ÜBERBAUUNGSORDNUNG "MÖSCHBERG WEST"

Einwohnergemeinde Oberthal | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 5. März 2025
Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht
1:500

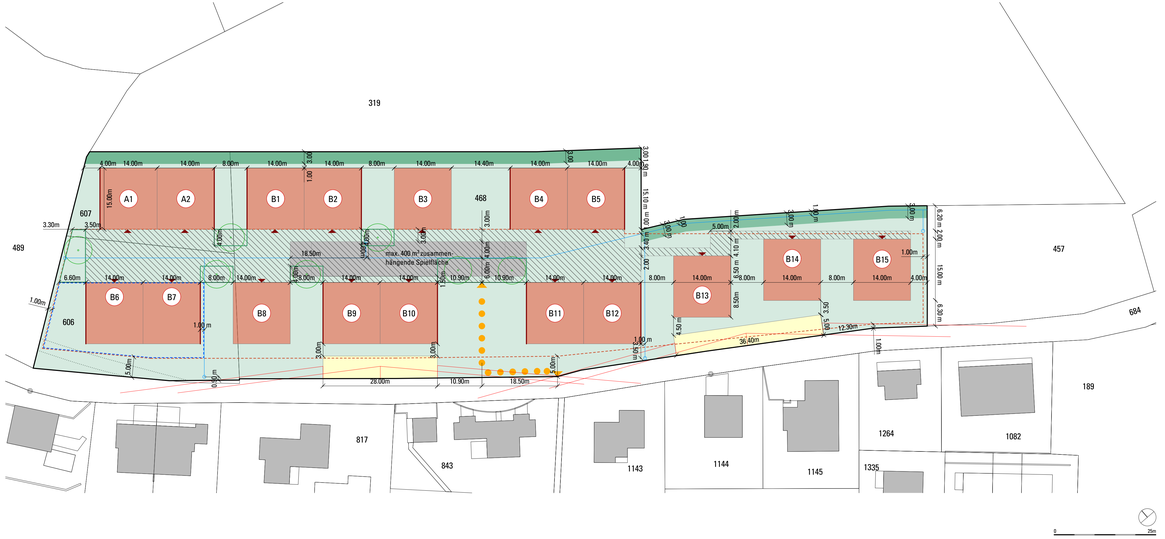
Legende

Festsetzungen

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- Baubereich für Gebäude / Baulinie mit Anbaupflicht
- Nummer der Baubereiche
- Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum
- Bereich für Siedlungsplatz und Spielfläche
- Grünraum
- Gestaltung Siedlungsrand
- Bereiche für Einzelbäume
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereich für Rückhaltebecken
- Achse Werkleitungen mit Schächten
- Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Fusswegverbindung

Hinweise

- Sichtberme
- Parzellengrenze
- bestehender Flurweg (Dienstbarkeit)
- Hauszugänge oberirdisch



Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	18. Juli 2014
2. Vorprüfung vom	26. August 2019
1. Auflage	
Publikation im Anzeiger vom	16. Juli 2020
Öffentliche Auflage vom	16. Juli 2020 bis 17. August 2020
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-
2. Auflage	
Publikation im Anzeiger vom	9. März 2023
Öffentliche Auflage vom	9. März 2023 bis 11. April 2023
Einspracheverhandlungen am	1. Juni 2023
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch den Gemeinderat Oberthal am 14. August 2023

Geringf. Änderung gem. Art. 122 Abs. 7 während Genehmigung

3. Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	9. Januar 2025
Öffentliche Auflage vom	9. Januar 2025 bis 10. Februar 2025
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Oberthal am 17. Februar 2025

Namens der Einwohnergemeinde Oberthal:
Der Präsident — Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Oberthal, den — Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

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

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "MÖSCHBERG WEST"

Einwohnergemeinde Oberthal | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 5. März 2025
Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES **4**
Art.1 Zweck 4
Art.2 Bestandteile 4
Art.3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung 4
Art.4 Geltungsbereich der Überbauungsordnung 4
Art.5 Lärmempfindlichkeitsstufe 4
Art.6 Inhalte des Überbauungsplans 4

B BAUTEN UND NUTZUNGEN **5**
Art.7 Art der Nutzung 5
Art.8 Mass der Nutzung 5
Art.9 Gestaltung der Gebäude 6
Art.10 Baubereiche für Gebäude | Baulinie mit Anbaupflicht 6
Art.11 An- und Kleinbauten 6
Art.12 Hauszugänge 6

C GRÜN- UND AUSSENRAUM **7**
Art.13 Grünraum 7
Art.14 Gestaltung Siedlungsrand 7
Art.15 Bereiche für Einzelbäume 7
Art.16 Bereich für Siedlungsplatz und Spielfläche 7

D ERSCHLIESSUNG **8**
Art.17 Tiefgarage 8
Art.18 Besucherabstellplätze 8
Art.19 Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum 8
Art.20 Werkleitungen 8
Art.21 Baubereich für unteriridsche Bauten 9
Art.22 Baubereich für Rückhaltebecken 9
Art.23 Fusswegverbindungen 9

E WEITERE BESTIMMUNGEN **10**
Art.24 Etappierung 10
Art.25 Inkrafttreten 10

GENEHMIGUNGSVERMERKE **11**

A ALLGEMEINES

Art.1 Zweck

Die Überbauungsordnung stellt eine gute Einordnung der Wohnüberbauung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild und eine rationale Erschliessung sicher.

Art.2 Bestandteile

Die Überbauungsordnung Möschberg West besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500. Erläutert wird die Überbauungsordnung in einem separaten Bericht.

Art.3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberthal.

Art.4 Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Möschberg West gilt innerhalb des im Überbauungsplan schwarz eingetragenen Perimeters.

Art.5 Lärmempfindlichkeitsstufe

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

Art.6 Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden geregelt:

> Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
> Baubereiche für Gebäude/Baulinie mit Anbaupflicht
> Nummer der Baubereiche
> Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum
> Bereich für Siedlungsplatz und Spielfläche
> Grünraum
> Gestaltung Siedlungsrand
> Bereiche für Einzelbäume
> Baubereich für unterirdische Bauten
> Baubereich für Rückhaltebecken
> Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
> Fusswegverbindung

B BAUTEN UND NUTZUNGEN

Art.7 Art der Nutzung

In der Überbauungsordnung Möschberg West sind Nutzungen im Sinne der Wohnzone W gemäss Art. 3 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Oberthal (GBR) zulässig.

Art.8 Mass der Nutzung

[1] Das zulässige minimale und maximale Mass der Nutzung wird pro Baubereich wie folgt festgelegt:

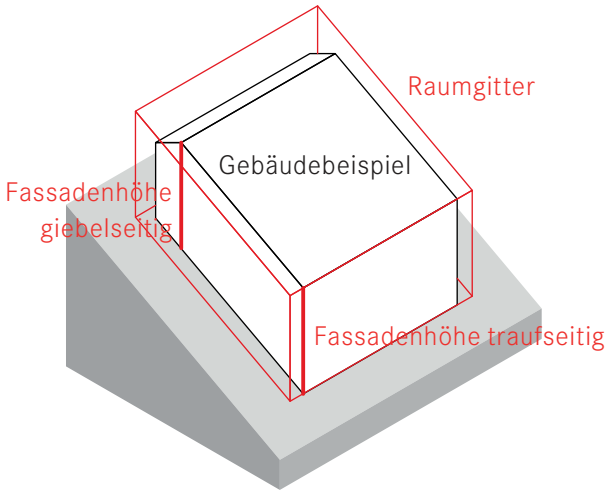
			Je Baubereich		
Parzellen	GFZo min.	GFZo max.	Gfo min.	Gfo max.	Baubereich
607	0.4	0.5	174 m^2	217 m^2	A1, A2
606, 468	0.4	0.5	244 m^2	305 m^2	B1- B15

GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
Gfo Geschossfläche oberirdisch

[2] Es sind zwei Vollgeschosse zugelassen.

[3] Die zulässige Fassadenhöhe (trauf- oder giebelseitig) beträgt 7.0 m plus 1 m Hangzuschlag, wobei bergseitig kein Hangzuschlag möglich ist.

[4] Es dürfen im Perimeter der ÜO "Möschberg-West" maximal 29 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 errichtet werden.



Art.9 Gestaltung der Gebäude

1 Es sind in Hangrichtung geneigte Schrägdächer ohne Dachaufbauten zulässig. Firstdächer sind traufständig zum Baubereich für gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraum und zum Möschbergweg auszuführen, wobei der First in der Situation gesehen in der nördlichen Gebäudehälfte zu liegen hat.

2 Private Aussenbereiche sind im Sinne von Loggien oder Terrassen als vor- oder rückspringendes Gebäudeteil zu konzipieren. Diese dürfen max. 50% des dazugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen.

3 Vorspringende Gebäudeteile inkl. Balkone dürfen max. 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und nicht abgestützt sein. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über den Baubereich hinausragen. Rückspringende Gebäudeteile wie innenliegende Balkone, zurückversetzte Balkone u.a sind bis zu einer Tiefe von max. 2.00 m zulässig.

4 Die Farbgebung und Materialwahl der Dachflächen sind so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Farbgebung erstreckt sich in den Farbtönen braun, dunkelbraun, grau und dunkelgrau.

5 Für die Fassadengestaltung sind keine kräftigen resp. grellen Farben zugelassen.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten und Solaranlagen: Höhe ab Dachkonstruktion max. 1.5 m.

Art.10 Baubereiche für Gebäude | Baulinie mit Anbaupflicht

1 Innerhalb der Baubereiche für Gebäude kann im Rahmen der Vorschriften frei gebaut werden. Die Gebäudeabstände sind frei.

2 In den angrenzenden Baubereichen (A1 und A2, B1 und B2, B4 und B5, B6 und B7, B9 und B10, B11 und B12 ~~sowie B14 und B15~~) müssen Bauten an die seitliche Baulinie mit Anbaupflicht gestellt werden. Falls Doppel- oder Mehrfamilienhäuser Baubereich übergreifend erstellt werden, können diese frei in den Baubereich gesetzt werden.

3 Haupt- und Kleinbauten sind parallel zu den im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereichen anzuordnen.

Art.11 An- und Kleinbauten

1 An- und Kleinbauten bis zu max. 20.0 m^2 und einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m sind nur in den Baubereichen für Gebäude und im Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum zulässig. Diese dürfen die Funktionstüchtigkeit des gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraums nicht einschränken.

Art.12 Hauszugänge

Oberirdische Hauszugänge haben ausschliesslich über den Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum zu erfolgen.

C GRÜN- UND AUSSENRAUM

Art.13 Grünraum

1 Ausserhalb der Fassadenlinie sind Veränderungen am gewachsenen Terrain auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.

2 Das bestehende Gelände (massgebendes Terrain) ist weitestgehend zu belassen (keine Terrassierungen für private Vorbereiche, Gärten etc.) und natürlich von der nördlichen Perimetergrenze bis zum Möschbergweg als zusammenhängende Grünfläche abfallen zu lassen.

3 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

4 Für unüberbaute Bereiche in den "Baubereichen für Gebäude", sowie "Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum" gelten die Bestimmungen zum Grünraum.

Art.14 Gestaltung Siedlungsrand

Der Siedlungsrand ist an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen abschnittsweise mit einheimischen Heckensträuchern als möglichst fliessender Übergang zur Landschaft auszugestalten.

Art.15 Bereiche für Einzelbäume

In den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind Einzelbäume im Sinne von mittelkronigen Bäumen (z.B. Ahorn oder Linde) zu pflanzen.

Art.16 Bereich für Siedlungsplatz und Spielfläche

1 In dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich „Siedlungsplatz und Spielfläche“ ist ein Platz im Sinne eines Quartiertreffpunktes und Ort der Begegnung der Bewohner mit hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen.

2 In dem Bereich ist, entsprechend der realisierten Wohneinheiten, eine grössere zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.

3 Sofern die Flächen nicht für die genannten Zwecke genutzt werden, gelten die Bestimmungen gemäss Art. 19.

D ERSCHLIESSUNG

Art.17 Tiefgarage

[1] Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den Möschbergweg innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereiche.

[2] Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohnerschaft und Besuchenden sind in Tiefgaragen anzuordnen.

[3] Abstellplätze für Motor- und Fahrräder sind in die Tiefgarage zu integrieren.

[4] Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den Möschbergweg innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereiche, wobei die Gesamtbreite für Abgrabungen des gewachsenen Bodens max. 6 m breit sein dürfen.

Art.18 Besucherabstellplätze

[1] Autoabstell- und/oder Fahrradabstellplätze für Besucher/innen sind in der Tiefgarage anzuordnen.

[2] Die Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und zu sichern.

Art.19 Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum

[1] Im Baubereich für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum sind für die Erschliessung der Gebäude sowie für den Quartierplatz resp. für die Spielfläche notwendige Terrainveränderungen zugelassen.

[2] An der nördlichen Grenze des Baubereiches für gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum sind Treppenaufgänge sowie Stützmauern innerhalb der Baubereiche für Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 3.0 m erlaubt. Stützmauern sind im Bedarfsfall auf das absolute Minimum zu reduzieren.

[3] Eingriffe in die Topographie sind mit geeigneten Massnahmen wie beispielsweise Bepflanzungen hinsichtlich ihrer optischen Wirkungen zu verbessern.

[4] Es ist ein sickerfähiger Belag zu verwenden.

Art.20 Werkleitungen

[1] Im Bereich der im Überbauungsplan eingezeichneten Achsen Werkleitungen mit Schächten ist die Leitungen für die Wasserversorgung anzuordnen. Zur Verbesserung der Erschliessung kann die Lage der Leitungen um bis zu 4.0 m ab der jeweiligen Achse abweichen.

[2] Das anfallende Schmutz- und Meteorwasser der Siedlung ist mittels Trennsystem abzuführen.

Art.21 Baubereich für unteriridsche Bauten

Die Tiefgarage, die Ver- und Entsorgung und weitere unterirdische Bauten sind innerhalb des im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereichs zulässig.

Art.22 Baubereich für Rückhaltebecken

Innerhalb des im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereichs sind unterirdische Bauten im Sinne eines Rückhaltebeckens zugelassen.

Art.23 Fusswegverbindungen

[1] Die im Überbauungsplan dargestellte Fusswegverbindung ist zu gewährleisten und abgestimmt auf einen Umgebungsgestaltungsplan zu konzipieren. Die effektive Linienführung ist dabei frei. Von der eingezeichneten Lage kann in begründeten Fällen um max. 5.0 m abgewichen werden.

[2] Der hindernisfreie Gebäudezugang ist mittels Aufzüge sicherzustellen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.24 Etappierung

Wird die Überbauung etappiert, hat die Bebauung von unten nach oben zu erfolgen.

Art.25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Möschberg West tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Vorprüfung vom	18. Juli 2014
2. Vorprüfung vom	26. August 2019
1. Auflage	
Publikation im Anzeiger vom	16. Juli 2020
Öffentliche Auflage vom	16. Juli 2020 bis 17. August 2020
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-
2. Auflage	
Publikation im Anzeiger vom	9. März 2023
Öffentliche Auflage vom	9. März 2023 bis 11. April 2023
Einspracheverhandlungen am	1. Juni 2023
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch den Gemeinderat Oberthal am 14. August 2023

Geringf. Änderung gem. Art. 122 Abs. 7 während Genehmigung

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	9. Januar 2025
3. Auflage	
Öffentliche Auflage vom	9. Januar 2025 bis 10. Februar 2025
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17. Februar 2025

Namens der Einwohnergemeinde Oberthal:

Der Präsident — Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberthal, den — Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrigstrasse 20 A | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch