

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung ZPP-Vorschriften
- Änderung Zonenplan

Januar 2013

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte» (UeO) bezweckt eine gut gestaltete und verdichtete Wohnüberbauung mit einer zweckmässigen Anordnung der Bauten und Aussenräume sowie einer rationellen Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Baureglement.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Abmessung der Baufelder A – I
- Öffentlicher Grünbereich / Spielfläche
- Bereich für Parkieranlagen
- Privater Aussenraum
- Detailerschliessung / Trottoir
- Hauszufahrt
- Hauszufahrt mit öffentlichem Wegrecht
- Öffentliche Fuss-, Radwege und Plätze
- Gewässerraum
- Baumbepflanzungen

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Baufelder A – I sind für Wohnbauten mit Dienstleistungs- und ruhigen Gewerbebetrieben (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bestimmt.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ In den Baufeldern gelten gesamthaft folgende Bruttogeschossflächen:

Baufeld	BGF minimal [m ²]	BGF maximal [m ²]
A	1'000	1'300
B	2'000	2'240
C und D	2'000	2'660
E	600	1'000
F	800	1'000
G	700	1'100
H	900	1'450
I	600	800
Total	8'600	11'550

² Eine Nutzungsübertragung ist mit Eintrag im Grundbuch gestattet.

Art. 7

Baufelder A bis I ¹ Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.

² In den Baufeldern A und E bis I sind zwei Geschosse zulässig. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8 m, wobei die sichtbare Gebäudehöhe (gemessen ab fertigem Terrain) 7.2 m nicht überschreiten darf.

³ In den Baufeldern B, C und D sind drei Vollgeschosse zulässig. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, wobei maximal 9 m sichtbar in Erscheinung treten dürfen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Art. 8

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
felder

¹ Ausserhalb der Baufelder sind nur Anlagen der Aussenraumgestaltung und untergeordnete, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und 2.50 m Gebäudehöhe zulässig.

² Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer oder Vortreppen dürfen über die Baufelder herausragen.

Art. 9

Unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung maximal 1.2 m überragen. Darüber hinaus ragen dürfen Oblichter, deren Lage und Abmessung mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen ist.

² Die Einstellhallen sind weit möglichst natürlich zu belüften und zu belichten.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10

Baugestaltung

¹ Die Haupt- und Nebenbauten sind sorgfältig in einer zeitgemässen Architektur in die umgebende Baustruktur einzufügen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Farbgebung und Materialwahl der Bauten sind aufeinander abzustimmen.

² In den Baufeldern B, E und I sind Hauptbauten mit Steildach zu erstellen. Steildächer haben gleichgeneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° – 40° aufzuweisen. Der höchste Dachpunkt darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 4.5 m überragen.

³ In den Baufelder C und D sind Hauptbauten mit Flachdach ohne Attika zu erstellen. Nicht begehbare sowie nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen. Auf Flachdächern sind nur technisch bedingte Aufbauten gestattet.

⁵ Hauptbauten in den Baufeldern A sind mit Flachdächern zu erstellen. Das Attika darf mit dem höchsten Dachrand die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 7 Abs. 2 um höchstens 2.1 m überragen.

⁶ An- und Nebenbauten sind mit Flachdach zu gestalten und auf die Gestaltung der Hauptbauten abzustimmen.

Art. 11

Aussenraum-
gestaltung

¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Private Gärten sind von Gemeinschaftsanlagen mit einer an die Grundstücksgrenze gestellten Hecke von mindestens 1.2 m Höhe abzutrennen.

³ Ungedeckte oberirdische Autoabstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

⁴ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 12

Öffentlicher Grün-
bereich / Spielfläche

¹ Der öffentliche Grünbereich ist als ebenes Rasenspielfeld von mindestens 600 m² mit dem Bau der Erschliessungsanlagen anzulegen und gilt als grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV.

² Gestattet sind Einrichtungen wie Sitzbänke, Ballfangnetze etc..

Art. 13

Privater Aussenraum

Der private Aussenraum umfasst den Hauszugang, die Aussensitzplätze zu den Erdgeschosswohnungen, die halböffentlichen Wiesen und Spielflächen sowie die erforderlichen offenen und gedeckten Abstellplätze für Zweiräder und dgl. bei den Eingängen.

Art. 14

Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen frei zu halten.

² Die Revitalisierung des Gewässerraums eingedolter Gewässer hat mit der Umgebungsgestaltung durch die Grundeigentümer zu erfolgen.

³ Der Gewässerunterhalt ist Sache der Gemeinde.

Art. 15

Bäume

¹ Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und soweit möglich zu erhalten.

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, wobei deren exakte Lage mit dem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen sind.

³ Die Pflege der Bäume obliegt dem Grundeigentümer.

Erschliessung

Art. 16

Erschliessung

¹ Die Erschliessung erfolgt über die Detailerschliessungsstrassen und die Hauszufahrten. Sie sind als verkehrsberuhigte Strassenräume auszugestalten.

² Für den motorisierten Verkehr sind die Baufelder A, B, C, D und E von der Bahnhofstrasse, die Baufelder F und G1 von der Kirchstrasse und die Baufelder G2, G3 und H von der Hauptstrasse her zu erschliessen.

³ Die Erschliessung der Baufelder G2, G3 und I ist privatrechtlich sichergestellt.

⁴ Die Baufelder A bis D sind über die bestehende «Rampe Einstellhalle» zu erschliessen.

⁵ Mit einem grösseren Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 1888 ist die Erschliessung ab der Hauptstrasse im Einbahnsystem zu regeln.

Art. 17

Bereich für Parkierungsanlagen

¹ Der Bereich für Parkierungsanlagen ist für offene oder gedeckte Fahrzeugabstellplätze und gemeinsame Einstellräume bestimmt.

² Im Bereich für Parkierungsanlagen sind eingeschossige Nebenbauten gemäss Baureglement gestattet.

Art. 18

Öffentliche Fuss-,
Radwege und Plätze

¹ Die Fuss- und Radwege haben eine Fahrbahnbreite von mind. 2.5 m und freies Bankett von je 25 cm aufzuweisen.

² Die Übergangsbereiche der Fuss- und Radwege auf die Detailerschliessungsstrassen sind mit gestalterischen Massnahmen erkenntlich zu machen (z. B. Belagswechsel).

³ Die öffentlichen Fuss-, Radwege und Plätze dürfen von motorisierten Fahrzeugen nur für Not-, Unterhalts- und Umzugsfahrten befahren werden.

⁴ Der öffentliche Platz ist als einheitlich gestalteter Quartierplatz zu erstellen. Er soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen und entsprechend ausgestattet werden.

Art. 19

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Veloabstellplätze sind mindestens zu 30 % bei den Hauseingängen anzubieten. Sie sind zu überdachen.

Weitere Bestimmungen

Art. 20

Gewässerschutz

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist zu versickern, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben.

² Flächen der Aussenraumgestaltung, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen versiegelten Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 21

Energieversorgung

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

² Für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung ist überwiegend erneuerbare Energie zu einzusetzen.

³ Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat genehmigten Konzept zu erstellen.

Art. 22

Verträge

Die Planung, Ausführung und Finanzierung der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sowie des öffentlichen Grünbereichs sind in Erschliessungsverträgen sicherzustellen.

Art. 23

Aufheben von
Erlassen

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung werden der Richtplan «Bärenmatte» und die Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen vom 16. Januar 1997 sowie die Teilüberbauungsordnung Etappen 1B / 2B vom 9. Mai 2001 aufgehoben.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Januar 2012
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012
Publikation im amtl. Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012
2. Publikation im amtl. Anzeiger vom	22. + 29. November 2012
Nachträgliche öffentlich Auflage	22. Nov. – 27. Dezember 2012
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	13
Rechtsverwahrungen	7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Mai + 13. November 2012

Präsident



Jürg Hauswirth

Sekretär



Christoph Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Utzenstorf, 11.03.2013

