

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Riedweg Grafenried

12.03.1992 Bestehend aus: UeP und UeV

Revisionen/Änderungen

23.06.1992

**EINWOHNERGEMEINDE
GRAFENRIED**

**UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 90/1
RIEDWEG**

**Die Ueberbauungsordnung Nr. 90/1 Riedweg umfasst
den Ueberbauungsplan Nr. 90/1
und die Ueberbauungsvorschriften Nr. 90/1**

**Charles Mäder
Burgdorf
November 1991**

Allgemeine Bestimmungen

| | |
|---------------------------------------|---|
| Wirkungsbereich | <u>Artikel 1</u> Die Ueberbauungsordnung Riedweg gilt für das auf dem Ueberbauungsplan Nr.90/1 mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet. |
| Nutzung und Stellung zur Grundordnung | <u>Artikel 2</u> 1 Das Gebiet der Ueberbauungsordnung Nr.90/1 ist bestimmt für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, eine unterirdische Einstellhalle, oberirdische Besucherparkplätze (Mitbenützung Restaurant Sternen) und unterirdische öffentliche und private Zivilschutzanlagen. 2 Das Mass der Nutzung wird durch die Baufelder und die zulässigen Gebäudemasse bestimmt. 3 Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes und des Zonenplans der Gemeinde Grafenried. |
| Inhalt des Ueberbauungsplans Nr. 90/1 | <u>Artikel 3</u> Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt: a. Die Lage und die Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude, Nebengebäude, die unterirdische Autoeinstellhalle, Besucherparkplätze und die unterirdischen öffentlichen und privaten Zivilschutzanlagen; b. Die Firstrichtungen für Hauptgebäude; c. Die Lage und die Abmessungen der Erschliessungsanlagen, der Spielflächen und Aufenthaltsbereiche nach Artikel 35 Baugesetz; d. Die Bepflanzung der Aussenräume mit den Abgrenzungen zwischen privatem und allgemein zugänglichem Bereich. |

Bauliche Gestaltung und baupolizeiliche Vorschriften

| | |
|-----------------------------|--|
| Architektonische Gestaltung | <u>Artikel 4</u> 1 Die Bauten im Perimeter des Ueberbauungsplans Nr.90/1 sollen so gestaltet werden, dass sie zusammen eine Gesamtwirkung als Siedlung ergeben. |
| Masse der Baufelder | 2 Die Baufelder weisen folgende Masse auf: Felder A/B/C 23.00 m Länge, 14.60 m Breite; Feld D 30.00 m Länge, 14.60 m Breite; |
| Gebäudehöhe | 3 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 7.00 m gemessen ab gewachsenem Terrain. |
| Lärmschutz | 4 Das Gebiet der Ueberbauungsordnung Nr.90/1 Riedweg wird der Empfindlichkeitsstufe II nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes zugewiesen. |

- Farbgebung 5 Fassadenmaterialien und -farben der Bauten sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen. Mit der Baueingabe sind Muster einzureichen.
- Dachgestaltung 6 Die Dachflächen müssen ruhig und geschlossen wirken. Es sind Satteldächer mit Neigungen von 30°- 45° vorgeschrieben. Auf der Seite der besonnten Hauptfassade ist ein Quergiebel zugelassen, weitere Dachaufbauten sind im Rahmen der Grundordnung zugelassen.
- Vordach 7 Die Dächer der Hauptgebäude müssen die Fassadenflucht um mindestens 1.00 m überschreiten (Vordach).
- Firstrichtung 8 Die Firste haben die im Ueberbauungsplan angegebene Richtung einzuhalten.
- Terrainveränderungen 9 Terrainaufschüttungen dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.

Erschliessung und allgemein zugängliche Bereiche

- Grundsatz Artikel 5
- Die im Ueberbauungsplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen und allgemein zugänglichen Bereiche sowie deren Bepflanzungen, sind solche der Detailerschliessung. Sie sind vollständig durch den Grundeigentümer zu finanzieren.
- Parkierung Artikel 6
- 1 Die unterirdische Einstellhalle ist mindestens für alle gemäss Artikel 50 Bauverordnung benötigten Parkplätze zu dimensionieren. Besucherparkplätze sind oberirdisch zu erstellen, davon drei Plätze beim Zugang der Zivilschutzanlage am Riedweg.
- 2 Auf den beiden bezeichneten Feldern des Besucherparkplatzes Nord dürfen Garagen mit Satteldach erstellt werden. Sie haben sich in der Gestaltung einzuordnen.
- 3 Die nötigen Abstellplätze für Zweiräder sind auszuweisen. Gedeckte Abstellplätze sind in der Einstellhalle vorzusehen.
- 4 Die Parkplätze auf der Parzelle 222 sind als Kiesplatz zu gestalten, baulich abgetrennt von der Staatsstrasse durch einen Randstein. Die bestehenden Platanen sind zu erhalten und zu sichern sowie im Bedarfsfall zu ersetzen.

| | |
|-------------------------|---|
| Oeffentliche Bereiche | <u>Artikel 7</u> 1 Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Wege sind reserviert für Fussgängerverbindungen. Sie haben eine Breite von 1.2 - 1.5 m aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass sie behindertengerecht und eindeutig den Fussgängern vorbehalten sind. 2 Der Spielplatz und der Aufenthaltsbereich im Freien müssen mindestens die im Ueberbauungsplan eingetragene Masse aufweisen. 3 Die im Ueberbauungsplan vorgesehene Bepflanzung ist durch den Grundeigentümer in eigenen Kosten vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten. |
| Aussenraumgestaltung: | <u>Artikel 8</u> 1 Die Masse des Ueberbauungsplans für die Erschliessungsanlagen sind verbindliche Masse für die Detailplanung. 2 Gegenüber der Landwirtschaftszone hat die Bepflanzung einen Abstand von 0.50 m einzuhalten. 3 Der Ueberbauungsplan enthält die allgemeinen Aussagen der Aussenraumgestaltung. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan (Art.14 Abs.1d BewD) einzureichen, in dem die Lage, die Art und die Sorten der vorgesehenen Bepflanzung enthalten sind. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden. |
| <u>Verfahren</u> | |
| Aenderungen | <u>Artikel 9</u> Für geringfügige Anpassungen der Ueberbauungsordnung gelten die Bestimmungen von Artikel 122 Bauverordnung. |
| Inkrafttreten | <u>Artikel 10</u> 1 Die Ueberbauungsordnung Nr.90/1 tritt mit ihrer Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. 2 Das Inkrafttreten ist im Anzeiger zu publizieren. |

GENEHMIGUNGSVERMERKE

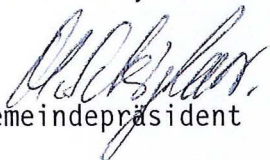
Mitwirkung vom 1. bis 30. März 1991
Vorprüfung vom 13. Aug. 1991 und 17. Sept. 1991
Publikation im Anzeiger vom 27. Sept. und 4. Okt. 1991
im Amtsbaltt vom 28. Sept. 1991
Oeffentliche Auflage vom 27. Sept. bis 28. Okt. 1991

Einsprachen: erledigte 1
 unerledigte keine
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Sept. 1991
Einstimmig beschlossen durch die Einwohnergemeinde
Grafenried bei Anwesenheit von 109 Stimmberechtigten
am 18. November 1991.


Die Richtigkeit der Angaben bescheinigen:

Grafenried, den 29. Nov. 1991


Gemeindepäsident


Gemeindeschreiber

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 12.03.92
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: i.v. 

EINWOHNERGEMEINDE GRAFENRIED

GEMEINDE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.90 / 1 RIEDWEG

MASSSTAB 1:500

FORMAT: 30/63

DAT. 29.AUG.91

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.90/1 UMFASST:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR.90/1
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR.90/1

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 13.AUG.1991 / 17.SEPT.1991

PUBLIKATION VOM 27. SEPT. 1991

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 27. SEPT. 1991 - 28. OKT. 1991

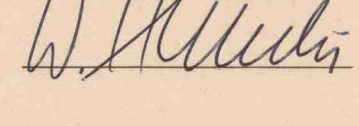
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -
 RECHTSVERWAHRUNGEN 2 (P. KNUCHEL REST. STERNEN)
 (H.R. WINIGER)

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT GRAFENRIED AM 19. SEPT. 1991
 BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE GRAFENRIED
 AM 18.11.1991 MIT 109 JA UND 0 NEIN

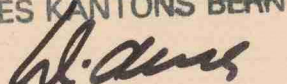
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN, BESCHEINIGEN:
 GRAFENRIED, DEN 29. Nov. 1991

GEMEINDEPRÄSIDENT:

GEMEINDESCHREIBER:



GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss
 Beschluss vom 12. 3. 92
 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
 Der Direktor: i.v. 

ARCHITEKTURBÜRO W. KAUFMANN AG. HAUPTSTR. 91, 2557 STUDEN
 CHARLES MÄDER, RAUMPLANUNG, BURGDORF

LEGENDE

●●●● WIRKUNGSBEREICH

ÜBERBAUUNG

- BAUFELD FÜR HAUPTGEBÄUDE
- BALKONE MAX. 2/3 DER BAUFELDLÄNGE / -BREITE
- FIRSTRICHTUNG
- 1-GESCHOSSIGE AN / + NEBENBAUTEN (C = CONTAINER)
(D = DOPPELGARAGE)

UNTERIRDISCHE BAUTEILE

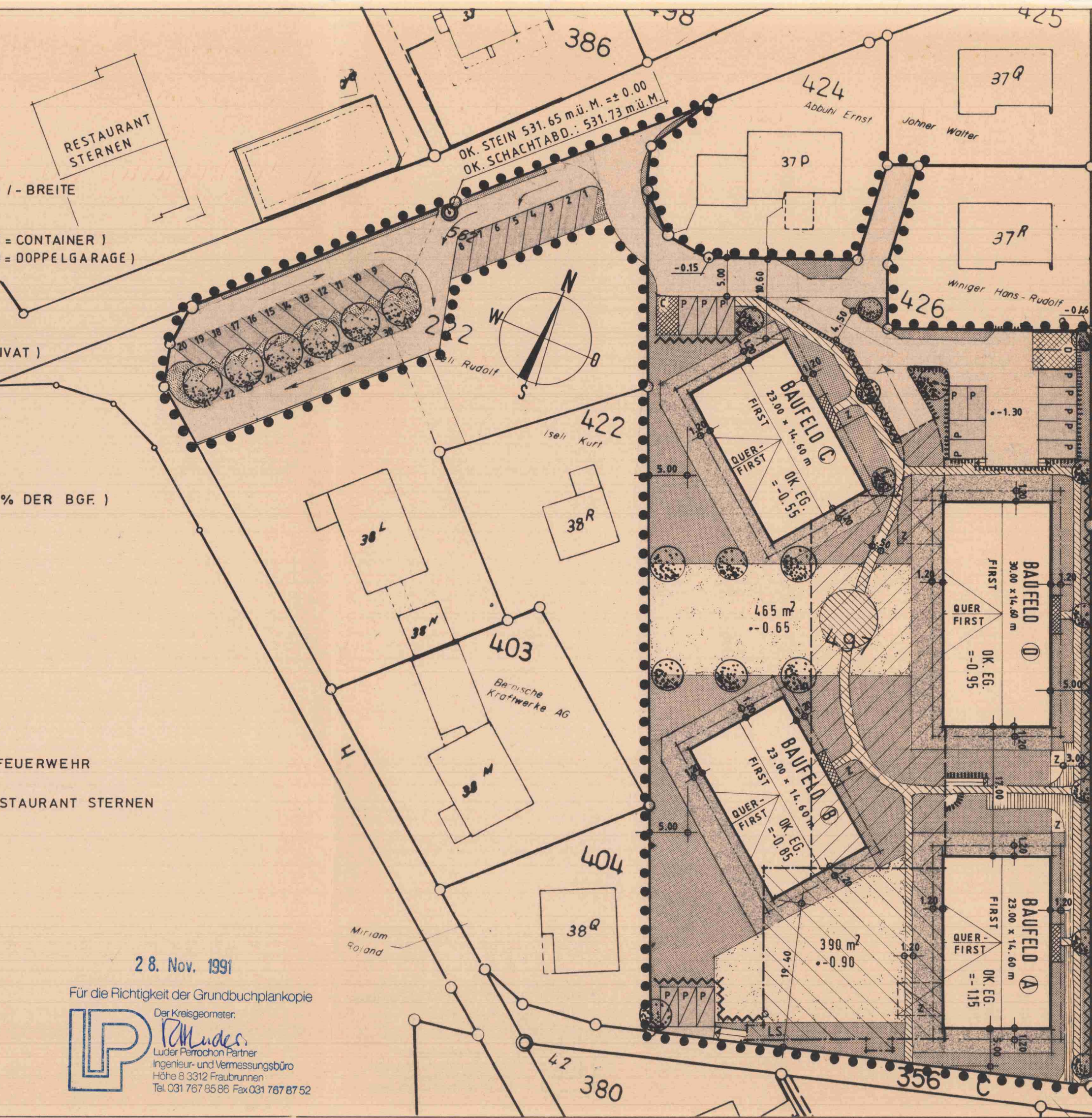
- EINSTELLHALLE
- ZIVILSCHUTZANLAGE (ÖFFENTLICH + PRIVAT)

AUSSENÄRUME

- ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GÄRTEN
- SPIEL / + AUFENTHALTSFLÄCHE (MIN. 20% DER BGF.)
- HOCHSTAMM - LAUBBÄUME
- HECKEN
- STÜTZMAUERN ODER BÖSCHUNGEN

ERSCHLIESSUNG

- ZUFAHRTSSTRASSE
- GEHWEGE
- RASENGITTERSTEINE ALS NOTZUFAHRT FEUERWEHR
- PARKPLÄTZE BESUCHER 1-31 RESTAURANT STERNEN
- PARKPLÄTZE
- ZWEIRÄDER 64 STK.



28. Nov. 1991

Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie
 Der Kreisgeometer:

 Luder Perrochon Partner
 Ingenieur- und Vermessungsbüro
 Höhe 8 3312 Fraubrunnen
 Tel. 031 767 6586 Fax 031 767 8752

**EINWOHNERGEMEINDE
GRAFENRIED**

**UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 90 / 1
RIEDWEG**

**TECHNISCHER BERICHT
MITWIRKUNGSBERICHT**

**Charles Mäder
Burgdorf
November 1991**

Allgemeines

Das Gebiet der Ueberbauungsordnung **Riedweg** war in der bisherigen Ortsplanung dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und wurde seit Jahren als Fussballplatz benützt. Der Platz vermochte seit langem den Anforderungen an ein reglements-konformes Spielfeld nicht mehr zu genügen. Auf drei Seiten grenzt der Perimeter der Ueberbauungsordnung direkt an die Wohnzone. Die vierte Seite soll die definitive Grenze zwischen Baugebiet und Landwirtschaftszone bilden. Das Gebiet wurde deshalb in der **neuen Ortsplanung als Zone mit Planungspflicht (Grundnutzung Wohnzone W 2)** bezeichnet. Die bisherige lockere Bebauung an den Rändern, das Bestreben nach einer guten Ausnützung des Grundstücks und die Bereitschaft der Eigentümer, der Gemeinde die Möglichkeit zur Erstellung von **öffentlichen Zivilschutzräumen** einzuräumen, liegen der Ueberbauungsordnung zugrunde. Für die Ueberbauung liegt ein **Vorprojekt** vor. Die räumliche Wirkung kann anhand eines Volumenmodells 1:500 überprüft werden.

Die Gemeinde Grafenried erhält die Möglichkeit zum Bau einer unterirdischen **öffentlichen Zivilschutzanlage**, welche im Oberdorf das Defizit der Schutzplätze beheben wird und die nötigen Kommandorräume aufnehmen kann.

Mass der Nutzung

In der Ortsplanung Grafenried wurde auf eine Ausnützungsziffer verzichtet. Aufgrund des Vorprojektes wird die Ausnützung zwischen 0.60 und 0.65 betragen. Die vorgeschriebenen Spiel- und Aufenthaltsflächen werden eingehalten, die Zahl der Abstellplätze liegt höher als die Anforderungen der Bauverordnung.

Festlegungen

Aufgrund der geschilderten Lage wurde eine Ueberbauungsordnung gewählt, bei der **Baufelder für die Hochbauten und die unterirdischen Bauten** fixiert werden. Festgelegt wurden auch die **Gebäudehöhen (7 m, entsprechend der Zone W 2)**, die **Firstrichtungen**, die Lage der **Besucherparkplätze** und die **Aussenraumgestaltung**.

Die **Erschliessung** erfolgt über eine Stichstrasse von der Staatsstrasse her. Die öffentliche Zivilschutzanlage ist über die Einstellhalle und direkt vom Riedweg aus zugänglich. Die Zugänge zu den einzelnen Baufeldern sind als **Fusswege** ausgebildet. Randlich sind **Containerplätze** für die Entsorgung vorgesehen.

Das Gelände weist heute keine Bäume auf. **Neupflanzungen** sind zur Gestaltung der Aussenräume im Perimeter (Trennung private und allgemein zugängliche Bereiche) und zur Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaftszone nötig.

Nach der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes müssen bei Neuplanungen zwingend **Lärmschutzempfindlichkeitsstufen (ES)** ausgeschieden werden. Die Lärmschutzverordnung (LSV) sieht als Regel für Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, die Stufe II vor. Es liegen keine Gründe für eine Erhöhung (Lärmvorbelastung) vor, sodass die **ES II** festgelegt wird.

Gestaltung der Bauten

Grafenried konnte bisher sein intaktes Ortsbild weitgehend wahren. Der Betrachter, der von aussen auf das alte Dorf blickt, sieht vor allem die grossen ruhigen Dachflächen, eingebettet in das Grün der Baumkronen. Das Gebiet der Ueberbauungsordnung liegt zwar etwas abseits des alten Dorfes, auf drei Steien umschlossen von bestehenden Einfamilienhäusern, die nach 1950 gebaut wurden. Trotzdem sollte versucht werden, mit grossen dörflichen Gebäudevolumen und Dächern einen neuen Dorfabschluss zu gestalten.

Die Stellung der Baufelder nimmt die vorhandenen Strukturen auf. Die Felder A und D sind parallel zur östlichen Parzellengrenze angeordnet, die den definitiven Abschluss des Baugebietes zur Landwirtschaft bildet. Sie stehen rechtwinklig zu den bestehenden Bauten an der Staatsstrasse. Die Baufelder B und C nehmen die Firstrichtungen bestehender Bauten entlang des Riedwegs auf. Innerhalb des Ueberbauungsplans wird damit die dreieckige Form der ganzen Bauzone am Riedweg akzentuiert. Die Ueberbauungsordnung schreibt allseitig Vordächer von mindestens 1.00 m Breite vor. Damit wird ein harmonisches Verhältnis zwischen den Volumen der Bauten und der Dachfläche erreicht, indem die Fassadenflächen von weitem nicht dominant in Erscheinung treten. Die grossen ruhig wirkenden Dachflächen werden auf der Ostseite durch eine lockere Reihe hochstämmiger Bäume gegliedert.

Als Bedachungsmaterial sind rote oder braune Ziegel zu verwenden. Sonnenkollektoren oder -zellen sind unter den Ziegeln und nicht sichtbar zu installieren.

Die Fassaden werden in einem einheitlichen Material, z.B. Verputz, und in ortsüblichen Farbtönen gestaltet. Giebelwandverkleidungen und Balkonbrüstungen können in Holz ausgeführt werden.

Gestaltung der Aussenräume

Als Abgrenzung der Privatgärten zu den allgemein zugänglichen Flächen sollen Buschhecken gepflanzt werden. Als hochstämmige Bäume zur räumlichen Gliederung und zur Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaftszone sind nur einheimische Bäume erlaubt. Bei der Sortenwahl ist auf die Interessen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Wird zusätzlich zu den Bäumen eine Hecke gepflanzt, so muss sie einen Abstand von mindestens 0.50 m zur Grenze einhalten.

Als Belag für die Zufahrtstrasse bis zur Einstellhalle inkl. Manöverplatz bei den oberirdischen Parkplätzen kann Asphalt oder Pflasterung eingebaut werden. Die oberirdischen Parkfelder können mit Kies oder Rasengittersteinen ausgelegt werden. Als Beläge für die Gehwege und Gartensitzplätze können Gartenplatten, Pflasterungen oder Kies verwendet werden.

Mitwirkungsbericht

Der Entwurf der Ueberbauungsordnung und des Ueberbauungsplans Riedweg wurde nach eingehender Diskussion im Gemeinderat Grafenried am 14. März 1991 in einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt und während 20 Tagen in der Gemeindeverwaltung aufgelegt.

In der gesetzten Frist ist folgende Mitwirkung eingetroffen, welche die Ueberbauungsordnung Riedweg berührt:

| <u>Mitwirkende</u> | <u>Begehren</u> | <u>Entscheid</u> |
|---|---|--|
| Brigitte und Ernst Abbühl Lindholeweg 7 3322 Urtenen Besitzer Parzelle 425 | Erschliessung von Süden her, ev. über Weg via Riedweg Gestaltung Parkplatz Restaurant Sternen | Da weitere bereits überbaute Grundstücke die geplante Zufahrt mitbenützen, wird die vorgesehene Lösung beibehalten. Sie dient auch dem Park- platz des Sternen. |

Ergebnis der Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes vom 13. August 1991 verlangt einige Aenderungen und Ergänzungen der Ueberbauungsordnung. Im einzelnen wurden folgende Punkte vor der Planaufgabe geändert und mit den zuständigen Instanzen abgesprochen:

1. Perimeter und Plangrundlage

Der bestehende Parkplatz, der vom Restaurant Sternen mitbenützt wird, wird in den Perimeter einbezogen. Ausserhalb des Ueberbauungsplans verbleiben die bereits überbauten Teile der Parzelle 222 mit der Reservefläche nördlich der Parzelle 422. Für diese Teile bestehen heute keine Bauabsichten.

Die Plangrundlage zeigt die heutigen Parzellengrenzen. Eventuelle neue Grenzen sind noch nicht vermarkiert und können deshalb nicht dargestellt werden (Teile der heutigen Parzelle 222).

2. Parkplatzgestaltung

Um die Verkehrssicherheit verbessern zu können, wird der Parkplatz durch einen Randstein von der Staatsstrasse abgetrennt. Aus Platzgründen muss eine Schrägparkierung gewählt werden. Die Zufahrten erfolgen über den Riedweg und die Einfahrt zur neuen Siedlung. Die Wegfahrt erfolgt über den Riedweg. Für das Abstellen von Schwer- und Ausnahmetransporten (die T 12 ist eine nationale Versorgungsroute) ist die Längsdurchfahrt offenzuhalten.

Der Platz soll bekiest bleiben. Eine detaillierte Markierung ist deshalb nicht möglich. Die Parkierungsordnung kann nur mit Signalen und Schwellen, welche auch die bestehenden Platanen schützen, markiert werden. Die Platanen sind bei Abgang zu ersetzen.

3. Zufahrten zur Einstellhalle

Die Kurve der Zufahrt erfordert eine Breite von 5.0 m, damit nicht der private Parkplatz auf Parzelle 424 überfahren wird. Die Grenze ist zu markieren. Vor dem Sitzplatz auf dieser Parzelle wird die Zufahrt auf 4.5 m verengt und mit Sträuchern ein Sicht- und Blendschutz geschaffen.

Auf den beiden nördlichsten Feldern des Besucherparkplatzes wird die Möglichkeit zum Bau einer Doppelgarage geschaffen für die Bedürfnisse der Parzelle 426.

3. Hauszugänge und Fahrradabstellplätze

Die internen Fusswege werden vermasst (Breiten 1.2 - 1.5 m). Die Abstellplätze für Zweiräder werden oberirdisch ungedeckt bei den Hausingängen angelegt. In der unterirdischen Einstellhalle werden im Eingangsbereich gedeckte Plätze zur Verfügung gestellt, mit direktem gedecktem Zugang zu den einzelnen Gebäuden.

Auflage und Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Ueberbauungsordnung wurde vom 27. Sept. 1991 bis zum 28. Okt. 1991 öffentliche aufgelegt. Fristgerecht wurde eingereicht:

Einsprache Peter Knuchel, Restaurant Sternen
Rechtsverwahrung Hans Rudolf Winiger, Riedweg

An der Einspracheverhandlung vom 11. Nov. 1991 konnte eine Einigung erzielt werden:

Die Detailgestaltung des Parkplatzes wurde genauer vermessen und sichert neu die nötige Zahl der Plätze. Der Gemeinderat wird der Gemeindeversammlung die Aenderung beantragen.
Die Einsprache wird umgewandelt in eine Rechtsverwahrung.

Die Gemeindeversammlung vom 18. November 1991 hat die Ueberbauungsordnung Nr 90/1 Riedweg einschliesslich der beantragten Aenderung der Parkplatzgestaltung einstimmig beschlossen.



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

RPA/Ag/me
G: Grafenri.

Bern, 23. Juni 1992

Grafenried:

Geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung "Riedweg" Nr. 90/1
bestehend aus

- Ueberbauungsplan 90/1
- Ueberbauungsvorschriften 90/1

Genehmigung

1. Die vom Gemeinderat von Grafenried am 13. Mai 1992 beschlossene geringfügige Aenderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffenen Grundeigentümer der geringfügigen Aenderung unterschriftlich zugestimmt haben.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Die Gemeinde Grafenried wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Fraubrunnen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Grafenried unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Ueberbauungsordnung "Riedweg".

