

# Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

Überbauungsordnung 2005/2 Büren zum Hof

01.05.2006 Parz. Nr. 149 und Teil-  
Parz. Nr. 148 und 192

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

AUSLEHNEXEMPLAR

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 20  
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch  
www.be.ch/agr

1. Mai 2006

U/Zeichen: ARJ / MIM  
G/Nr: 150 06 88

**Einwohnergemeinde Büren zum Hof  
Überbauungsordnung 2005/2, Parz. Nr. 149 und Teile der Parz. Nrn. 148 und 192  
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**

---



1. Die von der Gemeindeversammlung von Büren zum Hof am 21. November 2005 beschlossene Überbauungsordnung 2005/2, Parz. Nr. 149 und Teile der Parz. Nrn. 148 und 192 wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Rechtsverwahrung von \_\_\_\_\_ wird praxisgemäss vorgemerkt.
4. Die Gemeinde Büren zum Hof wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Es werden keine Gebühren erhoben.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 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.
7. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung 2005/2, Parz. Nr. 149 und Teile der Parz. Nrn. 148 und 192 mit normaler Post eröffnet:
  - der Gemeinde Büren zum Hof (2 Ex.)
  - dem Regierungsstatthalter von Fraubrunnen (1 Ex.)
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

- dem Rechtsverwahrer
- RYP (intern)
- PAN (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege

AUSLEIHEXEMPLAR

1

2. Auflage  
EINWOHNERGEMEINDE BUEREN ZUM HOF

Ueberbauungsplan Nr. 2005/2

Parzelle Nr.149, Teile der Parzellen  
192 und 148

## UEBERBAUUNGSORDNUNG

PARZ. NR. 149, Teile der Parz. 192 und 148

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

#### PUBLIKATION

Publikation im Fraubrunner Anzeiger vom: 7. und 14. Oktober 2005  
Nr. 40 und 41  
OEFFENTLICHE AUFLAGE vom: 7. Oktober 2005  
bis: 6. November 2005

#### EINSPRACHEN

- Eingegangene Einsprachen Keine

#### RECHTSVERWAHRUNGEN

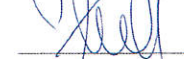

- Eingegangene Rechtsverwahrungen Eine

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 21. November 2005

#### DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

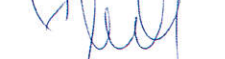
DER PRÄSIDENT  
Dr. Heinz Luder

DIE SEKRETÄRIN  
Edith Luder



Büren zum Hof, den 31. Dezember 2005

Die Gemeindegeschreiberin  
Edith Luder

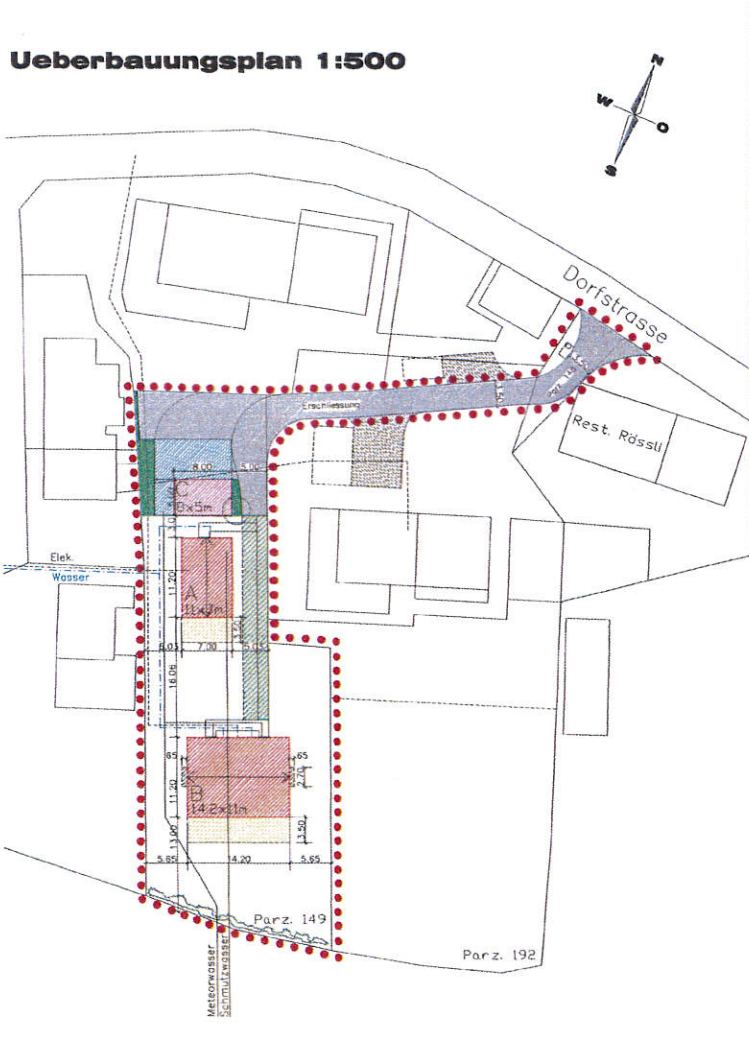


GENEHMIGT DURCH AGR  
AMT FUER GEMEINDE UND RAUMORDNUNG  
Am:

**01. MAI 2006**



# Ueberbauungsplan 1:500



## Legende

- ..... Geltungsbereich
- Baufelder A/B
- Baufeld für Nebenbauten C
- Baufeld für offene Balkone
- Baufeld für bewohnte vorsk. Bauteile auf den Schmalseiten
- Erschliessung Zu- und Wegfahrt
- Erschliessung Fussweg, Notfahrweg
- PP Besucher
- Allgemeiner Aussenraum
- Privater Aussenraum
- ←→ Firstrichtung
- C Container
- Einheimische Hecken
- o Hochstamm (Ortsüblich)

## Ueberbauungsordnung Nr. 2005/2

### Parzelle Nr. 149, Teile der Parzellen 192 und 148

---

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

1. Ueberbauungsplan 1:500 mit  
Genehmigungsvermerken
2. Ueberbauungsvorschriften mit  
Genehmigungsvermerken

# **Ueberbauungsvorschriften zur Ueberbauungsordnung Nr. 2005/2**

Parzelle Nr. 149, Teile der Parzellen 192 und 148

## **Inhaltsverzeichnis**

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt der Ueberbauungsordnung
- Art. 4 Erschliessung
- Art. 5 Architektonische Gestaltung
- Art. 6 Mass der Nutzung
- Art. 7 Masse der Baufelder
- Art. 8 Geschosszahl
- Art. 9 Gebäudehöhe
- Art. 10 Dachgestaltung
- Art. 11 Grenzabstand
- Art. 12 Garagen/Autounterstände und Autoabstellplätze
- Art. 13 Entwässerung
- Art. 14 Wasserversorgung
- Art. 15 Umgebungsgestaltung
- Art. 16 Aussenantennen
- Art. 17 Vereinbarungen / Erschliessungs- und  
Infrastrukturvertrag
- Art. 18 Inkrafttreten

## **Ueberbauungsvorschriften zur Ueberbauungsordnung Nr. 2005/2 Parzelle 149 und Teile der Parzellen 148 und 192**

### **Art. 1 Wirkungsbereich**

Die Ueberbauungsordnung Nr. 2005/2, Parzellen 149, gilt für das auf dem Ueberbauungsplan Nr.2005/2 mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet der Parzellen 149, 148, 192 (Perimeter).

### **Art. 2 Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Büren zum Hof:

- Zonenplan
- Baureglement (BauR)
- Abwasserentsorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung
- Wasserversorgungsreglement mit Gebühren- und Tarifordnung

### **Art. 3 Inhalt der Ueberbauungsordnung**

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

- Ueberbauungsplan 1 : 500
- Ueberbauungsvorschriften

### **Art. 4 Erschliessung**

Die Strasse, deren Entwässerung und Beleuchtung werden im Ueberbauungsplan bzw. im Baubewilligungsverfahren festgelegt und weitere Details im Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag geregelt.

Die Werkleitungen werden im Leitungsplan geregelt.

### **Art. 5 Architektonische Gestaltung**

Die Bauten im Perimeter des Ueberbauungsplans 2005/2 sollen so gestaltet werden, dass sie zusammen mit den bestehenden Gebäuden in der Umgebung eine harmonische Gesamtwirkung als Siedlung ergeben. Es wird auf Artikel 34 des Baureglements verwiesen. Der Ortsbildschutzperimeter ist im Ueberbauungsplan einzutragen. Wintergärten sind nicht erlaubt. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ist obligatorisch.



#### **Art. 6 Mass der Nutzung**

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

Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0,5.

#### **Art. 7 Masse der Baufelder**

Feld A = 11,00 x 7,00 m Hauptfeld  
Baufeld für offene Balkone 3,50 m x 7,00 m

Feld B = 14,20 m x 11,00 m Hauptfeld  
Baufeld für offene Balkone 3,50 m x 14,20 m  
Baufeld für bewohnte vorspringende Bauteile auf den Schmalseiten des Baufeldes  
Breite 0,65 m x 2,70 m Länge, max. Höhe 2,50 m

Feld C = Garagen 8,00 m x 5,00 m  
Baufeld für Garagen/Autounterstände

#### **Art. 8 Geschosszahl**

Es sind 2 Geschosse zugelassen. Der Dachausbau innerhalb der zulässigen Gebäudemasse ist gestattet.

#### **Art. 9 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten beträgt 6.50 m, gemessen ab gewachsenem Terrain. Als Fixpunkte gelten die eingetragenen Höhen.

#### **Art.10 Dachgestaltung**

Die Dachflächen müssen ruhig und geschlossen wirken. Es sind Satteldächer mit Neigungen von 30 bis 45 Grad vorgeschrieben. Pro Baufeld sind auf jeder Dachseite maximal 2 hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.78 m Breite und 0.98 m Höhe zugelassen. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

#### **Art.11 Grenzabstand**

Es gelten die Grenzabstände gemäss Plan vom 28.07.2005.

#### **Art.12 Garagen/Autounterstände und Autoabstellplätze**

Garagen und Autoabstellplätze sind im Bereich der Anschlussstrasse anzulegen. Für Kurzparkierer und Besucher sind zwei Parkplätze vorzusehen, die das Verkehren der anderen Fahrzeuge nicht behindern.

### **Art. 13 Entwässerung**

1. Unbelastetes Regenabwasser von Dächern, Verkehrsflächen und Plätzen sowie Reinabwasser wie z. B. Sicker-, Quell- oder unbelastetes Kühlwasser soll möglichst nicht gefasst werden. Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist gefasstes unbelastetes Abwasser zu versickern oder verdunsten zu lassen. Die Versickerung hat nach den Richtlinien des GSA zu erfolgen. Ist diese nicht oder nur teilweise möglich, ist die Entwässerung im Trennsystem vorzunehmen, wobei Rückhaltmassnahmen vorzusehen sind.
2. Kontrollschächte der Hauptleitung dürfen nicht überdeckt werden. Bei allfälligen Terrainveränderungen müssen diese angepasst werden. Für den Unterhalt ist ein Zugang frei zu halten.
3. Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutz-technischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

### **Art. 14 Wasserversorgung**

Der Anschluss für die Neubauten hat ab der Hauptleitung gemäss den Vorgaben der Vennersmühle-Wasserversorgung zu erfolgen.

### **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

Ziel ist das gewachsene Terrain beizubehalten, kleinere Anpassungen sind zwar erlaubt aber im Rahmen der Baugesuche zu bewilligen. Stützmauern sind nicht gestattet.

Verkehrsflächen, Wege und Plätze sollen möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden.

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er zeigt insbesondere auf:

- Das Erdgeschoss und den Bezug zum Aussenraum.
- Die Gestaltung der Aussenflächen.
- Die Terrainveränderungen.
- Bepflanzung: Hierfür sind nur einheimische Bäume und Sträucher zugelassen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen hat die Bepflanzung einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

### **Art. 16 Aussenantennen**

Parabol- und Aussenantennen sind nicht zugelassen. Der Anschluss an die Kabelfernsehanlage ist obligatorisch.

**Art. 17 Vereinbarungen / Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag**

1. Mit privatrechtlichen Vereinbarungen resp. Dienstbarkeiten sind die notwendigen Anlagen wie die Zufahrt und die allgemeinen Flächen zu regeln. Soweit notwendig, sind diese im Grundbuch einzutragen.
2. Nach der Genehmigung der Ueberbauungsordnung bzw. bei der Einreichung des Baugesuches ist mit der Gemeinde ein Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Der Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

**Art. 18 Inkrafttreten**

Die Ueberbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung der Ueberbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Einwohnergemeinde Büren zum Hof  
Ueberbauungsvorschriften Nr. 2005/2

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

### PUBLIKATIONEN

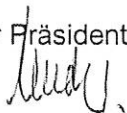
Publikation im Fraubrunner Anzeiger vom: 07. Oktober 2005 und 14. Oktober 2005

2. OEFFENTLICHE AUFLAGE vom 07. Oktober 2005  
bis 06. November 2005

### EINSPRACHEN

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| • Eingegangene Einsprachen   | Keine |
| • Einspracheverhandlungen am | Keine |
| • Erledigte Einsprachen      | Keine |
| • Unerledigte Einsprachen    | Keine |
| • Rechtsverwahrungen         | Eine  |

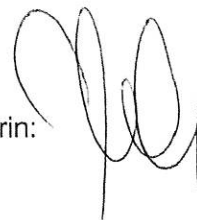
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 21. November 2005

Der Präsident  
  
Dr. Heinz Luder

Die Sekretärin  
  
Edith Luder

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren zum Hof, den 31. Dezember 2005 Die Gemeindeschreiberin:



GENEIMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Am:

**01. MAI 2006**

