



Rot = Bestandteil Auflage II

Büren an der Aare: Überbauungsordnung Bielstrasse-Hägniweg

Überbauungsvorschriften (UeV)

Bestandteile:

- _ Überbauungsplan
- _ Überbauungsvorschriften
- _ Änderung Baureglement Art. 34 Abs. 5 ZPP 4 Bielstrasse-Hägniweg
- _ Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Kunde
M9 AG
Mühlestrasse 9
2540 Grenchen

Datum
7. August 2018



Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	2
Allgemeine Bestimmungen	3
Artikel 1 Zweck der Planung	3
Artikel 2 Bestandteile	3
Artikel 3 Geltungsbereich	3
Artikel 4 Ergänzendes Recht	4
Planungs- und Baubestimmungen	4
Artikel 5 Art der Nutzung	4
Artikel 6 Mass der Nutzung	4
Artikel 7 Baubereiche	4
Artikel 8 Referenzpunkte und Anzahl Vollgeschosse	5
Artikel 9 An- und Kleinbauten	5
Gestaltungsbestimmungen	5
Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan	5
Artikel 11 Fassadenflucht	5
Artikel 12 Dachgestaltung / Dachaufbauten	6
Artikel 13 Grössere Spielfläche	6
Artikel 14 Begegnungsort	6
Artikel 15 Ecke Bielstrasse-Hägniweg	6
Artikel 16 Gemeinsame Grünbereiche und private Aussenbereiche	6
Artikel 17 Baumallee und Arealbepflanzung	6
Artikel 18 Terraingestaltung	7
Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen	7
Artikel 19 Zentrale Erschliessung	7
Artikel 20 Notzufahrt	7
Artikel 21 Anwohnerparkierung und Besucherparkplätze	7
Artikel 22 Provisorischer Freizuhaltender Sichtbereich	7
Artikel 23 Fuss- und Velowege	8
Artikel 24 Hauszugänge	8
Umweltbestimmungen	8
Artikel 25 Energie	8
Artikel 26 Hauptkehrrechtsammelstelle	8
Schlussbestimmung	8
Artikel 27 Inkrafttreten	8
Genehmigungsvermerke	9

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Büren an der Aare erlässt, gestützt auf § 88 ff. des kantonalen Baugesetz (BauG) vom 01. April 2017 sowie gestützt auf Art. 33 und Art. 34 Baureglement der Einwohnergemeinde Büren an der Aare vom 29. Oktober 1992, im Gebiet ZPP 4 „Bielstrasse-Hägriweg“ folgende Überbauungsordnung mit nachstehenden Überbauungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Zweck der Planung	<p>Artikel 1</p> <p>Die Überbauungsordnung „Bielstrasse-Hägniweg“ bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich gut eingepassten Mehrfamilienhausüberbauung mit qualitätsvollen Freiräumen und einem zentralen, öffentlich zugänglichen Begegnungsort, welcher den Anwohnenden des Planungsgebietes als Treffpunkt und Spielort dienen soll. Angestrebt wird eine durchmischte Überbauung mit einem ausgewogenen Angebot an Familien- und Kleinwohnungen. Es wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden verlangt.</p>
Bestandteile	<p>Artikel 2</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung „Bielstrasse-Hägniweg“ besteht aus folgenden rechtsverbindliche Bestandteilen:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Überbauungsvorschriften_ Überbauungsplan, Massstab 1:500 <p>² Folgender Bestandteil hat orientierenden Charakter und dient dem besseren Verständnis:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Geltungsbereich	<p>Artikel 3</p> <p>¹ Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.</p> <p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Baubereiche A1, A2 sowie B1, B2 und B3_ Bereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten_ Bereich für Hauseingänge, An- und Kleinbauten_ Zentrale Erschliessungsfläche_ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage_ Besucherparkplätze_ Provisorisch freizuhaltender Sichtbereich_ Richtungspfeil Notzufahrt_ Fuss- und Velowege_ Bereich für Hauptkehrrechtsammelstelle_ Begegnungsort_ Ecke Bielstrasse-Hägniweg_ Grössere Spielfläche_ Privater Aussenbereich_ Gemeinsamer Grünbereich_ Bereich für Baumallee_ Arealbepflanzung_ Koordinatenpunkte

- Artikel 4**
- Ergänzendes Recht ¹ Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Büren an der Aare soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.
- ² Kantonale und eidgenössische Rechte bleiben vorbehalten.

Planungs- und Baubestimmungen

- Artikel 5**
- Art der Nutzung ¹ Die Baubereiche A1, A2 sowie B1, B2 und B3 sind für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- ² In den Baubereichen A1 und A2 ist neben Wohnen auch bis max. 30% nicht störende gewerbliche Nutzung entlang der Bielstrasse zugelassen.
- ³ In sämtlichen Untergeschossen sind ausschliesslich untergeschosstypische Nutzungen wie Einstellhalle, Abstellmöglichkeiten, Waschküchen, Hobbyräume oder die Installation technischer Infrastrukturen zulässig.

- Artikel 6**
- Mass der Nutzung ¹ Die oberirdische Geschossfläche je Baubereich beträgt:
- | | <u>maximal</u> | <u>minimal</u> |
|-----|------------------------|------------------------|
| A1: | 2'200.0 m ² | 1'550.0 m ² |
| A2: | 2'200.0 m ² | 1'550.0 m ² |
| B1: | 1'500.0 m ² | 1'000.0 m ² |
| B2: | 1'500.0 m ² | 1'000.0 m ² |
| B3: | 1'500.0 m ² | 1'000.0 m ² |

² Die maximale Geschossfläche für den Bereich der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten beträgt 5'700.0 m².

- Artikel 7**
- Baubereiche ¹ Je Baubereich ist eine Hauptbaute zu erstellen.
- ² Das Erstellen von vorspringenden Gebäudeteilen (v.a. Balkone und Terrassen) ist ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ³ Unterirdische Bauten sind in dem dafür ausgewiesenen Bereich zu erstellen.

Referenzpunkte und Anzahl Vollgeschosse

Artikel 8

¹ Es gelten folgende Referenzpunkte:

- _ Oberer Referenzpunkt: Oberkant Dachkonstruktion (inklusive Attika) 443.5 m ü.M.
- _ Unterer Referenzpunkt: 431.4 m ü.M.

² Die folgende Anzahl an Vollgeschossen ist zulässig:

- _ Baubereiche A und B: 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss

³ Sämtliche Hauptbauten innerhalb des Perimeters sind aus Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes und in Abstimmung mit der umliegender Bebauung möglichst mit der gleichen Gesamthöhe zu erstellen. Abweichungen von +/- 0.5 m sind zulässig.

⁴ In den Baubereichen B2 und B3 ist zulässig, dass das Untergeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.7 m über die Fassadenlinie hinausragt.

An- und Kleinbauten

Artikel 9

An In den im Überbauungsplan verorteten Stellen Bereichen für Klein- und Anbauten sind überdachte Velounterstände und bei Bedarf Kehrachtsammelstellen zu errichten.

Gestaltungsbestimmungen

Umgebungsgestaltungsplan

Artikel 10

³ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- _ Gliederung der Aussenräume nach verschiedenen Nutzungen (privat/ gemeinsam)
- _ Lage und Ausstattung von Begegnungsort, grösserer Spielfläche und Ecke Bielstrasse-Hägniweg
- _ Lage der Hauszugänge
- _ Lage und Dimensionierung der Wegführungen und Notzufahrten
- _ Belagsarten von Wegen und Plätzen
- _ Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern mit Höhenkoten
- _ Einheitliche Lage, Höhe und Materialisierung der Einfriedungen und Sichttrennwände der privaten Aussenbereiche
- _ Gestaltung und Dimensionierung der Besucherparkplätze, der Kehrachtsammelstelle und der An- und Kleinbauten
- _ Art und Lage der Bepflanzung

Fassadenflucht

Artikel 11

Entlang der Bielstrasse sind die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 aufeinander abgestimmt in einer Flucht zu errichten.

Dachgestaltung / Dachaufbauten	<p>Artikel 12</p> <p>¹ Attikageschosse sind an mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 2 m zurück zu versetzen. Die maximal zulässige Höhe der Attika beträgt gemessen von der OK des darunter liegenden Geschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion 3.5 m (exklusive technisch bedingter Dachaufbauten).</p> <p>² Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten beträgt maximal 2.5m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.</p> <p>³ In allen Baubereichen sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind, wo nicht begehbar oder für technische Installationen vorgesehen, extensiv zu begrünen.</p>
Grössere Spielfläche	<p>Artikel 13</p> <p>Es ist eine grössere Spielfläche gemäss Baugesetzgebung zu errichten. Sie hat mindestens 600 m² zu umfassen. Die Lage ist dem UeO-Plan zu entnehmen.</p>
Begegnungsort	<p>Artikel 14</p> <p>Der Begegnungsort dient als Ort des Aufenthalts und als Treffpunkt der Anwohnenden und ist entsprechend zu gestalten. Die Durchlässigkeit für Zufussgehende und Velofahrende ist zu gewährleisten. Gestaltungsabsichten sind im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen.</p>
Ecke Bielstrasse-Hägniweg	<p>Artikel 15</p> <p>Die Ecke Bielstrasse-Hägniweg soll als Erweiterung des Strassenraumes in Erscheinung treten und ist mit einem urban verdichteten Bodenbelag umzusetzen. Sie dient bei Bedarf als Aufenthaltsbereich und ist entsprechend öffentlich zugänglich zu gestalten zu möblieren und zu bepflanzen. Motorisierter Verkehr ist nicht zulässig. Weitere Gestaltungsabsichten sind im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen.</p>
Gemeinsame Grünbereiche und private Aussenbereiche	<p>Artikel 16</p> <p>¹ Die im Überbauungsplan dargestellten gemeinsamen Grünbereiche sind für Anwohnende des Planungsperrimeters zugänglich und dienen als Aufenthalts- und Erholungsbereich.</p> <p>² Entlang der Längsfassaden der Baukörper sind private Aussenbereiche vorzusehen. Diese dürfen auf maximal 2 Seiten mit Einfriedungen und Sichttrennwänden bis 3.0 m Tiefe ausgestattet werden. Im Rahmen der Baueingabe ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen und Sichttrennwände zwingend.</p>
Baumallee und Arealbepflanzung	<p>Artikel 17</p> <p>¹ Im Rahmen der Fertigstellung der Umgebungsgestaltung ist die im Überbauungsplan dargestellte Baumallee entlang der Bielstrasse fortzusetzen. Dabei ist die entsprechende Durchlässigkeit (Hauszugänge) zu gewährleisten und die bestehende Baumart wieder aufzunehmen. In jedem Fall sind einheimische Pflanzen zu setzen.</p> <p>² Für die Arealbepflanzung sind einheimische Baum- und Straucharten zu wählen. Die Arealbepflanzung erfolgt im Rahmen der Fertigstellung der Umgebungsgestaltung und hat sich nach dem Umgebungsgestaltungsplan zu richten.</p>

Terraingestaltung	<p>Artikel 18</p> <p>Der Verlauf der natürlichen Topographie darf nicht wesentlich verändert werden. Das heisst:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Eine generelle Anhebung des Geländes auf eine Kote von 431.4 m ü.M. ist zulässig. Partiiell kann von dieser Kote um bis zu 1.0 m abgewichen werden. Der natürliche Gelände Verlauf soll weiterhin ablesbar bleiben._ Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Ausnahmen bilden die Garageneinfahrt und die Einfahrt der Notzufahrt am Hägniweg. Böschungen haben ein Verhältnis von mindestens 1:2 aufzuweisen.
<h2>Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen</h2>	
Zentrale Erschliessung	<p>Artikel 19</p> <p>¹ Die motorisierte Erschliessung des Areals sowie die Parkierung erfolgen zentral von der Bielstrasse über die im Überbauungsplan vorgesehene zentrale Erschliessungsfläche. Der Hägniweg ist möglichst nicht durch zusätzlichen motorisierten Verkehr zu belasten.</p>
Notzufahrt	<p>Artikel 20</p> <p>¹ Die Notzufahrt für die Baubereiche A1 und A2 erfolgt über die zentrale Erschliessungsfläche mit Anschluss an die Bielstrasse oder direkt über die Bielstrasse.</p> <p>² Die Notzufahrt für die Baubereiche B1, B2 und B3 erfolgt über eine Durchfahrt zwischen Bielstrasse und Hägniweg. Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass für Rettungsfahrzeuge, insbesondere Feuerwehrrfahrzeuge, die rettungsrelevanten Baubereiche über die im Überbauungsplan bezeichneten Richtungspfeile erreichbar sind. Die Ausgestaltung der Notzufahrt ist in Absprache mit der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.</p>
Anwohnerparkierung und Besucherparkplätze	<p>Artikel 21</p> <p>¹ Die Anwohnerparkierung ist in der zentralen Tiefgarage anzuordnen. Sie ist über die im Überbauungsplan verortete zentrale Ein- und Ausfahrt zu erschliessen.</p> <p>² Die Besucherparkplätze können oberirdisch innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches der zentralen Erschliessungsfläche und / oder in der Tiefgarage platziert werden.</p> <p>³ Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos und Zweiräder richtet sich nach Artikel 49ff BauV. Die Abstellplätze sind im Untergeschoss und/ oder mittels Klein- / Anbauten zu realisieren.</p>
Provisorischer freizuhaltender Sichtbereich	<p>Artikel 22</p> <p>Der im Überbauungsplan dargestellte Sichtbereich muss im Baugesuchverfahren für alle Ausfahrten geprüft und nachgewiesen werden. Im Bereich der geprüften und nachgewiesenen Sichtbereiche dürfen zwischen 0.6 m und 3.0 m über Terrain keine die Sicht behindernden Einrichtungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und Ablagerungen angebracht werden.</p>

Artikel 23

Fuss- und Velowege ¹ Die zu erstellenden Fuss- und Velowege dienen ausschliesslich dem arealinternen Langsamverkehr. Die Fuss- und Velowegerschliessung der Baubereiche B1, B2 und B3 hat innerhalb des im Plan eingezeichneten Korridors zu erfolgen. Die genauen Lage Wegführungen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens gemäss Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

² Fuss- und Velowege sowie der Begegnungsort und die Ecke Bielstrasse-Hägriweg sind vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Ausnahme bilden Rettungsfahrzeuge gemäss Art. 20 dieser Vorschriften.

Artikel 24

Hauszugänge Die prioritären Hauszugänge sind wie folgt anzuordnen:

- _ für die Baubereiche A1 und A2 von der Bielstrasse
- _ für den Baubereiche B1, B2 und B3 von dem Fuss- und Veloweg

Umweltbestimmungen

Artikel 25

Energie Die Energieversorgung erfolgt mittels Anschluss an den Wärmeverbund Büren a. A.

Artikel 26

Hauptkehrrechtsammelstelle An In dem im Überbauungsplan verorteten Stellen Bereich an der Bielstrasse ist die Hauptkehrrechtsammelstelle für die gesamte Überbauung zu erstellen. Sie ist zu überdachen und begehbar zu gestalten.

Schlussbestimmung

Artikel 27

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung „Bielstrasse-Hägriweg“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13.10.2016 – 18.11.2016

Vorprüfung vom 12.10.2016 – 21.04.2017

	<i>Auflage I</i>	<i>Auflage II</i>
Publikation im Amtsanzeiger Büren und Umgebung am	23.11.20172018
Öffentliche Auflage vom	23.11.2017 – 29.12.20172018 –2018
Einspracheverhandlung am	--	
Erledigte Einsprachen	--	
Unerledigte Einsprachen	--	
Rechtsverwahrungen	---	
 Beschlossen durch den Gemeinderat am	 30.01.2018
 Präsident/in	
 Gemeindeschreiber/in: Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren an der Aare, den

Der/Die Gemeindeschreiber/in:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

