

# Gemeinde Barga

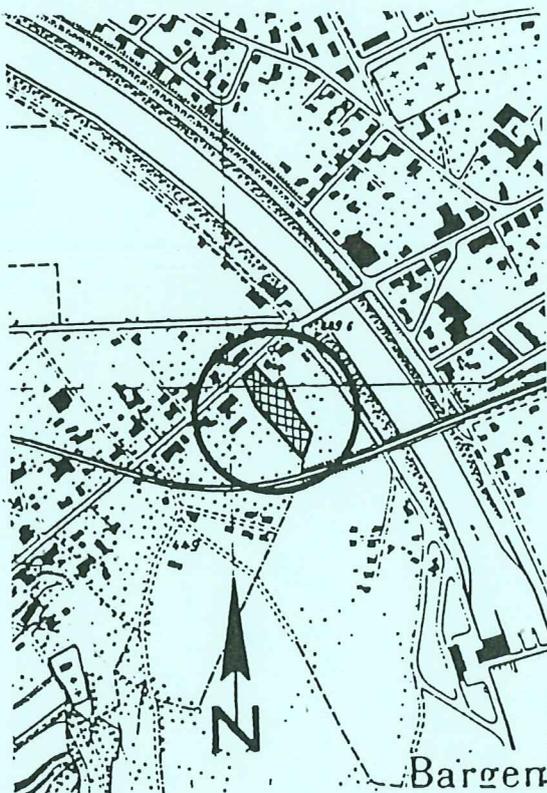
## Ueberbauungsordnung ZPP 4 „Kronenmatten“: Ueberbauungsvorschriften ZPP 4 b

Die Ueberbauungsordnung ZPP 4 beinhaltet:

- Ueberbauungsplan ZPP 4 a
- Ueberbauungsvorschriften ZPP 4 b

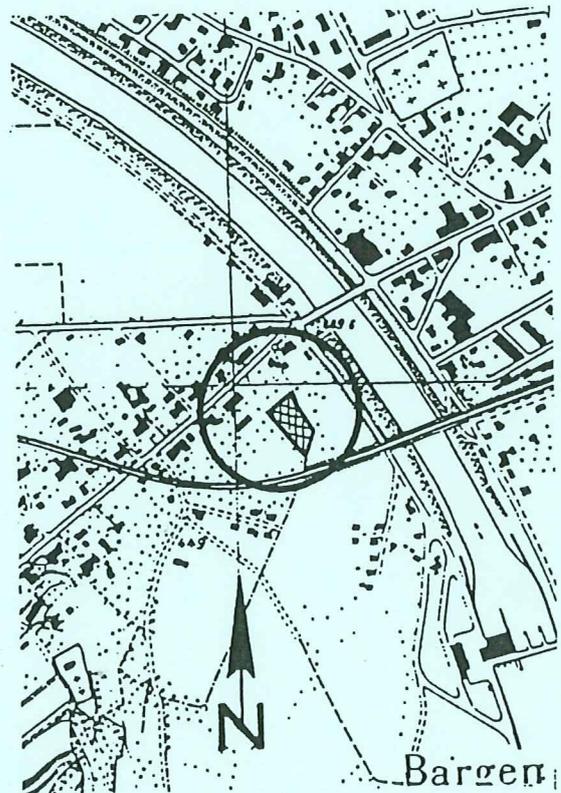
*Aenderungen sind fett und kursiv dargestellt*

*Artikel, die ganz oder teilweise entfallen sind durchgestrichen*



### Bewilligtes Projekt

15.3.1993



### Geändertes Projekt

20.3.1999

Bruno Berz  
Dipl. Arch. ETH/SIA/BSP, Monbijoustr. 16,  
3011 Bern

Sachbearbeiter: P. Pestalozzi, A. Wyss-Oeri

Raumplanung und Umweltgestaltung  
Tel. 031 / 25 27 82, Fax 25 61 69

Rolf Glur Architekten AG  
Papiermühlestrasse 166  
3063 Ittigen

Sachbearbeiter: R. Glur, F. Wyss

Tel. 031 / 921 67 67, Fax 921 68 31

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Zweckbestimmung
- Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes
- Art. 5 Gestaltung allgemein

### Baufelder für Hauptgebäude

- Art. 6 Nutzung
- Art. 7 Baupolizeiliche Masse
- Art. 8 Gestaltungsbaulinien, Fassadengestaltung
- Art. 9 Dachgestaltung

### Baufelder für Anbauten und Nebenbauten

- Art. 10 Baufelder für Anbauten: Nutzung und Gestaltung
- Art. 11 Baufelder für Nebenbauten: Nutzung
- Art. 12 Baupolizeiliche Masse für Nebenbauten
- Art. 13 Gestaltung der Nebenbauten

### Aussenraum

- Art. 14 Gemeinschaftlicher Erschliessungsbereich
- Art. 15 Kleinkinderspielplätze
- Art. 16 Gemeinschaftlicher Grün- und Spielbereich
- Art. 17 Privater Grünbereich
- Art. 18 Hochstamm bäume
- Art. 19 Umgebungsgestaltungsplan

### Weitere Bestimmungen

- Art. 20 Zu- und Wegfahrt, Parkierung
- Art. 21 Energie
- Art. 22 Zivilschutzräume
- Art. 23 Etappierung
- Art. 24 Vereinbarungen
- Art. 25 Inkrafttreten

## Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

#### Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 2

#### Stellung zur Grundordnung

Sofern die Ueberbauungsvorschriften (UeV) und der Ueberbauungsplan (UeP) nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Barga.

### Art. 3

#### Zweckbestimmung

Die Ueberbauungsordnung „Kronenmatten“ setzt den Rahmen für eine angemessen verdichtete, gut ins bauliche Umfeld integrierte Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität. Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb (Parzelle Nr. 839) darf in Bestand und Funktion nicht beeinträchtigt werden.

### Art. 4

#### Inhalt des Ueberbauungsplans

Im UeP werden verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessungen der Baufelder für Hauptbauten
- ~~Gestaltungsbaulinien entlang der Murtenstrasse und z.T. entlang des gemeinschaftlichen Erschliessungsbereichs~~
- Firstrichtung der Hauptbauten
- Lage und Abmessungen der Baufelder für Anbauten und jener für Nebengebäude inkl. Containerstandort
- Lage und Abmessungen der gemeinschaftlichen Erschliessungsbereiche inkl. Rampen und ebenerdige Parkplätze
- Lage und Abmessungen der Spielplätze / gemeinschaftlichen Grünbereiche
- Lage und Abmessungen des privaten Grünbereiches
- Lage der zu pflanzenden Hochstammbäume
- ~~Lage und Abmessungen des Baufeldes für die Einstellhalle~~

### Art. 5

#### Gestaltung allgemein

Die Ueberbauung hat in gestalterischer Hinsicht dem ländlichen Umfeld ~~und v.a. auf der Seite Murtenstrasse~~ dem Ortsbild gebührend Rechnung zu tragen. Zudem ist eine gestalterische Abstimmung mit der benachbarten Ueberbauung „Mühlau-Nord“ (Gemeinde Aarberg) vorzunehmen.

## Baufelder für Hauptgebäude

Art. 6

### Nutzung

- ~~1. Die Baufelder 1 bis 3 sind, vorbehältlich Absatz 2, für Wohnnutzung bestimmt. Es sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu erstellen. Reiheneinfamilienhäuser sind in den Baufeldern 2 und 3 erlaubt.~~
  - ~~2. Im Baufeld 1 kann entlang der Murtenstrasse stilles, wenig Verkehr erzeugendes Gewerbe bis zu max. 50% der Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Zudem sind im Baufeld 1 max. 5 Parkplätze für Besucher/Anlieferung des allfälligen Gewerbebetriebes zulässig (keine Dauerparkplätze; Lage gemäss UeP.~~
- 1. Die Baufelder 1 bis 3 sind für Wohnnutzung bestimmt.**
  - 2. Es sind total max. 6 Einheiten möglich.**

Art. 7

### Baupolizeiliche Masse

1. Für die Baufelder 1 bis 3 gelten die nachfolgenden baupolizeilichen Masse:

	Geschosszahl	Gebäudehöhe	BGF-min.	BGF max.
BF 1	2	7,0 m	750 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
BF 2	2	6,5 m	550 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
BF 3	2	6,5 m	750 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
total			2050 m <sup>2</sup>	2700 m <sup>2</sup>
<b>BF 1,2,3</b>	<b>2</b>	<b>6,5m</b>	<b>0,5 = max.</b>	<b>1397 m<sup>2</sup></b>

2. Die Hauptbauten haben 2 Vollgeschosse aufzuweisen. Der Dachausbau (BGF im Dachgeschoss) ist im Baufeld 1 zu 100% und in den Baufeldern 2 und 3 zu max. 50% der darunterliegenden Geschossfläche zulässig.
- ~~3. Bei mehreren Hauptgebäuden innerhalb eines Baufeldes ist ein Gebäude-Abstand von mind. 3m einzuhalten.~~
- ~~4. Im Baufeld 1 beträgt die maximal zulässige Bautiefe 13m. Ueber diese Bautiefe hinaus sind Anbauten gemäss Art. 10 UeV zugelassen (keine BGF).~~
5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), ausgenommen in einer Tiefe von 15m ab March Murtenstrasse, wo die Stufe 3 gilt.

Art. 8

### Gestaltungsbaulinien, Fassadengestaltung

- ~~1. Die Gestaltungsbaulinien (Anbaupflicht) bezwecken die Integration in die ortstypische Siedlungsstruktur längs der Hauptstrasse und die klare Einfassung des Quartierplatzes.~~

2. Die Fassaden sind in der Vertikalen angemessen zu gliedern und bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
3. Jeder Wohneinheit ist sonnseitig ein direkter Zugang zum privaten Grünbereich oder aber ein grosszügiger Balkon (mind. 8 m<sup>2</sup> gross und 2 m tief) zuzuordnen.

## Art. 9

Dachgestaltung

1. Die Hauptgebäude in den Baufeldern 1 bis 3 haben symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung zwischen 33 und 42 Grad a.T. aufzuweisen.
2. ~~Pro Baufeld ist höchstens eine versetzte Dachfirst zugelassen. Bei mehreren Hauptgebäuden innerhalb eines Baufeldes darf die First über die Gebäudelücke (n) hinweggezogen werden, wobei ein unterschiedliches Bedachungsmaterial (z.B. Glas) im Bereich der Gebäudelücke (n) zulässig ist.~~
3. Vordächer haben die Umfassungsmauer allseitig um mind. 100cm **70cm** zu überschreiten.
4. Es sind im Maximum zwei verschiedene Dachaufbauten für alle drei Baufelder zulässig (z.B. Lukarnen und Dachflächenfenster). Dacheinschnitte sind ausgeschlossen. Im weiteren sind die „Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern“ des Kant. Raumplanungsamtes wegleitend (siehe ~~Angang~~).
5. **Eingangsvordächer dürfen die Umfassungsmauer max. 1m überschreiten.**

**Baufelder für Anbauten und Nebenbauten**

## Art. 10

Baufelder für Anbauten: Nutzung und Gestaltung

1. Südwest- resp. gartenseitig der Hauptbauten sind Energiegewinnungs-Wintergärten, Balkone u. dgl. zugelassen (keine BGF). Die Anbauten dürfen die Dachfläche nicht überragen.
2. Nordwest- resp. gassenseitig **südostseitig** sind Balkone-bewohnte Erker, Verlängerungen, Geräteschuppen u. dgl. sowie offene Treppenerschliessungen und Vorgarten-Einfriedungen zugelassen. Die im UeP eingezeichneten Treppenabgänge zur Einstellhalle können innerhalb der Baufelder für Anbauten verschoben werden.

## Art. 11

Baufelder für Nebenbauten: Nutzung

Soweit nicht bereits im UeP festgelegt, sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- a) ~~Im Baufeld 4 sind Annexbauten („Stöckli“) zu den Hauptgebäuden auf BF 3 oder separate Kleinwohnungen und nicht publikumsorientierte Ateliers u. dgl. zulässig.~~

- b) ~~Im Baufeld 5 sind mind. 40 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftsraum oder als offener Unterstand/Spiel- und Aufenthaltsbereich zu erstellen. Im übrigen sind Nutzungen gemäss Absatz 1 zulässig.~~
- e) ~~Baufeld 6 ist als Containerunterstand, Velounterstand, Geräteschuppen u. dgl. nutzbar und bezweckt gleichzeitig eine gewisse Lärmabschirmung.~~
- 1. Die Baufelder 4,5,6 sind für Autounterstände, sowie einen gedeckten Containerplatz mit Geräteschuppen bestimmt.**

## Art. 12

Baupolizeiliche Masse für Nebenbauten

1. Die Gebäudehöhe beträgt max. 2.5 m **3,0m**, resp. in den Baufeldern 4 und 5 max. 4m. Es sind im Maximum 250 m<sup>2</sup> BGF in den Nebenbauten zulässig.
2. ~~Für Nebenbauten mit Wohn- oder Gewerbenutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss LSV.~~
- 2. Vordächer dürfen die Baufelder allseitig max. 50cm überragen.**

6

## Art. 13

Gestaltung der Nebenbauten

1. ~~Die Fassadengestaltung ist auf die angrenzende Bebauung abzustimmen. Gegenüber dem Quartierplatz gilt eine Gestaltungsbaulinie gemäss UeP.~~
2. ~~Steildächer in den Baufeldern 4 und 5 sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie bei den gegenüberliegenden Hauptbauten zu decken. Nicht nutzbare Flachdächer sind zu begrünen.~~
- 2. Als Bedachung sind Flachdächer und Pultdächer mit einem maximalen Gefälle von 10% möglich. Diese Dächer sind zu begrünen.**
3. Bei einer Ueberdachung der Besucherparkplätze sind die Seiten, ausg. bei Anbauten, offenzuhalten.

Aussenraum

## Art. 14

Gemeinschaftlicher Erschliessungsbereich

1. Der gemeinschaftliche Erschliessungsbereich umfasst Verkehrsflächen Zufahrt zu Einstellhalle und zu Besucherparkplätzen, Zufahrt für Kehrtafelabfuhr, Hauszufahrten für Velos/Anlieferung/Nottransporte, Fusswege und dient im Bereich des Quartierplatzes und der Gassen überlagernd als Spiel- und Aufenthaltsfläche.
2. ~~Ausserhalb der 9 Besucherparkplätze gemäss UeP und der 5 allfälligen Parkplätze gemäss Art. 6/2 UeV ist ebenerdig keine Parkierung von Motorfahrzeugen zugelassen. Der Quartierplatz und die Gasse rückseitig der Baufelder 2 und 3 sind vom motorisierten Verkehr freizuhalten, ausg. Kehrtafelabfuhr/Anlieferung/Nottransporte.~~

- ~~3. Der Spielbereich ist durch Anrampungen gemäss UeP zu unterstreichen. Die im UeP eingetragenen Höhenkoten (in Bezug zum Fixpunkt auf Aarberger Boden) gelten für den Fall, dass die Einstellhalle nicht tiefergelegt werden kann.~~
- ~~4. In Vereinbarung mit der Gemeinde Aarberg (vgl. auch Art. 20/1 UeV) darf die Rampe zur Einstellhalle die Gemeindegrenze um max. 6 m überschreiten und ist auf Boden der Gemeinde Aarberg mit max. 10% Gefälle zulässig. Die Rampe ist bis 2 m an die Gemeindegrenze heran pergolaartig zu überdecken.~~

Art. 15 ~~\_\_\_\_\_~~ Kleinkinderspielplatz

~~Die im UeP bezeichneten Kleinkinderspielplätze sind mit einem Mergel oder Kiesbelag zu versehen und mit Sandkasten, Wasseranschluss und Spielgeräten auszustatten.~~

Art. 16. Gemeinschaftlicher Grün- und Spielbereich

1. Der gemeinschaftliche Grün- und Spielbereich umfasst nebst einzelnen Grünrabatten ein ca. 300 m<sup>2</sup> ~~400 m<sup>2</sup>~~ grosses Rasenspielfeld und ergänzende Flächen für Spiel und Aufenthalt. ~~In der südlichen Arealecke ist eine Feuerstelle mitsamt kleinem Geräteschuppen zulässig.~~
2. Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten und zu pflegen. ~~Die Erdüberdeckung der Einstellhalle hat mind. 40 cm mächtig zu sein.~~
3. ~~Für die Erfüllung von Art. 15/2 Bau G und Art. 46/2 Bau V ist nebst dem Rasenspielfeld auch der ca. 250 m<sup>2</sup> grosse Quartierplatz anrechenbar.~~

Art. 17 Privater Grünbereich

1. Im privaten Grünbereich sind Bodenversiegelungen und schematische Terrainanhebungen nicht gestattet.
2. Offene Gartensitzplätze/Pergolen mit einer maximalen Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und Höhe von 2.2 m sind in einem Abstand von mind. 5 m zur südwestlichen Fassade (Hauptbauten) zulässig. Die Bauten müssen auf mind. Zwei Seiten offen sein. Der Grenzabstand beträgt 1 m resp. gegenüber der Parzelle Nr. 839 (Landwirtschaftsfläche) 2 m.
3. Entlang der südwestlichen Parzellengrenze ist mittels Einfriedung das Betreten der angrenzenden Landwirtschaftsparzelle zu verhindern. Die Einfriedung ist auf mind. der halben Länge mit einheimischen Sträuchern zu begrünen.

Art. 18 Hochstammbäume

An den im UeP bezeichneten Stellen sind gleichzeitig mit der Erstellung der Bauten mittel- bis hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die artgerechte Pflege obliegt den Grundeigentümern. Abgestorbene Bäume sowie Sträucher gemäss Art. 17/3 UeV sind zu ersetzen.

## Art. 19

Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan ist mit dem Ergeschossgrundriss zu kombinieren und hat alle wesentlichen aussen-räumlichen Gestaltungselemente zu beinhalten (Terrainveränderungen, Belagsart der befestigten Flächen, Baumbepflanzungen mit Artenwahl, Einfriedungen, usw.)

**Weitere Bestimmungen**

## Art. 20

Zu- und Wegfahrt, Parkierung

1. Die Zu- und Wegfahrt für das Areal „Kronenmatten“ erfolgt via Ueberbauung Mühlau-Nord, Gemeinde Aarberg – dies gestützt auf Art. 18/3 der entsprechenden Ueberbauungsvorschriften. Kehrrihtabfuhr, Nottransporte und Velos sowie Besucher/Anlieferung des allfälligen Gewerbebetriebes im Baufeld 1 können das Areal direkt über die Murtenstrasse erreichen bzw. verlassen. Zur Verhinderung der Durchfahrt von Unberechtigten über den Quartierplatz sind bauliche Vorkehrungen zu treffen.
2. Das im UeP bezeichnete Baufeld für die Einstellhalle lässt max. 48 Autoabstellplätze zu, wobei die effektive Grösse gemäss Art. 20/3,4 UeV zu ermitteln ist. Sämtliche Anwohnerparkierung und Dauerparkplätze für allfällige Gewerbebetriebe sind in der Einstellhalle unterzubringen. Ebenerdig sind einzig die im UeP sowie die in Art. 6/2 UeV bezeichneten Besucherparkplätze zulässig (vgl. Art. 14/2 UeV).
3. Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen richtet sich nach Art. 16 ff Bau G und Art. 49 ff Bau V. Werden im Ueberbauungsareal mehr als 18 Wohnungen erstellt, sind zusätzliche zu den ebenerdigen Besucherparkplätzen ½ Besucherparkplätze pro zusätzliche Wohnung in der Einstellhalle zu erstellen.
4. Zur Erschliessung der angrenzenden Parzelle Nr. 694 (Gemeinde Aarberg, Einzonungsgesuch hängig) sind einerseits die Verlängerung der Notzufahrt gemäss Eintragung im UeP und andererseits 2 Parkplätze in der Einstellhalle offenzuhalten. **ist die Zufahrt offenzuhalten.**

## Art. 21

Energie

1. Sämtliche Heizungen von Wohn- bzw. Gewerbebauten müssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Nach Möglichkeit ist für die gesamte Ueberbauung ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen. Pro Baufeld darf jedoch höchstens eine Heizung installiert werden.
2. Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomass (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.
3. Das Konzept Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

4. Es gelten der Erschliessungsvertrag vom 1.5.1992 und im übrigen die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

## Art. 22

Zivilschutzräume

1. Die erforderlichen Schutzraumpläne sind *pro Baufeld* in einem Sammelschutzraum zu verwirklichen. Dessen Lage ist mit dem ersten Baugesuch festzulegen.
2. Für Bauten, die vor der Erstellung des Sammelschutzraums bezogen werden, ist der Gemeinde vorübergehende Ersatzabgabe zu entrichten. Das kant. Amt für Zivilschutz regelt das Verfahren.

## Art. 23

Etap pierung

Wird die Ueberbauung der Baufelder 1-3 in Etappen vorgenommen, können auch die Einstellhalle und die gemeinschaftlichen Aussenräume sinngemäss etappiert werden.

## Art. 24

Vereinbarungen

1. Betreffend Verkehrserschliessung inkl. Unterhalt/Haftung ist zwischen den Gemeinden Barga n und Aarberg ein Vertrag abzuschliessen. Dieser ist vor der Genehmigung der UeO gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Der Erschliessungsvertrag vom 1.5.1992 ist ein integrierender Bestandteil der UeV gemäss Art. 89/4 Bau G.
3. Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.) Diese müssen bei Einreichung des ersten Baugesuchs vorliegen.

## Art. 25

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch ~~die Kant. Baudirektion~~ das Amt für Gemeinde- und Raumordnung in Kraft (Art. 61 Bau G).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom keine

Publikation im Amtsblatt vom keine im Amtsanzeiger vom keine

Oeffentliche Auflage siehe beil. Unterschriftenblätter

Einsprachverhandlungen keine

Rechtsverwahrungen keine

Erledigte Einsprachen keine

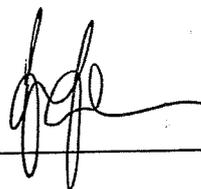
Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. MRZ. 1999

Namens des Gemeinderats

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bargen, den 27. MAI 1999

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinde- und Raumordnung

Bern, den \_\_\_\_\_