

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Uetendorf

Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Landi» mit generellem Strassenprojekt

nach Art. 88 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 32d BauG und Art. 43 Abs. 1 SG

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Generelles Strassenprojekt

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2022

uetendorf/arealentwicklung zpp nr. 1 landi/4/21/1/
6588_uep_221201_ge/lm/dr/os/lm/jm

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

9. April 2020

Öffentliche Auflage:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

31. März und 7. April 2022

Publikation im Amtsblatt vom

30. März 2022

Öffentliche Auflage vom

31. März 2022 bis 2. Mai 2022

Einspracheverhandlungen vom

20. Juni 2022

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

2

Rechtsverwahrungen

1

Nachträgliche öffentliche Auflage:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

22. September 2022

Öffentliche Auflage vom

22. September 2022 bis 24. Oktober 2022

Einspracheverhandlungen vom

–

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

15. September 2022

Präsident



Albert Rösti

Sekretärin



Anita Röthlisberger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf, **12. DEZ. 2022**

Gemeindeschreiberin



Anita Röthlisberger

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

03. Okt. 2023





Legende

Inhalte:

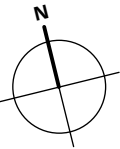
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO)
- Sektor «Erschliessung Dorfstrasse»
- Wirkungsbereich generelles Strassenprojekt
- Baubereiche für Gebäude und Gebäudeteile mit Begrenzung, Bezeichnung
- Aussenraum
- Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Bereich für Anschluss an bestehende Rampe
- Bereich für grössere Spielfläche
- Bereiche für Verkehrsfläche
- Gestaltungsbaulinie
- bestehende Bauten und Anlagen
- Bereiche für oberirdische Parkierung und Anlieferung

öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

- Anschlussbereich Nordost
- Anschlussbereich Nordwest
- Anschlussbereich Südwest
- Anschlussbereich Südost

Hinweise:

- projektierte Gebäude
- projektierte Hauszugänge
- projektierte Einstellhalle
- projektierte Basiserschliessung
- Abbruch bestehende Gebäude
- projektierte öffentliche Fuss- und Velowege
- projektierte gemeinschaftliche Fusswege
- Gebäude schützenswert



Koordinatenliste

	Ecke	E	N
Baubereich N1	1	2610369.63	1180374.55
	2	2610388.28	1180368.61
	3	2610378.58	1180348.23
	4	2610376.03	1180348.37
Baubereich N2	5	2610362.64	1180352.64
	1	2610396.79	1180369.14
	2	2610417.51	1180365.23
	3	2610412.91	1180348.86
Baubereich M3	4	2610393.19	1180356.30
	1	2610362.60	1180337.38
	2	2610385.44	1180334.01
	3	2610384.67	1180320.12
Baubereich M4	4	2610361.59	1180319.31
	1	2610392.91	1180328.05
	2	2610411.34	1180330.61
	3	2610412.41	1180307.39
Baubereich S5	4	2610398.17	1180305.42
	1	2610364.20	1180312.15
	2	2610379.43	1180298.30
	3	2610371.63	1180288.01
Baubereich S6	4	2610354.71	1180298.60
	5	2610354.85	1180299.82
	1	2610391.91	1180299.60
	2	2610404.68	1180290.26
Baubereich D7	3	2610392.24	1180269.62
	4	2610376.05	1180281.51
	1	2610451.31	1180276.41
	2	2610466.81	1180272.46
Verkehrsfläche	3	2610463.35	1180258.89
	4	2610447.85	1180262.84
	1	2610343.98	1180392.44
	3	2610420.53	1180364.66
Spielfläche	4	2610395.57	1180364.77
	5	2610371.44	1180380.15
	6	2610343.01	1180389.38
	7	2610351.90	1180300.36
Rampe	8	2610378.15	1180283.91
	9	2610394.63	1180267.87
	10	2610458.96	1180252.50
	11	2610457.73	1180253.79
Anschlussbereich Südwest	12	2610476.24	1180271.87
	1	2610388.33	1180358.14
	2	2610415.57	1180347.86
	3	2610414.75	1180331.07
Anschlussbereich Südost	4	2610390.71	1180327.75
	5	2610384.25	1180348.29
	1	2610352.41	1180341.67
	2	2610357.27	1180326.27
Anschlussbereich Nordost	3	2610336.93	1180300.39
	1	2610368.87	1180282.47
	2	2610373.98	1180279.04
	1	2610389.88	1180267.46
Anschlussbereich Nordwest	2	2610395.45	1180263.21
	1	2610421.79	1180369.01
	1	2610474.50	1180269.98
	2	2610475.79	1180268.62
oberirdische Parkierung und Anlieferung	3	2610467.22	1180263.12
	4	2610468.59	1180261.67

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Uetendorf

Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Landi» mit generellem Strassenprojekt

nach Art. 88 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 32d BauG und Art. 43 Abs. 1 SG

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Generelles Strassenprojekt

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Uetendorf

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 1 «Landi», Uetendorf schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung, entsprechend dem Planungszweck der ZPP Nr.1 «Landi» in Art. 17 des Baureglements. Die Möglichkeit zur etappierten Bebauung ist zu gewährleisten.

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

Art. 3

Sektor «Erschliessung Dorfstrasse» Alle rechtmässig bestehenden und bewilligten Bauten und Anlagen im Sektor «Erschliessung Dorfstrasse» geniessen den Schutz der Bestandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Darüber hinaus dürfen sie auch abgebrochen und im bestehenden Umfang wieder aufgebaut werden.

Art. 4

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Uetendorf (GBR), insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr.1 «Landi».

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- der Sektor «Erschliessung Dorfstrasse»
- der Wirkungsbereich generelles Strassenprojekt
- die Baubereiche für Gebäude und Gebäudeteile mit Begrenzung und Bezeichnung
- der Aussenraum
- der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal
- der Bereich für den Anschluss an die bestehende Rampe
- der Bereich für die grössere Spielfläche
- der Bereich für die Verkehrsfläche
- die Gestaltungsbaulinie
- die bestehenden Bauten und Anlagen
- der Bereich für die oberirdische Parkierung und Anlieferung
- die Anschlussbereiche der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die projektierten Gebäude
- die projektierten Hauszugänge
- die projektierte Einstellhalle
- die projektierte Basiserschliessung
- der Abbruch bestehender Gebäude
- die projektierten öffentlichen Fuss- und Velowege
- die projektierten gemeinschaftlichen Fusswege
- die schützenswerten Gebäude

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Es gelten die Vorgaben zur Art der Nutzung aus der ZPP Nr.1 «Landi» in Art. 17 des Baureglements. Das 1. Vollgeschoss der Gebäude in den Baubereichen S5 und S6 ist ausschliesslich der Nutzung durch Läden, durch das Gastgewerbe und durch publikumsattraktive Dienstleistungen vorbehalten.

Lärmempfindlichkeit

² Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

³ Zur Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte sind:

- entlang der Dorfstrasse im ersten Vollgeschoss der Baubereiche S5 und S6 gewerbliche Nutzungen zu platzieren;
- über diesen ersten Vollgeschossen sind möglichst die nicht lärmempfindlichen Räume (z. B. Treppenhäuser, Erschliessungszonen, Sanitäräume, Nebenräume) an den lärmexponierten Fassaden anzuordnen;
- lärmempfindliche Räume bzw. deren Fenster sind durch eine lärmabschirmende Gestaltung der Fassade, die Anordnung von Loggias etc. vor Immissionen zu schützen.

Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Geschossezahlen, Gesamthöhen und oberirdischen Geschossflächen:

Baubereiche	max. Vollgeschosse (VG)	max. Gesamthöhe	minimale GfO (m ²)	maximale GfO (m ²)
N1	6	21.0 m	1'625	2'320
N2	5	16.0 m	1'032	1'470
M3	4	13.0 m	956	1'360
M4	4	14.0 m	956	1'360
S5	3	12.0 m	583	830
S6	3	12.0 m	849	1'210
D7	2	7.0 m	350	450
Summe Sektoren A, B, C gemäss ZPP (ohne D7)			6'000	8'550

² Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, wobei aufzuzeigen ist, dass die minimale GfO über die Sektoren A, B, C der ZPP erreicht werden kann und die maximale GfO nicht überschritten wird.

³ Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

Attika

⁴ Es sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Bauten ausserhalb
der Baubereiche

⁵ An- und Kleinbauten gemäss den Bestimmungen von Art. 7 Abs. 4 GBR sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. In diesen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche sind Arbeitsräume zulässig, soweit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können, Wohnräume hingegen sind nicht zulässig. Insbesondere die Einstellhalle kann als unterirdischer oder Unterniveaubau ausserhalb der Baubereiche liegen. Anschlüsse an Einstellhallen benachbarter Grundstücke sind zulässig.

Geschützte Bauten

⁶ Geschützte Bauten sind zu erhalten. Sie können in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege gemäss Art. 10a ff. BauG genutzt und verändert werden.

3. Baugestaltung

Art. 8

Grundsätze Das Richtkonzept aus der Ideenstudie «Arealentwicklung ZPP Landi Uetendorf» von Mai 2019 ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen.

Art. 9

Qualitätssicherung Die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen erfolgt durch die im GBR vorgesehene Fachberatung.

Art. 10

Fassaden ¹ Die Fassaden müssen bezüglich Farbgebung eine Einheit bilden und sich gut in das Ortsbild einpassen. Ausser Glas dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

² Es dürfen keine grellen Farbtöne verwendet werden.

Art. 11

Dachform ¹ Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Im Baubereich D7 sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und im Rahmen der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 7 auch andere Dachformen zulässig.

Dachgestaltung ² Auf den Dachflächen dürfen nur Dachaufbauten gemäss Abs. 3 erstellt werden. Nicht begehbarer Bereiche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Dachaufbauten ³ Als Dachaufbauten zulässig sind nur gedeckte Aufgänge, technisch bedingte Anlagen und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungs- und Entlüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren und Absturzsicherungen. Dachaufbauten dürfen die Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen. Sie sind in die Dachgestaltung zu integrieren und von der Fassade mindestens um das Mass ihrer Überhöhung zurückzusetzen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.

4. Aussenraum

Art. 12

Nutzung des Aussenraums

¹ Im Aussenraum sind gemeinschaftliche und private Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, grössere Spielflächen, Gärten, Fuss- und Velowege, Veloabstellplätze, Hauszugänge, Notfall- und Servicezufahrten zulässig.

² Im «Bereich für Verkehrsflächen» dürfen die für die Erschliessung notwendigen Anlagen und Infrastrukturen wie beispielsweise Hauszufahrten und Zufahrtswege erstellt werden.

Art. 13

Grundsätze

Das Richtkonzept aus der Ideenstudie «Arealentwicklung ZPP Landi Uetendorf» von Mai 2019 ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen.

Art. 14

Aussenraumgestaltung

¹ Für die Aussenraumgestaltung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches ein attraktives Wohnumfeld, eine hochwertige Gestaltung, eine vielseitige Nutzbarkeit und ein angemessenes Verhältnis von gemeinschaftlichen und einzelnen Wohneinheiten zugewiesenen Flächen umfasst.

² Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

³ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.

⁴ Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind sie sickerfähig auszugestalten.

⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 15

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Grössere Spielfläche

¹ Die gemäss BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sowie die grössere Spielfläche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die grössere Spielfläche ist im «Bereich für grössere Spielfläche» zu erstellen.

³ Die grössere Spielfläche ist entsprechend der Bauetappe zu dimensionieren. Die Vorgaben gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV sind einzuhalten.

⁴ Solange erst einzelne Etappen realisiert sind, kann der «Bereich für grössere Spielfläche» für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Bei Bedarf müssen diese rückgebaut werden können.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

Grundsätze der Erschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr des Areals erfolgt von der Dorfstrasse in die Einstellhalle über den «Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal».

² Der «Bereich für Anschluss an bestehende Rampe» stellt die Erschliessung des Areals über die Dorfstrasse in die Einstellhalle sicher. Der Anschluss ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

³ Die Notfall- und Servicezufahrt sowie die oberirdische Parkierung und Anlieferung sind direkt ab der Dorf-, resp. Bahnhofstrasse möglich.

⁴ Der «Wirkungsbereich generelles Strassenprojekt» für die Anpassung der Bahnhofstrasse ist im Überbauungsplan dargestellt.

⁵ Die Anpassung der Bahnhofstrasse (Basiserschliessung) erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Für den im Überbauungsplan festgelegten «Wirkungsbereich generelles Strassenprojekt» gilt die Genehmigung der UeO gleichzeitig als generelle Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 32d BauG und Art. 43 Abs. 1 SG. Das generelle Strassenprojekt bildet einen integrierten Bestandteil der UeO.

Art. 17

Öffentlicher Fuss- und Veloweg

Zwischen den Anschlussbereichen Nordost und Nordwest sowie zwischen den Anschlussbereichen Nord und Süd sind durchgehende, öffentliche Fuss- und Velowege von mindestens 3.0 m Breite zu realisieren. Die Verbindungen sind mit Dienstbarkeiten zu sichern.

Art. 18

Notfall- und Service- zufahrt	Soweit Wege für die Intervention der Notfalldienste benötigt werden, ist eine befahrbare Breite von 3.5 m sicherzustellen.
----------------------------------	--

Art. 19

Parkplätze	¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV.
------------	--

Einstellhalle / Parkie- rung	² Für die Baubereiche N1, N2, M3, M4, S5 und S6 hat die Parkierung von Motorfahrzeugen in einer gemeinsamen Einstellhalle zu erfolgen.
---------------------------------	---

Bereich für oberirdi- sche Parkierung und Anlieferung	³ Im Bereich für oberirdische Parkierung und Anlieferung dürfen oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze, Parkplätze zur Anlieferung sowie Parkplätze zu Gunsten des Baubereichs D7 erstellt werden. Bepflanzungen, insbesondere mit Hochstammbäumen sowie Container für die Abfuhr sind zulässig, sofern die nötigen Sichtbermen eingehalten sind.
---	---

Art. 20

Veloabstellplätze	Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV.
-------------------	--

6. Weitere Bestimmungen

Art. 21

Entwässerung	¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.
--------------	--

Versickerung	² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.
--------------	--

Art. 22

Container	Die Container für die Entsorgung sind an der Dorf-, an der Bahnhofstrasse resp. am Postgässli für die Abfuhr bereitzustellen. Sie können in den Gebäuden, als unterirdische oder Unterniveaubauten auch ausserhalb der Baubereiche sowie im Bereich für oberirdische Parkierung und Anlieferung platziert werden. Die exakte Lage und Abmessung der Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
-----------	--

Art. 23

Energie

¹ Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe angrenzend an den Wirkungsbereich eine Fernwärmeversorgung besteht und deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Andernfalls gilt Abs. 2.

² Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung und die Anforderungen von Art. 28 bis 30 im Baureglement erfüllen.

Art. 24

Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.

² Zusammen mit den einzelnen Etappen sind die zugehörigen Verkehrsflächen und Aussenräume zu erstellen.

³ Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat von der Dorfstrasse in die Einstellhalle zu erfolgen. Ausgenommen ist der Baubereich D7.

⁴ Der öffentliche Fuss- und Veloweg zwischen den Anschlussbereichen Nord und Süd gemäss Art. 17 ist in jeder Etappe zu gewährleisten. Solange der Baubereich S6 nicht realisiert ist, ist der öffentliche Fuss- und Veloweg mit dem Anschlussbereich Südost zu verbinden. Mit der Realisierung des Baubereichs S6 ist eine direkte Verbindung zum Anschlussbereich Südwest zu erstellen.

Art. 25

Privatrechtliche Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 26

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	9. April 2020
Publikation im amtl. Anzeiger vom	31. März und 7. April 2022
Publikation im Amtsblatt vom	30. März 2022
Öffentliche Auflage vom	31. März 2022 bis 2. Mai 2022
Einspracheverhandlungen am	20. Juni 2022
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. September 2022

Präsident



Albert Rösti

Sekretärin



Anita Röthlisberger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf, 12. DEZ. 2022

Gemeindeschreiberin



Anita Röthlisberger

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

03. Okt. 2023

