

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ALTI SAGI"

Einwohnergemeinde Leuzigen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 13. Februar 2024; revidiert 22. November 2025
Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art.1 Planungszweck	4
Art.2 Wirkungsbereich	4
Art.3 Stellung zur Grundordnung	4
Art.4 Lärmempfindlichkeitsstufe	4
Art.5 Inhalte des Überbauungsplans	4
B GESTALTUNG	5
Art.6 Architektonische Gestaltung	5
Art.7 Dachgestaltung	5
Art.8 Umgebungsgestaltung	5
C BAUBEREICHE A UND B	6
Art.9 Nutzung Baubereiche A	6
Art.10 Nutzung Baubereiche B	6
Art.11 Mass der Nutzung	6
Art.12 Baubereich für unterirdische und Unterniveaubauten	7
Art.13 Wald-Baulinie	7
D WEITERE BEREICHE	8
Art.14 Erschliessung / Zufahrten	8
Art.15 Bereich Grünfläche	8
Art.16 Bereich Grünzone	8
Art.17 Gewässerraum	8
Art.18 Hecke	8
Art.19 Bereich Lager- und Parkplatz	8
E WEITERE BESTIMMUNGEN	9
Art.20 Vereinbarungen	9
Art.21 Inkrafttreten	9
GENEHMIGUNGSVERMERKE	10

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art.1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung "Alti Sagi" bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung des Gebäudeensembles auf dem Areal "Alti Sagi" sowie die Realisierung einer zeitgemässen Sanierung des Bestandes. Grundlage der Erweiterung bildet das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Art.2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter gekennzeichnet.

Art.3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Leuzigen, insbesondere die Vorschriften zur ZPP Nr. 1 "Alti Sagi" sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Perimeter der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art.5 Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Baubereich A
- c) Baubereich B
- d) Bereich unterirdische und Unterniveaubauten
- e) Bereich Zufahrten
- f) Achse Bachquerungen
- g) Wald-Baulinie
- h) Bereich Grünfläche
- i) Bereich Grünzone
- j) Hecke
- k) Bereich Lager- und Parkplatz
- l) Koordinatenpunkte

B GESTALTUNG

Art.6 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art.7 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachlandschaft bildet ein wichtiges Element des Ortsbildes. Dachformen und Dachmaterialien sind entsprechend sorgfältig auf die jeweilige Situation im Orts- und Strassenbild abzustimmen. Es sind lediglich Satteldächer mit min. 20° und max. 50° Dachneigung zugelassen. Auf An- und Kleinbauten sind auch Pultdächer zugelassen. Die Dächer sind in einheitlicher und ortstypischer Materialgebung zurückhaltend und mit einer durchgehenden Trauflinie zu gestalten.
- ² Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zur Belichtung der ersten Nutzungsebene sind erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Aufbauten dürfen zusammen, horizontal gemessen, nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge oder Gebäudebreite des obersten Vollgeschosses aufweisen.
- ³ Solaranlagen, sofern bewilligungspflichtig, sind zusätzlich zugelassen. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Art.8 Umgebungsgestaltung

- ¹ Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- ² Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:
 - > Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen
 - > Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten
 - > Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen
 - > Lage und Art der vorgesehenen Bäume, Büsche, Hecken und dergleichen
 - > die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen

C BAUBEREICHE A UND B

Art.9 Nutzung Baubereiche A

Die Baubereiche A sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind stille gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV), soweit sie mit den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar sind.

Art.10 Nutzung Baubereiche B

- ¹ Die Baubereiche B sind für Gewerbe-, Büro- und Lagerbauten bestimmt.
- ² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.
- ³ Innerhalb der Wald-Baulinie von 15.0 m und dem Wald sind keine Wohn- und Büronutzungen zulässig. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen mit einer Arbeitsplatzbelegung bis 20 Arbeitsstunden pro Woche.
- ⁴ Im Baubereich B2 sowie in der Bestandesbaute im Baubereich B2 sind keine Wohn- und Büronutzungen zulässig. Die Bestandesbaute im Baubereich B3 darf unterhalten und saniert werden. Eine Umnutzung ist nicht zulässig. Ein Ersatzbau ist nicht zugelassen.

Art.11 Mass der Nutzung

- ¹ Das Mass der Nutzung wird durch die maximalen Abmessungen der Baubereiche, die Anzahl Vollgeschosse, die maximale Fassadenhöhe traufseitig (FHtr), die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) sowie die minimale Grünflächenziffer (GZ) bestimmt.
- ² Eine Schrittweise Innenverdichtung im Baubereich A1 ist möglich. Es muss jedoch mit jedem Baugesuch dargelegt werden, dass die min. GFZo im Endausbau erreicht wird.
- ³ Für Bestandesbauten gilt die Besitzstandsgarantie nach Baugesetz Art. 3.

⁴ Für die Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereiche	Anzahl VG	FHtr	min. GFo	max. GFo	max. Familienwohnungen*
A1	2	7.5 m	760.0 m ²	930.0 m ²	5
A2	2	7.5 m	1'640.0 m ²	2'000.0 m ²	9
A3	2	7.5 m	250.0 m ²	310.0 m ²	2
A4	2	7.5 m	400.0 m ²	500.0 m ²	2
B1	2	7.5 m	1'060.0 m ²	1'300.0 m ²	1
B2	1	4.5 m	280.0 m ²	390.0 m ²	-
B3	gemäss Bestand		660.0 m ²	800.0 m ²	-

* max. Anzahl Familienwohnungen nach Art. 43 BauV. Verschiebungen des Familienwohnungskontingents sind innerhalb der UeO zu Gunsten der Baubereiche A zulässig. Übertragungen von Familienwohnungskontingenten sind grundbuchlich zu sichern.

⁵ Die Grünflächenziffer von 0.4 ist für die Parzellen Nrn. 3222 und 3224 sowie die Teilparzellen Nrn. 2978 und 3223 innerhalb der Überbauungsordnung zwingend einzuhalten.

Art.12 Baubereich für unterirdische und Unterniveaubauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- ² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- ³ Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt und die sich auf max. eine Fassadenseite pro Gebäude beschränken, gelten nicht als massgebendes Terrain. Abgrabungen für Zufahrten und dgl. dürfen nicht innerhalb des kleinen Grenzabstands liegen.

Art.13 Wald-Baulinie

Innerhalb der Wald-Baulinie von 15.0 m sind Spielgeräte, Feuerstellen und Verkehrsflächen/ungedekte Parkplätze sowie Lagerplätze ohne Hochbauten mit 5.0 m Waldabstand zulässig.

D WEITERE BEREICHE

Art.14 Erschliessung / Zufahrten

- ¹ Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Brunnadernstrasse.
- ² Die Zufahrten erfolgen über die im Überbauungsplan eingezeichneten Bereiche. Die Flächen sind, wenn möglich, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- ³ Die Querung des Dorfbachs ist an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen zulässig. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit kann die Lage der Bachquerungen von der eingezeichneten Achse +/- 3 m variieren.

Art.15 Bereich Grünfläche

Begrünte und/oder bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzte sind. Parkplätze auf Grünflächen sind nicht zulässig.

Art.16 Bereich Grünzone

- ¹ Es gilt das kantonale Baugesetz Art. 79.
- ² Bei Neuanlagen/Umgestaltungen des Bereichs Grünzone und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen (standortgerechte, einheimische Pflanzenarten, pflegeleichte Naturwiesen u. a. m.).

Art.17 Gewässerraum

Zur Revitalisierung, Aufwertung und Gefahreneindämmung ist in einem Wasserbauplan oder einer Wasserbaubewilligung gemäss Wasserbaugesetz die natürliche Gestaltung innerhalb des Bereichs Gewässerraum umzusetzen.

Art.18 Hecke

- ¹ Hecken sind grundsätzlich geschützt.
- ² Mit der Realisierung des Baubereichs A4 darf die bestehende Hecke gerodet werden.
- ³ Das Rodungsgesuch zu dieser Überbauungsordnung regelt die Neubestockung an einem Standort ausserhalb des Perimeters (Flächenfaktor 1:1.25 für den Ersatz).

Art.19 Bereich Lager- und Parkplatz

- ¹ Im Bereich Lager- und Parkplatz ist die Lagerung von Materialien sowie das Abstellen von Fahrzeugen zulässig.
- ² Die Fläche ist mit einem natürlichen und sickerfähigen Belag auszustatten.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.20 Vereinbarungen

- ¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist nach Bedarf mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostentragung von Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).
- ² Zwischen der Gemeinde und den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern muss eine Vereinbarung zum dauernden Waldunterhalt spätestens bei der Bewilligung für die erste Baute innerhalb des Waldabstands von 30.0 m vorliegen.

Art.21 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung
2. Vorprüfung

11. Mai 2021
1. Dezember 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger
Publikation im Amtsblatt

26. Oktober 2023
25. Oktober 2023

Öffentliche Auflage
Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

27. Oktober bis 27. November 2023
keine
1
0
0

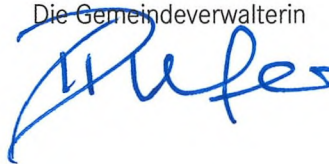
Beschlossen durch den Gemeinderat

13. Februar 2024

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeverwalterin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Leuzigen, den 22. FEB. 2024

Die Gemeindeverwalterin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

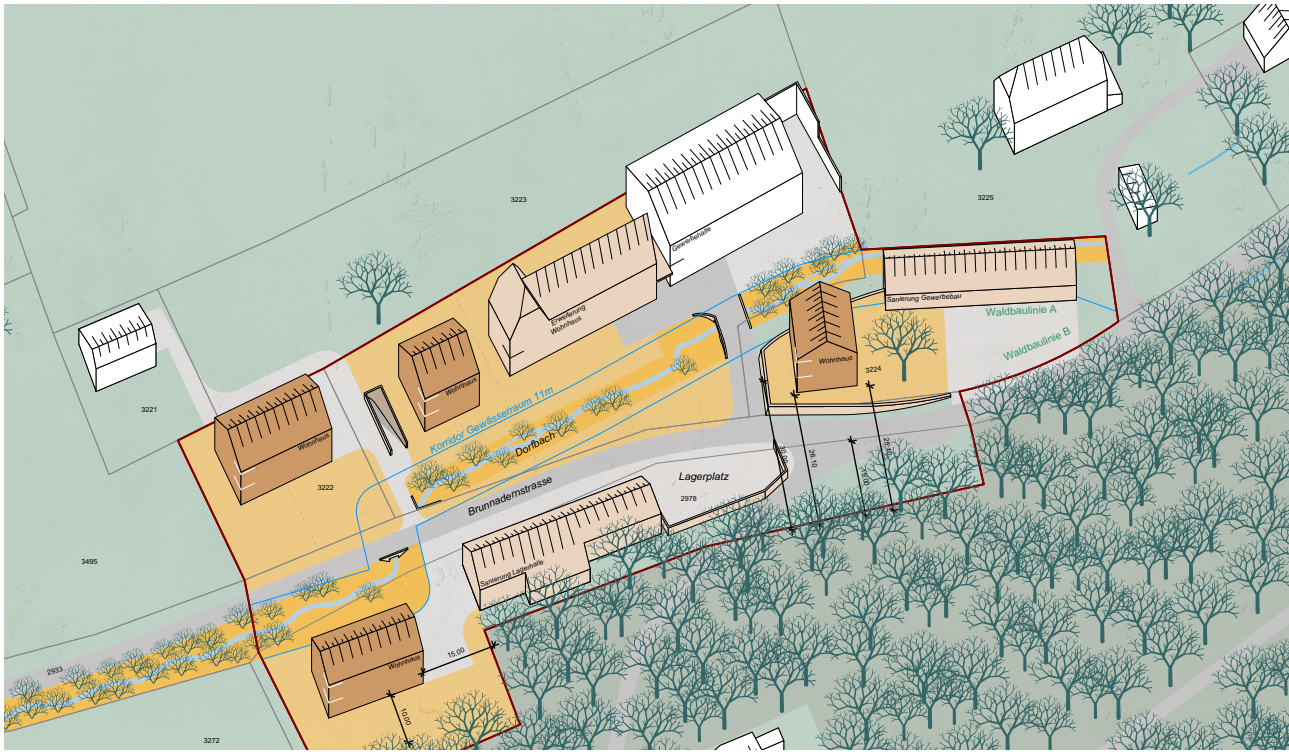


18. Nov. 2025



ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ALTI SAGI"

Einwohnergemeinde Leuzigen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 13. Februar 2024
Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht
1:500



Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch

Genehmigungsvermerke	
1. Vorprüfung	11. Mai 2021
2. Vorprüfung	1. Dezember 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	
Publikation im Amtsblatt	26. Oktober 2023
Öffentliche Auflage	
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlissen durch den Gemeinderat	
13. Februar 2024	
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeverwalterin
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Leuzigen, den	Die Gemeindeverwalterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR



Legende

- Wirkungsperimeter Überbauungsordnung
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich unterirdische und Unterniveaubauten
- Bereich Zufahrten
- Achse Bachquerungen
- Wald-Baulinie
- Bereich Grünfläche
- Bereich Grünzone
- Bereich Lager- und Parkplatz

Koordinatenpunkte

ID	X-Koordinate	Y-Koordinate	ID	X-Koordinate	Y-Koordinate	ID	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2'602'029.822	1'224'640.150	31	2'602'053.740	1'224'677.871	61	2'602'122.233	1'224'699.418
2	2'602'033.258	1'224'630.319	32	2'602'036.820	1'224'691.200	62	2'602'116.463	1'224'709.740
3	2'602'056.562	1'224'638.879	33	2'602'013.485	1'224'679.705	63	2'602'127.617	1'224'688.427
4	2'602'053.106	1'224'648.289	34	2'602'022.323	1'224'661.764	64	2'602'126.033	1'224'700.882
5	2'602'064.930	1'224'658.194	35	2'602'045.646	1'224'673.254	65	2'602'147.945	1'224'708.262
6	2'602'068.493	1'224'648.851	36	2'602'034.916	1'224'620.275	66	2'602'148.987	1'224'691.035
7	2'602'105.495	1'224'662.958	37	2'602'041.745	1'224'633.437	67	2'602'150.040	1'224'690.182
8	2'602'101.932	1'224'672.302	38	2'602'045.185	1'224'624.047	68	2'602'142.851	1'224'719.608
9	2'602'127.916	1'224'701.926	39	2'602'069.513	1'224'632.983	69	2'602'132.562	1'224'746.734
10	2'602'129.342	1'224'690.715	40	2'602'064.101	1'224'647.177	70	2'602'133.116	1'224'750.524
11	2'602'144.222	1'224'692.608	41	2'602'114.557	1'224'666.413	71	2'602'141.974	1'224'724.607
12	2'602'142.708	1'224'704.512	42	2'602'122.738	1'224'667.984	72	2'602'038.360	1'224'695.538
13	2'602'129.771	1'224'702.866	43	2'602'115.930	1'224'661.585	73	2'602'087.245	1'224'694.166
14	2'602'149.163	1'224'704.680	44	2'602'123.294	1'224'663.016	74	2'602'086.021	1'224'696.604
15	2'602'174.381	1'224'705.967	45	2'602'140.321	1'224'679.016	75	2'602'087.933	1'224'693.283
16	2'602'174.445	1'224'704.721	46	2'602'149.390	1'224'683.202	76	2'602'054.552	1'224'676.470
17	2'602'179.330	1'224'704.971	47	2'602'194.460	1'224'713.282	77	2'602'048.046	1'224'668.382
18	2'602'179.263	1'224'706.267	48	2'602'179.327	1'224'705.382	78	2'602'034.965	1'224'694.990
19	2'602'187.639	1'224'706.695	49	2'602'162.642	1'224'699.840	79	2'602'041.694	1'224'698.629
20	2'602'186.938	1'224'718.381	50	2'602'151.282	1'224'683.651	80	2'602'010.312	1'224'681.701
21	2'602'176.275	1'224'717.826	51	2'602'119.237	1'224'677.495	81	2'602'020.305	1'224'660.770
22	2'602'176.375	1'224'715.814	52	2'602'113.100	1'224'676.316	82	2'602'022.450	1'224'653.238
23	2'602'159.210	1'224'714.921	53	2'602'110.587	1'224'675.601	83	2'602'023.518	1'224'647.722
24	2'602'158.925	1'224'720.417	54	2'602'030.425	1'224'629.279	84	2'602'127.625	1'224'680.528
25	2'602'148.246	1'224'719.861	55	2'602'025.717	1'224'638.715	85	2'602'098.317	1'224'676.928
26	2'602'135.325	1'224'725.214	56	2'602'057.142	1'224'649.700	86	2'602'100.086	1'224'677.145
27	2'602'125.286	1'224'742.513	57	2'602'130.093	1'224'674.894	87	2'602'058.390	1'224'661.338
28	2'602'093.284	1'224'723.942	58	2'602'069.214	1'224'671.497	88	2'602'047.508	1'224'663.022
29	2'602'103.322	1'224'706.644	59	2'602'114.646	1'224'685.871			
30	2'602'043.702	1'224'695.169	60	2'602'113.639	1'224'693.788			

Hinweise

- Wald
- Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Gewässer offen | eingedolt
- Bereich Detailschliessung
- Gefahreng Gebiet geringe Gefährdung
- Gefahreng Gebiet mittlere Gefährdung
- Gewässerraum
- Grünflächen innerhalb Gewässerraum
- Hecken mit Krautsaum bestehend
- Bestandsbauten innerhalb UeO (weisse Linien)
- Bestandsbauten ausserhalb UeO