

Einwohnergemeinde Lützelflüh

UeO Feldheim Teil West ZPP Nr. 7

22. März 2012

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

Einwohnergemeinde Lützelflüh

ZPP Nr. 7 „Feldheim“ Lützelflüh

Überbauungsordnung
Teil 1 West

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

atelier georegio, Burgdorf
Wittwer + Pulfer Architekten AG, Konolfingen

1. Februar 2012

Überbauungsvorschriften für die UeO Feldheim Teil 1 West

Art. 1	1 Die Überbauungsordnung Feldheim Teil 1 West bildet die Grundlage für die Überbauung der Parzellen Nr. 243, 921 und 2530 mit einer attraktiven Siedlung, bestehend aus Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäusern. Gewerbliche Nutzungen nach den WG-Vorschriften des Gemeindebaureglements sind erlaubt. Die Parzellen Nr. 912 und 1260 sind überbaut. Die bestehenden Gebäude können im Rahmen der WG2-Vorschriften des Gemeindebaureglements erneuert werden. Bei der Überbauung Feldheim wird insbesondere Wert auf eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume gelegt.	Zweck
	2 Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Perimeters UeO Teil 1 West.	Wirkungsbereich
	3 Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aussagen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lützelflüh, insbesondere der WG2.	
Art. 2	Im Überbauungsplan werden folgende Elemente verbindlich festgelegt: • Baufelder für die Wohnbauten • Erschliessungsanlagen • Abstandsvorschriften (Nachbarparzellen, Strasse, Bahn) • Aussenraumgestaltung (Baumstandorte)	Inhalt des Überbauungsplans
Art. 3	1 In den Baufeldern 1.1 und 1.2 dürfen unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser gebaut werden. Zudem können unbewohnte Nebengebäude, Unterstände, private Erschliessungsanlagen sowie Vorplätze erstellt werden.	Baufelder
	2 Die Hauptgebäude haben geometrisch einfache Grundrisse aufzuweisen. Eine Stirnseite ist rechtwinklig auf die neue Detailerschliessungsstrasse auszurichten. Die Farbgebung der Fassaden muss der Umgebung angepasst sein. Auf besonders auffällige Farben ist zu verzichten. Der Gemeinderat kann bei Bedarf Farbmuster verlangen. Die Nebenbauten sollen architektonisch einem möglichst einheitlichen Gestaltungsraster folgen.	Gestaltung
	3 Die Hauptgebäude sind mit einfachen, gleichgeneigten Satteldächern einzudecken. Gehrschilder und Kreuzfirste sind nicht erlaubt. Die Firstrichtung ist innerhalb der beiden Baufelder einheitlich, sie verläuft rechtwinklig zur neuen Detailerschliessungsstrasse. Auf den Nebenbauten sind begrünte Flachdächer vorzusehen.	Dachgestaltung
	4 Der Eingangsbereich in die zukünftige Siedlung ist mit zwei hochstämmigen Laubbäumen zu markieren. Weitere Bäume sind in der	Aussenräume

Siedlung erwünscht.

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

6 Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah und wasserdurchlässig zu gestalten. Versiegelte Flächen sollen sich auf das notwendige Minimum beschränken.

7 Im Eingangsbereich zur Siedlung ist ein geeigneter und ausreichend grosser Standort für die Kehrrichtabfuhr vorzusehen. Dieser soll mit einer Hecke oder einer baulichen Massnahme gekennzeichnet und von den übrigen Nutzungen abgetrennt werden.

Kehrrichtabfuhr

Art. 4

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 innerhalb des kleinen Grenzabstandes erlaubt.

Bereich Geleiseabstand

2 Um Konflikte zwischen Bewohnenden und dem Bahnbetrieb auszuschliessen, sind die Gartenbereiche von den Bahnanlagen sicher abzutrennen.

Art. 5

1 Für die Erstellung der Wohnbauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baupolizeiliche Masse

Gebäudehöhe: 7 Meter, ab gewachsenem Terrain
Gebäuelänge: 30 Meter
kleiner Grenzabstand: 4 Meter
grosser Grenzabstand: 8 Meter

2 Die Erstellung von An- und Nebenbauten richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Lützelflüh.

Art. 6

1 Die **Erschliessung** der Überbauung Feldheim Teil 1 West erfolgt ab Norden ab dem Sonnmattweg. Die im Plan dargestellte Detailerschliessungsstrasse ist als Sackgasse auszubilden. Sie weist eine Breite von 4.20 Meter auf.

Erschliessung allgemein

Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. In den Baugesuchen sind entsprechende Angaben zu machen.

2 Der Sonnmattweg bildet die öffentliche **Erschliessung** der Überbauung Feldheim. Wegleitend für deren Ausbau und Gestaltung ist das Verkehrskonzept des Ingenieurbüros C+S.

Erschliessung öffentlich

Art. 7

1 Die **Parkplätze (private und für Besuchende)** sind auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren. Die privaten Abstellplätze können entweder offen, als Unterstände oder als Garagen vorgesehen werden.

private Abstellplätze

den. Offene Abstellplätze sind mit durchlässigen Belägen zu versehen. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.

Art. 8	Eine gemeinsame Spielfläche wird im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost geplant.	Spielflächen
Art. 9	Eine Energieversorgung der Wohnbauten mit erneuerbaren Rohstoffen ist anzustreben.	Energie
Art. 10	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).	Lärmschutz
Art. 11	Die Überbauungsordnung Feldheim Teil 1 West tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft .	Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 04.02.2011 / 24.06. 2011
Publikation im Amtsanzeiger	vom 01.09.2011
Öffentliche Auflage	vom 01.09.2011 bis 03.10.2011
Einspracheverhandlungen	am 19.10.2011

erledigte Einsprachen 1

unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 09.12.2011

Der Präsident

Der Sekretär

Für die Richtigkeit dieser Angaben

den 8.2.2012

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

22. März 2012

Wiedner

ZPP Nr. 7 "Feldheim" Lützelflüh Ueberbauungsordnung UeO Teil 1 West

Überbauungsplan

Masstab 1: 500

Genehmigung

Legende Festlegungen

- Wirkungsbereich ZPP Nr. 7 "Feldheim" Lützelflüh
- UeO Feldheim Teil 1 West
- Baufeld (BF 1.1 + BF 1.2)
- Vorplatz, Parkplatz, wenden
- hochstämmige Laubbäume, ungefähre Lage
- Erschliessung, Begrenzung:
 - Detailschliessungsanlagen
- kGA 4.00m
- Strassenabstand 3.60m
- Geleiseabstand 14.00m ab Geleiseachse
- Standort Kehrrichtcontainer, ungefähre Lage

FR - Firstrichtung

Hinweise

- b.Bau - bestehende Bauten Parz. 912, 1260
 - 2530 - Parz. 2530 zur Verbreiterung der Detailschliessung UeO-Teil 1 West und 2 Ost
 - UeO Feldheim Teil 2 Ost
- Der Ausbau der Zufahrt zur "UeO Teil 2 Ost" kann erst in einem 2 Schritt festgelegt werden.

Feldheim "ZPP Nr. 7" LÜTZELFLÜH Ueberbauungsordnung UeO Teil 1 West UEBERBAUUNGSPLAN

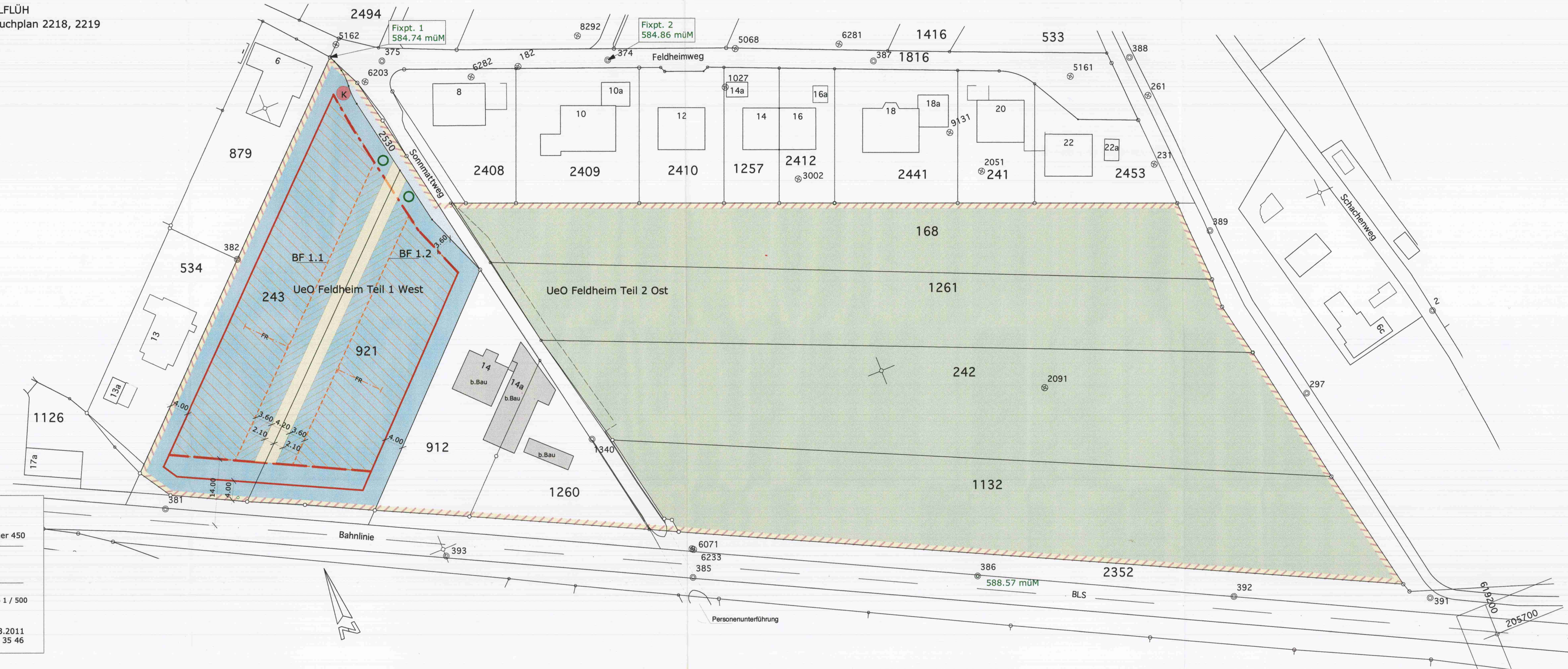
Baunummer 450

Die Ueberbauungsordnung "Feldheim" umfasst:
- Ueberbauungsplan und Ueberbauungsvorschriften
- Grundlage: Baureglement GBR Lützelflüh 28.10.2009

0 10 20 30 40 50M MASSSTAB 1 / 500

Wittwer+Pulfer Architekten AG Kreuzplatz 4 3510 Konolfingen 14.3.2011
info@wp-arch.ch T 031 791 22 11 F 031 791 35 46

GEMEINDE LÜTZELFLÜH
Kopie von Grundbuchplan 2218, 2219



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 04.02.2011 / 24. Juni 2011

Publikation im Amtsanzeiger vom 25.8. + 01.09.2011
" " Amtsblatt vom 31.08.2011

Öffentliche Auflage vom 01.09 bis 03.10.2011

Einspracheverhandlungen am 19.10.2011

erledigte Einsprachen 1

unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.12.2011

Der Präsident: Der Sekretär:

Für die Richtigkeit dieser Angaben Lützelflüh, 6.2.2012

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 22. März 2012

J. Wiedner