

Gemeinde Münchenbuchsee
ÜBERBAUUNGSORDNUNG EGG

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

1 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone E2 gemäss Baureglement.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Perimeter ÜO
- Sektorgrenze A
- Sektorgrenze B
- Zufahr Detailerschliessung
- Fuss-/Radwege, Trottoir
- Besucherparkplätze
- Containerplatz
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Gemeinschaftsflächen
- Baufelder Hauptgebäude
- Wohnumfeld
- Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht
- Hauszugangsbereiche Sektor A
- Hochstämmige Bäume

NUTZUNG

Art. 4

Art der Nutzung

1 Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen E2 gemäss Art. 58 GBR.

2 Der Sektor A ist Reiheneinfamilienhäusern, der Sektor B freistehenden Einzeleinfamilienhäusern vorbehalten.

Art. 5

Mass der Nutzung

1	Sektor A:	Baufelder 1 bis 4:	je 750 m2 BGF max. 3 Wohneinheiten pro Baufeld
	Sektor B:	Baufelder 5 bis 7:	je 450 m2 BGF
		Baufelder 8 und 9:	je 420 m2 BGF
		Baufeld 10:	840 m2 BGF

GESTALTUNG

Art. 6

Baufeldbegrenzung

1 Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinie (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Art. 7

Architektonische Gestaltung

1 Es sind folgende allgemeinen Gestaltungsgrundsätze einzuhalten:

- Gleiche Ausrichtung und Orientierung der Bauten
- Einheitliche Dachgestaltung
- Abstimmung der Farbwahl

2 Sämtliche Bauten und Wohneinheiten sind mit der hauptbesonnten Seite nach Süden zu orientieren.

3 Es sind nur Steildächer mit Hauptfirstrichtung in west-ost-Richtung gestattet. Bei der Gestaltung der Dächer ist auf eine ruhige, einheitliche Gesamtwirkung zu achten. Die minimale Dachneigung beträgt 25°, die maximale 35°. Asymmetrische Dachformen sind nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Vorschriften zur Dachgestaltung nach Art. 51 GBR.

4 In den Hauszugangsbereichen im Sektor A können kleinere Nebenbauten von maximal 2.30m Höhe erstellt werden. Sie sind mit Flachdächern zu versehen.

5 Im Baufeld 10 können ein oder zwei Hauptgebäude erstellt werden. Bei zwei Gebäuden ist innerhalb des Baufeldes ein seitlicher Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten.

Art. 8

Parkierung

1 Die Parkierung für die Bewohner im Sektor A erfolgt unterirdisch.

2 Bei den Baufeldern 5 bis 8 sind oberirdische Garagebauten auf der Nord- oder Westseite und bei den Baufeldern 9 und 10 auf der Südseite oder im seitlichen Grenzabstandsbereich der Hauptgebäude gestattet. Garagebauten können im Sektor B ausserhalb der Baufelder für Hauptgebäude stehen, jedoch nicht im Grenzbereich zur angrenzenden Landwirtschaftszone. Sie haben sich in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden unterzuordnen.

Art. 9

Umgebungsgestaltung

1 Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

2 Bauten und Hausvorplätze haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Grössere Aufschüttungen sind nicht gestattet.

3 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsetappe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrriem, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;

- Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

Art. 10

Bäume und Bestockung

1 Die im Plan bezeichneten hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen. Ihr Standort kann im Bauprojekt geringfügig verschoben werden.

2 An der östlichen Grenze der Überbauungsordnung ist der Übergang zum Landwirtschaftsgebiet im Sinne eines definitiven Siedlungsrandes mit natürlichen Elementen auszubilden. Bauliche Trenn- und Übergangselemente (Stützmauern, Holzwände etc.) sind nicht gestattet.

Art. 11

Gemeinschaftsflächen

1 Die im Plan bezeichneten Gemeinschaftsflächen sind als Ruhe- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten und mit Kies oder Mergelbelägen zu versehen. Sie sind für alle BewohnerInnen innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung zugänglich.

ERSCHLIESSUNG

Art. 12

Zufahrt

1 Die Haupteerschliessung inkl. Besucherparkplätze erfolgt ab Amselweg. Nur die Wohnhäuser unmittelbar an der Strasse ‚auf der Egg‘ dürfen direkt ab dieser Erschliessungsstrasse erschlossen werden.

2 Die Zufahrtsstrasse wird als Sticherschliessung ausgebildet. Für den motorisierten Verkehr gibt es keine Verbindung zur Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg‘.

3 Die Zufahrtsstrasse ist zusammen mit den angrenzenden Gemeinschaftsflächen als Spielstrasse zu gestalten.

Art. 13

*Fussgänger und
Veloverbindungen*

Für Fussgänger und Velofahrer ist eine möglichst direkte Verbindung von der Zufahrtsstrasse zur bestehenden Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg‘ zu

schaffen. Diese Wegverbindung ist zu beleuchten und behindertengerecht zu gestalten.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 14

Erschliessung und Etappierung

1 Die Realisierung der Überbauung darf nicht vor Ablauf einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der ZPP erfolgen. Baugesuche dürfen erst nach Ablauf dieser Frist öffentlich aufgelegt werden. Wenn die Überbauung im Gebiet Riedli nicht kurzfristig realisiert wird, kann der Gemeinderat diese Frist verkürzen oder aufheben. Bauten in der ersten Bautiefe am Südrand des Areals, die von der Strasse ‚auf der Egg‘ her erschlossen sind, können nach in Kraft treten der Überbauungsordnung jederzeit realisiert werden.

2 Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung muss die in Art. 13 dieser Vorschriften geforderte, durchgehende Fuss- und Radwegverbindung zwischen Amselweg und ‚auf der Egg‘ von Anfang an sichergestellt werden. Das gleiche gilt für die Besucherparkplätze und den Containerplatz.

Art. 15

Energie

Nach Möglichkeit sind bei der Bauweise der Bauten die Anforderungen des Minergiestandard zu erfüllen.

Art. 16

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 17

Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom

VORPRÜFUNG vom

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom

PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom

EINSPRACHEVERHANDLUNG am

RECHTSVERWAHRUNG

ERLEDIGTE EINSPRACHEN

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE
am

EINWOHNERGEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE

DER PRÄSIDENT DER SEKRETÄR

.....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

MÜNCHENBUCHSEE, DEN DER GEMEINDESCHREIBER

.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

.....