

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee



**Überbauungsordnung
„Sandacker“**

10.11.2000

Änderungen

25.03.2015

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Kanton Bern

Gemeinde Oberönz



Überbauungsordnung 'Sandacker'

Genehmigung

Überbauungsplan 1:500 Überbauungsvorschriften

Plan Nr. 2625/01

Datum: 17. Dezember 2007

Grösse: 44 x 105 cm

Änderungen:

gezeichnet: wym

kontrolliert:

h:\delfy_obsanuec\anmer\obsanuec.dgn

Auftraggeber :

FL Baumeisterhaus AG

Cuno - Amietstrasse 7

3360 Herzogenbuchsee

Jörg Wetzel, atelier georegio

Gemeinde- und Regionsentwicklung
Gotthelfstrasse 54, 3400 Burgdorf
Tel. +41 34 423 56 39, Fax +41 34 423 56 38
wetzel@georegio.ch / www.georegio.ch

Projektverfasser :



OSTWALD + GRUNDER AG

Ingenieure und Planer

Bernstrasse 21
3400 Burgdorf
Tel. 034 420 02 80
Fax 034 420 02 81
info@ogag.ch
www.ogag.ch

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Mitwirkung vom 22. Januar bis 22. Februar 2007

Vorprüfung vom 20. März 2007

Öffentliche Auflage vom 20.09. bis 22.10.2007

Einspracheverhandlungen keine Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Sept. 2007

Der Gemeindepräsident *K. Kappeler*

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Oberönz, den 2.12.07

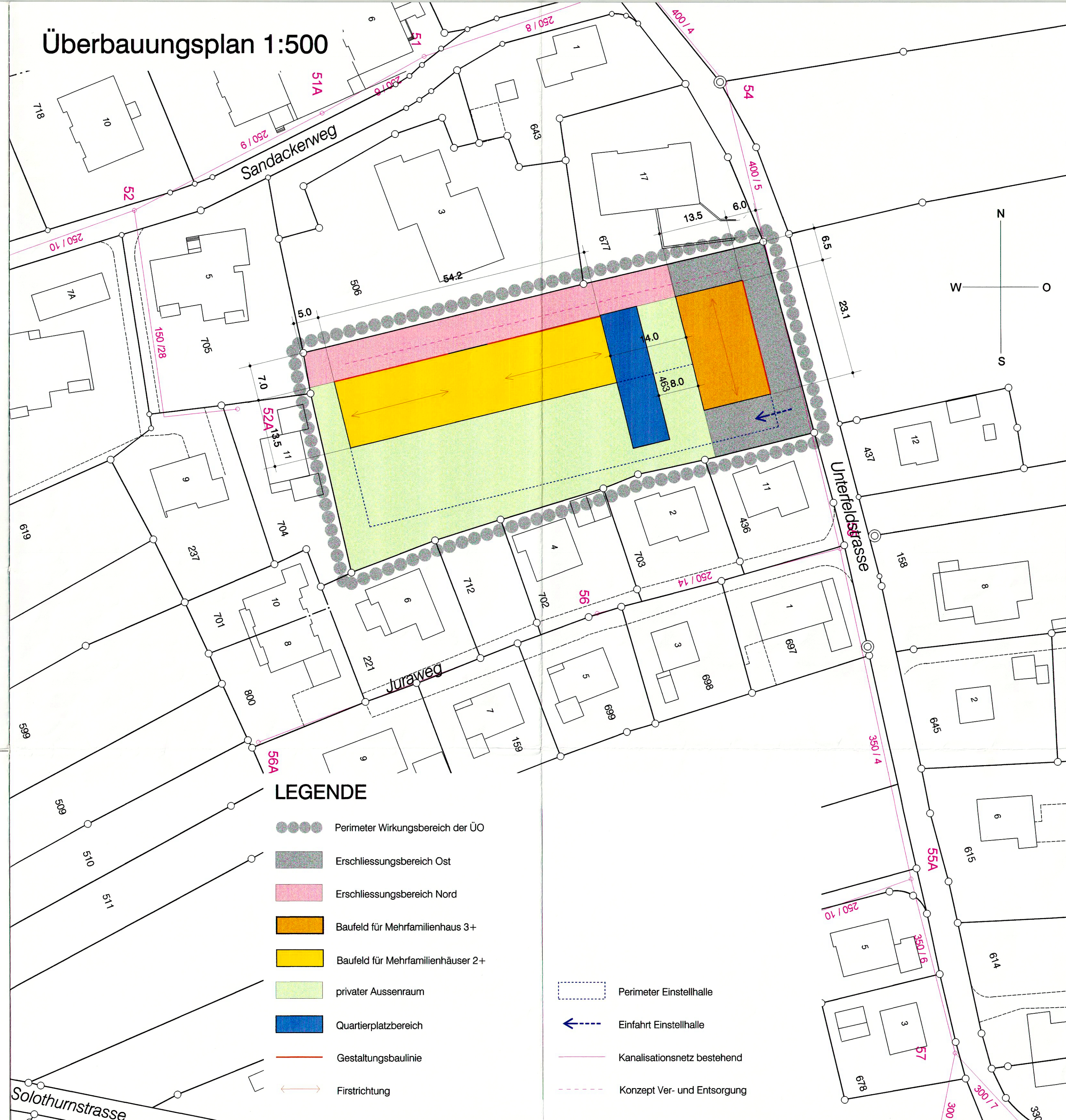
Der Gemeindegemeinschreiber *W. Wiedmer*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

29. APR. 2008

W. Wiedmer

Überbauungsplan 1:500



LEGENDE

Perimeter Wirkungsbereich der ÜO

Erschliessungsbereich Ost

Erschliessungsbereich Nord

Baufeld für Mehrfamilienhaus 3+

Baufeld für Mehrfamilienhäuser 2+

privater Aussenraum

Quartierplatzbereich

Gestaltungsbaulinie

Firststrichung

Perimeter Einstellhalle

Einfahrt Einstellhalle

Kanalisationsnetz bestehend

Konzept Ver- und Entsorgung

Überbauungsvorschriften

Art. 1

1 Die Überbauungsordnung 'Sandacker' bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden als Einheit mit hoher Siedlungsqualität.

2 Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des punktierten Perimeters im Überbauungsplan. Folgende Elemente werden verbindlich festgelegt:

- Erschliessung und Parkierung;
- Baufelder und Gestaltungsbaulinien;
- Nutzungsmass und Gebäudeabstände;
- Dachform und Firststrichung;
- Gestaltung der Aussenräume;
- Ver- und Entsorgung;

3 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes vorschreiben, ist das jeweils gültige Baureglement, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3, massgebend.

4 Über den gesamten Perimeter gilt eine Ausnutzungsziffer von max. 0,7.

Zweck

Wirkungsbereich / Inhalt

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

1 Die Überbauung 'Sandacker' wird über die Unterfeldstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Einstellhalle. Deren Lage und maximale Ausdehnung ist im Überbauungsplan festgehalten. Ein allfälliger Treppenaufgang ist so anzulegen, dass er den Nachbarparzellen Nr. 506 und 677 zugänglich gemacht werden kann.

2 Die Besucherparkplätze sind entlang der Unterfeldstrasse und entlang der Grenze zur Parzelle 677 anzulegen.

3 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen kommen in die Erschliessungsbereiche Nord und Ost zu liegen.

Erschliessung / Parkierung

Ver- und Entsorgung

Art. 3

1 Im Baufeld für Mehrfamilienhaus 3+ sind mindestens 7 Wohneinheiten als Geschoss- und / oder Maisonettewohnungen zu erstellen. Erlaubt sind 3 Vollgeschosse sowie der Dachausbau. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 Metern. Balkone dürfen an der Westfassade das Baufeld um maximal 3,00 Meter überragen.

2 Im Baufeld für Mehrfamilienhäuser 2+ sind 2 Gebäude mit je mindestens 5 Wohneinheiten als Geschoss- und / oder Maisonettewohnungen zu erstellen. Zwischen den Gebäuden ist ein Abstand von 8 Metern einzuhalten. Erlaubt sind 2 Vollgeschosse sowie der Dachausbau. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern. Balkone dürfen an der Südfassade das Baufeld um maximal 3,00 Meter überragen.

3 Als Dachformen sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° und Pultdächer mit einer Neigung von 10-20° zulässig. Die Firststrichungen sind im Plan festgelegt.

4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind erlaubt; deren Längenverhältnis bezogen auf das oberste Geschoss richtet sich nach dem erlaubten Wert des jeweiligen Baureglements. Dachaufbauten sind in Form, Wirkung und Material auf das übrige Dach abzustimmen.

5 Die Gestaltungsbaulinie legt den Verlauf einer Aussenwand der Hauptgebäude fest. Rückstufungen bis zu 2 Metern sind möglich, mindestens zwei Drittel der Gebäudelfassade müssen aber auf die Gestaltungsbaulinie zu stehen kommen.

Baufelder für Mehrfamilienhäuser

Gestaltungsbaulinie für Wohnbauten

Art. 4

1 Das Baufeld 'Quartierplatzbereich' ist öffentlich und kann als Aufenthalts- und Spielplatz entsprechend gestaltet und ausgerüstet werden. Unbewohnte eingeschossige Nebenbauten sind bei einer maximalen Gebäudehöhe von 3 Metern erlaubt.

2 Die Bodenoberflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3 Ein allfälliger Treppenaufgang aus der Tiefgarage ist in diesem Bereich zu realisieren.

Quartierplatzbereich

Art. 5

1 Der Erschliessungsbereich Ost dient primär der Erschliessung des Mehrfamilienhauses 3+. Zudem befinden sich in diesem Bereich die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle, Fahrradabstellplätze sowie die Besucherparkplätze.

2 Die Zufahrt zur Einstellhalle kann überdeckt werden.

3 Der Anteil der versiegelten Bodenfläche ist möglichst gering zu halten. Besucherparkplätze und Fusswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Entlang der Unterfeldstrasse sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Erschliessungsbereich Ost

Art. 6

1 Der Erschliessungsbereich Nord dient primär der Fussgänger- und Fahrrad-Erschliessung der beiden Mehrfamilienhäuser 2+. Zudem befinden sich in diesem Bereich die Zufahrt, Fahrradabstellplätze, Spielflächen sowie allfällige Nebenbauten.

2 Der Anteil der versiegelten Bodenfläche ist möglichst gering zu halten. Fusswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

3 Der Bereich ist möglichst vielseitig zu begrünen. In Frage kommen Hochstammbäume, Hecken, Rasenflächen und dergleichen.

Erschliessungsbereich Nord

Art. 7

1 An- und Nebenbauten dienen als Fahrradunterstände, Geräteräume und gedeckte Unterstände. Sie sind sowohl in den Baufeldern für Mehrfamilienhäuser, in den Erschliessungsbereichen wie im Quartierplatzbereich erlaubt. Innerhalb dieser Bereiche gilt für An- und Nebenbauten kein Grenzabstand. Nachbarn wird das Recht zugestanden, an der Grenze anliegende Fassaden zu begrünen. Ansonsten gilt Art. 18 des Baureglements.

2 Die maximale Gebäudehöhe von An- und Nebenbauten beträgt 3 Meter. Erlaubt sind Pult- und Flachdächer. Bezüglich Konstruktion und Materialien sind sie einheitlich zu gestalten.

An- und Nebenbauten

Art. 8

1 Es ist eine starke Durchgrünung des privaten Aussenraumes anzustreben. Jeder ebenerdigen Familienwohnung ist ein Gartenanteil zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in einem verbindlichen Umgebungsgestaltungsplan erbracht werden.

Umgebungs-gestaltung

Art. 9

1 Sämtliches Regenwasser ist zu versickern. Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Oberönz (GEP 1998) schreibt eine Oberbodenpassage vor.

2 Die Belange des Zivilschutzes sind nach einem Gesamtkonzept zu regeln.

3 Der Infrastrukturvertrag vom 2.9.00 zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer bildet einen integrierenden Bestandteil dieser ÜO.

Regenwasser

Zivilschutz

Infrastrukturvertrag

Art. 10

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten



Gemeinde Herzogenbuchsee Ortsteil Oberönz
Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht ZPP 2 Sandacher Überbauungsordnung UeO Sandacher

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigung

georegio ag
Oberburgstrasse 12, 3400 Burgdorf
info@georegio.ch; 034 423 56 39

Stand: 16. Februar 2015

georegio ag
atelier für raumentwicklung burgdorf bern

Artikel 42 Abs. 2 Baureglement Oberönz ALT

ZPP2 „Sandacher“ ² Die Gesamtüberbauung hat mindestens 12 Wohneinheiten aufzuweisen. Die maximale Geschosshzahl beträgt 3, der Dachraum darf auf einer Nutzungsebene ausgebaut werden. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.7.

Artikel 42 Abs. 2 Baureglement Oberönz NEU

Die neuen Festlegungen des Artikels 42 Absatz 2 sind in **roter Schrift** dargestellt:

ZPP2 „Sandacher“ ² Die Gesamtüberbauung hat mindestens 12 Wohneinheiten aufzuweisen. Die maximale Geschosshzahl beträgt 3, der Dachraum darf auf einer Nutzungsebene ausgebaut werden. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt **0.8**.

Artikel 1 Abs. 4 und Art. 3 Abs. 1 Überbauungsvorschriften UeO Sandacher ALT

- Art. 1 4 Über den gesamten Perimeter gilt eine Ausnützungsziffer von maximal 0.7.
- Art. 3 1 Im Baufeld für Mehrfamilienhaus 3+ sind mindestens 7 Wohneinheiten als Geschoss- und / oder Maisonettewohnungen zu erstellen. Erlaubt sind 3 Vollgeschosse sowie der Dachausbau. Es gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.50 Metern. Balkone dürfen an der Westfassade das Baufeld um max. 3.00 Meter überragen.

Artikel 1 Abs. 4 und art. 3 Abs. 1 Überbauungsvorschriften UeO Sandacher NEU

Die neuen Festlegungen der Artikel 1 Absatz 4 und Artikel 3 Absatz 1 sind in **roter Schrift** dargestellt:

- Art. 1 4 Über den gesamten Perimeter gilt eine Ausnützungsziffer von maximal **0.8**.
- Art. 3 1 Im Baufeld für Mehrfamilienhaus 3+ sind mindestens **6** Wohneinheiten als Geschoss- und / oder Maisonettewohnungen zu erstellen. Erlaubt sind 3 Vollgeschosse sowie der Dachausbau. Es gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.50 Metern. Balkone dürfen an der Westfassade das Baufeld um max. 3.00 Meter überragen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtlichen Anzeiger vom 08. Januar 2015

Öffentliche Auflage vom 08. Januar 2015

bis 09. Februar 2015

Einspracheverhandlungen keine

- Erledigte Einsprachen 0
- Unerledigte Einsprachen 0
- Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09. März 2015

- Präsident
- Sekretär



H/du

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

- Herzogenbuchsee, den 10. März 2015
- Gemeindeverwalter



H/du

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden am 25. März 2015

und Raumordnung



B. Wiedner