



Gemeinde Uttigen

Überbauungsordnung Glütschbach (mit Anpassung Kantonsstrasse und punktueller Bachverlegung)

Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften
- Erschliessungsprojekt UeO Glütschbach
(inkl. punktueller Bachverlegung)
- Erläuterungsbericht

11. Dezember 2012

Massstab: 1:500
Planformat: 84/60

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1041
Bearbeitung: RE/mo
1041_390_UeP_Glütschbach.vwx

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	26. August 2011
2. Vorprüfung vom	4. Juli 2012
Publikation im Amtsblatt vom	5. und 12. September 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	6. und 13. September 2012
Öffentliche Auflage vom	6. September bis 5. Oktober 2012
Einspracheverhandlung:	7. November 2012 und 14. November 2012
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwarungen:	3

Beschlossen durch den Gemeinderat Uttigen am 11. Dezember 2012

Namens der Einwohnergemeinde Uttigen:

Der Präsident A. Epprecht

Der Sekretär J. Hauert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uttigen, 12. Dezember 2012

Der Gemeindeschreiber J. Hauert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Feb. 2013

B. Wiedner



Legende

●●●●● Ueo-Perimeter

Nutzung und Bebauung

- Baufeld A - F für Hauptbauten
- Baufeld für An- und Nebenbauten
- Bereich für Hauszugänge
- Abstand zwischen Hauptbauten
- Gestaltungsbaulinie
- Baufeld Einstellhalle

Erschliessung

- Kantonsstrasse
- Sichtlinien Einmündung Kantonsstrasse
- Detailschliessung
- Wendeplatz
- Fuss- und Radweg
- Zugang Einstellhalle

- Hauszugänge (hinweisend)
- Kehrichtsammelstelle (hinweisend)

Aussenraum

- öffentlicher Grünbereich
- öffentlicher Platz
- Spielfeld
- Privater Aussenbereich
- Gewässerbereich Glütschbach

Weitere Bestimmungen

- Baufeld Lärmschutzmassnahme

Art. in UeV

Art. 2

Art. 5 - 7

Art. 6, 7

Art. 6, 7

Art. 7

Art. 8

Art. 11

Art. 12

Art. 22

Art. 12

Art. 12

Art. 13

Art. 14

Art. 6

Art. 16

Art. 17

Art. 17

Art. 18

Art. 19

Art. 21

Art. 22



Gemeinde Uttigen

Überbauungsordnung Glütschbach

(mit Anpassung Kantonsstrasse und punktueller Bachverlegung)

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erschliessungsprojekt UeO Glütschbach
(inkl. punktueller Bachverlegung)
- Erläuterungsbericht

Bern, 11. Dezember 2012

1041_390_UeV_Glütschbach.docx/mo/RE

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
Art. 1 Planungszweck	1
Art. 2 Wirkungsbereich	1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
Art. 4 Inhalte des Überbauungsplans	1
2. Nutzung und Bebauung	2
Art. 5 Art der Nutzung	2
Art. 6 Baufelder A - F	2
Art. 7 Mass der Nutzung	2
Art. 8 Baugestaltung	3
Art. 9 Dachgestaltung	3
Art. 10 Gestaltung Attika	3
Art. 11 Einstellhalle	3
3. Erschliessung	5
Art. 12 Motorisierter Verkehr	5
Art. 13 Langsamverkehr	5
Art. 14 Parkierung	5
Art. 15 Notzufahrt	5
Art. 16 Abfallentsorgung	5
4. Aussenraum	6
Art. 17 Aufenthaltsbereiche	6
Art. 18 Spielfeld	6
Art. 19 Privater Aussenraum	6
Art. 20 Umgebungsgestaltung	6
Art. 21 Gewässerbereich Glütschbach	6
5. Weitere Bestimmungen	7
Art. 22 Lärmschutz	7
Art. 23 Energieversorgung	7
Art. 24 Vereinbarungen	7
Art. 25 Schlussbestimmungen	7

