

Einwohnergemeinde Niederbipp

Breitstein - Parzelle Nr. 490
Überbauungsordnung

17.08.2007

Kanton Bern
Einwohnergemeinde Niederbipp

Teil – Überbauungsordnung
"Breitstein – Parzelle Nr. 490"

Überbauungsvorschriften

Datum: 27.2.07

Rev. Datum: 22.5.07

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

- Art. 1 Zweck
 Wirkungsbereich
 Grundordnung
- Art. 2 Überbauungsplan
- Art. 3 Architektonische Gestaltung
- Art. 4 Nutzung / Lärmempfindlichkeit

B Hauptbauten

- Art. 5 Baupolizeiliche Masse
 Dachgestaltung
 Firstrichtung
 Gebäudehöhe
 Aussenräume

C Nebenbauten

- Art. 6 Nutzung
- Art. 7 Anordnung Nebenbauten

D Garagierung / Parkierung

- Art. 8 Parkierung

E Umgebung

- Art. 9 Grundsatz
- Art. 10 Gestaltung

F Erschliessung

- Art. 11 Verkehrstechnische Erschliessung
- Art. 12 Ver- und Entsorgung
- Art. 13 Kehrachtsammelstelle

G Weitere Bestimmungen

- Art. 14 Vereinbarungen
- Art. 15 Energie
- Art. 16 Inkrafttreten

A Allgemeine Bedingungen

- | | |
|---|--|
| Art. 1 Zweck | 1. Die Teilüberbauungsordnung „Breitstein Parzelle Nr. 490“ 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. 490. |
| Grundordnung | 3. Bestimmen die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes, so gelten die Vorschriften des Bau-Reglements der Einwohnergemeinde Niederbipp sowie das kantonale Baugesetz mit den dazugehörigen Vollzugserlassen. |
| Art. 2 Überbauungsplan | 1. Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">a) die Lage, Abmessung und Typ der Baufelder für Hauptbautenb) die Baubereiche für bewohnte oder unbewohnte, An- und Nebenbautenc) Siedlungsinterne Erschliessungsstrassed) Firstrichtung der Hauptbautene) die übergeordnete Bepflanzung (Bäume)f) der Raum der Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung), der oberirdischen Parkierungsanlagen, der Fusswegeg) die Lage und Zweckbestimmung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächenh) 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 festgelegte Baufelder.

Dachgestaltung

2. Es sind alle Dachformen zulässig.
Wenn bei den Hauptbauten E1 – 4 eine andere Dachform als Flach- oder Pultdach geplant wird, sind diese nur 2-geschossig zu planen.
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:

M1: 13.00 m
M2: 13.00 m
E1 – 4: 8.00 m

Aussenräume

8. Die privaten Aussenräume können 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. Entlang des Breitsteinweges sind gedeckte Parkierungen in Form von Autounterständen oder Garagen gemäss Überbauungsplan anzuordnen.
2. Die Parkierung für die Baufelder E1 – 4 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) Bepflanzung mit einheimischen Bäumen 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 Überbauungs-Ordnung ausgewiesen werden. Sie können folgende Nutzungen aufnehmen:
 - gedeckte Sitzplätze
 - Sportgeräte, Ballfänge, Tore
 - Spielplatz, Festplatz
 - Grilleinrichtungen
 - BallspielwiesenPlätze und Abstellflächen sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten und nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.
3. Die übergeordnete Bepflanzung bezweckt die Abgrenzung zwischen Verkehrs- und Siedlungsraum.

F Erschliessung

Art. 11 Verkehrstechnische Erschliessung

1. Die Verkehrstechnische Erschliessung hat gemäss Überbauungs-Plan zu folgen.
2. Die Hauszufahrten werden ausparzelliert und müssen als Miteigentum der Anstösser definiert werden.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

1. Die Versorgungen für Wasser, Strom, Telefon, TV sind je nach Bauetappe zu planen und in Absprache mit den entsprechenden Werken zu erstellen.
2. Die Entsorgungen von Schmutz- und Meteorwasser sind je nach Bauetappe zu planen 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 Vorreinigungs-Anlagen 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 Kehrrechtsammelstellen

1. Für die Kehrrechtsbeseitigung ist gemäss Überbauungsplan an einem festgelegten Standort eine Sammelstelle zu errichten.
2. Die Kehrrechtsammelstelle muss als Miteigentum aller Grundeigentümer innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ausgewiesen werden. Die Flächen sind entsprechend der Anzahl Wohnungen zu planen und entsprechend 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 Näher-Baurechte 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 Baugesuchs-Verfahren zu erfolgen.
2. 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	08. Mai 2007
Publikation im Amtsblatt Nr. 22		vom	30. Mai 2007
Amtsanzeiger Nr. 21 und 22		vom	24. und 31. Mai 2007
Öffentliche Auflage	vom 25. Mai	bis	04. Juni 2007 25. Juni 2007
Einsprachen	keine		
Erledigte Einsprachen	-		
Unerledigte Einsprachen	-		
Rechtsverwahrungen	keine		
Beschlossen durch den Gemeinderat Niederbipp	am	11. Juni 2007	

Namens der Einwohnergemeinde Niederbipp
Der Präsident:

U. Simon

Der Sekretär:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Niederbipp, den 09. Juli 2007

Der Gemeindeschreiber:

~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung~~

~~am~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

17. AUG. 2007

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Überbauungsplan ZPP1 "Breitsteinweg" Parz. 490 4704 Niederbipp

Legende

- Wirkungsbereich
- Baufelder für Hauptbauten
- Baufelder für Nebengebäude
- Baufelder für Abstellplätze: Motorfahrzeuge + Zweiräder
- Behindertenparkplatz
- Besucher Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Velos Velounterstände
- Abfallbereitstellungsplätze (Container)
- Privater Aufenthaltsbereich

- Kinderspielplatz / Aufenthaltsbereich
- Grünfläche / Kiesfläche
- Fahrerschliessung / Hauszufahrten

E 1-4 473.640 M.G.M.
M 1 477.615 M.G.M.
M 2 477.615 M.G.M.

- E/A Ein- und Ausfahrt
- Hochstämme
- Dächer

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:
Publikation im Amtsblatt Nr.:
Publikation im Amtsanzeiger Nr.:
Öffentliche Auflage:
Eingereichte Einsprachen:
Zurückgezogene Einsprachen:
Aufrechterhaltene Einsprachen:
Rechtsverwarungen:
Beschlissen durch den Gemeinderat Niederbipp:

vom 8. Mai 2007
vom 30. Mai 2007
vom 24. Mai und 31. Mai 07
vom 25. Mai bis 4. Juni 07
am keine 26. Juni 2007

Für den Gemeinderat Niederbipp:

Der Präsident: U. Simon
Der Sekretär: T. Reber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindevorsteher:

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

1 / . AUG. 2007

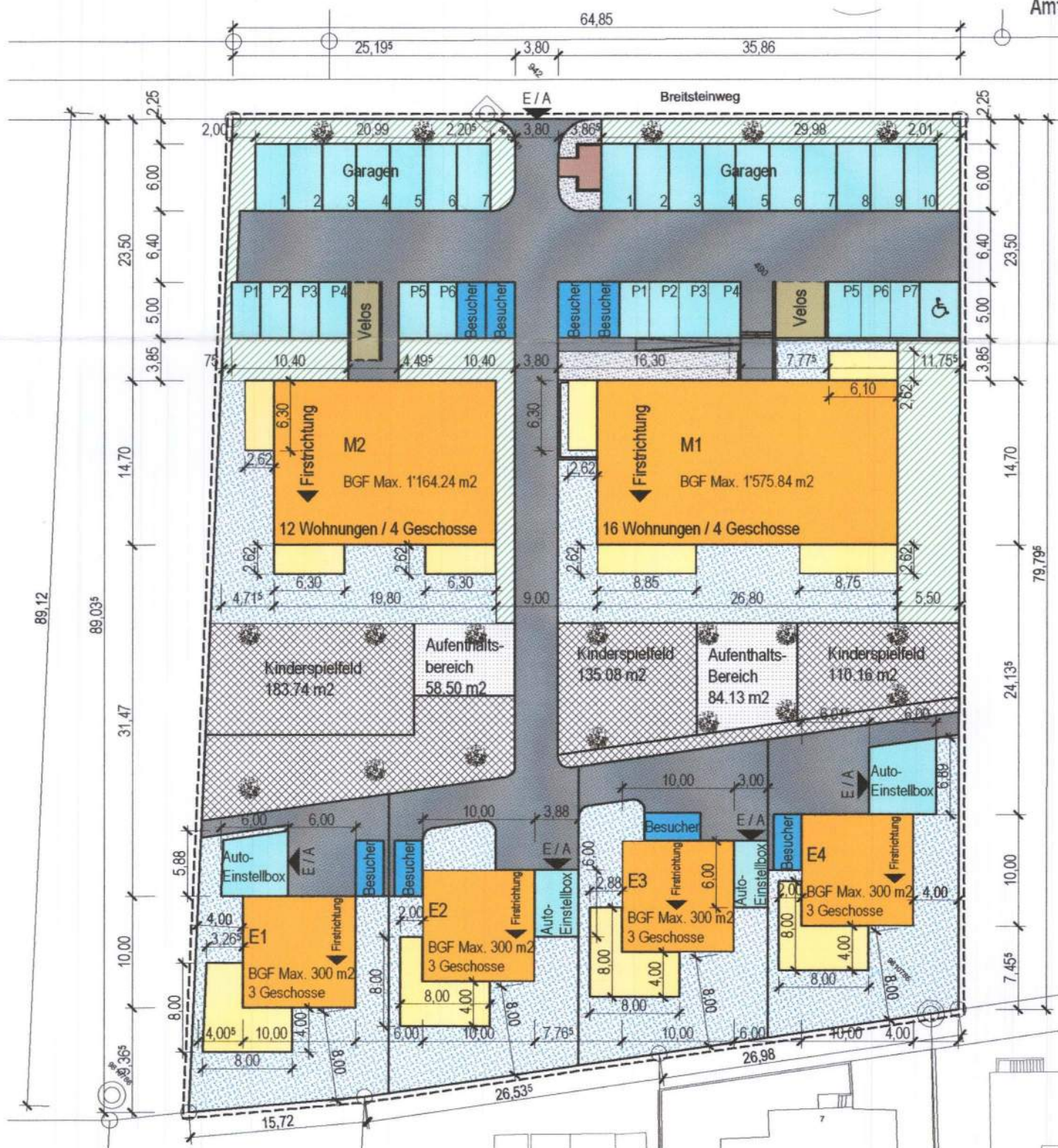
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

B. Wiedner

Brutto Geschossfläche max. 3'940.08 m²
Anrechenbare Landfläche 5'648.74 m² } AZ max. = 0.69

Aufenthaltsbereich min. M1 / M2 5% von 2'740.08 m² = 137.00 m²
Kinderspielplatzfläche min. M1 15% von 1'575.84 m² = 236.38 m²
Kinderspielplatzfläche min. M2 15% von 1'164.24 m² = 174.64 m²

~~Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~



Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Breitstein
Projekt: Überbauung am Breitsteinweg in 4704 Niederbipp

PROJEKTPLAN ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500 22.05.07

AJH ATELIER JEAN HERZIG
ARCHITEKTUR + REALISATION | GALMISWEG 22 | 4704 NIEDERBIPP | 032 633 15 07 | 032 633 15 08

Bauherrschaft:

Architekt: