GEMEINDE UETENDORF

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.9 "ASTERWEG"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 1332/1
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

UEBERBAUUNGSPLAN

PL.NR.:	MST.:	GR.:	DAT.:	GEZ.:
1332/1	1 : 200	84/90	13.4.1992	chr

VIKTOR BURRI AG ARCHITEKTEN UETENDORF
3138 UETENDORF HOFMAETTLI 7 TEL 033/23 45 23 FAX 033/23 38 41

7. April 1993

REV. 4.5.1992 chr
REV. 15.1.1993 chr
REV. 22.3.1993 chr

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

MITWIRKUNG VOM 06.06.92 – 08.07.92
VORPRUEFUNG VOM 03.11.92
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 30.01.93, IM AMTSANZEIGER VOM 28.01.93 + 04.02.93
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 01.02.93 BIS 02.03.93

EINGEGANGENE EINSPRACHEN 1 RECHTSVERWAHRUNGEN –

EINSPRACHEVERHANDLUNG VOM 26.04.93
ERLEDIGTE EINSPRACHEN – UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13.05.93

NAMENS DES GEMEINDERATES
PRAESIDENT SEKRETAER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :
UETENDORF , 19. Mai 1993. DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 29. Juli 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

BAUTEN / NUTZUNG

- BAUFELD 1 – BAUFELDER 1 – 3 FUER HAUPTGEBAEUDE
- F = 567.68 M.ue.M / EG= 556.68 M.ue.M – FIRSTLINIE MIT MAX. FIRSTHOEHE / HOEHE FERTIG BODEN ERDGESCHOSS
- BAUBEREICH FUER 2– ODER 3–GESCHOSSIGE GEBAEUDESTAFFELUNG, MAX. 2/3 FASSADENLAENGE
- BAUBEREICH FUER 1–GESCHOSSIGE BEWOHNTE ANBAUTEN
- BAUBEREICH FUER GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- BAUBEREICH FUER UNTERIRDISCHEN SCHIESSKELLER / GEMEINSCHAFTSRAEUME / EINSTELLHALLE
- BEREICH FUER KLEINGEWERBE UND WOHNUNGEN
- GARTENBEREICH FUER PRIVATE NUTZUNG
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FUER 2– ODER 3–GESCHOSSIGE HAUPTGEBAEUDE

BEPFLANZUNG

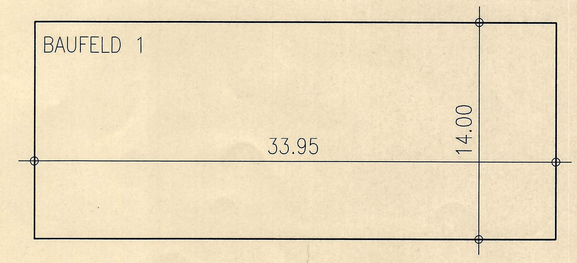
- GRUENBEREICH / RASENSPIELFELD MIT GEMEINSCHAFTLICHER NUTZUNG
- HOCHSTAMMBAEUME NEU ZU PFLANZEN (ART VARIIERBAR)
- OBSTBAEUME (ART UND STANDORT VARIIERBAR)

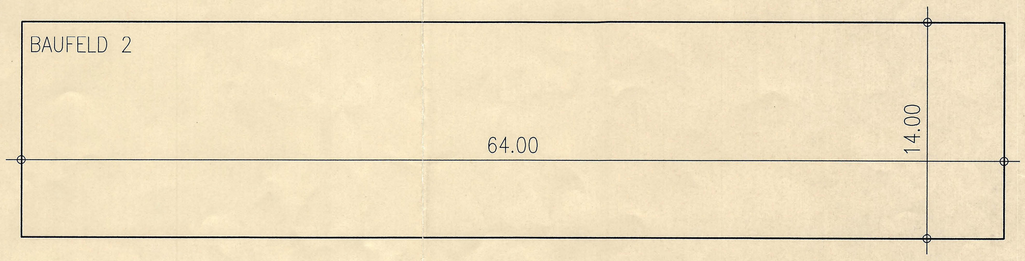
ERSCHLIESSUNG

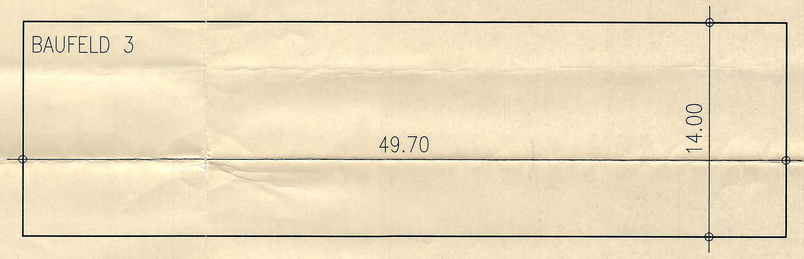
- BASISERSCHLIESSUNG BESTEHEND
- DETAILERSCHLIESSUNG BESTEHEND
- FUSSGAENGERBEREICH
- P – OBERIRDISCHE PARKPLAETZE FUER BESUCHER (GEMEINSCHAFTSANLAGE)
- ZU– UND WEGFAHRTSRAMPE FUER EINSTELLHALLE (GEMEINSCHAFTSANLAGE)
- OBERIRDISCHE VELOPARKPLAETZE
- K – STANDORT KEHRICHTCONTAINER

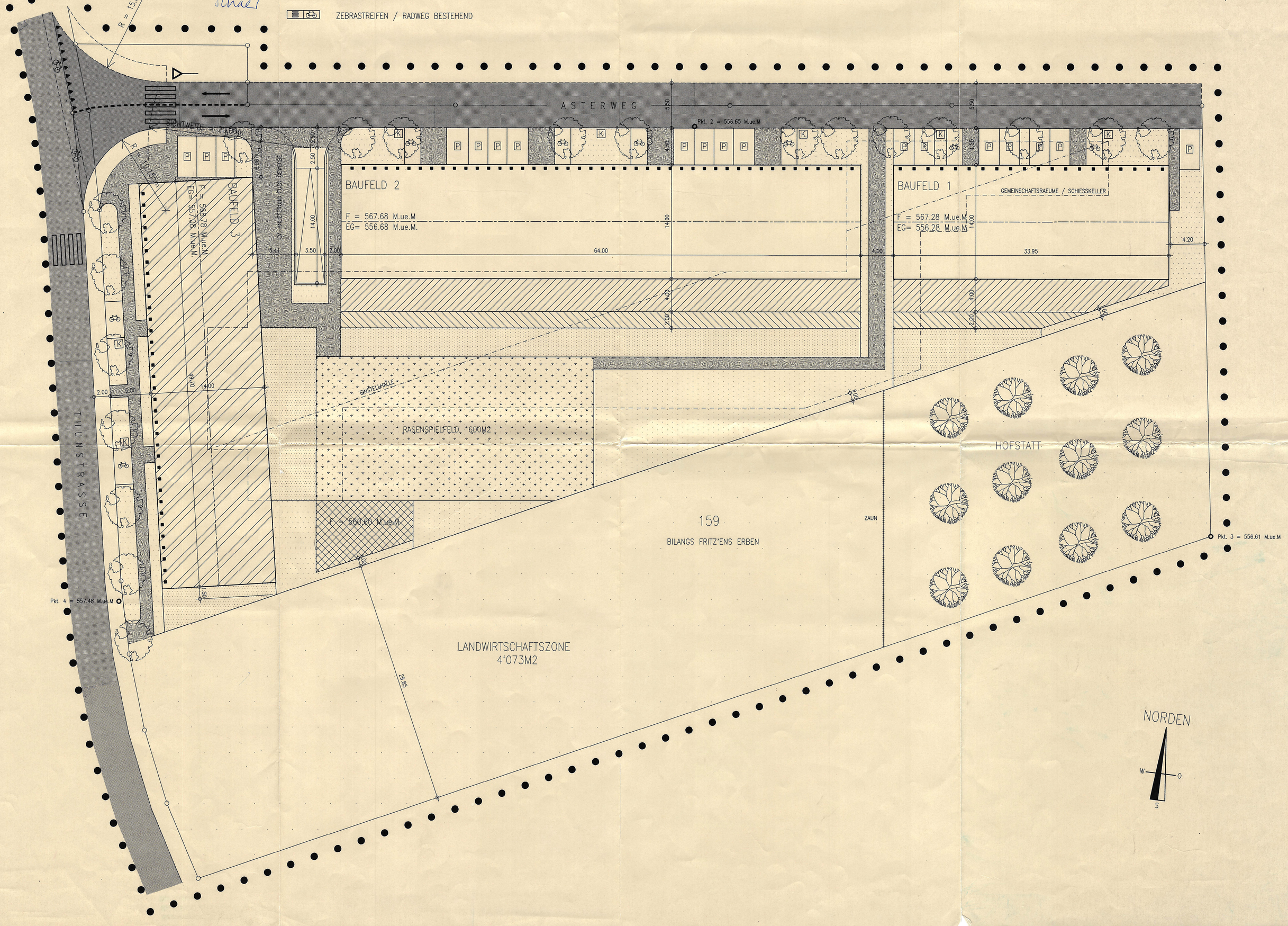
VORGESEHENE VERKEHRSFUEHRUNG UND STRASSENSIGNALISATION

- FAHRTRICHTUNG (ALLGEMEIN)
- KEIN VORTRITTSRECHT
- ZEBRASTREIFEN / RADWEG BESTEHEND









GEMEINDE

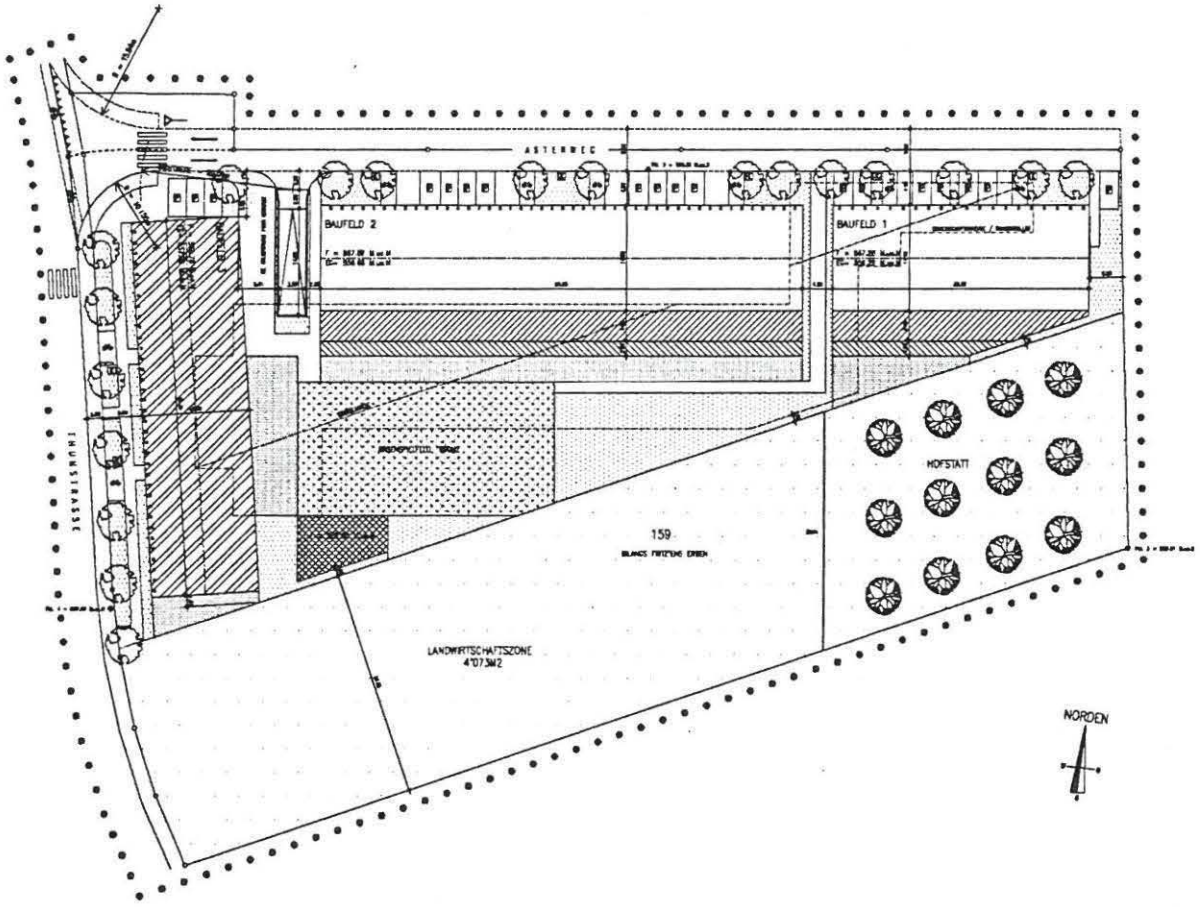
GEMEINDE UETENDORF

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.9 "ASTERWEG"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan Nr. 1332/1
- Ueberbauungsvorschriften



