

ÜeO ZPP Nr. 1 Stuelegg / Musterboden Krattigen

Überbauungsvorschriften

Dat. 08. April 2010

Die Überbauungsordnung enthält:

- . Überbauungsplan 1: 500
- . Überbauungsvorschriften
- . Erläuterungsbericht mit Überbauungsstudie



Einwohnergemeinde Krattigen
Dorfplatz 2
3704 Krattigen BE

Telefon: 033 654 16 55
Fax: 033 654 95 55
E-Mail: info@krattigen.ch

Planungszweck	<p>Artikel 1</p> <p>Die ZPP Nr. 1 Stuelegg / Musterboden bezweckt die Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild und einer rationalen Erschliessung sowie die Schaffung der Möglichkeit zur Sicherstellung des Erstwohnungsanteils.</p>
Wirkungsbereich	<p>Artikel 2</p> <p>Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.</p>
Stellung zum übergeordnetem Recht	<p>Artikel 3</p> <p>Soweit die ZPP Nr. 1 Stuelegg / Musterboden) nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Krattigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.</p>
Stellung zum Richtprojekt	<p>Artikel 4</p> <p>Für die Neubaubereiche besteht zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee eine Bebauungsstudie. Diese ist im Erläuterungsbericht integriert und dient als Beispiel für die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung.</p>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p>Artikel 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Baufelder mit massgebender Kote und BGF - Öffentliche Detailerschliessungstrasse - Bereiche für Vorfahrt und Parkierung - Öffentliche unversiegelte Fusswege - Private Aussenräume - Containerstandorte - Betonmauern zur Überwindung von Niveausprung
Art der Nutzung	<p>Artikel 6</p> <p>Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe gemäss Wohnzone W2</p>
Erstwohnungsanteil	<p>Artikel 7</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Erstwohnungsanteil beträgt mind. 80 % und wird aufgrund der Bruttogeschossfläche i. S. von Art. 93 BauV berechnet. 2 Als Erst-, bzw. Hauptwohnung gilt eine Wohnung, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz, bzw. Steuerdomizil (Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB und steuerrechtlicher Wohnsitz nach Art. 4 des kantonalen Steuergesetzes) in der Gemeinde Krattigen ständig benutzt wird. 3 Die Erstwohnungspflicht der damit belasteten Wohnungen ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 8

Die maximale zulässige Nutzung pro Baufeld beträgt:

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Höhe EG (+-0.30m)	Höhe TK (OK Sparren) (+-0.30m)
A1	540 m2	2	759.10	766.10
A2	270 m2	2	757.60	764.60
A3	600 m2	2	762.00	769.00
A4	600 m2	2	762.00	769.00
B1	680 m2	2	763.50	770.50
B2	270 m2	2	757.10	764.10
B3	540 m2	2	757.80	764.80

Baufelder

Artikel 9

- 1) Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2) In den Baufeldern A1, A2, B2 und B3 sind nur freistehende Einfamilienhäuser zugelassen.
- 3) Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch verglaste) dürfen höchstens 2.5 m über die Fassade des Baukörpers vorspringen und maximal 1.20 m in den Grenzabstand hinein ragen.
- 4) Für Nebenbauten ausserhalb der Baufelder gilt Art. 16 BauR.
- 5) Innerhalb der Baufelder beträgt der Gebäudeabstand 8.0 m.

Bereiche Vorfahrten und Parkierung

Artikel 10

- 1) Die Lage für Vorfahrten und Parkierung richtet sich nach den im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche. Die definitive Lage der Vorfahrten der Baufelder A1 und B3 richtet sich nach den innerhalb der Baufeldern realisierten Garagen oder Carports und dürfen pro Baufeld eine maximale Breite 8.00 m aufweisen.
- 2) Für die Parkierung gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Die Garagen oder Carports der Baufelder A1, B1 (Variante EFH) und B3 sind innerhalb der Baufelder, ungefähr in der Mitte der beiden Häuser zu realisieren
 - b) Die Parkierung Baufeld A2, ist nach Möglichkeit in der unterirdischen Einstellhalle zu den Baufeldern A3 / A4 zu realisieren
 - c) Die Parkierung der Baufelder A3 und A4 ist einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren
 - d) Die Parkierung eines Mehrfamilienhauses im Baufeld B1 (Variante) kann ausserhalb des Baufeldes in einer Einstellhalle oder in erdüberdeckten Carports realisiert werden
 - e) Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze

entlang der öffentlichen Detailerschliessungsstrasse sind einheitlich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine udgl.) und nicht gedeckt zu realisieren.