Genehmigungsvermerke

1. Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Glütschbach bezweckt: - die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung und die städtebauliche Einordnung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Uttigen. - die zweckmässige Erschliessung der Wohnüberbauung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr. - die Sicherung einer späteren, zweckmässigen Erschliessung der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 176 durch den Perimeter der Überbauungsordnung, dies ausschliesslich für den Fall einer späteren Einzonung dieser Parzelle. - die Sicherung von grosszügiger Aussenräume mit attraktiver und naturnaher Gestaltung. - die Sicherung des Raumbedarfs für den Glütschbach und des Hochwasserschutzes für die Wohnüberbauung - die Sicherung der ökologischen Aufwertung des Glütschbachs.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 43 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 1 Glütschbach). ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Uttigen.
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 4 ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung b) Lage und Abmessungen der Baufelder für Haupt-, An- und Nebenbauten sowie des öffentlichen und privaten Aussenraums c) Lage und Abmessungen der Erschliessungsanlagen d) Lage und Abmessung des Gewässerbereichs Glütschbach e) Lage des zentralen Zugangs zur Einstellhalle f) Lage und maximale Ausdehnung der Einstellhalle g) Lage der Lärmschutzmassnahme h) Sichtlinie Einmündung in Kantonsstrasse ² Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt: a) Lage der Hauseingänge b) Lage der Kehrachtsammelstelle

2. Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung

Art. 5

¹ Die Baufelder A - E sind für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.

² Das Baufeld F ist für den Bau von Reihen- oder Doppelreihenfamilienhäusern bestimmt.

Baufelder A - F

Art. 6

¹ Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baufeldern zu realisieren.

² An- und Nebenbauten (z.B. Balkone, Lauben, Wintergärten) sind innerhalb der Baufelder beziehungsweise in den dafür bezeichneten Bereichen zulässig.

³ Im Bereich für Hauszugänge sind Gebäudeerschliessung, gemeinschaftliche Nebenbauten wie Fahrradunterstände und Bauten für den Eingangsbereich (z.B. Vordächer Hauseingänge) zulässig. Gegenüber der Parzelle Nr. 176 ist ein Bauabstand von 2.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 12, Abs. 3 GBR. Die ungefähre Lage der Hauszugänge ist im Überbauungsplan ersichtlich.

Mass der Nutzung

Art. 7

¹ Es gelten folgende Masse:

- Maximale Gebäudehöhe: 7.50 m
- Maximale Geschosszahl: 2 Vollgeschosse plus Attika
- Maximale Bruttogeschossfläche: 6'400 m²
- Minimale Bruttogeschossfläche: 4'700 m²

² Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar.

³ Die Baufelder D - F sind beziehungsweise zwei Mal durch Abstände zwischen den Hauptbauten zu unterteilen. Der Abstand zwischen den Hauptbauten weist eine minimale Breite von 6.00 m auf. Die Lage innerhalb der Baufelder ist frei wählbar.

⁴ Das Attikageschosse kann die Gebäudehöhe um maximal 2.50 überragen. Auf dem Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten können das Flachdach der Attika um max. 1m überragen.

⁵ Eingeschossige Nebenbauten sind in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich für Hauszugänge zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00 m.

Baugestaltung**Art. 8**

¹ Die Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Für die Baufelder A, D, E und F besteht für Hauptbauten eine Anbaupflicht an die im Überbauungsplan gekennzeichneten Gestaltungsbaulinien.

Dachgestaltung**Art. 9**

¹ Die Mehrfamilienhäuser Baufelder A - E weisen ein Flachdach mit Attikageschoss auf.

² Die Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser (Baufeld F) weisen Flach- oder Pultdächer auf.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht für Technik oder als begehbare Aussenraum dienen, extensiv zu begrünen.

⁴ Pultdächer auf den Hauptbauten weisen den gleichen Neigungswinkel und die gleiche Orientierung der Dachtraufe auf.

⁵ Für An- und Nebengebäude sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

Gestaltung Attika**Art. 10**

¹ Das Attikageschoss darf maximal 60 % des darunterliegenden Vollgeschosses ausmachen und muss mindestens auf zwei Seiten um 3.00 m zurück versetzt sein. Wintergärten und gedeckte Sitzplätze werden an die maximal realisierbare Fläche und Ausdehnung des Attikageschosses angerechnet. In Abweichung zu diesen Bestimmungen sind Installationen wie Sonnen-, Wind- und Sichtschutz auch ausserhalb der maximal möglichen Fläche des Attikageschosses toleriert, sie müssen aber vom darunterliegenden Vollgeschoss um mind. 1m zurückversetzt sein

² Das Attikageschoss hat sich gestalterisch allseitig von den darunterliegenden Vollgeschossen abzuheben (z.B. mittels Rücksprung, Material).

Einstellhalle**Art. 11**

¹ Die maximale Ausdehnung der Einstellhalle wird durch das im Überbauungsplan gekennzeichnete Baufeld 'Einstellhalle' festgelegt.

² Die spätere Erschliessung der Parzelle Nr. 176 (für Personenwagen und Motorräder, exklusiv Bauerschliessung) führt durch die Einstellhalle unterirdisch zwischen den Baufeldern A und D hindurch bis zur Parzellengrenze. Die Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass bei einer baulichen Nutzung der Parzelle Nr. 176 die unterirdische Anbindung und Erschliessung gewährleistet ist.

³ Die Erschliessung der Parzelle Nr. 176 und die damit verbundenen Kostenpflichten sind privatrechtlich durch eine Personaldienstbarkeit (Wegrecht) zugunsten der Einwohnergemeinde Uttigen sicher zu stellen. Zusammen mit einer allfälligen späteren Einzonung ist diese Personaldienstbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit, mit analogem Inhalt (Erschliessungsrechte und Kostenpflichten), zugunsten der Parzelle Nr. 176 zu ersetzen.

⁴ Im Zusammenhang mit der Erschliessung der Parzelle Nr. 176 tragen deren Eigentümer für bereits bestehende Bauten die anteiligen, für neue Bauten die vollen Erstellungs- und (betrieblichen wie auch baulichen) Unterhaltskosten. Sie tragen zudem alle Entschädigungen für Inkonvenienzen (übermässige Einwirkungen gemäss Art. 684 ZGB) und Minderwerte und haben sich, nach Einzonung der Parzelle Nr. 176, in die Erstellungskosten der Einstellhalle einzukaufen. Details regelt der Dienstbarkeitsvertrag.

3. Erschliessung

Strassenerschliessung

Art. 12

¹ Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Bereich der Kantonsstrasse definiert den Raum für das Anschlussbauwerk der Detailerschliessung für die Überbauung Glütschbach.

² Die Detailerschliessung und der Wendeplatz dienen der verkehrlichen Erschliessung der Überbauung Glütschbach inkl. der allfälligen Erweiterung Richtung Norden (Parzelle Nr. 176). Der gesamte Bereich ist öffentlich zugänglich.

³ Die Gestaltung der Dorfstrasse mit Anschlussbauwerk sowie die Detailerschliessungsstrasse werden im Bauprojekt 'Erschliessungsprojekt UeO Glütschbach (inkl. punktueller Bachverlegung)' festgelegt und zusammen mit der vorliegenden Überbauungsordnung aufgelegt und genehmigt.

Langsamverkehr

Art. 13

¹ Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Fuss- und Radweg ist öffentlich.

² Der Fuss- und Radweg sichert die Verbindung für den Langsamverkehr mit dem Flurweg. Er ist so zu konzipieren, dass er über die Parzelle 176 weiter geführt werden kann.

³ Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Parkierung

Art. 14

¹ Abstellplätze für die Quartierbewohner und Besucher sind ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Ausdehnung der unterirdischen Einstellhalle wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der gemäss Art. 51 BauV maximal möglichen Anzahl Abstellplätzen.

² Die Besucherparkplätze sind über den zentralen Zugang zur Einstellhalle erreichbar.

Notzufahrt

Art. 15

Die Notzufahrt erfolgt über die zentralen Erschliessungsflächen (Wendeplatz, öffentlicher Platz, Fuss- und Radweg). Die Erschliessungsanlagen sind entsprechend dimensioniert, jederzeit zugänglich und weisen die notwendige Tragfähigkeit auf.

Abfallentsorgung

Art. 16

Für die Abfallentsorgung wird eine gemeinschaftliche Kehrichtsammelstelle bereitgestellt. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

4. Aussenraum

Aufenthaltsbereiche	Art. 17 ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Platz und die öffentlichen Grünbereiche dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. ² Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Kinderspielplätze und Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.
Spiefeld	Art. 18 Das im Überbauungsplan gekennzeichnete Spielfeld hat eine Mindestgrösse von 600 m² aufzuweisen und ist im Sinne von Art. 46 BauV als Ball- und Rasenspielfeld zu gestalten.
Privater Aussenraum	Art. 19 Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenbereiche sind für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt. In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen, Sitz- und Kinderspielplätze angeordnet werden.
Umgebungsgestaltung	Art. 20 Mit einem detaillierten Umgebungsgestaltungsplan wird die Art und Anordnung der Bepflanzung sowie die Materialwahl der Bodenbeläge des Aussenraums aufgezeigt. Er ist Bestandteil des Baugesuchs.
Gewässerbereich Glütschbach	Art. 21 ¹ Die vorgesehene Strassenerschliessung bedingt die Verlegung des Glütschbachs. Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Gewässerbereich definiert den für den Hochwasserschutz und die Gewässerrenaturierung erforderlichen Gewässerraum und ist soweit möglich auf das Hochwasserschutzprojekt Amlete-Glütschbach abgestimmt. ² Mit Ausnahme der Bauten und Anlagen für die Strassenerschliessung, den Wasserbau und den Lärmschutz sind innerhalb des Gewässerbereichs Glütschbach keine baulichen Eingriffe zulässig. ³ Die wasserbautechnischen Rahmenbedingungen, die detaillierte Gestaltung des Gewässerlaufs und des Gewässerraums werden im Bauprojekt ‚Erschliessungsprojekt UeO Glütschbach (inkl. punktueller Bachverlegung)‘ festgelegt und zusammen mit der vorliegenden Überbauungsordnung aufgelegt und genehmigt.

5. Weitere Bestimmungen

Lärmschutz

Art. 22

¹ Entlang der Dorfstrasse sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II auf einer Breite von 32 m ab Baulinie Kantonsstrasse überschritten (vgl. Lärmgutachten Grolimund + Partner AG vom 14. August 2007). Mit geeigneten Massnahmen ist zwischen lärmempfindlichen Räumen und der Lärmquelle (Dorfstrasse) eine Schallpegeldifferenz von 21 dBA sicherzustellen. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.

² Im Überbauungsplan sind die Baufelder gekennzeichnet, in welchen die gemäss Absatz 1 erforderlichen Lärmschutzmassnahmen realisiert werden können. Die im Bereich der Einmündung der Detailerschliessung in die Kantonsstrasse eingetragenen Sichtlinien müssen in jedem Fall freigehalten werden.

Energieversorgung

Art. 23

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen Energiekonzept zu erstellen und im Rahmen der Projekterarbeitung die Beratung einer Energiefachstelle beizuziehen.

² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Vereinbarungen

Art. 24

Soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 12. Mai 2009 festgelegt, sind sämtliche privatrechtlichen Aspekte im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Schlussbestimmungen

Art. 25

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

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	26. August 2011
2. Vorprüfung vom	4. Juli 2012
Publikation im Amtsblatt vom	5. und 12. September 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	6. und 13. September 2012
Öffentliche Auflage vom	6. September bis 5. Oktober 2012
Einspracheverhandlungen:	7. und 14. November 2012
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	3

Beschlossen durch den Gemeinderat Uttigen am 11. Dezember 2012

Namens der Einwohnergemeinde Uttigen:

Der Präsident A. Epprecht

Der Sekretär J. Hauert

A. Epprecht



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uttigen, 12. Dezember 2012

Der Gemeindeschreiber J. Hauert

J. Hauert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Feb. 2013

B. Wiedner