

Legende für Überbauungsordnung

- Wirkungsbereich
- Baulinie Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Waldbandslinie 12.00 m / 25.00 m
- 1 Baufeld für Hauptgebäude (Baufelder 1 bis 11)
- 1 Baufeld für Nebenbauten (Baufelder 1 bis 11)
- Private Grünflächen
- Abstellplätze
- Spielwiese
- Zusätzliche Parkplätze (Besucher / Grundeigentümer) (Bereiche 12 / 13 / 14)
- Fussgängerverbinding
- Ausgleichsfläche
- Hauszufahrten (Zu- und Wegfahrten zu den Gebäuden)
- Vermerk:
Dazu als Beilage Detailschliessung "Talachere" Oberbipp
Projekt Nr. 03006, vom 12. März 2003, (Kohler + Schöni Ingenieur AG)

- Hochstammbäume
- Trennender Grüngürtel
- Standorte-Abfallcontainer

Hinweise

- Grundstücksgrenzen
- Bestehende Liegenschaften
- Öffentliche Strassen (Talackerstrasse / Rehweg)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 25.10.2002	Publikation vom 3. + 10.4.2003
Öffentliche Auflage vom 4.4. bis 5.5.2003	Publikationsorgan Bautsaugeiger
Einspracheverhandlungen am	
Erladigte Einsprachen	Unerladigte Einsprachen
Genehmigt vom Gemeinderat am 12.5.2003	

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindegemeinderat
Die Richtigkeit der Angaben bestätigt:	

Der Gemeindegemeinderat	
-------------------------	--

Genehmigt Amt für Gemeinden und Raumordnung	26. Mai 2003
---	--------------

Ohne schriftliche Genehmigung des Architekten, darf dieser Plan, noch einzelne Ausschnitte reproduziert, oder an Dritte weitergegeben werden.

ARCHITEKTUR BAULEITUNG
MARIO BOSSI
Allmendstrasse 5
4702 Oensingen

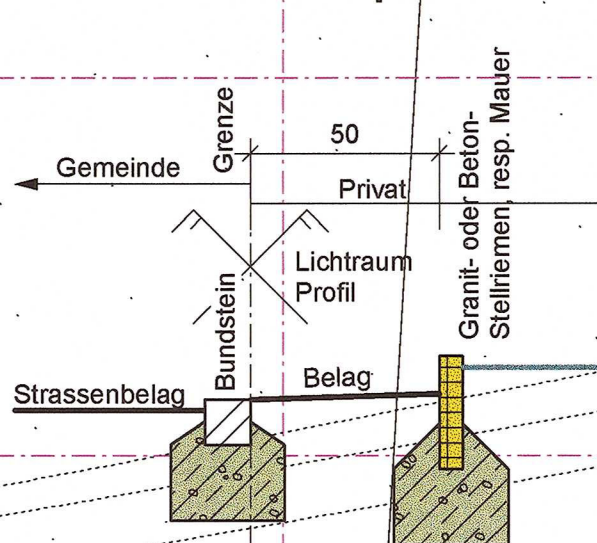
Einhöhergemeinde Oberbipp	Kanton Bern	REHOB 01/01 .00
ÜBERBAUUNGSORDNUNG	Mst. 1:200	Dat. 11. Okt. 2001
ZPP 3 TALACHERE bestehend aus:		Format 105 / 59.4
- Überbauungsplan mit Vorschriften		Rev:
- Erläuterungsbericht		28.10.01 20.03.03
PLANTEAM:		14.04.02
Heinz Wettler, Architektur + Bauleitung	3052 Zollikofen	08.08.02
Mario Bossi, Architektur * Beratung * Bauleitung	4702 Oensingen	02.09.02
		Tel. 031 / 911 22 52
		Tel. 062 / 396 42 90

Legende für Ver- und Entsorgungsplan

- Kanalisation Schmutzwasserleitungen
- Kanalisation Meteorwasserleitungen
- Elektroleitungen BKW
- Swisscomleitungen
- TV-Leitungen WD
- Trinkwasserleitungen
- Strassenbeleuchtung

