

Einwohnergemeinde Niederbipp

Teilüberbauungsordnung Brauischür Sektor A

12.03.2019



Einwohnergemeinde Niederbipp

Kanton Bern

Ortsplanung - Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4 „Brauischür“

Erlass einer Teilüberbauungsordnung „Brauischür“, Sektor A



Die Planung besteht aus:

Stand: **Genehmigung**

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Fassung vom 12.11.2018

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Koordinierte Projekte:

- Baugesuch Überbauung Sektor A, Erweiterungsbau Deckergasse 10, 4704 Niederbipp

Planergemeinschaft:



Innenarchitektur und Gestaltung
Architektur und Baurealisierung

Feldstrasse 12
3360 Herzogenbuchsee
Telefon 062 956 11 00
Fax 062 956 11 01
Mail mail@forum-a.ch
Internet www.forum-a.ch

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Artikel 1

Zweck

Die Teilüberbauungsordnung „Brauschür“ Sektor A bezweckt eine differenzierte bauliche Entwicklung mit Wohn-, Geschäfts-, Büro-, Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Anbindung an das Areal der Brauschür und dem dahinterliegenden Alterszentrum.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung „Brauschür“ Sektor A ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung
- Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung von Gebäuden in m.ü.M. und der zulässigen Anzahl Vollgeschosse
- Oberirdische Besucherparkplätze
- Grünbereich
- Aufenthalts-, Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche
- Pflanzbereiche Hochstammbäume mit Koordinaten
- Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle und oberirdische Besucherparkplätze
- Fusswegverbindungen

Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:

- Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4 „Brauschür“
- bestehende Bauten

Artikel 5

Art der Nutzung

- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Kernzone A gemäss Baureglement.
- ² Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind max. 20 Familienwohnungen zugelassen.

Artikel 6

siehe Genehmigung AGP

Mass der Nutzung

~~Die Art~~ ^{Das Mass} der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Kernzone A gemäss Baureglement. Die maximale Geschossfläche richtet sich nach dem durch den Baubereich und die Gesamthöhe umschriebenen Gebäudevolumen.

Artikel 7

Baubereiche

- ¹ Für Hauptgebäude wird ein Baubereich gemäss Art. 25 BMBV festgelegt.
- ² Ausserhalb des Baubereichs sind vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Bauteile für Hauszugänge sowie gedeckte Veloabstellplätze technisch bedingte Anlagen, Stützmauern, Anlagen der Versickerung sowie baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen diese bis an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

Artikel 8

Geschosszahlen,
Gesamthöhenkoten

- ¹ Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse der Hauptgebäude ist gemäss Planeintrag im Baubereich festgelegt.
- ² Die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden wird mittels Angabe in m.ü.M. und der zulässigen Anzahl Vollgeschosse im Baubereich festgelegt. Als untere Referenzhöhe gilt die Kote Boden EG fertig des bestehenden Gebäudes Deckergasse 10..

Artikel 9

unterirdische
Bauten

Unterirdische Bauten dürfen bis an die nachbarlichen Grenzen gestellt werden.

Artikel 10

Bauten und Anlagen
im Strassenabstand

Die im Strassenabstand liegenden Zu- und Wegfahrten, Vorplätze, Hauszüge, Stützmauern, Hochstammbäume, Leitungen und Schächte sowie Anlagen der Versickerung erfordern die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Diese Bauten und Anlagen dürfen gegenüber dem öffentlichen Strassenraum zu keinen Sichtbehinderungen führen.

Artikel 11

Architektonische
Gestaltung

- ¹ Für Hauptgebäude gelten die Vorgaben aus dem Gutachterverfahren gemäss dem Schlussbericht vom 15.08.2017 begleitend. Dieser Schlussbericht ist als Anhang zu diesen Überbauungsvorschriften beigelegt.
- ² An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

Artikel 12

Dachgestaltung/
Dachaufbauten

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungsinstallationen, Oblichter, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen sind zugelassen.
- ³ Auf An- und Kleinbauten sind neben Flachdächern auch andere Dachformen zugelassen.

Artikel 13

Anlieferungs-, Zu-
gangs- und Vor-
platzbereiche

Die Aufenthalts-, Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche sind sorgfältig in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren.

Artikel 14

Autoabstellplätze,
Abstellplätze für
Zweiräder

- ¹ Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze ist die Parkierung für Motorfahrzeuge in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ² Die oberirdischen Autoabstellplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich anzuordnen.
- ³ Oberirdische Abstellplätze für Zweiräder sind wenigstens zur Hälfte zu überdachen.

Artikel 15

Fussweg-
verbindungen

Die im Überbauungsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind immer freizuhalten.

Artikel 16

Umgebungs-
gestaltung

Die Umgebung ist mit prägenden Elementen als attraktiver Aufenthaltsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten und in Anbindung an die angrenzenden Aussenräume zu gestalten. Die Möblierung hat auf der Grundlage eines Konzeptes zu erfolgen.

Artikel 17

Abfallbereitstellung

Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Artikel 18

Energie

Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.

Artikel 19

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Artikel 20

Infrastrukturvertrag/
Vereinbarungen

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Artikel 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang

Schlussbericht Gutachterverfahren vom 15.08.2017

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	08.12. bis 22.12.2017
Vorprüfung vom	21.09.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	Nrn. 40 und 41 vom 04. und 11.10.2018
Öffentliche Auflage	vom 04.10.2018 bis 05.11.2018
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

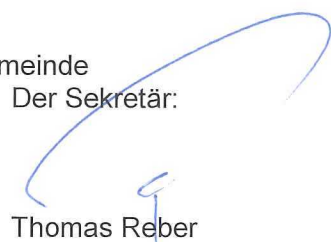
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.11.2018

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

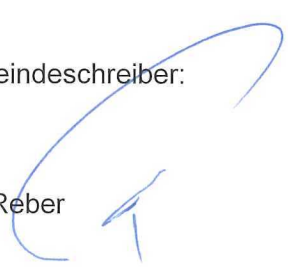

Sibylle Schönmann


Thomas Reber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederbipp, 12. NOV. 2018

Der Gemeindeschreiber:


Thomas Reber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

am 12. März 2019







Einwohnergemeinde Niederbipp

Kanton Bern

Ortsplanung - Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4 „Brauischür“

Erlass einer Teilüberbauungsordnung „Brauischür“, Sektor A



Die Planung besteht aus:

Stand: **Genehmigung**

- **Überbauungsplan 1:500**
- Überbauungsvorschriften

Fassung vom 12.11.2018

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Koordinierte Projekte:

- Baugesuch Überbauung Sektor

Planergemeinschaft:



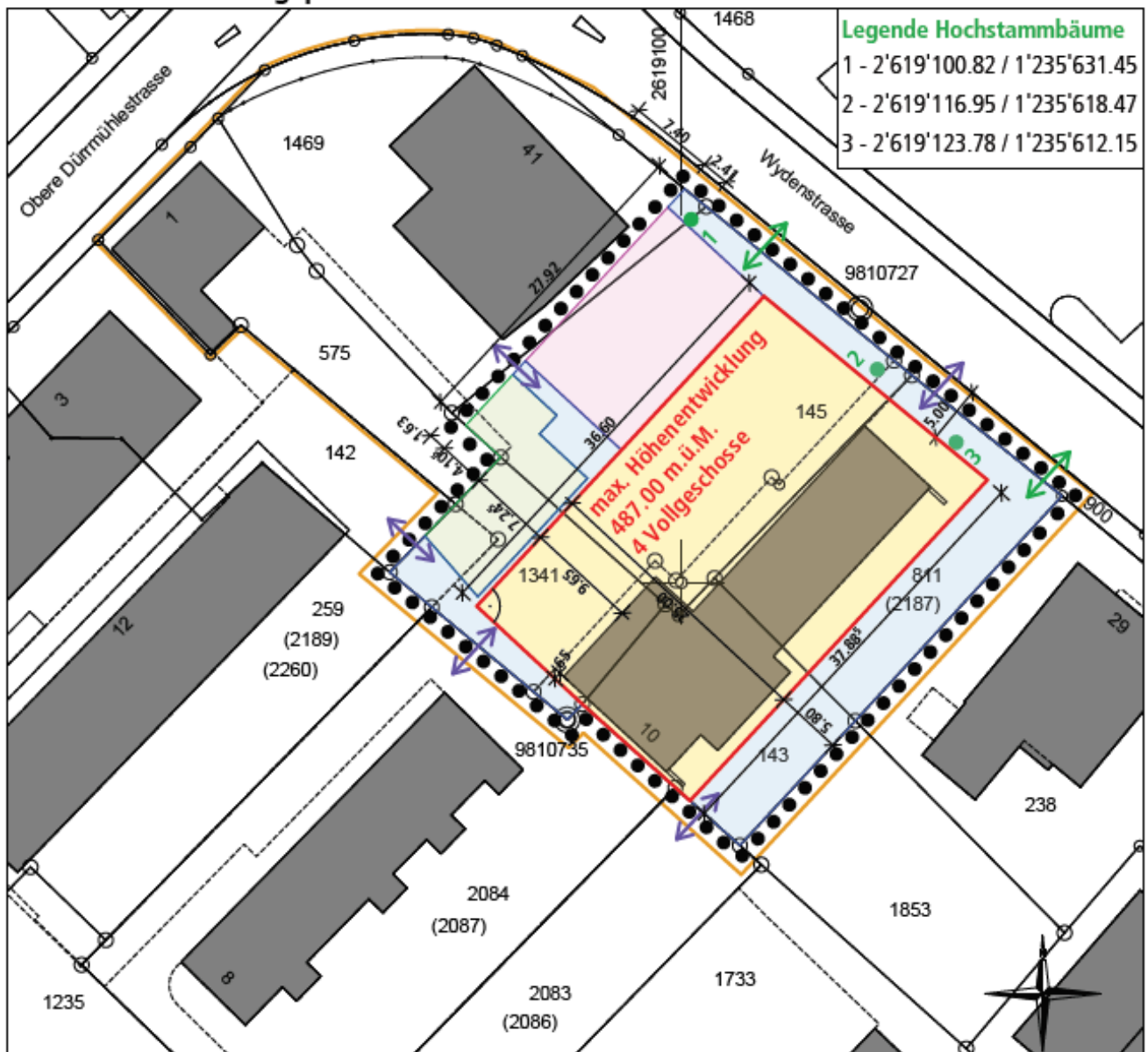
Innenarchitektur und Gestaltung
Architektur und Baurealisierung

Feldstrasse 12
3360 Herzogenbuchsee
Telefon 062 956 1100
Fax 062 956 1101
Mail mail@forum-a.ch
Internet www.forum-a.ch

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Teil-Überbauungsplan Sektor A zu ZPP Nr. 4 Brauischür 1:500



Legende

Festlegungen



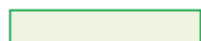
Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Sektor A zu ZPP Nr. 4 "Brauischür"

487.00 m.ü.M. / 4

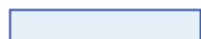
Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung von Gebäuden in m.ü.M. und der zulässigen Anzahl Vollgeschosse



oberirdische Besucherparkplätze



Grünbereich



Aufenthalts-, Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche



Pflanzbereiche Hochstammbäume mit Koordinaten

Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle und oberirdische Besucherparkplätze



Fusswegverbindungen

Hinweise



Wirkungsbereich der ZPP Nr. 4 "Brauischür"



bestehende Bauten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	08.12. bis 22.12.2017
Vorprüfung vom	21.09.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	Nrn. 40 und 41 vom 04. und 11.10.2018
Öffentliche Auflage	vom 04.10.2018 bis 05.11.2018
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

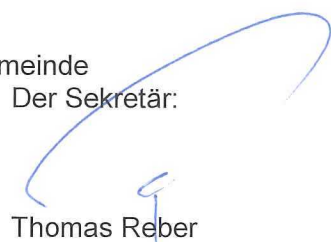
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.11.2018

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

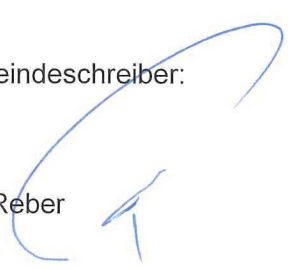

Sibylle Schönmann


Thomas Reber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederbipp, 12. NOV. 2018

Der Gemeindeschreiber:


Thomas Reber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

am 12. März 2019



