



Gemeinde Niederhünigen
Dorfstrasse 14
3504 Niederhünigen

Überbauungsordnung

ZPP Nr. 1 „Geissrütli“

Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	26. September 2017
--------	--------------------

Mitwirkungssexemplar

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Bestehende Überbauungsordnung	4
	2.1 Überbauungsplan	4
	2.2 Überbauungsvorschriften	5
3	Neufassung Überbauungsordnung	6
	3.1 Überbauungsplan	6
	3.2 Überbauungsvorschriften	7
4	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	9
5	Planerische Beurteilung und Würdigung	9
6	Planerlassverfahren	10
	6.1 Mitwirkung	10
	6.2 Vorprüfung	10
	6.3 Öffentliche Auflage	10
	6.4 Beschluss Gemeinde	10
	6.5 Genehmigung AGR	10

1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung „Geissrütli“ wurde am 31. März 1987 durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Seither wurden mehrere Änderungen vorgenommen und ebenfalls genehmigt. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist der nutzbare Bereich vollständig überbaut.

In der vergangenen Zeit wurden verschiedene Voranfragen oder Baugesuche für Erweiterungen der bestehenden Hauptbauten oder für zusätzliche An- und Nebenbauten (bewohnte oder unbewohnte) an den Gemeinderat gerichtet. Diese Anfragen oder Baugesuche mussten, obwohl sie vom Gemeinderat grundsätzlich als sinnvolle Massnahmen zur Innenentwicklung unterstützt werden, teilweise negativ beantwortet werden, weil sie gemäss der rechtsgültigen Überbauungsordnung nicht bewilligungsfähig sind. Einzelnen Baugesuchen wurde mittels Ausnahmegenehmigungen und unter nachbarlicher Zustimmung stattgegeben.

Weiter bestehen zwischen dem ursprünglichen Überbauungsplan und der tatsächlich realisierten Überbauung Unterschiede (realisierte Fusswege, Bepflanzung etc.).

Der Gemeinderat beabsichtigt nun die bestehende Ordnung zu überarbeiten bzw. durch eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Ordnung abzulösen, welche zudem mit der tatsächlich realisierten Überbauung übereinstimmt.

Folgende Ziele sollen dadurch umgesetzt werden:

Die neue Überbauungsordnung...

- ist besser abgestimmt auf die bestehende Bebauung;
- schafft Voraussetzungen für sinnvolle Innenentwicklungsmassnahmen und für die haushälterische Bodennutzung innerhalb des Wirkungsbereichs;
- enthält einfachere und anwendungsfreundliche UeO-Vorschriften;
- berücksichtigt Bedürfnisse der Grundeigentümer;
- enthält neu die Baubegriffe und Messweisen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).



Der Neuerlass der Überbauungsordnung „Geissrütli“ erfolgt nach den Bestimmungen von Art. 58 ff BauG (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und Stimmberechtigte sowie Genehmigung AGR).

2 Bestehende Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan



Bestehender Überbauungsplan

WIRKUNGSBEREICHE		KANALISATION	
	WIRKUNGSBEREICH DES ÜBERBAUUNGSPLANES		BASISERSCHLISSUNG : BESTEHEND SCHMUTZWASSER
	WIRKUNGSBEREICH DES TEIL- GEBIETES A (DORFNÄHE)		DETAILERSCHLISSUNG : SCHMUTZWASSER NEU
	WIRKUNGSBEREICH DES TEIL- GEBIETES B (HANGMITTE)		METEORWASSER NEU
	WIRKUNGSBEREICH DES TEIL- GEBIETES C (HANG RAUM HOLZERSTR.)		WASSER BASISERSCHLISSUNG NEU
	VERKEHR BASISERSCHLISSUNG STRASSEN BESTEHEND		DETAILERSCHLISSUNG , HYDRANT NEU
	DETAILERSCHLISSUNG STRASSEN BESTEHEND		GESTALTUNGSELEMENTE
	NEU		BEST. PARZELLIERUNG
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG		SPIELPLATZ
	SAMMELPLATZ KEHRICHT + CONTAINER		VORSCHLAG NEU
	BAUFELDER / BAULINIEN		BAUM/ BAUMGRUPPEN (NEUANPFLANZUNGEN)
	BAUFELD FÜR HAUPTBAUTEN		SITZPLATZ
	BAUFELD FÜR BEWOHNTE AN- + NEBENBAUTEN		FIRSTRICHTUNG GEBÄUDE NEU
	BAUFELD FÜR UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN		HECKE (NEUANPFLANZUNGEN)
	STRASSENBAULINIEN		WEITERE ANGABEN (MIT HINWEISENDEM CHARAKTER)
	ELEKTRIZITÄT		GEBÄUDE BESTEHEND
	BASISERSCHLISSUNG BESTEHEND (KABELLEITUNG)		HOCHSTAMMBÄUME BESTEHEND
	DETAILERSCHLISSUNG BESTEHEND (KABELLEITUNG)		HAUSZU- + WEGFAHRT
	TRAFO		GEWÄSSER
	BEST. VERTEILKASTEN (VK)		WALD
	BEST. KANDELABER		AUSSICHTSPUNKT MIT ANGABE DES BLICKWINKELS
	TELEFON - LEITUNG BESTEHEND		HÖHEKURVEN (ÄQUIDISTANZ 1,00m)
			SPIEL- + TUMMELPLATZ ROBINSONSPIELPLATZ FEUERSTELLEN

