



NEUFASSUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG KIRCHRAIN

Die Überbauungsordnung Kirchrain besteht aus:

- UeO-Vorschriften «Kirchrain»
- Überbauungsplan 1:500
- Raumplanungsbericht (orientierend)

Überbauungsvorschriften

Neufassung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff
Baugesetz (BauG)

Exemplar für die öffentliche Auflage

Datum: 24.05.2018

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 08.03.2018 und vom 23.05.2018

Publikation im Amtsblatt vom 20.06.2018

Publikation im Anzeiger Aarberg vom 15.06.2018

Öffentliche Auflage vom 15.06.2018 bis am 16.07.2018

Einspracheverhandlungen am 19.11.2018

Erledigte Einsprachen0.....

Unerledigte Einsprachen ...2.....

Rechtsverwahrungen1.....

Änderungen beschlossen durch den Gemeinderat 25.02.2019

Dritte Vorprüfung vom 30.07.2019

Schriftliche Bekanntmachung vom 21.11.2019

Öffentliche Auflage vom 20.11. – 20.12.2019

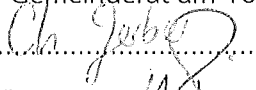
Einspracheverhandlungen am 06.02.2020

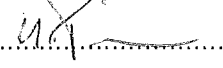
Erledigte Einsprachen.....1.....

Unerledigte Einsprachen.....2.....

Rechtsverwahrungen1.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16.03.2020

Der Präsident 

Der Gemeindeverwalter 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Radelfingen, den 16.03.2020

Der Gemeindeverwalter: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Überbauungsvorschriften UeO „Kirchrain“

I. Allgemeines

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung Kirchrain besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters.

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Radelfingen. Insbesondere gilt Art. 55 «ZPP Nr. 1 Kirchrain».

Art. 4 Zweck

Die Überbauungsordnung Kirchrain bezweckt, unter Berücksichtigung des bestehenden Bauernhauses, die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung, die sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnet.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Bauten

Baufeld A für Reihen-, Doppel- oder freistehende EFH
Baufelder B1 bis B3 für Doppel- oder freistehende EFH
Baufelder C1 bis C4 für Doppel- oder freistehende EFH
Baufeld D für möglichen Abbruch
Baufeld E für Umbauten innerhalb bestehender Volumen

Baufelder für Anbauten
Baufelder für Nebenbauten
Firstrichtung

Erschliessung

Lage der privaten Erschliessungsstrasse bestehend
Lage der öffentlichen Erschliessungsstrasse bestehend

Abstellplätze offen

Sammelplatz Kehrrichtabfuhr
Schematische Lage der Ver- und Entsorgungsleistungen

Aussenraum

Privater Aussenraum

Freihaltebereich (keine Hauptbauten)

II. Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6 Art der Nutzung

¹Die Art der Nutzung richtet sich in allen Hauptfeldern nach den Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 55 GBR.

²Im Baufeld A können ein Reihenhause, zwei Doppel-EFH oder zwei freistehende EFH erstellt werden.

³In den Baufeldern B1 bis B3 können Doppel-EFH oder freistehende EFH erstellt werden.

⁴In den Baufeldern C1 bis C4 können Doppel-EFH oder freistehende EFH erstellt werden.

⁵Die Baufelder für Anbauten sind Balkonen, unbeheizten Wintergärten, Veranden und dgl. Vorbehalten, welche nicht der BGF anrechenbar sind.

⁶In den Baufeldern für Nebenbauten sind Abstellräume sowie offene und gedeckte Parkfelder gestattet. Die Lage im Plan ist schematisch.

Art. 7 Mass der Nutzung

¹Die Baufelder A, B und C begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude.

²Verteilung der Nutzung auf die Baufelder:

Baufeld A1	mind. 460 m ² BGF	max. 730 m ² BGF
Baufeld B1	mind. 330 m ² BGF	max. 370 m ² BGF
Baufeld B2	mind. 200 m ² BGF	max. 370 m ² BGF
Baufeld B3	mind. 250 m ² BGF	max. 370 m ² BGF
Baufelder C1 bis C4	je mind. 190 m ² BGF	je max. 290 m ² BGF

³Ein Nutzungstransfer von bis zu 10% der maximalen Nutzung unter den Baufeldern ist gestattet. Die zulässige Nutzung darf insgesamt dabei weder unter- noch überschritten werden.

⁴In Baufeld E kann das Bauernhaus innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Die Bausubstanz ist weit möglichst zu erhalten.

⁵Das bestehende Volumen in Baufeld D kann abgebrochen werden.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse

¹Für die Baufelder A, B und C beträgt die Gebäudehöhe maximal 7.50 m (plus 1.0 m Zuschlag an Hängen von mind. 10% Neigung). Die Bauten dürfen maximal 2-geschossig erstellt werden. Der Dachausbau ist gestattet.

²Für Nebenbauten beträgt die maximale Gebäudehöhe 3.00 m (plus 1.0 m Zuschlag an Hängen von mind. 10% Neigung).

Art. 9 Lärmschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 10 Gestaltung der Bauten

¹Die Nebenbauten sind in Leichtbaukonstruktion (z.B. Holz- oder Metallkonstruktion) zu erstellen. Sie dürfen nicht mit Ziegel eingedeckt werden.

²Dachaufbauten sind bei allen Bauten untersagt. Hochformatige Dachflächenfenster, angeordnet auf einer Linie, sind auf der Nordseite gestattet.

³Beim bestehenden Bauernhaus sind zudem Schlepplukarnen und Lichtbänder gestattet.

⁴Die Firstrichtung ist zwingend in Ost-West-Richtung auszurichten

⁵Die Bau- und Planungskommission behandelt alle Baugesuche. Für Baufelder A, B1, B2 und E ist zusätzlich die Denkmalpflege beizuziehen.

III. Erschliessung

Art. 11 Verkehrstechnische Erschliessung

¹Die im Plan eingetragene Erschliessungsstrasse Kirchrain gilt als Privatstrasse. Die Strasse Gumi ist eine öffentliche Erschliessungsstrasse.

Art. 12 Parkierung

¹Offene Abstellplätze sind ausschliesslich in den hierfür bezeichneten Bereichen und vor den Baufeldern für Nebenbauten zu erstellen.

²Gedeckte Abstellplätze können ausschliesslich in den Baufeldern für Nebenbauten erstellt werden.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

¹Der Verlauf der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan schematisch eingetragen. Der genaue Verlauf ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

²Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Oberflächenwasser muss im Gelände versickern können oder neue Strassen und Wege sind in versickerungsfähigem Material zu erstellen.

³An bezeichneten Stellen ist ein Containerplatz zu realisieren.

⁴Mindestens für den Warmwasserbedarf ist der Einsatz von erneuerbaren Energien anzustreben.

IV. Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

Art. 14 Nutzung der Aussenräume

¹Jeder Wohneinheit ist in den bezeichneten Bereichen ein privater Aussenraum zuzuteilen.

²Im Bereich des privaten Aussenraums sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die gemäss Art. 6 BewD als baubewilligungsfrei beurteilt werden.

Art. 15 Freihaltebereich

¹Baubewilligungspflichtige Hochbauten sind nicht gestattet.

²Baubewilligungsfreie Bauten gemäss Art. 6 BewD sind gestattet.

³Standortheimische Sträucher und Bäume sind im Rahmen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) möglich.

Art. 16 Zugangsbereiche

¹Die Zugangsbereiche dienen der Erschliessung und Parkierung. Baubewilligungspflichtige Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 17 Umgebungsgestaltung

¹Jedes Baugesuch zu einem Hauptfeld muss einen Umgebungsgestaltungsplan mit Gestaltung und Materialisierung des privaten Aussenraumes beinhalten.

²Terrainveränderungen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu beschränken. Einfriedungen sind bis max. 1.70 m Höhe gestattet und sind optimal in das gewachsene Terrain einzupassen.

V. Weitere Bestimmungen

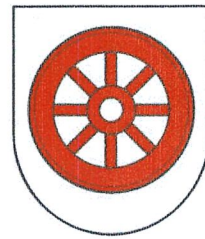
Art. 18 Archäologische Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bauten, Grabarbeiten und Terrainveränderungen sind vorgängig dem archäologischen Dienst zu melden.

Art. 19 Inkrafttreten

¹Die Neufassung Überbauungsordnung Kirchrain ersetzt die UeO Kirchrain vom 15.11.2004, welche mit der Genehmigung der Neufassung aufgehoben wird.

²Die Überbauungsordnung Kirchrain tritt gemäss Art. 110 BauV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



Neufassung Überbauungsordnung "Kirchrain"

Ordentliches Verfahren

Genehmigung

Situation 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 07.09.2017	geprüft: 	genehmigt: 
						gezeichnet: mw	Plan Nr. 21668 / 1	
3	08.11.2019	Änderungen nach 2. Vorprüfung	mw	mw	sbl	Grösse: 30 x 105		
2	07.02.2019	Änderungen nach 1. Auflage	mw	mw	sbl	user: mw		
1	05.04.2018	Änderungen nach Vorprüfung	mw	mw	sbl	gedruckt: 25.02.2020 10:21:19		
AV- Grundlage vom: 07.09.2017			CAD-File: M:\Radelfingen\21668 Anpassung UeO Kirchrain\21668_1.dgn					

www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Liebfeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Legende



Geltungsbereich

Bauten



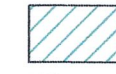
Baufeld A für Reihen-, Doppel- oder freistehende EFH



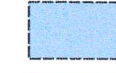
Baufelder B1 bis B3 für Doppel- oder freistehende EFH



Baufelder C1 bis C4 für Doppel- oder freistehende EFH



Baufeld D für möglichen Abbruch



Baufelder für Anbauten



Baufelder für Nebenbauten

Erschliessung



Öffentliche Erschliessungsstrasse bestehend



Private Erschliessungsstrasse bestehend



Abstellplätze offen bestehend



Sammelplatz Kehrrichtabfuhr

Aussenraum



Privater Aussenraum

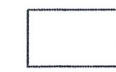


Freihaltebereich (keine Hauptbauten)



Zugangsbereich

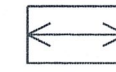
Bauten



Realisierte Bauten



Baufeld E für Umbauten innerhalb bestehender Volumen



Firstrichtung

Erschliessung



Schematische Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen





Neufassung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff Baugesetz (BauG)

Exemplar für die Genehmigung

Datum: 24.02.2020

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom 08. März 2018 und 2. Vorprüfung vom 23. Mai 2018

Publikation im Amtsblatt vom 20. Juni 2018

Publikation im Anzeiger Aarberg vom 15. Juni 2018

1. öffentliche Auflage vom 15. Juni 2018 bis am 16. Juli 2018

Einspracheverhandlungen am 19. November 2018

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen 1

Änderung beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Februar 2019

2. Vorprüfung vom 30. Juli 2019

2. Bekanntmachung vom 20.11.2019 bis am 20.12.2019

Einspracheverhandlungen am 06.02.2020

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16.03.2020

Der Präsident *Ch. Gerber* *UR*

Der Gemeindeverwalter *UR*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Radelfingen, den 16.03.2020

Der Gemeindeverwalter: *UR*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: *UR*

28. Aug. 2020

