Einwohnergemeinde Biglen

Zone mit Planungspflicht ZPP "Arnistrasse"

Überbauungsvorschriften

14. Oktober 2010

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP "Arnistrasse" besteht aus
- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen
- Erläuterungsbericht

Architektur

m + r
Maurer + Räss Architekten AG

Finkenweg 5
3110 Münsingen
info@maurer-raess.ch

Tel 031 720 16 60
Fax 031 720 16 66
www.maurer-raess.ch

Planung

Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 9 "Arnistrasse" bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung zu schaffen, welche dem Übergang von der Wohnzone in die Landschaft und der Lärmbelastung entlang der "Arnistrasse" Rechnung trägt. Sie bestimmt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und regelt die zweckmässige Erschliessung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Zone mit Planungspflicht ZPP “Arnistrasse“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung (UeO) nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Biglen.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht „Arnistrasse“
b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
c) die Firstlinie mit max. Firsthöhenkote
d) die Baulinie für eingeschossige Sockelbauten
e) die Lage des Baufeldes für Vertikalerschliessung
f) die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (m. ü. Meer)
g) die Detailerschliessungsstrasse mit Wendeplatz
h) die Lage der offenen Autoabstellplätze
i) ~~das Baufeld für Autoeinstellhalle~~
j) die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle
k) der Bereich Containerabstellplätze
l) die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
m) die Spielfläche nach Art. 46 BauV
n) die Lage der Privatgärten
o) die Pflanzbereiche für Bäume
p) die Lage der Lärmschutzwand
q) die Änderungen Kantonstrasse
r) die Lage des Trottoirs
s) die Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

siehe Genehmigung
AGR

Gestaltung

Art. 5

[1] Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten.

[2] Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[3] Die Aussenraumgestaltung hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses Konzept ist der Gemeinde im Bewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

Art der Nutzung

Art. 6

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 211 des Baureglementes (BauR).

Mass der Nutzung

Art. 7

Die maximale Bruttogeschossfläche BGF gemäss Art. 93, Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) beruht auf einer Ausnützungsziffer von 0.5 und beträgt für das ganze Gebiet 6'432 m^2.

Baufelder/Baulinien

Art. 8

[1] Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.
Ausserhalb der Baufelder sind nur Vordächer, Sitzplätze, Balkone bis zu 3.0 m Auskragung, Pergolen, Rankengerüste, offene und überdachte Veloabstellplätze, Belüftungsöffnungen Autoeinstellhalle und dergleichen gestattet.

[2] Auf der Nordseite der Detailerschliessungsstrasse wird eine Baulinie für eingeschossige Sockelbauten (für Garagierung und Zugänge) festgelegt. Die Sockelhöhe ab Strasse bis OK fertiges Terrain beträgt max. 3.5 m. Der strassenseitige Abschluss des Sockelbaues ist in Sichtbeton zu erstellen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhenkote

Art. 9

[1] Geschosszahl und Gebäudehöhe richten sich nach Art. 212 BR für die Wohnzone W2. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

[2] Das Niveau des fertigen Terrains wird im Überbauungsplan durch Terrainhöhenkoten (m.ü.Meer) festgelegt und darf um maximal 0.3 m über- bzw. unterschritten werden.

Gebäudeabstand

Art. 10

Der minimale seitliche Gebäudeabstand beträgt 7.0 m. Dieser Abstand darf nicht durch die Erteilung von Näherbaurechten unterschritten werden.

Dachgestaltung

Art. 11

[1] Für Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigte Satteldächer, versetzte flachgeneigte Satteldächer oder Pultdächer mit Firstrichtung parallel zum "Niesenweg" errichtet werden. Die Dachneigung beträgt mindestens 15° und maximal 20°.

[2] Mit einer Firstlinie wird der Bereich der Dachfirst festgelegt, die maximale Firsthöhe wird mit einer Firsthöhenkote bestimmt.

Detailerschliessungsstrasse

Art. 12

[1] Der "Niesenweg" mit Wendeplatz ist eine Detailerschliessungsstrasse gemäss BauG.

[2] Der Wendeplatz ist für Zubringer- und Gemeindefahrzeuge auszubauen.

Autoabstellplätze

Art. 13

[1] Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer zentralen Autoeinstellhalle mit Erschliessung ab “Arnistrasse“ unterzubringen.

[2] Entlang dem “Niesenweg“ sind auf den bezeichneten Flächen offene Autoabstellplätze und auf der Nordseite Autounterstände/Garagen gestattet.

[3] Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 50 BauV.

Veloabstellplätze

Art. 14

Veloabstellplätze können als offene Abstellplätze in der Nähe der Hauseingänge, im Innern der Gebäude und in der Autoeinstellhalle untergebracht werden. Im Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

Containerabstellplätze

Art. 15

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte, sorgfältig gestaltete und auf eine effiziente Abfallentsorgung ausgerichtete Containerabstellplätze in ausreichender Grösse zu erstellen.

Siedlungsinterne Wege und Plätze

Art. 16

[1] Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 45 BauV.

[2] Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Privatgärten

Art. 17

Privatgärten dienen den Erdgeschosswohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume.

Pflanzbereiche für Bäume

Art. 18

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind im ökologischen Gesamtkonzept gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Energie

Art. 19

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

Lärmschutz

Art. 20

Es gilt die eidgenössische Lärmschutzverordnung LSV.

Entlang der Arnistrasse wird gemäss Überbauungsplan im östlichen Teil eine Lärmschutzmauer erstellt. Diese muss eine Höhe von 1.5 m aufweisen, und ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 21

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt. Diese Vereinbarungen sind spätestens mit dem Baugesuch der ersten Wohneinheit der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen.

Infrastrukturvertrag

Art. 22

Die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen wird mit einem Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde geregelt. Diese ist vor der Genehmigung abzuschliessen.

Inkrafttreten

Art. 23

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Artikel 110 BauV mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	21. Dezember 2009 / 23. Juni 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 7 und 8 vom	18. und 25. Februar 2010
Publikation im Amtsblatt Nr. 7 vom	17. Februar 2010
öffentliche Auflage vom	23. Juli bis 23. August 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Oktober 2010

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Jean-Paul Mange

Der Gemeindeschreiber: Ferdinand Zürcher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Biglen, den 26. Nov. 2010

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

1. JULI 2011

Einwohnergemeinde Biglen

Zone mit Planungspflicht ZPP " Arnistrasse"

Überbauungsplan mit Änderung Kantonsstrasse

14. Oktober 2010

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP "Arnistrasse" besteht aus
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen
- Erläuterungsbericht

Mst 1 : 500
Format: 105/30

0 10 20 30 40 50 m

N

Architektur

m + r
Maurer + Räss Architekten AG

Finkenweg 5
3110 Münsingen
info@maurer-raess.ch

Tel 031 720 16 60
Fax 031 720 16 66
www.maurer-raess.ch

Planung

Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@strausplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.strausplan.ch

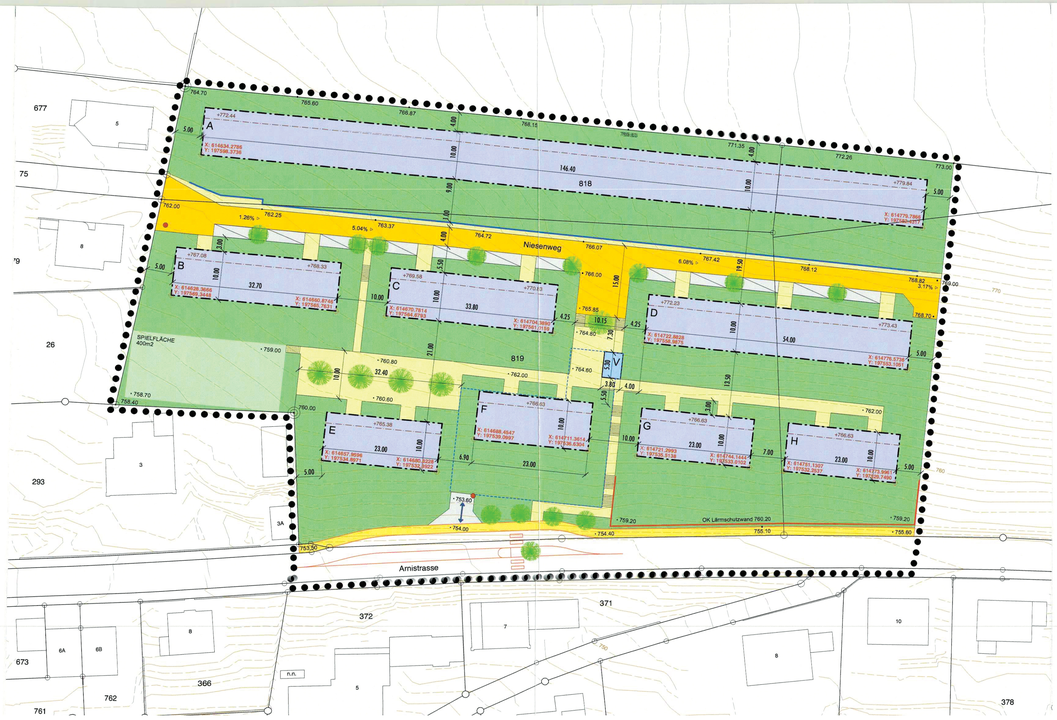
Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- ~~Baufeld für oberirdische Hauptgebäude~~
- A — Bezeichnung Baufeld
- +771.50 — Firstlinie, maximale Firsthöhenkote
- Baulinie für eingeschossige Sockelbauten
- V — Baufeld für Vertikalerschliessung
- 522.50 — Terrainhöhenkote fertiges Terrain (m.ü.M.)
- Detailerschliessungsstrasse mit Wendeplatz
- offene Autoabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
- Containerabstellplätze
- siedlungsinterne Wege und Plätze
- Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Privatgärten
- Pflanzbereich Bäume
- Lärmschutzwand
- Änderungen Kantonsstrasse
- Trottoir
- E: 614952.271 N: 192863.883 — Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder *(folgen später)*

Hinweise

- Baufeld für Autoeinstellhalle
- bestehende Gebäude
- 654 — Höhenkurven gewachsenes Terrain
- 5.00 — Referenzvermassung (gerundet)
- 5.04% > — Gefälle Niesenweg



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	21. Dezember 2009 / 23. Juni 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 7 und 8 vom	18. und 25. Februar 2010
Publikation im Amtsblatt Nr. 7 vom	17. Februar 2010
öffentliche Auflage vom	23. Juli bis 23. August 2010
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Oktober 2010

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Jean-Paul Mange

Der Gemeindeschreiber: Ferdinand Zürcher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Biglen, den 2 6. Nov. 2010

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

1. JULI 2011

Einwohnergemeinde Biglen

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 9 „Arnistrasse“

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Bern, 14. Juni 2017

GENEHMIGUNG

Die Änderung der ZPP Nr. 9 „Arnistrasse“ besteht aus

- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Bericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Art. 1

Zweck

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 9 "Arnistrasse" bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung zu schaffen, welche dem Übergang von der Wohnzone in die Landschaft und der Lärmbelastung entlang der "Arnistrasse" Rechnung trägt. Sie bestimmt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und regelt die zweckmässige Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich

Die Zone mit Planungspflicht ZPP "Arnistrasse“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung (UeO) nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Biglen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht „Arnistrasse“
b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
c) die Firstlinie mit max. Firsthöhenkote
d) die Baulinie für eingeschossige Sockelbauten
e) die Lage des Baufeldes für Vertikalerschliessung
f) die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (m. ü. Meer)
g) die Detailerschliessungsstrasse mit Wendeplatz
h) die Lage der offenen Autoabstellplätze
i) das Baufeld für Autoeinstellhalle
j) die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle
k) der Bereich Containerabstellplätze
l) die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
m) die Spielfläche nach Art. 46 BauV
n) die Lage der Privatgärten
o) die Pflanzbereiche für Bäume
p) die Lage der Lärmschutzwand
q) die Änderungen Kantonstrasse
r) die Lage des Trottoirs
s) die Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Art. 5

Gestaltung

[1] Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten.

[2] Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[3] Die Aussenraumgestaltung hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses Konzept ist der Gemeinde im Bewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

Art. 6

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 211 des Baureglements (BauR).

Art. 7

Mass der Nutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche BGF gemäss Art. 93, Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) beruht auf einer Ausnützungsziffer von 0.5 und beträgt für das ganze Gebiet 6'432 m^2.

