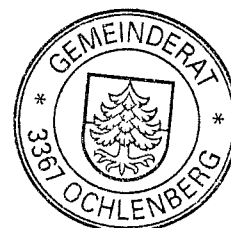


Überbauungsvorschriften

- Art. 1** 1 Die Überbauungsordnung 'Oschwand' bezweckt die bauliche Entwicklung des Ortsteils Oschwand mit einer Überbauung von hoher Siedlungsqualität. Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und - bei Bedarf - Reiheneinfamilienhäuser bis drei Einheiten erlaubt. **Zweck**
- 2 Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des punktierten Perimeters. **Wirkungsbereich**
- 3 Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aussagen, gilt bis zum Vorliegen eines kommunalen Baureglementes das Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).
- 4 Die minimale Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter gerechnet beträgt 0.25.
- Art. 2** Mit der Überbauungsordnung werden folgende Elemente hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Ausdehnung verbindlich festgelegt: **Inhalt der Überbauungsordnung**
- Erschliessung und Parkierung
 - Hausvorplätze und Fussgängerverbindungen
 - gemeinsamer Aussenraum mit übergeordneter Bepflanzung
 - Baubereiche
 - Gestaltungsbaulinien
 - Ausnutzungsziffer und baupolizeiliche Masse
- Art. 3** 1 Die Überbauung wird über eine verkehrsberuhigte Strasse erschlossen. Sie ist zusammen mit den Haus- und Garagenvorplätzen so zu gestalten, dass sie für den gefahrlosen Aufenthalt spielender Kinder geeignet ist. Vorzusehen sind Belagswechsel und Spielnischen; die Strasse kann in Schwarzbelag ausgeführt werden. Auf Haus- und Garagenvorplätzen ist die Bodenversiegelung minimal zu halten. **Erschliessung**
- 2 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fusswegverbindungen sind öffentlich. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszuführen.
- 3 Im Rahmen der Erschliessungsarbeiten ist in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt eine geeignete Fussgängerquerung sowie die Fortsetzung des Fussweges Richtung Schulhaus zu erstellen. Die Querung wird so gestaltet, dass sie eine verkehrsberuhigende Wirkung hat.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet über den Beginn der Erschliessungsarbeiten in Abhängigkeit der Entwicklung des Grundstück-Verkaufs.
- Art. 4** 1 Die Lage und Stellung der Hauptbauten richtet sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien und Baubereichen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.00 Meter, die maximale Gebäudelänge 30.00 Meter. **Hauptbauten**
- 2 Im Baubereich A sind neben der Wohnnutzung auch Laden-, Büro- und Gewerbenutzung mit Publikumsverkehr möglich.
- 3 In den Baubereichen B, C und D ist eine reine Wohnnutzung vorzusehen. Stilles Gewerbe mit geringem Publikumsverkehr ist erlaubt.
- 4 Die Gestaltungsbaulinien legen den Verlauf einer Aussenwand der Hauptgebäude fest. Rückstapelungen bis zu 2.00 Metern sind möglich. Vorbauten wie Wintergärten, Pergolen, Sitzplätze und Balkone dürfen bis maximal 3.00 Meter über die Gestaltungsbaulinie gebaut werden; mindestens die Hälfte einer Gebäudefassade muss jeweils aber auf die Gestaltungsbaulinie zu liegen kommen.
- 5 Die Hauptbauten dürfen zwei Vollgeschosse sowie einen Dachausbau aufweisen. Als Geschosse zählen das Erd- und die Obergeschosse.
- 6 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, dürfen aber nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenseite bzw. mehr als 3.50m betragen.
- 7 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 0.80m überschreitet. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche auf einer Ebene zulässig.



- Art. 5** Als Dachform für Hauptbauten sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 40° erlaubt. Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet. Bei der Gestaltung der Dachflächen ist auf eine geschlossene, ruhige Wirkung zu achten (pro Baubereich A, B, C, D wird eine einheitliche Firstrichtung angestrebt). Sonnenkollektoren und andere Energieinstallationen sind, vorbehaltlich der ruhigen Gesamtwirkung, zugelassen. Das Vordach hat eine minimale Grösse von 1.00m. Als Dacheindeckung sind rote bis dunkelbraune Tonziegel erlaubt. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt. **Dachgestaltung**
- Art. 6** 1 Für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand von 3 Metern. Vorbehalten bleibt ein Abstand von 3.60 m gegenüber Anlagen der Basiserschliessung für den motorisierten Verkehr. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Nebenbauten innerhalb des UEO-Perimeters auf die Grenze gebaut werden (Art. 12ff NBRD). **Nebenbauten**
- 2 Nebenbauten sind in Material und Konstruktion in Anlehnung an die Hauptbauten einheitlich zu gestalten. Für sie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.00m. Erlaubt sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Dachrinnen und -vorsprünge dürfen die Grundstücksgrenzen maximal 0.20 m überragen. Dem Nachbarn wird das Recht zugestanden, die an die Grenze anliegenden Fassaden zu bepflanzen.
- Art. 7** 1 Die Parkierung erfolgt ausschliesslich oberirdisch. **Parkierung**
- 2 Zentrale Garagen, Autounterstände und Besucherparkplätze sind im bezeichneten Bereich zugelassen.
- 3 Im Bereich für Hausvorplätze und Autounterstände / Garagen können pro Wohneinheit mindestens ein Unterstand oder eine Garage erstellt werden (freistehend oder in die Hauptbauten integriert). Die Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 47ff der BauV. Die Hausvorplätze sind in die Gestaltung der Spielstrasse einzubeziehen.
- 4 Besucherparkplätze sind im bezeichneten Bereich (Art. 7 Abs. 2) bzw. auf den individuellen Grundstücken vorzusehen.
- Art. 8** 1 Es ist eine starke Durchgrünung der privaten Aussenräume anzustreben. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in Form eines verbindlichen Umgebungsgestaltungsplans erbracht werden. **Aussenraum / Umgebungsgestaltung**
- 2 Mindestens die zwei grösseren Bäume am nordwestlichen Siedlungsrand sind lagerichtig zu pflanzen. Die Lage der siedlungsinternen Laubbäume richtet sich nach dem realisierten Bebauungsmuster.
- 3 Als Sichtschutz sind Hecken aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Pro Wohneinheit ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Im Bereich der Strassenkreuzung wird in geeigneter Form eine Einfriedung realisiert. Sie darf nicht sichtbehindernd sein und dient namentlich der Sicherheit spielender Kinder.
- 4 Sämtliches Regenwasser ist zu versickern. Begründete Ausnahmen sind möglich bei ungeeignetem Untergrund bzw. bei nachgewiesenen speziellen Nutzungsformen (Brauchwasser etc.). **Regenwasser**
- 5 Die Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume / Spielbereiche richtet sich nach den Bestimmungen der Art. 44 ff Bau V. Die Kosten werden anteilmässig an die Bewohner übertragen.
- Art. 9** Im Baufeld A gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, in den Baufeldern B, C und D die ES II der Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). **Lärmschutz**
- Art. 10** Für die Kehrrichtbeseitigung ist am mit einem C bezeichneten Ort eine ausreichend grosse, allseitig abgeschirmte Sammelstelle zu erstellen. Je nach Bauentwicklung kann der Gemeinderat alternative Standorte ermöglichen. **Kehrrichtsammlung**
- Art. 11** 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994. **Bauen**
- 2 Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kt. Bern zu benachrichtigen.
- Art. 12** Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. **Inkrafttreten**