

Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung Sonnhalde

09.03.2026



Gemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung Sonnhalde

Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

Impressum

Gemeinde: Trubschachen
Auftraggeber: Wohngenossenschaft Sonnhas, Dorfstrasse 16, 3555 Trubschachen
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.2	13.08.2025	Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
	Art. 1 Planungszweck	1
	Art. 2 Wirkungsbereich	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	1
2	Art und Mass der Nutzung	1
	Art. 5 Baubereiche	1
	Art. 6 Art der Nutzung	1
	Art. 7 Mass der Nutzung	2
	Art. 8 Lärmschutz	2
3	Erschliessung	2
	Art. 9 Zu- und Durchfahrt	2
	Art. 10 Langsamverkehr	2
	Art. 11 Parkierung	2
4	Gestaltung	3
	Art. 12 Baugestaltung	3
	Art. 13 Dachgestaltung	3
	Art. 14 Umgebungsgestaltung	4
5	Schlussbestimmungen	4
	Art. 15 Inkrafttreten	4
	Genehmigungsvermerke	5

1 Allgemeines

Zweck	Art. 1 Planungszweck 1 Die UeO Sonnhalde zur ZPP Nr. 4 ermöglicht die Realisierung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die Umgebung. 2 Sie sichert die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeführten qualitätssichernden Verfahren und schafft so die Rahmenbedingungen für eine identitätsstiftende und qualitativ hochstehende Überbauung.
Wirkungsbereich	Art. 2 Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Trubschachen.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: – Wirkungsbereich – Baubereiche A und B – Freiraum – Erschliessung Langsamverkehr – Zu- und Durchfahrt – Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge – Container-Anlage – Vermassungspunkte – Vermassungslinien 2 Hinweisend dargestellt sind: – Parzellengrenzen – Bestehende Gebäude – Grenzabstand gemäss EG ZGB

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	Art. 5 Baubereiche 1 Die Baubereiche A und B bezwecken die Realisierung von je einem Mehrfamilienhaus. 2 Die Bauten sind vollständig, inkl. allfälliger vorspringender Gebäudeteile, innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Dachvorsprünge dürfen max. 1.2 m über den Baubereich hinausragen.
Art der Nutzung	Art. 6 Art der Nutzung Zugelassen ist eine Nutzung im Sinne der Wohnzone.

Mass der Nutzung

Art. 7 Mass der Nutzung

1 In den einzelnen Baubereichen gelten die folgenden max. Fassadenhöhen traufseitig (Fh t), die maximalen Fassadenhöhen giebelseitig (Fh g), die maximale Höhenkote (HK) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, sowie die minimale bzw. maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo):

Baubereich	Fh t [m]	Fh g [m]	HK [m.ü.M.]	Gfö min. [m²]	Gfö max. [m²]
A	12.5	15.7	754.0	1'300	2'200
B	11.4	14.3			
Freiraum	Siehe Abs. 2				

2 Im Bereich «Freiraum» sind nur gemeinschaftlich genutzte An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m² und einer Fh t von 3.5 m zugelassen. Zur Grenze zur Landwirtschaftszone haben diese einen Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Gegenüber der Parzelle Nr. 264 haben diese einen Abstand von 4.0 m einzuhalten.

3 Die maximale Anzahl an Familienwohnungen innerhalb des Wirkungsbereichs liegt bei 19 Einheiten.

Lärmschutz

Art. 8 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Erschliessung

Zu- und Durchfahrtsbereich

Art. 9 Zu- und Durchfahrt

Der Bereich «Zu- und Durchfahrt» dient der Erschliessung der gebäudeintegrierten und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Dorfstrasse und nur in Notfällen über den Sonnhaldeweg. In Ausnahmefällen sind Zufahrten zu den Gebäuden am Sonnhaldeweg gestattet. Die Durchfahrtsperre wird mit einem mobilen Poller sichergestellt. Die genaue Lage des Pollers wird im Baubewilligungsverfahren so festgelegt, dass eine unbefugte Durchfahrt ausgeschlossen ist.

Langsamverkehr

Art. 10 Langsamverkehr

1 Die Baubereiche A und B werden mit Wegverbindungen für den Langsamverkehr «Erschliessung Langsamverkehr» über die Dorfstrasse und den Sonnhaldeweg erschlossen. Er dient als Zugang zu den einzelnen Baubereichen, als arealinternes Wegnetz, als Zugang zu den gebäudeintegrierten Abstellplätzen, zu den Fahrradabstellplätzen im Freien und als öffentlicher Durchgang für den Fuss- und Radverkehr.

2 Zusätzliche Fusswege sind im ganzen Wirkungsbereich zugelassen.

Parkierung

Art. 11 Parkierung

1 Es ist eine motorfahrzeugarme Siedlung zu realisieren. Dazu ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigt.

2 Die nötige Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt mit Ausnahme der zwei

oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (einer davon behindertengerecht) gebäudeintegriert im Baubereich A.

3 Das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen ausserhalb der Abstellplätze ist nicht gestattet.

4 Gedeckte Fahrrad-Abstellplätze sind innerhalb des Wirkungsbereichs zu realisieren. Die zivilrechtlichen Bauabstände zu Nachbarliegenschaften sind einzuhalten.

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 12 Baugestaltung

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Verwendung lokaler Materialien und die Weiterverwendung von bestehenden Bauteilen gehören zum zirkulären Baukonzept und bedingen in der Bauprojektierung eine erhöhte Flexibilität.

3 Eine der im Fachgutachten Geologie vom 16. Mai 2023 erarbeiteten Varianten und die darin definierten Schutzmassnahmen sind für den Baubereich A umzusetzen. Dazu sind Terrainveränderungen erlaubt. Gleichwertige Schutzmassnahmen sind möglich und in einem separaten Fachgutachten nachzuweisen.

Variante 1:

- Schaffung einer 2 – 2.5 m breiten Ebene bergseitig des Gebäudes
- Dimensionierung der bergseitigen Gebäudemauer auf einen Druck von 7 kN/m^2 bis auf eine Höhe von 0.8 m ü. T.
- Schaffung einer Stufe oder Rampe von ca. 15 cm Höhe beim Zugang zur östlichen Aussengalerie

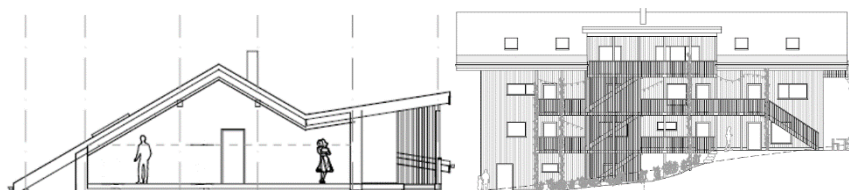
Variante 2:

- Schaffung einer 2 – 2.5 m breiten Ebene bergseitig des Gebäudes
- Erstellung einer Mauer mit rund 0.6 m bergseitigem Überstand ca. 4 m oberhalb des Baubereichs A und über die gesamte Länge der bergseitigen Fassade, Dimensionierung der Mauer auf einen Druck von 25 kN/m^2

Dachgestaltung

Art. 13 Dachgestaltung

1 Die Dächer der Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind als Satteldächer in Längsrichtung auszubilden. In den Baubereichen A und B sind zudem auf maximal 50% des Fassadenabschnitts Dachaufbauten wie das Pultdach gemäss Richtprojekt zulässig.



2 Auf den Dächern der Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind Dachfenster zugelassen. Der maximale Flächenanteil der Dachfenster an der Gesamtdachfläche liegt bei 10%.

3 Für An- und Kleinbauten sind auch Pult- oder Flachdächer zugelassen.

Umgebungsgestaltung

Art. 14 Umgebungsgestaltung

1 Der Bereich «Freiraum» bezweckt eine gemeinschaftliche Nutzung als Grünraum, für gemeinschaftliche Gärten, Aufenthaltsbereich und Spielflächen, Fusswege, Gebäudezugänge und Veloparkierung. Die ökologische Vielfalt im Bereich «Freiraum» ist mit ortstypischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen innerhalb des Bereichs Freiraums naturnah zu fördern. Terrainveränderungen, Versickerungsanlagen und gestaffelten Stützmauern in der Höhe von je max. 1.2 m sind erlaubt.

2 Der Zu- und Durchfahrtsbereich ist mit einem wasserdurchlässigen und befahrbaren Belag auszugestalten.

3 Der Bereich «Container-Anlage» dient zur Bereitstellung am Entsorgungstag.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 6.02.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5.06.2025
Öffentliche Auflage vom 5.06.2025 bis 7.07.2025

Einspracheverhandlungen am 7.08.2025
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

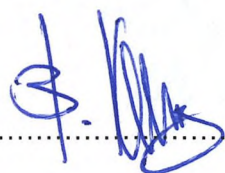
Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.08.2025

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 780, 264 und 370 zu den Änderungen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG / Art. 122 Abs. 1 BauV vom

12.03.2025 SZW
06.10.2025

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:



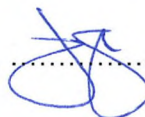
Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 25.11.2025

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am





- 9. März 2026

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom	6.02.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	5.06.2025
Öffentliche Auflage	vom	5.06.2025 bis 7.07.2025
Einspracheverhandlungen	am	7.08.2025
Erledigte Einsprachen		2
Unerledigte Einsprachen		–
Rechtsverwahrungen		–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	13.08.2025
Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 780, 264 und 370 zu den Änderungen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG / Art. 122 Abs. 1 BauV vom.....		
Namens des Gemeinderats		
Der Präsident:		
Die Gemeindeschreiberin:		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Trubschachen, den	
Die Gemeindeschreiberin:		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

Überbauungsordnung Sonnhalde

Überbauungsplan 1:500

Weitere Unterlagen:
Überbauungsvorschriften
Erläuterungsbericht

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 6.02.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5.06.2025
Öffentliche Auflage vom 5.06.2025 bis 7.07.2025

Einspracheverhandlungen am 7.08.2025
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

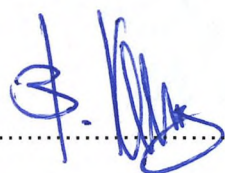
Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.08.2025

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 780, 264 und 370 zu den Änderungen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG / Art. 122 Abs. 1 BauV vom

12.03.2025 SZW
06.10.2025

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:



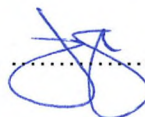
Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 25.11.2025

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am





- 9. März 2026

Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Baubereiche A und B
- Freiraum
- Erschliessung Langsamverkehr
- Zu- und Durchfahrt
- Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- C

Container - Anlage
- Vermassungspunkte
- Vermassungslinien

Hinweise

- Parzellengrenzen
- Aktuelle Parzellengrenze 780
- Bestehende Gebäude

Vermassungspunkte

Punkte	X-Koordinate	Y-Koordinate
Fixpunkt 90028	2'630'737.060	1'197'031.850
01	2'630'774.866	1'197'021.062
02	2'630'790.764	1'197'025.469
03	2'630'798.778	1'196'996.560
04	2'630'782.880	1'196'992.152
05	2'630'764.262	1'196'992.154
06	2'630'757.422	1'196'975.502
07	2'630'784.948	1'196'963.938
08	2'630'791.920	1'196'980.534
09	2'630'757.185	1'197'010.295
10	2'630'757.950	1'197'008.075
11	2'630'766.149	1'197'011.110
12	2'630'765.504	1'197'013.374
13	2'630'775.344	1'197'019.336
14	2'630'773.924	1'197'021.527
15	2'630'787.671	1'197'025.338
16	2'630'786.621	1'197'028.839
17	2'630'789.641	1'197'029.212
18	2'630'790.563	1'197'026.140
19	2'630'793.467	1'197'026.945
20	2'630'794.292	1'197'023.940
21	2'630'791.407	1'197'023.149
22	2'630'792.397	1'197'019.523
23	2'630'795.355	1'197'020.276
24	2'630'793.213	1'197'016.635
25	2'630'796.096	1'197'017.369
26	2'630'776.626	1'197'014.711
27	2'630'777.640	1'197'011.055
28	2'630'773.710	1'197'006.282
29	2'630'770.800	1'197'007.633
30	2'630'769.966	1'196'994.994

Punkte	X-Koordinate	Y-Koordinate
31	2'630'767.082	1'196'995.894
32	2'630'759.335	1'197'000.296
33	2'630'758.192	1'196'991.706
34	2'630'761.296	1'196'991.420
35	2'630'763.555	1'196'990.471
36	2'630'768.871	1'196'990.218
37	2'630'769.961	1'196'991.524
38	2'630'787.933	1'196'985.839
39	2'630'792.153	1'196'983.206
40	2'630'790.466	1'196'977.073
41	2'630'788.336	1'196'972.003
42	2'630'790.918	1'196'970.918
43	2'630'793.048	1'196'975.988
44	2'630'794.360	1'196'978.190
45	2'630'795.966	1'196'981.823
46	2'630'798.253	1'196'983.788
47	2'630'805.199	1'196'984.627
48	2'630'803.654	1'196'990.198
49	2'630'800.535	1'196'990.224
50	2'630'796.265	1'196'995.863
51	2'630'798.001	1'196'990.246
52	2'630'784.734	1'196'990.389
53	2'630'776.396	1'196'993.564
54	2'630'763.834	1'196'998.689
55	2'630'758.788	1'197'004.707
56	2'630'756.400	1'196'987.512
57	2'630'759.166	1'196'986.350
58	2'630'761.424	1'196'985.401
59	2'630'806.310	1'196'980.618
60	2'630'799.577	1'196'982.369

