

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung Dählenknubel ZPP Nr. 1

10.12.2012

Revisionen/Änderungen:

28.08.2013

10.12.2012

Einwohnergemeinde Huttwil

Herdgemeinde Huttwil

Überbauungsordnung

„Dählenknubel“



Überbauungsvorschriften

20. August 2012

geringfügige Änderung vom 27. November 2012

atelier georegio
Oberburgstrasse 12
3400 Burgdorf
034 423 56 39 (tel.)
034 423 56 38 (fax.)
wetzel@georegio.ch
www.georegio

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines	3
Art. 1 Wirkungsbereich	3
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 3 Nutzung	3
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 5 Bebauung	4
Art. 6 Architektonische Gestaltung	4
II Baupolizeiliche Masse	4
Art. 7 Baupolizeiliche Masse für Bauten von unten erschlossen inkl. der drei westlichen Baubereiche	4
Art. 8 Baupolizeiliche Masse für Bauten von oben erschlossen	5
Art. 9 Gebäude- und Grenzabstände	5
Art. 10 Gebäudeausrichtung	5
Art. 11 Dachgestaltung	5
Art. 12 Ausnützungsziffer	6
III Erschliessung	6
Art. 13 Strassen/Werkleitung	6
Art. 14 Fusswege	6
Art. 15 Wendepplatz	6
Art. 16 Parkierung/Abstellplätze	7
IV Umgebung	7
Art. 17 Umgebungsgestaltung	7
Art. 18 Bepflanzung	7
Art. 19 Stützmauern Terrainveränderungen	8
Art. 20 Grünbereiche	8
V Spezialbereiche	8
Art. 21 Nutzung Werkhof	8
Art. 22 Baupolizeiliche Masse Werkhof	8
Art. 23 Gestaltung Werkhof	8
Art. 24 Nutzung Grüebli	9
Art. 25 Gestaltung Grüebli	9
VI Baubewilligungsverfahren	9
Art. 26 Baubewilligungsverfahren	9
VII Weitere Bestimmungen	9
Art. 27 Energie	9
Art. 28 Kehrrecht	9
Art. 29 Vereinbarungen	10
Art. 30 Inkrafttreten	10
Art. 31 Aufhebung der UeO Bauetappe I/ II	10
VIII Anhang	11
A1. Projektperimeter (Stand: 20.08.2012)	11
A2. Baumassee Art. 39 BR	12
A3. Skizze Gebäudehöhe im Geländeschnitt	13
A4. Skizze Terrainveränderung	14
A5. Minergie - Anforderungen	15

Überbauungsvorschriften

Gestützt auf die Artikel 57 und 88 – 96 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG) vom 9. Juni 1985 sowie Art. 33 des Baureglements der Gemeinde Huttwil (BR) erlässt die Einwohnergemeinde Huttwil folgende Überbauungsordnung (UeO) „Dählenknubel“:

I Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Dählenknubel“ ist im Überbauungsplan mit einer schwarzen Linie (Perimeter) umrandet.

2 Die Überbauungsordnung „Dählenknubel“ besteht aus

- dem Überbauungsplan
- den Überbauungsvorschriften

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglements der Einwohnergemeinde Huttwil, insbesondere jene der Wohnzone W2 sowie die bau- und planungsrechtlichen Erlasse des Kantons Bern.

Art. 3 Nutzung

1 Das im Überbauungsplan dargestellte Gebiet ist eine Wohnzone. Zusätzlich dürfen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

2 Als Grenze für Lärmimmissionen gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1 Bauten

- a Baubereiche
- b Gestaltungsbaulinien
- c Bereiche für erdüberdeckte Autounterstände
- d Firstrichtungen der Hauptbauten
- e Baubereich x
- f Grünbereiche

2 Erschliessung

- a Lage der Basiserschliessung (Lindenstrasse) inkl. Gehweg
- b Lage der Detailerschliessung (Ahornweg, Dählenweg)
- c Lage der Landwirtschaftswege
- d Lage der Fusswege
- e Lage der Vorplätze/Versatzflächen, Zufahrten und Wendepunkte

3 Umgebung

- a Lage der Bepflanzung

4 Spezialbereiche

- a Bereich Werkhof
- b Bereich „Grüebli“

Art. 5 Bebauung

1 Im Perimeter der Überbauungsordnung sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser zugelassen. Blockhäuser¹ sind nicht gestattet.

2 Der Quartierplatz der Bauetappe III (westlicher Teil) hat eine Mindestfläche von 225 m² aufzuweisen. Dieser muss jederzeit als Wendeplatz für Fahrzeuge genutzt werden können.

3 Die Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1, dabei hat die Wärmedämmung nach Minergiestandard zu erfolgen (siehe Anhang 5).

Art. 6 Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Für Bauten sollen natürliche Baumaterialien verwendet werden. Bei Hauptbauten nicht zugelassen sind glänzende Baumaterialien, Stahlskelettbauten oder transparente Kunststoffbauten.

3 Es sind keine grellen Farbtöne zugelassen. Farbgebung und Materialisierung sind zu bemustern und auf die Umgebung und Nachbarbauten abzustimmen.

II Baupolizeiliche Masse

Art. 7 Baupolizeiliche Masse für Bauten von unten erschlossen inkl. der drei westlichen Baubereiche

1 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.

2 Die max. Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet.

3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt talseitig 7.00 m resp. bergseitig 5.00 m.

4 Gebäude, welche über den Autounterständen gebaut werden, haben talseitig eine direkt sichtbare Gebäudehöhe² von 5.00 m einzuhalten. Die GH der Autounterstände wird nicht angerechnet (vergl. Darstellung im Anhang 3).

5 Beträgt der Rücksprung der Fassadefront gegenüber der Garagenfront (Unterstände) 1.50 m oder weniger, so ist die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.50 m zu reduzieren.

6 Die An- und Nebenbauten dürfen eine maximale sichtbare Höhe von 4.00 m, inkl. offene oder geschlossene Brüstung, aufweisen.

¹ Ein Blockhaus ist ein in Blockbauweise erstelltes Gebäude mit Wänden aus unbehauenen, jedoch geschälten Baumstämmen.

² Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem fertigen Terrain andererseits.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse für Bauten von oben erschlossen

1 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.

2 Die max. Geschosszahl beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet.

3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt talseitig 7.00 m resp. bergseitig 5.00 m. Talseitig ist eine Mehrhöhe (Hangzuschlag) von 1.00 m gestattet, wobei die Häuser talseitig eine maximal sichtbare Höhe von 7.00 m haben dürfen.

4 Die An- und Nebenbauten dürfen eine maximale sichtbare Höhe von 4.00 m, inkl. offene oder geschlossene Brüstung, aufweisen.

5 Im Baubereich „x“ beträgt die maximale Gebäudehöhe 8.00 m.³ Talseitig ist eine Mehrhöhe (Hangzuschlag) von 1.00 m gestattet, wobei das Haus talseitig eine maximal sichtbare Höhe von 7.00 m haben darf.

Art. 9 Gebäude- und Grenzabstände

1 In der Bauetappe III sind Hauptbauten an die Gestaltungsbaulinien zu erstellen. Bei gekrümmten Gestaltungsbaulinien müssen entweder der Mittelpunkt der Fassade oder beide Eckpunkte des Gebäudes auf dieser liegen, wobei die Grenzabstände in jedem Fall einzuhalten sind. Im übrigen Gebiet der UeO sind die Bauten innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche zu realisieren. Balkone, Vordächer, Erker über alle Geschosse, Wintergärten etc. dürfen max. 1.20 m über die Gestaltungsbaulinien oder Baubereiche hinausragen. Die Abmessungen für vor- und rückspringende Bauteile richten sich nach dem Baureglement Huttwil.

2 Oberhalb des Dählenwegs gilt bergseitig ein reduzierter kleiner Grenzabstand von 2.00 m. Die restlichen Grenzabstände richten sich nach Art. 39 BR (siehe Anhang 2).⁴

Art. 10 Gebäudeausrichtung

Unabhängig der Gebäudeproportionen wird der grosse Grenzabstand auf der Talseite gemessen.⁵

Art. 11 Dachgestaltung

1 Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 20° und darf im Maximum 35° betragen.

Sofern verschiedene Orlängen gewählt werden, darf deren Verhältnis max. 2:3 betragen.

2 Wo keine Firstrichtungen vorgegeben sind, verlaufen die Firstrichtungen parallel zu den Gestaltungsbaulinien.

3 In den Dachflächen sind folgende Formen von Aufbauten zulässig:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdächern
- Dreieckslukarnen
- Dachflächenfenster

³ Aufgrund der Topographie weichen die Bestimmungen für dieses Grundstück ab. Das betroffene Gebäude soll auf eine vergleichbare Höhe wie die angrenzenden Bauten zu stehen kommen.

⁴ geringfügige Änderung vom 27. November 2012

⁵ geringfügige Änderung vom 27. November 2012

Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie dürfen in ihrer Breite nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Dreieckslukarnen wird die Breite in deren Höhenmitte gemessen. Pro Grundstück ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.

4 Einzelne Dachflächenfenster haben eine max. Rahmenmassbegrenzung von 1.10 m^2 ($0.78 \text{ m} \times 1.40 \text{ m}$) einzuhalten. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil (rechtwinklig gemessen) näher als 0.80 m an die First oder Gratlinie heranreichen.

5 Dächer haben einen Dachvorsprung von minimal 0.70 m aufzuweisen. Ausserhalb der Fassadenflucht dürfen Dachteile nicht miteinander verbunden (verschalt) werden. Weiter ist das Verbinden und Verschalen von Traufe und Teilen im Kniestockbereich nicht gestattet. Die Hauptdächer sind mit Ziegeln oder Faserzementschiefer einzudecken. Grossflächige Platten oder Wellplatten sind nicht zugelassen.

Art. 12 Ausnützungsziffer

Für jedes Bauvorhaben gilt eine minimale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.3.

III Erschliessung

Art. 13 Strassen/Werkleitung

Bau und Unterhalt der Detailerschliessungsstrassen sowie der erforderlichen Werkleitungen (inkl. Anschluss an die bestehenden Leitungen Ahornweg und Lindenstrasse) sind im Infrastrukturvertrag geregelt.

Art. 14 Fusswege

1 Alle Fusswege innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans (ausgenommen Gehweg Hübeliwaldweg – Ahornweg) und die dazu notwendigen Anpassungen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen. Sie gelten als Anlagen der Detailerschliessung.

2 Fusswege haben ein minimales Lichtraumprofil von 1.50 m aufzuweisen. Das Gefälle ist dem natürlichen Gelände anzupassen und wo möglich gering zu halten. Treppen innerhalb der Fusswege sind möglichst zu vermeiden.

3 Längs der Fusswege ist eine ausreichende Beleuchtung einzurichten. Ferner sollen einige Sitzgelegenheiten gebaut werden. Eine minimale Anzahl Standorte für Sitzgelegenheiten ist im Plan eingezeichnet.

4 Auf Fusswegen, die nicht entlang der Basis- oder Detailerschliessung liegen, führt die Gemeinde keinen Winterdienst durch.

5 Eine zweckmässige Linienführung zwischen dem Ahornweg und dem Grübli ist mit dem entsprechenden Baugesuch nachzuweisen.

Art. 15 Wendeplatz

1 Die im Überbauungsplan eingetragenen Wendeplätze sind von jeglichen festen Einrichtungen freizuhalten, insbesondere sind Flächen für die Parkierung und für Container innerhalb der Wendeplätze nicht zugelassen. Die Funktion als Wendeplatz muss jederzeit garantiert sein.

2 Der Wendepunkt der Bauetappe III kann als Quartierplatz genutzt werden.

3 Die Gestaltung ist mit dem Baugesuch Dählenweg aufzuzeigen.

Art. 16 Parkierung/Abstellplätze

1 In den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen müssen erdüberdeckte Autounterstände erstellt werden. Die Anzahl Plätze regelt der Art. 50 BauV. Die max. sichtbare Höhe inkl. offene oder geschlossene Brüstung beträgt 4.00 m.

2 Sind keine Bereiche für erdüberdeckte Autounterstände definiert, müssen Unterstände an die Gestaltungsbaulinien für erdüberdeckte Autounterstände gebaut werden (Anbaupflicht). In diesem Fall ist die Front des Unterstandes parallel zur Gebäudefassade zu errichten.

3 In der mittleren Reihe der Bauetappe III sind Garagen, Unterstände und Abstellplätze auch südlich des Dählenweges gestattet. Entsprechende Bauten können in das Hauptgebäude integriert werden.

IV Umgebung

Art. 17 Umgebungsgestaltung

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Zufahrten /Parkierung
- Fussgängerbereiche
- Angrenzende Grünflächen
- Bepflanzung
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Übergänge zu den Nachbargrundstücken

2 Einfriedungen von Grundstücken mit max. 1.2 m hohen Zäunen sind nur entlang den Detailerschliessungsstrassen gestattet. Gemäss Art. 56 Strassenverordnung (SV) ist für solche Einfriedungen ein Strassenabstand von 0.5 m einzuhalten.

3 Sichtschutzwände parallel zur Strasse sind auf der talseitigen Strassenseite nicht gestattet.

Art. 18 Bepflanzung

1 Die im Überbauungsplan dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Bereich sind zu erhalten.

2 Garagen /Unterständen sind mit genügend Erdmaterial zu überdecken, sodass ein natürlicher Bewuchs derselben möglich ist.

3 Zur Bepflanzung sind einheimische Arten zu wählen.

Art. 19 Stützmauern Terrainveränderungen

1 Stützmauern längs der Strassen und Fusswegen dürfen ab fertigem Terrain eine maximale Höhe von 1.70 m aufweisen.

2 Stützmauern, die ausschliesslich der Terrassierung der Baufläche dienen, können nur in Ausnahmefällen und aufgrund besonderer topographischer Verhältnisse bewilligt werden. Deren Bewilligung setzt den Nachweis einer sorgfältigen Eingliederung in die Umgebung voraus (Materialwahl, Staffelung, Gestaltung, Bepflanzung, etc.).

3 Anstelle von Stützmauern können Böschungsverbaumaterialien verwendet werden, wobei eine einwandfreie Foundation nachzuweisen ist. Holz darf nicht eingesetzt werden. Die Böschung darf einen Neigungswinkel von 4:5 nicht überschreiten.

4 Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Eine parallele Linie von 1.50 m über oder unter dem gewachsenen Terrain darf nicht überschritten werden (siehe Anh. 4).

Art. 20 Grünbereiche

1 In den Grünbereichen dürfen keine Terrainveränderungen und Bodenversiegelungen vorgenommen werden. Das Erstellen von Fusswegen und Sitzgelegenheiten ist davon ausgenommen.

2 Die Bereiche sind möglichst extensiv zu bewirtschaften.

V Spezialbereiche

Bereich Werkhof

Art. 21 Nutzung Werkhof

1 Auf dem Areal des Werkhofes dürfen Bauten und Anlagen der Herdgemeinde Huttwil erstellt und unterhalten werden. Zulässig sind ebenfalls Materiallager (Holz, Kies u.ä.) und Parkierungsflächen für Angestellte, sowie Besucher des Werkhofes.

2 Im Untergeschoss des Werkhofes befindet sich ein Zivilschutzraum. Dieser wird entsprechend seiner Funktion genutzt.

Art. 22 Baupolizeiliche Masse Werkhof

1 Für Hauptbauten gilt:

- Allseitiger Grenzabstand = 5.00 m
- Gebäudehöhe = 7.50 m
- Gebäudelänge = 30.00 m

2 Für Nebenbauten gilt:

- Allseitiger Grenzabstand = 2.00 m
- Gebäudehöhe = 3.50 m
- Max. Grundfläche = 60.00 m²

Art. 23 Gestaltung Werkhof

1 Haupt- und Nebenbauten sind mit gleichgeneigten Satteldächern zu versehen.

2 Es sind keine grellen Farbtöne erlaubt.

3 Es ist eine minimale Bepflanzung gemäss Festlegung im Plan gefordert. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

4 Abstellplätze und Lagerflächen sind als unversiegelte Flächen zu gestalten.

Bereich Grüebli

Art. 24 Nutzung Grüebli

1 Das Grüebli bleibt im Eigentum der Herdgemeinde und dient der Öffentlichkeit wie auch den Bewohnern im Gebiet Dählenknubel gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 46 BauV als grössere Spielfläche für Freizeit und Erholung.

2 Der bestehende Keller wird vom jeweiligen Mieter benutzt. Der Baubereich kann mit Strom, Wasser und Abwasser erschlossen werden. Der Bau eines Pavillons ist auf der Grundfläche des Kellers möglich. Bei Bauvorhaben ist die Abteilung Naturförderung (ANF) frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung.

Art. 25 Gestaltung Grüebli

Die bestehende Bepflanzung mit Hochstammbäumen, Hecken und Büschen ist zu unterhalten. Abgänge sind mit standortheimischen Pflanzen zu ersetzen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

VI Baubewilligungsverfahren

Art. 26 Baubewilligungsverfahren

1 Zusammengebaute Hauptgebäude müssen als einheitliches Projekt eingereicht werden.

2 Im Rahmen der Prüfung der Baugesuchsunterlagen kann der Verfasser der Überbauungsordnung zur Stellungnahme beigezogen werden.

VII Weitere Bestimmungen

Art. 27 Energie

1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde (IBH AG) zu genehmigenden Konzept zu erstellen.

2 Die Verwendung und Nutzung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

Art. 28 Kehricht

1 Der Kehricht der Überbauung Dählenknubel wird zentral in einer geschlossenen und gedeckten Anlage deponiert.

2 Die Anlage wird in Absprache mit den GrundeigentümerInnen von der Gemeinde bestimmt. Die Anlage muss entlang der Basiserschliessung zu stehen kommen.

Art. 29 Vereinbarungen

1 Die Erschliessungs- und Infrastrukturverträge zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage der UeO abzuschliessen.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentum, Benützung, Näherbau, Erschliessung, Kosten, usw.). Dies gilt auch für die Sicherstellung des Unterhaltes / der Pflege der Wege und Aussenbereiche. Dienstbarkeiten müssen grundbuchlich festgehalten werden.

Art. 30 Inkrafttreten

Die vorliegende Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG und Art. 110 BauV).

Art. 31 Aufhebung der UeO Bauetappe I/ II

Mit der Genehmigung der UeO Dählenknubel werden die UeO Dählenknubel Nr. 6 vom 03. Januar 1995 und die damit verbundenen Änderungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20. März 2012

Publikation im Anzeiger vom 14. Juni, 21. Juni und 28. Juni 2012

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2012 bis 03. August 2012

Einspracheverhandlungen am -

Unerledigte Einsprachen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Sekretär:

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. November 2012

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt: Huttwil, 3.12.2012

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

J. Wiedner 10. Dez. 2012

11

A2. Baumasse Art. 39 BR

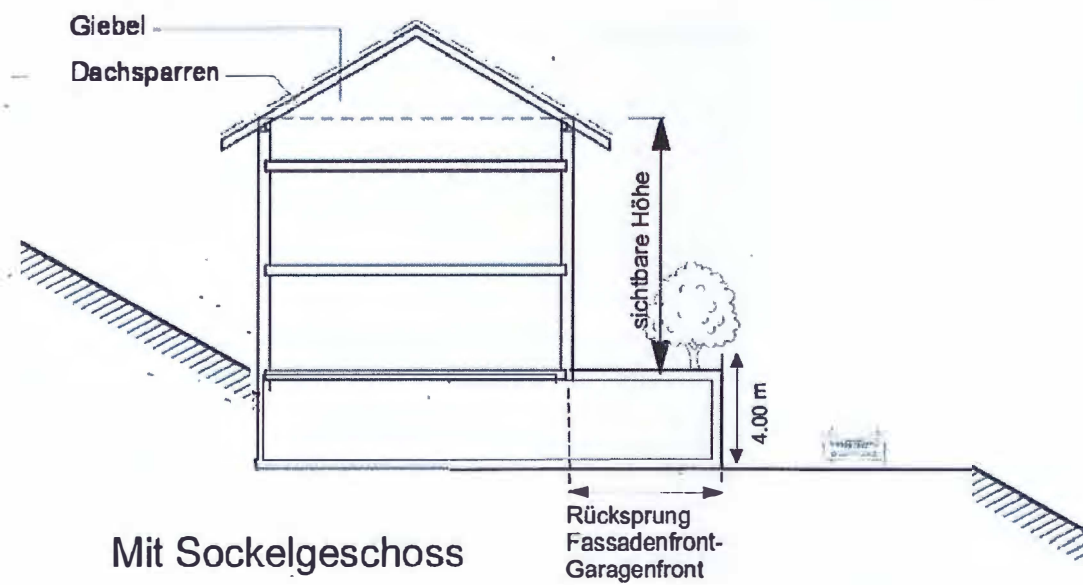
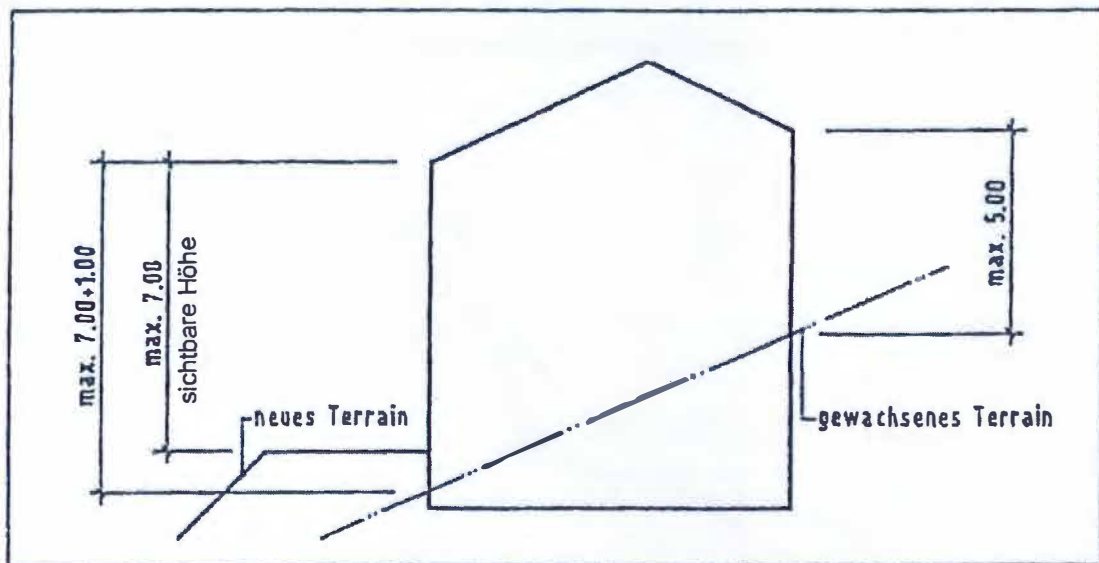
Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL ²⁾	ES
W1	4 m	8 m	5 m	1	20 m	II
W2	4 m	8 m	7 m	2	30 m	II
W3	5 m	10 m	10 m	3	35 m	II
WD2	4 m	8 m	8 m	2	30 m	III
WD3	5 m	10 m	11 m	3	40 m	III
Städtlizon S	Vgl. Art. 30 BR					
Kern- schutzzone KS	geschlos- sen / 3m	---	10 m	3	35 m	III
Kerner- weite- rungszone KE	5 m	---	10 m	3	35 m	III
G 13	$\frac{1}{2}$ GH ¹⁾	---	13 m	---	---	IV
I 18	$\frac{1}{2}$ GH ¹⁾	---	18 m	---	---	IV

¹⁾ Mindestens aber 4 m

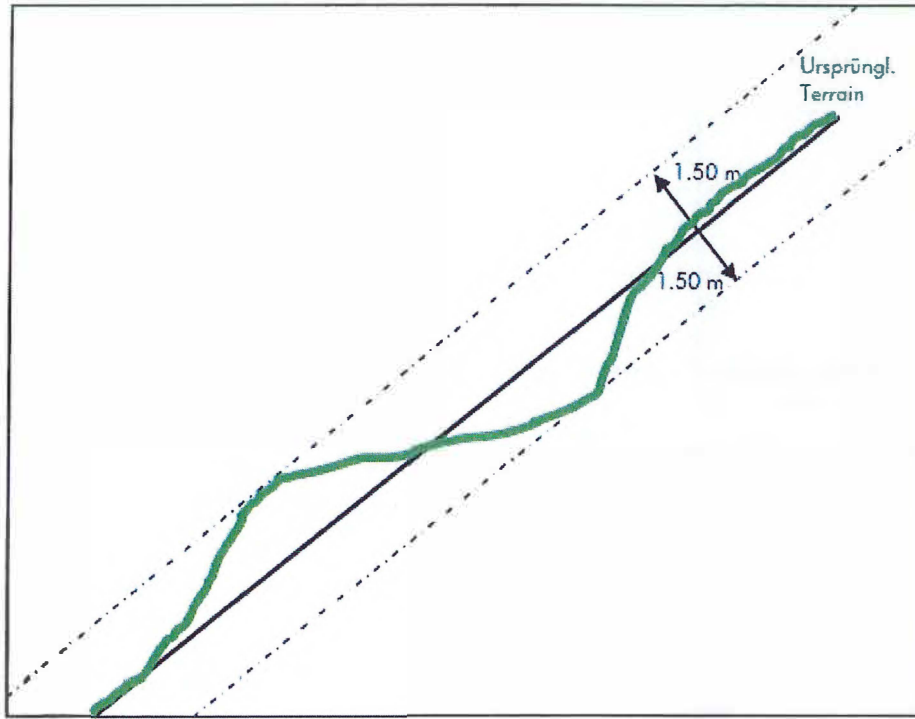
²⁾ An- und Nebenbauten (Art. 15 BR) werden zur Gebäudelänge angerechnet (vgl. Art. 17BR)

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- Geschosshöhen (GZ), vgl. Art. 20 BR
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

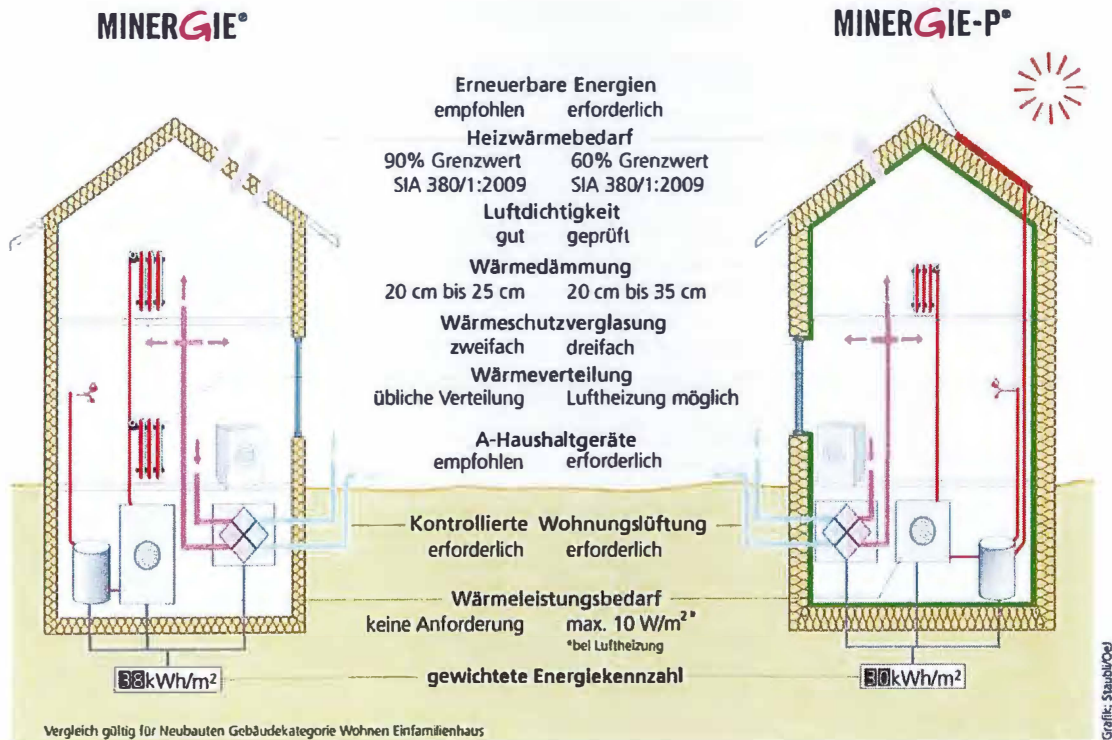
A3. Skizze Gebäudehöhe im Geländeschnitt

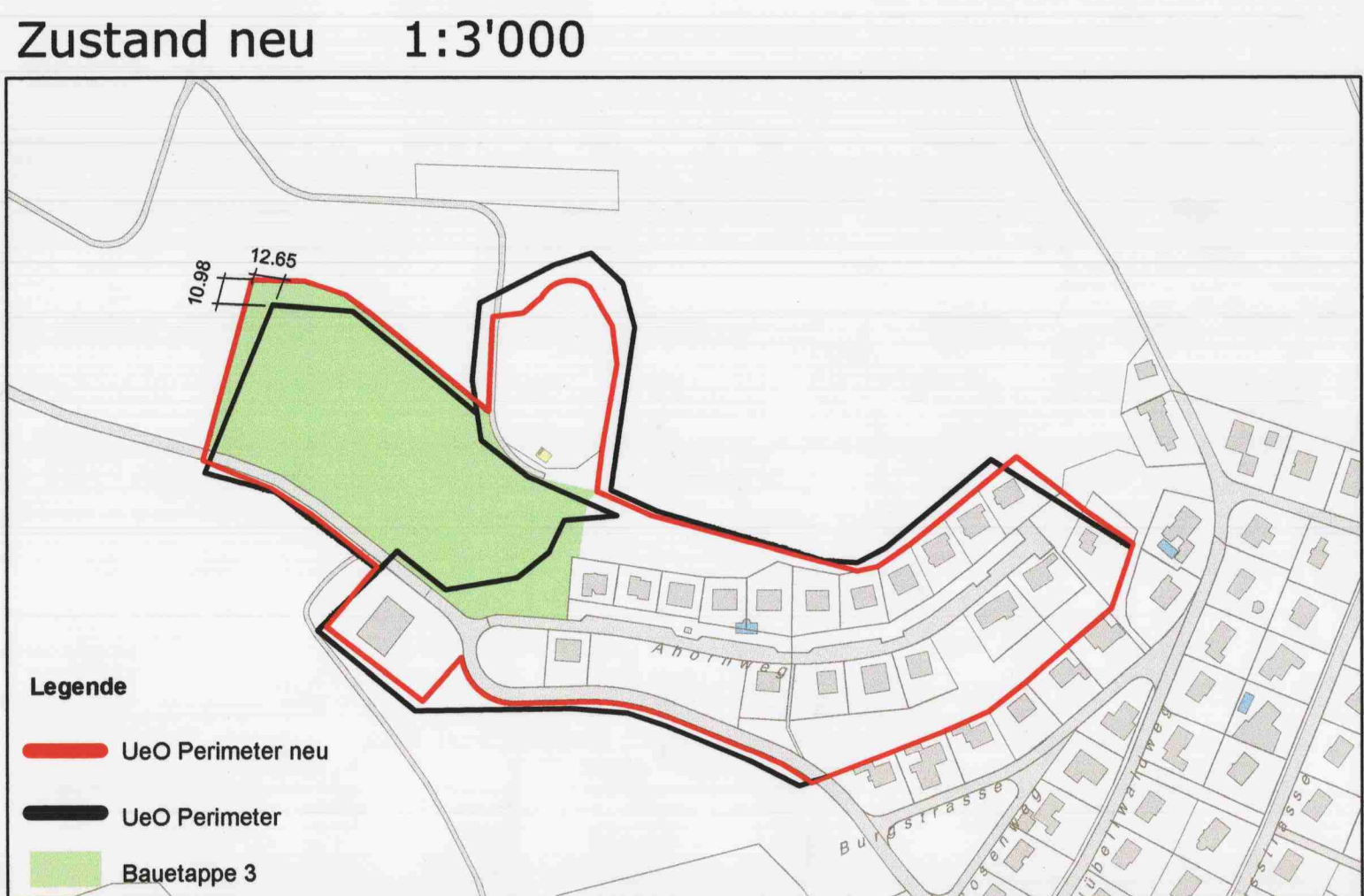
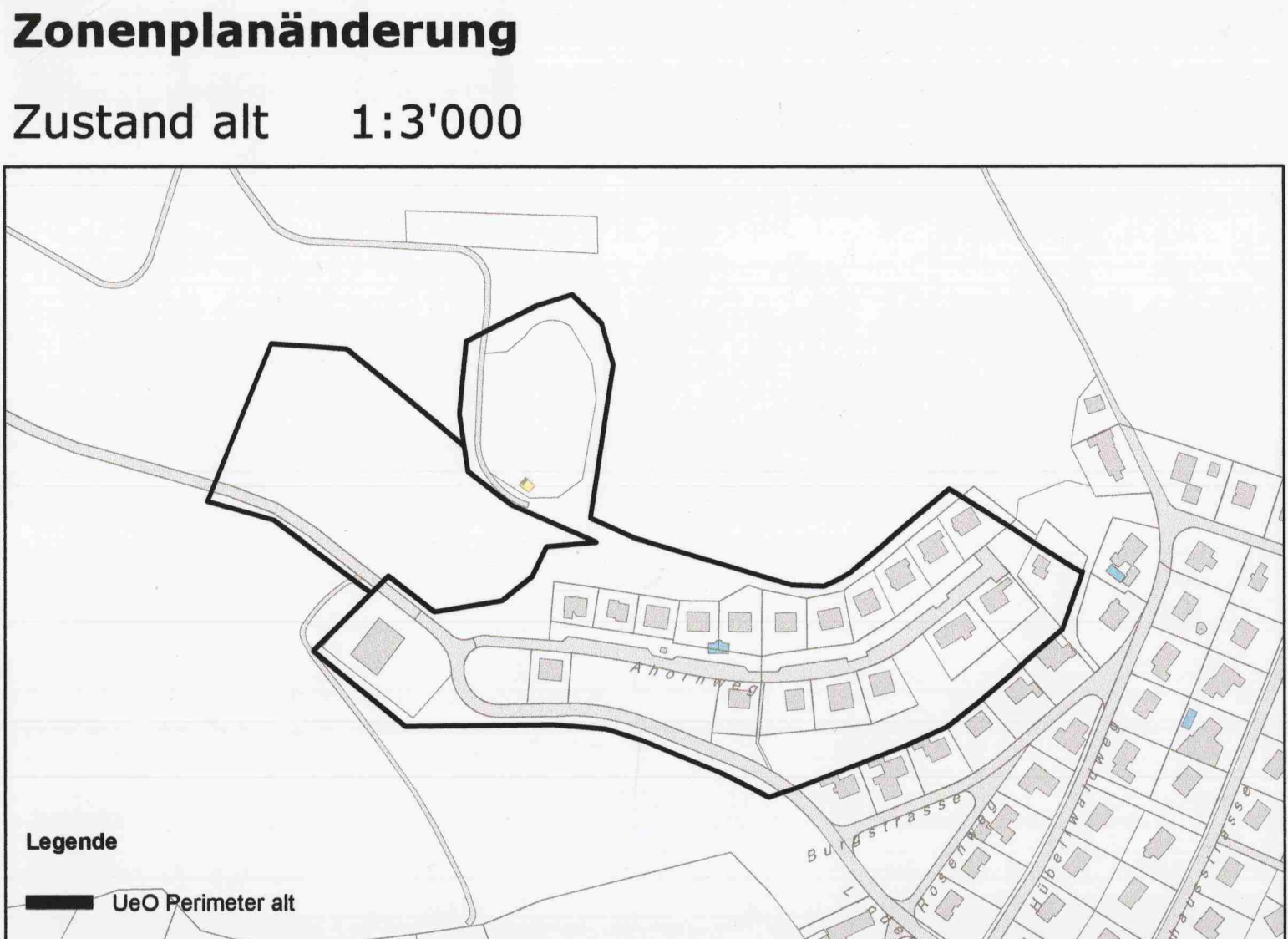


A4. Skizze Terrainveränderung



A5. Minergie - Anforderungen





Kanton Bern
Gemeinde Huttwil



Huttwil

UeO Dählenknubel
inklusive geringfügige Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

Genehmigung

Masstab 1:500

Plan Nr. 5500.176/101	Auftraggeber:	Projektverfasser:
Datum: 11. Juni 2012	Herdgemeinde Bahnhofstrasse 20 4950 Huttwil Tel. 062 962 44 22 www.huttwil.ch	OSTAG Bauplanung Geomatik OSTAG Ingenieur AG T 034 4200280 Bernstrasse 21 F 034 4200281 3400 Burgdorf www.ostag.ch
Grösse: 60x126 cm	Planungsbehörde:	georegio Unter georgio Raum Entwicklung Wasser Oberburgstrasse 10 CH-3400 Burgdorf T 034 420 16 58 (P) F 034 420 58 58 (P) www.georegio.ch
Änderungen: 1) 05. November 2012, wym	Gemeinderat Marktstrasse 2 4950 Huttwil Tel. 062 959 88 88 Fax 062 959 88 80 www.huttwil.ch	
gez/kontr: wym /		

Legende

Festlegungen

- Bereich Gruebli
- Bereich Werkhof
- UeO Perimeter

Erschliessung

- Basiserschliessung
- Bereich Gehweg
- Detaillerschliessung bestehend (Ahorn)
- Detaillerschliessung neu
- Fusswege (nicht lagegenau)
- Versatzfläche
- Zufahrt
- Landwirtschaftswege

Bauten

- Bereich für Hauptbauten
- Baubereich x
- Bereich für erdüberdeckte Autounterstände / Vorplätze
- Bereich Wendeplatz
- Firststrichtung
- Gestaltungsbaulinien Hauptbauten
- Gestaltungsbaulinien erdüberdeckte Autounterstände
- Reduzierter kleiner Grenzabstand (Art.9, Abs.2)

Umgebung

- Einzelbäume nicht lagegenau
- geschützte Einzelbäume nicht lagegenau
- Grünbereich

Hinweise

- unterirdisches Gebäude
- mögliche Parzellierung
- Sitzgelegenheiten nicht lagegenau

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20. März 2012
Publikation im Anzeiger vom 14. Juni, 21. Juni und 28. Juni 2012
Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2012 bis 03. August 2012

Einspracheverhandlungen am - Unerledigte Einsprachen: 0
Erledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. November 2012

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt: Huttwil, 3.12.2012

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:
Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher

10. Dez. 2012

Kanton Bern

Gemeinde Huttwil



Überbauungsordnung Dählenknubel

Änderung Vorschriften

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

Genehmigung

Plan Nr. 2013-019.0011	Auftraggeber: Herdgemeinde Bahnhofstrasse 20 4950 Huttwil Planungsbehörde Gemeinderat Huttwil Marktgasse 2 4950 Huttwil	Projektverfasser: georegio steller georegio Raum Entwicklung Wasser Oberburgstrasse 12 CH-3400 Burgdorf +41 (0)34 423 68 38 (t) +41 (0)34 423 59 38 (f) Info@georegio.ch www.georegio.ch
Datum: 15. Juli 2013		
Grösse: 30x63 cm		
Änderungen: pm 20130812		
gez/kontr: pm		

Änderung Vorschriften

schwarz: bestehende Inhalte

durchgestrichen: gelöschte Inhalte

rot: neue Inhalte

Art. 7 Baupolizeiliche Masse für Bauten die von unten erschlossen sind inkl. der drei westlichen Baubereiche:

