Gemeinde Sutz-Lattrigen

Überbauungsordnung "Kirchrain"
Strassenplan "Grubenweg / Wannenbrettweg"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung "Kirchrain" beinhaltet:

- Überbauungsplan "Kirchrain" mit geringfügiger Zonenplanänderung
- Strassenplan "Grubenweg / Wannenbrettweg"
- Überbauungsvorschriften

April 1991

- Änderung vom 19. Dezember 1995
- Änderung vom 10. April 2000

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten für die im Überbauungsplan "Kirchrain" und im Strassenplan "Grubenweg/Wannenbrettweg" mit einer Begrenzungslinie gekennzeichneten Gebiete.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

[1] Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Sutz-Lattrigen.

[2] Das Plangebiet "Kirchrain" gilt als Wohnzone gemäss Gemeindebaureglement.

Art. 3

Planinhalte

[1] Im Überbauungsplan "Kirchrain" werden verbindlich geregelt:
- Die Anlagen der Detailerschliessung für den Fahrverkehr sowie die öffentlichen und gemeinschaftlichen Fusswege.
- Die Aufteilung des Plangebietes in die Sektoren A-D mit unterschiedlichen Bauvorschriften.
- Die Lage und Abmessung von Baufeldern in den Sektoren A-C, die Festlegung von generellen Baulinien im Sektor S sowie die Situierung der zulässigen Nebenbauten im Sektor B.
- Die Lage und Abmessung der gemeinschaftlichen Grün- und Spielbereiche für die Sektoren A-C.
- Die anzupflanzenden Hochstammbäume und Gehölzbereiche.

[2] Im Strassenplan "Grubenweg/Wannenbrettweg" wird verbindlich geregelt:
- Lage und Ausbaubreite der Basiserschliessung sowie die generellen Strassenbaulinien.

Art. 4

Lärmschutz

[1] Innerhalb des Plangebietes gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).

[2] Gegenüber der Parzelle Nr. 275 und teilweise auf deren Grund sind Lärm- und Sichtschutzmassnahmen zu realisieren. Es gelten die Schemaschnitte im Anhang.

Art. 5

Sektoren

[1] Das Plangebiet "Kirchrain" ist in vier Sektoren unterteilt (A, B, C und D).

[2] Für die Sektoren A, B und C gilt der bestehende Realisierungs- und Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen und der Elag AG Biel vom 2.6.1987.

B. ERSCHLIESSUNG

Art. 6

Basiserschliessung

[1] Die im Strassenplan "Grubenweg/Wannenbrettweg" bezeichneten Basiserschliessungsanlagen sind mit Abschluss der ersten Bauetappe fertigzustellen (s. Art. 21 bezüglich Etappierung).

[2] Für den Baustellenverkehr im Zuge der jeweiligen Bauetappe ist mit dem Gemeinderat vorgängig die Verkehrslenkung zu regeln.

Art. 7

Detailerschliessung Sektoren A, B, C

[1] Die öffentlichen Strassen und Fusswege im Planperimeter gehören zur Detailerschliessung. Sie wird durch die Grundeigentümer vollumfänglich auf eigene Kosten erstellt und geht nach ihrer Vollendung unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt an die Einwohnergemeinde.

[2] Das Teilstück des Fussweges, welches vom unteren Kehrplatz in den Kirchrain mündet, ist als Zu- und Durchfahrt für öffentliche Dienste, Notfälle und besondere Transporte reserviert. Es ist durch eine Barriere für den Normalverkehr zu sperren. Allfällige Unterbauten sind statisch für diese Zweckbestinmmung zu konzipieren; jegliche Verantwortung der Einwohnergemeinde für unterirdische Bauteile ist ausbedungen.

Sektor D

[3] Die Verkehrserschliessung des Sektors D, das heisst sowohl die Zu- als auch die Wegfahrt, hat vom Kirchrain her zu erfolgen. Die diesbezüglichen Massnahmen gelten als Hauszufahrt gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

[4] Zwischen dem Kirchrain und der Detailerschliessung der Sektoren A-C (westseitiger Rundplatz) ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Die im Plan angegebene Lage ist indikativ.

Art. 8

VKA Kanalisationsleitung

[1] Die das Plangebiet durchquerende VKA-Verbandleitung "Sutz-Lattrigen-Ost" ist in ihrem Bestand geschützt. Die Verlegung der Leitung ist nur im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer gestattet. Die Kosten für bauliche Veränderungen, welche durch den Grundeigentümer notwendig werden, sind von diesem zu tragen.

[2] Neubauten dürfen nicht näher als 3 m von der Kanalaxe erstellt werden. Eine Unterschreitung dieses Abstandes ist vom VEWD zu genehmigen.

C. BAUWEISE

Art. 9

Ausnutzung

[1] Innerhalb der Sektoren A, B und C gelten für die festgelegten Baufelder folgende maximale Bruttogeschossflächen (BGF):

Baufelder	A1 und A5	:	je max. 500 m^2
Baufeld	A2 bis A4	:	je max. 600 m^2
Baufelder	B	:	je max. 600 m^2
Baufelder	C1 bis C3	:	je max. 700 m^2
Baufeld	C4	:	max. 500 m^2

[2] Die zulässige Ausnützung im Sektor D beträgt 0,4. Der Waldabstandsbereich WA gilt nicht als anrechenbare Landfläche. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 93 der kant. Bauverordnung.

Art. 10

Gebäudehöhen, Geschosszahlen

[1] Innerhalb der Baufelder A können gestaffelte Terrassenbauten erstellt werden. Für die zulässigen Geschosszahlen, Gebäudehöhen und die Abmessung der Abstufungen sind die Schemaschnitte im Anhang massgebend. Die festgelegten obersten Gebäudehöhen dürfen nur von Einrichtungen der Haustechnik überragt werden.

[2] Innerhalb der Baufelder B können zwei Vollgeschosse erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.00 m. Es sind keine Kniewände erlaubt (nur Fusspfette).

[3] Innerhalb der Baufelder C können zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m. Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.

[4] Im Sektor D gelten die Bestimmungen der Zone W2 des Baureglementes.

Art. 11

Dachgestaltung

[1] Innerhalb der Baufelder A sind nur Flachdächer gestattet. Die oberste, nicht begehbare Terrassenfläche ist zu humusieren. Die vorderen Terrassenränder sind als Pflanzbereiche zu konzipieren. Offene Überdeckungen auf den Terrassenflächen müssen einen Abstand von mind. 1.50 m vom Geschossrand einhalten. Mit dem Baugesuch ist jeweils ein Dachgestaltungsplan einzureichen.

[2] Innerhalb der Sektoren B, C und D sind nur gleichseitig geneigte, mit Tonziegeln bedeckte Dächer gestattet. Die Dachneigung darf max. 30° a.T. betragen. Es gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Im Sektor B sind keine Dachaufbauten gestattet. Für liegende Dachfenster gilt das Baureglement der Gemeinde.
- Im Sektor C kann ein mittig auf dem Gebäude liegender Quergiebel erstellt werden. Ansonsten sind nur liegende Dachfenster zugelassen.
- Im Sektor D gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Art. 12

Grenz- und Gebäudeabstände

[1] Innerhalb der Sektoren A, B und C ist die Bebauung durch die festgelegten Baufelder begrenzt.

[2] Im Sektor D gelten die Bestimmungen der Zone W2 des Baureglementes.

Art. 13

An- und Nebenbauten

[1] Im Sektor A sind ausserhalb der Baufelder keine zusätzlichen Hochbauten zugelassen.

[2] Im Sektor B können innerhalb des bezeichneten speziellen Baubereichs unbewohnte Nebenbauten erstellt werden. Ihre maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m (höchster Punkt der Dachfläche).

[3] Im Sektor C sind ausserhalb der Baufelder keine zusätzlichen Hochbauten zugelassen.

[4] Im Sektor D gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Art. 14

Architektonische Gestaltung

[1] Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbgebung so auszubilden, dass für das äussere Dorfbild eine zurückhaltende Wirkung entsteht. Grelle Farbanstriche sind nicht gestattet.

[2] Die Bebauung innerhalb der Sektoren A, B und C ist je als bauliche Einheit zu konzipieren (abgestimmte Farb- und Materialwahl, Konstruktionsmerkmale, etc.) und im Baugesuch entsprechend zu dokumentieren. Nachträgliche Umgestaltungen und Veränderungen, die das Gesamtbild stören, sind untersagt.

D. GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN

Art. 15

Gemeinschaftliche Grünbereiche

Die gemeinschaftlichen Grünbereiche dienen den Bewohnern der Sektoren A, B und C mit folgender Zweckbestimmung:
Bereich 1 Rasenfläche für Ballspiele und ähnliches
Bereich 2 Grünfläche, Park
Bereich 3 Hartplatz, Spielbereich, Aussichtsplatz
Bereich 4 Grünfläche, Kleinkinderspielplatz, Einbindung des Wendeplatzes ins Umgebungskonzept
Bereich 5 Rasenspielplatz

Die Flächen werden sektoriell zu Eigentum und Unterhalt zugewiesen:
Bereich 1 zu Sektor B
Bereich 2 und 3 zu Sektor A
Bereich 4 und 5 zu Sektor C

Art. 16

Parkierung (Sektoren A-C)

[1] Die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze für die Sektoren A, B und C werden in vier unterirdischen Einstellhallen mit den im Plan bezeichneten Zufahrten angelegt. Die näheren Bedingungen betreffs Realisierungszeitpunkt und Platzanzahl werden im Baugesuchsverfahren geregelt.

[2] Die im Plan bezeichneten Flächen für Parkierungsanlagen dienen folgender Zweckbestimmung:
Fläche P1 Oberirdischer offener Parkplatz
Fläche P2 Zufahrtsbereich zur Einstellhalle 3 sowie Parkplätze. Der Untergeschoss-Ausbau ist gestattet innerhalb der Baulinien.
Fläche P3 Erstellung einer Doppelgarage mit Vorplatz. Der Untergeschoss-Ausbau ist gestattet innerhalb der Baulinien.
Innerhalb der Sektorenfläche A, B und C dürfen keine zusätzlichen oberirdischen Parkplätze erstellt werden.

[3] Die mit Hochstämmen bepflanzten Seitenstreifen dürfen als Besucherparkplätze und für Einrichtungen der Infrastruktur genutzt werden. Eine feste Zuteilung der Parkplätze ist nicht zulässig. Die Seitenstreifen sind als Gemeinschaftsflächen ganzheitlich abzuparzelllieren.

(Sektor D)

[4] Die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze im Sektor D sind innerhalb desselben zu erstellen.

Art. 17

Antennen

Innerhalb des Planperimeters "Kirchrain" sind bei Neubauten keine einzelnen Aussenantennen gestattet. Die Bebauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

E. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 18

[1] Im Baugesuchsverfahren ist jeweils anzugeben, welche Teile der im Plan festgehaltenen gemeinschaftlichen Pflanz- und Gestaltungsmassnahmen realisiert werden (Hochstammbäume, Hecken), wobei die Arten anzugeben sind (Umgebungsgestaltungspläne gemäss Art. 5.4 des Baureglements).

[2] Oberirdische Parkplätze und die baumbestandenen Seitenstreifen sind mit Rasengittersteinen auszubilden.

[3] Die Fusswegverbindung entlang Parzelle Nr. 275 ist mit Mergelbelag auszubilden.

[4] Die Anzahl der im Plan angegebenen Bäume ist bindend. Bei Pflanzung haben sie eine minimale Stammhöhe von 2.50 m aufzuweisen.

[5] Für die im Plan bezeichneten Pflanzmassnahmen (Alleebäume, Einzelbäume, Hecken und Gehölzbereiche) sind zwingend einheimische Arten zu verwenden.

[6] Für den im Plan bezeichneten Bereich (entlang Kirchrain) ist eine einheitliche und klare Begrenzung zum öffentlichen Raum zu erstellen. Die Anforderungen sind:
- Strassenseits ein Bankett beziehungsweise Schrammbord von 50 cm Breite;
- Abgrenzung mittels dichter Schnitthecken, Mauer, Holzwand oder gleichwertig, mit Mindesthöhe von 1.50 m.

F. WALD

Art. 19

Der im Plan ensprechend bezeichnete Bereich gilt als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

G. ETAPPIERUNG

Art. 20

Die Realisierung der Überbauung innerhalb der Sektoren A, B und C hat sich auf folgenden Zeitraum auszurichten: Die Baufelder A1, A2, A3, B West und B Mitte gelten als erste, A4, A5 und B Ost als zweite und die vier Baufelder C als dritte Etappe. Die Baubewilligung für die erste Etappe ist bereits erteilt; für die zweite Etappe darf die Baubewilligung frühestens im November 1995 und für die dritte Etappe frühestens im November 1999 erteilt werden.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21

Vereinbarungen

Dei Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte für die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung im Rahmen der Etappen, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Art. 22

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung "Kirchrain" ist der bisher gülitge Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (Beschluss vom 13.6.83) aufgehoben.

Art. 23

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Kirchrain" tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV; Art. 17 Gemeindeverordnung).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 15.08.86 / 24.05.88

Vorprüfung vom 03.01.1989 / 25.02.1991

Publikation im Amtsanzeiger vom 03.05.1991

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 03.05.1991 bis 03.06.1991

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 30.04.1991

Eingereichte Einsprachen: 4

Eingereichte Rechtsverwahrungen: 0

Einspracheverhandlungen am 12.06.1991

Aufrechterhaltene Einsprachen: 4

In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.09.1990

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 17.06.1991

mit 44 Ja gegen 40 Nein

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: _____ Der Sekretär: _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sutz-Lattrigen, _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Genehmigt durch die kant. Baudirektion

Der Gemeinderat von Sutz-Lattrigen hat anlässlich seiner Sitzung vom 19. Dezember 1995 beschlossen, den heute wie folgt lautenden

Art. 21 der Ueberbauungsordnung Kirchrain:
"Die Realisierung der Ueberbauung innerhalb der Sektoren A, B und C hat sich auf einen 10-jährigen Zeitraum auszurichten. Sektor A gilt als erste, Sektor B als zweite und Sektor C als dritte Etappe. Eine Baubewilligung im Sektor B kann frühestens 3, im Sektor C frühestens 7 Jahre nach der ersten Bewilligung erteilt werden."

im Verfahren nach Art. 122 der kant. Bauverordnung **wie folgt abzuändern:**

"Die Realisierung der Ueberbauung innerhalb der Sektoren A, B und C hat sich auf folgenden Zeitraum auszurichten: Die Baufelder A1, A2, A3, B West und B Mitte gelten als erste, A4, A5 und B Ost als zweite und die vier Baufelder C als dritte Etappe. Die Baubewilligung für die erste Etappe ist bereits erteilt; für die zweite Etappe darf die Baubewilligung frühestens im November 1995 und für die dritte Etappe frühestens im November 1999 erteilt werden."

Sutz-Lattrigen, 19. Dezember 1995

GEMEINDERAT SUTZ-LATTRIGEN:
Der Präsident: Der Sekretär:

GEMEINDERAT SUTZ-LATTRIGEN

W. Bösch U. Grünig

In Rechtskraft erwachsen.
Nidau, den 18.04.1996
Der Regierungsstatthalter:

GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am: 13. MAI 1996

TEILÄNDERUNG GEMÄSS ART. 122 BAUVERORDNUNG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 12. Februar 2000
im Amstanzeiger vom 11. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2000

Eingegangene Einsprachen	2
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	--

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. April 2000

Der Präsident: ..... Der Sekretär: .....

GEMEINDERAT SUTZ-LATTRIGEN

GEMEINDEVERWALTUNG
2572 SUTZ-LATTRIGEN
Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit diesen Angaben bescheinigt:

Sutz-Lattrigen, den 10. Mai 2000 Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 28. AUG. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

ANHANG

Schemaschnitte durch die Baufelder A1 bis A5