



GEMEINDE GRABEN

UEBERBAUUNGSORDNDUNG NR. 1
BAUMGARTEN

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1 C

MAI 1992

OKTOBER 1991

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF

TEL. 034-22 03 22

Inhaltsverzeichnis

A) UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 C

Hauptgebäude

An- und Nebenbauten

Gemeinschaftsbauten- und Anlagen

Baubewilligungsverfahren

Umgebung

Erschliessung

Weitere Bestimmungen

B) BERICHT

B1 Ausgangslage, Zielsetzungen

B2 Konzept

B3 Mitwirkung und weiteres Vorgehen

ANHANG 1

ANHANG 2

A) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1A Baumgarten durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

ARTIKEL 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement (GBR), insbesondere die Vorschriften über die Dorfzone D.

ARTIKEL 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- Bereiche für An- und Nebenbauten
- Firstrichtungen
- Vorplatzbereiche
- Garagierung und Parkierung
- anzupflanzende, hochstämmige Laubbäume
- Pflanzgärten/Grünbereiche
- Erschliessung über Feldweg

ARTIKEL 4

Architektonische Gestaltung

1) Die neuen Gebäude sind als bauliche Einheit zu gestalten.

Die folgenden Punkte sind dabei zu beachten:

- klare, zeitgemässe Formensprache unter Beachtung der Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise
- deutliche Gliederung der Fassaden
- Ausbildung von Dachform und Vordächern
- konsequente Wahl der Baumaterialien: Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Stahl, Glas (traditionelle Baumaterialien).

2) Im weiteren gelten die Grundsätze von Art. 25 GBR.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Baupolizeiliche
Masse

- 1) Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baulinien definiert. Der minimale Abstand zwischen Hauptgebäuden beträgt 4.0 m.
- 2) Die Gebäudehöhe beträgt 7.0 m. Sie wird nach Gemeindebau-
reglement Art. 26 gemessen.

ARTIKEL 6

Baulinien

- 1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. In Baufeld A sind 1, in Baufeld B 1 oder 2 Hauptgebäude zu errichten.
- 2) Auf der Westseite von Baufeld A sowie der West- und Südseite von Baufeld B dürfen festverglaste Bauteile wie Erker offene Balkone oder Laubenpartien die Baulinien um höchstens 2.20 m überragen.
- 3) Auf der Ostseite von Baufeld A sowie der Nordseite von Baufeld B dürfen Balkone und Eingangsvordächer die Baulinie um höchstens 1.50 m überragen.
- 4) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 7

Bestehendes
Gebäude

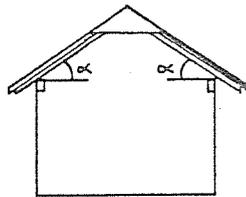
Das Gebäude in Baufeld C ist geschützt. Erneuerungen dürfen nur im Sinne von Artikel 49 GBR vorgenommen werden.

ARTIKEL 8

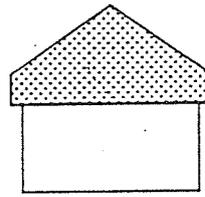
Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit entgegengesetzt gleichge-
neigten Dächern versehen werden. Die im Ueberbauungsplan
angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Die Firstlinie
soll für ein Gebäude durchgehend verlaufen.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer verschiedener Gebäude darf
um höchstens 5° a.T. differieren.

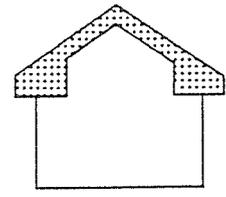
3) Die Dächer sind einheitlich mit naturroten oder braunen Ziegeln einzudecken. Der Dachvorsprung muss allseitig mind. 0.80 m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).



erwünscht



nicht erlaubt



nicht erlaubt

4) Im Uebrigen und für Dachaufbauten gelten Art. 31-33 GBR.

AN- UND NEBENBAUTEN

ARTIKEL 9

Baupolizeiliche
Masse/Standort/
Gestaltung

1) Die Baufelder für An- und Nebenbauten definieren die Bereiche, wo eingeschossige, unbewohnte Bauten erstellt werden können. Sie sind verbindliche Bestandteile der Gesamtüberbauung.

2) Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 12.0 m² können auch ausserhalb der Baufelder gebaut werden. In diesem Falle gilt Art. 19 des Baureglementes der Gemeinde.

3) Bei An- und Nebenbauten sind ausser Satteldächern auch Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern darf der minimale Dachneigungswinkel 18° betragen. Für das Bedachungsmaterial gilt sinngemäss Art. 8.3. Mit Ausnahme von offenen Pergolen sind Flachdächer untersagt.

4) Die Gebäudehöhe beträgt 3.2 m ab fertigem Terrain.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN

ARTIKEL 10

Parkierung

- 1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
- 2) Pro Wohneinheit der Gebäude A und B ist in den Baufeldern für An- und Nebenbauten D und E mindestens ein gedeckter Autoabstellplatz vorzusehen.
- 3) Die übrigen oberirdischen Parkplätze sind im Ueberbauungsplan verbindlich festgelegt.
- 4) Die notwendigen Fahrradabstellplätze (Art. 52 BauV) sind in dem dafür bezeichneten Bereich V von Nebenbau E zu erstellen.

ARTIKEL 11

Geräte, Kehricht

- 1) Im Nebenbau F sollen einzelnen oder mehreren Einheiten gemeinsam Geräteräume erstellt werden.
- 2) Die Kehrichtcontainer sind im Bereich K vom Nebenbau E unterzubringen.

ARTIKEL 12

Pflanzgarten/
Grünbereich

Der Bereich südlich vom Nebenbau F kann als Pflanzgarten zugeteilt werden. Bei fehlendem Interesse bleibt er als Grünbereich der gesamten Ueberbauung zur Verfügung. Der Zugang für allfällige Bewohner von Haus C ist zu gewährleisten.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 13

Baubewilligungsverfahren/
Étappen

- 1) Die Ueberbauung muss als Gesamtprojekt eingereicht, kann jedoch in Etappen erstellt werden.
- 2) Zur Beurteilung von Fragen der Einpassung und Detailgestaltung sowie zur Prüfung von Voranfragen und Baugesuchen zieht die Gemeindebehörde den Planverfasser als Sachverständigen im Sinne von Art. 28 BewD bei. Eine Kontaktnahme im Vorprojektstadium ist empfehlenswert.

UMGEBUNG

ARTIKEL 14

Umgebungsgestaltungsplan

1) Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d 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.
- Belagsarten

2) Die hauptsächlichen Hauseingänge müssen ebenerdig liegen.

3) Erdgeschosswohnungen sind angemessene Gartenanteile (Sitzplätze) zuzuordnen. Diese Bereiche sind gegeneinander in geeigneter Weise abzuschirmen.

4) Die Einfriedung südlich von Haus C ist zu erhalten.

ARTIKEL 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen

1) Die Fussgängerwege, Hausvorplätze, nichtgrünen Spielbereiche die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. Verbundplatten, verschiedenartige Pflästerungen, Rasengittersteine für Besucherparkplätze, Juraschotter gewalzt etc.).

2) Der Vorplatz vor Haus A ist in geeigneter Weise (Wehrsteine, Pfosten) gegenüber der Buchsisstrasse abzugrenzen.

ARTIKEL 16

Bepflanzung

1) Die im Ueberbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich und sollen mit einheimischen Bäumen angepflanzt werden. Die Unterteilung in gross- und kleinkronige Bäume ist zu berücksichtigen. Die minimale Anpflanzhöhe für grosskronige Bäume beträgt 3.5 m.

2) Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

ERSCHLIESSUNG

ARTIKEL 17

Erschliessung

1) Der Feldweg dient entsprechend dem Ueberbauungsplan:

- im östlichen Teil als Motorfahrzeugerschliessung der Parkierung im Bereich der Nebenbauten D und E sowie allfälliger Neubauten auf Parzelle 371.
- im ganzen Perimeterbereich als Fuss- und Wanderweg, Notzufahrt zu Baufeld B, sowie Landwirtschaftszufahrt gemäss entsprechendem Wegrecht.

Die Verschiebung des Feldweges, die öffentlichen Durchgangsrechte, Ausbaustandard, Unterhalt sowie Beiträge sind in einem Vertrag zwischen Gemeinde und betroffenen Landeigentümern zu regeln.

2) Ausschliesslich die Zufahrt zu den Parkplätzen zwischen den Baufeldern A und C erfolgt für Motorfahrzeuge direkt ab der Buchsistrasse.

3) Im besonderen Plan Nr. 1b sind Lage und Dimension der Ver- und Entsorgung dargestellt.

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 18

Schutzraumpflicht

Die notwendigen Schutzplätze stehen im öffentlichen Schutzraum zur Verfügung. Die Einkaufsbeträge sind vertraglich festzuhalten.

ARTIKEL 19

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

ARTIKEL 20

Revision der Ueberbauungsordnung

Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 der kant. Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

90306/12.5.1992UD/re

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 23.3.1992

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.6.1992, IM AMTSANZEIGER VOM 19.6.1992
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UBERBAUUNGSORDNUNG VOM 19.6.1992 BIS 20.7.1992

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	<u>—</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN	<u>—</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	<u>—</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	<u>—</u>

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT

AM 21.7.1992

PRÄSIDENT

M. Kästli

SEKRETÄR

M. Gald

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
GRABEN, DEN 20.8.1992 DER GEMEINDESCHREIBER

M. Gald

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION _____

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 1.10.92
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

D. Schaefer

B B E R I C H T

B1 Ausgangslage, Zielsetzungen

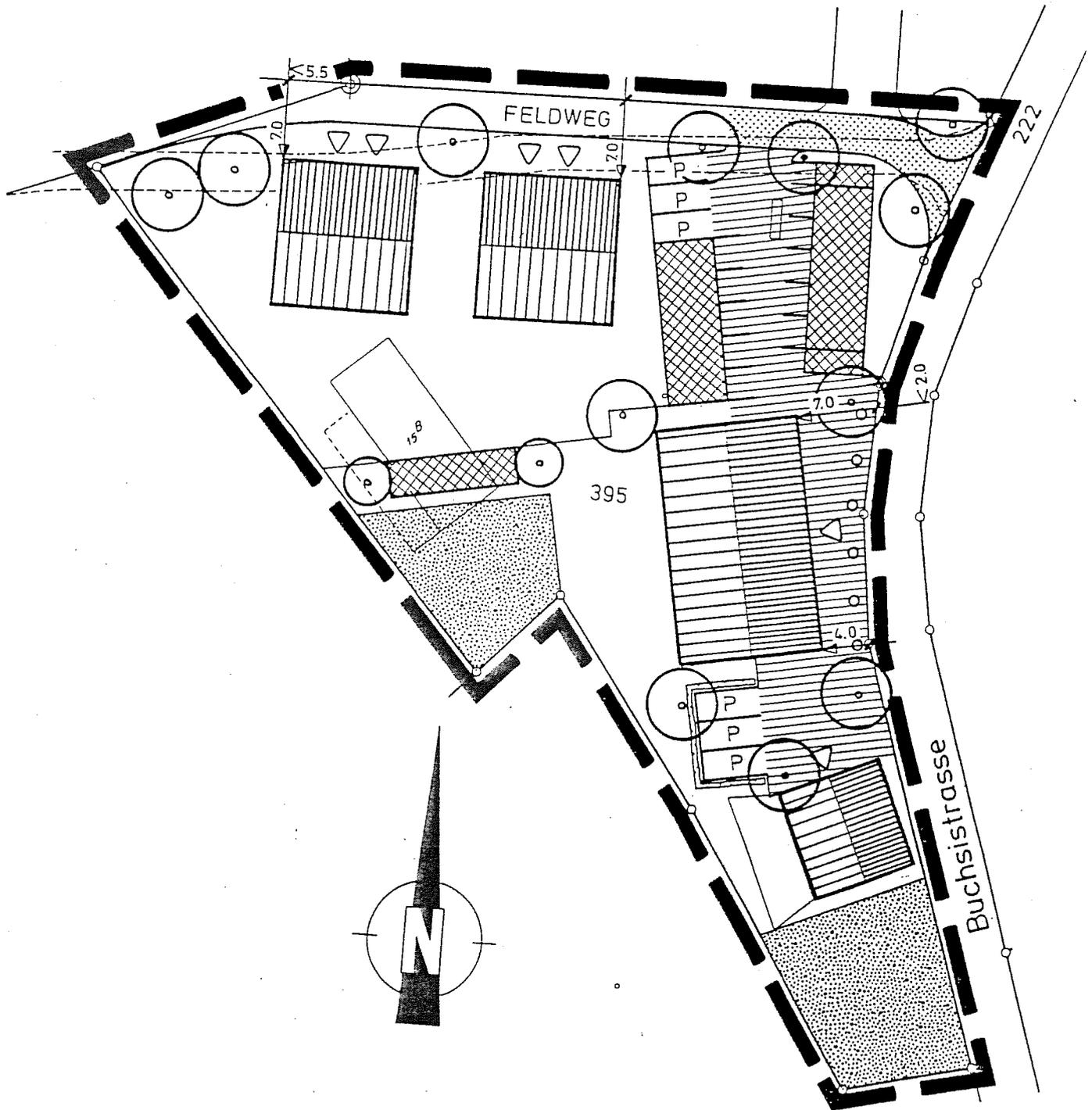
Im Rahmen der letzten OP-Revision wurde die Parzelle 395 im Besitz der Gemeinde Graben einer Zone mit Planungspflicht zugeführt. Artikel 38 des Gemeindebaureglementes gibt Auskunft über Verfahren und Rahmenbedingungen.

	<u>ARTIKEL 38</u>
Zone mit Planungspflicht	<p>1) Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus.</p> <p>Die Zonen mit Planungspflicht im Dorfteil Baumgarten sind Zonen nach Art. 93/94 BauG. Der Gemeinderat beschliesst in der Regel innert 3 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Ueberbauungsordnung. Diese Zonen haben zum Zweck, den Dorfeingang als bauliche Einheit zu gestalten.</p> <p>2) Für die Ausarbeitung einer Ueberbauungsordnung gelten folgende Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Nutzung</u>: es soll eine Wohn- oder gemischte Nutzung in verdichteter Bauweise realisiert werden. Die Ueberbauung muss in kleinen Etappen (Baufelder à 3-4 Einheiten) möglich sein.- <u>Erschliessung/Technische Infrastruktur</u>: die einzelnen Gebiete müssen über eine verkehrsberuhigte Zufahrt erschlossen werden. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind zu Gruppen zusammenzufassen und als gemeinsame Anlagen zu erstellen. <p>Versiegelte Flächen (Belag, Verbundsteine) sind minimal zu halten. Für jede Baugruppe von 3 oder mehr Wohneinheiten ist eine gemeinsame Heizanlage anzustreben (siehe auch Art. 35 dieses Reglementes).</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (LSV).</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Gestaltung</u>: mit der Stellung der Hauptgebäude und Nebenbauten (Unterstände für Autos und Zweiräder, Schöpfe, gedeckte Spielbereiche usw.) sind klar definierte Aussenräume zu schaffen. Diese Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Privatgärten, Nutzgärten, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen, Erschliessungsbereich) abzugrenzen und zu gestalten. Die gemeinsamen Aussenräume sind mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zu gliedern. <p>Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, die Ausgestaltung der Details ist freigestellt. Es sind in erster Linie traditionelle Bauformen und Materialien zu verwenden.</p>

Im April 1990 wurde das Planungsbüro vom Gemeinderat mit der Ausarbeitung der entsprechenden Ueberbauungsordnung beauftragt.

B2 Konzept

Nachdem verschiedene Bebauungsmuster und Haustypen studiert wurden (Anhang I), entstand der folgende Bebauungsvorschlag und daraus die vorliegende Ueberbauungsordnung.



Die hauptsächliche Motorfahrzeugerschliessung erfolgt ungefähr entlang dem bestehenden Feldweg. Damit können allfällige Neubauten auf Parzelle 371 mit erschlossen werden, und die bestehende Fusswegverbindung/Landwirtschaftszufahrt bleibt erhalten. Die Parkierung wird oberirdisch zusammengefasst und grösstenteils in Nebenbauten angeordnet. Der Winkel, bestehend aus dem geschützten Stöckli, der Parkierung sowie den beiden Baufeldern für Neubauten, trennt Strassenraum und Vorplätze von den privaten Gartenbereichen. Die Bebauungsstudie geht von einem Mehrfamilien- sowie 2 Doppelseinfamilienhäusern aus. Es ist aber vornehmlich in Baufeld B eine andere Einheitenwahl denkbar.

Nutzungsbeispiel:

ausgebautes Stöckli	2	x	80 m ²	160 m ²
Mehrfamilienhaus	2.6	x	240 m ²	620 m ²
2 Doppelhäuser	4	x	180 m ²	720 m ²
Total				1'800 m ²
Landfläche		ca.		3'000 m ²
Ausnutzung		ca.		0.5

Bei der Gestalt der Aussenräume wurde durch die Wahl von Nebenbauten, durchgehenden Vorplätzen, Bepflanzung sowie der Erhaltung der Einfriedung des Vorgartens zum Stöckli grösstmögliche Rücksicht auf die ländliche Situation genommen.

B3 Mitwirkung und weiteres Vorgehen

Die Ueberbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinderat und Planer entstanden.

Ueberbauungsplan und Vorschriften lagen vom 5. - 18.7.1991 in Graben auf. Es erfolgten 3 Eingaben, wovon diejenige von Herrn Niederhäuser bezüglich der Breite von Baufeld A berücksichtigt werden konnte. Einladung, Mitwirkungseingaben, Stellungnahme des Planers sowie Beschluss des Gemeinderates finden sich im Anhang 2.

Nach der Genehmigung der Planunterlagen durch den Gemeinderat können sechs Dossiers der kant. Baudirektion zur Zweckmässigkeitsprüfung eingereicht werden. Im Anschluss an das Vorprüfungsverfahren sind die bereinigten Pläne und Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und können anschliessend dem Stimmbürger zur Genehmigung unterbreitet werden. Bei Einsprachen ist vorgängig eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

ÜB BAUHGARTEN, GRABEN : BEBAUUNGSMUSTER / BEBAUUNGSTYPEN

TYPEN					EINH. #	BGF #	(AZ) #	PW
				VAR. ④	8-10 +1	1250 +150	0.47	10-20
	VARIANTE ①				7-9 +1	1100 +150	0.42	10-18
		VAR. ③			6 +1	1100 +150	0.42	8-12
		VAR. ②			4-5 +1	1000 +150	0.38	-10

M = 550 m² BGF

Z = 350

E = 200

* INKL. 1 EINHEIT IN STÜCKLI

AZ INKL. DACHAUSBAU

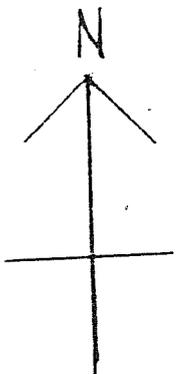
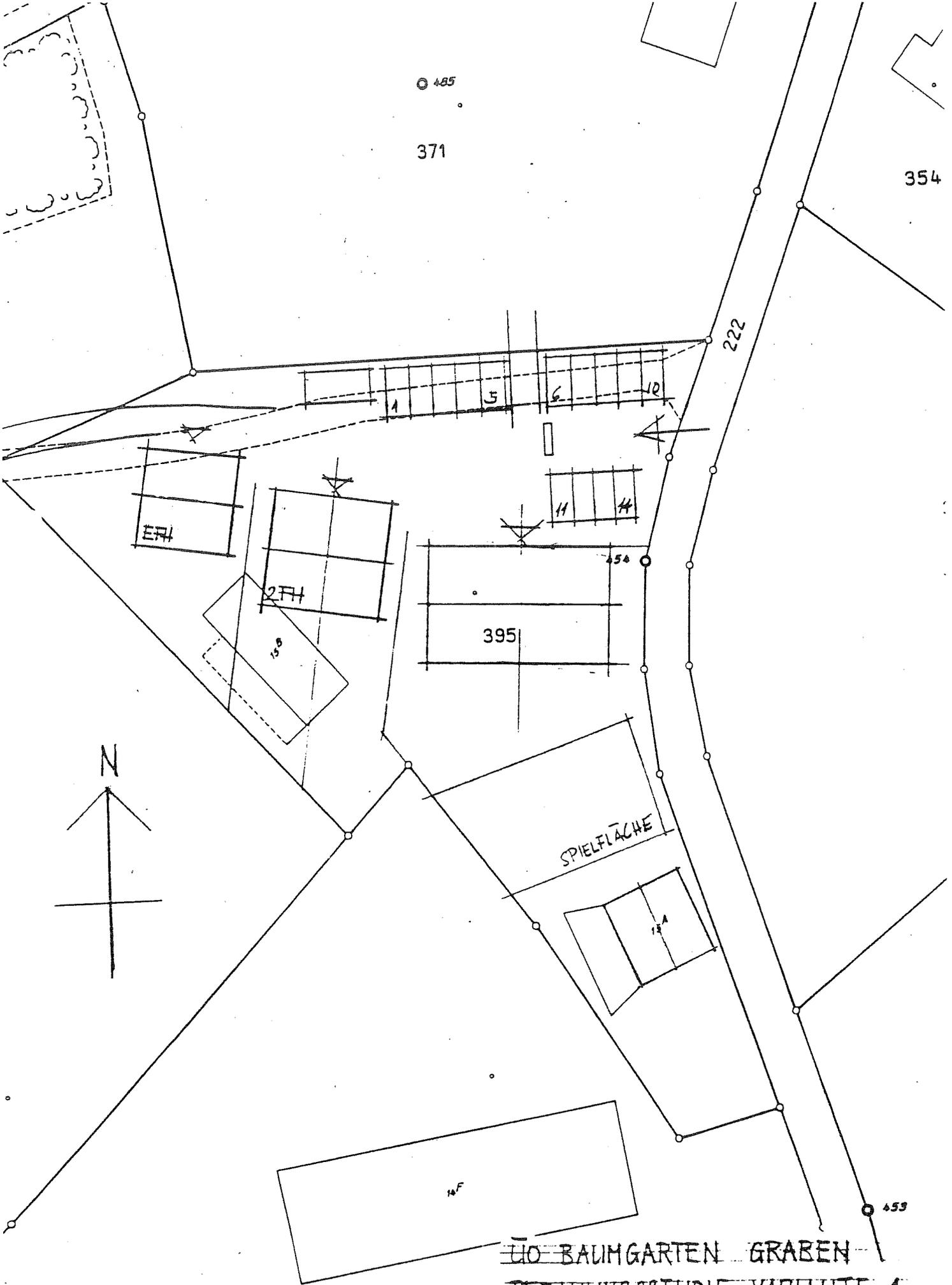
STEINER + BUSCHOR AG

485

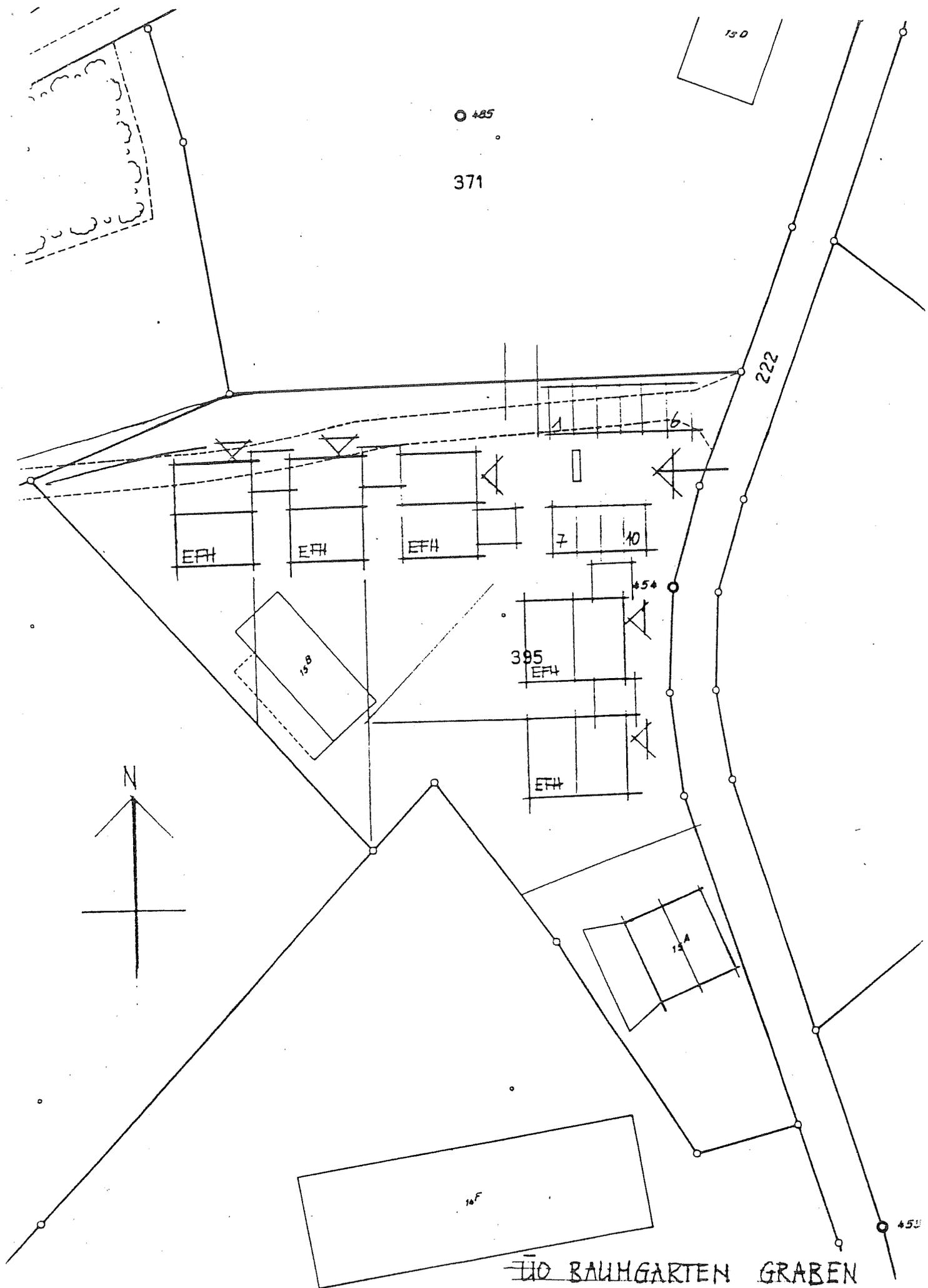
371

354

222



ÜO BAUMGARTEN GRABEN
 BEBAUUNGSSTUDIE VARIANTE 1
 STENER + SUCHOR AG NOV. 90



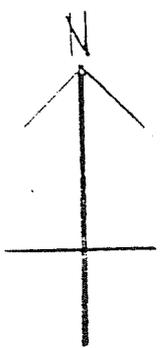
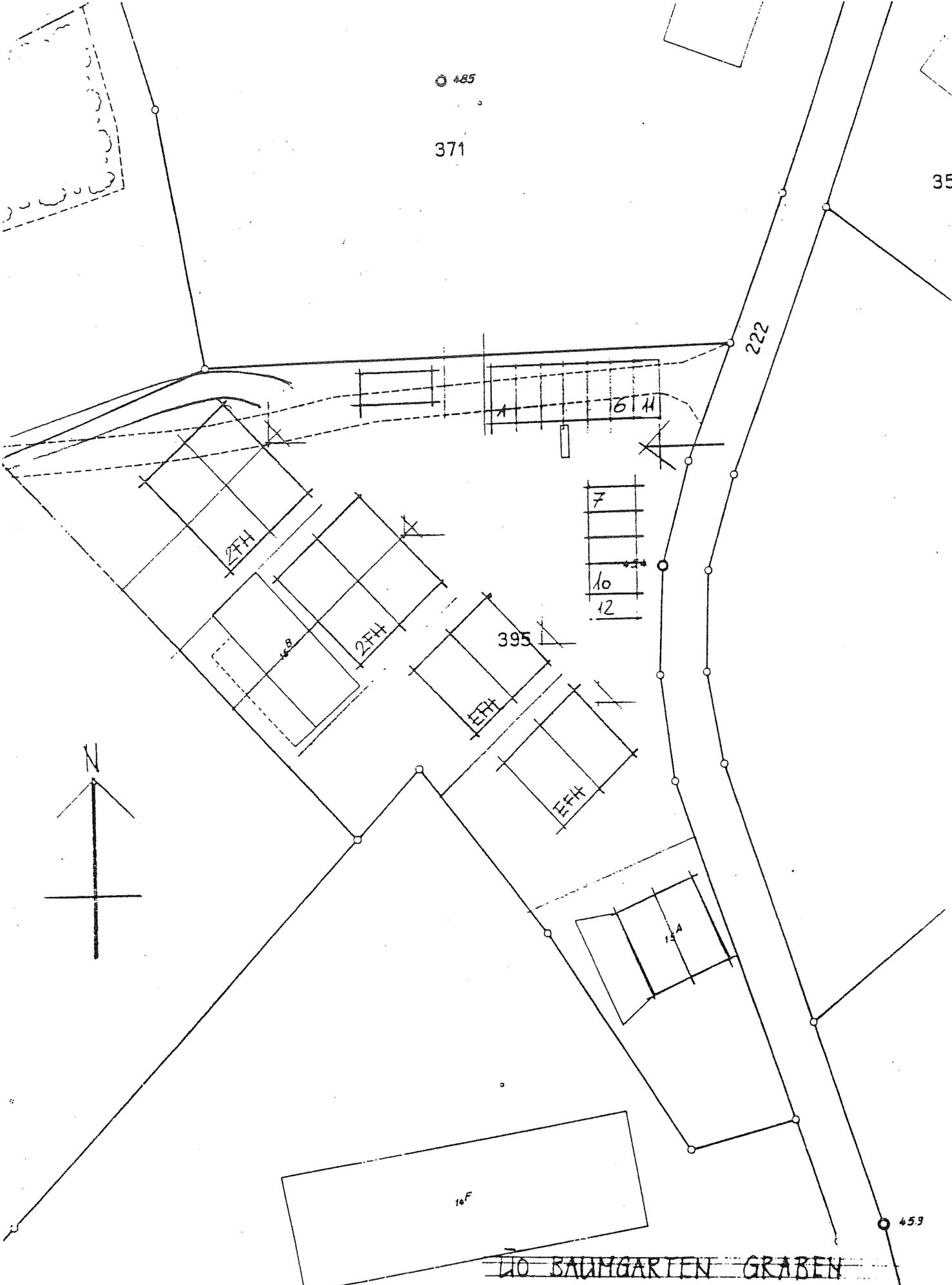
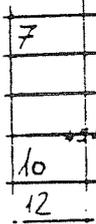
~~110 BAUHGARTEN GRABEN~~
~~BEBAUUNGSSTUDIE VARIANTE 2~~
~~STEINER-BUSCHOR AG~~ NOV. 90

485

371

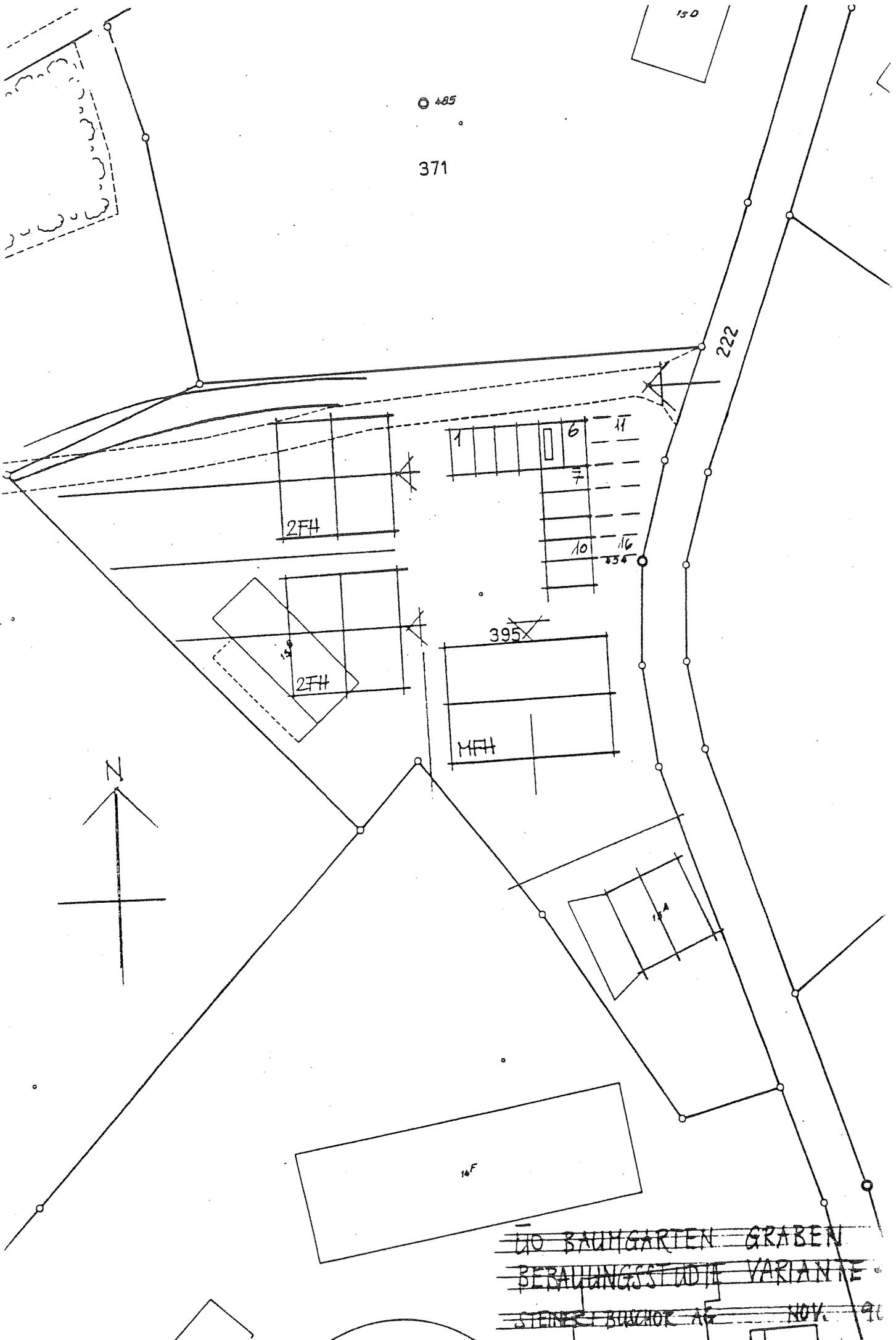
35

222



~~LIO BAUMGARTEN GRABEN~~
~~BERAUUNGSSTUDIE VARIANTE 3~~
~~STENNER BUSCHBE AG NOV. 90~~

453



485

371

150

222

2FH

2FH

395X

1FH

14A

14F

~~140 BAUHGARTEN GRABEN~~

~~BEBAUUNGSSTUDIUM VARIANTE~~

~~STENES BUCHOR AG NOV. 91~~