

Einwohnergemeinde Lützelflüh

UeO Feldheim Teil Ost ZPP Nr. 7

05.11.2021

[-Überbauungsvorschriften](#)
[-Plan](#)

ZPP Nr. 7 Feldheim Lützelflüh

Überbauungsordnung
Teil 2 Ost

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

georegio ag, Burgdorf (Verfasser Überbauungsordnung)
Viktor Burri Architekten, Thun (Verfasser Projekt)

Stand: 22. Juni 2021

Überbauungsvorschriften für die UeO Feldheim Teil 2 Ost

Art. 1	1 Der Wirkungsbereich der ZPP Nr. 7 Feldheim ist im Überbauungsplan als punktierte Linie als Hinweis eingetragen. Der Perimeter der Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost ist im Plan als grüne Linie verbindlich festgelegt. 2 Die Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost bildet die Grundlage für eine attraktive Siedlung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Gewerbliche Nutzungen nach den Vorschriften für gemischte Zonen des Gemeindebauordlements sind erlaubt. 3 Die Überbauung Feldheim reagiert auf die Anforderungen einer zeitgemässen Raumplanung mit einer hohen Qualität sowohl der Gebäude als auch der Aussenanlagen und -räume.	Wirkungsbereich Zweck
Art. 2	Soweit in der Überbauungsordnung keine abweichenden Festlegungen definiert werden, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Lützelfüh. Die Bestimmungen der BMBV gehen vor.	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Im Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich festgelegt: • Baubereich A für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser • Baubereiche B, C, und D für Mehrfamilienhäuser inkl. Firststrichtungen • Bereich der Spielfläche • Baubereich für Erschliessungsanlagen • Bereich für Besucherparkplätze und Container • Freifläche • Lage der Einstellhallenzufahrt • Abstandsvorschriften (Nachbarparzellen, Strassenabstand, Bahnabstand) • Waldbaulinie • Detailerschliessungsanlagen • Werte des massgebenden Terrains und der giebelseitigen Firsthöhen • Lage der Lärmschutzmassnahmen	Inhalte des Überbauungsplans
Art. 4	1 Im Baubereich A dürfen unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gebaut werden. Es ist zulässig, den kleinen Grenzabstand bei Parzellen innerhalb des Baubereichs A bis auf 2 Meter zu reduzieren. Ein Gebäudeabstand von mindestens 6.0 Meter ist jedoch einzuhalten. Zudem können Anbauten, Kleinbauten, private Anlagen	Baubereich A

und Vorplätze erstellt werden. Kleinbauten können auf die jeweiligen Grundstücksgrenzen gestellt oder mit dem benachbarten Kleinbau zusammengebaut werden.

Bei einem Zusammenbau darf die anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baureglement von max. 60 m² überschritten werden.

Im Baubereich A ist ein Strassenabstand von 3.6 Meter einzuhalten.

2 In den Baubereichen B, C und D können unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Zudem können Anbauten, Kleinbauten, mehrgeschossige Erschliessungsbauten sowie Vorplätze erstellt werden.

Baubereiche B, C, D

Kleinbauten und Anbauten in den Baubereichen B, C, D (inkl. Besucherparkplätze und Containerstandort) haben einen minimalen Strassenabstand von 1.6 Meter einzuhalten.

Strassenabstand

3 Im Wirkungsbereich der UeO Feldheim Teil 2 Ost dürfen südlich der neuen Stichstrasse (Detailerschliessung) Untergeschosse und Unterniveaubauten realisiert werden, die aufgrund des vorhandenen Grundwassers bis maximal 1.50 Meter über das massgebende Terrain hinausragen dürfen.

Untergeschosse

4 Im Baubereich für Erschliessungsanlagen können Zugänge zu den Wohngebäuden realisiert werden. Der Bereich ist primär mit Grünelementen zu gestalten (Rasen, Wiesen), Bäume sind nicht zugelassen.

Baubereich für Erschliessungsanlagen

5 Die Hauptgebäude haben geometrisch einfache Grundrisse aufzuweisen. Die Farbgebung der Fassaden muss der Umgebung angepasst sein. Auf besonders auffällige Farben ist zu verzichten. Der Gemeinderat kann bei Bedarf Farbmuster verlangen.

