

Einwohnergemeinde Niederbipp

Breitsteinweg - Parzelle Nr. 256

19.09.2006

Kanton Bern
Einwohnergemeinde Niederbipp

Teil-Überbauungsordnung

„Breitstein – Parzellen Nr. 256“

Überbauungsvorschriften

Datum: 20. Juli 2005
ergänzt: 17. Januar 2006

A Allgemeine Bedingungen

Art. 1 Zweck

1. Die Teilüberbauungsordnung „Breitstein Parzelle Nr. 256“ bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität und der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung.

Wirkungsbereich

2. Die Teilüberbauungsordnung gilt für die Parzelle Nr. 256.

Grundordnung

3. Bestimmen die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes, so gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Niederbipp sowie das kantonale Baugesetz mit den dazugehörigen Vollzugserlassen.

Art. 2 Überbauungsplan

1. Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage, Abmessung und Typ der Baufelder für Hauptbauten
- b) die Baubereiche für bewohnte oder unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten
- c) Siedlungsinterne Erschliessungsstrasse
- d) Firstrichtung der Hauptbauten
- e) Übergeordnete Bepflanzung (Bäume; Ahorn)
- f) Abgrenzung privater Aussenräume
- g) der Raum der Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung), der oberirdischen Parkieranlagen, der Fusswege
- h) die Lage und Zweckbestimmung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen
- i) die Lage der Quartiereinrichtungen (Containerstandorte)

Art. 3 Architektonische Gestaltung

1. Die Gesamtanlage der Teilüberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Dabei ist auf eine qualitätsvolle architektonische Gesamt- und Detailgestaltung der Bauten und Aussenräume zu achten. Die architektonische Umsetzung sowie die Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Das Material- und Farbkonzept ist vorzulegen.

Art. 4 Nutzung / Lärmempfindlichkeit

1. Innerhalb des Perimeters ist eine Wohnnutzung sowie ruhige und wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Coiffeur etc.) zulässig.

2. Als Grenze der Lärmimmissionen gilt im Perimeter die Empfindlichkeitsstufe II (gemäss Art. 43 LSV).

B Hauptbauten

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

1. Die bebaubaren Flächen für Hauptbauten werden bestimmt durch die im Überbauungsplan festgelegten Baufelder.

Dachgestaltung

2. Als Dachformen sind gleichgeneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer zulässig. Flachdächer mit Attika sind ausgeschlossen.

3. In den Dachflächen sind Aufbauten wie Lukarnen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte gestattet. Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen.

4. Für die Dacheindeckung sind innerhalb einer Gebäudegruppe (Wirkungsbereich) gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

5. Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind.

Firstrichtung

6. Die Firstrichtungen für Hauptbauten sind im Überbauungsplan festgelegt.

Gebäudehöhe

7. Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

Baufeld A - D:	10.50 m
Baufeld E - H:	7.00 m

Aussenräume

8. Die privaten Aussenräume müssen, wo im Plan bezeichnet gegen Einsicht mit Einfriedungen mittels Zäunen, Hecken oder Nebenbauten geschützt werden. Zu jeder ebenerdigen Wohnung gehört ein Gartenanteil.

C Nebenbauten

Art. 6 Nutzung

Unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten wie Garagen, Autounterstände, gedeckte Spielflächen, Pergolen sowie Bauten für Container, Gartengeräte und Fahrräder sind gestattet.

Art. 7 Anordnung Nebenbauten

Nebenbauten können in den im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldern, sowie in den Baufeldern für die oberirdische Besucherparkierung angeordnet werden. Nebenbauten im Bereich der Spielflächen sind in einem detaillierten Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

D Garagierung / Parkierung

Art. 8 Parkierung

1. Die Parkierung für die Baufelder A – D ist teilweise in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Entlang des Breitsteinweges sind gedeckte Parkierungen in Form von Autounterständen oder Garagen gemäss Überbauungsplan einzureichen.
2. Die Parkierung für die Baufelder E - H ist auf den jeweiligen Parzellen oberirdisch anzuordnen.
3. Für die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze legt der Überbauungsplan die peripher angeordneten Bereiche fest.

E Umgebung

Art. 9 Grundsatz

Im Bezug auf die Umgebung ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten. Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 10 Gestaltung

1. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat die Grundsätze des Überbauungsplanes zu berücksichtigen und muss folgende Angaben beinhalten:

- a) Zufahrten (inkl. Entwässerung)
- b) An- und Nebenbauten
- c) Parkierung (inkl. Entwässerung)
- d) Grünbereiche
- e) Hochstammbäume Ahorn gemäss Überbauungsplan
- f) Terrainveränderungen / Böschungen

2. Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen sind im Überbauungsplan festgelegt. Die Flächen müssen als Miteigentum aller Grundeigentümer innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ausgewiesen werden. Sie können folgende Nutzungen aufnehmen:

- gedeckte Sitzplätze
- Sportgeräte, Ballfänge, Tore
- Spielplatz
- Festplatz
- Grilleinrichtungen
- Ballspielwiesen

Plätze und Abstellflächen sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten und nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.

F Erschliessung

Art. 11 Verkehrstechnische Erschliessung

1. Die Verkehrstechnische Erschliessung hat gemäss Überbauungsplan zu erfolgen.
2. Die Hauszufahrt und der Fussweg werden ausparzelliert und sind im privaten Besitz bzw. müssen als Miteigentum der Anstösser definiert werden.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

1. Die Versorgungen für Wasser, Strom, Telefon, TV sind durch zwei im Überbauungsplan vorgesehene Bereiche zusammengefasst und in Absprache mit den entsprechenden Werken zu erstellen.
2. Die Entsorgungen von Schmutz- und Meteorwasser ist durch die im Überbauungsplan vorgesehene Linienführung zusammengefasst und in Absprache mit den entsprechenden Werken zu erstellen.
3. Bei der Entwässerung der Liegenschaft sind die Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu berücksichtigen. Die Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Retentions- und Vorreinigungsanlagen richtet sich grundsätzlich nach den Richtlinien des GSA über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (Ausgabe 1999) sowie der Schweizer Norm SN 592'000 Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung.

Art. 13 Quartiersammelstelle

1. Für die Kehrichtbeseitigung sind gemäss Überbauungsplan an 2 festgelegten Standorten Sammelstellen zu errichten.
2. Die Kehrichtsammelstellen müssen als Miteigentum aller Grundeigentümer innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ausgewiesen werden. Die Flächen sind entsprechend der Anzahl Wohnungen zu planen und mit dem Baufortschritt zu erstellen.

G Weitere Bestimmungen

Art. 14 Vereinbarungen

1. Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Eigentums- und Benützungsrechte, Infrastrukturbeiträge, Etappen, nachbarliche Näherbaurechte etc.) sicherzustellen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 15 Energie

1. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung. Der entsprechende detaillierte Nachweis hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.

2. Zu Heizzwecken sind Gas sowie erneuerbare Energieträger (Holz, Sonnenenergie etc.) vorgeschrieben. Kann auf den Realisierungszeitpunkt einer Baute keine Versorgung sichergestellt und gewährleistet werden, sind auch andere Energieträger (z.B. Öl) zulässig. Gruppenweise zusammengefasste Heizanlagen sind anzustreben.

Art. 16 Inkrafttreten

Die Teilüberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERK

Vorprüfung vom 1. 12. 2005

Publikation im Amtsblatt Nr. 5 / 06 vom 01.02.2006
Amtsanzeiger Nr. 4 und 5 / 06 vom 26.01. und 02.02.2006

Öffentliche Auflage vom 26.01. bis 27.02.2006

Einspracheverhandlung am keine

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

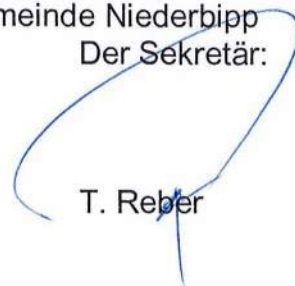
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat Niederbipp am 12. Juni 2006

Namens der Einwohnergemeinde Niederbipp
Der Präsident: Der Sekretär:



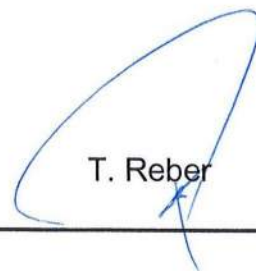
U. Simon



T. Reber

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Niederbipp, den - 2. AUG. 2006 Der Gemeindeschreiber:



T. Reber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am:

19. SEP. 2006



Bauprojekt:	Überbauungsplan, Breitstein, Parzelle Nr. 256	4704 Niederbipp
Bauherrschaft:	BF partner ag eich, Botenhofstrasse 1,	6205 Eich

Überbauungsplan 1:200

Datum:	8. März 2005	Revidiert:	17. Januar 2006
--------	--------------	------------	-----------------

Gezeichnet:

Tel: 041 / 460 08 03 Fax: 041 / 460 08 04

Eich, 17. Januar 2006

Bauherr:

Grundeigentümer: [REDACTED]

Architekt: [REDACTED]

Bauherr: [REDACTED]

Bauherr + Frank ag
dipl. Architekten hti
Botenholzstrasse 1 Postfach T 041 460 08 03
CH-6205 Eich F 041 460 08 04
Info@frank Architekten.ch www.frankarchitekten.ch

GENEHMIGUNGSVERMERK
Vorprüfung vom **1.12.2005**

Publikation im Amtsblatt Nr. 5 106 vom 1.02.2006
 Amtsanzeiger Nr. 4 und 5 106 vom 26.01. und 02.02.2006

Öffentliche Auflage vom 26.01. bis 27.02.2006

Einspracheverhandlung am keine

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Niederbipp am 12. Juni 2006

Namens der Einwohnergemeinde Niederbipp
Der Präsident:  U. Simon
Der Sekretär:  T. Reber

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Niederbipp, den - 2. AUG. 2006 Der Gemeindeschreiber: T. Reber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 19 SEP. 2006

