

GEMEINDE ROHRBACHGRABEN

**UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2
WALD**

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2C

BERICHT

**JANUAR 1996 MIT
REVISION JANUAR 2004**

Steiner + Buschor AG
Planungs- und Ingenieurbüro
Gotthelfstrasse 52
3400 Burgdorf
☎ 034/ 422 03 22

A) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2C

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 2a Wald durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der Wirkungsbereich selber ist mit einer punktierten Linie in die Sektoren W und Z unterteilt. Als begleitende Richtlinien gelten Anhang I und Bericht inkl. das Arbeitsmodell.

ARTIKEL 2

Stellung zur Grundordnung, Nutzung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Rohrbachgraben.
 Sektor W: zweigeschossige Wohnzone W2 (Art. 42 GBR)
 Sektor Z: Zone für öffentliche Nutzung ZÖN (Art. 44 GBR) mit den Bezeichnungen A, B, C und den entsprechenden Zweckbestimmungen.

ARTIKEL 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- Bereich für An- und Nebenbauten
- Firstrichtungen
- Parkplätze
- Kinderspielplatz
- Hauszugänge
- anzupflanzende hochstämmige Bäume, Hecken, Ufergehölz
- Fusswege und Plätze
- Detailerschliessung mit Strassenbreiten und Höhenkoten

ARTIKEL 4

Architektonische Gestaltung

1) Gebäude innerhalb der Baufelder II-IV sind mittels Vorprojekt, welches das zu überbauende Baufeld umfasst, bezüglich Architektur, Zugängen und Umgebung aufeinander abzustimmen. Das Vorprojekt ist mit der zuständigen Gemeindebehörde zu bereinigen (vgl. Art. 12 UeV).

2) Die Architektur von Gebäuden und Anlagen soll den folgenden Punkten genügen:

- klare, zeitgemässe Formensprache unter Beachtung der Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise
- deutliche Gliederung der Fassaden
- einfache Ausbildung von Dachform und Vordächern

- konsequente Wahl der Baumaterialien: Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Stahl, Glas (traditionelle Baumaterialien).

3) Die Überbauung der Baufelder II - V muss der typischen Hangsituation gerecht werden (siehe Anhang 1). Böschungen und Stützmauern sind sorgfältig auszuführen und sollen mit Gebäuden, Parkierung, Abschränkungen und der Bepflanzung ein aufeinander abgestimmtes Ganzes ergeben.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Baulinien

- 1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf.
- 2) Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubenpartien und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 1.5 m überragen.
- 3) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 6

Baupolizeiliche Masse 1) Innerhalb der Baufelder I - V gelten die folgenden max. Gebäudelängen L, min. Gebäudeabstände A, kleiner Grenzabstand kGA, Gebäudehöhen H sowie talseitige Mehrhöhen M:

Baufelder	I	L	13 m
		H	8 m
		M	0 m
Baufeld	II	L	21 m
		A	6 m
		kGA	4 m
		H	8 m
		M	1 m
Baufelder	III + IV	L	18 m
		A	6 m
		kGA	4 m
		H	8 m
		M	1.5 m
Baufeld	V	L	16 m
		A	6 m
		kGA	4 m
		H	8 m
		M	2 m

- 2) Es kommt keine Ausnutzungsziffer zur Anwendung.

ARTIKEL 7

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer muss mindestens 28° a.T. betragen und darf 40° a.T. nicht überschreiten. Innerhalb eines Baufeldes sind die Neigungen der Hauptdächer gleich zu wählen.
- 3) Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Der Dachvorsprung muss allseitig mind. 0.8 m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 4) Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften der Artikel 35 und 36 des Gemeindebaureglementes.

AN- UND NEBENBAUTEN**ARTIKEL 8**

Baupolizeiliche Masse/ Standort/ Gestaltung

- 1) Die Baufelder für An- und Nebenbauten definieren die Bereiche, wo eingeschossige, unbewohnte Bauten erstellt werden können. Der Grenzsanbau ist hier gestattet.
- 2) Unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von max. 25.0 m² können auch ausserhalb der Baufelder gebaut werden. In diesem Falle gilt Art. 20, Abs. 2-3, des Gemeindebaureglementes (ohne Grundfläche 60 m²).
- 3) Die Gebäudehöhe darf max. 3.0 m betragen.
- 4) Bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer zulässig. Bei den Baufeldern c – k sind wegen den Terrainverhältnissen die Flachdächer zu begrünen.
- 5) Die Garagen können offen bleiben. Werden sie abgeschlossen, sind die Torfüllungen in Holz auszuführen. Es ist für das ganze Baufeld die gleiche Lösung zu wählen.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN**ARTIKEL 9**

Parkierung

- 1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 49 und 50 BauV.

2) Die Autoabstellplätze sind in den Baufeldern für An- und Nebenbauten a - k vorzusehen:

- in den Baufeldern a und b für die Hauptgebäude der Baufelder I,
- in den Baufeldern c und d für die Hauptgebäude der Baufelder II,
- in den Baufeldern e und f für die Hauptgebäude der Baufelder III,
- in den Baufeldern g und h für die Hauptgebäude der Baufelder IV,
- in den Baufeldern i und k für die Hauptgebäude der Baufelder V.

3) Bei den Hauptgebäuden der Baufelder I sind Einzelgaragen zulässig (Fläche für An- und Nebenbauten). Die einzelnen Garagezufahrten sind mit einem Pfeil markiert.

4) Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan speziell bezeichnet. Hinzu kommen die Abstellplätze vor den Garagen.

5) Die notwendigen Fahrradabstellplätze (Art. 52 BauV) sind in den Baufeldern für An- und Nebenbauten oder in den Hauptgebäuden zu erstellen.

ARTIKEL 10

Kehricht

Die Kehrichtstandplätze sind in den Baufeldern I unterzubringen.

ARTIKEL 11

Kinderspielplatz

Ausserhalb der Schulzeit darf der Sportplatz beim Schulhaus bis 20'00 Uhr als Spielfläche im Sinne von Art. 15 Abs. 2 BauG benutzt werden. Die Bedürfnisse der Schule haben allerdings Priorität.

Die Rasenfläche darf nur bei trockenen Verhältnissen betreten werden. Ausserordentliche Belegungen sind mit der Schulkommission frühzeitig abzusprechen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 12

Baubewilligungsverfahren

1) Werden innerhalb eines Baufeldes 2 Hauptgebäude nichtgleichzeitig errichtet, sind die Gebäude, Hauszugänge, Garagen und Umgebung mittels eines Vorprojektes aufeinander abzustimmen.

2) Zur Beurteilung von Fragen der Architektur und Detailgestaltung sowie zur Prüfung von Vorprojekten und Baugesuchen kann die Gemeindebehörde auf Kosten des

Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin Sachverständige gemäss Art. 22 BewD beiziehen.

3) Umgebung und Nebenbauten sind mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen.

UMGEBUNG

ARTIKEL 13

Umgebungsgestaltungsplan

1) Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 d BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
- Zufahrten, Hauszugänge, Wegführungen
- Bepflanzung (Art der hochstämmigen Bäume und Sträucher)
- Art und Weise der baulichen Abgrenzungen im Aussenraum.

2) Gefällsdifferenzen sind durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen.

3) Zur Sicherung der Böschungen sind überwachsene Steinkörbe, Drahtgeflechtmatratzen mit passender Bepflanzung gestattet. Mauern dürfen höchstens 2.7 m hoch sein.

ARTIKEL 14

Hauszugänge

Innerhalb der Bereiche für Hauszugänge sind anzuordnen:

- die Hauszugänge
- kindertaugliche Verbindungen zwischen Garagevorplätzen und Haus- oder Kellerzugängen
- eventuelle Aussentreppen als Abkürzung zu Rampenverbindungen.
- Begrünung

ARTIKEL 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen

Zufahrten, Parkplätze und Garagierungsvorplätze sind durch Belagswechsel oder Zeilenpflasterung von den Strassenflächen abzutrennen. Es sind sickerfähige Materialien zu verwenden (exkl. Hauptzufahrt zu den Baufeldern II-V).

Bepflanzung

ARTIKEL 16

1) Die im Überbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich. Es müssen einheimische Bäume angepflanzt werden. Die minimale

Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.

2) Die im Überbauungsplan bezeichnete, geschnittene Hecke und das Ufer- und Feldgehölz sind mit einheimischen Arten anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

3) Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

ARTIKEL 17

Bach

Der eingedolte Rohrbachgrabenbach ist östlich der Rasenfläche des Schulhauses (ZÖN C) offenzulegen und beidseitig zu bepflanzen. Das Ufer des heute offenen Baches am östlichen Rand der Baufelder II bis V ist mit einem naturnahen Lebendverbau zu festigen.

ARTIKEL 18

Reckweg

Entlang des offenzulegenden Baches wird auf der Ostseite ein ca. 50 cm breiter Reckweg mit Grienbelag erstellt. Er dient ausschliesslich zur Pflege und zum Unterhalt des Baches. Der Reckweg wird beidseitig als Privatweg beschildert.

ARTIKEL 19

Abschrankungen

1) Abschrankungen können als Mauern, Zäune oder geschnittene Hecken von 1.0 - 1.5 m Höhe ausgeführt werden. Über Stützmauern sind nur Zäune oder Hecken gestattet.

2) Privatgärten von zusammengebauten Wohneinheiten können mit geeigneten Mitteln gegeneinander abgeschirmt werden (Hecken, Holzzäune, Mauerwerk).

ERSCHLIESSUNG

ARTIKEL 20

Erschliessung

1) Das Baugebiet Wald ist über eine neue Zufahrt mit der Gemeindestrasse verbunden (Detailerschliessung).

2) Die im Überbauungsplan bezeichneten Strassenbreiten und Höhenkoten sind verbindlich.

3) Für den Fussgänger ist eine max. 1.5 m breite Wegverbindung zum Schulhausareal festgelegt (Detailerschliessung). Der Weg kann kombiniert werden mit den Hauszugängen zum Baufeld II.

4) Im besonderen Plan Nr. 2b sind Lage und Dimension der Ver- und Entsorgung dargestellt.

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

ARTIKEL 22

Revision der Überbauungsordnung

Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften oder des Überbauungsplanes kommt das in Art. 122 der kant. Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Rohrbachgraben, Januar 2004