

Einwohnergemeinde Zäziwil

Kanton Bern

Überbauungsordnung Stämpflimatte

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Januar 1999

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines

Art. 1	
Wirkungsbereich.....	1
Art. 2	
Stellung zur Grundordnung.....	1
Art. 3	
Inhalte des Überbauungsplanes.....	1

Nutzung und Gestaltung

Art. 4	
Baufeld für neue Hauptbauten.....	1
Art. 5	
Baufelder für bestehende Hauptbauten.....	2
Art. 6	
Baufeld für den Rampenbereich.....	2
Art. 7	
Baufeld für Nebenbauten.....	3
Art. 8	
Baufeld für Ausbaubereiche.....	3

Aussenraum

Art. 9	
Bachbereich.....	3
Art. 10	
Spielfeld.....	3
Art. 11	
Bahnhofplatz.....	3
Art. 12	
Privatgärten.....	4
Art. 13	
Bäume.....	4

Erschliessung

Art. 14	
Erschliessungs- strasse.....	4
Art. 15	
Offene Parkplätze.....	4
Art. 16	
Fußwege.....	4
Art. 17	
Inkrafttreten.....	5

Genehmigungsvermerke

ALLGEMEINES

ART. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichneten Wirkungsbereich.

ART. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Zäziwil.

ART. 3

Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessungen der Baufelder für neue Hauptbauten
- b) Lage und Abmessungen der Baufelder für bestehende Hauptbauten
- c) Lage und Abmessung des Baufeldes für den Rampenbereich
- d) Baufeld für Nebenbauten
- e) Bachbereich (Gewerbekanal)
- f) Lage des Spielfeldes
- g) Lage des Bahnhofplatzes
- h) Lage der Privatgärten
- i) Lage und Anzahl der zu pflanzenden Hochstammbäume
- j) Dimensionen der Erschliessungsstrasse
- k) Lage der offenen Parkplätze
- l) Lage der Fusswege
- m) Lage der Unterführung

NUTZUNG UND GESTALTUNG

ART. 4

Baufeld für neue Hauptbauten

¹ Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone des Gemeindebaureglementes.

² Das Maß der Nutzung (Bruttogeschossfläche) pro Baufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum andern ist nicht gestattet. Innerhalb eines Baufeldes kann der Grundriss eines Gebäudes frei angeordnet werden.

Baufeld	min. Nutzung	max. Nutzung
A	480m ²	550m ²
B	400m ² 340	450m ²
C	285m ²	310m ²
D	140m ²	175m ²
E	230m ²	280m ²

³ Die max. Gebäudehöhe beträgt 8.00m. Gemessen wird ab Polygonpunkt Nr.13 (679.80m.ü.M.).

⁴ Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von min.23° und max.27° alte Teilung zugelassen. Als Dachaufbauten dürfen pro Wohneinheit und Dachseite max. eine Lukarne sowie Dachflächenfenster erstellt werden. Diese dürfen nicht übereinander angeordnet werden und sind horizontal auf der gleichen Höhe anzuordnen.

ART. 5

Baufelder für bestehende Hauptbauten

¹ Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Vorhandener Wohnraum kann im Sinne der Besitzstandsgarantie erhalten, erneuert und saniert werden.

² Die Gebäude können im Rahmen ihrer Volumetrie frei umgebaut werden. Vorbehalten bleiben die denkmalpflegerischen Schutzbestimmungen des Gemeindebaureglementes für das Gebäude Nr. 15.

³ Bei Abbruch des Gebäudes Nr.13 kann innerhalb des Baufeldes ein neues Gebäude nach den baupolizeilichen Vorschriften der Gewerbezone unter Einhaltung eines Bachabstandes von 4.00m errichtet werden. Zugelassen in diesem Bereich sind auch Parkieranlagen.

ART. 6

Baufeld für den Rampenbereich

¹ In diesem Baufeld können Nutzungen nach den Bestimmungen der Gewerbezone errichtet werden.

² Die bestehende Rampe kann abgebrochen werden. An ihrer Stelle sind eingeschossige Gebäude und Unterstände gestattet. Die Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

⁴ Das kleine Baufeld östlich des bestehenden Toilettengebäudes ist ausschließlich für Fahrradunterstände reserviert.

ART. 7

Baufeld für Nebenbauten

¹ Die Baufelder dienen im Erdgeschoß als gedeckte Parkierungsanlagen für die Wohnüberbauung. Im 1. Obergeschoß sind zudem Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Diese dürfen pro Baufeld 120m² nicht überschreiten.

² Die max. Gebäudehöhe beträgt 6.00 m. Gemessen wird ab Polygonpunkt

Nr. 13 (679.80m. ü. M.).

³ Es sind Pultdächer mit einer ~~min.~~^{max.} Neigung von 15°alte Teilung zugelassen.

⁴ Im Erdgeschoß ist die Strassenseite offenzulassen. Insbesondere sind Garagentore untersagt.

ART. 8

Baufeld für Ausbaubereiche

Dieses Baufeld dient für Nutzungen (z.B. Wintergärten, Balkone), die der BFG nicht angerechnet werden. Eine einheitliche Gitterabschränkung ist erlaubt.

AUSSENRAUM

ART. 9

Bachbereich

¹ Der Bachbereich ist möglichst naturnah auszugestalten. Das Vorprojekt im technischen Bericht zu dieser Ueberbauungsordnung ist richtungsweisend. Die Aufwertungsmassnahmen sind mit dem Baugesuch der ersten Etappe im Umgebungsgestaltungsplan „Bachzone“ auszuweisen.

ART. 10

Spielfeld

¹ Das Spielfeld ist als nichtbefestigte Fläche auszubilden. Es ist als attraktiver Aufenthaltsbereich zu gestalten und entsprechend im Umgebungsgestaltungsplan der ersten Baue-tappe auszuweisen.

ART. 11

Bahnhofspatz

¹ Der Platz dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Zusätzlich sind Möblierungsanlagen wie Sitzbänke, Spielanlagen, Beleuchtungskörper und Informationssäulen gestattet.

ART. 12

Privatgärten

¹ Die Privatgärten sind als Aussenbereich den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

² Es sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss dem Baubewilligungsdekret zugelassen.

ART. 13

Bäume

¹ Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Bäume sind in ihrer Lage und Anzahl verbindlich und nach Fortgang der jeweiligen Bauetappe zu pflanzen.

² Es sind einheimische Baumarten zu pflanzen, die nach Abgang ersetzt werden müssen.

ERSCHLIESSUNG

ART. 14

Erschliessungs-
strasse

¹ Die Straße dient als Erschließung für die Siedlung auf der Stämpflimatte, für den Bahnhofsbereich sowie für die hinterliegende Gewerbezone (Landwirtschaftliche Genossenschaft).

² Die Straße ist als Mischfläche für Fußgänger und Automobilisten auszugestalten.

ART. 15

Offene Parkplätze

¹ Die bezeichneten Flächen dienen als Abstellplätze für die Siedlung auf der Stämpflimatte, für die SBB (P+R) sowie für die Baufelder für bestehende Hauptbauten.

² Die Parkplätze entlang der Geleiseanlage können bei Nichtgebrauch des Stumpengeleises senkrecht zur Erschliessungsstrasse angeordnet werden.

ART. 16

Fußwege

¹ Die Fußwege dienen der Erschließung der einzelnen Wohneinheiten und stehen überdies als befestigte Spielfläche zur Verfügung.

² Sie sind mindestens mit einer Breite von 2.00m auszubilden.

³ Windfänge, überdeckte Treppenauf- und Abgänge und Vordächer dürfen in diesen Bereich hineinragen. Dabei ist für den Fußweg eine Minimalbreite von 1.20m zu gewährleisten.

ART. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

