

Einwohnergemeinde Madiswil

Kreuzacker - Überbauungsordnung

11.06.2001

Überbauungsordnung „Kreuzäcker“

Erläuterungsbericht

12. März 2001

Dokumente der Überbauungsordnung:

Verbindlich:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erschliessungsplan

Hinweisend:

- Gestaltungsplan
- Erläuterungsbericht

Projektverfasser:
Confida Generalunternehmung AG
Seftigenstrasse 41, 3007 Bern

Einwohnergemeinde Madiswil

Erläuterungsbericht

1. Gegenstand

Das Gebiet, welches im Gemeindereglement als Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker“ ausgeschieden ist umfasst die Parzelle 1199 und 216.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter dargestellt und umfasst hier nur die Parzelle 1199 da die Eigentümerin der Parzelle 216 momentan noch keine Bauvorhaben realisieren will.

Ortsplanerische Randbedingungen:- Zuordnung des Gebietes zur Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker“

Nutzung, Erschliessung und Gestaltung

- Situation
- Überbauungskonzept
- Erschliessungskonzept
- Bauliche Gliederung und Gestaltung
- Umgebungsgestaltung / Spielflächen
- Etappierung

Anhang:

- Gestaltungsplan

2. Ortsplanerische Randbedingungen

2.1 Zuordnung des Gebietes zur Zone mit Planungspflicht „Kreuzäcker“

Die Parzelle 1199 ist gemäss Gemeindebaureglement Art. 50 vom 11. März 1991 Bestandteil der Zone mit Überbauungspflicht „Kreuzäcker“.

2.2 Zonenvorschriften

Gemäss Gemeindebaureglement gelten für die ZPP „Kreuzäcker“ die Zonenvorschriften des Art. 50. Diese werden anlässlich der Gemeindeversammlung wie folgt geändert:

- b) Streichung des Satzes „Im Baugebiet ist eine Dichte Überbauung mit einer minimalen Ausnützungsziffer von 0.5 vorgeschrieben.“
- f) ganzes „f“ streichen

3. Nutzung, Erschliessung und Gestaltung

- 3.1 Situation: Madiswil besitzt bereits ausreichend Wohnform in Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach individuellerem Wohnraum wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist vorhanden. Das Projekt reagiert somit auf die vorhandene Situation. Eine Anpassung des Gemeindebaureglementes für das entsprechende Planungsgebiet ist deshalb notwendig.
- 3.2 Überbauungskonzept: Allgemeines:
Nach dem Studium verschiedener Überbauungsvarianten und Rücksprache mit der Gemeinde Madiswil kristallisierte sich folgendes Konzept heraus:
Die Überbauung soll in Form einer lockeren Anordnung von Doppel- und Einfamilienhäusern mit intern verkürzten Abständen realisiert werden. Die Parkierung hat aus Kosten- und planerischen Gründen nicht mehr zwingend in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen. Die Flexibilität ist aber bezogen auf das Gesamtareal wichtig.
Es sollen nicht zu viele Parameter definiert werden um mögliche Projektänderungen möglich zu machen.
- 3.3 Erschliessungskonzept: Verkehr und Parkierung:
Die Siedlung wird vom Neumattweg her erschlossen und wird nach Bebauung der Parzelle 216 auch vom Lindenweg her erreichbar sein. Als Erschliessungsstrasse dient eine Wohnstrasse gem. Art 10 BauV, welche 2 grosse Plätze beinhaltet. Die Breite der Wohnstrasse beträgt im Minimum 4.20 m.
Von der Wohnstrasse aus sind die privaten Autounterstände erreichbar. Sie sind so angeordnet, dass das Abstellen eines Fahrzeuges vor den Unterständen möglich ist ohne die Plätze und die Spielstrasse in ihrem Gebrauch zu behindern.
- Fusswege:
Das öffentliche Fusswegsystem ist die Wohnstrasse. Die Privaten Fusswege sind über die Wohnstrasse erschlossen.
- Werkleitungen:
Die Werkleitungen wie Kanalisation, Trinkwasser etc. sind im Bereich der Wohnstrasse geführt um jederzeit zugänglich zu sein.

Einwohnergemeinde Madiswil

Kehricht:

Der Kehrichtsammelplatz befindet sich beim Siedlungseingang am Neumattweg.

3.4 Bauliche Gliederung und Gestaltung

Die Bauten sind gestalterisch aufeinander Abgestimmt. Die Dachform ist das Satteldach mit einheitlicher farblicher Eindeckung.

Das Grundstück beinhaltet eine gemischte Bauweise: Im Nördlichen Bereich der Parzelle 1199 sind Doppel Einfamilienhäuser geplant. Die Autounterstände verbinden die Doppelhäuser. Im südlichen Bereich befinden sich Einfamilienhäuser in lockerer Anordnung mit je einem angebauten Autounterstand.

3.5 Umgebungsgestaltung / Spielflächen- und Strasse

Umgebungsgestaltung:

Die Gestaltung der privaten Aussenräume obliegt den jeweiligen Eigentümern.

Spielflächen:

Auf die Erstellung zusammenhängender Spielfelder gem. Art 15 BauG und Art 46 BauV kann verzichtet werden, da entsprechende Flächen in der ZöN „Schul- und Zivilschutzanlage und Sportplatz Neumatt“ in ausreichendem Mass vorhanden sind.

Art. 43 BauV schreibt ab 20 Wohneinheiten Flächen für Spielplätze vor. Das Projekt beinhaltet 15 Einheiten, hat aber trotzdem Flächen für Spielplätze aufzuweisen: Gefordert ab 20 Einheiten sind gem. Art. 45 BauV: 15 % der vorhandenen BGF und zus. 5 % Aufenthaltsbereiche, welche bei Anrechnung der Privatsitzplätze halbiert werden können. Dies ergibt:

$15 \times 150 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 15 \% =$	337 m ²
$15 \times 150 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 5 \% \times 0.5 =$	<u>56 m²</u>
Total gefordert	<u>393 m²</u>

vorhandene Spielflächen:

Aufenthaltsbereich	29 m ²
private Flächen $15 \times 6 \text{ m}^2 =$	90 m ² (Kleinkinderspielpl. auf priv. Grund)

Spielplatz 1 (Wohnstrasse)	195 m ²
Spielplatz 2 (Wohnstrasse)	<u>194 m²</u>
Total vorhanden	<u>508 m²</u>

Wohnstrasse:

Die Wohnstrasse ist durch raumbildende Begrünung im nördlichen Bereich und Ihre Geometrie klar definiert.

Zur Reduktion des Verkehrs befinden sich die Besucherparkplätze und der Kehrachtsammelplatz an der Einmündung zum Neumattweg. So ist mit einem äusserst geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Aufpflasterungen in Verbindung mit der Anordnung der dazugehörigen Hochstamm-bäume bremsen den Verkehr auf Schritttempo ab.

Die Wohnstrasse verbleibt im privaten Miteigentum der Anwohner. Davon ausgenommen ist ein Fahrstreifen der Breite 4.2 m, welcher mitsamt der sich darin befindlichen Schmutzwasserkanalisation und Trinkwasserleitung, an die Gemeinde übergeht.

3.6 Etappierung

Die Überbauung kann bei Bedarf etappiert werden.

4. Anhang

4.1 Gestaltungsplan Mst 1:500

Einwohnergemeinde Madiswil

Erschliessungsplan mst. 1:500

12. März 2001

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 02.03.2001

Publikation im Amtsblatt vom 24.03.2001 im Amtsanzeiger vom 22.+29.03.2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 22.03. bis 20.04.2001

Erledigte Einsprachen KEINE unerledigte Einsprachen KEINE

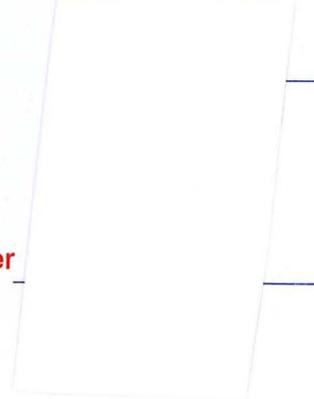
Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.05.2001



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

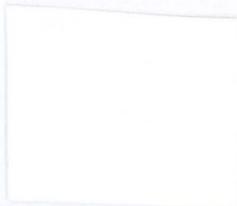


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 14. Mai 2001 der Gemeindeschreiber

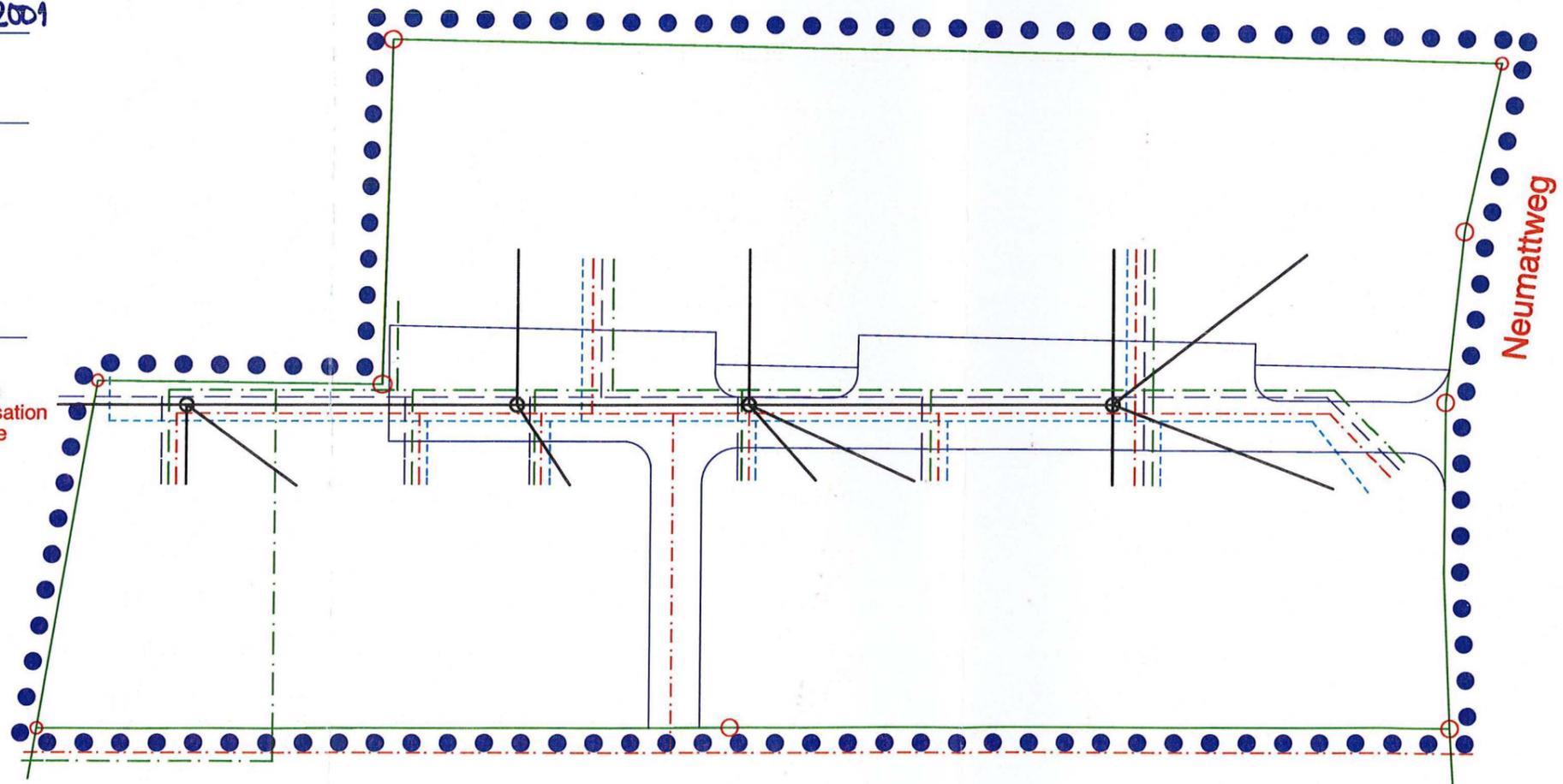
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

11. Juni 2001



Legende:

- ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Schmutzwasserkanalisation
- Kontrollschacht WAS 90/110
- - - Trinkwasser
- - - BKW
- - - Swisscom
- - - TV-Leitung



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88
Postfach 747
3401 Burgdorf
Telefon 034 420 50 53
Telefax 034 420 50 51

emo.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

11. Juni 2001

U/Zeichen: KUB/STA
G/Nr: 140 01 194

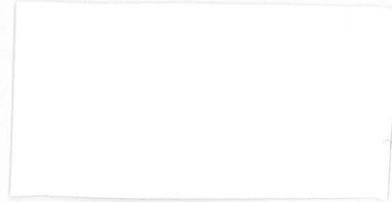
**Einwohnergemeinde Madiswil
Überbauungsordnung „Kreuzäcker“
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die vom Gemeinderat von Madiswil am 14. Mai 2001 beschlossene Überbauungsordnung „Kreuzäcker“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist vom 22. März bis zum 20. April 2001 keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Madiswil wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung ist zu eröffnen:
 - der Gemeinde Madiswil unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzäcker“
 - dem Regierungsstatthalter von Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzäcker“
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzäcker“

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung „Kreuzäcker“ sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau



Kopie an:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung

Einwohnergemeinde Madiswil

Gestaltungsplan mst. 1:500

- 7 freistehende Häuser 5.5 Zimmer
- 8 Eckhäuser 5,5 Zimmer

Parkierung:

- Total 15 Häuser
- 18 Parkplätze/
Autounterstände
- AZ: 0.399

Legende:

 Aufpflasterung

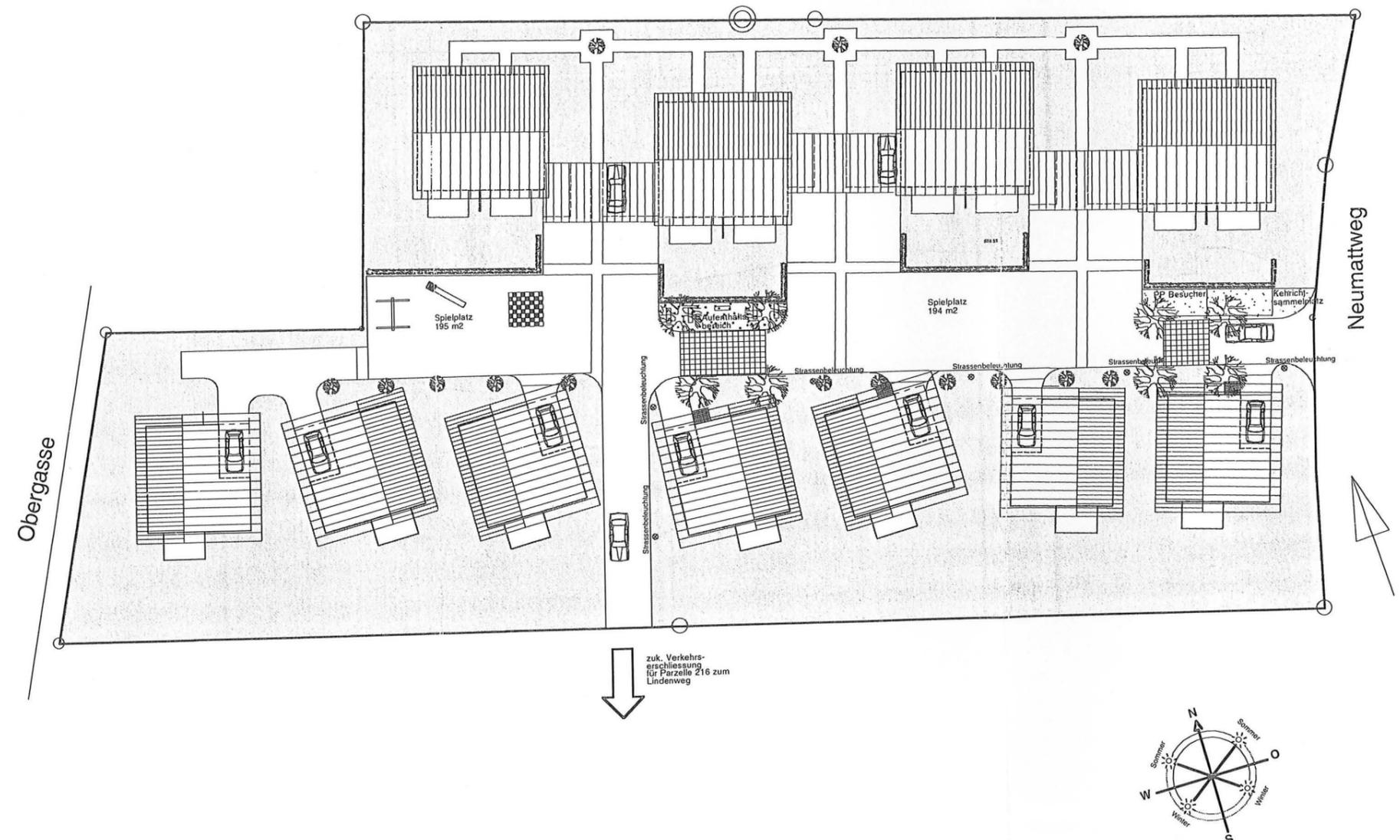
 Rasen und Privatflächen

 Strassenbeleuchtung

 Hochstammbaum

 Hecke

 Busch oder Niederstammbaum



Einwohnergemeinde Madiswil

Überbauungsplan mst. 1:500

12. März 2001

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 02.03.2001

Publikation im Amtsblatt vom 24.03.2001 im Amtsanzeiger vom 22.+29.03.2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 22.03 bis 20.04.2001

Erledigte Einsprachen KEINE unerledigte Einsprachen KEINE

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.05.2001



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

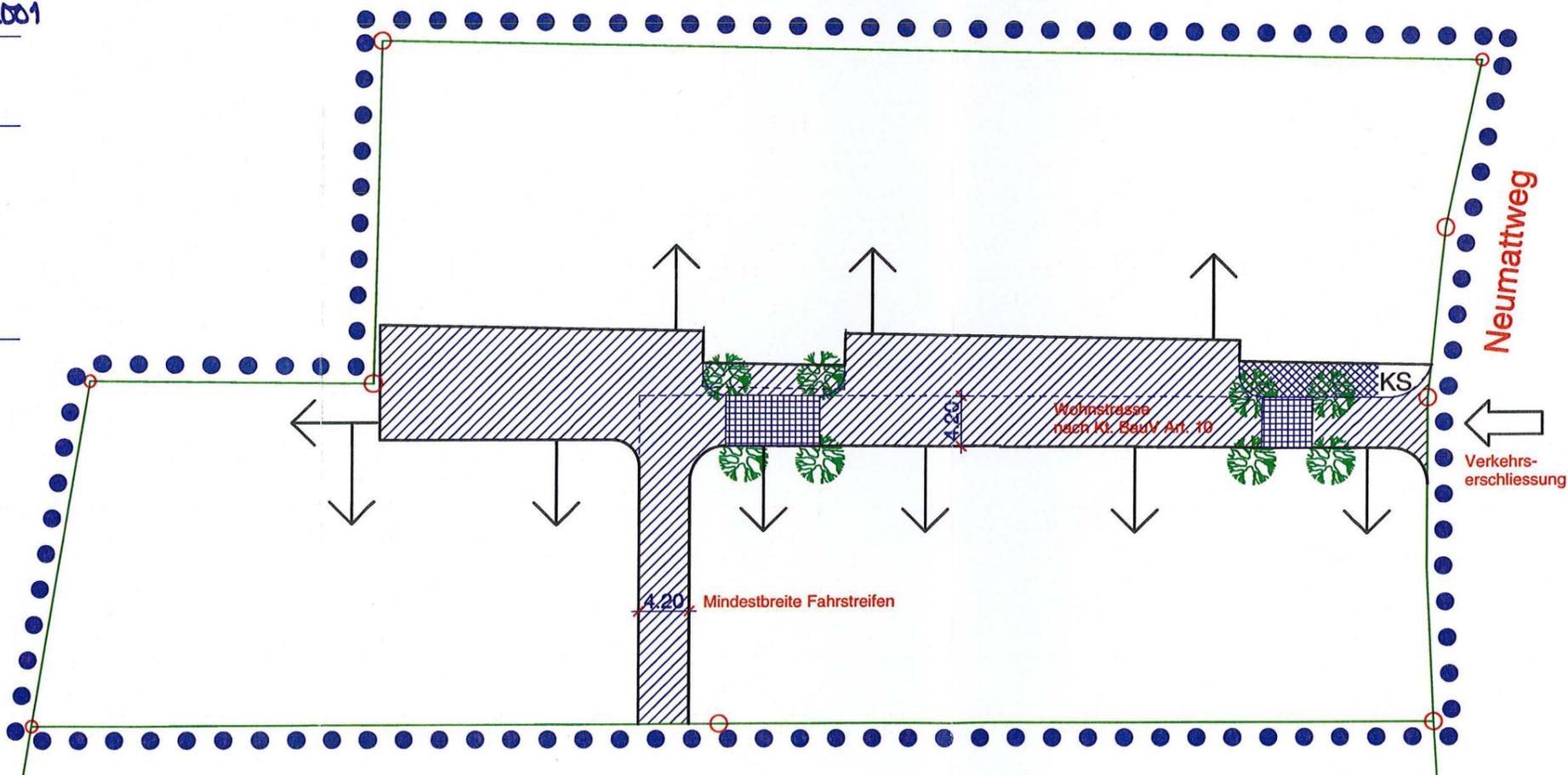
Madiswil, den 14. Mai 2001 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

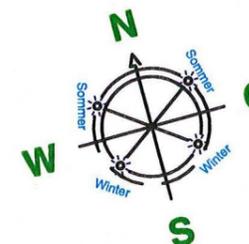
11. Juni 2001

Legende:

- ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Aufpflasterung (Verkehrsberuhigung)
- ▨ Wohnstrasse (Fuss- Fahrzeugverkehr)
- Besucherparkplätze
- Bereiche für Haupt- und Nebenbauten
- KS Hochstamm-bäume (Laubbaum)
- KS Kehrichtsammelplatz
- ← Verkehrserschliessung Intern von der Wohnstrasse aus



zuk. Verkehrserschliessung für Parzelle 216 zum Lindenweg



Überbauungsordnung
„Kreuzacker“

Überbauungsvorschriften

12. März 2001

Einwohnergemeinde Madiswil

Überbauungsvorschriften

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter dargestellt.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Sofern die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes der Gemeinde Madiswil für die Zone WG2.

Im Gegensatz zu Art 25 Gemeindebaureglement zählen Nebenbauten nicht zur Gebäudelänge. Hauptbauten dürfen mittels Nebenbauten verbunden werden.

Art und Mass der Nutzung/Gestaltung

Art. 3

1. Es werden ausdrücklich keine Baufelder festgelegt.
2. Gegenüber der Grenze des Perimeters gelten die Grenzabstände der Zone WG2. Intern sind ausdrücklich Unterschreitungen des Gebäudeabstandes gestattet. Der Mindestabstand der Hauptbauten beträgt jedoch 4.50 m.
3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m. Die Messweise richtet sich nach dem Gemeindebaureglement.
4. Auf die Erstellung zusammenhängender Spielfelder gem. Art 15 BauG und Art 46 BauV kann verzichtet werden, da entsprechende Flächen in der ZÖN „Schul- und Zivilschutzanlage und Sportplatz Neumatt“ in ausreichendem Mass vorhanden sind.
5. Die Bauten sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Dachformen, Materialien, Farben). Richtungsweisend ist der Gestaltungsplan im Erläuterungsbericht.

Erschliessung/ Versickerung

Art. 4

1. Die Verkehrs - Erschliessung erfolgt über den Neumattweg und nach Bebauung der Parzelle 216 auch über den Lindenweg.
2. Meteorwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickern zu lassen.

Einwohnergemeinde Madiswil

3. Die Verkehrserschliessung ist in Form einer Wohnstrasse gemäss Art. 10 der kantonalen Bauverordnung und entsprechend dem Überbauungsplan anzuordnen und zu gestalten.

Parkierung

Art. 5

1. Die Parkierung ist durch oberirdische Autounterstände oder unterirdische Einstellhall(en) gemäss Änderung der kantonalen Bauverordnung vom 22. Dezember 1999 sicher zu stellen.
2. Vor den Unterständen ist genügend Platz zum Abstellen der Fahrzeuge sicherzustellen. Die Wohnstrasse darf nicht als Parkplatz genutzt werden.

Kosten für Erschliessung

Art. 6

Die Kosten der Erschliessung sind aufgrund privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 7

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 02.03.2001

Publikation im Amtsblatt vom 24.03.2001 im Amtsanzeiger vom 22.+29.03.2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 22.03. bis 20.04.2001

Erledigte Einsprachen KEINE unerledigte Einsprachen KEINE

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.05.2001



Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den 14. Mai 2001 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

11. Juni 2001