ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÄZIBACH" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 18. August 2021

Die Überbauungsordnung besteht aus:

> Überbauungsplan 1:500
> **Überbauungsvorschriften**
> Landerwerbsplan 1:200
> Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES **5**

Art. 1 Bestandteile 5

Art. 2 Wirkungsbereich 5

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung 5

Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung 5

Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen 5

Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans 5

B BAUTEN UND ANLAGEN **7**

Art. 7 Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli" 7

Art. 8 Art der Nutzung 7

Art. 9 Mass der Nutzung 7

Art. 10 Kleinbauten 8

Art. 11 Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV 8

C GESTALTUNG NEUBAUTEN **9**

Art. 12 Referenzkonzept 9

Art. 13 Gestaltung der Bauten 9

Art. 14 Dachgestaltung 9

Art. 15 Containerstandort 9

Art. 16 Beurteilungsgremium 9

D AUSSENRAUMGESTALTUNG **10**

Art. 17 Aussenraumgestaltung 10

Art. 18 Bereich für Grünfläche 10

Art. 19 Befestigte Fläche 10

Art. 20 Sickerungsfähige Fläche 10

E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG **11**

Art. 21 Erschliessung 11

Art. 22 Parkierung 11

F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN **12**
Art. 23 Lärmschutz 12
Art. 24 Energie 12
Art. 25 Inkrafttreten 12

GENEHMIGUNGSVERMERKE **13**

ANHANG **14**

REFERENZKONZEPT VOM APRIL 2020 **14**

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Zäzibach" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:500, dem Landerwerbsplan 1: 200 und dem Erläuterungsbericht.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Zäziwil.

Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus. Sicherstellung des Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässlii" im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen

Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Zäzibach"
- Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"
- Baubereich Wohnen
- Baubereich Mischnutzung
- Koordinaten Baubereichsbegrenzung
- Bereich für Grünfläche
- Bereich für Spielfläche
- Befestigte Fläche

> Sickerungsfähige Fläche
> Anlieferung und Notzufahrt
> Bereich für Hauptzufahrt
> Zufahrtsbereich Einstellhalle
> Erweiterungsmöglichkeit
> Fuss- und Velowegverbindung

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 7 Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"

Es gilt das Baugesuch Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli" vom 17. Juni 2021.

Art. 8 Art der Nutzung

1 In den Baubereichen A und B ist Wohnnutzung und stilles Gewerbezugelassen.

2 Im Baubereich C ist Mischnutzung (Wohn-, Gewerbe- und Bürobau) zulässig. Ausserdem dürfen überdachte Parkplätze realisiert werden.

Art. 9 Mass der Nutzung

1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche Wohnen sowie Mischnutzung begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude.

2 In beiden Baubereichen Wohnen sind jeweils mindestens vier Gebäude mit Hauptnutzfläche zu erstellen.

3 Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinaten festgelegt. Innerhalb der Baubereiche ist eine minimalen Geschossflächen von 4'850 m^2 und eine maximale Geschossfläche von 6'325 m^2 sicherzustellen. Innerhalb der Baubereiche gelten für Neubauten zudem folgende Masse:

BB	GL (m)	VG	min. GFo (m^2)	max. GFo (m^2)	Fh (m)
A	25.0	3	2'325.0	3'200.0	10.50
B	25.0	3	2'325.0	3'200.0	10.50
C	-	3	200.0	600.0	9.0

BB	Baubereich
GL	Gebäudelänge
VG	Anzahl Vollgeschosse
min. GFo	minimale Geschossfläche oberirdisch
max. GFo	maximale Geschossfläche oberirdisch
Fh	talseitige Fassadenhöhe

4 Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden maximal 1.2 m über das massgebende Terrain resp. über die Fassadenlinie hinausragen.

5 Folgende Masse gelten für

a. Kleinbauten

> Grenzabstand (A) min. 2.0 m

> anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m^2

> talseitige Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m

b. Anbauten
   > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m^2
   > talseitige Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m

c. Unterniveaubauten
   > im Mittel aller Fassaden max. 1.2 m über massgebendem Terrain zulässig
   > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten
   > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

e. Vorspringende Gebäudeteile
   > zulässige Tiefe max. 2.0 m
   > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
   > in Form von Vordäche dürfen vorspringende Gebäudeteile den Baubereich überschreiten

f. Rückspringende Gebäudeteile
   > zulässige Tiefe max. 2.0 m
   > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

Art. 10 Kleinbauten

Kleinbauten sind ausserhalb der befestigten und sickerungsfähigen Flächen, dem Bereich für Spielfläche sowie ausserhalb vom Gewässerraum und Waldabstand im übrigen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zugelassen.

Art. 11 Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV

Innerhalb der Wald-Baulinie sind Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig. Die Anlieferung und Notzufahrt ist zulässig und erfordert ein separates Baubewilligungsverfahren mit der entsprechenden forstlichen Ausnahmebewilligung.

C GESTALTUNG NEUBAUTEN

Art. 12 Referenzkonzept

[1] Das Referenzkonzept vom April 2020, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

[2] Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf

a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung

b. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung.

c. Aussenraumgestaltung, Siedlungsränder

Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

Art. 13 Gestaltung der Bauten

[1] Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

[2] Die gesamte Überbauung hat nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept zu erfolgen.

[3] Die Gebäudesetzung ist so zu wählen, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht.

[4] Die Materialisierung kann sich pro Baukörper unterscheiden.

Art. 14 Dachgestaltung

[1] In beiden Baubereichen Wohnen sind Neubauten mit nicht begehbaren Flachdächern zu erstellen, welche extensiv zu begrünen sind.

[2] Dachaufstiege für Unterhaltsarbeiten des Daches und technisch bedingte Dachaufbauten sind im Rahmen des Gesamtkonzeptes zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m bleiben unberücksichtigt.

[3] Die Dachgestaltung - in Form und Bedachungsmaterial - ist in beiden Baubereichen A und B einheitlich zu erstellen.

[4] Die Dachgestaltung im Baubereich C ist frei wählbar.

Art. 15 Containerstandort

Der Containerstandort ist im Rahmen des Baubewilligungverfahrens mit der Gemeinde zu bestimmen.

Art. 16 Beurteilungsgremium

Die Bauvorhaben im Baubereich C inkl. dazugehöriger Aussenraumgestaltung werden im Baugesuchsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Verkehr, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertreter der Gemeinde Zäziwil auf ihre ästhetische Wirkung und Gestaltung und ihre Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild beurteilt. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen sollen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes einfliessen.

D AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 17 Aussenraumgestaltung

[1] Die Terrainveränderung ist gering zu halten. Die privaten Aussenräume sind möglichst ohne technische Bauwerke zu gestalten.

[2] Die hangseitige Fassade darf nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

[3] Erschliessungstechnisch notwendige Bauten wie Stützmauern sind ins massgebende Terrain einzugliedern.

[4] Die Böschung gegen den Zäzibach ist mit standortheimischen Pflanzen ökologisch aufzuwerten.

Art. 18 Bereich für Grünfläche

[1] Es ist eine begrünte Fläche in Form einer Wiese zu gestalten. Wo möglich, sind Wegverbindungen mit unbefestigten Belägen auszuführen.

[2] Gemäss Art. 42 ff. BauV sind Aufenthaltsbereiche, ein Spielplatz und eine zusammenhängende Spielfläche zu erstellen.

Art. 19 Befestigte Fläche

Die Flächen sind mit befestigten oder versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie dient der Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs und der oberirdischen Parkierung.

Art. 20 Sickerungsfähige Fläche

[1] Die sickerungsfähige Fläche sowie der Baubereich B dienen der Erschliessung für die Anlieferung und Notzufahrt, den Langsamverkehr und für den Unterhalt der Parzelle Nr. 552.

[2] Zwischen den beiden Baubereichen Wohnen ist eine Wohnstrasse in Form einer Spiel- und Begegnungszone zu erstellen, welche folgende Elemente aufzuweisen hat:

- gemeinschaftlich zugängliche Aufenthalts- und Spielflächen
- begrünte und versickerungsfähige Flächen
- Sitzmöglichkeiten und kleinere Spielgeräte (Schaukel, Sandkasten)
- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen

[3] Westlich vom Baubereich C ist ein Erschliessungsbereich zulässig, welcher der Anlieferung, der Erschliessung und dem Unterhalt der Parzelle Nr. 552 dient.

E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 21 Erschliessung

[1] Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung und Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgen ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.

[2] Die Anlieferung der Parzelle Nr. 552 ist über den Baubereich C sicherzustellen.

[3] Entlang der Bernstrasse sind keine Bauten, Anlagen und Nutzungen zugelassen, welche den Bereich zur Sicherstellung der gültigen Sichtbermen einschränken.

[4] Das interne Fusswegnetz ist optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden Landschaft zu verbinden.

[5] Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung mit einer Mindestbreite von 2.5 m sicherzustellen, welche südlich an die Bernstrasse und westlich, an einer der beiden im Überbauungsplan bezeichneten Stellen, an den Weidweg anschliesst.

[6] Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude hat über hangparallele Stichwege zu erfolgen.

[7] Im gekennzeichneten Bereich ist für eine allfällige Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sicherzustellen.

Art. 22 Parkierung

[1] Die Parkierungsanlage ist unterirdisch zu erstellen.

[2] Die Zufahrt für die Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Zufahrtsbereich.

[3] Die Einstellhalle ist so zu erstellen, dass für eine allfällige nördliche Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sichergestellt ist.

[4] Oberirdische Parkplätze sind im Baubereich C zugelassen.

[5] Im Baubereich C sind zu Gunsten der Parzelle Nr. 552 zwei oberirdische Parkplätze zu realisieren.

F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 23 Lärmschutz

Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Im übrigen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 24 Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine geringe Energiebelastung auszurichten.

Art. 25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Zäzibach" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019
Vorprüfung vom	12. November 2019

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. Juni 2020
Publikation im Amtsblatt vom	17. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom	17. Juni 2020 bis 20. Juli 2020
Einspracheverhandlungen am	22. Oktober 2020
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020

2. öffentliche Auflage für geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger	17. Juni 2021
Publikation im Amtsblatt vom	16. Juni 2021
Öffentliche Auflage vom	17. Juni 2021 bis 19. Juli 2021
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. August 2021

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. August 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Urs Hirschi

Der Gemeindeschreiber

Beat Howald

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 30.9.2021

Der Gemeindeschreiber

Beat Howald

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

10. Mai 2022

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

~~**Wald-Baulinie nach Art. 34a KWaV genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren AWN am**~~

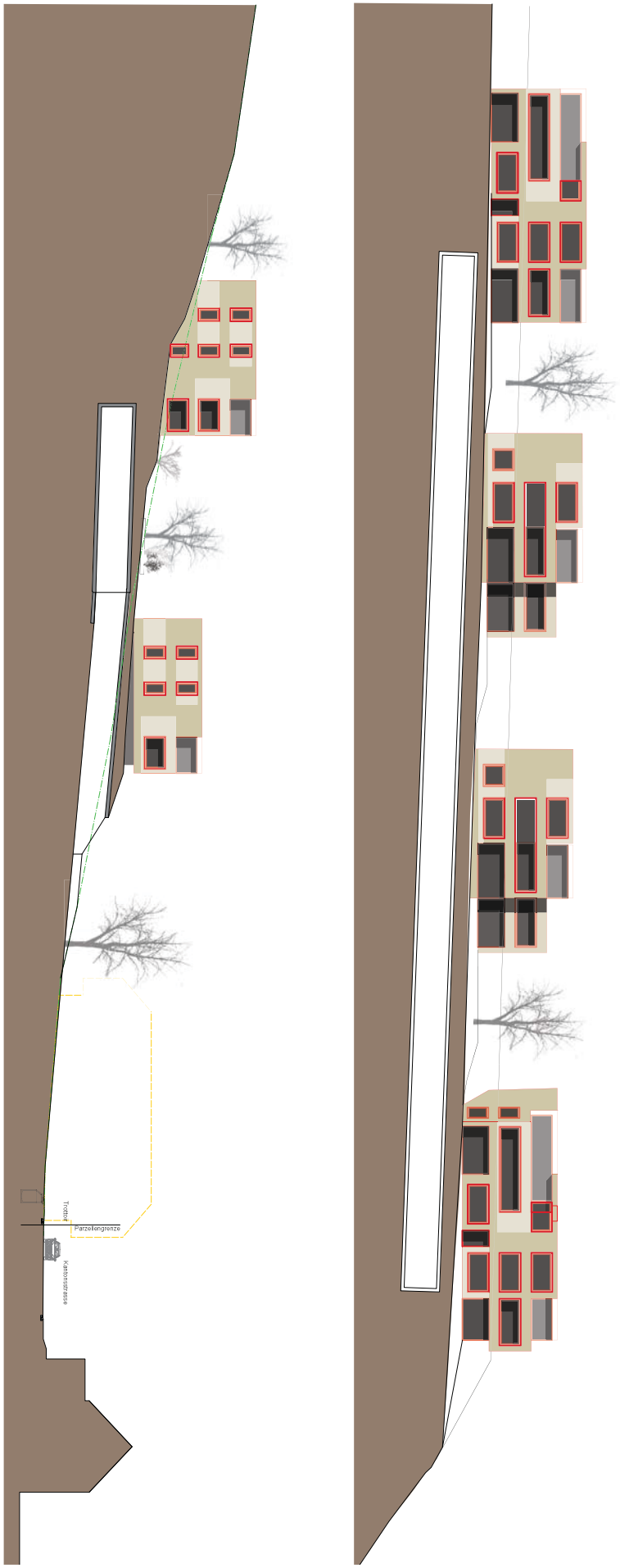
3.05.2022 FIB

siehe Genehmigung AGR

ANHANG

REFERENZKONZEPT VOM APRIL 2020




Trottoir
Parzellengrenze
Kantonsstrasse

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÄZIBACH"
ÜBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500

Gemeinde Zäziwil | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 18. August 2021

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- > **Überbauungsplan 1:500**
- > Überbauungsvorschriften
- > Landerwerbsplan 1:200
- > Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

Legende

Festsetzungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Zäzibach"
- Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"
- Baubereich Wohnen
- Baubereich Mischnutzung
- ^A1 Koordinaten Baubereichsbegrenzung

A1	2'616'691.23 / 1'194'654.90	B4	2'616'766.36 / 1'194'607.06
A2	2'616'800.14 / 1'194'670.69	B5	2'616'752.21 / 1'194'612.33
A3	2'616'807.02 / 1'194'650.46	B6	2'616'689.74 / 1'194'604.45
A4	2'616'716.22 / 1'194'637.30	C1	2'616'767.54 / 1'194'607.21
A5	2'616'715.93 / 1'194'639.28	C2	2'616'785.00 / 1'194'609.42
A6	2'616'690.54 / 1'194'635.60	C3	2'616'789.92 / 1'194'583.53
B1	2'616'690.18 / 1'194'631.64	C4	2'616'779.75 / 1'194'581.72
B2	2'616'807.25 / 1'194'636.41	C5	2'616'776.68 / 1'194'593.65
B3	2'616'810.25 / 1'194'612.60	C6	2'616'770.45 / 1'194'592.53

- Bereich für Grünfläche
- Bereich für Spielfläche
- Befestigte Fläche
- Sickerungsfähige Fläche
- Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV
- Anlieferung und Notzufahrt
- Bereich für Hauptzufahrt
- Zufahrtsbereich Einstellhalle
- Erweiterungsmöglichkeit
- Fuss- und Velowegverbindung

Hinweise

- Projektierte Gebäude
- Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"
- Zufahrtsbereich Parzelle-Nr. 552
- Abbruch bestehender Gebäude
- Bestehender Gewässerlauf
- Gewässerraum
- Gewässerachse
- Wald
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

0 100m

Überbauungsordnung 1:500



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019
Vorprüfung vom	12. November 2019

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. Juni 2020
Publikation im Amtsblatt vom	17. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom	17. Juni 2020 bis 20. Juli 2020
Einspracheverhandlungen am	22. Oktober 2020
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020

2. öffentliche Auflage für geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger	17. Juni 2021
Publikation im Amtsblatt vom	16. Juni 2021
Öffentliche Auflage vom	17. Juni 2021 bis 19. Juli 2021
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. August 2021
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. August 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident
Urs Hirschi

Der Gemeindeschreiber
Beat Howald

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zäziwil, den 30.9.2021

Der Gemeindeschreiber
Beat Howald

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am
10. Mai 2022

~~Wald-Baulinie nach Art. 34a KWaV genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren AWN am~~
~~3.05.2022 FIB~~
siehe Genehmigung AGR

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch