

Einwohnergemeinde Niederönz

Ueberbauungsordnung Nr. 5, ZPP Oenzgasse
Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 B

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite 1
Art. 3	Ueberbauungsplan	Seite 1
Art. 4	Architektonische Gestaltung	Seite 1

II Hauptbauten

Sektor A

Art. 5	Allgemein	Seite 2
Art. 6	Planungszweck	Seite 2
Art. 7	Art und Mass der Nutzung	Seite 2
Art. 8	Baupolizeiliche Masse	Seite 2

Sektor B

Art. 9	Art der Nutzung	Seite 3
Art. 10	Mass der Nutzung	Seite 3
Art. 11	Baupolizeiliche Masse	Seite 3
Art. 12	Baulinien	Seite 3
Art. 13	Gestaltungsbaulinien	Seite 4
Art. 14	Vorbauzone	Seite 4
Art. 15	Dachgestaltung	Seite 4

III Nebenbauten

Art. 16	Art der Nutzung	Seite 6
Art. 17	Baupolizeiliche Masse	Seite 6
Art. 18	Gestaltung	Seite 6

IV Gemeinschaftsbauten und - Anlagen

Art. 19	Wohnstrasse	Seite 7
Art. 20	Spielfeld	Seite 7

V Erschliessung

Art. 21	Infrastrukturanlagen	Seite 8
Art. 22	Zufahrt Notdienste	Seite 8
Art. 23	Fuss- / Radweg	Seite 8
Art. 24	Parkierung	Seite 8
Art. 25	Mofa/Fahrrad	Seite 8

VI Umgebung

Art. 26	Umgebungsplan	Seite 9
Art. 27	Bepflanzung	Seite 9
Art. 28	Einfriedungen	Seite 9
Art. 29	Container, Kompost	Seite 9
Art. 30	Entwässerung	Seite 10

VII Weitere Bestimmungen

Art. 31	Etap pierung	Seite 10
Art. 32	Lärmempfindlichkeit	Seite 10
Art. 33	Baubewilligungsverfahren	Seite 10
Art. 34	Energie	Seite 11
Art. 35	Zivilschutz	Seite 11
Art. 36	Vereinbarungen	Seite 11
Art. 37	Inkrafttreten	Seite 11

VIII Genehmigungsvermerk

Seite 12

I Allgemeines

Wirkungsbereich

Artikel 1

¹ Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse umfasst das im Ueberbauungsplan Nr. 5 A mit einer punktierten Linie bezeichnete Gebiet.

² Die Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse besteht aus:

- Ueberbauungsplan Nr. 5 A
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 B
- Erläuterungsbericht Nr. 5 C

Stellung zur Grundordnung

Artikel 2

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Niederönz (BR) bzw. das kantonale Baugesetz.

Ueberbauungsplan

Artikel 3

Der Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse regelt verbindlich:

- Sektorengrenze und - zuweisung
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten
- Lage der Erschliessung
- Lage der oberirdischen Parkierung
- Lage der Veloabstellplätze
- Lage des Fuss- und Radweges und Notdienstzufahrt
- Lage der privaten Hauszugänge
- Lage des gemeinschaftlichen Spielplatzes
- Lage der Grünflächen
- Lage der Vorgärten und Gärten
- Lage der Hochstammbäume und Hecken
- Lage der Kompoststandorte
- Lage des Containerstandortes

Arch. Gestaltung

Artikel 4

¹ Die Ueberbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren. Das Studienmodell und der Erläuterungsbericht gelten begleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

³ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachinstanzen nach Art. 23 BewD beziehen.

II Hauptbauten

Sektor A Parz. Nr. 678 ~~und 528~~, 508 und 524

Allgemein

Artikel 5

508 und 524

Teile der Parzellen Nr. 678, ~~und 528~~ liegen im Perimeter der Ueberbauungsordnung Nr. 5, Oenzgasse. Die Grundeigentümer dieser Parzellen planen nicht, diese Teile der Ueberbauung zuzuführen. Bauvorhaben im Sektor A dürfen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren genehmigt werden. Es ist keine Ueberbauungsordnung erforderlich. Die Erschliessung von Sektor A ist durch die bestehende Oenzgasse gewährleistet.

Planungszweck

Artikel 6

Der Planungszweck für den Sektor A besteht in der Sicherung der Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der geltenden Vorschriften für die Zone W2 BR.

Art und Mass der Nutzung

Artikel 7

Art und Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen für die Zone W2, Art. 46 und Art. 52 BR

Baupolizeiliche Masse

Artikel 8

Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 52 BR

Sektor B Parz. Nr. 776 und 122

Art der Nutzung

Artikel 9

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 nach Art. 46 BR

Mass der Nutzung

Artikel 10

¹ Die minimale Ausnützung von 0.45 wird über den ganzen Perimeter verlangt und ist für jedes Baufeld nachzuweisen.

² Der Ueberbauungsplan bezeichnet die in den Baufeldern minimal erforderliche und maximal mögliche Bruttogeschossfläche. Nutzungstransfers bis 5% zwischen den einzelnen Baufeldern sind gestattet. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 11

¹ Lage und Abmessungen der Gebäude richten sich nach den im Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse eingezeichneten Baufeldern.

² Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden.

³ Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt min. 5.00 m.

⁴ Es sind zwei Geschosse gestattet. Der Dachausbau gemäss Art. 33 BR ist über der gesamten Geschossfläche zulässig. Die Kniewandhöhe beträgt max. 1.20 m, in der Fassadenflucht von oberkant Fussboden des Dachgeschosses bis oberkant Dachsparren gemessen.

⁵ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Die Messweise richtet sich nach Art. 29 BR.

Baulinien

Artikel 12

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. Balkone, Erker, Wintergärten etc. dürfen die Baufelder pro Hauptgebäude auf einer Länge von max. 1/3 der Fassade um max. 2.00 m überragen, ausgenommen im Bereich der Vorbauzonen.

