

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 10

HÄNNI NORD

bestehend aus
Überbauungsplan Mst. 1:500 und
Überbauungsvorschriften

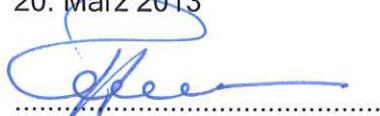
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	27. Mai 2011 und 02. Nov. 2012
Publikation im Amtsanzeiger	20. Dez. 2012 und 27. Dez. 2012
Öffentliche Auflage	20. Dez. 2012 bis 18. Jan. 2013
Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	7
Einspracheverhandlung vom	15. Febr. 2013 und 25. Febr. 2013
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. März 2013

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber: *-stv.*



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12. Juli 2013

Bern,



Art. 1 Planungszweck

- a) Erstellung einer leicht verdichteten Siedlung.
- b) Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung.
- c) Qualitätsvolle Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes unter Berücksichtigung des Ortsbilderhaltungsgebietes "Hinderzüne".
- d) Einbezug der bereits überbauten Parzellen 237, 490 und 503

Art. 2 Wirkungsbereich

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

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) nichts anderes bestimmt, gilt das im Zeitpunkt des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens gültige Baureglement der Gemeinde Unterlangenegg (GBR).

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessungen der Baufelder Nrn. 1 - 26 für Hauptgebäude
- b) Firstrichtung der Hauptgebäude
- c) Lage und Abmessungen der Baufelder für unbewohnte An- und Nebenbauten
- d) Baufeld für Einstellhalle
- e) Bestehende Bauten auf Parz. 237, 490 und 503
- f) Detailerschliessungsstrasse mit Wendehammer
- g) Reservefläche für spätere Erschliessung Baugebiet West
- h) Hauszufahrten / Fusswege
- i) Garagenvorplätze / Autoabstellplätze
- j) Besucherparkplätze PP
- k) Spielflächen
- l) Private Aussenbereiche
- m) Ungefähre Lage der Hochstammbäume
- n) Fahrbahnverengungen
- o) Gestaltung Siedlungsrand

Art. 5 Nutzung

- a) In einer Tiefe von 40 m ab Kantonsstrasse gilt die Mischnutzung gemäss Art. 1 GBR. Die nördlich dieses Bereiches gelegenen Grundstücke sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- b) Entlang der Kantonsstrasse dürfen die Bauten gegen die Strasse hin keine lärmempfindlichen Räume aufweisen.

- c) Im Bereich Wohnen sind mindestens 3'000 m² BGF, entsprechend einer AZ von 0.3, zu erstellen. Es gelten die Vorschriften der W2 von Art. 2 GBR.
In den Baufeldern Nrn. 2 - 7 und 9 - 26 sind je mindestens 140 m² BGF zu realisieren.
Die Baufelder 1 und 8 dürfen nach den Nutzungsvorschriften der WG überbaut werden. Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 6 c) dieser Vorschriften.
- d) Für die Mischnutzung gilt ES III, für die Wohnnutzung ES II, gemäss LSV.

Art. 6 Baugestaltung

- a) Die Bauten müssen der Typologie des Ortes entsprechen und gleich geneigte Satteldächer mit allseitigen Dachvorsprüngen aufweisen welche max. 1.50 m bei Mehrfamilienhäusern und max. 1.00 m bei Einfamilienhäusern betragen.
- b) Die baupolizeilichen Masse für zwei und dreigeschossige Bauten müssen mit Ausnahme der Gebäudelänge der Baufelder 1 und 8 den Vorschriften von Art. 2 GBR entsprechen.
- c) Die Bauten der Baufelder 1 und 8 dürfen eine Gebäudelänge von max. 30 m aufweisen. Das Gebäude entlang der Kantonsstrasse darf 3 Geschosse aufweisen.
- d) Die Dachflächen sind mit natürlich farbigen (rot, braun, dunkelgrau) Ziegeln oder Eternit einzudecken. Die Dachneigung für Ein- und Mehrfamilienhäuser beträgt min. 25 ° max. 30 ° AT. Als Dachaufbauten sind nur Schlepplukarnen nach den im GBR formulierten Vorschriften zulässig.
- e) Die Fassaden der Einfamilienhäuser sind mit natürlicher oder farbiger (rot, braun, grau) Schalung zu verkleiden.
- f) Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser dürfen auch verputzt sein und müssen dabei farblich auf die Fassaden der Einfamilienhäuser abgestimmt werden. Reinweisse und blendende Fassaden sind nicht gestattet.
- g) Das gewachsene Terrain ist zu respektieren. Niveauänderungen sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken, damit der natürliche Übergang zum angrenzenden Wiesland erhalten bleibt.
- h) Vordächer für Hauseingänge dürfen höchstens 1.50 m tief und 4.00 m lang sein. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone dürfen nach den Vorschriften von Art. 2 c) GBR erstellt werden.

Art. 7 Bestehende Bauten

- a) Für die bereits überbaute Parzelle 503 bestimmen die baupolizeilichen Masse der W2 und die bestehende Parzellengrösse das Mass der Nutzung.
- b) Für die überbauten Parzellen Nrn. 237 und 490 bestimmen die baupolizeilichen Masse der WG3 und die bestehenden Parzellengrössen das Mass der Nutzung.

Art. 8 Nebenbauten

- a) Für eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten wie Garagen, Carports, Sitzplätze, Gartenhäuser, etc. sind Flachdächer zulässig.

- b) Die Fassadengestaltung orientiert sich an den Einfamilienhäusern. Die Fassaden dürfen aber auch mit grossformatigen Platten verkleidet werden.
- c) Pro Einfamilienhaus ist ein Baufeld für eine Nebenbaute ausgeschieden. Weitere unbewohnten An- und Nebenbauten müssen den Vorschriften des Gemeindebau-reglements entsprechen.
- d) Flachdächer von An- und Nebenbauten dürfen nicht als Balkone oder Sitzplätze genutzt werden.
- e) Die baupolizeilichen Masse müssen den Vorschriften von Art. 2 GBR ent-sprechen.

Art. 9 Emissionsschutz

Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II bzw. III nach Art. 43 LSV.

Art. 10 Energie

Die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung sind einzuhalten. Die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben.

Art. 11 Erschliessung

- a) Die Hauptzufahrt zur Überbauung wird über eine neue 4.20 m breite Stichstrasse zur Kantonsstrasse geführt. Die als Detailerschliessung geplante Strasse wird mit Wendemöglichkeiten und Verengungen zur Verkehrsberuhigung versehen. Die Strassenanlage wird nach deren Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt von der Gemeinde übernommen.
- b) Für eine spätere Erschliessung des westlich gelegenen Gebietes wird im Hin-blick auf eine allfällige Einzonung ein Bereich von 4.20 m Breite reserviert. Die dafür benötigte Fläche ist Teil der grösseren Spielfläche. Die beim Bau der Strasse be-nötigte Fläche ist dannzumal auf dem neu eingezonten Baugebiet zu ersetzen.
- c) Anschlusspunkte und -Bedingungen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden, soweit sie nicht bereits durch die Erschliessungsleistungen des Grundeigentümers vorgegeben sind, durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- d) Die gesamten Erschliessungskosten werden gemäss Infrastrukturvertrag von den Grundeigentümern und der Gemeinde getragen.

Art. 12 Autoabstellplätze

- a) Die Autoabstellplätze für die Baufelder 1 und 8 sind in der unterirdischen Einstell-halle zu realisieren.
- b) Für die Baufelder 2 bis 7 und 9 bis 26 ist pro Grundstück ein Baufeld für unbe-wohnte An- und Nebenbauten ausgeschieden, in welchem ein Abstellplatz erstellt werden kann. Falls ein weiterer Abstellplatz erforderlich ist, muss dieser auf dem jeweiligen Grundstück angrenzend an die Hauszufahrt realisiert werden.

Art. 13 Umgebung

- a) Mit der Baueingabe ist der Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen, in welchem auch die Gestaltung der privaten Aussenbereiche dargestellt ist.
- b) In den privaten Aussenbereichen sind unbewohnte An- und Nebenbauten, Autoabstellplätze, etc. zulässig. Hecken, Bepflanzungen und Sichtwände müssen die Vorschriften des EG ZGB einhalten und dürfen max. 2 m hoch sein.
- c) Das gewachsene Terrain ist zu respektieren damit der natürliche Übergang zum angrenzenden Wiesland erhalten bleibt.
- d) Der Gestaltung der Aussenräume, speziell der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grünbereiche, ist besondere Beachtung zu schenken. Es muss eine naturnahe Durchgrünung der gesamten Überbauung gewährleistet werden.
- e) Der nördliche Siedlungsrand erfordert eine qualitätsvolle Gestaltung, welche auf das Ortsbilderhaltungsgebiet "Hinderzüne" Rücksicht nimmt. Im Überbauungsplan ist für die Begrünung mit Büschen und heimischen Pflanzen ein 4 m breiter Bauverbotsstreifen ausgeschieden. Unterhalt und Pflege sind durch die jeweiligen Eigentümer der Baufelder 17, 18, 25 und 26 zu gewährleisten.
- f) Die im Überbauungsplan eingezeichneten, einheimischen Hochstammbäume müssen gepflanzt und bei Abgängen an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe ersetzt werden.

Art. 14 Etappierung

Die Realisierung der Bauten muss von Süden nach Norden erfolgen. Nach der Erstellung der Erschliessungsanlagen kann mit der Bebauung der Baufelder je im Süden der beiden Grundstücke begonnen werden.

Art. 15 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen, etc.).

Art. 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.