

Einwohnergemeinde Wiler bei Utzenstorf



ÜO ZPP Hofacher

26.11.2012



Einwohnergemeinde Wiler bei Utzenstorf

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP "HOFACHER"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Version öffentliche Auflage

Januar 2012

Christophe Cueni, lic. iur.
Rechtskonsulent
Bau, Planungs-Umwelt- und Gemeinderecht
Postfach 27, 2565 Jens
Tel. 032 331 92 62 Fax: 032 331 88 30
E-Mail: cr.cueni@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis:

A. Allgemeines	3
B. Hauptgebäude	4
C. Nebenbauten	5
D. Gemeinschaftsanlagen	5
E. Umgebung	6
F. Erschliessung	7
G. Baubewilligungsverfahren	7
H. Weitere Bestimmungen	8

A. Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten in dem im Überbauungsplan festgelegten Perimeter.

Art. 2

Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das Baureglement¹.

Art. 3

Inhalte des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan legt verbindlich fest:

- den Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO),
- die Baufelder für Hauptgebäude,
- die Baufelder für Nebenbauten A und B,
- die Detailerschliessungsstrasse,
- das öffentliche Trottoir entlang der Hauptstrasse,
- die Hausanschlüsse,
- die Spielfläche,
- die privaten Gartenbereiche,
- die Lage der hochstämmigen Laubbäume.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

² Die Bauten sind bezüglich Gestaltung und Materialwahl aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen, wobei

- jedes Baufeld als Einheit sowie
- Autounterstände und Besucherparkplätze als Einheit zu gestalten sind.

¹ Baureglement, BR, vom 16. Dezember 2010

B. Hauptgebäude

Art. 5

Baupolizeiliche Masse

¹ Das von der Überbauungsordnung erfasste Gebiet ist eine Wohnzone gemäss Baureglement².

² Die Ausnützungsziffer beträgt im Minimum 0.4 und im Maximum 0.5, was einer Bruttogeschossfläche von mindestens 3'047 m² und höchstens 3'809 m² entspricht.

³ Die maximale Gebäudelänge und -breite sowie die minimalen Gebäudeabstände werden durch die Baufelder bestimmt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8 m.

Art. 6

Baufelder

¹ Die Baufelder umschreiben die Bereiche in welchen Hauptgebäude gebaut werden können.

² Offene oder verglaste Bauteile können die Baufelder um höchstens 1.50 m überragen.

Art. 7

Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sind Dachformen gemäss Baureglement³ zulässig, wobei die Neigung mindestens 20° und höchstens 40° beträgt. Der Neigungswinkel zweier Hauptdachflächen muss gleich sein.

² Für Dachaufbauten gilt das Baureglement⁴.

³ Die Dacheindeckung kann in roten oder braunen engobierten Tonziegeln oder flachen, braunen bis dunkelbraunen Faserzementschiefern erfolgen. Zulässig sind zudem Eindeckungsarten, welche in Form und Farbe den obgenannten Materialien entsprechen.

Art. 8

Energiegewinnung

Zur Gewinnung von Wärme sind Wärmepumpen, Holzschnitzelfeuerungen oder andere erneuerbare Energiequellen zu verwenden.

² Art. 35 BR

³ Art. 27 BR

⁴ Art. 29 und 30 BR

C. Nebenbauten

Art. 9

Nutzung baupolizeilichen
Masse

¹ Die Baufelder für Nebenbauten A sind für eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten bestimmt, insbesondere

- Autounterstände gemäss Baureglement⁵ und Autoabstellplätze,
- Abstellplätze für Velos und Mofas,
- Abstellplätze für Kehrichtcontainer.

² Geräteräume und Pergolas mit einer Grundfläche von maximal 12 m² können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Bezüglich Gebäudehöhe und Grenzabstände gilt das Baureglement⁶.

Art. 10

Dachgestaltung

Auf Nebenbauten A sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

D. Gemeinschaftsanlagen

Art. 11

Gemeinschaftsbaute

¹ Im Baufeld für Nebenbauten B kann ein eingeschossiger oder offener Treffpunkt für die Bewohner errichtet und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

² Im Weiteren gelten die Bestimmungen für Nebenbauten A⁷.

Art. 12

Aufenthaltsbereich Spielplatz

Die Spielfläche ist als Spielplatz und Aufenthaltsbereich zu gestalten.

⁵ Art. 19 BR

⁶ Art. 19 BR

⁷ Art. 9 und 10 BR

Garagierung

Art. 13

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach der Bauverordnung⁸.

² Sie sind als Autounterstände oder Aussenplätze in den Baufeldern für Nebenbauten A anzuordnen.

³ In den parallel zur Hauptstrasse ausgeschiedenen Baufeldern für Nebenbauten A sind zum Sicht- und Lärmschutz schallisolierende Auto- und Containerunterstände zu erstellen (massive Bauweise und bis zum Boden geschlossene Rückwand).

⁴ Die Autoabstellplätze (exklusive Besucherparkplätze) sind zu überdecken. Die Wände sind nach Möglichkeit zu begrünen (z.B. mittels Kletterhilfen).

E. Umgebung

Art. 14

Umgebungsgestaltungsplan

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Es sind darin darzustellen:

- die Gliederung der Aussenräume nach verschiedenen Nutzungen;
- die Art und Weise der baulichen Abgrenzungen;
- die Lage und Ausstattung von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen;
- die Hauszugänge, Wegführung;
- Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern mit Höhenkoten;
- Bepflanzungen;
- Belagsarten der Fusswege und Plätze.

² Terrainaufschüttungen zum Zweck der Umgebungsgestaltung sind bis auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

³ Bei Mehrfamilienhäusern ist den Erdgeschosswohnungen ein angemessener privater Gartenraum zuzuordnen. Diese Bereiche sowie die Privatgärten von zusammengebauten Einfamilienhäusern sind untereinander und gegenüber den gemeinsamen Flächen mit geeigneten Mitteln abzutrennen (Hecken, Holzzäune, Lebhag). Diese dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

⁸ Art. 49 ff BauV; BSG 721.1

Art. 15

Gestaltung von Plätzen und Wege

Die Fusswege, Hausvorplätze und die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag von der eigentlichen Verkehrsfläche für Motorfahrzeuge zu unterscheiden. Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan ersichtlich sein.

Art. 16

Bepflanzung

Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich. Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der jeweiligen Baufelder zu pflanzen.

F. Erschliessung

Art. 17

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Detailerschliessungsstrasse führt von der Hauptstrasse bis zum westlichst gelegenen Baufeld für unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten A.

Ver- und Entsorgung

² Die Erschliessung erfolgt ab Hauptstrasse. Die Dimensionierung und genaue Lage der Leitungen für die Kanalisation und Wasser mit Hydranten sind im Plan Nr. 578/01 vom 7. Dezember 2004 des Ingenieurbüros Baumberger und Weyermann AG, Koppigen, geregelt.

Energie, Kabel-TV

³ Die Lage der Leitungen und Verteilnkabinen sind im Plan Nr. 578/01 vom 7. Dezember 2004 des Ingenieurbüros Baumberger und Weyermann AG, eingetragen.

Gewässerschutz

⁴ Das Meteorwasser wird versickert.

⁵ Sämtliche Flächen ausserhalb der Detailerschliessungsstrasse sind sickertfähig zu gestalten.

G. Baubewilligungsverfahren

Art. 18

Baubewilligungsverfahren

Für jedes Baufeld ist ein Gesamtprojekt einzureichen, woraus die zusammenhängende Umgebungsgestaltung ersichtlich ist.

H. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art. 20

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

² Mit dem Inkrafttreten wird die Überbauungsordnung "Hofacher" vom 4. April 2005 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung:	31.01.2012
Öffentliche Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger:	16.02.2012
Öffentliche Auflage:	16.02.-19.03.2012
Einspracheverhandlungen:	14.05.2012
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Wiler b.U.: 30.10.12

Die Gemeindeschreiberin



GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:



26. Nov. 2012

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet
- Überbauungsplan M 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung keine
Vorprüfung vom 31. Januar 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom 16. / 23. Februar 2012
Öffentliche Auflage vom 16. Februar 2012 bis 19. März 2012

Eingegangene Einsprachen: 1
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. August 2012

Namens Gemeinderates:

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber

[Signature] *[Signature]*



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiler b.U, den . 6.9.2012

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

A. Pil. 26. Nov. 2012



- Legende
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Hauptbaufelder
 - Baufelder für Nebenbauten A und B
 - Detailerschliessungsstrasse
 - Hausanschlüsse
 - Trottoir öffentlich
 - Spielfläche
 - Private Gartenbereiche
 - Hochstämmige Laubbäume