

Einwohnergemeinde Lützelflüh

Überbauungsordnung 'Dorf' Grünenmatt

18. April 2000

mit Revisionen/Änderungen

02. November 2012

Genehmigungsexemplar

Plan Nr. 3716/1	Auftraggeber : Gemeinderat 3432 Lützelflüh
Datum: 13. März 2000	
Grösse: 60x84 cm	
Änderungen:	
gezeichnet: mos	GRUNDER INGENIEURE AG CH-3400 Burgdorf, Bernstrasse 21 Tel. +41 34 420 10 10, Fax +41 34 420 10 12, griag@grunder.ch , www.grunder.ch
kontrolliert: wej	
h:\statu_hu\00\ueingentg_hu\eege.dgn	

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Mitwirkung	am 18.02.1999
Vorprüfung	vom 31.03. bis 06.08.1999
Öffentliche Auflage	vom 15.11. bis 14.12.1999
Einspracheverhandlungen	am 25.02.2000
	Erledigte Einsprachen: 1
	Offene Einsprachen: keine
	Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 06.03.2000

Die Gemeinderatspräsidentin



Der Gemeindegemeinschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt

Lützeflüß, den 20.11.2009

Der Gemeinbeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

18. April 2000 *hmm*

Überbauungsplan 1:500



Überbauungsvorschriften

Art. 1	1 Die Überbauungsordnung "Dorf" Grünmatt bezweckt eine Wohn- und Siedlungsplanung mit individuellen Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit hoher Siedlungsqualität. Erlaubt sind auch Läden, Büro und Gewerbe. 2 Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des punktierten Perimeters. 3 Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aus-sagen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglementes, insbesondere die der Dorfzone D2. 4 Die Ausnützungsziffer von 0.45-0.65 gilt über den gesamten Perimeter.	Zweck
Art. 2	Mit der Überbauungsordnung werden folgende Elemente hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Ausdehnung verbindlich festgelegt: - Erschliessung und Parkierung - Quartierplatz, Hausvorplätze, Fussgängerverbindungen - Uferbestockung, und übergeordnete Bepflanzung - Gestaltungsbaulinien, Baufelder und Firstrichtungen - Umnutzung bestehendes Bauernhaus	Inhalt des Überbauungsplanes
Art. 3	1 Als Detailserschliessung für den motorisierten Verkehr gilt die Strchstrasse von der Trachsewaldstrasse bis und mit Quartierplatz. 2 Der Quartierplatz und die Hauszufahrten sind als Spielstrassen so zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 44 ff BauV erfüllt werden. Insbesondere auf den Hausvorplätzen sind Belagswechsel und Spielrissen vorzusehen, die Detailserschliessung und die Hauszufahrten sind in Schwarzbelag auszuführen, ansonsten ist die Bodenversiegelung minimal zu halten. 3 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fuss- und Velowegverbindungen sind öffentlich. Zwischen den beiden Anknüpfungspunkten beim Bau-feld "Möösli" ist gleichzeitig mit dessen Überbauung eine weitere öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen mit einer Breite von min. 1.80 m zu erstellen. Diese Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszuführen.	Erschliessung
Art. 4	1 Lage und Stellung der Hauptbauten richtet sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien, Baufeldern und First-richtungen. Es gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 m und eine minimale Gebäudehöhe von 5.00 m, der Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und OK Erdgeschossboden darf max. 0.50 m betragen. 2 Die Gestaltungsbaulinien legen den Verlauf einer Aussenwand der Hauptgebäude fest. Rückstafelungen bis zu 2.00 m sind möglich. Vorbauten wie Wintergärten, Pergolen, Sitzplätze und Balkone dürfen bis maximal 3.00m über die Gestaltungsbaulinie hinaus gebaut werden, es muss aber jeweils mindestens die Hälfte einer Gebäudefassade auf die Gestaltungsbaulinie zu liegen kommen. 3 Im Bau-feld "Möösli" ist der Einpassung des Neubaus in die bestehende Gebäudegruppe bezüglich Proportionen, Materialien, Farbgebung und Aussenraum besonderer Wert beizumessen. Alle Bauteile müssen innerhalb des Baufeldes zu liegen kommen. Die Gebäudeanlage richtet sich nach dem konkreten Projekt. Eine Voranfrage ist zwingend. 4 Das Bauernhaus kann im bestehenden Volumen umgenutzt werden. Für Änderungen an Fassaden, Dach und Umgebung zieht die Gemeinde die kantonale Denkmalpflege bei.	Hauptbauten
Art. 5	1 An- und Nebenbauten gemäss Art. 16 BR können im Bereich der privaten Aussenräume und auf den Hausvorplätzen erstellt werden. Für Gargen und Autounterstände gilt Art. 7 der Überbauungsvorschriften. 2 Wo unbewohnte An- und Nebenbauten auf Hausvorplätzen erstellt werden, muss kein Grenzabstand eingehalten werden. Dachrinnen und -vorsprünge dürfen die Grundstücksgrenzen maximal 0.20 m übersteigen. Dem Nachbar wird das Recht zugestanden, an die Grenze anliegende Fassaden der Nebenbauten mit Spalier und dergleichen zu bepflanzen. 3 Vorbehalten bleibt ein Abstand von 3.60 m gegenüber Anlagen der Detailserschliessung für den motorisierten Verkehr und 2.00m gegenüber Fuss- und Velowegen.	An- und Nebenbauten
Art. 6	Erlaubt sind Satteldächer mit einer Neigung von 27 - 37 Grad, einge-deckt mit roten bis dunkelbraunen Tonziegeln. Für An- und Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer möglich. In den Bau-feldern für Autounterstände sind Pultdächer mit einer Neigung von 15 Grad zulässig. Im Übrigen gilt Art. 23 BR.	Dachgestaltung
Art. 7	1 Die Parkierung erfolgt ausschliesslich oberirdisch. 2 In den Bau-feldern für Autounterstände werden durch die Gemeinde in der erforderlichen Anzahl einheitliche Autounterstände erstellt und an-teilmässig den Nutzern vermietet. Zusätzliche Parkplätze dürfen, mit Ausnahme Absatz 3, nicht realisiert werden. 3 Im Bereich für individuelle Parkierung können pro Wohneinheit ein Auto-terstand oder eine Garage, freistehend oder in die Hauptbauten integriert, erstellt werden. Die Hausvorplätze sind wo möglich zusammenzufassen und in die Gestaltung des Aussenraums und der Spielfläche einzubeziehen. 4 Die erforderlichen Parkplätze für das bestehende Bauernhaus sind im gekennzeichneten Bereich zu integrieren. 5 Der Bereich für Besucherparkplätze befindet sich am Siedlungsein-gang und darf nicht versiegelt werden.	Parkierung
Art. 8	1 Es ist eine starke Durchgrünung der privaten Aussenräume anzu-strichen. Als Sichtschutz gegenüber öffentlichen Anlagen können Hecken aus einheimischen Sträuchern gepflanzt werden. Pro Woh-neinheit ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. 2 Die Umgebungsgestaltung ist mit derjenigen der Erschliessung, der Hausvorplätze und der öffentlichen Wegverbindungen abzustimmen. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in Form eines verbindlichen Umgebungsgestaltungsplans erbracht werden. 3 Der Mühlebach bleibt zusammen mit einem Uferstreifen im Eigen-tum der Gemeinde und ist naturnah zu gestalten. Im Nordosten des bestehenden Bauernhauses sind die privaten Liegenschaften durch einen kleinen Damm vor Hochwasser zu schützen. Östlich des Bau-feldes "Möösli" ist ein Biotop zu erstellen. 4 Sämtliches Regenabwasser ist zu versickern oder dem Mühlebach zuzuführen.	Aussenraum Umgebungsgestaltung Regenabwasser
Art. 9	Die Realisierungsetappen legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest.	Etappeierung
Art. 10	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	Inkrafttreten

Kanton Bern

Gemeinde Lützelflüh



Überbauungsordnung

'Dorf' Grünenmatt II

Genehmigung

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften

Situation 1:500

Plan Nr. 3121/1	Auftraggeber:	Projektverfasser:
Datum: 06. Februar 2012	Gemeinderat 3432 Lützelflüh	 Bauplanung Geomatik OSTAG Ingenieurbüro AG, TOS 4000280 Börsenstrasse 21, 3400 Burgdorf Tel. +41 34 423 56 39, Fax +41 34 423 56 38 webster@georegio.ch / www.georegio.ch
Grösse: 60 x 105 cm		 Raum Entwicklung Wasser Oberbürgstrasse 12, 3400 Burgdorf Tel. +41 34 423 56 39, Fax +41 34 423 56 38 webster@georegio.ch / www.georegio.ch
Änderungen: 1.) 15.06.2012 zas 2.) 27.08.2012 zas		
gez/kontr: zas /		

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Mitwirkung	am 7. Juli 2012
Vorprüfung	vom 4. Mai 2012
Öffentliche Auflage	vom 5. Juli 2012 bis 6. August 2012
Einspracheverhandlungen	am 20. August 2012
	Erlidigte Einsprachen: 3
	Offene Einsprachen: 0
	Rechtsverwarungen: 1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 3. September 2012
	Der Gemeinderatspräsident
	Der Gemeindeverwalter
Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt	Lützelflüh, den 20.9.12
	Der Gemeindeverwalter
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	



LEGENDE

Festlegungen

●●●●

Perimeter der Überbauungsordnung

■

Detailerschliessung mit Belagswechsel

Fuss- und Veloweg

■

Hauszufahrten / Spielstrassen

■

Hausvorplätze

■

privater Aussenraum

Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten

Firstrichtungen für Hauptbauten

■

Baufelder für Autounterstände

XXXX

Bereich für Parkierung

■

Spießfläche

■

Biotop

■

Uferbestockung, Uferböschung

■

Einheimische, hochstämmige Laubbäume neu/best. nicht lagegenau

Baulinie für Nebenbauten

■

Bestehendes Bauvolumen

■

Fließgewässer

Detailerschliessung Option

XXXX

Bereich für Parkierung (Besucher) Option

Hinweise

■

Bestehendes Bauvolumen

■

Fließgewässer

Detailerschliessung Option

Überbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich, Stellung zur Grundordnung

1 Die Überbauungsordnung 'Dorf' Grünenmatt bezweckt eine Wohnüberbauung mit individuellen Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit hoher Siedlungsqualität. Erlaubt sind auch Läden, Büro und Gewerbe.

2 Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des punktierten Perimeters.

3 Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aussagen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglementes, insbesondere jene der Dorfzone D2.

4 Die Ausnützungsziffer von 0.45-0.65 gilt über den gesamten Perimeter.

Art. 2 Inhalt des Überbauungsplans

Mit der Überbauungsordnung werden folgende Elemente hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Ausdehnung verbindlich festgelegt:

- Erschliessung und Parkierung

- Quartierplatz, Hausvorplätze, Fussgängerverbindungen

- Uferbestockung und übergeordnete Bepflanzung

- Gestaltungsbaulinien, Baufelder und Firstrichtungen

- Umnutzung bestehendes Bauernhaus

Art. 3 Erschliessung, Hausvorplätze

1 Als Detailerschliessung gilt die Stichstrasse von der Trachselwaldstrasse bis und mit Quartierplatz sowie der Fuss- und Veloweg.

2 Der Quartierplatz und die Hauszufahrten sind als Spielstrassen (Begegnungszonen) so zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 44 ff BauV erfüllt werden. Insbesondere auf den Hausvorplätzen sind Belagswechsel und Spielflächen vorzusehen, die Detailerschliessung und die Hauszufahrten sind in Schwarzbelag auszuführen, ansonsten ist die Bodenversiegelung minimal zu halten.

3 Die privaten Hausvorplätze sind gegenüber den gemeinsamen Erschliessungsflächen mit geeigneten baulichen Massnahmen (Holzpalisaden, Betonmauern, geschnittene Hecke) räumlich abzugrenzen.

4 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fuss- und Velowegverbindungen sind öffentlich. Diese Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszuführen.

5 Die Detailerschliessung der westlichen Baufelder ist als Sackgasse auszubilden. Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen.

Art. 4 Hauptbauten, Baulinien

1 Lage und Stellung der Hauptbauten richten sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien, Baufeldern und Firstrichtungen. Es gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 m (7.00 m wenn die Hauptbauten mit Neubauten, wie Garagen oder Unterständen verbunden sind) und eine minimale Gebäudehöhe von 5.00 m. Der Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und OK Erdgeschossboden darf max. 0.50 m betragen.

2 Die Gestaltungsbaulinien legen den Verlauf einer Aussenwand der Hauptgebäude fest. Rückstufungen bis zu 2.00 m sind möglich. Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten und Balkone dürfen bis maximal 3.00 m über die Gestaltungsbaulinie hinaus gebaut werden. Mindestens 60 % der Gebäudefassade müssen jedoch auf die Gestaltungsbaulinie zu liegen kommen. Ausgenommen sind Veranden, Pergolen und Sitzplätze.

3 Das Bauernhaus kann im bestehenden Volumen umgenutzt werden. Für Änderungen an Fassaden, Dach und Umgebung zieht die Gemeinde die kantonale Denkmalpflege bei.

4 Für Bauvorhaben im Umfeld von Objekten des Bauinventars ist der Beizug der Denkmalpflege obligatorisch. Zudem wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dieser Fachstelle empfohlen.

5 Bei Neubauten sind geeignete Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.

Art. 5 An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten gemäss BR können im Bereich der privaten Aussenräume und auf den Hausvorplätzen erstellt werden. Für Garagen und Autounterstände gilt Art. 7 der Überbauungsvorschriften.

2 Wo unbewohnte An- und Nebenbauten auf Hausvorplätzen erstellt werden, muss kein Grenzabstand eingehalten werden. Dachrinnen und -vorsprünge dürfen die Grundstücksgrenzen maximal 0.20 m überragen. Dem Nachbarn wird das Recht zugestanden, an die Grenze anliegende Fassaden der Nebenbauten mit Spalier und dergleichen zu bepflanzen.

3 Vorbehalten bleibt ein Abstand von 3.60 m gegenüber Anlagen der Detailerschliessung für den motorisierten Verkehr und 2.00 m gegenüber Fuss- und Velowegen.

Art. 6 Dachgestaltung

1 Erlaubt sind Satteldächer mit einer Neigung von 27 - 37 Grad, eingedeckt mit roten bis dunkelbraunen Tonziegeln. In den westlichen Baufeldern sind auch in der Höhe versetzte Satteldächer erlaubt. Für An- und Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer möglich. In den Baufeldern für Autounterstände sind Pultdächer mit einer Neigung von 15 Grad zulässig.

2 Flachdächer sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 7 Parkierung

1 Die Parkierung erfolgt ausschliesslich oberirdisch.

2 Im Bereich für Parkierung können Autounterstände oder Garagen, freistehend oder in die Hauptbauten integriert, sowie Abstellplätze erstellt werden. Die Hausvorplätze sind so möglich zusammenzufassen und in die Gestaltung des Aussenraums und der Spielstrasse einzubeziehen.

Art. 8 Bereich Spielfläche

Im bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.

Art. 9 Umgebung

1 Es ist eine starke Durchgrünung der privaten Aussenräume anzustreben. Als Sichtschutz gegenüber öffentlichen Anlagen können Hecken aus einheimischen Sträuchern gepflanzt werden. Pro Wohneinheit ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

2 Die Umgebungsgestaltung ist mit derjenigen der Erschliessung, der Hausvorplätze und der öffentlichen Wegverbindungen abzustimmen. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in Form eines verbindlichen Umgebungsgestaltungsplans erbracht werden.

3 Der Mühlebach bleibt zusammen mit einem Uferstreifen im Eigentum der Gemeinde und ist naturnah zu gestalten. Im Nordosten des bestehenden Bauernhauses sind die privaten Liegenschaften durch einen kleinen Damm vor Hochwasser zu schützen. Östlich des Baufeldes 'Möbiel' ist ein Biotop zu erstellen.

4 Sämtliches Regenabwasser ist zu versickern oder dem Mühlebach zuzuführen.

Art. 10 Etablierung

Die Realisierungsetappen legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest.

Art. 11 Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Mit der Genehmigung der UeO Dorf-Grünenmatt werden die Überbauungsordnung Dorf-Grünenmatt vom 08.03.2000 und die damit verbundenen Änderungen aufgehoben.