Einwohnergemeinde Zäziwil

Kanton Bern

# Überbauungsordnung Stämpflimatte

# **Überbauungsvorschriften**

## Genehmigungsexemplar

Januar 1999

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS


## Allgemeines

Art. 1
Wirkungsbereich.....1

Art. 2
Stellung zur Grundordnung.....1

Art. 3
Inhalte des Überbauungsplanes.....1

## Nutzung und Gestaltung

Art. 4
Baufeld für neue Hauptbauten.....1

Art. 5
Baufelder für bestehende Hauptbauten.....2

Art. 6
Baufeld für den Rampenbereich.....2

Art. 7
Baufeld für Nebenbauten.....3

Art. 8
Baufeld für Ausbaubereiche.....3

## Aussenraum

Art. 9
Bachbereich.....3

Art. 10
Spielfeld.....3

Art. 11
Bahnhofsplatz.....3

Art. 12
Privatgärten.....4

Art. 13
Bäume.....4

## Erschliessung

Art. 14
Erschliessungs- strasse.....4

Art. 15
Offene Parkplätze.....4

Art. 16
Fußwege.....4

Art. 17
Inkrafttreten.....5

## Genehmigungsvermerke

# ALLGEMEINES

## ART. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichneten Wirkungsbereich.

## ART. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Zäziwil.

## ART. 3

Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Lage und Abmessungen der Baufelder für neue Hauptbauten
b) Lage und Abmessungen der Baufelder für bestehende Hauptbauten
c) Lage und Abmessung des Baufeldes für den Rampenbereich
d) Baufeld für Nebenbauten
e) Bachbereich (Gewerbekanal)
f) Lage des Spielfeldes
g) Lage des Bahnhofplatzes
h) Lage der Privatgärten
i) Lage und Anzahl der zu pflanzenden Hochstammbäume
j) Dimensionen der Erschliessungsstrasse
k) Lage der offenen Parkplätze
l) Lage der Fusswege
m) Lage der Unterführung

# NUTZUNG UND GESTALTUNG

## ART. 4

Baufeld für neue Hauptbauten

[1] Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone des Gemeindebaureglementes.

[2] Das Maß der Nutzung (Bruttogeschossfläche) pro Baufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum andern ist nicht gestattet. Innerhalb eines Baufeldes kann der Grundriss eines Gebäudes frei angeordnet werden.

| Baufeld | min. Nutzung | max. Nutzung |
|---|---|---|
| A | 480m² | 550m² |
| B | ~~400m²~~ 340 | 450m² |
| C | 285m² | 310m² |
| D | 140m² | 175m² |
| E | 230m² | 280m² |

[3] Die max. Gebäudehöhe beträgt 8.00m. Gemessen wird ab Polygonpunkt Nr.13 (679.80m.ü.M.).

[4] Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von min.23°und max.27° alte Teilung zugelassen. Als Dachaufbauten dürfen pro Wohneinheit und Dachseite max. eine Lukarne sowie Dachflächenfenster erstellt werden. Diese dürfen nicht übereinander angeordnet werden und sind horizontal auf der gleichen Höhe anzuordnen.

## ART. 5

Baufelder für bestehende Hauptbauten

[1] Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Vorhandener Wohnraum kann im Sinne der Besitzstandsgarantie erhalten, erneuert und saniert werden.

[2] Die Gebäude können im Rahmen ihrer Volumetrie frei umgebaut werden. Vorbehalten bleiben die denkmalpflegerischen Schutzbestimmungen des Gemeindebaureglementes für das Gebäude Nr. 15.

[3] Bei Abbruch des Gebäudes Nr.13 kann innerhalb des Baufeldes ein neues Gebäude nach den baupolizeilichen Vorschriften der Gewerbezone unter Einhaltung eines Bachabstandes von 4.00m errichtet werden. Zugelassen in diesem Bereich sind auch Parkierungsanlagen.

## ART. 6

Baufeld für den Rampenbereich

[1] In diesem Baufeld können Nutzungen nach den Bestimmungen der Gewerbezone errichtet werden.

[2] Die bestehende Rampe kann abgebrochen werden. An ihrer Stelle sind eingeschossige Gebäude und Unterstände gestattet. Die Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

[4] Das kleine Baufeld östlich des bestehenden Toilettengebäudes ist ausschließlich für Fahrradunterstände reserviert.

## ART. 7

Baufeld für Nebenbauten

[1] Die Baufelder dienen im Erdgeschoß als gedeckte Parkierungsanlagen für die Wohnüberbauung. Im 1. Obergeschoß sind zudem Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Diese dürfen pro Baufeld 120m$^2$ nicht überschreiten.

[2] Die max. Gebäudehöhe beträgt 6.00 m. Gemessen wird ab Polygonpunkt

Nr. 13 (679.80m. ü. M.).

[3] Es sind Pultdächer mit einer ~~min.~~ max. Neigung von 15°alte Teilung zugelassen.

[4] Im Erdgeschoß ist die Strassenseite offenzulassen. Insbesondere sind Garagentore untersagt.

## ART. 8

Baufeld für Ausbaubereiche

Dieses Baufeld dient für Nutzungen (z.B.Wintergärten, Balkone), die der BFG nicht angerechnet werden. Eine einheitliche Gitterabschrankung ist erlaubt.

# AUSSENRAUM

## ART. 9

Bachbereich

[1] Der Bachbereich ist möglichst naturnah auszugestalten. Das Vorprojekt im technischen Bericht zu dieser Ueberbauungsordnung ist richtungsweisend. Die Aufwertungsmassnahmen sind mit dem Baugesuch der ersten Etappe im Umgebungsgestaltungsplan „Bachzone“ auszuweisen.

## ART. 10

Spielfeld

[1] Das Spielfeld ist als nichtbefestigte Fläche auszubilden. Es ist als attraktiver Aufenthaltsbereich zu gestalten und entsprechend im Umgebungsgestaltungsplan der ersten Bauetappe auszuweisen.

## ART. 11

Bahnhofsplatz

[1] Der Platz dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Zusätzlich sind Möblierungsanlagen wie Sitzbänke, Spielanlagen, Beleuchtungskörper und Informationssäulen gestattet.

## ART. 12

Privatgärten

[1] Die Privatgärten sind als Aussenbereich den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

[2] Es sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss dem Baubewilligungsdekret zugelassen.

## ART. 13

Bäume

[1] Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Bäume sind in ihrer Lage und Anzahl verbindlich und nach Fortgang der jeweiligen Bauetappe zu pflanzen.

[2] Es sind einheimische Baumarten zu pflanzen, die nach Abgang ersetzt werden müssen.

# ERSCHLIESSUNG

## ART. 14

Erschliessungsstrasse

[1] Die Straße dient als Erschließung für die Siedlung auf der Stämpflimatte, für den Bahnhofsbereich sowie für die hinterliegende Gewerbezone (Landwirtschaftliche Genossenschaft).

[2] Die Straße ist als Mischfläche für Fußgänger und Automobilisten auszugestalten.

## ART. 15

Offene Parkplätze

[1] Die bezeichneten Flächen dienen als Abstellplätze für die Siedlung auf der Stämpflimatte, für die SBB (P+R) sowie für die Baufelder für bestehende Hauptbauten.

[2] Die Parkplätze entlang der Geleiseanlage können bei Nichtgebrauch des Stumpengeleises senkrecht zur Erschliessungsstrasse angeordnet werden.

## ART. 16

Fußwege

[1] Die Fußwege dienen der Erschließung der einzelnen Wohneinheiten und stehen überdies als befestigte Spielfläche zur Verfügung.

[2] Sie sind mindestens mit einer Breite von 2.00m auszubilden.

[3] Windfänge, überdeckte Treppenauf-und Abgänge und Vordächer dürfen in diesen Bereich hineinragen. Dabei ist für den Fußweg eine Minimalbreite von 1.20m zu gewährleisten.

## ART. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: ..... 28.09.1998

Publikation: ..... im Amtsblatt am: 14.11.1998

im Amtsanzeiger am: 13. + 20.11.1998

Öffentliche Auflage vom 13.11.1998 bis 14.12.1998

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10.02.1999

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: ..... Der Sekretär: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 15.02.99 der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12. APR. 1999

Überbauungsordnung Stämpflimatte

# Überbauungsplan

## Genehmigungsexemplar

PANORAMA
AG für Raumplanung
Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Januar 1999

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: ..... 28.09.1998

Publikation: ..... im Amtsblatt am: 14.11.1998

im Amtsanzeiger am: 13. + 20.11.1998

Öffentliche Auflage vom 13.11.1998 bis 14.12.1998

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10.02.1999

Namens der Einwohnergemeinde:

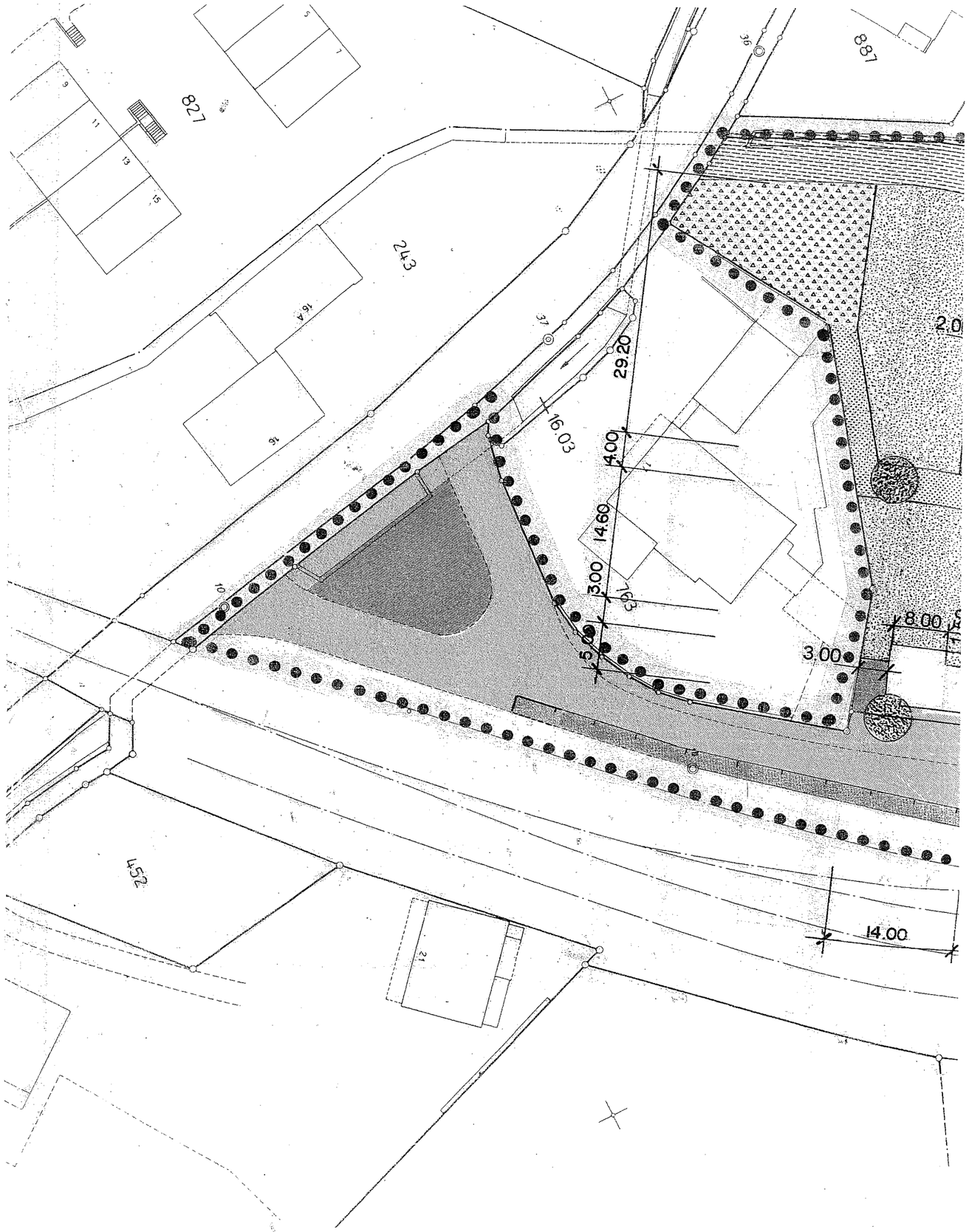
Der Präsident: ..... Der Sekretär: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 15.02.99 der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12 APR. 1999



Dorfmattweg

887 540 539 538 534 536 535 228 629 619

n.n.

A B C D E E E E G G G

2.00 4.00 4.00 4.00 4.00 8.00 3.00

14.00 9.00 13.00 9.00 13.00 9.00 13.00 9.00

## Legende

### Bebauung

- Baufeld für neue Hauptbc
- Baufeld für bestehende H
- Baufeld für Rampenberei
- Baufeld für Nebenbauter
- Baufeld für Anbauten

### Aussenraum

- Bachbereich
- Spielfeld
- Bahnhofsvorplatz
- Privatgärten
- Bäume

### Erschliessung

- Erschliessungsstrasse
- offene Parkplätze
- Fusswege
- Unterführung
- Perimeter

Genehmigungs-
exemplar
1999

9.9.97

RIESEN & STETTL
Ingenieur- und Verr
Solothurnstrasse 26
3322 Schönbühl Urtenen
Tel 031/859 67 11
Fax 031/859 67 14

# Gemeinde Zäziwil, Kanton Bern

# Überbauungsordnung Stämpflimatte

## Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV

7. Mai 2001

PANORAMA
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

ART 4 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN (ALT)

Baufeld für neue Hauptbauten

[1] Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone des Gemeindebaureglementes.

[2] Das Maß der Nutzung (Bruttogeschossfläche) pro Baufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum andern ist nicht gestattet. Innerhalb eines Baufeldes kann der Grundriss eines Gebäudes frei angeordnet werden.

| Baufeld | min. Nutzung | max. Nutzung |
|---|---|---|
| A | 480m$^2$ | 550m$^2$ |
| B | 400m$^2$ | 450m$^2$ |
| C | 285m$^2$ | 310m$^2$ |
| D | 140m$^2$ | 175m$^2$ |
| E | 230m$^2$ | 280m$^2$ |

ART 4 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN (NEU)

Baufeld für neue Hauptbauten

[1] Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone des Gemeindebaureglementes.

[2] Das Maß der Nutzung (Bruttogeschossfläche) pro Baufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum andern ist nicht gestattet. Innerhalb eines Baufeldes kann der Grundriss eines Gebäudes frei angeordnet werden.

| Baufeld | min. Nutzung | max. Nutzung |
|---|---|---|
| A | 480m$^2$ | 550m$^2$ |
| B | 340m$^2$ | 450m$^2$ |
| C | 285m$^2$ | 310m$^2$ |
| D | 140m$^2$ | 175m$^2$ |
| E | 230m$^2$ | 280m$^2$ |

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 16. Mai 2001

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 18. Mai 2001 Der Gemeindeschreiber:

Mit der Änderung einverstanden:

Parzelle Nr. 539:

Parzelle Nr. 540:

Parzelle Nr. 920:

Parzelle Nr. 921:

[redacted]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Gemeinde Zäziwil

Kanton Bern

# Änderung der Ueberbauungsordnung "Stämpflimatt" / (Bachmatt) gemäss Art. 122/5 BauV

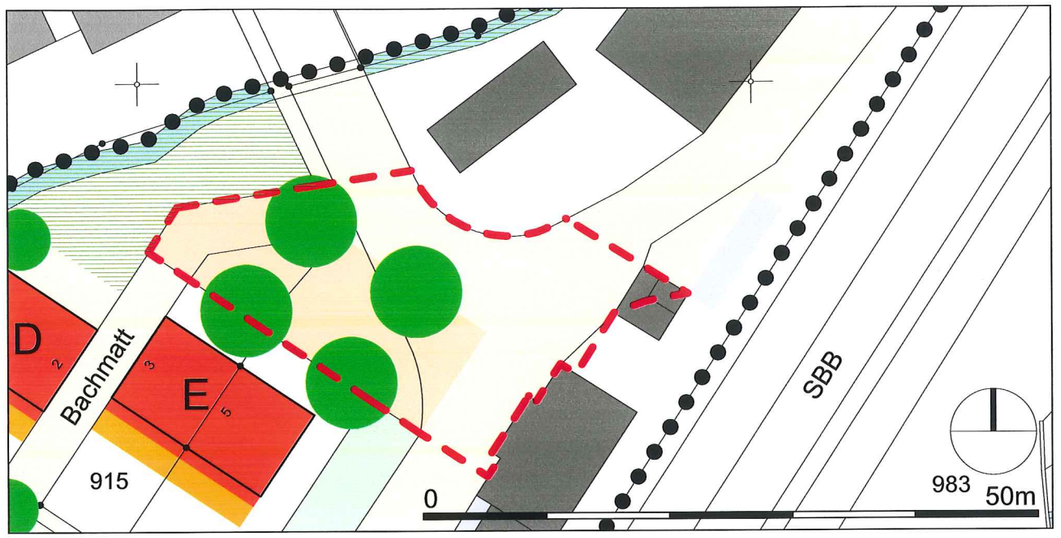
Genehmigung 26. März 2008

Kurzerläuterungen

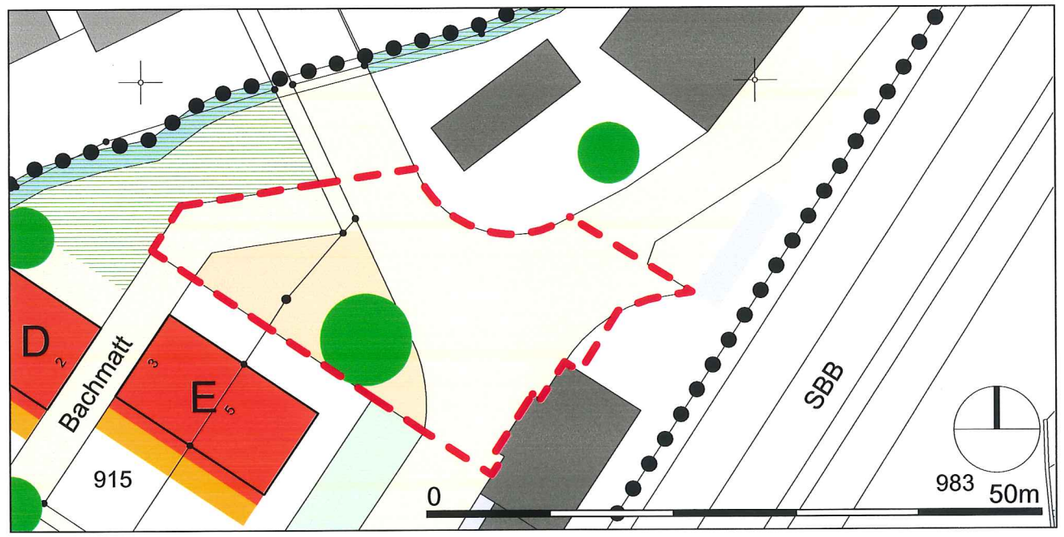
Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt „Chise" wurde die in der Überbauungsordnung rechtskräftig fixierte Bahnhofplatzgestaltung überprüft. Um den Hochwasserschutz ohne massive bauliche Eingriffe gewähren zu können, wird die Gestaltung des Bahnhofplatzes angepasst. In ihrer Geometrie entspricht sie in etwa dem heutigen Zustand. Durch die damit verbundene Verkleinerung des Platzes (gegenüber der rechtskräftigen Überbauungsordnung), wird auch die Zahl der Bäume reduziert. Das Gestaltungskonzept (Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung) fand die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes, der kantonalen Denkmalpflege sowie der betroffenen Grundeigentümer (Stämpfli, SBB).

Panorama AG
für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

**Überbauungsplan** **alt**




**Überbauungsplan** **neu**




**Legende**

- Wirkungsbereich der Änderung
- Bahnhofvorplatz
- Bäume
- Erschliessungsstrasse
- Baufeld für bestehende Hauptbauten
- Fusswege

**Hinweise**

- UeO-Perimeter
- Baufeld für neue Hauptbauten
- Baufeld für Rampenbereich
- Baufeld für Anbauten
- Bachbereich
- Privatgärten
- offene Parkplätze

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 07 vom 14.02.2008
Nr. 08 vom 21.02.2008

Öffentliche Auflage vom 14.02.2008 bis 17.03.2008

Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.01.2008

Der Präsident

U. Graf

Die Gemeindeschreiberin

K. Deubach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 31. MRZ. 2008 Die Gemeindeschreiberin

K. Deubach

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

15. APR. 2008 B. Wiedmer