- 1 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- 2 Die max. Geschosshöhe beträgt 2, wobei das Sockelgeschoss ungeachtet seiner Nutzung nicht als Geschoss gerechnet wird. Der Dachausbau ist gestattet.
- 3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt talseitig und stirnseitig 7.00 m resp. in Hanglagen bergseitig 5.00 m.
- 4 Gebäude, welche über den Autounterständen gebaut werden, haben talseitig eine direkt sichtbare Gebäudehöhe von 5.00 m einzuhalten. Die GH der Autounterstände (Sockelgeschosse) wird nicht angerechnet (vergl. Darstellung im Anhang 3).
- 5 Die An- und Nebenbauten sowie einstöckige Sockelgeschosse dürfen eine maximale sichtbare Höhe von 4.00 m, inkl. offene oder geschlossene Brüstung, aufweisen.
- 6 Garagentore müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Strasse einhalten.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse für Bauten die von oben erschlossen sind und für Bauten im Grundstück östlich des Wendeplatzes der Bauetappe III sowie für Bauten in den Grundstücken im Westen der Bauetappe III:

- 1 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- 2 Die max. Geschosshöhe beträgt 2, wobei das Sockelgeschoss ungeachtet seiner Nutzung nicht als Geschoss gerechnet wird. Der Dachausbau ist gestattet.
- 3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt talseitig 7.00 m resp. bergseitig 5.00 m. Talseitig und stirnseitig ist eine Mehrhöhe (Hangzuschlag) von 1.00 m gestattet, wobei die Häuser talseitig und stirnseitig eine maximal sichtbare Höhe von 7.00 m haben dürfen.
- 4 Die An- und Nebenbauten sowie einstöckige Sockelbauten dürfen eine maximale sichtbare Höhe von 4.00 m, inkl. offene oder geschlossene Brüstung, aufweisen.
- 5 Garagentore müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Strasse einhalten.
- 6 Beträgt beim Grundstück östlich des Wendeplatzes der Bauetappe III sowie den Grundstücken im Westen der Bauetappe III der Rücksprung der Fassadenfront gegenüber der Garagenfront (Unterstände) 1.50 m oder weniger, so ist die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.50 m zu reduzieren.
- 7 Im Baubereich „x“ beträgt die Gebäudehöhe 8.00 m. Talseitig und stirnseitig ist eine Mehrhöhe (Hangzuschlag) von 1.00 m gestattet, wobei das Haus talseitig und stirnseitig eine maximal sichtbare Höhe von 7.00 m haben darf.

Art. 9 Gebäude- und Grenzabstände

- 1 In der Bauetappe III sind Hauptbauten an die Gestaltungsbaulinien zu erstellen. Bei gekrümmten Gestaltungsbaulinien müssen entweder der Mittelpunkt der Fassade oder zwei Eckpunkte des Gebäudes auf dieser liegen, wobei die Grenzabstände in jedem Fall einzuhalten sind.
- 2 Vorspringende geschlossene Bauteile und Rücksprünge dürfen insgesamt maximal 40% der talseitigen Hauptfassadenlänge ausmachen. Bei den von oben erschlossenen Bauten sind nur Rücksprünge der Fassade gegenüber der Gestaltungsbaulinie um maximal 40% zulässig.
- 3 Vorspringende offene Bauteile wie Balkone, Lauben, Vordächer und dergleichen dürfen in der Bauetappe III auf der gesamten Hauptfassadenlänge um maximal 2.00 m über die talseitigen Gestaltungsbaulinien hinaus- bzw. in den grossen Grenzabstand hineinragen.
- 4 Bei den von unten erschlossenen Bauten dürfen weitere vorspringende geschlossene Bauteile wie Wintergärten und dergleichen um maximal 3.00 m über die Gestaltungsbaulinien hinausragen. Erker dürfen die Gestaltungsbaulinien um maximal 1.50 m überragen, auch wenn sie über alle Geschosse erstellt werden.
- 5 Bei den von oben erschlossenen Bauten und für Bauten im Grundstück östlich des Wendeplatzes der Bauetappe III sowie für Bauten in den Grundstücken im Westen der Bauetappe III dürfen weitere vorspringende geschlossene Bauteile wie Wintergärten, einstöckige Sockelgeschosse und dergleichen um maximal 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Erker dürfen den grossen Grenzabstand um maximal 1.50 m überragen, auch wenn sie über alle Geschosse erstellt werden.
- 6 Im übrigen Gebiet der UeO sind die Bauten innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche zu realisieren. Balkone, Vordächer, Erker über alle Geschosse, Wintergärten etc. dürfen max. 1.20 m über die Gestaltungsbaulinien oder Baubereiche hinausragen.

/ Für vorspringende Bauteile bei Bauten und Fassaden ohne Anbaupflicht gilt im Weiteren das Baureglement der Gemeinde Huttwil.

82 Oberhalb des Dählenwegs gilt bergseitig ein reduzierter kleiner Grenzabstand von 2.00 m. Die restlichen Grenzabstände richten sich nach Art. 39 BR (siehe Anhang 2).

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin (Herdgemeinde)

Grundeigentümer/in

Parz. Nr.

Unterschrift

Herdgemeinde Huttwil

Der Präsident: Die Sekretärin:

gesamter Perimeter

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Aug. 2013

Präsident: *[Signature]*

Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Huttwil, den 20. Aug. 2013

Gemeindeschreiber: *[Signature]*

28. Aug. 2013

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: *[Signature]*

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in	Parz. Nr.	Unterschrift
Herdgemeinde Huttwil	353	Herdgemeinde Huttwil Der Präsident: Der Sekretär:
.....		
.....		

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. November 2012

Präsident:	
Gemeindeschreiber:	

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Huttwil, den:	2. Dezember 2012
Der Gemeindeschreiber:	

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

B. Wiedner 10. Dez. 2012

Überbauungsvorschriften

Art. 9 Gebäude- und Grenzabstände

1

In der Bauetappe III sind Hauptbauten an die Gestaltungsbaulinien zu erstellen.

Bei gekrümmten Gestaltungsbaulinien müssen entweder der Mittelpunkt der Fassade oder beide Eckpunkte des Gebäudes auf dieser liegen, wobei die Grenzabstände in jedem Fall einzuhalten sind. Im übrigen Gebiet der UeO sind die Bauten innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche zu realisieren. Balkone, Vordächer, Erker über alle Geschosse, Wintergärten etc. dürfen max. 1.20 m über die Gestaltungsbaulinien oder Baubereiche hinausragen. Die Abmessungen für vor- und rückspringende Bauteile richten sich nach dem Baureglement Huttwil.

2

Oberhalb des Dählenwegs gilt bergseitig ein reduzierter kleiner Grenzabstand von 2.00 m.

Die restlichen Grenzabstände richten sich nach Art. 39 BR (siehe Anhang 2).

Art. 10 Gebäudeausrichtung

Die Längsseiten der Gebäude sind entlang der Gestaltungsbaulinien auszurichten

Unabhängig der Gebäudeproportion wird der grosse Grenzabstand auf der Talseite gemessen.

Legende

- UeO Perimeter bestehend / neu
- Gestaltungsbaulinien Hauptbauten bestehend / neu
- Gestaltungsbaulinien erdüberdeckte Autounterstände
- Reduzierter kleiner Grenzabstand (Art.9, Abs. 2)

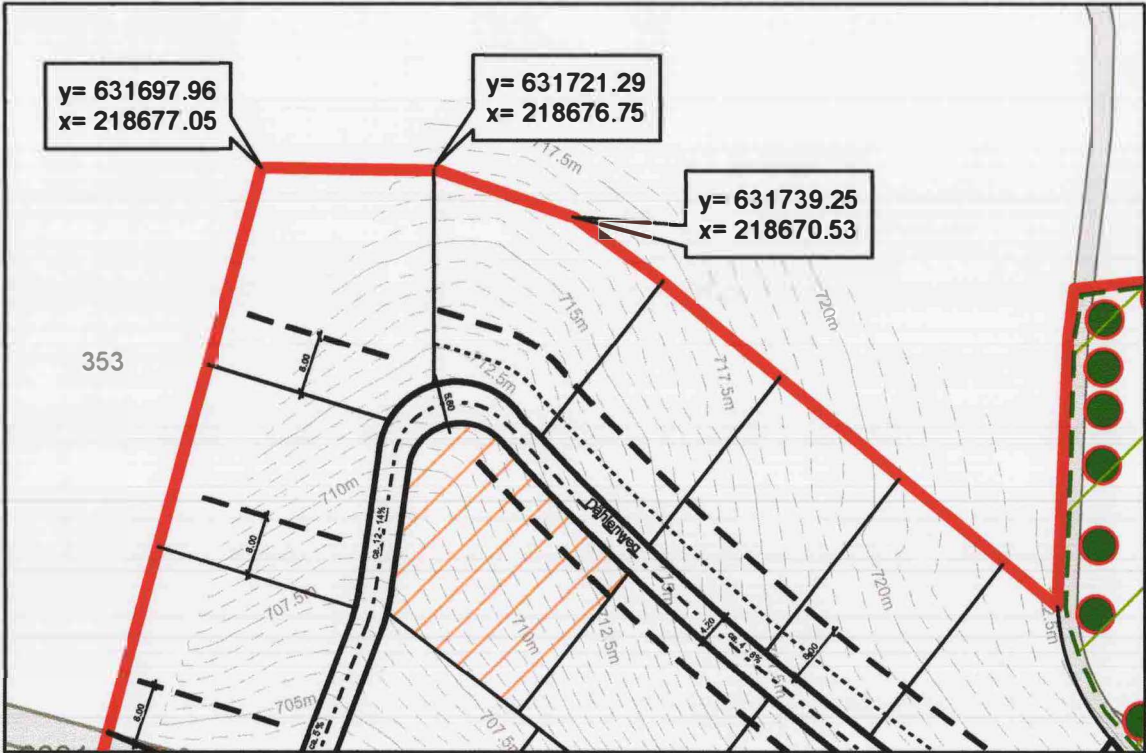
Zonenplanänderung Perimeter

Zustand alt



1:1'000

Zustand neu



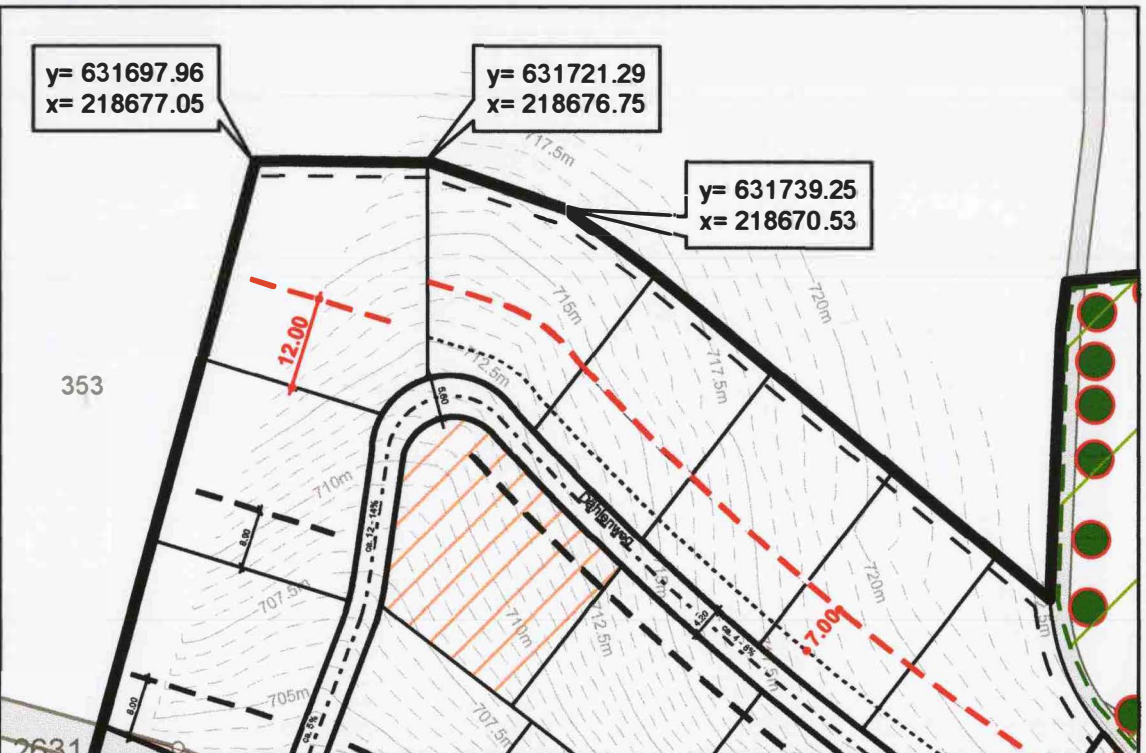
UeO - Änderung Gestaltungsbaulinie / Reduzierter Grenzabstand

Zustand alt



1:1'000

Zustand neu



Kanton Bern
Gemeinde Huttwil



Änderung
• Zonenplan
• UeO Dählenknubel, Parz. 353

geringfügige Änderung gemäss Art. 122, Absatz 1-3 BauV

Genehmigung

Situation 1:1'000

Plan Nr. 5550.0222/001	Auftraggeber:	Projektverfasser:
Datum: 05. November 2012	Herdgemeinde Bahnhofstrasse 20 4950 Huttwil Tel. 062 962 44 22 www.huttwil.ch	OSTAG Oberburgstrasse 12 CH-3400 Burgdorf +41 (0)34 423 58 39 (t) +41 (0)34 423 58 38 (f) info@ostag.ch www.ostag.ch
Grösse: 30x63 cm	Planungsbehörde:	stabler georegio Raum Entwicklung Wasser
Änderungen:	Gemeinderat Marktgasse 2 4950 Huttwil Tel. 062 959 88 88 Fax 062 959 88 80 www.huttwil.ch	georegio
gez/kontr: wym /		
H:\Verf_k\k\neufassung\UeO_Dählen\änderungen\plan\plan\ueo_dählen.mxd		