

Ueberbauungsvorschriften zum Ueberbauungsplan „Mattenweg“

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

16. Oktober 2002

A: Ziele und Abgrenzung

Zweck, Ziele, Mittel

Art. 1

Die Ueberbauungsordnung Mattenweg bezweckt, eine gut gestaltete, verdichtete Ueberbauung von hohem Siedlungs- und Wohnwert zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der öffentlichen und siedlungsinternen Aussenräume sowie der Bauten und regelt die Erschliessung und Parkierung.

Ihre Ziele sind:

- die Berücksichtigung der gewachsenen Bebauungsstruktur der angrenzenden Nachbarbauten sowie die Schaffung von attraktiven Aussenräumen mit räumlichen und optischen Bezügen zu denselben.
- die Schaffung einer Siedlungseinheit mit klarer Grundform und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Einzelgebäude, sowie attraktive Aussenräume mit differenzierter Gestaltung von öffentlichen und privaten Bereichen.

Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:

- die Schaffung von zwei aus den vorhandenen Rahmenbedingungen abgeleiteten Verhaltensregeln.
 - a.) Vervollständigung der angefangenen Randbebauung mit Einzelbaukörpern
 - b.) Schaffung eines dichteren inneren Siedlungsteils mit zentralem Aussenraum
- die Schaffung von Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Bebauung der Baufelder und eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Einzelgebäude durch:
 - das Festlegen von Gestaltungsbaulinien
 - das Festlegen der Bauweise
 - das Festlegen der Gebäudequerschnitte und der Dachgestaltung
 - die Leitlinien (Richtprojekt team K Architekten AG vom 19.04.2002, rev. 16.10.2002)

Geltungsbereich

Art. 2

Der Geltungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach.

Elemente der Ueberbauungsordnung

Art. 4

Die Ueberbauungsordnung besteht aus dem Ueberbauungsplan mit Massangaben und den Ueberbauungsvorschriften mit Anhang.

Inhalt des
Ueberbauungsplanes**Art. 5**

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich
- Mass der Nutzung pro Baufeld (maximale BGF)
- die Lage und Abmessung der verschiedenen Baufelder
- Stellung und Richtung der Hauptbaukörper (definierte Gebäudelänge)
- die Lage der unterirdischen Autoeinstellhalle, der oberirdischen Parkierungsanlage und Besucherparkplätze sowie die Rampe und die Zu- und Wegfahrt.
- die Bereiche für Serviceverkehr und Notzufahrt sowie die Lage der übrigen Fahr- und Fussgängerbereiche.
- die siedlungsinternen Grün- und Spielbereiche
- die Lage der privaten Vorgärten und Gärten
- die Gestaltungsbaulinien (Baulinien mit Anbaupflicht)
- die Höhenlage der Erdgeschosskoten der Hauptgebäude
- die maximalen Geschosshöhen
- die Lage der Hauptzugänge
- die wesentlichen Elemente der Bepflanzung
- die Zone für Pergolen, Spaliergerüste, kleinere Pflanzungen und Hecken

Inhalt der Ueber-
bauungsvorschriften
und Anhang**Art. 6**

Die Ueberbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Ueberbauungsplan. Der Anhang enthält Gebäudeschnitte zu den Baufeldern A und B (Anhänge 1+2). Diese Schnittbilder sind bezüglich Dachgestaltung, Höhe der Gebäude und der Trennelemente verbindlich.

Leitlinien

Art. 7

Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee sowie einzelner Elemente der Aussenraum- und Gebäudegestaltung wird gemäss Art.68 Kant. Baugesetz und Art. 111 Kant. Bauverordnung gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung das Richtprojekt der team K Architekten AG vom 19.04.2002, rev. 16.10.2002 als Richtlinie erlassen. Das Richtprojekt besteht aus dem Situationsplan Erdgeschoss mit Umgebung, den Grundrisstypenplänen für die Gebäude und dem Modell.

Sie dienen als Leitfaden für die Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde.

B: Bauvorschriften und DefinitionenMassgebende
Bauvorschriften**Art. 8**

¹
Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Ueberbauungsplan und den Schnittdarstellungen im Anhang. Von den im Ueberbauungsplan festgelegten EG-Koten, kann mit Entscheid durch die Baubewilligungsbehörde um max. 0.5m in der Höhe abgewichen werden.

²
Wo die Gebäudelänge nicht vorgeschrieben ist, kann die sie frei gewählt werden.

³
Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind an diese Baulinien zu bauen.

⁴
Für die eingeschossigen An- und Nebenbauten sowie Gemeinschaftsbauten gilt eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 2.80m. An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder sind nicht zulässig. Unterirdische Bauteile dürfen ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.

⁵
Im Baufeld der Gemeinschaftsbauten ist eine Pergola, ein Garten- oder Gemeinschaftshaus von höchstens 50m² Grundfläche zulässig.

⁶
Das bestehende Wohnhaus Schlossstrasse 14 und das auf Parz. 420 bestehende Nebengebäude können im Rahmen der Bauvorschriften der Wohnzone W2 um- oder angebaut werden. Bei Abbruch gelten die Vorschriften für das Baufeld A5 gemäss UeO.

Gestaltung

Art. 9¹ Bauten Baufelder A

Die Bauten in den Baufeldern A sind als gestalterische Einheit aufzufassen. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung.

² Bauten Baufelder B

Die Bauten in den Baufeldern B sind in ihrem Massstab und ihrer Volumetrie auf die bestehenden Bauten am Mattenweg abzustimmen.

³ Dächer

Betreffend die Dachgestaltung gelten für die Baufeldern A und B die Schnittbilder in den Anhängen. Für alle Baufelder sind Dachaufbauten und -einschnitte mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Oblichtern und Sonnenkollektoren nicht zulässig. Flachdächer von Haupt- und Nebenbauten sind, soweit sie nicht begehbar sind, zu begrünen.

⁴ Attika

Die Attikageschosse können giebelseitig bis auf die Fassadenflucht des Normalgeschosses gestellt werden. Die Terrassen auf den Längsseiten müssen mindestens den Abstand gemäss Schnittbilder im Anhang einhalten. Für Treppen und Lifтанlagen darf auf den Eingangsseiten auf max. 1/3 der Fassadenlänge die Gebäudehülle auf die Fassadenflucht bzw. auf die Flucht des Laubengangs gestellt werden. Die Attikavordächer dürfen auf den Terrassenseiten bis auf die Fassadenflucht der Normalgeschosse reichen, auf den Giebelseiten ist ein Dachvorsprung von max. 1.0m über die Fassadenflucht erlaubt. Allfällige Terrassentrennwände dürfen bis zur Fassadenflucht der Hauptgeschosse reichen.

⁵ Umgebungsgestaltung

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Ueberbauungsplan festgelegt sind. Allgemein sind eine starke Durchgrünung und möglichst offene Beläge ohne Bodenversiegelungen zu wählen.

Privatgärten können mit geeigneten Mitteln in der Verlängerung der Wohnungstrennwände und gegen öffentliche oder halböffentliche Bereiche abgetrennt werden. Die Trennelemente (Zäune, Hecken, Wände) richten sich nach den Angaben in den Anhängen. Pro Baufeld sind die Trennelemente sowohl bezüglich Gestaltung wie Materialisierung gleich auszuführen. Zu gemeinsamen Aussenbereichen sind sie aufeinander abzustimmen.

Erschliessung	Art. 10 1 Zufahrt Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Ueberbauungsplan von der Seite Krankenhausstrasse zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Ueberbauungsplan speziell bezeichnet. Besucherparkplätze sind am bezeichneten Standort vorzusehen. Der Standort des Kehrlichtbereitstellungsplatzes ist mit den Gemeindebehörden definitiv zu bestimmen. 2 Fussgänger Der halböffentliche Fussgängerbereich ist gemäss Ueberbauungsplan als Spiel- und Gassenraum zu gestalten. Er kann als Aufenthaltsbereich gemäss Art. 44ff BauV Kt. Bern angerechnet werden. Die öffentlichen Fussgängerverbindungen zwischen Mattenweg und Schlossstrasse, sind gemäss Ueberbauungsplan zu erstellen. Geringfügige Verschiebungen können im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.
Spielflächen	Art. 11 Die Flächen von Kinderspielplatz und Spielbereichen gemäss Art. 45 BauV Kt. Bern, sind im Ueberbauungsplan bezeichnet. Das Spielfeld gemäss Art. 46 BauV Kt. Bern, ist im Zentrum der Anlage gemäss Ueberbauungsplan definiert.
Lärmschutz	Art. 12 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
Energie	Art. 13 Die Energieerzeugung soll für den inneren Siedlungsteil grundsätzlich zentral ausgeführt werden. Bei einer etappenweisen Realisierung ist eine Aufteilung dieser Zentrale möglich. Die Randbebauung kann mit einzelnen Energieerzeugungsanlagen ausgerüstet werden.

C: Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	Art. 14 1 Gemeinde Eine Regelung betreffend Infrastrukturabgaben, öffentlichen Fusswegverbindungen usw. ist mit einem Erschliessungsvertrag zwischen den Grundeigentümerinnen und der Gemeinde Oberdiessbach zu vereinbaren. 2 Privateigentümer Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.)
Inkrafttreten	Art. 15 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

*Ueberbauungsordnung Mattenweg (ZPP Nr. 2)
mit geringfügiger Änderung des Zonenplanes vom 7.9.1992*

Mitwirkung vom 1.11. – 3.12.2001
Vorprüfung vom 12.6.2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 15.11.2002
Öffentliche Auflage vom 15.11. – 16.12.2002

Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.9.2002

Gemeinderat Oberdiessbach

Der Präsident


H.R. Vogt

Der Sekretär


Oliver Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

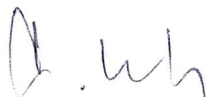
Oberdiessbach, 28. Mai 2003

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

09. JULI 2003



EINWOHNERGEMEINDE OBERDIESSBACH

UEBERBAUUNGSORDNUNG MATTENWEG

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG UMFASST:

- UEBERBAUUNGSPLAN 1:500
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

team K ARCHITEKTEN AG KORNHAUSGASSE 11 3400 BURGDORF
TEL. 034 / 423 15 14
FAX 034 / 423 00 45

DATUM: 16.10.02

UEBERBAUUNGSPLAN **Genehmigungsexemplar**

1:500

LEGENDE:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Perimeter Ueberbauungsordnung | | Gestaltungsbaulinie |
| | Baufelder A/B: Hauptgebäude 2 1/2 geschossig, Dachgestaltung gemäss Schema im Anhang der Ueberbauungsvorschriften. | | definierte Gebäudelänge |
| | Baufelder für: Balkone, gedeckte Sitzplätze, Lauben, (offen oder verglast) Wintergärten, Erker, Windfang, Treppen- und Lifanlagen | | Baufeld unterirdische Autoeinstellhalle |
| | Baufelder für: 1-geschossige unbewohnte An- + Nebenbauten wie Abstellräume, Velounterstände, sowie Pergolen und Sitzplätze | | öffentliche Fusswege |
| | Baufelder für: 1-geschossige unbewohnte An- + Nebenbauten für Parkierung (Autos, Motorräder, Velos) und Abstellräume | | Serviceverkehr / Notzufahrt |
| | Zone für: 1-geschossige Pergolen, Spallengerüste, kleinere Pflanzungen, Hecken | | Fussgänger Verbindung |
| | Baufeld für: 1-geschossige Gemeinschaftsbauten | | Hochstammbäume |
| | Baufeld C: Präzisierungen des Baufeldes in späterer Etappe | | Schematische Lage der Hauptzugänge zu Wohnungen und Wohnhäusern |
| | Siedlungsinterne Grün- und Spielbereiche | | Anschlusspunkte Fussgänger Verbindung |
| | Private Vorgärten und Gärten | | Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle |
| | Best. Gebäude (u.a. Ofenhaus geschützt, Nr.17A) | | Höhe der Erdgeschosse |
| | Fahrverkehr / Rampe Einstellhalle (Zu- und Wegfahrt) | | maximale Bruttogeschossfläche |
| | Gassenraum / Spielraum halböffentlicher Bereich | | Anzahl Vollgeschosse + Attika |
| | offene oder gedeckte Parkierung mit versickerungsfähigem Belag | | möglicher Standort Aufgang Einstellhalle |
| | Grenzabstände | | |

Gemeinde Oberdiessbach

Genehmigungsvermerke

Ueberbauungsordnung Mattenweg (ZPP Nr. 2)
mit geringfügiger Änderung des Zonenplanes vom 7.9.1992

Mitwirkung vom 1.11. – 3.12.2001
Vorprüfung vom 12.6.2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 15.11.2002
Öffentliche Auflage vom 15.11. – 16.12.2002

Erledigte Einsprachen: 3
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.9.2002

Gemeinderat Oberdiessbach

Der Präsident

H.R. Vogt

Der Sekretär

Oliver Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, 28. Mai 2003

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

09. JULI 2003

