

Einwohnergemeinde Utzenstorf



**Überbauungsordnung
ZPP 12 Dorfzentrum**

11.04.2014

Änderungen

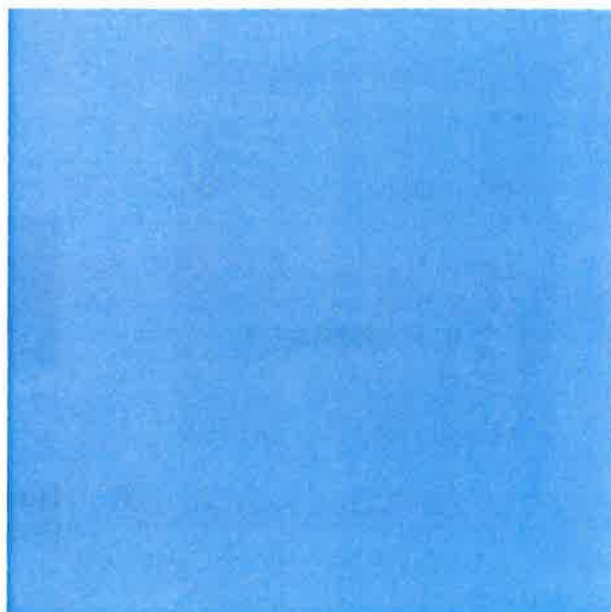
20.01.2017

Geringfügige Änderung



EINWOHNERGEMEINDE UTZENSTORF

ZPP 12 ÜBERBAUUNGS- ORDNUNG DORFZENTRUM



**mit geringfügiger
Perimeteranpassung /
Zonenplanänderung**

Genehmigungsexemplar

5. März 14

atelier schneider partner ag

**büro für architektur
und raumplanung**

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19

Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /

Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

WILL PARTNER
 **ARCHITEKTEN AG**

Bahnhofplatz 7 Postfach 545 3076 Worb
Tel. 031 838 08 38 www.will-architekten.ch
Fax 031 838 08 30 office@will-architekten.ch

INHALT



A Kurzbericht mit Plänen und Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Bebauung und Erschliessung
- 3 Nutzungsdichte

B Ueberbauungsvorschriften mit Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)

- I Allgemeine Bestimmungen
- II Erschliessung, Nutzung und Bebauung
- III Aussenraum
- IV Realisierung

Ueberbauungsplan Mst. 1:500

C Zonenplanänderung Mst. 1:2000 (Rechtsverbindlich)

Genehmigungsvermerke

Anhang

Teil A

Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)





Abb. 1-3

- ▲▲ Ansicht Süd
- ▲ Ansicht Bauernhaus
- ◀ Ansicht Nordost

1 AUSGANGSLAGE

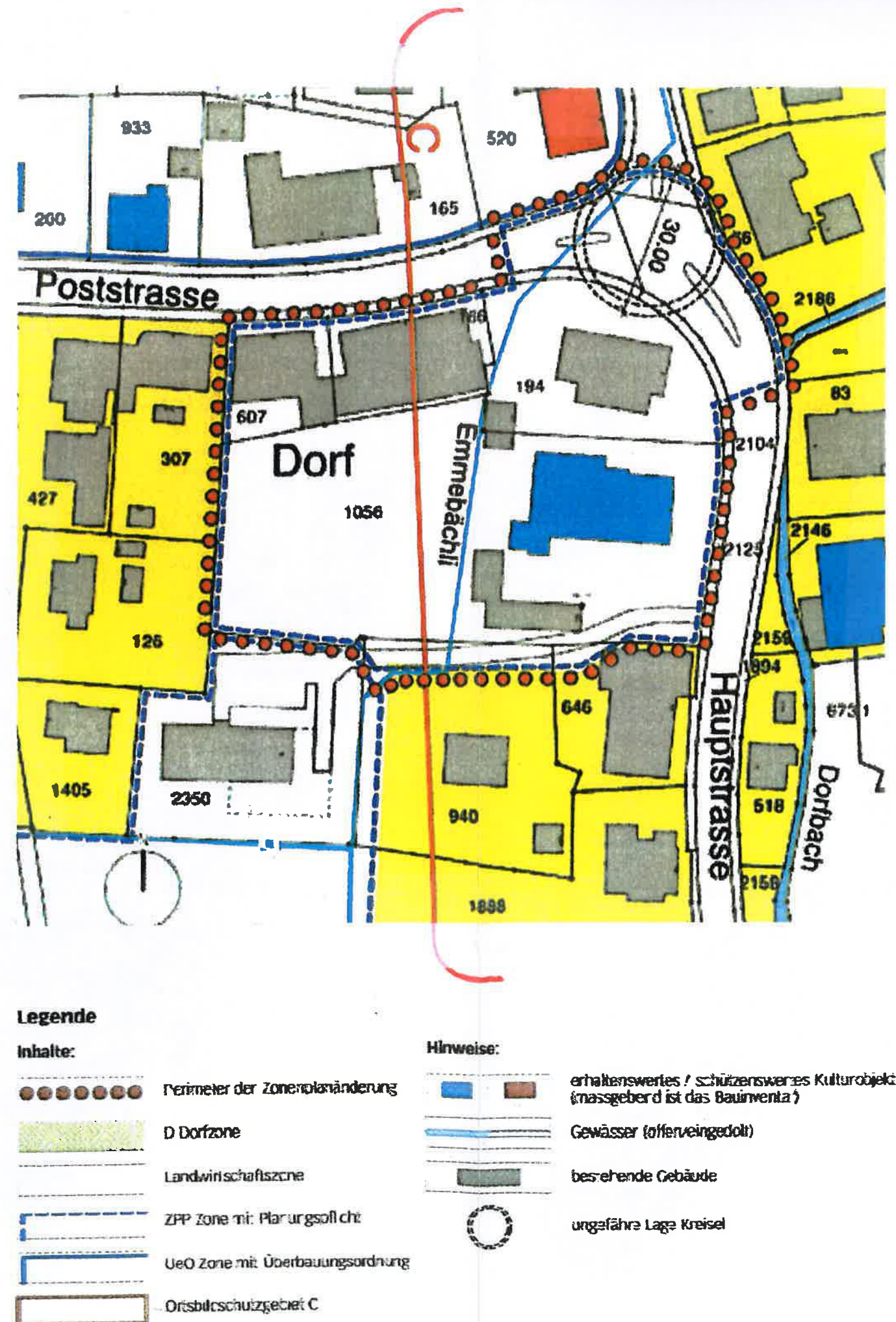
Im 2011 wurde das Areal Dorfzentrum mittels Zonenplan- und Baureglements-änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP 12 zugewiesen und mit den nachfolgenden **ZPP-Bestimmungen** belegt:

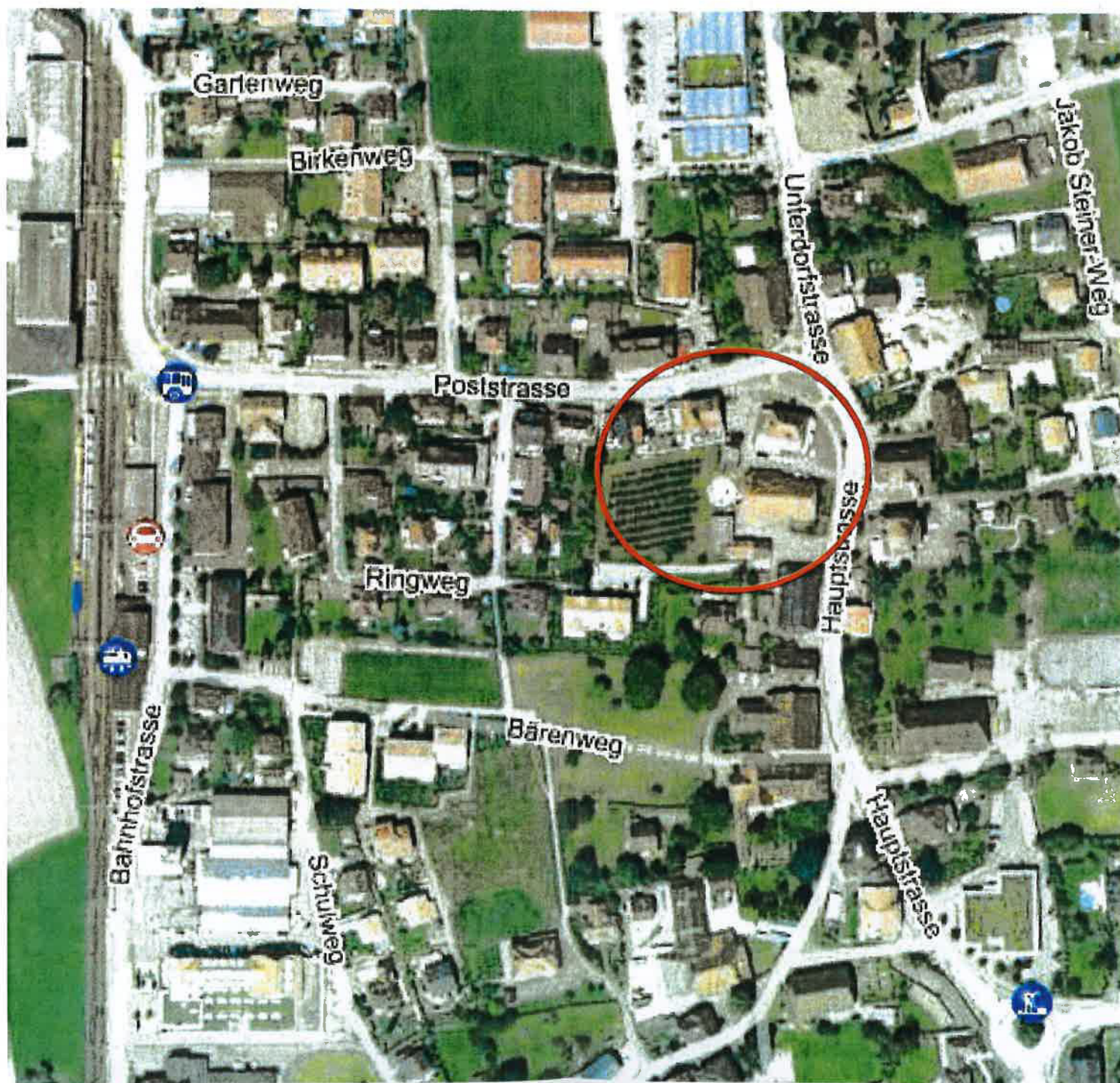
3.7.2 ZPP 12 «Dorfzentrum»

Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 12 bezweckt eine Aufwertung des Zentrums durch die Erstellung einer dichten Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Grundlage eines qualifizierten Verkehrs, die auf die Poststrasse ausgerichtet ist. Auf die historisch vorherrschend 2-geschossige Einzelbauweise mit Dachausbau an der Hauptstrasse ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
Art und Mass der Nutzung	² Entlang der Poststrasse und im Innern ist eine 3-geschossige Bebauung mit gemischter Nutzung gestattet. Bauten an der Hauptstrasse sind grundsätzlich zweigeschossig vorzusehen. Die minimale Grünflächenziffer (GFZ) beträgt 20 %. Der Grenzabstand beträgt min. 3 m, gegenüber den Parzellen Nrn. 126 und 2350 min. 5 m. Die internen Gebäudeabstände (GA) haben sich nach einer zweckmässigen Gestaltung und guten Besonnung von Hauptwohnräumen zu richten. Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt bei 3 Geschossen 11.8 m, bei 2 Geschossen 9 m. Für reine Wohnbauten gilt eine um 1 m reduzierte Gebäudehöhe. Die Gebäudelänge (GL) ist im Erdgeschoss bis zu einer GH von 5 m und für die Obergeschosse längs der Poststrasse frei. Im Übrigen ist die GL auf 40 m beschränkt.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	³ Fassaden zu Gewerberäumen an der Poststrasse sind mehrheitlich transparent zu gestalten. Fassaden über 30 m Länge sind mit vertikalen Zäsuren zu gliedern. Attikageschosse sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen zu Wohnungen oder für technische Anlagen genutzt werden. Autoabstellplätze zu Neubauten sind vorwiegend in einer Einstellhalle mit Erschliessung ab Poststrasse anzuordnen. Von der nördlichen Ecke Parzelle Nr. 2350 zur Haupt- oder Poststrasse ist eine Fuss- und Radwegverbindung von mind. 3.5 m Breite mit einem öffentlich nutzbaren Platz vorzusehen. Das Emmebächli kann verlegt werden und ist soweit möglich zu renaturieren.
Weitere Bestimmungen	⁴ Das Gebäude Hauptstrasse 4 ist ein Baudenkmal nach Art. 10b Abs. 3 BauG. Mit einem Neubau auf Parz. Nr. 194 ist ein öffentlicher Platz unter Einbezug der Kantonsstrasse zu gestalten.
Empfindlichkeitsstufe	ES III

Abb. 4 ▶

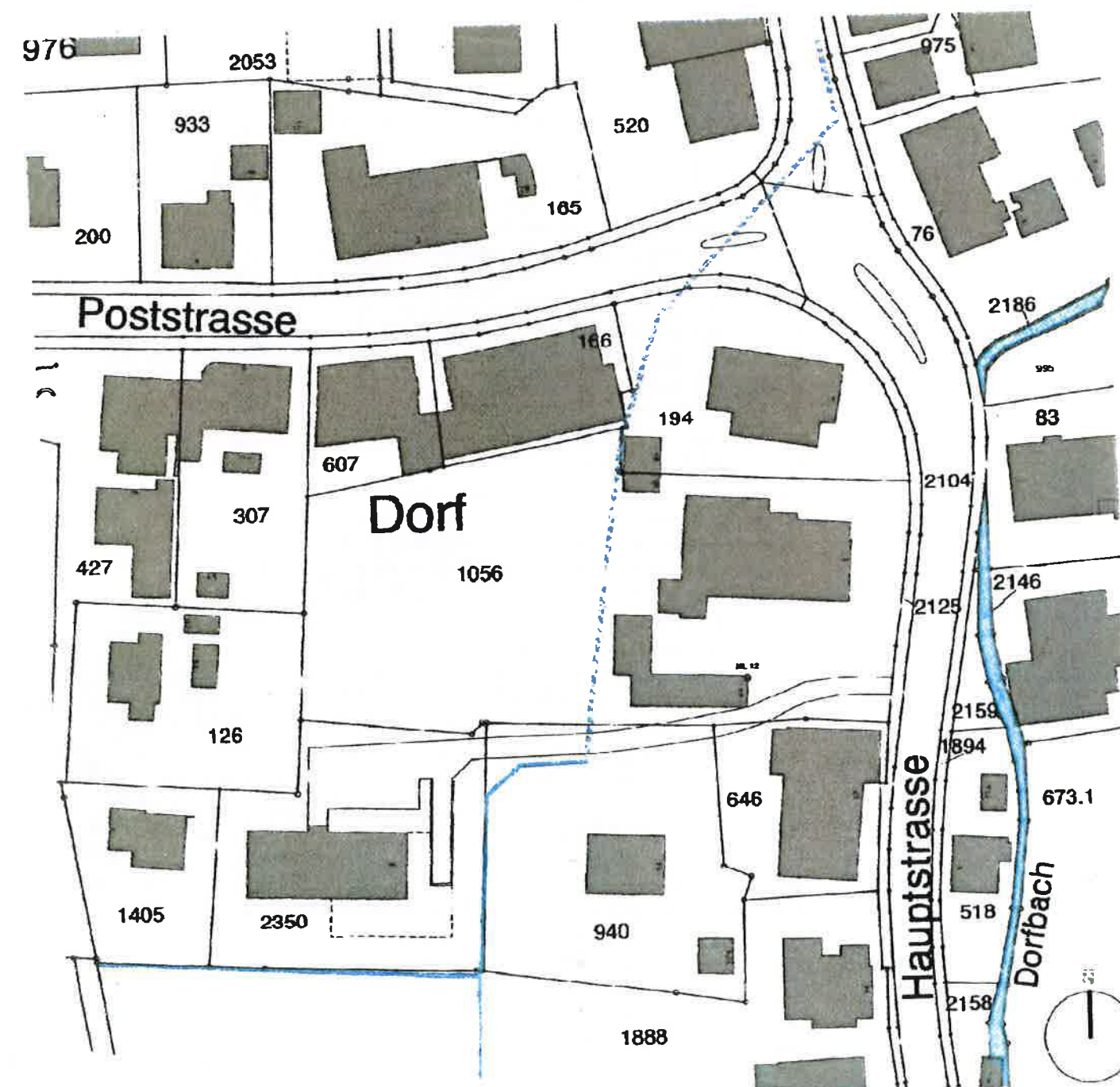
Situation 1:1000
zu den ZPP 12-
Bestimmungen





Das Areal Dorfzentrum ZPP 12 liegt in **250 m zur Bahnstation mitten im Dorf.**

Das Areal umfasst die Parzellen 607 (487 m²), 166 (663 m²), 1056 (4'266 m²) und 194 (1'265 m²), gesamthaft somit **6'681 m²** sowie Restflächen der Parzellen 646, 940 und 2350, welche aus der ZPP entlassen werden.

