

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDHALDEWEG

Gemeinde Biglen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 14. September 2023

Überbauungsplan und -vorschriften | Erläuterungsbericht

Bestand der Änderung sind ausschliesslich die **rot** markierten Inhalte.

Erläuterungen zur Änderung finden sich im Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht der Überbauungsordnung "Riedhaldeweg".



Legende

Festlegung

- Perimeter Überbauungsordnung "Riedhaldeweg"
- Baufeld E
- Baufeld für An- und Nebenbauten
- Erschliessung Zu- und Wegfahrt
- Erschliessung Fussweg
- PP Besucher
- Bereich Privater Aussenraum
- Hecken
- Hochstamm Kleinkugelig

Hinweise

- Wirkungsbereich der Änderung
- Bebaute Baufelder
- Bestehende Gebäude
- Wohnzone W2
- Mischzone M2



Legende

Festlegung

- Perimeter Überbauungsordnung "Riedhaldeweg"
- Baubereich E
- Baubereich F
- Baubereiche für An- und Kleinbauten
- Baubereiche für eingeschossige Gebäudeteile
- Erschliessung Zu- und Wegfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- PP Besucher
- Bereich Privater Aussenraum
- Hecken
- ⊙ Hochstamm Kleinkugelig

Hinweise

- Wirkungsbereich der Änderung
- Bestehendes Gebäude im Wirkungsbereich
- Bebaute Baufelder
- Bestehende Gebäude
- Wohnzone W2
- Mischzone M2

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" BISHER (1)

Art. 1. **Wirkungsbereich**

- 1.1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Riedhaldeweg" ist im Überbauungsplan Nr. 2A mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten Erschliessungsanlagen.
- 1.2 Das Baugebiet ist in 3 Etappen gegliedert. Die Realisierung erfolgt in der Reihenfolge:
- I. Etappe Baufelder C+D
 - II. Etappe Baufelder A+B
 - III. Etappe Baufeld E

Art. 2 **Stellung zur Grundordnung**

Sofern die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Biglen. Spezielle Vorschriften für die ZPP Nr. 2 sind im Baureglement unter ZPP Nr. 2 Riedhaldeweg festgelegt und gelten hier als wiedergegeben.

Art. 3 **Inhalt des Überbauungsplanes**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Geringfügige Änderung des Zonenplanes

Baufelder A - E für Hauptgebäude
- Lage und Abmessung

Baufelder für An- und Nebenbauten Mofa- und Velounterstände
- Lage und Abmessung

Bauernhaus mit Hofparzelle

Baufelder für unterirdische Einstellhalle

Bezüglich Erschliessung

- Der Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle
- Die Bereiche der Zu- und Wegfahrt
- Die Lage der internen Fahrbereiche
- Die Lage der gemeinschaftlichen Fusswege
Breite min. 1.50 M
- Die Lage des Kehrachtsammelplatzes
- Die Notzufahrt für 8.00 M - LW
- PP Besucher

Bereich privater Aussenraum

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" BISHER (2)

Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

- Lage

Spielfläche und Kinderspielplatz

- Lage und Grösse

Hochstammbäume und Hecken

- Standort

Art. 4.1 **Architektonische Gestaltung**

Die Gesamtanlage der Überbauung ist nach einheitlichen architektonischen Gesichtspunkten zu gestalten und hat auf die unmittelbare Umgebung Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist für alle Hauptgebäude gleich. Bei der Materialwahl und Gestaltung der Fassaden ist der Volumenaufbau entsprechend zu berücksichtigen. Die Fassaden sind bezüglich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Art. 5 **Schutzobjekte**

Das Bauernhaus Gebäude Riedhaldeweg Nr. 1 ist als schützenswert klassiert und muss in seiner äusseren Form und Struktur erhalten bleiben.

Hauptbauten

Art. 6.1 **Nutzung, Baufelder**

Für die Nutzungsart gilt das Baureglement - Anhang Überbauungsordnung Nr. 2 Riedhaldeweg.

Der Perimeter liegt in 2 verschiedenen Nutzungszonen. Die Parzellen Nr. 314 und 710, sowie ein Teil der Parzelle 275 liegen in der Zone WG2. Die Restparzelle 275 liegt in der Zone W2.

Art. 6.2 **Baupolizeiliche Masse**

Baufeld	BGF Max. in m ²	Höhe EG Kote M.ü.M.
Baufeld A	672.07	716.10
Baufeld B	598.80	716.50 / 717.00
Baufeld C	598.80	718.30 / 718.70
Baufeld D	299.86	718.50 / 717.80
Baufeld E	250.00	717.00
Bauernhaus Parz. 314	250.00	BESTEHEND
Total	2'669.53	

Die baupolizeilichen Masse entsprechen grundsätzlich den reglementarischen Massen im Baureglement Art. 53.

Die minimalen Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters werden durch die Lage der Baufelder definiert.

Der minimale Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder B + C beträgt 5.00 M.

Balkone dürfen über die Hauptfelder vorspringen. Für die entsprechenden Masse gibt Art. 27 des Baureglements Auskunft.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" BISHER (3)

Art. 7 **An- + Nebenbauten**

In diesen Baufeldern können überdeckte Abstellplätze für Mofas- und 2-Räder erstellt werden.

Art. 8 **Unterirdische Einstellhalle**

Im Baufeld für die teilweise unterirdische Einstellhalle sind die fest zugeteilten, geforderten Parkplätze für die Überbauung zu realisieren. Die Anzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die nördliche und westliche Einstellhallenfassade sind, soweit sie über das Terrain hinausragt, zu begrünen.

Die Einstellhallendecke ist grundsätzlich zu begrünen. Nicht versiegelte Flächen als gemeinsame Aufenthaltsbereiche und Fusswege sind gestattet.

Auf den Parzellen Nr. 710 und Nr. 785 sind eigens, gem. kant. Vorschriften, Abstellplätze zu schaffen.

Art. 9 **Erschliessungsbereich**

Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten (resp. Ein- und Ausfahrten auf best. Basis- und Detailerschliessungsstrasse) sowie die gemeinschaftlichen Fahrbereiche und Fusswege sind im Überbauungsplan festgelegt.

Die Anschlüsse an Erschliessungsanlagen, die arealinterne Erschliessung und die Hauszugänge sind behinderten- und betagtegerecht zu gestalten.

Der rollende Verkehr für Motorfahrzeuge wird innerhalb des Perimeters lediglich über den Riedhaldeweg in die unterirdische Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen geleitet. Der Erschliessungsweg vom Riedhaldeweg entlang der nördlichen Einstellhallenaussenwand ist ausschliesslich für Umzugs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge zu nutzen und entsprechend zu gestalten. Alle anderen internen Verbindungen dienen dem Fussgängerverkehr.

Art. 10 **PP Besucher**

In diesem Bereich sind für die ganze Überbauung Besucherparkplätze anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Besucherparkplätze für die gesamte Überbauung werden bereits in der ersten Etappe erstellt.

Art. 11 **Privater Aussenraum**

Der Bereich für private Aussenräume ist grundsätzlich als Grünbereich zu gestalten. Er dient der privaten Nutzung der Bewohner und Einfamilienhäuser bzw. der Erdgeschosswohnungen. Als Trennung zwischen den einzelnen Wohnungen sind Wände oder Palisaden und dgl. bis zu einer Höhe von 2.00 M gestattet. Private Aussenräume sind gegenüber gemeinsam genutzten Strassen und Wegen durch Hecken abzuschirmen.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" BISHER (4)

Art. 12 **Gemeinschaftlicher Aussenraum**

Die gemeinsamen Aussenräume sind ebenfalls als Grünflächen zu konzipieren und möglichst naturnah zu erstellen. Es sollen sowenig wie möglich Flächen mit undurchlässigen Hartbelägen versehen werden. Die Lagen von verbindlich zu pflanzenden Hecken und Hochstammbäumen sind im Überbauungsplan eingezeichnet.

Art. 13 **Spielfläche und Kinderspielplatz**

Beinhaltet die Aufenthaltsbereiche, die grössere Spielfläche, den Kinderspielplatz etc. gemäss Art. 42 - 48 BauV.

Art. 14 **Hochstämmige Bäume**

Hochstämmige Bäume im Bereich der Autoeinstellhalle sind so zu planen, dass sie in eine genügend starke Humusschicht gepflanzt werden können. Für ungefähre Lage und Anzahl der Hochstämme ist der Überbauungsplan verbindlich.

Art. 15 **Umgebungsgestaltungsplan**

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1. D BewD einzureichen. Der Plan soll Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Zufahrten, Abstellplätze und Fusswege mit Angaben über Ausbaustandard und Materialien, sowie topographische Terrainsituation und Bepflanzung festlegen.

Art. 16 **Vereinbarung vor Genehmigung**

Zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG abzuschliessen. Darin sind zu regeln:

Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen mit zugehörigen Durchleitungsrechten im Sinne der Erschliessungspflicht.

Mit den oben erwähnten Punkten zusammenhängende Dienstbarkeiten.

Art. 17 **Ganzer Artikel fällt weg**

Art. 18 **Inkrafttreten**

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

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" NEU (1)

Art. 1. Wirkungsbereich

1.1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Riedhaldeweg" ist im Überbauungsplan Nr. 2A mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten Erschliessungsanlagen.

1.2 Das Baugebiet ist in 4 Etappen gegliedert. Die Realisierung erfolgt in der Reihenfolge:

I. Etappe **Baubereiche** C+D

II. Etappe **Baubereiche** A+B

III. Etappe **Baubereich** E

IV. Etappe **Baubereich** F

Art. 2. Stellung zur Grundordnung

Sofern die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Biglen. ~~Spezielle Vorschriften für die ZPP Nr. 2 sind im Baureglement unter ZPP Nr. 2 Riedhaldeweg festgelegt und gelten hier als wiedergegeben.~~

Art. 3. Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

~~Geringfügige Änderung des Zonenplanes~~

Baubereiche A - F für Hauptgebäude

- Lage und Abmessung

Baubereiche für An- und **Klein**bauten ~~Mofa- und Velounterstände~~

- Lage und Abmessung

Baubereiche für eingeschossige Gebäudeteile

- Lage und Abmessung

Bauernhaus mit Hofparzelle

Baubereich für unterirdische Einstellhalle

Bezüglich Erschliessung

- Der Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle

- Die Bereiche der Zu- und Wegfahrt

- **Ein- und Ausfahrt**

- Die Lage der internen Fahrbereiche

- Die Lage der gemeinschaftlichen Fusswege

Breite min. 1.50 M

- Die Lage des Kehrrechtsammelplatzes

- Die Notzufahrt für 8.00 M - LW

- PP Besucher

Bereich privater Aussenraum

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" NEU (2)

Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

- Lage

Spielfläche und Kinderspielplatz

- Lage und Grösse

Hochstammbäume und Hecken

- Standort

Art. 4.1 Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage der Überbauung ist nach einheitlichen architektonischen Gesichtspunkten zu gestalten und hat auf die unmittelbare Umgebung Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist für alle Hauptgebäude gleich. Bei der Materialwahl und Gestaltung der Fassaden ist der Volumenaufbau entsprechend zu berücksichtigen. Die Fassaden sind bezüglich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Art. 5 Schutzobjekte

Das Bauernhaus Gebäude Riedhaldeweg Nr. 1 ist als schützenswert klassiert und muss in seiner äusseren Form und Struktur erhalten bleiben.

Hauptbautengebäude

Art. 6.1 Nutzung, Baufelder Baubereiche

Für die Nutzungsart gilt das Baureglement. ~~Anhang Überbauungsordnung Nr. 2 Riedhaldeweg.~~

Der Perimeter liegt in 2 verschiedenen Nutzungszonen. Die Parzellen Nr. 314 und 710, sowie ein Teil der Parzelle 275 liegen in der Zone ~~Mischzone M2~~ ~~WG2~~. Die Restparzelle 275 liegt in der Zone W2.

Art. 6.2 Baupolizeiliche Masse

Baufeld Baubereich	GfO* Max. in m ²	Höhe EG Kote M.ü.M.
Baufeld A	672.07 739.30	716.10
Baufeld B	598.80 658.70	716.50 / 717.00
Baufeld C	598.80 658.70	718.30 / 718.70
Baufeld D	299.86 329.80	718.50 / 717.80
Baufeld E	250.00 275.00	717.00
Baufeld F	213.50	717.00
Bauernhaus Parz. 314	250.00 275.00	BESTEHEND
Total	3'150.00	

*GfO: Geschossfläche oberirdische gemäss BMBV und BauV

Die baupolizeilichen Masse entsprechen grundsätzlich den reglementarischen Massen im Baureglement Art. ~~212~~ 53.

Die minimalen Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters werden durch die Lage der Baufelder definiert.

Der minimale Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder B + C beträgt 5.00 M.

Balkone dürfen über die ~~Baubereiche~~ ~~Hauptfelder~~ vorspringen. Für die entsprechenden Masse gibt Art. ~~212~~ 27 des Baureglements Auskunft.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" NEU (3)

Art. 7 An- + Kleinbauten

In diesen ~~Baufeld~~ **Baubereichen** können überdeckte Abstellplätze für Mofas-, ~~und~~ 2-Räder **und Autos** erstellt werden.

Art. 7a Eingeschossige Gebäudeteile

In diesen **Baubereichen** können eingeschossige Gebäudeteile (bspw. Wintergarten) mit einer Gesamthöhe von max. 4.00 m erstellt werden.

Art. 8 Unterirdische Einstellhalle

Im ~~Baufeld~~ **Baubereich** für die teilweise unterirdische Einstellhalle sind die fest zugeteilten, geforderten Parkplätze für die Überbauung zu realisieren. Die Anzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die nördliche und westliche Einstellhallenfassaden sind, soweit sie über das Terrain hinausragen, zu begrünen.

Die Einstellhallendecke ist grundsätzlich zu begrünen. Nicht versiegelte Flächen als gemeinsame Aufenthaltsbereiche und Fusswege sind gestattet.

Auf den Parzellen Nr. 710 und Nr. 785 sind eigens, gem. kant. Vorschriften, Abstellplätze zu schaffen.

Art. 9 Erschliessungsbereich

Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten (resp. Ein- und Ausfahrten auf best. Basis- und Detailerschliessungsstrasse) sowie die gemeinschaftlichen Fahrbereiche und Fusswege sind im Überbauungsplan festgelegt.

Im Bereich der Parzelle Nr. 785 erfolgt die Ein- und Ausfahrt für die Parzellen Nr. 710 und Nr. 785 auf die Kantonsstrasse für den motorisierten Verkehr an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle. Die Breite der Ausfahrt beläuft sich auf maximal 6.00 M.

Die Anschlüsse an Erschliessungsanlagen, die arealinterne Erschliessung und die Hauszugänge sind behinderten- und betagtegerecht zu gestalten.

Der rollende Verkehr für Motorfahrzeuge wird innerhalb des Perimeters lediglich über den Riedhaldeweg in die unterirdische Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen geleitet. **Die Baubereiche E und F werden über die Rohrstrasse erschlossen.** Der Erschliessungsweg vom Riedhaldeweg entlang der nördlichen Einstellhallen-aussenwand ist ausschliesslich für Umzugs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge zu nutzen und entsprechend zu gestalten. Alle anderen internen Verbindungen dienen dem Fussgängerverkehr.

Art. 10 PP Besucher

In diesem Bereich sind für die ganze Überbauung Besucherparkplätze anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Besucherparkplätze für die gesamte Überbauung werden bereits in der ersten Etappe erstellt.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2B "RIEDHALDEWEG" NEU (4)

Art. 11 **Privater Aussenraum**

Der Bereich für private Aussenräume ist grundsätzlich als Grünbereich zu gestalten. Er dient der privaten Nutzung der Bewohner ~~und der Einfamilienhäuser bzw. der Erdgeschosswohnungen~~ **Wohnungen im 1. Vollgeschoss**. Als Trennung zwischen den einzelnen Wohnungen sind Wände oder Palisaden und dgl. bis zu einer Höhe von 2.00 M gestattet. Private Aussenräume sind gegenüber gemeinsam genutzten Strassen und Wegen durch Hecken abzusichern.

Art. 12 **Gemeinschaftlicher Aussenraum**

Die gemeinsamen Aussenräume sind ebenfalls als Grünflächen zu konzipieren und möglichst naturnah zu erstellen. Es sollen so wenig wie möglich Flächen mit undurchlässigen Hartbelägen versehen werden. Die Lagen von verbindlich zu pflanzenden Hecken und Hochstamm-bäumen sind im Überbauungsplan eingezeichnet.

Art. 13 **Spielfläche und Kinderspielplatz**

Beinhaltet die Aufenthaltsbereiche, die grössere Spielfläche, den Kinderspielplatz etc. gemäss Art. 42 - 48 BauV.

Art. 14 **Hochstämmige Bäume**

Hochstämmige Bäume im Bereich der Autoeinstellhalle sind so zu planen, dass sie in eine genügend starke Humusschicht gepflanzt werden können. Für ungefähre Lage und Anzahl der Hochstämme ist der Überbauungsplan verbindlich.

Art. 15 **Umgebungsgestaltungsplan**

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1. D BewD einzureichen. Der Plan soll Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Zufahrten, Abstellplätze und Fusswege mit Angaben über Ausbaustandard und Materialien, sowie topographische Terrainsituation und Bepflanzung festlegen.

Art. 16 **Vereinbarung vor Genehmigung**

Zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG abzuschliessen. Darin sind zu regeln:

Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen mit zugehörigen Durchleitungsrechten im Sinne der Erschliessungspflicht.

Mit den oben erwähnten Punkten zusammenhängende Dienstbarkeiten.

~~Art. 17 **Ganzer Artikel fällt weg**~~

Art. 18 **Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. **Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.**

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 14. Oktober 2022 bis 14. November 2022

Vorprüfung vom 13. Juni 2023

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 21. September 2023 und 28. September 2023

Publikation im Amtsblatt vom 20. September 2023

Öffentliche Auflage vom 21. September bis 23. Oktober 2023

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Guido Heiniger

Marlene Schwarz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Biglen, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am