

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

---

Zur kantonalen Genehmigung

### Inhaltsverzeichnis:

- A. Allgemeine Bestimmungen
- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Übergeordnete Vorschriften
- Art. 3 Lärmschutz
- Art. 4 Inhalt der Überbauungsordnung
- B. Erschliessung
- Art. 5 Öffentlicher Fussweg
- Art. 6 Parkierung
- Art. 7 Kehrrichtabfuhr
- C. Nutzungsbestimmungen
- Art. 8 Bauliche Nutzung
- Art. 9 Sektor G
- D. Baupolizeiliche Bestimmungen
- Art. 10 Bauweise
- Art. 11 Baulinien
- Art. 12 Infrastruktur
- E. Schlussbestimmungen
- Art. 13 Baulandumlegung
- Art. 14 Änderung Zonenplan
- Art. 15 Inkrafttreten

---

Gemeinderatsbeschluss vom 9. 8. 2004

*Bearbeitung: Heinz P. Pieri Raumplaner FSU  
Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel-Bienne  
Tel: 032 / 341'33'16 / Fax: 341'78'51  
Email: h.p.pieri@bluewin.ch*

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Rebenweg / öffentlicher Fussweg" gilt für den im Überbauungsplan mit entsprechenden Begrenzungslinien bezeichneten Perimeter.

### Art. 2

Übergeordnete  
Vorschriften

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Lüscherz (GBR).

### Art. 3

Lärmschutz

Für das Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

### Art. 4

Inhalt der Über-  
bauungsordnung

In der Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt:

- Ein öffentlicher Fussweg
- Die Lage der Zufahrt für die westseitigen zwei Baufelder
- Generelle Baulinien (A) und Baulinien für Hauptgebäude (B)
- Spezifische baupolizeilichen Bestimmungen
- Vorgaben zur Infrastruktur

## B. Erschliessung

### Art. 5

Öffentlicher Fussweg

<sup>1</sup> Der im Plan festgelegte öffentliche Fussweg gilt als Basiserschliessung gemäss Art. 106 Abs. 2 BauG.

<sup>2</sup> Die im Plan festgelegte Ausbaubreite von 1.50m versteht sich als minimal einzuhaltendes lichtetes Mass zwischen bestehenden oder neuen Abschränkungen.

<sup>3</sup> In den Bereichen a wird der öffentliche Fussweg über die geplanten Zufahrten geführt. Die im Plan schraffierten Zusatzflächen gelten als Detailerschliessung nach Art. 106 Abs. 2b BauG.

<sup>4</sup> Der Ausbaustandard der Zufahrten im schraffierten Bereich hat den übrigen Gemeindestrassen mit mindestens 60cm Kofferung 8cm HTM und 3cm Verschleisschicht zu entsprechen. Die definitive Länge und Breite wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Gemäss Art. 109 Abs.2 BauG geht die Anlage nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung entschädigungslos zu Eigentum und

Unterhalt an die Gemeinde über.

<sup>5</sup> In den Bereichen **b** gilt als technische Vorgabe eine Kieskoffierung mit Mergelbelag; die Erstellung und der Unterhalt erfolgen durch die Gemeinde.

<sup>6</sup> Der Fussweg kann mittels Bodenleuchten beleuchtet werden. Für die Lichtquelle gilt eine Richthöhe von 1.0 m über Boden.

#### Art. 6

Parkierung

Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 50. BauV. mit folgenden Abweichungen:

- Für jede Wohnung, unabhängig deren Grösse, ist mindestens 1 Autoabstellplatz zu erstellen.
- Für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche sind mindestens 2 Autoabstellplätze zu erstellen (Art. 12 GBR).

#### Art. 7

Kehrichtabfuhr

<sup>1</sup> Am angegebenen Standort ist für die aus dem Quartier erwachsenden Bedürfnisse ein Containerplatz einzurichten.

<sup>2</sup> Die genaue Lage und Ausgestaltung ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde festzulegen.

### C. Nutzungsbestimmungen

#### Art. 8

Bauliche Nutzung

Art und Mass der baulichen Nutzung richtet sich nach Art. 37 des Gemeindebaureglementes (Wohnzone).

#### Art. 9

Sektor G

Sektor G gilt als Grünfläche gemäss Art. 79 BauG.

### D. Baupolizeiliche Bestimmungen

#### Art. 10

Bauweise

Es gelten folgende, spezielle baupolizeiliche Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudelänge beträgt 18.00 m.
- Die Dachneigung für 2-geschossige Bauten beträgt min. 20 und max. 30°; diejenige für 1-geschossige Bauten min. 20 und max. 45°, wobei die Firsthöhe (Schnittpunkt o.k. Sparren) die Gebäudehöhe um höchstens 4.0 m überragen darf.

Art. 11

Baulinien

<sup>1</sup> Ausserhalb der generellen Baulinien **A** sind keine bewilligungspflichtigen Hochbauten zugelassen.

<sup>2</sup> Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baulinien **B** zugelassen.

Art. 12

Infrastruktur

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen; Lage der Hauptleitung gemäss generellem Planeintrag.

E. SchlussbestimmungenArt. 13

Baulandumlegung

Die Grundeigentümer führen eine zweckkonforme Baulandumlegung durch; sie muss vor Plangenehmigung rechtskräftig sein.

Art. 14

Änderung Zonenplan

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung erfolgt die Anpassung des Zonenplanes bezüglich der Perimetererweiterung um die Grünzone und die Fläche des öffentlichen Fussweges, sowie der Baugebietsabgrenzung.

Art. 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Rebenweg / öffentlicher Fussweg" mit Zonenplanänderung tritt mit Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

**Genehmigungsvermerke:**

---

**Überbauungsvorschriften:**

Vorprüfung vom 9. Februar 2004  
 Publikation im Amtsanzeiger Erlach vom 13. August 2004  
 Öffentliche Auflage vom 16. August bis 14. September 2004  
 Erledigte Einsprachen: 1  
 Unerledigte Einsprachen: Keine  
 Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. August 2004

**GEMEINDERAT LÜSCHERZ**

Präsident

Sekretär

**Zonenplanänderung:**

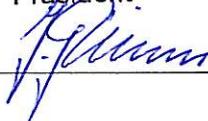
Vorprüfung vom 9. Februar 2004  
 Publikation im Amtsanzeiger vom 13. August 2004  
 Öffentliche Auflage vom 16. August bis 14. September 2004  
 Erledigte Einsprachen: Keine  
 Unerledigte Einsprachen: Keine  
 Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. August 2004

**GEMEINDERAT LÜSCHERZ**

Präsident

Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lüscherz, den 30. Nov. 2004

Der Gemeindegemeinderat



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 03. Jan. 2005

