



Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 9 „Arnistrasse“

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Bern, 16. März 2016

AUFLAGE

Die Änderung der ZPP Nr. 9 „Arnistrasse“ besteht aus

- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Bericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 9 "Arnistrasse" bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung zu schaffen, welche dem Übergang von der Wohnzone in die Landschaft und der Lärmbelastung entlang der "Arnistrasse" Rechnung trägt. Sie bestimmt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und regelt die zweckmässige Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Die Zone mit Planungspflicht ZPP "Arnistrasse" gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung (UeO) nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Biglen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht „Arnistrasse“
- b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- c) die Firstlinie mit max. Firsthöhenkote
- d) die Baulinie für eingeschossige Sockelbauten
- e) die Lage des Baufeldes für Vertikalerschliessung
- f) die Terrainhöhenkoten fertiges Terrain (m. ü. Meer)
- g) die Detailerschliessungsstrasse mit Wendepplatz
- h) die Lage der offenen Autoabstellplätze
- i) das Baufeld für Autoeinstellhalle
- j) die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle
- k) der Bereich Containerabstellplätze
- l) die Lage der siedlungsinternen Wege und Plätze
- m) die Spielfläche nach Art. 46 BauV
- n) die Lage der Privatgärten
- o) die Pflanzbereiche für Bäume
- p) die Lage der Lärmschutzwand
- q) die Änderungen Kantonstrasse
- r) die Lage des Trottoirs
- s) die Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder

Art. 5

Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten.

² Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Aussenraumgestaltung hat nach einem ökologischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses Konzept ist der Gemeinde im Bewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

Art. 6

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 211 des Baureglements (BauR).

Art. 7

Mass der Nutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche BGF gemäss Art. 93, Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) beruht auf einer Ausnützungsziffer von 0.5 und beträgt für das ganze Gebiet 6'432 m².

Art. 8

Baufelder / Baulinien

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

Ausserhalb der Baufelder sind **über die gesamte Gebäudelänge (nord- und südseitig)** nur Vordächer, Sitzplätze, Balkone bis zu 3.0 m Auskragung, Pergolen, Rankengerüste, offene und überdachte Veloabstellplätze, Belüftungsöffnungen Autoeinstellhalle und dergleichen gestattet.

² Auf der Nordseite der Detailerschliessungsstrasse wird eine Baulinie für eingeschossige Sockelbauten (für Garagierung und Zugänge) festgelegt. Die Sockelhöhe ab Strasse bis OK fertiges Terrain beträgt max. 3.5 m. Der strassenseitige Abschluss des Sockelbaues ist in Sichtbeton zu erstellen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Art. 9

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Terrainhöhenkote

¹ Geschosszahl und Gebäudehöhe richten sich nach Art. 212 BR für die Wohnzone W2. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

² Das Niveau des fertigen Terrains wird im Überbauungsplan durch Terrainhöhenkoten (m.ü.M.) festgelegt und darf um maximal 0.3 m über- bzw. unterschritten werden.

³ In Baufeld F beträgt die Gebäudehöhe 8.5 m.

Art. 10

Gebäudeabstand

Der minimale seitliche Gebäudeabstand beträgt 7.0 m. Dieser Abstand darf nicht durch die Erteilung von Näherbaurechten unterschritten werden.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigte Satteldächer, versetzte flachgeneigte Satteldächer oder Pultdächer mit Firstrichtung parallel zum "Niesenweg" errichtet werden. Die Dachneigung beträgt mindestens 15° und maximal 20°.

² Mit einer Firstlinie wird der Bereich der Dachfirst festgelegt, die maximale Firsthöhe wird mit einer Firsthöhenkote bestimmt.

Art. 12

Detailerschliessungsstrasse

¹ Der "Niesenweg" mit Wendeplatz ist eine Detailerschliessungsstrasse gemäss BauG.

² Der Wendeplatz ist für Zubringer- und Gemeindefahrzeuge auszubauen.

Art. 13

Autoabstellplätze

¹ Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer zentralen Autoeinstellhalle mit Erschliessung ab "Arnistrasse" unterzubringen.

² Entlang dem "Niesenweg" sind auf den bezeichneten Flächen offene Autoabstellplätze und auf der Nordseite Autounterstände/Garagen gestattet.

³ Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 50 BauV.

Art. 14

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze können als offene Abstellplätze in der Nähe der Hauseingänge, im Innern der Gebäude und in der Autoeinstellhalle untergebracht werden. Im Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss Art. 52 BauV erstellt werden.

Art. 15

Containerabstellplätze

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte, sorgfältig gestaltete und auf eine effiziente Abfallentsorgung ausgerichtete Containerabstellplätze in ausreichender Grösse zu erstellen.

Art. 16

Siedlungsinterne Wege
und Plätze

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 45 BauV.

² Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Art. 17

Privatgärten

Privatgärten dienen den Erdgeschosswohnungen als direkt zugeordnete Aussenräume.

Art. 18

Pflanzbereiche für Bäume

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind im ökologischen Gesamtkonzept gemäss Art. 5 Abs. 3 festzulegen.

Art. 19

Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

Art. 20

Lärmschutz

Es gilt die eidgenössische Lärmschutzverordnung LSV. Entlang der Amistrasse wird gemäss Überbauungsplan im östlichen Teil eine Lärmschutzmauer erstellt. Diese muss eine Höhe von 1.5 m aufweisen, und ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Art. 21

Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt. Diese Vereinbarungen sind spätestens mit dem Baugesuch der ersten Wohneinheit der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen.

Art. 22

Infrastrukturvertrag

Die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen wird mit einem Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde geregelt. Diese ist vor der Genehmigung abzuschliessen.

Art. 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Artikel 110 BauV mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke (1. geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Publikationen im Amtsblatt am	...
Publikationen im Amtlichen Anzeiger am	...
Öffentliche Auflage am	...
Einspracheverhandlungen am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Peter Habegger

Ferdinand Zürcher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Biglen, den

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern