

Teil- Überbauungsordnung Flüeli

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Vom GR am 07.09.09 beschlossen

Burgdorf, 7.Juli 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	1
Art. 1 Wirkungsbereich	1
Art. 2 Stellung zum Baureglement	1
Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes	1
2. Art und Mass der Nutzung	2
Art. 4 Nutzungsart	2
Art. 5 Baupolizeiliche Masse	2
Art. 6 Baufelder	2
Art. 7 Baulinien	2
Art. 8 Unbewohnte An- und Nebenbauten	2
Art. 9 Gebäudehöhen	3
3. Gestaltung	3
Art. 10 Terraingestaltung, EG Koten	3
Art. 11 Baugestaltung	3
Art. 12 Dachgestaltung	4
Art. 13 Umgebungsgestaltung, Ausbildung Siedlungsränder	4
4. Gemeinschaftsanlagen	5
Art. 14 Privaterschliessung (Quartierserschliessung)	5
Art. 15 Quartierplatz	5
Art. 16 Siedlungsweg	5
Art. 17 Besucherparkierung	5
Art. 18 Kehricht/ Kompost	5
Art. 19 Beleuchtung	6
Art. 20 Energie	6
5. Private Flächen, Bepflanzung	6
Art. 21 Vorplatz/ Parkierungsbereiche	6
Art. 22 Anwohnerparkierung	6
Art. 23 Bepflanzung	6
6. Schlussbestimmungen	7
Art. 24 Inkrafttreten	7
GENEHMIGUNGSVERMERKE	8
Anhang	8
Anhang	8
Anhang	9
Anhang	9
Anhang	10

Verteiler:

Datum, Burgdorf, 17. Februar 2009, rev.09.09.09

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG, Mitglied SIA / USIC

Burgdorf: Gotthelfstrasse 52, CH-3401 Burgdorf
Tel. 034 420 80 00, Fax 034 420 80 01

Niederlassungen: Burgdorf, Bern, Biberist, Oberwangen

Der Gemeinderat Wynigen beschliesst, gestützt auf Art. 88 ff des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 und Art. 35 des Gemeindereglementes (GBR) folgende Überbauungsvorschriften

1. Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Teil- Überbauungsordnung Flüeli gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter. Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften mit Anhang.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Regelungen des Gemeindebaureglementes.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a Bereich für Quartierplatz (Spiel- und Gemeinschaftsbereich)
- b Baufelder 1 bis 13 für Hauptbauten
- c Baufelder für eingeschossige Anbauten
- d Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht
- e Vorplatz / Parkierungsbereich, Hauszufahrt
- f privater Gartenbereich, Vorbereich Siedlungsrand
- g Geschoss- und Terrainkoten (EG-, Platzkoten)
- h Firstrichtung für Hauptbauten
- i Privaterschliessung
- j Fussweg
- k Lage und Anzahl Besucherparkplätze
- l Standort für Container
- m Freizuhaltende Sichtlinie zum Sonnhaldeweg
- n Standort für Hecken- und Baumpflanzungen (ungefähre Lage)
- o Lage und Ausmass Natursteinmauer
- p Erschliessung Frisch- und Schmutzwasser

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 4 Nutzungsart

1 Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 35 Abs. 3 des Gemeindebaureglements (ZPP Flüeli).

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

1 Das Nutzungsmass ergibt sich aus den im Überbauungsplan bezeichneten durch Baulinien abgegrenzten Baufelder, der jeweils zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Dachneigung.

2 Es sind max. zwei Geschosse zulässig.

3 Für die Baufelder 1 und 5 gilt der grosse Grenzabstand gemäss Art. 38 GBR nicht.

Art. 6 Baufelder

1 Die Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan festgelegt.

2 Innerhalb der Baufelder für eingeschossige Anbauten sind Sitzplätze, Erker, verglaste Balkone und Veranden sowie Wintergärten zulässig (vgl. Anhang Systemskizzen, Variante Abtreppung)

3 Ausser vorspringenden offenen Bauteilen gemäss Art. 19 GBR dürfen keine Bauten bzw. Bauteile die Baufelder gemäss Abs. 1 und 2 überragen.

Art. 7 Baulinien

1 Die Baulinien begrenzen die Baufelder. Sie gehen den Vorschriften über Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

2 Baulinien mit Anbaupflicht definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

Art. 8 Unbewohnte An- und Nebenbauten

1 Unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 18 GBR bis zu einer Grösse von max. 40 m² können auch ausserhalb der im Plan bezeichneten Baufelder bewilligt werden. Davon ausgenommen sind die im Überbauungsplan bezeichneten Vorbereiche Siedlungsrand. Innerhalb der Vorbereiche sind nur freistehende Gerätehäuschen und Pergolen bis 15 m² zulässig.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten weisen mit den Hauptbauten eine gestalterische Einheit auf und sind sorgsam ins Terrain einzupassen.

Art. 9 Gebäudehöhen

Es gelten folgende Gebäudehöhen:

Baufelder 1 bis 5	Süd-Ost Fassade	min. 4.0m / max. 5.5m	(Traufe)
	Nord-West Fassade	max. 4.0m	
	Stirnfassaden	max. 5.0m	(Ort)
Baufelder 6 bis 13	Traufe	min. 4.0m / max. 5.5m	
	Stirnfassade	max. 7.0m	

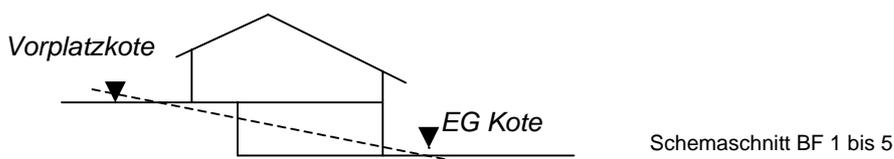
3. Gestaltung

Art. 10 Terraingestaltung, EG Koten

1 Zwecks einer guten Einpassung der Erschliessung, Bebauung sowie der Hausvor- und Gartenplätze in die Hanglage sind die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Wirkungsbereiches auf das notwendige Minimum zu beschränken.

2 Es gelten die im Überbauungsplan bezeichneten EG- und Vorplatz-Koten.

- Vorplatzkoten (Terrainkoten) dürfen max. jeweils 20 cm über- oder unterschritten werden.
- EG-Koten sind Maximalkoten, die nicht überschritten aber maximal 25cm unterschritten werden dürfen.



3 Stützmauern dürfen eine Höhe über gewachsenem Terrain von höchstens 1.50m aufweisen.

Art. 11 Baugestaltung

1 Die gesamte Überbauung ist als Einheit zu gestalten.

2 Die Farbgebung der Fassaden richtet sich nach Art. 35 Abs. 4 GBR. Das Farbspektrum ist auf die Erdfarben gelb, orange bis- rot- braun beschränkt, grelle Farben sind nicht zu-lässig.

Art. 12 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung für die Baufelder 6-13 richtet sich nach Art. 7 GBR bzw. Art. 35. Die Dachneigung beträgt minimal 30° maximal 35° a.T.

2 Dächer der Baufelder 1-5 können wahlweise als gleichgeneigte oder symmetrische Satteldächer gemäss Skizze zu Art. 8 erstellt werden. Die Dachneigung beträgt minimal 30° maximal 35° a.T.

3 Die Firstrichtungen für Hauptdächer sind im Überbauungsplan festgelegt.

4 Auf An- und Nebenbauten gem. Art. 5 Abs. 4 sind auch Flachdächer und Pultdächer mit einer max. Neigung von 15° a.T. erlaubt, sofern sie sich optisch dem jeweiligen Hauptdach unterordnen.

5 Als Bedachungsmaterial sind nicht engobierte Tonziegel in Braun oder in Rottönen zulässig.

6 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind erlaubt.

Art. 13 Umgebungsgestaltung, Ausbildung Siedlungsränder

1 Die Hangkante entlang der Süd-Ost Grenze der Baufelder 1 bis 5 ist als natürliche Böschung auszubilden und darf nicht mit einer Mauerkrone ausgestattet werden.

2 Entlang der Westgrenze des Perimeters, ist eine durchgehende und einheitlich gestaltete Natursteinmauer (Trockenmauer, Steinkorb, u.dgl.) zu erstellen. Die Kote für die Mauerkrone beträgt max. 539.0 m.ü.M.

3 Die Verwendung von Blocksteinen aus Jurakalk ist nicht zugelassen.

4 Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; darin ist u.a. die Terraingestaltung und die Materialisierung der Terrainsprünge auszuweisen.

4. Gemeinschaftsanlagen

Art. 14 Privaterschliessung (Quartierserschliessung)

1 Die Zufahrt zu den einzelnen Liegenschaften erfolgt über die gemeinsame Detailerschliessung. Lage und Vordimensionierung sind im Überbauungsplan festgelegt. Die Hauszufahrt ist im Überbauungsplan definiert (Pfeilsymbol).

2 Die Detailerschliessung ist so auszubilden, dass die Notzufahrt zu den Privatgrundstücken gewährleistet ist.

3 Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Die Versickerungsart ist im Baugesuch darzustellen.

Art. 15 Quartierplatz

1 Der Quartierplatz ist verkehrsfrei als multifunktionale Fläche auszugestalten und muss dauerhaft als öffentliche Fläche zugänglich sein. Er ist Teil der gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen und mit diesen zu erstellen.

2 Zulässig sind Anlagen und Kunstbauten zur Platzgestaltung, Beleuchtungskörper, Ausrüstungsgegenstände für einen Spielplatz sowie Gerüste für die Bepflanzung.

3 Das auf dem Platz anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Perimeters der UeO zu versickern und darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Art. 16 Siedlungsweg

Der Verbindungsweg zwischen Sonnhaldeweg und Baufeld 4 ist Teil der Detailerschliessung und mit dieser zu erstellen. Die dauerhafte Begehbarkeit ist sicherzustellen.

Art. 17 Besucherparkierung

1 Die Lage, Anordnung und Anzahl der Besucherparkierung ist im Überbauungsplan festgelegt.

2 Die Besucherparkplätze dürfen nicht für eine private Nutzung, namentlich als Privatparkplatz der Anwohner, abgetreten werden.

3 Die Fläche für Besucherparkierung ist mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit einer Hecke gegen den Privatbereich abzuschliessen.

Art. 18 Kehricht/ Kompost

Der Standort für die Einrichtung eines Kehrichtcontainerplatzes ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Sammelstelle ist mit einer Hecke gegen den Privatbereich abzuschliessen.

Art. 19 Beleuchtung

1 Die Gemeinschaftsflächen wie Strassen, Wege und Quartierplatz sind zu beleuchten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

2 Die Beleuchtung ist Teil der gemeinschaftlichen Privaterschliessung und gleichzeitig mit dieser zu erstellen.

Art. 20 Energie

Es gilt die kantonale Energiegesetzgebung, insbesondere Art. 15 und 16 EnG (minimaler Energieeinsatz).

5. Private Flächen, Bepflanzung**Art. 21 Vorplatz/ Parkierungsbereiche**

1 Lage und maximale Abmessung der Vorplatz- / Parkierungsbereiche sind im Überbauungsplan festgelegt.

2 Sie sind als Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen und gemäss Vorgaben im Überbauungsplan auszugestalten (Höhenlage, Baumpflanzung). Hartplätze können dann bewilligt werden, wenn die Ableitung und Versickerung des Oberflächenwasser auf dem übrigen Grundstück nachgewiesen sind .

Art. 22 Anwohnerparkierung

1 Der Bedarf an Auto- und Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 49 ff Bauverordnung (BauV).

2 Die privaten Autoabstellplätze sind ausschliesslich innerhalb der Baufelder und innerhalb der Vorplatz- / Parkierungsbereiche gemäss Überbauungsplan zulässig und können überdacht werden.

Art. 23 Bepflanzung

1 Der Überbauungsplan legt Lage und minimale Anzahl der zu pflanzenden heimische Laubbäume fest. Der Pflanzungsort kann abgestimmt auf ein Gesamtkonzept für die Vorplatzgestaltung bzw. auf die Leitungsführung um max. 1.5m vom Standort im Plan abweichen.

2 Die „Baumpflanzung Quartierplatz“ ist als Baumdach auszubilden. Es sind die dafür geeigneten hochstämmigen Baumarten zu verwenden (Platane, u.a.). Die Baumpflanzung ist gleichzeitig mit der Erstellung des Quartierplatzes auszuführen. Mit einem jährlichen Pflegeschnitt ist einerseits die Ausbildung eines Baumdaches sicherzustellen und andererseits deren übermässige Höhenentwicklung zu verhindern (Beschattung Baufeld 6/7).

3 Für die „Baumpflanzung Vorplatz“ ist ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum zu wählen (Kugelhorn, u.a.).

4 Baumpflanzungen sind mit mindestens 10-jährigen Pflanzen auszuführen.

6. Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten am Tag nach Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

2. Vorprüfung vom: 10. Juni 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom: 16. und 23.07.09

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 16.07.09 bis..17.08.09

Einspracheverhandlungen am: 1. September 2009

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat, am **07. September 2009**

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wynigen, den..... Der Gemeindeschreiber,

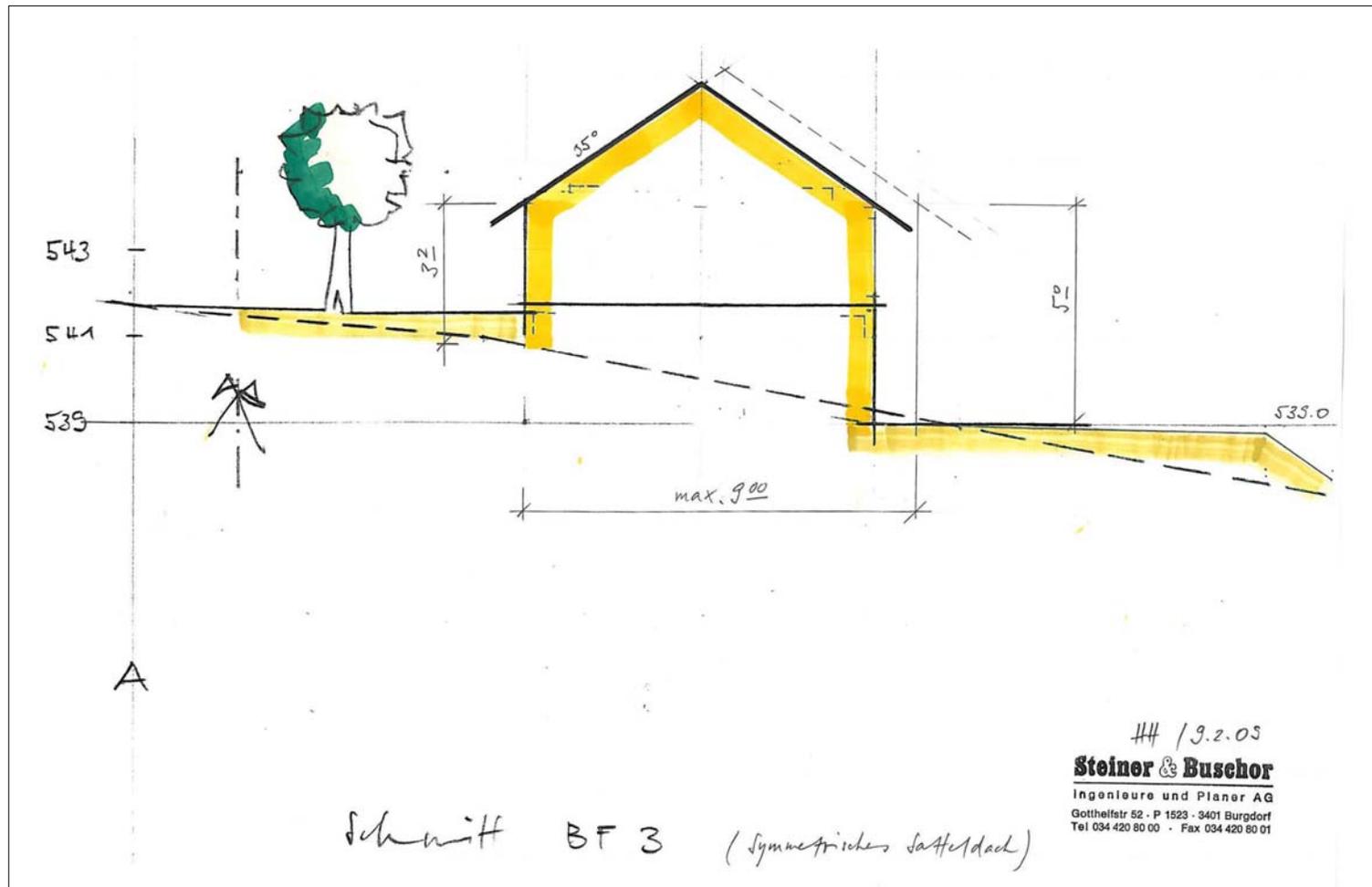
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Anhang

Richtskizzen Gebäudetypus Baufeld 1 bis 5

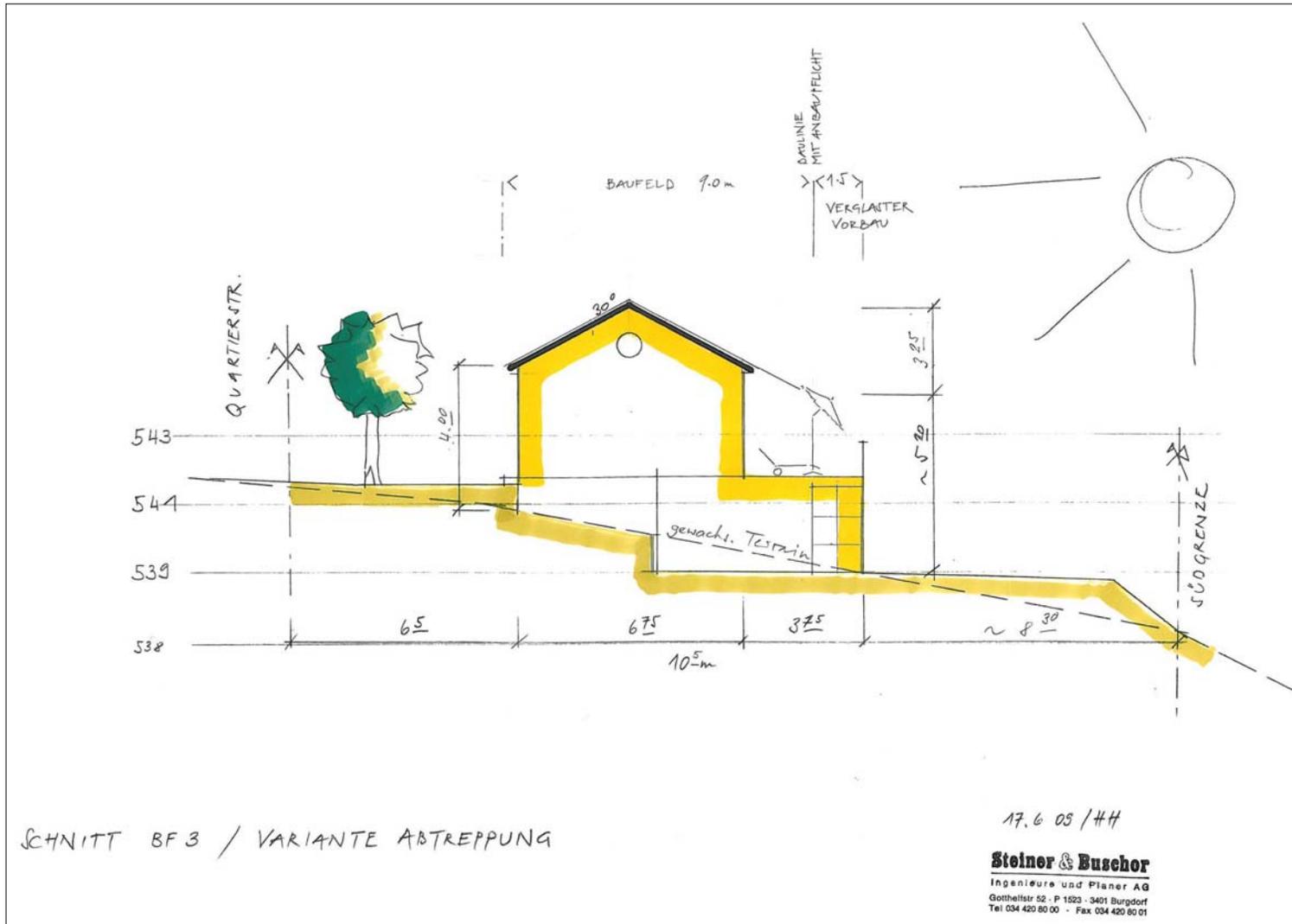
Die nachstehenden Skizzen sind Bestandteil der Überbauungsordnung und werden zusammen mit dieser vom AGR genehmigt:

A. Symmetrisches Satteldach



Anhang

B. Symmetrisches Satteldach mit Vorbau



Anhang

C. Gleichgeneigtes Satteldach

