDESCHREIBER

EINWOHNERGEMEINDE URTENEN

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

[Signature]

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

10. Juli 2002

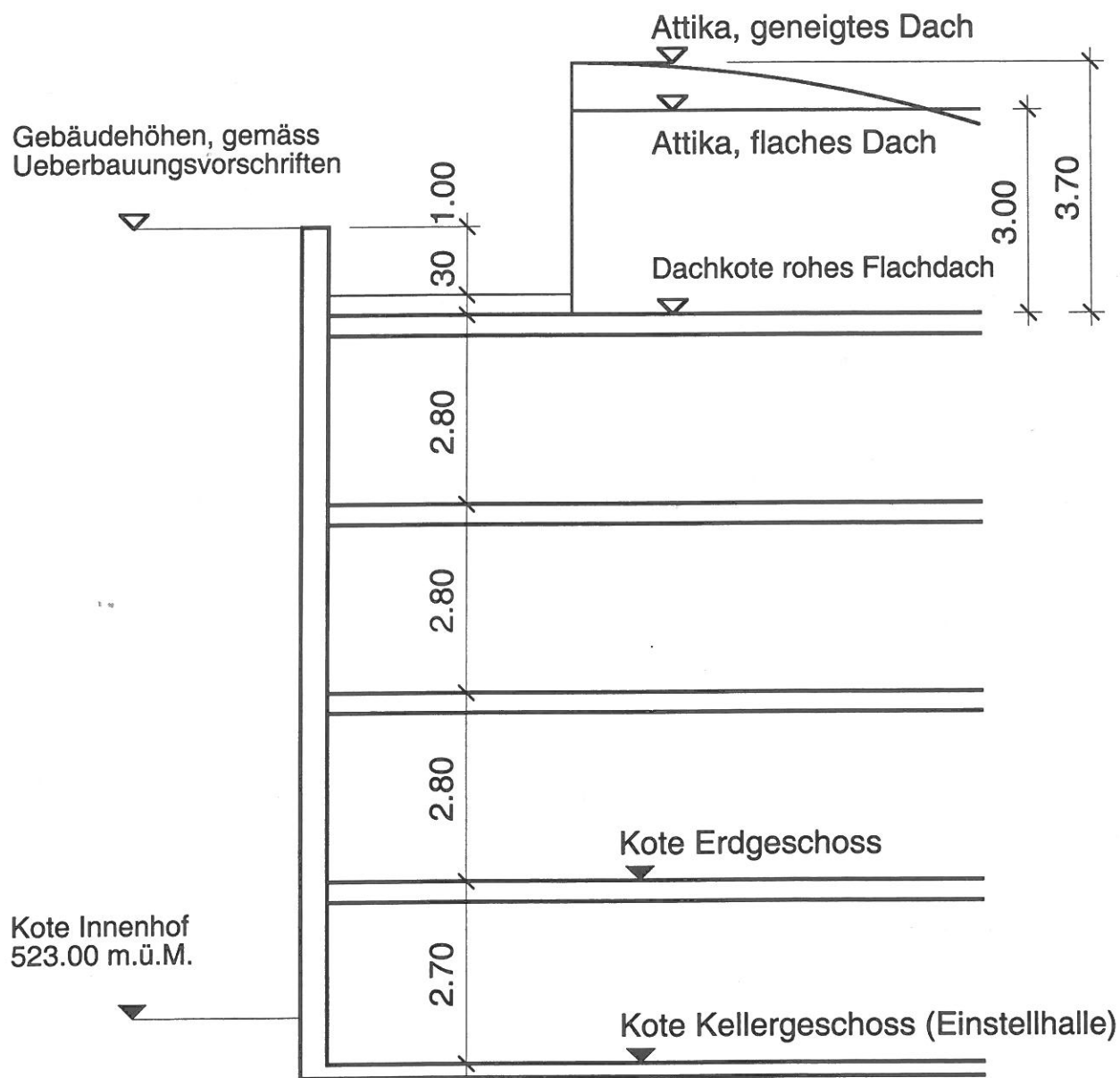
[Signature]

ANHANG I

Messweise Gebäudehöhen

Anhang I

Schema der Messweise der Gebäudehöhen und Attika



- ▽ Die Höhenkoten, bzw. Gebäudehöhen gelten, wo nichts anderes vermerkt, mit einer Toleranz von:
- Baufelder 1,4 +50 cm
 - Baufelder 2,3,5,6 +30 cm

Beilage zu Ueberbauungsvorschriften
Festlegung der Höhenkoten

ANHANG II

Versorgung und Entsorgung der Baufelder 1 bis 6

Ingenieurbüro Hager + Bettschen

EINWOHNERGEMEINDE URTENEN



ZPP NR. 1 "BURGERFELD"

UEBERBAUUNGSORDNUNG

MST: 1:500
DAT: 29.11.2000
REV: 14.05.2001
REV: 06.07.2001
REV: 22.02.2002
REV: 30.04.2002

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PLAN INNENHOFGESTALTUNG

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

- MITWIRKUNGSVERFAHREN
- VORPRUEFUNG
- PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
- PUBLIKATION IM AMTSBLATT

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

NAMENS DES GEMEINDERATS

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
URTENEN, DEN 06.05.2002

DER/DIE GEMEINDESCHEIBER / IN:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

HANS HOSSETTIER ARCHITECT UND PLANER SAMPSYMB SANDRANGSTR 3 3037 BERN T. 031 311 88 51 F. 031 311 51 00

LEGENDE:

- PERIMETER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELDHAUPTBAU
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- BAULINIE BALKONE ODER OFFENE ERSCHLIESSUNGEN
- BAULINIE OFFENE EINSTELLPLATZE
- BEREICH GESTALTUNG IN ABSPRACHE MIT RBS

- OEFFENTLICHER DURCHGANG

- PRIVATER AUSSENRAUM

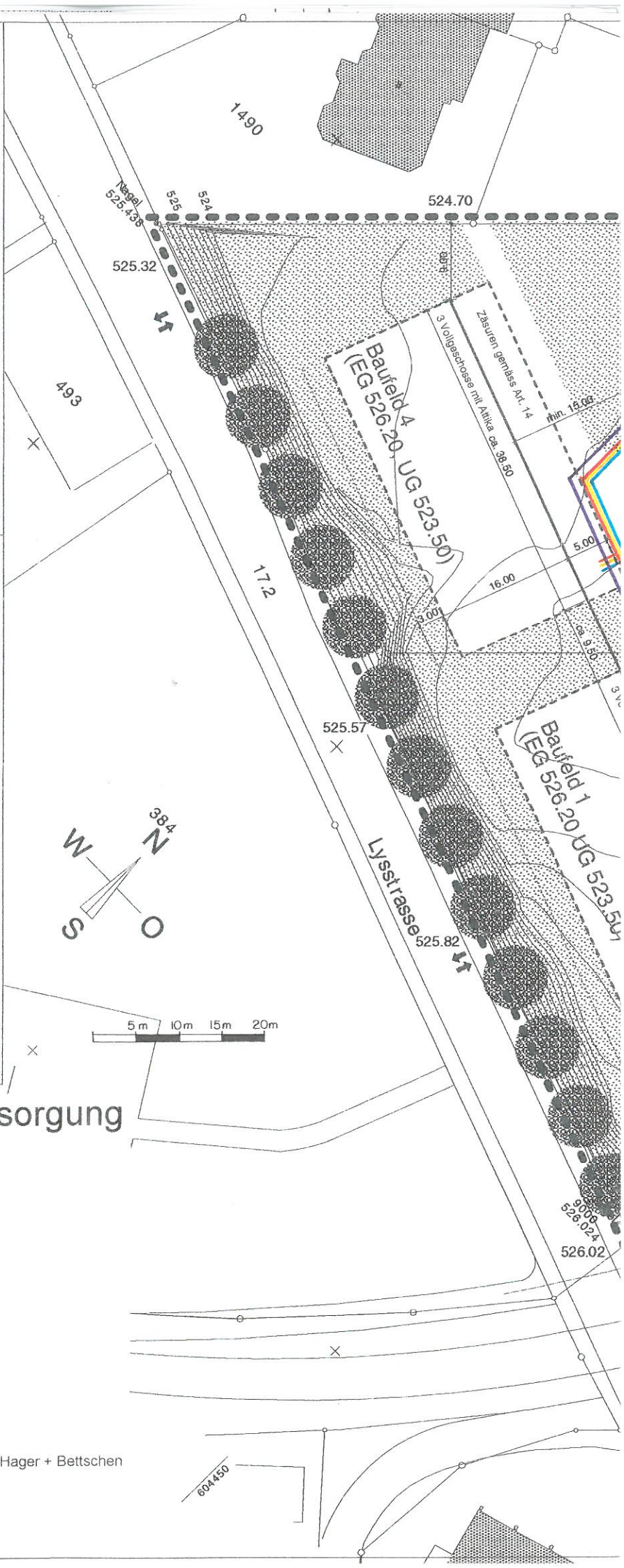
- HOCHSTAEHMIGE BAEUME NEU

- HOCHSTAEHMIGE BAEUME BESTEHEND

- EIN- UND AUSFAHRTEN EINSTELLHALLEN GEMAESS RICHTPLAN, RESP. BAUPROJEKTE

- NOTZUFUHR (VON BADSTRASSE)