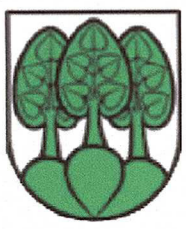
Vermerk:
Dazu als Beilage Detailschliessung
"Talachere" Oberbipp
Projekt Nr. 03006
vom 12. März 2003
(Kohler + Schöni Ingenieur AG)

Detail "Lichtraumprofil" 1:20



Überbauungsvorschriften

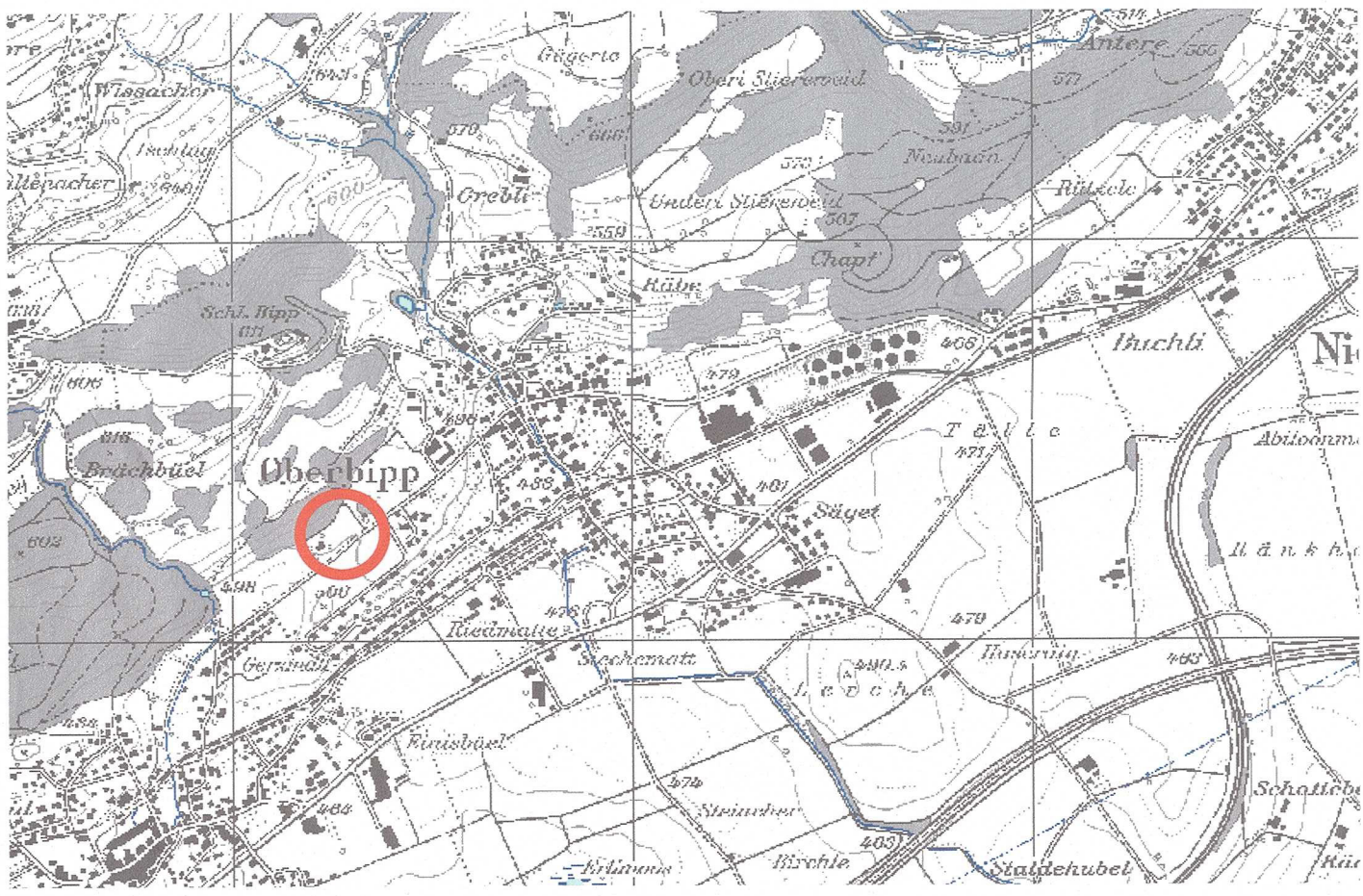
- Art. 1 Wirkungsbereich**
Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer strichlierten Umrandung gekennzeichnet. Sie umfasst die beiden Parzellen Nr. 338 und 471.
Was in der Überbauungsordnung nicht geregelt ist, regeln die Vorschriften des BauR.
- Art. 2 Zweck**
Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung einer Überbauung in offener Bauweise für Wohnbauten. Wohnbauten, deren Umgebung und Erschliessung sich ins bestehende Terrain einzuordnen haben (Art. 44, Abs. 1 BauR).
- Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes**
Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:
- Lage und Abmessungen der Baufelder für die Hauptgebäude und Nebenbauten
 - Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
 - Max. Höhenkote OK Firstziegel in den Baufeldern 1 bis 11
 - Lage der privaten Hauszufahrt
 - Spielwiese
 - Wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung
 - Standorte Abfallcontainer
 - Lage der zusätzlichen Parkplätze für Motorfahrzeuge entlang dem Rehweg (Besucher und Grundeigentümer)
 - Lage der Fussgängerverbindungen
- Art. 4 Baupolizeiliche Masse**
1. **Lärmpflichtigkeitsstufe**
Für die gesamte Überbauung gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).
2. **Geschosszahl für Baufelder für Hauptgebäude**
Die max. zulässige Geschosszahl im Sinne von Art. 30 BauR beträgt 2.
Der Dachausbau auf mehreren Ebenen (z.B. Galerie) ist zugelassen.
3. **Gebäudehöhen**
a) Baufelder für Hauptgebäude:
Die max. Gebäudehöhe OK Firstziegel der Hauptgebäude sind im Überbauungsplan angegeben.
b) Baufelder für Nebenbauten:
In den Baufeldern beträgt die max. Höhe der mittleren Gebäudehöhe 3.50 m.
- Art. 5 Richtmodell**
Das Modell Mst. 1 : 500 zum Überbauungsplan vom 11.10.2001 gilt als Richtmodell.
Es ist weitgehend für die kubische Gliederung der Baukörper.
- Art. 6 Architektonisches**
1. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. In den Details ist der Ersteller jedoch frei.
2. Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu erstellen, im Sinne von Art. 32 BauR.
3. Die Bauten im Baufeld für Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen.
4. Die Bedachung der Hauptgebäude ist mit rot-braunen Ziegeln auszuführen.
5. Der Dachfirst ist NW - SE auszurichten.
- Art. 7 Auskragende Teile**
Vordächer, Aussenstufen und Balkone, sowie Energiegewinnungs- und Wintergärten können an der SE-Fassade des Baufeldes bis 2.00 m ü. d. M. übergreifen. Die max. Länge für offene Gebäudeteile beträgt 2/3 der SE-Fassade des Hauptgebäudes. Die max. Länge für geschlossene Gebäudeteile beträgt 1/2 der SE-Fassade des Hauptgebäudes.
- Art. 8 Nebenbauten**
1. Nebenbauten ausserhalb der Baufelder sind gemäss Art. 21 BauR gestattet.
2. Die Fläche darf jedoch 15 m² nicht überschreiten.
3. In diesen Nebenbauten dürfen keine Motorfahrzeuge abgestellt werden.
- Art. 9 Parkplätze beim Gebäude**
1. Bei den Gebäuden sind generell 2 Abstellplätze vorzusehen, davon muss 1 Parkplatz im Baufeld für Nebenbauten überdeckt sein.
Zusätzlich wird pro Parzelle ein Parkplatz entlang dem Rehweg zugewiesen.
2. Motorfahrzeuge dürfen nur in den Baufeldern für Nebenbauten und deren Abstellplätze abgestellt werden.
- Art. 10 Parkplätze am Rehweg**
Für die Gesamtüberbauung sind in den Bereichen 12 bis 14 zusätzliche Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die Oberflächen sind unversiegelt auszuführen.
- Art. 11 Fussgängerverbindungen**
Fussgängerverbindungen sind öffentlich und mind. 1.00 m breit zu realisieren.
- Art. 12 Spielwiese**
Sobald 6 Häuser der Gesamtüberbauung bezogen sind, muss die Spielwiese benutzbar sein.
- Art. 13 Energie**
Die Verwendung erneuerbarer oder zumindest emissionsarmer Energien ist anzustreben.
- Art. 14 Umgebungsgestaltung**
Für die Umgebungsgestaltung gelten die Art. 10 und 11 BauR.
Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin ist der Übergang zu den angrenzenden Parzellen aufzuzeigen.
- Art. 15 Umgebungsfächen**
1. **Trennender Grüngürtel**
Dieser ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
2. Die Ausgleichsfläche ist eine extensiv genutzte Grünfläche
3. **Baumpflanzung**
Die Anordnung der festgelegten Hochstammbäume ist verbindlich. Die genaue Anzahl Bäume ist im Baugesuchverfahren festzulegen.
Es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden.
- Art. 16 Versickerungsbereiche**
Sollte ein Überlauf in die Schmutzwasserleitung notwendig sein, ist dieser mit einem Schlammsammler, einer Pumpe und einem Rückschlagventil auszuführen (gemäss Schema Gemeinde).
- Art. 17 Vereinbarungen**
1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen.
Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Nebenbaurechte im Bereich der Gemeinschaftspartellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).
- Art. 18 Inkrafttreten**
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



