Gemeinde Zäziwil Kanton Bern

Diese Rechtsvorschrift enthält Änderungen, welche in chronologischer Reihenfolge angehängt sind.

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP A BAHNHOFMATTE

## Überbauungsvorschriften

**Genehmigungsexemplar vom 18. Februar 2009**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

# Inhaltsverzeichnis

## Allgemeines

**Art. 1**
Bestandteile 4

**Art. 2**
Geltungsbereich 4

**Art. 3**
Verhältnis zur Grundordnung 4

**Art. 4**
Zweck 4

**Art. 5**
Inhalt 4

## Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

**Art. 6**
Bautypologie der Hauptbauten 4

**Art. 7**
Nutzung in den Baufeldern für Anbauten 4

**Art. 8**
Nutzung in den Baufeldern für Nebenbauten 4

**Art. 9**
Baupolizeiliche Masse 4

**Art. 10**
Baufelder für An- und Nebenbauten 5

**Art. 11**
Höhenkoten 5

**Art. 12**
Dachgestaltung 5

**Art. 13**
Gewässerabstandslinie 6

## Siedlungsinfrastruktur

**Art. 14**
Befestigte Fahr- und Spielbereiche 6

**Art. 15**
Öffentlicher Fussweg 6

**Art. 16**
Private Hauszugänge 6

**Art. 17**
Parkierung 6

**Art. 18**
Beleuchtung 6

**Art. 19**
Siedlungsentwässerung 6

**Art. 20**
Zugang Bahnareal 7

## Aussenbereiche

**Art. 21**
Mauern 7

**Art. 22**
Uferschutzbereich 7

**Art. 23**
Private Gärten 7

**Art. 24**
Grössere gemeinschaftliche Spielfläche 7

**Art. 25**
Bepflanzung 7

## Weitere Bestimmungen

**Art. 26**
Bestehende Leitungen 7

**Art. 27**
Aufhebung der bestehenden ÜO Bahnhofmatte 7

**Art. 28**
Inkrafttreten 8

## Genehmigungsvermerke

## Allgemeines

**Art. 1**

*Bestandteile*

Die Überbauungsordnung A „Bahnhofmatte“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

**Art. 2**

*Geltungsbereich*

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereiches.

**Art. 3**

*Verhältnis zur Grundordnung*

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Zäziwil. Insbesondere gilt Art. 39 Absatz 2 „ZPP A Bahnhofmatte“.

**Art. 4**

*Zweck*

[1] Die Überbauungsordnung Bahnhofmatte bezweckt die Realisierung einer Überbauung nach einem einheitlichen Gesamtkonzept.

[2] Durch die nachfolgenden Vorschriften sollen:
- eine rationelle Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr,
- sichere und direkte Verbindungen für Fussgänger ins Ortszentrum,
- Schutz vor Überschwemmungen durch die „Chise“,
- eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen

gewährleistet werden.

**Art. 5**

*Inhalt*

Im Überbauungsplan werden die Inhalte gemäss der Planlegende des Überbauungsplans verbindlich geregelt.

## Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

**Art. 6**

*Bautypologie der Hauptbauten*

[1] Die im Plan definierten Baufelder für Hauptbauten begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäudeteile.

[2] In den Baufeldern 1 bis 4 und 7 bis 14 sind Doppeleinfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen. In den Baufeldern 5, 6, 15, 16 und 17 sind Mehrgenerationenhäuser, Reihenhäuser, Doppeleinfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen.

**Art. 7**

*Nutzung in den Baufeldern für Anbauten*

In den Baufeldern für Anbauten sind Wintergärten, Lauben, Balkone und dergleichen gestattet.

**Art. 8**

*Nutzung in den Baufeldern für Nebenbauten*

In den Baufeldern für Nebenbauten sind Abstellräume sowie offene, bzw. auf maximal drei Seiten geschlossene Autounterstände zulässig.

**Art. 9**

*Baupolizeiliche Masse*

[1] Baufelder für Hauptbauten: Das Mass der Nutzung (BGF) kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

| Baufelder | max. Nutzung BGF $m^2$ |
|---|---|
| 1-4 | 1'488 |
| 5 | 510 |
| 6 | 450 |
| 7 | 295 |
| 8 | 307 |
| 9 | 295 |
| 10 | 307 |
| 11 | 290 |
| 12 | 370 |
| 13 | 350 |
| 14 | 355 |
| 15 | 533 |
| 16 | 487 |
| 17 | 550 |

[2] Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum anderen ist nicht gestattet.

[3] Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 6.50 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

**Art. 10**

*Baufelder für An- und Nebenbauten*

[1] Baufelder für Anbauten: Es ist eine maximale Höhe von 4.00 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

[2] Baufelder für Nebenbauten: Die maximale Höhe beträgt 3.00 m, für die Autounterstände gemessen ab den im Plan bezeichneten Strassenkoten, für die Nebenbauten ab den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten.

**Art. 11**

*Höhenkoten*

[1] Von den im Plan bezeichneten Erdgeschosskoten darf maximal um +0.25 m abgewichen werden.

[2] Von den in Plan bezeichneten Strassenkoten darf zur Erreichung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen in Zusammenhang mit dem Erschliessungsprojekt abgewichen werden.

[3] Die Terrainkoten für private Gärten sind unter Beachtung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen den Erdgeschosskoten der nördlich angrenzenden Hauptbauten anzugleichen.

**Art. 12**

*Dachgestaltung*

[1] In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

[2] Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

[3] Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

[4] In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

[5] Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

[6] Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

[7] Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

**Art. 13**

*Gewässerabstandslinie*

[1] Östlich der Gewässerabstandslinie gilt ein Bauverbot für oberirdische Haupt- und Nebenbauten. Unterirdische Infrastrukturanlagen sowie unbefestigte Wege sind in diesem Bereich erlaubt.

[2] Der Böschungsfuss der privaten Gärten darf die Grundstücksgrenze nicht überragen.

## Siedlungsinfrastruktur

**Art. 14**

*Befestigte Fahr- und Spielbereiche*

Die befestigten Fahr- und Spielbereiche sind gesamthaft so zu gestalten, dass sie sowohl als Erschliessung für den motorisierten Verkehr, als auch als Spielbereiche benutzt werden können. Sie müssen mit einem Hartbelag versehen werden.

**Art. 15**

*Öffentlicher Fussweg*

Der öffentliche Fussweg hat eine minimale Breite von 3.00 m aufzuweisen. Er dient auch als Zugang zur Bahnstation und zu den Perrons.
Der Aufgang zu den Perrons hat eine minimale Breite von 1.20 m aufzuweisen. Durch entsprechende bauliche Massnahmen (Hindernisse) ist ein Befahren des Fusswegs beim Zugang zum Aussenperron zu verhindern.

**Art. 16**

*Private Hauszugänge*

[1] Private Hauszugänge sind ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind einheitlich, aber in einem anderen Material (Betonverbundsteine 20 x 20 cm, Farbe grau) als die befestigten Fahr- und Spielbereiche zu gestalten.

[2] Im Zusammenhang mit den Hauptbauten sind die Hauszugänge vorerst bis zur Parzellengrenze zu errichten. Der vom befestigten Fahr- und Spielbereich eingeschlossene Teil muss mit den definitiven, abschliessenden Belagsarbeiten niveaugleich und befahrbar erstellt werden.

**Art. 17**

*Parkierung*

[1] Pro Wohneinheit ist mindestens ein gedeckter Autoabstellplatz zu erstellen.

[2] Die privaten Parkfelder sind innerhalb der Baufelder für Nebenbauten zu realisieren.

[3] Besucherparkplätze sind in den unüberdachten Parkierungsbereichen zulässig.

**Art. 18**

*Beleuchtung*

Die Fahrerschliessung sowie die öffentlichen Fusswege sind fussgängerfreundlich zu beleuchten.

**Art. 19**

*Siedlungsentwässerung*

[1] Die Siedlungsentwässerung ist grundsätzlich im Trennsystem auszuführen.

[2] Das Regenabwasser soll innerhalb der Siedlung versickert werden. Ist eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich, so kann das Regenabwasser dem Vorfluter zugeführt werden.

[3] Die Schmutzwasserleitung ist der ARA-Verbandsleitung entlang der „Chise“ anzuschliessen.

**Art. 20**

Mit geeigneten Massnahmen muss sichergestellt werden, dass das Bahnareal nur über die offiziell erstellten Zugänge erreicht werden kann. *Zugang Bahnareal*

## Aussenbereiche

**Art. 21**

Die im Plan bezeichneten Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0.90 m gegenüber den befestigten Fahr- und Spielbereichen erreichen. *Mauern*

**Art. 22**

Im Uferschutzbereich gilt ein absolutes Bau- und Nutzungsverbot. Der Bereich ist als naturnaher Grünraum zu gestalten. *Uferschutzbereich*

**Art. 23**

[1] Die privaten Gärten sind als Aussenbereiche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet. *Private Gärten*

[2] Kellerabgänge sind innerhalb der privaten Gärten gestattet.

[3] Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicherzustellen.

**Art. 24**

[1] Der gemeinschaftliche Spielfläche ist mit einer sickerungsfähigen Oberfläche zu versehen (Mergel, Rasen). *Grössere gemeinschaftliche Spielfläche*

[2] Eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 $m^2$ dürfen erstellt werden.

[3] Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicher zu stellen.

[4] Der nördliche Spielfeldrand ist so auszugestalten, dass die Wassermenge der Notentlastung SBB-Unterführung schadfrei der Chise zugeführt werden kann.

**Art. 25**

[1] An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein markanter Einzelbaum zu pflanzen. *Bepflanzung*

[2] Als östlicher Abschluss der gemeinsamen Spielfläche gegenüber der „Chise" muss eine kleine Gehölzgruppe mit heimischen Baumarten gepflanzt werden.

## Weitere Bestimmungen

**Art. 26**

[1] Die im Überbauungsplan dargestellten Leitungen (ARA-Verbandskanal und ARA-Entlastungskanal) dürfen nicht durch Hauptgebäude überbaut werden. *Bestehende Leitungen*

[2] Die während der Bauphase entstandenen Schäden an den Leitungen gehen zu Lasten der Bauenden.

**Art. 27**

Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung ZPP A Bahnhofmatte vom 16. Januar 2006 ausser Kraft gesetzt. *Aufhebung der bestehenden ÜO Bahnhofmatte*

**Art. 28**

*Inkrafttreten*

Die ÜO ZPP A Bahnhofmatte tritt gemäss Art.  110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Publikation im Amtsanzeiger am 22. Januar und 29. Januar 2009

Öffentliche Auflage vom 22. Januar bis 23. Februar 2009

1. Einspracheverhandlung am 27. Februar 2009

2. Einspracheverhandlung am 10. März 2009 (ohne unterzeichnetes Protokoll)

| | |
|---|---|
| Erledigte Einsprachen | 0 |
| Unerledigte Einsprachen | 1 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Februar und 4. März 2009**

Der Präsident: ..... Die Gemeindeschreiber-StV: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 18. MRZ. 2009 Die Gemeindeschreiber-StV: .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

12. Juni 2009

Gemeinde Zäziwil

# Überbauungsordnung ZPP A Bahnhofmatte
# Überbauungsplan 1:500

Genehmigungsexemplar vom 18. Februar 2009

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

## Legende

**FESTSETZUNGEN**

- Perimeter UeO

**Baufelder**

- Baufelder für Hauptbauten 1-17
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufelder für Anbauten
- Zugangsbereiche
- Firstrichtung
- Gewässerabstandslinie

**Erschliessung**

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche mit Terrainkoten
- Öffentlicher Fussweg
- Besucherparkplätze
- (C) Container-Abstellbereich

**Aussenraum**

- Mauern
- Uferschutzbereich
- Private Gärten
- Grössere gemeinschaftliche Spielfläche
- markanter Einzelbaum
- Gehölzgruppe
- 677.00 Strassen- und/oder EG-Koten

**HINWEISE**

- Schleppkurven gemäss VSS (Lastwagen mit Anhänger, L.= 18.00 m)
- bereits erstellte Gebäude
- <- 1.5% Gefälle in %
- mögliche Parzellierung
- Lage Schnitt A-A mit Ansicht (Erläuterungsbericht)
- ARA Verbandskanal Oberthal-Zäziwil
- ARA Entlastungskanal
- von Hauptbauten freizuhaltender Raum über unterirdischen Leitungen

Bahnhofmatte

Uslänti

Schnitt AA

Schnitt AA

Perron 681.02

Perron 681.01

Perron 680.90

SBB

OK Mauer best. 679.50

OK Mauer best. 679.25

Bestehend Neu 677.25

Bestehend Neu 677.42

Spielfläche Wiese 532 m2

EG = 678.75

EG = 677.90

EG = 678.85

EG = 677.85

EG = 678.95

EG = 677.95

EG = 677.30

EG = 677.45

EG = 678.10

EG = 677.95

EG = 678.65

EG = 679.05

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

1a 2a 3a 5a 9a

939 940 941 942 943 938 947 230 677.00 244 949 951 948 472 992 605 972 982 881 914 913 918

676.75 677.75 678.20 678.75 677.78 677.92 678.55 678.95 679.00 679.10

<- 1.5% <- 3.5% <- 0.6% <- 2.3%

11.50m 10.80m 15.75m 16.50m 17.75m 5.87m 2.00m 11.00m 4.00m 12.00m 6.00m 4.47m 7.47m 5.75m 13.60m 4.30m 14.00m 8.00m 2.00m 9.00m 5.00m 6.00m 4.00m 10.00m 6.50m 12.00m 9.00m 8.00m 13.00m 19.00m 12.50m 4.40m 7.00m 4.90m 3.50m 3.10m 6.90m 5.50m 5.38m 1.50m 24.00m 7.34m 5.82m 1.40m 16.50m 12.60m 16.65m 3.80m 24.00m 21.00m 4.39m 3.00m 17.40m 10.00m

MW 1500 SBR 1972 3 o/oo

MW 1500 SBR 1972 2 o/oo

MW 500 SBR 1980 11 o/oo

MW 500 SBR 1980 3 o/oo

6280336 D = 678.34 E1 = 676.65 E2 = 677.28 A1 = 676.64

6281213

6281211

6280162 D = 677.02 E2 = 674.90 S = 674.74

6280163 D = 676.86 S = 674.54

65 (ARA) 6280163 D = 676.86 S = 674.54

63 (ARA) 6280163 D = 677.05 E1 = 674.88 E2 = 674.99 A1 = 674.85

6280051 D = 678.28 E1 = 676.55 A1 = 676.12 A2 = 676.47

ARA D = 677.66 E1 = 675.43 A1 = 675.39

Gefälle min. 1.5% ->

# GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV ÜBERBAUUNGSORDNUNG UEO "BAHNHOFMATTE"

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 22. November 2023

**Überbauungsvorschriften | Erläuterungen**

**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

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BESTEHEND

### Art. 12 Dachgestaltung

[1] In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

[2] Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

[3] Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

[4] In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

[5] Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

[6] Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

[7] Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NEU

### Art. 12 Dachgestaltung

[1] In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

[2] Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

[3] Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

[4] In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

[5] Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

[6] Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

[7] Untergeordnete, bewohnte Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 25 $m^2$ können in den Baufeldern für Hauptbauten und Anbauten mit Flachdach erstellt werden. Der optische Charakter der Überbauung muss dabei gewahrt bleiben.

~~[7]~~ [8] Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

## AUSSCHNITT ÜBERBAUUNGSPLAN

(freier Massstab)




### Legende

**FESTSETZUNGEN**

- Perimeter UeO

**Baufelder**

- Baufelder für Hauptbauten 1-17
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufelder für Anbauten
- Zugangsbereiche
- Firstrichtung
- Gewässerabstandslinie

**Erschliessung**

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche mit Terrainkoten
- Öffentlicher Fussweg
- Besucherparkplätze
- Container-Abstellbereich

**Aussenraum**

- Mauern
- Uferschutzbereich
- Private Gärten
- Grössere gemeinschaftliche Spielfläche
- markanter Einzelbaum
- Gehölzgruppe
- Strassen- und/oder EG-Koten

**HINWEISE**

- Schleppkurven gemäss VSS (Lastwagen mit Anhänger, L.= 18.00 m)
- bereits erstellte Gebäude
- Gefälle in %
- mögliche Parzellierung
- Lage Schnitt A-A mit Ansicht (Erläuterungsbericht)
- ARA Verbandskanal Oberthal-Zäziwil
- ARA Entlastungskanal
- von Hauptbauten freizuhaltender Raum über unterirdischen Leitungen

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

| | |
|---|---|
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 5. Oktober 2023 |
| Öffentliche Auflage vom | 5. Oktober bis 6. November 2023 |
| Einspracheverhandlungen am | - |
| Erledigte Einsprachen | 0 |
| Unerledigte Einsprachen | 0 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. November 2023**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Urs Hirschi Beat Howald

**Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30. November 2023**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 11.1.2024 Der Gemeindeverwalter:

Beat Howald

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am** 30. Mai 2024

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN