

Überbauungsordnung ZPP Oberdorf 3A

Überbauungsplan 1: 500

1:500

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

OKTOBER 2004

ALLGEMEINES

• • • Geltungsbereich

BAUFELDER

-  Baufeld für Hauptbauten A, B, C
-  Baufeld für Anbauten
-  Baufeld für Nebenbauten
-  Schützenswertes Gebäude
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Verbindliche Firstrichtung

ERSCHLIESSUNG

-  Lage der Zufahrt
-  Lage der Gebäudezugänge

AUSSENRAUM

-  Lage der privaten Aussenräume
-  Lage des zu schützenden Baumes
-  Lage der neu zu pflanzenden Bäume

HINWEIS

-  Lage des Ausbaubereiches Murtenstrasse

PANORAMA

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

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN

JUNI 2006

BAUFELDER NEU

-  BAUFELDER B
-  BAUFELD B
- NEU ALT



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP OBERDORF 3 A

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar vom Oktober 2004

Die Überbauungsordnung umfasst:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

Art. 1	
Bestandteile	1
Art. 2	
Geltungsbereich	1
Art. 3	
Verhältnis zur Grundordnung	1
Art. 4	
Zweck	1
Art. 5	
Inhalte des Überbauungsplanes	1

B LAGE, NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Art. 6	
Baufelder	2
Art. 7	
Schützenswertes Gebäude	2
Art. 8	
Nutzung der Bauten	2
Art. 9	
Gestaltung der Bauten	2
Art. 10	
Gestaltung der Dächer	2
Art. 11	
Dachflächenfenster	3

C ERSCHLIESSUNG

Art. 12	
Zufahrt zu den Gebäuden	3
Art. 13	
Parkierung	3

D LAGE UND GESTALTUNG DER AUSSENRÄUME

Art. 14	
Umgebungsgestaltungsplan	3
Art. 15	
Private Aussenräume	3
Art. 16	
Terrainveränderungen	4
Art. 17	
Pflanzungen	4

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 18

Etappierung

4

Art. 19

Energie

4

Art. 20

Inkrafttreten

4

Genehmigungsvermerke

A ALLGEMEINES

Art. 1

Die Überbauungsordnung „ZPP Oberdorf 3A“ besteht aus den folgenden Vorschriften und dem zugehörigen Überbauungsplan 1:500.

Bestandteile

Art. 2

Die Vorschriften gelten für den im Überbauungsplan eingetragenen Geltungsbereich.

Geltungsbereich

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kriechenwil. Insbesondere gilt Art. 44 (Zone mit Planungspflicht „Oberdorf 3A“) des Baureglements.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 4

Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung einer leicht verdichteten Überbauung mit hoher Siedlungsqualität, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortskernes von Kriechenwil einfügt.

Zweck

Art. 5

¹Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

Inhalte des Überbauungsplanes

Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Baufelder

- Baufeld für Hauptbauten mit Firstrichtung
- Baufeld für Anbauten
- Baufeld für Nebengebäude
- Baufeld für schützenswerte Baute
- Abzubrechendes Gebäude

Erschliessung

- Lage der Zufahrt
- Lage der Gebäudezugänge

Aussenräume

- Lage der privaten Aussenräume
- Lage des zu schützenden Baumes
- Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume

²Der Überbauungsplan regelt unverbindlich:

- Lage des Ausbaubereichs Murtenstrasse

B LAGE, NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Art. 6

Baufelder

¹Die im Plan angegebenen Baufelder für Hauptbauten begrenzen die überbaubaren Bereiche für Gebäude; innerhalb dieser Baufelder können auch der BGF anrechenbare, ein- und zweigeschossige Anbauten realisiert werden.

²Die Baufelder für Anbauten sind ausschliesslich den nicht der BGF anrechenbaren Bauten (Energiegewinnungs-Wintergärten, unbeheizte Veranden, Balkone, usw.) vorbehalten.

³In den bezeichneten Baufeldern für Nebenbauten können Abstellräume sowie offene und gedeckte Parkfelder erstellt werden.

Art. 7

Schützenswertes Gebäude

Das Ofenhaus (Parzelle Nr. 75) ist in der baurechtlichen Grundordnung als schützenswert bezeichnet. Bauliche Veränderungen an dieser Baute dürfen nur in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden. Entsprechend finden für diese Baute die Gestaltungsvorschriften (Art. 8 bis 10) keine Anwendung.

Art. 8

Nutzung der Bauten

¹Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

²Mass der Nutzung:

Baufeld	BGF min.	BGF max.	Gebäudehöhe
A	je 185 m ²	je 280 m ²	6.0 m
B	je 190 m ²	je 230 m ²	6.0 m
C	185 m ²	230 m ²	6.0 m
An- und Nebenbauten	keine BGF zulässig	keine BGF zulässig	3.0 m

³In den Baufeldern für An- und Nebenbauten darf keine der Bruttogeschossfläche anrechenbare Nutzung realisiert werden.

Art. 9

Gestaltung der Bauten

¹Haupt-, An- und Nebenbauten sind als eigenständige Holzkonstruktion oder als Bauten mit muralem Erscheinungsbild (verputztes Mauerwerk) zu erstellen.

Art. 10

Gestaltung der Dächer

¹Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.

²Bei Nebenbauten sind Sattel-, Pultdächer- oder Flachdächer gestattet.

³Die Dachneigung bei Hauptbauten muss zwischen 20 und 25 Grad liegen.

⁴Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken.

⁵Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Art. 11

¹Bei den Dachflächenfenster dürfen die Blendrahmen-Aussenmasse maximal 1.20 m auf 0.70 m betragen.

Dachflächenfenster

²Pro Hauptdachfläche und Seite dürfen max. 2 verschiedenen Grössenformate der Fenster verwendet werden.

³Alle Fenster müssen auf gleicher Höhe angeordnet werden.

⁴Pro Hauptdachfläche und Seite dürfen maximal zwei Fenster angeordnet werden.

⁵Die Fenster müssen einen Abstand von mindestens 1.00 m zu allen Dachrändern einhalten.

C ERSCHLIESSUNG

Art. 12

¹Die Zufahrt und Zugänge zu den Gebäuden sind im Überbauungsplan schematisch dargestellt. Genaue Lage und Materialien sind im Umgebungsgestaltungsplan des jeweiligen Baugesuches darzustellen.

Zufahrt zu den Gebäuden

²Zufahrt und Zugänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen oder das Oberflächenwasser muss direkt im Gelände versickern können.

Art. 13

¹Die Berechnung der Anzahl Parkfelder richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Parkierung

²Gedeckte Parkfelder können in den Bereichen für Nebenbauten erstellt werden.

³Offene Parkfelder können in den hierfür bezeichneten Bereichen erstellt werden.

D LAGE UND GESTALTUNG DER AUSSEN-RÄUME

Art. 14

Jedes Baugesuch muss einen Umgebungsgestaltungsplan beinhalten.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 15

¹Es sind nur Bauten und Anlagen gemäss Artikel 5 Baubewilligungsdekret zugelassen.

Private Aussenräume

²Die privaten Aussenräume dürfen nicht umzäunt werden.



Terrainveränderungen

Art. 16

¹Terrainveränderungen dürfen maximal 0.5 m betragen.

²Ausnahme bildet der Ausbaubereich der Murtenstrasse.

Pflanzungen

Art. 17

¹An der bezeichneten Lage sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

²An der bezeichneten Lage ist der Baum zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Etappierung

Art. 18

Die Etappierung ist frei.

Energie

Art. 19

¹Einzelgebäude sind so zu planen, dass sie den Artikeln 15 und 16 des Energiegesetzes entsprechen.

²Baugesuchsteller können sich bei der regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude kostenlos beraten lassen.

Inkrafttreten

Art. 20

¹Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung „ZPP Oberdorf 3A“ wird die Überbauungsordnung „ZPP Oberdorf 3“ aufgehoben.

²Die Überbauungsordnung „ZPP Oberdorf 3A“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

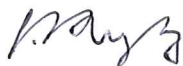
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 21. Mai 2004 bis 1. Juni 2004

Vorprüfung vom	11. August 2004
Publikation im Amtsanzeiger am	19. August 2004
Öffentliche Auflage vom	20. August 2004 bis 20. September 2004
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14. Oktober 2004

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Kriechenwil, den 14. 10. 2004

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 25. Nov. 2004



Überbauungsordnung ZPP Oberdorf 3A
Überbauungsplan 1: 500

1:500

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN (Art. 122 BauV)
ZU UEBERBAUUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM _____
EROEFFNUNG AN GRUNDEIGENTUEMER 8. Juni 2006
EINSPRACHEFRIST VOM _____ BIS _____
EINSPRACHEVERHANDLUNG VOM _____ RECHTSVERWAHRUNGEN _____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____ UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 6. Juli 2006

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT:

SEKRETÄRIN:

B. Lehmann

J. Anli

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

KRIECHENWIL, DEN 7.7.06

DIE GEMEINDESCHREIBERIN:

J. Anli

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG

DATUM: 23. AUG. 2006

