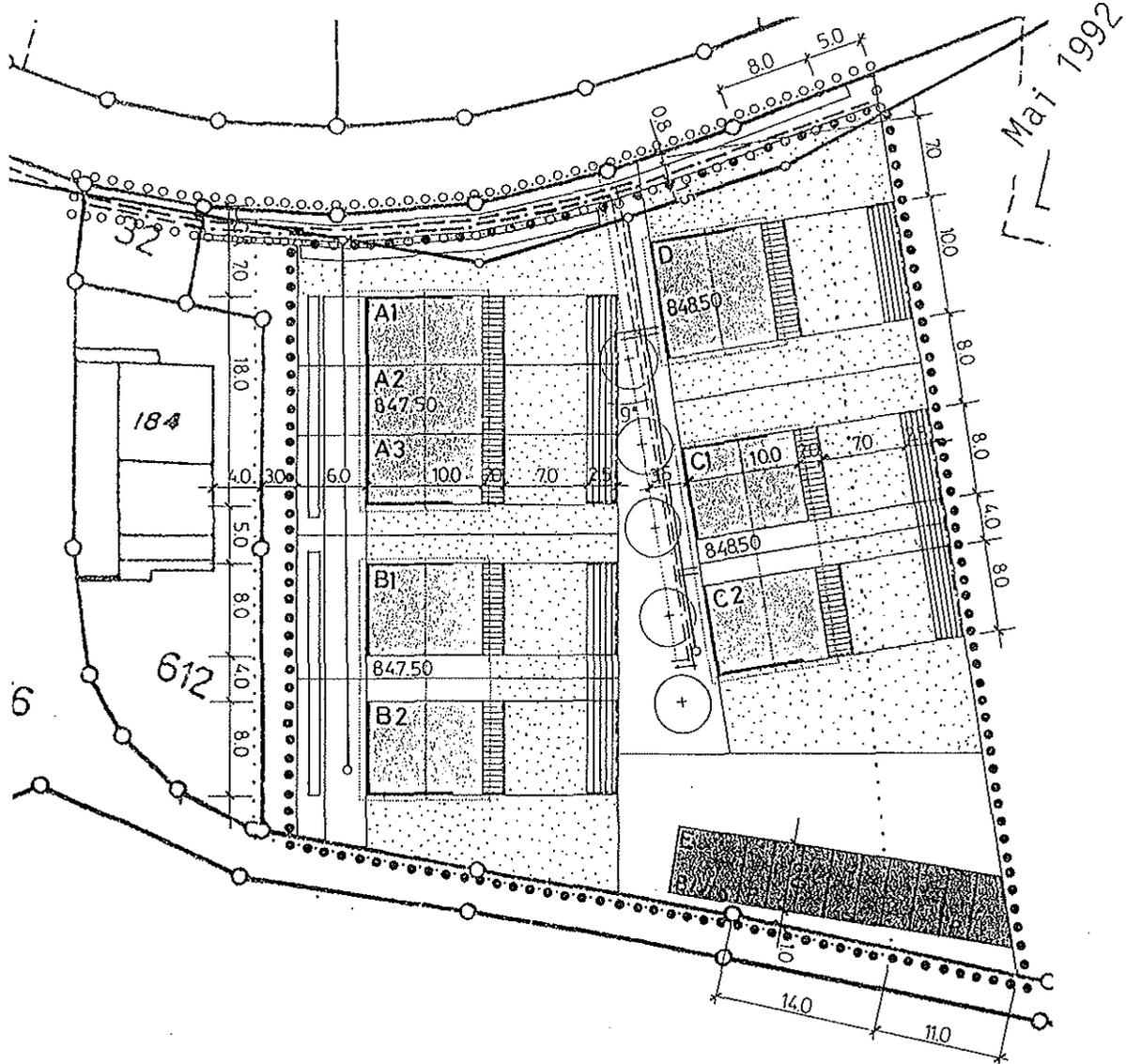


EINWOHNERGEMEINDE NIEDERMUHLERN

Ueberbauungsordnung Holzmatt

Ueberbauungsvorschriften



Planer: Ernst Gerber
dipl. Arch. ETH/SIA & Planer NDS
Schulweg 6, 3013 Bern Tel. 031/40 15 95

EINWOHNERGEMEINDE NIEDERMUHLERN

Ueberbauungsordnung Holzmatt

Ueberbauungsvorschriften

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan Nr. 1
- Ueberbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Perimeter Ue0) und Art. 29 a, Abs. 2 BR
- Strassenplan

Artikel 1

Wirkungsbereich
Empfindlichkeitsstufe

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1 mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. In diesem Wirkungsbereich gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (LSV Art. 43).

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W 2.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan Nr. 1 werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder A - D für Hauptgebäude
- b) Die Anbaubereiche für 1 - 2 geschossige bewohnte und unbewohnte Anbauten
- c) Die Bereiche für eingeschossige bewohnte und unbewohnte Nebenbauten
- d) Die Baulinien mit Anbaupflicht
- e) Die Lage und Abmessung des Baufeldes für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- f) Die Koten der Erdgeschosse der Baufelder für Hauptgebäude
- g) Lage des Spielplatzes
- h) Die Lage der anzupflanzenden Bäume und der Hecken in den gemeinsamen Bereichen
- i) Die Lage und Dimension der Zufahrt, der öffentlichen und internen Fusswege sowie der Notzufahrten.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

Die Bauten der Baufelder A - E sind gestalterisch und baulich als Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl der Bauten der einzelnen Baufelder sind aufeinander abzustimmen. Eine gute Anpassung der Neubauten bezüglich der umliegenden Gebäude und der Landschaft ist zu gewährleisten.

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a) Nutzung

¹ Die Ueberbauung ist der Wohnnutzung vorbehalten. Die zulässige Nutzung sowie der Anteil für Ateliers, Büros oder stilles Gewerbe wird pro Baufeld festgelegt.

² Die der Ausnutzungsziffer 0,5 zugrunde gelegte, maximale realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt für die Ueberbauung 1'600 m² BGF.

b) Baupolizeiliche Masse

³ Die Geschosshöhe wird pro Baufeld geregelt. Sie beträgt für die Baufelder:

	Geschosshöhe	Gebäudehöhe
A/B/C/D	2 Vollgeschosse mit Dachausbau zu 100 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Normalgeschosses	6.50 m
E	1 Vollgeschoss	4.00 m

⁴ Für die Baufelder A - D gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	mittlere BGF m ²	davon stilles Gewerbe %	mittlere Kote EG m.ü.M.
A 1 } A 2 } A 3 }	550	200 m ² frei zu- teilbar möglich, jedoch höchstens 70 m ² pro Baufeld	847.50
B 1 } B 2 }	400		847.50
C 1 } C 2 }	400		848.50
D	250		848.50

Flächenumlagerungen der einzelnen Baufelder von +/- 10 % der mittleren Bruttogeschossfläche sind gestattet, wobei die gesamte Bruttogeschossfläche der Ueberbauung von 1'600 m² nicht überschritten werden darf.

Das Erdgeschossniveau der einzelnen Baufelder kann um +/- 30 cm von der mittleren Kote abweichen.

Artikel 6

c) Wohntypen

Die Baufelder A - D haben folgende Wohntypen aufzuweisen:

- A Drei zusammengebaute Reihenhäuser oder Geschosswohnungen
- B Zwei Einfamilienhäuser mit dazwischenliegender Kommunikationszone unter durchlaufendem Dach
- C Gleich wie B
- D Freistehendes Einfamilienhaus

Artikel 7

d) Baulinien Gebäudeabstände

¹ In den Baufeldern B, C und D können Fassaden auf die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.

² Im Baufeld A für Reihenhäuser oder Geschosswohnungen muss ein geschlossener Baukörper erstellt werden.

Artikel 8

e) Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude (Baufelder A - D) haben ein gleichseitiges, durchlaufendes Satteldach mit Firstrichtung nordost-südwest aufzuweisen. Dächer mit Gehrschild sind gestattet.

² Die Firstlinien und Trauflinien der Baufelder A und B sowie C haben als einzelne Baukörper die gleiche Höhenlage aufzuweisen.

³ Pro Wohneinheit sind zwei Dachaufbauten resp. Dachflächenfenster (pro Dachseite je 1) erlaubt. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge aufweisen. Als Dachaufbauten sind Spitzlukarnen, Halbbogenlukarnen (Ochsenaugen) und Schleppgauben gestattet. Firstverglasungen sind gestattet.

⁴ Die Neigung der Hauptdächer hat 18 Grad nicht zu unterschreiten und 30 Grad nicht zu übersteigen. Die Dachvorsprünge betragen:
- traufseitig min. 60 cm
- ortseitig min. 40 cm

⁵ Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie wie z.Bsp. Sonnenkollektoren und Vakuumröhrenkollektoren sind auf den Hauptdächern erlaubt, aber sorgfältig zu integrieren.

⁶ Die Dachgestaltung der Baufelder A - D müssen als gesamtheitliches Bild in Erscheinung treten. Die Wahl des Dachmaterials, die Neigung der Dachflächen, Gestaltung und Form der Aufbauten, Dachvorsprünge etc. dürfen nicht extrem voneinander abweichen.

ANBAUTEN

Artikel 9

a) Nutzung

In den Bereichen 1 - 2-geschossige Anbauten sind bewohnte und unbewohnte Anbauten möglich wie z.Bsp. Balkone, Erker, Wohnungserweiterungen, verglaste Veranden, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten etc..

Artikel 10

b) Baupolizeiliche Masse

¹ In den Anbaubereichen sind 1- und 2-geschossige Anbauten gestattet.

² Die Gebäudehöhe für 1-geschossige Anbauten beträgt max. 3.0 m, für 2-geschossige Anbauten max. 6.0 m ab entsprechender EG Kote.

Artikel 11

c) Anbaubereiche
Grenzanbau

¹ Anbauten sind innerhalb der Baufelder und der Anbaubereiche gestattet.

² Der Anbau auf die seitliche Grenze innerhalb der Anbaustruktur ist bei Reihenhäuser (Baufeld A) gestattet.

Artikel 12

d) Gestaltung

¹ Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

² Pult- und Flachdächer sind gestattet.

³ Dachaufbauten, -Einschnitte und Dachflächenfenster sind bei Anbauten nicht gestattet.

⁴ Für Sonnenkollektoren gilt Art. 8 Abs. 5 sinngemäss.

⁵ Die Anbauten haben sich farblich dem Hauptgebäude anzupassen.

NEBENBAUTEN

Artikel 13

- a) Nutzung
- In den Bereichen für Nebenbauten dürfen bewohnte und unbewohnte Bauten wie gedeckte Sitzplätze, Gewächshäuser, Pergolen, Schöpfe, Kleintierställe etc. erstellt werden.

Artikel 14

- b) Baupolizeiliche Masse
- Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer Gebäudeerhebung von max. 3.0 m ab entsprechender EG-Kote und einer max. Grundfläche von 15 m² pro Wohneinheit erstellt werden.

Artikel 15

- c) Nebenbauten
Grenzanbau
- ¹ Nebenbauten sind an die Baulinie mit Anbaupflicht für bewohnte und unbewohnte Nebenbauten zu stellen.
- ² Seitlich ist der Anbau an die Nachbargrenze gestattet. Ebenso ist der Anbau an Wegparzellen gestattet.

