

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee



**Überbauungsordnung
„Biblis I“**

20.02.2019



Zone mit Planungspflicht (ZPP) K „Biblis I“

Überbauungsordnung (UeO) „Biblis I“

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. Baugesetz (BauG)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Bern, 26. Februar 2018

GENEHMIGUNG

Die UeO „Biblis I“ besteht aus

- Überbauungsplan mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans (ZPP K „Biblis I“)
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Art. 1

Zweck

Mit der Überbauungsordnung (UeO) „Biblis I“ wird der Planungszweck verfolgt, eine sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung von hoher Qualität zu realisieren.

Art. 2

Wirkungsbereich

Die UeO „Biblis I“ gilt für das im Überbauungsplan (UeP) durch einen schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet. Die Planungsinhalte werden im Überbauungsplan (UeP) und ergänzend in diesen Überbauungsvorschriften (UeV) festgelegt. Integrierter Bestandteil der UeO „Biblis I“ sind die geringfügige Anpassung des Zonenplans (ZPP K „Biblis I“) und die Festlegung der Basiserschliessung Abwasserleitungen.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende UeO nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, soweit nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.

Art. 4

Referenzprojekt

Basis der UeO bildet das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der Aebi + Vincent Architekten vom 6. November 2017. Dieses ist als Referenzprojekt für die weitere Bearbeitung und Beurteilung des Bauprojekts hinweisend (siehe Anhang Erläuterungsbericht).

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Im UeP werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) der Baubereich Hauptgebäude
- c) der Baubereich Gebäuderücksprung 1. Vollgeschoss
- d) die Erschliessungsbereiche
- e) die Zugangs-, Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche
- f) die Innenhöfe und Kinderspielplätze gemäss Art. 44 ff. BauV
- g) die oberirdischen Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- h) der Bereich Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- i) die Notzufahrten (ungefähre Lage)
- j) der öffentliche Fuss- und Radweg (ungefähre Lage)

- k) der Anschluss des öffentlichen Fuss- und Radwegs (ungefähre Lage)
- l) der Anschluss der arealinternen Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- m) die Grünbereiche und Retentionsflächen
- n) die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- o) die Pflanzbereiche für Einzelbäume (ungefähre Lage)
- p) die Entsorgungsstelle (ungefähre Lage)
- q) der Perimeter Basiserschliessung Abwasser (Leitungen)
- r) die Mischabwasserleitung (neu)
- s) die Mischabwasserleitung (bestehend)
- t) die Mischabwasserleitung (Rückbau)
- u) die Landeskoordinaten der Leitungen
- v) die Referenzvermessung

Art. 6

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone (Art. 1 GBR).

Art. 7

Mass der Nutzung

Für den gesamten Wirkungsbereich beträgt die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) 1.16 (18'000 m² GFo), die maximale GFZo 1.42 (22'000 m² GFo).

Art. 8

Baubereiche

¹ Die Baubereiche (Art. 25 BMBV) werden nach Art. 96c Baugesetz (BauG) umschrieben und sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Innerhalb des Baubereichs Hauptgebäude ist die Gebäudelänge (Art. 12 BMBV) und -breite (Art. 13 BMBV) frei.

³ Im Baubereich Gebäuderücksprung 1. Vollgeschoss ist eine lichte Höhe (Art. 17 BMBV) von mind. 3.0 m einzuhalten.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche dürfen Vordächer, Laubengänge und Balkone max. 2.0 m in den Gebäude- resp. Grenzabstand (Art. 22 und 23 BMBV) hineinragen.

Art. 9

Fassadenhöhe

Das massgebende Terrain (Art. 1 BMBV) ist auf 459.00 m.ü.M. festgelegt. Die Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) beträgt für alle Baufelder max. 13.5 m, gemessen vom massgebenden Terrain. Sie wird bei

begehbaren Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung, bei nicht begehbaren Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Art. 10

Gestaltung

¹ Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung im Sinne von Art. 1 UeV entsteht.

² Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem detaillierten Konzept Aussenraumgestaltung zu erfolgen, welches spätestens mit der Baueingabe einzureichen ist.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten dürfen nur Flachdächer erstellt werden.

² Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer und Flachdachteile sind, soweit sie nicht für Sonnenenergieanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

³ Das Attikageschoss (Art. 21 BMBV) muss auf der ganzen südlichen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 2.0 m zurückversetzt sein.

Art. 12

Erschliessung, Zugangs-,
Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche

¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Biblisweg. Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle sowie die Notzufahrt sind im UeP bezeichnet. Die Notzufahrt hat auf einer Breite von mind. 3.0 m auf befestigtem Unterbau zu erfolgen.

² Die bezeichneten siedlungsinternen Zugangs-, Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Zugangs- und Aufenthaltsbereich. Ihre Gestaltung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 10 Abs. 2 UeV) festzulegen.

Art. 13

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Sie sind in einer Einstellhalle zu erstellen.

² Im bezeichneten Bereich sind oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen.

³ Veloabstellplätze sind in den Erschliessungsbereichen, bei den Hauseingängen, im Innern der Gebäude und soweit nötig in der Einstellhalle unterzubringen.

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze erstellt werden (Art. 54c BauV).

Art. 14

Öffentlicher Fuss- und Radweg, Anschluss arealinterne Fusswegverbindung

Entlang der östlichen Perimetergrenze ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung mit einer Breite von mindestens 3.5 m zu erstellen, mit Anschluss an die Feldstrasse und an den Biblisweg. Der Anschluss der arealinternen Fusswegverbindung an den Biblisweg und die Önzbergstrasse ist im UeP bezeichnet.

Art. 15

Innenhöfe, Kinderspielfläche

¹ Die Gestaltung der Innenhöfe mit Kinderspielflächen (gemäss Art. 44 ff. BauV) ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 10 Abs. 2 UeV) festzulegen.

² Im bezeichneten Bereich ist eine mindestens 600 m² grosse, ebene und gut proportionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Fläche nach Art. 46 BauV nachzuweisen.

Art. 16

Grün- und Retentionsbereiche

Die Grünbereiche sind als halbprivate Aussenräume zu gestalten. Die detaillierte Gestaltung und Bepflanzung sowie die notwendigen Retentionsbereiche sind im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 10 Abs. 2 UeV) festzulegen.

Art. 17

Pflanzbereiche Einzelbäume

An den bezeichneten Pflanzenbereichen sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist im Konzept Aussenraumgestaltung (Art. 10 Abs. 2 UeV) festzulegen.

Art. 18

Entsorgungsstelle

An der bezeichneten Stelle ist eine sorgfältig integrierte Entsorgungsstelle zu realisieren.

Art. 19

Basiserschliessung Leitungen

¹ Die Trassensicherung erfolgt nach Art. 28 des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 (KGSchG) in Verbindung mit Art. 21 und 22 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November 1996 (WVG).

² Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO „Biblis I“ ist gegenüber den Leitungsachsen der minimale Bauabstand von 2.0 m einzuhalten. Im Perimeter „Basiserschliessung Abwasser (Leitungen)“ gilt ab Leitungsachse ein Bauabstand von mind. 3.0 m. Die Bauabstände gelten sinngemäss auch für die öffentlich-rechtlich gesicherten Sonderbauwerke und Nebenanlagen. Sind in anderen geltenden Reglementen andere Abstände vorgesehen, so gelten diese.

³ Das Unterschreiten der Bauabstände sowie das Überbauen von öffentlichen Leitungen und ihren öffentlich-rechtlich gesicherten Sonderbauwerken und Nebenanlagen bedürfen der Bewilligung des Leitungseigentümers.

⁴ Die Leitungen sind wo nötig durch Wurzelschutzmassnahmen zu sichern. Im Baubewilligungsverfahren sind die Schutzmassnahmen nachzuweisen.

Art. 20

Lärm und Energie

¹ Für den gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

² Die Wahl des Energieträgers zur Wärmeversorgung der Gebäude orientiert sich an der Priorisierung der Energieträger gemäss kommunalem Richtplan Energie und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Art. 21

Infrastrukturvertrag

Die Umsetzung der UeO „Biblis I“ ist, soweit nötig, mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln.

Art. 22

Inkrafttreten

Die UeO „Biblis I“ tritt gemäss Art. 110 BauV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Mai 2017
Mitwirkung vom	18. August 2017 bis 15. September 2017
Publikation im Amtsblatt vom	22. November 2017
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	23. November 2017
Öffentliche Auflage vom	24. November 2017 bis 27. Dezember 2017
Einspracheverhandlungen am	22. Januar 2018 / 1. und 5. Februar 2018
erledigte Einsprachen	3
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Februar 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den **17. MAI 2018**

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Mai 2017
Mitwirkung vom	18. August 2017 bis 15. September 2017
Publikation im Amtsblatt vom	22. November 2017
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	23. November 2017
Öffentliche Auflage vom	24. November 2017 bis 27. Dezember 2017
Einspracheverhandlungen am	22. Januar 2018 / 1. und 5. Februar 2018
erledigte Einsprachen	3
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Februar 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter



Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den **17. MAI 2018**

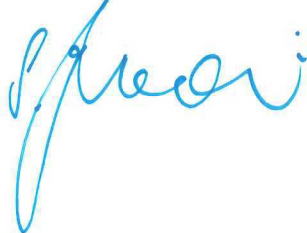
Der Gemeindeverwalter



Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

20. Feb. 2019





Zone mit Planungspflicht (ZPP) K "Biblis I"

Überbauungsordnung (UeO) "Biblis I"

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. Baugesetz (BauG)

Überbauungsplan (UeP) mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans

(ZPP K "Biblis I") nach Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung (BauV)

Bern, 26. Februar 2018

GENEHMIGUNG

Die UeO "Biblis I" besteht aus

- Überbauungsplan mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans (ZPP K "Biblis I")

- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Mst. 1 : 500
Format: 60/105

0 5 10 15 20 25 m



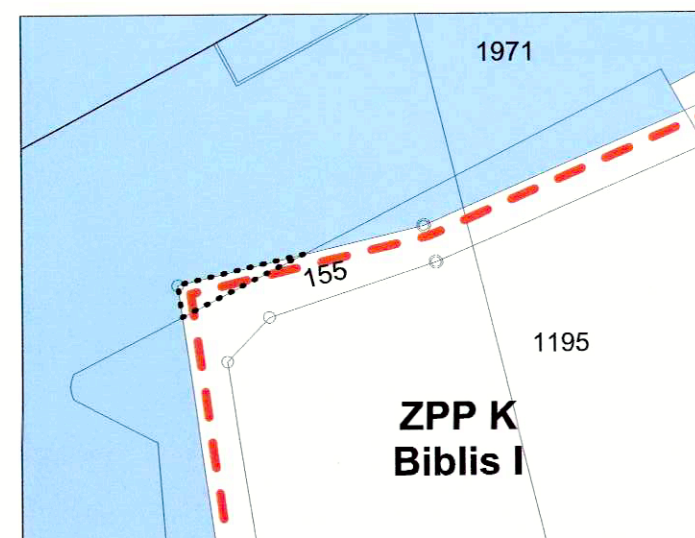
Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Oplingenstrasse 54
3013 Bern

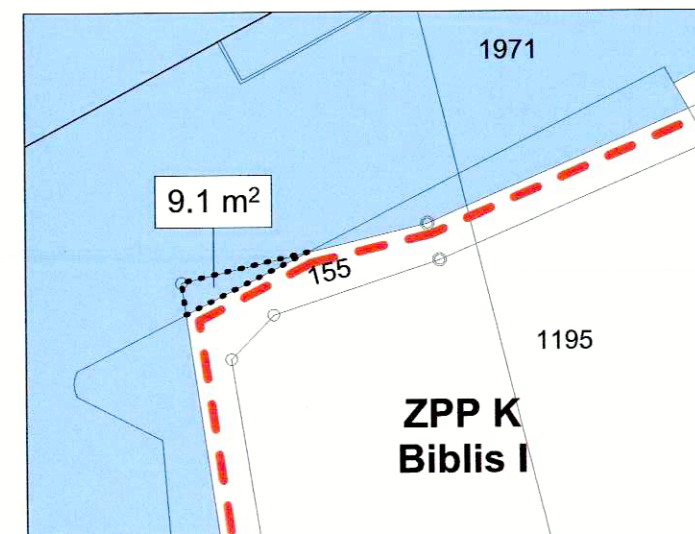
Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

1. Geringfügige Änderung des Zonenplans (ZPP K "Biblis I")

nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV (Stand vom Februar 2018)



ALT, Stand vom November 2017
(Mst. 1:500)



NEU, Stand vom Februar 2018
(Mst. 1:500)

Legende

- Wirkungsbereich Änderung Zonenplan
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Arbeitszone (A1)

Legende

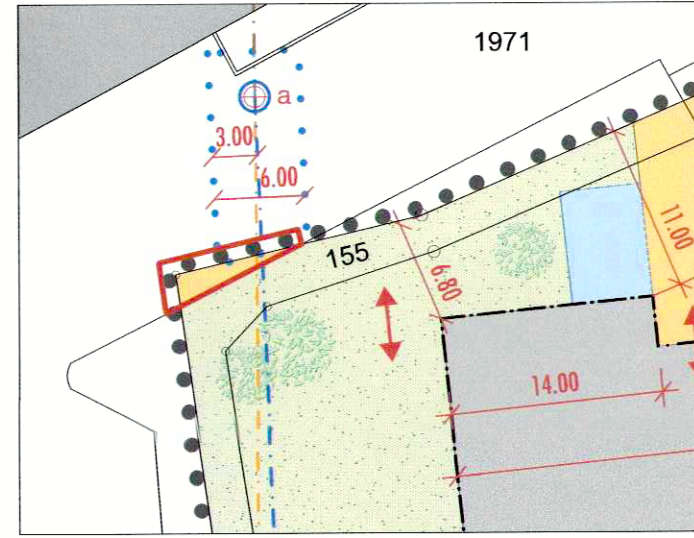
- Festlegungen
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Gebäuderücksprung 1. Vollgeschoss
- Erschliessungsbereich
- Zugangs-, Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche
- Innenhöfe, Kinderspielfläche gemäss Art. 44 ff. BauV
- oberirdische Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- Bereich Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhallen (ungefähre Lage)
- Notzufahrten (ungefähre Lage)
- öffentlicher Fuss- und Radweg (ungefähre Lage)
- Anschluss öffentlicher Fuss- und Radweg (ungefähre Lage)
- Anschluss arealinterne Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Grünbereiche und Retentionsflächen
- Spielefläche gemäss Art. 46 BauV
- Pflanzbereiche für Einzelbäume (ungefähre Lage)
- Entsorgungsstelle (ungefähre Lage)
- Referenzvermessung
- Basisschliessung Abwasserleitungen
- Perimeter Basisschliessung Abwasser (Leitungen)
- Mischabwasserleitung (neu)
- Mischabwasserleitung (bestehend)
- Mischabwasserleitung (Rückbau)
- Landeskoordinaten der Leitungen

Hinweise

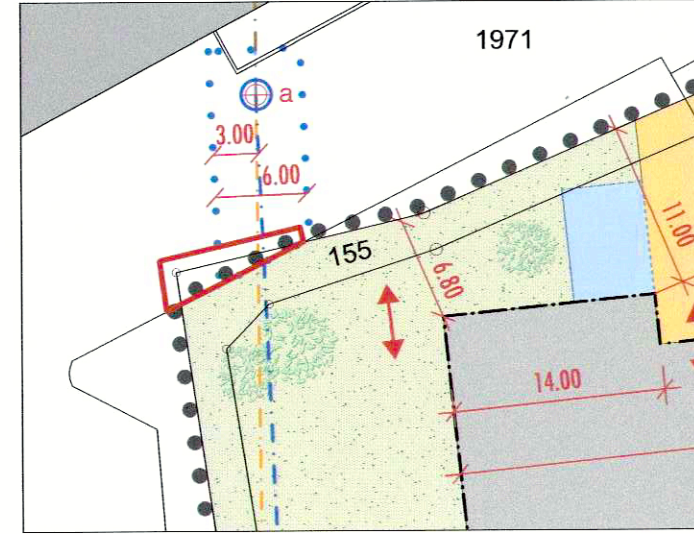
- Gemeindegrenze (gemäss AV-Daten)
- bestehende Gebäude (gemäss AV-Daten)
- Rampe Autoeinstellhalle
- Sträucher
- Basisschliessung Abwasserleitungen
- Mischabwasserleitung (bestehend)
- Detailschliessung Abwasser (Leitungen)
- Mischabwasserleitung (bestehend)

1. Geringfügige Änderung des Überbauungsplans (UeP) "Biblis I"

nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV (Stand vom Februar 2018)



ALT, Stand vom November 2017
(Mst. 1:1'000)



NEU, Stand vom Februar 2018
(Mst. 1:1'000)

Legende

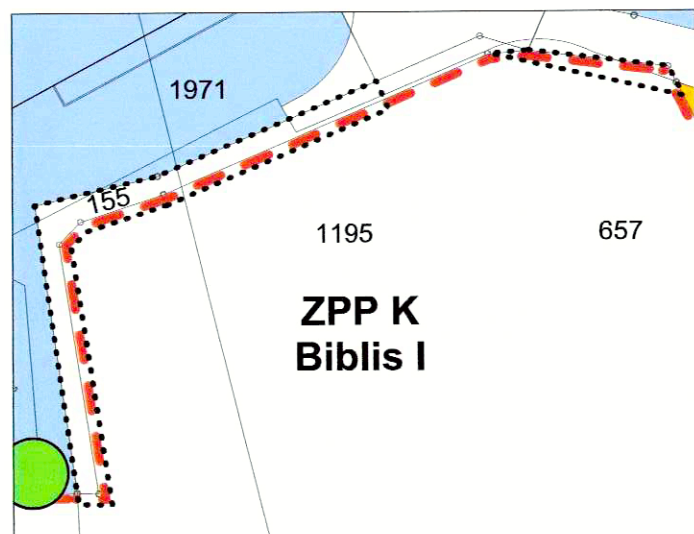
- Wirkungsbereich Änderung Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Erschliessungsbereich
- Basisschliessung Abwasserleitungen
- Perimeter Basisschliessung Abwasser (Leitungen)

Landeskoordinaten der Leitungen Landesvermessung (LV) 03

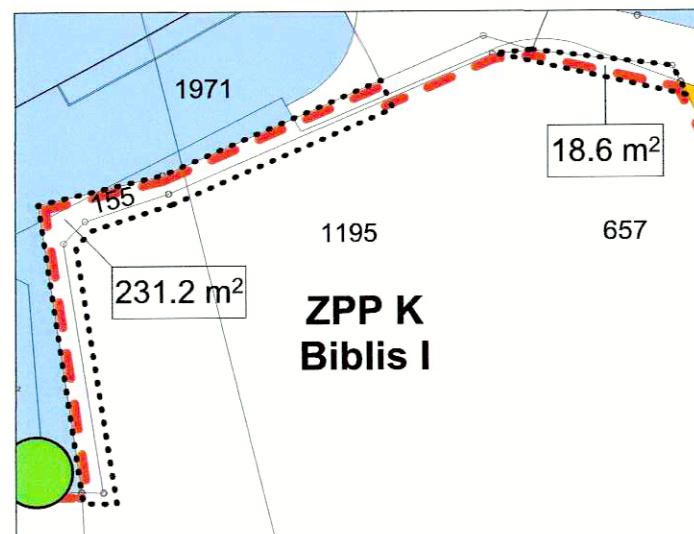
a	x 619'550.29	/ y 226'887.86	f	x 619'666.91	/ y 226'773.17
b	x 619'551.92	/ y 226'837.80	g	x 619'655.12	/ y 226'830.24
c	x 619'521.36	/ y 226'835.03	h	x 619'623.41	/ y 226'895.56
d	x 619'521.84	/ y 226'764.73	i	x 619'560.36	/ y 226'734.71
e	x 619'555.40	/ y 226'764.90	j	x 619'687.64	/ y 226'736.35

Geringfügige Anpassung des Zonenplans (ZPP K "Biblis I")

nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Stand vom November 2017)



ALT, Stand vom März 2015
(Mst. 1:1'000)



NEU, Stand vom November 2017
(Mst. 1:1'000)

Legende

- Wirkungsbereich Anpassung Zonenplan
- Wohnzone 2-geschossig (W2)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Arbeitszone (A1)
- Einzelbäume

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Mai 2017
Mitwirkung vom	18. August 2017 bis 15. September 2017
Publikation im Amtsblatt vom	22. November 2017
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	23. November 2017
Öffentliche Auflage	24. November 2017 bis 27. Dezember 2017
Einspracheverhandlungen am	22. Januar 2018 / 1. und 5. Februar 2018
erledigte Einsprachen	3
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwarungen	2

1. Geringfügige Änderung des Zonenplans (ZPP K "Biblis I") und Überbauungsplans (UeP) "Biblis I" nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen Parzellen Nr. 155, 1195 und 1971 vom 5. Februar 2018 (gemäss separatem Beiblatt)

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Februar 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 22. März 2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den 17. MAI 2018

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

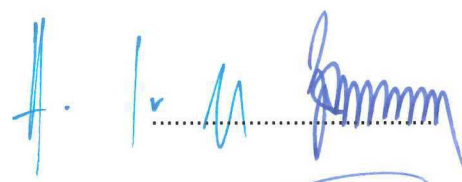
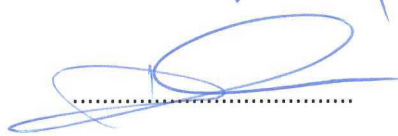
Überbauungsplan (Stand vom November 2017)



Genehmigungsvermerke (Beiblatt)

1. Geringfügige Änderung des Zonenplans (ZPP K „Biblis I“) und Überbauungsplans (UeP) „Biblis I“
nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Grundeigentümer	Parzellen Nr.	Datum / Unterschrift
Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee Gemeinderat	155	
Halter AG Europaplatz 1A, 3008 Bern	1195	
Hans Christen AG Biblisweg 32, 3360 Herzogenbuchsee	1971	

Beschlossen durch den Gemeinderat am

26. Februar 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter



Rolf Habegger

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 22. März 2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den **17. MAI 2018**

Der Gemeindeverwalter



Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

20. Feb. 2019

