



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 7 POSTGÄSSLI

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 8 GEWERBESTRASSE

ERSTE ETAPPE

ZWEITE ETAPPE

DRITTE ETAPPE

LEGENDE:

PERIMETER

SEKTORENBEGRENZUNG

ETAPPENBEGRENZUNG

BAUTEN

BESTEHENDE BAUTEN

BAUFELD 1 BIS 18 FÜR HAUPTBAUTEN

NUTZUNG

MAX GESCHOSSZAHL PRO BEREICH

UNGEFÄHRE FLÄCHENZUORDNUNG

DIFFERENZ +/- 20%; TOTAL GEMÄSS ÜOV

BEREICH FÜR AN- UND AUSBAUSCHICHTEN

(BALKONE / ERKER / RAMPEN / VORDÄCHER)

BEREICH FÜR NEBENBAUTEN

GESTALTUNGSLINIE

FIRSTTRICHTUNG

ERSCHLIESSUNG

DETAILERSCHLIESSUNG

TROTTOIR

NOTZUFAHRT

SIEDLUNGSINTERNE FAHRWEGE

SIEDLUNGSINTERNE FUSS- UND VELOWEGE

ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE

HAUSZUGÄNGE

EIN - AUSFAHRT EINSTELLHALLE

BESUCHERPAKPLÄTZE OFFEN

BESUCHERPAKPLÄTZE GEDECKT

AUSSENÄRUME

HÖFE / SPIELBEREICHE

(HÄRTBELÄGE + BEPFLANZUNG)

GRÜN-, ÜBERGANGS- UND VORPLATZBEREICHE

PRIVATBEREICHE, GÄRTEN

BEREICH FÜR PRIVATE NUTZUNG

EINHEIMISCHE HOCHSTAMMBÄUME

(STANDORT WEGLEITEND)

LÄRMSCHUTZGRENZE ZWISCHEN

EMPFINDLICHKEITSSTUFE II BZW. III

GRENZE 1/2. STRASSENBAUETAPPE

HYDRANTENLEITUNG DG NW 125 MM

MIT SCHIEBER UND HYDRANT

KANALISATIONSLEITUNG H - PVC DE=250 MM

MIT KONTROLLSCHACHT BRD 100 CM

ELEKTROLEITUNG 2 W - PE DE=120 MM

MIT SCHACHT ZS 100 + 100 CM

EINWOHNERGEMEINDE UETENDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN: NR. 7 "Postgässli" / Nr. 8 "Gewerbestrasse"

Situation MST 1:500

August 1992 Rev. Jan/März 1994

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung vom: 28.09.92 bis 24.10.92

Vorprüfung vom: 14.07.93

Publikation im Amtsblatt vom 13.04.94 / Im Amtsanzeiger vom 14.11.2004.94

Öffentliche Auflage vom 14.04.94 bis 16.05.94

Eingegangene Einsprachen:

Eingegangene Rechtsverwahrungen:

Einspracheverwahrungen am:

Rechtsverwahrungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07.04.94 und 19.05.94

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 06.06.94

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

A. Lüthi

K. Spöri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf: 7. Juli 1994 Der Gemeindegemeinschreiber:

20. Dez. 1994

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Verfasser:

Architektur+Ortsplanung

Rudolf Rast

Dipl. Arch. ETH / SA

Raumplaner SSP

Sehestrasse 19

2006 Bern

Telefon 031 351 66 77

Telefax 031 352 68 10

# **EINWOHNERGEMEINDE UETENDORF**

ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN NR. 7 "POSTGÄSSLI" / NR. 8 "GEWERBESTRASSE"

---

## **UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

Architektur+  
Ortsplanung

Beatusstrasse 19  
3005 Bern  
Telefon 031 351 66 77  
Telefax 031 352 88 10

Rudolf Rast  
Dipl. Arch. ETH / SIA  
Raumplaner BSP

## **Überbauungsvorschriften (gemeinsame Bestimmungen für die Planungsgebiete Nr. 7 und Nr. 8)**

### **Art. 1**

Rechtsgrundlagen: Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Uetendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### **Art. 2**

Geltungsbereich: Die Überbauungsordnung und die Sonderbauvorschriften gelten für die im Überbauungsordnungsplan durch eine punktierte Umrandung (Perimeter) gekennzeichneten Gebiete:

- Die ÜO Nr. 7 umfasst die Parzellen Nr. 580 und teilweise die Parzellen Nr. 1184 und Nr. 1478.
- Die ÜO Nr. 8 umfasst die Parzellen Nr. 581 und Nr. 1183.

### **Art. 3**

Zweck: Die vorliegende Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohn- / Gewerbeüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Die Überbauungsordnung will:

- 1  
eine geordnete Bebauung mit klarer Konzeption erlangen,
- 2  
die erwünschte Nutzungsdurchmischung vorschreiben,
- 3  
die Bauten bezüglich Grösse, Lage, Stellung und kubischer Gestaltung festlegen,
- 4  
die grundsätzliche Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Passagen, Wege und Plätze) bestimmen,
- 5  
die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

#### **Art. 4**

Planungsmittel:

Die Überbauungsordnung (Ü.O.) umfasst

- 1 verbindliche und
- 2 richtungsweisende Planungsmittel

1  
verbindliche Planungsmittel

- Überbauungsplan No. 50
- Sonderbauvorschriften mit Nutzungsbestimmung

2  
richtungsweisende Planungsmittel

- Richtprojekt Jan. 91
- Erläuterungsbericht

#### **Art. 5**

Etappierung

Die Überbauung "Gewerbestrasse" ÜO No. 8 soll gestaffelt realisiert werden. Die Etappenabfolge richtet sich nach dem Überbauungsplan. Ist die Trägerschaft für die Wohn- und Gewerbebauten verschieden, können die beiden Nutzungsteile separat etappiert werden.

#### **Art. 6**

Architektonische

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen. Gestaltung und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialwahl, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumqualität gebührend Beachtung geschenkt werden.

## Art. 7

1  
Art und Mass der Die Nutzungsbestimmungen gehen aus dem Überbauungsplan mit entsprechenden Baufeldtypen und der nachfolgenden Tabelle hervor:

### 1. 1 ÜO Nr. 7 "Postgässli"

|                             | <u>Art der Nutzung</u>                             |    | <u>Mass der Nutzung</u><br>(max. m2 BGF) |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|----|------------------------------------------|
| Sektor A                    | Best. Bauernhof<br>(Volumenschutz gemäss Bauregl.) |    | innerhalb best.<br>Volumen               |
| Baufelder 1 + 2             | Wohnnutzung                                        | je | 800 m2                                   |
| Baufeld 3                   | Wohnnutzung                                        |    | 720 m2                                   |
| Baufeld 4                   | Gewerbe / Atelier                                  |    | 140 m2                                   |
| Baufelder 5 + 6             | Gewerbe / Atelier                                  | je | 150 m2                                   |
| Baufeld 7                   | Gewerbe / Dienstleistung + Wohnen                  |    | 2'800 m2                                 |
| Baufeld 8                   | Gewerbe / Dienstleistung                           |    | 1'600 m2                                 |
| Total m2 BGF Neubauten max. |                                                    |    | 7'160 m2                                 |

### 1. 2. ÜO Nr. 8 "Gewerbestrasse"

|                                    | <u>Art der Nutzung</u>           |      | <u>Mass der Nutzung</u><br>(max. m2 BGF) |
|------------------------------------|----------------------------------|------|------------------------------------------|
| Baufeld 9                          | Gewerbe / Dienstleistung         |      | 3'000 m2                                 |
| Baufelder 10 / 13 / 16             | Gewerbe / Dienstleistung+ Wohnen | je   | 1'830 m2                                 |
| Baufelder 11 / 14 / 17             | Wohnnutzung / Dienstleistung     | je   | 720 m2                                   |
| Baufelder 12 / 15 / 18             | Wohnnutzung / Dienstleistung     | je   | 1'450 m2                                 |
| Total m2 BGF "Gewerbestrasse" max. |                                  |      | 15'000 m2                                |
| Baufelder 10 - 18                  | Wohnnutzung                      | min. | 5'000 m2                                 |
|                                    | Gewerbe / Dienstleistung         | min. | 3'000 m2                                 |

2  
Die max. mögliche BGF - Abweichung pro Baufeld beträgt± 20 %.

3  
Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung). Der Gemeinderat teilt der Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens allfällige Abweichungen mit.

## HAUPTBAUTEN

### Art. 8

#### Lage und Anordnung

1

Lage und Anordnung der Bauten sind durch die Baufeldbegrenzungen, und die Geschoss- resp. Firsthöhenangaben des Überbauungsplanes maximal definiert.

2

Die Gestaltungsbaulinie definiert die Gebäudeflucht gegenüber dem öffentlichen Bereich. Für die entsprechenden Fassaden (z.B. Ostfassade) gilt die Anbaupflicht.

3

Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Liftschächte dürfen die Baufelder um max. 1.5 m überragen.

### Art. 9

#### Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des ÜO-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kommunalem Baureglement einhalten. Innerhalb des ÜO-Gebietes werden die Gebäudeabstände gemäss Situationsplan festgelegt. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten.

### Art. 10

#### Gebäude- / Geschosshöhen

1

In den Baufeldern Nr. 7, 9, 10, 13 und 16 sind überhöhte Erdgeschosse erlaubt. Die max. Gebäudehöhe für 2 - geschossige Bereiche beträgt 10 m, für 3 - geschossige Bereiche 13m.

2

In den Baufeldern Nr. 4, 5 und 6 sind eingeschossige Gewerbe / Atelierbauten erlaubt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4 m.

3

Für die übrigen Baufelder (ohne BF 8) gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

## **Art. 11**

An- und Ausbaubereich

In den Bereichen für An- und Ausbauten dürfen Loggias, Terrassen, Wintergärten, Lauben und dergleichen erstellt werden. Dieser Bereich soll im Sinne einer Sekundärschicht ausgestaltet sein.

## **Art. 12**

Dachgestaltung

1  
In sämtlichen Gestaltungsbereichen sind Bauten mit geneigten Dächern in Kombination mit Flachdachteilen im Rahmen des Richtprojektes auszuführen. Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen.

2  
Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben ansprechende Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 5° bis max. 20°. Sie sind mit Dachvorsprüngen bis zu max. 1.00 m auszubilden.  
Mit dem ersten Baugesuch werden die Dachneigungen und ihre Detaillierungen für die nachfolgenden Baugesuche verbindlich geregelt.

3  
Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

4  
Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

## **Art. 13**

Fassadengestaltung

1  
Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, und in Kombination mit Glas / Stahl auszubilden. Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

2  
Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung dienen (passive Sonnenenergie) sind möglich und können auch entsprechende Materialien aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich optisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

#### **Art. 14**

Unterirdische Bauten

Lage und Ausdehnung unterirdischer Bauten sind frei, vorbehalten bleibt die Regelung gegenüber Nachbarparzellen und Strassenräumen gemäss baurechtlicher Grundordnung.

#### **NEBENBAUTEN**

#### **Art. 15**

Lage und Anordnung

Nebenbauten dürfen in den dafür bezeichneten Bereichen und in den Bereichen für private Nutzung erstellt werden (Schopf, Unterstand für Fahrräder, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe usw.).

#### **Art. 16**

Baupolizeiliche Masse

1

In den Bereichen für Nebenbauten sind eingeschossige Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 3 m und einer max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> erlaubt.

2

In den Bereichen für private Nutzung sind eingeschossige Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 3 m und einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> erlaubt.

3

Nebenbauten haben gegenüber Hauptgebäuden und Anbauten einen min. Abstand von 2 m einzuhalten.

#### **Art. 17**

Gestaltung

Nebenbauten sind gestalterisch in die Umgebung einzupassen. Die Materialwahl orientiert sich an den benachbarten Hauptbauten.

## **Art. 18**

- Aussenraumgestaltung
- 1  
Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut ins Gelände einzupassen.
  - 2  
Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
  - 3  
Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
  - 4  
Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.
  - 5  
Hunde-WC:  
Standorte von Hunde-WC's sollen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

## **Art. 19**

- Kinderspielplätze
- 1  
Innerhalb des Ü.O.- Gebietes sind für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen zum Baubewilligungsgesuch verbindlich darzustellen und ihre Fläche ist rechnerisch nachzuweisen.
  - 2  
Für die Familienwohnungen des Überbauungsgebietes Gewerbestrasse stehen die 3 Wohnhöfe als Spielflächen gemäss Art. 45 BauV zur Verfügung.

## Art. 20

Erschliessung /  
Parkierung

1

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist im Überbauungsplan abschliessend ausgewiesen. Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Im Planungsgebiet muss die Durchfahrt für Notfahrzeuge gewährleistet sein.

Die verschiedenartigen Erschliessungssysteme sollen auch mit unterschiedlichen Belägen optisch wahrnehmbar gestaltet werden.

Bis zur Fertigstellung aller Bauten können Parkplatzprovisorien erstellt werden.

2

Überbauungsordnung Nr. 7 "Postgässli":

Die Parkierung erfolgt via Postgässli und einmündende Rampenanlage, welche die dazugehörige Einstellhalle erschliesst.

Die 16 oberirdischen Parkplätze im rückwärtigen Bereich des Gewerbebaus entlang der GBS werden ebenfalls via Einstellhalle erschlossen. Für gelegentliche Anlieferungen mit grossen Fahrzeugen bedarf es eines Durchfahrtsrechtes über die Parzellen Nrn. 2075, 2076 der GBS und Parzelle Nr. 1478 der landwirtschaftlichen Genossenschaft.

Überbauungsordnung Nr. 8 "Gewerbestrasse:

Anlieferung und Parkierung erfolgen via Gewerbestrasse.

## Art. 21

Energie

1

Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Überbauung vorzusehen. Pro Bauetappe darf jedoch höchstens eine Heizung installiert werden. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

2

Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Absatz 1 abgewichen werden.

3

Sollte nach Energiekonzept der Gemeinde das Gebiet Obere Zelg / Postgässli mit Gas erschlossen werden, sind künftige Bauten mit diesem Energieträger zu beheizen, vorbehalten bleibt Absatz 2.

4

Das Konzept Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

5

Die Bauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die passive Energienutzung und die Anwendung umweltschoner Heizungsformen erleichtert werden.

## **Art. 22**

1

Antennen

Für den TV- und Radioempfang ist die regionale Anlage zu benützen oder eine einzige Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

2

Die Baubewilligungsbehörde kann im Einzelfalle die Errichtung oder Beibehaltung von Aussenantennen gestatten (inklusive Antennen für den Satellitenempfang, deren Leistung den Empfang weiterer Programme ermöglicht sowie Amateurfunkantennen sofern deren Höhe 3 m nicht übersteigt).

## **Art. 23**

### **Lärmschutz**

Die Gebiete der Überbauungsordnung werden gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Für die Bauten entlang der Zelg- und der Gewerbestrasse sowie beidseits der Bahnlinie gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

## **Art. 24**

### **Baubewilligungsverfahren**

1

Zur Prüfung des Baugesuches kann die Gemeinde eine neutrale Fachinstanz gemäss Art. 28 Bew. D beiziehen (z.B. Planverfasser). Die Prüfung erfolgt auf Kosten der Gesuchsteller.

2

Zu den Baueingabeplänen mit den üblichen Unterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgenden Elementen abzuliefern:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos, Grünflächen, Gartenanlagen, Quartierkompostplatz, Garagenvorplätze, Spielplätze, Einfriedungen, Pflanzen und Bäume.

## **Art. 25**

### **Vereinbarungen**

1

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gemäss Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

2

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

3

Hinsichtlich des Mehrwertausgleiches, gemäss Art. 142 BauG, muss vor der öffentlichen Auflage ein Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden.

## **Art. 26**

Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch die Gemeindeversammlung und die Baudirektion in Rechtskraft.

# EINWOHNERGEMEINDE UETENDORF

ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN: NR. 7 "Postgässli" / Nr. 8 "Gewerbestrasse"

Situation MST 1:500

März 1994

## GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung vom: 28.09.92 bis 24.10.92

Vorprüfung vom: 14.07.93

Publikation im Amtsblatt vom 13.04.94 / Im Amtsanzeiger vom 14. + 21.04.94

Öffentliche Auflage vom 14.04.94 bis 16.05.94

Eingegangene Einsprachen: -

Eingegangene Rechtsverwahrungen: 1

Einspracheverhandlungen am: -

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 7.4.1994 und 19.5.1994

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 6.6.1994

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

A. Lüthi



Der Sekretär

K. Spöri



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf: 7. Juli 1994 Der Gemeindeschreiber: 

29. Dez. 1994

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



Verfasser: Architektur + Ortsplanung R. Rast, Beatusstrasse 19, 3006 Bern

|                  |  |        |  |            |  |       |  |          |  |       |  |         |  |            |  |              |  |      |  |
|------------------|--|--------|--|------------|--|-------|--|----------|--|-------|--|---------|--|------------|--|--------------|--|------|--|
| Plannummer :     |  | 1259-x |  | Mossstab : |  | 1:500 |  | Grosse : |  | 84/40 |  | Datum : |  | 23.06.2003 |  | Gezeichnet : |  | stst |  |
| Revisionsstand : |  | A x    |  | B          |  | C     |  | D        |  | E     |  | F       |  | G          |  | H            |  | I    |  |



Franz Gerber Architekten AG

Hohlengasse 8, 3661 Uetendorf

Tel: 033 - 346 62 62

Fax: 033 - 346 62 63

f.gerber-arch-ag@bluewin.ch

Einwohnergemeinde Uetendorf  
Ueberbauungsordnung Nr. 8 „Gewerbestrasse“

---

Ueberbauungsvorschriften

**GENEHMIGUNG**

**27. Februar 2003**

Architekturbüro Franz Gerber  
Rolf Gerber Dipl. Arch. ETH/SIA

Hohlengasse 8  
3661 Uetendorf

Tel: 033 346 62 62  
Fax: 033 346 62 63

- Art. 1 Rechtsgrundlagen** Soweit die Ueberbauungsordnung (UeO) nichts anderes bestimmt, gelten die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Uetendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Art. 2 Geltungsbereich** Die UeO und die Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung (Perimeter) gekennzeichnete Gebiet. Die UeO Nr. 8 umfasst die Parzellen Nr. 581, 1183 und Teilen von Nr. 1448 (BR 2187), 934 und 2075 (BLS).
- Art. 3 Zweck** Die vorliegende UeO bezweckt die Erstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität und ersetzt die bestehende UeO von 1994.
- Die UeO will:
- <sup>1</sup> eine geordnete Bebauung mit klarer Konzeption, räumlicher Trennung der verschiedenen Nutzungsarten und damit verbunden mit einer hohen Wohnqualität erlangen.
  - <sup>2</sup> einen stufenweisen Nutzungsübergang von der östlich angrenzenden Arbeitszone I zur westlich an das Areal anschliessenden Wohnzone erreichen.
  - <sup>3</sup> die Bauten bezüglich Grösse, Lage und kubischer Gestaltung festlegen.
  - <sup>4</sup> die grundsätzliche Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege und Plätze) bestimmen.
  - <sup>5</sup> die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
- Art. 4 Gestaltung / Etappierung**
- <sup>1</sup> Die Überbauung ist als lebendige, differenzierte bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
  - <sup>2</sup> Bei einem etappenweisen Bauvorgang von Süden nach Norden ist der Gewerbeteil möglichst gleichzeitig zu erstellen. Wenn dies nicht erfolgen kann, muss entlang des westlichen Randes des Baufeldes 14 ein Schall- und Sichtschutz (gemäss einzureichendem Lärmschutzgutachten) erstellt werden.
- Art. 5 Art und Mass der Nutzung**
- <sup>1</sup> Übersicht:

| Baufeld       | Nutzungsart                               | Nutzungsmass pro<br>Baufeld (max. m2 BGF) |
|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1             | Wohnnutzung                               | 2'100                                     |
| 2             | Wohnnutzung /<br>Gewerbe / Dienstleistung | 900                                       |
| 3             | Wohnnutzung                               | 2'100                                     |
| 4 / 5 / 6 / 7 | Wohnnutzung                               | (4x) 850                                  |
| 8 / 11        | Wohnnutzung                               | (2x) 450                                  |

|                  |                          |                                           |
|------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 9 / 10 / 12 / 13 | Wohnnutzung              | (4x) 700                                  |
| Baufeld          | Nutzungsart              | Nutzungsmass pro<br>Baufeld (max. m2 BGF) |
| 14               | Gewerbe / Dienstleistung | 2'600                                     |
|                  | <b>Total m2 BGF max.</b> | <b>14'800</b>                             |

## HAUPTBAUTEN

### Art. 6 Lage und Anordnung

<sup>1</sup> Lage und Anordnung der Bauten sind durch die Baufeldbegrenzungen und die Geschossangaben im Ueberbauungsplanes maximal definiert.

<sup>2</sup> Bauteile, wie beispielsweise Aussenkellertreppen oder Vordächer, die Bestandteile des Gebäudes sind, dürfen über die Baufeldbegrenzung hinausragen.

<sup>3</sup> Innerhalb des Baufeldes 14 können mehrere voneinander unabhängige Gebäude realisiert werden.

### Art. 7 Gebäudehöhen / Geschosszahl

<sup>1</sup> Die Geschosszahl ist im Ueberbauungsplan geregelt. In den Baufeldern 1 und 3 ist jeweils nur im östlichen Bereich zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein Attikageschoss zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten nachfolgende Geschosszahlen und Gebäudehöhen:

| Baufeld       | Geschosszahl             | Gebäudehöhe |
|---------------|--------------------------|-------------|
| 1 / 2 / 3     | 3 + Attika-/Dachgeschoss | 9.70 m      |
| 4 / 5 / 6 / 7 | 2 + Attika-/Dachgeschoss | 7.00 m      |
| 8 / 9 / 10    | „ „                      |             |
| 11 / 12 / 13  | „ „                      |             |
| 14            | 2                        | 8.00 m      |

<sup>3</sup> Die Messweise der Gebäudehöhe erfolgt gemäss Skizze im Anhang 1. Die Höhe des Attikageschosses wird gemäss Art. 9 (Dachgestaltung) separat gemessen.

### Art. 8 An- und Ausbaubereich

<sup>1</sup> In den Bereichen für An- und Ausbauten dürfen Treppenhäuser, Loggias, Balkone, Wintergärten, Lauben und dergleichen erstellt werden. Dieser Bereich soll im Sinne einer Sekundärschicht ausgestaltet sein.

### Art. 9 Dachgestaltung

<sup>1</sup> In sämtlichen Gestaltungsbereichen sind Bauten mit geneigten Dächern (z. B. Pult- oder flachgeneigte Satteldächer) in Kombination mit Flachdachteilen zulässig. Flachdachteile können als Dachterrassen oder Dachgärten ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (z.B. Eternit,

Metalldach). Sie haben ansprechende Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 20°.

<sup>3</sup> Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

<sup>4</sup> Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

<sup>5</sup> Bei den Attikageschossen des Baufeldes 1 und 3 darf das Dach maximal 3.0 m in den dreigeschossigen Bereich hineinragen.

<sup>6</sup> Die Gebäudehöhe des Attikageschosses wird gemäss Skizze im Anhang 1 separat gemessen. Die Attikafassaden dürfen, von Oberkante roher Decke Flachdach bis Oberkante Attikageschoss gemessen, nicht höher als 4.50 m sein. Sie sind – mit Ausnahme des Treppenhauses und Liftaufbaues – auf zwei Seiten wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Auf den Rücksprung kann auf beiden Fassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche gemäss Skizze Anhang 2 nicht erhöht wird.

<sup>7</sup> Auf der Attika sind folgende Aufbauten gestattet:

- a) Rauch- und Lüftungskamine;
- b) Oberlichteraufbauten;
- c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.50 m, gemessen von Oberkante Flachdach des obersten Vollgeschosses bis Oberkante Abdeckung des Liftaufbaus.

## **Art. 10 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, und in Kombination mit Glas / Stahl / Holz / Eternit auszubilden. Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

<sup>2</sup> Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung dienen (passive Sonnenenergie) sind möglich und können auch entsprechende Materialien aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich optisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

## **Art. 11 Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Lage und Ausdehnung unterirdischer Bauten sind frei, vorbehalten bleibt die Regelung gegenüber Nachbarparzellen und Strassenräumen gemäss baurechtlicher Grundordnung.

## **NEBENBAUTEN**

### **Art. 12 Lage und Anordnung**

<sup>1</sup> Nebenbauten dürfen in den dafür bezeichneten Bereichen und in den Bereichen für private Nutzung erstellt werden

(Gedeckter Sitzplatz, Schopf, Unterstand für Fahrräder, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe, usw.).

#### **Art. 13 Baupolizeiliche Masse**

<sup>1</sup> In den Bereichen für Nebenbauten sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe oder Flachdachhöhe von 3.0 m erlaubt.

#### **Art. 14 Gestaltung**

Nebenbauten sind gestalterisch in die Umgebung einzupassen.

#### **Art. 15 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut in die Gesamtanlage einzupassen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Baum- und Pflanzenarten zu verwenden. Es wird auf die Vorschriften des EG ZGB verwiesen.

<sup>3</sup> Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

<sup>4</sup> Grün- und Übergangsbereiche weisen eine Flächenbepflanzung auf und können auch als Gebäudevorplatz genutzt werden.

<sup>5</sup> Zwischen dem Bahnterrain und der Überbauung ist eine Abschränkung zu erstellen.

#### **Art. 16 Kinderspielplätze**

<sup>1</sup> Innerhalb des UeO-Gebietes sind für die Familienwohnungen der Mehrfamilienhäuser Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind im Ueberbauungsplan bezüglich Lage und Grösse verbindlich dargestellt. Der siedlungsinterne Platz, das Spielfeld und der gedeckte Aufenthaltsbereich stehen als Spielflächen gemäss Art. 45 BauV und Art. 46 BauV zur Verfügung.

#### **Art. 17 Erschliessung / Parkierung**

<sup>1</sup> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Ueberbauungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessung und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

<sup>2</sup> Auf die Option der Detailerschliessung (Verbindung bis Bahnübergang Postgässli) wird verzichtet, sofern der südliche Teil oder das ganze Bau Feld 14 mit dem Werkhofareal Frutiger AG vereint wird. Die Details werden im Erschliessungsvertrag geregelt.

<sup>3</sup> Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist im Ueberbauungsplan abschliessend ausgewiesen. Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es sind die Vorschriften Art. 49 ff BauV anwendbar.

<sup>4</sup> Im Planungsgebiet muss die Zu- und Wegfahrt für Notfallfahrzeuge gewährleistet sein.

<sup>5</sup> Die verschiedenartigen Erschliessungssysteme sollen auch mit unterschiedlichen Belägen optisch wahrnehmbar gestaltet werden.

<sup>6</sup> Bis zur Fertigstellung aller Bauten können Zufahrts- und Parkplatzprovisorien erstellt werden.

<sup>7</sup> Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle kann überdacht werden.

## **Art. 18 Energie**

<sup>1</sup> Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Hochbau- und Planungskommission (HPK) zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit sind ein oder mehrere gemeinsame Heizwerke für die gesamte Überbauung vorzusehen. Pro Bauetappe darf jedoch höchstens eine Heizung erstellt werden. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

<sup>2</sup> Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben; dazu gehören sowohl die Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung eines oder mehrerer Reiheneinfamilienhäuser kann von Absatz 1 abgewichen werden.

<sup>3</sup> Das Konzept Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastungen zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

## **Art. 19 Antennen**

<sup>1</sup> Für den TV- und Radioempfang ist die regionale Anlage zu benützen oder eine einzige Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

## **Art. 20 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Das Gebiet der UeO wird gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Für die Bauten entlang der Zelg- und der Gewerbestrasse gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. Im Baugesuchungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

## **Art. 21 Vereinbarung**

<sup>1</sup> Die bestehenden Verträge (Erschliessungsvertrag, Infrastrukturvertrag) der Gemeinde mit der Erbgemeinschaft Alfred Gerber sind im Hinblick auf die überarbeitete Planung anzupassen. Mit der Firma Frutiger ist für die Option im Bau- und Feld 14 ein Zusatzvertrag abzuschliessen. Diese revidierten, resp. ergänzten Verträge werden vor öffentlichen Auflage der UeO gegenseitig unterzeichnet.

<sup>2</sup> Die Realisierung der UeO ist soweit als notwendig mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).

**Art. 22 Inkrafttreten**

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung der UeO durch die Einwohnergemeinde Uetendorf respektive das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Rechtskraft.

**Art. 23 Übergangsbestimmungen**

Folgende Bestimmungen sind aufzuheben:

<sup>1</sup> Gültige Ueberbauungsordnung Nr. 8 „Gewerbestrasse“ bestehend aus UeO – Plan 1 : 500 und die UeO – Vorschriften für UeO Nr. 7 „Postgässli“ + 8 vom 29. Dezember 1994

<sup>2</sup> Baureglement Art. 60 vom 28. Dezember 1994 betreffend ZPP Nr. 4 „Gewerbestrasse“.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

Mitwirkung vom: 29. April – 31. Mai 2002

Vorprüfung vom: 12. November 2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 27. Februar 2003

Öffentliche Auflage vom 27. Februar 2003 bis 31. März 2003

Eingegangene Einsprachen: keine

Eingegangene Rechtsverwahrungen: 1 (BLS)

Einspracheverhandlungen am: keine (Verzicht)

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Februar 2003

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am: 18. Mai 2003

Namens der Einwohnergemeinde

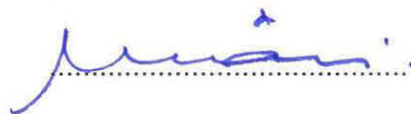
Der Präsident

H. Zaugg-Graf



Der Sekretär

K. Spöri



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf: 11. Juli 2003

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

11. Sep. 2003



## Messweise Gebäudehöhe – Anhang 1

Plankuerzel :

Plannummer :

1259-xx

Massstab :

1:200

Grosesse :

A4

Datum :

10.04.02

Gezeichnet :

gh



Franz Gerber Architekten AG

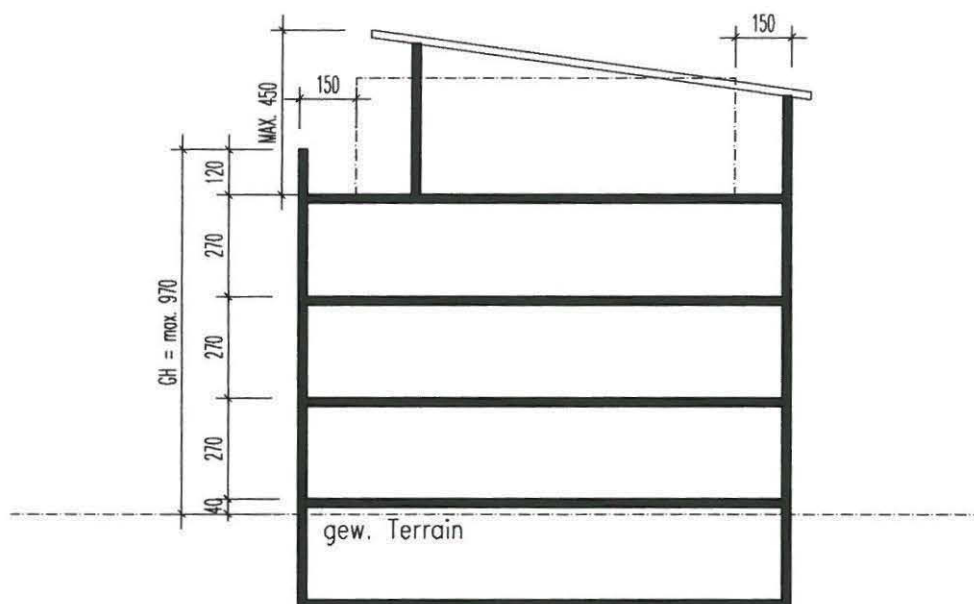
 Hohlegasse 8, 3661 Uetendorf  
 f.gerber-arch-ag@bluewin.ch

Tel: 033 – 346 62 62

Fax: 033 – 346 62 63

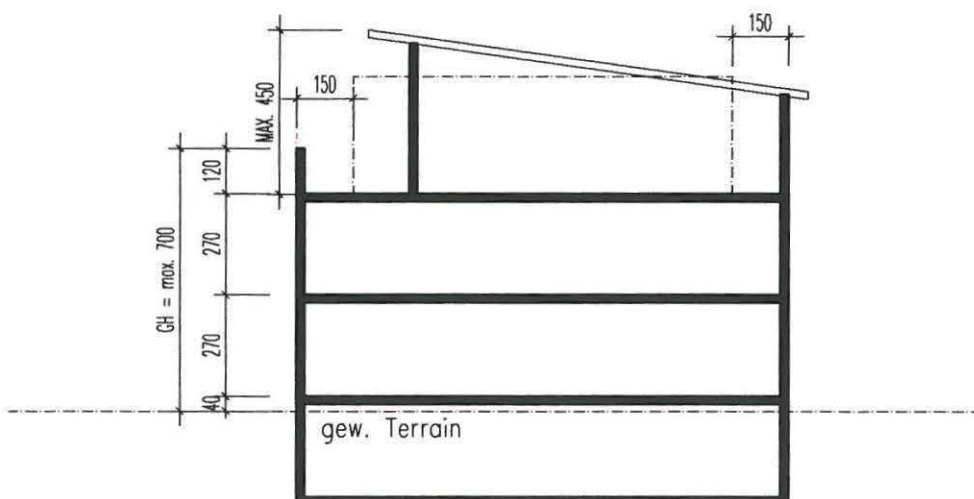
- Flachdachbauten nach Gemeindebaureglement – Art 41, Abs. 2 BauR  
 — Gebäudehöhe/Dachgestaltung nach Überbauungsvorschrift – Art. 7 / Art. 9, Abs. 5 UeO

a) 3-geschossige Zone + Attikageschoss



HAUSTYP 1

a) 2-geschossige Zone + Attikageschoss



HAUSTYP 2

Gewerbestrasse Uetendorf

# Flächenausgleich Attikageschoss – Anhang 2

Plankuerzel :

Plannummer : 1259-xx

Massstab : 1:200

Groesse : A4

Datum : 10.04.02

Gezeichnet : gh

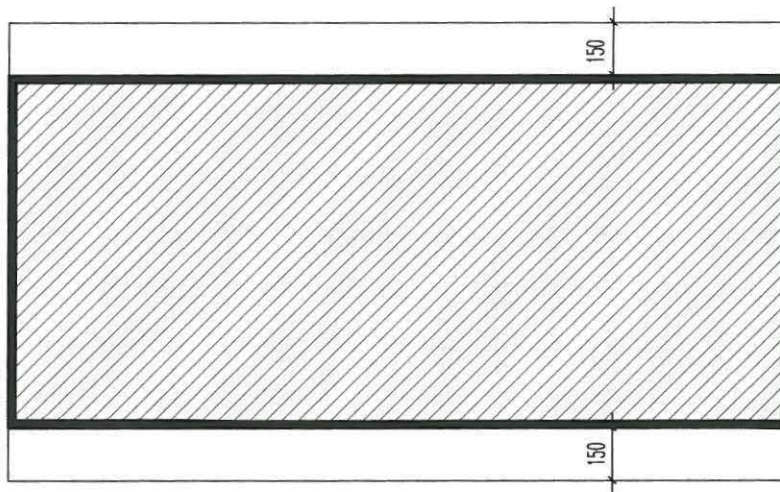


**Franz Gerber Architekten AG**

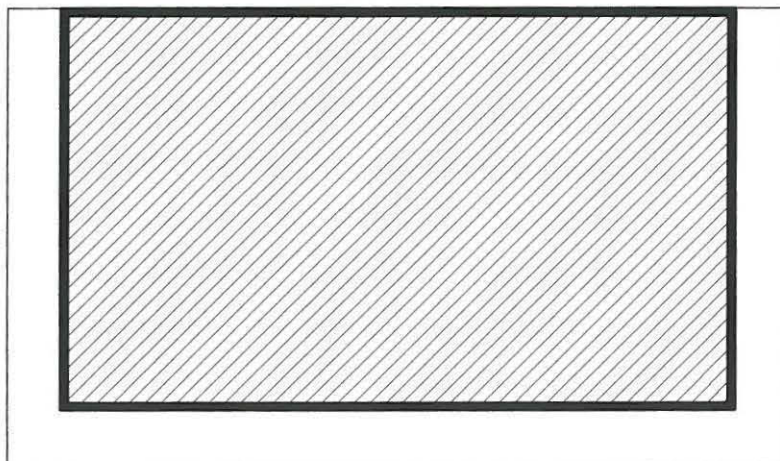
Hohlengasse 8, 3661 Uetendorf  
f.gerber-arch-ag@bluewin.ch

Tel: 033 – 346 62 62  
Fax: 033 – 346 62 63

a) Attikageschoss gem Art. 9, Abs. 5 UeO



b) Flächenausgleich gem. Art. 9, Abs. 5 UeO



## **Überbauungsordnung Nr. 8 Gewerbestrasse**

### **ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

bestehend aus

- **Überbauungsvorschriften Art. 9, Dachgestaltung**
- **Erläuterungsbericht**

28. September 2021

### Art. 9 Dachgestaltung

#### Artikel gemäss Überbauungsvorschriften vom 27. Februar 2003

<sup>1</sup> In sämtlichen Gestaltungsbereichen sind Bauten mit geneigten Dächern (z.B. Pult- oder flachgeneigte Satteldächer) in Kombination mit Flachdachteilen zulässig. Flachdachteile können als Dachterrassen oder Dachgärten ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (z.B. Eternit, Metaldach). Sie haben ansprechende Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 20°.

<sup>3</sup> Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

<sup>4</sup> Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

<sup>5</sup> Bei den Attikageschossen des Baufeldes 1 und 3 darf das Dach maximal 3.0 m in den dreigeschossigen Bereich hineinragen.

<sup>6</sup> Die Gebäudehöhe des Attikageschosses wird gemäss Skizze im Anhang 1 separat gemessen. Die Attikafassaden dürfen, von Oberkante roher Decke Flachdach bis Oberkante Attikageschoss gemessen, nicht höher als 4.50 m sein. Sie sind –mit Ausnahme des Treppenhauses und Liftanbaues– auf zwei Seiten wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Auf den Rücksprung kann auf beiden Fassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche gemäss Skizze Anhang 2 nicht erhöht wird.

<sup>7</sup> Auf der Attika sind folgende Aufbauten gestattet:

- a) Rauch- und Lüftungskamine;
- b) Oberlichteraufbauten;
- c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.50 m, gemessen von Oberkante Flachdach des obersten Vollgeschosses bis Oberkante Abdeckung des Liftanbaus.

#### Artikel geändert

<sup>1</sup> In sämtlichen Gestaltungsbereichen sind Bauten mit geneigten Dächern (z.B. Pult- oder flachgeneigte Satteldächer) in Kombination mit Flachdachteilen zulässig. Flachdachteile können als Dachterrassen oder Dachgärten ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Geneigte Dächer ~~sind einheitlich zu decken (z.B. Eternit, Metaldach)~~ haben ansprechende Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 20°.

<sup>3</sup> Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

<sup>4</sup> Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

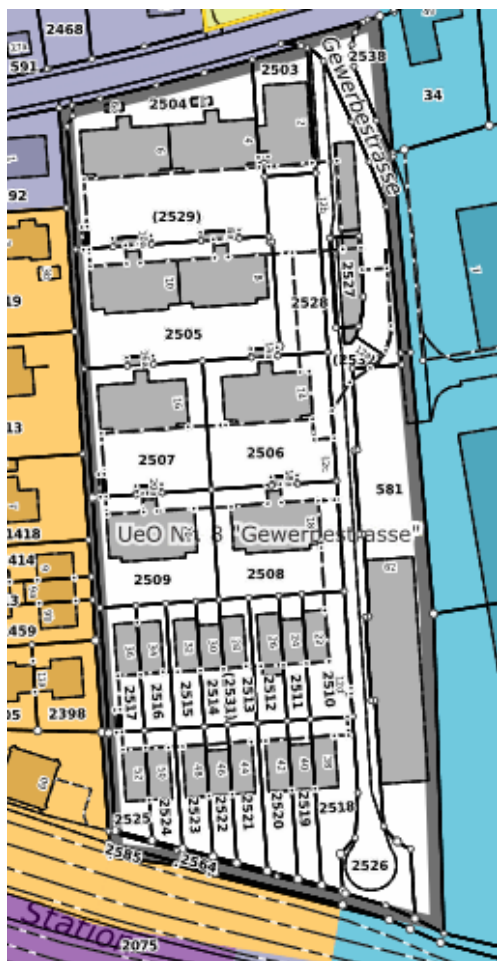
<sup>5</sup> Bei den Attikageschossen des Baufeldes 1 und 3 darf das Dach maximal 3.0 m in den dreigeschossigen Bereich hineinragen.

<sup>6</sup> Die Gebäudehöhe des Attikageschosses wird gemäss Skizze im Anhang 1 separat gemessen. Die Attikafassaden dürfen, von Oberkante roher Decke Flachdach bis Oberkante Attikageschoss gemessen, nicht höher als 4.50 m sein. Sie sind –mit Ausnahme des Treppenhauses und Liftanbaues– auf zwei Seiten wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Auf den Rücksprung kann auf beiden Fassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche gemäss Skizze Anhang 2 nicht erhöht wird.

<sup>7</sup> Auf der Attika sind folgende Aufbauten gestattet:

- d) Rauch- und Lüftungskamine;
- e) Oberlichteraufbauten;
- f) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.50 m, gemessen von Oberkante Flachdach des obersten Vollgeschosses bis Oberkante Abdeckung des Liftanbaus.

Die bestehende Überbauungsordnung (UeO) Nr. 8 «Gewerbestrasse» wurde am 27. Februar 2003 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.



Ueo Nr. 8 «Gewerbestrasse»



Luftbild

### Baureglement Gemeinde Uetendorf vom 21.05.2017, Genehmigt durch das AGR am 26.02.2019:

#### Art. 22

##### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

<sup>2</sup> Im Ortsbildschutzgebiet sowie in der Landwirtschaftszone (LWZ) sind auf Hauptbauten nur gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30 ° und 40 ° gestattet.

<sup>3</sup> In den übrigen Gebieten und bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in der LWZ sind Flach- und schwach geneigte Sattel-, Pult- und Tonnendächer zulässig, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Vgl. auch Art. 21 GBR

<sup>4</sup> Dachflächen sind - sofern nicht grundsätzliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen - so zu orientieren und zu gestalten, dass sie jederzeit zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden können.

<sup>5</sup> Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5 ° sind, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Verbesserte Retention und zusätzliche Flächen für Vegetation.

## **Sachverhalt**

In einer Anfrage einer Eigentümergruppe vom 15. Juli 2021 wird das Vorgehen zu einer Dachsanierung gestellt.

Die Dächer sind seit Jahren nicht mehr dicht und wurden punktuell repariert/saniert. Anstelle von anhaltenden Sanierungen sollen einzelne Dächer nun komplett neu gedeckt werden. Als Unterlage für das begrünte Dach soll eine Folie aus synthetischem Kautschuk verbaut werden. Dadurch würde die Einheitlichkeit der Bedachungen innerhalb der Überbauung Alpenblick, was die Oberfläche anbelangt, gebrochen werden.

## **Ausgangslage:**

Der erste Satz von Art. 9. Abs. 2 der Überbauungsvorschriften soll dahingehend angepasst werden, damit die Vorschriften des Baureglements Art. 22 über die Dachgestaltung rechtsgültig werden.

Die Vorschriften der Überbauungsordnung sind auf die damalige Neuerstellung der Überbauung und nicht auf den künftigen Unterhalt und Sanierungen, wie dies zwangsläufig bei allen Bauten eintreten wird, ausgelegt. Sinnvollerweise werden bei Sanierungen die neuen, d.h. die aktuellen Technologien angewendet. Weiter sind bei Sanierungen die ökologischen Kriterien besonders zu gewichten.

Vorliegend wird festgestellt, dass durch eine Begrünung des Daches des Gebäudes Gewerbestrasse 14 wohl die Einheitlichkeit nicht mehr gegeben ist, hingegen wird bezogen auf die Ökologie einen beachtlichen Beitrag geleistet. Die Anwendung der heutigen nachhaltigen Bauweise ist gegenüber der Einheitlichkeit im vorliegenden Fall stärker zu gewichten. Zudem kommt, dass durch den Durchbruch der Einheitlichkeit das sichtbare Ortsbild nicht verändert wird. Die Erscheinung der Bauten und insbesondere der Fassadengestaltung bleiben unverändert. Weiter gilt es zu beachten, dass es sich beim Begriff «Einheitlichkeit» nicht um eine absolute Grösse handelt. Überbauungen verändern sich im Laufe der Jahre durch anstehende Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen zwangsläufig.

In den Überbauungsvorschriften ist das Begrünen von Dächern nicht explizit ausgeschlossen, weshalb diesbezüglich auch die Bestimmungen des Gemeindebaureglements zur Anwendung gelangen. Die vorgesehene Dacheindeckung entspricht den Bestimmungen des Gemeindebaureglements.

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen der Grundeigentümer. Eine solche Lösung würde auch im Sinne der Gemeindezielsetzungen entsprechen (Regenwasserrückhaltung, Umgebungserwärmung, etc.). Als weitere Lösung könnten auch Fotovoltaikanlagen auf die Dächer montiert werden, welche nach heutiger Regelung auch ausgeschlossen sind. Er hält weiter fest, dass diese Anpassung der Überbauungsvorschriften losgelöst und unabhängig von der Revision der Ortsplanung umgesetzt werden kann, da die Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates liegt.

Das Verfahren zur geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV beinhaltet die Durchführung der öffentlichen Auflage, bei welcher Einsprachen gemacht werden können. Darauf folgen der Beschluss des Gemeinderates und die anschliessende Genehmigung durch das AGR.

## Genehmigungsvermerke:

|                                             |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Publikation im Amtsanzeiger vom             | 21. Oktober 2021                |
| Publikation im eAmtsblatt vom               | 20. Oktober 2021                |
| Öffentliche Auflage vom                     | 22. Oktober – 22. November 2021 |
| Rechtsverwahrungen                          | 0                               |
| Erledigte Einsprachen                       | 0                               |
| Unerledigte Einsprachen                     | 0                               |
| <b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b> | <b>16. Dezember 2021</b>        |

Gemeinderat Uetendorf  
Gemeindepräsident



Albert Röstli

Gemeindeschreiberin



Anita Röthlisberger

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 13. Januar 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Gemeindeschreiberin

siehe Genehmigung AGR

21.03.22 MIB



Anita Röthlisberger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



24. März 2022

