

Einwohnergemeinde Niederbipp

**Breitsteinweg - Parzelle Nr. 732
Überbauungsordnung ZPP 1**

24.05.2006

Kanton Bern

Einwohnergemeinde Niederbipp

Teil-Überbauungsordnung

„Breitstein – Parzellen Nr. 732“

Überbauungsvorschriften

Datum: 20. Juli 2005
Ergänzt: 09. Januar 2006

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 Kehrrechtsammelstelle

G Weitere Bestimmungen

Art.14 Vereinbarungen

Art.15 Energie

Art.16 Inkrafttreten

A Allgemeine Bedingungen

Art. 1 Zweck

1. Die Teilüberbauungsordnung „Breitstein Parzelle Nr. 732“ 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. 732.

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 Baubereich für bewohnte oder unbewohnte, An- und Nebenbauten
- c) Siedlungsinterne Erschliessungsstrasse
- d) Firstrichtung der Hauptbauten (Anordnung Pultdach)
- e) die übergeordnete Bepflanzung (Bäume, Hecken)
- f) der Raum der Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung), der oberirdischen Parkieranlagen, der Fusswege
- g) die Lage und Zweckbestimmung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen
- h) 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 Dachform sind Pultdächer zulässig.

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, resp. die Anordnungen des Pultdaches, sind im Überbauungsplan festgelegt.

Gebäudehöhe

7. Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

M1	:	13.00 m
M2	:	10.50 m
E 1 - 3:		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 - 3 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 und Hecken 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 sind durch zwei im Überbauungsplan vorgesehene Bereiche 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 Kehrrechtsammelstellen

1. Für die Kehrrechtbeseitigung sind gemäss Überbauungsplan an 2 festgelegten Standorten Sammelstellen zu errichten.
2. Die Kehrrechtsammelstellen müssen 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 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 Baugesuchsverfahren 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 01.12.05

Publikation im Amtsblatt Nr. 03 vom 18.01.06
Amtsanzeiger Nr. 02/03 vom 12./19.01.06

Öffentliche Auflage vom 12.01.06 bis 13.02.06

Einspracheverhandlung am -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

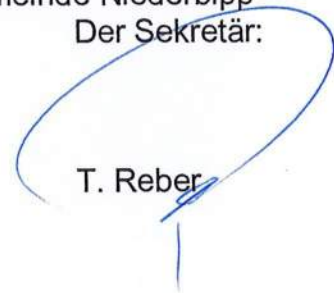
Beschlossen durch den Gemeinderat Niederbipp am 02.08.05 / 15.05.06

Namens der Einwohnergemeinde Niederbipp
Der Präsident:



U. Simon

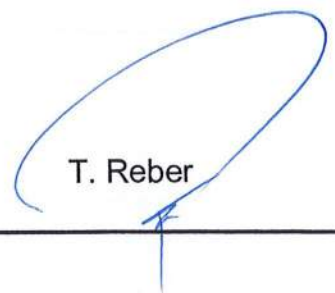
Der Sekretär:



T. Reber

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Niederbipp, den 29.3.2006 Der Gemeindeschreiber:



T. Reber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am: 24. MAI 2006



1. Definition