

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÄZIBACH" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern  
Genehmigungsexemplar vom 18. August 2021

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > **Überbauungsvorschriften**
- > Landerwerbsplan 1:200
- > Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung	5
Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen	5
Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans	5
<b>B BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>7</b>
Art. 7 Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"	7
Art. 8 Art der Nutzung	7
Art. 9 Mass der Nutzung	7
Art. 10 Kleinbauten	8
Art. 11 Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV	8
<b>C GESTALTUNG NEUBAUTEN</b>	<b>9</b>
Art. 12 Referenzkonzept	9
Art. 13 Gestaltung der Bauten	9
Art. 14 Dachgestaltung	9
Art. 15 Containerstandort	9
Art. 16 Beurteilungsgremium	9
<b>D AUSSENRAUMGESTALTUNG</b>	<b>10</b>
Art. 17 Aussenraumgestaltung	10
Art. 18 Bereich für Grünfläche	10
Art. 19 Befestigte Fläche	10
Art. 20 Sickerungsfähige Fläche	10
<b>E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>11</b>
Art. 21 Erschliessung	11
Art. 22 Parkierung	11

<b>F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>12</b>
Art. 23 Lärmschutz	12
Art. 24 Energie	12
Art. 25 Inkrafttreten	12
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>13</b>
<b>ANHANG</b>	<b>14</b>
<b>REFERENZKONZEPT VOM APRIL 2020</b>	<b>14</b>

# A ALLGEMEINES

## Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Zäzibach" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:500, dem Landerwerbsplan 1: 200 und dem Erläuterungsbericht.

## Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

## Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Zäziwil.

## Art. 4 Zweck der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus. Sicherstellung des Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli" im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

## Art. 5 Definition der Baubegriffe und Messweisen

Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

## Art. 6 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Zäzibach"
- > Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"
- > Baubereich Wohnen
- > Baubereich Mischnutzung
- > Koordinaten Baubereichsbegrenzung
- > Bereich für Grünfläche
- > Bereich für Spielfläche
- > Befestigte Fläche

- > Sickerungsfähige Fläche
- > Anlieferung und Notzufahrt
- > Bereich für Hauptzufahrt
- > Zufahrtsbereich Einstellhalle
- > Erweiterungsmöglichkeit
- > Fuss- und Velowegverbindung

## B BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 7 Teilbereich Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli"

Es gilt das Baugesuch Projekt "Anpassung Kantonsstrasse und Fussgängerquerung Schorachgässli" vom 17. Juni 2021.

### Art. 8 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> In den Baubereichen A und B ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich C ist Mischnutzung (Wohn-, Gewerbe- und Bürobau) zulässig. Ausserdem dürfen überdachte Parkplätze realisiert werden.

### Art. 9 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche Wohnen sowie Mischnutzung begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude.
- <sup>2</sup> In beiden Baubereichen Wohnen sind jeweils mindestens vier Gebäude mit Hauptnutzfläche zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinaten festgelegt. Innerhalb der Baubereiche ist eine minimale Geschossflächen von 4'850 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 6'325 m<sup>2</sup> sicherzustellen. Innerhalb der Baubereiche gelten für Neubauten zudem folgende Masse:

BB	GL (m)	VG	min. GFo (m <sup>2</sup> )	max. GFo (m <sup>2</sup> )	Fh (m)
A	25.0	3	2'325.0	3'200.0	10.50
B	25.0	3	2'325.0	3'200.0	10.50
C	-	3	200.0	600.0	9.0

BB	Baubereich
GL	Gebäuelänge
VG	Anzahl Vollgeschosse
min. GFo	minimale Geschossfläche oberirdisch
max. GFo	maximale Geschossfläche oberirdisch
Fh	talseitige Fassadenhöhe

- <sup>4</sup> Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden maximal 1.2 m über das massgebende Terrain resp. über die Fassadenlinie hinausragen.
- <sup>5</sup> Folgende Masse gelten für
  - a. Kleinbauten
    - > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
    - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m<sup>2</sup>
    - > talseitige Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m

- b. Anbauten
  - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20.0 m<sup>2</sup>
  - > talseitige Fassadenhöhe (Fh) max. 3.0 m
- c. Unterniveaubauten
  - > im Mittel aller Fassaden max. 1.2 m über massgebendem Terrain zulässig
  - > Grenzabstand (A) min. 1.0 m
- d. Unterirdische Bauten
  - > Grenzabstand (A) min. 1.0 m
- e. Vorspringende Gebäudeteile
  - > zulässige Tiefe max. 2.0 m
  - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
  - > in Form von Vordäcke dürfen vorspringende Gebäudeteile den Baubereich überschreiten
- f. Rückspringende Gebäudeteile
  - > zulässige Tiefe max. 2.0 m
  - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

#### **Art. 10 Kleinbauten**

Kleinbauten sind ausserhalb der befestigten und sickerungsfähigen Flächen, dem Bereich für Spielfläche sowie ausserhalb vom Gewässerraum und Waldabstand im übrigen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zugelassen.

#### **Art. 11 Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV**

Innerhalb der Wald-Baulinie sind Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig. Die Anlieferung und Notzufahrt ist zulässig und erfordert ein separates Baubewilligungsverfahren mit der entsprechenden forstlichen Ausnahmegewilligung.



## C GESTALTUNG NEUBAUTEN

### Art. 12 Referenzkonzept

- <sup>1</sup> Das Referenzkonzept vom April 2020, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- <sup>2</sup> Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf
  - a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung
  - b. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung.
  - c. Aussenraumgestaltung, SiedlungsränderAnsonsten illustriert es die Bebauungsidee.

### Art. 13 Gestaltung der Bauten

- <sup>1</sup> Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Die gesamte Überbauung hat nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Die Gebäudesetzung ist so zu wählen, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht.
- <sup>4</sup> Die Materialisierung kann sich pro Baukörper unterscheiden.

### Art. 14 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> In beiden Baubereichen Wohnen sind Neubauten mit nicht begehbaren Flachdächern zu erstellen, welche extensiv zu begrünen sind.
- <sup>2</sup> Dachaufstiege für Unterhaltsarbeiten des Daches und technisch bedingte Dachaufbauten sind im Rahmen des Gesamtkonzeptes zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m bleiben unberücksichtigt.
- <sup>3</sup> Die Dachgestaltung - in Form und Bedachungsmaterial - ist in beiden Baubereichen A und B einheitlich zu erstellen.
- <sup>4</sup> Die Dachgestaltung im Baubereich C ist frei wählbar.

### Art. 15 Containerstandort

Der Containerstandort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde zu bestimmen.

### Art. 16 Beurteilungsgremium

Die Bauvorhaben im Baubereich C inkl. dazugehöriger Aussenraumgestaltung werden im Baugesuchsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Verkehr, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertreter der Gemeinde Zäziwil auf ihre ästhetische Wirkung und Gestaltung und ihre Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild beurteilt. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen sollen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes einfließen.

## D AUSSENRAUMGESTALTUNG

### Art. 17 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Terrainveränderung ist gering zu halten. Die privaten Aussenräume sind möglichst ohne technische Bauwerke zu gestalten.
- <sup>2</sup> Die hangseitige Fassade darf nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- <sup>3</sup> Erschliessungstechnisch notwendige Bauten wie Stützmauern sind ins massgebende Terrain einzugliedern.
- <sup>4</sup> Die Böschung gegen den Zäzibach ist mit standortheimischen Pflanzen ökologisch aufzuwerten.

### Art. 18 Bereich für Grünfläche

- <sup>1</sup> Es ist eine begrünte Fläche in Form einer Wiese zu gestalten. Wo möglich, sind Wegverbindungen mit unbefestigten Belägen auszuführen.
- <sup>2</sup> Gemäss Art. 42 ff. BauV sind Aufenthaltsbereiche, ein Spielplatz und eine zusammenhängende Spielfläche zu erstellen.

### Art. 19 Befestigte Fläche

Die Flächen sind mit befestigten oder versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie dient der Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs und der oberirdischen Parkierung.

### Art. 20 Sickerungsfähige Fläche

- <sup>1</sup> Die sickerungsfähige Fläche sowie der Baubereich B dienen der Erschliessung für die Anlieferung und Notzufahrt, den Langsamverkehr und für den Unterhalt der Parzelle Nr. 552.
- <sup>2</sup> Zwischen den beiden Baubereichen Wohnen ist eine Wohnstrasse in Form einer Spiel- und Begegnungszone zu erstellen, welche folgende Elemente aufzuweisen hat:
  - > gemeinschaftlich zugängliche Aufenthalts- und Spielflächen
  - > begrünte und versickerungsfähige Flächen
  - > Sitzmöglichkeiten und kleinere Spielgeräte (Schaukel, Sandkasten)
  - > Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen
- <sup>3</sup> Westlich vom Baubereich C ist ein Erschliessungsbereich zulässig, welcher der Anlieferung, der Erschliessung und dem Unterhalt der Parzelle Nr. 552 dient.

## E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 21 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung und Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgen ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.
- <sup>2</sup> Die Anlieferung der Parzelle Nr. 552 ist über den Baubereich C sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Entlang der Bernstrasse sind keine Bauten, Anlagen und Nutzungen zugelassen, welche den Bereich zur Sicherstellung der gültigen Sichtbermen einschränken.
- <sup>4</sup> Das interne Fusswegnetz ist optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden Landschaft zu verbinden.
- <sup>5</sup> Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung mit einer Mindestbreite von 2.5 m sicherzustellen, welche südlich an die Bernstrasse und westlich, an einer der beiden im Überbauungsplan bezeichneten Stellen, an den Weidweg anschliesst.
- <sup>6</sup> Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude hat über hangparallele Stichwege zu erfolgen.
- <sup>7</sup> Im gekennzeichneten Bereich ist für eine allfällige Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sicherzustellen.

### Art. 22 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierungsanlage ist unterirdisch zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Zufahrt für die Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Zufahrtsbereich.
- <sup>3</sup> Die Einstellhalle ist so zu erstellen, dass für eine allfällige nördliche Erweiterung der ZPP "Zäzibach" die Möglichkeit der Erweiterung sichergestellt ist.
- <sup>4</sup> Oberirdische Parkplätze sind im Baubereich C zugelassen.
- <sup>5</sup> Im Baubereich C sind zu Gunsten der Parzelle Nr. 552 zwei oberirdische Parkplätze zu realisieren.

## F BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### **Art. 23 Lärmschutz**

Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Im übrigen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II:

### **Art. 24 Energie**

Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine geringe Energiebelastung auszurichten.

### **Art. 25 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung "Zäzibach" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 13. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019  
Vorprüfung vom 12. November 2019

## 1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 18. Juni 2020  
Publikation im Amtsblatt vom 17. Juni 2020  
Öffentliche Auflage vom 17. Juni 2020 bis 20. Juli 2020  
Einspracheverhandlungen am 22. Oktober 2020  
Erledigte Einsprachen: 3  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020

## 2. öffentliche Auflage für geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger 17. Juni 2021  
Publikation im Amtsblatt vom 16. Juni 2021  
Öffentliche Auflage vom 17. Juni 2021 bis 19. Juli 2021  
Einspracheverhandlungen am –  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 1

### **Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. August 2021**

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. August 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Urs Hirschi Beat Howald

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den Der Gemeindeschreiber

Beat Howald

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am**

# ANHANG

## REFERENZKONZEPT VOM APRIL 2020





