

Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan 1 : 500**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht und Modell Workshopverfahren ZPP Nr. 2 „Höhenweg“, 29. März 2018
- Abbruchgesuch Dorfstrasse 30
- Bericht Nachweis Abbruch Dorfstrasse 30, 29. November 2017

Datum:	17. August 2020	Genehmigung
		Plangrösse 63 x 60 cm

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

LEGENDE

FESTLEGUNGEN ÜBERBAUUNG

●●●

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Baubereiche A - F

Baubereichabgrenzung (Splitlevel)

Bereich grössere Spielfläche

Bereiche Zufahrt Einstellhalle oder Autolift

Bereich temporäre Zufahrten Einstellhallen

Bereich Aussenraum

Bereiche für Wege, Vorplätze, Parkierung, Containerplätze und Notzufahrt

HINWEISE

Bauten Projekt

Abbruch best. Gebäude

Walnussbaum (gemäss Schutzzonenplan)

Koordinatenpunkte 1-8 (siehe Tabelle)

Genehmigungsvermerke	
Vorprüfung vom	9. September 2019
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	8. April 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	9. und 16. April 2020
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	14. April bis 15. Mai 2020
Einspracheverhandlungen am	3. und 10. Juni 2020
Erladigte Einsprachen	2
Unerladigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. August 2020

Der Gemeindepräsident



Albert Rösti

Der Gemeindeschreiber

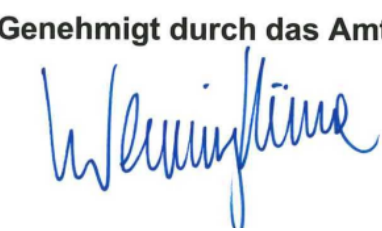


Kurt Spöri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Uetendorf, den 17. August 2020

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



25. Feb. 2021



	x	y
1	2°6'10"255.795m	1°18'0"301.398m
2	2°6'10"282.320m	1°18'0"295.956m
3	2°6'10"292.119m	1°18'0"294.555m
4	2°6'10"306.387m	1°18'0"291.704m
5	2°6'10"257.740m	1°18'0"258.562m
6	2°6'10"280.526m	1°18'0"254.764m
7	2°6'10"232.785m	1°18'0"212.598m
8	2°6'10"255.484m	1°18'0"208.312m

Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht und Modell Workshopverfahren ZPP Nr. 2 „Höhenweg“, 29. März 2018
- Abbruchgesuch Dorfstrasse 30
- Bericht Nachweis Abbruch Dorfstrasse 30, 29. November 2017

Datum:	17. August 2020	Genehmigung
--------	-----------------	-------------

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

INHALT

	ALLGEMEINES	
Art. 1	Ziel und Zweck	3
Art. 2	Wirkungsbereich	3
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	3
Art. 4	Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Workshopverfahren	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	3
	NUTZUNG / BEBAUUNG	
Art. 6	Art der Nutzung	4
Art. 7	Mass der Nutzung	4
Art. 8	Baubereiche	5
	GESTALTUNG	
Art. 9	Qualitätssicherung	6
Art. 10	Baugestaltung	6
Art. 11	Dachgestaltung	6
Art. 12	Aussenräume	7
Art. 13	Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche	7
Art. 14	Erhaltenswerter Einzelbaum	7
	ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	
Art. 15	Erschliessung	7
Art. 16	Abstellplätze	8
Art. 17	Container-Abholstandorte	8
	WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 18	Energie	8
Art. 19	Etappierung	9
Art. 20	Vereinbarungen	9
Art. 21	Inkrafttreten	9
	Genehmigungsvermerke	10

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“ bezweckt:

- eine ortsbaulich und gestalterisch qualitativ überdurchschnittliche Wohnüberbauung sowie gewerbliche Nutzung im EG entlang der Dorfstrasse
- die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- die Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- die Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung und einer umweltschonenden Energieversorgung

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie festgelegt.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Uetendorf. Insbesondere gelten die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP Nr. 2 „Höhenweg“ sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Bebauungs- und Gestaltungskonzept gemäss Workshopverfahren

Art. 4

Als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Das Planungsteam (Viktor Burri, Architekt, Nicole Ineichen Architekten GmbH, skript Architekten GmbH und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH) hat das Konzept erarbeitet. Das Resultat ist im Schlussbericht vom 29. März 2018 zusammengefasst. Er bildet die Grundlage zur vorliegenden Überbauungsordnung.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 5

Im Überbauungsplan werden geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Begrenzung Baubereiche A - F
- Lage und Begrenzung Baubereichsabgrenzung (Splitlevel)
- Bereich grössere Spielfläche
- Bereiche Zufahrt Einstellhalle oder Autolift
- Bereiche temporäre Zufahrten Einstellhalle

- Bereich Aussenraum
- Bereiche für Wege, Vorplätze, Parkierung, Containerplätze und Notzufahrt

NUTZUNG / BEBAUUNG

Art der Nutzung

Art. 6

¹ In den Baubereichen A und B sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und öffentliche Nutzungen zugelassen. Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Verkaufsnutzungen sowie störende Nutzungen wie Discos und Sexgewerbe.

² In den Baubereichen A und B ist das 1. Vollgeschoss entlang der Dorfstrasse ausschliesslich der Nutzung durch Läden, das Gastgewerbe und publikumsattraktive Dienstleistungen vorbehalten.

³ In den Baubereichen C bis E sind Bauten für das Wohnen und für stilles Gewerbe zugelassen. Vorbehalten ist Abs. 2. Störende Nutzungen wie Discos und Sexgewerbe sind untersagt.

⁴ Der Baubereich F ist nur als Nebennutzfläche (Autolift, Gemeinschaftsraum usw.) oder Rampe zur Einstellhalle zugelassen.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV.)

Mass der Nutzung

Art. 7

¹ Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) im Wirkungsbereich beträgt 9'500 m². Pro Baubereich gelten die folgenden minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen (G_{Fo}):

Baubereich	G _{Fo} min.	G _{Fo} max.
A	1100 m ²	1'500 m ²
B	1195 m ²	1'650 m ²
C1 und C2	1520 m ²	2'050 m ²
D1 und D2	1520 m ²	2'050 m ²
E1 und E2	1670 m ²	2'200 m ²
F	-	50 m ²
Total	7000 m ²	9'500 m ²

G_{Fo} = Geschossfläche oberirdisch

² Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Nutzungsmass mit Nutzungsübertragungen unter den einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf das maximale Nutzungsmass von 9'500 m² aber nicht überschritten werden.

Baubereiche

Art. 8

¹ Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Pro Baubereich gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Kote massgebendes Terrain (in m.ü.M.)	max. DK (in m.ü.M.)	VG	Attika
A	555.10	569.60	4	nein
B	555.10	569.60	4	nein
C1	560.30	574.80	4	nein
C2	558.50	573.00	4	nein
D1	560.20	574.70	4	nein
D2	558.75	573.25	4	nein
E1	563.10	577.60	4	nein
E2	561.65	576.15	4	nein
F		565.00	1	nein

DK max. = max. Dachkote in m.ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion oder Brüstung)

VG = Anzahl Vollgeschosse

² Die Kote des 1. Vollgeschosses (Fertigboden) darf die Kote des massgebenden Terrains nicht unterschreiten.

³ Über den in Abs. 1 festgelegten max. Dachkoten sind nur technisch bedingte Dachaufbauten (Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine) und Oblichter zugelassen. Sie dürfen maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen. Anlagen der Haustechnik (Lüftungsgeräte, Kühlgeräte etc.) sind über diesen Dachkoten nicht zugelassen.

⁴ Die Neubauten der Baubereiche C1, C2, D1, D2, E1 und E2 haben volumetrische Versätze entsprechend der Baubereichsabgrenzung aufzuweisen. Zudem müssen die jeweiligen Baubereiche C, D und E einen Höhenversatz (Splitlevel) von mindestens 1.40 m aufweisen. Die Grenzen für diese Höhenversätze können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens um maximal 1.50 m angepasst werden.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind nur unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Einstellhallen, Abstellräume etc), inkl. Fluchtwegtreppen, Notaufgänge aus der Einstellhalle zugelassen. Vorbehalten bleiben Abs. 6 und 7. Die Geschossflächen der Unterniveaubauten werden nicht an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet.

⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind nebst den Dachvorsprüngen bei den Baubereichen A und B nur Vordächer und bei den Baubereichen C bis E Vordächer und einfach verglaste Balkone (einzelne Schiebe- oder Faltelemente, gestossen, ohne vertikale Metalleinfassungen und ohne heiztechnische Installationen) mit technisch bedingten Abstützungen als offene vorspringende Gebäudeteile mit folgenden Massen zugelassen:

- a) bei den Baubereichen A und B dürfen die Vordächer 50% in der Breite, beziehungsweise 1.50 m in der Tiefe des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten
- b) bei den Baubereichen C bis E dürfen die Vordächer und die einfach verglasten Balkone 50% in der Breite, beziehungsweise 1.50 m in der Tiefe des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Breite von max. 6.00 m aufweisen.

⁷ Im Aussenraum ausserhalb der Baubereiche sind zudem Kleinbauten wie Velounterstände, Kehrrechtcontainer, leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen und dgl. sowie bewilligungsfreie Bauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts zugelassen.

GESTALTUNG

Qualitätssicherung

Art. 9

¹ Zur Beurteilung der Gesamterscheinung, der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung der Qualität des Workshopverfahrens zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Gruppe Fachberatung (Art. 27 GBR) bei.

² Der Schlussbericht und das Modell des Workshopverfahrens dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

Baugestaltung

Art. 10

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass die Neubauten der Baubereiche A und B und die drei Bereiche C, D und E je als Einheit eine ortsbaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.

Dachgestaltung

Art. 11

¹ Die Dächer der Neubauten sind als Flachdächer auszubilden.

² Auf Flachdächern sind nur technisch bedingte Dachaufbauten wie (Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine) und Oblichter zugelassen. Anlagen der Haustechnik (Lüftungsgeräte, Kühlgeräte etc.) sind nicht zugelassen. Die zulässigen Aufbauten sowie die baubewilligungsfreien Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind vorwiegend auf den in der Höhe tiefer versetzten Baubereichen C2, D2 und E2 zu realisieren

³ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten und von technisch bedingten Aufbauten, baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie den begehbaren Terrassenbereichen.

Bereich Aussenraum

Art. 12

¹ Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Aussenraumbereichs sind private und halböffentliche Grünflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, die grössere Spielfläche, Fusswege und Notzufahrten zugelassen.

² Der Aussenraumbereich ist basierend auf dem Aussenraumkonzept des Workshopverfahrens zu begrünen und naturnah mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten.

³ Die Niveauunterschiede sind mehrheitlich mit begrüneten Böschungen zu überwinden.

⁴ Die definitive Zuordnung und Gestaltung der Anlagen und Grünflächen sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

Art. 13

¹ Die Nachweise zu den Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gem. Art. 44 - 45 BauV sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist unter Berücksichtigung von Art. 45 Abs 3 BauV im Überbauungsplan festgelegt. Die reduzierte Fläche im Umfang von 450 m² muss den Bewohnenden dauerhaft zur Verfügung stehen.

Erhaltenswerter Einzelbaum

Art. 14

Für den im Schutzzonenplan als erhaltenswerter Einzelbaum eingetragene Walnussbaum richten sich die Bestimmungen nach Art. 47 und 50 GBR.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art. 15

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baubereiche A, B, C1 und C2 erfolgt ausschliesslich innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches Einstellhallenzufahrt ab Dorfstrasse.

² Mit der Realisierung der neuen Zufahrt zur Einstellhalle ab Dorfstrasse gemäss Überbauungsplan ist die bestehende Ausfahrt auf die Dorfstrasse der Parz. Nr. 851 aufzuheben und diese Ausfahrt neu über den Bereich der neuen Einstellhalle zu realisieren. Die beteiligten Grundeigentümer regeln die Details in einem Vertrag.

³ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baubereiche D1, D2, E1 und E2 kann innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches der Einstellhallenzufahrt oder Autolift ab dem Höhenweg erfolgen, sofern die notwendigen Zustimmungen der betroffenen Grundeigentümer für eine temporäre Erschliessung ab der Dorfstrasse fehlen.

⁴ Die innerhalb des Planungssperimeters gelegenen Einstellhallen können von Grundeigentümern ausserhalb des Wirkungsbereichs genutzt oder mit anderen Parkierungsanlagen verbunden werden.

⁵ Für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist je eine neue Leitung von der Dorfstrasse zum Höhenweg zu erstellen. Die genaue Lage ist mit den Baugesuchsverfahren festzulegen.

Abstellplätze

Art. 16

¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder und Motorfahrräder gelten die kantonalen Vorschriften.

² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

Bereiche für Wege, Vorplätze, Parkierung, Containerplätze und Notzufahrt

Art. 17

Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche sind Wege, Vorplätze, Parkierung, Containerplätze und Notzufahrt sowie Grünflächen zugelassen. Sie sind mit einer entsprechenden Materialisierung attraktiv zu gestalten. Zuordnung, Dimensionierung und Materialisierung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art. 18

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

² Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Art. 7 KEnV um 15% zu unterschreiten.

Etappierung**Art. 19**

¹ Das Konzept der Etappierung ist im Schlussbericht Workshopverfahren beschrieben. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein.

² Bei jeder Etappe ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die geforderten Flächen (Aufenthaltsbereiche, Spielfläche, Spielplatz) sowie Abstellplätze (PKW, Fahrrad) mit den nachfolgenden Etappen eingehalten werden können.

³ Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Bewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für temporäre Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen betreffend Rückbau der Erschliessungsanlagen.

Vereinbarungen**Art. 20**

Die Realisierung bzw. der Vollzug der Überbauungsordnung Nr. 2 „Höhenweg“ ist bis zum ersten Baugesuch, soweit notwendig, durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (beispielsweise Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen usw.) sicherzustellen.

Inkrafttreten**Art. 21**

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	9. September 2019
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	8. April 2020
Publikation im Amtsanzeiger vom	9. und 16. April 2020
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	14. April bis 15. Mai 2020
Einspracheverhandlungen am	3. und 10. Juni 2020
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch den Gemeinderat Uetendorf am 6. August 2020

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär


Albert Rösti


Kurt Spöri

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uetendorf, den 17. August 2020

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



25. Feb. 2021