(UG 523.50) DIE UG-KOTEN DER BAUFELDER 1 und 4 DUERFEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN



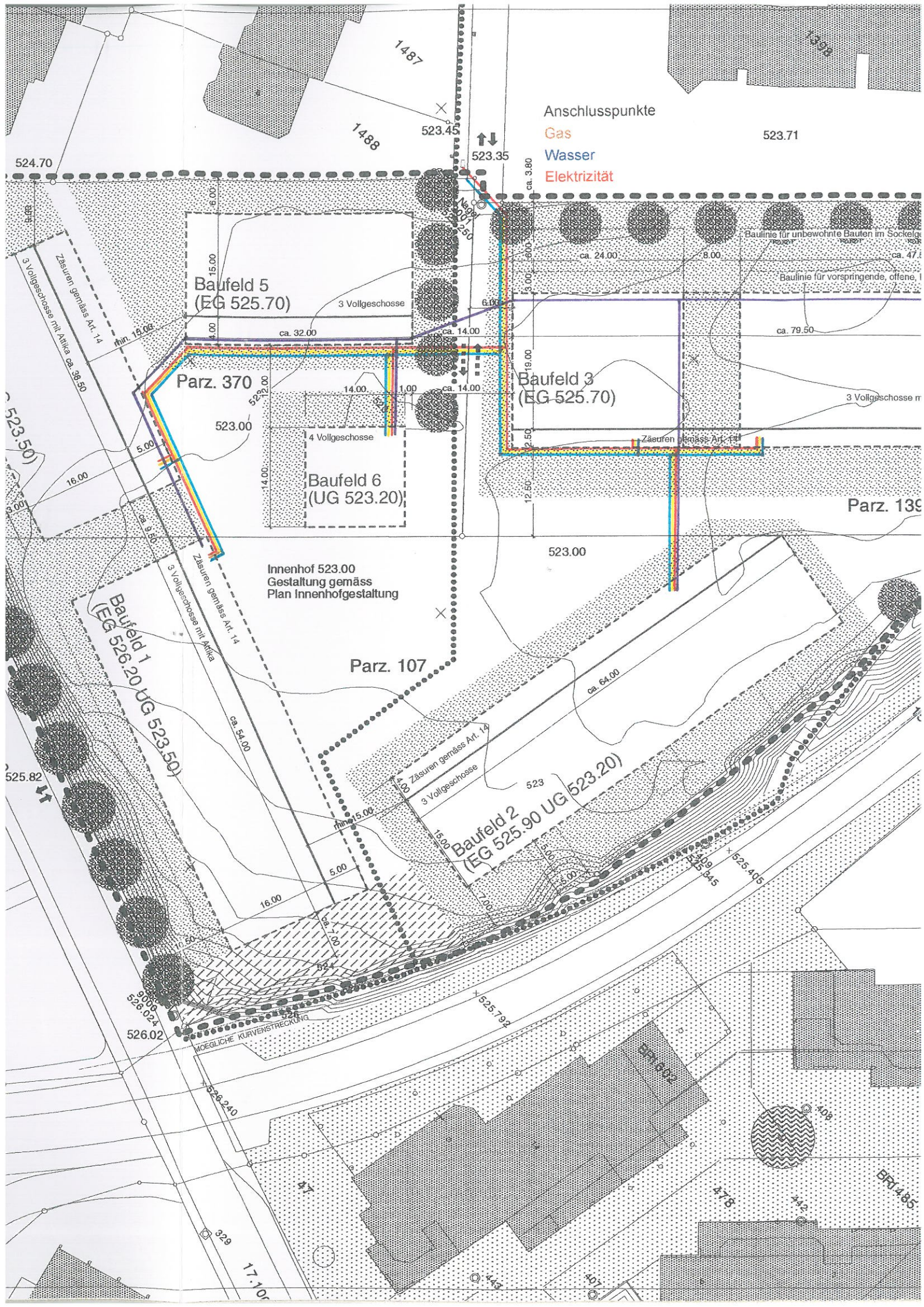
Konzept Ver- und Entsorgung

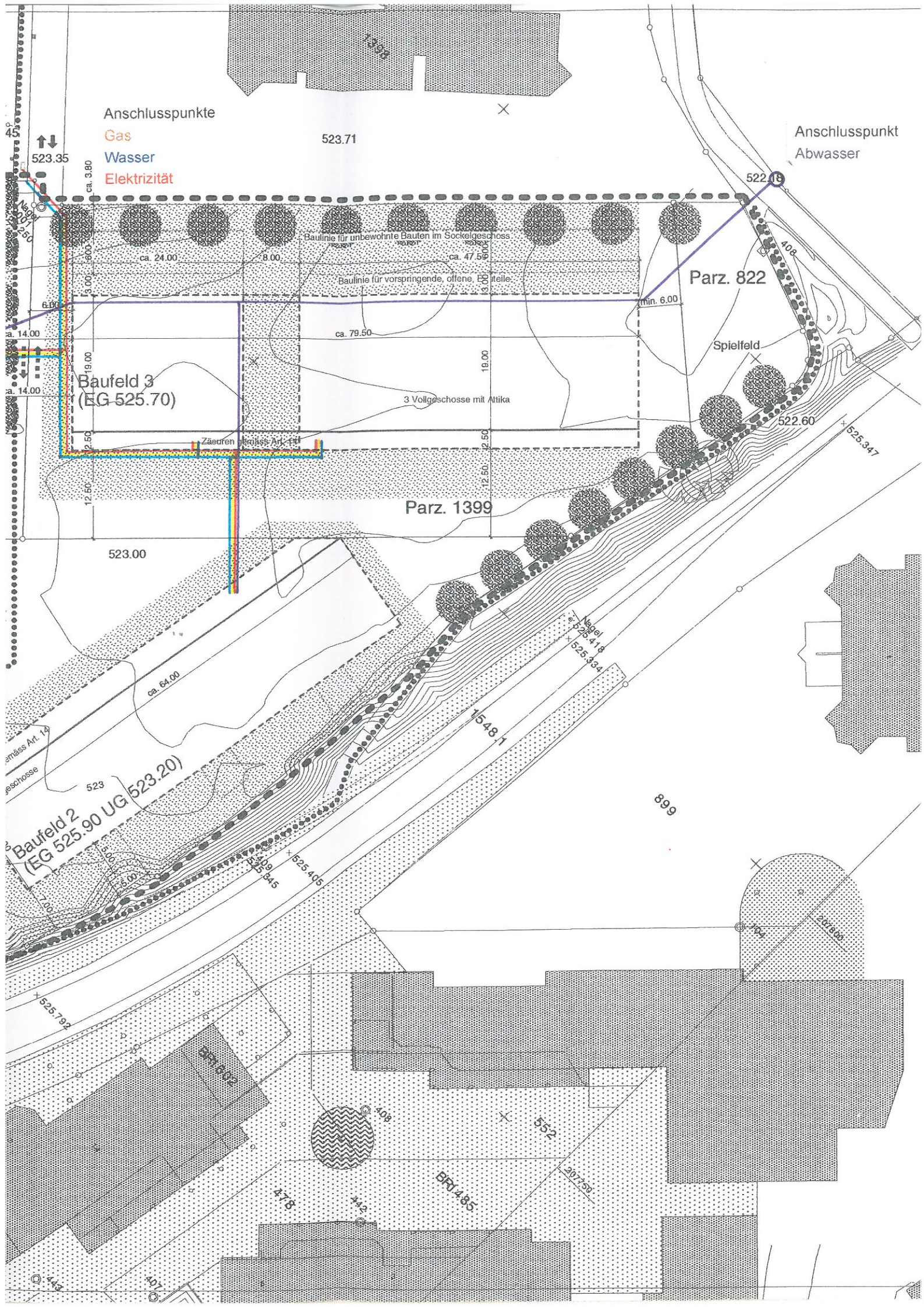
Legende

- Abwasser Trennsystem
- Gas
- Wasser
- Elektrizität

Bern, 30. 04. 2002

Hager + Bettschen





ANHANG III

Vorgabe Fahr- und Fussgängerkehr mit ober- und unterirdischen Parkplätzen

Ingenieurbüro Hager + Bettschen

EINWOHNERGEMEINDE URTENEN



ZPP NR. 1 "BURGERFELD" UEBERBAUUNGSORDNUNG

MST: 1:500
DAT: 29.11.2000
REV: 14.05.2001
REV: 06.07.2001
REV: 22.02.2002
REV: 30.04.2002

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PLAN INNENHOFGESTALTUNG

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

- MITWIRKUNGSVERFAHREN
- VORPRUEFUNG
- PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
- PUBLIKATION IM AMTSBLATT

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

NAMENS DES GEMEINDERATS

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
URTENEN, DEN 06.05.2002

DER/DIE GEMEINDESCHEIBER / IN:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

HANS HOSTETTLER ARCHITECT UNOPLANER SAEGSPSWB SANDRANSTR 3 3007 BERN T 031 31 186 51 F 031 311 51 60

LEGENDE:

PERIMETER UEBERBAUUNGSORDNUNG

BAUFELD HAUPTBAU

BAULINIE MIT ANBAUFUCHT

BAULINIE BALKONE ODER OFFENE ERSCHLIESSUNGEN

BAULINIE OFFENE EINSTELLPLATZE

BEREICH GESTALTUNG IN ABSPRACH MIT RBS

OEFFENTLICHER DURCHGANG

PRIVATER AUSSENRAUM

HOCHSTAEMMIGE BAEUME NEU

HOCHSTAEMMIGE BAEUME BESTEHEND

EIN- UND AUSFAHRTEN EINSTELLHALLEN GEMAESS
RICHTPLAN, RESP. BAUPROJEKTE

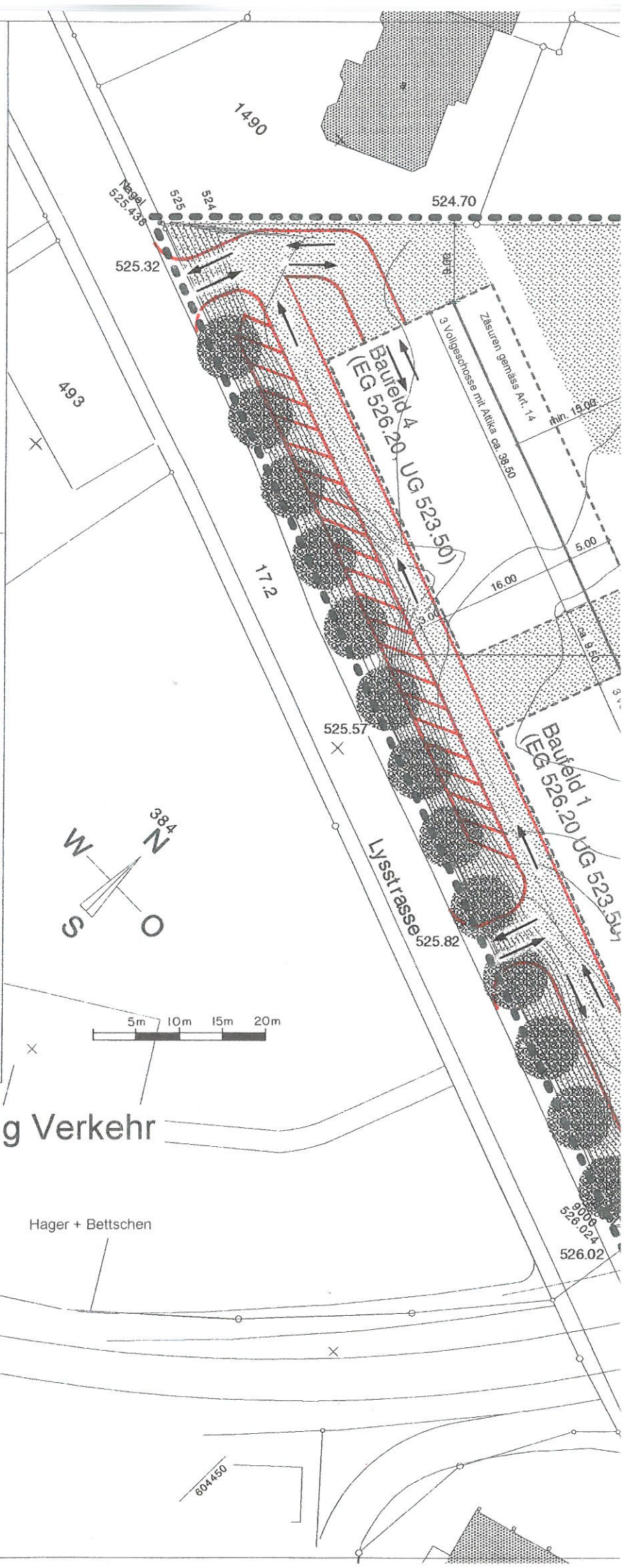
NOTZUFAHRT (VON BADSTRASSE)

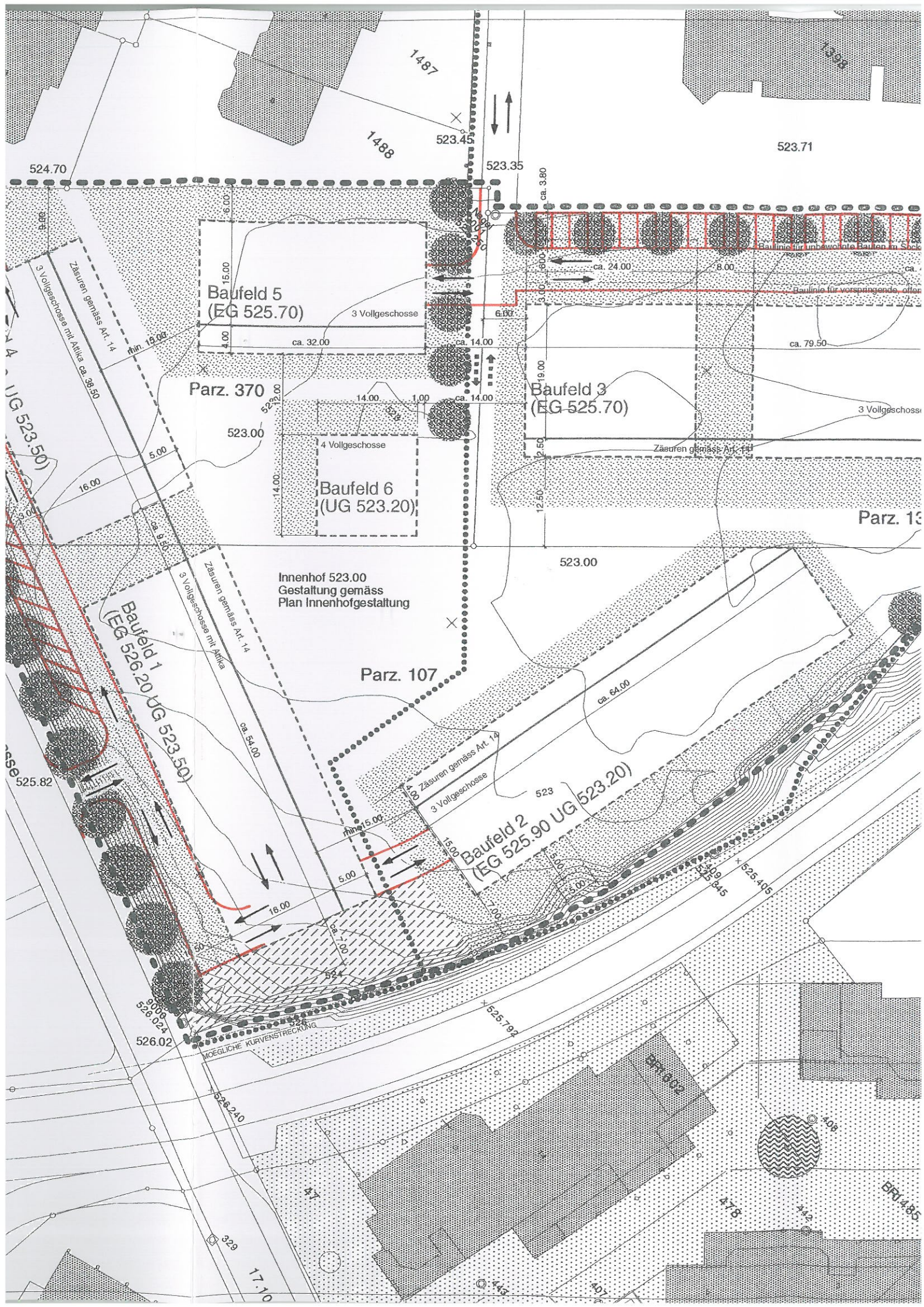
(UG 523.50) DIE UG-KOTEN DER BAUFELDER 1 und 4
DUERFEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN

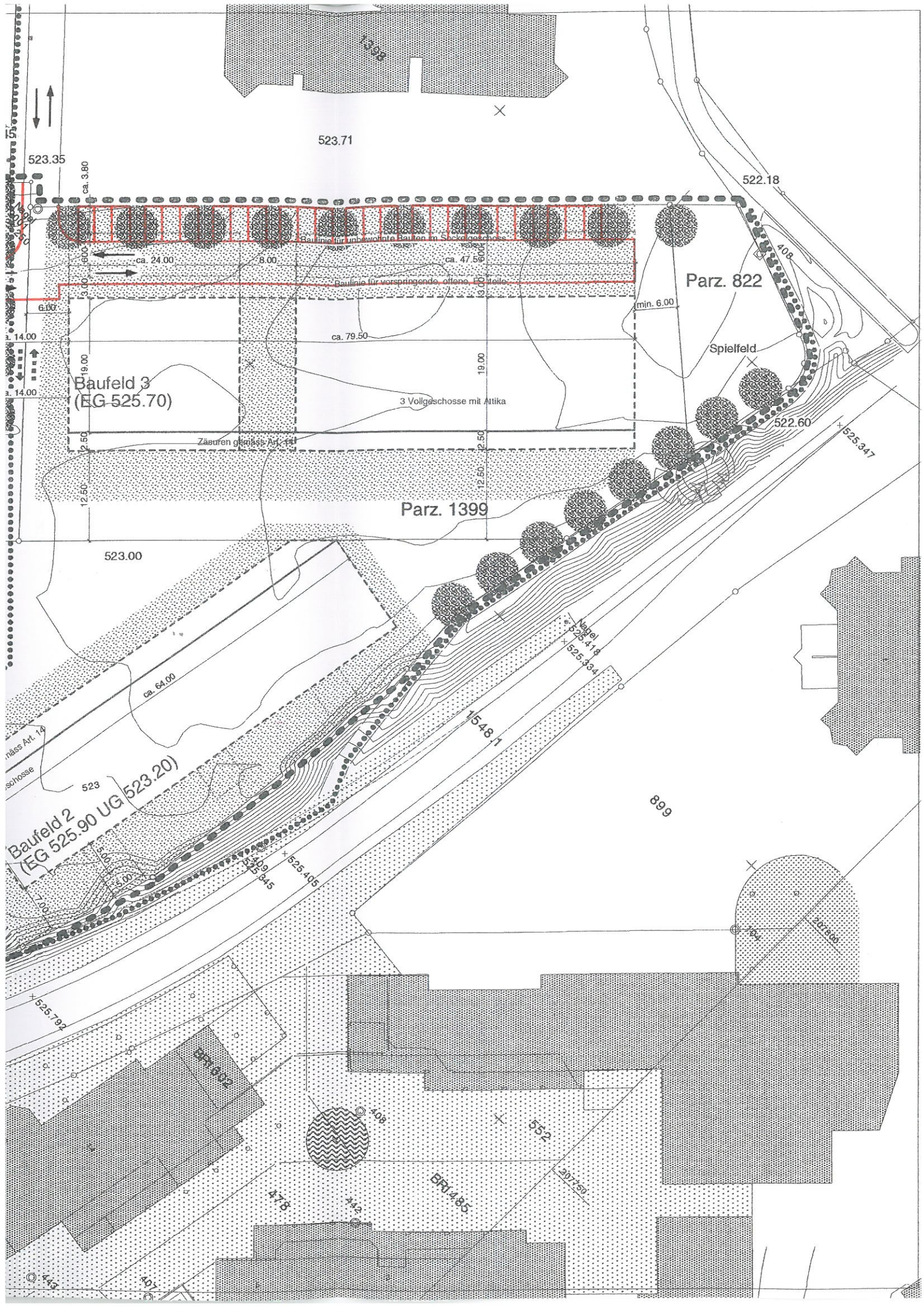
Konzept Erschliessung Verkehr

Bern, 30. 04. 2002

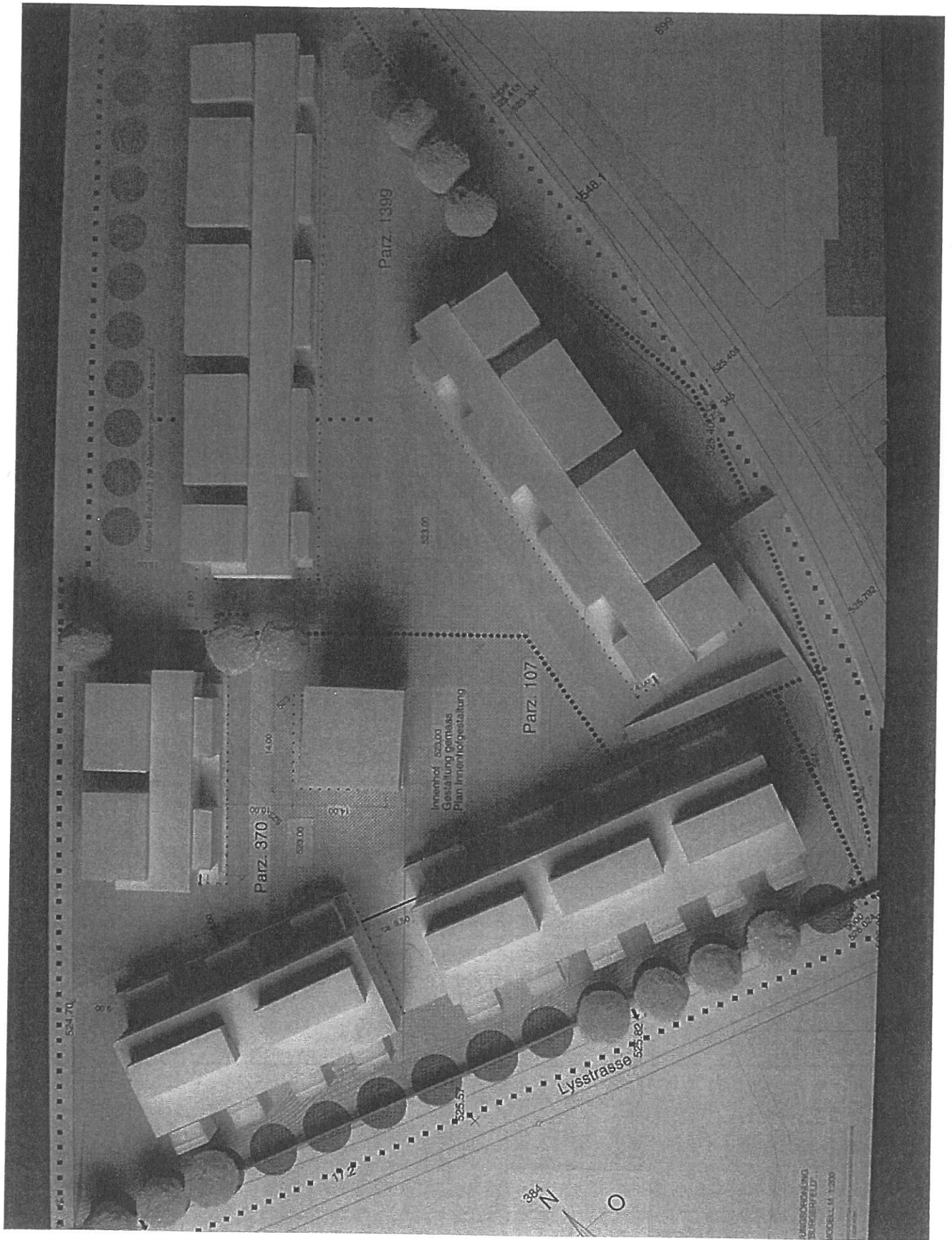
Hager + Bettschen



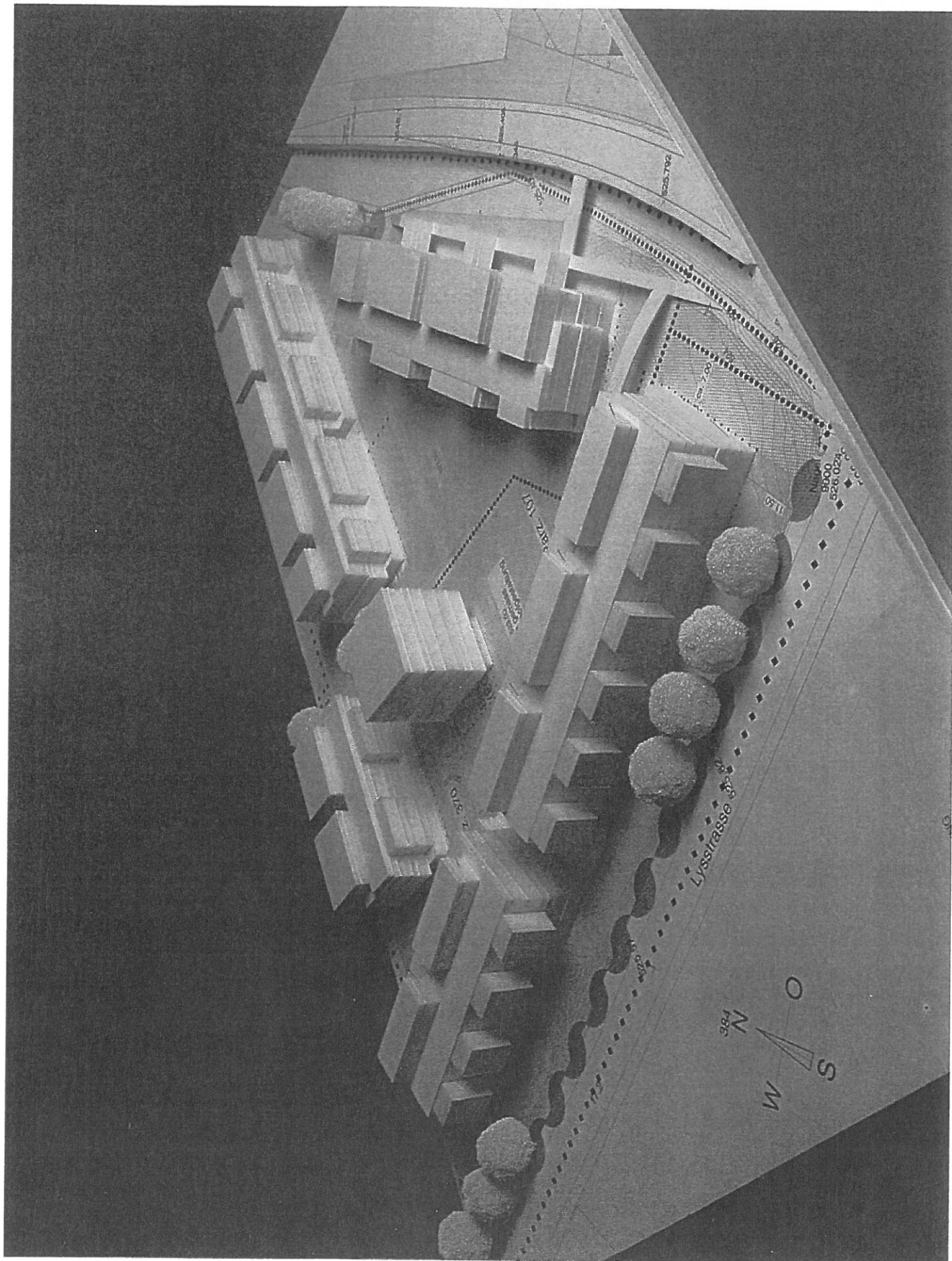


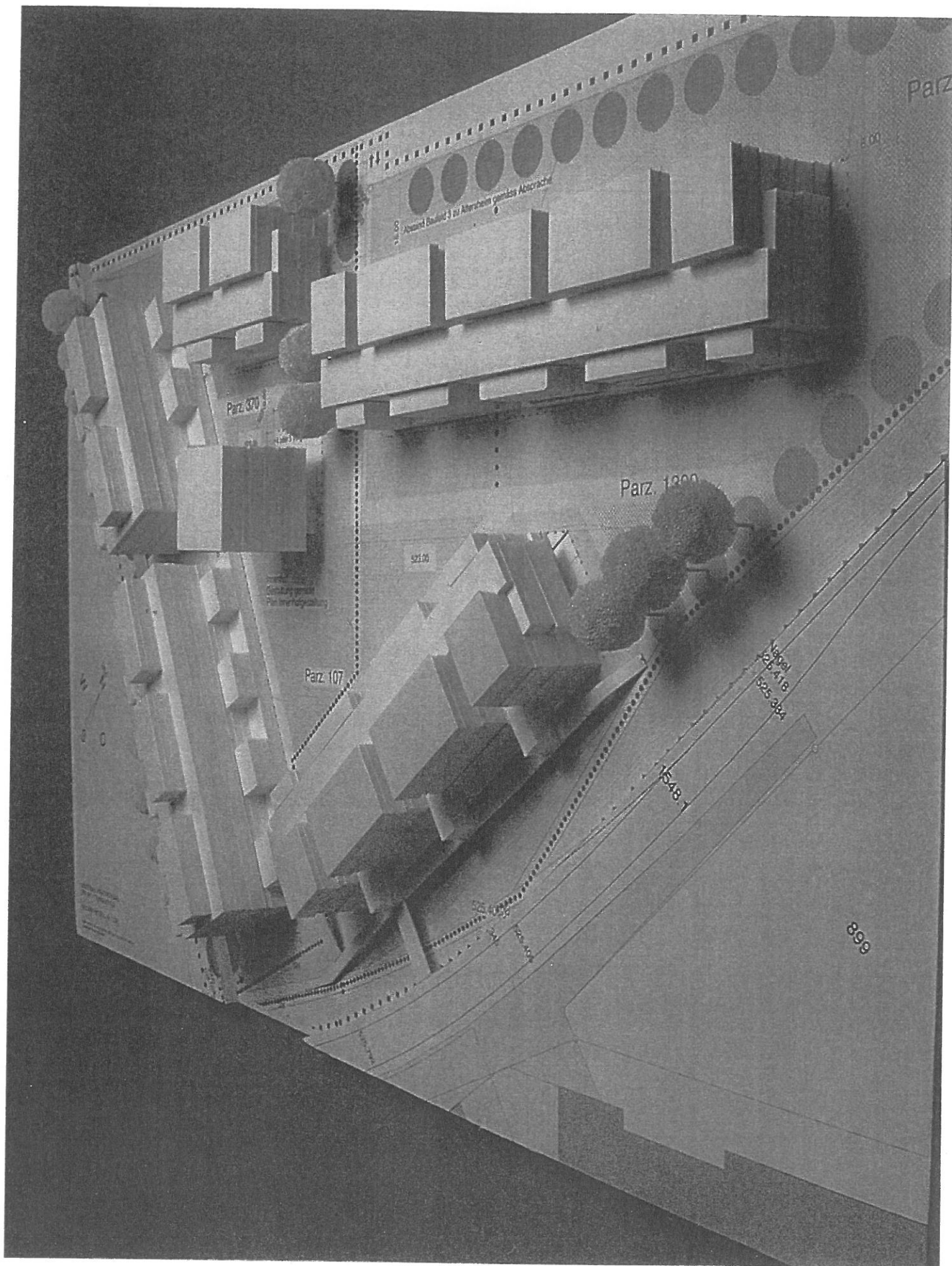


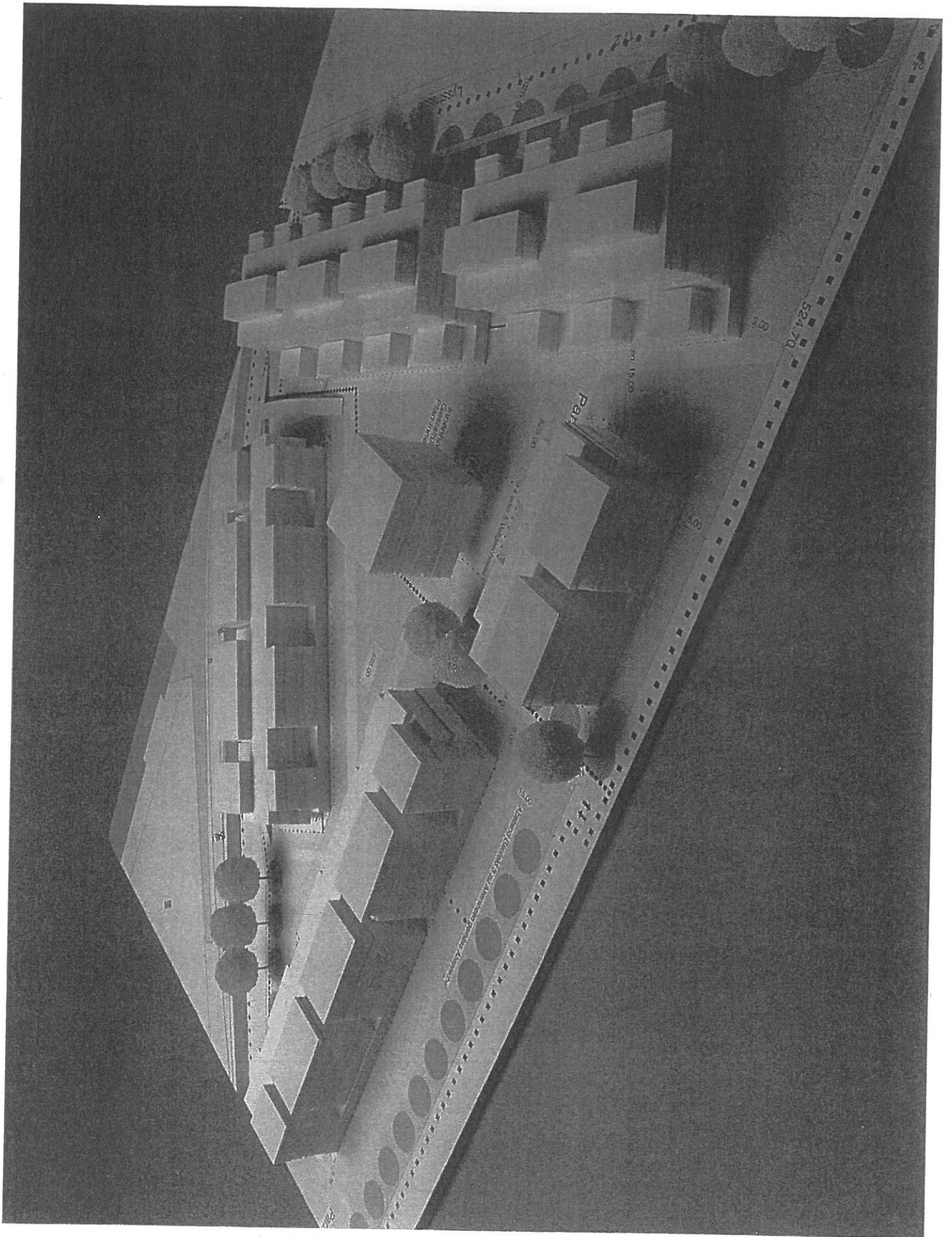
ANHANG IV
Aufnahmen des Volumenmodells 1/200 gemäss UeO

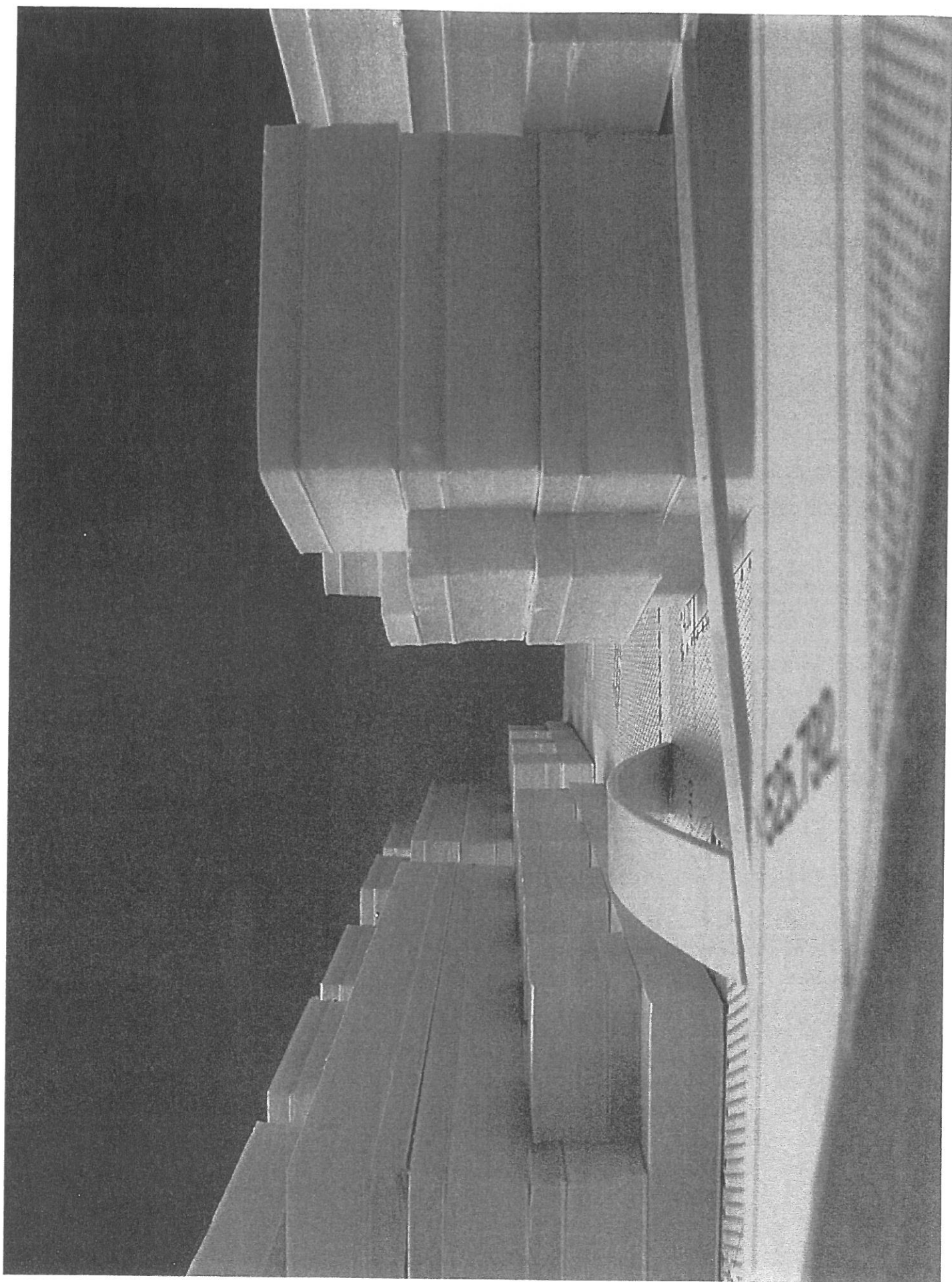


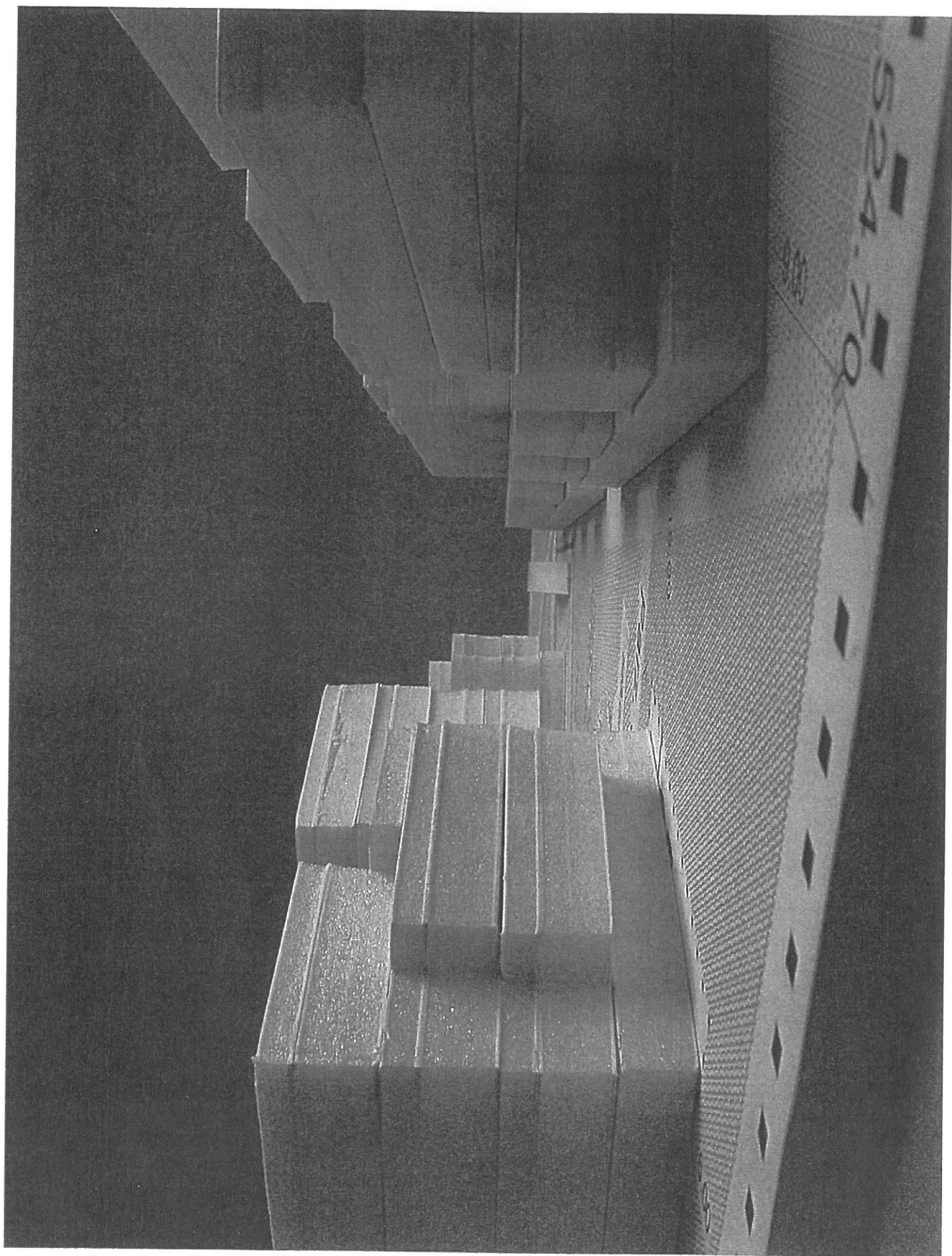
LANDSCHAFTUNG
BURGERFELD
MOELLER 1.7.200

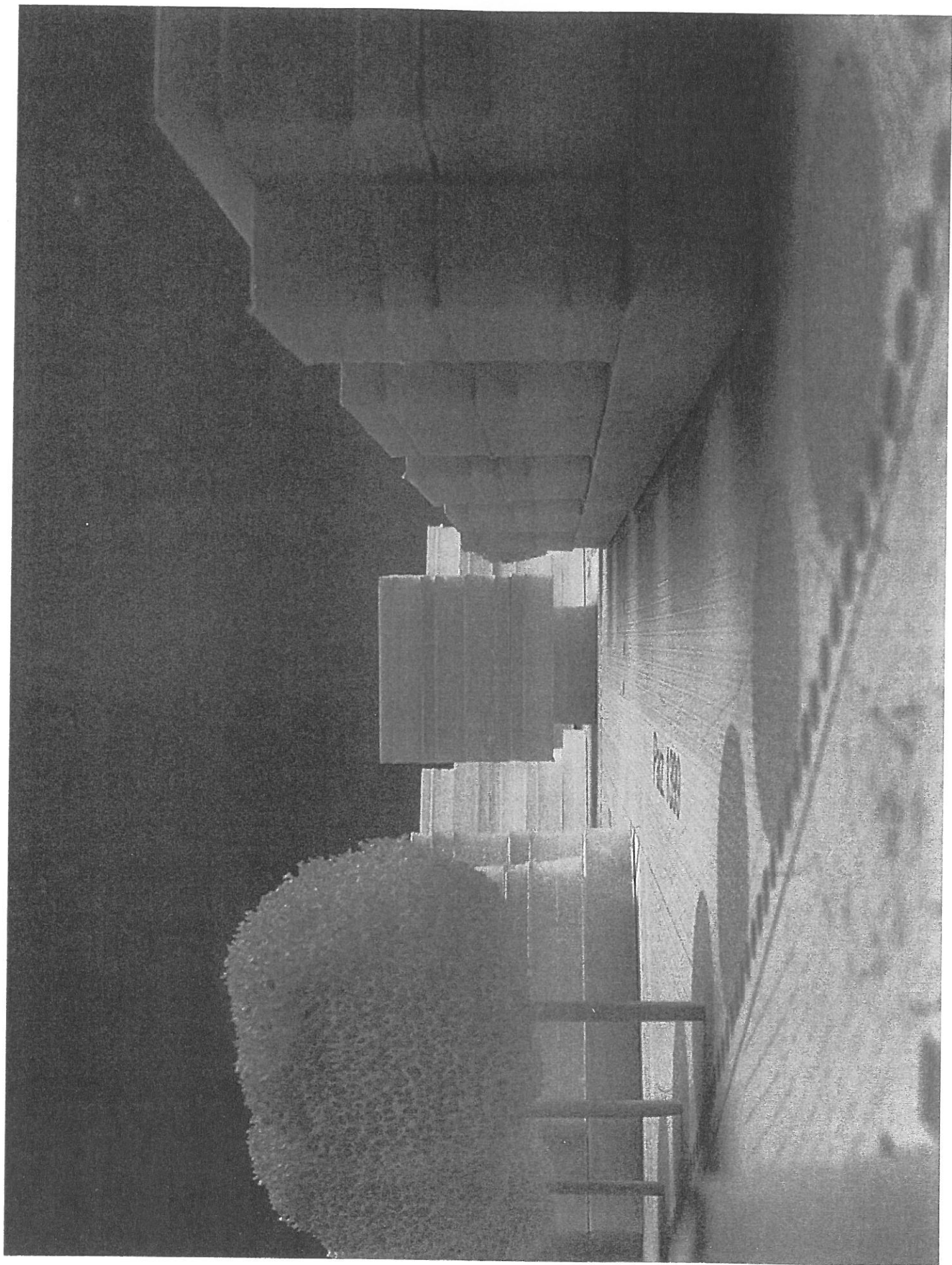












EINWOHNERGEMEINDE URTENEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP NR. 1 " B U R G E R F E L D "

PARZELLEN NR: 107, 822, 370, 1399

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Ergänzung Art. 12, Abs. 4

geringfügige Änderung nach Art. 122 Bauverordnung (BauV)
Genehmigung nach Art. 61 (BauG)

9. Juli 2003 (rev. 26.01.04)

HANS HOSTETTLER ARCHITEKT + PLANER SANDRAINSTRASSE 3 3007 BERN

Artikel heutige Fassung

Vorspringende Bauteile

Art. 12

¹Bei den Baulinien mit Anbaupflicht (hofseitige Fassadenflucht) sind bis zu den Begrenzungslinien der Baufelder offene, auskragende Gebäudeteile auf eine Tiefe von 4.00 m, im Baufeld 1 und 4, 5.00 m, möglich (s. Modell Anhang IV).

Auf der Südseite (Lyssstrasse) sind auskragende Gebäudeteile (Balkone) bis auf eine Tiefe von 3.00 m gestattet (s. Modell Anhang IV).

Für das Baufeld 1 und 4 sind Balkonverglasungen möglich.

²Bei öffentlichen Durchgängen ist auf vorspringende Gebäudeteile zu verzichten.

³Auf der Nordwestseite des Baufeldes 3 sind offene, überdeckte Autoabstellplätze auf einer Tiefe von 6.00 m möglich. Diese überdeckten Autoabstellplätze müssen bei den Hauseingängen unterbrochen, respektive in drei Gruppen unterteilt werden.

Artikel ergänzte, neue Fassung

Vorspringende Bauteile

Art. 12

¹Bei den Baulinien mit Anbaupflicht (hofseitige Fassadenflucht) sind bis zu den Begrenzungslinien der Baufelder offene, auskragende Gebäudeteile auf eine Tiefe von 4.00 m, im Baufeld 1 und 4, 5.00 m, möglich (s. Modell Anhang IV).

Auf der Südseite (Lyssstrasse) sind auskragende Gebäudeteile (Balkone) bis auf eine Tiefe von 3.00 m gestattet (s. Modell Anhang IV).

Für das Baufeld 1 und 4 sind Balkonverglasungen möglich.

²Bei öffentlichen Durchgängen ist auf vorspringende Gebäudeteile zu verzichten.

³Auf der Nordwestseite des Baufeldes 3 sind offene, überdeckte Autoabstellplätze auf einer Tiefe von 6.00 m möglich. Diese überdeckten Autoabstellplätze müssen bei den Hauseingängen unterbrochen, respektive in drei Gruppen unterteilt werden.

⁴*Auf dem Baufeld 5 sind an den Stirnseiten des Gebäudes Balkone auf eine Tiefe von 2.00 m gestattet.*

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM.....

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM..... 23. Juli 2003

IM AMTSANZEIGER VOM 18. Juli 2003

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 18. Juli 2003

BIS 22. Aug. 2003

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 21. Okt. 2003

ERLEDIGTE EINSRACHEN:

UNERLEDIGTE EINSRACHEN: 2

RECHTSVERWAHRUNGEN:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: - 1. März 2004

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

URTENEN, DEN - 1. März 2004

DER GEMEINDESCHREIBER

Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

29. März 2004

ZPP NR. 1 "BURGERFELD"
UEBERBAUUNGSORDNUNG
Konzept Erschliessung Verkehr
Baufelder 1 und 4

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:
-ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
-UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
-PLAN INNENHOFGESTALTUNG

geringfügige Änderung
nach Art. 122 Bauverordnung (BauV)
Genehmigung nach Art. 61 (BauG)

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

-PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM..... 23. Juli 2003

-PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM..... 18. Juli 2003

-ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON..... 18. Juli 2003 BIS..... 22. Aug. 2003

EINSPRACHEN: -eingegangen..... 2

-erledigt.....

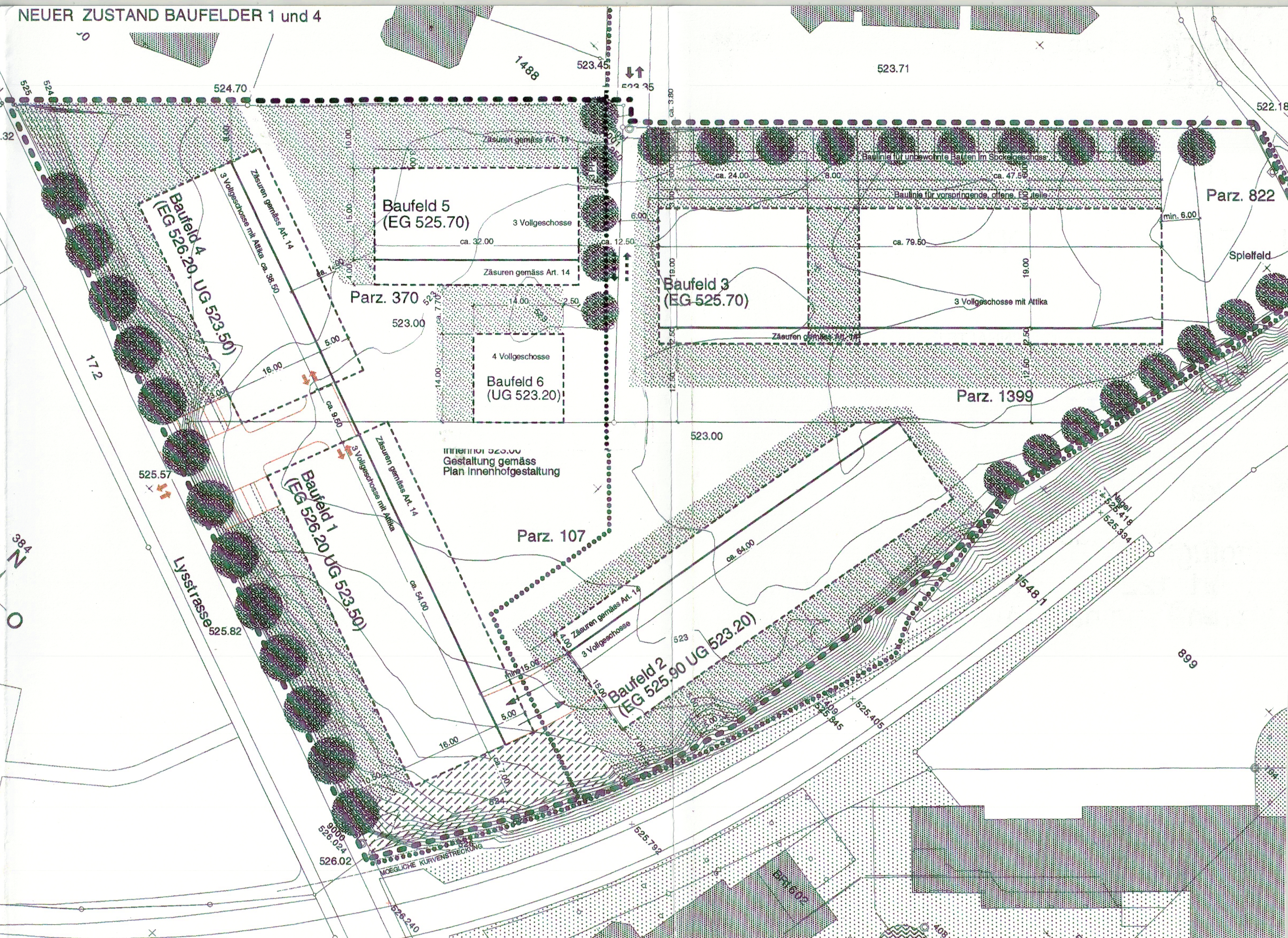
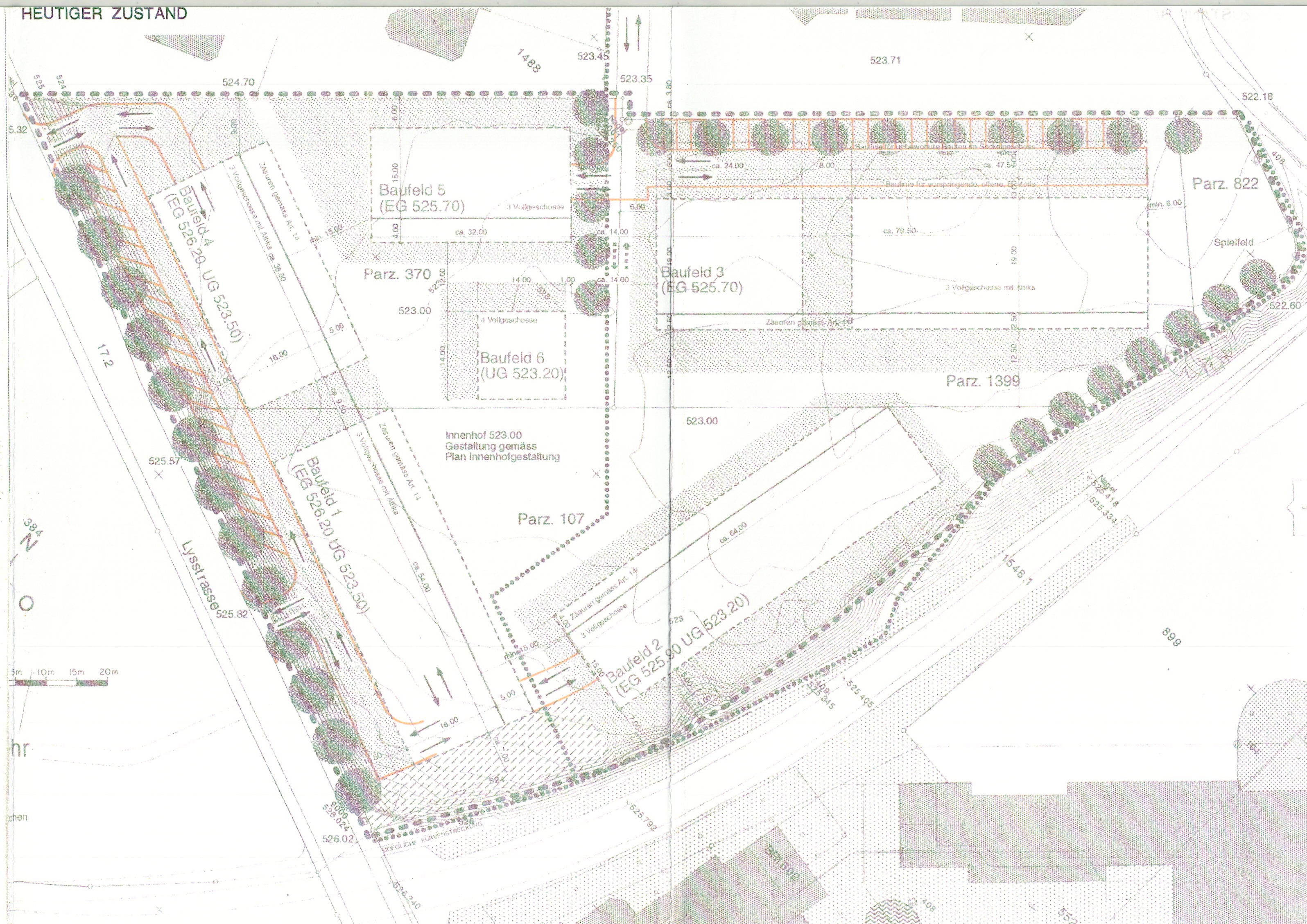
-unerledigt..... 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT: AM..... 1. März 2004

NAMENS DES GEMEINDERATS PRÄSIDENT / IN SEKRETAER / IN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
URTENEN, DEN..... DER/DIE GEMEINDESCHREIBER / IN
- 1. März 2004

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:
29. März 2004



EINWOHNERGEMEINDE
URTENEN



ZPP NR. 1 "BURGERFELD"
UEBERBAUUNGSORDNUNG

MST: 1:500
DAT: 08.07.2003
(rev. 21.01.04)

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PLAN INNENHOFGESTALTUNG

Modifikation Baufelder 5 + 6

geringfügige Änderung
nach Art. 122 Bauverordnung (BauV)
Genehmigung nach Art. 61 (BauG)

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

-PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM..... 23. Juli 2003
-PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM..... 18. Juli 2003
-ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON..... 18. Juli 2003 BIS..... 22. Aug. 2003

EINSPRACHEN: -eingegangen..... 2
-erledigt.....
-unerledigt..... 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT: AM..... 1. März 2004

NAMENS DES GEMEINDERATS PRAESIDENT / IN SEKRETAER / IN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
URTENEN, DEN..... DER/DIE GEMEINDESCHREIBER / IN
..... 1. März 2004

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

29. März 2004

