

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Lindächer Grafenried

06.12.2007

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kan-
tons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 20
Telefax 031 633 73 21

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

6. Dezember 2007

U/Zeichen: GHS/FET/VAS
G/Nr: 150 07 325

Einwohnergemeinde Grafenried
Überbauungsordnung „Lindächer“ mit Änderung des Baureglements Anhang 3, ZPP
Lindächer
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)



1. Die vom Gemeinderat von Grafenried am 6. September 2007 beschlossene Überbauungsordnung „Lindächer“ mit Baureglementsänderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen von Simone und Michael Knödel-Gilgen und den Stockwerkeigentümern der Überbauung „Sinfonia“ mit der Änderung mittels Gemeinderatsbeschluss vom 10. Oktober 2007 gegenstandslos geworden sind.

Die betroffenen Grundeigentümer haben der Änderung vom 10. Oktober 2007 schriftlich zugestimmt
3. Die Gemeinde Grafenried 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, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln 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 wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung „Lindächer“ mit Baureglementsänderung mit normaler Post eröffnet:
- der Gemeinde Grafenried (2 Ex.)
 - dem Regierungsstatthalteramt von Fraubrunnen (1 Ex.)
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung „Lindächer“ mit Änderung des Baureglements Anhang 3, ZPP Lindächer, sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- PAN (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung

Einwohnergemeinde Grafenried

Baureglement

Änderung Anhang 3, ZPP Lindächer

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Oktober 2007

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern
Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81
e-Mail: info@ecoptima.ch

Lindächer_ZPP-Änd-070523.doc

3. Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 41 BauR

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 1	Lindächer ES II	1. unverändert
	<i>Alte Fassung</i>	2. Gestattet ist die Wohnnutzung gemäss den Nutzungsbestimmungen der Wohnzone W2, wobei Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind. Mit Ausnahme der Gebäudehöhe von max. 6 m und der Gebäudelänge von max. 30 m gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.
	<i>Neue Fassung</i>	3. unverändert 2. Gestattet ist Wohnnutzung, wobei maximal 2-geschossige Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind. Als baupolizeiliche Masse gelten eine Gebäudehöhe von max. 6 m und eine Gebäudelänge von max. 30 m. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Perimeters sind die Abstände der Wohnzone W2 einzuhalten. Die internen Abstände sind frei.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom	22. Juni – 23. Juli 2007
Einspracheverhandlungen vom	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. September 2007 und 10. October 2007

 Die Präsidentin
  Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Der Gemeindeschreiber
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



- 6. DEZ. 2007 

GENEHMIGUNG

Gemeinde Grafenried

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZUR ZPP NR. 1 "LINDÄCHER"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 1
- Überbauungsvorschriften
- Weitere Unterlagen: - Anwendungsbeispiel
 - Erläuterungsbericht
 - Lärmschutzgutachten vom 08.02.2007
 - Änderung Anhang zum Baureglement,
ZPP 1 Lindächer, Abs. 2

Datum: Oktober 2007

Verfasser:

PB Architektur AG
Leimern 59
3150 Schwarzenburg

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung "Lindächer" bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit gemeinschaftlichen Anlagen, deren Erschliessung und die Gestaltung des Siedlungsrandes gegenüber der Landwirtschaftszone.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Grafenried, insbesondere die Vorschriften der ZPP Nr.1 "Lindächer".

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder A,B und C für Hauptgebäude
- b) Die Lage und die Abmessung der Bereiche für 1- und 2-geschossige, bewohnte Anbauten
- c) Die Lage des Aussenraumes
- d) Die Lage und Abmessung der Verkehrsfläche mit Zu- und Wegfahrt in die Kantonsstrasse und zu den Parkieranlagen
- e) Das Baufeld für gedeckte Parkieranlagen und Geräte- bzw. Veloraum
- f) Den Bereich für gedeckte Veloabstellplätze
- g) Die Bereiche für ungedeckte Parkieranlagen
- h) Den Bereich für einen Gemeinschaftsplatz
- i) Standort für die Bereitstellung von Kehrichtcontainern resp.Kehrichtsäcken
- k) Die anzupflanzenden Hochstammbäume (ungefähre Lage)

- l) Die Sträucher (Lebhag) entlang der angrenzenden Landwirtschaftszone (ungefähre Lage)
- m) Die Lage des öffentlichen Fussgängerwegs
- n) Der private Fussgängerweg (ungefähre Lage)
- o) Die Lage und der Verlauf der Lärmschutzwand
- p) Die Hauptfirstrichtung

Im Überbauungsplan sind als Hinweise eingetragen:

- q) Das lärmvorbelastete Gebiet
- r) Die Sichtberme (mit Freihaltefläche)

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

- 1) Gestattet ist Wohnnutzung, wobei maximal 2-geschossige Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind.
- 2) Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Baufeldern und den baupolizeilichen Massen nach Art. 7.

Art. 7

Baufelder / baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern A, B und C für Hauptgebäude gelten folgende, spezielle Bedingungen:

Max. Geschosszahl: 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss

Max. Gebäudehöhe: 6.0 m

Max. Firsthöhe: Die Firsthöhe darf die max. Gebäudehöhe um höchstens 3.3 m überragen.

Gebäudelänge: Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus den Baufeldern und den nachfolgenden Bestimmungen.

Im **Baufeld A** sind mindestens 2 Hauptbauten mit einem Abstand zwischen den Hauptfassaden von mindestens 5.0 m vorzusehen.

Im **Baufeld B** sind mindestens 3 Hauptbauten mit einem Abstand zwischen den Hauptfassaden von mindestens 5.0 m vorzusehen. Das Baufeld C ist für 1 Hauptgebäude bestimmt.

Art. 8

- Bereich für bewohnte
1 + 2-geschossige
Anbauten
- 1) Im Bereich für 2-geschossige, bewohnte Anbauten sind geschlossene Bauteile über 2 Geschosse bis unter den Dachvorsprung zugelassen. Diese dürfen max. 3/4 der dazu gehörenden Fassadenlänge einnehmen. Offene Bauteile wie Vordächer und Balkone (auch mit Seitenwänden) sind auf die gesamte zugehörige Fassadenlänge zugelassen.
 - 2) Im Bereich für 1-geschossige, bewohnte Anbauten sind geschlossene oder offene Bauteile über 1 Geschoss mit einer max. Höhe von 3.0 m zugelassen (gemessen ab OK EG Boden). Diese dürfen max. 3/4 der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

Art. 9

- Aussenraum
- 1) Im Aussenraum sind Anlagen der Gartengestaltung wie Spielgeräte etc. gestattet.
 - 2) Der Aussenraum ist, soweit dies die Privatsphäre erfordert, mit Laub- Lebhägen gegenüber öffentlichen und halböffentlichen Bereichen abzugrenzen.
 - 3) Auf den internen Grenzen zwischen zwei benachbarten Grundstücken kann auf der Seite des grossen Grenzabstandes anstelle des Lebhages eine maximal 1.80 m hohe Trennwand gestellt werden. Trennwände und Lebhäge von mehr als 1.20 m Höhe sind vertraglich oder dienstbarkeitlich sicherzustellen.

Art. 10

- Architektonische
Gestaltung
- 1) Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauten und Aussenräume sind aufeinander abzustimmen.
 - 2) Die Fassaden der Bauten sind in den Farben weiss bis grau, in Pastelltönen und hellen, nicht leuchtenden Farben zu halten.
 - 3) Im Baubewilligungsverfahren, spätestens vor Baubeginn ist der Gemeinde ein verbindliches Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 11

- Dachgestaltung
- 1) Der ortseitige Dachvorsprung von Hauptdächern hat min. 70 cm zu betragen.
 - 2) Firstverglasungen sind zulässig. Sie müssen einen Abstand von min. 2.0 m vom Ort aufweisen.
 - 3) Für Anbauten gemäss Art. 8 können von der Grundordnung abweichende Dachmaterialien und Dachformen wie Flach- oder Pultdächer vorgesehen werden.
 - 4) Gedeckte Parkieranlagen, Geräteraum und Veloabstellplätze dürfen mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern von max. 8° versehen werden.

Art. 12

- Lärmschutz-Massnahmen
- Lärmschutzwände sind an dem im Überbauungsplan vorgesehenem Ort mit einer Höhe von 3.0 m sicherzustellen. Diese sind im Zusammenhang mit dem Bau von Parkplätzen, spätestens mit der Realisierung von Bauten im Baufeld A, zu erstellen.

Art. 13

- Abstellplätze
- 1) Die Autounterstände und die Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Baufeldern bzw. Bereichen gestattet.
 - 2) Pro Wohneinheit sind im Bereich für Zweiradfahrzeuge min. 2 Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen. Die übrigen Abstellplätze können in den Kellern der Wohneinheiten nachgewiesen werden.

Art. 14

- Gemeinschaftsplatz
- Der Gemeinschaftsbereich ist zur gemeinsamen Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Erwachsene und Kinder zu gestalten und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten.

Art. 15

- Öffentlicher Fussweg
- Zwischen der Kantonsstrasse (nordwestliche Ecke des Perimeters) und der südwestlichen Perimeterbegrenzung muss ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von min. 1,5 m erstellt werden. Er ist mit dem ersten Baugesuch zu realisieren.

Art. 16

- Bepflanzung
- 1) Im Bereich der im Überbauungsplan festgelegten Standorte sind einheimische Hochstammbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Baumbepflanzung hat entsprechend den Bauetappen zu erfolgen.
 - 2) Gegenüber der Landwirtschaftszone ist neben den Hochstammbäumen eine geschlossene Strauchbepflanzung (Lebhag) vorzusehen.

Art. 17

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 11. Juni 2007

Publikation im Amtsanzeiger Fraubrunnen Nr. 25 + 26 vom 22. + 29. Juni 2007
Öffentliche Auflage vom 22. Juni bis 23 Juli 2007

Einspracheverhandlung am: keine
Rechtsverwahrungen: keine
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 6. September 2007 und 10. Oktober 2007

Für den Gemeinderat


Gemeindepäsidentin


Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grafenried, 10.10.07 Gemeindeglied:



Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 6. DEZ. 2007



Gemeinde Grafenried

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZUR ZPP NR. 1 "LINDÄCHER"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 1
- Überbauungsvorschriften
- Weitere Unterlagen: - Anwendungsbeispiel
 - Erläuterungsbericht
 - Lärmschutzgutachten vom 08.02.2007
 - Änderung Anhang zum Baureglement (ZPP Lindächer)

Datum: Oktober 2007

Verfasser:

PB Architektur AG
Leimern 59
3150 Schwarzenburg

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Lindächer“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4'500 m² liegt am östlichen Dorfausgang, südlich der Kantonsstrasse. Es untersteht der Planungspflicht (ZPP Nr.1) gemäss Art. 41 BauR und Anhang A3

Das Gebiet grenzt im Norden an die Kantonsstrasse, im Westen an die Wohnzone W2 (Gebiet Sinfonie) und im Süden und Osten an die Landwirtschaftszone.

2. Grundlage

Mit der baurechtlichen Grundordnung vom 15. Juli 2004 wurde das Gebiet „Lindächer“ mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr.1) belegt.

Baubewilligungen können erst auf Grund einer genehmigten Überbauungsordnung (UeO) erteilt werden.

3. Änderung der ZPP-Vorschriften

Da die ZPP-Vorschriften von Gemeinde und Kanton unterschiedlich interpretiert werden, hat das AGR im Rahmen der Vorprüfung im Sinne einer Präzisierung eine Änderung von Abs. 2 vorgeschlagen. Diese Änderung kann im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossen und parallel zur Überbauungsordnung zur Auflage gebracht werden.

Begründung

Das AGR ist mit dem Vorprüfungsbericht zum Schluss gekommen, die Gebäudeabstände seien auch innerhalb der Baufelder gemäss den Vorschriften der W2 einzuhalten. Das war weder die Absicht, als diese Vorschriften anhand von Skizzen beraten wurden noch würde es Sinn machen, in Kenntnis der Lärm- und Abstandsproblematik zur Kantonsstrasse und der kleinen Fläche eine verdichtete Bebauung als Planungszweck vorzusehen und dabei die internen Abstände gleich zu handhaben wie in der Zone W2. Die im Absatz 2 der ZPP-Vorschriften erwähnten Ausnahmen sind Einschränkungen gegenüber den Zonenvorschriften (um einen Meter reduzierte Gebäudehöhe, dafür grössere Gebäudelänge). Wie dies üblich und seit Jahren bewährte Praxis ist, soll im Rahmen einer Überbauungsordnung, die auf einer ZPP basiert, mindestens soviel Gestaltungsspielraum möglich sein, wie dies im Rahmen von Art. 75 BauG möglich ist, sofern nicht ausdrücklich mit der ZPP restriktivere baupolizeiliche Masse festgelegt werden. Im

vorliegenden Fall geht es um Bauabstände innerhalb klar definierter Baufelder. Der vorgesehene Abstand von 5 m zwischen zwei Bauten in einem Baufeld ist für eine verdichtete Überbauung angemessen und üblich. Ein Gebäudeabstand von 10 m würde hingegen eine verdichtete Überbauung geradezu verunmöglichen oder zu einer stereotypen Bebauung führen.

4. Planungsziele und Bauungskonzept

4.1 Planungsziele

Die Planungsziele zur ZPP Nr. 1 sind im Anhang A3 zum Baureglement wie folgt festgelegt:

4.1.1 Planungszweck

Die ZPP Nr1 „Lindächer“ bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Gemeinschaftsanlagen sowie deren Erschliessung und der Gestaltung des Siedlungsrandes.

4.1.2 Art und Mass der Nutzung (neue Fassung)

Gestattet ist Wohnnutzung, wobei maximal 2-geschossige Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind.

Als baupolizeiliche Masse gelten eine Gebäudehöhe von max. 6 m und eine Gebäudelänge von max. 30 m. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Perimeters sind die Abstände der Wohnzone W2 einzuhalten. Die internen Abstände sind frei.

4.1.3 Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist klar abzugrenzen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Hautbauten haben gegenüber der Kantonsstrasse, der Landwirtschaftszone und der angrenzenden Bauzone einen Abstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

Eine gemeinschaftliche Parkieranlage ist an der Bernstrasse anzuordnen und ab dieser zu erschliessen. Im Zentrum des Areal ist ein grösserer halböffentlicher Aufenthaltsbereich anzulegen.

Zwischen der Bernsstrasse und dem östlichen Rand zur Parzelle Nr. 506 ist eine Wegverbindung sicherzustellen. Für Fussgänger und Velofahrer ist die sichere Querung der Bernstrasse im Bereich des Planungsgebietes zu gewährleisten.

4.2 Bebauungskonzept

Mit dem der UeO zugrunde liegendem Bebauungskonzept soll Wohnraum für zirka 10 -12 Familien geschaffen werden.

Mit zusammengebauten Wohneinheiten wird der zur Verfügung stehende Boden haushälterisch genutzt.

Das beiliegende Anwendungsbeispiel zeigt eine mögliche Bebauungsvariante.

4.3 Erschliessung

Nebst den vorgenannten Planungszielen soll mit der Überbauungsordnung eine rationelle und zweckmässige Erschliessungsplanung sichergestellt werden.

4.3.1 Strassenanschluss

Der Anschlusspunkt an die Kantonsstrasse wurde anlässlich einer Begehung mit dem zuständigen Vertreter des Tiefbauamtes festgelegt. Die im Überbauungsplan eingetragene Sichtberme gewährleistet die Sicherheit bei der Ausfahrt aus dem Planungsgebiet. Auf Massnahmen zu Gunsten des Langsamverkehrs soll vorläufig verzichtet werden.

Gemäss Verkehrsrichtplan der Gemeinde soll die Verkehrssicherheit am Dorfeingang mit gestalterischen Massnahmen im Bereich der Kantonsstrasse mit einer Torsituation verbessert werden. Die Umsetzung dieser Massnahme liegt in der Kompetenz des kantonalen Tiefbauamtes.

4.3.2 Fusswege

Die im Überbauungsplan festgelegte Fussgängerverbindung dient der Allgemeinheit als interne Erschliessung mit Verbindung zur Bernstrasse, wo mit einem Fussgängerstreifen ein sicherer Übergang zum gegenüberliegenden Trottoir geschaffen werden soll.

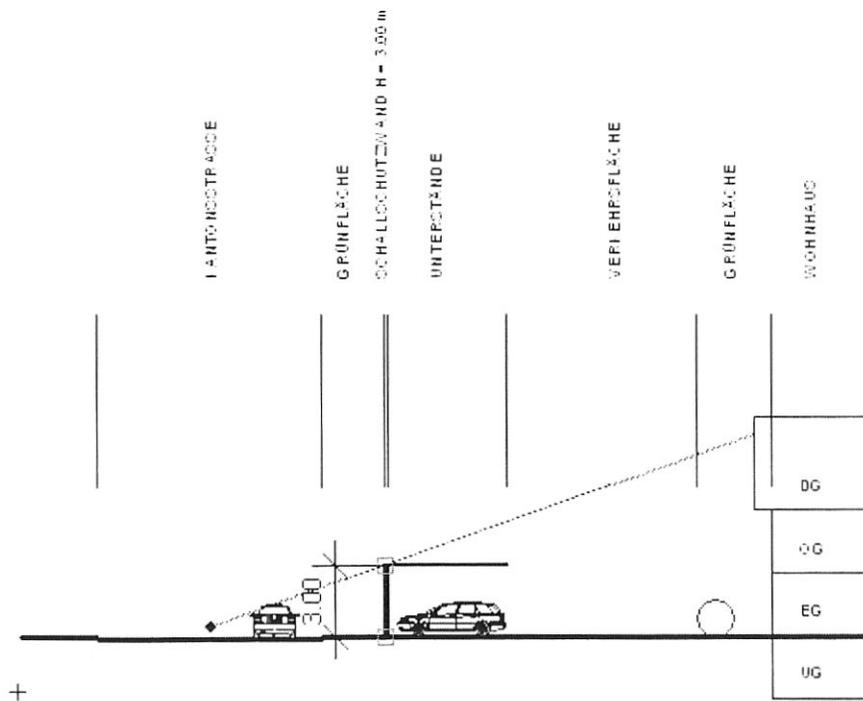
4.3.3 Werkleitungen

Werkleitungen an die angeschlossen werden können, sind angrenzend vorhanden. Interne Leitungsführungen sind mit den Werkeigentümern im Baubewilligungsverfahren zu klären und festzulegen.

5. Lärmschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die relativ stark befahrene Kantonsstrasse Jegenstorf – Fraubrunnen an. Um die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II einhalten zu können, sind entlang der Kantonsstrasse Lärmschutzmassnahmen zu errichten und mit den Wohnbauten ein Abstand von 18.0 m zum Strassenrand einzuhalten.

Im Rahmen der Überbauungsordnung wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches schematisch aufzeigt wie die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.



SCHEMA LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN MIT WAND ENTLANG KANTONSSTRASSE

6. Verfahren

Eine Überbauungsordnung die auf der Basis einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen wird, erfordert keine Mitwirkung und liegt in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates. Dasselbe gilt für die Änderung der ZPP-Vorschriften im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV. Daraus ergibt sich folgender Ablauf:

6.1 Verfahrensschritt und Termine

Entwurf	Januar/Februar 2007
↓	
Beschlussfassung Gemeinderat	Februar 2007
↓	
Vorprüfung	27. Februar – 30. April 07
↓	
Bereinigung, Beschlussfassung GR	Mai/Juni 2007
↓	
öffentliche Auflage (30 Tage)	22. Juni – 23. Juli 2007
↓	
Einspracheverhandlungen	—
↓	
Beschlussfassung Gemeinderat	6. September 2007
↓	
Genehmigung AGR	ab Oktober 2007

6.2 Ergebnis der Vorprüfung und Bereinigung

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 30. April 2007 und kommt zum Schluss, dass die UeO «Lindächer» nach Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte zur Auflage gebracht werden kann und genehmigungsfähig ist.

Aufgrund der Vorprüfung wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Das Baufeld «Autounterstände/Geräte/Velos» ist mit dem ordentlichen Abstand für Kantonsstrassen von 5 m zur Fahrbahn festgelegt worden.
- Auf alleinstehende «Einfamilienhäuser» wird verzichtet.
- Die ZPP-Vorschriften werden so geändert, dass innerhalb der Baufelder kleinere Abstände als nach Grundordnung möglich sind, wie dies von der Planungsbehörde mit der Revision der Ortsplanung beabsichtigt war.
- Die Fusswegverbindung wird mit dem Überbauungsplan als Anlage der Detailerschliessung bezeichnet.
- Mit den UeO-Vorschriften wird auf ein Energiekonzept verzichtet.

Damit sind die Genehmigungsvorbehalte bereinigt. Die weiteren Anregungen zu den Überbauungsvorschriften sind in die bereinigte Fassung eingeflossen.

6.3 Einsprachen

Aufgrund von zwei rechtzeitig eingereichten Einsprachen von Anstössern der Siedlung Sinfonie beschloss der Gemeinderat die Überbauungsordnung so zu ändern, dass kein Durchgang über den Parkplatz der Siedlung Sinfonie erstellt werden muss. Dafür soll in Absprache mit dem zuständigen Strasseninspektorat Seeland an der nordwestlichen Ecke der Überbauungsordnung zu gegebener Zeit ein Fussgängerstreifen realisiert werden (vgl. 4.3.2). Damit können die Forderungen der Einsprecher und die Vorgaben der ZPP erfüllt werden.

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 "LINDÄCHER"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1

MST.: 1:500

DATUM: 24.05.2007

PL NR.: 1037 / ÜBP1

FORM./GEZ.: 60/30/mab

REV.: 02.10.2007

PLANVERFASSER: pb architektur ag
leimern 59
3150 schwarzenburg
tel. 031 731 14 14
fax 031 731 46 14
pb_architektur@bluewin.ch

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM: 11. JUNI 2007

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER FRAUBRUNNEN NR. 25 + 26 VOM 22. + 29. JUNI 2007

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 22. JUNI BIS 23. JULI 2007

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: KEINE

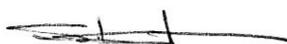
RECHTSVERWAHRUNG: KEINE

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 6. SEPTEMBER 2007 und 10. OKTOBER 2007

FÜR DEN GEMEINDERAT


GEMEINDEPRÄSIDENTIN


SEKRETÄR

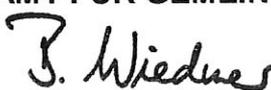
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

GRAFENRIED, 10. Okt. 2007

GEMEINDESCHREIBER: 

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

- 6. DEZ. 2007

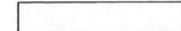
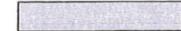
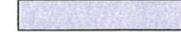


LINDÄCHER, GRAFENRIED

PARZELLE NR. 653

LEGENDE

INHALTE:

-  PERIMETER UeO
-  BAUFELD HAUPTGEBÄUDE
-  BEREICH FÜR EINGESCHOSSIGE BEWOHNTE ANBAUTEN
-  BEREICH FÜR ZWEIFESCHOSSIGE ANBAUTEN, WINTERGÄRTEN / BALKONE
-  AUSSENRAUM
-  VERKEHRSFLÄCHE FAHRZEUGE
-  BAUFELD AUTOUNTERSTÄNDE / GERÄTE / ZWEIRÄDER
-  BEREICH ZWEIRADABSTELLPLÄTZE
-  BEREICH AUTOABSTELLPLÄTZE
-  GEMEINSCHAFTSBEREICH
-  CONTAINERPLÄTZE
-  HOCHSTAMMBÄUME (UNGEFÄHRE LAGE)
-  LEBHAG
-  ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERWEG (DETAILERSCHLISSUNG)
-  PRIVATER FUSSGÄNGERWEG (UNGEFÄHRE LAGE)
-  LAGE UND VERLAUF LÄRMSCHUTZWAND
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG

HINWEISE:

-  SICHTBERME (MIT FREIHALTEFLÄCHE)

