

EINWOHNERGEMEINDE LAUPERSWIL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 „ DORF“

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEILAUFBEBUNG UEO DORF

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 BEINHÄLTET:

- **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5** **ÄNDERUNG 10.09.2021**
- **ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 5A** MST. 1:500 **ÄNDERUNG 10.09.2021**
- **BESONDERER PLAN NR. 5B (VER- UND ENTSORGUNG / ERSCHLIESSUNG)**
ÄNDERUNG 10.09.2021



PLANVERFASSER

DATUM	30.04.1994
REVIDIERT	06.09.1994
	15.11.1994
	19.12.1994
	10.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

Art..	Bezeichnung	Seite
	Allgemeines	
1	Wirkungsbereich	3
2	Stellung zur Grundordnung	3
3	Inhalt des Überbauungsplanes	3
4	Architektonische Gestaltung	3
	Hauptgebäude	
5	Nutzung / baupolizeiliche Masse	4
6	Baulinien	5
7	Dachgestaltung	5
	An- und Nebenbauten	
8	Nutzung / baupolizeiliche Masse	6
9	Dachgestaltung	6
10	Gemeinschaftsbauten	6
11	Parkierung	7
12	Grünbereiche	7
	Baubewilligungsverfahren	
13	Baubewilligungsverfahren	8
	Umgebung	
14	Umgebungsgestaltungsplan	9
15	Gestaltung von Wegen und Plätzen	9
16	Bepflanzung	9
	Weitere Bestimmungen	
17	Erschliessung	10
18	Inkrafttreten	10
	Genehmigungsvermerke	11
	Beschlüsse / Genehmigung	11

ALLGEMEINES

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan, Nr. 1 A als eine gepunktete, schwarze Umrandung gekennzeichnet.
Er gilt auch für ausserhalb dieser Umrandung liegende, im gleichen Plan besonders dargestellte Erschliessungsanlagen.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Lauperswil, ~~Dorfschutzzone~~, Kernzone.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Abmessung der Baufelder
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Erdgeschosshöhen
- Firstrichtungen
- Zu erhaltende Gebäude Nr. 48/49/50 51/59/61
- Parkierung
- Unterirdische Bauteile
- Private Zugänge
- Detailerschliessung
- Anzupflanzende Bäume
- Regelungen zur Umgebungsgestaltung

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die folgenden Punkte sind dabei besonders zu beachten:

- Fassadenfarben und -materialien müssen auf die Umgebung und die Nachbarbauten Rücksicht nehmen
- ~~Der Gestaltungsrichtplan ist für die Überbauung wegleitend~~
- Eine gute Gesamtwirkung ist zu erreichen

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

Nutzung / baupolizeiliche Masse

- 1) Wenn nichts anderes festgelegt ist, gilt das GBR, ~~Zone Dorfschutz~~ Kernzone
- 2) Es sind die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV, einzuhalten.
- 3) Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

		maximal	minimal		
Baufeld A	BGF	900 m ²	500 m ²	Nutzung:	Wohnen / Gewerbe
Baufeld B	BGF	1'200 m²	600 m²	Nutzung:	Rest./Saal/Wohnen / Gewerbe
Baufeld C	BGF	435 m²	300 m²	Nutzung:	Wohnen / Gewerbe
Baufeld D	BGF EG	200 m ²		Nutzung:	Gewerbe / Garage
	BGF OG	200 m ²		Nutzung:	Wohnen (1 Stk.)

- 4) Die maximale Geschosshöhe beträgt: 2.

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei 2-geschossigen Bauten über der ganzen Grundrissfläche gestattet (ausser Baufeld D/E/F/G/H).

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV) der im Dachraum untergebrachten Räumen darf dabei nicht mehr als die Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses betragen.

- 5) Die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baulinien definiert.

- 6) Die maximale Gebäudehöhe beträgt, ab OK Erdgeschosskote:

Baufeld A 6.50 m

Baufeld D 6.50 m

Die Erdgeschosskoten sind max. Koten

~~7) Für die Gliederung und die Anzahl der Baukörper ist der Gestaltungsrichtplan begleitend.~~

7) Bestehende Bauten Nr. ~~48/49/50~~ 51/59/61 sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Im 2. OG, Haus Nr. ~~50,61~~ besteht im vorderen Bereich eine mögliche Wohnungserweiterung von maximal 45 m². Im Fall eines Elementarereignisses können die Gebäude maximal im gleichen Volumen wieder aufgebaut werden.

Artikel 6

Baulinien

- 1) Die Baufelder geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. Mit der Baulinie, mit teilweiser Anbaupflicht, wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude festgelegt. Mindestens 2/3 der Gebäudelänge muss auf dieser Baulinie liegen. Rückstaffelungen bis höchstens 2.00m sind zulässig.
- 2) Festverglaste Bauteile, wie Erker oder offene Balkone, dürfen die Baufelder um höchstens

2.00m, Vordächer über Hauseingängen um höchstens 1.20m überragen.

Artikel 7

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Fristrichtungen sind verbindlich.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer muss mindestens 30° betragen und darf 45° nicht überschreiten. Der Neigungswinkel der beiden Hauptdachflächen muss gleich sein.
- 3) Gehrschilder sind zugelassen, wenn die Länge der ungebrochenen Firstlinie mindestens 15m beträgt.
- 4) Die Dächer müssen mit naturroten oder braun engobierten Ziegeln eingedeckt werden. Der Dachvorsprung muss allseitig mindestens 0.60m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in der konstruktiv notwendigen Dimension auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 5) Dachaufbauten
Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften des GBR Art. 27, mit folgenden Ergänzungen:
 - a) Kreuzfirste, Quergiebel sind im Baufeld A gestattet.
 - b) Satteloblichter sind gestattet. Sie sind von den Stirnseiten mindestens je 3 m zurückzusetzen.

AN- UND NEBENBAUTEN

Artikel 8

Nutzung / baupolizeiliche Masse

- 1) Die Nutzung beinhaltet im:

Baufeld E/F	Garagen (bei Erstellung Baufeld E ist das Haus 49A abzureissen)
Baufeld G/H	Offene Abstellplätze / Geräteraum

Platz 1	Parkplatz / Dorfplatz
Platz 2	Parkplatz, Pergola (entlang Parzelle 1245)-
	Parkplatz/ Anlieferung
Platz 3	Parkplatz/ Zufahrt

- 2) Die maximale Gebäudehöhe beträgt ab OK Erdgeschosskote.

Baufeld E/F	2.70m	
Baufeld G	2.70m	
Baufeld H	2.70m	Wenn bei Baufeld G/H keine offenen Autoabstellplätze erstellt werden, kann eine Mauer, entlang der

Friedhofsgrenze, gebaut werden.

Artikel 9

Dachgestaltung

1) Bei den An- und Nebenbauten (Baufeld E,F,G,H) sind flachgeneigte Pult- und Flachdächer (max. Dachneigung 10°) zu erstellen. Eine Begrünung ist anzustreben.

Artikel 10

Gemeinschaftsbauten

1) In Baufeld A ~~sind keine Gemeinschaftsbauten vorgesehen~~ ist ein Zusammenlegen der Zivilschutzräume und einer gemeinsamen Heizanlage (alternative Heizsysteme sind zu fördern) ~~sind~~ anzustreben.

~~2) Zwischen Baufeld B und C, unter dem Platz 2, ist die Erstellung einer OSO-Anlage und von öffentlichen und privaten Zivilschutzräumen möglich. In diesem Falle sind sie zumindest teilweise der Gemeinschaftsnutzung zugänglich zu machen. Eine gemeinsame Heizanlage (alternative Heizsysteme sind zu fördern) ist anzustreben.~~

Artikel 11

Parkierung

1) Die Autoabstellplätze zu Baufeld A befinden sich im Baufeld G, entlang der Friedhofsgrenze.

~~2) Die Autoabstellplätze zu Baufeld B und C befinden sich im hinteren Teil zwischen den Gebäudekuben (Platz 2) und auf dem bestehenden Dorfplatz (Platz 1).~~

~~Die Parkplätze (Platz 2) sind entlang der Parzelle 1245 Pergola ähnlich zu überdecken und entsprechend zu begrünen.~~

2) Die Autoabstellplätze zu Baufeld D befinden sich im Erdgeschoss von Baufeld D.

3) Die Autoabstellplätze zu bestehendem Gebäude Nr. 48 ~~51~~ befinden sich im Baufeld H und auf Platz 3.

4) Die Autoabstellplätze zu Gebäude Nr. ~~49 und 50~~ ~~59 und 61~~ befinden sich im Baufeld E und F.

5) Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder in Baufeld A/D richten sich nach Art. 49 ff Bau V.

6) Die Parkplätze sind oberirdisch anzulegen.

7) Die Umgebung ist Behindertengerecht auszugestalten.

Artikel 12

Grünbereiche

1) Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Überbauungskonzeptes. Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Gemüsegärten etc.).

2) Westlich von Baufeld H ist eine Pergola zu erstellen. Grösse ca. 5.20 x 3.00 m. Sie ist als

integrierender Bestandteil zum Autounterstand zu bauen.

3) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 13

Baubewilligungsverfahren

1) ~~Sowohl~~ Für das Baufeld A ~~einerseits, wie auch für die Baufelder B und das Baufeld C andererseits,~~ ist ein Gesamtprojekt einzureichen. Die Hauptgebäude können als eigenständige Bauten erstellt werden.

2) Zur Überprüfung von Baugesuchen zieht die Gemeinde Sachverständige, gemäss Art. 23 BewD, bei. Eine Kontaktnahme im Vorprüfungsstadium ist empfehlenswert. Die Beratung geschieht zu Lasten des Gesuchstellers.

3) Im Baubewilligungsverfahren ist die Baugrubensicherung, gegenüber den Nachbargrundstücken, nachzuweisen.

4) Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist von den umliegenden Gebäuden ein Riss-Protokoll zu erstellen.

UMGEBUNG

Artikel 14

Umgebungs- gestaltungsplan

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs.1 d, BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden, muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen (Baufeld A und G zusammen, ~~B und C mit Platz 1 und 2 zusammen~~) und ist auf das ganze Perimetergebiet abzustimmen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Gliederung der Aussenräume (privat, halböffentlich, öffentlich)
Art und Weise der baulichen Abgrenzungen
- Hauszugänge, Wegführungen
- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern mit Höhenkoten
- Bepflanzung

2) Terrinaufschüttungen sind nicht gestattet.

Artikel 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen

1) Die Fussgängerwege und -bereiche, Hausvorplätze, die nicht grünen Spielbereich, die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. schwarzer Belag, eingefärbter Asphalt, verschiedenartige Pflasterung, Juraschotter gewalzt, feiner Kies unter den Bäumen etc.). Entsprechende Materialangaben sind im Gestaltungsrichtplan wegleitend festgehalten und müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.

2) Die einmal gewählten Elemente sollen sich für entsprechende Bereiche innerhalb des Überbauungsgebietes wiederholen.

Artikel 16

Bepflanzung

1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich. Es sind einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die Bepflanzung hat spätestens 3 Monate nach Fertigstellung einer Baugruppe zu erfolgen.

2) Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 17

Erschliessung

- 1) Die Überbauungsordnung kann erst genehmigt werden, wenn ein entsprechender Erschliessungsvertrag rechtsgültig abgeschlossen wurde (Art. 46, Abs. 4, BauR).
- 2) Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wird im besonderen Plan Nr. 5 B (Ver- und Entsorgung / Erschliessung) geregelt.
- 3) Die Erschliessungsanlagen müssen gleichzeitig mit dem Bau der Häuser fertiggestellt werden.

Artikel 18

Inkrafttreten

- 1) Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 61, BauG).
- 2) Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 02.08.1994

Publikation im Amtsblatt 28.09.1994
im Amtsanzeiger vom 30.09. / 07.10.1994

Öffentliche Auflage der Pläne vom 30.09.1994
bis 31.10.1994

Einsprachen Einspracheverhandlung am 14.11.1994
erledigt 2
unerledigt
Rechtsverwahrungen 2

Beschlüsse durch den Gemeinderat 07.11.1994
durch die Einwohnergemeinde 08.12.1994
Die Richtigkeit der Angaben
bescheinigt:
Lauperswil, den
Der Gemeindepräsident
Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern

Mitwirkung vom 23.10.2014 bis 07.11.2014
Vorprüfung vom 07.10.2020 und vom 12.08.2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am
Erledigte Einsprachen.....
Unerledigte Einsprachen.....
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am.....
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am.....
Namens der Einwohnergemeinde:
Präsident:
Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lauperswil, den Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: