

Gemeinde Münchenbuchsee
ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDLI

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 W2 gemäss Baureglement.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten
- Bereiche für Hauszugänge
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche;
- Fuss- und Radwege
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr
- Bereiche sowie Zu- und Wegfahrt für Besucherparkplätze
- Zufahrten für Zügelwagen, Notfahrzeuge und dergleichen
- Nebenbauten für Veloabstellplätze, Geräteunterstände und dergleichen
- Gestaltungsbaulinien
- Strassenerweiterung Riedliweg
- Containerplatz (wegweisend)
- Standorte für hochstämmige Bäume (wegweisend)
- Hecke

NUTZUNG

Art. 4

Art der Nutzung

1 Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen W2 gemäss Art. 58 GBR. In den einzelnen Baufeldern für Hauptgebäude sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20% möglich.

2 Es können Reihen- und Doppelreiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Die max. BGF beträgt insgesamt 12'600 m². Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen (exkl. Minergie-Bonus):

- Baufeld A: 1'540 m²
- Baufeld B: 1'420 m²
- Baufeld C: 800 m²
- Baufeld D: 1'685 m²
- Baufeld E: 1'600 m²
- Baufeld F: 1'000 m²
- Baufeld G: 1'825 m²
- Baufeld H: 1'720 m²
- Baufeld I: 1'000 m²

2 Bei einer Bauweise nach Minergiestandard wird pro Baufeld ein Bonus von 5 % auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt.

3 Die Realisierung der festgelegten Bruttogeschossflächen setzt eine gute architektonische Gestaltung der einzelnen Bauten und eine gute Gestaltung der Gesamtanlage voraus.

GESTALTUNG

Art. 6

Gestaltung allgemein

1 Die gesamte Wohnüberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Abmessung und Stellung der Bauten
- Architektonische Gestaltung
- Dachgestaltung und Attikaausbildung
- Materialwahl und Farbgestaltung
- Anordnung und Gestaltung von Nebenbauten
- Zusammenhängende Gestaltung allgemein zugänglicher Aussenräume.

Um bei etappenweiser Realisierung eine durchgehende Gestaltung im Sinne einer Gesamtanlage zu gewährleisten, ist die Projektstudie des Architekturbüros Rykart + Partner, Bern vom Juli 2005 wegweisend.

Art. 7

Baufeldbegrenzung

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

Art. 8

Baufelder für Hauptgebäude

1 Die Baufelder C, F und I sind Reihen- und Doppel-einfamilienhäusern, die Baufelder G und H Mehrfamilienhäusern vorbehalten.

2 In den Baufeldern A, B, D und E kann wahlweise der eine oder andere Gebäudetyp realisiert werden. Es darf aber nicht in allen vier Baufeldern der gleiche Gebäudetyp erstellt werden; mindestens ein Baufeld muss dem jeweils anderen Gebäudetyp vorbehalten sein. Insgesamt müssen mindestens 35% der gesamten BGF innerhalb der ZPP als Reihen- oder Doppel-einfamilienhäuser erstellt werden.

3 Sämtliche Bauten und Wohneinheiten sind mit der hauptbesonnten Seite nach Westen orientiert.

4 Es sind nur Flachdächer gestattet; sie sind extensiv zu begrünen.

5 Attikageschosse müssen auf der Nord- und Ostseite eines Gebäudes bündig mit der darunter liegenden Fassade sein. Auf der Westseite müssen sie mindestens um 2.50 m und auf der Südseite eines Gebäudes um 1.00 m rückversetzt sein. Ihre Fläche darf nicht mehr als 70% der Gebäudegrundfläche ausmachen.

Art. 9

Balkone und Loggien

1 Balkone sind nur auf der Westseite der Bauten innerhalb der Baufelder gestattet. Sie können mit einer unauffälligen vertikalen Verglasung gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

2 Bei Mehrfamilienhäusern sind keine, den Erdgeschosswohnungen vorge-lagerte, private Gartenvorplätze gestattet.

Art. 10

Gemeinschaftsraum

In die Überbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von min. 50 m² zu integrieren.