Der bestehende Überbauungsplan legt u. a. verschiedene Wirkungsbereiche, die Erschliessung, Baufelder und -linien für Hauptbauten und bewohnte bzw. unbewohnte An- und Nebenbauten, max. Bruttogeschossflächen (BGF) für die Hauptbauten, Anschlüsse Elektrizität, Kanalisation und Wasser sowie Gestaltungselemente wie Bäume, Hecken oder Sitzplatz fest.

Fazit Überbauungsplan Der gültige Überbauungsplan ist sehr detailliert und regelt viele Sachverhalte, welche im Rahmen der Realisierung der Überbauung zu berücksichtigen waren. Da die Überbauung inzwischen realisiert ist, sind viele Festlegungen hinfällig geworden. Bei einer Neufassung des Überbauungsplans können deshalb bereits realisierte Festlegungen wie Elektrizität, Wasser, Kanalisation weggelassen werden. Weiter wird eine einfachere und anwenderfreundlichere Lösung angestrebt.

2.2 Überbauungsvorschriften

Folgende wichtigsten Inhalte sind in den bestehenden Vorschriften enthalten (eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Vorschriften im Hinblick auf die Neufassung siehe Kapitel 3.2):

- Für die Gebiete A und B sind je eine max. Ausnützungsziffer von 0.6 bzw. 0.45 festgelegt.
- Weiter sind Bestimmungen zu den bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten bezüglich Nutzungsart und –mass enthalten.
- Für die verschiedenen Häuser, mit Ausnahme des bestehenden Bauernhauses (Haus A), wo das vorhandene Volumen massgebend ist, sind Gebäudelänge und Geschosszahl festgelegt. Bei der Gebäudelänge ist nebst der max. auch die min. Länge festgelegt.
- Die Vorschriften enthalten Aussagen zu Dachgestaltung, architektonische Gestaltung, Umgebungsgestaltung und Planzungen.
- Festlegungen zum Teilgebiet D, welches einem Landschaftsschutzgebiet entspricht
- Aussagen zur Erschliessung

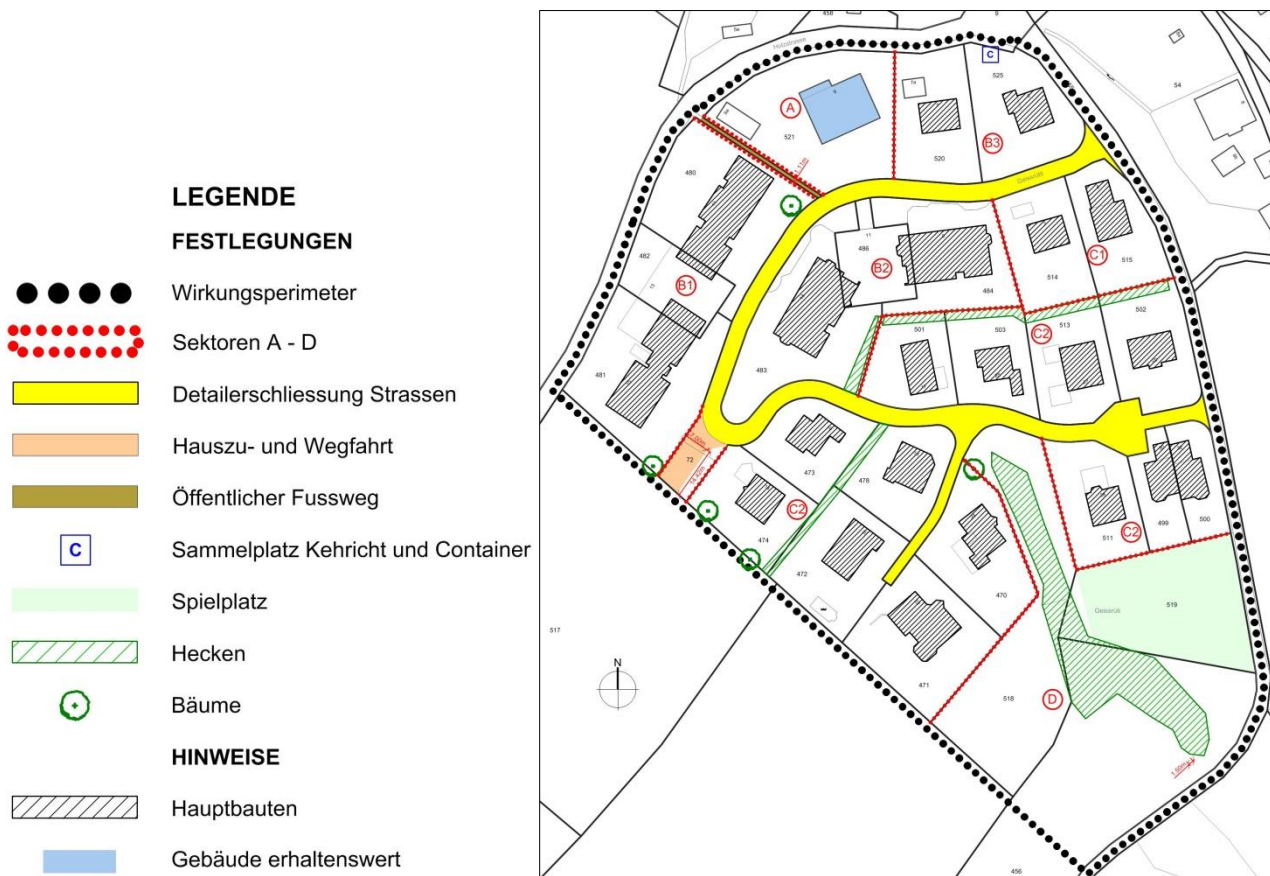
Fazit Überbauungsvorschriften Die bestehenden Überbauungsvorschriften enthalten Ausnützungsziffern. Im aktuellen Baureglement von 2011 wurden diese Ziffern in den ordentlichen Bauzonen ersatzlos gestrichen. Mit der entsprechenden Aufhebung der Nutzungsziffern in der UeO „Geissrütli“ sollen auch innerhalb dieses Baugebiets Voraussetzungen für die innere Verdichtung geschaffen werden. Eine Anpassung an die zeitgemässe baurechtliche Grundordnung der Gemeinde ist sinnvoll.

Da eine Neufassung der Überbauungsvorschriften von Gesetzes wegen die neuen Baubegriffe gemäss der BMBV übernehmen muss, sind etliche Begriffe anzupassen: Z. B. die Unterscheidung zwischen bisher bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten fällt weg. Neu sind in An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen zugelassen und gelten als unbewohnt. Etliche Sachverhalte der Überbauungsvorschriften sind im übergeordneten Recht bereits geregelt (z. B. das Verfahren der Bauvoranfrage) und können in einer Neufassung weggelassen werden.

3 Neufassung Überbauungsordnung

Die Neufassung der Überbauungsordnung besteht wiederum aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die Neufassung enthält deutlich weniger detaillierte Festlegungen. Einerseits, weil die Überbauung inzwischen realisiert ist und andererseits, weil Festlegungen, welche im übergeordneten Recht enthalten sind, weggelassen wurden. Die neue UeO enthält die neuen Begriffe und Messweisen gemäss der BMBV. Zur besseren Handhabung werden im Anhang der Vorschriften die Definitionen gemäss BMBV erläutert.

3.1 Überbauungsplan



Der Überbauungsplan enthält als Festlegungen den Wirkungspereimeter, die Sektoren A – D, den Bereich der Detailerschliessungsstrassen, die Hauszu- und Wegfahrt, den öffentlichen Fussweg, den Sammelplatz Kehricht und Container, den Spielplatz sowie Hecken und Bäume.

Hinweisend dargestellt sind die Hauptbauten und das bestehende erhaltenswerte Gebäude.

Die wesentlichsten Änderungen beinhalten: die Streichung mehrerer Bäume, da sie nie dem bestehenden Überbauungsplan entsprechend gepflanzt wurden; nur noch der nördliche Fusswegabschnitt ist enthalten, da der übrige Verlauf nie realisiert wurde; auf die Festlegung der Baubereiche (Baufelder) sowohl für Haupt- als auch für An- und Kleinbauten wird verzichtet und damit auch die Festlegung der max. BGF für die Hauptbauten, die zulässigen bauliche Nutzung richtet sich neu nach den festgelegten Grenzabständen, Geschosshöhen und –längen.

Weiter wurde auf die Festlegungen zu Kanalisation, Wasser und Elektrizität verzichtet, da diese realisiert wurden.

3.2 Überbauungsvorschriften

Bei der Neufassung der Überbauungsvorschriften lauten die wesentlichsten Inhalte wie folgt (in der grau hinterlegten Spalte sind Bemerkungen zu den Anpassungen enthalten):

Nutzungsart

- In den Sektoren A bis C sind Wohnungen und stilles Gewerbe zugelassen.
- Der Sektor D ist ein Landschafts-schongebiet gemäss Baureglement. Es darf als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Entsprechende Einrichtungen (Spiel- und Tummelplätze, Schrebergärten und dgl.) sind zugelassen, jedoch so anzuordnen und zu gestalten, dass sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)

- ⇒ Statt Verweis auf das Baureglement wird die Nutzungsart neu in den Überbauungsvorschriften festgelegt (vom Baureglement übernommen)
- ