

Kanton Bern
Gemeinde Ochlenberg



Überbauungsordnung "Oschwand"

Änderung nach Art. 58 bis 61 BauG.

Genehmigung
Überbauungsplan 1:500

Plan Nr.	Auftraggeber:	Projektverfasser:
Datum: 10.07.2020	Gemeinde Ochlenberg Stauffenbach 14g 3367 Ochlenberg Tel. 062 961 71 54 Fax 062 961 71 77 gemeinde@ochlenberg.ch www.ochlenberg.ch	georegio weiter für raumentwicklung
Grösse: 59.4 x 84 cm		Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Gezeichnet: hem	OSTAG Bauplanung Geomatik	OSTAG Ingenieur AG T 034 420 02 80 Bühlerstrasse 19 F 034 420 02 81 3400 Burgdorf www.ostag.ch
Kontrolliert: hem		
Stg./Anordnungsamt/Änderungsamt/Ochlenberg 1405_Ochlenberg_2018		

Genehmigungsvermerke:

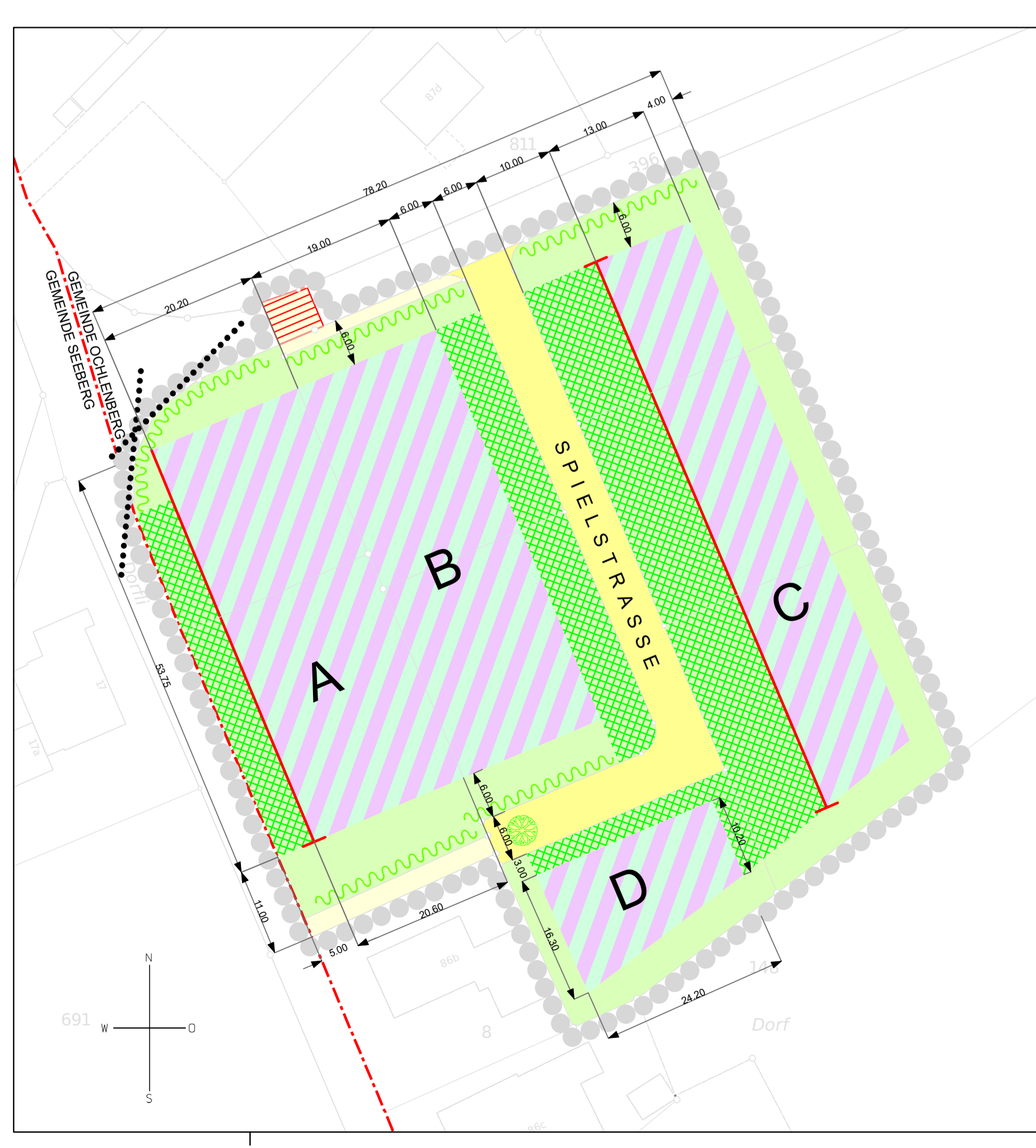
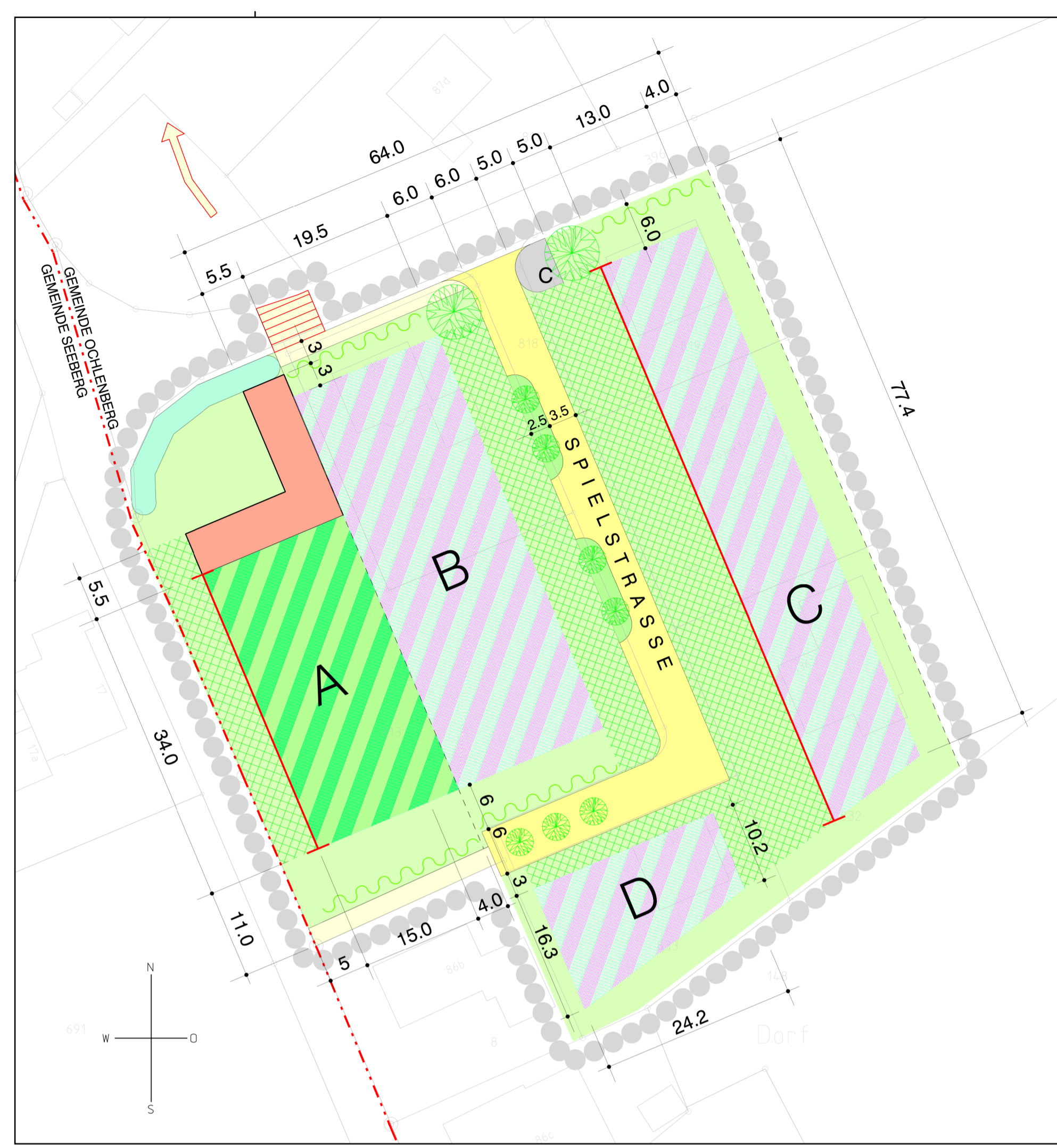
Mitwirkung	vom 6. September bis 8. Oktober 2018
Vorprüfung	vom 2. Dezember 2019
Öffentliche Auflage	vom 19. Dezember 2019 bis 20. Januar 2020
Einspracheverhandlungen	keine
	Erladigte Einsprachen: 0
	Offene Einsprachen: 0
	Rechtsverwahrungen: 0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 06.07.2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 17.08.2020
Names der Einwohnergemeinde Der Gemeindepräsident	Die Gemeindegemeinschaft
Für die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Ochlenberg, den
Die Gemeindegemeinschaft
Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am:	
.....	

Alter Zustand

	Perimeter der Überbauungsordnung	
	Detailerschliessung	(Art. 3.1)
	Fussweg	(Art. 3.2)
	Strassenquerung, gleichzeitig Verkehrsberuhigungselement	(Art. 3.3)
	Weiterführung Fussweg zum Schulhaus	(Art. 3.3)
	Bereich für Hausvorplätze und Autounterstände / Garagen	(Art. 7.3)
	Bereich für Garagen, Autounterstände und Besucherparkplätze	(Art. 7.2)
	Baubereich für gemischte Nutzung A	(Art. 4.2)
	Baubereiche für reine Wohnnutzung B, C, D	(Art. 4.3)
	Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten	(Art. 4.4)
	privater Aussenraum	(Art. 8.1)
	gemeinsamer Aussenraum / Spielbereich	(Art. 8.5)
	einheimische, hochstämmige Laubbäume	(Art. 8.2)
	Hecke aus einheimischen Sträuchern	(Art. 8.3)
	Einfriedung (Niederhecke, Mauer etc.)	(Art. 8.3)
	Containerstandplatz	(Art. 10)

Neuer Zustand

	Perimeter der Überbauungsordnung	
	Detailerschliessung	(Art. 3.1)
	Fussweg	(Art. 3.3)
	Strassenquerung	(Art. 3.4)
	Bereich für Hausvorplätze und Autounterstände / Garagen	(Art. 7.2)
	Baubereiche A, B, C, D	(Art. 4.3)
	Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten	(Art. 4.1)
	privater Aussenraum	(Art. 8.1)
	einheimische Laubbäume	(Art. 8.1)
	Hecke aus einheimischen Sträuchern	(Art. 8.2)
	Sichtlinie	(Hinweis)



Überbauungsvorschriften

Art. 1	1 Die Überbauungsordnung Oschwand bezweckt die bauliche Entwicklung des Ortsteils Oschwand mit einer Überbauung von hoher Siedlungsqualität. Im Rahmen der baupolizeilichen Masse sind Hauptbauten mit maximal 3 Wohneinheiten erlaubt. 2 Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des punktierten Perimeters. 3 Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes aussagen, gilt bis zum Vorliegen eines kommunalen Baureglements das Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).	Zweck	Art. 5	Als Dachform für Hauptbauten sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 40° erlaubt. Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet. Bei der Gestaltung der Dachflächen ist auf eine geschlossene, ruhige Wirkung zu achten (pro Baubereich A, B, C, D wird eine einheitliche Firstrichtung angestrebt). Sonnenkollektoren und andere Energieinstallationen sind, vorbehaltlich der ruhigen Gesamtwirkung, zugelassen. Bei Vordächern ist eine Ausladung von 1.00 Meter zulässig. Als Dacheindeckung sind rote bis dunkelbraune Tonziegel erlaubt. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt.	Dachgestaltung
Art. 2	Mit der Überbauungsordnung werden folgende Elemente hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Ausdehnung verbindlich festgelegt: - Erschliessung und Parkierung - Hausvorplätze und Fussgängerverbindungen - gemeinsamer Aussenraum mit Bepflanzung - Baubereiche - Gestaltungsbaulinien - Geschossflächenziffer oberirdisch und baupolizeiliche Masse	Wirkungsbereich	Art. 6	1 Für eingeschossige An- und Kleinbauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand von 3 Metern. Vorbehalten bleibt ein Abstand von 3.60 Meter gegenüber Anlagen der Basiserschliessung für den motorisierten Verkehr. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Kleinbauten innerhalb des UeO-Perimeters auf die Grenze gebaut werden (Art. 12ff NBRD). 2 Kleinbauten sind in Material und Konstruktion in Anlehnung an die Hauptbauten einheitlich zu gestalten. Für sie gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 3.40 Metern sowie eine anrechenbare Gebädefläche (aGbF) von maximal 60 m². Erlaubt sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Dachrinnen und -vorsprünge dürfen die Grundstücksgrenzen um maximal 0.20 Meter überragen. Dem Nachbarn wird das Recht zugestanden, die an die Grenze anliegende Fassadenflucht zu bepflanzen.	An- und Kleinbauten
Art. 3	1 Die Überbauung der Baubereiche B, C, und D wird über eine verkehrsberuhigte Strasse erschlossen. Sie ist zusammen mit den Haus- und Garagenvorplätzen so zu gestalten, dass sie für den gefahrlosen Aufenthalt spielender Kinder geeignet ist. Die Strasse kann in Schwarzbelag ausgeführt werden. Auf Haus- und Garagenvorplätzen ist die Bodenversiegelung minimal zu halten. 2 Der Baubereich A wird direkt ab der Wäckerschwendstrasse erschlossen. 3 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fusswegverbindungen sind öffentlich. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Deckbelag auszuführen. 4 Im Rahmen der Überbauung kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen eine geeignete Fussgängerquerung sowie die Fortsetzung des Fussweges Richtung Schulhaus geprüft und erstellt werden. 5 Der Gemeinderat entscheidet über den Beginn der Erschliessungsarbeiten in Abhängigkeit der Entwicklung des Grundstück-Verkaufs.	Erschliessung	Art. 7	1 Die Parkierung erfolgt nach Möglichkeit unterirdisch. Unter Nachweis einer guten Gestaltung und optimalen Ausnutzung des Bodens sind auch oberirdische Abstellplätze und Unterstände möglich. 2 Im Bereich für Hausvorplätze und Autounterstände / Garagen können pro Wohneinheit mindestens ein Unterstand oder eine Garage erstellt werden. Die Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 47ff der BauV. Die Hausvorplätze sind in die Gestaltung der Spielstrasse einzubeziehen. 3 Besucherparkplätze sind auf den individuellen Grundstücken vorzusehen.	Parkierung
Art. 4	1 Die Lage und Stellung der Hauptbauten richtet sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien und Baubereichen. Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt 7.50 Meter, die maximale Gebäudelänge 30.00 Meter. 2 Neubauten im Baubereich A haben eine Mindestdichte von 0.4 GFZo (oberirdische Geschossflächenziffer) einzuhalten. 3 In den Baubereichen A, B, C und D ist eine Wohnnutzung vorzusehen. Stilles Gewerbe mit geringem Publikumsverkehr ist erlaubt. 4 Rückspringende Gebäudeteile: - zulässige Tiefe: max. 2.00 Meter - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%. 5 Vorspringende Gebäudeteile: - zulässige Tiefe: max. 3.00 Meter - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% - die Einhaltung des Strassenabstands ist zu gewährleisten.	Hauptbauten	Art. 8	1 Es ist eine starke Durchgrünung der privaten Aussenräume anzustreben. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in Form eines verbindlichen Umgebungsgestaltungsplans erbracht werden. Siedlungsinterne Laubbäume sind erwünscht, deren Lage richtet sich nach dem realisierten Bebauungsmuster. 2 Zur Abgrenzung des Quartiers und als Sichtschutz sind Hecken aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen. 3 Sämtliches Regenwasser ist zu versickern. Begründete Ausnahmen sind möglich bei ungeeignetem Untergrund bzw. bei nachgewiesenen speziellen Nutzungsformen (Brauchwasser etc.). 4 Die Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume / Spielbereiche richtet sich nach den Bestimmungen der Art. 44 ff Bau V. Die Kosten werden anteilmässig an die Bewohnerschaft übertragen.	Aussenraum Umgebungsgestaltung
	6 Die Hauptbauten dürfen zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufweisen. Als Vollgeschosse zählen alle Geschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse. 7 Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel um mehr als 1.20 Meter über die Fassadenlinie hinausragt. 8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet, dürfen aber nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenseite bzw. nicht mehr als 3.50 Meter betragen. 9 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden im Rohbau bis oberkant Dachkonstruktion gemessen, 1.20 Meter überschreitet. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche auf einer Ebene zulässig. 10 Ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 Metern muss eingehalten werden. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngyienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird. Die übrigen Bauabstände richten sich nach Art. 12 NBRD.		Art. 9	Im Baubereich A gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, in den Baubereichen B, C und D die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).	Lärmschutz
			Art. 10	1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994. 2 Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.	Bauen
			Art. 11	Mit der vorliegenden Änderung werden die Überbauungsordnung Oschwand aus dem Jahr 2002 sowie alle nachfolgenden Änderungen ausser Kraft gesetzt. Die neue Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Inkrafttreten