Gestaltung

6 Die An- und Kleinbauten sollen einem einheitlichen Gestaltungsraster folgen und im architektonischen Ausdruck den Hauptbauten angepasst sein.

7 Die Hauptgebäude sind mit einfachen, gleichgeneigten Satteldächern einzudecken. Gehrschilder und Kreuzfirste sind nicht erlaubt.

Dachgestaltung

Die Dächer im Baubereich A haben eine Neigung zwischen 27 und 45° aufzuweisen. Die Firstrichtung der Dächer im Baubereich A kann frei gewählt werden.

Die Firstrichtung der Mehrfamilienhäuser in den Baubereiche B, C, und D ist im Überbauungsplan verbindlich dargestellt.

Auf An- und Kleinbauten sind Flachdächer möglich. Sofern keine Solaranlagen installiert werden, sind Flachdächer zu begrünen bzw. zu begründen, weshalb eine Begrünung nicht möglich ist.

Flachdächer sind auch auf den mehrgeschossigen Erschliessungsbauten erlaubt.

8 Auf eine besonders hohe Attraktivität ist bei der Gestaltung des Eingangsbereichs in die zukünftige Siedlung zu achten. Neben einer einfachen, teilweise wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung soll dieser Bereich mit hochstämmigen Laubbäumen belebt werden. Weitere Bäume sind unter Beachtung der Abstandsvorschriften in der Siedlung erwünscht.

Aussenräume

9 Eine gestalterische Abstimmung der Aussenräume und Grünstrukturen unter den einzelnen Grundstücken ist anzustreben. Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

10 Die im Plan als Freifläche bezeichneten Bereiche sind frei von festen Installationen zu halten. Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sind erlaubt. Die Freiflächen sind möglichst naturnah und wasserdurchlässig zu gestalten. Versiegelte Flächen sollen sich auf das notwendige Minimum beschränken.

Freifläche

11 Im Eingangsbereich zur Siedlung ist ein geeigneter und ausreichend dimensionierter Bereich für oberirdische Besucherparkplätze sowie Entsorgungseinrichtungen vorzusehen. Dieser Bereich muss mit einer Hecke oder einer baulichen Massnahme von den übrigen Nutzungen abgetrennt werden. Die Anordnung der Parkplätze und der Container kann innerhalb des Bereiches variiert werden.

Besucherparkplätze Kehrichtcontainer

Art. 5

1 Innerhalb des im Überbauungsplan als Geleiseabstand bezeichneten Bereiches dürfen keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden. Unbewohnte Räume sowie Anlagen für Fahrzeuge, Geräte oder für die Gartennutzung sind unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstandes erlaubt.

Bereich Geleiseab- stand

2 Um die Sicherheitsanforderungen gegenüber den Gleisanlagen zu garantieren, sind in diesem Bereich bauliche

Massnahmen möglich.

3 In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wird eine gegenüber dem gesetzlichen Waldabstand reduzierte Waldbaulinie von 20 Metern festgelegt.

Waldbaulinie

4 Im Bereich zwischen Wald und Waldbaulinie dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Möglich sind pro Parzelle je eine unbewohnte Kleinbaute (Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser), die Realisierung eines Wendeplatzes sowie eine grössere Spielfläche. Diese ist – abgesehen von Sport- und Spielanlagen sowie einer randlich (nicht waldseitig) angeordneten unbewohnten Kleinbaute – hindernisfrei zu gestalten.

**Nutzung Bereich
Wald–Waldbaulinie**

Art. 6

1 Für die Erstellung der Hauptgebäude gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baupolizeiliche Masse

Fassadenhöhe traufseitig (Fh t): 8.50 Meter
Fh t Baubereich A: 8.00 Meter
Gebäudelänge: 30.00 Meter
kleiner Grenzabstand: 2.00 Meter (Baubereich A)
grosser Grenzabstand: 8.00 Meter
Gebäudeabstand (Baubereich A) 6.00 Meter

2 In den Baubereichen für Gebäude gelten für die Bemessung der Fassadenhöhen traufseitig (FH t) folgende massgebenden Terrains:

Massgebendes Terrain

Baubereich A: 584.85 m.ü.M (West)

Baubereich A: 586.15 m.ü.M (Ost)

(Werte zwischen den beiden Punkten werden pro Baugebiet linear ermittelt)

Baubereich B: 585.35 m.ü.M

Baubereich C: 585.85 m.ü.M.

Baubereich D: 586.35 m.ü.M.

In den Baubereichen B, C, und D sind zudem folgende giebelseitigen Fassadenhöhen (FHg) einzuhalten:

Giebelseitige Fassadenhöhen

Baubereich B: 598.50 m.ü.M

Baubereich C: 599.00 m.ü.M

Baubereich D: 599.50 m.ü.M

In den Zwischenbereichen der Baubereiche gelten für die Erstellung von Untergeschossen und Unterniveaubauten folgende massgebenden Terrains:

Zwischenbereiche

Zwischenbereich B/C: 585.85 m.ü.M.

Zwischenbereich C/D: 586.35 m.ü.M.

3 Über den gesamten Perimeter der UeO Feldheim Teil 2 Ost ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.45 nachzuweisen.¹

Geschossflächenziffer

4 Die baupolizeilichen Masse der An- und Kleinbauten richten sich nach Artikel 4 dieser Vorschriften und dem Baureglement der Gemeinde Lützelflüh.

Art. 7

1 Die Erschliessung der Überbauung Feldheim Teil 2 Ost erfolgt ab Norden ab dem Sonnmattweg. Die im Plan dargestellte Erschliessung des Baubereichs A ist als Sackgasse mit einem grosszügigen Wendebereich auszubilden. Sie hat eine Breite von mindestens 3.5 Metern aufzuweisen.

Erschliessung allgemein

2 Die Erschliessung und Parkierung der Baubereiche B, C und D wird via eine unterirdische Einstellhalle geregelt. Deren Zu- und Wegfahrt erfolgt direkt ab bzw. in den Sonnmattweg.

3 Wende- und Kreuzungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge sind im Baubereich A auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. In den Baugesuchen sind entsprechende Angaben zu machen.

4 Der Sonnmattweg bildet die öffentliche Erschliessung der Überbauung Feldheim.

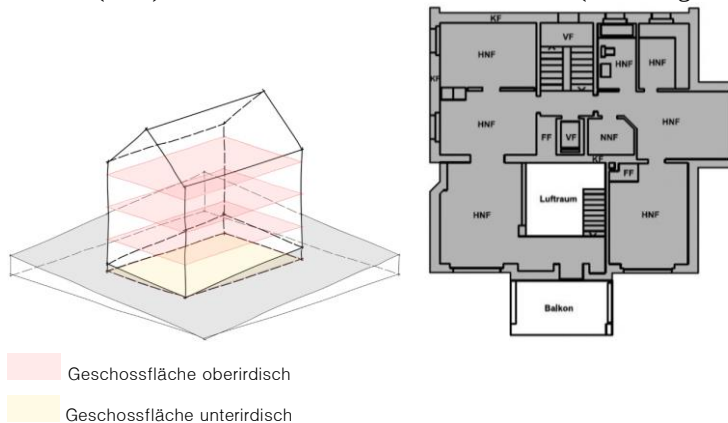
Erschliessung öffentlich

Art. 8

1 Die Parkplätze (private und für Besuchende) sind im Baubereich A auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren.

Private Abstellplätze

¹ Für Lützelflüh als zentrumsnahe-ländliche Gemeinde gilt nach dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans als Zielwert eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. Bei der GFZo gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV handelt es sich um das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (siehe folgende Skizze).



ren. Die privaten Abstellplätze können entweder offen, als Unterstände oder als Garagen vorgesehen werden. Offene Abstellplätze sind mit durchlässigen Belägen zu versehen.

2 Die Abstellplätze der Baubereiche B, C und D befinden sich in der Einstellhalle unter den Mehrfamilienhäusern. Im Bereich der Zufahrt zur Einstellhalle sind Besucherparkplätze anzuordnen.

3 Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der BauV.

4 Abstellplätze für Velos und weitere Geräte (Roller etc.) sind direkt bei den Wohngebäuden vorzusehen.

Art. 9	Im Südosten der Überbauung ist eine Spielfläche von mindestens 600 m ² zu erstellen. Sie kann von den Bewohnern beider Etappen Feldheim West und Ost benutzt werden.	Spielflächen
Art. 10	Eine Energieversorgung der Wohnbauten mit erneuerbaren Rohstoffen ist anzustreben.	Energie
Art. 11	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV). Die Bauten der Baubereiche B, C und D bilden je einen Hof, dessen Südfassade als baulicher Lärmschutz ausgebildet wird.	Lärmschutz
Art. 12	Die Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost tritt einen Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Verfahren nach Art. 94 bzw. 58 ff BauG

Vorprüfung	07. August 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	22. Oktober 2020
Publikation im Amtsblatt	21. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	22. Oktober bis 23. November 2020
Einspracheverhandlungen	15. Dezember 2020
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat 11. Januar 2021

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

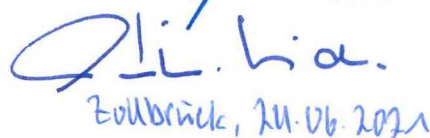
Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Parzellen Nr. 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707 (Immobilien Kühni AG)

Datum und Unterschrift/en


Ramsei, 24.06.2021

Parzellen Nr. 2708 (Christine Lüthi Widmer mit Vollmacht der Erben)


Zollbrücke, 24.06.2021

Beschlossen durch den Gemeinderat

28. Juni 2021

Der Präsident

Der Sekretär

Für die Richtigkeit dieser Angaben

den 29. JUNI 2021

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. Nov. 2021



Einwohnergemeinde Lützelflüh

ZPP Nr. 7 "Feldheim" Lützelflüh

Ueberbauungsordnung UeO Teil 2 Ost

Die Überbauungsordnung "Feldheim" Lützelflüh Teil 2 Ost beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Überbauungsplan 1:500

Genehmigungsexemplar

Verfasser UeO: atelier georegio, Burgdorf

Verfasser Projekt: Viktor Burri AG Architekten, Thun

Datum: 18. Januar 2021 / 20. Mai 2021

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 07.08.2020

Publikation im Amtsblatt vom: 21.10.2020 im amtlichen Anzeiger vom 22.10.2020

Öffentliche Auflage vom: 22.10.2020 bis 23.11.2020

Einspracheverhandlung am: 15.12.2020 Rechtsverwendungen 1

Erledigte Einsprachen 0 Unerledigte Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Januar 2021

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen: Datum und Unterschrift/en

Parzellen Nr. 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707 (Immobilien Kühni AG)

Parzellen Nr. 2708 (Christine Lüthi Widmer mit Vollmacht der Erben)

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lützelflüh, den Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

LEGENDE:

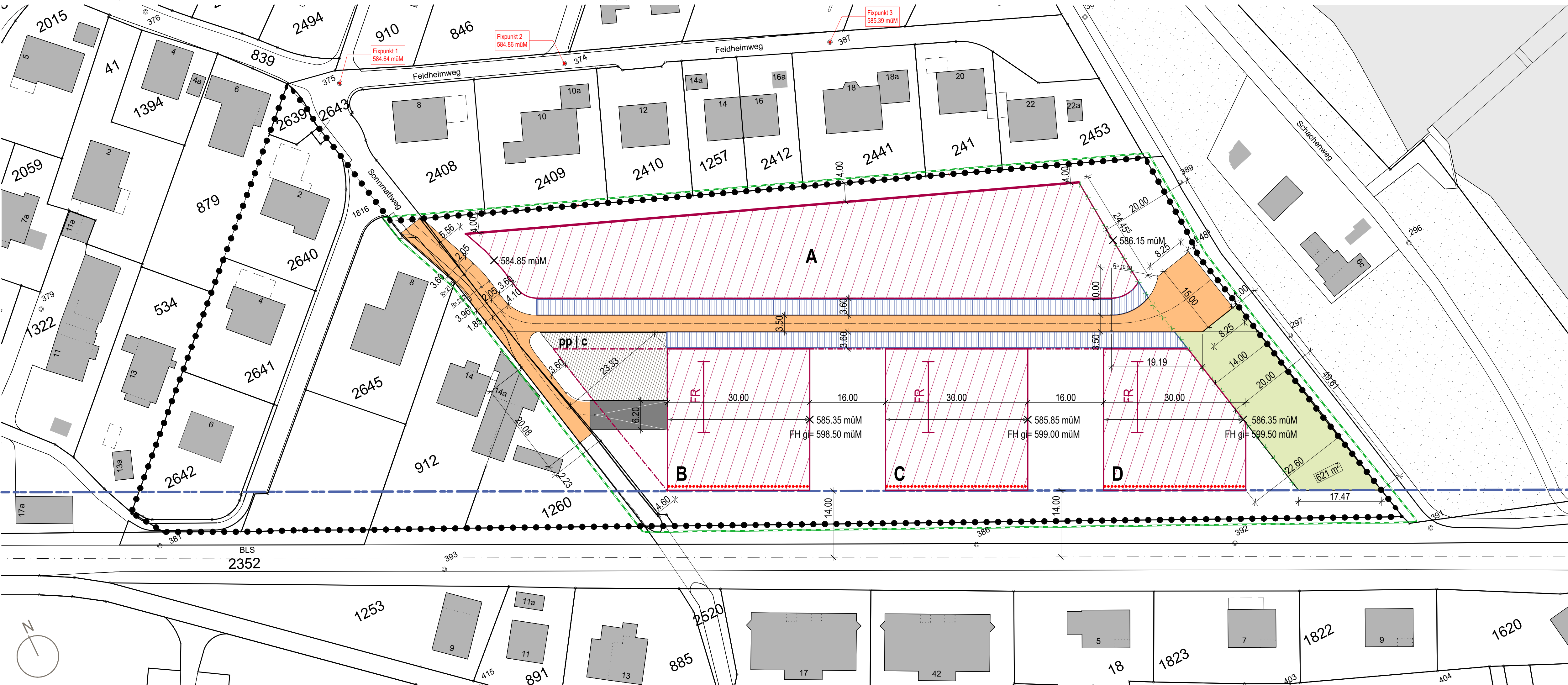
Festlegungen:

- UeO Feldheim Teil 2 Ost
- Baubereiche (A-D)
- Firstrichtung
- Bereich für grössere Spielfläche
- Baubereich für Erschliessungsanlagen
- Bereich oberirdische Besucherparkplätze und Abholbereich der Container
- Freifläche
- Baubereich der Einstellhallenzufahrt
- Detailerschliessungsanlagen

- kGA 4.00 m
- Strassenabstand 3.60 m
- Geleiseabstand 14.00 m ab Geleiseachse
- Massgebendes Terrain
- Waldbaulinie 20 m
- Lärmschutzmassnahmen

Hinweise:

- Wirkungsbereich ZPP Nr.7 "Feldheim" Lützelflüh



Genehmigungsvermerke

Verfahren nach Art. 94 bzw. 58 ff BauG

Vorprüfung	07. August 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	22. Oktober 2020
Publikation im Amtsblatt	21. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	22. Oktober bis 23. November 2020
Einspracheverhandlungen	15. Dezember 2020
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat 11. Januar 2021

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

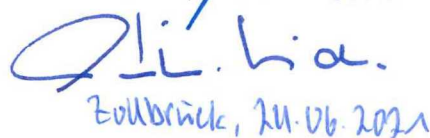
Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Parzellen Nr. 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707 (Immobilien Kühni AG)

Datum und Unterschrift/en


Ramsei, 24.06.2021

Parzellen Nr. 2708 (Christine Lüthi Widmer mit Vollmacht der Erben)


Zollbrücke, 24.06.2021

Beschlossen durch den Gemeinderat

28. Juni 2021

Der Präsident

Der Sekretär

Für die Richtigkeit dieser Angaben

den 29. JUNI 2021

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. Nov. 2021

