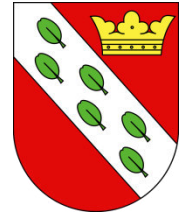


Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee



**Überbauungsordnung
„am Hubel“**

23.02.2007

Gemeinde Herzogenbuchsee

Überbauungsvorschriften UeO "am Hubel"

Die UeO beinhaltet:

- Erläuterungsbericht
- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan
- Ver- und Entsorgungsplan

Verfasser:



Ducksch + Anliker Architekten AG, Jurastrasse 18, 4900 Langenthal

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>Allgemeines</u>	2
Artikel 1 Wirkungsbereich	2
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung	2
Artikel 3 Verbindliche Elemente	2
Inhalt des Überbauungsplans	2
Inhalt des Ver- und Entsorgungsplans	2
Artikel 4 Architektonische Gestaltung	2
<u>Hauptbauten</u>	3
Artikel 5 Baupolizeiliche Bestimmungen	3
Artikel 6 Baulinien und Gebäudeabstände	4
Artikel 7 Dachgestaltung	4
Artikel 8 Dachausbau	4
<u>An- und Nebenbauten</u>	5
Artikel 9 Baupolizeiliche Bestimmungen	5
Artikel 10 Nutzung	5
<u>Erschliessung</u>	5
Artikel 11 Erschliessungsanlagen	5
Artikel 12 Fusswege / Spielstrasse	6
Artikel 13 Parkierung	6
<u>Umgebung / Aussenräume</u>	6
Artikel 14 Zufahrt / Zugänge	6
Artikel 15 Spielflächen	7
Artikel 16 Bepflanzung	7
<u>Weitere Bestimmungen</u>	7
Artikel 17 Energie	7
Artikel 18 Versickerungen	7
Artikel 19 Lärmschutz	7
Artikel 20 Zivilschutz	8
Artikel 21 Etappierung	8
Artikel 22 Erschliessungsvertrag	8
Artikel 23 Inkrafttreten	8

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

¹ Die Überbauungsordnung "am Hubel" gilt für den im Überbauungsplan Mst. 1:1000 mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Bereich.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

¹ Für den Perimeter gelten die nachstehenden Überbauungsvorschriften. Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements, insbesondere der Wohnzone W2.

Artikel 3

Verbindliche Elemente

¹ Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden verbindlichen Elementen:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan
- Ver- und Entsorgungsplan

Inhalt des Überbauungsplans

² Der Überbauungsplan regelt verbindlich

- a) Lage des Perimeters
- b) Lage der bestehenden Bauten
- c) Lage und Abmessung der Baufelder für Haupt- und Nebenbauten
- d) Lage und Abmessung der Detailerschliessungsstrassen
- e) Lage der Spielstrasse
- f) Lage der arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen
- g) Lage der neu zu pflanzenden Bäume
- h) Lage der Einfahrten in die Einstellhallen
- i) Lage der oberirdischen Parkplätze für Besucher
- j) Lage der Containersammelstellen
- k) Lage der Lärmschutzbereiche

Inhalt des Ver- und Entsorgungsplans

³ Der Ver- und Entsorgungsplan regelt verbindlich

- a) Lage der Werkleitungen für Ver- und Entsorgung

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauungsordnung "am Hubel" lässt eine Überbauung mit Ein- und Doppelreihenfamilienhäusern, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern zu. Sie ermöglicht einen grossen Spielraum in Bezug auf die Gestaltung der Bauten am Hang, fordert aber eine moderne, abgestimmte Erscheinung entlang der Zürichstrasse.

² Das Hauptaugenmerk liegt auf den gestalterischen Vorgaben des öffentlichen Raumes, namentlich auf der Erschliessung der verschiedenen Ebenen (Hanglage), Lärmschutzmassnahmen entlang der Zürichstrasse, der Fussgängerverbindungen.

³ Die kantonale Denkmalpflege ist zur Beurteilung mit Schwerpunkt bei der Gestaltung, insbesondere der Dachgestaltung und der Festlegung der Firstrichtungen gemäss Artikel 5 Absatz 8 und Artikel 7 Absatz 3 beizuziehen.

Hauptbauten

Baupolizeiliche Bestimmungen

Artikel 5

¹ Für Hauptbauten in den Baufeldern 1 - 9 sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen.

² Für Flachdachbauten beträgt die maximale Gebäudetiefe GT = 14.50 m. Für Steildachbauten max. GT = 13.00 m.

³ Die Baufelder 1 bis 7 sind für grössere Volumen bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Die Baufelder 5 bis 7 dürfen zudem mit zusammengebauten Einfamilienhäusern bebaut werden. Mindestens sind drei Wohneinheiten pro Baufeld zu erstellen.

⁴ Die folgende Tabelle beziffert die in den Baufeldern minimal erforderliche und maximal mögliche Bruttogeschossfläche. Nutzungstransfers zwischen den einzelnen Baufeldern sind bis 10% gestattet. Detaillierter Nachweis und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baufeld	BGF min.	BGF max.
1	800 m ²	1'050 m ²
2	600 m ²	775 m ²
3	800 m ²	1'050 m ²
4	600 m ²	775 m ²
5	450 m ²	850 m ²
6	450 m ²	850 m ²
7	450 m ²	850 m ²
8	600 m ²	1'400 m ²
9	-	400 m ²
Total	4'750 m ²	8'000 m ²

⁵ Entlang der Kantonsstrasse sind im Abstand von 40 m gemischte, exklusiv publikums- und verkehrsintensive Nutzungen möglich.

⁶ Im Baufeld 8 darf nach Einhaltung der max. Gebäudehöhe gemäss GBR zusätzlich das Untergeschoss gegen die Erschliessungsstrasse vollständig freigelegt werden.

⁷ Für die Überbauung der Baufelder 1 bis 7 wird auf das erstellte Richtprojekt vom 18. August 2005 und die dazugehörenden Modellfotos im Erläuterungsbericht hingewiesen.

⁸ Die Bauten auf dem Baufeld 9 sind betreffend Dachgestaltung, die Bauten auf den Baufeldern 1 bis 7 betreffend Dach- und Fassadengestaltung in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen.

Artikel 6

Baulinien und Gebäudeabstände

¹ In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Vordächer und Balkone dürfen max. 2.50 m darüber hinaus ragen.

² Für die Bauten der Baufelder 1 bis 4 gilt die Anbaupflicht an die Baufeldgrenze des Baufelds A bzw. B mit mind. der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Bauten ausserhalb des Perimeters sind gemäss GBR einzuhalten.

⁴ Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt mindestens 6.00 m. Vorbehalten bleiben die wohnhygienischen Vorschriften.

Artikel 7

Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern 1 bis 7 sind nur die Dachformen Flach- und Puldach zugelassen. Sie sind betreffend Bedachungsmaterial und Farben aufeinander abzustimmen.

² Im Baufeld 8 sind alle Dachformen nach GBR Wohnzone W2 zugelassen.

³ Im Baufeld 9 ist die Dachform auf das geplante Volumen abzustimmen. Bei einem Längsbau eher Satteldach (Firstrichtung wie Bauernhaus, Weyermattstrasse 3), bei einem quadratischen Bau eher Flach- oder Puldach.

⁴ Bei Steildächern sind Dachaufbauten auf einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses zulässig.

⁵ Bei Flachdächern ist das Attikageschoss im Minimum auf den zwei Längsseiten um mindestens 1.50 m zurückversetzt. Das Attikageschoss muss aber auf den Schmalseiten optisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abgesetzt werden (z.Bsp. Rückversetzung, Trennfuge und Farbwechsel, Materialwechsel).

Die Attikavordächer dürfen bis max. 0.5 m über die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses ausragen.

Artikel 8

Dachausbau

¹ In den Baufeldern 8 und 9 ist bei Steildächern der Dachausbau über die ganze Geschossfläche zulässig.

² In allen Baufeldern ist bei Flachdächern ein Attikageschoss gemäss Art. 7 erlaubt.

An- und Nebenbauten

Baupolizeiliche Bestimmungen

Artikel 9

¹ Für die Baufelder 5 – 8 können An- und Nebenbauten grundsätzlich im ganzen Perimeter gem. GBR erstellt werden.

² Für die Baufelder 1 – 4 gilt Artikel 10.

³ Im Bereich der Kreuzung „Zürichstrasse – Weyermattstrasse“ sind An- und Nebenbauten bzw. Lärm- und Sichtschutzbauten nur in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich.

Artikel 10

Nutzung

¹ Das Baufeld A ist für Parkierung (vorrangig für die Besucherparkplätze der Baufelder 1 bis 7), Veloabstellplätze, Einfahrten in die Einstellhallen, Gebäudezugängen, Containerabstellplätze und Fussgängeraufgänge zu den Baufeldern 1 bis 7 bestimmt.

² Die Nebenbauzone B ist für Nebenbauten u.a. für Lärm- und Sichtschutzzwecke (Lärmschutzbrüstung) vorgesehen. Sämtliche Bauten dürfen nur eingeschossig und allfällig mit Flachdach ausgeführt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2.70 m. Betreffend Gestaltung sind sie in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und so aufeinander abzustimmen, dass eine zufriedenstellende Gesamtwirkung entsteht. Die Festlegung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Erschliessung

Erschliessungsanlagen

Artikel 11

¹ Die Detailerschliessungsstrasse Ein- und Ausfahrt „Zürichstrasse“ erschliesst sämtliche Baufelder (ausser Nr. 9). Baufeld 9 wird mittels Hauszufahrt über die Liegenschaft Weyermattstrasse Nr. 3 separat erschlossen und ist nicht Bestandteil der Erschliessungsanlagen „am Hubel“.

² Am Ende der unteren Erschliessungsstrasse (Erschliessung für Baufelder 1 bis 7), südlich angrenzend an Baufeld A müssen grössere Fahrzeuge (z.Bsp. Kehrrechtswagen) gewendet werden können (Siehe auch Art. 15). Eine Wendemöglichkeit ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.

³ Am Ende der oberen Erschliessungsstrasse (Erschliessung für Baufeld 8) ist kein Wendepplatz vorgesehen. Die Einfahrten bzw. Vorplätze der jeweiligen Bauten sind so zu gestalten, dass sie zum Wenden von Fahrzeugen benützt werden können.

Artikel 12

Fusswege / Spielstrasse

¹ Im Zentrum der Baufelder 1 bis 7 ist die arealinterne Verbindung im markierten Bereich als Spielstrasse zu gestalten.

² Ab Baufeld A (Strassenniveau) sind geeignete Fussgänger- aufgänge und Verbindung zur zentralen Spielstrasse zu erstellen. Ab der Spielstrasse werden die Baufelder 5 bis 7 mittels Fusswegen erschlossen.

Artikel 13

Parkierung

¹ Die Parkierung für die Bauten der Baufelder 1 bis 7 ist unterirdisch vorzusehen. Das Baufeld A gilt in den Bereichen mit Überdeckung als unterirdisch. Es ist vorrangig für die Besucherparkplätze der Baufelder 1 bis 7, sowie für die Einfahrten in die Einstellhallen bestimmt.

² Überdeckte Parkierungsanlagen für die Bauten des Baufelds 8 sind oberirdisch möglich und innerhalb des Baufelds vorzusehen.

³ Die Parkierung für die Bauten des Baufelds 9 ist oberirdisch möglich und innerhalb des Baufelds oder in der Nebenbauzone B vorzusehen.

⁴ Die Anzahl der Auto- und Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die kant. Vorschriften festzulegen.

Umgebung / Aussenräume

Artikel 14

Zufahrt / Zugänge

Die Höhenlage von Einstellhallenzufahrten, Parkplätzen, Besucherparkplätzen, Gebäudezugängen, Containerplätzen und Fussgänger- aufgängen im Baufeld A, sowie der zum Teil darüberliegenden, auskragenden Gartenbereiche inkl. Lärm-/ Sichtschutzbrüstung richten sich nach Schemaskizze. Die Festlegung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



Schemaschnitt

Artikel 15

Spielflächen

¹ Die gesetzlich geforderten Spielmöglichkeiten werden in verschiedenen Bereichen angeboten.

² Im Zentrum der Überbauung ist eine ca. 4 m breite Spielstrasse (Spiel- und Aufenthaltszone) zu erstellen. Sie ist durch Motorfahrzeuge nicht zu befahren.

³ Am südlichen Ende der Spielstrasse ist ein zentraler Spiel- und Aufenthaltsbereich mit ca. 450 m² Fläche u.a. für Rasenspiele zu erstellen.

⁴ Am Ende der unteren Erschliessungsstrasse, südlich angrenzend an Baufeld A, ist eine Spielfläche mit Hartbelag und ca. 180 m² Fläche zu erstellen. Der Platz muss zudem als Wendefläche für grössere Fahrzeuge (z.Bsp. Kehrriemwagen) verwendet werden können.

Artikel 16

Bepflanzung

¹ An den im Überbauungsplan eingezeichneten Standorten sind einheitliche, einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

² Die im Überbauungsplan vorgesehenen Bereiche entlang der Spielstrasse sind mit einheimischen Bäumen, Sträuchern, Hecken zu bepflanzen.

Weitere Bestimmungen

Artikel 17

Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben. Möglich ist auch die Verwendung von Erdgas.

Artikel 18

Versickerungen

Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das Oberflächen- und Dachwasser auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Die Versickerungsmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Artikel 19

Lärmschutz

¹ Entlang der Kantonsstrasse gilt im Abstand von 40 m die Empfindlichkeitsstufe ES III. Das übrige Gebiet des Planungspersimeters unterliegt der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung.

² Im Bereich zwischen Zürichstrasse und Detailerschliessungsstrasse ist auf der ganzen Länge zwischen Einfahrt Zürichstrasse bis Ende Spiel- und Wendefläche ein Lärm-/ Sichtschutzdamm zu errichten. Auf der Seite Kantonsstrasse ist er zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

³ Auf der im ÜO-Plan bezeichneten roten Lärm-/ Sichtschutzlinie ist eine durchgehende Brüstung zu erstellen (Siehe auch Art. 10, Art. 14). Betreffend Gestaltung ist sie in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen. Die Festlegung und Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Bei einer Etappierung ist die Brüstung ab südwestlicher Gebäudeecke des jeweiligen Hauptgebäudes um mindestens 8.00 m weiter in Richtung Dorfzentrum zu erstellen.

Artikel 20

Zivilschutz

Im Planungssperimeter sind keine Schutzräume zu erstellen. Die Ersatzabgaben richten sich nach den gültigen Bestimmungen.

Artikel 21

Etappierung

Die Überbauung des Areals in Etappen ist freigestellt. Die Abgrenzung der Etappen ist so zu wählen, dass die notwendige Erschliessung gewährt ist und ein intaktes Wohnumfeld entsteht. Auf weitere Etappen ist Rücksicht zu nehmen.

Artikel 22

Erschliessungsvertrag

Vor der Genehmigung der UeO „am Hubel“ durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat der Grundeigentümer mit der Gemeinde einen Erschliessungsvertrag abzuschliessen.

Artikel 23

Inkrafttreten

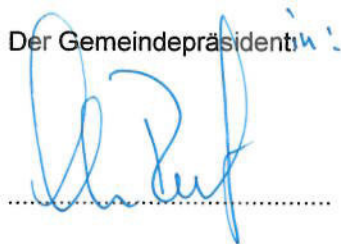
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 16. Dezember 2005
Publikation im Amtsanzeiger: 9. Feb. 2006
Öffentliche Auflage: 9. Feb. 2006 – 13. März 2006
Einsprachenverhandlungen: 10. Mai 2006
Rechtsverwahrungen: 1 Stk.
Erledigte Einsprachen: 1 Stk.
Unerledigte Einsprachen: 0
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. Jan. 2007

Namens der Gemeinde Herzogenbuchsee:

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Herzogenbuchsee,

Der Gemeindeschreiber:

9. Feb. 2007



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Bern:

23. FEB. 2007



EINWOHNERGEMEINDE HERZOGENBUCHSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG "AM HUBEL"

UEBERBAUUNGSPLAN

MST. 1 : 1000

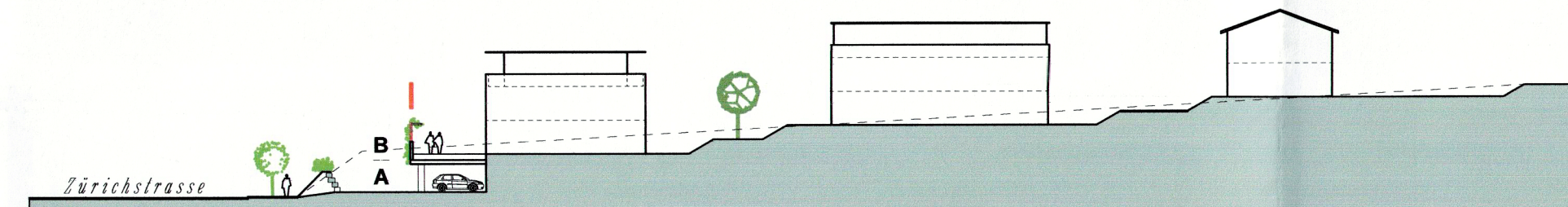
25. Januar 2006

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN
- VER- UND ENTSORGUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ERLÄUTERUNGSBERICHT

LEGENDE

- PERIMETER GÜ
- 1-4 BAUFELD 1-4 HAUPT- UND NEBENBAUTEN
- 5-7 BAUFELD 5-7 HAUPT- UND NEBENBAUTEN
- 8 BAUFELD 8 HAUPT- UND NEBENBAUTEN
- 9 BAUFELD 9 HAUPT- UND NEBENBAUTEN
- A BAUFELD A FÜR GEDECKTE PARKIERUNG UND CONTAINER
BESUCHER PP BAUFELD 1-7
HAUSZUGÄNGE, EINSTELLHALLENZUFÄHRTEN
FUSSGÄNGERAUFGÄNGE
- B NEBENBAUZONE
- LÄRM- UND SICHTSCHUTZ
- DETAILERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNGSANLAGE FÜR PARZELLE NR. 1904
- DURCHFÄHRT FÜR NOTFÄLLE
FEUERWEHR, SANITÄT ETC.
- FUSSWEG
- FUSS- UND RADWEGE
- SPIELSTRASSE
- SPIELFLÄCHE
- SPIEL- UND WENDEFLÄCHE
- BEREICH FÜR BEPFLANZUNG
BÄUME, STRÄUCHER, HECKEN
- BESTEHENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE HOCHSTAMMBÄUME
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDES TROTTOIR
- BEGRÜNTER DAMM



SCHEMASCHNITT

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 19. Feb 2006
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 13. März 2006
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 13. März 2006

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 10. Mai 2006

ERLEDIGTE EINSPRACHEN
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 10. Mai 2006

NAMENS DER GEMEINDE HERZOGENBUCHSEE
DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *[Signature]*

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
8. Jan. 2007

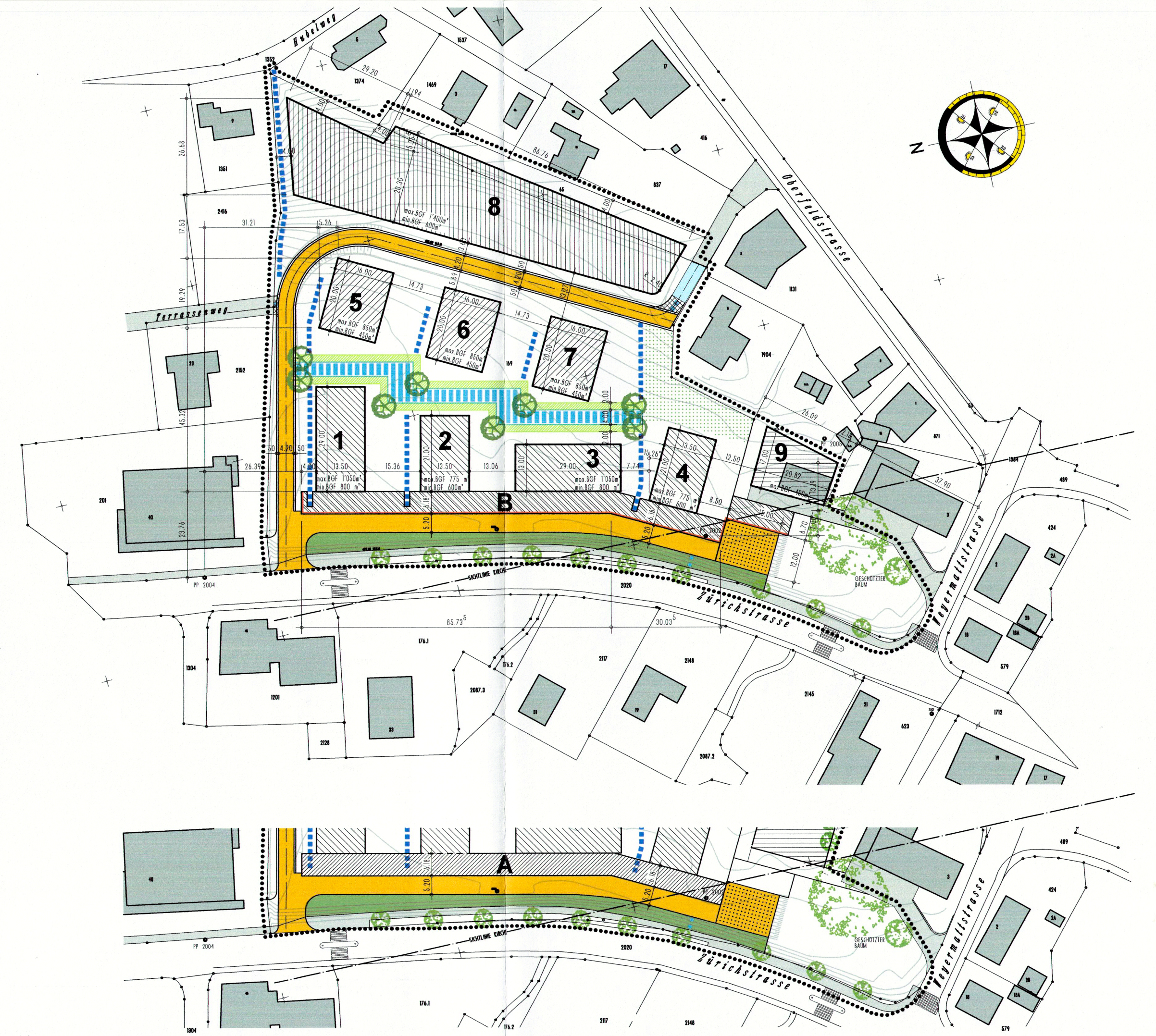
DER GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
HERZOGENBUCHSEE, 8. Jan. 2007 GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

GENEHMIGT
DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23 FEB. 2007

[Signature]



DARSTELLUNG STRASSENNIVEAU BAUFELD A



Dutsch & Anliker
Architekten AG
Jurastrasse 18
4900 Langenthal