

Einwohnergemeinde Wangen an der Aare



Ueberbauungsordnung ZPP 5 Finkenweg Süd

Auflageexemplar

Burgdorf, 25. August 2009


atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 26 3400 Burgdorf /
Sonnmatstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

INHALT

Teil 1 Kurzbericht mit Plänen und Skizzen (Erläuternd)

Richtplan Finkenweg
Ausgangslage
Überbauungsrichtskizze Mst. 1:500
Überbauungsplan Mst. 1:500
Erschliessung, Bebauung und Aussenraum

Teil 2 Ueberbauungsvorschriften mit Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)

- I Allgemeines
- II Bebauung
- III Erschliessung
- IV Aussenraum
- V Weitere Bestimmungen

Ueberbauungsplan Mst. 1:500

Genehmigungsvermerke



Teil 1

**Kurzbericht mit
Plänen und Skizzen
(Erläuternd)**



**GENEHMIGUNGSEXEMPLAR
15.3.2009**

Da die Umsetzung des Richtplanes sowie der Ueberbauungsordnung vom 2. und 4.11.2004, (ZPP Nr. 5 nach allem aufgehobenem Baureglement), nicht gelangen, entschloss sich der Gemeinderat im 2008 die bestehenden Planungen aufzuheben und auf geänderten Rahmenbedingungen neu erarbeiten zu lassen.

GEGEBENHEITEN

Das Ueberbauungsgebiet Finkenweg liegt westlich von Wangen in 500 m Distanz zum Städtlikem in einem weitgehend überbauten, ruhigen Wohnquartier. Westlich grenzen Mehrfamilienhäuser an, östlich sind es Einfamilienhäuser.

Baurechtlich ist das Gebiet mit Planungspflicht belegt, im nördlichen Teil entsprechend der Wohnzone W3, im südlichen Teil entsprechend der Wohnzone W2.

Das Areal weist ca. 10'000 m² Fläche auf und ist rund 80 m breit und 200 m tief von Norden nach Süden.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von 0,5 / 8'000 m² Bruttogeschossfläche ist mit ca. 50 Wohneinheiten mit ca. 75 Autoeinstellplätzen zu rechnen.

Das Gebiet ist weitgehend eben (419.50 mÜM) und ist nördlich sowie westlich erschlossen.

Südlich grenzt die Oesch an das Areal.

UMSETZUNG

In 6 Gebäudezeilen, welche mit 2 Erschliessungsschtrassen erschlossen werden, soll das Areal etappiert überwiegend 2-geschossig bebaut werden.

Etwas nördlich der Siedlungsmitte, am Übergang von der südlichen, weniger dichten zur nördlichen dichteren Bauweise soll der zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereich entstehen.

Im Bereich der (Doppel-)Einfamilienhäuser ist die oberirdische Parkierung vorgesehen. Dort wo Mehrfamilienhäuser geplant werden, muss die Parkierung unterirdisch gelöst werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Areal soll die Erschliessung generell ca. 0,0 - 0,5 m, das Erdgeschoss der künftigen Bebauung generell 0,5 - max. 1 m über dem bestehenden Terrain liegen.

Trotz Höhenlegung der Erdgeschosse um max. 1 m wird die Gebäudehöhe nach Baureglement ab dem bestehenden Terrain gemessen.

Legende

- Wirkungsbereich Richtplan Finkenweg
- 419.50 bestehende Höhen m.Ü.M.
- 420.00 neue Höhe Erschliessung / Kote Erdgeschoss ± 0,5 m der angrenzenden Baubereiche
- Bebauung**
 - Baubereiche 2-geschossig (Einfamilienhäuser, Doppel-/Einfamilienhäuser)
 - Baubereiche 3-geschossig (Einfamilienhäuser, Doppel-/Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
 - Baubereiche 1-geschossige Nebenbauten (Verschiebar, Breiten variabel)
 - Zu-/Wegfahrt, Einstellhalle
 - Lege Einstellhalle (Variante)
- Erschliessung**
 - Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche (Detailerschliessung) (Asphalt, Verbundstein)
 - Wendebereiche
 - Vorplätze für Besucher PW / Baubereiche 1-geschossige Nebenb. (Gitterstein, begrünt)
 - Fuss- und Velowege
- Aussenraum**
 - Aufenthaltsbereich verkehrsfrei
 - Spielwiese
 - Retentionsmulde umgrünt
 - Hochstammbäume (Ahorn bevorzugt)
 - Dominante Bäume (Hängeweide=H bevorzugt)
 - Leuchstelen
 - Entsorgung / Robidog
 - Gärten privat
- Hinweise**
 - Parzellierung, Bebauung
 - Gewässer
 - Grünstreifen entlang Oesch

RICHTPLAN



Richttext

Zweck

Der Richtplan Finkenweg dient als Grundlage zur Erarbeitung der nachfolgenden Ueberbauungsordnung(en) für Wohnnutzung und bezweckt:

- die optimierte, einfach etappierbare Erschliessung separat für den Teil Nord und den Teil Süd ohne wesentliche Vorinvestitionen
- die attraktive Gestaltung einer möglichst verkehrsfreien Wohnsiedlung mit optimaler Orientierung der Gebäude nach Süd-West sowie hohem Wohnwert, welche im nördlichen Teil dichter bebaut wird, auch mit Mehrfamilienhäusern, und im südlichen Teil weniger dicht bebaut wird
- die detaillierte Definition der Umgebung als attraktive Aufenthaltsfläche

Die im Richtplan festgehaltenen Elemente der Gestaltung sind wegweisend für die nachfolgende Bearbeitung der Ueberbauungsordnung (-en).

Höhenlage

Das gewachsene Terrain am Finkenweg liegt im nördlichen Teil auf einer Höhe von 420.00 mÜM (Kleinfeldstrasse) und im südlichen Teil auf einer Höhe von 419.50 mÜM (Birkenweg). Da mit einem maximalen Grundwasserstand um 417.50 mÜM am Finkenweg zu rechnen ist, wird als Referenzhöhe für die gesamte Siedlung (Koten der fertigen Erdgeschosse) die Kote 420.00 mÜM festgelegt.

Geschosszahl

Im gesamten Richtplangebiet soll bevorzugt mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den Baubereichen 3-geschossig kann dreigeschossig gebaut werden.

Dachgestaltung

Da im Gebiet des Finkenweges wegen des hohen Grundwasserstandes nur wenig versickert werden kann, wird für Haupt- und Nebenbauten das hoch retentive Flachdach (eventl. mit Alitika) bevorzugt.

Umgebungsgestaltung

Sämtliche Flächen im Ueberbauungsgebiet müssen versickerungsfähig bleiben. Das Oberflächenwasser ist über Sickerbette und Retentionsmulden abzufangen. Der kontrollierte Ueberlauf in die Oesch ist erlaubt.

Etapplierung

Die Reihenfolge der Bebauung ist frei. Anlässlich der Erarbeitung der ersten Ueberbauungsordnung im Wirkungsbereich des Richtplanes muss der Nachweis der zweckmässigen Gestaltung sämtlicher Werke / Werkleitungen für den gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes erfolgen und die Landumlegungen im gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes abgeschlossen sein.

Energieeffizienz

Die Bebauung mit Minergie- / Niedrigenergiehäusern ist anzustreben. Die Häuser sollen so weitgehend wie möglich mit erneuerbaren Energien und möglichst aus gemeinschaftlichen Anlagen beheizt werden.

Aufenthaltsbereich / Spielwiese

Spätestens auf den Zeitpunkt der Erstellung der 20sten Familienwohnung im Gebiet des Richtplanes Finkenweg muss der Aufenthaltsbereich mit Spielwiese erstellt sein.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. Sept. 2008 – 3. Okt. 2008

Vorprüfung vom 17. Febr. 2009

Beschlossen durch den Gemeinderat Wangen a.A.: am 30. März 2009

Einwohnergemeinde Wangen a.A.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am _____

Ausgangslage

ZPP 5 Finkenweg

Die ZPP5 Finkenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität. Grundlage zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Finkenweg.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im südlichen Teil und der Wohnzone W3 im nördlichen Teil

Richtplan Finkenweg

Der Richtplan Finkenweg wurde 2008 erarbeitet und nach Abschluss der **Infrastrukturverträge** im Sommer 2009 genehmigt.

Dieser beinhaltet im Wesentlichen:

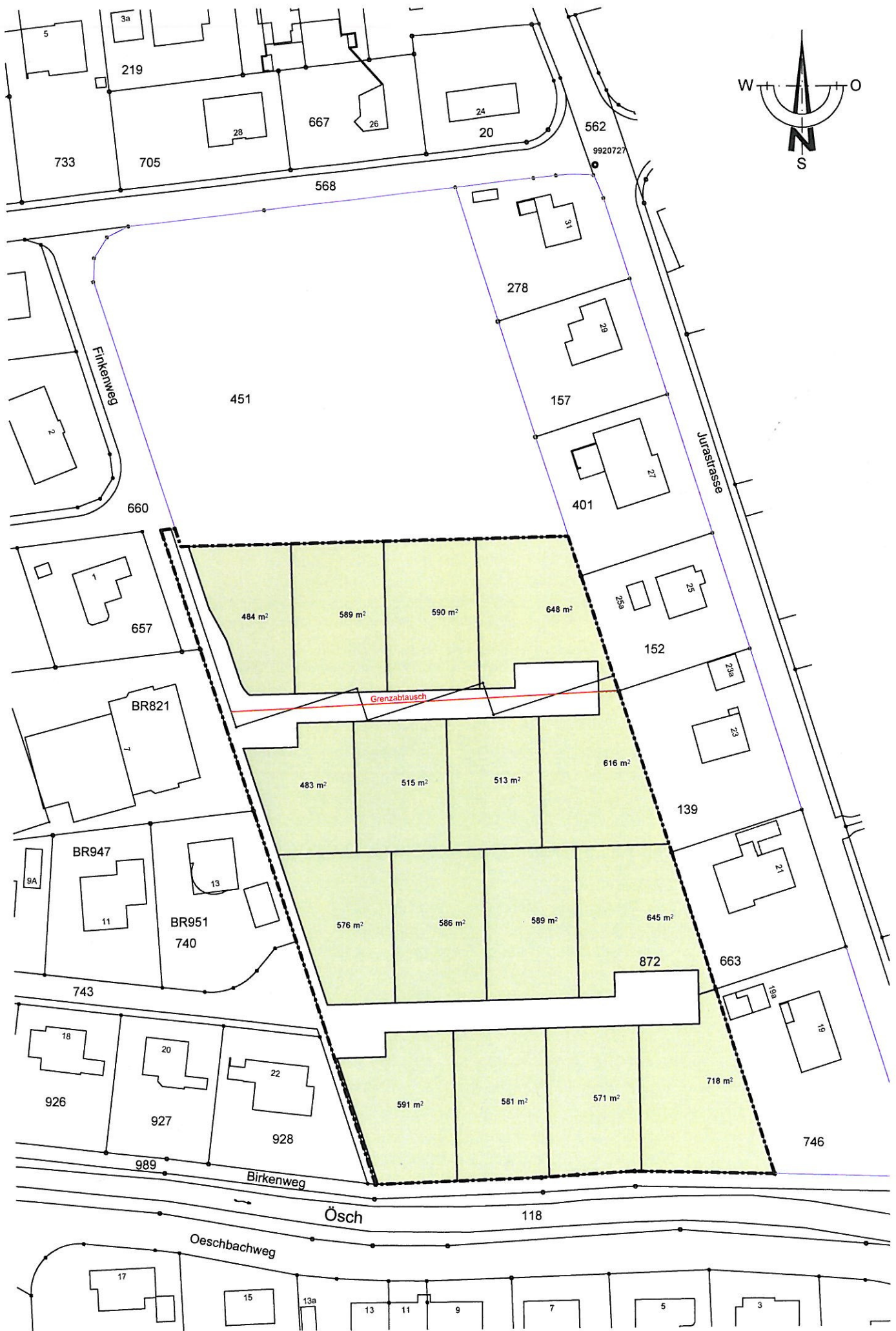
- Die **Analyse der Gegebenheiten**
- Die **Idee der Umsetzung** in Plan und Text:
 - In 6 Gebäudereihen, welche mit 2 Erschliessungstichstrassen erschlossen werden, soll das Areal etappiert überwiegend 2-geschossig bebaut werden.
 - Etwas nördlich der Siedlungsmitte, am Uebergang von der südlichen, weniger dichten zur nördlichen dichteren Bauweise soll der zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereich entstehen.
 - Im Bereich der (Doppel)-Einfamilienhäuser ist die oberirdische Parkierung vorgesehen. Dort wo Mehrfamilienhäuser geplant werden, muss die Parkierung unterirdisch gelöst werden.
 - Wegen des hohen Grundwasserstandes im Areal soll die Erschliessung generell ca. 0,0 - 0,5 m, das Erdgeschoss der künftigen Bebauung generell 0,5 - max. 1 m über dem bestehenden Terrain liegen.
 - Trotz Höherlegung der Erdgeschosse um max. 1 m wird die Gebäudehöhe nach Baureglement ab dem bestehenden Terrain gemessen.
- Den **Richttext zur Umsetzung** mittels Ueberbauungsordnungen:

Zweck

- Der Richtplan Finkenweg dient als Grundlage zur Erarbeitung der nachfolgenden Ueberbauungsordnung(en) für Wohnnutzung und bezweckt
- die optimierte, einfach etappierbare Erschliessung separat für den Teil Nord und den Teil Süd ohne wesentliche Vorinvestitionen
 - die attraktive Gestaltung einer möglichst verkehrsfreien Wohnsiedlung mit optimaler Orientierung der Gebäude nach Süd - West sowie hohem Wohnwert, welche im nördlichen Teil dichter bebaut wird, auch mit Mehrfamilienhäusern und im südlichen Teil weniger dicht bebaut wird
 - die detaillierte Definition der Umgebung als attraktive Aufenthaltsfläche

Höhenlage

Das gewachsene Terrain am Finkenweg liegt im nördlichen Teil auf einer Höhe von 420.00 müM (Kleinfeldstrasse) und im südlichen Teil auf einer Höhe von 419.50 müM (Birkenweg). Da mit einem maximalen Grundwasserstand um 417.50 müM am Finkenweg zu rechnen ist, wird als Referenzhöhe für die gesamte Siedlung (Koten der fertigen Erdgeschosse) die Kote 420.00 müM festgelegt.



1 : 1000 Perimeter Überbauungsordnung / Umlegung 1 : 1

Geschosszahl

Im gesamten Richtplangebiet soll bevorzugt mindestens zweigeschossig gebaut werden. In den Baubereichen 3-geschossig kann dreigeschossig gebaut werden.

Dachgestaltung

Da im Gebiet des Finkenweges wegen des hohen Grundwasserstandes nur wenig versickert werden kann, wird für Haupt- und Nebenbauten das hoch retentive Flachdach (eventl. mit Attika) bevorzugt.

Umgebungsgestaltung

Sämtliche Flächen im Ueberbauungsgebiet müssen versickerungsfähig bleiben. Das Oberflächenwasser ist über Sickerbette und Retentionsmulden abzufangen. Der kontrollierte Ueberlauf in die Oesch ist erlaubt.

Etap pierung

Die Reihenfolge der Bebauung ist frei. Anlässlich der Erarbeitung der ersten Ueberbauungsordnung im Wirkungsbereich des Richtplanes muss der Nachweis der zweckmässigen Gestaltung sämtlicher Werke / Werkleitungen für den gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes erfolgen und die Landumlegungen im gesamten Wirkungsbereich des Richtplanes abgeschlossen sein.

Energieeffizienz

Die Bebauung mit Minergie-/ Niedrigenergiehäusern ist anzustreben. Die Häuser sollen so weitgehend wie möglich mit erneuerbaren Energien und möglichst aus gemeinschaftlichen Anlagen beheizt werden.

Aufenthaltsbereich / Spielwiese

Spätestens auf den Zeitpunkt der Erstellung der 20sten Familienwohnung im Gebiet des Richtplanes Finkenweg muss der Aufenthaltsbereich mit Spielwiese erstellt sein.

Umsetzung mittels Überbauungs- ordnungen

Mittels Ueberbauungsordnung für den Sektor Süd sollen auf der Grundlage des Richtplanes Finkenweg und Artikel 28 des Baureglements die Voraussetzungen geschaffen werden, damit nach Abschluss der Ueberbauungsplanung einfach etappiert, unabhängig unter den Grundeigentümern und möglichst ohne Vorinvestitionen realisiert werden kann.

Soweit nicht in den nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften speziell geregelt, gelten in der Ueberbauungsordnung Finkenweg Süd die Bestimmungen der Wohnzone W2 des **Baureglements** Wangen a/A:

Für die Bauzone gelten folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- maximalen Geschosszahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone ¹⁾	kGA	gGA	GH	GZ	GL ²⁾	ES
Wohnzone W2 ³⁾	4 m	8 m	8 m	2	25 m	II

¹⁾ Landwirtschaftszone LWZ: Vgl. Art. 21 BR

²⁾ Die Messweise für An- und Nebenbauten richtet sich nach Art. 14 BR

³⁾ In den Wohnzonen W2 und W3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.

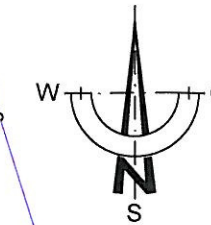
ÜBERBAUUNGSPLAN FINKENWEG SÜD WANGEN a.A.

1 : 500

25.8.09



Legende



- Wirkungskbereich Überbauungsplan Art. 1
- 419.50 bestehende Höhen m.ü.M.
- 420.00 neue Höhe Erschliessung / Kote Erdgeschoss Art. 4
max. ± 0,5 m der angrenzenden Baubereiche
- Bebauung**
 - Baubereiche 2-geschossige Hauptbauten (Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser)
 - Baubereiche 1-geschossige An- und Nebenbauten (Vorplätze für Besucher-PW) (Verschiebbar, Breiten variabel)
- Erschliessung**
 - Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche (Asphalt / Verbundstein) Art. 5
 - Wendebereiche
 - öffentliche Fuss- und Velowege
- Aussenraum** (ungefähre Lage der Elemente)
 - Hochstammbäume (Ahorn bevorzugt)
 - Dominante Bäume (Hängeweide=H bevorzugt) Art. 6
 - Leuchstelen
 - Entsorgung (E)
 - Gärten Privat
- Hinweise**
 - Parzellierung, Bebauung
 - Gewässer (Oesch)
 - Grünstreifen entlang Oesch
 - An-/Nebenbauten / Besucher-PW (Variante)
 - Robidog (R)



atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
 Fax 034 420 19 18
 www.schneider-partner.ch

Sägemasse 28 3400 Burgdorf /
 Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau
 Email: schneider-partner-bu@bluewin.ch

Erschliessung, Bebauung und Aussenraum

Der Ueberbauungsplan Finkenweg im südlichen Bereich beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

- Erschliessung** Die Erschliessung wird über zwei Stichstrassen sichergestellt, welche auch als **Aufenthaltsbereiche** dienen, und an welche in kompakter Art die offenen und überdachten Parkplätze und Nebennutzungen (nach Art. 12¹ Baureglement) angrenzen.
- Ueber Fuss- und Velowege wird die Durchgängigkeit durch das Ueberbauungsplangebiet sichergestellt.
- Die zu erwartenden ca. 16 Wohneinheiten werden täglich ca. 25 - 50 Fahrzeugbewegungen auslösen.
- Bebauung** Auf den ca. 11'000 m² Landfläche sollen maximal 19 Familienwohnungen in Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern realisiert werden. (Eventuell mit zusätzlichen Einliegerwohnungen).
- Die Bebauung richtet sich im Wesentlichen nach Art. 23 der Bauordnung (Wohnzone zweigeschossig).
- Da der Grundwasserspiegel im Höchststand bei 417.5 m über Meer liegen kann, sollen die Erdgeschosse im Bereich von 420.0 - 420.5 m über Meer realisiert werden. (Untergeschosse somit ausserhalb des Grundwassers).
- Erwünscht ist eine dichte Bebauung in Minergiestandard mit zwei Vollgeschossen und hoch retentivem Flachdach oder Pultdach sowie gemeinschaftlichen Heizanlagen mit erneuerbaren Energieträgern.
- Aussenraum** Der Aussenraum soll stark begrünt werden und der Boden möglichst durchlässig belassen werden.
- Sobald der Aufenthaltsbereich mit Spielwiese im nördlichen Teil des Richtplanes Finkenweg erstellt ist, sollen auch die Bewohner aus dem südlichen Teil dort Zugang haben.

- ◀ Abb 3 Ueberbauungsplan 1:500
- ▶ Abb 4 Ueberbauungsrichtskizze 1:100



Teil 2

Ueberbauungsvorschriften mit Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)

INHALT

I Allgemein

- Artikel 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Artikel 2 Bestandteile der Überbauungsordnung
- Artikel 3 Stellung zum übergeordneten Recht

II Bebauung

- Artikel 4 Bebauungsvorschriften

III Erschliessung

- Artikel 5 Erschliessungsanlagen

IV Aussenraum

- Artikel 6 Umgebungsgestaltung

V Realisierung

- Artikel 7 Vereinbarungen
- Artikel 8 Inkrafttreten

Ueberbauungsplan Mst. 1 : 500

Genehmigungsvermerke

I Allgemein

Artikel 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Finkenweg Süd ist im Überbauungsplan durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung soll:
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Bebauung mit geringen Vorinvestitionen ermöglichen.
 - eine minimale Begrünung des öffentlichen und halböffentlichen Aussenraums sicherstellen.
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen weiten Spielraum belassen, aber eine minimale Dichte und eine umweltgerechte Bauweise sicherstellen.

Artikel 2 Bestandteile der Überbauungsordnung Finkenweg Süd

- 1 Die Überbauungsordnung beinhaltet:
 - Überbauungsplan Mst. 1 : 500, mit Legende
 - Überbauungsvorschriften
- 2 Für die Baubewilligungsbehörde gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Richtlinie:
 - Kurzbericht mit Plänen und Skizzen

Artikel 3 Stellung zum übergeordneten Recht

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Wangen an der Aare, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

II Bebauung

Artikel 4

Bebauungsvorschriften

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Gebäudehöhe max. 8.00 m gemessen ab dem gewachsenen Terrain). Das Erdgeschoss hat auf der Kote 420.00 - 420.50 müM zu liegen.
- 2 Innerhalb der Baubereiche 2-geschossig können Hauptbauten (Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser) erstellt werden, welche in der Regel 2 Vollgeschosse aufzuweisen haben.
Erwünscht sind auf diesen Bauten Flach- oder Pultdächer (nach Süden geneigt), auf welchen das Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). In gut begründeten Einzelfällen kann das Satteldach in der ostseitigen Hälfte des Ueberbauungsgebietes erlaubt werden.
Mit den Hauptbauten sind gegenüber Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Baureglement einzuhalten.
Anzustreben ist im Ueberbauungsplangebiet die Bauweise in Minergie-standard mit gemeinschaftlichen Heizanlagen auf der Basis erneuerbarer Energien.
- 3 Die An- und Nebenbauten im Baubereich für 1-geschossige An- und Nebenbauten sowie im Bereich Vorplätze für Besucher-PW / Baubereich 1-geschossige An- und Nebenbauten dürfen (aufgrund des Grundbucheintrages beim Landverkauf) seitlich an die gemeinsame Grenze gestellt werden, soweit diese nicht in den Baubereich für Hauptbauten hineinragen. Diese Bauten haben hochretentive Flachdächer aufzuweisen, soweit an eine gemeinsame Grenze stossend, mit 3 m Bauhöhe ab Strassenniveau bis OK Flachdach.
Innerhalb der Baubereiche 2-geschossige Hauptbauten sowie im privaten Gartenbereich können An- und Nebenbauten nach den Bestimmungen des Baureglementes angeordnet werden.

III Erschliessung

Artikel 5

Erschliessungsanlagen

- 1 Die Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche sind entsprechend der Etappierung zu realisieren und mit den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu gestalten. Wasserundurchlässige Beläge sind seitlich in Sickerrigolen zu entwässern.
- 2 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen bestimmen die Höhenlage der Erschliessung. (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.50 m).
- 3 Parkplätze im Ueberbauungsplangebiet dürfen ausschliesslich in den im Ueberbauungsplan markierten Bereichen realisiert werden.
- 4 Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren.

IV Aussenraum

Artikel 6

Umgebungsgestaltung

- 1 Da sich das Planungsgebiet für die unterirdische Versickerung nicht eignet, muss das Regenwasser entsprechend dem Baufortschritt in Retentionsmulden (parzellenweise oder über mehrere Parzellen zusammengefasst) zurückgehalten werden. Massgebend sind die kant. Vorschriften zur Versickerung.

Die Retentionsmulden sind mit Hecken oder Einfriedungen einzufassen (Sicherheitsmassnahme für Kleinkinder).

- 2 Die Hochstammbäume, Leuchtstelen und die Entsorgungsstellen sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessung zu realisieren.

- 3 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung, insbesondere unter benachbarten Grundeigentümern.

Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Sträucher), Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände, Versickerungsanlagen etc.)

Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraumes sowie der An- und Nebenbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

V Realisierung

Artikel 7

Vereinbarungen

- 1 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit Verträgen sicherzustellen. (Landabtausch, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte...)
- 2 Auf den Zeitpunkt der Erstellung der 20sten Familienwohnung im Wirkungsbereich der ZPP Nr. 5 Finkenweg muss der Aufenthaltsbereich mit Spielwiese erstellt sein. Dieser ist für die Bewohner der Ueberbauung Finkenweg Süd und Nord bestimmt. Dessen Benutzung ist mit Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 8

Inkrafttreten

- 1 Die Ueberbauungsordnung Finkenweg Süd tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

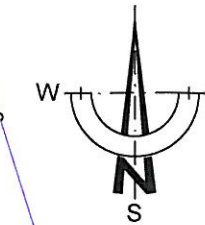
ÜBERBAUUNGSPLAN FINKENWEG SÜD WANGEN a.A.

1 : 500

25.8.09



Legende



- Wirkungskbereich Überbauungsplan Art. 1
- 419.50 bestehende Höhen m.ü.M.
- 420.00 neue Höhe Erschliessung / Kote Erdgeschoss Art. 4
max. ± 0,5 m der angrenzenden Baubereiche
- Bebauung**
 - Baubereiche 2-geschossige Hauptbauten (Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser)
 - Baubereiche 1-geschossige An- und Nebenbauten (Vorplätze für Besucher-PW) (Verschiebbar, Breiten variabel)
- Erschliessung**
 - Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche (Asphalt / Verbundstein) Art. 5
 - Wendebereiche
 - öffentliche Fuss- und Velowege
- Aussenraum** (ungefähre Lage der Elemente)
 - Hochstammbäume (Ahorn bevorzugt)
 - Dominante Bäume (Hängeweide=H bevorzugt) Art. 6
 - Leuchstelen
 - Entsorgung (E)
 - Gärten Privat
- Hinweise**
 - Parzellierung, Bebauung
 - Gewässer (Oesch)
 - Grünstreifen entlang Oesch
 - An-/Nebenbauten / Besucher-PW (Variante)
 - Robidog (R)



atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Teil 034 420 19 19 Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Fax 034 420 19 18 Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau
www.schneider-partner.ch Email: schneider-partner.bu@bluewin.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom
Publikation im Amtsanzeiger vom
Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am
Erledigt Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen nach Art. 66 BauG
durch den Gemeinderat
Wangen an der Aare am

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt: Wangen an der Aare den

Der Sekretär

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinde und Raumordnung am