Gestaltungsbaulinien

Artikel 13

¹In den Baufeldern B; D; F;H;J und K bestimmen die Gestaltungsbaulinien verbindlich die Fassadenflucht entlang der Wohnstrasse.

²Balkone, Erker, Wintergärten etc.dürfen die Gestaltungsbaulinie auf einer Länge von max. 1/3 der Fassade um max. 2.00 m überragen.

Vorbauzone

Artikel 14

¹ Die Vorbauzone dient zur Gliederung der Gebäudevolumen und schafft einen differenzierten Uebergang zu den privaten Gärten. Sie kann als Wohnfläche, als Terrasse, Balkon, Wintergarten etc. genutzt werden.

²Die Vorbauzone darf mit äusseren Treppenaufgängen erschlossen werden. Diese dürfen über die Vorbauzone hinausragen.

³ Balkone, Erker, Wintergärten etc.gemäss Art. 8 dürfen nicht über die Vorbauzone hinausragen.

⁴ Wohnungen im Erdgeschoss müssen einen direkten Zugang von der Vorbauzone zum Garten haben.

Dachgestaltung

Artikel 15

¹Als zulässige Dachformen gelten:
- symmetrische Satteldächer
- Pultdächer
- Flachdächer über der Vorbauzone

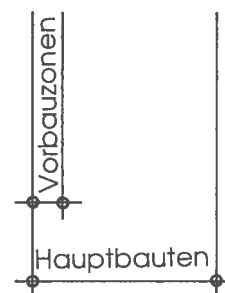
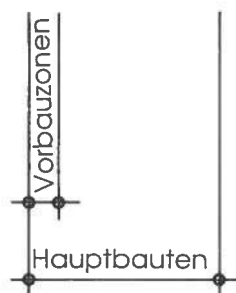
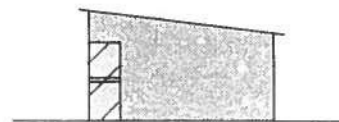
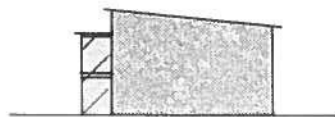
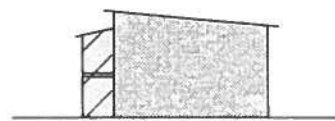
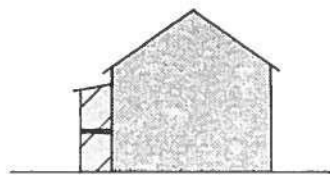
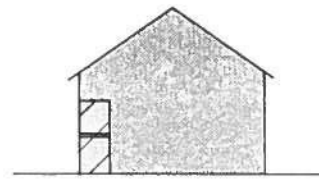
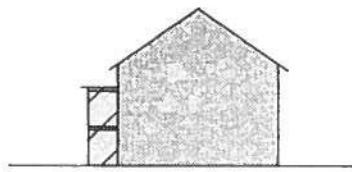
² Die Firstrichtungen sind im Ueberbauungsplan Nr. 5A definiert.

³Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt im minimum 26°, im Maximum 40° alter Teilung. Für Pultdächer beträgt die zulässige Dachneigung im Minimum 5° alter Teilung.

⁴ Dachaufbauten und Dachfenster in den Hauptdachflächen sind gestattet. Massgebend sind die Bestimmungen in Art. 36 BR.

⁵Der Einbau von Energiegewinnungsanlagen in der Dachfläche ist gestattet. Die Gestaltung ist auszuweisen.

⁶ Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbretter sind auf die konstruktiv bedingten Minimalmasse zu beschränken.



Dachgestaltung Hauptbauten
Gestaltung der Vorbauzonen

III Nebenbauten

Art der Nutzung

Artikel 16

¹ In den Bereichen für unbewohnte eingeschossige Nebenbauten ist das Erstellen von Gebäuden wie Garage, Auto- und Velounterstand sowie Schopf, Holzlager, offene Gartenhalle, Freisitz, Kleintierstall und ähnliches gestattet.

² Weitere unbewohnte Nebenbauten gemäss Art. 21 Abs. 2 BR dürfen bis zu einer Grundfläche von 20 m² in den Vorgärten und Gärten erstellt werden.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 17

¹ Lage und Abmessungen der Nebenbauten richten sich nach den im Ueberbauungsplan 5A Oenzgasse eingezeichneten Baufeldern.

² Nebenbauten dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.00 m

³ Vordächer dürfen die Baufelder max. 1.00 m überragen.

Gestaltung

Artikel 18

¹ Die Nebenbauten sind im ganzen Wirkungsbereich einheitlich und sorgfältig zu gestalten.

² Zugelassen sind Flachdächer.

³ Die Materialwahl ist auf die Hauptgebäude abzustimmen.

IV Gemeinschaftsbauten und - Anlagen

Wohnstrasse

Artikel 19

¹ Die Wohnstrasse ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Sie dient u.a. zur Erschliessung des Areales für den Privatverkehr, für Velofahrer und Fussgänger, als Notzufahrt und als Begegnungsort der Quartierbewohner.

² Die Gestaltung der Wohnstrasse und der angrenzenden Flächen für Zufahrten und Parkierung richtet sich nach den Festlegungen eines detaillierten Planes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

³ Der Gestaltungsplan für die Wohnstrasse ist dem Verfasser der Ueberbauungsordnung und der Gemeinde zur Stellungnahme vorzulegen.

Gemeinschaftliche Grünflächen

Artikel 20

¹ Die gemeinschaftliche Grünfläche ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Sie dient u.a. zur Aufnahme von Sportgeräten, Spielplätzen, Festplätzen, Grilleinrichtungen etc.

² Zur Begrenzung der Spielfläche kann ein Maschengitterzaun von max. 5.00m Höhe erstellt werden.

³ Die Detailgestaltung der gemeinschaftlichen Grünfläche richtet sich nach den Festlegungen eines Umgebungsgestaltungsplanes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

V Erschliessung

Infrastrukturanlagen

Artikel 21

¹Für die Ueberbauung im Planungsperimeter ist die Basiserschliessung vorhanden.

² Zur verkehrsmässigen Erschliessung des Perimeters wird eine neue Detailerschliessung in Form einer Stichstrasse ab der bestehenden Lindenstrasse erstellt. Sie wird als Wohnstrasse ausgebildet.

³Die Versorgung des Planungsgebietes mit Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas) erfolgt über bestehende Infrastrukturanlagen im Rahmen der Detailerschliessung.

⁴Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch sind die Detailerschliessung und die Ver- und Entsorgung der Gesamtüberbauung in einem Plan aufzuzeigen.

⁵ Nach der Erstellung der Detailerschliessung geht diese zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde.
Die Kosten für sämtliche Erschliessungsaufwendungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Zufahrt Notdienste

Artikel 22

Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Zufahrt für Notdienste ist jederzeit von baulichen Einrichtungen in einer Breite und Höhe von 3m freizuhalten.

Fuss- / Radweg

Artikel 23

Der im Ueberbauungsplan bezeichnete Fuss- / und Radweg ist der Oeffentlichkeit gewidmet. Nach der Erstellung geht er zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde. Die Kosten für die Erstellung tragen ausschliesslich die Grundeigentümer.

Parkierung

Artikel 24

Die gemäss Artikel 49 ff Bau V vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in den bezeichneten oberirdischen Parkierungsbereichen vorzusehen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Mofa / Fahrrad

Artikel 25

Die für die Ueberbauung notwendigen Abstellplätze für Mofas und Fahrräder sind in genügender Zahl in den Nebengebäuden oder in den Hauptbauten vorzusehen.
Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

VI Umgebung

Umgebungsplan

Artikel 26

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan sind folgende Angaben festzuhalten:

- Fussgängerbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen)
- vorgesehene Bepflanzungen mit Artenangabe
- Einfriedungen mit Zäunen und Hecken
- Uebergänge zu Nachbarparzellen
- Aussenbeleuchtung
- Standort Briefkasten-, Kompost- und Containeranlage

Bepflanzung

Artikel 27

¹ Die im Ueberbauungsplan 5A Oenzgasse bezeichneten Hochstammbäume, Hecken und Sträucher sind mit der Realisierung der entsprechenden Bereiche der Ueberbauung zu pflanzen.

² Es dürfen nur standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden. Die endgültige Lage der Bäume legt der Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

³ Im Bereich der Sickermulden ist eine naturnahe Bepflanzung mit Gräsern Büschen und Sträuchern vorzusehen.

³ Abgestorbene Pflanzen müssen ersetzt werden

Einfriedungen

Artikel 28

Sämtliche Gärten können im Bereich von Wegen und Plätzen gegen Einsicht abgeschirmt werden. Neben standortheimischen Bepflanzungen sind bauliche Abtrennungen bis 1.80 m Höhe, gemessen ab gestaltetem Terrain möglich. Details legt der Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

Container, Kompost

Artikel 29

¹ Der Standort für die gemeinschaftliche Containersammelstelle ist im Ueberbauungsplan 5A Oenzgasse definiert. Die Ausführung erfolgt beim Bau des ersten Gebäudes.

² Die Standorte für gemeinschaftliche Kompostieranlagen sind im Ueberbauungsplan 5A Oenzgasse definiert. Sie sind entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren.

Entwässerung

Artikel 30

¹ Für die gesamte Ueberbauung gilt das Trennsystem . Das Schmutzwasser wird direkt der Kanalisation zugeführt
Das Sauberwasser ist in die im Ueberbauungsplan bezeichneten Versickerungsmulden abzuleiten.
Die geltenden Gewässerschutzbestimmungen sind einzuhalten.

² Die Oberflächengestaltung der Fusswege, Zufahrten und Plätze muss nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

VII Weitere Bestimmungen

Etappierung

Artikel 31

¹Die ganze Ueberbauung muss in 2 Etappen unterteilt werden.
Die Etappierung hat von Nord (Parz. 776) nach Süd (Parz. 122) zu erfolgen.

²Innerhalb einer Etappe können Bauten zeitlich gestaffelt realisiert werden (Realisierungsetappen).

³ Mit dem Bau der zweiten Etappe darf erst begonnen werden, wenn mindestens in drei Baufeldern der ersten Etappe Bauten erstellt sind.

Lärmempfindlichkeit

Artikel 32

Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.
(Art. 43 LSV)

Baubewilligungsverfahren

Artikel 33

¹ Jedes Baufeld entspricht einer Realisierungsetappe. Die Ueberbauung eines Baufeldes darf in weitere Realisierungsetappen unterteilt werden, sofern der Endausbau schematisch dargestellt wird (Grundrisse / Schnitte / Fassaden). Das einheitliche Erscheinungsbild eines Baufeldes muss gewahrt bleiben. Es ist jederzeit sicherzustellen, dass die Ausführung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

² Die Baugesuchsunterlagen sind dem Verfasser der Ueberbauungsordnung zur Stellungnahme vorzulegen.
Er ist für die gestalterische Koordination zuständig.

Energie

Artikel 34

¹ Es sind schadstoffarme Heizungen vorzusehen. Soweit möglich sind einheimischen Energien zu verwenden.

² Soweit möglich sind zentrale Wärmeversorgungen einzurichten.

Zivilschutz

Artikel 35

¹ Gestützt auf Art. 2, Abs. 4 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume in einem oder mehreren Sammelschutzräumen vorzusehen.

² Mit dem ersten Baugesuch ist das Schutzraumkonzept zu definieren.

³ Der Baubeginn der Sammelschutzräume hat spätestens drei Jahre nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erfolgen. Für Bauten, welche vor Fertigstellung des Schutzraumes erstellt werden, ist vorübergehend eine Pflichtersatzabgabe zur Sicherstellung der Mittel an die Gemeinde zu entrichten.

Vereinbarungen

Artikel 36

¹ Der Erschliessungsvertrag vom 01. Februar 1999 bildet integrierender Bestandteil dieser Ueberbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

² Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.) .

Inkrafttreten

Artikel 37

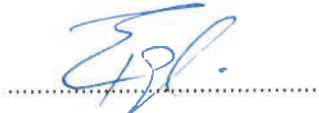
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft .

Genehmigungsvermerk

Vorprüfung vom	08. 09. 1998
Publikation im Amtsanzeiger vom	05. 11. 1998
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom	05. 11. 1998
	bis 07. 12. 1998
Einspracheverhandlungen am	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	-----
Unerledigte Einsprachen	-----
Beschlossen durch den Gemeinderat	11. 02. 1999
Niederönz, den	12. 02. 1999
Namens der Einwohnergemeinde	Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

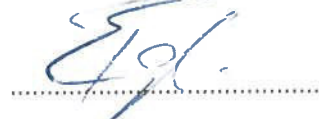


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Niederönz, den

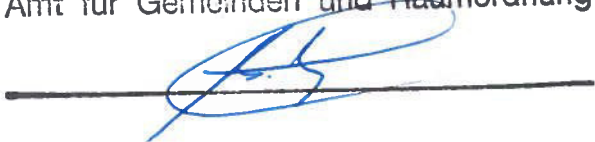
12. Feb. 1999

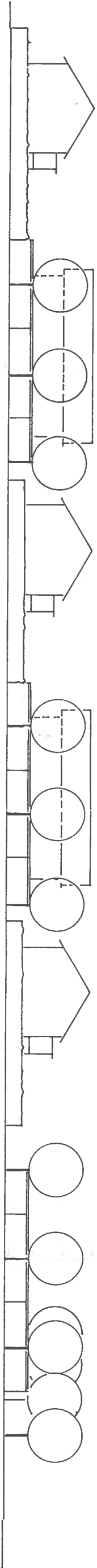
Der Gemeindeschreiber



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

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom - 4. März 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung

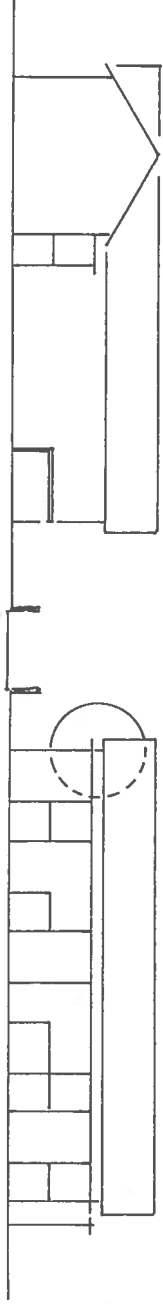




HOFWEG

WOHNSTRASSE

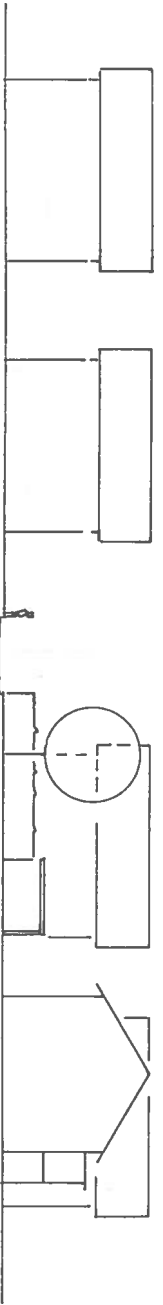
LINDENSTRASSE



BAUFELDER A-E

WOHNSTRASSE

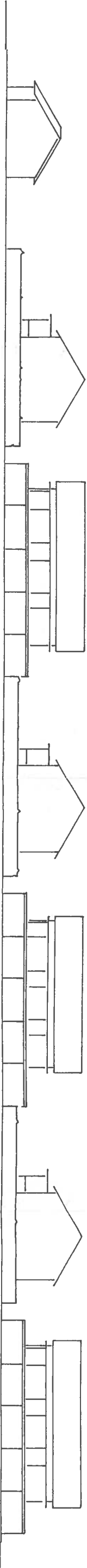
BAUFELDER F-J



BAUFELDER A-E

WOHNSTRASSE

BAUFELDER F-J



LINDENSTRASSE

WOHNSTRASSE

HOFWEG

08.09.1998

05. 11. 1998

UNG VOM 05.11.1998 BIS 07.12.1998

KEINE

KEINE

—

—

11.02.1999

13.03.1999

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

12. Feb. 1999
NIEDERÖRNZ, DEN

DER GEMEINDESCHREIBER

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom - 4. März 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung

WIRKUNGSBEREICH

SEKTORENGRENZE

BAUTEN

BAUFELDBEZEICHNUNG

BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN

VORBAUZONE

BEREICHE FÜR UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN

FIRSTRICHTUNG

GESTALTUNGSBAULINIE

ERSCHLIESSUNG

ZUFAHRT

WOHNSTRASSE / NOTZUFAHRT

ÖFFENTL. FUSS - UND RADWEG

OFFENE PARKIERUNG

HAUSZUGANGSWEGE

HAUSZUGÄNGE

UMGEBUNG

GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE

VORGÄRTEN / GÄRTEN

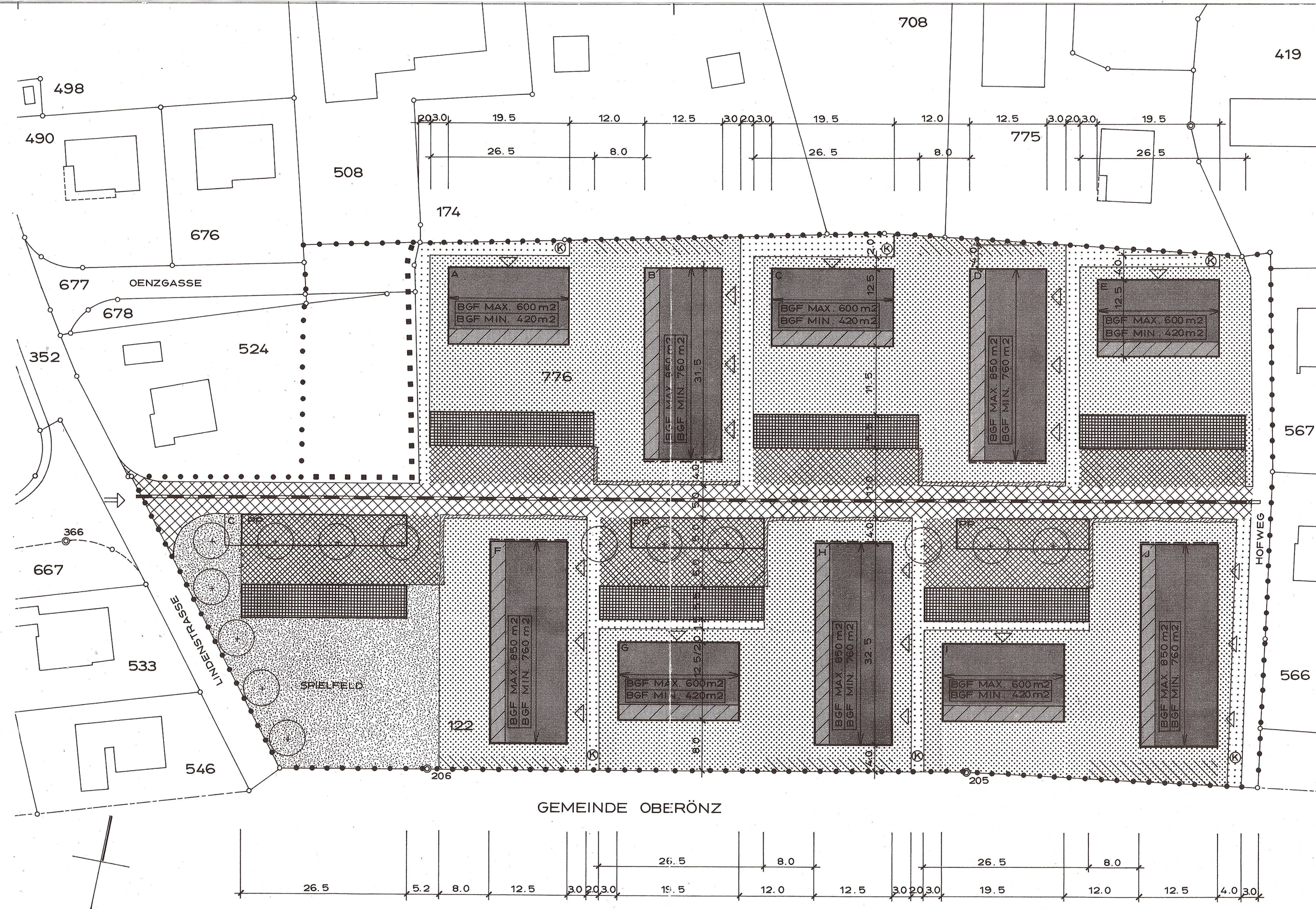
KOMPOST

CONTAINER

HOCHSTÄMME

HECKEN / STRÄUCHER

VERSICKERUNGSMULDEN





Änderung
Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 „Oenzgasse“ Niederönz
(Überbauungsvorschriften, Artikel 10)

im geringfügigen Verfahren nach
Art. 122, Abs. 5 BauV

vom 14. Mai 2002

Sektor B Parz. Nr. 776 und 122

Art der Nutzung

Artikel 9

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 nach Art. 46 BR

Mass der Nutzung

Artikel 10

¹ Die minimale Ausnützung von 0.45 wird über den ganzen Perimeter verlangt und ist für jedes Baufeld nachzuweisen.

² Der Ueberbauungsplan bezeichnet die in den Baufeldern minimal erforderliche und maximal mögliche Bruttogeschossfläche. Nutzungstransfers bis 5% zwischen den einzelnen Baufeldern sind gestattet. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 11

¹ Lage und Abmessungen der Gebäude richten sich nach den im Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse eingezeichneten Baufeldern.

² Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden.

³ Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt min. 5.00 m.

⁴ Es sind zwei Geschosse gestattet. Der Dachausbau gemäss Art. 33 BR ist über der gesamten Geschossfläche zulässig. Die Kniewandhöhe beträgt max. 1.20 m, in der Fassadenflucht von oberkant Fussboden des Dachgeschosses bis oberkant Dachsparren gemessen.

⁵ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Die Messweise richtet sich nach Art. 29 BR.

Baulinien

Artikel 12

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. Balkone, Erker, Wintergärten etc. dürfen die Baufelder pro Hauptgebäude auf einer Länge von max. 1/3 der Fassade um max. 2.00 m überragen, ausgenommen im Bereich der Vorbauzonen.

Sektor B Parz. Nr. 776 und 122

Art der Nutzung

Artikel 9

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 nach Art. 46 BR

Mass der Nutzung

Artikel 10

¹ Die minimale Ausnützung von 0.45 wird über den ganzen Perimeter verlangt und ist für jedes Baufeld nachzuweisen.

² Der Ueberbauungsplan bezeichnet die in den Baufeldern minimal erforderliche und maximal mögliche Bruttogeschossfläche. Nutzungstransfers bis **15%** zwischen den einzelnen Baufeldern sind gestattet. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 11

¹ Lage und Abmessungen der Gebäude richten sich nach den im Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse eingezeichneten Baufeldern.

² Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden.

³ Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt min. 5.00 m.

⁴ Es sind zwei Geschosse gestattet. Der Dachausbau gemäss Art. 33 BR ist über der gesamten Geschossfläche zulässig. Die Kniewandhöhe beträgt max. 1.20 m , in der Fassadenflucht von oberkant Fussboden des Dachgeschosses bis oberkant Dachsparren gemessen.

⁵ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Die Messweise richtet sich nach Art. 29 BR.

Baulinien

Artikel 12

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. Balkone, Erker, Wintergärten etc. dürfen die Baufelder pro Hauptgebäude auf einer Länge von max. 1/3 der Fassade um max. 2.00 m überragen, ausgenommen im Bereich der Vorbauzonen.

Genehmigungsvermerk

Publikation im Amtsanzeiger vom

11./18. April 2002

Öffentliche Auflage der Änderung vom
bis

11. April 2002
13. Mai 2002

Einspracheverhandlungen

keine

Rechtsverwahrungen

keine

Erledigte Einsprachen

--

Unerledigte Einsprachen

--

Beschlossen durch den Gemeinderat

04. April 2002

Niederönz,

14. Mai 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



U. Aebi

Die Gemeindeschreiberin



B. Christen

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt,
Niederönz,

14. Mai 2002

Die Gemeindeschreiberin



B. Christen

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am:23. Mai 2002.....



Änderung

Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 "Oenzgasse", Niederönz
(Überbauungsvorschriften und -plan, Artikel 3 und 24)

im geringfügigen Verfahren nach
Art. 122, Abs. 5 BauV

vom 14. April 2003

Allgemeines

Wirkungsbereich

Artikel 1

¹ Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse umfasst das im Ueberbauungsplan Nr. 5 A mit einer punktierten Linie bezeichnete Gebiet.

² Die Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse besteht aus:

- Ueberbauungsplan Nr. 5 A
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 B
- Erläuterungsbericht Nr. 5 C

Stellung zur Grundordnung

Artikel 2

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Niederönz (BR) bzw. das kantonale Baugesetz.

Ueberbauungsplan

Artikel 3

Der Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse regelt verbindlich:

- Sektorengrenze und - zuweisung
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten
- Lage der Erschliessung
- Lage der oberirdischen Parkierung
- Lage der Veloabstellplätze
- Lage des Fuss- und Radweges und Notdienstzufahrt
- Lage der privaten Hauszugänge
- Lage des gemeinschaftlichen Spielplatzes
- Lage der Grünflächen
- Lage der Vorgärten und Gärten
- Lage der Hochstammbäume und Hecken
- Lage der Kompoststandorte
- Lage des Containerstandortes

Arch. Gestaltung

Artikel 4

¹ Die Ueberbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren. Das Studienmodell und der Erläuterungsbericht gelten begleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

³ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachinstanzen nach Art. 23 BewD beiziehen.

I Allgemeines

Wirkungsbereich

Artikel 1

¹ Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse umfasst das im Ueberbauungsplan Nr. 5 A mit einer punktierten Linie bezeichnete Gebiet.

² Die Ueberbauungsordnung Nr. 5 Oenzgasse besteht aus:

- Ueberbauungsplan Nr. 5 A
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5 B
- Erläuterungsbericht Nr. 5 C

Stellung zur Grundordnung

Artikel 2

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Niederönz (BR) bzw. das kantonale Baugesetz.

Ueberbauungsplan

Artikel 3

Der Ueberbauungsplan Nr. 5 A Oenzgasse regelt verbindlich:

- Sektorengrenze und - zuweisung
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten
- **Lage und Abmessung der Baufelder für unterirdische Einstellhallen**
- Lage der Erschliessung
- **Lage der Einfahrten Einstellhalle**
- **Lage der Rampen**
- Lage der oberirdischen Parkierung
- Lage der Veloabstellplätze
- Lage des Fuss- und Radweges und Notdienstzufahrt
- Lage der privaten Hauszugänge
- Lage des gemeinschaftlichen Spielplatzes
- Lage der Grünflächen
- Lage der Vorgärten und Gärten
- Lage der Hochstammbäume und Hecken
- Lage der Kompoststandorte
- Lage des Containerstandortes

Arch. Gestaltung

Artikel 4

¹ Die Ueberbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren. Das Studienmodell und der Erläuterungsbericht gelten begleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

³ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann der Gemeinderat Fachinstanzen nach Art. 23 BewD beziehen.

V Erschliessung

Infrastrukturanlagen

Artikel 21

¹Für die Ueberbauung im Planungssperimeter ist die Basiserschliessung vorhanden.

² Zur verkehrsmässigen Erschliessung des Perimeters wird eine neue Detailerschliessung in Form einer Stichstrasse ab der bestehenden Lindenstrasse erstellt. Sie wird als Wohnstrasse ausgebildet.

³Die Versorgung des Planungsgebietes mit Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas) erfolgt über bestehende Infrastrukturanlagen im Rahmen der Detailerschliessung.

⁴Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch sind die Detailerschliessung und die Ver- und Entsorgung der Gesamtüberbauung in einem Plan aufzuzeigen.

⁵ Nach der Erstellung der Detailerschliessung geht diese zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde.
Die Kosten für sämtliche Erschliessungsaufwendungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Zufahrt Notdienste

Artikel 22

Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Zufahrt für Notdienste ist jederzeit von baulichen Einrichtungen in einer Breite und Höhe von 3m freizuhalten.