Gemeindeschreiber

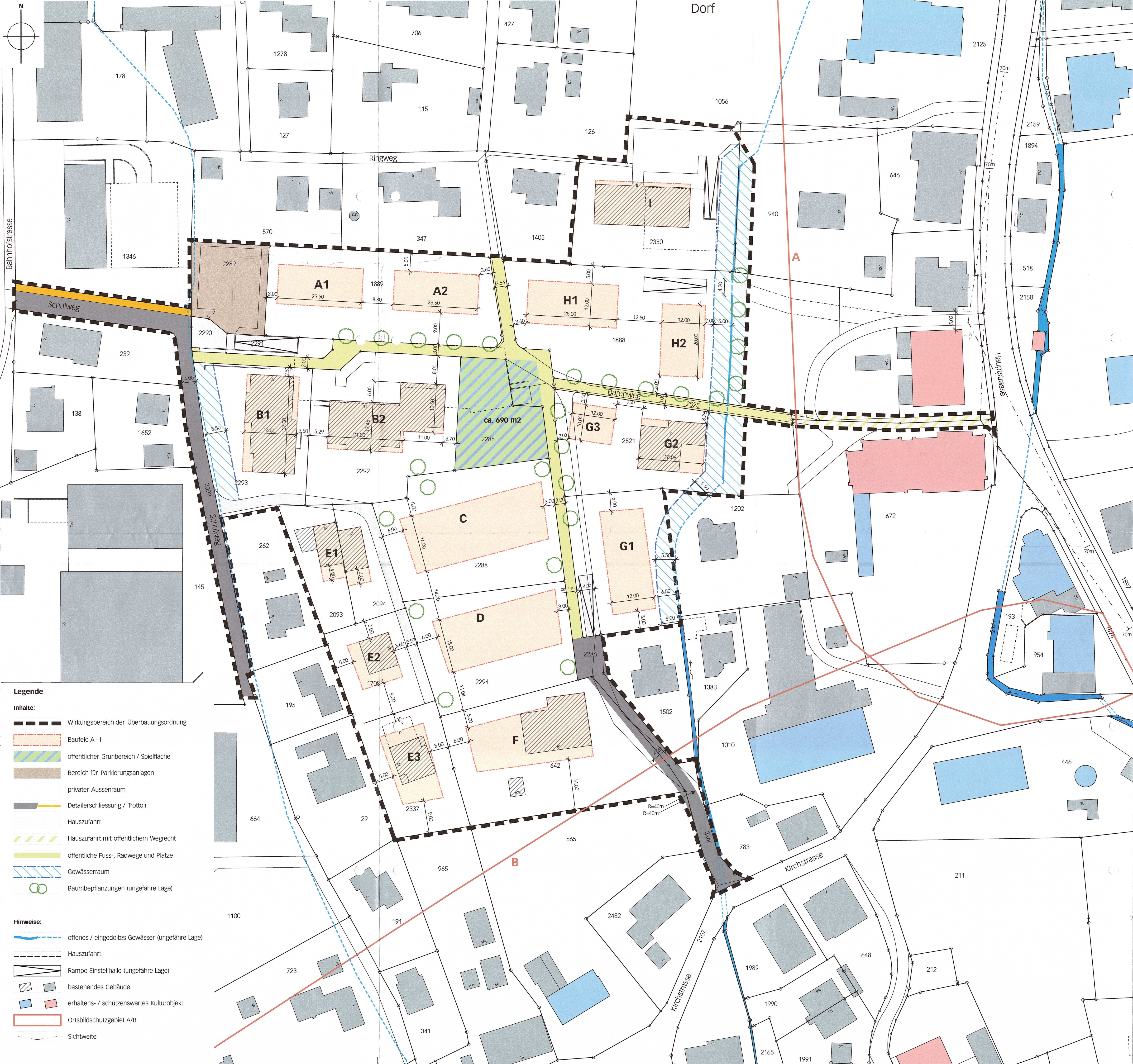


Christoph Hubacher

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Juli 2013





Genehmigungsvermerke	
Vorprüfung vom	10. Januar 2012
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012
2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. November 2012
Nachträgliche öffentliche Auflage	22. November – 27. Dezember 2012
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	13
Rechtsverwahrungen	7
Beschlossen durch den Gemeinderat am	8. Mai + 13. November 2012
Präsident	Sekretär
Jürg Hauswirth	Christoph Hubacher
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Utzenstorf, 15. Juli 2013	
Gemeindeschreiber	
Christoph Hubacher	

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung
15. Juli 2013 A. Pil.

AV-Grundlagen vom Juni 2009

GENEHMIGUNG
Einwohnergemeinde Utzenstorf
Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Änderung Zonenplan

Januar 2013
utzenstorf/zpp_ueo_baerenmatte/uep4207_130204_gpr/arrdr

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte»

Landerwerbsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

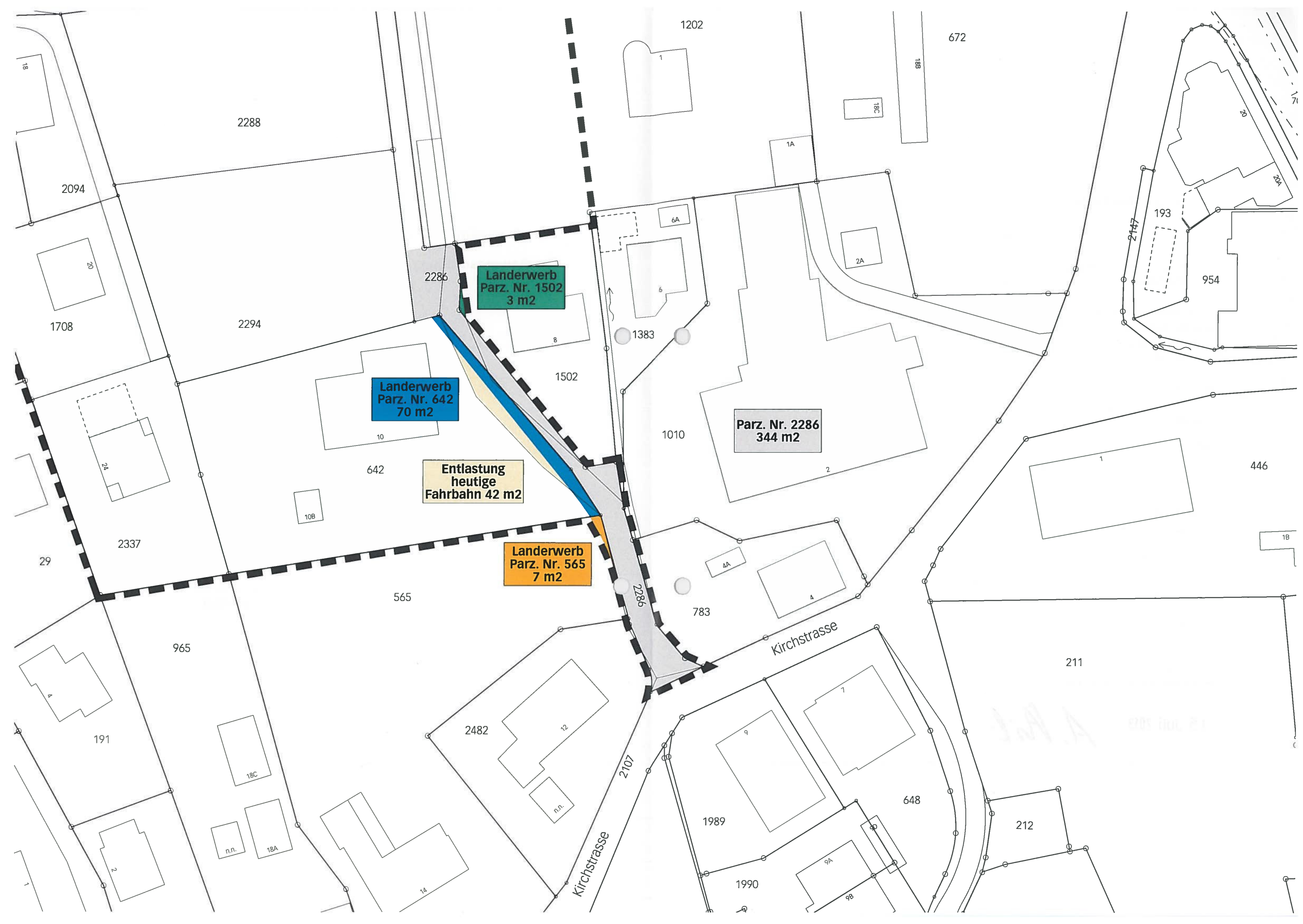
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Änderung Zonenplan

Januar 2013

utzenstorf/zpp ueo bärenmatte/4/uep/4207_130204_ge/ph/ar/dr



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Januar 2012
2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. November 2012
Öffentliche Auflage vom	22. November – 27. Dezember 2012
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	13
Rechtsverwahrungen	7
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13. November 2012

Präsident



Jürg Hauswirth

Sekretär



Christoph Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, 11.03.2013

Gemeindeschreiber



Christoph Hubacher

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Juli 2013



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

ZPP-Änderung «Bärenmatte» (ZPP 5)

Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Zonenplanänderung (Ausschnitt 1:2000)

Die ZPP-Änderung Bärenmatte besteht aus:

- Zonenplanausschnitt
- Änderung ZPP-Vorschriften

Weitere Unterlagen:

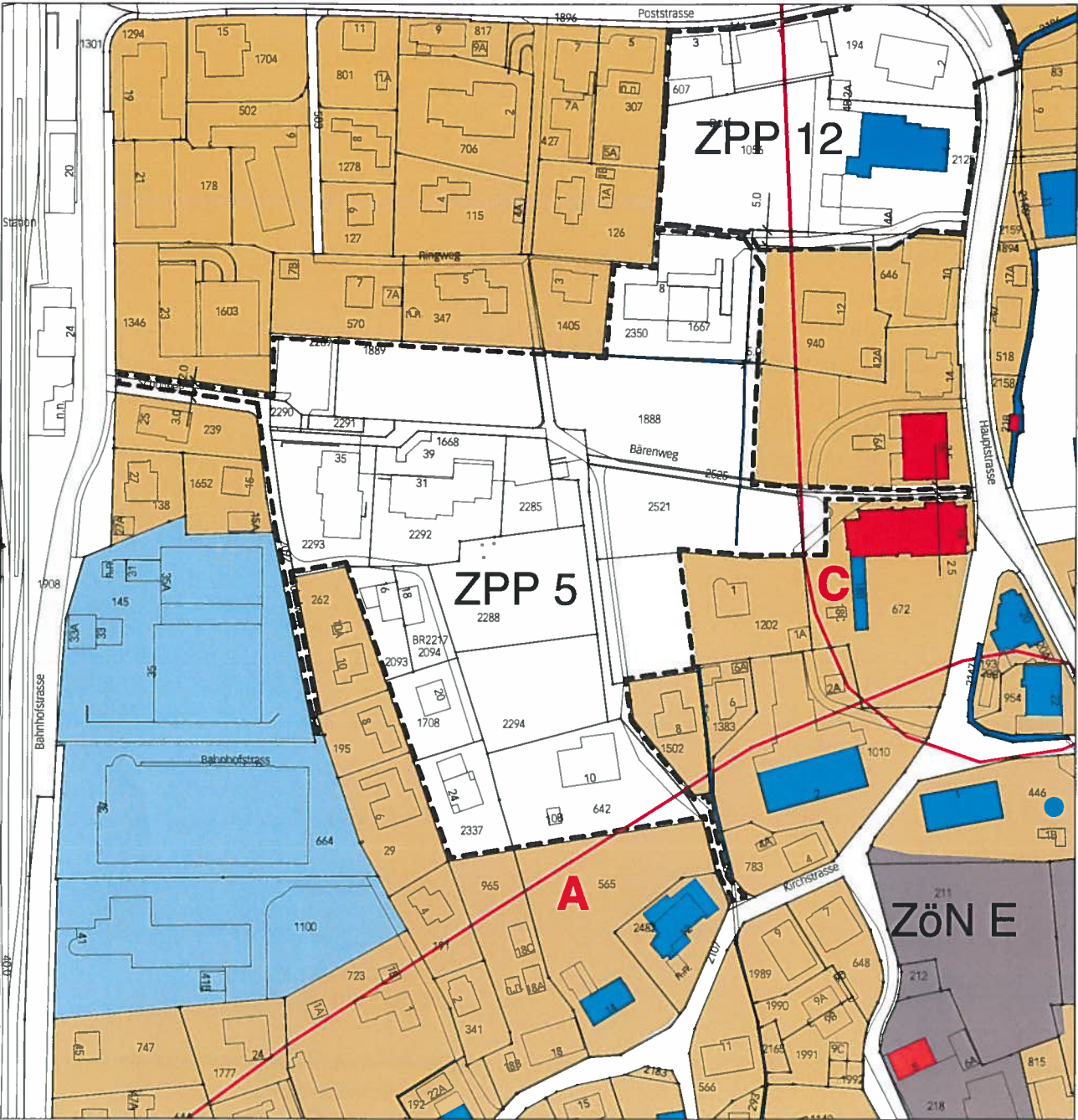
- Erläuterungsbericht

Januar 2013

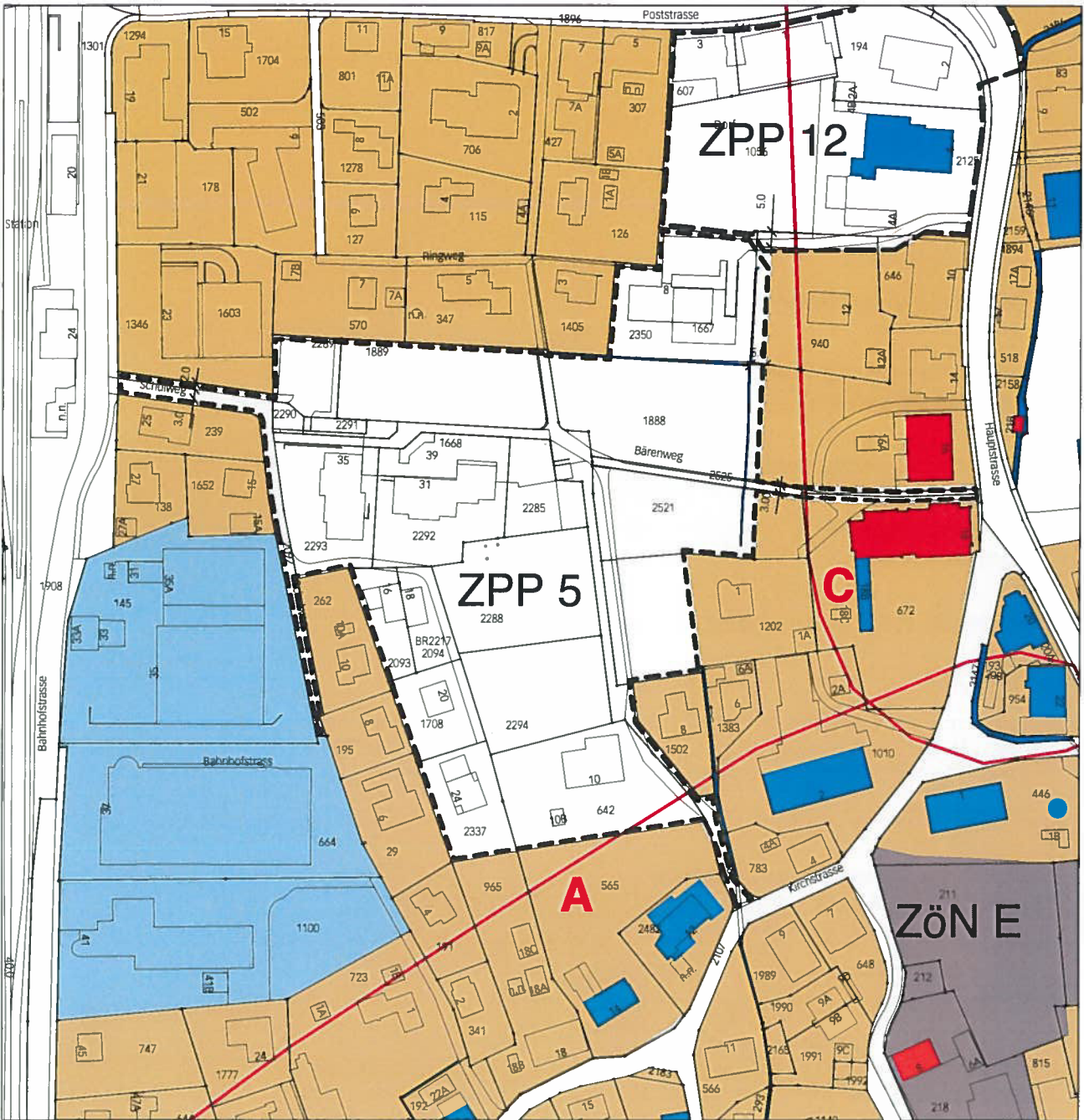
utzenstorf/zpp 5 ueo bärenmatte/4/

zpä/4207_zpa_130204_ge/ph/dr

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

- D Dorfzone
- A1 Arbeitszone 1
- ZÖN Zone für öffentliche Nutzung
- Landwirtschaftszone
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- Ortsbildschutzgebiet C

Hinweise:

- erhaltenswertes / schützenswertes Kulturobjekt (massgebend ist das Bauinventar)
- Gewässer

Genehmigungsvermerke

2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom 22. + 29. November 2012
Öffentliche Auflage vom 22. November – 27. Dezember 2012

Einspracheverhandlungen vom 23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen 7
Unerledigte Einsprachen 13
Rechtsverwahrungen 7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. November 2012

Präsident



Jürg Hauswirth

Sekretär



Christoph Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Utzenstorf, 11.03.2013

Gemeindeschreiber



Christoph Hubacher

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Juli 2013



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Änderung «Bärenmatte» (ZPP 5)

Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Änderung der ZPP-Vorschriften

Die ZPP-Änderung «Bärenmatte»
besteht aus:

- Zonenplanausschnitt
- Änderung der ZPP-Vorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2013

Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

Seite 31

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck
		2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 5	Bärenmatte	1. Mit der ZPP «Bärenmatte» werden folgende Planungszwecke verfolgt: - Der Siedlungsinnenraum soll in einem angemessenen Rahmen erhalten und die bestehenden übergeordneten Fussgänger- und Fahrradverbindungen darin integriert werden. - Neubauten haben in verdichteter Bauweise das Ortsbild und die bestehenden Quartierstrukturen zu berücksichtigen. - Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung. 2. Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen mit ruhigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Als Planungsmass gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.55. Gestattet sind maximal 2 Geschosse mit Dachausbau oder 3 Geschosse mit Flachdach. 3. Bauten sind in ortüblicher Massivbauweise mit Steil- oder Flachdach ohne Attikageschoss zu erstellen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in der UeO nachzuweisen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. 4. –

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Januar 2012
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012
Publikation im amtl. Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	13
Rechtsverwahrungen	7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Mai 2012

Namens des Gemeinderates

Präsident



Jürg Hauswirth

Sekretär



Christoph Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Utzenstorf, 11.03.2013

Gemeindeschreiber



Christoph Hubacher

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

15. Juli 2013



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan «Kirchstrasse»
- Landerwerbsplan «Bären»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Änderung Zonenplan

April 2016

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte» (UeO) bezweckt eine gut gestaltete und verdichtete Wohnüberbauung mit einer zweckmässigen Anordnung der Bauten und Aussenräume sowie einer rationellen Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Baureglement.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Abmessung der Baufelder A – I
- Öffentlicher Grünbereich / Spielfläche
- Bereich für Parkieranlagen
- Privater Aussenraum
- Detailerschliessung / Trottoir
- Hauszufahrt
- Öffentliche Fuss-, Radwege und Plätze
- Gewässerraum
- Baumbepflanzungen

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Baufelder A – I sind für Wohnbauten mit Dienstleistungs- und ruhigen Gewerbebetrieben (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bestimmt.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ In den Baufeldern gelten gesamthaft folgende Bruttogeschossflächen:

Baufeld	BGF minimal [m ²]	BGF maximal [m ²]
A	1'000	1'300
B	2'000	2'240
C und D	2'000	2'660
E	600	1'000
F	800	1'000
G	700	1'100
H	900	1'450
I	600	800
Total	8'600	11'550

² Eine Nutzungsübertragung ist mit Eintrag im Grundbuch gestattet.

Art. 7

Baufelder A bis I ¹ Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei.

² In den Baufeldern A und E bis I sind zwei Geschosse zulässig. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8 m, wobei die sichtbare Gebäudehöhe (gemessen ab fertigem Terrain) 7.2 m nicht überschreiten darf.

³ In den Baufeldern B, C und D sind drei Vollgeschosse zulässig. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, wobei maximal 9 m sichtbar in Erscheinung treten dürfen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Art. 8

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
felder

¹ Ausserhalb der Baufelder sind nur Anlagen der Aussenraumgestaltung und untergeordnete, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und 2.50 m Gebäudehöhe zulässig.

² Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer oder Vortreppen dürfen über die Baufelder herausragen.

Art. 9

Unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen das gewachsene Terrain inkl. Überdeckung maximal 1.2 m überragen. Darüber hinaus ragen dürfen Oblichter, deren Lage und Abmessung mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen ist.

² Die Einstellhallen sind weit möglichst natürlich zu belüften und zu belichten.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10

Baugestaltung

¹ Die Haupt- und Nebenbauten sind sorgfältig in einer zeitgemässen Architektur in die umgebende Baustruktur einzufügen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Farbgebung und Materialwahl der Bauten sind aufeinander abzustimmen.

² In den Baufeldern B, E und I sind Hauptbauten mit Steildach zu erstellen. Steildächer haben gleichgeneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° – 40° aufzuweisen. Der höchste Dachpunkt darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 4.5 m überragen.

³ In den Baufelder C und D sind Hauptbauten mit Flachdach ohne Attika zu erstellen. Nicht begehbare sowie nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen. Auf Flachdächern sind nur technisch bedingte Aufbauten gestattet.

⁵ Hauptbauten in den Baufeldern A sind mit Flachdächern zu erstellen. Das Attika darf mit dem höchsten Dachrand die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 7 Abs. 2 um höchstens 2.1 m überragen.

⁶ An- und Nebenbauten sind mit Flachdach zu gestalten und auf die Gestaltung der Hauptbauten abzustimmen.

Art. 11

Aussenraum-
gestaltung

¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Private Gärten sind von Gemeinschaftsanlagen mit einer an die Grundstücksgrenze gestellten Hecke von mindestens 1.2 m Höhe abzutrennen.

³ Ungedeckte oberirdische Autoabstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

⁴ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 12

Öffentlicher Grün-
bereich / Spielfläche

¹ Der öffentliche Grünbereich ist als ebenes Rasenspielfeld von mindestens 600 m² mit dem Bau der Erschliessungsanlagen anzulegen und gilt als grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV.

² Gestattet sind Einrichtungen wie Sitzbänke, Ballfangnetze etc..

Art. 13

Privater Aussenraum

Der private Aussenraum umfasst den Hauszugang, die Aussensitzplätze zu den Erdgeschosswohnungen, die halböffentlichen Wiesen und Spielflächen sowie die erforderlichen offenen und gedeckten Abstellplätze für Zweiräder und dgl. bei den Eingängen.

Art. 14

Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen frei zu halten.

² Die Revitalisierung des Gewässerraums eingedolter Gewässer hat mit der Umgebungsgestaltung durch die Grundeigentümer zu erfolgen.

³ Der Gewässerunterhalt ist Sache der Gemeinde.

Art. 15

Bäume

¹ Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und soweit möglich zu erhalten.

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, wobei deren exakte Lage mit dem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen sind.

³ Die Pflege der Bäume obliegt dem Grundeigentümer.

Erschliessung

Art. 16

Erschliessung

¹ Die Erschliessung erfolgt über die Detailerschliessungsstrassen und die Hauszufahrten. Sie sind als verkehrsberuhigte Strassenräume auszugestalten.

² Für den motorisierten Verkehr sind die Baufelder A, B, C, D und E von der Bahnhofstrasse, die Baufelder F und G1 von der Kirchstrasse und die Baufelder G2, G3 und H von der Hauptstrasse her zu erschliessen.

³ Die Erschliessung der Baufelder G2, G3 und I ist privatrechtlich sichergestellt.

⁴ Die Baufelder B bis D sind über die bestehende «Rampe Einstellhalle» zu erschliessen.

⁵ Mit einem Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 1888 (Baufelder H) ist die Erschliessung ab der Hauptstrasse im Einbahnsystem zu regeln.

⁶ Die Detailerschliessung zwischen Bären und Bärenscheune ist in ihrer heutigen Fahrbahngestaltung mit Kopfsteinpflaster und den weiteren Gestaltungselementen wie Brunnen, Gartenmauern, etc. zu erhalten. Allfällige Fahrbahnrandmarkierungen sind zurückhaltend anzubringen. Die Ausgestaltung ist mit einer externen Fachperson Gestaltung auszuarbeiten. Ebenso ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 17.

Bereich für
Parkierungsanlagen

¹ Der Bereich für Parkierungsanlagen ist für offene oder gedeckte Fahrzeugabstellplätze und gemeinsame Einstellräume bestimmt.

² Im Bereich für Parkieranlagen sind eingeschossige Nebenbauten gemäss Baureglement gestattet.

Art. 18

Öffentliche Fuss-,
Radwege und Plätze

¹ Die Fuss- und Radwege haben eine Fahrbahnbreite von mind. 2.5 m und freies Bankett von je 25 cm aufzuweisen.

² Die Übergangsbereiche der Fuss- und Radwege auf die Detailerschliessungsstrassen sind mit gestalterischen Massnahmen erkenntlich zu machen (z. B. Belagswechsel).

³ Die öffentlichen Fuss-, Radwege und Plätze dürfen von motorisierten Fahrzeugen nur für Not-, Unterhalts- und Umzugsfahrten befahren werden.

⁴ Der öffentliche Platz ist als einheitlich gestalteter Quartierplatz zu erstellen. Er soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen und entsprechend ausgestattet werden.

Art. 19

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 50 ff BauV).

² Veloabstellplätze sind mindestens zu 30 % bei den Hauseingängen anzubieten. Sie sind zu überdachen.

Weitere Bestimmungen

Art. 20

Gewässerschutz

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist zu versickern, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben.

² Flächen der Aussenraumgestaltung, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen versiegelten Belag erfordern, sind sickertfähig zu gestalten.

Art. 21

Energieversorgung

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

² Für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung ist überwiegend erneuerbare Energie zu einzusetzen.

³ Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat genehmigten Konzept zu erstellen.

Art. 22

Verträge

Die Planung, Ausführung und Finanzierung der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sowie des öffentlichen Grünbereichs sind in Erschliessungsverträgen sicherzustellen.

Art. 23

Aufheben von
Erlassen

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung werden der Richtplan «Bärenmatte» und die Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen vom 16. Januar 1997 sowie die Teilüberbauungsordnung Etappen 1B / 2B vom 9. Mai 2001 aufgehoben.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

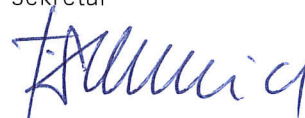
Vorprüfung vom	10. Jan. 2012 / 9. Februar 2016
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012
Publikation im amtl. Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012
2. Publikation im amtl. Anzeiger vom	22. + 29. November 2012
Nachträgliche öffentlich Auflage	22. Nov. – 27. Dezember 2012
3. Publikation im Amtsblatt vom	2. + 9. März 2016
3. Publikation im amtl. Anzeiger vom	3. + 10. März 2016
2. nachträgliche öffentlich Auflage	3. März – 4. April 2016
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. Aug. 2012 / 18. April 2016
Erledigte Einsprachen	7 1
Unerledigte Einsprachen	13 –
Rechtsverwahrungen	7 1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	8. Mai + 13. Nov. 2012 / 9. Mai 2016

Präsident



Beat Singer

Sekretär



Tobias Schmid

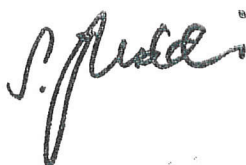
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Utzenstorf, 11. 5. 2016

Gemeindeschreiber

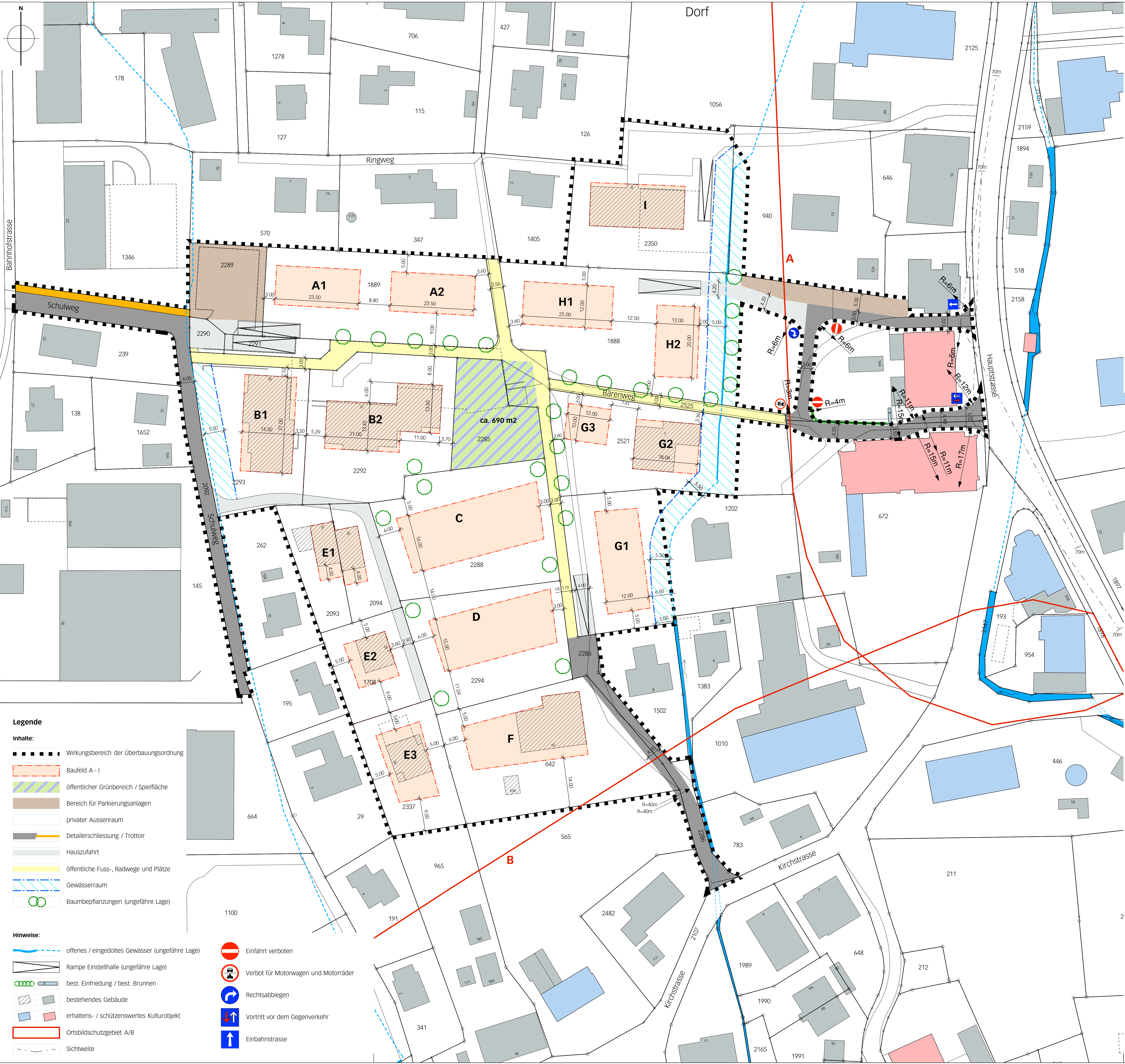


Tobias Schmid

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



31. Mai 2016



Genehmigungsvermerke		
Vorprüfung vom	10. Januar 2012 / 9. Februar 2016	
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012	
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012	
2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 29. November 2012	
Nachträgliche öffentliche Auflage	22. November – 27. Dezember 2012	
3- Publikation im Amtsblatt vom	2. + 9. März 2016	
3. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	3. + 10. März 2016	
2. Nachträgliche öffentliche Auflage	3. März – 4. April 2016	
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012 / 18. April 2016	
Erliegte Einsprachen	7	1
Unerledigte Einsprachen	13	–
Rechtsverwarungen	7	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	8. Mai + 13. November 2012 / 9. Mai 2016	
Präsident	Sekretär	
Beat Singer	Tobias Schmid	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Utzenstorf,		
Gemeindeschreiber		

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

gemäss Verfügung vom 31. Mai 2016

AV-Grundlagen vom Juni 2009

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Utzenstorf

Überbauungsordnung ZPP 5 «Bärenmatte»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan «Kirchstrasse»
- Landerwerbsplan «Bären»

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung der ZPP-Vorschriften
- Änderung Zonenplan

April 2016

utzenstorf/zpp_uo_bärenmatte/avp/
4207_uop_160602_gprh/ar/dr/dm