

GEMEINDE RÜDERSWIL

KANTON BERN



UEBERBAUUNGSORDNUNG
"BAUGEBIET AM DRUCKERSTUTZ"
ZOLLBRUECK

Ueberbauungsvorschriften

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN
- ERSCHLIESSUNGSPLAN
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANVERFASSER:

DATUM: 30.7.1990

oberstrasse 20, 5550 langnau jürg blaser vorm. blaser & friedli ag
telefon 035 2 43 23
insg. 500, 3496 zollbrück
telefon 055 6 71 44

architektur ag

REV.: 15. II. 1990

INHALTSVERZEICHNIS

Wirkungsbereich	Art. 1	Seite 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2	1
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3	1
Architektonische Gestaltung	Art. 4	1/2
 HAUPTGEBAEUDE		
Baupolizeiliche Masse	Art. 5	Seite 2
Baulinien, Gebäudeabstände	Art. 6	2
Dachgestaltung	Art. 7	2/3
 ANBAUTEN		
Nutzung	Art. 8	Seite 3
Baupolizeiliche Masse	Art. 9	3
Anbaubereiche, Grenzanbau	Art. 10	3
Dachgestaltung	Art. 11	4
 NEBENBAUTEN		
Baupolizeiliche Masse	Art. 13	Seite 4
Gebäudeabstände, Grenzanbau	Art. 14	4
Dachgestaltung	Art. 15	4
 GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN		
Flächen für Gemeinschaftsbauten und Anlagen	Art. 16	Seite 4
Parkierung	Art. 17	5
Grünbereiche	Art. 18	5
 UMGEBUNG		
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 19	Seite 5
Bepflanzung	Art. 20	5
Kinderspielplätze	Art. 21	6
 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
	Art. 22	6
 WEITERE BESTIMMUNGEN		
Antennen	Art. 23	6
Erschliessung	Art. 24	6
Inkrafttreten	Art. 25	6

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet und umfasst die Parzellen 202, 204, 1310, 200. Unterirdisch angelegte Nutzungsbereiche sind in den entsprechenden Nutzungsplänen gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Für alle in dieser Ueberbauungsordnung nicht festgelegte Bestimmungen gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Rüderswil und die jeweiligen kantonalen Erlasse.

Art. 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 8 für Hauptgebäude und Anlagen.
- b) Die Anbaubereiche für 1- bis 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten.
- c) Die Bereiche für unbewohnte 1-geschossige Anbauten.
- d) Die Baulinien und Grenzabstände
- e) Lage und Abmessung der Flächen für Gemeinschaftsbauten und-anlagen.
- f) Die Firstrichtungen
- g) Die Grünbereiche
- h) Die Lage der anzupflanzenden Hochstamm-bäume
- i) Die Lage der Detailerschliessungsstrassen, der Zufahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkierungsanlagen, der Rad- und Fusswege und Notzufahrten.
- k) Lage und Abmessung der gemeinsam genutzten Kinderspielplätze.
- l) Bereich für öffentliche Sportanlage mit Restaurant
- m) Einstellhalle/Depot zu Mühle
- n) Abzubrechende Bauten
- o) Etappierung

Art. 4

Architektonische Gestaltung

- a) Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Gestaltungsrichtplan ist für die Ueberbauung wegleitend.

- b) Fassadenfarben und Materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

HAUPTGEBÄUDE

Baupolizeiliche Masse

Art. 5

- a) In den Baufeldern 1 bis 8 darf 2-geschossig gebaut werden; Der Dachausbau ist über die ganze Fläche gestattet.
- b) Im Bereich für öffentliche Sportanlage mit Restaurant ist die Kote des fertigen Daches festgelegt auf 635.50 müM.
- c) Die Ausnützungsziffer ist im ganzen Perimeter auf maximal 0.7 festgelegt.
- d) Erdgeschoss-Koten und Anzahl Baukuben pro Baufeld:

Baufeld 1	632.5 müM.	max 2	Baukuben
" 2	634.0 "	" 2	"
" 3	634.0 "	" 1	"
" 4	633.5 "	" 2	"
" 5	627.0 "	" 2	"
" 6	633.5 "	" 2	"
" 7	633.0 "	" 2	"
" 8	631.5 "	" 2	"

- e) Die Kniewandhöhe beträgt in den Baufeldern 1 - 8 maximal 1.5 m.

Art. 6

Baulinien, Grenzabstände

- a) Die Fassaden der Bauten in den Baufeldern 1 - 8, in den Flächen für Gemeinschaftsbauten und im Bereich für öffentliche Sportanlage mit Restaurant können bis an die Begrenzungslinien gebaut werden.
- b) Der minimale Gebäudeabstand zwischen 2 Baukuben innerhalb eines Baufeldes beträgt 2.5 m.

Art. 7

Dachgestaltung

- a) In den Baufeldern 1,2,4-8 sind die Hauptgebäude mit Satteldächern zu versehen. Im Baufeld 3 ist auch ein Pyramidendach zulässig.
- b) Bei den Hauptgebäuden ist allseitig ein Dachvorsprung von 1,0 m einzuhalten. Im Baufeld 5 kann hangseitig ohne Dachvorsprung gebaut werden.

Dachgestaltung

- c) In den Dachflächen sind Aufbauten wie Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen.
- d) Die Dachfenster, Schleppgauben und Lukarnen müssen von der Ortlinie mindestens 1.0 m Abstand haben.
- e) Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Maximale Fläche pro Fenster beträgt 1.0 m². Mehrere nebeneinanderliegende Dachflächenfenster sind gestattet. Lichtbänder von Maximal 10 % der Dachfläche sind gestattet.
- f) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.

ANBAUTENArt. 8

Nutzung

- a) In den Bereichen für 1-geschossige Anbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben, offene Veranden, Gewächshäuser, offene Treppen, Balkoné und Schöpfe erstellt werden.
- b) In den Bereichen für 1- bis 2-geschossige Anbauten sind zudem auch bewohnte Anbauten wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden und Energiegewinnungs-Wintergärten zugelassen.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

- a) In den südseitigen Anbaubereichen sind zweigeschossige, in den Uebrigen eingeschossige Anbauten gestattet.
- b) Die Gebäudehöhe für zweigeschossige Anbauten beträgt 7.0 m, für eingeschossige Bauten beträgt sie 3,5 m.

Art. 10

Anbaubereiche

- a) Anbauten sind innerhalb der Baufelder und innerhalb der Anbaubereiche gestattet.

Dachgestaltung

Art. 11

- a) Die Dächer der Anbauten sind der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen.
- b) Pultdächer sind gestattet. Offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen.
- c) Für Sonnenkollektoren gilt Art. 7.

NEBENBAUTENBaupolizeiliche
MasseArt. 13

Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m und mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² erstellt werden.

Gebäudeabstände,
GrenzanbauArt. 14

- a) Nebenbauten haben gegenüber Hauptgebäuden und Anbauten einen Gebäudeabstand von mind. 1.25 m einzuhalten.
- b) Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn ein bestehendes auf der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann.

Dachgestaltung

Art. 15

Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 11).

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGENFlächen für Gemein-
schaftsbauten und
AnlagenArt. 16

- a) Die Flächen für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbaung bestimmt.
- b) Mögliche Nutzungen: Schutzraum, Autoeinstellplätze, Freizeiträume, Kinderkrippe, Bibliothek, Fahrradunterstand, Kehrrechtcontainer, Treppen und Lifte.
- c) Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten ist im Baugesuchsverfahren zu regeln. Für die Architektonische Gestaltung gilt Art. 4.

Art. 17

Parkierung

- a) Die vom Gesetz vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle und für die Besucher oberirdisch im Bereich der Detailerschliessung anzulegen.
- b) Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind in der Einstellhalle und auf den Flächen für Gemeinschaftsbauten und -anlagen vorzusehen.

Art. 18

Grünbereiche

- a) Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes. Es gilt darin ein absolutes Bauverbot.
- b) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 19

Umgebungsgestaltungsplan

- a) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf ein ganzes Baufeld beziehen. Es sind darzustellen:
 - Notzufahrten
 - Fussgängerbereiche
 - angrenzende Grünbereiche, Bepflanzung
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
 - Böschungen
 - Stützmauern
 - Spielplätze

Art. 20

Bepflanzung

- a) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Hochstammbäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Hecken müssen ersetzt werden.
- b) Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür standortheimische Sträucherarten zu verwenden. Niederhecken sind ihrem Wachstum entsprechend regelmässig zu schneiden.

Art. 21

Kinderspiel-
plätze

Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baugesuchsverfahren zu regeln, wobei Art. 16, 17, 19 der Sonderbauvorschriften massgebend sind.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 22

Baubewilligungs-
verfahren

Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden und darf in höchstens zwei Etappen realisiert werden. Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23

Antennen

Einzelantennen sind nicht gestattet. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 24

Erschliessung

- a) Die Lage der Strassen und Wege ist im Ueberbauungsplan festgelegt.
- b) Dimensionierung und Lage von Werkleitungen für die Ver- und Entsorgung der Ueberbauung werden in einem separaten Erschliessungsplan dargestellt.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

DRPRÜFUNG VOM 26.10.1990

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 5.12.1990, IM AMTSANZEIGER VOM 30.11.+7.12.1990

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 5.12. BIS 3.1.1991

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 26.11.1990

ANSPRACHEVERHANDLUNG AM 18.3.1991

BELEDIGTE EINSPRACHEN: 1

UNBELEDIGTE EINSPRACHEN: 0

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 25.3.1991

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER- GEMEINDE RÜDERSWIL

AM 10.4.1991 MIT 53 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT:

P. Held

SEKRETÄR:

[Handwritten Signature]

RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

RÜDERSWIL, DEN 11.4.1991 DER GEMEINDESCHREIBER

[Handwritten Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss 17. JUNI 1991

Beschluss vom

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor

[Handwritten Signature]

Strasse 20, 3550 Langnau *Jürg blaser* vormals blaser&friedli ag
T 035 2 43 23

Postfach 300, 3436 Zollbrück
T 035 6 71 44 *architektur ag*