



Gemeinde Oberdiessbach

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP Nr. 6 «DIESSBACH»

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung (UeO) besteht aus

- Überbauungsvorschriften (UeV)
- Überbauungsplan (UeP) 1:200

Ergänzende Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Fassadengestaltung auf Überbauungsplan 1:500

Revisionsdatum 28. August 2015

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Oberdiessbach
Gemeindeplatz 1, 3672 Oberdiessbach

Verfasser

Alpstäg Architektur AG, Oberdorfstrasse 30, 3612 Steffisburg
Telefon 033 437 55 66, Fax 033 437 55 68, info@alpstaegarch.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
Art. 1 Planungszweck	1
Art. 2 Bestandteile Überbauungsordnung (UeO)	1
Art. 3 Wirkungsbereich	1
Art. 4 Stellung zur Grundordnung	1
Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans	2
2. Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten	3
Art. 6 Art der Nutzung	3
Art. 7 Immissionsschutz	3
Art. 8 Baufelder für oberirdische Hauptbauten	3
Art. 9 Baupolizeiliche Masse	3
Art. 10 Baufelder für frei auskragende Gebäudeteile	3
Art. 11 Baufelder für unterirdische Bauten	4
Art. 12 Geschoszahl und Attikageschoss	4
Art. 13 Dachgestaltung	4
Art. 14 Materialisierung Fassaden	4
3. Aussenraumgestaltung	5
Art. 15 Gesamtgestaltung Aussenraum	5
Art. 16 Gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich	5
Art. 17 Überbauungsinterner Grünraum	5
Art. 18 Grünraum als Naturwiese zu erhalten	6
Art. 19 Grünraum mit ökologischer Aufwertung durch Heckenbepflanzung	6
Art. 20 Böschung entlang des Gumiwegs	6
4. Erschliessung und Parkierung	7
Art. 21 Erschliessung Motorfahrzeuge	7
Art. 22 Öffentliche Fusswegverbindung und Trottoirweiterführung	7
Art. 23 Überbauungsinterne Fusswegverbindungen und Gebäudezugänge	7
Art. 24 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 25 Abstellplätze für Fahrräder	7
Art. 26 Containerabstellplatz	7
Art. 27 Sicherung von öffentlichen Leitungen	7
5. Umwelt	8
Art. 28 Energie und Wärmeversorgung	8
6. Weitere Bestimmungen	8
Art. 29 Sicherstellung	8
Art. 30 Inkrafttreten	8
Genehmigungsvermerke	

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Diessbach» soll der Planungszweck der ZPP Nr. 6 «Diessbach» sichergestellt werden (gem. Art. 41 GBR). Sicherstellung einer guten Gestaltung in Bezug auf die unter Bundesschutz stehende Schlossanlage und deren Umgebung. Schaffung von attraktivem Wohnraum und Sicherstellung der Erschliessung. Die Erhaltung des Grünraums entlang des Diessbachs sowie der Böschung zur Kirchbühlstrasse und deren Baumreihe.

Art. 2

Bestandteile UeO

Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 6 «Diessbach» besteht aus dem Überbauungsplan im Massstab 1:200, den vorliegenden Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht.

Art. 3

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst den im Überbauungsplan punktiert eingezeichneten Perimeter.

Art. 4

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement Oberdiessbach (GBR) und die übergeordnete Gesetzgebung.

Inhalt des
Überbauungsplans

Art. 5

¹ Im Überbauungsplan wird verbindlich festgesetzt:

Allgemeines:

- Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Parzellenfläche 5390 m²)

Baufelder:

- Die Lage und Abmessungen der Baufelder für die oberirdischen Hauptbauten A bis C
- Die Baufelder für frei auskragende Gebäudeteile (Balkone und Vordächer)
- Die Baufelder für unterirdische Bauten

Aussenraumgestaltung:

- Der gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Der überbauungsinterne Grünraum
- Der Grünraum, der als Naturwiese zu erhalten ist
- Der Grünraum mit ökologischer Aufwertung durch Heckenbepflanzung
- Die Böschung entlang des Gumiwegs
- Die Stützmauern
- Die zu erhaltende Baumreihe

Erschliessung und Parkierung:

- Die Erschliessung für die Motorfahrzeuge (Ein- und Ausfahrt EH)
- Die Verbreiterung der bestehenden, öffentlichen Fusswegverbindung
- Die überbauungsinternen Fusswegverbindungen
- Die Weiterführung Trottoir neu
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Besucher bestehend
- Der Containerabstellplatz

² Hinweise:

- Die Fassadengestaltungspläne Mst. 1:500
- Die Parzellengrenzen
- Die Gebäudezugänge (approx. Lage)
- Die öffentliche Kanalisation bestehend
- Der Kanalisationsanschluss an die Neubauten
- Das öffentliche Regenwasser bestehend
- Das öffentliche Regenwasser Abbruch
- Das öffentliche Regenwasser neu
- Der Regenwasseranschluss an die Neubauten
- Das öffentliche Wasser bestehend
- Das öffentliche Wasser Abbruch
- Das öffentliche Wasser neu
- Der Wasseranschluss an die Neubauten
- Die Swisscomleitung neu
- Die Swisscomleitung Abbruch

2. Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 29 GBR.

Art. 7

Immissionsschutz

Es gelten im gesamten Wirkungsbereich des UeO-Perimeters die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe E II gemäss Art. 43 Abs. 1b LSV.

Art. 8

Baufelder für oberirdische Hauptbauten

¹ Für die Hauptbauten gelten die vorgesehenen Baufelder A bis C gemäss Überbauungsplan.

² Innerhalb der Baufelder darf die Fassade bis an deren Begrenzung gebaut werden. Die internen Erschliessungen der Hauptbauten sind innerhalb der Baufelder anzuordnen.

³ Durch die drei in ihrer Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestaltenden Baufelder soll ein kohärentes Gesamtbild für die gesamte Überbauung angestrebt werden, dass sich zurückhaltend ins bestehende Ortsbild einordnen lässt.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

¹ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 44 GBR.

² Die Hauptbauten auf den Baufeldern A bis C haben folgende Masse einzuhalten:

Max. Länge	25 m
Max. Tiefe	13 m
Max. Gebäudehöhe (GH)	8 m (GH 7 m + 1 m Hangzuschlag)
Max. Geschosszahl (Vollgeschosse)	2
Max. BGF pro Baufeld	809 m ²

Art. 10

Baufelder für frei auskragende Gebäudeteile

¹ In den im Überbauungsplan markierten Bereichen, auf der Südseite der Baufelder A bis C, sind offene Balkone bis zu einer Tiefe von 2.3 m zugelassen.

² Bei durchlaufenden Balkonen sind gegenüber einer angrenzenden Wohneinheit Wandschränke zur Unterteilung zugelassen.

³ Für die Absturzsicherungen sind Staketengeländer zu wählen, welche aufs Fassadenkonzept abgestimmt sind. Balkonbrüstungen aus Glas sind nicht erlaubt.

⁴ Die im Überbauungsplan markierten Bereiche auf den Nordseiten der Baufelder A bis C sind mit einer Abmessung von 1.8 m x 5.8 m nur als Vordächer der Gebäudezugänge zugelassen.

Art. 11

Baufelder für
unterirdische Bauten

¹ Das Baufeld für unterirdische Bauten ist für Parkierungsanlagen, Erschliessungen der Hauptbauten sowie Keller- und Technikräume bestimmt.

² Das Freilegen der Fassaden von unterirdischen Bauten sowie nachträgliche Abgrabungen sind untersagt.

Art. 12

Geschosszahl und
Attikageschoss

¹ Die maximal zulässige Geschosszahl der Hauptbauten sind zwei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss.

² Das Attikageschoss hat die baupolizeilichen Bestimmungen des Art. 8 GBR einzuhalten.

³ Die zweiseitige Rückversetzung des Attikageschosses ist auf der Süd- und Westseite vorzunehmen.

Art. 13

Dachgestaltung

¹ Alle Hauptbauten, Nebenbauten und Attikageschosse müssen mit einem Flachdach umgesetzt werden.

² Flachdächer, die nicht begehbar und mit keiner Solaranlage belegt werden, müssen extensiv begrünt werden. Auf den Flachdächern sind Liftüberfahrten, Lüftungsschächte und Feuerungskamine mit maximal 1.5 m Dachübertagung zulässig.

Art. 14

Materialisierung
Fassaden

¹ Die Fassadenhauptflächen der Hauptbauten sind in einer Holzverschalung vorzusehen.

² Das Farbkonzept mit Bemusterung der Fassaden ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

3. Aussenraumgestaltung

Art. 15

Gesamtgestaltung
Aussenraum

Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der sich nach Art. 5 GBR zu richten hat.

Art. 16

Gemeinschaftlicher
Spiel- und
Aufenthaltsbereich

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte Spiel- und Aufenthaltsbereich dient den Bewohnern der Überbauung als gemeinschaftlicher Aussenraum und ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche nach Art. 43 ff. BauV zu gestalten.

² Die gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche darf nicht terrassiert werden.

³ Ein gedeckter Aufenthaltsbereich bis zu einer Fläche von 35 m², Treppenanlagen zu unterirdischen Bauten sowie baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind gestattet.

Art. 17

Überbauungsinterner
Grünraum

¹ Der überbauungsinterne Grünraum kann den Wohnungen als privater Nutzungsraum zugeteilt werden.

² Die im Überbauungsplan dargestellten Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.2 m ab neuem Terrain zulässig. Weitere Stützmauern sind nicht zugelassen.

³ Folgende Bauten, Anlagen und Baulanderschliessungen sind zugelassen:

- Fusswegverbindungen
- Fusswegbeleuchtung
- Absturzsicherungen durch Staketengeländer
- Verteilkabinen
- Technische Anlagen
- Hydranten
- Licht- und Lüftungsschächte
- Sitzbänke

Grünraum als
Naturwiese zu
erhalten

Art. 18

- ¹ Die nördliche Böschung zur Kirchbühlstrasse ist nach der ZPP-Vorschrift (Art.41 Abs.3 GBR) in der heutigen Art gemäss Überbauungsplan beizubehalten.
- ² Die Baumreihe entlang der Kirchbühlstrasse ist zu erhalten gemäss Art. 53 GBR.
- ³ Gegenüber der Schlossanlage und des Uferbereichs des Diessbachs muss auf der Südseite ein erhöhter Abstand als Grünraum gemäss Überbauungsplan freigehalten werden.
- ⁴ Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, sind in diesem Grünraum nicht gestattet. Für bestehende Infrastrukturanlagen (Leitungen und Kontrollschächte) gilt der Besitzstand.

Art. 19

Grünraum mit
ökologischer
Aufwertung durch
Heckenbepflanzung

- ¹ Der Grünraum im Uferbereich des Diessbachs ist auf einer Fläche von 300 m² ökologisch aufzuwerten und muss mit einer Hecke, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Arten, bepflanzt werden.
- ² Jegliche Art von Bauten und Anlagen, auch solche die als bewilligungsfrei deklariert werden, sind in diesem Bereich untersagt.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ergänzend zum Umgebungsgestaltungsplan eine Pflanzliste abzugeben.

Art. 20

Böschung entlang des
Gumiwegs

- ¹ Die Böschung ist, um die Trottoirbreite von 1.5 m zurückversetzt, im heutigen Erscheinungsbild wieder herzustellen. Blockwurf und massive Elemente aus Stein oder Beton sowie begrünbare Elemente sind nicht zugelassen.
- ² Im Bereich der Böschung darf nur bodendeckend bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren, welcher zusammen mit dem Baugesuch abzugeben ist.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 21

Erschliessung
Motorfahrzeuge

Die Ein- und Ausfahrt befindet sich am Gumiweg und ist in ihrer Lage, Gestaltung und Ausdehnung im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.

Art. 22

Öffentliche
Fusswegverbindung
und Trottoir-
weiterführung

¹ Der im Überbauungsplan an der östlichen Grenze dargestellte öffentliche Fussweg ist auf eine Breite von 1.5 m auszubauen.

² Der heute der südlichen Grenze, oberhalb des Gumiwegs entlang geführte Fussweg ist durch ein 1.5 m breites Trottoir parallel zum Gumiweg zu ersetzen.

Art. 23

Überbauungsinterne
Fusswegverbindungen
und Gebäudezugänge

Der im Überbauungsplan dargestellte Fussweg dient der überbauungsinternen Erschliessung der Baufelder für die Hauptbauten A bis C.

Art. 24

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

¹ Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der Formel Art. 51 BauV (Fassung vom 7. Mai 2014). Alle erforderlichen Parkplätze für die Bewohner der Überbauung sind in einer gemeinsamen, unterirdischen Einstellhalle unterzubringen.

² Die fünf bestehenden, oberirdischen Autoparkplätze an der Kirchbühlstrasse dienen der Überbauung als Besucherabstellplätze.

Art. 25

Abstellplätze für
Fahrräder

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist nach der Formel Art. 54 c BauV (Fassung vom 7. Mai 2014) zu berechnen.

² Die erforderlichen Abstellplätze sind in der gemeinsamen, unterirdischen Einstellhalle (Art. 11) unterzubringen.

Art. 26

Containerabstellplatz

Wie im Überbauungsplan dargestellt, muss sich der Containerabstellplatz im Bereich der Einfahrt am Gumiweg befinden.

Art. 27

Sicherung von
öffentlichen
Leitungen

¹ Die öffentlichen Leitungen sind zivilrechtlich zu sichern.

² Gegenüber der Leitungsachse ist ein Bauabstand zu Gebäuden von 4 m einzuhalten. Das Unterschreiten des Bauabstandes sowie das Überbauen von öffentlichen Leitungen und ihren zivilrechtlich gesicherten Sonderbauwerken und Nebenanlagen bedürfen der Bewilligung des Leitungseigentümers.

³ Anschlüsse, Lage, Dimension und Hydraulik sind Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

5. Umwelt

Art. 28

Energie und
Wärmeversorgung

Die gesamte Überbauung ist für Heizung und Warmwasser an das Fernwärmeleitungsnetz des Heizwerks HEWO Oberdiessbach anzuschliessen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Sicherstellung

Die Umsetzung der UeO ist, soweit erforderlich, vertraglich sicherzustellen.

Art. 30

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 «Diessbach» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung	vom 15.09.2014	
2. Vorprüfung	vom 23.07.2015	
Publikation im Amtsblatt	vom	und
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	und
Öffentliche Auflage der UeO	vom	bis
Eingegangene Einsprachen		
Eingegangene Rechtsverwahrungen		
Einspracheverhandlungen	vom	
Erledigte Einsprachen		
Unerledigte Einsprachen		

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

.....

Hans Rudolf Vogt

.....

Oliver Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberdiessbach, den

Der Gemeindeschreiber

.....

Oliver Zbinden

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)