

Einwohnergemeinde Niederönz



Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 „Mühlestrasse“
Überbauungsordnung (UeO) „Mühlestrasse“

Überbauungsvorschriften

Heimberg, 10. März 2017

GENEHMIGUNG

Die UeO "Mühlestrasse" besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Bericht nach Art. 47 RPV

GEISSBÜHLER | ARCHITEKTEN AG
Winterhaldenstrasse 14A
3627 Heimberg

Tel 033 438 16 60
www.geissbuehler-architekten.ch
info@geissbuehler-architekten.ch

Inhaltsverzeichnis

Überbauungsvorschriften

3	Art.	1	Wirkungsbereich
3	Art.	2	Stellung zur Grundordnung
3	Art.	3	Inhalt des Überbauungsplanes
3	Art.	4	Art der Nutzung
3	Art.	5	Nutzungsmass
4	Art.	6	Baupolizeiliche Masse
4	Art.	7	Gestaltungsgrundsätze
4	Art.	8	Dachgestaltung
5	Art.	9	An- und Kleinbauten
5	Art.	10	Erschliessung
5	Art.	11	Parkierung
5	Art.	12	Aufenthalts- und Spielbereiche
6	Art.	13	Lärmempfindlichkeit
6	Art.	14	Inkrafttreten
7			Genehmigungsvermerke

	Art. 1
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Umrandung bezeichnet.
	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement und der Zonenplan der Gemeinde Niederörsz, insbesondere die Nutzungsbestimmungen der Zone WG2.
	Art. 3
Inhalt des Überbauungsplanes	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) b) Baubereich Hauptgebäude c) Baubereich Attikageschoss d) Baubereich Untergeschoss (ungefähre Lage) e) Baubereich ein- und zweigeschossige Durchgänge f) Baubereich Anbau (ungefähre Lage) g) Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle (ungefähre Lage) h) Bereich oberirdische Parkplätze (ungefähre Lage) i) Öffentliche und mögliche private Aussenbereiche (ungefähre Lage) j) Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkplätze (ungefähre Lage) k) Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle (ungefähre Lage) l) Erschliessung Fussgänger (ungefähre Lage) m) Abstellplatz Kehrlichtcontainer (ungefähre Lage) n) Pflanzbereich für Hochstammbäume o) Höhenkote oberkant maximal Dach Anbau
	Art. 4
Art der Nutzung	Der Wirkungsbereich ist für die Wohnnutzung mit Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ und die Nutzung als Vereinslokal bestimmt. Kleine Büros, Praxen und nichtstörendes Kleingewerbe sind zugelassen.
	Art. 5
Nutzungsmass	Das Nutzungsmass innerhalb der Baubereiche ist frei.

Baupolizeiliche Masse

Art. 6

¹ Die Baubereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Gesamthöhe beträgt 9.70m. Innerhalb der Gesamthöhe können zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss realisiert werden.

Gestaltungsgrundsätze

Art. 7

¹ In den Aussenbereichen ist eine gute Durchgrünung vorzusehen, welche Bezug auf Abgrenzungen und Erschliessungen nimmt. Sie ist im Wesentlichen mit Hochstammbäumen zu erreichen. Gegen die Landwirtschaftszone ist eine möglichst natürliche Begrenzung zu schaffen. Der Bereich zur Landwirtschaftszone (Gebäude A+C) folgt einer einheitlichen Aussenraumgestaltung. Der Aussenraum um Gebäude B kann individuell gestaltet werden. (Mögliche private Aussenbereiche)

² Nicht verglaste Fassadenteile weisen einen Mindestanteil Holz von 50% auf. Das Holz ist naturbelassen, in Naturtönen, vorvergraut oder in Erdtönen auszuführen. Einschnitte, wie Loggias, Laubengänge sowie Durchgänge werden nicht zur Fassadenfläche gerechnet.

³ Um eine gute Eingliederung in die Umgebung zu gewährleisten ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.

Dachgestaltung

Art. 8

¹ Für Haupt- und Nebengebäuden sind Flachdächer vorgeschrieben.

² Auf der Attika sind nur technische notwendige Dachaufbauten gestattet (Kamine, Oberlichter, Liftaufbauten, Sonnenenergieanlagen) bis 1,5m über oberer Attika.

³ Flachdächer die nicht begehbar sind, sind extensiv zu begrünen.

An- und Kleinbauten

Art. 9

¹ Anbauten an Baubereiche sind ausserhalb der Baubereiche Anbauten nicht zulässig.

² Der Baubereich für den Anbau ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die maximale Gesamthöhe des Anbaus ist im Überbauungsplan durch eine Höhenkote festgelegt. Geländer werden nicht zur Gesamthöhe gerechnet.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind gedeckte Sitzplätze sowie unbewohnte Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 10 m² und bis zu einer Gesamthöhe (gem. BMBV) von 3m (ab fertigem Terrain) gestattet.

Erschliessung

Art. 10

¹ Die Erschliessung erfolgt über die Mühlestrasse.

² Die Erschliessung erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Die Sichtbermen müssen eingehalten werden.

Parkierung

Art. 11

¹ Die Parkierung für Vereinszwecke ist oberirdisch entlang der Mühlestrasse und diejenige für Wohnzwecke unterirdisch vorzusehen. Die Bereiche der oberirdischen Parkplätze sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

² Der Bedarf der Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 51 ff BauV, Fassung 01.02.2016)

³ Für Zweiräder sind separate Abstellplätze im Erdgeschoss oder im Untergeschoss vorzusehen. Der Bedarf richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 54c BauV, Fassung 01.02.2016)

Aufenthalts- und Spielbereiche

Art. 12

Der Bedarf richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 45 BauV, Fassung 01.02.2016)
Die Bereiche der Kinderspielplätze sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Lärmempfindlichkeit

Art. 13

ES III

Inkrafttreten

Art. 14

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	<u>24.08.2016</u>
Publikation im Anzeiger Oberaargau West vom	<u>05.01. + 12.01.2017</u>
Öffentliche Auflage vom	<u>05.01. – 06.02.2017</u>
Einspracheverhandlungen am	<u>-</u>
Erledigte Einsprachen	<u>Keine</u>
Unerledigte Einsprachen	<u>Keine</u>
Rechtsverwahrungen	<u>Keine</u>

Beschlossen durch den Gemeinderat

Niederönz am 27.02.2017

Namens des Gemeinderates
Der Präsident


Daniel Beck

Der Sekretär


Marc Hess

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederönz, den 27. MRZ. 2017

Der Gemeindeverwalter:


Marc Hess

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Datum:

30. März 2017





Einwohnergemeinde Niederönz



Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 „Mühlestrasse“
Überbauungsordnung (UeO) "Mühlestrasse"

Überbauungsplan

Heimberg, 10. März 2017

GENEHMIGUNG

Die UeO "Mühlestrasse" besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Bericht nach Art. 47 RPV

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	24.08.2016
Publikation im Anzeiger Oberaargau West vom	05. +12.01.2017
Öffentliche Auflage vom	05.01. - 06.02.2017
Einsprachenverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	Keine
Rechtsverwarungen	Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27.02.2017

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

D. Beck
Daniel Beck

Der Sekretär

Marc Hess

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Niederönz, den 27. MRZ. 2017

Der Gemeindeverwalter:

Marc Hess

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

[Signature]

30. März 2017



Legende:

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Attikageschoss
- Baubereich Untergeschoss (ungefähre Lage)
- Baubereich zweigeschossiger Durchgang
- Baubereich eingeschossiger Durchgang
- Baubereich Anbau (ungefähre Lage, Geländer zählen nicht zur Gebäudehöhe)
- Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- Bereich oberirdische Parkplätze (Vereinszwecke + Besucher, ungefähre Lage)
- Öffentliche Aussenbereiche (ungefähre Lage)
- Mögliche private Aussenbereiche (ungefähre Lage)
- Fussweg (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkplätze (Vereinszwecke, ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle (Wohnzwecke, ungefähre Lage)
- Erschliessung Fussgänger (ungefähre Lage)
- Abstellplatz Kehrlichtcontainer (ungefähre Lage)
- Pflanzbereich für Hochstammbäume (ungefähre Lage)
- + 459.30 Höhenkote oberkant maximal Dach Anbau

Hinweise

- Abbrüche
- Kinderspielplätze

Koordinaten

A	619'168.076 / 226'468.492	G	619'178.134 / 226'547.891
B	619'180.482 / 226'468.503	H	619'163.570 / 226'542.588
C	619'178.321 / 226'489.008	I	619'168.402 / 226'515.196
D	619'196.145 / 226'491.222	J	619'185.985 / 226'512.705
E	619'201.450 / 226'518.525	K	619'185.098 / 226'502.557
F	619'179.603 / 226'526.910	L	619'162.749 / 226'493.520

Mst. 1:500
Format: 30/63

5 10 15 20 25 m



Geissbühler Architekten AG
Winterhaldenstrasse 14A, 3627 Heimberg
tel. 033 438 16 60
www.geissbuehler-architekten.ch
info@geissbuehler-architekten.ch