

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÄZIBACH" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern
Mitwirkungsexemplar vom 28. November 2018

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > **Überbauungsvorschriften**
- > Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	5
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung	5
Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen	5
Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans	5
B BAUTEN UND ANLAGEN	7
Art. 7 Teilbereich Projekt "Fussgängerquerung Schorachgässli"	7
Art. 8 Art der Nutzung	7
Art. 9 Mass der Nutzung	7
Art. 10 Kleinbauten	8
C GESTALTUNG NEUBAUTEN	9
Art. 11 Gestaltung der Bauten	9
Art. 12 Dachgestaltung	9
Art. 13 Containerstandort	9
D AUSSENRAUMGESTALTUNG	10
Art. 14 Aussenraumgestaltung	10
Art. 15 Bereich für Grünfläche	10
Art. 16 Befestigte Fläche	10
Art. 17 Sickerungsfähige Fläche	10
E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	11
Art. 18 Erschliessung	11
Art. 19 Parkierung	11
F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	12
Art. 20 Lärmschutz	12
Art. 21 Energie	12
Art. 22 Inkrafttreten	12
GENEHMIGUNGSVERMERKE	13

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Zäzibach" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:500 und dem Erläuterungsbericht.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Zäziwil.

Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus. Sicherstellung des Projekt "Fussgängerquerung Schorachgässli" im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen

Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2017.

Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Zäzibach"
- > Teilbereich Projekt "Fussgängerquerung Schorachgässli"
- > Baubereich Wohnen
- > Koordinaten Baubereichsbegrenzung
- > Bereich für Grünfläche
- > Bereich für Spielfläche
- > Befestigte Fläche
- > Sickerungsfähige Fläche
- > Bereich für oberirdische Parkierung

- > Anlieferung und Notzufahrt
- > Bereich für Hauptzufahrt
- > Zufahrtsbereich Einstellhalle
- > Erweiterungsmöglichkeit
- > Fuss- und Velowegverbindung

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 7 Teilbereich Projekt "Fussgängerquerung Schorachgässli"

Es gilt das Baugesuch Projekt "Fussgängerquerung Schorachgässli" vom 7. November 2018.

Art. 8 Art der Nutzung

In beiden Baubereichen ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV zugelassen.

Art. 9 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche Wohnen begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude.
- ² In beiden Baubereichen sind jeweils mindestens vier Gebäude zu erstellen.
- ³ Die beiden Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinaten festgelegt. Innerhalb der Baubereiche gelten für Neubauten folgende Masse:

BB	GL (m)	VG	min. GFo (m ²)	max. GFo (m ²)	Fh (m)
A	25.0	3	2'425.0	3'162.5	10.0
B	25.0	3	2'425.0	3'162.5	10.0

BB	Baubereich
GL	Gebäudelänge
VG	Anzahl Vollgeschosse
min. GFo	minimale Geschossfläche oberirdisch
max. GFo	maximale Geschossfläche oberirdisch
Fh	Fassadenhöhe

- ⁴ Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden maximal 1.2 m über das massgebende Terrain resp. über die Fassadenlinie hinausragen.
- ⁵ Folgende Masse gelten für
 - a. Kleinbauten
 - > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m²
 - > Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m
 - b. Anbauten
 - > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m²
 - > Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m

c. Unterniveaubauten

- > im Mittel aller Fassaden max. 1.2 m über massgebendem Terrain zulässig
- > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten

- > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

e. Vorspringende Gebäudeteile

- > zulässige Tiefe max. 2.0 m

f. Rückspringende Gebäudeteile

- > zulässige Tiefe max. 4.0 m

Art. 10 Kleinbauten

Kleinbauten sind ausserhalb der befestigten und sickerungsfähigen Flächen im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zugelassen.

C GESTALTUNG NEUBAUTEN

Art. 11 Gestaltung der Bauten

- ¹ Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- ² Die gesamte Überbauung hat nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept zu erfolgen.
- ³ Die Gebäudesetzung ist so zu wählen, dass eine gute Verzahnung mit der öffentlichen Landschaft entsteht.
- ⁴ Die Materialisierung kann sich pro Baukörper unterscheiden.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ In beiden Baubereichen sind Neubauten mit nicht begehbaren Flachdächern zu erstellen, welche extensiv zu begrünen sind.
- ² Dachaufstiege für Unterhaltsarbeiten des Daches und technisch bedingte Dachaufbauten sind im Rahmen des Gesamtkonzeptes zulässig.
- ³ Die Dachgestaltung - in Form und Bedachungsmaterial - ist in beiden Baubereichen einheitlich zu erstellen.

Art. 13 Containerstandort

Der Containerstandort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde zu bestimmen.

D AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 14 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Terrainveränderung ist gering zu halten. Die privaten Aussenräume sind möglichst ohne technische Bauwerke zu gestalten.
- ² Erschliessungstechnisch notwendige Bauten wie Stützmauern sind ins massgebende Terrain einzugliedern.
- ³ Die Böschung gegen den Zäzibach ist ökologisch aufzuwerten.

Art. 15 Bereich für Grünfläche

- ¹ Es ist eine begrünte Fläche in Form einer Wiese zu gestalten. Wo möglich, sind Wegverbindungen mit unbefestigten Belägen auszuführen.
- ² Gemäss Art. 42 ff. BauV sind Aufenthaltsbereiche, ein Spielplatz und eine zusammenhängende Spielfläche zu erstellen.

Art. 16 Befestigte Fläche

Die Flächen sind mit befestigten oder versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie dient der Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs und der oberirdischen Parkierung.

Art. 17 Sickerungsfähige Fläche

- ¹ Die sickerungsfähige Fläche dient der Erschliessung für die Anlieferung und Notzufahrt, den Langsamverkehr und für den Unterhalt der Parzelle Nr. 552.
- ² Zwischen den beiden Baubereichen ist eine Wohnstrasse in Form einer Spiel- und Begegnungszone zu erstellen, welche folgende Elemente aufzuweisen hat:
 - > öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Spielflächen
 - > begrünte und versickerungsfähige Flächen
 - > Sitzmöglichkeiten und kleinere Spielgeräte (Schaukel, Sandkasten)
 - > Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen
- ³ Westlich der oberirdischen Parkierung ist ein Erschliessungsbereich zulässig, welcher der Anlieferung und dem Unterhalt der Parzelle Nr. 552 dient.

E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 18 Erschliessung

- ¹ Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung und Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgen ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.
- ² Das interne Fusswegnetz ist optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden Landschaft zu verbinden.
- ³ Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung mit einer Mindestbreite von 2.5 m sicherzustellen, welche südlich an die Bernstrasse und westlich, an einer der beiden im Überbauungsplan bezeichneten Stellen, an den Weidweg anschliesst.
- ⁴ Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude hat über hangparallele Stichwege zu erfolgen.
- ⁵ Im gekennzeichneten Bereich ist für eine allfällige Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sicherzustellen.

Art. 19 Parkierung

- ¹ Die Parkierungsanlage ist unterirdisch zu erstellen.
- ² Die Zufahrt für die Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Zufahrtsbereich.
- ³ Die Einstellhalle ist so zu erstellen, dass für eine allfällige nördliche Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sichergestellt ist.
- ⁴ Oberirdische Parkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zugelassen.

F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 20 Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Art. 21 Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine geringe Energiebelastung auszurichten.

Art. 22 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Zäzibach" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom
Publikation im Amtsanzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Walter Flühmann

Gerhard Gugger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den

Der Gemeindeschreiber

Gerhard Gugger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

