



Ueberbauungsordnung Haube
inkl. geringfügiger Aenderung
gemäss Art.122 BauV

Ueberbauungsvorschriften
GENEHMIGUNG

22. Dezember 1995

Mst 1/500

Die Ueberbauungsordnung Haube besteht aus dem
Ueberbauungsplan und den Ueberbauungsvorschriften.

Bearbeitung · D.Hiltbrunner · A.Wyss-Oeri · B.Joss

Büro Adrian Strauss
Raumplanung + Architektur

Optingenstrasse 54 3000 Bern 25
Tel 031 335 10 10 Fax 335 10 11

In Zusammenarbeit mit

Braissant Hiltbrunner Schmid
dipl. Architekten ETH/SIA · Münzgraben 7 3011 Bern · 031 328 25 25

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
Zweck	1
Wirkungsbereich	2
Stellung zur Grundordnung	3
Richtlinien	4
Inhalt des Ueberbauungsplanes	5
Gestaltung	6
Art der Nutzung	7
Mass der Nutzung	8
Etappierung	9
Gebäudehöhen/Terrainhöhen	10
Baufelder/Baulinien	11
Dachgestaltung	12
An- und Nebenbauten	13
öffentlicher Fussweg	14
Fahr- und Gehbereich	15
siedlungsinterne Fusswege, Plätze und Grünbereiche	16
Rollstuhlgängigkeit	17
Einstellhallen	18
Private Vorgärten und Gärten	19
Allee- resp. Einzelbäume	20
Containerunterstände	21
Energiekonzept	22
Meteorwasser	23
Vereinbarungen	24
Inkrafttreten	25

ANHANG:

- Anhang 1 Zulässige Dachformen
- Anhang 2 Schnitte A-A bis G-G 1:500

Genehmigungsvermerke

Zweck	Art. 1
	Die Ueberbauungsordnung Haube bezweckt, eine gut gestaltete Ueberbauung von hohem Siedlungswert zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der öffentlichen und siedlungsinternen Aussenräume sowie der Bauten, regelt die rationelle Erschliessung und legt die Etappierung fest.
Wirkungsbereich	Art. 2
	Der Ueberbauungsplan mit den Ueberbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
	Soweit diese Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach.
Richtlinien	Art. 4
	¹ Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee sowie einzelner Elemente der Aussenraum- und Gebäudegestaltung werden gemäss Art. 68 kantonales Baugesetz und Art. 111 kantonale Bauverordnung vom Gemeinderat gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung Richtlinien in Form eines Richtplanes erlassen.
	² Der Richtplan ist für die Projektierung und Gestaltung von Bauten, Aussen- und Verkehrsanlagen begleitend.
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 5
	Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
	a) die Zone für öffentliche Nutzung
	b) die Gebäudetypen
	c) die Etappengrenzen
	d) die Erdgeschoss- und Terrainhöhen (fertiges Terrain)
	e) die Lage und Abmessung der Baufelder (Baulinien)
	f) teilweise die Firstrichtung
	g) die Bereiche für An- und Nebenbauten
	h) der öffentliche Fussweg
	i) die Lage der Fahr- und Gehbereiche
	k) die siedlungsinternen Fusswege und Plätze
	l) die siedlungsinternen Grün- und Spielbereiche
	m) die Parkieranlagen
	n) die Lage von Gärten und Vorgärten
	o) die Pflanzenbereiche für Allee- resp. Einzelbäume

Gestaltung

Art. 6

¹ Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Stützbauwerke inkl. Blockwurfmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen. Ausgenommen bleiben Stützbauwerke im Zusammenhang mit Autoeinstellhallen und das Stützbauwerk südlich der Gebäudetypen 4.

³ Das Stützbauwerk südlich der Gebäudetypen 4 soll als begrünte Betonstützmauer ausgeführt werden.

Art der Nutzung

Art. 7

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2-Zone gemäss Gemeindebaureglement.

² Der im Plan mit ZÖN bezeichnete Bereich ist eine Zone für öffentliche Nutzung gemäss kantonalem Baugesetz Art. 77. Innerhalb des Baufeldes kann im Sinne eines Quartiertreffpunktes respektive eines gedeckten Spielbereiches ein eingeschossiges beheizbares Gebäude erstellt werden.

Mass der Nutzung

Art. 8

Die Baufeldabmessungen, die minimalen Bruttogeschossflächen und die maximalen Bruttogeschossflächen (bzgl. Geschosszahl in Abweichung von Art. 17 des kantonalen Normalbaureglementes) betragen für die einzelnen Gebäudetypen gemäss Ueberbauungsplan:

	Baufeldlänge	Baufeldtiefe	minimale BGF	maximale BGF
1	12.50 m	11.00 m	300 m ²	370 m ²
2	21.00 m	10.50 m	530 m ²	590 m ²
3	21.00 m	10.50 m	460 m ²	590 m ²
4	11.00 m	11.00 m	160 m ²	320 m ²
5	11.00 m	11.00 m	160 m ²	200 m ²
6	12.50 m	10.00 m	300 m ²	340 m ²
7	11.00 m	11.00 m	160 m ²	340 m ²
8	11.00 m	11.00 m	240 m ²	340 m ²

Etap pierung

Art. 9

¹ Mit der Etappierung der Ueberbauung Haube wird eine zeitlich abgestufte, etappenweise Realisierung der Ueberbauung sichergestellt. Die Etappenfolge ist im Ueberbauungsplan dargestellt (A, B, C respektive C, B). Die Realisierung der nördlichsten Bauzeile (Eichhölzliweg) ist an keinen bestimmten Zeitpunkt gebunden.

² Eine neue Etappe darf erst in Angriff genommen werden, wenn 70 Prozent der minimalen Bruttogeschossfläche der vorangehenden Etappe realisiert ist.

Gebäudehöhen/
Terrainhöhen

Art. 10

¹ Die Baufelder sind höhenmässig durch Erdgeschosshöhenkoten fixiert. Diese können im Maximum um 0.30 m über- oder um 0.80 m unterschritten werden.

² Das maximale Niveau des fertigen Terrains ist durch Terrainhöhenkoten festgelegt, wobei diese max. 0.80 m über- oder unterschritten werden können.

Baufelder/
Baulinien

Art. 11

Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90 kantonales Baugesetz umschrieben. Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker sowie Wintergärten dürfen bei einer Gebäudetiefe von mehr als 10.00 m um maximal 2.00 m und bei einer Gebäudetiefe von 10.00 m um maximal 3.00 m über die Baulinien hinausragen.

Dachgestaltung

Art. 12

¹ Es sind nur die in Anhang 1 dargestellten Dachformen zugelassen.

² Ist die Firstrichtung im Ueberbauungsplan nicht festgelegt, so ist dieselbe parallel oder rechtwinklig zum Hang anzuordnen.

³ Die maximale Dachneigung bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (exkl. Sockelgeschoss) beträgt 35°, bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (exkl. Sockelgeschoss) 45°.

⁴ Dachflächenfenster sind zugelassen. Kleine einfenstrige Lukarnen, Dachgauben oder Dreieckgiebel sind auf den Gebäudetypen 1 (vgl. Anhang 1) (pro Dachfläche max. 2) und 2 (vgl. Anhang 1) (pro Dachfläche max. 4) zugelassen.

An- und
Nebenbauten

Art. 13

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten und aussenliegende Gebäudeerschliessungen (Treppen, Laubengänge) sind nur in den im Ueberbauungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.

² Die gesamte Länge von An- resp. Vorbauten darf pro Bau-
feld nicht mehr als 50 Prozent der dahinterliegenden Fassa-
de betragen.

öffentlicher
Fussweg

Art. 14

Entlang der Haubenstrasse ist ein öffentlicher Fussweg zu
erstellen.

Fahr- und
Gehbereiche

Art. 15

¹ Der Fahr- und Gehbereich dient sowohl dem motorisierten
Individualverkehr als auch dem Fahrrad- und Fussgängerver-
kehr.

² Die Breite soll mit gestalterischen Mitteln unterteilt
werden.

siedlungsinterne
Fusswege, Plätze
und Grünbereiche

Art. 16

¹ Die siedlungsinternen Fusswege und Plätze dienen den
BewohnerInnen des Quartieres als Aufenthalts- und Spiel-
bereiche.

² Die Nutzung der einzelnen Bereiche richtet sich nach den
Angaben des Ueberbauungsplanes:

Q Quartierplatz

S Rasenspielfeld

K Kinderspielplatz

KK Kleinkinderspielplatz

Sind keine Angaben im Ueberbauungsplan enthalten, dienen
die Bereiche als Grünräume und sind dementsprechend zu
gestalten.

³ Der Quartierplatz angrenzend an den Obstgartenweg ist für landwirtschaftliche Fahrzeuge offenzuhalten.

Rollstuhlgängigkeit

Art. 17

Die Hauszugänge der Gebäudetypen 2 und 3 südlich der nördlichsten Stichstrasse und südlich des Obstgartenweges sind rollstuhlgängig auszuführen.

Parkierung

Art. 18

¹ Unterirdische Einstellhallen und Autounterstände sind nur innerhalb der im Ueberbauungsplan bezeichneten Baufelder für Einstellhallen/Autounterstände gestattet. Die Zu- und Wegfahrten sind speziell bezeichnet.

² Die im Ueberbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte reserviert.

³ Die im Ueberbauungsplan dargestellten gemeinsamen Zufahrten für die Parkierung sind ausschliesslich beim Eichhölzli- und beim Obstgartenweg zugelassen.

Private Vorgärten und Gärten

Art. 19

¹ Private Vorgärten und Gärten dienen den Wohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume und sind gegenüber Strassen, Fussgängerbereichen, Fusswegen sowie Zufahrten und Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen. Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von Wohneinheiten bis auf eine Höhe von 1.90 m sind gestattet.

² Geringfügige Abweichungen von der Lage der Gärten und Vorgärten sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Allee- resp. Einzelbäume

Art. 20

Im Bereich der im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Allee- resp. Einzelbäume zu pflanzen, zu unterhalten und falls notwendig zu ersetzen.

Containerunter- stände

Art. 21

Die genaue Lage der Containerunterstände wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Energiekonzept

Art. 22

¹ Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 308/1.

² Das Planungsgebiet ist für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung wenn möglich mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

³ Spätestens mit dem ersten Baugesuch sind für die entsprechende Bauetappe folgende Unterlagen vorzulegen:

- Wärmeversorgungskonzept für die entsprechende Bauetappe enthaltend:
 - Energieversorgung (Etappenplan)
 - Wärmegewinnung
 - Wärmeerzeugung
 - Wärmeverteilung
 - Energie- und Emissionsbilanz
- Detailkonzept für die betreffende Ausbauetappe
- Regelung betreffend Trägerschaft, Finanzierung, Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

Meteorwasser

Art. 23

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass das anfallende Meteorwasser gestaut wird und innerhalb des Wirkungsbereiches im Terrain versickern kann.

Vereinbarungen

Art. 24

¹ Vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung müssen sämtliche notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen unterzeichnet sein. Sie bilden Bestandteil der Genehmigungsakten.

² In einem Siedlungsreglement sind im Minimum Fragen im öffentlichen Interesse wie beispielsweise der Gestaltung, Nutzung und des Unterhaltes der gemeinsam genutzten Bereiche zu klären und verbindlich festzulegen.
Im weiteren kann das Reglement bewilligungsfreie Bauten gemäss Artikel 6 des kantonalen Dekretes über das Baubewilligungsverfahren regeln.

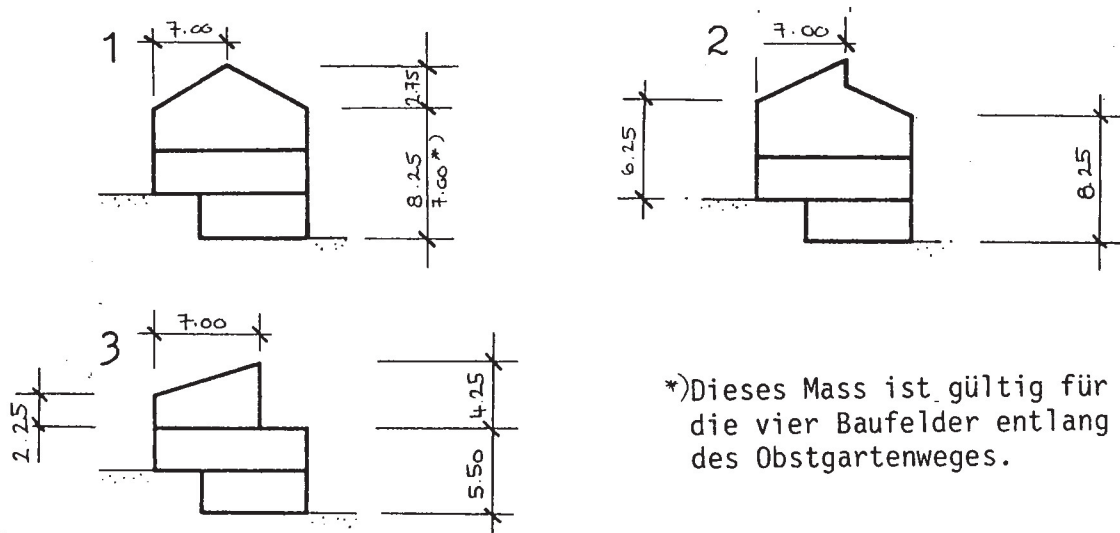
Inkrafttreten

Art. 25

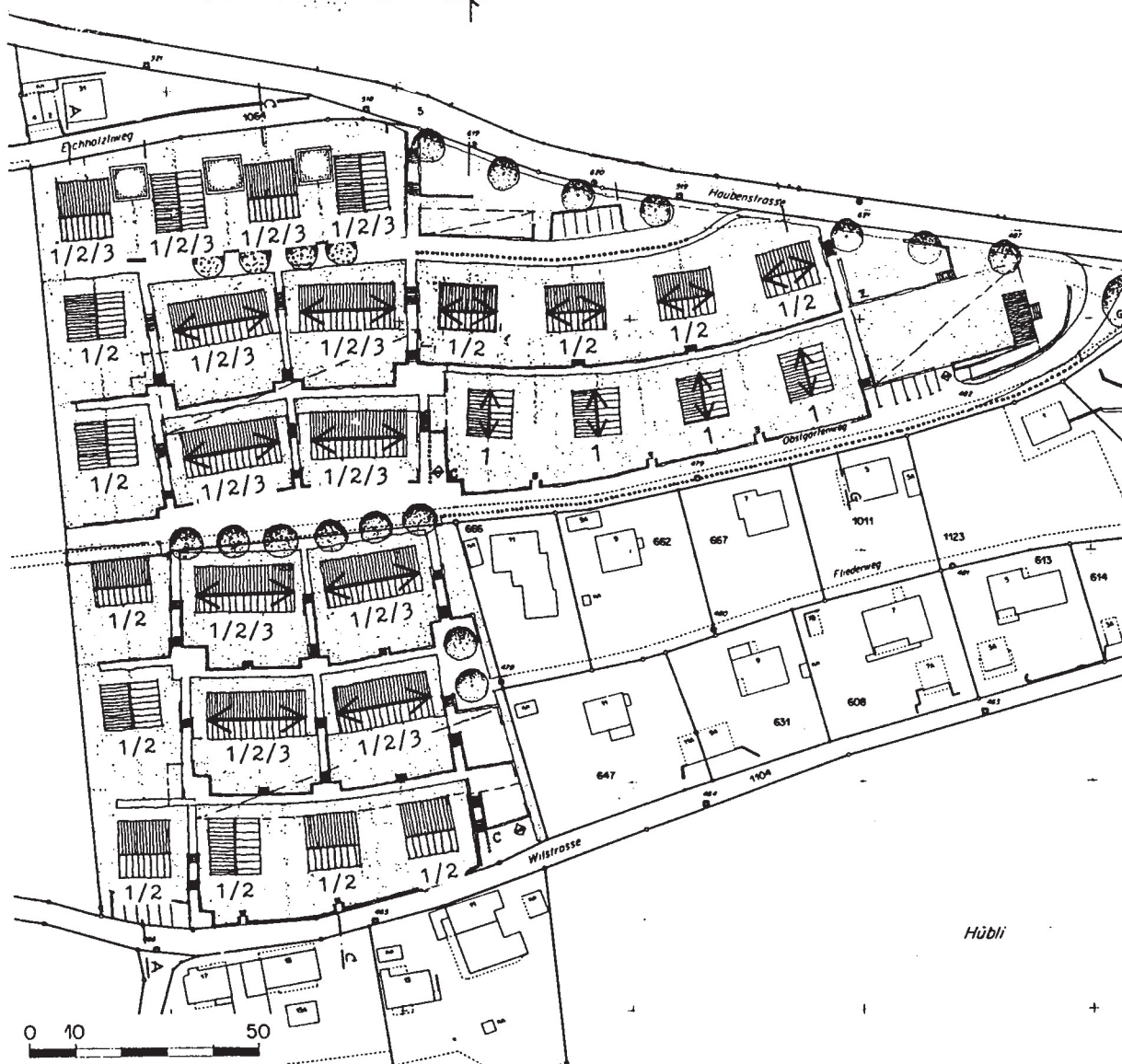
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Zulässige Dachformen und Gebäudehöhen

Nachfolgend sind die zulässigen Dachformen skizziert und nummeriert. Im untenstehenden Situationsplan sind pro Baufeld die Nummern der zulässigen Dachformen eingetragen. Die Masse sind als Maximalmasse verbindlich.

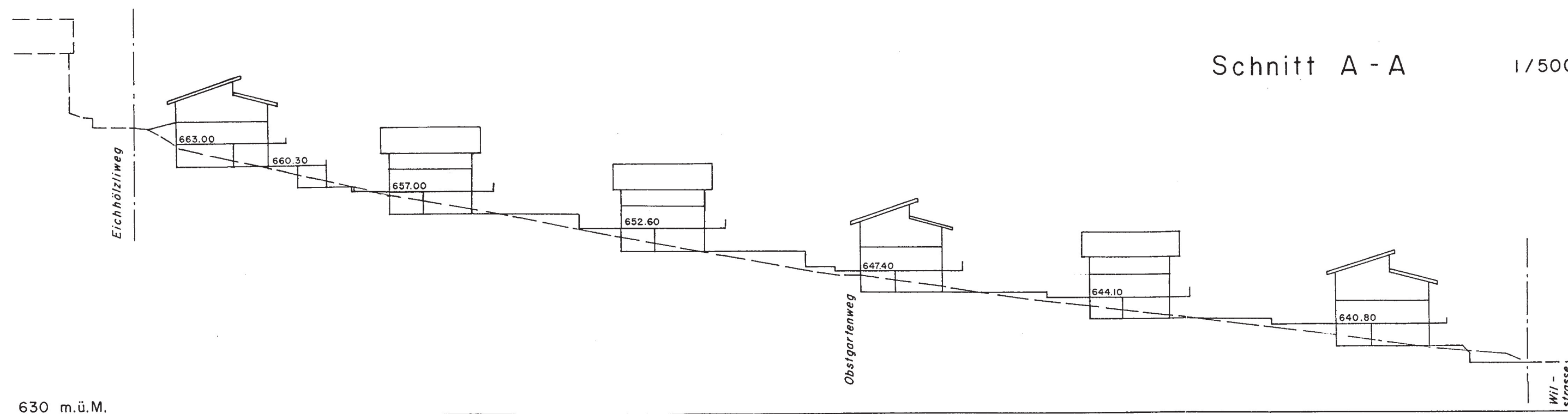


*) Dieses Mass ist gültig für die vier Baufelder entlang des Obstgartenweges.



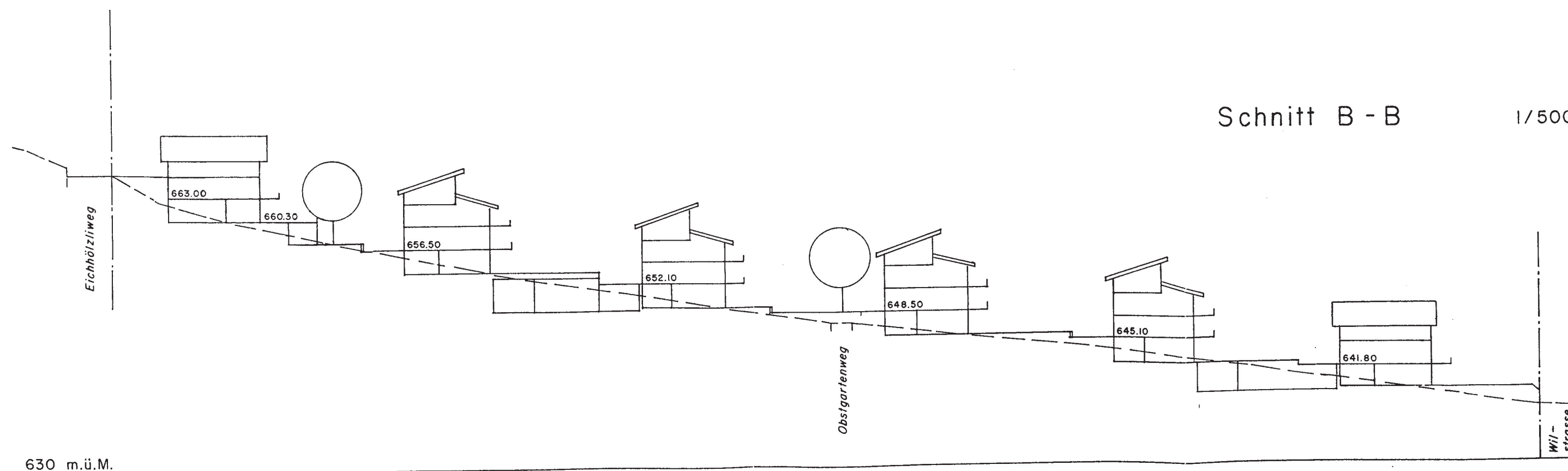
Schnitt A - A

1/500



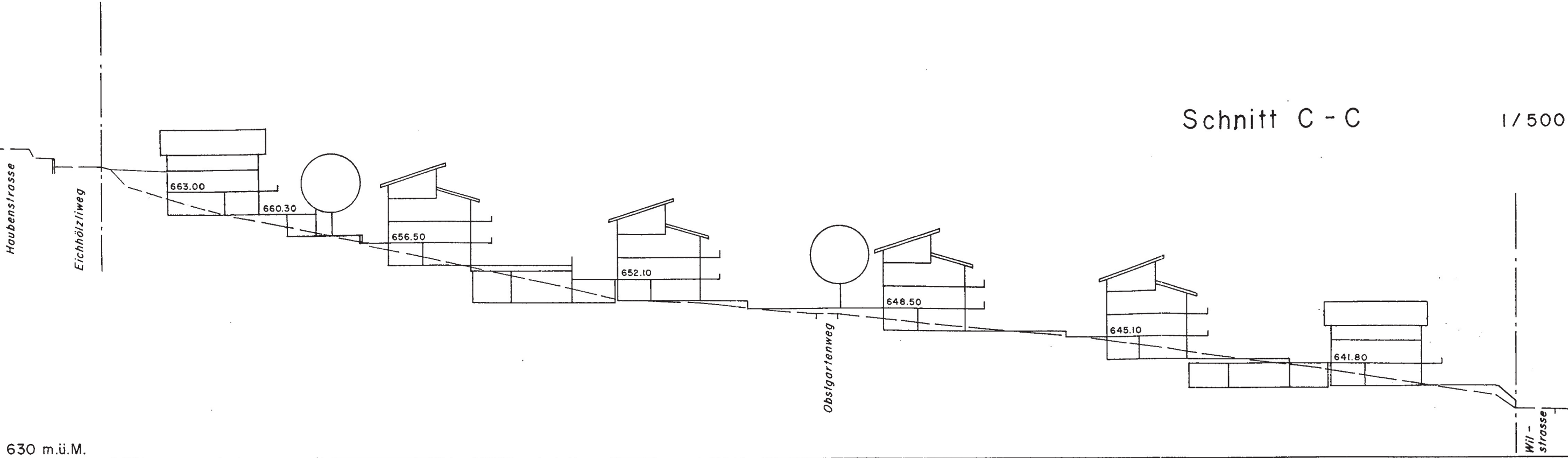
Schnitt B - B

1/500



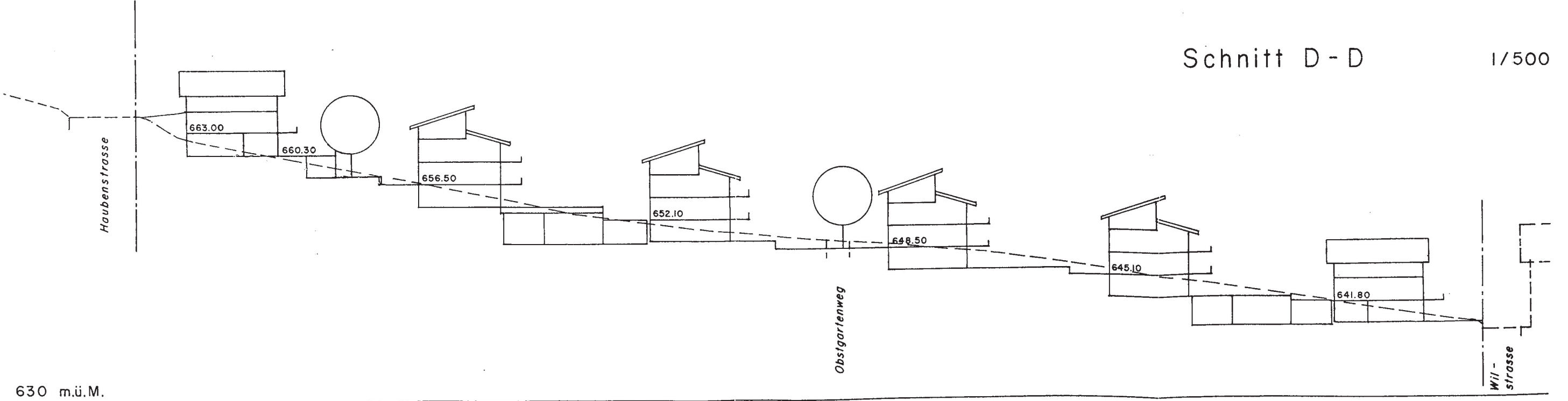
Schnitt C - C

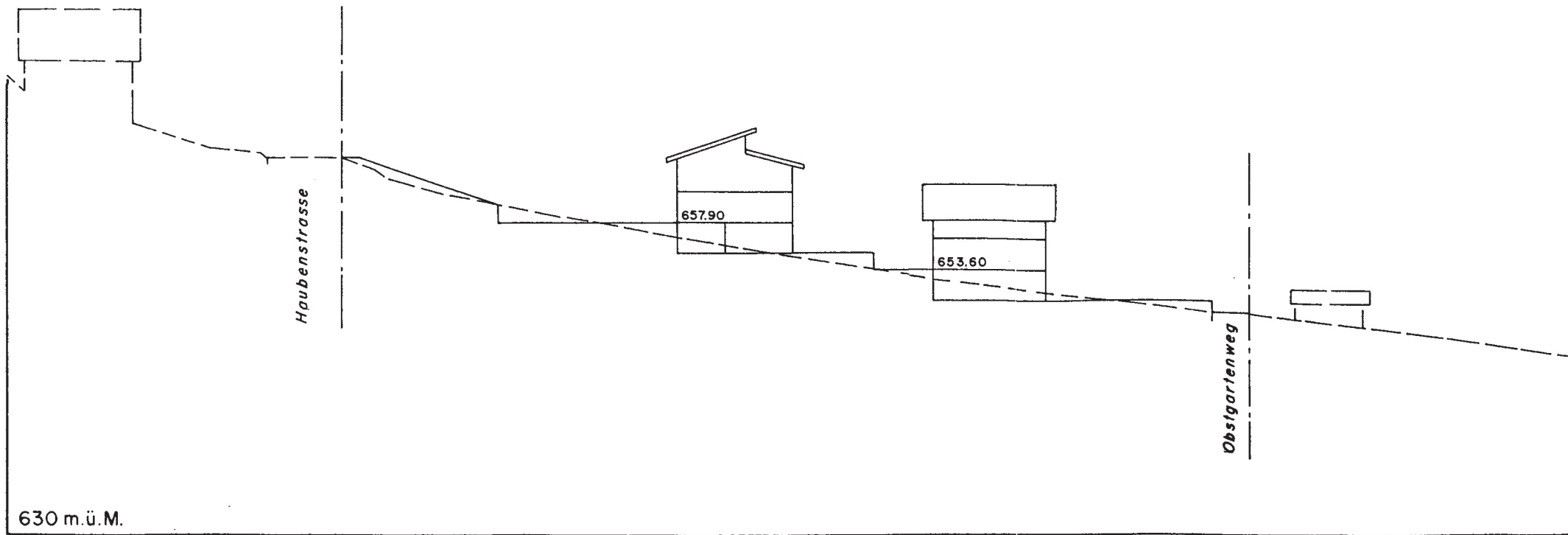
1/500



Schnitt D - D

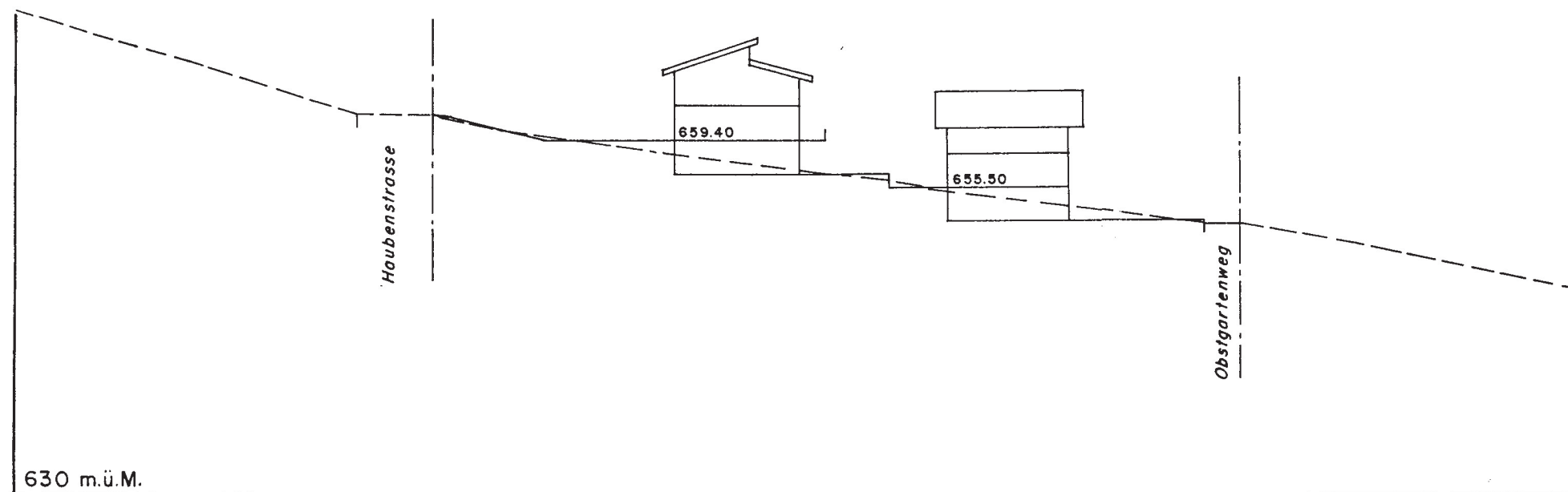
1/500





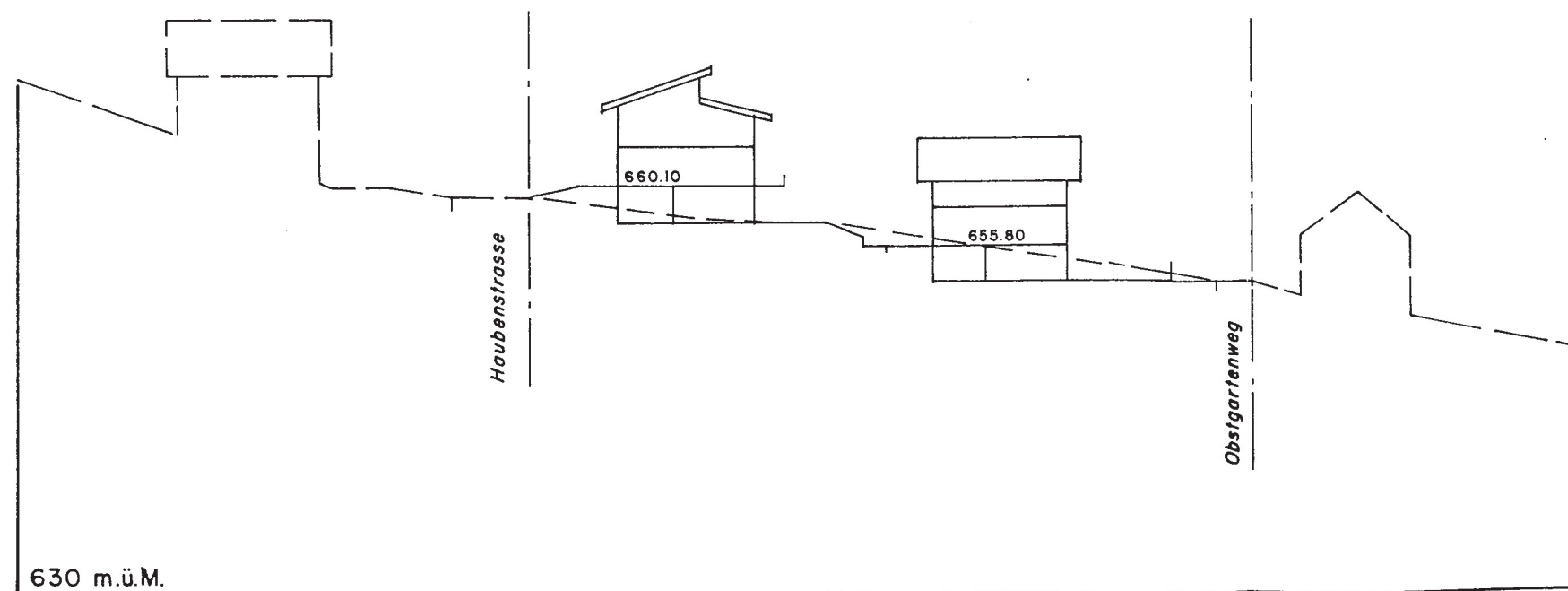
Schnitt E - E

1/500



Schnitt F - F

1/500



Schnitt G - G

1/500

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom	21. Februar 1994	bis	04. März 1994
Vorprüfung vom	12. August 1994	und	09. November 1994
Publikation im Amtsblatt vom	19. November 1994 / 7. Oktober 1995		
im Amtsanzeiger vom	18. und 25. November 1994 /		
	6. und 13. Oktober 1995		
öffentliche Auflage vom	21. November	bis	21. Dezember 1994
öffentliche Auflage der			
geringfügigen Änderung vom	6. Oktober	bis	6. November 1995
Einspracheverhandlungen vom	-	bis	-
Rechtsverwahrungen	6		
Erledigte Einsprachen	-		
Unerledigte Einsprachen	-		

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 1995 / 9. November 1995

Die Präsidentin

Der Sekretär

E. Bachmann

pann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den 19. Nov. 1995

Der Gemeindeschreiber *pann*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

fuere

08. Feb. 1996

Ueberbauungsplan

GENEHMIGUNG

Mst 1/500

Bearbeitung · D.Hiltbrunner · A.Wyss-Oeri · B.Joss

Büro Adrian Strauss Optingenstrasse 54 3000 Bern 25
Raumplanung + Architektur Tel 031 335 10 10 Fax 335 10 11

In Zusammenarbeit mit

Braissant Hiltbrunner Schmid
dipl. Architekten ETH/SIA · Münzgraben 7 3011 Bern · 031 328 25 25

Art.Nr.

- | | | |
|------------------|--|----|
| ●●●●● | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung | 2 |
| ----- | Zone für öffentliche Nutzung | 7 |
| 2 | Gebäudetyp | 8 |
| ---(ABC) | Etappengrenze / Etappenfolge | 9 |
| +652,10 +641,-80 | Erdgeschoss- / Terrainhöhen | 10 |
| [] | Baufeld / Baulinie | 11 |
| ↔ | Firstrichtung | 12 |
| [/ / / /] | Bereich für An- und Nebenbauten | 13 |
| [.] | Öffentlicher Fussweg | 14 |
| [] | Fahr- und Gehbereich | 15 |
| [o o o o o] | Unterteilung Fahr-/Gehbereich | 15 |
| [] | Siedlungsinterne Fusswege, Plätze | 16 |
| [.] | Siedlungsinterne Fusswege, Plätze und Grünbereiche | 16 |
| Q | Quartierplatz | 16 |
| S | Rasenspielfeld | 16 |
| K | Kinderspielfeld | 16 |
| KK | Kleinkinderspielfeld | 16 |
| [- - -] | Baufeld Einstellhallen / Autounterstände | 18 |
| ⬇ | Zu- und Wegfahrt Einstellhallen | 18 |
| [B] | Autoabstellplätze für Besucher | 18 |
| → | Gemeinsame Zufahrten | 18 |
| [.] | Private Gärten und Vorgärten | 19 |
| ○ + | Allee- / Einzelbäume | 20 |
| C | Containerunterstände | 21 |
| --- | Geländeschritte A-A bis G-G | |



Mitwirkungsverfahren vom	21. Februar 1994	bis	04. März 1994
Vorprüfung vom	12. August 1994	und	09. November 1994
Publikation im Amtsblatt vom	19. November 1994 / 7. Oktober 1995		
im Amtsanzeiger vom	18. und 25. November 1994 /		
	6. und 13. Oktober 1995		
öffentliche Auflage vom	21. November	bis	21. Dezember 1994
öffentliche Auflage der			
geringfügigen Aenderung vom	6. Oktober	bis	6. November 1995
Einspracheverhandlungen vom	-	bis	-
Rechtsverwahrungen	6		
Erledigte Einsprachen	-		
Unerledigte Einsprachen	-		

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 1995 / 9. November 1995

Die Präsidentin Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den 19. Nov. 1995

Der Gemeindeschreiber *Handwritten signature*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

08. Feb. 1996

Einwohnergemeinde Oberdiessbach

Ueberbauungsordnung Haube Geringfügige Änderung gemäss Artikel 122 BauV betreffend Artikel 22 der Ueberbauungsvorschriften

Artikel 22

¹ unverändert

² Wird für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung nicht erneuerbare Energie eingesetzt, so ist pro Parzelle nur ein zentrales Heizsystem zugelassen. Zimmerholzöfen und Cheminées sind gestattet.

Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 9. Mai 1996:



NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Der Sekretär

E. Bachmann

E. Bachmann

P. Tanner

P. Tanner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

n. f. w.

30. Mai 1996

E I N W O H N E R G E M E I N D E O B E R D I E S S B A C H

U E B E R B A U U N G H A U B E N (Z P P N r . 6)

Geringfügige Aenderung gemäss Art. 122 BauV betreffend:

- Etappengrenzen entsprechend den Eigentumsverhältnissen (Aenderungen rot dargestellt)
- Art. 9 der Ueberbauungsvorschriften: Etappe C entfällt.

Genehmigungsvermerk:

- Eigentümer Parz. Nr. 1124
- Eigentümer Parz. Nr. 1125

Datum:

13.03.1997

27. März 1997

Unterschrift:

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

E. Bachmann
Tr. Bannmann

Genehmigt durch den Gemeinderat am 13.03.1997

Genehmigt durch ~~die kantonale Fachstelle am~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 07. April 1997

M. Fuchs



Einwohnergemeinde Oberdiessbach

Ueberbauung HAUBEN (ZPP Nr. 6)

Geringfügige Aenderung gemäss Art. 122 BauV

betreffend der Baufelder 2 – 4 am Eichhölzliweg:

- a) Verschiebung der EG-Koten von 663.00 auf 663.80 (bei gleichbleibender Firsthöhe)
- b) Vergrösserung der Baufelder 3 + 4 von 11 x 11 Meter auf 11 x 14 Meter
inkl. kleine Verschiebung der Achse)
- c) Erhöhung der max. BGF von 320 auf 340 m² für die Baufelder 3 + 4

Massgebend ist die Planänderung auf der Rückseite.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberdiessbach. Der Gemeinderat hat die geringfügigen Aenderungen bereits am 12. März 1998 befürwortet und die Veröffentlichung angeordnet. Die Gemeinderatspräsidentin und der Gemeindeschreiber wurden ermächtigt, die Genehmigung der Planänderungen nach unbenütztem Ablauf der Einsprachefrist zu unterzeichnen und die Akten weiterzuleiten.

Auflagezeugnis

Die Aenderungen sind im Anzeiger von Konolfingen am 17. + 24. April und im Amtsblatt des Kantons Bern am 18. April 1998 publiziert worden. Die Auflage- und Einsprachefrist endete am 18. Mai 1998. Es sind keine Einsprachen eingelangt.

Genehmigungsvermerke

Behörde: _____ Datum: _____ Unterschriften: _____

Gemeinderat Oberdiessbach

20. Mai 1998

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

E. Bachmann

parun

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 08. Juni 1998

h.h.

OBERDIESSBACH BAUGESUCH

Eichhölzliweg

Projekt
EG 663.00

1207

EG 663.80

1208

EG 663.80

1209

EG 663.80

1210

1211

1215

1222

1213

1214

1212

1219

1220

1227

1221

1125

IM GRUNDBUCHPLAN
PROVISORISCH EINGETRAGEN

Dieser Plankopie können
keine genauen Masse
entnommen werden.
Verbindlich ist der
Originplan.

1:500

Underi Hube

FÜR DIE RICHTIGKEIT DER
GRUNDBUCHPLANKOPIE



Paul Schmalz
Dipl. Ing. ETH/SIA
Nachführungsgeometer
Kirchweg 1
3510 Konolfingen

Datum: 13.12.96

John

613100

475