Fuss- / Radweg

Artikel 23

Der im Ueberbauungsplan bezeichnete Fuss- / und Radweg ist der Oeffentlichkeit gewidmet. Nach der Erstellung geht er zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde. Die Kosten für die Erstellung tragen ausschliesslich die Grundeigentümer.

Parkierung

Artikel 24

Die gemäss Artikel 49 ff Bau V vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in den bezeichneten oberirdischen Parkierungsbereichen vorzusehen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Mofa / Fahrrad

Artikel 25

Die für die Ueberbauung notwendigen Abstellplätze für Mofas und Fahrräder sind in genügender Zahl in den Nebengebäuden oder in den Hauptgebäuden vorzusehen.
Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

V Erschliessung

Infrastrukturanlagen

Artikel 21

¹Für die Ueberbauung im Planungsperimeter ist die Basiserschliessung vorhanden.

² Zur verkehrsmässigen Erschliessung des Perimeters wird eine neue Detailerschliessung in Form einer Stichstrasse ab der bestehenden Lindenstrasse erstellt. Sie wird als Wohnstrasse ausgebildet.

³Die Versorgung des Planungsgebietes mit Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas) erfolgt über bestehende Infrastrukturanlagen im Rahmen der Detailerschliessung.

⁴Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch sind die Detailerschliessung und die Ver- und Entsorgung der Gesamtüberbauung in einem Plan aufzuzeigen.

⁵ Nach der Erstellung der Detailerschliessung geht diese zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde.
Die Kosten für sämtliche Erschliessungsaufwendungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Zufahrt Notdienste

Artikel 22

Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Zufahrt für Notdienste ist jederzeit von baulichen Einrichtungen in einer Breite und Höhe von 3m freizuhalten.

Fuss- / Radweg

Artikel 23

Der im Ueberbauungsplan bezeichnete Fuss- / und Radweg ist der Oeffentlichkeit gewidmet. Nach der Erstellung geht er zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde. Die Kosten für die Erstellung tragen ausschliesslich die Grundeigentümer.

Parkierung

Artikel 24

Die gemäss Artikel 49 ff Bau V vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in den bezeichneten oberirdischen Parkierungsbereichen **oder in unterirdischen Einstellhallen vorzusehen. Die Zufahrt zu den Einstellhallen hat in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen.** Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Mofa / Fahrrad

Artikel 25

Die für die Ueberbauung notwendigen Abstellplätze für Mofas und Fahrräder sind in genügender Zahl in den Nebengebäuden oder in den Hauptbauten vorzusehen.
Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Genehmigungsvermerk

Publikation im Amtsanzeiger vom

27. Februar/06. März 2003

Öffentliche Auflage der Änderung vom
bis

27. Februar 2003

31. März 2003

Einspracheverhandlungen

keine

Rechtsverwahrungen

keine

Erledigte Einsprachen

--

Unerledigte Einsprachen

--

Beschlossen durch den Gemeinderat

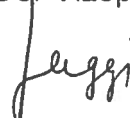
03. April 2003

Niederörs,

14. April 2003

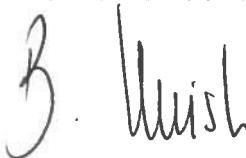
Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident



W. Jaggi

Die Gemeindeschreiberin

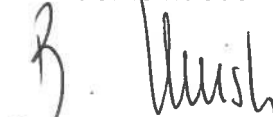


B. Christen

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt,
Niederörs,

14. April 2003

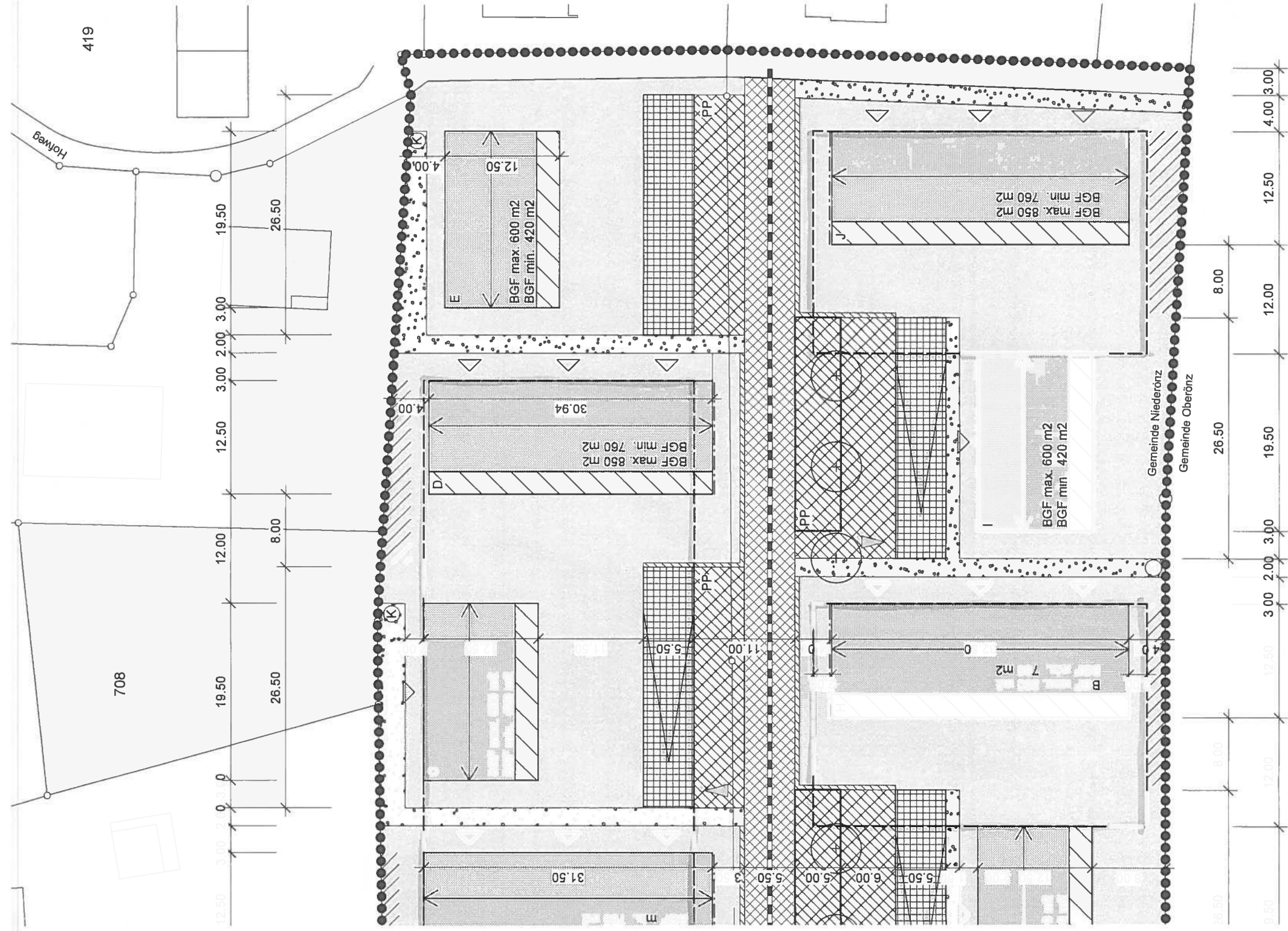
Die Gemeindeschreiberin



B. Christen

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: ...2.3. April 2003.....

i.v. 



08. Dez. 2014

Gemeindeverwaltung
3362 Niederönz

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Anita Schnyder Gerber
G.-Nr.: 150 14 351
Mail: anita.schnyder@jgk.be.ch

3. Dezember 2014

**Niederönz; Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Oenzgasse
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Niederönz am 5. November 2014 beschlossene Änderung des Überbauungsplans ZPP Nr. 5 Oenzgasse wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Niederönz wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Niederönz unter Beilage der genehmigten Änderung des Überbauungsplans ZPP Nr. 5 Oenzgasse (2 Ex.).

Änderung

Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 „Oenzgasse“, Niederönz
(Erläuterungsbericht)

im geringfügigen Verfahren nach
Art. 122, Abs. 7 BauV

vom 19. August 2014

1. Ausgangslage

Die SR Management AG, Langenthal, als Grundeigentümerin von Parzelle Nr. 776 beauftragte die Ducksch & Anliker Architekten AG, Langenthal, mit der Ausarbeitung einer Wohnüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage der Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 „Oenzgasse“, Niederönz.

2. Problemstellung

Gestützt auf die rechtskräftige Überbauungsordnung wurde im Juli 2014 ein Baugesuch für 2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle eingereicht. Dabei zeigte sich, dass Anpassungen an der Überbauungsordnung sinnvoll wären, namentlich in der Festlegung des Bebauungsperimeters für die unterirdische Einstellhalle bei den Baufeldern D und E.

3. Änderungen

3.1 Überbauungsplan

Die Anpassungen betreffen den Bereich der Einstellhalle bei den Baufeldern D und E. Der Perimeter wird Richtung Ost bis auf die östliche Fassadenflucht von Baufeld E erweitert.

3.2 Überbauungsvorschriften

Keine Änderungen

Datum	Gezeichnet	Format	Massstab	Plan Nr.
19.08.2014	zn	84/30	1:500	2013-30

Einwohnergemeinde Niederörs
Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 5, Oenzgasse

Ueberbauungsplan Nr. 5A

Änderung
im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerk Änderung

Publikation im Amtsanzeiger Oberaargau West Nr. 38 vom

18.09.2014

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom

18.09.2014 und 20.10.2014

Einsprachen

keine

Rechtsverwahrungen

keine

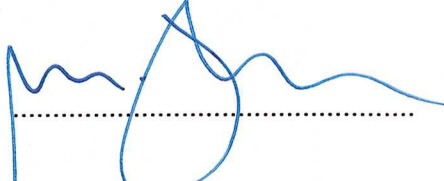
Beschlossen durch den Gemeinderat Niederörs

05.11.2014

Der Präsident



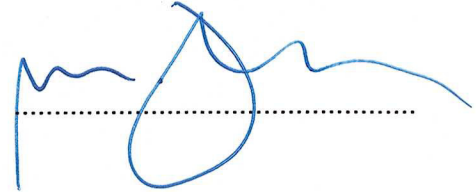
Der Gemeindeverwalter



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Niederörs, 17. NOV. 2014

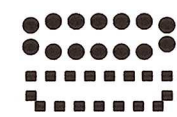
Der Gemeindeverwalter



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

B. Wiedner 03. Dez. 2014

Legende

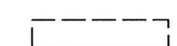


Wirkungskbereich
Sektorengrenze

A - J



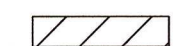
Bauten
Baufeldbezeichnung
Baufelder für Hauptbauten



Unterirdische Einstellhalle



Unterirdische Einstellhalle (Erweiterung Perimeter)



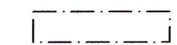
Vorbauzone



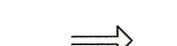
Bereiche für unbewohnte Nebenbauten



Firstrichung



Gestaltungsbaulinie



Zufahrt



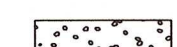
Wohnstrasse/Notzufahrt



Oeffentlicher Fuss- und Radweg



Offene Parkierung



Hauszugangswege



Hauszugänge



Einfahrt Einstellhalle



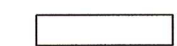
Rampe



Umgebung
Gemeinschaftliche Grünfläche



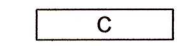
Vorgärten/Gärten



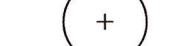
Kompost



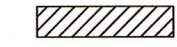
Container



Hochstämme



Hecken/Sträucher



Versickerungsmulden

