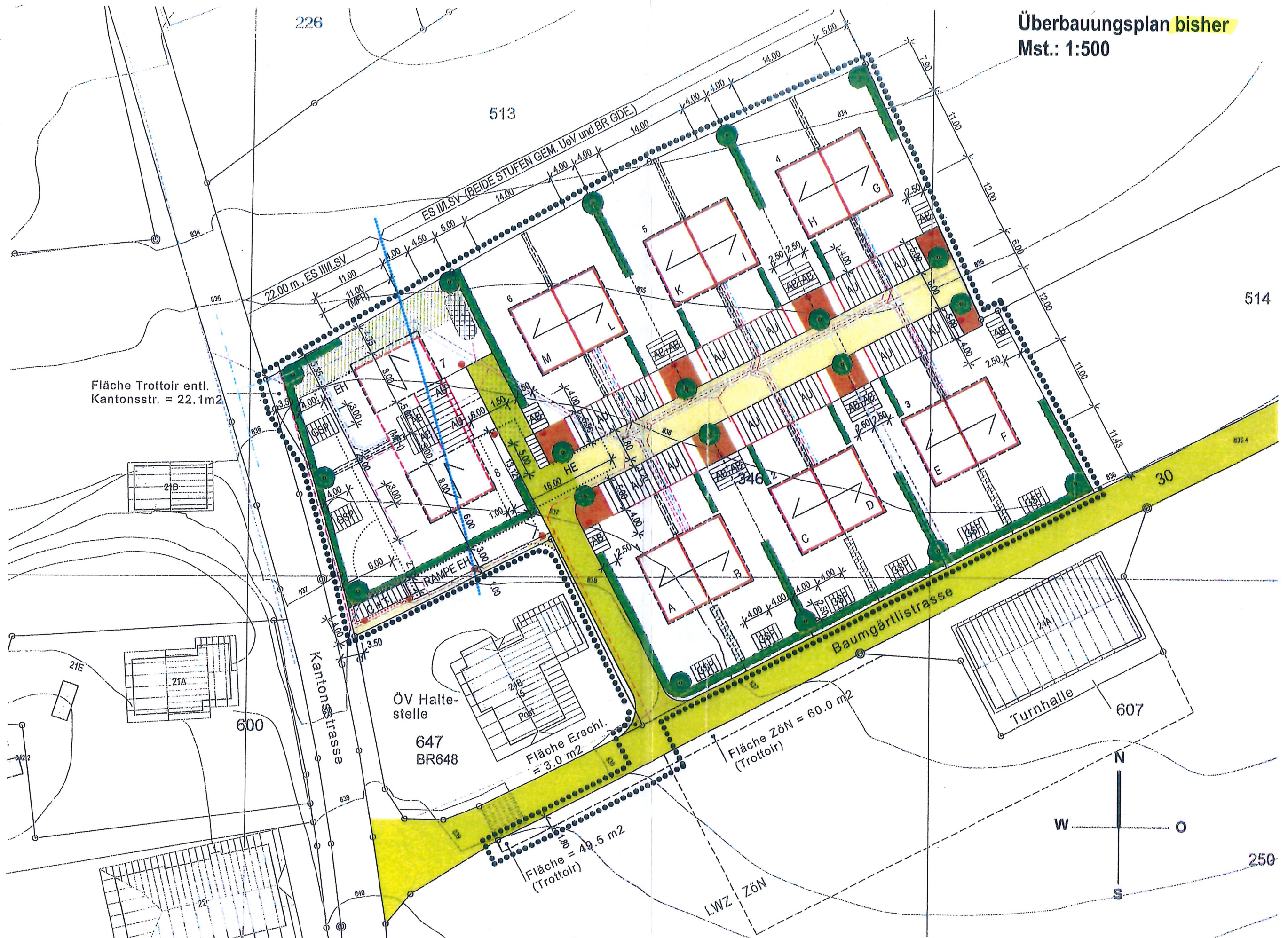


Überbauungsplan bisher
Mst.: 1:500



LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

3.0 ALLGEMEINES

		PERIMETER WIRKUNGSBEREICH DER UeO
		PARZELLIERUNGSMÖGLICHKEIT

3.1 VERKEHR

		BASISERSCHLIESSUNG (BAUMGÄRTLISTRASSE)
		TROTTOIR ENTLANG BAUMGÄRTLISTRASSE UND KANTONSSTRASSE
		DETAILERSCHLIESSUNG ZU- UND WEGFAHRT IN DAS BAUGEBIET
		VERKEHRSFLÄCHE VOR DEN CAR-PORTS ODER GARAGEN
		BEGRÜNTER FAHRBEREICH (DETAILERSCHLIESSUNG) HAUSZUFAHRT ZU DEN BAUFELDER 7 UND 8
		BESUCHERPARKPLÄTZE (2)
		FUSSWEG AUS SIEDLUNG ZUR KANTONSSTRASSE
		RAMPE IN DIE EH (MFH - LÖSUNG)

3.2 BAUFELDER

		BAUFELDER FÜR DOPPELEINFAMILIENÄUSER (DEFH) (A - M)
		BAUFELDER FÜR EINFAMILIENHÄUSER (EFH) (1 - 8)
		BAUFELD FÜR MEHRFAMILIENHAUS (MFH)
		UNTERIRDISCHE BAUFELDER AUTOEINSTELLHALLE (EH) + HEIZUNGSANLAGE (HE)
		BAUFELDER AUTOABSTELLPLÄTZE (CAR-PORTS OD. GARAGEN)
		BAUFELDER ABSTELLRÄUME UND GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE MIT FEUERSTELLE
		CONTAINERSTANDORT + TRAFO, TYP 2017.1G

LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

3.3 DACHLANDSCHAFTEN

		FIRSTRICHTUNG AUF HAUPTBAUTEN
		PULTDÄCHER AUF NEBENBAUTEN (CAR-PORTS, ABSTELLRÄUME, GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE)

3.4 SPIEL UND AUFENTHALTSBEREICH

		SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICH GEM. Bau V (150 m ²) (WIRD NUR ERSTELLT, WENN MFH - LÖSUNG REALISIERT WIRD)
--	--	---

3.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

		NEUE HOCHSTAMMBÄUME (NUR LAUBBÄUME)
		GESCHNITTENE HECKEN
		GESCHNITTENE HECKEN, HOLZTRENNWAND, MAUER

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

		BEST. KANALISATION (BASISERSCHLIESSUNG)
		SCHMUTZWASSER METEORWASSER, VERSICKERUNGSMULDE
		BEST. TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
		NEUE TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
		NEUE ENERGIEANLAGE (BKW)
		AUSGEWOGENE, SICHERNDE BELEUCHTUNG DER DETAILERSCHLIESSUNGSSTR., FUSSWEG UND HAUSZUGÄNGE

5. LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV)

			EMPFINDLICHKEITSTUFEN INNERHALB DEM PERIMETER DER UeO
--	--	--	---

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM	09. MAI 2008, 20. AUG. 2008, 24. NOV. 2008 (ABSCHLIESSEND)		
PUBLIKATION IM AMTSBLATT	NR. 12	VOM	16. MÄRZ 2009
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER	NR. 12 und 13	VOM	19. + 26. MÄRZ 2009
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG	VOM 18. MÄRZ 2009	BIS	20. APRIL 2009
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	02. JUNI 2009		
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	ZWEI		
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	KEINE		
RECHTSVERWAHRUNGEN	KEINE		

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DER GEMEINDE NIEDERMUHLERN

AM 14. JULI 2009
(IN ANWENDUNG VON ART. 40, Bst. d. BauR.)

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
NIEDERMUHLERN, DEN 17. Dez. 2009

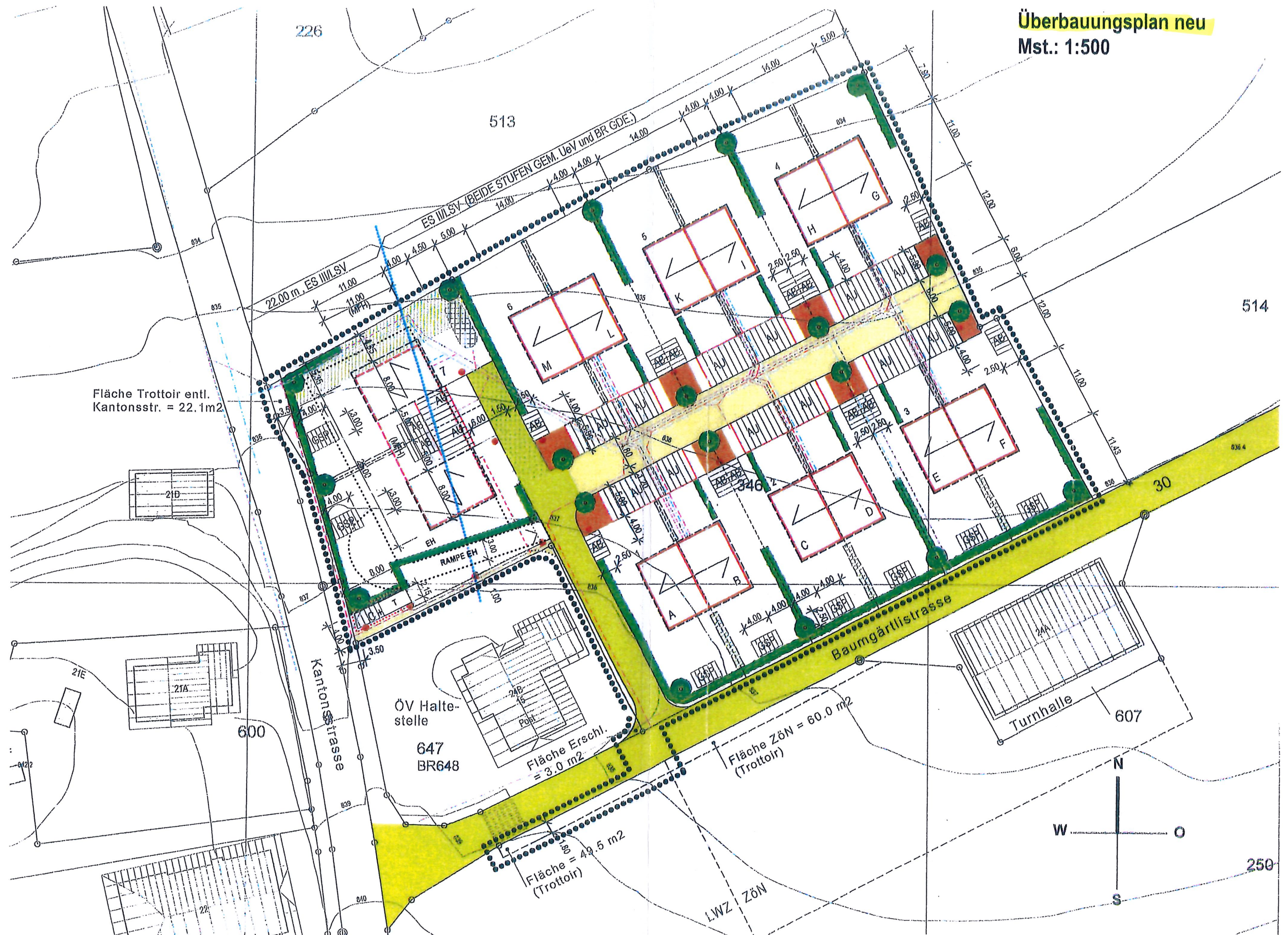
DER GEMEINDESCHEIBEER:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

21. Dez. 2009

[Signature]

Überbauungsplan neu
Mst.: 1:500



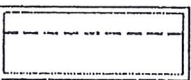
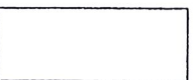
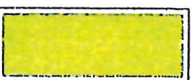
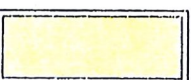
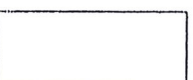
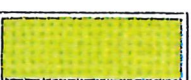
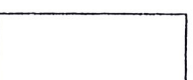
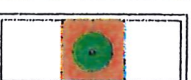
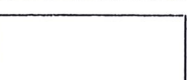
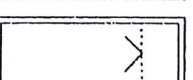
LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

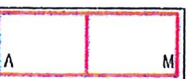
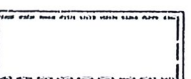
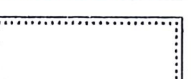
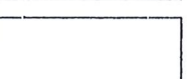
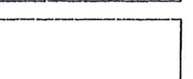
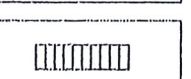
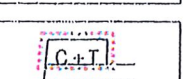
3.0 ALLGEMEINES

		PERIMETER WIRKUNGSBEREICH DER UeO
		PARZELLIERUNGSMÖGLICHKEIT

3.1 VERKEHR

		BASISERSCHLIESSUNG (BAUMGÄRTLISTRASSE)
		TROTTOIR ENTLANG BAUMGÄRTLISTRASSE UND KANTONSSTRASSE
		DETAILERSCHLIESSUNG ZU- UND WEGFAHRT IN DAS BAUGEBIET
		VERKEHRSFLÄCHE VOR DEN CAR-PORTS ODER GARAGEN
		BEGRÜNTER FAHRBEREICH (DETAILERSCHLIESSUNG) HAUSZUFAHRT ZU DEN BAUFELDER 7 UND 8
		BESUCHERPAKPLÄTZE (2)
		FUSSWEG AUS SIEDLUNG ZUR KANTONSSTRASSE
		RAMPE IN DIE EH (MFH - LÖSUNG)

3.2 BAUFELDER

		BAUFELDER FÜR DOPPELEINFAMILIENÄUSER (DEFH) (A - M)
		BAUFELDER FÜR EINFAMILIENHÄUSER (EFH) (1 - 8)
		BAUFELD FÜR MEHRFAMILIENHAUS (MFH)
		UNTERIRDISCHE BAUFELDER AUTOEINSTELLHALLE (EH) + HEIZUNGSANLAGE (HE)
		BAUFELDER AUTOABSTELLPLÄTZE (CAR-PORTS OD. GARAGEN)
		BAUFELDER ABSTELLRÄUME UND GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE MIT FEUERSTELLE
		CONTAINERSTANDORT + TRAFU, TYP 2817.1G

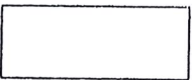
LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

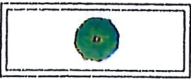
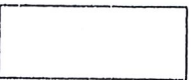
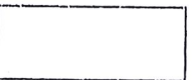
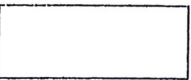
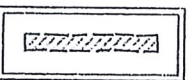
3.3 DACHLANDSCHAFTEN

		FIRSTRICHTUNG AUF HAUPTBAUTEN
		PULTDÄCHER AUF NEBENBAUTEN (CAR-PORTS, ABSTELLRÄUME, GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE)

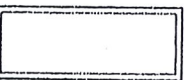
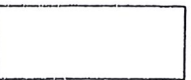
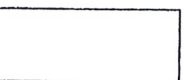
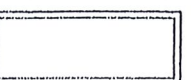
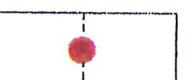
3.4 SPIEL UND AUFENTHALTSBEREICH

		SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICH GEM. Bau V (150 m2) (WIRD NUR ERSTELLT, WENN MFH - LÖSUNG REALISIERT WIRD)
---	---	--

3.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

		NEUE HOCHSTAMMBÄUME (NUR LAUBBÄUME)
		GESCHNITTENE HECKEN
		GESCHNITTENE HECKEN, HOLZTRENNWAND, MAUER

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

		BEST. KANALISATION (BASISERSCHLIESSUNG)
		SCHMUTZWASSER METEORWASSER, VERSICKERUNGSMULDE
		BEST. TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
		NEUE TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
		NEUE ENERGIEANLAGE (BKW)
		AUSGEWOGENE, SICHERNDE BELEUCHTUNG DER DETAILERSCHLIESSUNGSSTR., FUSSWEG UND HAUSZUGÄNGE

5. LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV)

		EMPFINDLICHKEITSTUFEN INNERHALB DEM PERIMETER DER UeO
---	---	---

GENEHMIGUNGSVERMERKE

EINGABE GERINGFUEGIGE AENDERUNG

AM

21.01.2020

EINGABE GESUCH GERINGFUEGIGE
AENDERUNG

AM

07.01.2020

VORPRUEFUNG VOM

ERLEDIGTE EINSPRACHEN:

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN:

RECHTSVERWAHRUNGEN:

Nr. 44+45 vom 28.10. + 5.11.20
AGR 06.08.2020 / keine
28.10.2020 - 30.11.2020
keine

keine

keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
DER GEMEINDE NIEDERMUHLERN

AM

10.12.

13.10.2020



Namens des Gemeinderates Niedermuhlern

Der Präsident:

Der Sekretär:

Stweja

E. W. P.

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV vom 4.11.2021

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
NIEDERMUHLERN, DEN

01.05.2021

DER GEMEINDESCHREIBER:

GEMEINDEVERWALTUNG
3087 NIEDERMUHLERN
Der Gemeindegemeinderat:

E. W. P.

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG (AGR)

ORT

DATUM

22. Dez. 2021

Stweja



Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Verfügung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Sibylla Streich
G.-Nr.: 150 13 354
Mail: sibylla.streich@jgk.be.ch

3. Oktober 2013

**Niedermuhlern; Änderung Überbauungsordnung Im Baumgärtli, Artikel 24 Energie
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

- 
1. Die vom Gemeinderat von Niedermuhlern am 10. September 2013 beschlossene Änderung von Art. 24 der Überbauungsvorschriften wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass der betroffene Grundeigentümer der Planänderung unterschriftlich zugestimmt hat.
 3. Die Gemeinde Niedermuhlern wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
 4. Es werden keine Gebühren erhoben.
 5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Änderung von Art. 24 der Überbauungsvorschriften mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Niedermuhlern (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung von Art. 24 der Überbauungsvorschriften sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

B. Wiedmer

Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- KPL (intern)



**ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1 – 2005 – 2
ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG „IM BAUMGÄRTLI“, NIEDER-
MUHLERN**

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 1 – 3 BauV

Art. 24 Energie

Genehmigungsexemplar vom 10.09.2013



Einwohnergemeinde 3087 Niedermuhlern

Tel: 031 / 819 52 42

www.niedermuhlern.ch

E-Mail: gemeinde@niedermuhlern.ch

Erläuterungen:

Mit Beschluss vom 14.07.2009 hat der Gemeinderat die Überbauungsordnung „Im Baumgärtli“ genehmigt. Die Überbauung stellt einen wichtigen Entwicklungsschwerpunkt in der Gemeinde Niedermuhlern dar und soll raschmöglichst realisiert werden.

Im Rahmen der Projektvorabklärungen zeigte sich, dass die enge Fassung der Überbauungsvorschriften, insbesondere Art. 24 „Energie“, die Realisierung der geplanten Überbauung behindert.

Im Auftrage der Bauherrschaft stellte der planende Architekt daher das Gesuch um Abänderung von Art. 24 der Überbauungsvorschriften.

Der Gemeinderat Niedermuhlern erachtet eine rasche Realisierung als wichtiges Anliegen der Gemeinde Niedermuhlern und daher im öffentlichen Interesse.

Anlässlich der Besprechung vom 28.08.2013 mit Frau Sibylla Streich, AGR Kanton Bern, wurde eine Abänderung als grundsätzlich möglich bezeichnet und der Verfahrensdurchführung nach Art. 122 Abs. 1 – 3 BauV zugestimmt.

Der Gemeinderat Niedermuhlern unterstützt die Abänderung von Art. 24.

Beilagen:

- Gesuch Architekt D. Iseli, apart architektur AG, Biel
- Kopie Mail vom 30.08.2013 Frau Sibylla Streich, AGR Kanton Bern



Bestehende Fassung

Art. 24

Energie

- 1 *Bei einer gesamthaften Realisierung der Überbauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten ³⁾ und alle Gebäude sind daran anzuschliessen. Erneuerbare Energien können kombiniert werden.*
- 2 Im Falle der individuellen Bebauung der einzelnen Baufelder, ist die Verwendung erneuerbarer Energien anzustreben. Auf die verschiedenen Möglichkeiten verweist der Anhang ⁴⁾ dieser UeV.

³⁾ UeV, Art. 7, Abs. 7

Neue Fassung

Art. 24

Energie

- 1 *Bei einer gesamthaften Realisierung der Überbauung besteht die Möglichkeit ein gemeinsames Heizwerk zu errichten ³⁾. Erneuerbare Energien können kombiniert werden.*
- 2 Im Falle der individuellen Bebauung der einzelnen Baufelder, ist die Verwendung erneuerbarer Energien anzustreben. Auf die verschiedenen Möglichkeiten verweist der Anhang ⁴⁾ dieser UeV.

³⁾ UeV, Art. 8, Abs. 7



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers:

Grundeigentümer:

Parz.Nrn.

Unterschrift

346,
677 bis 683
685 – 691

...

Beschlossen durch den Gemeinderat Niedermuhlern am 10.09.2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Niedermuhlern, 19.09.2013

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

- 3. Okt. 2013



Architekten und Planer

Rolf Nöthiger
Peter Schlosser
Urs Grossniklaus
Urs Kappeler
Markus Kuster
Andreas Lüscher

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERMUHLERN

GENEHMIGUNG

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1 – 2005 – 2 ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG «IM BAUMGÄRTLI», NIEDERMUHLERN

Die Überbauungsordnung Nr. 1 – 2005, «Im Baumgärtli» beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 1 – 2005 – 1
- Überbauungsvorschriften Nr. 1 – 2005 – 2
- Richtplan-Leitbild Nr. 1 – 2005 – 3

Entwurf Nr. 2 /

14.06.05, 25.08.05, 15.09.05, 02.02.06, 20.09.07, 03.10.07, 15.05.08, 01.07.08, 21.08.08,
26.08.08, 17.08.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Richtplan (Leitbild)	3
2. Hauptbauten	6
3. Unbewohnte Nebenbauten	9
4. Gemeinschaftsbauten und –anlagen	10
5. Spezielle Regelungen, Trottoir, Landschaft, Bäume, Meteorwasser	11
6. Detailerschliessung, Ver- und Entsorgung, Energie, Telekommunikationsanlagen, Baubewilligung	13
7. Verträge, Vereinbarungen	14
8. Anhang	16

1. Allgemeines, Richtplan (Leitbild)

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 1 – 2005 «Im Baumgärtli» ist im Überbauungsplan Nr. 1 – 2005 – 1 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zum
Gemeindebaureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften Nr. 1 – 2005 – 2 nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR), der Zonenplan Siedlung und der Zonenplan Landschaft der Einwohnergemeinde Niedermuhlern.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan Nr. 1 – 2005 – 1 werden verbindlich geregelt:

3.0 Allgemeines

Perimeter Wirkungsbereich

3.1 Verkehr:

- a) der Raum für das Trottoir entlang der Baumgärtlistrasse (Parz. Nr. 250) und der Kantonsstrasse
- b) der Raum für die Detailerschliessung als Zu- und Wegfahrt in das Baugebiet
- c) der begrünte Fahrbereich (Detailerschliessung) als Fortsetzung der Zu- und Wegfahrt zu den Baufeldern 7 und 8
- d) die Rampe zur Einstellhalle für den Fall MFH
- e) die Besucherparkplätze
- f) den Fussweg aus der Siedlung zur Kantonsstrasse

3.2 Baufelder für Haupt- und Nebenbauten

- g) Lage und Abmessung der Baufelder A bis M für Doppel- Einfamilienhäuser (DEFH)
- h) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 8 für freistehende Einfamilienhäuser (EFH)
- i) Lage und Abmessung des Baufeldes MFH (11.0 x 25.0 m) für ein Mehrfamilienhaus, anstelle der Baufelder 7 und 8
- j) Lage und Abmessung der Baufelder für die gedeckten Car-Ports (Autoabstellplätze) und / oder Garagen
- k) Lage und Abmessung der Baufelder für Abstellräume und für die gedeckten Gartensitzplätze mit Feuerstelle

- l) Lage und Abmessung der Rampe in die Einstellhalle, verbunden mit dem unterirdischen Baufeld der Autoeinstellhalle für die Variante Mehrfamilienhaus (MFH)
- m) Lage und Abmessung des unterirdischen Baufeldes für die zentrale Heizungsanlage
- n) Lage und Abmessung des Baufeldes für den Containerstandort und die erforderliche Trafostation BKW FMB Energie AG, Typ Fora 2817.1G

3.3 Dachlandschaften

- o) die Firstrichtungen auf den Hauptbauten
- p) die Pultdächer auf den Bauten der gedeckten Autoabstellplätze, Abstellräumen und Gartensitzplätzen

3.4 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

- q) die Spiel- und Aufenthaltsfläche zum evtl. Baufeld MFH

3.5 Umgebungsgestaltung

- r) die Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume
- s) die Lage und Abmessung der geschnittenen Hecken

3.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

- t) als Detailerschliessung max. eine Abwasserleitung von den Baufeldern A bis M, 7 und 8 als Sammelleitung bis in die Basiserschliessung der Gemeinde
- u) die Trink- und Löschwassereinrichtungen inkl. der notwendigen Hydranten
- v) die Stromversorgung mit neuer Trafostation
- w) ausgewogene, sichernde Beleuchtung entlang der Detailerschliessungsstrassen, des Fussweges und der Hauszugänge

Art. 4

Richtplan (Leitbild)
Nr. 1-2005-3, Zweck,
Ensemble, Materialien

- 1 Der Richtplan (Leitbild) ¹⁾ will wegweisend ein zeitgemässes Erscheinungsbild der Wohnsiedlung «Baumgärtli», geformt mit ortsüblichen Geometrien der Haupt- und Nebenbauten sowie der dazugehörigen gestalteten Aussenräume aufzeigen und wird zum Führungsinstrumentarium für die Realisierung der Gesamtüberbauung.

Art. 5

Ensemble,
Erscheinungsbild der
Wohnsiedlung

- 1 Die leicht verdichtete Überbauung, definiert durch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften ²⁾, muss hinsichtlich der Volumina, der Ästhetik und der Eingliederung in das gewachsene Terrain ein einheitliches Ensemble ergeben.

Integration in das Ortsbild
(Baumaterialien,
Variationsmöglichkeiten)

- 2 Ortsbildgestalterische und Integrationsziele der Gesamtüberbauung in das Dorf- und Landschaftsbild bedingen an den Fassaden der Hauptbauten folgende Materialien:

- a) Fassadenverkleidungen in Holz wie Fastäfer, z.B. stumpf gestossen, mit offenen horizontalen oder vertikalen Fugen oder mit Nut und Kamm
- b) Holzwerkstoffplatten mit horizontalen oder vertikalen Fugenbildern
- c) Zementfaserplatten (z.B. Eternit), ab min. Grösse von 0.3 x 0.9 m', grössere Formate sind gestattet
- d) Fassadenverputze auf Mauerwerk oder Aussenisolation
- e) Alle Fassaden oder Fassadenteile in Sichtmauerwerk sind nicht gestattet.

Werden zwei Hauptbauten zusammengebaut, so sind die Fassadenmaterialien in gleicher Art und Weise zu verarbeiten. Für die Nebenbauten gelten die Absätze a) und b).

Projektanweisungen

- 3 Die Projektverfasser müssen den bestimmenden Elementen innerhalb der Siedlung, wie der Lage der Hauptbauten in den Baufeldern, den Dachformen der Haupt- und Nebenbauten, den Baumaterialien und den Primärelementen der Umgebungsgestaltung (Bäume, Hecken) folgen. Es ist empfehlenswert, diese prägenden Gestaltungselemente im Zusammenhange mit der Bauvoranfrage zu berücksichtigen ³⁾.

¹⁾ Richtplan, BauG, Art. 57

²⁾ BR, Art. 27

³⁾ UeV, Art. 24, Abs. 2

2. Hauptbauten

Art. 6

Max. Anzahl
Familienwohnungen

Nutzungsart und
Nutzungsmass

- 1 Innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 – 2005 dürfen max. 20 Familienwohnungen erstellt werden ¹⁾.
- 2 Die Nutzungsart innerhalb aller Baufelder für Hauptbauten ist dem Wohnen vorbehalten. Gestattet sind auch Dienstleistungsbetriebe und stille Gewerbe ²⁾.
- 3 Das Nutzungsmass, d.h. die max. BGF ³⁾ (Bruttogeschossfläche) beträgt in den Baufeldern für Hauptbauten:

Bezeichnung Baufelder	Ausmasse der Baufelder in m'	max. BGF (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)
A bis M (Doppeleinfamilienhäuser)	7.00 x 11.00 m'	210 m ²
7 und 8 (freistehende Einfamilienhäuser)	8.00 x 11.00 m'	240 m ²
1 bis 6 (freistehende Einfamilienhäuser)	14.00 x 11.00 m'	420 m ²
MFH (Mehrfamilienhaus)	11.00 x 25.00 m'	740 m ²

- 4 Die zugelassenen Bruttogeschossflächen dürfen innerhalb der entsprechenden Baufelder nicht überschritten werden. Der Abtausch von BGF-Flächen ist ausgeschlossen.

Art. 7

Baupolizeiliche Normen

- 1 Innerhalb dem Perimeter der UeO Nr. 1 – 2005 gelten folgende baupolizeiliche Normen:

Bezeichnung Baufelder	Geschosszahl der Bauten ⁴⁾	Gebäudehöhe ⁵⁾ in m'	Dachausbau
A bis M (Doppeleinfamilienhäuser)	2	7.00 m'	gestattet
7 und 8 (freistehende Einfamilienhäuser)	2	7.00 m'	gestattet
1 bis 6 (freistehende Einfamilienhäuser)	2	7.00 m'	gestattet
MFH (Mehrfamilienhaus)	2	7.00 m'	gestattet

¹⁾ BauG, Art. 15, Abs. 2

²⁾ BauV, Art. 90, Abs. 1

³⁾ BauV, Art. 93

⁴⁾ BR, Art. 17

⁵⁾ BR, Art. 16

- 2 Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich mit der Vermessung der Baufelder unter sich und zu den Nachbarparzellen.
- 3 Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe ¹⁾ von 0.8 m' überschritten wird.

Art. 8

- | | |
|--|--|
| Bauen innerhalb der Baufelder | |
| a) Allgemeines | 1 In den Baufeldern A bis M (Doppeleinfamilienhäuser), 1 bis 8 (freistehende Einfamilienhäuser) und MFH (Mehrfamilienhaus), können wahlweise, je nach Raumprogramm und / oder Flächenbedarf, Hauptbauten erstellt werden. Es ist untersagt, beide Bebauungsmöglichkeiten auf demselben Baufeld zu realisieren. |
| b) Baufelder A bis M (zusammengebaute Einfamilienhäuser) | 2 Die Baufelder A bis M sind für zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Hauptbauten müssen bis an die Abgrenzungen der Baufelder gestellt werden. |
| c) Baufelder 7 und 8 (freistehende Einfamilienhäuser) | 3 Die Baufelder 7 und 8 sind für je ein freistehendes Einfamilienhaus mit dazwischenliegenden Autoabstellplätzen oder Garagen bestimmt. Hauptbauten müssen bis an die nordöstlichen Abgrenzungen der Baufelder gestellt werden. |
| d) Baufelder 1 bis 6 (freistehende Einfamilienhäuser) | 4 Die Baufelder 1 bis 6 sind für freistehende Einfamilienhausbauten bestimmt. Die Anbaupflicht für Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 3 gilt als obligatorisch auf der nordwestlichen Abgrenzung, für die Baufelder 4 bis 6 gilt dies obligatorisch auf der süd-östlichen Abgrenzung. |
| e) Baufeld MFH (Mehrfamilienhaus) | 5 Das Baufeld MFH ist für ein Mehrfamilienhaus mit zeitgemässen Wohnungen bestimmt, die Anbaupflichten für den Hauptbau gelten für die süd-östlichen, nord-östlichen und nord-westlichen Abgrenzungen. Notwendige Autoabstellplätze ²⁾ zu den Wohnungen müssen unterirdisch angeordnet werden. |
| f) Unterirdische Baufelder Baufeld EH (Einstellhalle) | 6 Das unterirdische Baufeld EH, verbunden mit dem Baufeld MFH, dient zusammen mit der Rampe als Autoeinstellhalle zum Mehrfamilienhaus. Die Abgrenzungen dürfen allseitig um max. 3% der benötigten Bodenfläche unter- oder überschritten werden. |

¹⁾ BR, Art. 17, Abs. 3

²⁾ BauV, Art. 49 ff

- | | | |
|---|---|---|
| Baufeld HE
(gemeinsame Heizung) | 7 | Das unterirdische Baufeld HE dient der gemeinsamen Pellet-
heizung für alle Hauptbauten innerhalb der UeO Nr. 1 – 2005.
Abgrenzungen dürfen nach den Bedürfnissen der technischen
Einrichtungen überschritten werden (z.B. Luft- und evtl.
Lichtschächte, grösseres Pelletlager, Kaminaustritte u.a.m.). Der
längs-, resp. parallel laufende Abstand zur Abgrenzung der
Zufahrtsfläche zu den Autoabstellplätzen (südwestliche neue
March) von 1.20 m' ist dringlich für Kanalisations-, Trink- und
Löschwasserleitungen u.a.m. freizuhalten. |
| g) Überschreitung der
Baufeldabgrenzungen | 8 | Die Baufeldbegrenzungen können mit Vordächern, Balkonen,
Wintergärten, Rankgerüsten inkl. deren notwendigen
Abstützungen, Treppen, Terrassen, Dachvorsprünge der
Hauptbauten, etc. überschritten werden. Die Überschreitungen
dürfen im Maximum 3.50 m' betragen. |
| h) Stellung von
Hauptbauten in den
Baufeldern | 9 | Hauptbauten dürfen innerhalb den Baufeldern weder abgedreht
noch in einer anderen Richtung erstellt werden. |

Art. 9

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| a) Dachform | 1 | Die Hauptgebäude in den Baufeldern A bis M und 7 und 8 sind
mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. |
| b) Firstrichtung | 2 | Die Firstrichtungen der Hauptbauten sind in den Baufeldern mit
einer Signatur verzeichnet. |
| c) Dachneigung | 3 | Die Dachneigungen aller Hauptbauten beträgt im Minimum
30° a.T. und im Maximum 35° a.T. |
| d) Dachvorsprünge | 4 | Die Dachvorsprünge aller Hauptbauten betragen allseitig
mindestens 80 cm. |
| e) Belichtung von
Dachräumen | 5 | Werden Dachräume zum Wohnen oder für Gemeinschaftsräume
genutzt, dürfen für deren Belichtung in den Schräglflächen
ausschliesslich Dachflächenfenster benutzt werden. Dachreiter
sind gestattet, die maximale Länge beträgt $\frac{2}{3}$ des
darunterliegenden Geschosses. |
| f) Dacheindeckung | 6 | Hauptbauten sind ausschliesslich mit ebenen, dachbündig
verlegten Materialien in braun-roter Farbe einzudecken
(Faserzementplatten mit oder ohne integrierten
energieproduzierenden Trägern, Flachziegel, etc.). Die
Integration von Solarzellen (Fotovoltaik) ist ohne
Flächenbeschränkung gestattet. |

3. Unbewohnte Nebenbauten

Art. 10

- a) Nutzungsart
- 1 Die unbewohnten Nebenbauten dienen als gedeckte Autounterstände (AU), Abstellräume (AB) und Gartensitzplätze (GSP).
 - 2 Falls ein oder mehrere Autoabstellplätze in den Baufeldern AU nicht benutzt werden, dürfen innerhalb dieser Flächen mit Metall- (z.B. Gitter) oder verkleideten Holzbauteilen (Brandschutz) Abstellräume erstellt werden.
 - 3 Gestattet sind auch Parkplätze für Bewohner der Siedlung, Besucherparkplätze und Abstellplätze für Fahr- und Motorräder, die in anderen Baufeldern anzahlmässig nicht abgedeckt werden können.

- b) Nutzungsmass
- 4 Das Nutzungsmass für die unbewohnten Nebenbauten bestimmen die im UeP vermessenen Baufelder:

Baufelder	Nutzungsbestimmung	Nutzungsmass
Autounterstände AU (Car-Ports oder Garagen)	Gedeckte Autoabstellplätze, Abstellort für Fahrräder, Motorfahrräder	5.00 x 14.00 m'
Abstellraum AB	Abstellraum für Geräte, etc.	2.50 x 4.00 m'
Gartensitzplatz GSP	Gedeckte oder ungedeckte Gartensitzplätze	2.50 x 4.00 m'

- c) Geschosszahl
- 5 Die Geschosszahl für unbewohnte Nebenbauten beträgt 1.

- d) Gebäudehöhen
- 6 Die Gebäudehöhen für unbewohnte Nebenbauten betragen:

Baufelder	Hauptnutzungen	Gebäudehöhen m' ¹⁾
AU	Autounterstände	max. 3.00 m'
AB	Abstellräume	max. 2.80 m'
GSP	Gartensitzplätze	max. 2.80 m'

- e) Bauen in den Baufeldern für unbewohnte Nebenbauten
- Die unbewohnten Nebenbauten dürfen bis an die Abgrenzungen des entsprechenden Baufeldes gestellt werden, das Überschreiten der Baufeldabgrenzungen ist nur mit den Dachvorsprüngen ²⁾ gestattet.

- f) Dachgestaltung
- 8 Unbewohnte Nebenbauten müssen mit Pultdächern versehen werden.

- g) Material auf Dächern
- 9 Für die Dacheindeckung unbewohnter Nebenbauten sind ausschliesslich Kupfer-Titan-Zink oder ein adäquates Material für Stehfalzblechdächer gestattet.

¹⁾ Messweise der Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Pultdaches

²⁾ Die Dachvorsprünge betragen allseitig im Minimum 30 cm

4. Gemeinschaftsbauten und –anlagen

Art. 11

Bereich für
Gemeinschaftsbauten und
–anlagen

- 1 Die Bereiche der Gemeinschaftsbauten und –anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt.
- 2 Diese Anlagen beinhalten folgende Nutzungen:
 - a) die Heizungsanlage mit den Pelletsilos, unterirdisch, innerhalb dem Manövrierraum zwischen den gedeckten Autoabstellplätzen
 - b) die Spiel- und Aufenthaltsflächen zum Baufeld MFH
- 3 Die definitive Disposition, Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsanlagen sind im Baugesuchverfahren der einzelnen Bereiche endgültig zu regeln.

Art. 12

Spiel- und
Aufenthaltsbereiche

- 1 Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche zum Baufeld MFH sind dann zu realisieren, wenn das Mehrfamilienhaus im Baufeld MFH erstellt wird.
- 2 Die Gesamtflächen richten sich nach der Massvorgabe der Kantonalen Bauverordnung ¹⁾.

Art. 13

Autoabstellplätze, Motor-
und Fahrräder,
Containerstandort

- 1 Die Anzahl der Auto-, Motorrad- und Fahrradabstellplätze in der Siedlung richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung ²⁾.
- 2 Die Autoabstellplätze zu den Wohneinheiten befinden sich entlang der Detailerschliessungsstrasse und betragen 24 Parkplätze, verbunden mit 12 Besucherparkplätzen. Die Einstellhalle zum Baufeld MFH beinhaltet 18 Autoabstellplätze.
- 3 Motor- und Fahrräder befinden sich in den Abstellräumen. Ihre Anzahl bestimmt sich mit dem Baugesuchverfahren.
- 4 Der Containerstandort befindet sich im Raum der Kantonsstrasse und ist mit dem Fussweg zur Detailerschliessungsstrasse der Siedlung verbunden.

¹⁾ BauV, Art. 42 ff

²⁾ BauV, Art. 49 – 56

5. Spezielle Regelungen, Trottoir, Landschaft, Bäume, Meteorwasser

Art. 14

Bauabläufe

- 1 Vor der Erteilung einer Baubewilligung für die erste Wohneinheit ist die Detailerschliessung ganzheitlich zu erstellen.
- 2 Zur ganzheitlichen Detailerschliessung gehören auch die Trottoirbauten entlang der Baumgärtli- und Kantonsstrasse ¹⁾.

Art. 15

Neu anzupflanzende
Hochstammbäume

- 1 An den innerhalb dem Perimeter der UeO Nr. 1 – 2005 bezeichneten Standorten sind neue Hochstammbäume (heimische Laub- oder Obstbäume) anzupflanzen.
- 2 Entlang der Baumgärtlistrasse ist jeweils am Ende der grundstücktrennenden Hecken ein Feldobstbaum (Apfel, Birne oder Kirsche) zu pflanzen
- 3 Das Eigentum der Bäume, die auf eine March zu stehen kommen, wird im Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom Notar geregelt.

Art. 16

Neu anzupflanzende
Hecken

- 1 Innerhalb den im UeO Nr. 1 – 2005 festgelegten Bändern sind neue, beschneidbare Hecken mit standortheimischen Hölzern anzupflanzen. Damit der Privatbereich vor Einblicken genügend geschützt wird, kann die max. Höhe auf 1.60 m' festgelegt werden.
- 2 Neu-Hecken, die auf eine March zu liegen kommen, sind eigentumsrechtlich im Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom Notar zu regeln.

Art. 17

Landschaft
(Ziel)

Primärumgebungs-
gestaltung

- 1 Die Überbauung «Baumgärtli» soll sich optimal in das Landschafts- und Dorfbild von Niedermuhlern integrieren.
- 2 Zur Integration in das Landschaftsbild sind in den Grenzbereichen, insbesondere entlang der Baumgärtlistrasse, eine Feldobstbaumreihe anzulegen.

¹⁾ siehe auch Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 28.04.2003

Art. 18

Versickerung von
Meteorwasser

- 1 Für Meteorwasser der Haupt- und Nebenbauten sowie der Flächen der Detailerschliessungsstrasse und der Trottoirbauten sind fachgerechte Versickerungsmöglichkeiten anzulegen.
- 2 Die Versickerungsflächen können, wenn möglich, mit Retentionsflächen verbunden werden. Diese dürfen in den Bereichen der Landschafts- und Grünbereiche zu liegen kommen und können auch mit der Umgebungsgestaltung kombiniert werden.
- 3 Parkfelder für Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

Art. 19

Behindertengängigkeit

Alle Hauptbauten innerhalb der UeO Nr. 1 – 2005 sind behindertengerecht zugänglich zu machen.

Art. 20

Lärmschutz

Innerhalb dem Perimeter der UeO Nr. 1 – 2005 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufen II und III. ¹⁾). Die ES II entlang der Kantonsstrasse gilt bis zu einer Tiefe von 22.0 m', ab diesem Mass gilt die ES III.

Art. 21

Steuerung des
Schutzraumbaues

- 1 Innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 – 2005 sind bei der Bearbeitung von Bauprojekten in allen Baufeldern für Hauptbauten bei der Gemeindeverwaltung oder beim Ortschef der zuständigen Zivilschutzorganisation die Bedürfnisse von Schutzraumbauten abzuklären.
- 2 Die Koordination mit dem Amt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (ABK) stellt die Gemeindeverwaltung sicher.

¹⁾ LSV, Art. 43 und BR, Art. 27

6. Detailerschliessung, Ver- und Entsorgung, Energie, Telekommunikationsanlagen, Baubewilligung

Art. 22

Detailerschliessung, Ver- und Entsorgung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt in das Siedlungsgebiet gilt als Detailerschliessung. Dazu gehört ebenfalls der begrünte Fahrbereich.
- 2 Der Ausbau des Knotens Detailerschliessung Baumgärtlistrasse erfolgt nach den Weisungen des SBG ¹⁾.
- 3 Entlang der neuen Trottoirbauten ist eine angemessene Beleuchtung zu installieren. Blendwirkungen auf Nachbarbauten sind zu vermeiden.
- 4 Für die Entsorgung der Abwässer gilt das Trennsystem im Sinne des Abwasserentsorgungsreglementes der Einwohnergemeinde Niedermuhlern.

Art. 23

Antennen, Parabolspiegel

- 1 Antennenanlagen und sichtbare Parabolspiegel sind innerhalb der UeO Nr. 1 – 2005 gestattet ²⁾.
- 2 Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 24

Energie

- 1 Bei einer gesamthaften Realisierung der Überbauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten ³⁾ und alle Gebäude sind daran anzuschliessen. Erneuerbare Energien können kombiniert werden.
- 2 Im Falle der individuellen Bebauung der einzelnen Baufelder, ist die Verwendung erneuerbarer Energien anzustreben. Auf die verschiedenen Möglichkeiten verweist der Anhang ⁴⁾ dieser UeV.

¹⁾ SBG, Art. 79, Abs. 2

²⁾ BewD, Art. 5, Abs. 1c

³⁾ UeV, Art. 7, Abs. 7

⁴⁾ Erneuerbare Energien, Liste im Anhang 8.1

Art. 25

Baubewilligung

- 1 Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren den Gemeindebehörden eine Bauvoranfrage einzureichen ¹⁾).
- 2 Ziel der Voranfrage muss sein, die Integration des Projektes eines oder mehrerer Haupt- und Nebenbauten mit dem Leitbild überprüfen zu können.
- 3 Die Beurteilung erfolgt durch die Fachkommission der Gemeinde ²⁾).

7. Verträge, Vereinbarungen

Art. 26

Planungs- und
Erschliessungsvertrag vom
28.04.2003

- 1 Der vorhandene, rechtskräftige Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 28.04.2003 inkl. der Anpassungen vom 20.09.2007, zwischen der Einwohnergemeinde Niedermuhlern und dem Grundeigentümer von Parzelle Nr. 346, bleibt unverändert.

Privatrechtliche
Vereinbarungen

- 2 Die notwendigen privatrechtlichen bestehenden Vereinbarungen müssen vor der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt und rechtsgültig von den bereinigten Parteien unterzeichnet sein.
- 3 Privatrechtliche Vereinbarungen sind sowohl beim Verkauf von Parzellen wie aber auch bei Baurechtsnehmerlösungen untereinander abzuschliessen.

Art. 27

Genehmigung

Die Überbauungsordnung «Im Baumgärtli» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

¹⁾ UeV, Art. 4

²⁾ BR, Art. 42

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 06.05.08, 20.08.08, 24.11.08 (abschliessend)

Publikation Amtsblatt Nr. 12 vom 18.03.2009

Publikation Amtsanzeiger Nr. 12 + 13 vom 19. und 26.03.2009

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18.03.2009 bis 20.04.2009

Einsprachenverhandlungen am 02. Juni 2009

Erledigte Einsprachen zwei

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Niedermuhlern
14.07.2009 (in Anwendung von Art. 40, Bst. d. Bau R)

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Niedermuhlern, 10. Dez. 2009

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

21. Dez. 2009

B. Wiedner

8. Anhang

8.1 Anhang zu Art. 23, Energie

Erneuerbare Energien	Adresse	Telefon, E-Mail, Internet
Swissolar • Sonnenwärme	Seefeldstrasse 5A 8008 Zürich	Info-Telefon: 0848 00 01 04 info@swissolar.ch www.swissolar.ch
Wärmepumpenheizung • Luft / Wasser • Sole / Wasser • Wasser / Wasser	FWS, Informationsstelle Wärmepumpen Steinerstrasse 37 3006 Bern	Tel. 031 350 40 65 Fax 031 350 70 51 info@fws.ch http://www.fws.ch
Holz • Pellets • Schnitzel • Rinden • Wellen • Spalten und Riegel • Scheiter • Hackholz	Schweiz. Vereinigung für Holzenergie Seefeldstrasse 5a 8008 Zürich	Tel. 044 250 88 11 Fax 044 250 88 22 info@vhe.ch www.vhe.ch
Gebäudehüllen (Aussenwände, Dächer)	Adresse	Telefon, E-Mail, Internet
Minergie	Minergie® Agentur Bau St. Jakobs-Strasse 84 4132 MuttENZ	Tel. 061 467 45 10 Fax 061 467 45 43 agentur@minergie.ch
Beratungen (Gemeinde, BauherrInnen)	Adresse	Telefon, E-Mail, Internet
Bern (VRB)	Energieberatung Region Bern Roland Emhardt Höheweg 17 3006 Bern	Tel. 031 357 53 50 Fax 031 357 53 33 info@energieberatungbern.ch www.energieberatungbern.ch

8.2 Abkürzungen

AB	Abstellräume
ABK	Amt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe
AU	Autounterstände (Car-Ports)
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz, Kanton
BauV	Bauverordnung, Kanton
BewD	Baubewilligungsdekret
BGF	Bruttogeschossfläche
BR	Baureglement Gemeinde
EFH	Einfamilienhaus
EH	Einstellhalle
GSP	Gartensitzplatz
HE	Heizung (gemeinsam)
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
MFH	Mehrfamilienhaus
RPG	Raumplanungsgesetz, Bund
SBG	Strassenbaugesetz, Kanton
UeO	Überbauungsordnung
UeP	Überbauungsplan
UeV	Überbauungsvorschriften
ZP	Zonenplan

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERMUHLERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "IM BAUMGÄRTLI"

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 01 - 2005 - 1

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 01 - 2005 - 1
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 01 - 2005 - 2
- RICHTPLAN - LEITBILD GESTALTUNG NR. 01 - 2005 - 3

MASSSTAB : 1 : 500

GENEHMIGUNG

DATUM : 28.04.2006, 06.10.2006, 14.03.2007, 22.09.2007, 30.09.2007, 15.05.2008, 14.07.2008, 22.08.2008, 06.10.2008, 17.08.2009

ANS · Architekten und Planer SIA AG · Hauptstrasse 14 · Postfach 672 · 3076 Worb
Tel. 031 838 80 80 · Fax. 031 838 80 85 · Mail info@ans-architekten.ch
Wir schaffen Raum Wir berechnen Kosten mit EXACT

LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

3.0 ALLGEMEINES

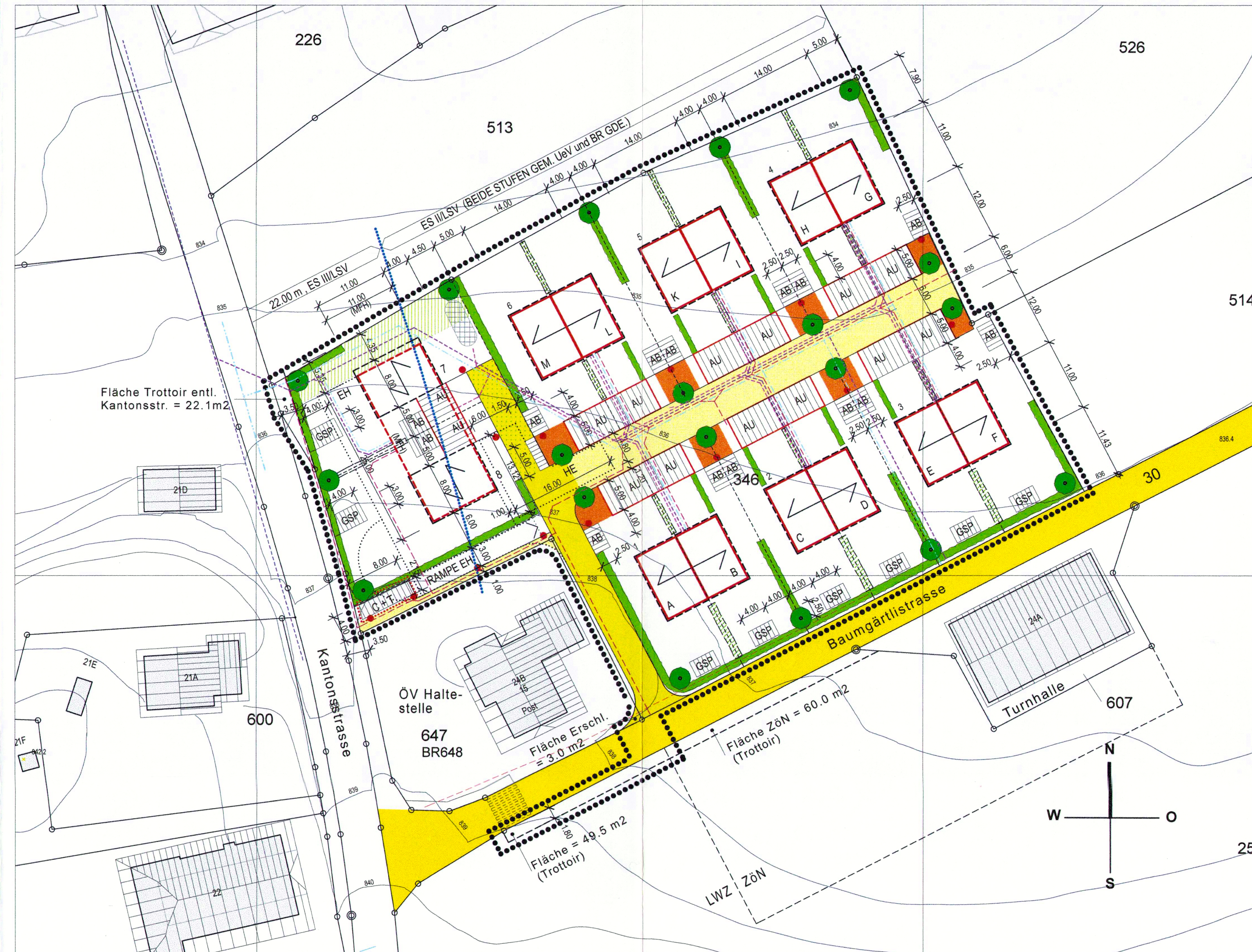
- PERIMETER WIRKUNGSBEREICH DER UeO
- PARZELLIERUNGSMÖGLICHKEIT

3.1 VERKEHR

- BASISERSCHLISSUNG (BAUMGÄRTLISTRASSE)
- TROTTOIR ENTLANG BAUMGÄRTLISTRASSE UND KANTONSSTRASSE
- DETAILERSCHLISSUNG ZU- UND WEGFAHRT IN DAS BAUGEBIET
- VERKEHRSFLÄCHE VOR DEN CAR-PORTS ODER GARAGEN
- BEGRÜNTER FAHRBEREICH (DETAILERSCHLISSUNG) HAUSZUFAHRT ZU DEN BAUFELDER 7 UND 8
- BESUCHERPAKPLÄTZE (2)
- FUSSWEG AUS SIEDLUNG ZUR KANTONSSTRASSE
- RAMPE IN DIE EH (MFH - LÖSUNG)

3.2 BAUFELDER

- BAUFELDER FÜR DOPPELEINFAMILIENÄUSER (DEFH) (A - M)
- BAUFELDER FÜR EINFAMILIENHÄUSER (EFH) (1 - 8)
- BAUFELD FÜR MEHRFAMILIENHAUS (MFH)
- UNTERIRDISCHE BAUFELDER AUTOEINSTELLHALLE (EH) + HEIZUNGSANLAGE (HE)
- BAUFELDER AUTOABSTELLPLÄTZE (CAR-PORTS OD. GARAGEN)
- BAUFELDER ABSTELLRÄUME UND GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE MIT FEUERSTELLE
- CONTAINERSTANDORT + TRAFU, TYP 2817.1G



LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISE

3.3 DACHLANDSCHAFTEN

- FIRSTRICHTUNG AUF HAUPTBAUTEN
- PULTDÄCHER AUF NEBENBAUTEN (CAR-PORTS, ABSTELLRÄUME, GEDECKTE GARTENSITZPLÄTZE)

3.4 SPIEL UND AUFENTHALTSBEREICH

- SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICH GEM. Bau V (150 m2) (WIRD NUR ERSTELLT, WENN MFH - LÖSUNG REALISIERT WIRD)

3.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- NEUE HOCHSTAMMBÄUME (NUR LAUBBÄUME)
- GESCHNITTENE HECKEN
- GESCHNITTENE HECKEN, HOLZTRENNWAND, MAUER

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

- BEST. KANALISATION (BASISERSCHLISSUNG)
- SCHMUTZWASSER METEORWASSER, VERSICKERUNGSMULDE
- BEST. TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
- NEUE TRINK- UND LÖSCHWASSERANLAGE
- NEUE ENERGIEANLAGE (BKW)
- AUSGEWOGENE, SICHERNDE BELEUCHTUNG DER DETAILERSCHLISSUNGSSTR., FUSSWEG UND HAUSZUGÄNGE

5. LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV)

- EMPFINDLICHKEITSTUFEN INNERHALB DEM PERIMETER DER UeO

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 06. MAI 2008, 20. AUG. 2008, 24. NOV. 2008 (ABSCHLIESSEND)
PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 12 VOM 18. MÄRZ 2009
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER NR. 12 und 13 VOM 19. + 26. MÄRZ 2009
OEFFENTLICHE AUFLAGE
DER UEBERBAUUNGSORDNUNG : VOM 18. MÄRZ 2009 BIS 20. APRIL 2009
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 02. JUNI 2009
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : ZWEI
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : KEINE
RECHTSVERWAHRUNGEN : KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DER GEMEINDE NIEDERMUHLERN AM 14. JULI 2009 (IN ANWENDUNG VON ART. 40, Bst. d. BauR.)

Namen des Gemeinderates Niedermuhlern
Der Präsident: [Signature]
Der Sekretär: [Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT :
NIEDERMUHLERN, DEN 10. Dez. 2009

DER GEMEINDESCHEIBER : [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

21. Dez. 2009 [Signature]

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERMUHLERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 01 - 2005 " IM BAUMGÄRTLI"

RICHTPLAN NR. 01 - 2005 - 3

(LEITBILD
GESTALTUNG)

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- RICHTPLAN - LEITBILD GESTALTUNG

NR. 01 - 2005 - 1
NR. 01 - 2005 - 2
NR. 01 - 2005 - 3

MASSTAB : 1 : 500

GENEHMIGUNG

DATUM : 30.06.2007, 30.09.2007, 15.05.2008, 14.07.2008, 06.10.2008, 17.08.2009

ANS · Architekten und Planer SIA AG · Hauptstrasse 14 · Postfach 672 · 3076 Worb
Tel. 031 838 80 80 · Fax. 031 838 80 85 · Mail info@ans-architekten.ch
Wir schaffen Raum Wir berechnen Kosten mit EXACT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- PERIMETER WIRKUNGSBEREICH DER UeO
- PARZELLIERUNGSMÖGLICHKEIT

VERKEHR

- DETAILERSCHLIESSUNG ZUFAHRT ZUFAHRT ZU DER SIEDLUNG
- VERKEHRSFLÄCHE VOR DEN CAR-PORTS WASSERDURCHLÄSSIGER FAHRBELAG ODER GARAGEN
- NEU ZU ERSTELLENDE TROTTOIRS UND FUSSWEGE ERSTELLUNGSNORMEN GEM. WEISUNGEN DER GEMEINDE
- BESUCHERPAKPLÄTZE WASSERDURCHLÄSSIGER BELAG
- ZUGÄNGE ZU DEN BAUTEN / PARZELLEN

BAUTEN UND DACHLANDSCHAFTEN

- HAUPTBAUTEN INNERHALB DER BAUFELDER (DEFH) MIT SYMETRISCHEN SATTELDÄCHERN
- NEBENBAUTEN INNERHALB DER BAUFELDER MIT PULTDÄCHERN, WIE :
 - GEDECKTE AUTOABSTELLPLÄTZE (CAR-PORTS OD. GARAGEN)
 - ABSTELLRÄUME (FREISTEHEND ODER MAX. ZWEI ZUSAMMENGEBAUTE VOLUMEN)
 - GEDECKTER GARTENSITZPLATZ MIT KAMIN
 - GEDECKTER UND UMSCHLOSSENER ABGANG ZU DER UNTERIRDISCHEN HEIZUNG
 - GEDECKTER CONTAINERRAUM UND BKW TRAFO (TYP 2817.1G) UND FUSSWEG



LEGENDE

3.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- OBLIGATORISCH ANZUPFLANZENDE HOCHSTAMMBÄUME (LAUBBÄUME, Z.B. LINDE, AHORN U.A.M.) ODER HOCHSTAMM - OBSTBÄUME (NACHBARRECHTLICHE REGELUNG IN DEN KAUF- UND DIENSTBARKEITSVERTRÄGEN)
- OBLIGATORISCH ANZUPFLANZENDE BUCHENHECKEN (GESCHNITTEN) MIT NACHBARRECHTLICHEN REGELUNGEN IN DEN KAUF- UND DIENSTBARKEITSVERTRÄGEN
- FREIWILLIG, ZUR ABGRENZUNG PRIVATER FREIRÄUME ANZUPFLANZENDE BUCHENHECKEN (GESCHNITTEN), HOLZWAND ODER MAUER MIT NACHBARRECHTLICHEN REGELUNGEN IN DEN KAUF- UND DIENSTBARKEITSVERTRÄGEN
- FREIWILLIG ANZUPFLANZENDE HOCHSTAMMBÄUME (LAUBBÄUME) ODER HOCHSTAMM - OBSTBÄUME MIT NACHBARRECHTLICHEN REGELUNGEN IN DEN KAUF- UND DIENSTBARKEITSVERTRÄGEN
- BEGRÜNTE FLÄCHEN (NATURWIESEN, BLUMEN, GEMÜSE U.A.M. UND BEDECKTE FLÄCHEN MIT KIES ODER ZEMENTPLATTEN (ZUGÄNGE, PLÄTZE, TERRASSEN, SITZPLÄTZE U.A.M.))
- BESTEHENDE BÄUME (PHOTOGRAMMETRIE ING.BÜRO PERRINJAQUET, GÜMLIGEN)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 06. MAI 2008, 20. AUG. 2008, 24. NOV. 2008 (ABSCHLIESSEND)

Beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Niedermuhlern, den 14. JULI 2009 (IN ANWENDUNG VON ART. 40, Bst. d. BauR.)

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Niedermuhlern, den 10. Dez. 2009

Der Gemeindegemeinderat

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 21. Dez. 2009