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Ueberbauungsordnung "Riedweg" ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor i.V.

Regierungsrat

GSA/1+1 RPA/6+3 Ex.

Einwohnergemeinde Grafenried

Überbauungsordnung Nr. 90/1 RIEDWEG

Die Ueberbauungsordnung Nr. 90/1 Riedweg umfasst
den Ueberbauungsplan Nr. 90/1
und die Ueberbauungsvorschriften Nr. 90/1

Geringfügige Änderungen vom 4. Mai 1992

Charles Mäder
Burgdorf
November 1991/ Mai 1992

Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich

Artikel 1

Die Ueberbauungsordnung Riedweg gilt für das auf dem Ueberbauungsplan Nr.90/1 mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet.

Nutzung und Stellung zur Grundordnung

Artikel 2 (neu)

1

Das Gebiet der Ueberbauungsordnung Nr.90/1 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser, eine unterirdische Einstellhalle, oberirdische Besucherparkplätze und unterirdische öffentliche und private Zivilschutzanlagen.

2

Das Mass der Nutzung wird durch die Baufelder und die zulässigen Gebäudemasse bestimmt.

3

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes und des Zonenplans der Gemeinde Grafenried.

Inhalt des Ueberbauungsplans Nr. 90/1

Artikel 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Die Lage und die Abmessungen der Baufelder für Hauptgebäude, Nebengebäude, die unterirdische Autoeinstellhalle, Besucherparkplätze und die unterirdischen öffentlichen und privaten Zivilschutzanlagen;
- b. Die Firstrichtungen für Hauptgebäude;
- c. Die Lage und die Abmessungen der Erschliessungsanlagen, der Spielflächen und Aufenthaltsbereiche nach Artikel 35 Baugesetz;
- d. Die Bepflanzung der Aussenräume mit den Abgrenzungen zwischen privatem und allgemein zugänglichem Bereich.

Bauliche Gestaltung und baupolizeiliche Vorschriften

Architektonische Gestaltung

Artikel 4

1

Die Bauten im Perimeter des Ueberbauungsplans Nr.90/1 sollen so gestaltet werden, dass sie zusammen eine Gesamtwirkung als Siedlung ergeben.

Masse der Baufelder

2

Die Baufelder weisen folgende Masse auf:

| | |
|--------------|--------------------------------|
| Felder A/B/C | 23.00 m Länge, 14.60 m Breite; |
| Feld D | 30.00 m Länge, 14.60 m Breite; |

Gebäudehöhe

3 (neu)

Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 7.00 m gemessen ab gewachsenem Terrain. Auf den Längsseiten darf bei Quergiebeln und bei Fassadenrücksprüngen von mindestens 1.00 m hinter die Linie der Baufelder die Gebäudehöhe um höchstens 2.00 m überschritten werden.

Lärmschutz

4

Das Gebiet der Ueberbauungsordnung Nr.90/1 Riedweg wird der Empfindlichkeitsstufe II nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes zugewiesen.

| | | |
|----------------------|---------|---|
| Farbgebung | 5 | Fassadenmaterialien und -farben der Bauten sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen. Mit der Baueingabe sind Muster einzureichen. |
| Dachgestaltung | 6 (neu) | Die Dachflächen müssen ruhig und geschlossen wirken. Es sind Satteldächer mit Neigungen von 30°- 45° vorgeschrieben. Auf der Seite der besonnten Hauptfassade ist ein Quergiebel zugelassen, auf der beschatteten Längsseite sind zwei Quergiebel von höchstens 5.00 m Breite zugelassen, zusätzliche Dachaufbauten sind im Rahmen der Grundordnung zugelassen. |
| Vordach | 7 (neu) | Die Dächer der Hauptgebäude müssen die Fassadenflucht um mindestens 1.00 m überschreiten (Vordach). Dachrücksprünge der Traufe sind im Bereich der Balkone zugelassen. |
| Firstrichtung | 8 | Die Firste haben die im Ueberbauungsplan angegebene Richtung einzuhalten. |
| Terrainveränderungen | 9 | Terrainaufschüttungen dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. |

Erschliessung und allgemein zugängliche Bereiche

| | | |
|------------|------------------|---|
| Grundsatz | <u>Artikel 5</u> | Die im Ueberbauungsplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen und allgemein zugänglichen Bereiche sowie deren Bepflanzungen, sind solche der Detailerschliessung. Sie sind vollständig durch den Grundeigentümer zu finanzieren. |
| Parkierung | <u>Artikel 6</u> | <p>1</p> Die unterirdische Einstellhalle ist mindestens für alle gemäss Artikel 50 Bauverordnung benötigten Parkplätze zu dimensionieren. Besucherparkplätze sind oberirdisch zu erstellen, davon drei Plätze beim Zugang der Zivilschutzanlage am Riedweg. |
| | 2 | Auf den beiden bezeichneten Feldern des Besucherparkplatzes Nord dürfen Garagen mit Satteldach erstellt werden. Sie haben sich in der Gestaltung einzuordnen. |
| | 3 | Die nötigen Abstellplätze für Zweiräder sind auszuweisen. Gedeckte Abstellplätze sind in der Einstellhalle vorzusehen. |
| | 4 | Die Parkplätze auf der Parzelle 222 sind als Kiesplatz zu gestalten, baulich abgetrennt von der Staatsstrasse durch einen Randstein. Die bestehenden Platanen sind zu erhalten und zu sichern sowie im Bedarfsfall zu ersetzen. |

Oeffentliche Bereiche Artikel 7

1

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Wege sind reserviert für Fussgängerverbindungen. Sie haben eine Breite von 1.2 - 1.5 m aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass sie behindertengerecht und eindeutig den Fussgängern vorbehalten sind.

2

Der Spielplatz und der Aufenthaltsbereich im Freien müssen mindestens die im Ueberbauungsplan eingetragenen Masse aufweisen.

3

Die im Ueberbauungsplan vorgesehene Bepflanzung ist durch den Grundeigentümer in eigenen Kosten vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.

Aussenraumgestaltung Artikel 8

1

Die Masse des Ueberbauungsplans für die Erschliessungsanlagen sind verbindliche Masse für die Detailplanung.

2

Gegenüber der Landwirtschaftszone hat die Bepflanzung einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

3

Der Ueberbauungsplan enthält die allgemeinen Aussagen der Aussenraumgestaltung. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan (Art.14 Abs.1d BewD) einzureichen, in dem die Lage, die Art und die Sorten der vorgesehenen Bepflanzung enthalten sind. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Verfahren

Aenderungen

Artikel 9

Für geringfügige Anpassungen der Ueberbauungsordnung gelten die Bestimmungen von Artikel 122 Bauverordnung.

Inkrafttreten

Artikel 10

1

Die Ueberbauungsordnung Nr.90/1 tritt mit ihrer Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

2

Das Inkrafttreten ist im Anzeiger zu publizieren.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 1. bis 30. März 1991
 Vorprüfung vom 13. Aug. 1991 und 17. Sept. 1991
 Publikation im Anzeiger vom 27. Sept. und 4. Okt. 1991
 im Amtsbaltt vom 28. Sept. 1991
 Oeffentliche Auflage vom 27. Sept. bis 28. Okt. 1991

| | | |
|--------------------|-------------|-------|
| Einsprachen: | erledigte | 1 |
| | unerledigte | keine |
| Rechtsverwahrungen | 1 | |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Sept. 1991
 Einstimmig beschlossen durch die Einwohnergemeinde Grafenried bei
 Anwesenheit von 109 Stimmberechtigten
 am 18. November 1991.

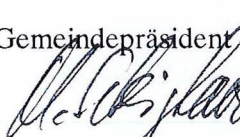
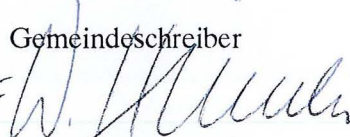
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigen:

Grafenried, den 29. Nov. 1991

| | |
|-------------------|-------------------|
| sig. | sig. |
| M. Schweighauser | W. Hirschi |
| Gemeindepräsident | Gemeindeschreiber |

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:

Geringfügige Abänderungen beschlossen durch den Gemeinderat
 Grafenried am 13. Mai 1992

| | |
|---|--|
| Gemeindepräsident | Gemeindeschreiber |
|  |  |

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
 Beschluss vom 23.6.92
 BAUDIREKTION DES KANTONS BASELSTADT
 Der Direktor: i.v. 