07. April 1993

Grundeigentuemer: Erbengemeinschaft Bilang
p.A. Peter Bilang, Bahnhofstrasse 1
3138 Uetendorf
Tel. 033 / 45 11 40

Architekt: Viktor Burri AG
Architekten, Hofmaettli 7
3138 Uetendorf
Tel. 033 / 23 45 23
Fax 033 / 23 38 41

3600 Thun, im Mai 1992

REV. 22. Maerz 1993

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
Art. 1	Wirkungsbereich	1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	1
Art. 3	Inhalt des Ueberbauungsplanes	1
Art. 4	Architektonische Gestaltung	1
	Hauptgebäude	
Art. 5	a) Nutzung	2
Art. 6	b) Baupolizeiliche Masse	2
Art. 7	c) Lärmschutz	2
Art. 8	d) Baulinien, Gebäudeabstände	2
Art. 9	e) Dachgestaltung	2
	Anbauten	
Art. 10	a) Nutzung	3
Art. 11	b) Baupolizeiliche Masse	3
Art. 12	d) Dachgestaltung	3
	Nebenbauten	
Art. 13	a) Nutzung	3
Art. 14	b) Baupolizeiliche Masse	3
Art. 15	c) Anbaubereiche, Grenzbau	4
Art. 16	d) Dachgestaltung	4
	Gemeinschaftsbauten und -anlagen	
Art. 17	a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen	4
Art. 18	b) Parkierung	4
Art. 19	c) Grünbereiche	5
	Baubewilligungsverfahren	
Art. 20	Baubewilligungsverfahren	5
	Umgebung	
Art. 21	a) Umgebungsgestaltungsplan	5
Art. 22	b) Bepflanzung	6
Art. 23	c) Kinderspielplätze	6
	d) Rasenspielfeld	6
	Weitere Bestimmungen	
Art. 24	Antennen	6
Art. 25	Erschliessung	7
Art. 26	Energie	7
Art. 27	Zivilschutzräume	7
Art. 28	Vereinbarungen	8
Art. 29	Inkrafttreten	8

Artikel 1

Wirkungsbereich:

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1332/1 mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung:

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes (GBR) Uetendorf.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes:

1) Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
   a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1-3 für Hauptgebäude
   b) Bereich der Gebäudestaffelung für 2- oder 3geschossige Bauten
   c) Baubereich für 1geschossige bewohnte Anbauten
   d) Baulinie mit Anbaupflicht für 2- oder 3geschossige Hauptgebäude
   e) Baubereich für Gemeinschaftsanlagen
   f) Richtung der Firstlinie mit max. Firsthöhe
   g) Bereich für Kleingewerbe und Wohnungen
   h) Grünbereich/Hartplatz mit gemeinschaftlicher Nutzung
   i) Lage der anzupflanzenden Hochstämme
   k) Gartenbereich für private Nutzung
   l) Bereich für Hofstatt
   m) Der Raum der Basis- und Detailerschliessung, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, Gemeinschaftsräume, Schiesskeller, der oberirdischen Parkierungsanlagen (Auto + Velo), Standort Kehrichtcontainer, Fussgängerbereich

2) Der Ueberbauungsplan enthält Angaben über die Verkehrsführung und Strassensignalisation. Ihre rechtsverbindliche Festsetzung nach Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung:

Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Hauptgebäude

Artikel 5

a) Nutzung:

Die Baufelder 1-3 sind der Wohnnutzung vorbehalten. Kleine gewerbliche Nutzung gem. Art. 30 GBR sind im Baufeld 3 entlang der Thunstrasse gestattet. (z.B. Restaurant, Kleingewerbe, Ausstellungsräume, Büros oder Aehnliches).

Artikel 6

b) Baupoilizeiliche Masse:

1) Die Geschosszahl beträgt 3. Der Dachausbau ist nicht gestattet.

2) Gebäudehöhen werden ab OK Erdgeschoss bis OK Sparren auf der Fassadenflucht, resp. bis OK fertige Brüstung (exkl. Geländer) gemessen.
   Baufeld 1 + 2 = 9.00 m
   Baufeld 3 = 9.70 m

3) Bruttogeschossflächen:

Baufeld 1	min. 950 m2	max. 1300 m2
2	min. 1850 m2	max. 2400 m2
3	min. 1300 m2	max. 1900 m2
Total 1-3	min. 4100 m2	max. 5600 m2

4) Die Gebäudelängen und -breiten sind innerhalb der Baufelder frei.

Artikel 7

c) Lärmschutz:

Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:
Baufeld 1 + 2 (Asterweg) = Stufe II
3 (Thunstrasse) = Stufe III

Artikel 8

d) Baulinien, Gebäudeabstände:

1) An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden. Bei Gebäudestaffelung beträgt die Anbaupflicht min. 1/3 der Gebäudelänge.

2) Die Gebäude- und Grenzabstände können örtlich von den gesetzlichen Vorschriften abweichen. Sie sind im Ueberbauungsplan Nr. 1332/1 verbindlich festgelegt.

Artikel 9

e) Dachgestaltung:

1) Bei 3 geschossigen Bauten sind Flachdächer gestattet. Dachaufbauten wie Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von min. 5 und max. 15 Grad alte Teilung, dürfen auf die ganze Gebäudelänge erstellt werden. Der Dachausbau gem. Art. 31 bis GBR ist nicht gestattet.

2) Bei 2geschossigen Bauten gilt sinngemäss Art. 9, Abs. 1, wobei der Dachausbau gem. Art. 31 bis GBR gestattet ist.

3) Dachausschnitte und Dachfenster sind unbeschränkt erlaubt.

4) Sonnenkollektoren sind auf allen Dächern gestattet.

Anbauten

Artikel 10

a) Nutzung:

1) Die Südfassaden der 2- oder 3geschossigen Bauten dürfen in den Baubereichen für Gebäudestaffelung max. auf 2/3 Ihrer Länge gestaffelt werden. Es gelten sinngemäss die Art. 5, 6, 7, 8 und 9 der Ueberbauungsvorschriften.

2) In den Bereichen für 1geschossige bewohnte Anbauten sind überdeckte Sitzplätze, Wohnungserweiterungen und Wintergärten zugelassen.

Artikel 11

b) Baupolizeiliche Masse:

Die Gebäudehöhe für 1geschossige bewohnte Anbauten beträgt max. 3,00 m exkl. Geländer, Brüstungen und dergleichen.

Artikel 12

d) Dachgestaltung:

1) Die Anbauten sind in die Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

2) Für die 1geschossigen Anbauten sind Flachdächer oder den übrigen Dächern angepasste Formen gestattet.

Nebenbauten

Artikel 13

a) Nutzung:

In den Gartenbereichen für private Nutzung ist das Erstellen von Nebenbauten (Schopf, Gartengeräte, Holzlager, usw.) gestattet.

Artikel 14

b) Baupolizeiliche Masse:

Nebenbauten dürfen nur 1geschossig, mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einer max. Grundfläche von 5,00 m2 erstellt werden.

Artikel 15

c) Anbaubereiche, Grenzbau:

An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.

Artikel 16

d) Dachgestaltung:

Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 12)

Gemeinschaftsbauten- und Anlagen

Artikel 17

a) Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen:

1) Das Feld für Gemeinschaftsanlagen ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen der Ueberbauung bestimmt.
Es kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen: Klub oder Freizeiträume, Bastelraum, Gemeinschaftsräume oder ähnliches.

2) Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem 1geschossigen Gebäude mit Sattel-, Pult- Zelt- oder Flachdach untergebracht werden mit einer max. Firsthöhe von 560,60 M.ü.M.

3) Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln. Der Baukörper muss architektonisch nicht zwingend an die Ueberbauung angeglichen werden.

4) Die Gemeinschaftsbauten müssen nach Fertigstellung von min. 60 % der min. realisierbaren BGF ebenfalls bezugsbereit sein.

Artikel 18

b) Parkierung:

1) Die gemäss Art. 25 GBR erforderlichen zusätzlichen Abstellplätze sind als Besucherparkplätze an den im Ueberbauungsplan bezeichneten Stellen zu realisieren.

2) Die gem. Art. 49 ff BauV und Art. 50 ff BauV erforderlichen Autoabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle zu realisieren. Sie sind nach der Wegleitung in lufthygienischen Massnahmemplan-Gebieten zu dimensionieren.

3) In der Einstellhalle und im Bereich für Fussgänger sind die für die Ueberbauung notwendigen Fahrradabstellplätze vorzusehen.
Pro Wohnung: 2 Veloabstellplätze
Pro Arbeitsplatz: 1 Veloabstellplatz

Artikel 19

c) Grünbereiche:

1) Die Grünbereiche mit gemeinschaftlicher Nutzung sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Gemüsegarten, usw.).

2) Der Bereich für Hofstatt ist zur alleinigen Nutzung für Baufeld 1 bestimmt, z.B. als Obstgarten, zur Kleinviehaltung oder ähnliches.
Zur Abgrenzung sind unauffällige, max. 2,00 m hohe Zäune gestattet.

3) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 21, 22, 23 und 24 der Ueberbauungsvorschriften massgebend sind.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 20

Baubewilligungsverfahren:

1) Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.
Die Ueberbauung kann als Ganzes oder in Etappen realisiert werden. Die Etappen müssen so aufgeteilt sein, dass die Infrastruktur funktionsfähig bleibt.

2) Zur Prüfung von Baugesuchen muss die Gemeinde Sachverständige gem. Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, ausgewiesene Architekten, etc.)

Umgebung

Artikel 21

a) Umgebungsgestaltungsplan:

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD).
Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

* - Notzufahrten
* - Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards
* - Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
* - Die Lage der Rampe für Einstellhalle

* sofern sie nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren.

2) Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen max. 1,00 m hohen Zäunen ist gestattet.

3) Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür standortheimische Sträucherarten zu verwenden. Niederhecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

Artikel 22

b) Bepflanzung: Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstammbäume sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Es müssen standortheimische Bäume verwendet werden. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden.

Artikel 23

c) Kinderspielplätze: Kinderspielplätze i.S. von Art. 15 BauG resp. Art. 42 ff BauV für verschiedene Altersstufen müssen in den Grünbereichen mit gemeinschaftlicher Nutzung angelegt werden. Die definitive Gestaltung der Plätze ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

d) Rasenspielfeld Zusätzlich zu den erforderlichen Kinderspielplätzen ist im Grünbereich für gemeinschaftliche Nutzung eine gut proportionierte, ebene Fläche von 600 m2 für Rasen-, Ball- und andere Spiele vorzusehen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 24

Antennen:

1) Für den TV- und Radioempfang ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

2) Die Baubewilligungsbehörde kann im Einzelfall die Errichtung oder Beibehaltung von Aussenantennen inklusive von solchen für den Satelitenempfang, deren Leistung den Empfang weiterer Programme ermöglicht und von Amateurfunkerantennen gestatten, sofern deren Höhe 3.00 m nicht übersteigt.

Artikel 25

Erschliessung:

1) Basis- und Detailerschliessungsstrasse sind im Ueberbauungsplan festgelegt.

2) Die Detailerschliessung (Ver- und Entsorgung) ist bestehend.

3) Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen ist Art. 5 des Baureglementes sowie Art. 109 ff BauG massgebend.

Artikel 26

Energie:

1) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Ueberbauung vorzusehen. Pro Baufeld darf jedoch höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

2) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Absatz 1 abgewichen werden.

3) Sollte nach Energiekonzept der Gemeinde das Gebiet Kandermatte mit Gas erschlossen werden, sind künftige Bauten mit diesem Energieträger zu beheizen, vorbehalten bleibt Absatz 2.

4) Das Konzept Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

5) Die Bauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die passive Energienutzung und die Anwendung umweltschonender Heizungsformen erleichtert werden.

6) Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Artikel 27

Zivilschutzräume:

Die notwendigen Schutzplätze sind pro Baufeld zu realisieren.
Sie sind nach TWP 1984 (technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau) auszuführen.

Artikel 28

Vereinbarungen:

1) Zwischen Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

2) Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.)

Artikel 29

Inkrafttreten:

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung vom 06.06.92 - 08.07.92

Vorprüfung vom 03.11.92

Publikation im Amtsblatt vom 30.01.93, im Amtsanzeiger vom 28.01.93 und 04.02.93

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 01.02.93 bis 02.03.93

Eingegangene Einsprachen	1	Rechtsverwahrungen	-
Einspracheverhandlung vom 26.04.93			
Erledigte Einsprachen	-	Unerledigte Einsprachen	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13.05.93

Namens des Gemeinderates
Präsident Sekretär

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf, 19. Mai 1993 Der Gemeindeschreiber: .....

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 29. Juli 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin: