

Einwohnergemeinde Gurzelen

Überbauungsordnung Burg ZPP 1

28.01.2004



Gemeinde Gurzelen
Ueberbauungsordnung zu ZPP Nr. 1 "Burg"

Ueberbauungsvorschriften

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:
- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan

Inhaltsverzeichnis

- Allgemeines
Art. 1 Wirkungsbereich
Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes
Art. 4 Architektonische Gestaltung
Art. 5 Baupolizeiliche Masse
Art. 6 Dachgestaltung
Art. 7 An- und Nebenbauten

Erschliessung

- Art. 8 Zufahrt
Art. 9 Meteorwasser

Weitere Bestimmungen

- Art. 10 Zivilschutz
Art. 11 Inkrafttreten

Planverfasser: Datum: 20.12.2002
SOBATEC GmbH Rev.:
Architektur / Projekt- und Bauleitungen
Glütschbachstrasse 61, 3660 Uetendorf
Tel. 033 345 58 16, Fax 033 345 52 16

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich
Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung
Soweit diese Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Gurzelen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes
Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude
b) Die maximale BGF pro Baufeld
c) Die Hauptfirstrichtung
d) Die Erschliessung (Zu- und Wegfahrt)

Artikel 4

Architektonische Gestaltung
Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Baugebiet zu integrieren. Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Hauptgebäude

Artikel 5

- Baupolizeiliche Masse
a) In den Baufeldern können die Fassaden der Hauptgebäude bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
b) Die maximale BGF pro Baufeld wird im Ueberbauungsplan verbindlich geregelt.
c) Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder definiert.
Die maximale Gebäudelänge beträgt 20m.
d) Die maximale Gebäudehöhe der Westfassade beträgt 7.50m.
e) Wohnbauten dürfen 2 Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.

Artikel 6

Dachgestaltung
f) Wohnbauten sind mit Steildach einzudecken.
Die Hauptfirstrichtung hat ungefähr in Richtung Nord - Süd zu erfolgen

An- und Nebenbauten

Artikel 7

- Baupolizeiliche Masse
a) Unbewohnte Nebenbauten bis 40 m² können ausserhalb der Baufelder erstellt werden.
Die Baubereichsline darf dabei um 3.0 m überschritten werden.
b) Der Bau von Garagen und Einstellräumen ausserhalb der Baubereiche ist zugelassen.
Höhe gemäss Art. 28^a GBR.
c) Der minimale Grenzabstand beträgt 2 m.
Einzelbauten dürfen mittels Nähebaurecht bis an die Grenze gestellt werden.
(Vorbehalt = schriftliche Zustimmung des Nachbors.)
d) Energiegewinnungs-Wintergärten, die bei der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar sind, dürfen die Baufeldgrenze überschreiten. Der kleine Grenzabstand nach Art. 56 GBR ist einzuhalten.

Erschliessung

Artikel 8

- Zufahrt/
Parkierung
a) Die Zufahrten aller Baufelder dürfen nur über die neue private Hauszufahrtstrasse erfolgen.
b) Die private Hauszufahrtstrasse wird als Stichstrasse mit Wendeparkplatz für Personenkraftwagen gebaut.
c) Pro Wohneinheit sind zwei Autoabstellplätze (offen oder gedeckt) auszuweisen.

Artikel 9

Meteorwasser
Das Meteorwasser wird nach Möglichkeit versickert. Sollte die Versickerung ausgeschlossen sein, wird das Meteorwasser an die neu zu erstellende Regenwasserleitung angeschlossen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 10

Zivilschutz
Die Baupflicht richtet sich nach den Grundregeln des Schutzraumplanungs der Gemeinde Gurzelen.

Artikel 11

Inkrafttreten
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Bauherrschaft:
Beat Steffen, Burg 34, 3663 Gurzelen

Gemeinde Gurzelen
Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Burg"

Situation 1 : 200

Bauherrschaft: Beat Steffen, Burg 34, 3663 Gurzelen	Datum: 24.09.2003	Pl. Gr.: 120 / 60
Baubjekt: Ueberbauungsplan Situation	Pl. Nr.: 2003-1	Gez.: hs
Sobatec GmbH	Architektur / Projekt- und Bauleitungen Glütschbachstr. 61, 3660 Uetendorf Tel. 033 345 58 16, Fax 033 345 52 16	Mst: 1 : 200
Revision:		

Gemeinde Gurzelen Kanton Bern

Ueberbauungsordnung zu ZPP Nr. 1 "Burg"

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Vertreter der Grundeigentümer Parzelle Nr. 107
Vertreter der Grundeigentümer Parzelle Nr. 191

Vorprüfung vom: 20.08.2003
Publikation Amtsblatt: 29.10.2003
Einspracheverhandlung: 29.10.2003
Erfledigte Einsprachen: 06.11.2003
Rechtsverwerungen: 01.12.2003

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13.12.2003

Präsidentin Sekretärin
E. H. H. A. B.

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHENIGT

Gurzelen, den 12.12.2003 Die Gemeindegeschreiberin A. B.

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 28. Jan. 2004



Bauherrschaft:
Beat Steffen, Burg 34, 3663 Gurzelen

Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Burg"

Erschliessungsplan
zur Ueberbauungsordnung

Situation 1:200

Plan-Nr. 1.271/1

Format: 105/60



Ingenieurbüro Walter Wasem
Hoch- und Tiefbau Tel. 033 / 359 36 60
Gmeisstrasse 3 Fax 033 / 359 36 63
3665 Wattenwil E-mail wasem@swissonline.ch

Datum	Gezeichnet	Kontrolliert	Revidiert	Gespeichert
24.09.2003	hs/sk	ww		

Gemeinde Gurzelen

Kanton Bern

Ueberbauungsordnung zu ZPP Nr. 1, "Burg"

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Vertreter der Grundeigentümer Parzelle Nr. 107

Vertreter der Grundeigentümer Parzelle Nr. 191

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

13.12.2003

Präsidentin

Sekretärin

E. Kappeler *A. Zapp*

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHENIGT

Gurzelen, den 17.12.2003

Die Gemeindegemeinderin *A. Zapp*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 28. Jan. 2004

C. Müller

LEGENDE

Ueberbauungsplan siehe:
Architekturbüro Sobatec GmbH, Glütschbachstrasse 61, 3661 Utendorf

- Perimeter
- Baufelder 1 bis 5
- Private Hauszufahrten
- Privater Vorplatz
- 0.80 OK Hauszufahrt

Schematisch dargestellte projektierte Leitungen

- Basisschliessung
 - Schmutzabwasserleitung mit Schacht
 - Regen- und Oberflächenabwasserleitung mit Schacht
 - Trink- und Löschwasserleitung mit Hydrant

Detailerschliessung

- Schmutzabwasserleitung
- Regen- und Oberflächenabwasserleitung
- Trink- und Löschwasserleitung mit Hydrant

Bestehende Leitungen

- Schmutzabwasserleitung
- Regenabwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- bestehende Schmutzabwasserleitung aufheben

Obergurzelen