Artikel 16

- d) Gestaltung
- Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 12.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Artikel 17

- a) Nutzung
- ¹ Gemeinschaftsbauten und -anlagen dienen der gemeinsamen Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung. Es sind u.a. folgende Nutzungen möglich: Autoabstellplätze, Fahrradunterstände, Kehrrichtcontainer, Briefkastenanlage, Reduit, Gemeinschaftsraum. Sie werden nicht bei der zulässigen BGF angerechnet.
- b) Standort
- ² Die in Abs. 1 erwähnten Nutzungen sind im dafür bezeichneten Standort des Baufeldes E zu erstellen. Die definitive Disposition und Gestaltung ist im Bauverfahren endgültig zu regeln.

Artikel 18

- c) Parkierung
- ¹ Die Autoabstellplätze sind im südlichen Teil des Baufeldes E zu realisieren. Es sind minimal 8, oder maximal 10 Abstellplätze vorzusehen.

² Für Fahrräder ist im nördlichen Teil des Baufeldes E der notwendige Platz vorzusehen. Die Abstellplätze sind im Baugesuch auszuweisen.

Artikel 19

d) Spielplatz

¹ Der Spielplatz ist integrierender Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Er gliedert einerseits die Ueberbauung und dient andererseits als Aufenthaltsraum.

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung des Spielplatzes ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei die Art. 20 und 21 zu beachten sind.

UMGEBUNG

Artikel 20

a) Umgebungsgestaltungsplan

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossplan kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzulegen:

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards
- b) der öffentliche Fussweg
- c) Notzufahrten
- d) Angrenzender Spielplatz
- e) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- f) Böschungen und Stützmauern
- g) Einfriedungen/Abgrenzungen von Hausparzellen mit sichtbehindernden Wänden

² Sichtschutzwände (auch massive Konstruktionen) zwischen den Einheiten sind als raumbildende Elemente auf die gesamte Parzellentiefe in einer Höhe von max. 1.80 m gestattet.

Artikel 21

b) Bepflanzung

Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Bäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden.

Artikel 22

c) Nutzgärten

Nutzgärten im Privatbereich sind zulässig.

MEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 23

Baubewilligungsver-
fahren

Zur Prüfung der Baugesuche kann die Gemeinde den Verfasser der Ueberbauungsordnung beiziehen.

Artikel 24

Energie

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, durch den Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.

² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie (z.Bsp. für Warmwasseraufbereitung).
Bivalente Heizsysteme sind zu bevorzugen.

³ Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

Artikel 25

Antennen

Einzelaussenantennen sind nicht gestattet. Für die Ueberbauung ist an einer dafür geeigneten Stelle eine gemeinschaftliche Antenne zu erstellen.
Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 26

Zivilschutzräume

Die für die ganze Ueberbauung erforderlichen Schutzräume (ca. 25 Schutzplätze) sind gemäss TWP (Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau) in den Baufeldern A - D zu erstellen.

Artikel 27

Erschliessungsvertrag

Der Erschliessungsvertrag vom 01. Oktober 1992 gilt gemäss Artikel 89, Absatz 4 des kant. Baugesetzes vom 09. Juni 1985 als integrierender Bestandteil dieser Ueberbauungsordnung.

Artikel 28

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERFAHREN :

MITWIRKUNG VOM 23. März 1991 BIS 22. April 1992
VORPRUEFUNG VOM 16. März 1992
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 16. und 20. Mai 1992
IM AMTSANZEIGER VOM 14. und 21. Mai 1992
OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 18. Mai 1992 BIS 18. Juni 1992
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM keine
RECHTSVERWAHRUNGEN keine
ERLEDIGTE EINSPRACHEN keine
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN keine
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19. Mai 1992 und 1. Juni 1992
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 26. Juni 1992
MIT 33 JA
1 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRAESIDENT

SEKRETAER

Tschirren

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
NIEDERMUHLERN, DEN 11. Nov. 1992

DER GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 16. 12. 92
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

[Signature]