

Einwohnergemeinde Wiler bei Utzenstorf



ÜO ZPP 3
Vorholzmatt II

24.04.2015



EINWOHNERGEMEINDE WILER BEI UTZENSTORF

REVISION ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 3 GEBIET "VORHOLZMATT II"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

I. Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung der
Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Wiler bei Utzenstorf¹.

Art. 3

Eingliederung der
Bauten

Die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sind untereinander und auf die unmittelbare Umgebung abzustimmen.

Art. 4

Nutzung

¹ Das von der Überbauungsordnung erfasste Gebiet ist eine Wohnzone im Sinn der baurechtlichen Grundordnung².

² Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung³.

Art. 5

Nutzungsmass

Die Ausnützungsziffer beträgt über den ganzen Perimeter gemessen im Maximum 0.5.

¹ Baureglement, BR, und Zonenplan vom 16. Dezember 2010

² Art. 34 BR

³ Art. 38 Abs. 2 BR; Art. 43 LSV

II. Baubereiche

Art. 6

Baubereich A

¹ Die Baubereiche A sind für zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser sowie für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten bestimmt.

² Je Baubereich ist wenigstens ein Einfamilienhaus zu erstellen.

Art. 7

Baubereiche B

¹ Die Baubereiche B sind für unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten bestimmt.

² Zulässig ist zudem der Zusammenbau von Hauptgebäuden gemäss Art. 6 Abs. 1.

Art. 8

Baubereiche C

¹ Die Baubereiche C sind für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser bestimmt.

² Je Baubereich ist ein Mehrfamilienhaus zu erstellen mit einer Bruttogeschossfläche von mindestens

- 600 m² im Baubereich C1,
- 750 m² in den Baubereichen C2.

Art. 9

Baubereiche D

Die Baubereiche D sind für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten bestimmt, insbesondere für gedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos.

Art. 10

Baubereiche
a) Gebäudelänge und –
tiefe

¹ Die Baubereiche begrenzen mit Baulinien⁴ die Flächen innerhalb welcher gebaut werden darf.

² Sie bestimmen die Lage sowie die maximale Länge und Tiefe der zulässigen Gebäude.

³ Fest verglaste Bauteile, wie Erker und Wintergärten sowie offene Balkone dürfen die Baubereiche um höchstens 2.40 m überragen; Vordächer, Windfänge und dergleichen um höchstens 1.50 m.

⁴ Art. 90 Baugesetz, BauG; BSG 721.0

Art. 11

b) Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe beträgt in den Baubereichen A und C1 8.00 m, sowie auch in den Baubereichen B, sofern darin ein Hauptgebäude zu stehen kommt.

² Sie beträgt 8.50 m in den Baubereichen C2.

³ Sie beträgt 3.20 m in den Baubereichen D sowie B, sofern darin unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten zu stehen kommen.

Art. 12

c) Bauabstände

¹ Die Baubereiche bestimmen die gegenüber öffentlichen Strassen, Gebäuden und nachbarlichem Grund einzuhaltenden Mindestabstände.

² In den Baubereichen D ist der Gebäudeabstand von unbewohnten eingeschossigen Nebenbauten gegenüber Hauptbauten in den Baubereichen A und C frei bestimmbar.

Art. 13

d) Orientierung der Bauten

Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude rechtswinklig oder parallel zum Vorholzmattweg zu stellen.

Art. 14

e) Dachgestaltung
aa) Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächer einzudecken, wobei die Dachneigung mindestens 20° und max. 45° beträgt und der Neigungswinkel gegenüberliegenden Dachflächen gleich ist.

² Zur Dacheindeckung sind,

- rote, braune oder graue Tonziegel oder
- flache, rote, braune oder graue Faserzementschiefer zu verwenden.

Art. 15

bb) An- und Nebenbauten

¹ An- und Nebenbauten sind mit Flachdächern einzudecken.

² Vorbehalten bleibt in den Baubereichen A, B und C die Eingliederung der Anbauten in das Hauptgebäude bzw. unter eine Dachfläche des Hauptgebäudes.

³ Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von höchstens 5°.

Art. 16

Barrierenfreiheit

¹ Die Zugänge zu den Bauten sind so zu gestalten, dass sie für ältere und für behinderte Personen sowie für Kleinkinder und Personen mit Kinderwagen gut erreichbar und benutzbar sind.

² Darüber hinaus sind die einschlägigen Bestimmungen über Vorkehren für Behinderte der Baugesetzgebung zu beachten⁵.

III. Sektoren

Art. 17

Sektor a

¹ Die Sektoren a sind für die Erstellung offener Abstellplätze und Hauszufahrten bestimmt.

² Abstellplätze und Hauszufahrten sind sickerfähig auszuführen.

³ Nicht beanspruchte Flächen sind gartenbaulich zu gestalten.

Art. 18

Sektor b

¹ Die Sektoren b dienen der Umgebungsgestaltung, insbesondere der Anlage von Gärten, Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereichen⁶.

² Es sind keine baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 19

Sektor c

¹ Der Sektor c ist für die Anlage einer grösseren Spielfläche als Gemeinschaftsanlage bestimmt⁷.

² Die Erstellung eines offenen oder geschlossenen Gebäudes von max. 3.20 m Höhe und 20 m Grundfläche ist zulässig.

³ Bis zur Erstellung der 21. Familienwohnung kann der Sektor für bodenerhaltende Nutzungen verwendet werden (Landwirtschaft, Familiengärten, etc.).

⁵ Art. 22 BauG; Art. 85 ff BauV

⁶ Vgl. Art. 44 f Bauverordnung, BauV; BSG 721.1

⁷ Art. 46 BauV

Art. 20

Sektor d

¹ Der Sektor d bestimmt den geschützten Uferbereich gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung⁸.

² Er bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz vor Hochwasser.

³ Die Nutzung und die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen bestimmt die Gewässerschutzgesetzgebung⁹.

IV. Umgebung

Art. 21

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen¹⁰. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist Folgendes festzuhalten:

- Art und Weise der baulichen Einfriedungen;
- Lage und Ausstattung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen¹¹;
- Hauszufahrten und -zugänge;
- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern mit Höhenkoten¹²;
- Bepflanzung¹³;

Art. 22

Terrainaufschüttungen

¹ Terrainaufschüttungen zum Zweck der Umgebungsgestaltung überragen das natürliche Terrain um höchstens 0.80 m.

² In den Sektoren b sind für Hauptbauten in den Baubereichen A auf einer Fläche von höchstens 30 m² je Wohneinheit Terrainaufschüttungen bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens zulässig, jedoch höchstens bis zu 1.50 m ab natürlichem Terrain; in den Baubereichen C auf einer Fläche von höchstens 60 m² je Baubereich¹⁴.

³ Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den

⁸ Art. 36a Gewässerschutzgesetz, GschG; SR 814.20; Art. 41a ff Gewässerschutzverordnung, GschV; SR 814.201

⁹ Art. 41c GschV

¹⁰ Art. 14 Abs. 1d BewD

¹¹ Art. 44 ff BauV

¹² gemäss Art. 79h ff Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EGZBG; BSG 211.1

¹³ Gemäss Art. 79l ff EGZBG

¹⁴ Art. 21 Abs. 2 weicht von Art. 11 Abs. 2 BR ab, indem er die Fläche für 0.80 m übersteigende Terrainaufschüttungen begrenzt.

Nachbargrundstücken entsteht.

Art. 23

Bepflanzung

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich.

² Sie sind spätestens mit der Fertigstellung der Überbauung der jeweiligen Baubereiche von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu pflanzen.

V. Erschliessung

Art. 24

Kostentragung

Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Hauszufahrten und -anschlüsse ab dem Vorholzmattweg¹⁵.

Art. 25

Autoabstellplätze

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richten sich nach Art. 49 ff BauV.

² Die notwendigen Autoabstellplätze sind in den Baubereichen A, B oder D und den Sektoren a entlang des Vorholzmattweges anzuordnen.

VI. Weitere Bestimmungen

Art. 26

Vereinbarung

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privat-rechtlichen Verträgen und Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

² Die Erstellung der grösseren Spielfläche muss spätestens vor Bewilligung der 21. Familienwohnung eigentumsrechtlich und finanziell sichergestellt sein.

¹⁵ Art. 106 Abs. 3 BauG

Art. 27

Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Art. 28

Inkrafttreten

¹ Die revidierte Überbauungsordnung "Vorholzmatt II" tritt am Tag der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

² Mit Inkrafttreten wird die Überbauungsordnung "Vorholzmatt II" vom 11. März 2003 mit ihren nachfolgenden Änderungen aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung: 10. September 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger: 25. September 2014
Öffentliche Auflage: 25. September bis 27. Oktober 2014
Einspracheverhandlungen: 24.11.2014 und 02.12.2014
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: 2
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 03.12.2014

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Wiler b.U.: 03.12.2014

Die Gemeindeschreiberin:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

24. April 2015



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 3
GEBIET "VORHOLZMATT II"

REVISION ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- Überbauungsplan (ÜP)
- Überbauungsvorschriften (ÜV)

MASSTAB 1:500

DATUM: JUNI 2014

FORMAT: 30/84 CM

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	10. 09. 2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	25. 09. 2014
Öffentliche Auflage vom	25. 09. 2014 bis 27. 10. 2014
Einspracheverhandlungen	24. 11. 2014 und 02. 12. 2014
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtverwarungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	03. 12. 2014

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Die Gemeindeschreiberin

Wiler b.U., den

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung (AGR)

24. April 2015

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- a SEKTOR a
Offene Abstellplätze und Hauszufahrten,
nicht dafür beanspruchte Flächen sind zu begrünen
- b SEKTOR b
Umgebungsgestaltung,
insbesondere Gärten, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze
- c SEKTOR c
Grössere Spielfläche als Gemeinschaftsanlage
- d SEKTOR d
Geschützter Uferbereich gemäss Gewässerschutzgesetzgebung,
naturnahe extensive Nutzung

- A BAUBEREICH A
Max. zweigeschossige EFH, DEFH, REFH (Gebäudehöhe 8.00 m)
sowie unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
- B BAUBEREICH B
Unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
sowie Zusammenbau von Hauptgebäuden
- C1 BAUBEREICH C1
Zweigeschossiges MFH
BGF mind. 600 m², Gebäudehöhe 8.00 m
- C2 BAUBEREICH C2
Zweigeschossiges MFH
BGF mind. 750 m², Gebäudehöhe 8.50 m
- D BAUBEREICH D
Unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
insbesondere Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos

GEOMETRIE
Definition der Arealvermessung
in Bezug auf die Nordrichtung

VORGESEHENE PARZELLIERUNG (unverbindlich)
Ein Zusammenlegen von Parzellen ist möglich,
die Baubereichsbestimmungen werden
dadurch nicht tangiert

HOCHSTÄMMIGER BAUM

