EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DORF

MIT ZONENPLANANDERUNG

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung DORF besteht aus dem
Überbauungsplan und den

Überbauungsvorschriften

MÖSCHING ARCHITEKTUR AG

Flurstrasse 1a 3014 Bern Tel 031 331-43-40 Fax 031 331-43-45

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	
Art. 3	Grundordnung	
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	
Art. 5	Richtmodell	
Art. 6	Art und Mass der Nutzung	
Art. 7	Gestaltung	4
Art. 8	Gebäudehöhe	
Art. 9	Baufelder / Baulinien	
Art. 10	An- und Nebenbauten	
Art. 11	Pergolazone	
Art. 12	Dachgestaltung	5
Art. 13	Umgebungsgestaltung	
Art. 14	Fahr- und Gehbereiche	
Art. 15	Fusswege, Plätze und Grünbereiche	6
Art. 16	Öffentlicher Fussweg	
Art. 17	Parkierung	
Art. 18	Energie	
Art. 19	Allee-resp. Einzelbäume	
Art. 20	Bachführung	
Art. 21	Container	7
Art. 22	Etappierung	
Art. 23	Finanzierung	
Art. 24	Erschliessung	
Art. 25	Privatrechtliche Vereinbarungen	
Art. 26	Inkrafttreten	
Genehmigungsvermerke		8

Art. 1

Zweck

Die Überbauungsordnung Dorf bezweckt, eine gut gestaltete Überbauung von hohem Siedlungswert zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der siedlungsinternen Aussenräume sowie der Bauten und regelt die Erschliessung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet, sowie die ausserhalb liegende farbig gekennzeichneten Erschliessungsanlagen

Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kaufdorf.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) die Teilgebiete I bis III
b) die Lage und Abmessung der Baufelder
c) die Firstrichtung
d) die Bereiche für An- und Nebenbauten
e) die Erdgeschosshöhen, ab OK fertiger Boden
f) die öffentlichen Fusswege
g) die Lage der Fahr- und Gehbereiche
h) die siedlungsinternen Fusswege und Plätze
i) die siedlungsinternen Grün- und Spielbereiche
j) die Parkierungsanlagen
k) die Lage der Gärten und Vorgärten
l) die Pflanzbereiche für Allee- und Einzelbäume

Richtmodell

Art. 5

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtmodell erlassen.

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

1) Im Teilgebiet I ist eine Wohnsiedlung zu erstellen. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF gem. Art. 93, BauV) darf total 7100 m2 (6000m2 auf den Parzellen Nr. 359, 387, 388, 389 und 390; 1100 m2 auf Parzelle Nr. 64) nicht überschreiten. Die Gebäude auf den Parzellen 387-390 dürfen in der gleichen Art und im gleichen Umfang wie heute bestehend wiederaufgebaut werden.

2) Im Teilgebiet II ist ein Gebäude zu erstellen, das Wohn- und Gewerberäume beinhaltet. Das Gebäude hat sich gut in das Ortsbild einzufügen. Für die Überbauung des Teilgebietes II gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes, Zone WG 2, die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf jedoch 900 m2 nicht überschreiten. Das Gebäude darf in der gleichen Art und im gleichen Umfang wie heute bestehend wiederaufgebaut werden.

3) Im Teilgebiet III sind Um- und Ausbauten, sowie der Neubau des Gebäudes im gleichen Umfang, zulässig.
Bezüglich Gestaltung ist insbesondere Art. 35 GBR zu beachten, betreffend Nutzungsart gelten die Bestimmungen der WG 2.

4) Das Gebiet der Überbauungsordnung ist, gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986, der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

Gestaltung

Art. 7

Bauten und Anlagen inkl. Wege, Plätze und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Gebäudehöhe

Art. 8

1) Die Baufelder sind höhenmässig durch Erdgeschosskoten fixiert. Diese können im Maximum um 0,30 m über- oder um 0,80 m unterschritten werden.

2) Die Gebäudehöhe darf ab OK EG höchstens 6,50 m betragen.

Baufelder/Baulinien

Art. 9

1) Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90 kantonales Baugesetz umschrieben. Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker sowie Wintergärten sind nur südseitig zugelassen. Sie dürfen maximal 1,50 m über die Baulinie hinausragen.

An- und Nebenbauten

Art. 10

1) Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen gestattet.

2) Die Gebäudehöhe darf ab OK EG höchstens 3,00 m betragen.

Pergolazone

Art. 11

Pergolas sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen gestattet.

Dachgestaltung

Art. 12

Hauptgebäude im Teilgebiet I und II:

1) Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan festgelegt.
2) Als einheitliches Bedachungsmaterial sind anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden.
3) Solargewinnungsanlagen sind zugelassen.
4) Die Gebäude sind mit gleichgeneigten Satteldächern zu versehen.
5) Die Dachneigung soll zwischen 30°-40° betragen.
6) Der Dachvorsprung muss mind. 1,00 m ab Fassadenflucht betragen.
7) Die Dachflächen sollen ruhig wirken. Im Baubewilligungsverfahren ist im Detail nachzuweisen, wie das Dachgeschoss genügend belichtet wird, ohne die Dachlandschaft empfindlich aufzureissen.

   An- und Nebenbauten:

8) Es sind nur Flachdächer oder bis zu maximal 6° geneigte Dächer zugelassen.

Umgebungs-gestaltung

Art. 13

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs.1 BauG). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Gebäudefeldes beziehen.
   Er muss mindestens Auskunft geben über geplante:
   - Fussgängerwege und Plätze
   - Notzufahrten
   - Gestaltung der Fahrbahnbereiche, der Autounterstände
   - Grünbereiche für private und gemeinschaftliche Nutzung
   - Spielplätze
   - Lage und Art der Bepflanzung der hochstämmigen Bäume und Hecken
   - Terrainveränderungen
   - Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen
   - Bodenversiegelte Flächen
2) Spielplätze müssen in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Ihre Detailgestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen; dabei gilt Art. 43 ff BauV.
3) Sichtschutzwände zwischen den verschiedenen Wohneinheiten sind bis zu einer max. Entfernung von 4,0 m ab Fassade gestattet; die Höhe darf max. 1,8 m ab Terrain betragen.

Fahr- und Gehbereiche

Art. 14

Der Fahr- und Gehbereich dient sowohl dem motorisierten Individualverkehr als auch dem Fahrrad- und Fussgängerverkehr.

Fusswege, Plätze, Grünbereiche

Art. 15

Die siedlungsinternen Fusswege und Plätze dienen den BewohnerInnen des Quartiers als Aufenthalts- und Spielbereich.

Öffentlicher Fussweg

Art. 16

Die Sicherstellung des öffentlichen Fussweges von der Dorfstrasse (Post) bis zum Bahnhof durch den Überbauungsperimeter sowie durch die Parzellen Nr. 64 und 441 muss garantiert sein.Der öffentliche Fussweg wird nach 14 verkauften EFH-Parzellen erstellt.
Nach Erstellung des Fussweges wird mit den Grundeigentümern ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend öffentliches Wegrecht abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen.
Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde Kaufdorf.

Parkierung

Art. 17

Für die Bemessung einer ausreichenden Anzahl Abstellplätze für Autos sind Art. 49 bis Art. 56 BauV massgebend. Sie sind innerhalb des Planperimeters zu erstellen.
Die im Überbauungsplan (Teilgebiet I und II) ausgeschiedenen Abstellplätze sind verbindlich.Ihre Lage ist im Überbauungsplan definiert.
Parkplätze sind nur innerhalb der im Überbauungsplan mit «P» eingezeichneten Felder gestattet.

Autounterstände sind nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baufelder zugelassen.

Energie

Art. 18

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1.

Allee- resp. Einzelbäume

Art. 19

Im Bereich der im Überbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortsgerechte Alllee- resp. Einzelbäume zu pflanzen, zu unterhalten und falls notwendig zu ersetzen.

Bachführung

Art. 20

Der bestehende und teilweise eingelegte Bach ist im Teilgebiet I offen zu führen und mit geeigneten ingenieur-biologischen Massnahmen zu gestalten.
Er wird durch die Grundeigentümer nach vier verkauften EFH-Parzellen offen gelegt. Der spätere Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde Kaufdorf.

Container

Art. 21

Die genaue Lage der Containerunterstände wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Etappierung

Art. 22

Die Überbauung auf Parzelle Nr. 359 ist in zweckmässigen, räumlich zusammenhängenden Etappen zu realisieren.

Finanzierung

Art. 23

1) Die Kosten der gesamten Detailerschliessungsanlage werden zu 100% von den Grundeigentümern finanziert (Art. 112, BauG). Zwischen den Parteien sind folgende Verträge abzuschliessen:

- Infrastrukturvertrag mit der Genossenschaft Dorf
- Infrastrukturvertrag mit Herrn Hans Dummermuth-von Allmen, Eigentümer der Parzelle 64
- Planungskostenvertrag mit der Mösching Architektur AG

Die Verträge müssen vor der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung unterzeichnet vorliegen.

Erschliessung

Art. 24

1) Der Gemeinderat überbindet der Planungsgemeinschaft gemäss Art. 109ff BauG vertraglich die Planung und Erstellung der gesamten Detailerschliessungsanlage im Perimeter des Überbauungsplanes.

2) Planung und Bau der Anlage stehen unter der Aufsicht der Gemeinde (Art. 109, Abs 1C BauG).

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 25

Die privatrechtlichen Vereinbarungen unter den Grundeigentümern sind dem Gemeinderat vor Erlass der Überbauungsordnung zur Kenntnis zu bringen.

Inkrafttreten

Art. 26

1) Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art 110 BauV).

2) Die Überbauungsvorschriften vom 22. Mai 1990, mit den Änderungen vom 1. Juli 1991, 2. Juni 1995 und 2. Oktober 1995 werden aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

• Mitwirkungsverfahren:	12.03. bis 03.04.1998
• Vorprüfung:	12.05.1998
• Publikation im Amtsblatt:	20.05. und 27.05.1998
• Publikation im Amtsanzeiger:	14.05. und 28.05.1998
• Öffentliche Auflage:	14.05. bis 15.06.1998
• Einsprachen	keine
• Rechtsverwahrung:	keine

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 29. Juni 1998

Der Vizepräsident: J.-P. Flückiger

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kaufdorf, 15.02.1999

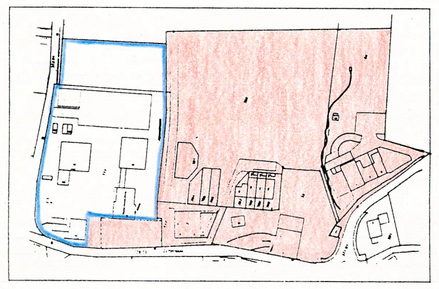
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Bern, 23. AUG. 1999

ZONENPLANÄNDERUNG

BESTEHENDER ZONENPLAN

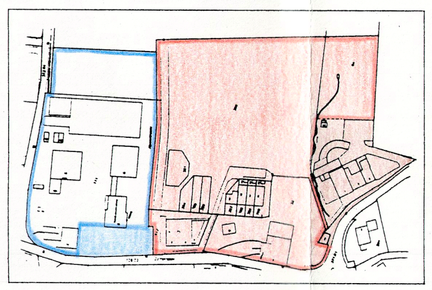


ZP - AUSSCHNITT

LEGENDE:

- ÜO ZENTRUM
- WG 2
- ZöN

NEUER ZONENPLAN IM BEREICH ÜO DORF



ZP - AUSSCHNITT

LEGENDE:

- ÜO DORF
- WG 2
- ZöN

EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG *DORF*

MIT ZONENPLANÄNDERUNG

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT KOTEN
MST. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

- Mitwirkungsverfahren: 12.03. bis 03.04. 1998
- Vorprüfung: 12.05. 1998
- Publikation im Amtsblatt: 20.05. und 27.05. 1998
- Publikation im Amtsanzeiger: 14.05. und 28.05. 1998
- Öffentliche Auflage: 14.05. und 15.06.1998
- Einsprachen: keine
- Rechtsverwahrung: keine

Beschlossen durch den Gemeindeversammlung am: 29. Juni 1998

Der Vizepräsident: J.-P. Gfeller

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kaufdorf, den 15.7.1999

Die Gemeindeschreiberin: i.V.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR):

Bern, den .....1999 23. AUG. 1999

LEGENDE

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Perimeter (gem. Art. 2 UeO)
- Teilgebiet der Überbauungsordnung (I bis III)
- Baufelder für Hauptgebäude (gem. Art. 8 UeO)
- Firstrichtung, EG Koten: .....m.ü.M. (ab fertig Boden)
- Baufelder für An- und Nebenbauten (gem. Art. 9 UeO)
- Pergolazone (gem. Art. 10 UeO)
- Baufeld für Garagen und Unterstände oder Einstellhalle (nur Parz. 64)
- Grünbereich für private Nutzung
- Grün- und Freibereich für gemeinschaftliche Nutzung
- Standorte für hochstämmige Bäume (gem. Art.16 UeO)
- Gewässerbereich (offener Bach gem. Art. 17 UeO)
- Detailerschliessung, Zu-, Wegfahrten und Parkplätze
- Siedlungsinterne Fusswege und Plätze (gem. Art. 14 UeO)
- Notzufahrten
- Einfahrt Einstellhalle
- Bereich öffentlicher Fussweg
- SP Spielplatz
- WP Wendeplatz
- P Parkplätze

Form.: 60 / 84 cm

10. Feb 98
Rev. 12. Mai 1998

EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DORF

Teilrevision 2001 (geringfügige Änderungen)

Der Gemeinderat beschliesst:

Die Überbauungsvorschriften vom 23.08.1999 werden wie folgt geändert:

Art. 6 / Abs. 1	„Parzelle Nr. 64“ wird geändert in „Parzelle Nr. 454“
Art. 9 / Abs. 1	„1.50 m“ wird geändert in “2.00 m“.
Art. 12 / Abs. 6	„1.00 m“ wird geändert in “0.75 m“.
Art. 16	Parzellen Nr. „64 und 441“ werden geändert in Parzellen Nr. „454, 455, 456 und 441“
Art. 23 / Abs. 1	Hinweis zu Infrastrukturvertrag betr. Parzelle Nr. 64: Betrifft neu abparzellierten Teil mit Parzellen-Nr. 454. Der bestehende Vertrag behält seine Gültigkeit.

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger:	31.05.2001 und 07.06.2001
Öffentliche Auflage:	31.05.2001 – 02.07.2001
Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrung:	eine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 28.06.2001

Der Präsident: _____

Die Sekretärin: _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kaufdorf den 20.07. 2001

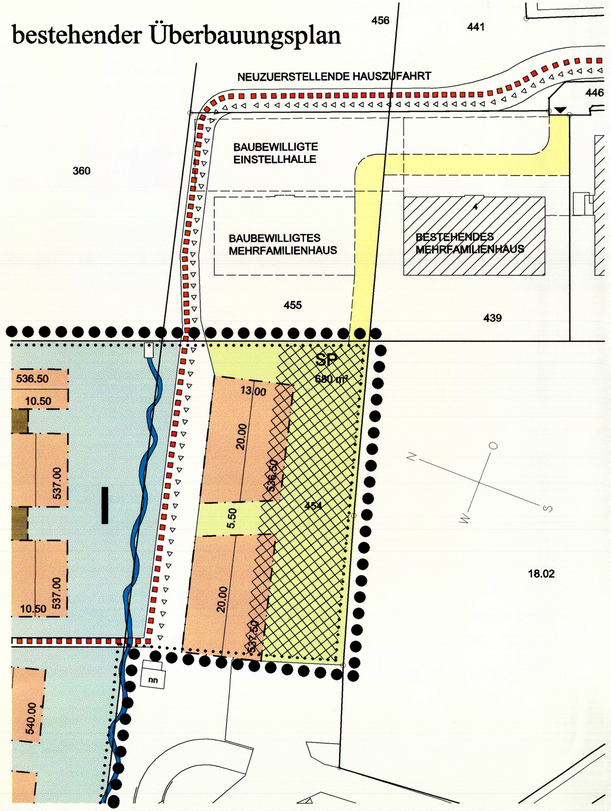
Die Gemeindeschreiberin: _____

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR):

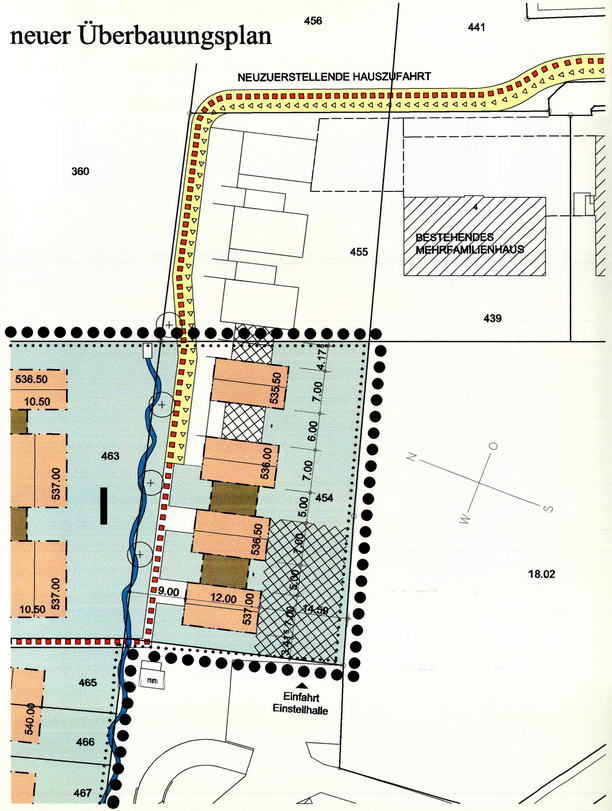
Bern, den 10. AUG. 2001 2001

i.V. _____

bestehender Überbauungsplan



neuer Überbauungsplan



Legende

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Perimeter (gem. Art. 2 UeO)
- Teilgebiet der Überbauungsordnung (I bis III)
- Baufelder für Hauptgebäude (gem. Art 8 UeO)
- Firstrichtung, EG Koten: ..... m.ü.M. (ab fertig Boden)
- Baufelder für An- und Nebenbauten (gem. Art. 9 UeO)
- Pergolazone (gem. Art. 10 UeO)
- Baufeld für Garagen und Unterstände
- Grünbereich für private Nutzung
- Grün- und Freibereich für gemeinschaftliche Nutzung
- Standorte für Hochstämmige Bäume (gem. Art. 16 UeO)
- Gewässerbereich (offener Bach gem. Art. 17 UeO)
- Detailerschliessung / Zu-, und Wegfahrten Parkplätze
- Siedlungsinterne Fusswege und Plätze (gem. Art. 14 UeO)
- Notzufahrten
- Einfahrt Einstellhalle
- Bereich öffentlicher Fussweg
- SP Spielplatz
- WP Wendeplatz
- P Parkplätze

EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DORF

Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT KOTEN
MST. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

- Publikation im Amtsanzeiger: 31.05.2001 und 07.06.2001
- Öffentliche Auflage: 31.05.2001 - 02.07.2001
- Einsprachen: keine
- Rechtsverwahrung: eine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 28.06.2001

Der Präsident: .....

Die Sekretärin: .....

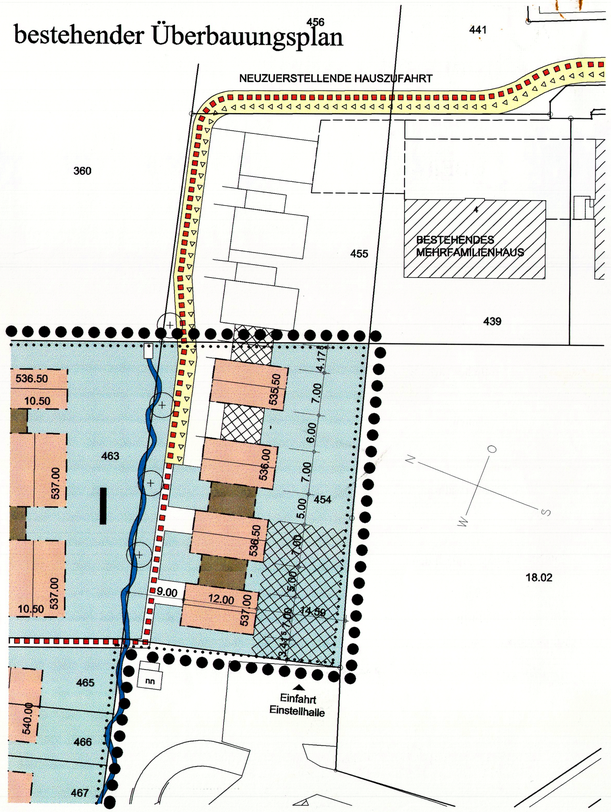
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kaufdorf, den 26.07.2001

Die Gemeindeschreiberin: .....