Art. 8

Baufelder / Baulinien

[1] Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.
Ausserhalb der Baufelder sind über die gesamte Gebäudelänge (nord- und südseitig) nur Vordächer, Sitzplätze, Balkone bis zu 3.0 m Auskragung, Pergolen, Rankengerüste, offene und überdachte Veloabstellplätze, Belüftungsöffnungen Autoeinstellhalle und dergleichen gestattet.

[2] Auf der Nordseite der Detailerschliessungsstrasse wird eine Baulinie für eingeschossige Sockelbauten (für Garagierung und Zugänge) festgelegt. Die Sockelhöhe ab Strasse bis OK fertiges Terrain beträgt max. 3.5 m. Der strassenseitige Abschluss des Sockelbaues ist in Sichtbeton zu erstellen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Art. 9

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhenkote

[1] Geschosszahl und Gebäudehöhe richten sich nach Art. 212 BR für die Wohnzone W2. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

[2] Das Niveau des fertigen Terrains wird im Überbauungsplan durch Terrainhöhenkoten (m.ü.M.) festgelegt und darf um maximal 0.3 m über- bzw. unterschritten werden.

Art. 10

Gebäudeabstand

Der minimale seitliche Gebäudeabstand beträgt 7.0 m. Dieser Abstand darf nicht durch die Erteilung von Näherbaurechten unterschritten werden.

Art. 11

Dachgestaltung

[1] Für Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigte Satteldächer, versetzte flachgeneigte Satteldächer oder Pultdächer mit Firstrichtung parallel zum "Niesenweg" errichtet werden. Die Dachneigung beträgt mindestens 15° und maximal 20°.

[2] Mit einer Firstlinie wird der Bereich der Dachfirst festgelegt, die maximale Firsthöhe wird mit einer Firsthöhenkote bestimmt.

Art. 12

Detailerschliessungsstrasse

[1] Der "Niesenweg" mit Wendeplatz ist eine Detailerschliessungsstrasse gemäss BauG.

[2] Der Wendeplatz ist für Zubringer- und Gemeindefahrzeuge auszubauen.

Art. 13

Autoabstellplätze

[1] Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer zentralen Autoeinstellhalle mit Erschliessung ab “Arnistrasse“ unterzubringen.

[2] Entlang dem “Niesenweg“ sind auf den bezeichneten Flächen offene Autoabstellplätze und auf der Nordseite Autounterstände/Garagen gestattet.

[3] Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 50 BauV.

Art. 14

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze können als offene Abstellplätze in der Nähe der Hauseingänge, im Innern der Gebäude und in der Autoeinstellhalle untergebracht werden. Im Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

Art. 15

Containerabstellplätze

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte, sorgfältig gestaltete und auf eine effiziente Abfallentsorgung ausgerichtete Containerabstellplätze in ausreichender Grösse zu erstellen.

Art. 16

Siedlungsinterne Wege und Plätze

[1] Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 45 BauV.

[2] Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Art. 17

Privatgärten

Privatgärten dienen den Erdgeschosswohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume.

Art. 18

Pflanzbereiche für Bäume

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind im ökologischen Gesamtkonzept gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Art. 19

Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

Art. 20

Lärmschutz

Es gilt die eidgenössische Lärmschutzverordnung LSV.
Entlang der Arnistrasse wird gemäss Überbauungsplan im östlichen Teil eine Lärmschutzmauer erstellt. Diese muss eine Höhe von 1.5 m aufweisen, und ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Art. 21

Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt. Diese Vereinbarungen sind spätestens mit dem Baugesuch der ersten Wohneinheit der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen.

Art. 22

Infrastrukturertrag

Die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen wird mit einem Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde geregelt. Diese ist vor der Genehmigung abzuschliessen.

Art. 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Artikel 110 BauV mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikationen im Amtsblatt am	6. April 2016
Publikationen im Anzeiger Konolfingen am	7. April 2016 / 14. April 2016
Öffentliche Auflage am	8. April 2016 bis 9. Mai 2016
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Mai 2016

2. geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Verzicht auf die Änderung der Höhe in Baufeld F:
Schriftliche Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers der Parzellen Nrn. 851 und 852 vom 12. Juni 2017

[redacted]

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Juni 2017

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident

Peter Habegger

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 5. Oktober 2017 / 12. Oktober 2017

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Biglen, den 10. Nov. 2017

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

19. Feb. 2018

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN