

UEBERBAUUNGSORDNUNG "TRIBEY"

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern 16

LEGENDE:

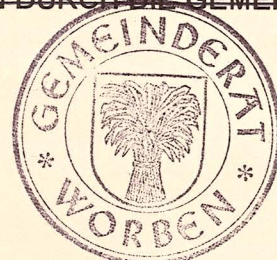
- ● ● Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Baufelder A, B, C1, C2, D und E
- ▤ Anbaubereiche für Balkone, Wintergärten und dergl.
- ***** Aufbaubereiche für Fassadenanbau der Attikageschosse
- - - - - unterirdische Einstellhallen und Bauteile
- ▨ Detailerschliessungsstrasse
- ○ ○ öffentliche Fusswegverbindungen
- Zufahrten, Hauszugänge
- ▤ Notzufahrten
- ▨ öffentliche Bereiche
- ○ ○ Spielflächen
- ○ ○ Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze
- ▨ Bereiche privater Nutzungen
- (P) oberirdische Parkierung
- (C) Containerstandorte
- Hochstammbäume
- ★ Fixpunkt
- ▤ Böschungen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren	vom 08.04.1991 - 23.04.1991
Vorprüfung	vom 29.04.1992
Publikation im Amtsblatt	vom 21.07. + 24.07.1993
Publikation im Amtsanzeiger	vom 23.07. + 30.07.1993
öffentliche Auflage	23.07.1993 - 23.08.1993
Einspracheverhandlung	26.08.1993
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	4 (davon 1 verspätet eingereicht)
Unerledigte Einsprachen	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 08. Februar 1994

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM Gemeinderatsitzung, Art. 33/34 BauG



Namens des Gemeinderates Worben
Präsident Sekretär

W. Leiser H. Scheurer

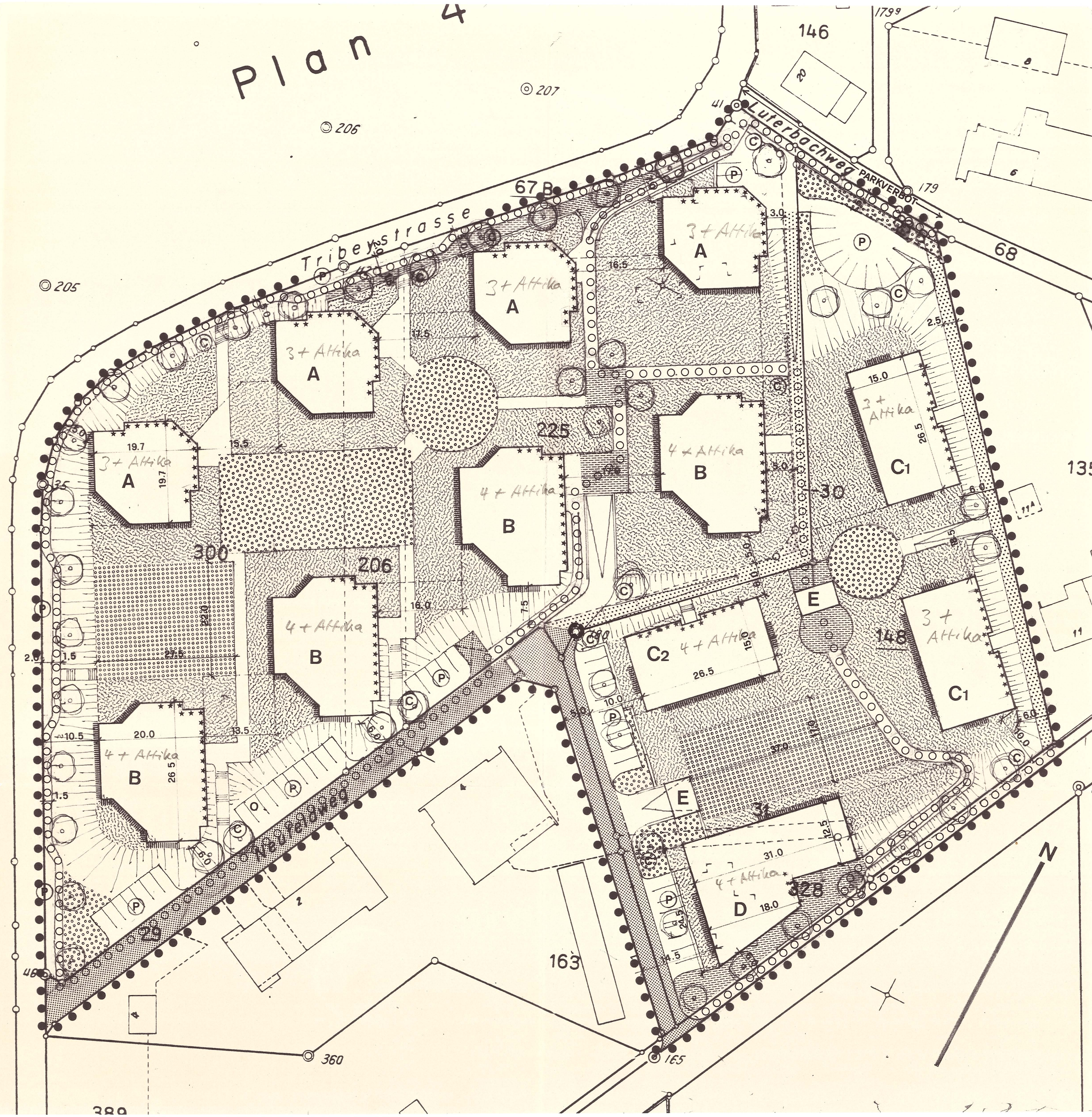
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den 11. Februar 1994

Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
6. APR. 1994

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM



ORIGINAL

UEBERBAUUNGSORDNUNG "TRIBEY"

bestehend aus:

Ueberbauungsplan 1:500

Ueberbauungsvorschriften

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Tribey" umfasst das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie umfasste Gebiet.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die vorliegende Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Worben

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich festgehalten:

- a) die Lage und Abmessungen der Baufelder A-E sowie die Anbaubereiche für Fassadenan- und aufbau
- b) die Lage und Bemessung der Strasse der Detailerschliessung, der Notzufahrten und der öffentlichen Fusswegverbindung
- c) die Lage und Anordnung der unterirdischen Einstellhallen, deren Zu- und Wegfahrten sowie oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- d) die ungefähre Lage und Abmessungen der Spielflächen
- e) die ungefähre Lage öffentlicher Bereiche, der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sowie der Bereiche privater Nutzung
- f) die ungefähre Lage der Containerstandorte
- g) die ungefähre Lage von Böschungen, Stützmauern und der zu pflanzenden Hochstamm-bäumen
- h) die ungefähren Terrainhöhen und die Lage des Fixpunktes.

Art. 4 Art der Nutzung

¹ Die Baufelder A, B, C1 und C2 sind der Wohnnutzung vorbehalten; gewerbliche Nutzungen im Sinne von Art. 90 BauV sind im Umfang bis zu 20 % der erzielten BGF möglich.

² Das Baufeld D ist für einen Bau gemischter Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Min. 40 % der total realisierbaren BGF sind gewerblich oder mit Dienstleistungen zu nutzen. Im Erdgeschoss kann eine Café/Tea Room eingerichtet werden.

³ Die Baufelder E dienen der Ueberdachung von Verkehrsanlagen und Aufenthaltsräumen.

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die Ueberbauung gilt eine Ausnützungsziffer von min. 0,6 und max. 0,8.

² Oberirdische Bauten und Bauteile sind nur innerhalb der im Ueberbauungsplan festgelegten Baufelder und Anbaubereiche zugelassen. Vorbehalten bleibt Abs. 3. Innerhalb der Anbaubereiche ist die Erstellung von Balkonen, Wintergärten und dergleichen bis zu höchstens 2.0 m vor die Baufeldbegrenzung gestattet.

³ Ausserhalb der Baufelder sind unbewohnte An- und Nebenbauten (Velounterstände, Schuppen, Pergolen, Garten- und Spielhäuser) zugelassen, soweit ihre Grundfläche 25.0 m² und die Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

⁴ In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Geschosshöhen (GZ), Gebäudehöhen (GH), Bruttogeschossflächen (BGF) und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Baufelder	Geschosszahl GZ max.	Gebäudehöhe GH max.	Bruttogeschossfläche BGF min./max.	Empf.Stufe ES
A, (4 Gebäude)	3 + Attika	11.2 m	je 685 m ² 918 m ²	II
B, (4 Gebäude)	4 + Attika	13.8 m	je 1'275 m ² 1'700 m ²	II
C1, (2 Gebäude)	3 + Attika	11.2 m	je 984 m ² 1'312 m ²	II
C2	4 + Attika	13.8 m	1'215 m ² 1'620 m ²	II
D	4 + Attika	14.8 m	1'290 m ² 1'722 m ²	III
E	1	4.0 m	- - --	-

Art. 6 Architektonische Gestaltung

1 Baukörper und Aussenräume der Ueberbauung sind als architektonische Einheit zu gestalten. Bauliche Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung der einzelnen Bauten sind aufeinander abzustimmen.

2 Sämtliche Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.

3 In den Baufeldern A-D sind Attikageschosse zu erstellen, deren Bruttogeschossfläche 75 % der BGF des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten darf. Attikageschosse sind gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses um min. 2.0 m zurückzusetzen. Ausgenommen sind die im Ueberbauungsplan festgelegten Aufbaubereiche, die den Fassadenanbau des Attikageschosses verlangen.

4 Die Höhe des Attika-Aufbaus beträgt max. 3.0 m. Das Attikageschoss darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2.0 m überschreiten.

Art. 7 Aussenraumgestaltung

1 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der sich auf die ganze Bauetappe und deren Umgebung bezieht und mindestens festlegt:

- die topographische Gestaltung des Terrains und die Lage und Bemessung von Böschungen und Stützmauern
- die Gestaltung der Einstellhallen-Zu- und Wegfahrten, der Notzufahrten, der öffentlichen Fusswegverbindung, der Hauszugänge und Fussgängerbereiche, sowie deren Beleuchtung
- die Lage Abmessungen und Ausgestaltung der öffentlichen Bereiche, der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, der Velounterstände und Containerstandorte.
- die Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Hecken sowie Standort und Art zu pflanzender Hochstammbäume.

2 Die Terrainaufschüttung darf 1.8 m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

3 Die öffentlichen Bereiche sind durch eine minimale Bepflanzung von den übrigen Bereichen abzugrenzen.

4 Aufenthaltsbereiche sind mit genügend Sitzgelegenheiten zu versehen.

5 Kinderspielplätze sind für alle Altersstufen anzuordnen.

6 Die privat genutzten Bereiche sind als Familiengärten für Erdgeschosswohnungen vorgesehen und durch Bepflanzung gegenüber andern Bereichen abzugrenzen.

7 Für die Bepflanzung mit Hochstammbäumen gilt als Richtwert 1 Baum pro 250 m² unüberbaute Landfläche.

8 Zwischen der östlichen Grenze der Parz. Nr. 225 und der westlichen Grenze der Parz. Nr. 135 ist das entlang dem Luterbachweg zu erstellende Trottoir gegenüber der Ueberbauung mit einem Zaun von 1.5 m Höhe abzugrenzen. Auf der ganzen Länge der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 148 und Nr. 135 ist ein Lebhag zu errichten.

Art. 8 Erschliessung

1 Die Zufahrt zu und die Wegfahrt aus den Einstellhallen hat ausschliesslich über die geplante Detailerschliessungsstrasse zu erfolgen.

2 Sämtliche Erschliessungsanlagen sind gemäss den Weisungen der Gemeinde auszuführen. Auf dem Luterbachweg erlässt die Gemeinde ein beidseitiges Parkverbot.

Art. 9 Parkierung

1 Gemäss Art. 14 GBR ist innerhalb der Ueberbauung folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

- im Bereich der Baufelder A und B: gemäss Art. 14 Abs. 2 GBR, wovon max. 34 oberirdisch
- im Bereich der Baufelder C1, C2 und D: gemäss Art. 14 GBR, wovon max. 30 oberirdisch.

2 Für Velos und Mofas sind pro zwei Zimmer ein gedeckter Abstellplatz, möglichst in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Art. 10 Energie

1 Die Bauherrschaft erstellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein möglichst wirtschaftliches Energiekonzept.

2 Bei Wärmepumpen-Anlagen ist für jedes Baufeld eine separate Heizzentrale zu erstellen.

3 Bei Oelfeuerung sind für die Baufeldgruppen A/B und C1/C2/D pro Baufeldgruppe höchstens zwei Heizzentralen vorzusehen.

Art. 11 Baubewilligungsverfahren

1 Die Ueberbauung ist in mehreren Etappen auszuführen.

2 Mit jeder Baueingabe ist ein Gestaltungskonzept aller Bauten der Bauetappe einzureichen. Die Farben sind vor der Ausführung durch Bemusterungen zu belegen.

3 Zur Prüfung der Baugesuche kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen.

Art. 12 Infrastrukturvertrag

Vor der öffentlichen Auflage der Ueberbauungsordnung ist zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen, der als Erschliessungsvertrag auch Ueberbauungsvereinbarungen, den Ausgleich von Planungsvorteilen und Vereinbarungen über Landabtretungen regelt.

Art. 13 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren	vom	08.04.91 - 23.04.91
Vorprüfung	vom	29.04.92
Publikation im Amtsblatt	vom	21.07. und 24.07.93
Publikation im Amtsanzeiger	vom	23.07. und 30.07.93
öffentliche Auflage		23.07. bis 23.08.93
Einspracheverhandlung		26.08.93
Rechtsverwahrungen	1	
Erledigte Einsprachen	4 (davon 1 verspätet eingereicht)	
Unerledigte Einsprachen	1	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 09.02.1994



Namens des Gemeinderates Worben
Präsident Sekretär

W. Leiser

H. Scheurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den 11. Februar 1994

Der Gemeindeschreiber:

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 6. APR. 1994



EINWOHNERGEMEINDE

3252 WORBEN

Telefon: 032 / 85 19 94

Fax: 032 / 84 31 77

Ueberbauungsvorschriften "Tribey"

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 18. Oktober 1995 beschlossen,
Art. 4 Abs. 2 der UeV "Tribey" vom 6. April 1994 wie folgt geringfügig zu ändern:

• **Art. 4 Abs. 2 UeV alt:**

² Das Baufeld D ist für einen Bau gemischter Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.
Min. 40 % der total realisierbaren BFG sind gewerblich oder mit Dienstleistungen zu nutzen. Im Erdgeschoss kann ein Café/Tea Room eingerichtet werden.

• **Art. 4 Abs. 2 UeV neu:**

² Das Baufeld D ist für einen Bau gemischter Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.
Min. 20 % der total realisierbaren BFG sind gewerblich oder mit Dienstleistungen zu nutzen. Im Erdgeschoss kann ein Café/Tea Room eingerichtet werden.

Genehmigungsvermerk:

Vorprüfung AGR Biel

6. Dez. 1995

Oeffentliche Auflage

vom 22. Dez. 1995 bis 22. Jan. 1996

Eingelangte Einsprachen

keine

Beschluss durch den Gemeinderat

18. Okt. 1995.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:

Urs Anliker

Hans Scheurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Hans Scheurer

3252 Worben, 29. Januar 1996/sch

geht 6-fach an das AGR Biel zur Genehmigung

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 27. FEB. 1996

UEBERBAUUNGSORDNUNG "TRIBEY"

ABÄNDERUNG DER BAUFELDER A UND B SOWIE DER ZUFAHRT ZUR NÖRDL. EINSTALLHALLE

Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern 16

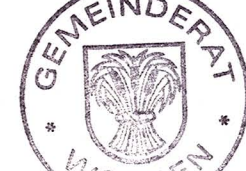
LEGENDE:

- • • Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- ▬ Baufelder A, B, C1, C2, D und E
- ▬ Anbaubereiche für Balkone, Wintergärten und dergl.
- ▬ Aufbaubereiche für Fassadenanbau der Attikageschosse
- ▬ unterirdische Einstellhallen und Bauteile
- ▬ Detailerschliessungsstrasse
- ○ ○ öffentliche Fusswegverbindungen
- ▬ Zufahrten, Hauszugänge
- ▬ Notzufahrten
- ▬ öffentliche Bereiche
- ▬ Spielflächen
- ▬ Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen
- ▬ Bereiche privater Nutzungen
- oberirdische Parkierung
- Containerstandorte
- Hochstammbäume
- ▬ Böschungen
- ★ Fixpunkt

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer am 26.02.1998
Einspracheverhandlung es sind keine Einsprachen am
Rechtsverwarungen keine
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18.03.1998



Namens des Gemeinderates Worben
Präsident Sekretär

Helmut K...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, den 19.03.1998

Der Gemeindeschreiber: *K...*

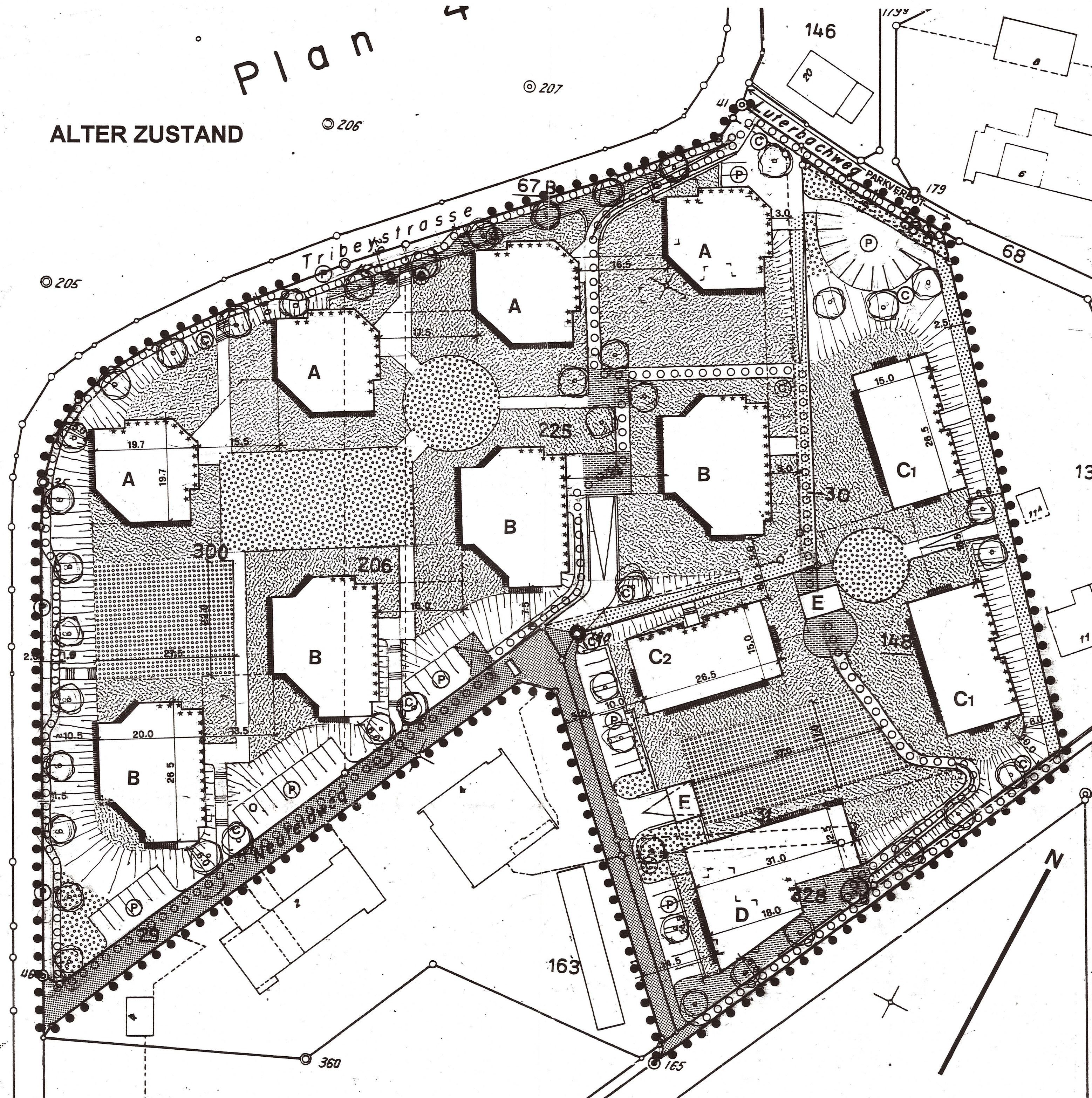
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

AM

- 2. APR. 1998

Ch...

ALTER ZUSTAND



NEUER ZUSTAND

