

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "HIRSRIED"
ÜBERBAUUNGSPLAN

Einwohnergemeinde Laupen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 24. August 2015
Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht

1:750

Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft | Münzrain 10 | 3005 Bern | Fon 031 326 44 44 | Fax 031 326 43 26
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch
in Zusammenarbeit mit Peter Betschart Architekten AG

Legende

Festsetzungen

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Hirsried"

Bauten und Anlagen

Baufelder A-F
Baufelder G-I
Baulinie mit Anbaupflicht
Bauetappen

Aussenräume

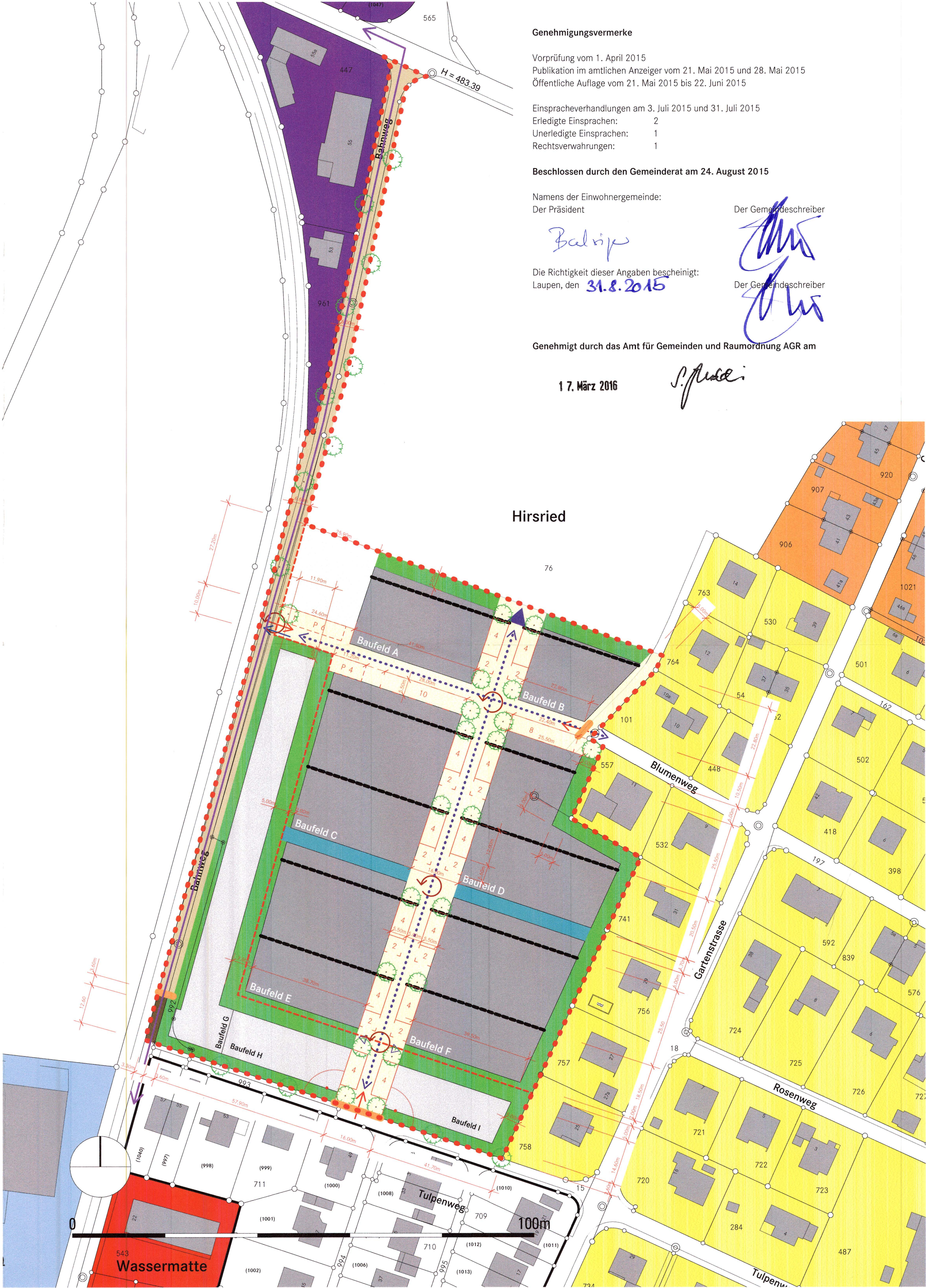
Bereich für Spielfläche
Bereich für Baumpflanzung (ungefähre Lage)
Bereich für Retention
Bereich für Grünfläche

Erschliessung und Parkierung

Bahnweg (nördlicher Teil)
Bahnweg (südlicher Teil)
Bereich für Erschliessung/Parkierung
Carport, Parkplätze offen; je Anzahl
Besucherparkplatz
Erschliessung weitere Etappen
Erschliessung Baufelder H und I
Haupterschliessung MIV (motorisierter Individualverkehr)
Notzufahrt
Fuss- und Radwegverbindung
Wendemöglichkeit
Durchfahrtsperre für MIV

Hinweise

W2a Wohnzone
W2b Wohnzone
W3 Wohnzone
WG3 Wohn- / Gewerbezone, 2 Geschosse
A2 Arbeitszone 2
UeO Best. Überbauungsordnung
Kantonale Freizeitroute Nr. 74



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 1. April 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. Mai 2015 und 28. Mai 2015
Öffentliche Auflage vom 21. Mai 2015 bis 22. Juni 2015

Einspracheverhandlungen am 3. Juli 2015 und 31. Juli 2015
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwarungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. August 2015

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber

Balip

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Laupen, den 31.8.2015

Der Gemeindegeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

17. März 2016

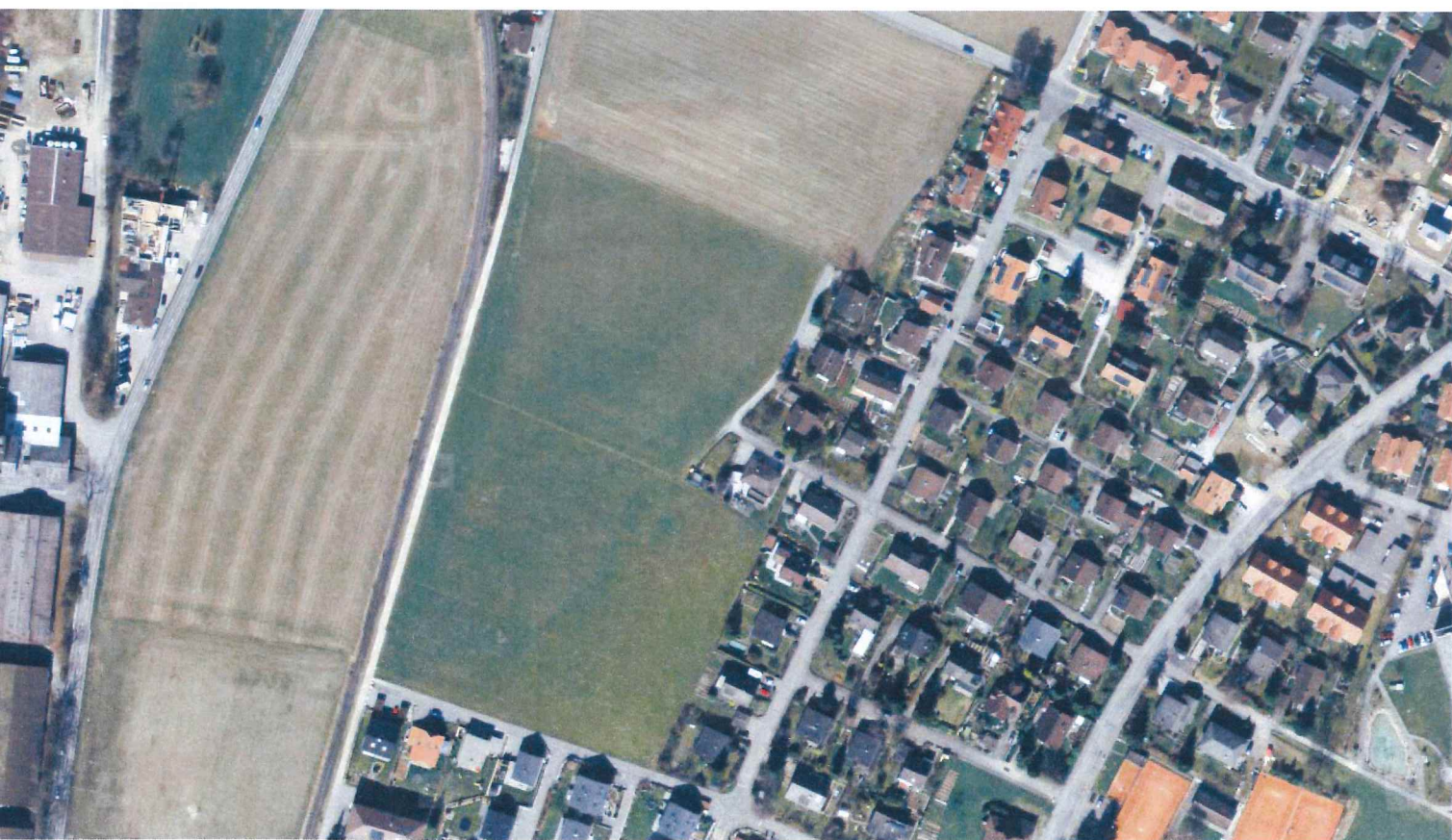
[Signature]

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "HIRSRIED" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Laupen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 24. August 2015

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

A Ziele und Abgrenzung	5
Art. 1 Grundsatz	5
Art. 2 Planungszweck	5
Art. 3 Verantwortung	5
Art. 4 Geltungsbereich	5
Art. 5 Stellung zur Grundordnung	5
Art. 6 Elemente der Überbauungsordnung	5
B Art und Mass der Nutzung	7
Art. 7 Art der Nutzung	7
Art. 8 Baupolizeiliche Masse	7
Art. 9 Etappierung	8
C Gestaltung	9
Art. 10 Gestaltung	9
D Erschliessung und Parkierung	10
Art. 11 Erschliessung	10
Art. 12 Parkierung	10
E Weitere Bestimmungen	11
Art. 13 Entsorgungsstelle	11
Art. 14 Lärmschutz	11
Art. 15 Energie	11
Art. 16 Vereinbarungen	11
Art. 17 Inkrafttreten	11
F Genehmigungsvermerke	12
Anhang	13

Impressum
Herausgeber: Panorama AG
in Zusammenarbeit mit Peter Betschart Architektur AG

A ZIELE UND ABGRENZUNG

Art. 1 Grundsatz

Das Hirsried liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Laupen. Im Grundsatz wird eine individuelle Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Aspekte der Verdichtung und des häuslichen Umgangs mit dem Boden angestrebt.

Art. 2 Planungszweck

- > Förderung einer Wohnüberbauung mit hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.
- > Sicherstellung von qualitätvollen und identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten und Spielflächen.
- > Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr.
- > Sicherstellung von attraktiven und sicheren Fuss- und Radwegen zum Zentrum sowie zu Schulanlagen.

Art. 3 Verantwortung

Die Grundeigentümer, die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen des Planungszwecks. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit dem Blick fürs Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten sind zu berücksichtigen.

Art. 4 Geltungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Hirsried".

Art. 5 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes vorsieht, gilt die baurechtliche Grundordnung (Wohnzone W2b) der Einwohnergemeinde Laupen.

Art. 6 Elemente der Überbauungsordnung

¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die Vermassung ist im Überbauungsplan festgehalten.

² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Hirsried"
- > Baufelder A-F
- > Baufelder G-I

- > Baulinie mit Anbaupflicht
- > Etappierung
- > Bereich für Spielfläche
- > Bereich für Baumpflanzung (ungefähre Lage)
- > Bereich für Retention
- > Bereich für Grünfläche
- > Bahnweg (nördlicher Teil)
- > Bahnweg (südlicher Teil)
- > Bereich für Erschliessung/Parkierung
- > Erschliessung weitere Etappen
- > Erschliessung Baufelder H und I
- > Hapterschliessung MIV (motorisierter Individualverkehr)
- > Notzufahrt
- > Fuss- und Radwegverbindung
- > Wendemöglichkeit
- > Durchfahrtssperrung für MIV

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 7 Art der Nutzung

In den Baufeldern A-I ist Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zulässig.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse

¹ Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 8.00 m. Der minimale Gebäudeabstand für Hauptbauten entspricht dem feuerpolizeilichen Abstand von 4.00m. Es sind maximal zweigeschossige Bauten mit Attika erlaubt. Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern kann bis maximal 10% der entsprechenden Fläche erfolgen. Für die Baufelder gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baufeld	min. Bruttogeschossfläche in m ²	max. Bruttogeschossfläche in m ²	min. Anzahl Hauptbauten
A	660	990	1
B	525	790	1
C	1'375	2'060	2
D	1'205	1'810	2
E	1'375	2'060	2
F	1'375	2'060	2
G	1'155	1'730	5
H	365	550	2
I	365	550	2
Total	8'400	12'600	

² Innerhalb der Baufelder gelten nur die feuerpolizeilichen Gebäudeabstände.

³ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder A - I können An- und Kleinbauten im Grünbereich bis 2.00 m an die Grenzen gebaut werden. Ausgenommen davon sind die Bereiche für Grünflächen entlang des Bahn- respektive Tulpenweges. In diesen Bereichen dürfen Hauszufahrten (nur ab Bahnweg) und Hauszugänge realisiert werden.

⁴ Im Bereich für Erschliessung/Parkierung können Autounterstände gebaut werden.

⁵ Im Bereich für Erschliessung/Parkierung müssen im Ost-West gerichteten Erschliessungsstrang Bauten und Anlagen für die Abfallentsorgung realisiert werden. Diese müssen Teil des architektonischen Konzeptes (vgl. Art.10) sein.

Art. 9 Etappierung

Im Überbauungsplan sind die zwei Bauetappen dargestellt. Die Reihenfolge der Inangriffnahme der Etappen ist frei wählbar. Erst nach Vorliegen einer Baubewilligung in der entsprechenden Etappe, kann für eine weitere Bauetappe eine Baubewilligung erteilt werden.

C GESTALTUNG

Art. 10 Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen in den Baufeldern A-F sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept, welches sich zu den Themen Materialisierung und Farbgebung, An- und Nebenbauten, Hauszugänge, Entsorgungseinrichtungen sowie Parkierung (Parkanlagen) äussert, zu gestalten. Dieses muss mit dem ersten Baugesuch in den Baufeldern A-F eingereicht werden. Bauten in den Baufeldern G-I haben je einen individuellen, modernen architektonischen Ausdruck aufzuweisen.

² Es sind ausschliesslich Flachdächer mit Attika und/oder flachgeneigte Pultdächer (maximale Neigung 10°) zulässig.

³ In den Baufeldern A-F ist die nördliche Fassade jeweils auf die entsprechende Baulinie mit Anbaupflicht zu setzen.

⁴ Mit der ersten Baueingabe in den Baufeldern A-F ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan resp. in den Überbauungsvorschriften festgelegt sind:

> Bereich für Spielfläche:

Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist spätestens mit dem Bau der 21. Familienwohnung zu realisieren.

> Bereich für Grünfläche:

Die Grünbereiche sind als private Gärten zu gestalten, Hauszufahrten sind zulässig (vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 3).

> Bereich für Baumpflanzung (ungefähre Lage):

Es sind hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei ihrem allfälligen Abgang zu ersetzen.

> Bereich für Retention:

Für das Areal gilt die Versickerungspflicht. Der Bereich für Retention ist entsprechend zu gestalten. Nach Möglichkeit wird er Teil der privaten Gärten.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 11 Erschliessung

¹ Der Bahnweg (nördlicher Teil) dient der Erschliessung und Notzufahrt. Er ist gemäss Normalprofil (vgl. Anhang) auszubauen.

² Der Bahnweg (südlicher Teil) dient weiterhin als Flurweg.

³ Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab Schützenstrasse via Bahnweg.

⁴ Der Bereich für Erschliessung/Parkierung (inkl. Erschliessung Parz. 101, 763, 764) ist in Anlehnung an die Prinzipien der Begegnungszone zu gestalten.

⁵ Der Anschlusspunkt für die Erschliessung einer weiteren Bauetappe ist im Überbauungsplan festgelegt. Dieser gilt für sämtliche Verkehrsteilnehmenden und ist rechtlich sicher zustellen.

⁶ Die Ein- resp. Ausfahrt auf den Tulpen- und Blumenweg sowie die Durchfahrt, am südlichen Ausbauende des Bahnwegs, ist für Personenwagen baulich zu unterbinden (Ausnahme: Rettungsfahrzeuge, Gemeindefahrzeuge).

⁷ Die Baufelder H und I werden ab dem im Überbauungsplan dargestellten Anschlusspunkt für den Langsamverkehr erschlossen.

⁸ Es muss eine sichere Fuss- und Radwegverbindung mit öffentlichem Wegrecht durch das Areal sowie entlang des Bahnwegs erstellt werden. Diese dient insbesondere der Verbindung zu den Schulanlagen und zum Zentrum. Sie ist im Überbauungsplan eingetragen.

⁹ Im Überbauungsplan sind die Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge eingetragen.

Art. 12 Parkierung

¹ Für die gesamte Überbauung sind mindestens zehn Besucherparkplätze zu realisieren. Diese sind im Überbauungsplan dargestellt.

² Die Parkierung für die Bauten in den Baufeldern A-F und H,I erfolgt offen und/oder gedeckt im Bereich für Erschliessung/Parkierung, sie sind im Überbauungsplan dargestellt. Die gedeckten Parkplätze sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und unterliegen keiner Flächenbegrenzung.

³ Die Parkierung der Bauten im Baufeld G ist pro Parzelle jeweils im Bereich der nördlichen Parzellengrenze, anzuordnen.

Bei der gemeinsamen Realisierung (mehrere Parzellen) kann von obiger Regelung abgewichen werden.

⁴ Veloabstellplätze können im Bereich für Erschliessung/Parkierung angeordnet werden. Sie sollen möglichst in der Nähe der Eingangsbereiche und gedeckt erstellt werden.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 13 Entsorgungsstelle

Im Bereich für Erschliessung/Parkierung muss im Ost-West gerichteten Erschliessungsstrang ein gut zugänglicher Kehrichtbereitstellungsplatz erstellt werden.

Art. 14 Lärmschutz

Es gilt für alle Baufelder die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes.

Art. 15 Energie

Wärme für Heizung und Warmwasser müssen vom Wärmeverbund BGL Wärmeverbund AG bezogen werden.

Art. 16 Vereinbarungen

¹ Privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag, 20. März 2013) zwischen der Einwohnergemeinde Laupen und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss der Überbauungsordnung durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigungsverfügung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

F GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 1. April 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. Mai 2015 und 28. Mai 2015
Öffentliche Auflage vom 21. Mai 2015 bis 22. Juni 2015

Einspracheverhandlungen am 3. Juli 2015 und 31. Juli 2015
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. August 2015

Der Gemeindepräsident:
Balsiger Urs

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Laupen, 7.9.2015

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:

17. März 2016

ANHANG

1 Erschliessungsstudie Überbauung Hirsried (Normalprofil)

1 Erschliessungsstudie Überbauung Hirsried (Normalprofil)

