



**Einwohnergemeinde
Barga BE**

Überbauungsordnung Beunde Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Genehmigung

16. August 2011

0813_390_UeV_V110816.doc/PH/HH/bx

Inhalt	Seite
A Allgemeines	2
Art. 1 Planungszweck	2
Art. 2 Wirkungsbereich	2
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	2
B Nutzung, Bebauung und Gestaltung	2
Art. 4 Gebietseinteilung	2
Art. 5 Art der Nutzung	2
Art. 6 Baufelder	3
Art. 7 Baupolizeiliche Masse	3
Art. 8 Gestaltung der Bauten	3
Art. 9 Lärmschutz	3
Art. 10 Etappierung	4
C Erschliessung	4
Art. 11 Erschliessung	4
Art. 12 Parkierung	4
Art. 13 Trottoir	5
Art. 14 Bahnübergang	5
Art. 15 Kehrichtsammelstelle	5
D Aussenraum	5
Art. 16 Quartierplatz	5
Art. 17 Gemeinschaftlicher Aussenraum	5
Art. 18 Privater Aussenraum	6
Art. 19 Umgebungsgestaltung	6
Art. 20 Pufferstreifen	6
Art. 21 Hecke	7
E Weitere Bestimmungen	7
Art. 22 Energie	7
Art. 23 Vereinbarungen	7
Art. 24 Schlussbestimmungen	7

Anhang: Lärmschutzmassnahmen im Baufeld A1
Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

- ¹ Die Überbauungsordnung „Beunde“ bezweckt die Realisierung einer gemischten Wohn- und Gewerbeüberbauung entlang der Murtenstrasse sowie die Schaffung eines familiengerechten Wohnquartiers auf dem übrigen Areal, welche sich gut in das bestehende Ortsbild der Gemeinde Barga einfügen.
- ² Gestützt auf den interkommunalen Richtplan Beunde/Mühlau schafft die Überbauungsordnung die Voraussetzungen für eine räumlich und funktional abgestimmte Weiterentwicklung des Quartiers auf Gemeindegebiet Aarberg.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf dem interkommunalen Richtplan „Beunde/Mühlau“ sowie der in Art. 3a des Gemeindebaureglements (GBR) festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Beunde).
- ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

B Nutzung, Bebauung und Gestaltung

Gebietseinteilung

Art. 4

Der Überbauungsperimeter ist in drei Sektoren (A-C) unterteilt. Lage und Abgrenzung der Sektoren sind auf dem Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art der Nutzung

Art. 5

- ¹ Sektor A ist für den Bau einer gemischten Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen. Baufeld A1 ist für Büro- und Gewerbenutzung gemäss den Bestimmungen der Kernzone, Baufeld A2 für Wohnnutzung bestimmt. Unter Berücksichtigung baulicher oder gestalterischer Massnahmen zum Lärmschutz kann in Baufeld A1 auch Wohnnutzung realisiert werden (vgl. Art. 9 sowie Anhang).
- ² Sektor B ist bereits überbaut. Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss GBR.
- ³ In Sektor C ist der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie von Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern zugelassen.

Baufelder**Art. 6**

- ¹ Sämtliche Bauten (Hauptbauten inklusive dazu gehörige An- und Nebenbauten) sind innerhalb der auf dem Überbauungsplan bezeichneten Baufelder zu realisieren. Absatz 2 bleibt vorbehalten.
- ² Im Bereich nördlich der Baufelder A1 und A2 ist entlang der Bahnlinie die Erstellung von Auto- und Velounterständen gestattet. Dabei gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - Maximale Gebäudelänge: 40 m
 - Maximale Gebäudehöhe: 3 m
 - Minimaler Abstand gegenüber Gleisachse: 5 m

**Baupolizeiliche
Masse****Art. 7**

- ¹ Für Sektor A gelten folgende Masse:
 - Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
 - Maximale Gebäudelänge: 40 m
 - Maximale Gebäudehöhe: 7 m
 - Maximale Geschosszahl: 2
- ² Für Sektor B gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss GBR.
- ³ Für Sektor C gelten folgende Masse:
 - Gebäudeabstände innerhalb Baufeld: frei wählbar
 - Maximale Gebäudelänge: 30 m
 - Maximale Gebäudehöhe: 7 m
 - Maximale Geschosszahl: 2

**Gestaltung
der Bauten****Art. 8**

- ¹ Bezüglich Gestaltung gelten die Vorschriften des GBR.
- ² Für Baufeld A1 gelten zusätzlich die Ortsbildschutzbestimmungen gemäss Art. 22 GBR.

Lärmschutz**Art. 9**

- ¹ Im Sektor A1 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III, in den übrigen Sektoren die Empfindlichkeitsstufe ES II.
- ² Im Sektor A1 ist gegenüber der Lärmquelle (Murtenstrasse) und den lärmempfindlichen Räumen folgende Schallpegeldifferenz sicherzustellen:
Wohnen 16 dB(A), Büro- und Gewerbenutzung 11 dB(A).
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, wie die Schallpegeldifferenz mit der gewählten baulichen oder gestalterischen Massnahme gemäss Anhang eingehalten wird.

Etappierung**Art. 10**

- ¹ Die Baufelder können in beliebiger Reihenfolge überbaut werden.
- ² Bei einer etappierten Realisierung muss die vollständige Erstellung von Detailerschliessungsstrasse, Quartierplatz und gemeinschaftlichem Aussenraum von Beginn an gewährleistet sein.
- ³ Der Pufferstreifen ist spätestens gleichzeitig mit der Bebauung von Baufeld C2 anzulegen.

C Erschliessung**Erschliessung****Art. 11**

- ¹ Die Erschliessung des Quartiers erfolgt über eine neu zu erstellende Detailerschliessungsstrasse. Lage und Abmessung sind im Überbauungsplan festgelegt.
- ² Der Knoten zur Anbindung der neuen Detailerschliessungsstrasse an die Murtenstrasse einschliesslich der Fussgängerquerung der Kantonsstrasse ist im Überbauungsplan festgelegt.
- ³ Die Detailerschliessungsstrasse sowie deren Anschluss an die Kantonsstrasse müssen vor dem Baubeginn auf einem der Baufelder zu Lasten der Bauherrschaft realisiert werden und betriebsbereit sein.
- ⁴ Die Sektoren A und C werden ab der neuen Detailerschliessungsstrasse erschlossen.
- ⁵ Sektor B wird über den Mühlauweg erschlossen. Der Mühlauweg wird zu diesem Zweck auf 4.5 m verbreitert. Der Anschluss Beundenweg – Mühlauweg ist zu gewährleisten.
- ⁶ Die ungefähre Lage der privaten Hauszufahrten ist auf dem Überbauungsplan dargestellt.

Parkierung**Art. 12**

- ¹ Die vorgeschriebenen Abstellplätze für die privaten Motorfahrzeuge werden individuell auf den Grundstücken angeordnet. Absatz 3 bleibt vorbehalten.
- ² Für die Besucher ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ein zentraler Besucherparkplatz zu erstellen.
- ³ In Sektor A sind die Parkplätze für Anwohnerschaft und Besucher wenn möglich entlang des Bahndamms zu realisieren.

Trottoir**Art. 13**

Das Trottoir entlang der neuen Detailerschliessungsstrasse ist hinsichtlich Tragfähigkeit und Randabschluss zur Fahrbahn so zu errichten, dass es auch von schweren Fahrzeugen (insbesondere landwirtschaftlichem Verkehr) überfahren werden kann.

Bahnübergang**Art. 14**

- ¹ Der bestehende Bahnübergang am Mühlaweg ist in Absprache mit der SBB aufzuheben.
- ² Nach Schliessung des Bahnübergangs ist das Bahntrasse mit geeigneten Massnahmen vor unberechtigten Querungen zu sichern.

Kehrichtsammelstelle**Art. 15**

Die ungefähre Lage der gemeinschaftlichen Kehrichtsammelstelle ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

D Aussenraum**Quartierplatz****Art. 16**

- ¹ Der am östlichen Perimeterrand gelegene Quartierplatz ist öffentlich. Er ist Teil eines gemeindeübergreifenden Quartierplatzes, der auf Gemeindegebiet von Aarberg erweitert und baulich abgeschlossen werden soll.
- ² Der Quartierplatz ist als multifunktionale Fläche (Begegnung, Spiel, landwirtschaftlicher Verkehr, Wendemöglichkeit) auszubilden.
- ³ Mittels gestalterischer Massnahmen soll die nachbarschaftliche Verbundenheit mit der Gemeinde Aarberg zum Ausdruck gebracht werden.
- ⁴ Im Rahmen der Platzgestaltung sind die Voraussetzungen für eine durchgehende Langsamverkehrsachse Richtung Aarberg zu schaffen. Gleichzeitig muss dafür gesorgt werden, dass der durchgehende motorisierte Verkehr Richtung Aarberg jederzeit wirksam unterbunden wird.

Gemeinschaftlicher Aussenraum**Art. 17**

- ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Aussenraum dient den Bewohnern als siedlungsinterner Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist im Sinne von Art. 46 BauV als Rasenspielfeld zu gestalten.
- ² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist gegenüber Baufeld C2 durch eine zweckmässige Bepflanzung und allenfalls weiteren landschaftsarchitektonischen Massnahmen abzuschirmen.

- ³ Im gemeinschaftlichen Aussenraum ist die Errichtung zweckdienlicher Kleinbauten gestattet. Dabei gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - Maximale Gebäudefläche: 25 m²
 - Maximale Gebäudehöhe: 3 m
 - Minimaler Grenzabstand: 2 m
- ⁴ Der bestehende, extensiv genutzte landwirtschaftliche Erschliessungsweg wird als Grasweg in das Rasenspielfeld integriert. Er ist bezüglich Kofferung, Oberfläche und Profil so zu gestalten, dass er der angestrebten Nutzungskombination Rechnung trägt.

**Privater
Aussenraum**

Art. 18

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenräume sind für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt. Dies gilt ebenso für private Aussenräume innerhalb des Überbauungsperimeters, welche den Hauptgebäuden der Parzellen Nr. 1766, 1793, 1794, 1795 und 318 zugeordnet sind.
- ² In den privaten Aussenräumen werden private Terrassen, Gärten, Vorplätze, Erschliessungs-, Grün- und Parkieranlagen angeordnet. Die Differenzierung in die unterschiedlichen Nutzungsbereiche bleibt dem Bauherrn überlassen.
- ³ Bei der Gestaltung der privaten Einfahrten sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

**Umgebungs-
gestaltung**

Art. 19

Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgendem Mindestinhalt einzureichen:

- Anordnung und Gestaltung der Erschliessungsanlagen (Hauszufahrten, Wege, Abstellplätze etc.)
- Lage und Gestaltung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen und dgl.
- Lage, Art und Gestaltung der Aufenthalts-, Spiel- und Grünbereiche (Grünflächen, Sitzplätze, Terrassen, Bepflanzung etc.).

Pufferstreifen

Art. 20

- ¹ Mit dem Pufferstreifen am südlichen Perimeterrand soll ein gut gestalteter, harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen werden.
- ² Der Pufferstreifen dient zudem als Ersatz für den gerodeten Heckenabschnitt im Bereich der Detailerschliessungsstrasse.
- ³ Der Pufferstreifen ist mit standortheimischem, ökologisch wertvollem Gehölz zu bepflanzen (vgl. Dokumentation Berner Naturschutz: Heckenschutz) und von jeglichen störenden Einflüssen (z.B. Bebauung) freizuhalten.
- ⁴ Die Verantwortlichkeit zur Realisierung des Pufferstreifens richtet sich nach den Vereinbarungen in den Infrastrukturverträgen.

Hecke**Art. 21**

- ¹ Die Hecke zwischen den Baufeldern A2 und B1 ist zu erhalten, mit standortheimischen Sträuchern zu verdichten und aufzuwerten, sowie fachgerecht zu pflegen (vgl. Dokumentation Berner Naturschutz: Heckenschutz).
- ² Die Pflege obliegt den angrenzenden Grundeigentümern. Die Einzelheiten werden in einer Pflegevereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern geregelt.

E Weitere Bestimmungen**Energie****Art. 22**

- ¹ Die Hauptbauten sind nach Möglichkeit nach den zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Minergie-Standards zu errichten.
- ² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Vereinbarungen**Art. 23**

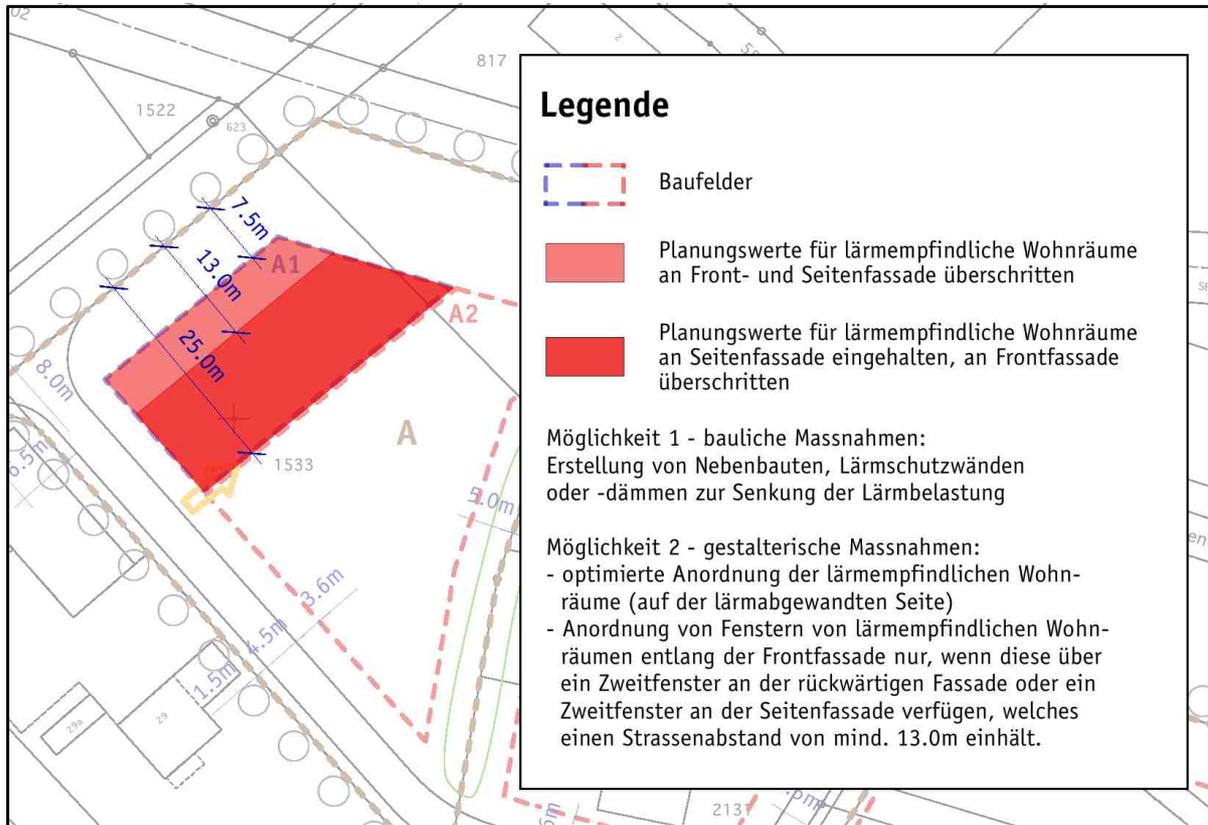
- ¹ Sämtliche rechtlichen Aspekte, die sich bei dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ergeben, sind im Rahmen eines Infrastrukturvertrages zu regeln.
- ² Der Vertrag muss vor der kantonalen Genehmigung unterzeichnet sein.

**Schluss-
bestimmungen****Art. 24**

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

Anhang: Lärmschutzmassnahmen in Baufeld A1

Wohnnutzung



Büro- und Gewerbenutzung

Die Planungswerte für Büro- und Gewerbenutzungen werden in den Baufeldern A1 + A2 sowohl an der Front- wie auch an den Seitenfassaden eingehalten.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	27. April bis 29. Mai 2009
Vorprüfung vom	1. Juli 2010 sowie Ergänzung vom 14. Juli 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	3. und 10. Juni 2011
Publikation im Amtsblatt vom	8. und 15. Juni 2011
Öffentliche Auflage vom	3. Juni bis 8. Juli 2011
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Barga am 5. Juli 2011

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident 

Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Barga, 22. AUG. 2011

Der Gemeindeverwalter 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. SEP. 2011