- f) Für das Baufeld B1 sind Winterparkplätze gemäss Art. 9 Abs. 2 BauV dienstbarkeitslich sicherzustellen.

Architektonische Gestaltung

Artikel 11

Die Neubauten sollen nach einem einheitlichen architektonischen Gesamtkonzept entstehen und einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dabei sind besonders zu beachten:

- a) Einheitliche Dachgestaltung nach Art. 25 BauR mit einheitlichen Firstrichtungen senkrecht zu Hang (keine Querfirsten). Mit Ausnahme des Einbaus von Dachflächenfenster sind keine Dachaufbauten zugelassen.
- b) Materialwahl - Fassaden ab 2.50 m über Terrain sind mindestens 50% in naturbelassenem Holz zu verkleiden.
- c) Das Verhältnis der Firsthöhe (FH) ab fertigem Terrain zur Gebäudebreite (GB) beträgt höchstens 9 : 10.
- d) Die minimale Dachneigung beträgt 18°, die maximale 24°.

Lärmschutz

Artikel 12

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufen ES II (Art.43 LSV)

Erschliessung

Artikel 13

- 1) Die öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sind in den im Überbauungsplan dargestellt. Es sind die folgende Anlagen:
 - a) Öffentliche Detailerschliessungsstrasse (Zufahrt und Anschluss Aeschistrasse)
 - b) Private Erschliessungsstrassen und Zufahren
 - c) Öffentliche Fusswege, unversiegelt mit Ausnahme der steilen Wegabschnitte

Parkierung

Artikel 14

Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Umgebungsgestaltung

Artikel 15

- 1) Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft und Siedlung ergibt.
- 2) Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher aufweisen. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.
- 3) Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu

den Nachbargrundstücken entsteht.

- 4) Die im Überbauungsplan dargestellten Terrainabschlüsse zur öffentlichen Detailerschliessungsstrasse und Längsparkierung sind mit einer einheitlich gestalteten Betonmauer zu realisieren. Für die übrigen Terrainübergänge darf die vertikale Sichthöhe von Stützmauern nicht mehr als 1.50 m betragen. Erfordern spezielle örtliche Verhältnisse höhere Stützmauern, sind diese vertikal mind. 1 m tief zu staffeln. Stütz- und Gartenmauern sind zu begrünen und unauffällig in das Gelände einzufügen. Blockwurf, Zyklopenmauerwerk und Löffelsteinmauern sind zur Hangbefestigung ausdrücklich nicht gestattet. Die Längsparkierung darf nicht abgesperrt werden.
- 5) Ungesicherte Böschungen dürfen ein Neigungsverhältnis von max. 2:3 aufweisen.
- 6) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten.
 - a) Gestaltung der Hauszugänge und -zufahrten
 - b) Gestaltung der oberirdischen Parkierung
 - c) Gestaltung der Entsorgungsstandorte
 - d) Private und öffentliche Grünbereiche
 - e) Bepflanzung
 - f) Bodenbeläge
 - g) Terrainabschlüsse Stützmauern und Einfriedungen

Energieversorgung

Artikel 16

Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der MINERGIE-Standards sind anzustreben.

Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag

Artikel 17

- 1) Zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Krattigen ist der Infrastrukturvertrag für die Erschliessungsanlagen vom 02. April 2008 massgebend.
- 2) Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch privatrechtliche Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc. vgl. Art. 96 BauG). Sie müssen spätestens bei der ersten Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Artikel 18

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 12. 01. 2010 / 01. 04. 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom: 20. 04. 2010
Öffentliche Auflagen vom 20. 04. 2010 bis 20. 05. 2010
Rechtsverwahrungen: keine
Einsprachen: keine
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07. 06. 2010

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, den 08. 06. 2010

Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG