

Einwohnergemeinde
Kiesen
Überbauungsordnung
Eystrasse

Überbauungsvorschriften



30. Juni 2000 zuhanden Genehmigung

Inhalt

Allgemeines	2
Artikel 1 Wirkungsbereich	2
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung.....	2
Artikel 3 Inhalte des Überbauungsplanes	2
Artikel 4 Gestaltung	3
Hauptbauten.....	3
Artikel 5 Nutzung.....	3
Artikel 6 Baupolizeiliche Masse	4
Artikel 7 Siedlungsgestaltung.....	4
Artikel 8 Dachgestaltung.....	4
An- und Nebenbauten.....	5
Artikel 9 Nutzung.....	5
Artikel 10 Baupolizeiliche Masse	6
Artikel 11 Bau- und Dachgestaltung	6
Gemeinschaftsanlagen	6
Artikel 12 Parkierung	6
Artikel 13 Umgebungsgestaltung.....	7
Artikel 14 Bepflanzung	7
Weitere Bestimmungen	7
Artikel 15 Energie	7
Artikel 16 Zivilschutzräume	8
Artikel 17 Rollstuhlgängigkeit.....	8
Artikel 18 Baubewilligungsverfahren	8
Artikel 19 Vereinbarungen	9
Artikel 20 Inkrafttreten	9
Genehmigungsvermerke	10
Beilagen	
- Ueberbauungsplan vom August 1999	
- Ueberbauungskonzept vom August 1999	

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. März 1991, insbesondere

- Art. 49 BauR: Zone mit Planungspflicht A "Eystrasse/Allmendstrasse";
- Art. 55 BauR: Schutzgebiete und -objekte allgemein;
- Art. 56 BauR: geschützte Bauten;
- Art. 57 BauR: zu erhaltende Bauvolumen;
- Art. 58 BauR: Ortsbilderhaltungsgebiet;
- Art. 60 BauR: geschützte Einzelbäume.

Artikel 3

Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder A bis M und O für Hauptbauten;
- b) das zu schützende Gebäude P (Bahnhofstrasse 18) mit zugehöriger bestehender oder neuer Gartenanlage; Lage und Abmessung bestehend;
- c) das zu erhaltende Bauvolumen Q (Bahnhofstrasse 20) bzw das Baufeld für einen Ersatzbau; Lage und Abmessung bestehend;
- d) der Baubereich für versetzten Speicher R; Abmessung bestehend;
- e) der Anbaubereich für Balkone und Wintergärten;
- f) die Bereiche für unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten;
- g) die Lage und Abmessungen des Baufeldes S für eine unterirdische Einstellhalle;

- h) die Flächen für die interne Motorfahrzeugerschliessung, insbesondere der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle und der oberirdischen Parkieranlagen mit Überdachungen;
- i) die Flächen für Notzufahrten;
- k) die Flächen für Fusswege und Aufenthaltsbereiche;
- l) der Bereich für eine Spielfläche;
- m) die Lage der zu schützenden und neu zu pflanzenden Hochstamm-bäume.

Artikel 4

Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Das im Anhang dargestellte Überbauungskonzept vom Januar 1998 gilt begleitend.

³ Farbgebung und Materialwahl sind nach einem Konzept vorzunehmen, welches dem Gemeinderat mit dem Baugesuch für jede Etappe vorzulegen ist.

Hauptbauten

Artikel 5

Nutzung

¹ Die Nutzung für die Baufelder A - M und O sowie für das Gebäude P richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im Baureglement.

² Das Gebäude Q kann neben der Wohnnutzung im Sinne von Abs. 1 auch einer gewerblichen Nutzung oder einer öffentlichen Dienstleistung dienen.

³ Der Speicher R dient einer gemeinschaftlichen Nutzung und der Pflege der Aufenthalts- und Grünbereiche innerhalb der Ueberbauung.

Artikel 6

Baupolizeiliche Masse

¹ Die Geschosshöhe beträgt:

- a) für die Hauptbaufelder A bis M und O, sowie für die Bauten P und Q:
2 Geschosse + Dachgeschoss;
- b) für den Speicher R: bestehende Geschosshöhe.

² Die Gebäudehöhe beträgt:

- a) für alle Hauptbauten in den Baufeldern A - M und O: 7 m; die Knie-
wandhöhe ist frei;
- b) für die Bauten P, Q und R: bestehende Gebäudehöhe.

³ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt:

- a) für die Baufelder A, B
und G - M: je max. $675 \text{ m}^2 \times 8 = 5'400 \text{ m}^2$
- b) für die Baufelder C - F und O: je max. $340 \text{ m}^2 \times 5 = 1'700 \text{ m}^2$
- c) für das Gebäude P: max. 400 m^2
- d) für das Gebäude Q: max. $1'000 \text{ m}^2$

Artikel 7

Siedlungsgestaltung

¹ Die Gebäudehöhe aller Bauten in den Baufeldern A - M und O ist einheitlich.

² Die Hauptbauten sind als einfache Baukörper zu gestalten, deren rechteckige Grundform durch die Baufeldbegrenzung vorgegeben ist.

Artikel 8

Dachgestaltung

¹ Für die Baufelder A - M und O ist nur das symmetrische, gleichgeneigte Satteldach gestattet; die Firstrichtung entspricht der Längsrichtung der Baufelder. Gerschilder sind nicht gestattet.

² Der Dachvorsprung beträgt allseitig zwischen 0,5 und 1,5 m und ist einheitlich auszubilden.

³ Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 30° a.T. und ist für alle Hauptbauten in den Baufeldern A - M und O einheitlich.

⁴ Dachaufbauten sind in den Baufeldern A - M und O nur in Form von Lukarnen, Quergiebeln über hochgezogenen Balkonkonstruktionen oder

Firstoblichtern zulässig; pro Haustyp ist neben Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.

⁵ Dachaufbauten sind durch ein gleichgeneigtes symmetrisches Satteldach gedeckt. Die maximale Neigung beträgt 30°.

⁶ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten pro Dachseite beträgt maximal 40% der Fassadenlänge.

⁷ Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen nicht breiter als der Zwischenraum zwischen den Dachsparren sein; ihre Gesamtbreite beträgt insgesamt maximal einen Sechstel der Fassadenlänge; mehrere übereinanderliegende Reihen von Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.

⁸ Dacheinschnitte, Verschalungen und Vogeldielen sind nicht gestattet; Trauf- und Ortbretter sind auf das konstruktiv bedingte Mass zu reduzieren.

⁹ Die Dachgestaltung für die Gebäude P, Q und R richtet sich nach der bestehenden; Auf dem Gebäude P sind als zusätzliche Belichtung im Bereich der Längsseiten höchstens je eine Lukarne beidseits und in der Grösse und Machart der Bestehenden gestattet; Dachflächenfenster gem. Abs. 7 und farblich integrierte Sonnenkollektoren sind nur am Gebäude Q gestattet.

An- und Nebenbauten

Artikel 9

Nutzung

¹ In den Anbaubereichen sind nur Balkone, unbeheizte Wintergärten und überdeckte Sitzplätze zugelassen.

² In den Bereichen für Nebenbauten sind nur eingeschossige Unterstände, Geräteschöpfe, Eingangsbauten zur Einstellhalle, Kleintierställe oder andere unbewohnte Nebenbauten zugelassen.

Artikel 10

Baupolizeiliche Masse

¹ Balkone, Wintergärten und überdachte Sitzplätze sind maximal 2,5 m tief.

² Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Neubauten beträgt maximal 3 m, ihre Grundfläche max. 24 m², nördlich des Baufeldes P max. 40 m².

Artikel 11

Bau- und Dachgestaltung

¹ Die Anbauten sind gestalterisch in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren, von diesen konstruktiv zu trennen und entsprechend auf dem gewachsenen Terrain abzustützen.

² An- und Nebenbauten sind in leichter oder leicht wirkender Bauweise zu erstellen.

³ Die Dachgestaltung der eingeschossigen Nebenbaute ist freigestellt; die Nebenbaute nördlich des Baufeldes P ist mit einem Pultdach in der Neigung des bestehenden Daches zu decken.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 12

Parkierung

¹ Die gemäss Art. 50 BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind oberirdisch und in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Diese ist mit mindestens 48 Abstellplätzen spätestens nach dem Verkauf der 30. Wohneinheit resp. nach dem Verkauf der 30. Parzelle zu realisieren.

² 10% des Normbedarfs gem. Art. 50 BauV sowie die erforderlichen Parkplätze für eine gewerbliche oder eine öffentliche Dienstleistungsnutzung im Baufeld Q sind zusätzlich als Kurzzeit- und Besucherparkplätze oberirdisch anzuordnen; die entsprechende Anordnung im Überbauungsplan gilt begleitend.

³ Die gemäss Art. 52 BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Zweiräder sind im Bereich der Gemeinschaftsbauten und -anlagen, der Wohnungszugänge und der Dienstleistungsbetriebe überdeckt oberirdisch anzuordnen; die entsprechende Anordnung im Überbauungsplan gilt begleitend.

Artikel 13

Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Flächen für die oberirdischen Abstellplätze, Fusswege, Notzufahrten, Hauszugänge und Aufenthaltsbereiche sind nach Möglichkeit unversegelt auszuführen.
- ² Aufenthaltsbereiche dienen allen Altersgruppen und sind entsprechend offen zu gestalten; Kinderspielplätze sind gem. Art. 42 - 45 BauV anzulegen.
- ³ Die im Überbauungsplan dargestellten Abgrenzungen für Wege und Aufenthaltsbereiche gelten wegleitend.
- ⁴ Im Bereich für eine Spielfläche gem. Art. 15, Abs. 2 BauG bzw. Art. 44 und 46 BauV ist ein rechteckiges Rasenspielfeld von min. 600 m² Fläche anzulegen.
- ⁵ Sichtschutzwände an den Längsseiten der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 6 m ab Hauptbaufassade gestattet; ihre Höhe beträgt max. 1,8 m; die Höhe der übrigen Einfriedungen von Grundstücken beträgt max. 1,2 m.

Artikel 14

Bepflanzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume sind im Sinne von Art. 60 BauR geschützt.
- ² Die Bepflanzung von Grünbereichen (Hochstammbäume und Kleinpflanzen) ist den Bauvorschriften entsprechend etappenweise und mit einheimischen Pflanzen auszuführen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 15

Energie

- ¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Überbauung vorzusehen. Pro Bau-

feld darf jedoch höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.

³ Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes, der Energieverordnung und des Energiekonzepts der Planungsregion Aaretal.

Artikel 16

Zivilschutzräume

¹ Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Überbauung erforderlichen Schutzplätze in Sammelschutzräumen zu erstellen.

² Die Gemeinde behält sich vor, zusätzlich öffentliche Schutzräume zu erstellen.

Artikel 17

Rollstuhlgängigkeit

Erschliessungsanlagen und Aufenthaltsbereiche sowie Erdgeschosswohnungen, öffentliche Dienstleistungsbetriebe und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss sind rollstuhlgängig auszuführen.

Artikel 18

Baubewilligungsverfahren

¹ Die Überbauung einer Etappe im Sinne von Art. 49, Abs. 4 BauR ist als Ganzes in einer Baueingabe zu behandeln.

² Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- die Anordnung von Kurzzeit- und Besucherparkplätzen,
- die Zufahrtsbereiche für Notzufahrten,
- die Abgrenzung und der Ausbaustandard der Fussgängerwege, Aufenthaltsbereiche und Hauszugänge,

- die Abstellplätze für Zweiräder,
- die Kehrachtsammelplätze,
- die Grünbereiche und die Bepflanzung mit Hochstammbäumen,
- die unversiegelten Flächen,
- die Einfriedungen und Sichtschutzwände.

³ Bauvoranfragen sowie Baugesuche mit Umgebungsgestaltungsplänen und Farb- bzw. Materialkonzepten sind zur Beurteilung und Beratung einer in gestalterischen Belangen anerkannten Institution, einem entsprechend zusammengesetzten Gremium oder einer Fachperson vorzulegen.

⁴ Für die gestalterische Beurteilung und Beratung von Baugesuchen im Bereich der Baufelder O, P, Q und R ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Artikel 19

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Zivilschutzräume, usw.)

Artikel 20

Inkrafttreten

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

² Sie ersetzt die Überbauungsordnung Eystrasse vom 14. Mai 1993 (durch die Kant. Baudirektion genehmigt am 21. Februar 1994).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	10. Juli 1998
Publikation im Amtsblatt	vom	17. Oktober 1998
Publikation im Amtsanzeiger	vom	16.+23. Oktober 1998
Öffentliche Auflage	vom	17. Okt.-16. Nov. 1998

Einspracheverhandlung	am	1.+2.+11. März 1999 +9.+12. November 1999
-----------------------	----	--

Rechtsverwahrungen	—
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	2. November 1999
Beschlossen durch die Gemeinde- versammlung	am	19. November 1999

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident *i.v.*

Sekretär

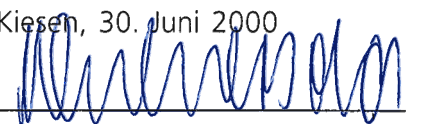




Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Kiesen, 30. Juni 2000

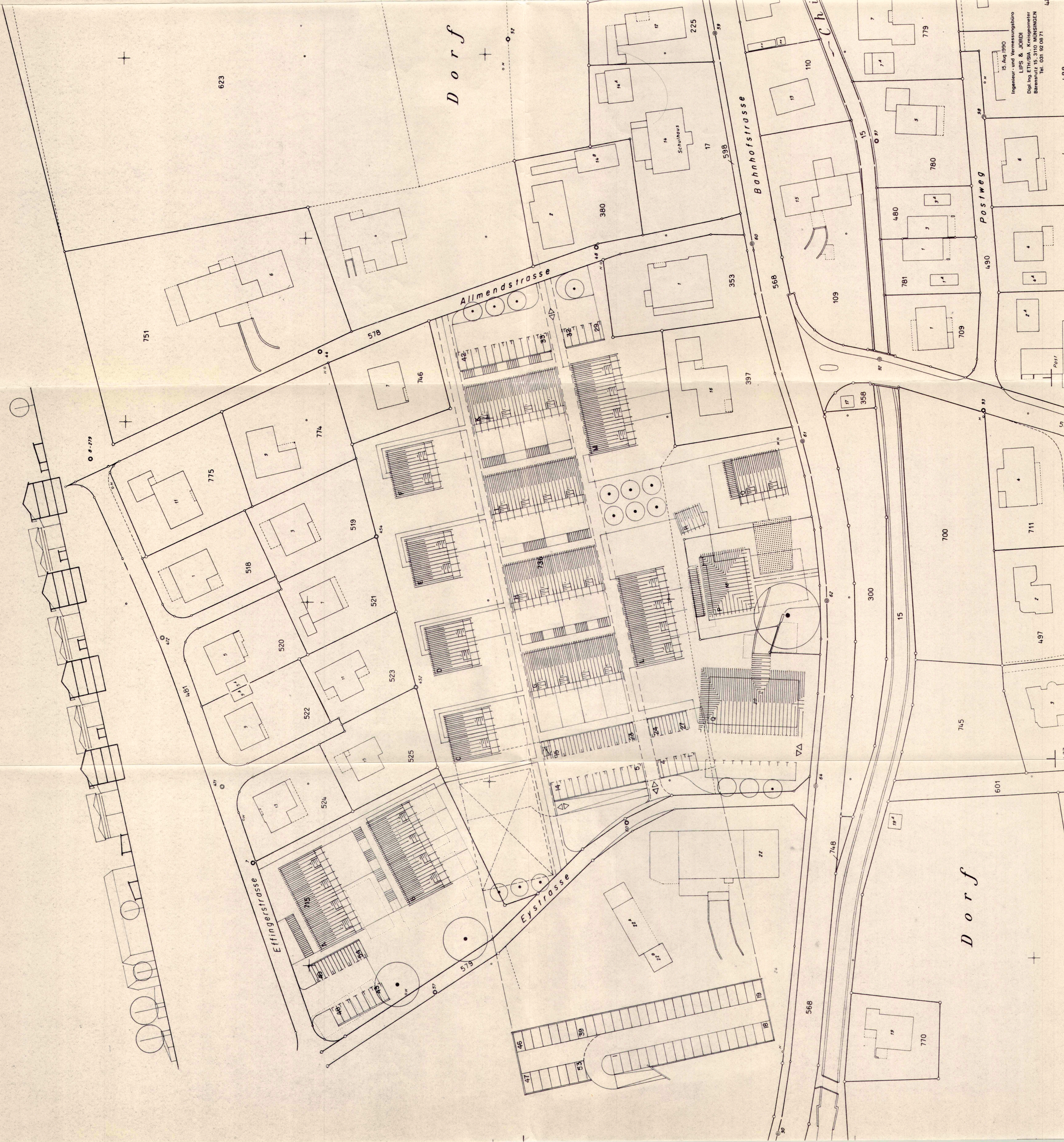
Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

— 8. FEB. 2001

i.V. M. J. J. J.

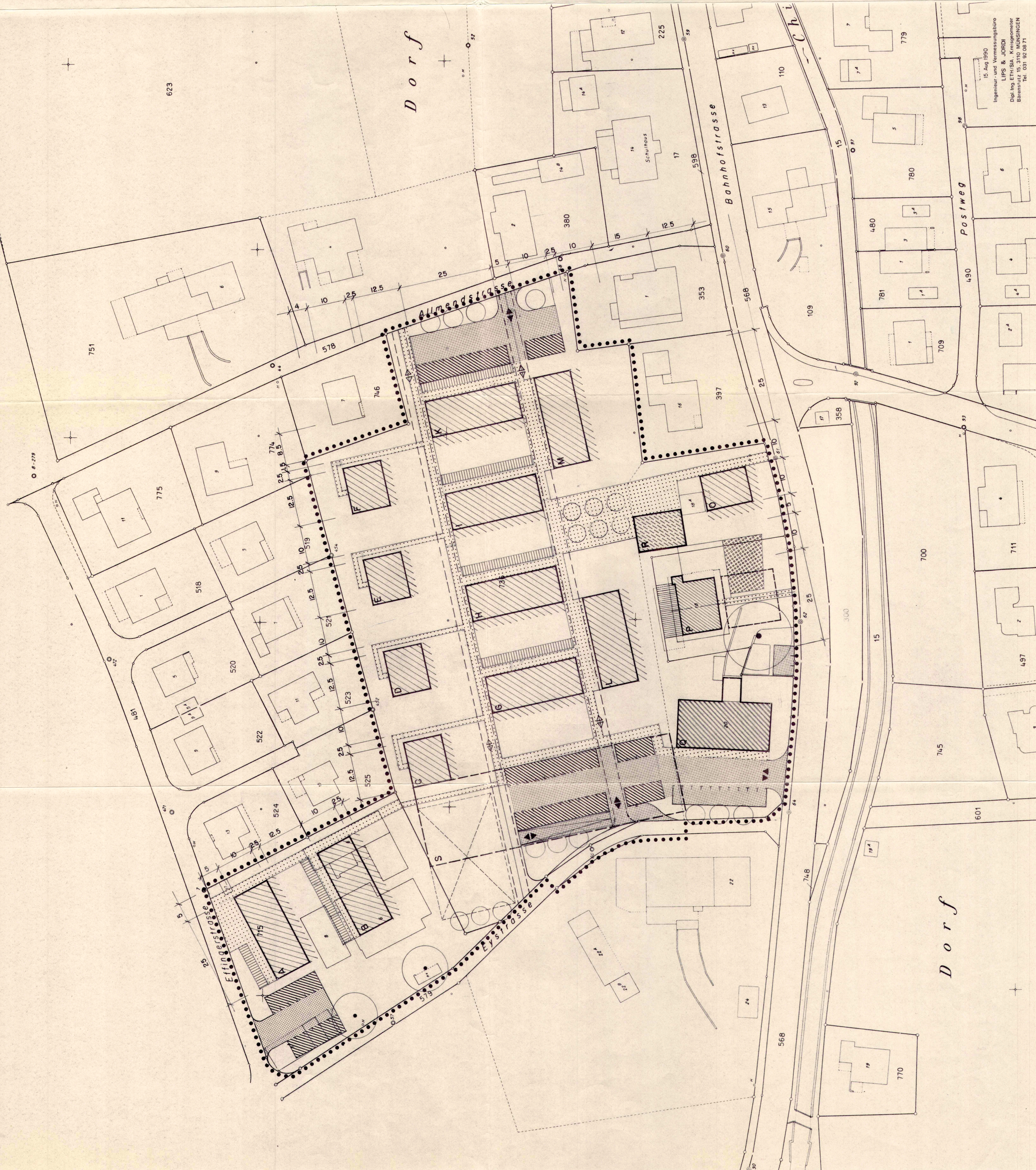


Bruttogeschossflächen (BGF)			
Haus	Masse	BGF m2	WE
A	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
B	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
C	10 x 12,5 x 2,7 G	340,0	2
D	10 x 12,5 x 2,7 G	340,0	2
E	10 x 12,5 x 2,7 G	340,0	2
F	10 x 12,5 x 2,7 G	340,0	2
G	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
H	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
I	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
K	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
L	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
M	10 x 25 x 2,7 G	675,0	4
O	10 x 12,5 x 2,5 G	340,0	2
Total		7'100,0	42
P	Wohnstock 2 G + D	400,0	
Q	Oekonomiegebäude	1'000,0	
Total		8'500,0	
AZ	8'500 m2 BGF : 17'826 m2 ALF =		0,48

0 5 10 20 50 m
1:500
60/84
123/1-2 Lo/mo April 1996
rev. Lo/BE Oktober 1998
rev. Lo/BE August 1999

Wirkungsbereich

- • • • •
- A Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung A - O
- B geschützter Wohnstock P
- C zu Wohnstock P gehörige bestehende / mögliche neue Gartenanlage
- D zu erhaltendes Bauvolumen Q / Baufeld für Ersatzbau
- E Baubereich für versetzten Speicher R
- F Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
- G Berich für unbewohnten, eingeschossigen Nebenbau
- H Fläche für interne Motorfahrzeugerschliessung / mit Überdachung
- I Fläche für Notzufahrt
- J Fläche für Fussweg und Aufenthaltsbereich
- K Bereich für Spielfläche 600 m²
- L geschützter / neu zu pflanzender Hochstammbaum
- M Baufeld für unterirdische Einstellhalle



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 10. Juli 1998-
Publikation im Amtsblatt vom 17. Oktober 1998
Publikation im Anzeiger vom 16.+23. Oktober 1998
Öffentliche Auflage vom 17. Okt.-16. Nov. 1998
Einspracheverhandlung am 1.+2.+11. März 1999
Rechtsverwahrungen - +9.+12. November 1999
Erledigte Einsprachen 6
Unerledigte Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. November 1999
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19. November 1999

Namens der Einwohnergemeinde Präsident *S. K. C.*

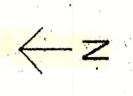
Sekretär *W. M. M.*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: *W. M. M.*
Kiesen, 30. Juni 2000

Gemeindeschreiber: *W. M. M.*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: *W. M. M.*
- 8. FEB. 2001

Ueberbauung "Dorfmatte" in Kiesen, Ueberbauungsordnug Eystrasse
Situationsplan mit geänderten Baufeldern
FLEX BAUMANAGEMENT GMBH
Architektur Projektierung Bauleitung
Mittlere Str. 12, 3600 Thun
Tel : 033 335 77 60 / Fax : 033 335 77 61
NR. 204001 / 1
GR. 84 x 60
DAT. 11.02.2004
MST. 1 : 500 / Bg.



Wirkungsbereich

- Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung A - O
- geschützter Wohnstock P
- zu Wohnstock P gehörige bestehende / mögliche neue Gartenanlage
- zu erhaltendes Bauvolumen Q / Baufeld für Ersatzbau
- Baubereich für versetzten Speicher R
- Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
- Bereich für unbewohnten, eingeschossigen Nebenbau
- Fläche für interne Motorfahrzeugerschliessung / mit Überdachung
- Fläche für Notzufahrt
- Fläche für Fussweg und Aufenthaltsbereich
- Bereich für Spielfläche 600 m2
- geschützter / neu zu pflanzender Hochstammbaum
- Baufeld für unterirdische Einstellhalle
- Erweiterung Parkplatz bis an Parzelle Nr. 353 (Riem)
- Ergänzung Baufeld Einstellhalle

Einwohnergemeinde 3629 Kiesen
Ueberbauungsordnung Eystrasse
Aenderungen 2004 in Legende farbig dargestellt

Genehmigungsvermerke

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV
Publikation im Amtsanzeiger vom 30.4.2004 und vom 7.5.2004
Öffentliche Auflage vom 1.5.2004 bis 1.6.2004
Einsprachen: 3
erledigt: 3
unerledigt: 3
Rechtsverwahrungen: -
Beschlussen durch den Gemeinderat KIESEN am 3.8.2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Kiesen den, 3.1. Aug. 2004

Der Gemeindevorsteher
Gemeinigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

2. Okt. 2004



ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG EYSTRASSE - ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Änderung Art. 3 lit. g, Art. 6 Abs. 2 lit. a, Abs. 3 lit. a - e, Art. 7 Abs. 1 + 2, Art. 8 Abs. 7, Art. 10 Abs. 1, Art. 19

Genehmigungsexemplar mit Erläuterungen vom 01. September 2005

Erläuterungen

Einleitung

Die heute rechtskräftige Überbauungsordnung Eystrasse wurde letztmals am 27. Oktober 2004 geringfügig geändert. Die nun vorliegenden erneuten Änderungen basieren auf diversen Projektänderungen. Gemäss Beantwortung des Voranfrageschreibens des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Februar 2005 stehen die erneuten Änderungen der ÜO nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Planbeständigkeit.

Änderungen im Überbauungsplan

- Für unterirdische Bauten und Anlagen sind keine zwingenden Festlegungen mittels spezifischer Baufelder erforderlich. Deshalb werden das entsprechende Baufeld S sowie seine damalige Ergänzung für die unterirdische Einstellhalle neu im Plan nicht mehr aufgeführt.
- Die Baufelder M und O werden je 2.5 m nach Süden verschoben.
- Die Einstellhalleneinfahrt und die Breite des Parkplatzes werden geringfügig verbreitert.
- Die Gebäudeabstände zwischen den Gebäuden L, L1, M und M1 werden um 1m vergrössert.

Änderungen der Überbauungsvorschriften

Art. 6 Absatz 2:

Neu wird eine differenzierte Kniewandhöhe eingeführt.

Art. 6 Absatz 3:

Die maximale Bruttogeschossfläche für alle Baufelder wird neu auf 8'849 m² festgelegt:

Landfläche/ BGF = AZ oder 17'699 m² / 8'849 m² = 0.50.

Art. 8 Abs. 7:

Die Breite der Dachflächenfenster wird auf 1m festgelegt.

ZUSTAND BISHER

Art. 3 alt

Inhalt des Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

g) die Lage und Abmessung des Baufeldes S für eine unterirdische Einstellhalle;

Art. 6 alt

Baupolizeiliche Masse

² Die Gebäudehöhe beträgt:

a) für alle Hauptbauten in den Baufeldern A-M und O: 7 m; die Kniewandhöhe ist frei;

b) für die Bauten P, Q und R: bestehende Gebäudehöhe.

³ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt:

a) für die Baufelder A, B und G-M:

je max. 675 m² x 8 = 5'400 m²

b) für die Baufelder C-F und O:

je max. 340 m² x 5 = 1'700 m²

c) für das Gebäude P:

max. 400 m²

d) für das Gebäude Q:

max. 1'000 m²

Art. 7 alt

Siedlungsgestaltung

¹ Die Gebäudehöhe aller Bauten in den Baufeldern A-M und O ist einheitlich.

² Die Hauptbauten sind als einfache Baukörper zu gestalten, deren rechteckige Grundform durch die Baufeldbegrenzung vorgegeben ist.

ZUSTAND NEU

Art. 3 neu

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

g) die Lage und Abmessung der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle.

Inhalt des Überbauungsplan

Art. 6 neu

² Die Gebäudehöhe beträgt:

a) für alle Hauptbauten in den Baufeldern A-M und O: 7 m; die Kniewandhöhe beträgt bei den Reihenhäusern 0.50 m, bei den Mehrfamilienhäusern 1.60 m.

b) *unverändert*

³ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt:

a) für die Baufelder A, B, I und K:

je max. 825 m², total 4x = 3'300 m²

b) für die Baufelder C-F, L, L1, M, M1, O:

je max. 358,5 m², total 9x = 3'226 m²

c) für die Baufelder G und H:

je max. 611,5 m², total 2x = 1'223 m²

d) für das Gebäude P: max. 400 m²

e) für das Gebäude Q: max. 700 m²

Baupolizeiliche Masse

Art. 7 neu

¹ Pro Gebäudetyp ist eine einheitliche Gebäudehöhe anzuwenden.

² *unverändert*

Siedlungsgestaltung

ZUSTAND BISHER

Art. 8 alt

Dachgestaltung

⁷ Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen nicht breiter als der Zwischenraum zwischen den Dachsparren sein; ihre Gesamtbreite beträgt insgesamt maximal einen Sechstel der Fassadenlänge; mehrere übereinander liegende Reihen von Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.

Art. 10 alt

Baupolizeiliche Masse

¹ Balkone, Wintergärten und überdachte Sitzplätze sind maximal 2,50 m tief.

² Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Neubauten beträgt maximal 3 m, ihre Grundfläche max. 24 m², nördlich des Baufeldes P max. 40 m².

Art. 19 alt

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag (Etappierung, Bauträger gemäss Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Zivilschutzräume usw.).

ZUSTAND NEU

Art. 8 neu

⁷ Dachflächenfenster dürfen max. 1 m breit sein; ihre Gesamtbreite beträgt insgesamt maximal einen Sechstel der Fassadenlänge; mehrere übereinander liegende Reihen von Dachflächenfenstern sind nicht gestattet.

Dachgestaltung

Art. 10 neu

¹ Balkone, Wintergärten und überdachte Sitzplätze sind maximal 2,50 m tief. Diese dürfen bei den Baufelder M und M1 maximal 2.50 m in den grossen Grenzabstand ragen.

*Baupolizeiliche
Masse*

² *unverändert*

Art. 19 neu

Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom ... ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften.

Vereinbarungen

² *entfällt*

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 1. Juni 2005

Publikation im Amtsanzeiger am 1. + 8. Juli 2005

Öffentliche Auflage vom 2. Juli 2005 bis 2. August 2005

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen
durch den Gemeinderat am 16. August 2005

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kiesen, 26. SEP. 2005

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

13. Okt. 2005

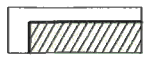
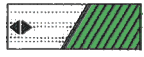
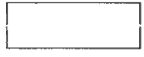
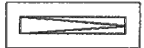
Änderung der Überbauungsordnung "Eystrasse"

1:500

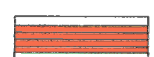
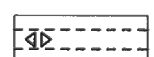
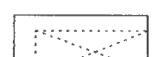
Genehmigungsexemplar vom 01. September 2005

Legende

VON DER ÄNDERUNG BETROFFEN

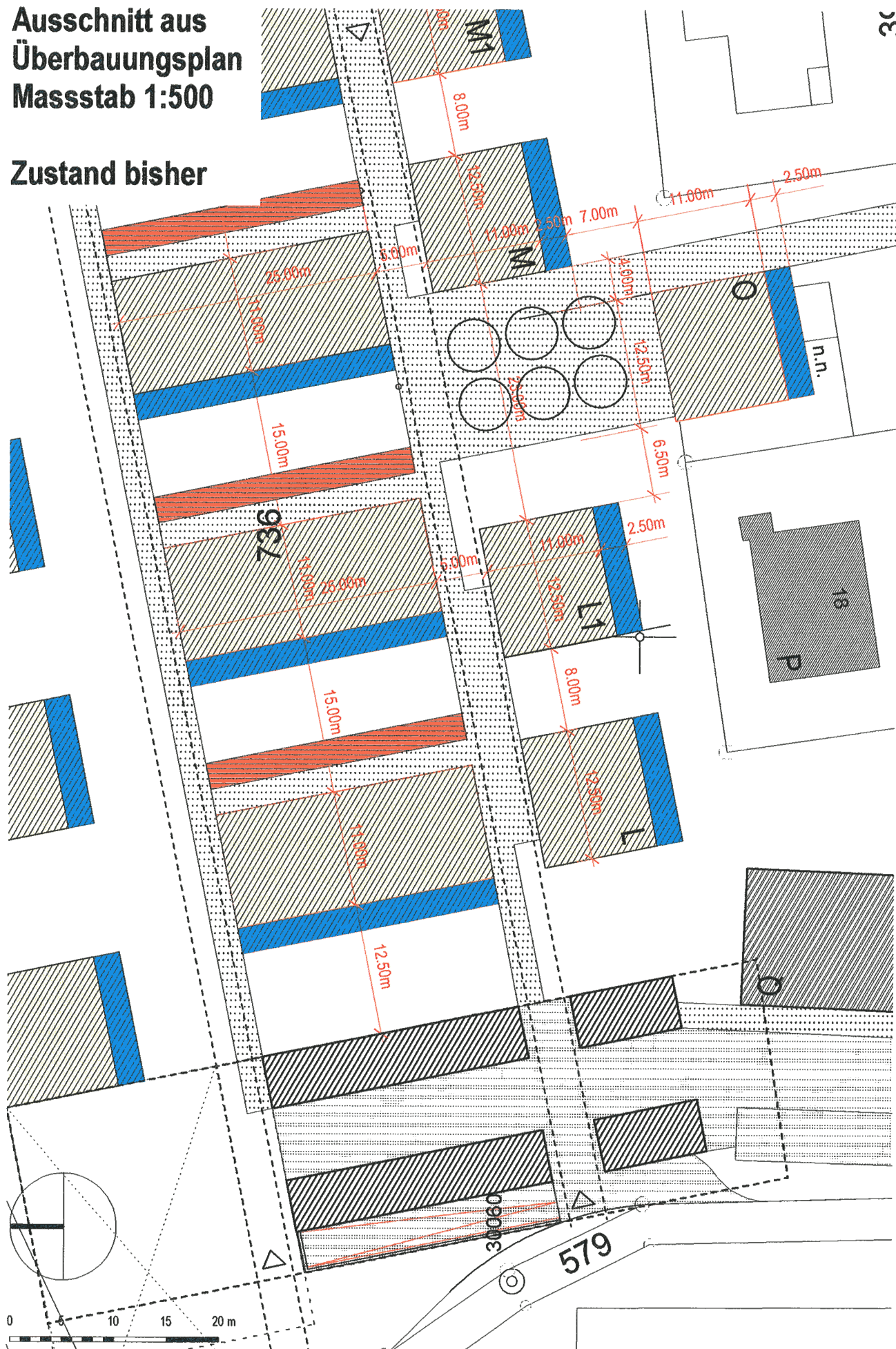
	Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung L, L1, M, M1, O
	Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
	Fläche für interne Motorfahrzeugerschliessung/mit Überdachung
	Fläche für Fussweg und Aufenthaltsbereich
	Baufeld für unterirdische Einstellhalle
	Ergänzung Baufeld Einstellhalle
	Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

HINWEISE

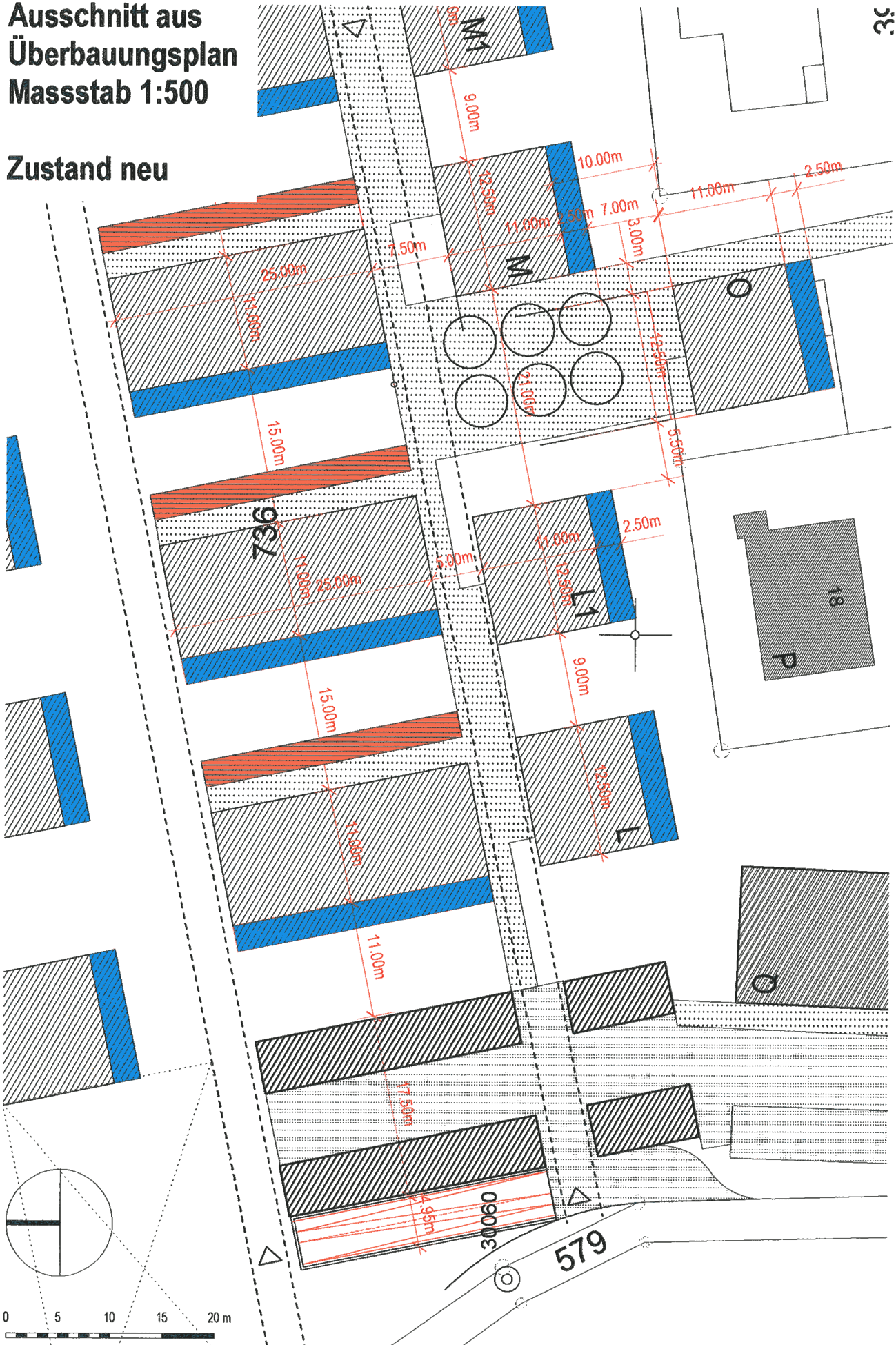
	Wirkungsbereich
	Geschützter Wohnstock P
	zu erhaltendes Bauvolumen Q/Baufeld für Ersatzbau
	Bereich für unbewohnten eingeschossigen Nebenbau
	Fläche für Notzufahrt
	Bereich für Spielfläche 600 m2
	geschützter/neu zu pflanzender Hochstammbaum

Ausschnitt aus Überbauungsplan Massstab 1:500

Zustand bisher



ॐ



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 1. Juni 2005

Publikation im Amtsanzeiger am 1. + 8. Juli 2005

Öffentliche Auflage vom 2. Juli 2005 bis 2. August 2005

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: 1

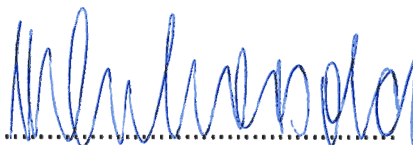
Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. August 2005

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:



Der Sekretär:

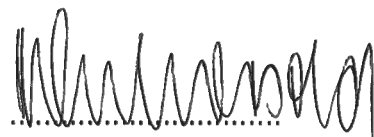


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

26. SEP. 2005

Kiesen, den

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. Okt. 2005



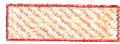
**Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV
der Überbauungsordnung Eystrasse**

1:5'000

Genehmigungsexemplar vom 9. Februar 2009

LEGENDE

Von der Änderung betroffene Inhalte

-  Neu platzierte Baufelder für Hauptbauten
-  Neu platzierte Anbaubereiche für Balkone und Wintergärten
-  zu verschiebender Speicher
-  Verschobene Baufelder A, B und O

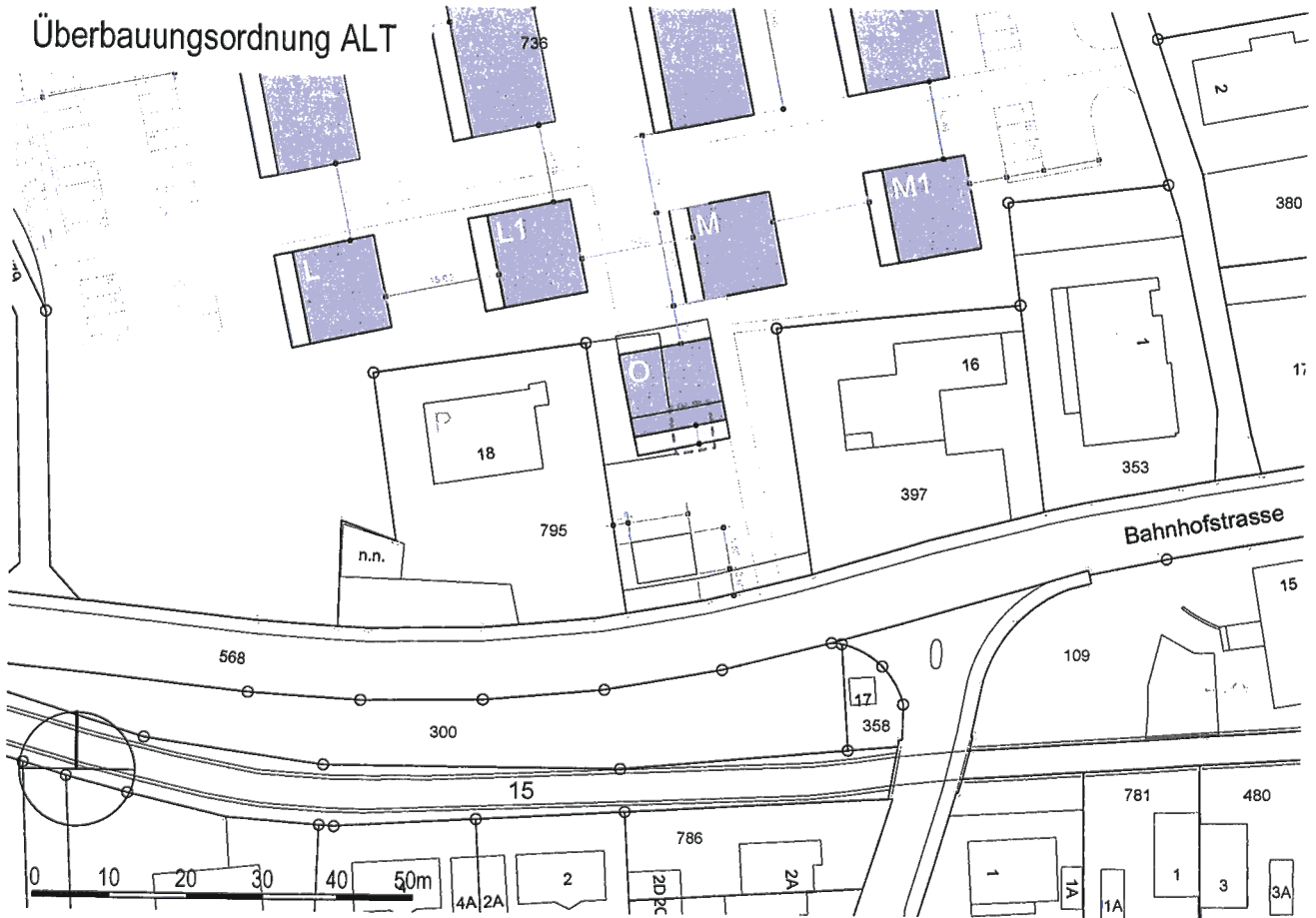
Von der Änderung nicht betroffene Inhalte

-  Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung
-  Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
-  Speicher auf Baufeld O

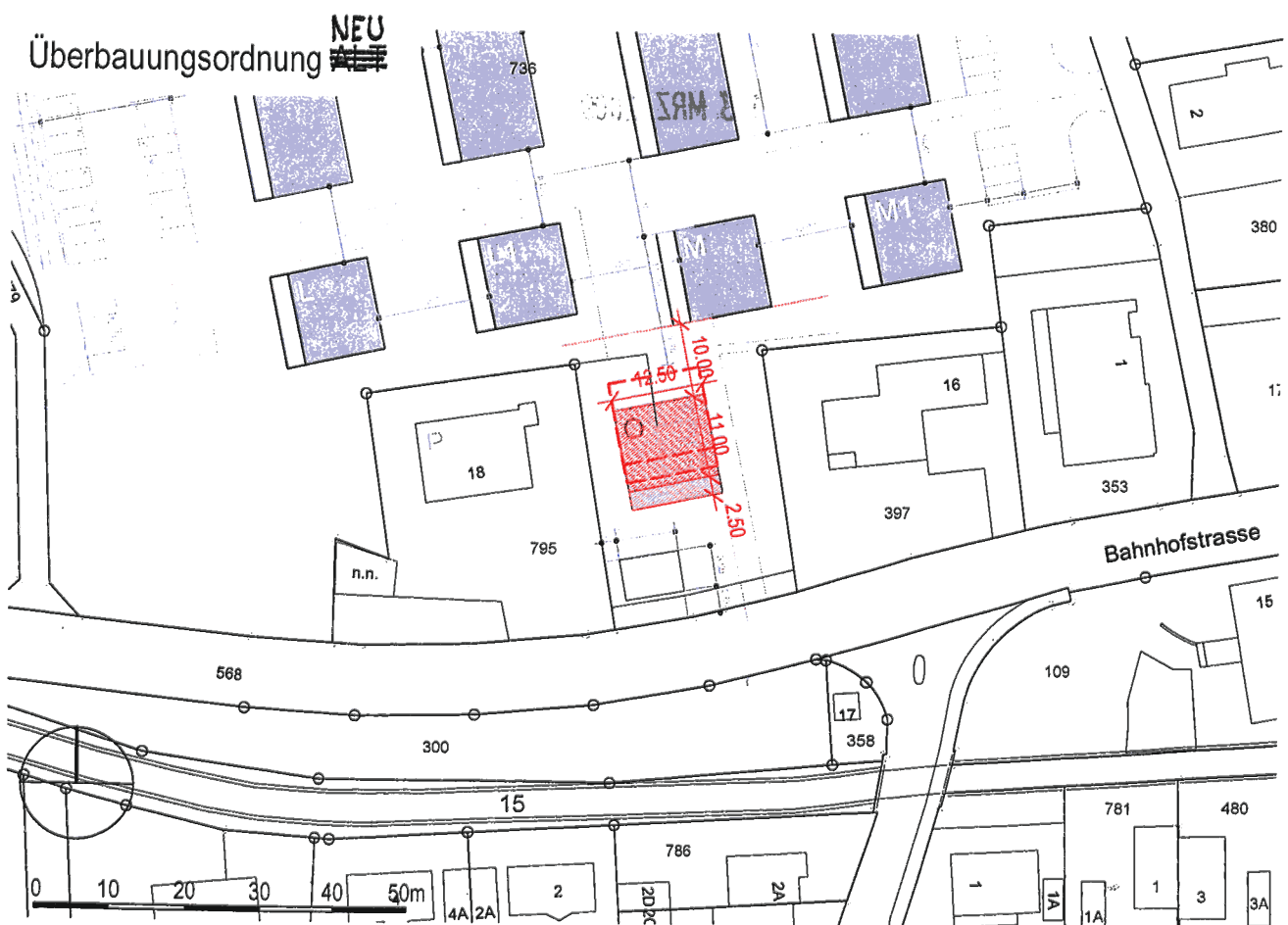
ERLÄUTERUNGEN ZU BAUFELD O

Das Baufeld O soll gegen die Bahnhofstrasse hin verschoben werden. Das Gebäude wird Teil der "Bahnhofstrassenüberbauung" ohne den Waberstock in seiner Bedeutung für das Ortsbild zu schmälern. Die Überbauung des Baufeldes wird erst möglich, wenn der Speicher an seinen neuen Standort beim Bauernhaus westlich vom Überbauungsordnungsperimeter versetzt worden ist. Dies wird vertraglich gesichert. Der Vertrag ist Bestandteil der Genehmigungsakten zur vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung.

Überbauungsordnung ALT



Überbauungsordnung ~~ALT~~ ^{NEU}



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom 13.11.2008

Öffentliche Auflage vom 15.11.2008 bis 15.12.2008

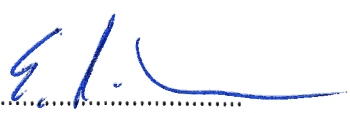
Einspracheverhandlungen am -

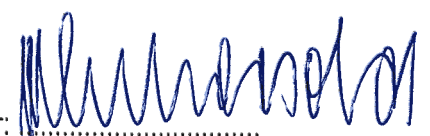
Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

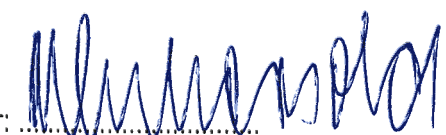
Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.02.2009

Der Präsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

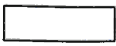
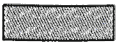
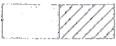
Kiesen, den 17.02.2009

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. MRZ. 2009

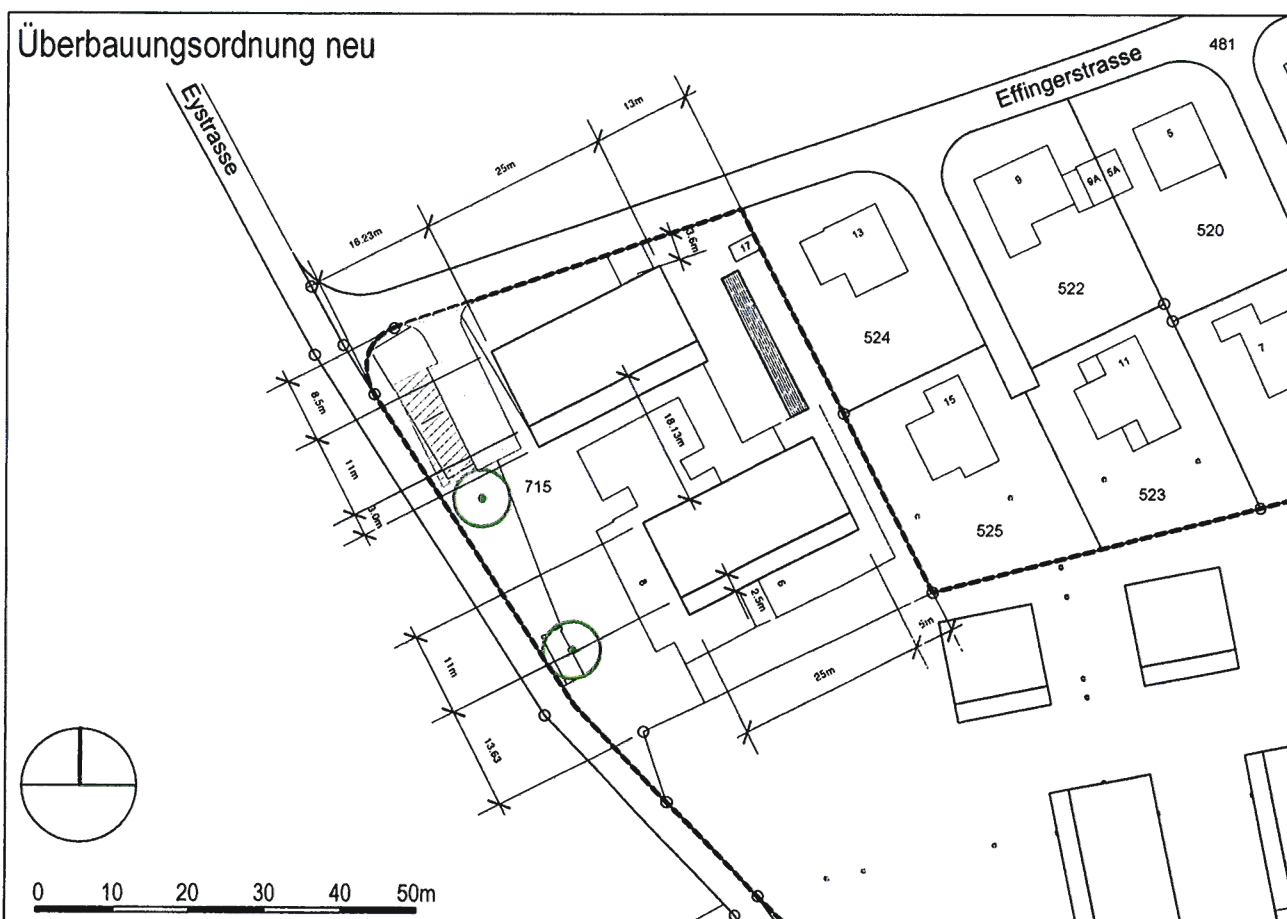
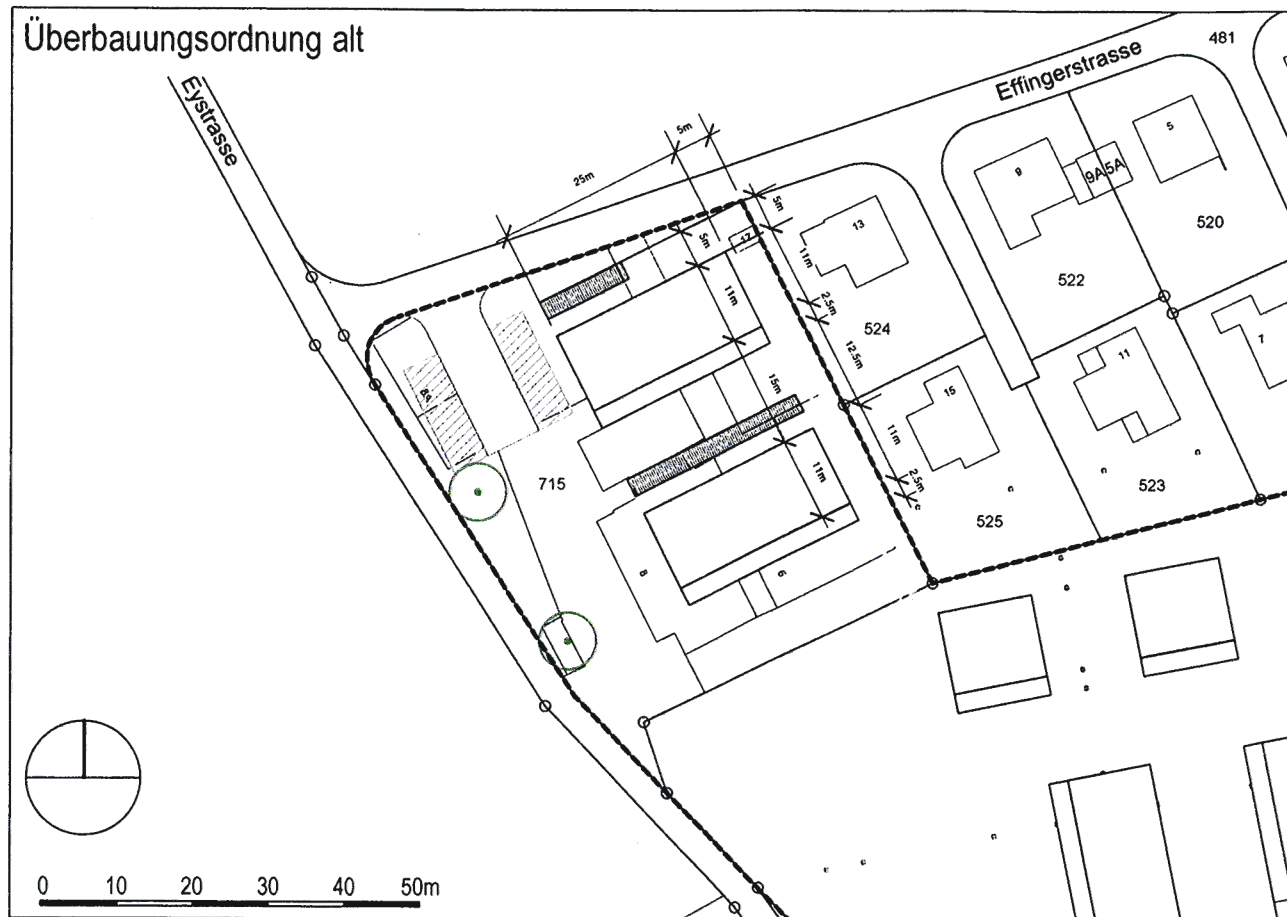


-  Wirkungsbereich
-  Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung A-O
-  Anbaubereiche für Balkone und Wintergärten
-  Bereich für unbewohnten, eingeschossigen Nebenbau
-  Fläche für interne Motorfahrzeuerschliessung / mit Überdachung
-  Fläche für Fussweg und Aufenthaltsbereich
-  geschützter Hochstammbaum

**Geringfügige Änderung nach Art. 122
der Überbauungsordnung Eystrasse**

1:5'000

Genehmigungsexemplar vom 18. August 2009



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2 5. AUG. 2009

Der Präsident: *E. K.*

Der Gemeindeschreiber: *M. Wiedner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kiesen, den 18.08.2009

Der Gemeindeschreiber: *M. Wiedner*

Mit den Änderungen einverstanden:

Parzelle 715: [REDACTED]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 1. Okt. 2009 *B. Wiedner*

Geringfügige Aenderung nach Art. 122. BauV
der Ueberbauungsordnung Eystrasse Mst. 1 : 1000

Genehmigungsexemplar vom 15. Juli 2009

LEGENDE

Von der Aenderung betroffene Inhalte

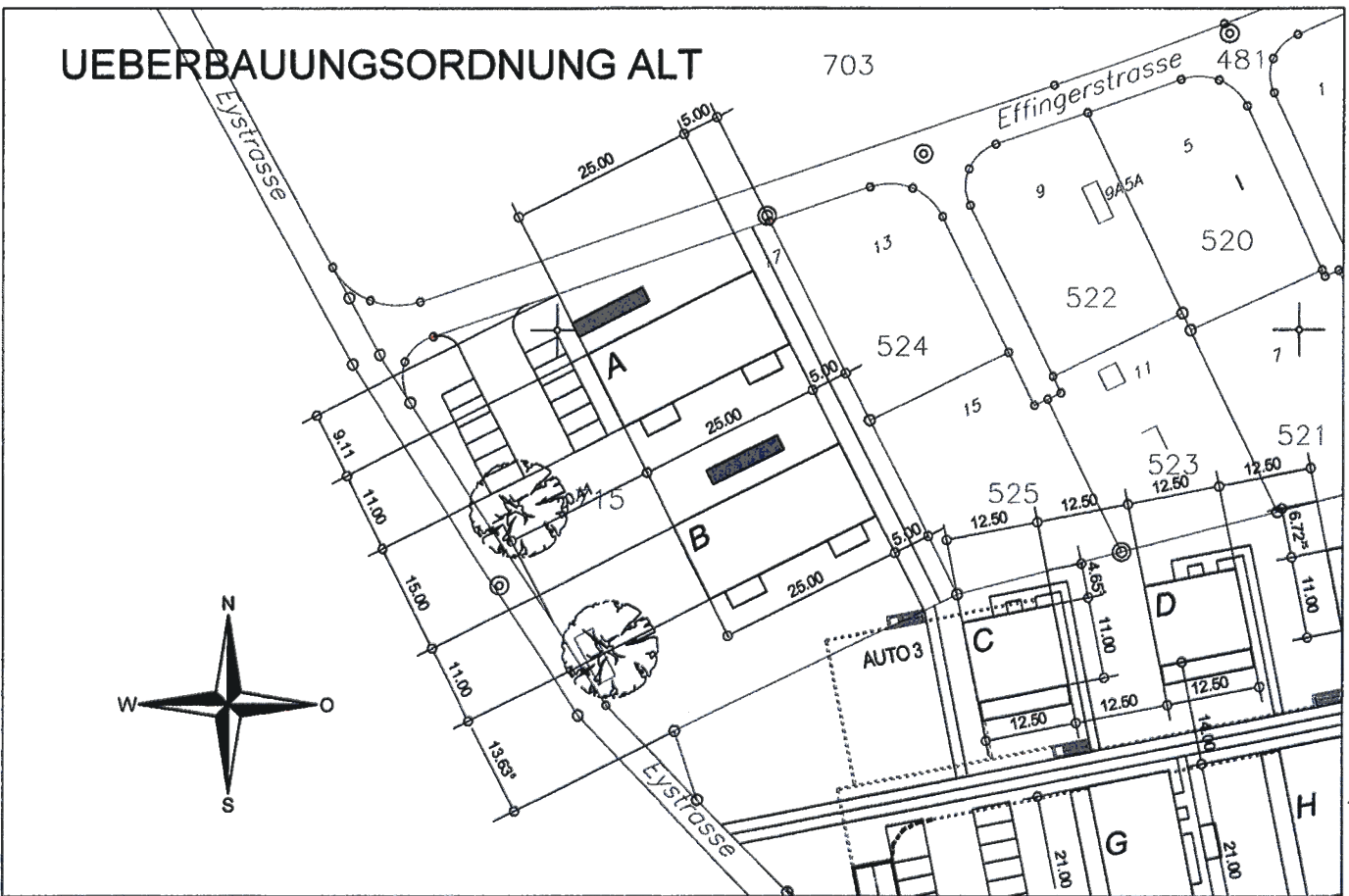
- Neu plazierte Baufelder für Hauptbauten
- Neu plazierte Anbaubereiche für Balkone und Wintergärten
- Verschobene Baufelder A und B
- Bereich für unbewohnte, eingeschossigen Nebenbau
- Fläche für interne Motorfahrzeugerschliessung

Von Aenderung nicht betroffene Inhalte

- Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung
- Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
- geschützte Einzelbäume

ERLAEUTERUNGEN ZU BAUFELD A UND B

Auslöser der Verschiebung des Baufeldes A war der zu geringe Abstand gegenüber der Trafostation der BKW in der nordöstlichen Parzellenecke.



Beschlossen durch den Gemeinderat am
28. JULI 2009
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Ernst Nussbaum
Der Schreiber: Heinz Aebersold

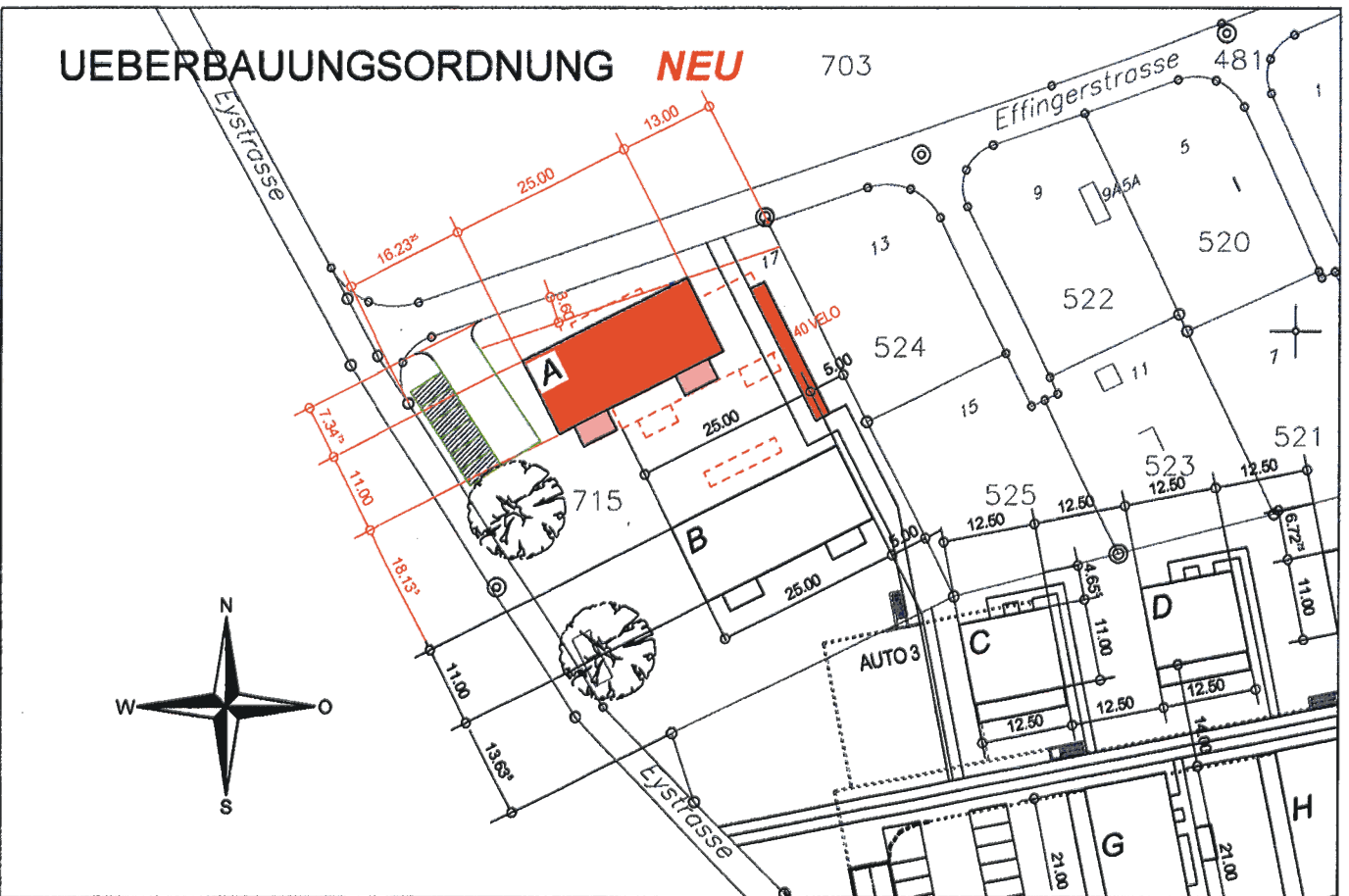
Unterschriften Liegenschaftseigentümer:

Parzelle 524: [redacted]

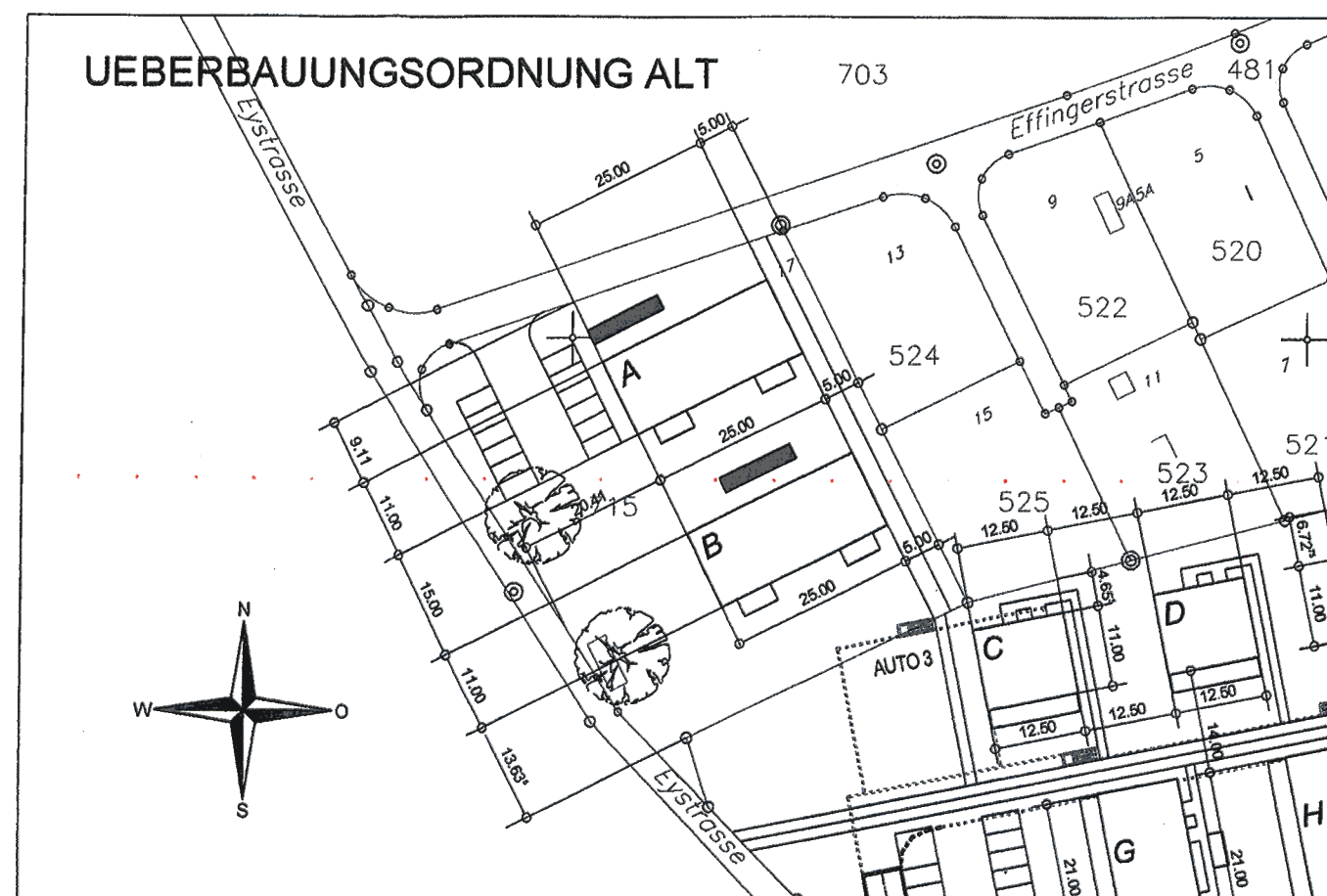
siehe Beiblatt

Parzelle 525: [redacted]

Parzelle 715: [redacted]



UEBERBAUUNGSORDNUNG ALT



Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Ernst Nussbaum

Heinz Aebersold

Unterschriften Liegenschaftselgentümer:

Parzelle 524:

Parzelle 525:

Parzelle 715:

Geringfügige Aenderung nach Art. 122. BauV

der Ueberbauungsordnung Eysstrasse

Mst. 1 : 1000

Genehmigungsexemplar vom 15. Juli 2009

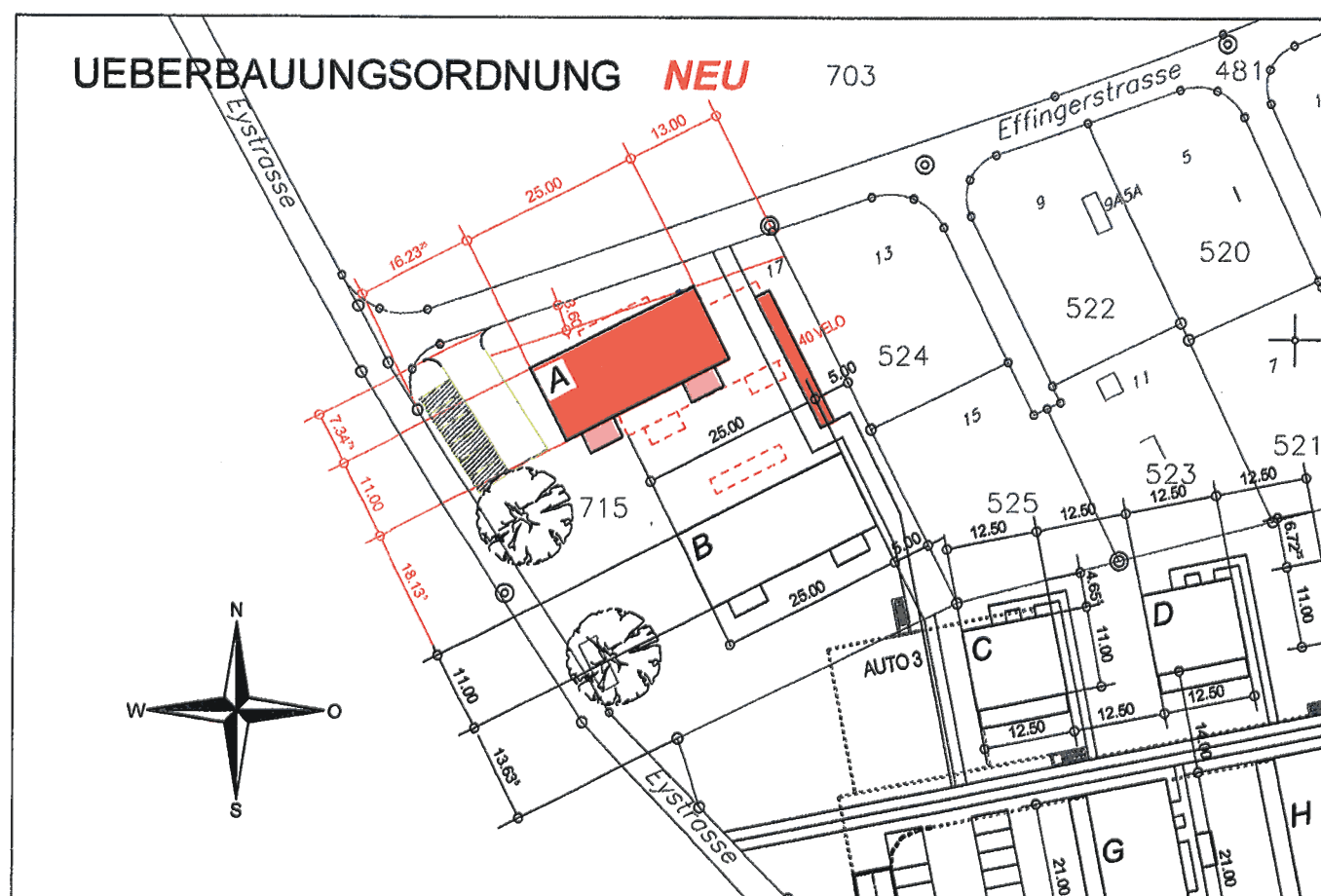
LEGENDE

Von der Aenderung betroffene Inhalte

- Neu platzierte Baufelder für Hauptbauten
- Neu platzierte Anbaubereiche für Balkone und Wintergärten
- Verschobene Baufelder A und B
- Bereich für unbewohnte, eingeschossigen Nebenbau
- Fläche für interne Motofahrzeugschliessung

Von Aenderung nicht betroffene Inhalte

- Baufeld mit Hauptbau und Baufeldbezeichnung
- Anbaubereich für Balkone und Wintergärten
- geschützte Einzelbäume

UEBERBAUUNGSORDNUNG **NEU**

ERLAEUTERUNGEN ZU BAUFELD A UND B

Auslöser der Verschiebung des Baufeldes A war der zu geringe Abstand gegenüber der Trafostation der BKW in der nordöstlichen Parzellenecke.