

Gemeinde Oberdiessbach

Kanton Bern

GEMEINDE OBERDIESSBACH

EINGANG BAUGESUCH Nr.

1 2. 02. 13

13 - 0 5

Bauverwaltung
3672 Oberdiessbach

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP NR. 3 KIRCHBÜHL

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 17. Dezember 2008

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**
- Kanalisations- und Werkleitungsplan 1:200
- Erläuterungsbericht

PANORAMA
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art. 1

Bestandteile 3

Art. 2

Geltungsbereich 3

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung 3

Art. 4

Inhalt 3

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 5

Baufelder 1-3 für Terrassenhäuser 4

Art. 6

Baufeld 4 für Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser 4

Art. 7

Baupolizeiliche Masse 4

Art. 8

Dachgestaltung 4

Art. 9

Terraingestaltung 4

Art. 10

Freihaltebereiche 5

Erschliessung

Art. 11

Begegnungszone 5

Art. 12

Gemeinschaftliche platzartige Aussenräume 5

Art. 13

Öffentliche Fusswege 5

Art. 14

Bereiche für Besucherparkplätze 5

Aussenbereiche

Art. 15

Privater Aussenraum 5

Art. 16

Mauern 5

Art. 17

Gestaltung/Umgebungsgestaltungsplan 6

Weitere Bestimmungen

Art. 18

Lärmschutz 6

Art. 19

Inkrafttreten

6

Genehmigungsvermerke

Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 3 „Kirchbühl“ besteht aus dem Überbauungsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Vorschriften und dem Kanalisations- und Werkleitungsplan im Massstab 1:200.

Bestandteile

Art. 2

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereiches.

Geltungsbereich

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach, insbesondere Art. 38 ZPP Nr. 3 „Kirchbühl“ Gemeindebaureglement.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt

¹ Allgemein

- Perimeter Überbauungsordnung (Wirkungsbereich)

² Bauten

- Baufelder 1 bis 3 für Terrassenhäuser
- Baustufenbegrenzungslinie Terrassenhäuser
- Baufeld 4 für Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser
- Freihaltebereiche Breite mind. 6.00 m (BF 1-3)
- Freihaltebereiche Breite mind. 8.00 m (BF 4)

³ Erschliessung

- Begegnungszone
- gemeinschaftliche platzartige Aussenräume
- Baufeld für Autounterstände (Sockelgeschoss)
- Öffentlicher Fussweg
- Bereich für Besucherparkplätze

⁴ Aussenraum

- Privater Aussenraum (gewachsenes Terrain)
- Stützmauern

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 5

Baufelder 1-3 für Terrassenhäuser

¹ In den Baufeldern 1 bis 3 sind Terrassenhäuser zu erstellen in einheitlichem architektonischen Erscheinungsbild und Volumetrie.

² Pro Baufeld sind max. 6 Wohneinheiten zugelassen.

³ Die im Plan definierten Baufelder begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäudeteile. Auskragungen von Vordächern und von Sonnenschutz-Bauteilen (Brise-Soleil) sind bis max. 1.50 m gestattet.

⁴ Innerhalb der Baufelder werden die einzelnen Baustufen in ihrer maximalen horizontalen Ausdehnung durch die verbindlichen Baustufenbegrenzungslinie festgelegt.

Art. 6

Baufeld 4 für Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser

¹ Im Baufeld 4 sind zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser in einheitlichem architektonischem Erscheinungsbild und in ihrer volumetrischen Ausrichtung parallel zur Hügellinie zu erstellen.

² Die im Plan definierten Baufelder für Hauptbauten begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäudeteile. Auskragungen von allseitig offenen Balkonen sind im Umfang von 15% der Geschoss-Grundrissfläche bis max. 1.50 m gestattet.

³ Das Sockelgeschoss (Kellergeschoss) dient der Parkierung für die Gesamtüberbauung. Die Abstellplätze sind als gegen Süden offene überdachte Autounterstände auszubilden. Die Erstellung von Arbeits-, Bastel- und Abstellräumen ist gestattet.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

¹ Die im Überbauungsplan festgehaltenen max. und min. Bruttogeschossflächen (BGF) sind verbindlich.

² Die max. Gebäudehöhe in den Baufeldern 1-3 wird im Überbauungsplan als Fixkote ok fertiges Flachdach (ohne Brüstung) definiert. Die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 4 beträgt 8.50 m, gemessen ab ok fertiger Begegnungszone.

³ Die max. Gebäudelänge in Baufeld 4 beträgt 25.00m.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern 1 bis 3 sind nur begrünte oder als Dachterrasse ausgebildete Flachdächer zulässig. Die oberste Dachebene ist zwingend zu begrünen.

² Im Baufeld 4 sind nur begrünte oder als Dachterrasse ausgebildete Flachdächer zulässig.

³ Im Baufeld 4 dürfen auf den Flachdächern Dachaufbauten (Lichtkuppeln, Lichtbänder u. dgl.) bis max. 50% der Dachfläche erstellt werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 1.50 m zum Dachrand aufweisen und dürfen die Dachfläche ab ok Flachdach um max. 1.50 m überragen.

Art. 9

Terraingestaltung

¹ Die für die Erstellung von Bauten und Anlagen erforderlichen Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

² Die Endgestaltung des Terrains hat entlang dem ÜO-Perimeter dem gewachsenen Terrain zu entsprechen.

Art. 10

¹ Die in ihrer Lage verbindlich dargestellten Freihaltebereiche in den Baufeldern 1- 4 dienen der Durchsicht zwischen den Häusern. Im Baufeld 4 sind 5 Freihaltebereiche von jeweils mindestens 8.0 m, respektive 18.00 m Breite und in den Baufeldern 1-3 je ein Freihaltebereich von mindestens 6.0 m Breite auszuführen und zu begrünen.

Freihaltebereiche

² In den Freihaltebereichen dürfen im Baufeld 4 keine Hochbauten sowie keine bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. In den Baufeldern 1-3 darf als Hochbaute nur eine Liftanlage mit Aussentreppe erstellt werden.

³ Die Endgestaltung des Terrains in den Freihaltebereichen im Baufeld 4 hat dem gewachsenen Terrain zu entsprechen.

Erschliessung

Art. 11

¹ Die Begegnungszone (Detailerschliessung) ist mit einem Hartbelag zu versehen. Im Längenprofil setzt sie sich aus einer Abfolge von ebenen platzartigen und geneigten Abschnitten zusammen.

Begegnungszone

² Am östlichsten Ende der Begegnungszone ist eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Verkehr und Entsorgungsfahrzeuge (Kehrlichwagen) vorgesehen.

Art. 12

Unter Einbezug der Begegnungszone sind zwischen den Baufeldern 1 und 2 höhenmässig gestaffelte drei gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche zu gestalten.

Gemeinschaftliche platzartige Aufenthaltsbereiche

Art. 13

¹ Der öffentliche Fussweg hat eine minimale Breite von 1.30 m aufzuweisen und ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Öffentliche Fusswege

² Der öffentliche Fussweg ist gleichzeitig mit dem Gemeinschaftsplatz zu realisieren. Mit dem Umgebungsgestaltungsplan für die Baufelder 1 und 2 ist der Gemeinschaftsplatz und der Fussweg darzustellen.

Art. 14

¹ Im Bereich für Besucherparkplätze kann ein allseitig offener, überdachter Autounterstand mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m errichtet werden.

Bereich für Besucherparkplätze

² Das Dach ist als Flachdach in leichter transparenter Metallkonstruktion auszubilden.

Aussenbereiche

Art. 15

Die privaten Gärten sind als Aussenbereiche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet. Das fertige Terrain der Aussenräume muss dem gewachsenen Terrain entsprechen. *nicht überagen. darf das*

Privater Aussenraum

Art. 16

Die im Plan bezeichneten Mauern dürfen eine maximale Höhe von 2.80 m erreichen.

Mauern

*Gestaltung / Umgebungs-
gestaltung*

Art. 17

Mit jedem Baugesuch ist die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze gemäss Artikel 5 Gemeindebaureglement nachzuweisen. Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Weitere Bestimmungen

Art. 18

Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung

Art. 19

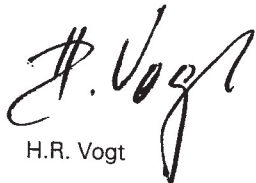
Inkrafttreten

Die ÜO ZPP Nr. 3 „Kirchbühl“ tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom: 5. Juni 2002
2. Vorprüfung vom: 12. August 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom: 11. und 19. September 2008
Öffentliche Auflage vom: 12. September 2008 bis 13. Oktober 2008
Einspracheverhandlungen vom: 15. Dezember 2008
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: 7
Rechtsverwahrungen: 9
Beschlissen durch den Gemeinderat am: 17. Dezember 2008
Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



H.R. Vogt

Der Sekretär:

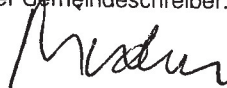


O. Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den **28. JAN. 2009**

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

12. Mai 2009



Überbauungsordnung ZPP Nr. 3 Kirchbühl
Überbauungsplan

1:500

Genehmigungsexemplar vom 17. Dezember 2008

PANORAMA
AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Legende

--- Perimeter UeO

Baufelder

- Baufelder 1-3 für Terrassenhäuser
- Baustufenbegrenzungslinie Terrassenhäuser
- Baufeld 4 für Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäuser
- Freihaltebereiche, Breite min. 8.00 m, respektive 18.00 m
- Freihaltebereiche, Breite min. 6.00 m

Erschliessung

- Begegnungszone
- gemeinschaftliche platzartige Aufenthaltsbereiche
- Baufeld für Autounterstände (Sockelgeschoss)
- öffentlicher Fussweg
- Bereich für Besucherparkplätze

Aussenraum

- Privater Aussenraum (gewachsenes Terrain)
- Stützmauer

Hinweis

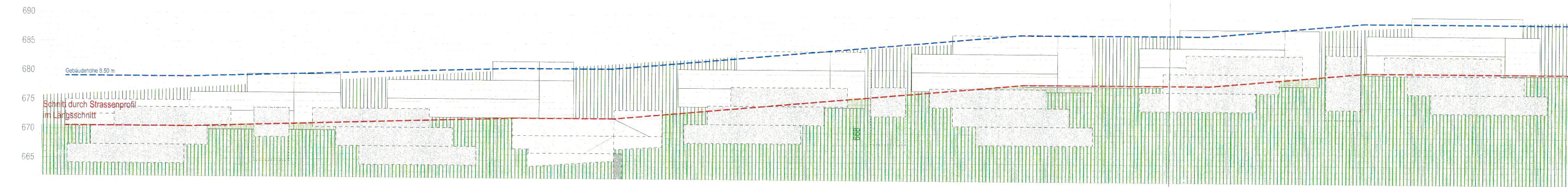
- Höhenkurven (Äquidistanz 1.0 m)
- UeO Detailerschliessung vom
- Kehricht-Container Abstellbereich
- Wendeplatz

Querschnitte

Längsschnitt

Fläche innerhalb Perimeter UeO ZPP Nr. 3 "Kirchbühl": 12'246 m2

Längsschnitt zur Erläuterung



Querschnitte zur Erläuterung



Überbauungsplan