Überbauungsordnung „Talachere“

Änderungen am Überbauungsplan / Überbauungsvorschriften betreffend konkretem Bauprojekt.

Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 und 2 BauV (geringfügige Änderung mit Beschluss durch den Gemeinderat und unterschrittlicher Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer)



Datum: 22. September 2008

baderpartner
planen bauen nutzen
4503 Solothurn, Bielstrasse 145
Tel.: 032 624 51 51, Fax.: 032 624 51 50

Anlass / Begründung der Planänderung:

- Die Überbauungsordnung wurde im Jahre 2003 aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens, einer EFH-Überbauung, erarbeitet. Das Bauvorhaben wurde nie umgesetzt.
- Ein neues, auf der Grundlage der rechtsgültigen Überbauungsordnung basierendes Bauvorhaben setzt betreffend der Umsetzung voraus, die bestehende Überbauungsordnung geringfügig zu ändern.
- Die Überbauungsordnung wird vom Richtmodell des ursprünglichen Bauvorhabens losgelöst, um dem aktuellen Projekt gerecht zu werden. Die Firstrichtung (Hauptfirst) der Gebäude wird von Nordwest-Südost auf Nordost-Südwest geändert. Dies ermöglicht eine bessere Ausgestaltung der besonnenen Südfassade. Die durchlässige Siedlungsstruktur, sowie die Wahrnehmung als eigenständiges Quartier bleiben erhalten.
- Die vorgesehenen Freiflächen sind in der rechtskräftigen Überbauungsordnung grosszügig. Nach Artikel 46 BauV gilt die geplante Überbauung mit 11 Einfamilienhäusern nicht als Wohnsiedlung. Somit muss auch keine grosse Spielfläche vorgesehen werden. Um die Attraktivität der Siedlung trotzdem hoch zu halten, ist weiterhin eine angemessene Spielwiese vorgesehen. Die zusätzliche Ausgleichsfläche im bestehenden Überbauungsplan fliesst zudem in die Grundstücksfläche des EFH im Bereich 1 ein.
- Gemäss Artikel 51 BauV sind bei Wohnungen über 120 m² 1 bis 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorzusehen. Die rechtskräftige Überbauungsordnung sieht zusätzlich, zu den 2 bis 3 möglichen Abstellplätzen auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser einen Besucherstellplatz für jede Parzelle vor. Da keine übergeordnete Pflicht zur Erstellung dieser Besucherparkplätze besteht, können sie auf ca. 4 Stellplätze reduziert werden.
- Für die Besucherparkplätze, die Ausweichstelle, sowie die Containeranlagen wird auf beiden Seiten der Spielwiese ein eigener Bereich vorgesehen. Die Anordnung der einzelnen Elemente in diesen Bereichen bleibt flexibel und kann in der Baubewilligung genauer fixiert werden.

Genehmigungsvermerk

Grundeigentümer der Parzelle Nr. 568:

Siehe beiliegende Vereinbarungen vom 22.10.2008 zwischen Flückiger/Pagamen.

einverstanden:

Oberbipp, 22.10.2008
Ort/Datum:
Flückiger
L. Flückiger
Unterschrift:

Beschlossen durch den Gemeinderat Oberbipp am 27.10.2008

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident: B. Wiedner
Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das
kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 9. DEZ. 2008

Ist - Zustand



Neu



Überbauungsvorschriften (Ist-Zustand)

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer strichlierten Umrandung gekennzeichnet. Sie umfasst die beiden Parzellen Nr. 338 und 471. Was in der Überbauungsordnung nicht geregelt ist, regeln die Vorschriften des BauR.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für die Hauptgebäude und Nebengebäude.
- Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Max. Höhenkote OK Firstziegel in den Baufeldern 1 bis 11
- Lage der privaten Hauszufahrt
- Spielwiese
- Wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung
- Kehrichtbereitstellungsplätze
- Lage der Parkplätze für Motorfahrzeuge entlang dem Rehweg (Besucher und Grundeigentümer)
- Lage der Fussgängerverbindungen

Artikel 5

Richtmodell

Das Modell 1:500 zum Überbauungsplan vom 11.10.2001 gilt als Richtmodell. Es ist wegleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Artikel 6

Architektonisches

- Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. In den Details ist der Ersteller jedoch frei.
- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu erstellen, im Sinne von Art. 32 BauR.
- Die Bauten im Baufeld für Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen.
- Die Bedachung der Hauptgebäude ist mit rot-braunen Ziegeln auszuführen.
- Der Dachfirst ist NW - SE auszurichten.

Artikel 9

Parkplätze beim Gebäude

- Bei den Gebäuden sind generell 2 Abstellplätze vorzusehen, davon muss 1 Parkplatz im Baufeld für Nebengebäude überdeckt sein. Zusätzlich wird pro Parzelle ein Parkplatz entlang dem Rehweg zugewiesen.
- Motorfahrzeuge dürfen nur in den Baufeldern für Nebengebäude und deren Abstellplätze abgestellt werden.

Artikel 10

Parkplätze am Rehweg

Für die Gesamtüberbauung sind in den Bereichen 12 bis 14 zusätzliche Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die Oberflächen sind unversiegelt auszuführen.

1 : 500

Überbauungsvorschriften (Neu)

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer **punktierten** Umrandung gekennzeichnet. ... **[Fällt weg]** Was in der Überbauungsordnung nicht geregelt ist, regeln die Vorschriften des BauR.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für die Hauptgebäude und Nebengebäude.
- Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Max. Höhenkote OK Firstziegel in den Baufeldern 1 bis 11
- Lage der privaten Hauszufahrt
- Spielwiese
- Wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung
- Bereiche für Abfallcontainer und Motorfahrzeug-Parkplätze (Besucher)**
- ... **[Fällt weg]**
- Lage der Fussgängerverbindungen

Artikel 5

Richtmodell

... **[Fällt weg]**

Artikel 6

Architektonisches

- Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. In den Details ist der Ersteller jedoch frei.
- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu erstellen, im Sinne von Art. 32 BauR.
- Die Bauten im Baufeld für Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen.
- ... **[Fällt weg]** Die Bedachung der Hauptgebäude ist mit rot-braunen Ziegeln auszuführen.
- Der Hauptfirst ist Nordost-Südwest auszurichten.** **stehe Genehmigung.**

Artikel 9

Parkplätze beim Gebäude

- Bei den Gebäuden sind generell 2 Abstellplätze vorzusehen, davon muss 1 Stellplatz im Baufeld für Nebengebäude überdeckt sein. ... **[Fällt weg]**
- Motorfahrzeuge dürfen nur in den Baufeldern für Nebengebäude und deren Abstellplätze abgestellt werden.

Artikel 10

Parkplätze am Rehweg

Für die Gesamtüberbauung können in den Bereichen 12 und 13 Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Die Oberflächen sind unversiegelt auszuführen.

1 : 500