

**ZPP NR. 10 "VOGTAREAL" UND
TEIL-UEO Nr. 10a "VOGTAREAL SÜD"
TEIL-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Gemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 24. August 2020

Zonenplan Siedlung | Baureglement | Teil-Überbauungsplan | **Teil-Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Wirkungsbereich	4
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	4
B GEBÄUDE UND ANLAGEN	5
Art. 5 Art der Nutzung	5
Art. 6 Mass der Nutzung	5
C GESTALTUNG	6
Art. 7 Qualitätsicherung	6
Art. 8 Gestaltungsgrundsatz	6
Art. 9 Gebäudegestaltung	6
Art. 10 Dachgestaltung	6
Art. 11 Gebäude ausserhalb der Baubereiche	7
Art. 12 Aussenräume	7
Art. 13 Quartierplatz und Bepflanzung	8
Art. 14 Terraingestaltung	8
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	9
Art. 15 Erschliessung Langsamverkehr und motorisierter Verkehr	9
Art. 16 Parkierung	9
E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	10
Art. 17 Lärmschutz	10
Art. 18 Versickerung	10
Art. 19 Energie	10
Art. 20 Etappierung	10
Art. 21 Privatrechtliche Vereinbarungen	10
Art. 22 Inkrafttreten	10
GENEHMIGUNGSVERMERKE	11
ANHANG	12

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Teil-Überbauungsordnung Nr. 10a "Vogtareal Süd" besteht aus den nachfolgenden Teil-Überbauungsvorschriften, dem Teil-Überbauungsplan im Massstab 1:500 und dem Erläuterungsbericht.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Teil-Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Teil-Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Teil-Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach (insbesondere GBR Art.19a ZPP Nr.10 "Vogtareal").

Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Teil-UeO
- > Baubereich Gebäude
- > Aussenraum privat
- > Aussenraum gemeinschaftlich
- > Aussenraum öffentlich
- > Quartierplatz
- > Pflanzbereich Einzelbäume
- > Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung/Schulweg inoffiziell
- > Anschlusspunkt gemeinschaftliche Fusswegverbindungen
- > Schulweg offiziell
- > Baubereich Einstellhalle
- > Einfahrt Einstellhalle
- > Koordinatenpunkt (gemäss Tabelle)
- > Koordinatenpunkt (gemäss Tabelle) mit Kote in m ü.M.
- > Masslinie
- > Koordinaten für Baubereiche Gebäude, Baubereich Einstellhalle, Höhenkoten, Terraingestaltungskoten und Pflanzbereiche Einzelbäume (Spielraum 1.5 m Radius)

B GEBÄUDE UND ANLAGEN

Art. 5 Art der Nutzung

- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr.10 "Vogtareal".
- ² Im Baubereich B2 kann in denjenigem Geschoss, welches sich unmittelbar auf den Quartierplatz orientiert, ein öffentlicher/gemeinschaftlicher Raum mit Nutzungen gemäss ZPP Nr. 10 (z.B. arealbezogener Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte, öffentliche Ausstellung, Detailhandel o.dgl.) realisiert werden.

Art. 6 Mass der Nutzung

- ¹ Für die einzelnen Baubereiche Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	GFo min.	DKtr max.	DKgi max.	RK min.
A1	550 m ²	622.85	-	608.20
A2	550 m ²	623.55	-	608.30
B1	730 m ²	627.10	631.65	613.90
B2	730 m ²	627.10	631.65	610.70
C	720 m ²	624.05	627.05	609.75
D	420 m ²	625.55	628.55	612.00

GFo min = minimale Geschossfläche oberirdisch

DKtr = traufseitige Dachkote in m ü.M.; gilt für Flachdachbauten und flach geneigte Pultdächer gemäss Art. 10 Abs. 1 UeV allseitig

DKgi = giebelseitige Dachkote in m ü.M.; bei übrigen Pultdächern gilt die höhere Traufe als Giebel

RK = Referenzkote in m ü.M.

- ² Die Dachkoten werden bei der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.
- ³ Für die Berechnung der oberirdischen Geschossflächen GFo gelten sämtliche Geschosse als oberirdisch, deren Oberkante des fertigen Bodens auf oder über 610.50 m ü.M. liegt.
- ⁴ Das maximale Mass der Nutzung wird durch die Begrenzung der Baubereiche und durch die Dachkoten definiert.

C GESTALTUNG

Art. 7 Qualitätsicherung

- ¹ Zur Beurteilung der Einordnung des Bauprojekts in das Orts- und Landschaftsbild zieht die Baubewilligungsbehörde vor der Behandlung einer Baueingabe einen Ausschuss aus dem Beurteilungsgremium der Testplanung bei.
- ² Der in Abs. 1 erwähnte Ausschuss setzt sich aus mind. drei Fachpersonen aus den Bereichen Ortsbild- und Landschaftsarchitektur zusammen.
- ³ Das Referenzkonzept (inkl. Handbuch) im Anhang der Teil-Überbauungsvorschriften wird mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Gemeinderats-Richtlinie und dient:
 - > dem Ausschuss aus dem Beurteilungsgremium der Testplanung als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab für die Einordnung des Bauprojekts in das Orts- und Landschaftsbild,
 - > der Baubewilligungsbehörde als Qualitätsmassstab bei Ermessensfragen bezüglich Gestaltung (insbesondere Formensprache, Gestaltung der Gebäude sowie Umgebungsgestaltung).

Hinweis:
Vgl. "Testplanung Vogt-Areal, Bericht des Beurteilungsgremiums" vom 23. Mai 2018

Art. 8 Gestaltungsgrundsatz

Die Gestaltung der Gebäude und des Aussenraums richten sich nach den folgenden Prinzipien:

- > Stellung der Gebäude zur Strasse (längs - resp. stirnseitig)
- > Körnung der Gebäude (unterschiedlich)
- > Dachformen (unterschiedliche Dachformen, abhängig von der Gebäudeform)
- > Erschliessungen (verästelte, hierarchische Durchwegung)
- > Kleinteilige Aussenraumstruktur (öffentlich, gemeinschaftlich, privat)

Art. 9 Gebäudegestaltung

- ¹ In den Baubereichen A1 und A2 erfolgt die Hapterschliessung ab der Freimettigenstrasse über Laubengänge an den Nordwestfassaden,
- ² In den Baubereichen B1 und B2 erfolgt die Hapterschliessung ab der Schulhausstrasse,
- ³ In den Baubereichen C und D ist je eine Punktbaute zu erstellen, welche der besonderen Situation im Siedlungskörper entspricht (Baubereich C: Situation Kreuzungsbereich, Baubereich D: Situation Ortseingang und Weggabelung).

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A1 und A2 sind ausschliesslich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (bis max. 10° Dachneigung) zugelassen.

- ² In den Baubereichen B1, B2, C und D sind mindestens zwei verschiedene Dachformen (z.B. Walmdach und Satteldach) zu realisieren. Dabei gilt: Je zwei Baubereiche müssen grundsätzlich die gleiche Dachform aufweisen.
- ³ Gesamthaft muss eine vielfältige, dem dörflichen Charakter (vgl. Handbuch, Referenzkonzept) verwandte Dachlandschaft entstehen.

Art. 11 Gebäude ausserhalb der Baubereiche

- ¹ Gebäude, An- und Kleinbauten sowie vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche Gebäude zugelassen (Art. 11 Abs. 2 und 3 sowie Art. 16 Abs. 4 vorbehalten). Mit Zustimmung des Ausschusses (vgl. Art. 7, Abs. 2) sind Ausnahmen möglich. Baubewilligungsfreie Gebäude und Anlagen sind im ganzen UeO-Perimeter zugelassen.
- ² Dachvorsprünge des Hauptdaches können bis 2.00 m über die Baubereiche hinausragen.
- ³ Im Baubereich B1 beträgt die zulässige Tiefe für Aussentreppen und Balkone an der Westfassade max. 3.50 m, wobei diese Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen können. Für Balkone beträgt der zulässige Anteil am zugehörigen Fassadenabschnitt auf dem selben Geschoss max. 50 %.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Masse des Gemeindebaureglements.

Art. 12 Aussenräume

- ¹ Der öffentliche Aussenraum ist Teil des gestalteten Strassenraumes. Es sind Aufenthaltsbereiche, Veloabstellplätze nach Art. 16 BauG resp. Art. 49 BauV und durchgehende, strassenbegleitende Fusswegverbindungen zu erstellen.
- ² In den Bereichen für gemeinschaftliche Aussenräume sind dem gesamten ZPP-Perimeter dienende, gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu erstellen (u.a. auch Grünflächen, öffentliche und gemeinschaftliche Fusswege sowie Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nach BauV Art. 42 ff).
- ³ In den Bereichen für private Aussenräume sind privat nutzbare Sitzplätze, Gärten, Grünflächen und dergleichen zugelassen.
- ⁴ Sofern die Mindestfläche der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV nicht unterschritten wird, können:
- > öffentliche Aussenräume, welche nicht zu diesem Zweck genutzt werden, ~~können~~ den gemeinschaftlichen oder privaten Aussenräumen zugeschlagen werden;
 - > gemeinschaftliche Aussenräume, welche nicht zu diesem Zweck genutzt werden, den privaten Aussenräumen zugeschlagen werden.
- ⁵ Bei öffentlichen Fusswegen und Schulwegen ist auf eine eine gut gestaltete Abgrenzung zu den privaten Bereichen zu achten.

Art. 13 Quartierplatz und Bepflanzung

- ¹ In dem im Teil-Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich, ist ein öffentlich zugänglicher, gestalteter Quartierplatz (vgl. Referenzkonzept) zu erstellen.
- ² In den im Teil-Überbauungsplan ausgewiesenen Pflanzbereichen Einzelbäume ist je ein standortheimischer Hochstammbaum mit raumprägender Erscheinung zu pflanzen. Diese Standorte dürfen nicht unterbaut werden.

Art. 14 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen sind auf das funktional und gestalterisch Notwendige zu beschränken.
- ² Die im Teil-Überbauungsplan festgelegten Höhenkoten (in m ü.M.) sind zwingend, die Terraingestaltungskoten (in m ü.M.) sind ± 0.75 m einzuhalten.
- ³ Die in Art. 6 Abs. 1 festgelegten Referenzkoten (in m ü.M.) dienen jeweils für den gesamten Baubereich als untere Terrain-Referenzpunkte und dürfen nicht unterschritten werden.
- ⁴ Die Überschüttung der Einstellhalle ist so zu dimensionieren, dass Verwurzelungen von Bäumen möglich sind. Die Standorte von Hochstammbäumen dürfen nicht unterbaut werden.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 15 Erschliessung Langsamverkehr und motorisierter Verkehr

- ¹ Die Schulwegverbindung ist zu gewährleisten. Die Linienführung ist im Teil-Überbauungsplan dargestellt.
- ² Die im Teil-Überbauungsplan festgelegten Anschlusspunkte für die Fusswegverbindungen legen – mit einem beidseitigen Spielraum von 2.50 m – die Mitte der Fusswege fest.
- ³ Es sind mindestens die folgenden Fusswegverbindungen zu erstellen und ihrer Funktion entsprechend zu gestalten:
 - > Eine öffentliche Fusswegverbindung, welche als inoffizieller Schulweg dient (muss nicht barrierefrei sein), zwischen den beiden Anschlusspunkten A).
 - > Je eine gemeinschaftliche Fusswegverbindung zwischen den beiden Anschlusspunkten B) bzw. C).
- ⁴ Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Industrie- resp. Freimettigenstrasse.

Art. 16 Parkierung

- ¹ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Veloabstellplätze ist nach Art. 16 BauG resp. Art. 49 BauV zu berechnen bzw. zu erstellen.
- ² Im öffentlichen Aussenraum entlang der Freimettigenstrasse sind zwischen drei und fünf oberirdische Kurzzeitparkplätze zu erstellen.
- ³ Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt in einer gemeinsamen Einstellhalle (gemäss Abs. 4) mit Einfahrt in dem im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Bereich.
- ⁴ Im Baubereich Einstellhalle sind eine ober-/unterirdische Einstellhalle sowie technisch begründete Anlagen (Trafostation) zugelassen, sofern die übrigen Bestimmungen der Teil-Überbauungsordnung (insbesondere Terrain- und Aussenraumgestaltung) eingehalten werden. Mit Zustimmung der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 203, 737 und 738 kann die Einstellhalle bis an deren Parzellengrenze erstellt werden.

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 17 Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

² Bei jedem Bauvorhaben muss mit baulichen Massnahmen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen Massnahmen (Anordnung von Gebäuden, Klein- und Anbauten) gewährleistet werden, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.

Art. 18 Versickerung

Das Regenwasser ist mittels geeigneten Massnahmen (Dachflächenretention, Retentionsanlage):

- > vollständig oder teilweise zu versickern oder, falls die Versickerung nachweislich nicht möglich ist,
- > vollständig oder teilweise in den Vorfluter (Chise) abzugeben oder, falls dies nachweislich nicht möglich ist,
- > in die Kanalisation abzugeben.

Art. 19 Energie

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen. Vorbehalten bleiben Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG.

Art. 20 Etappierung

Eine Etappierung ist möglich.

Art. 21 Privatrechtliche Vereinbarungen

¹ Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Oberdiessbach und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

² Die Realisierung der Teil-Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Rechtskraft der Teil-Überbauungsordnung sicherzustellen.

Art. 22 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 2. Mai bis 20. September 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Oberdiessbach, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

Referenzkonzept vom 10. Januar 2019 (separates Dossier)