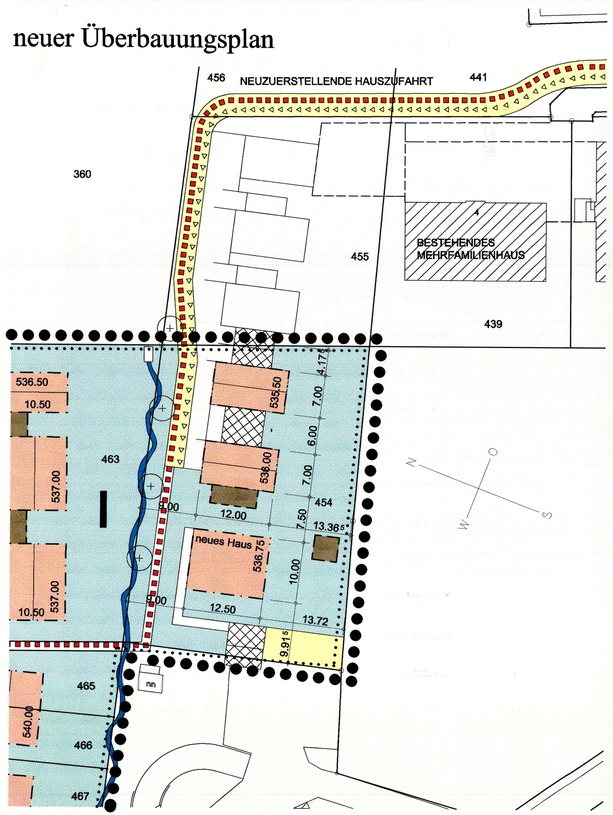
Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR):

Bern, den 10. AUG. 2001 2001 .....

bestehender Überbauungsplan



neuer Überbauungsplan



Legende

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Perimeter (gem. Art. 2 UeO)
- Teilgebiet der Überbauungsordnung (I bis III)
- Baufelder für Hauptgebäude (gem. Art 8 UeO)
- Firstrichtung, EG Koten: ..... m.ü.M. (ab fertig Boden)
- Baufelder für An- und Nebenbauten (gem. Art. 9 UeO)
- Pergolazone (gem. Art. 10 UeO)
- Baufeld für Garagen und Unterstände
- Grünbereich für private Nutzung
- Grün- und Freibereich für gemeinschaftliche Nutzung
- Standorte für Hochstämmige Bäume (gem. Art. 16 UeO)
- Gewässerbereich (offener Bach gem. Art. 17 UeO)
- Detailerschliessung / Zu-, und Wegfahrten Parkplätze
- Siedlungsinterne Fusswege und Plätze (gem. Art. 14 UeO)
- Notzufahrten
- Einfahrt Einstellhalle
- Bereich öffentlicher Fussweg
- SP Spielplatz
- WP Wendeplatz
- P Parkplätze

EINWOHNERGEMEINDE KAUFDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DORF

Änderung im Ueberbauungsplan Parzelle Nr. 454:
Baufelder für Haupt- und Nebengebäude, An- und Nebenbauten sowie Garagen und Unterstände

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT KOTEN
MST. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

- Publikation im Amtsanzeiger vom: 15.05.2003 und vom 22.05.2003
- Öffentliche Auflage vom: 16.05.2003 bis 16.06.2003
- Einsprachen: keine
  erledigt: -
  unerledigt: -
- Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Kaufdorf am: 4.07.2003

Der Präsident: Markus Borer .....

Die Sekretärin: Susanne Schneider .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kaufdorf den, 05.07.2003

Die Gemeindeschreiberin: Susanne Schneider .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR):

Bern, den 08. AUG. 2003 .....