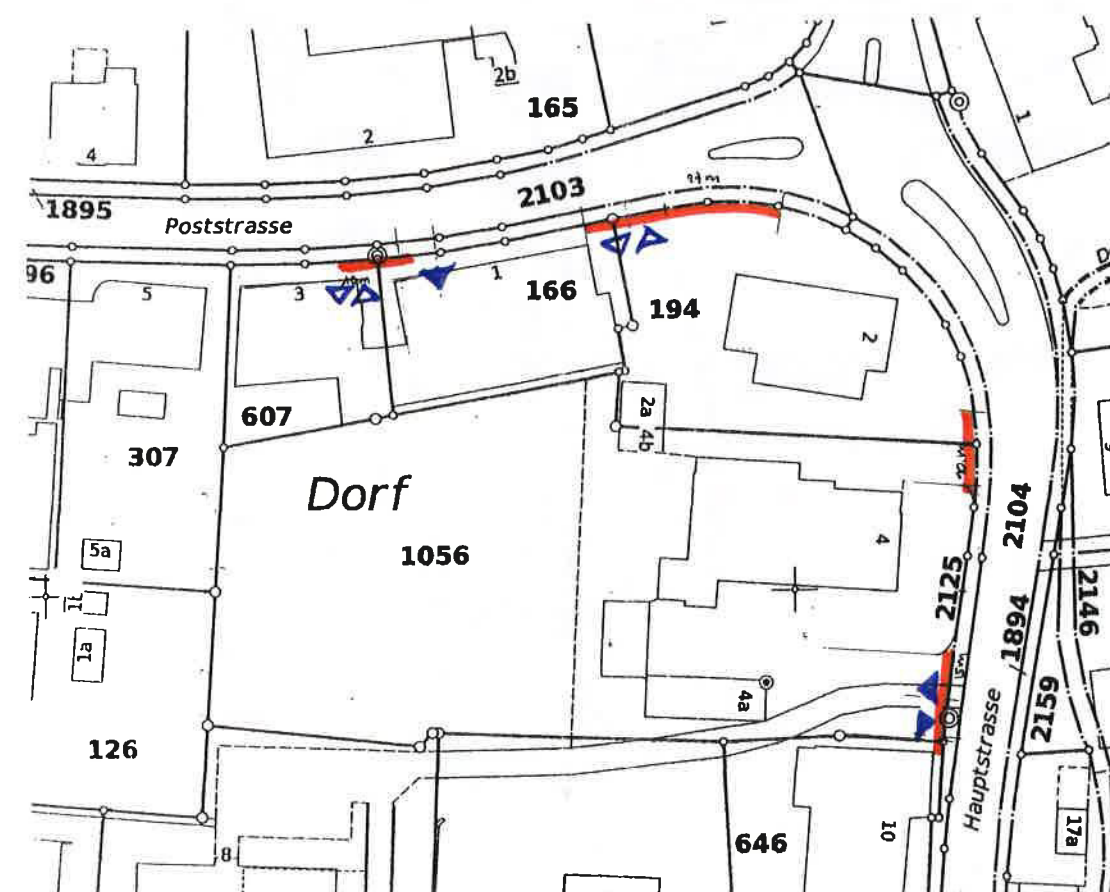


- ▲ Abb. 5 Parzellierung im Areal 1:1'000
- ◀ Abb. 6 Lage im Ortskern 1:2'500

Die Parzellen sind mit gegenseitigen Zufahrts-/Durchleitungsrechten und Grenzabstandsvereinbarungen belegt, welche in der Planung zu respektieren sind. (Abb. 8)

Zurzeit wird das Areal an vier Stellen befahren (Zu-/Wegfahrt) mit ca. 60 m Zu-/Wegfahrbreite. Im Rahmen der Überbauungsplanung mussten diesbezüglich Optimierungen gesucht werden. Die Zu-/Wegfahrbreite wurde auf 20 m reduziert mit hauptsächlich einer bestehenden Zu-/Wegfahrt und einer Zufahrt ausschliesslich zur Einstellhalle (Abb. 7) sowie zwei Zu-/Wegfahrten für oberirdische Parkplätze (je max. 10). Die Erschliessung zum und vom Areal wird mit der Überbauungsplanung somit stark optimiert:

- Zu-/Wegfahrten bestehend
- ▶ Hauptzu-/Wegfahrt neu
- ▷ Zu-/Wegfahrt max. 10 PP



▲ Abb. 7 Lage der Zu- und Wegfahrten Ist-Zustand 1:1'000
 ▶ Abb. 8 Rechte / Lasten: Grenzabstände / Durchfahrtsrechte 1:750

Die Immissionsgrenzwerte ES III werden an der Poststrasse mit 10 m Abstand und an der Hauptstrasse mit 13 m Abstand aus der Fahrbahnmitte eingehalten.

- Grenzabstände
- Gewässer eingedolt
- ←---→ Fuss- und Fahrradweg
- ▨ Zufahrtrechte



Gemeinde Utzenstorf	Amt FB	Strasse / Nr. Hauptstrasse 4	Geb.-Nr.
Ort	Koord.	Eigentümer/in Späti, Ulrich	Parz.-Nr. 1056

Kurzbeschreibung

Bauernhaus von 1930, nach Brand 1929

Attraktiver, dem späten Heimatstil verpflichteter Baukörper unter Viertelwalmdach. In gemischter Konstruktion errichteter Wohnteil mit umlaufender Terrasse. Massive Hauptgeschosse mit Fenster- und Türgewänden sowie EG-Gurtgesims in Kunststein. Die O-Fassade wird von einer schwungvollen Korbbogenründi überfangen. Das Ründifeld in orthogonalem, braun gefasstem Riegwerk schliesst unten mit einem dekorativen Würfelfries ab. Die Verdoppelung der Zopfbügel ist ein typisches Heimatstil-Merkmal. Die S-seitige OG-Laube mit säulenförmigen Pfosten, Brettarkaden und schmucken Ausschnitten an der Brüstung. Gegen N geständerter Anbau mit Arkadenöffnungen im EG. Stallteil in Zementstein mit Kunststeingliederung. Vorzüglich aufgedoppeltes Tennistor. Vom Strassenraum leicht zurückversetztes Gebäude mit wirkungsvoll zur Strasse orientierter Schaufront.

Bewertung ☐ schützenswert



☒ erhaltenswert

☐ Situationswert

Baugruppe C

Bauherrschaft

Bauleute

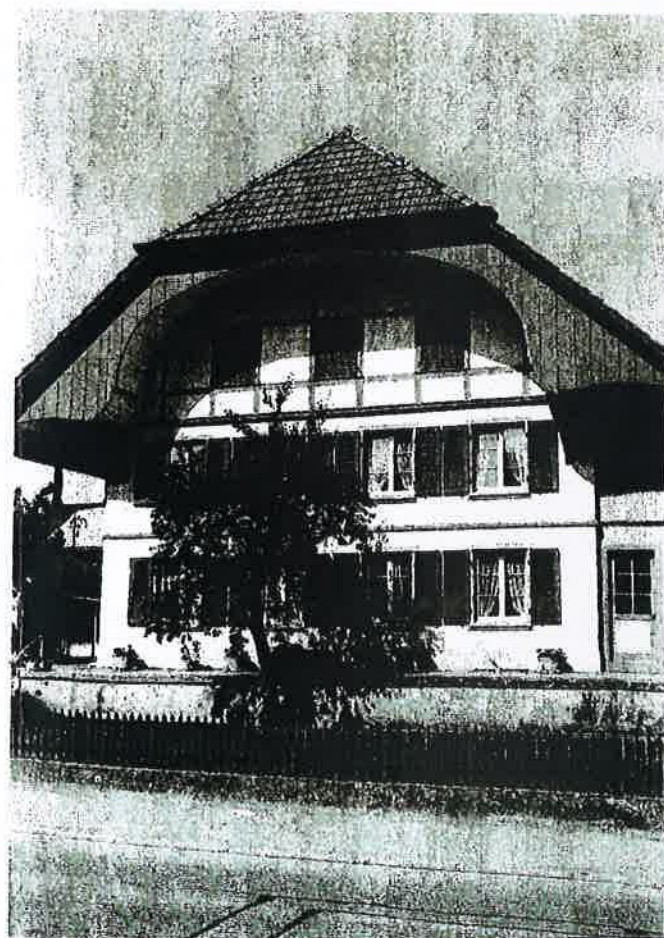
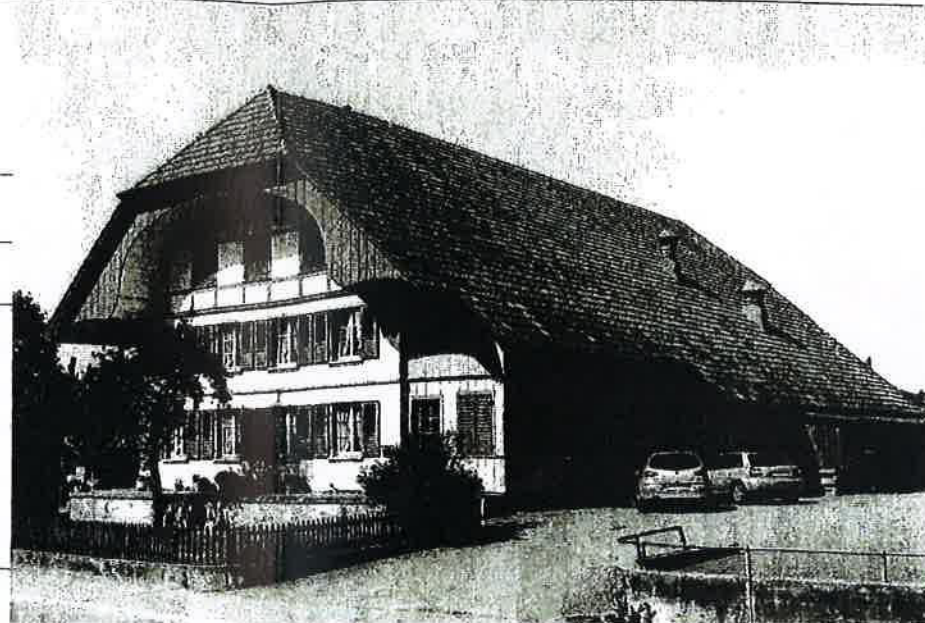
Inschriften / Baudaten

1930

(Ründifeld)

Neg.-Nr. / Dat.

BI IMR03 Mai07



Das Areal ist weitgehend **eben** (Höhendifferenz Nord – Süd + 0,6 m und West – Ost + 0,2 m). Durchquert wird das Areal vom eingedolten **Emmebächli**, welches zur Be- und Entwässerung dient, aber nur zeitweise Wasser führt. In der Überbauungsplanung soll aufgezeigt werden, wie dieses partiell freigelegt werden kann.

2 m unter Terrain liegt der **mittlere Grundwasserspiegel**. Auf der Ostseite liegt das Terrain teilweise im Gefahrengebiet **geringer Gefährdung** (Abb. 9). Das Gebiet liegt in der Gewässerschutzzone A.

Das Bauernhaus ist **erhaltenswert** (K-Objekt) (Abb. 10).



▲ Abb. 9 Ausschnitt aus Gefahrenkarte 1:2'000

◀ Abb. 10 Auszug aus dem Denkmalpflegeinventar

2 BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die **Parzellen 166 und 1056** sind mit einem Kaufrecht belegt und zur **Gesamtüberbauung** vorgesehen mit zentraler Einstellhalle. Das bestehende Gebäude auf Parzelle 166 (Modehaus) soll abgerissen werden. Das bestehende Bauernhaus soll künftig als medizinisches Zentrum dienen (Ärzte / Physiotherapeut).

Die **Parzelle 607** ist aktuell sehr dicht genutzt mit Wohnungen und einem Geschäft. Dieses weist aktuell einen sehr hohen Ertragswert auf. Aktuell ist davon auszugehen, dass diese Liegenschaft bis auf weiteres **bestehen bleibt**.

Da **Parzelle 194** durch die kaufrechtgesicherte Fläche der Parzellen 166/1056 eingefasst wird und an **zentraler Stelle** am Verkehrsknoten liegt und weil auf dieser Parzelle grundeigentümerseitig eine **Neunutzung** angestrebt wird, wird deren Fläche in das Neubebauungskonzept einbezogen.

In Abb. 11 – 12 werden die absehbaren **Phasen 1 (Parzellen 166/1056) und 2 (Parzelle 194) der Neunutzung** des Areals dargestellt. Da die Neubebauung auf Parzelle 607 (vermutlich Etappe 3) zurzeit nicht absehbar ist, ist die Darstellung eines Bebauungskonzeptes auf dieser Parzelle zurzeit noch nicht sinnvoll. Jede Etappe in sich kann künftig Schritt um Schritt dazu beitragen das Dorfzentrum aufzuwerten, was letztlich Ziel der Überbauungsplanung ist.

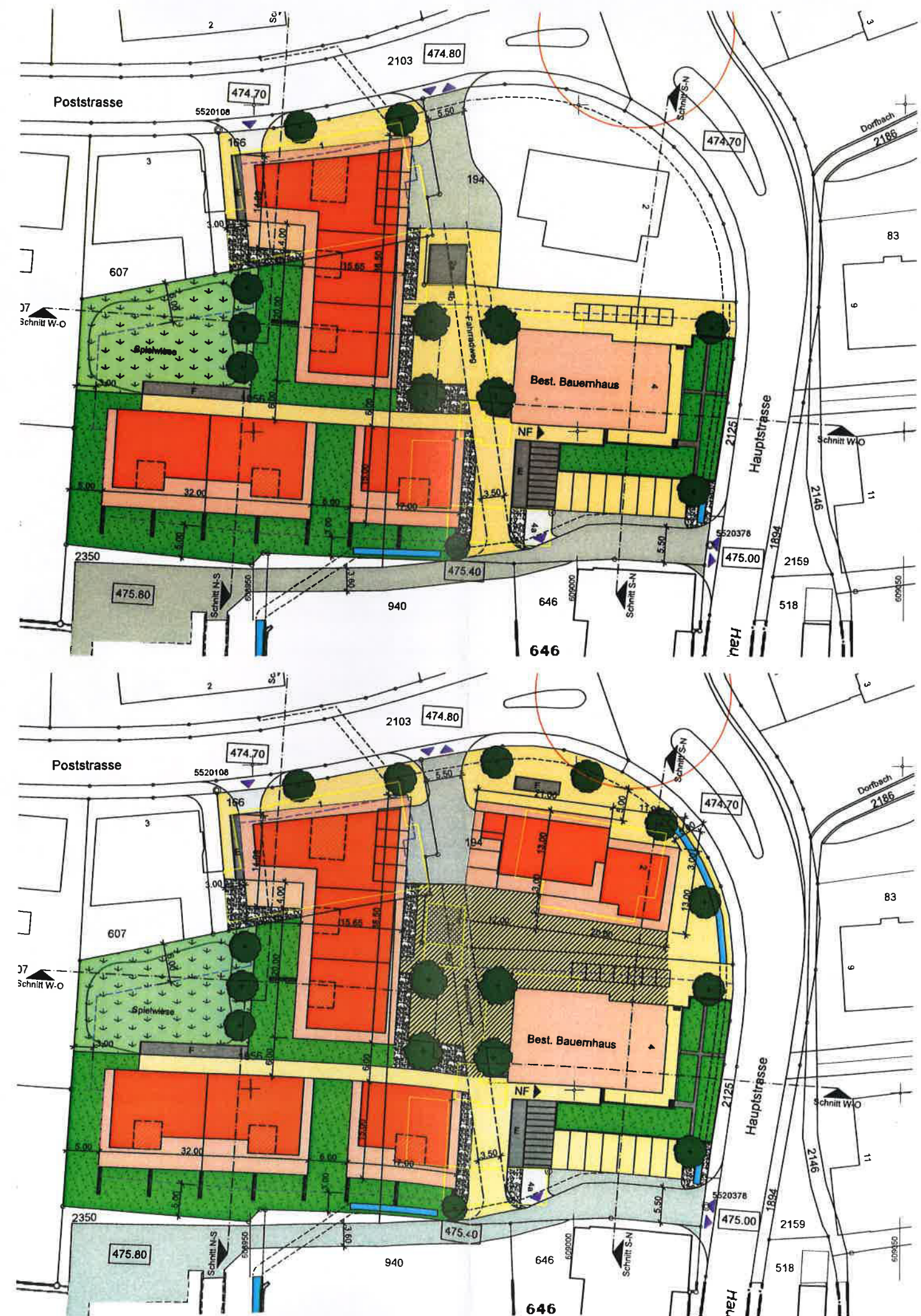
In Absprache mit dem zuständigen Wasserbauingenieur wird das Emmebächli verlegt und partiell wieder offen geführt. (Abb. 12)

Ca. 1650 m² der Fläche innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung bleiben grün. Die in den ZPP-Vorschriften vorgesehene Grünflächenziffer von 0,2 wird mit 0,25 gut eingehalten.

Vorgesehen sind innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung max. 29 Familienwohnungen und max. 31 (altersgerechte) Kleinwohnungen.

► Abb. 11,12 Denkbare Schritte der Neunutzung des Areals:

- Etappe 1: Parzellen 166/1056
- Etappe 2: Parzelle 194





atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel. 034 420 18 19 Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Fax 034 420 18 18 Sommerstrasse 10 3415 Hasle-Rueggau
www.schneider-partner.ch Email: schneider.partner@bluewin.ch

WILL PARTNER

ARCHITEKTEN AG
Bahnhofplatz 7 Postfach 545 3076 Volk
Tel. 031 638 08 32 www.will-partner.ch
Fax 031 638 08 30 will@will-partner.ch

Mit der Überbauungsplanung vorgesehen ist, das Areal **im Innern und entlang der Poststrasse 3-geschossig** zu bebauen und entlang der Hauptstrasse mit einer 2-geschossigen Bebauung **Rücksicht auf das bestehende Bauernhaus** zu nehmen und diesem ein angemessenes Umfeld zu belassen.

Entlang der Poststrasse wird eine dichte **Strassenrandbebauung** angestrebt. Der absehbar noch länger bestehenden Bebauung auf Parzelle 607 wird mit der **südlich vorgelagerten Spielwiese** ein grosszügiger Freiraum belassen. Die Wohnbauten im Süden des Areals werden **nach Süden** orientiert.

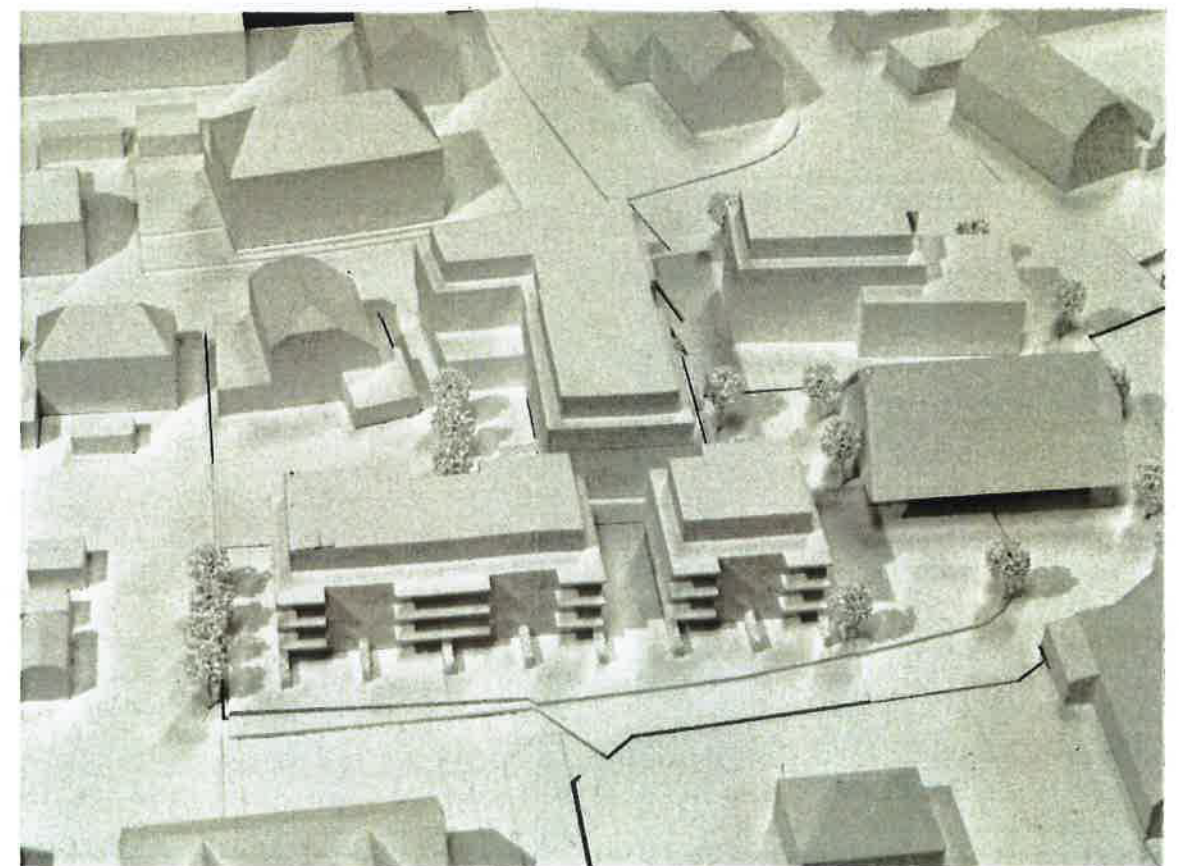
Im Zentrum wird ein **verkehrsfreier Innenhof** gestaltet. Peripher liegen die Erschliessungselemente (Abb. 14).

In einem mehrstufigen **Workshopverfahren** wurde dieses Bebauungskonzept unter Beizug externer Experten entwickelt. Zum Bebauungskonzept liegt ein abschliessender Bericht der begleitenden Expertengruppe vor.

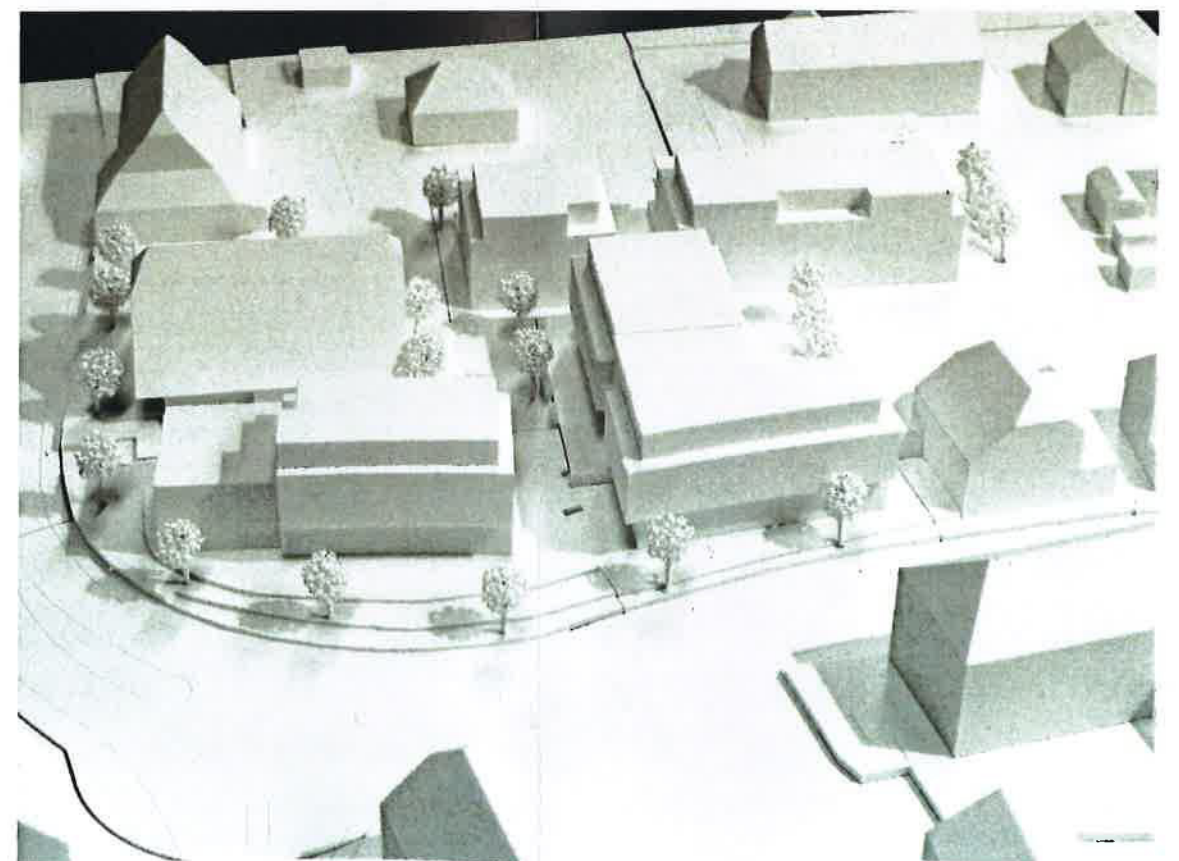


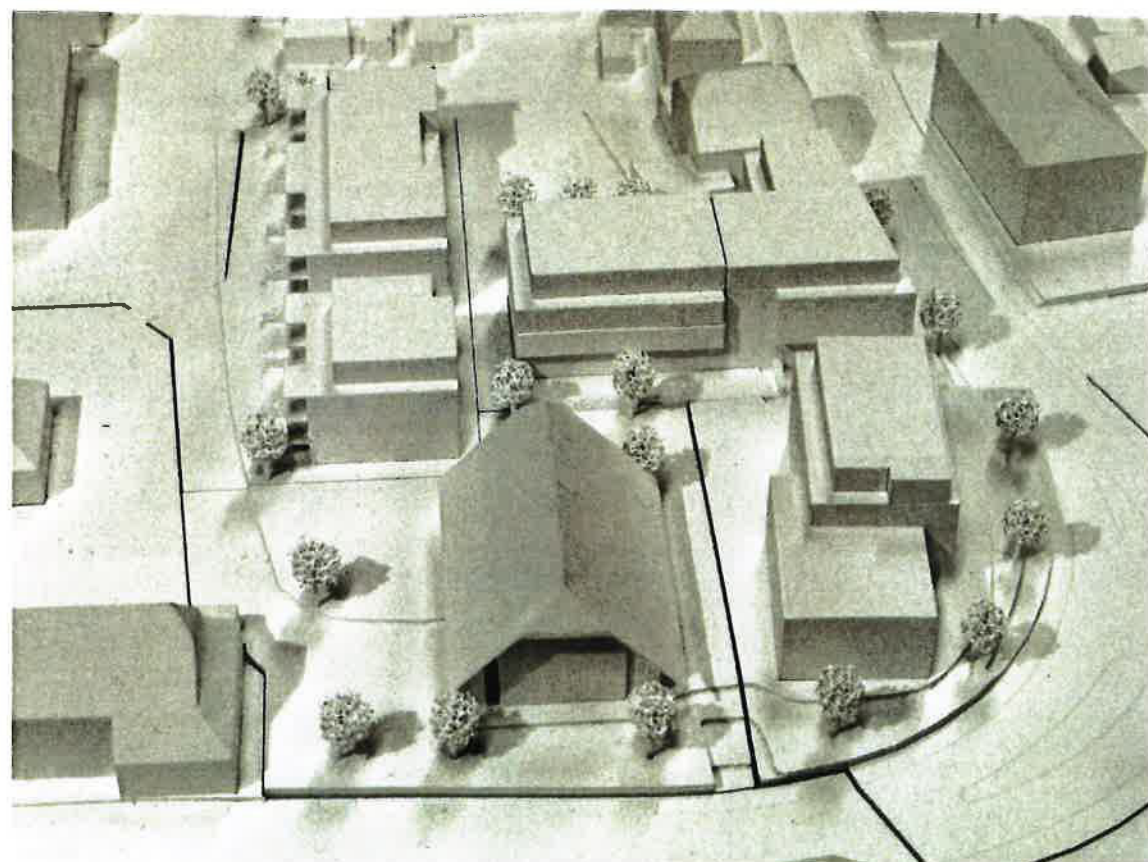
- ▲ Abb. 13 Zu-/Wegfahrt Einstellhalle: Systemskizze 1:1'000
- ◀ Abb. 14 Überbauungskonzept 1:500
- ▶ Abb. 15,16 Modellansichten

Ansicht
Von Süden

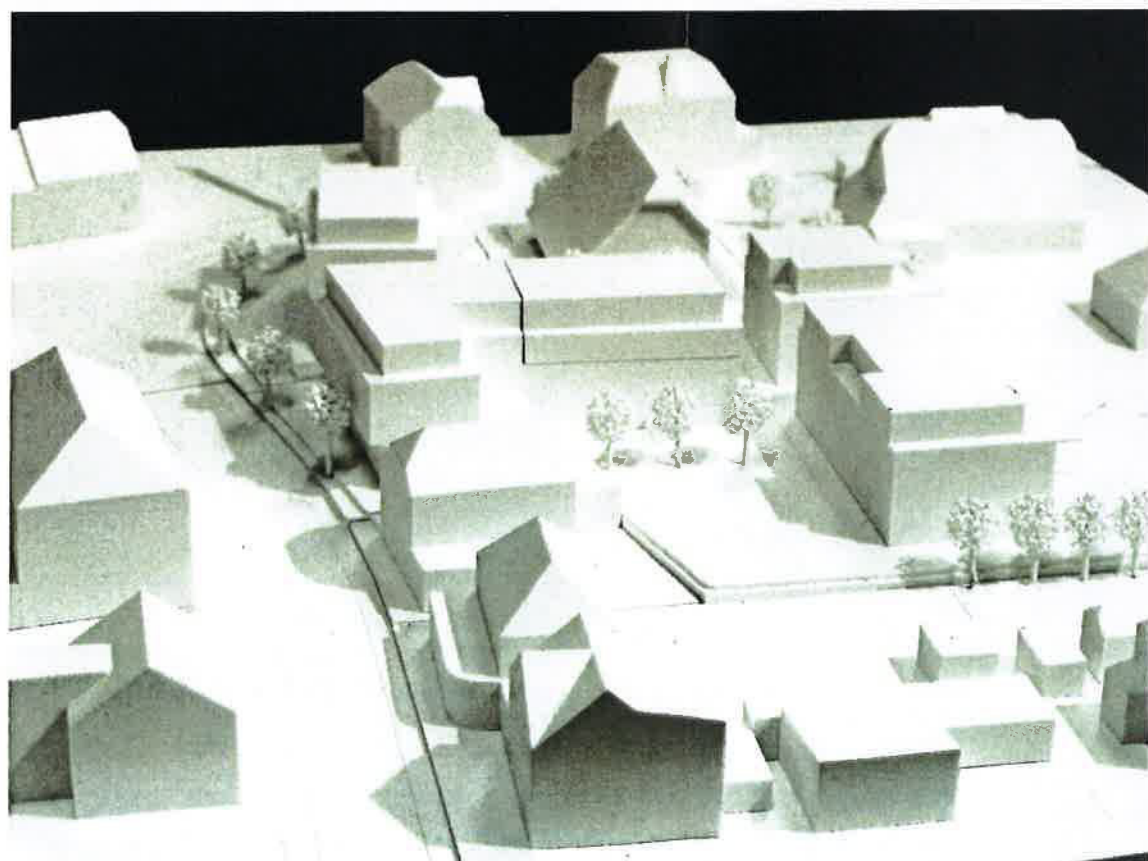


Ansicht
Von Norden





Ansicht
Von Osten



Ansicht
Von Westen

3 NUTZUNGSDICHTE

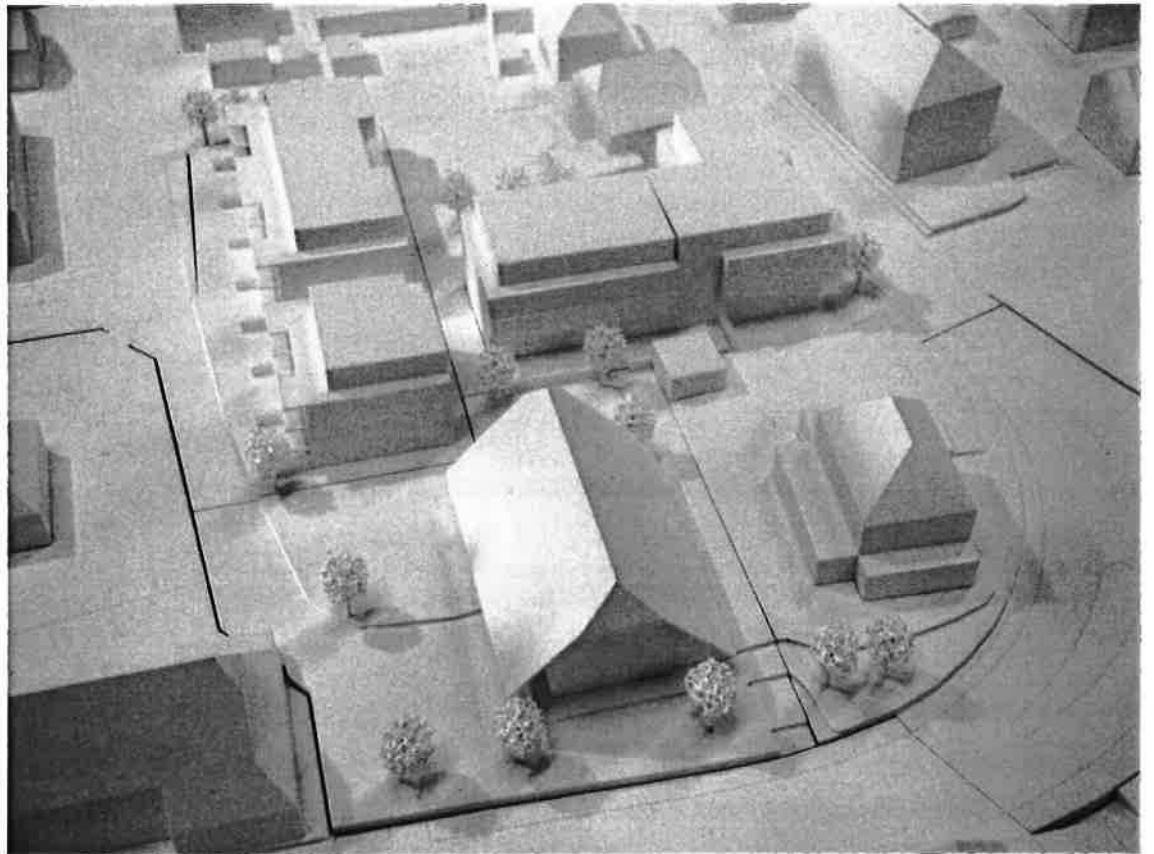
In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden **Nutzungsdichten** mit entsprechendem Parkplatzbedarf zu erwarten (Abb. 17):

Landfläche	Baubereich x Geschosszahl	Ausnutzung	Nutzungsart	Bandbreite ¹⁾ PP
Zelle 607				
487 m2	<u>150 m2 x 3,6</u> ~ 540 m2	1,1	Wohnen und/oder Dienstleistung	5 – 10
Zelle 194 (Variante 2- resp. 3-geschossig mit Attika)				
1'265 m2	<u>250 m2 x 3,6</u> ~ 900 m2 <u>185 m2 x 2,6</u> ~ 480 m2	1,1	Dienstleistung im EG Wohnen im OG	10 – 15
Zellen 166 / 1056				
4'929 m2	Baubereiche Süd <u>690 m2 x 3,6</u> ~ 2'485 m2	1,1	Wohnen	20 – 30
	Baubereich Nord <u>590 m2 x 3,6</u> ~ 2'125 m2		Dienstleistung im EG Wohnen im OG	25 – 35
	Bauernhaus <u>335 m2 x 2,6</u> ~ 870 m2		Dienstleistung	5 – 10

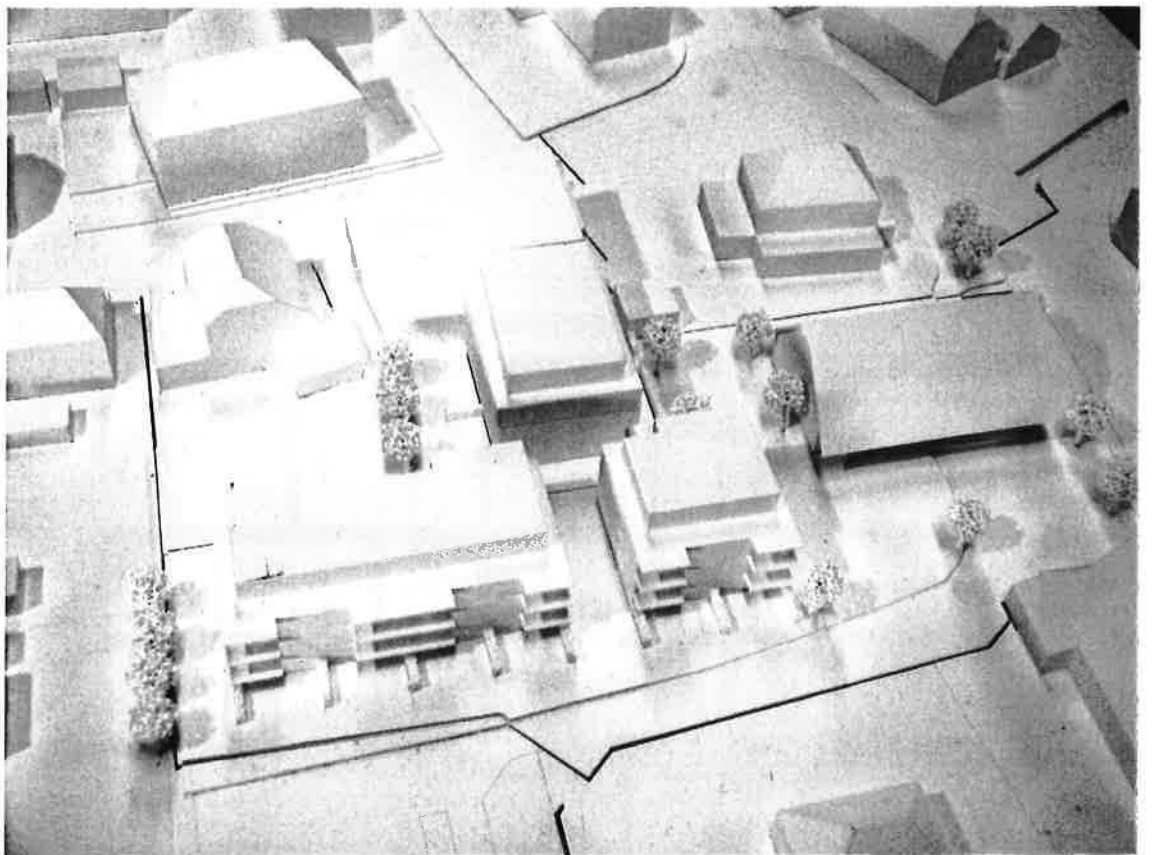
¹⁾ Aufgrund Annahme wahrscheinlicher Nutzungssplit

- ▲ Abb. 17 Übersicht
- ◀ Abb. 18,19 Modellansichten Etappe 2
- ▶ Abb. 20, 21 Modellansichten Etappe 1
- ▶▶ Abb. 22, 23 Längs-/Querschnitt durchs Areal 1:200

Ansicht
Von Osten

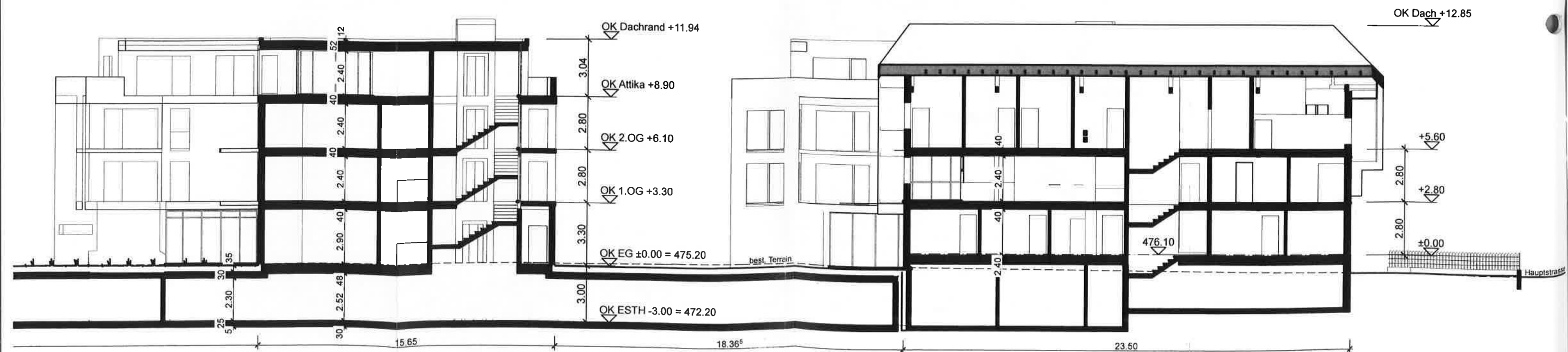


Ansicht
Von Süden





Schnitt Nord-Süd



Schnitt West-Ost

Teil B

Überbauungs- vorschriften mit Überbauungsplan (Rechtsverbindlich)



INHALT



I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung, Nutzung und Bebauung

- Art. 4 Höhenlage
- Art. 5 Erschliessungsanlagen
- Art. 6 Abstellplätze / Einstellhalle
- Art. 7 Nutzung, Bebauung

III Aussenraum und Etappierung

- Art. 8 Umgebungsgestaltung

IV Realisierung

- Art. 9 Weitere Bestimmungen
- Art. 10 Vertragliche Regelung

V Inkrafttreten

- Art. 11 Inkrafttreten

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan (Anhang) durch eine rot punktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung bezweckt:
 - eine sinnvolle Erschliessung des Areals mit verkehrsfreiem Innenbereich,
 - eine attraktive Gestaltung und Begrünung des Aussenraumes mit einem halbprivaten Innenhof,
 - die Situierung der Neubauten in einer Bautiefe entlang der Kantonsstrasse und die einheitliche Gestaltung in den innenliegenden Baubereichen Wohnen,
 - die Erhaltung des Bauernhauses an der Hauptstrasse 4.

Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung

- 1 Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1: 500
 - die vorliegenden Überbauungsvorschriften
- 2 Für die Baubewilligungsbehörde gelten bei der Prüfung von Baugesuchen mit wegleitendem Charakter:
 - das im Kurzbericht enthaltene Richtprojekt mit Erläuterungen und Skizzen
 - das Modell, Massstab 1:500
 - der Beurteilungsbericht Workshopverfahren vom 11.7.2013

Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der ZPP 12 und nachfolgend der Dorfzone D des jeweils gültigen Baureglementes (BR) der Gemeinde Utzenstorf.

II ERSCHLIESSUNG, NUTZUNG UND BEBAUUNG

Art. 4 Höhenlage

- 1 Die im Überbauungsplan fixierte Höhe über Meer bestimmt die Höhenlage der Erschliessung und Platzgestaltung. Neubauten sind darauf auszurichten. (Abweichung bei der Detailplanung max. $\pm 0,2$ m)

Art. 5 Erschliessungsanlagen

- 1 Sämtliche Erschliessungselemente innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Überbauungsplan enthaltenen Dimensionen zu erstellen.
- 2 Der Innenhof darf ausschliesslich mit Notfahrzeugen und zum Zügeln befahren werden.
- 3 Für den im Überbauungsplan markierten Fahrradweg wird ein öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht im Grundbuch eingetragen.
- 4 Die Gestaltungselemente im halböffentlichen Raum (Leuchstelen, Sitzgelegenheiten, Pergola, ... Absperr- und Verkehrsleitelemente) sowie die Bepflanzung sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessungsflächen zu erstellen.

Art. 6 Abstellplätze / Einstellhalle

- 1 Die im Überbauungsplan vorgesehenen Besucherparkplätze und die Fahrradabstellplätze sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessung zu realisieren.
- 2 Auf den Zeitpunkt der Nutzung der ersten Neubaufächen müssen die nach Bauverordnung vorgeschriebenen Bewohner- und Mitarbeiterparkplätze in der Einstellhalle zur Verfügung stehen.
- 3 Für die Parzellen 194 und 607 muss unterirdisch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Einstellhalle mit Rampe vorgesehen werden.

Art. 7 Nutzung, Bebauung

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan, wobei die Gebäudehöhe für 3-geschossige Wohn-/Dienstleistungsbauten auf 11,8 m, für 2-geschossige Wohn-/Dienstleistungsbauten auf 9 m, für 3-geschossige Wohnbauten auf 10,8 m, und für eingeschossige An- und Nebenbauten auf 4 m festgelegt wird.
- 2 Erwartet wird eine zeitgemässe, attraktive Architektursprache. Die Hauptflächen der Fassaden innerhalb der Baubereiche Wohnen/ Dienstleistung entlang der Kantonsstrasse sind in Verputz, Sichtstein, Schiefer oder Naturstein zugelassen. Teilflächen können in Glas/Metall gestaltet werden. Im Baubewilligungsverfahren wird die Fassadengestaltung durch die Baubewilligungsbehörde abschliessend beurteilt. Fassaden über 30 m Länge sind vertikal zu gliedern, Dienstleistungsräume an der Poststrasse sind mehrheitlich transparent zu gestalten.
- 3 Soweit Flachdächer nicht als Terrasse dienen, sind diese extensivretentiv zu begrünen. Diese können mit Solar- und Photovoltaikanlagen belegt werden.

In den beiden Baubereichen Wohnen auf der Südseite des Areals dürfen die Attika nach Art. 35 BR entweder auf der besonnten Längsseite oder auf der Rückseite auf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge (Treppenhaus / Lift nicht eingerechnet) ohne Rückversetzung von der Fassade vorgesehen werden.

- 4 Balkone dürfen nach den Bestimmungen von Art. 26 BR über die Baubereiche hinausragen. Entlang der Post- und der Hauptstrasse dürfen keine Bauteile in den Strassenabstand hineinragen.
- 5 Das erhaltenswerte Bauernhaus wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege saniert. Das gesamte Volumen wird umgenutzt für Dienstleistung und/oder Wohnen. Der bestehende Stallteil wird um ca. 4 m gekürzt.

III AUSSENRAUM UND ETAPPIERUNG

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Etappierung im Areal ist frei. Mit Bezug der 21sten Familienwohnung im Areal muss die im Überbauungsplan vorgesehene Spielwiese sowie der Kleinkinderspielplatz zur Nutzung bereitstehen.
- 2 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken. Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung, die Terrainveränderung und die Aussenraumgestaltung. Die im Überbauungsplan enthaltene Gestaltung (Material/ Abgrenzung) ist wegleitend.
- 3 Bei den Ausfahrten muss die SN-Norm eingehalten werden.

IV REALISIERUNG

Art. 9 Weitere Bestimmungen

- 1 Das Emmebächli ist mit dem Bau der Einstellhalle zu verlegen.
- 2 Zwingend ist die Verwendung erneuerbarer Energieträger für Warmwasser und Heizung für die Neubauten auf den Parzellen 166/1056 sowie die Erstellung sämtlicher Neubauten im Überbauungsplanperimeter nach SIA Norm 380/1, eventuell nach Minergiestandard.

- 3 Das Regenabwasser von Dach- und Platzflächen ist soweit möglich zu versickern oder über Schlammssammler in das Emmebächli abzuleiten.

Art. 10 Vertragliche Regelung

- 1 Vor Beschluss der Überbauungsordnung sind (unter den Kaufrechtern, den Grundeigentümern und der Gemeinde) für die Parzellen 166/1056 die Strassenanschlüsse, die Gewässerverlegung und die Leitungsführung bezüglich Lage, Gestaltung und Kostentragung zu regeln.
- 2 Vor Baubeginn der Einstellhalle wird die anteilmässige Kostenbeteiligung zur Erstellung und zum Betrieb der Durchfahrt für die Nachbarparzellen festgelegt.

V INKRAFTTRETEN

Art. 11 Inkrafttreten

- 1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

ÜBERBAUUNGSPLAN DORFZENTRUM



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- 476.10 Höhenlage Erdgeschoss Wohnen bestehend
- 475.25 / 475.25 Höhenlage Erschliessung bestehend / neu

ERSCHLIESSUNG

- ▲ Einfahrt / Ausfahrt (bestehend)
- ▼ Einfahrt / Ausfahrt (Besucher PP)
- ▼ Einfahrt Einstellhalle () / ▲ Ausfahrt
- Hauszufahrten (Asphalt)
- Detailschliessung (Asphalt)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (ungefähre Lage)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (Erdgeschoss)
- Flächenreservation Kreisell
- Flanierbereiche (Asphalt / Stein)
- Aufenthalt / Kinderspielplatz (Asphalt / Stein)
- Fahrradweg
- Fahrradunterstände (ungefähre Lage)

BEBAUUNG

- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 2-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 3-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen 3-geschossig mit Attika
- Attika (ungefähre Lage) (60% der Fläche des Normalgeschosses)
- Vorbau eingeschossig
- Anbaupflichtige Baulinie

AUSSENRAUM

- Spielfläche (siedlungsintern)
- Gewässer (--- eingedolt)
- Ahorn (ungefähre Lage)
- Gärten Privat zu Wohnungen im Erdgeschoss
- Bauerngarten
- Steinbett
- Entsorgung / Robidog (ungefähre Lage)

HINWEISE

- BH Bauernhaus bestehend, K-Objekt erhaltenswert
- Lage Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Sitzgelegenheiten / ■ Pergola
- Leuchtstelen
- NF Notfallzufahrt Praxis
- Abbruchobjekte
- Nachbarbebauung bestehend
- Parzellierung bestehend



MST. 1:500

11.11.2013

atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

WILL PARTNER
ARCHITEKTEN AG

Bahnhofplatz 7 Postfach 545 3076 Worb
Tel. 031 838 08 38 Fax 031 838 08 30
www.will-partner.ch e-mail: info@will-partner.ch

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

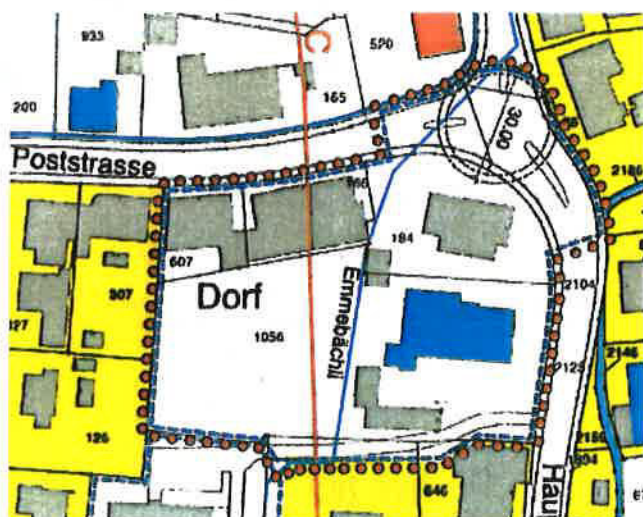
Tel. 034 420 19 18 Fax 034 420 19 18
Säggasse 28 3400 Burgdorf /
Sonnenblasse 10 3415 Hasle-Rögnau
www.schneider-partner.ch Email: schneider-partner.bu@bluewin.ch

Teil C

Zonenplan- änderung (Rechtsverbindlich)



Der ZPP-Perimeter wird im Bereich des Kreisels und der Parzellen 646, 940 und 2350 geringfügig angepasst.



Perimeter ZPP12

bisher ► ◀ künftig

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 10. Okt. 2013
Publikation im Anzeiger	vom 21.+28. Nov. 2013
Öffentliche Auflage	vom 21. Nov. 13 bis 23. Dez. 13
Einspracheverhandlung	am ---
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den
Gemeinderat Utzenstorf

am 4. März 2014

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

den

16.03.2014

Der Sekretär



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 11. April 2014



ÜBERBAUUNGSPLAN DORFZENTRUM



MST. 1:500
11.11.2013

LEGENDE

ALLGEMEIN

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- Höhenlage Erdgeschoss Wohnen bestehend
- Höhenlage Erschliessung bestehend / neu

ERSCHLIESSUNG

- Einfahrt / Ausfahrt (bestehend)
- Einfahrt / Ausfahrt (Besucher PP)
- Einfahrt Einstellhalle () / Ausfahrt
- Hauszufahrten (Asphalt)
- Detailschliessung (Asphalt)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (ungefähre Lage)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (Erdgeschoss)
- Flächenreservierung Kreisell
- Flanierbereiche (Asphalt / Stein)
- Aufenthalt / Kinderspielplatz (Asphalt / Stein)
- Fahrradweg
- Fahrradunterstände (ungefähre Lage)

BEBAUUNG

- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 2-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 3-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen 3-geschossig mit Attika
- Attika (ungefähre Lage) (60% der Fläche des Normalgeschosses)
- Vorbau eingeschossig
- Anbaupflichtige Baulinie

AUSSENRAUM

- Spießfläche (siedlungsintern)
- Gewässer (eingedolt)
- Ahorn (ungefähre Lage)
- Gärten Privat zu Wohnungen im Erdgeschoss
- Bauerngarten
- Steinbett
- Entsorgung / Robidog (ungefähre Lage)

HINWEISE

- Bauernhaus bestehend, K-Objekt erhaltenswert
- Lage Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Sitzgelegenheiten / Pergola
- Leuchtstelen
- Notfallzufahrt Praxis
- Abbruchobjekte
- Nachbarbebauung bestehend
- Parzellierung bestehend



EINWOHNERGEMEINDE ÜBERBAUUNGSORDNUNG UTZENSTORF DORFZENTRUM

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NACH ART. 122⁷ BauV.

20. Oktober 2016 / MST. 1:500

◀ BISHIER

NEU ▶

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im amtlichen Anzeiger
Öffentliche Auflage
Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Beat Singer

Tobias Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Utzenstorf, den 6. JAN. 2017

Der Gemeindeschreiber:

Tobias Schmid

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

vom 24. NOV. 2016
vom 24. NOV. 2016 bis - 3. JAN. 2017
am
am 14. NOV. 2016

Gemeinde
Utzenstorf



20. Jan. 2017

ÜBERBAUUNGSPLAN DORFZENTRUM



0 10 20 30 40 50 m
atelier schneider partner ag
Büro für Architektur
und Raumplanung
Tel. 034 402 11 10
Fax 034 402 11 10
Raumplanung 034 402 11 10
Raumplanung 034 402 11 10
Raumplanung 034 402 11 10
Raumplanung 034 402 11 10

MST. 1:500
20.10.2016

LEGENDE

ALLGEMEIN

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- Höhenlage Erdgeschoss Wohnen bestehend
- Höhenlage Erschliessung bestehend / neu

ERSCHLIESSUNG

- Einfahrt / Ausfahrt (bestehend)
- Einfahrt / Ausfahrt (Besucher PP)
- Einfahrt Einstellhalle () / Ausfahrt
- Hauszufahrten (Asphalt)
- Detailschliessung (Asphalt)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (ungefähre Lage)
- Besucherparkplätze (Asphalt) (Erdgeschoss)
- Flächenreservierung Kreisell
- Flanierbereiche (Asphalt / Stein)
- Aufenthalt / Kinderspielplatz (Asphalt / Stein)
- Fahrradweg
- Fahrradunterstände (ungefähre Lage)

BEBAUUNG

- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 2-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen / Dienstleistung 3-geschossig mit Attika
- Baubereiche Wohnen 3-geschossig mit Attika
- Attika (ungefähre Lage) (60% der Fläche des Normalgeschosses)
- Vorbau eingeschossig
- Anbaupflichtige Baulinie

AUSSENRAUM

- Spießfläche (siedlungsintern)
- Gewässer (eingedolt)
- Ahorn (ungefähre Lage)
- Gärten Privat zu Wohnungen im Erdgeschoss
- Bauerngarten
- Steinbett
- Entsorgung / Robidog (ungefähre Lage)

HINWEISE

- Bauernhaus bestehend, K-Objekt erhaltenswert
- Lage Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Sitzgelegenheiten / Pergola
- Leuchtstelen
- Notfallzufahrt Praxis
- Abbruchobjekte
- Nachbarbebauung bestehend
- Parzellierung bestehend