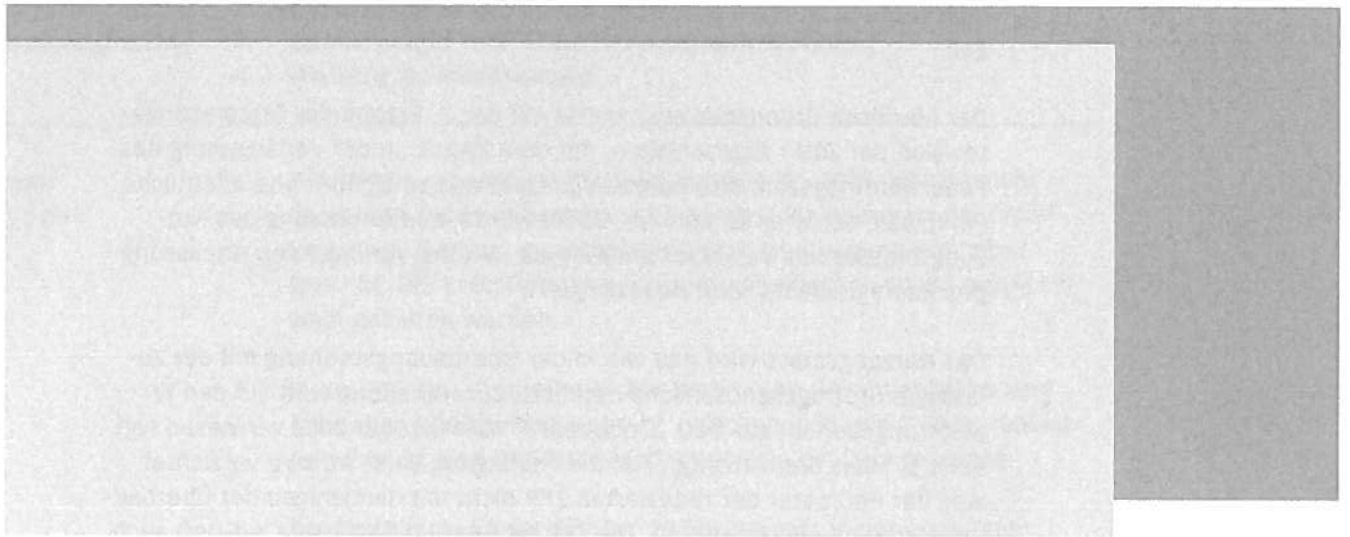


Genehmigung

Utzenstorf

Anpassung ZPP 10 Baureglement



Geringfügige Änderung im
Verfahren nach Art. 122
Abs. 5 BauV

Anpassung ZPP Nr. 10 Baureglement
mit Bericht

Dezember 2004

Bericht zuhanden der Genehmigungsbehörde

Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP Nr. 10 hat der Gemeinderat beschlossen, den südlichen Teil des Areals mit dem Zweck einer dichten Überbauung zu veräussern (vgl. Botschaft für die Gemeinde-Urenenabstimmung vom 19. Oktober 2003). Mit der Überbauungsordnung wurde die Nutzung auf das zu veräussernde Areal übertragen.

Der nördliche Grundstücksteil wurde mit der 2. Etappe der Ortsplanungsrevision der ZöN I zugeschlagen, mit dem Zweck, in der Verlängerung des Feuerwehrmagazins eine langfristige Landreserve sichern und öffentliche Parkplätze schaffen zu können. Dabei wurde eine Anpassung des Nutzungsmasses aus Versehen unterlassen. Mit der vorliegenden Anpassung des Baureglements wird dies korrigiert.

Das Nutzungsmass wird neu wie in der Überbauungsordnung mit der zulässigen Bruttogeschossfläche definiert. Zur Herleitung wird auf den Erläuterungsbericht zur UeO „Lindenpark“ vom Oktober 2003 verwiesen (vgl. Seite 5, Mass der Nutzung). Auf die Festlegung einer AZ wird verzichtet, weil der Perimeter der reduzierten ZPP nicht mit demjenigen der Überbauungsordnung übereinstimmt. Die ZPP umfasst im Gegensatz zur UeO auch die im Eigentum der Gemeinde verbleibenden öffentlichen Wege und das Emmebächli. Die maximal zulässigen 3'300 m² BGF entsprechen bezogen auf den UeO-Perimeter (zum Verkauf anstehende Landfläche von 3'281 m²) einer AZ von 1.0, was für ein ländliches Kerngebiet durchaus vertretbar ist.

Die bauliche Konzentration der Nutzung auf dem südlichen Arealteil und die Ausscheidung eines öffentlichen Parkplatzes wären auch im Rahmen des ursprünglichen ZPP-Perimeters möglich gewesen. Der Gemeinderat hat sich für eine Reduktion der ZPP zugunsten der ZöN I aufgrund der damit verbundenen grösseren Flexibilität bei der Nutzung des gemeindeeigenen Terrains entschieden.

Stellungnahme zu
den Einsprachen

Die Einsprecher verlangen im Wesentlichen, dass diese Änderung nicht zu genehmigen sei, weil sie eine Bauweise ermögliche, die dem ländlichen Charakter von Utzenstorf nicht Rechnung trage. Der Gemeinderat hält dem entgegen, dass die 3-geschossige und dichte Bauweise bereits mit der Orientierungsversammlung zum Entwurf der Überbauungsordnung vom 11.9.2003 und mit der Botschaft zum Landverkauf zur Urnenabstimmung vom 19.10.2003 bekannt gegeben worden ist (Beilage). Dreigeschossige Bauten sind in der ursprünglichen Fassung der ZPP vorgesehen und zudem in Utzenstorf seit ca. 100 Jahren immer wieder errichtet worden (vgl. dazu Bauinventar und Zonenplan der Gemeinde Utzenstorf). Die Zonenplanänderung trägt dem Anliegen einer haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung. Die Konzentration der Nutzung zu Gunsten einer Landreserve für öffentliche Interessen hätte auch mit dem ursprünglichen ZPP-Perimeter vorgenommen werden können.

GBR-Anpassung der Vorschriften zur ZPP Nr. 10

Bisherige Fassung

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1. Planungszweck	2. Art und Mass der Nutzung	3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	4. Weitere Bestimmungen
ZPP 10	Dorf ES III/II	1. Die ZPP Nr. 10 umfasst die Teile Parzelle Nr. 1038, welche nicht durch den Werkhof beansprucht werden. Sie bezweckt die Erstellung einer dichten, gemischt genutzten Überbauung mit hoher Qualität. Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.	2. In der ZPP Nr. 10 ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer AZ zwischen 0.55 und 0.70 zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.	3. Die Erschliessung der ZPP Nr. 10 für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits erstellte Erschliessungsstrasse, welche zu den Coop-Parkplätzen führt. Die Neubauten sind der gegebenen baulichen und gestalterischen Situation einzugliedern. Zum Emmebächli ist ein minimaler Raumbedarf von 5 m einzuhalten. Dieser ist naturnah zu gestalten. In diesem Bereich sind Nebenbauten, Kompostsammelstellen oder ähnliches nicht gestattet.	4. Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Überbauung sind zusammenzufassen und zentral in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Oberirdisch können nur Besucherparkplätze erstellt werden.

Neue Fassung von Abs. 2

2. In der ZPP Nr. 10 ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer **BGF zwischen 2'600 und 3'300 m²** zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. und 30.9.2004

öffentliche Auflage vom 23.9.-25.10.2004

Einspracheverhandlungen vom 23.11.2004

Erledigte Einsprachen 6

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 28.9. + 1.12.2004

Gemeinderat

Präsident



A. Burren

Sekretär

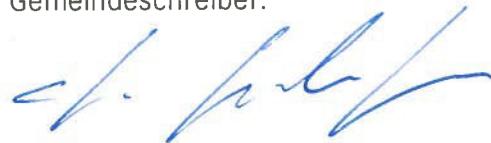


Ch. Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, 08.12.04

Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

11. MRZ. 2005



Genehmigung

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung Nr. 10 «Dorf»

Überbauungsplan 1 : 500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

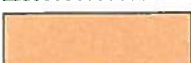
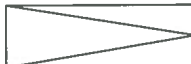
Oktober 2005 / bk / hw / ge / tp

ecoptima

Raum • Verkehr • Umwelt • Recht

Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 • Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch • info@ecoptima.ch

Legende:

	Perimeter Überbauungsordnung
	Baufeld oberirdische Hauptbauten A - C
	Baufeld eingeschossige Nebenbauten
	Baufeld Rampe Einstellhalle
	privater Aussenraum
	Gewässerraum
	Hauszugang
	halböffentlicher Aussenraum
	halböffentlicher / öffentlicher Fuss- und Veloweg
	Strassenvorland
473.77	Referenzhöhe (Hinweis)
	Rampe (Hinweis)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. Nov. 2003 / 28. Juli 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 25. Aug. / 1. Sept. 2005

Öffentliche Auflage vom 25. Aug. – 26. Sept. 2005

Einspracheverhandlungen am –

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Oktober 2005

Gemeinderat

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, 01.11.05

Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

03. JAN. 2006



Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung Nr. 10

«Dorf»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2005

Bearbeitung

ecoptima

RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Spitalgasse 34 Postfach 5965

3001 Bern

Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81

E-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Planungszweck
2. Wirkungsbereich
3. Stellung zum übergeordneten Recht
4. Inhalte des Überbauungsplans

II. Art und Mass der Nutzung

5. Art der Nutzung
6. Mass der Nutzung / baupolizeiliche Masse

III. Bau- und Aussenraumgestaltung

7. Baugestaltung
8. Grundsätze der Aussenraumgestaltung
9. halböffentlicher Aussenraum
10. Strassenvorland /Hauszugänge
11. privater Aussenraum
12. Bepflanzung

IV. Erschliessung (Infrastruktur)

13. Grundsatz
14. Fuss- und Velowege / Hauszugänge
15. Fahrzeugabstellplätze
16. Energieversorgung

V. Weitere Bestimmungen

17. Etappierung
18. Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung Nr. 10 «Dorf» bezweckt die Erstellung einer dichten, gemischt genutzten Überbauung mit hoher Wohnqualität ohne motorisierten internen Verkehr.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 10 «Dorf» ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht

Die Überbauungsordnung setzt die Vorschriften der ZPP Nr. 10 um. Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement.

Art. 4

Inhalte des Überbauungsplans

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung.
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder A bis C für oberirdische Hauptbauten.
- c) Die Lage und Abmessung der Baufelder für eingeschossige Nebenbauten.
- d) Die halböffentlichen Aussenräume.
- e) Die halböffentlichen und öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen.
- f) Den Gewässerraum.

² Der Überbauungsplan zeigt begleitend auf:

- g) Die Lage und die ungefähre Abmessung des Baufelds für die Rampe zur Einstellhalle.
- h) Die privaten Aussenräume.
- i) Die ungefähre Lage und die Abmessung der Hauszugänge.
- j) Das Strassenvorland.

³ Der Überbauungsplan enthält als Hinweis eine Referenzhöhe zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Art. 6. Abs. 2.

II. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Das Gebiet ist in erster Linie für den Bau von Geschosswohnungen bestimmt. Gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr sind nur im Baufeld C zugelassen, wobei Verkaufsnutzung in den Obergeschossen nicht gestattet ist.

² Der Gewässerraum ist als naturnaher Lebensraum zu gestalten und erhalten.

³ Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet für die Wohnnutzung die ES II. Für gewerbliche Nutzung im Baufeld C gilt auf der Nord- und Ostseite die ES III.

Art. 6

Mass der Nutzung / baupolizeiliche Masse

¹ In den einzelnen Baufeldern für oberirdische Hauptbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Max. Gebäudehöhe:	9.20 m
Maximale Firsthöhe:	13.00 m
Max. Geschosszahl:	3
Maximale BGF:	3'300 m ²

² Die Gebäude- und die Firsthöhe werden ab der Kote von 474.60 m ü. M. gemessen.

³ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufeldbegrenzungen frei. Die Bauten dürfen an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

⁴ Die Baufelder überragen dürfen Bauteile und Anlagen entsprechend den Vorschriften im Baureglement für Bauteile und Anlagen im Grenzabstand. Südseitig dürfen Balkone des Dachgeschosses die Baufelder für oberirdische Hauptbauten um max. 1,8 m auf einer Länge von max. 4.5 m überragen.

⁵ In den Baufeldern für eingeschossige Nebengebäude gelten die Bestimmungen des Baureglements. Sie sind für gemeinschaftliche Einrichtungen wie Velo- und Mofaabstellplätze, Kehrrichtentsorgung, etc. bestimmt.

III. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 7

Baugestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Bauten ist auf deren Nutzung und Umgebung abzustimmen.
- ² Die Überbauung ist nach Westen zu orientieren und soll einen zeitgemässen Charakter erhalten.
- ³ In den Baufeldern für oberirdische Hauptbauten sind ausschliesslich gleichgeneigte Satteldächer zulässig.
- ⁴ In den Baufeldern für Nebengebäude sind Flachdächer gestattet.

Art. 8

Grundsätze der Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Funktion des Raums (öffentlich/halböffentlich/privat) ist bei dessen Gestaltung zu berücksichtigen und zu verdeutlichen.
- ² Gestaltungseinheiten wie Fusswegverbindungen, Hauszugänge oder halböffentliche Aussenräume sind in Bezug auf ihre Materialisierung und Möblierung als Ganzes zu gestalten.
- ³ Die internen Verbindungswege sind übersichtlich und grundsätzlich behindertengerecht zu gestalten sowie ausreichend zu beleuchten.

Art. 9

halböffentlicher Aussenraum

- ¹ Der halböffentliche Aussenraum dient zusammen mit dem internen Fuss- und Veloweg den Bewohnern als gemeinsamer Aufenthaltsbereich.
- ² Der interne Fuss- und Veloweg ist zusammen mit dem angrenzenden halböffentlichen Aussenraum als vielseitig nutzbarer Hartplatz zu gestalten.
- ³ Der halböffentliche Aussenraum zwischen den Hauptbaufeldern ist als vielseitig nutzbare Spielwiese zu gestalten.

Art. 10

Strassenvorland /
Hauszugänge

¹ Das Strassenvorland ist für Haus- und Geschäftszugänge, die Zufahrt zur Einstellhalle, Veloabstellplätze sowie für oberirdische Autoabstellplätze bestimmt.

² Die Gestaltung der Hauszugänge ist unter Einbezug des privaten Aussenraums im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

³ Zwischen den oberirdischen Autoabstellplätzen sind schattenspendende Bäume zu pflanzen.

Art. 11

privater Aussenraum

Die als privater Aussenraum bezeichneten Flächen dienen den anstossenden Wohnungen als privater oder gemeinschaftlicher Aussenraum.

Art. 12

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt und die Übersichtlichkeit von Verkehrsanlagen inkl. Rad- und Gehweg nicht einschränkt.

² Hochstammbäume sind vorwiegend am Rand des Planungssperimeters vorzusehen.

³ Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

⁴ Die Anzahl und die Lage der Hochstammbäume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

IV. Erschliessung (Infrastruktur)

Art. 13

Grundsatz

Es ist eine verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Überbauung anzustreben. Die arealinterne Erschliessung ist so zu gestalten, dass die Baufelder A-C für Notfälle sowie für Güterumschlag in geeigneter Weise erreichbar sind.

Art. 14

Fuss- und Velowege / Hauszugänge

Die innerhalb des Perimeters liegenden Fuss- und Velowegverbindungen sowie die Hauszugänge – soweit sie nicht der Erschliessung von Geschäften dienen – haben einen halböffentlichen Charakter und dienen in erster Linie den Bewohnern der Überbauung.

Art. 15

Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze gilt die Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

² Die Autoabstellplätze für Bewohner sind in der Einstellhalle anzuordnen.

³ Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher und Kunden zu reservieren. Diese Plätze dürfen nicht fest zugeteilt werden.

⁴ Mindestens die Hälfte der nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind in den Baufeldern für eingeschossige Nebenbauten oder im Strassenvorland unterzubringen.

Art. 16

Energieversorgung

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und benutzt werden können.

² Sofern nicht Gas für die Heizung und Warmwasseraufbereitung verwendet wird, ist eine zentrale Anlage zu erstellen. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 3 Energiegesetz.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 17

Etappierung

¹ Die einzelnen Baufelder können in funktionstüchtigen Etappen von Osten nach Westen realisiert werden.

² Der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuss- und Radweg kann in Etappen realisiert werden.

³ Mit jeder Etappe sind die erforderlichen Abstellplätze in der Einstellhalle zu realisieren.

Art. 18

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. November 2003 / 28. Juli 2005

Publikation:

im Amtsanzeiger vom 25. Aug. / 1. Sept. 2005

Öffentliche Auflage: 25. Aug. – 26. Sept. 2005

Einspracheverhandlungen: –

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Okt. 2005

Gemeinderat

Präsident

Sekretär

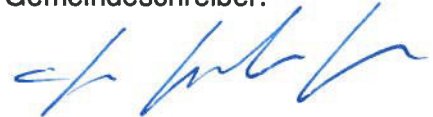

.....


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, .....

Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

03. JAN. 2006