Art. 11

Nebenbauten

1 Nebenbauten für Fahrradunterstände, Geräteschuppen und dergleichen sind nur in den im Plan bezeichneten Baufeldern für Nebenbauten gestattet. Sie sind mit Flachdächern zu versehen und haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.30 m.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

1 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 Kehricht, 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;
- übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumsschlag, und dergleichen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

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

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

3 Im Bereich der südlichen Einstellhallenzufahrt kann bei Bedarf eine Glas-sammelstelle eingerichtet werden.

Art. 13

Fuss- und Radwege

1 Fuss- und Radwege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln. Wo die Lage von Fuss- und Radwege nicht durch angrenzende, bauliche Elemente (insbesondere Nebenbauten) definiert wird, sind geringfügige Abweichungen zu deren Lage im Plan möglich.

2 Ein Teil der Fuss- und Radwege müssen für Zügel- und Notzufahrzeuge befahrbar sein. Sie sind im Plan bezeichnet.

Art. 14

Gemeinschaftliches Wohnumfeld

Das gemeinschaftliche Wohnumfeld dient der gesamten Einwohnerschaft im Planungsgebiet. Es ist als ebene Rasenfläche zu gestalten.

Art. 15

Privates Wohnumfeld

Privates Wohnumfeld ist den Reihen- und Doppelreihenhäusern zugeordnet. Die einzelnen, den Wohneinheiten vor gelagerten Vorplätze können durch Büsche, Hecken oder einfache, unauffällige Trennelemente gegeneinander abgegrenzt werden.

Art. 16

Bäume und Bestockung

Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig.

Art. 17

Spiel- und Aufenthaltsplätze

Die im Plan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsplätze sind für alle Bewohner im Bereich der ZPP zugänglich. Sie sind als befestigte Plätze mit Kies, Mergel oder dergleichen auszubilden und mit geeigneten Spielgeräten auszurüsten. Wegleitend hierfür sind die Richtlinien der Pro Juventute. Soweit im Plan bezeichnet, müssen diese Plätze für Zügel- und Notfahrzeuge befahrbar sein.

Art. 18

Quartierplatz

Im Bereich der Kreuzung Hohlenweg – Riedliweg ist ein allgemein zugänglicher Platz zu gestalten. Zu seiner Gestaltung sind die angrenzenden Strassenbereiche mit einzubeziehen.

ERSCHLIESSUNG

Art. 19

Zufahrt und Parkierung

1 Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Die Zufahrt in unterirdische Einstellhallen erfolgt via Hohlenweg.

2 Der Hohlenweg muss im Bereich der Einmündung des Amselweges so ausgebaut werden können, dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.

3 Die Möglichkeit einer Ortsbusverbindung über den Riedliweg darf nicht verbaut werden. Im Falle der Realisierung einer Ortsbusverbindung muss der Raum für eine sichere Fuss- und Radwegverbindung ausserhalb des Busfahrbereiches gesichert sein. Zwischen Riedliweg und der im Plan festgelegten Begrenzungslinie für eine Strassenerweiterung dürfen keine baulichen oder anderweitigen Gestaltungsmaßnahmen vorgenommen werden, welche einer zukünftigen Strassenverbreiterung im Wege stehen.

4 Besucherparkplätze können oberirdisch sein; ihre Lage und Zufahrt sind im Plan festgelegt.

Art. 20

Abstellplätze für Zweiräder

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenbauten zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 21

Energie

1 Für alle Gebäude im Perimeter der ZPP ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind an das errichtete Heizwerk oder an ein bestehendes anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

2 Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser der Gebäude (gemäss KEnV) zu höchstens 25 Prozent mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. Dies ist in einem Konzept nachzuweisen.

Art. 22

Vereinbarungen

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

Art. 22

Inkrafttreten

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

Anhang: Baufeldbezeichnungen



