

Einwohnergemeinde Lützelflüh

Stelzen-Süd - Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 16. Mai 2000

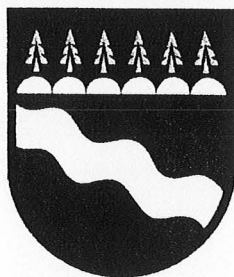
mit Revisionen/Änderungen

23. Februar 2009

09. Juni 2008

12. März 2003

Kanton Bern
Einwohnergemeinde Lützelflüh



UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 STELZEN – SÜD

Inhalt der Ueberbauungsordnung Nr. 5

Ueberbauungsplan Nr. 5 A
Besonderer Plan Nr. 5 B (Ver- und Entsorgung)
Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 C

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C

Datum:

23. August 1999

Rev.:

24. Dezember 1999

Rev.:

Planverfasser:



STEFFEN, DUBACH + PARTNER
ARCHITEKTEN AG
KIRCHBERGSTRASSE 189 CH-3401 BURGDORF
TELEFON 034 426 16 16 FAX 034 426 16 26
E-MAIL SDP@SD-P.CH

ZERTIFIZIERT EN ISO 9001

Auftrag Nr.:

INHALTSVERZEICHNIS

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C

- Hauptgebäude
- An- und Nebenbauten
- Parkierung
- Baubewilligungsverfahren
- Umgebung
- Erschliessung
- Weitere Bestimmungen
- Genehmigungsvermerke
- Anhang 1
- Anhang 2
- Anhang 3

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 5A <i>Stelzen-Süd</i> gekennzeichnet. Der Wirkungsbereich selbst ist in die Sektoren A und B unterteilt.
Stellung zur Grundordnung Nutzung	Art. 2 1. Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde, für den Sektor A insbesondere die Bestimmungen der Dorfzone D2, für den Sektor B die Bestimmungen der Wohnzone W2. 2. Für den Sektor A gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für Sektor B die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Baufelder für Haupt-, An- und Nebenbauten mit Baulinien - Baulinien mit Anbaupflicht - Firstrichtungen - Fusswegnetz - Verkehrserschliessung - anzupflanzende, hochstämmige Laubbäume - Geländesprünge
Architektonische Gestaltung	Art. 4 Die Gebäude innerhalb eines Sektors sind als bauliche Einheit zu gestalten. Die folgenden Punkte sind dabei zu beachten: - klare, zeitgemässe Formensprache unter Beachtung der Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise. - Ausbildung von Dachform und Vordächern - konsequente Wahl der Baumaterialien: Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Stahl, Glas.
Hauptbauten	
Baufelder für Hauptbauten	Art. 5 1. Die Baufelder 1-8 definieren die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. 2. Die Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten legen den Verlauf einer Fassade verbindlich fest. Mindestens $\frac{3}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge muss auf dieser Baulinie zu liegen kommen. 3. Festverglaste Erker, offene Balkone (auch mit Seitenwänden), Laubenpartien sowie Vordächer über Hauseingängen dürfen die Baufelder höchstens 1.50 m überragen.

Gebäudehöhe

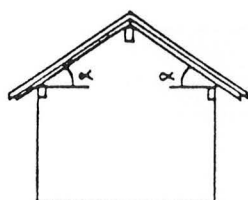
Art. 6

1. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Ueberbauungsplan in den einzelnen Baufeldern vermerkt. Hangzuschläge sind nicht möglich, ansonsten richtet sich die Messweise nach Art. 21 BR.

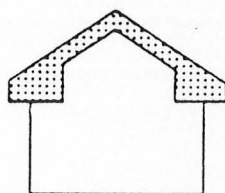
Dachgestaltung

Art. 7

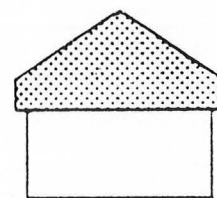
1. Die Hauptbauten müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Ueberbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
2. Die Neigung der Hauptdächer muss betragen: mind. 27° a.T. und höchstens 35° a.T.
3. Die Dächer sind einheitlich mit naturroten oder braun engobierten Ziegeln einzudecken. Der Dachvorsprung muss allseitig mind. 0.80 m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).



erwünscht

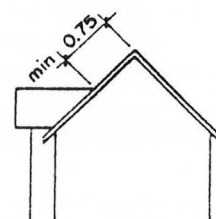
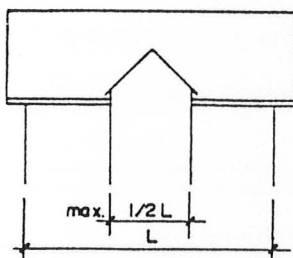


nicht erlaubt



nicht erlaubt

4. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
5. Quergiebel bzw. Kreuzfirst sind erlaubt. Der Abstand zwischen Haupt- und Querfirst muss mindestens 0.75 m betragen. Die Dachneigung darf höchstens 5° a.T. von der des Hauptdaches abweichen. Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein, als 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge. Werden Quergiebel bzw. Kreuzfirste mit anderen Dachaufbauten kombiniert, sind ihre Breiten bei der Ermittlung der Gesamtbreite mit einzubeziehen.



6. Im übrigen gilt Art. 26 GBR

An- und Nebenbauten

Art. 8

Baufelder
für An- und Nebenbauten

1. Die Baufelder für An- und Nebenbauten definieren die Bereiche, wo unbewohnte, eingeschossige Bauten erstellt werden können.
2. Die Baulinien mit Anbaupflicht für An- und Nebenbauten legen den Verlauf einer Fassade (geschlossene Bauten) bzw. des Vordaches (offene Bauten) verbindlich fest (Anhang 1).
3. Bei An- und Nebenbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
4. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Ueberbauungsplan in den einzelnen Baufeldern vermerkt und werden ab fertigem Strassenniveau gemessen.
5. Die Flachdächer der An- und Nebenbauten südlich des Baufeldes 8 können begrünt werden und als privater Aussenraum dienen (Anhang 2).

Parkierung

Art. 9

Parkierung

1. Der Bedarf der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
2. Die Autoabstellplätze sind in den Baufeldern für An- und Nebenbauten zu integrieren.
3. Die Besucherparkplätze nach Art. 49ff BauV sind im Ueberbauungsplan nicht verbindlich festgelegt, müssen jedoch oberirdisch auf der jeweiligen Privatparzelle angeordnet werden.

Baubewilligungsverfahren

Art. 10

Baubewilligungsverfahren /
Etapppierung

1. Das Baufeld Nr. 6 kann erst überbaut werden, wenn die Gemeinde das alte Schützenhaus nicht mehr für ihre Zwecke benötigt. Eine Abbruchbewilligung kann ab diesem Zeitpunkt erteilt werden.
2. Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 22 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Denkmalpfleger, etc.)

Umgebung

Art. 11

Umgebungsgestaltungsplan /
Geländeanpassungen /
Geländesprünge

1. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs.1d BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden.
2. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Zufahrten, Hauszugänge, Wegführungen
 - Bepflanzung (Art der hochstämmigen Bäume und Sträucher)
 - Art und Weise der baulichen Abgrenzungen im Aussenraum
3. Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhenkoten der Erschliessungsstrasse dürfen um max. ± 20 cm über- bzw. unterschritten werden.

4. Aufschüttungen dürfen die Kote des Weges, der nördlich des entsprechenden Baufeldes verläuft, um max. 30 cm über- bzw. unterschreiten.
5. Die Lage der Geländesprünge ist im UeO-Plan punktiert dargestellt. Die Geländesprünge sind senkrecht auszubilden (Anhang 1).

**Gestaltung von Wegen
und Plätzen**

Art. 12

1. Fusswege, Vorplätze, Autoabstellplätze und Verkehrswege haben sich im Belag zu unterscheiden (Verbundsteine, Pflasterungen, Rasengittersteine, Kies, etc.) Die Materialien müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.

Bepflanzung

Art. 13

1. Die im Ueberbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich und sollen mit einheimischen Bäumen angepflanzt werden. Die minimale Baumhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.
2. Entlang der Simon-Gfellerstrasse sind entsprechend dem Ueberbauungsplan Niederhecken vorzusehen.
3. Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

Erschliessung

Erschliessung

Art. 14

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über den Käsereweg und die Simon-Gfellerstrasse. Die angegebenen Weg- und Strassenbreiten sind verbindlich (Notzufahrten 3.00 m).
2. Die im Ueberbauungsplan gelb dargestellten Wege gehören zum öffentlichen Fusswegnetz. Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Fusswege werden zu 100 % von den Grundeigentümern getragen. Nach Fertigstellung wird der öffentliche Fussweg Ost (Nord-Süd-Verbindung) in die Klasse 2 des Strassen- und Beitragsreglementes der Gemeinde aufgenommen.

Weitere Bestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung) in Kraft.

**Revision der
Ueberbauungsordnung**

Art. 16

Für die geringfügige Änderung der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 der Kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

19. 11. 99

Publikation im Amtsblatt vom:

22. 1. 00

Publikation im Amtsanzeiger vom:

20. 1. 00

+

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom:

24. 1. 00

bis

23. 2. 00

Einspracheverhandlung am:

✓

Rechtsverwahrungen:

keine

Erledigte Einsprachen:

keine

Unerledigte Einsprachen:

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

1. 5. 00

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin

Der Sekretär:

~~Beschlossen durch das zuständige Gemeindeorgan am:~~

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt am:

9. 5. 00

Der Gemeindeschreiber

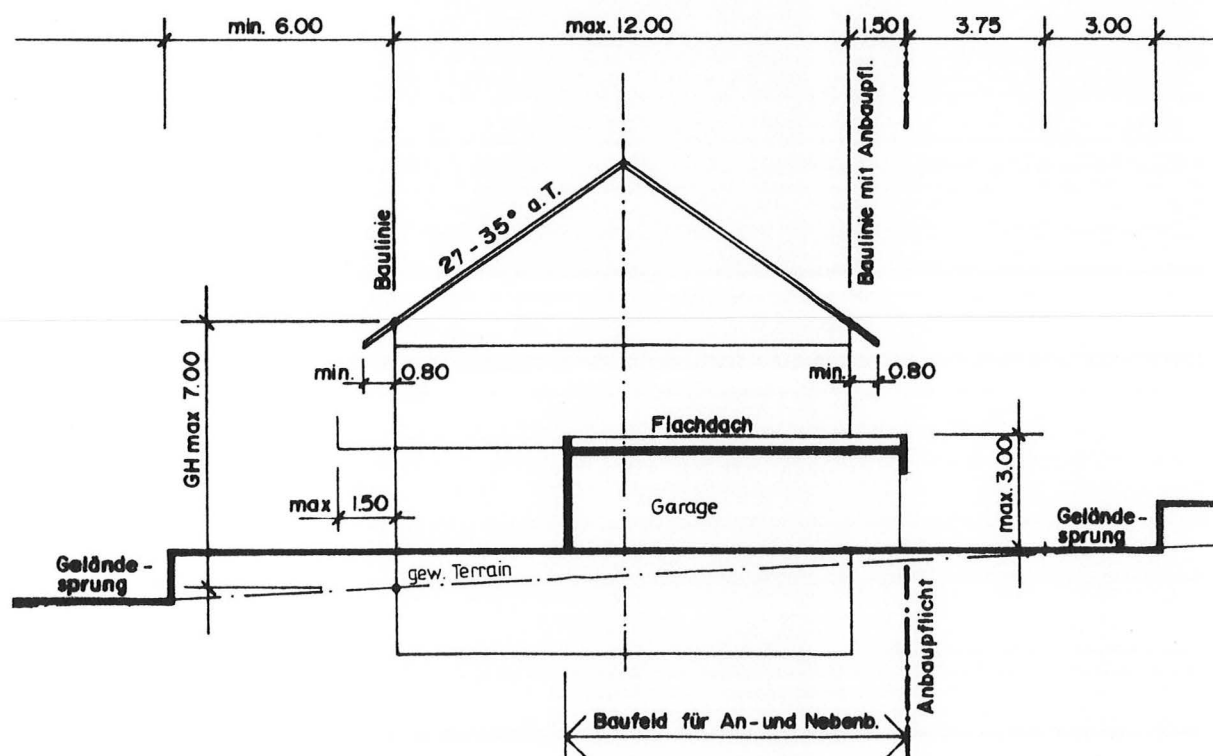
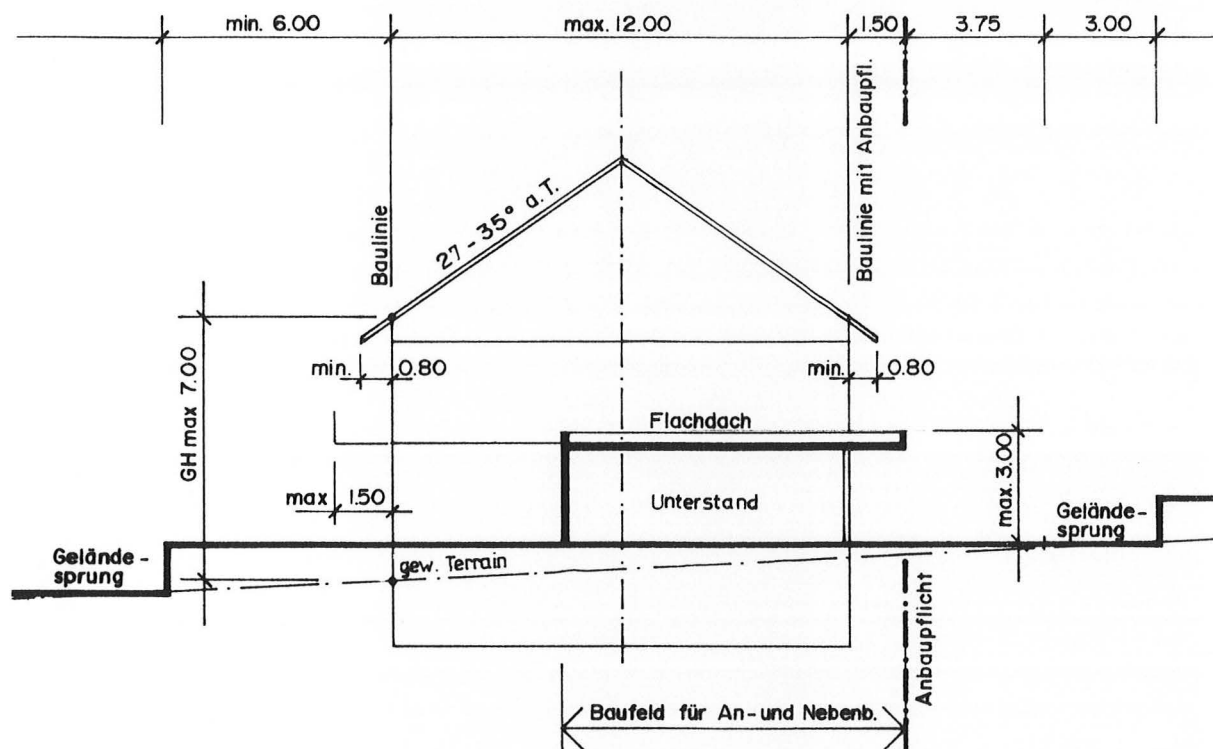
[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung AGR

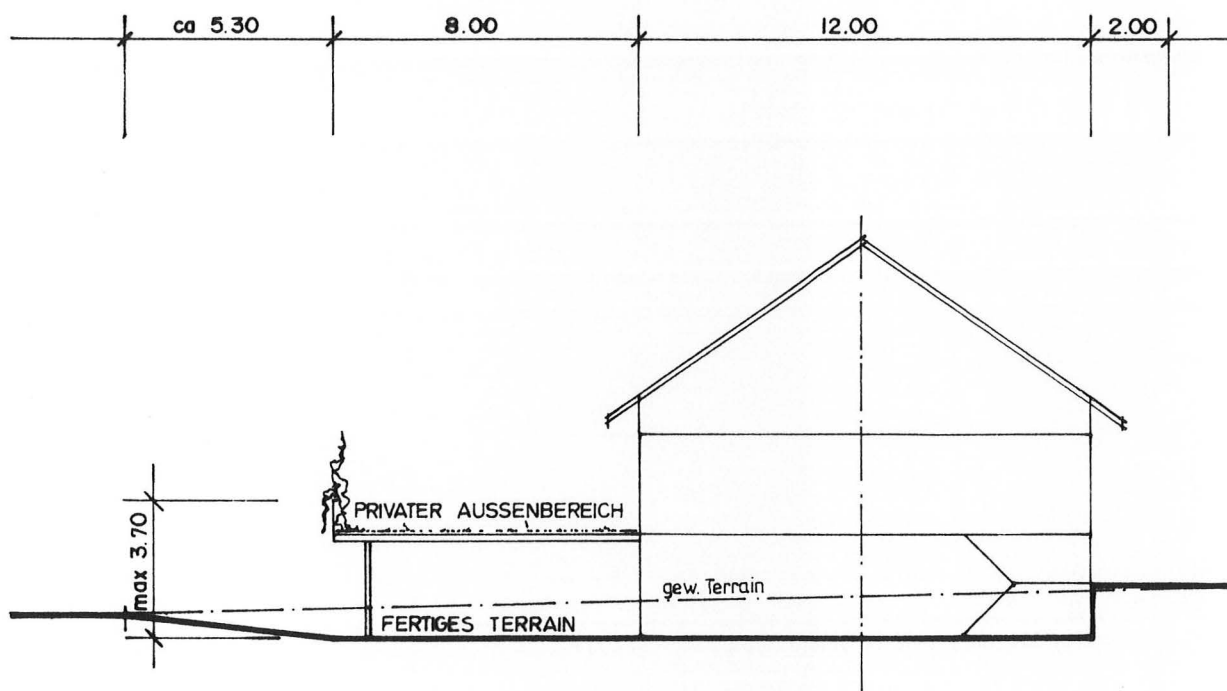
16. Mai 2000

[Signature]

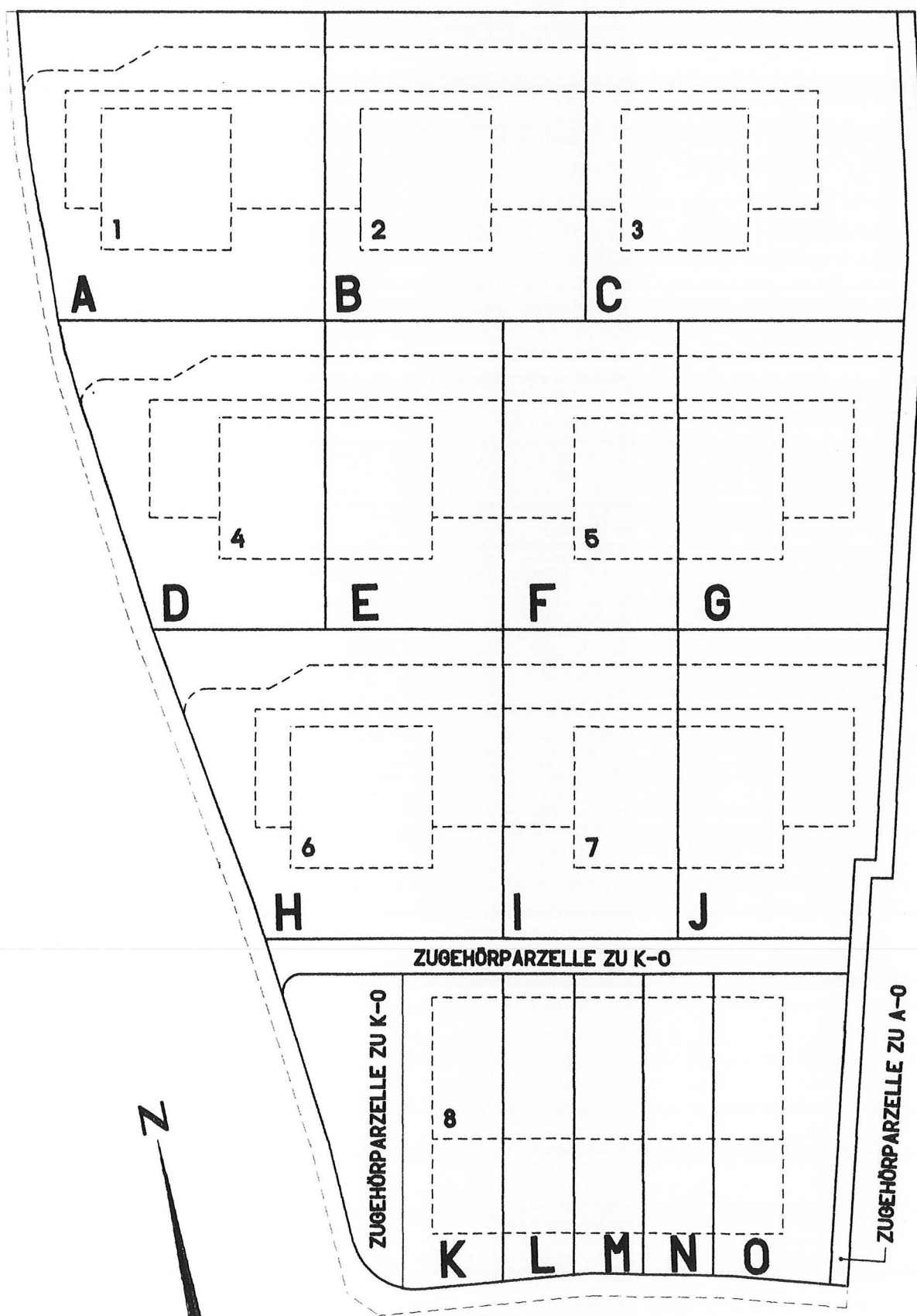
Anhang 1 „Baufelder Nr. 1-7“



Anhang 2 „Baufeld 8“



Anhang 3 „Parzellierungsvorschlag“





ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 "STELZEN -SÜD"

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG :

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A
- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

MST.: 1:500 DAT.: 23.08.99

REV.:

STEFFEN DUBACH + PARTNER ARCHITEKTEN AG KIRCHBERGSTR. 189 3401 BURGDORF

GEZ.: SS CAD.: 01UE5 PL.NR.: 01 REV.: 13.01.00/NB

AUFTRAG NR.: 8471

VORPRÜFUNG VOM : 19. November 1999
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM : 22. Januar 2000
PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM : 20. Januar 2000
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM : 24. 1. 2000 BIS : 23. 2. 2000
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM :
RECHTSVERWAHRUNGEN : keine
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : keine
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 1. Mai 2000

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

LÜTZELFLÜH, DEN 25.00, DER GEMEINDESCHEIBER :

GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR RAUMORDNUNG AM :

16. Mai 2000

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- SEKTORENGRENZE
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR HAUPTBAUTEN
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR NEBENBAUTEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUFELDER 1-8 FÜR HAUPTBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)
- BAUFELDER FÜR AN- / NEBENBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)
- PRIVATER AUSSENBEREICH
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- PRIVATE VERKEHRERSCHLISSUNG
- GELÄNDESPRUNG/TERRASSIERUNG
- C CONTAINERSTANDORTE
- STANDORTBEREICH FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
- STANDORTBEREICH FÜR NIEDERHECKEN





ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 STELZEN -SÜD

Inhalt der Überbauungsordnung :

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)

- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)

MBT.: 1 : 200 DAT.: 23.08.99

REV.:

Kohler + Schöni Ingenieur AG Dorfstrasse 8 3415 Hasle b.B.

gez.: CAD.: K.W. PL.NR.: 99012-5b REV.: 24.12.99 / 13.01.00

AUFTRAG NR.: 99012

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- AUSBAU SIMON-GFELLERSTRASSE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG (Verbundsteine)
- PRIVATE VERKEHRSERSCHLISSUNG / HAUSZUFahrTEN (Verbundsteine)
- CONTAINERSTANDORTE
- STANDORTBEREICH FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
- STANDORTBEREICH FÜR NIEDERHECKEN

LEITUNGEN

- | BESTEHEND | NEU |
|---|---|
| Telefonkabel | Telefonkabel |
| Kabelfernsehen | Kabelfernsehen |
| BKW Leitung | BKW Leitung |
| BKW (Beleuchtung) | BKW (Beleuchtung) |
| Kanalisation | Kanalisation |
| Wasserleitung (Leitung DG #125; Hausanschlüsse DG/HDPE #40) | Wasserleitung (Leitung DG #125; Hausanschlüsse DG/HDPE #40) |
| Sauberwasserleitung Simon-Gfellerstrasse | Sauberwasserleitung Simon-Gfellerstrasse |
| Swisscom | Swisscom |

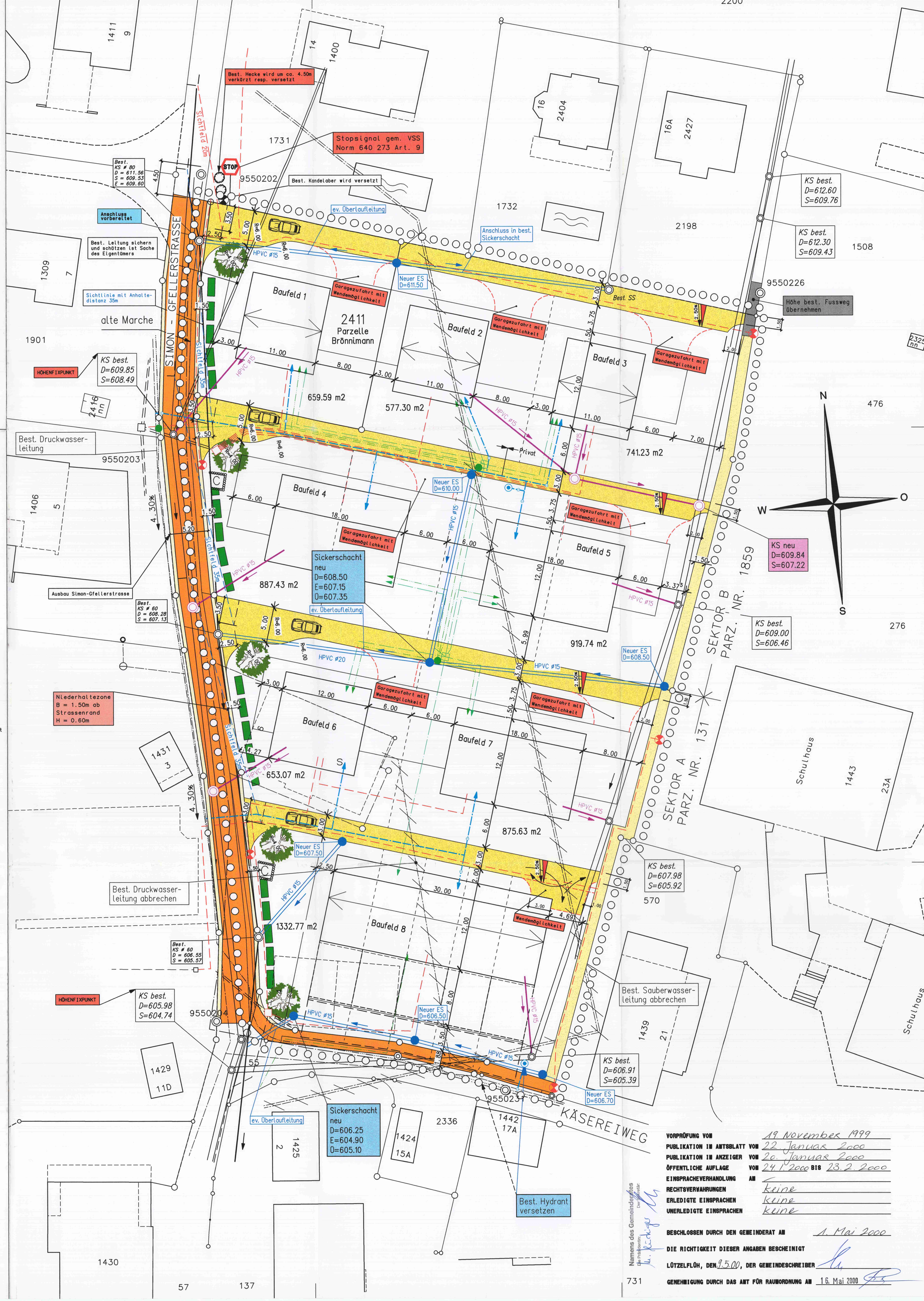
SICHTFELD

Sichtweite 35m
Sichtweite 20m

Entwässerung Hauszufahrten und Hausplätze
Über Strassenschulter versickern wenn
nötig mit Anschluss an Sickerschacht oder
Sickermulde, mit Überlaufsicke-
rungsleitung in Sauberwasserleitung Simon-
Gfellerstrasse

Sämtliches Dachwasser ist ebenfalls zu
versickern

Sämtliche Ausfahrten, Sichtlinien und
Wendemöglichkeiten sind vom Oberingeni-
eurkreis IV, SI Herr G.Troxler am
17.12.99 in der vorliegenden Form genehmigt worden.



VORPRÜFUNG VOM 19. November 1999
PUBLIKATION IM ANTSBLATT VOM 22. Januar 2000
PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 20. Januar 2000
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 24.1.2000 BIS 23.2.2000
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM
RECHTSVERWAHRUNGEN
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 1. Mai 2000
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHNEITIGT

LÜTZELFLÜH, DEN 15.00, DER GEMEINDESCHEIBE
GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR RAUMORDNUNG AM 16. Mai 2000

ÜBERBAUUNGSPLAN BESTEHEND



LEGENDE

- Baufelder 1-8 für Hauptbauten (mit Gebäudehöhe)
- Baufelder für An- und Nebenbauten (mit Gebäudehöhe)
- Privater Aussenbereich
- Öffentliche Fusswege
- Private Verkehrserschliessung
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptbauten
- Baulinie für Anbaupflicht für Nebenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Containerstandorte
- Standortbereich für hochstämmige Laubbäume
- Standortbereich für Niederhecken
- Geländesprung /Terrassierung

ÜBERBAUUNGSPLAN NEU

Gesuch um Änderung Überbauungsordnung
Bereich Baufelder 4, 5 und 5.1 sowie
Bereich Baufeld 8, Stelzen Süd, Lützelflüh



LEGENDE

- Baufelder 1-8 für Hauptbauten (mit Gebäudehöhe)
- Baufelder für An- und Nebenbauten (mit Gebäudehöhe)
- Privater Aussenbereich
- Öffentliche Fusswege
- Private Verkehrserschliessung
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorengrenze
- Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptbauten
- Baulinie für Anbaupflicht für Nebenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Standortbereich für hochstämmige Laubbäume
- Standortbereich für Niederhecken
- Geländesprung /Terrassierung

Publikation im Anzeiger vom 18.12.2008

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

7.02.2009

Öffentliche Auflage vom: 18.12.2008

bis: 19.01.2009

Einsprachverhandlungen

Erladigte Einsprachen

Unerladigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Die Präsidentin

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt am: 13.02.2009

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 23 FEB. 2009

J. Wiedner

KANTON BERN

EINWOHNERGEMEINDE LÜTZELFLÜH



ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 "STELZEN-SÜD"

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A
- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER-UND ENTSORGUNG)
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Bauvorhaben: Gesuch um Änderung Überbauungsordnung Bereich Baufeld 4, 5 und 5.1 und Bereich Baufeld 8, Stelzen- Süd, Lützelflüh		Grundbesitzer: Barbara Jörg Dorf 3418 Rüegsbach		Auftraggeber: ABZ Aktiengesellschaft-Bauen-Zukunft Hinterdorfstrasse 5, 3550 Langnau i.E. Tel: 034 409 48 48 / Fax: 034 409 48 40		Planverfasser: Opus Architekten AG Hinterdorfstrasse 5, 3550 Langnau i.E. Tel: 034 409 48 48 / Fax: 034 409 48 40	
Plannummer: 01	Planziel: Überbauungsplan	Maassstab: 1:500	Plangrösse: 63 x 40	Projektnummer: 416-08	Geschiedet: FK	Datum: 04.11.2008	Revidiert:

P:\Eba\01\18_Hinterbauung_Lützelflüh\WV\WV_05.02.09.d

ÜBERBAUUNGSPLAN NEU

Gesuch um Abänderung Überbauungsordnung
Bereich Baufeld 6 & 7, Stelzen Süd, Lützelflüh



LEGENDE

	BAUFELDER 1-8 FÜR HAUPTBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)		WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG		CONTAINERSTANDORTE
	BAUFELDER FÜR AN-/ NEBENBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)		SEKTORENGRENZE		STANDORTBEREICH FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
	PRIVATER AUSSENBEREICH		BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR HAUPTBAUTEN		STANDORTBEREICH FÜR NIEDERHECKEN
	ÖFFENTLICHE FUSSWEGE		BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR NEBENBAUTEN		GELÄNDESPRUNG / TERRASSIERUNG
	PRIVATE VERKEHRSERSCHLISSUNG		HAUPTFÜRSTRICHTUNG		

ÜBERBAUUNGSPLAN BESTEHEND



VORPRÜFUNG VOM 17.04.2008

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.04.2008

PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 17.04.2008

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 18.04. BIS 19.05.2008

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 17.04.2008

RECHTSVERWAHRUNGEN 17.04.2008

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 17.04.2008

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 17.04.2008

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 27.05.2008

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: 3.06.2008
Der Sekretär: 3.06.2008

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

LÜTZELFLÜH, DEN 3.06.2008, DER GEMEINDESCHREIBER J. Wiedner

GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 9. JUNI 2008

KANTON BERN

EINWOHNERGEMEINDE LÜTZELFLÜH



ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 " STELZEN -SÜD "

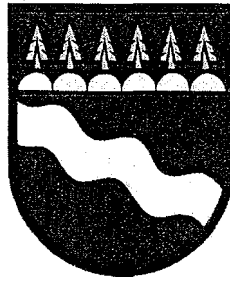
INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG :

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A
- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

BAUVORHABEN: Gesuch um Abänderung Überbauungsordnung Bereich Baufeld 6 & 7, Stelzen Süd, Lützelflüh	AUFTRAGGEBER: Fam. Jörg Ulrich & Barbara Dorf 205 3418 Rüegsbach	PLANVERFASSER: Baukunst Architekten Rolf Nydegger, Vechigenstrasse 33, 3076 Worb Tel: 031 832 08 00 / Fax: 031 832 08 01
PLANNUMMER: 01	PLANTITEL: ÜBERBAUUNGSPLAN	MASSSTAB: 1:500
	PLANGRÖSSE: 84/42	PROJEKTNUMMER: 2343/1
	GEZEICHNET: sf	DATUM: 16.04.2008
		REVIDIERT:

Kanton Bern
Einwohnergemeinde Lützelflüh



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 STELZEN - SÜD Ä N D E R U N G

Inhalt der Überbauungsordnung Nr. 5

Überbauungsplan Nr. 5 A
Besonderer Plan Nr. 5 B (Ver- und Entsorgung)
Überbauungsvorschriften Nr. 5 C

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C Ä N D E R U N G

Datum:

20. Januar 2003

Rev.:

Planverfasser:



STEFFEN, DUBACH + PARTNER
ARCHITEKTEN AG

KIRCHBERGSTRASSE 189 CH-3401 BURGDORF

TELEFON 034 426 16 16 FAX 034 426 16 26

E-MAIL SDP@SD-P.CH

ZERTIFIZIERT EN ISO 9001

Auftrag Nr.:

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C

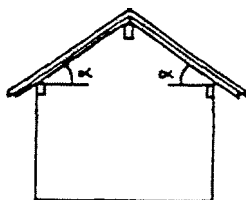
- Hauptgebäude
- An- und Nebenbauten
- Parkierung
- Baubewilligungsverfahren
- Umgebung
- Erschliessung
- Weitere Bestimmungen
- Genehmigungsvermerke
- Anhang 1
- Anhang 2
- Anhang 3

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5 C

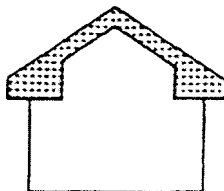
Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 5A <i>Stelzen-Süd</i> gekennzeichnet. Der Wirkungsbereich selbst ist in die Sektoren A und B unterteilt.
Stellung zur Grundordnung Nutzung	Art. 2 1. Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde, für den Sektor A insbesondere die Bestimmungen der Dorfzone D2, für den Sektor B die Bestimmungen der Wohnzone W2. 2. Für den Sektor A gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für Sektor B die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Baufelder für Haupt-, An- und Nebenbauten mit Baulinien - Baulinien mit Anbaupflicht - Firstrichtungen - Fusswegnetz - Verkehrserschliessung - anzupflanzende, hochstämmige Laubbäume - Geländesprünge
Architektonische Gestaltung	Art. 4 Die Gebäude innerhalb eines Sektors sind als bauliche Einheit zu gestalten. Die folgenden Punkte sind dabei zu beachten: - klare, zeitgemässe Formensprache unter Beachtung der Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise. - Ausbildung von Dachform und Vordächern - konsequente Wahl der Baumaterialien: Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Stahl, Glas.
Hauptbauten	
Baufelder für Hauptbauten	Art. 5 1. Die Baufelder 1-8 definieren die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. 2. Die Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten legen den Verlauf einer Fassade verbindlich fest. Mindestens $\frac{3}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge muss auf dieser Baulinie zu liegen kommen. 3. Festverglaste Erker, offene Balkone (auch mit Seitenwänden), Laubenpartien sowie Vordächer über Hauseingängen dürfen die Baufelder höchstens 1.50 m überragen.

- Gebäudehöhe
- Art. 6
1. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Überbauungsplan in den einzelnen Baufeldern vermerkt. Hangzuschläge sind nicht möglich, ansonsten richtet sich die Messweise nach Art. 21 BR.

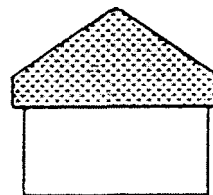
- Dachgestaltung
- Art. 7
1. Die Hauptbauten müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
 2. Die Neigung der Hauptdächer muss betragen: mind. 27° a.T. und höchstens 35° a.T.
 3. Die Dächer sind einheitlich mit naturroten oder braun engobierten Ziegeln einzudecken. Der Dachvorsprung muss allseitig mind. 0.80 m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).



erwünscht

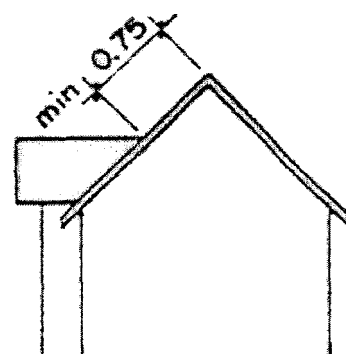
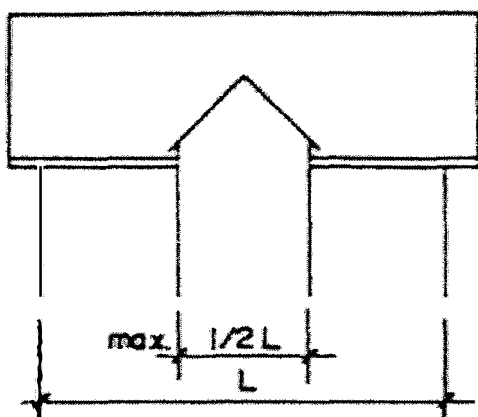


nicht erlaubt



nicht erlaubt

4. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
5. Quergiebel bzw. Kreuzfirste sind erlaubt. Der Abstand zwischen Haupt- und Querfirst muss mindestens 0.75 m betragen. Die Dachneigung darf höchstens 5° a.T. von der des Hauptdaches abweichen. Die Gesamtbreite darf pro Dachseite nicht grösser sein, als $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge. Werden Quergiebel bzw. Kreuzfirste mit anderen Dachaufbauten kombiniert, sind ihre Breiten bei der Ermittlung der Gesamtbreite mit einzubeziehen.



6. Im Übrigen gilt Art. 26 GBR.

An- und Nebenbauten

Art. 8

Baufelder
für An- und Nebenbauten

1. Die Baufelder für An- und Nebenbauten definieren die Bereiche, wo unbewohnte, eingeschossige Bauten erstellt werden können.
2. Die Baulinien mit Anbaupflicht für An- und Nebenbauten legen den Verlauf einer Fassade (geschlossene Bauten) bzw. des Vordaches (offene Bauten) verbindlich fest (Anhang 1).
3. Bei An- und Nebenbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
4. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Überbauungsplan in den einzelnen Baufeldern vermerkt und werden ab fertigem Strassenniveau gemessen.
5. Die Flachdächer der An- und Nebenbauten südlich des Baufeldes 8 können begrünt werden und als privater Aussenraum dienen (Anhang 2).

Parkierung

Art. 9

Parkierung

1. Der Bedarf der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
2. Die Autoabstellplätze sind in den Baufeldern für An- und Nebenbauten zu integrieren.
3. Die Besucherparkplätze nach Art. 49ff BauV sind im Überbauungsplan nicht verbindlich festgelegt, müssen jedoch oberirdisch auf der jeweiligen Privatparzelle angeordnet werden.

Baubewilligungsverfahren

Art. 10

Baubewilligungsverfahren /
Etappierung

1. Das Baufeld Nr. 6 kann erst überbaut werden, wenn die Gemeinde das alte Schützenhaus nicht mehr für ihre Zwecke benötigt. Eine Abbruchbewilligung kann ab diesem Zeitpunkt erteilt werden.
2. Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 22 BewD beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Denkmalpfleger, etc.)

Umgebung

Art. 11

Umgebungsgestaltungsplan /
Geländeanpassungen /
Geländesprünge

1. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs.1d BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden.
2. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Zufahrten, Hauszugänge, Wegführungen
 - Bepflanzung (Art der hochstämmigen Bäume und Sträucher)
 - Art und Weise der baulichen Abgrenzungen im Aussenraum

3. Die im Überbauungsplan fixierten Höhenkoten der Erschliessungsstrasse dürfen um max. ± 20 cm über- bzw. unterschritten werden.
4. Aufschüttungen dürfen die Kote des Weges, der nördlich des entsprechenden Baufeldes verläuft, um max. 30 cm über- bzw. unterschreiten.
5. Die Lage der Geländesprünge ist im UeO-Plan punktiert dargestellt. Die Geländesprünge sind senkrecht auszubilden (Anhang 1).

Art. 12

Gestaltung von Wegen und Plätzen

1. Fusswege, Vorplätze, Autoabstellplätze und Verkehrswege haben sich im Belag zu unterscheiden (Verbundsteine, Pflasterungen, Rasengittersteine, Kies, etc.) Die Materialien müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.

Art. 13

Bepflanzung

1. Die im Überbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich und sollen mit einheimischen Bäumen angepflanzt werden. Die minimale Baumhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.
2. Entlang der Simon-Gfellerstrasse sind entsprechend dem Überbauungsplan Niederhecken vorzusehen.
3. Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

Erschliessung

Art. 14

Erschliessung

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über den Käseriweg und die Simon-Gfellerstrasse. Die angegebenen Weg- und Strassenbreiten sind verbindlich (Notzufahrten 3.00 m).
2. Die im Überbauungsplan gelb dargestellten Wege gehören zum öffentlichen Fusswegnetz. Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Fusswege werden zu 100 % von den Grundeigentümern getragen. Nach Fertigstellung wird der öffentliche Fussweg Ost (Nord-Süd-Verbindung) in die Klasse 2 des Strassen- und Beitragsreglements der Gemeinde aufgenommen.

Weitere Bestimmungen

Art. 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung) in Kraft.

Art. 16

Revision der Überbauungsordnung

Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 der Kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom:

Publikation im Amtsanzeiger vom:

23.01.2003 + _____

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom:

24.01.2003 bis 24.02.2003

Einspracheverhandlung am:

Rechtsverwahrungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

13.01.2003

Beschlossen durch das zuständige Gemeindeorgan am:

~~Namens der Einwohnergemeinde~~



Präsident/in

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt am:

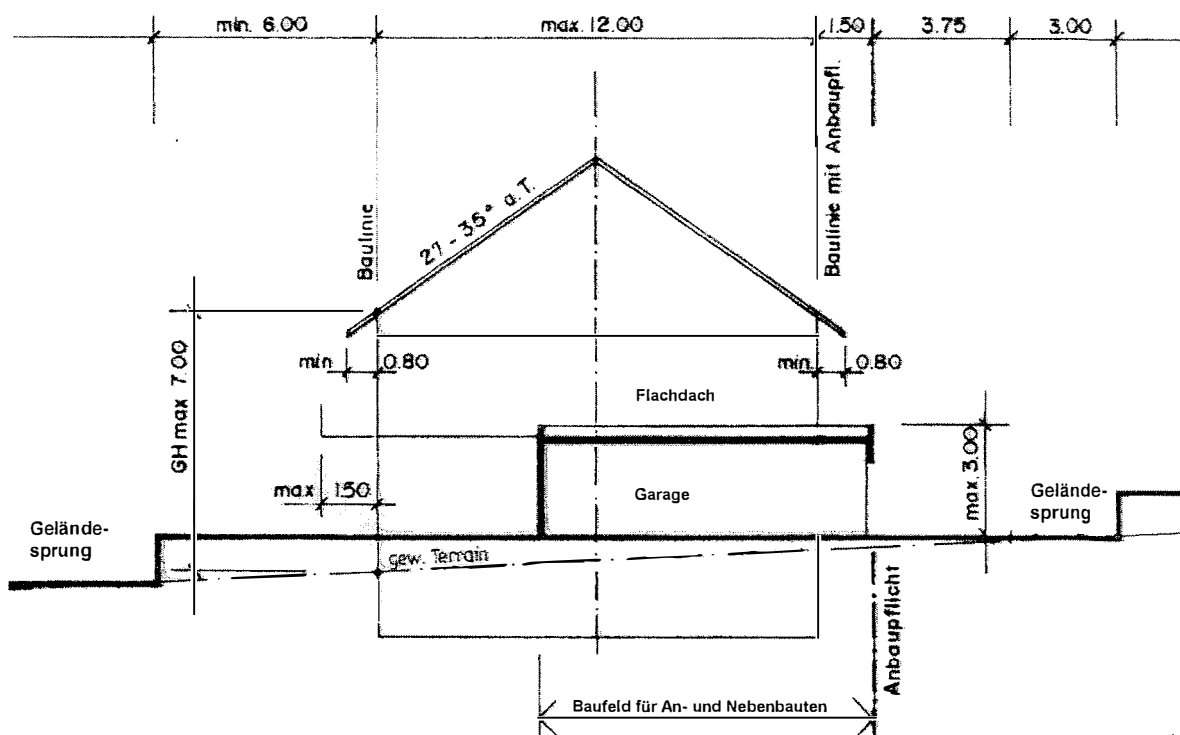
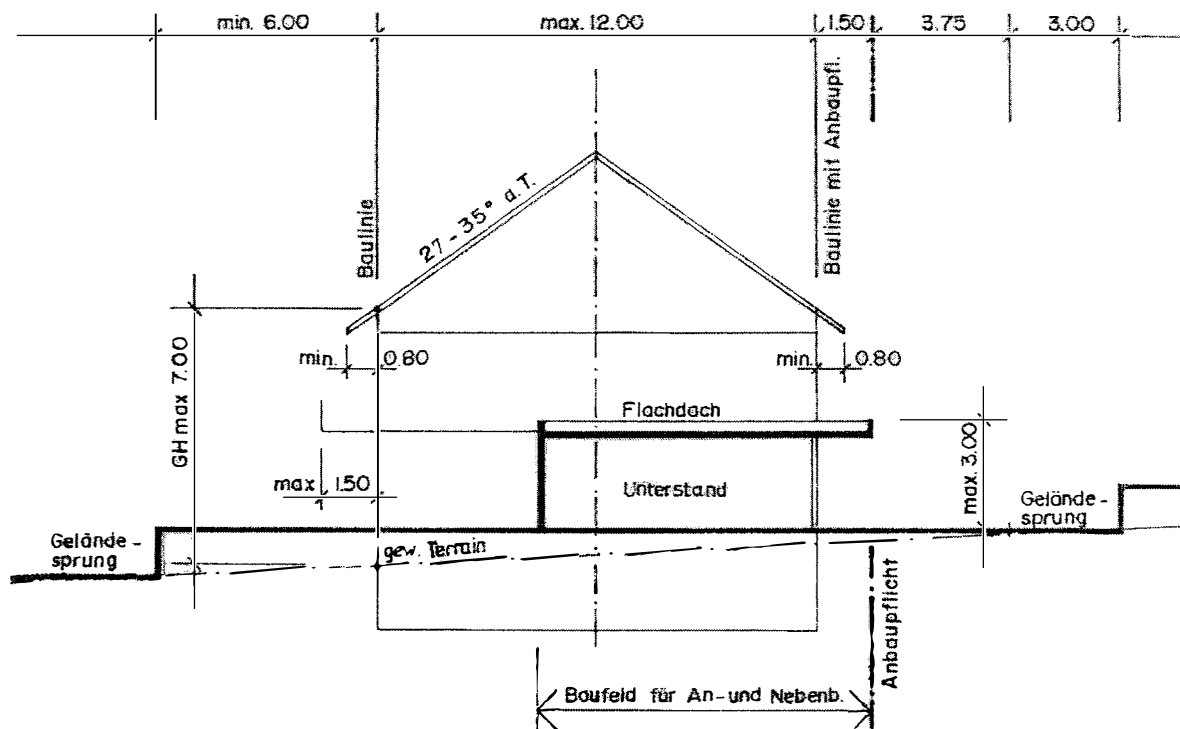
27.02.2003

Der Gemeindeschreiber

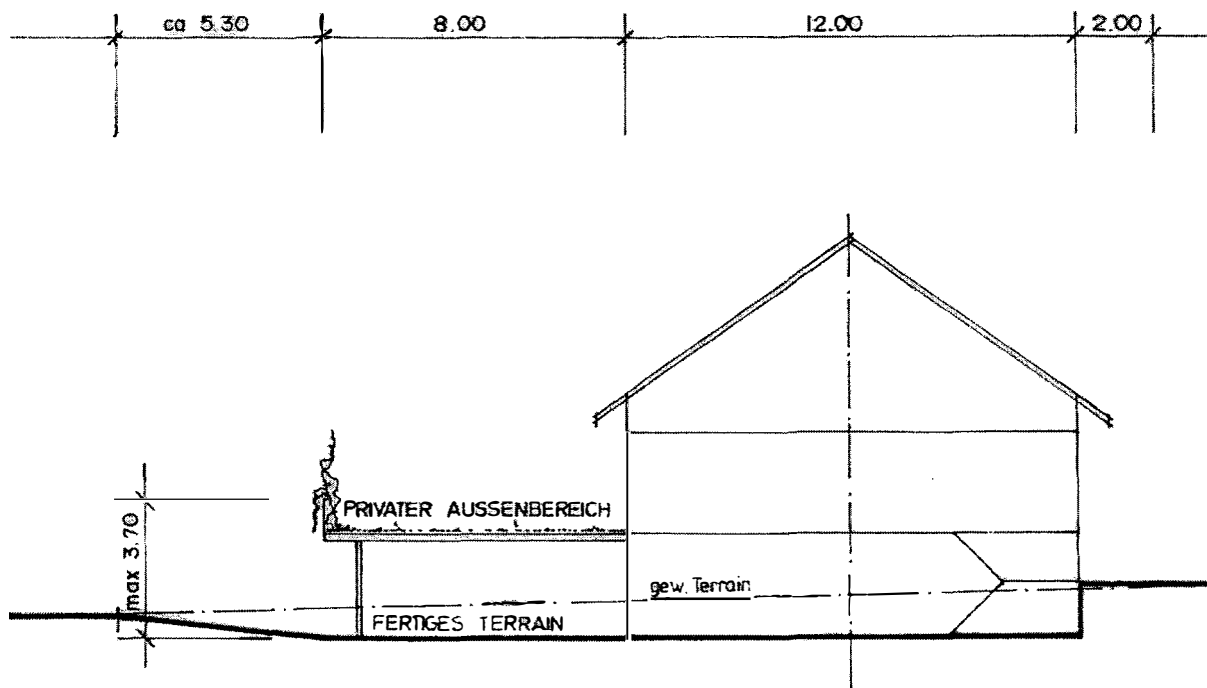
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

12. März 2003

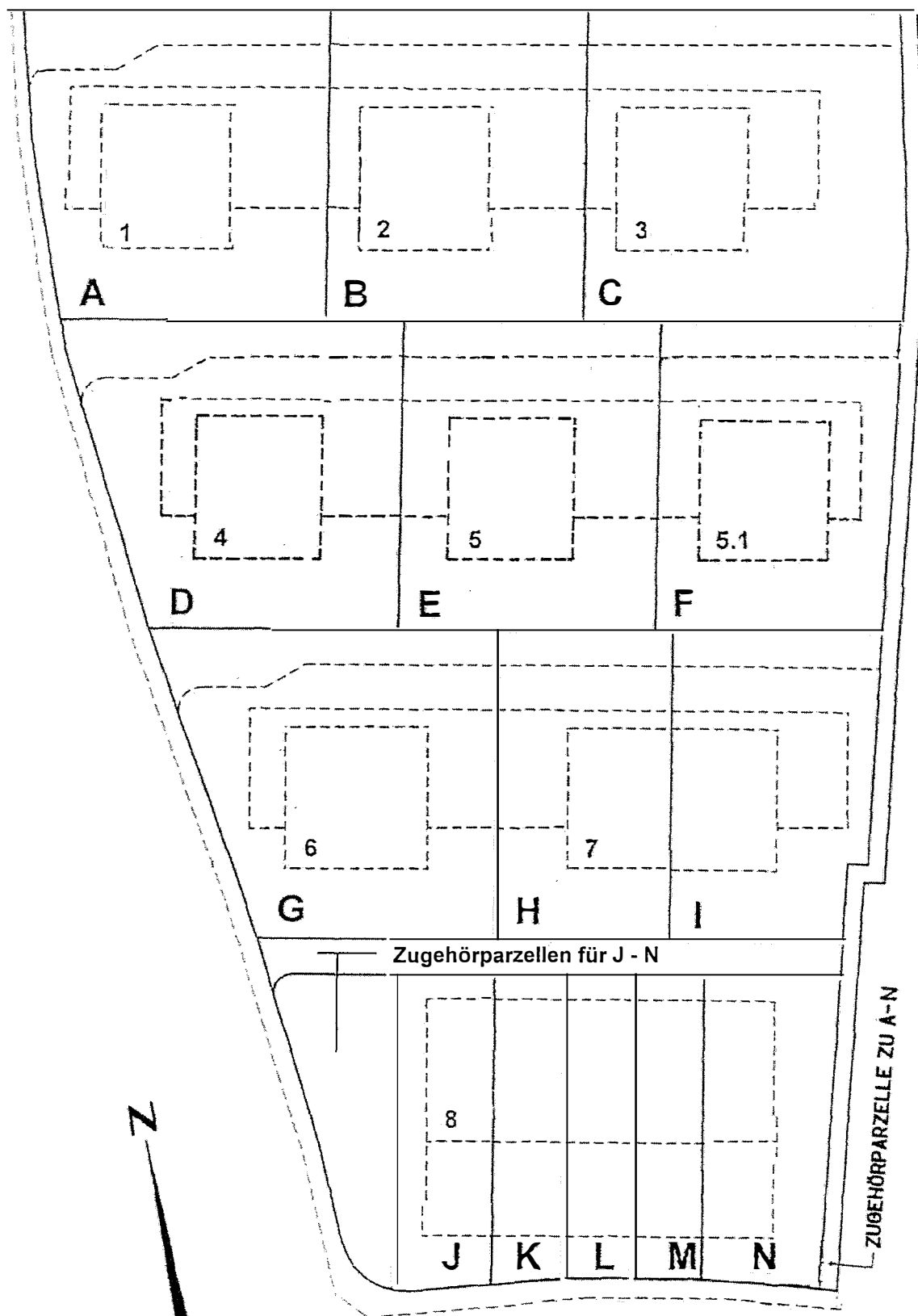
Anhang 1 „Baufelder Nr. 1-7“



Anhang 2 „Baufeld 8“



Anhang 3 „Parzellierungsvorschlag“





**AENDERUNG
UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5**
"STELZEN -SUED"

INHALT DER UEBERBAUUNGSORDNUNG:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

- BESONDERER PLAN NR. 5B
(VER- UND ENTSORGUNG)

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

**AENDERUNG
UEBERBAUUNGSPLAN NR. 5A**

MST.: 1 : 500 DAT.: 20.01.2003

STEFFEN DUBACH + PARTNER ARCHITEKTEN AG KIRCHBERGSTR. 189 3401 BURGDORF

GEZ.: SS CAD.: 01UE5 PL.NR.: 01 REV.:

AUFTRAG NR.: 265000

VORPRUEFUNG VOM: -
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM: -
PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM: 23.01.2003
OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 24.01.2003 BIS: 24.02.2003
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: -
RECHTSVERWAHRUNGEN: -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 13.01.2003

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEGT:

LUETZELFLUEH, DEN 27.02.2003, DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR RAUMORDNUNG AM: 12. März 2003

Namens des Gemeinderates
Der Gemeinderat:
Der Gemeinderat:

LEGENDE

- ○ ○ ○ ○ WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- SEKTORENGRENZE
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR HAUPTBAUTEN
- - - - - BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT FÜR NEBENBAUTEN
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 1-8 BAUFELDER 1-8 FÜR HAUPTBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)
- BAUFELDER FÜR AN- / NEBENBAUTEN (MIT GEBÄUDEHÖHE)
- PRIVATER AUSSENBEREICH
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- PRIVATE VERKEHRSSCHLISSUNG
- GELÄNDESPRUNG/TERRASSIERUNG
- C CONTAINERSTANDORTE
- STANDORTBEREICH FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
- — — — — STANDORTBEREICH FÜR NIEDERHECKEN

ALTER ZUSTAND
GENEHMIGT DURCH DAS AGR AM 16.05.2000



NEUER ZUSTAND





Änderung Ue0 NR. 5 STELZEN -SÜD

Inhalt der Überbauungsordnung :

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A

- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)

- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5C

- BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG)

MSK.: 1 : 200 DAT.: 20.01.03

REV.:

Köhler + Schöni Ingenieur AG Dorfstrasse 8 3415 Hasle b.B.

gez.: CAD.: M.v.E. PL.NR.: 99012-5b REV.:

AUFTRAG NR.: 99012

LEGENDE

LEITUNGEN

BESTEHEND	NEU
	Telefonkabel
	Kabelfernsehen
	BKW Leitung
	BKW (Beleuchtung)
	Kanalisation
	Wasserleitung (Leitung DG #125; Hausanschlüsse DG/HDPPE #40)
	Sauberwasserleitung Simon-Gfellerstrasse
	Swisscom

SICHTFELD

Sichtweite 35m
Sichtweite 20m

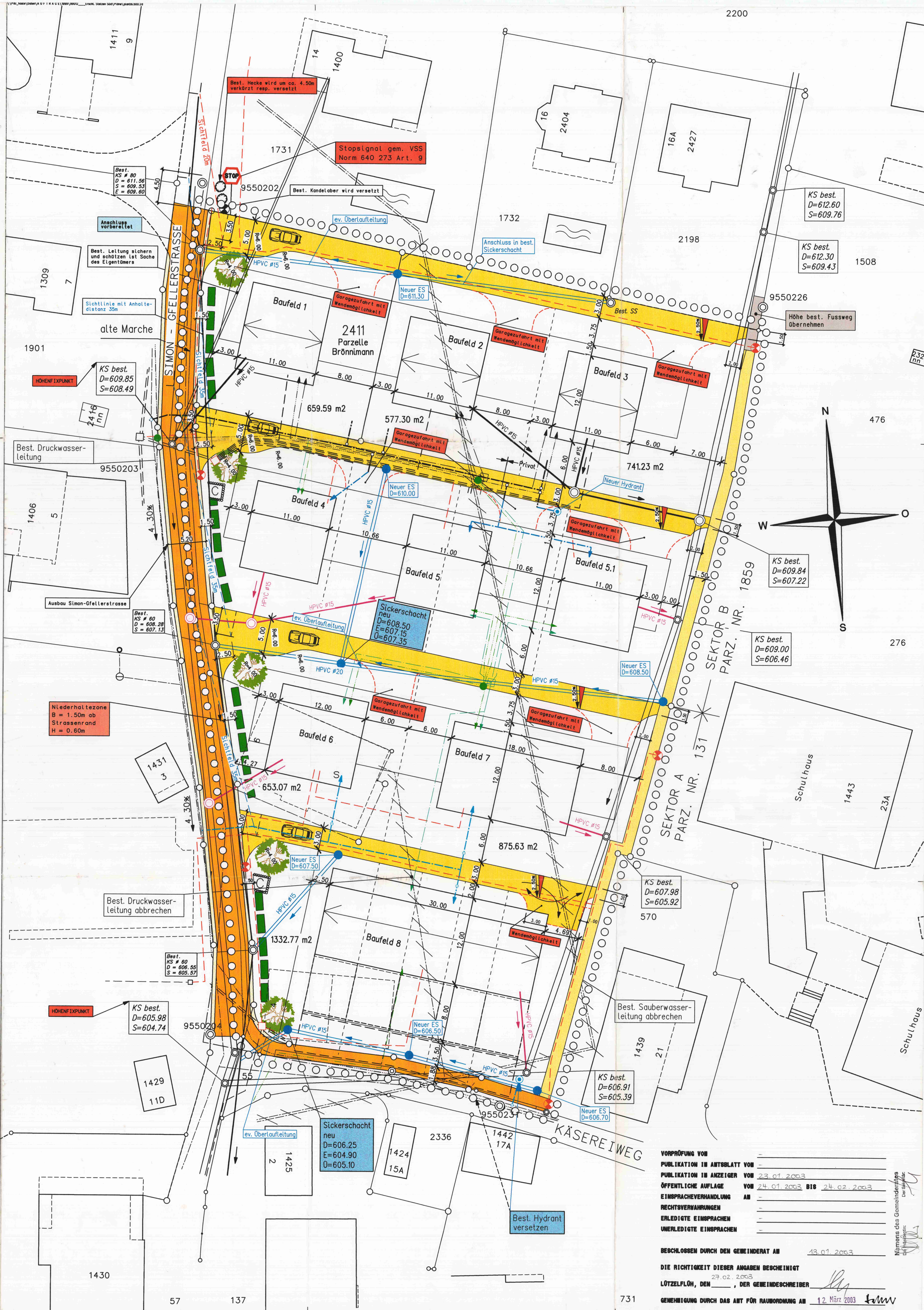
DIVERSES

	WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
	AUSBAU SIMON-GFELLERSTRASSE
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG (Verbundsteine)
	PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG / HAUSZUFahrTEN (Verbundsteine)
	CONTAINERSTANDORTE
	STANDORTBEREICH FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
	STANDORTBEREICH FÜR NIEDERHECKEN

Entwässerung Hauszufahrten und Hausplätze über Strassenschulter versichern wenn nötig mit Anschluss an Sickerschacht oder Sickermulde, mit Überlaufsicherheitsleitung in Sauberwasserleitung Simon-Gfellerstrasse

Sämtliches Dachwasser ist ebenfalls zu versichern

Sämtliche Ausfahrten, Sichtlinien und Wendemöglichkeiten sind vom Ingenieurkreis IV, St. Herr G. Troxler am 17.12.99 in der vorliegenden Form genehmigt worden.



VORPRÜFUNG VON	_____
PUBLIKATION IN ANZEIGER VON	23.01.2003
ÖFFENTLICHE AUFLAGE	VON 24.01.2003 BIS 24.02.2003
EINSPRACHEVERHANDLUNG	AN _____
RECHTSVERWÄHRUNGEN	_____
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	_____
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	_____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13.01.2003

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHNIGT

LÜTZELFLÜH, DEN 27.02.2003, DER GEMEINDESCHEIBER

GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR RAUMORDNUNG AM 12. März 2003

Namens des Gemeinderates
Der Schulhaus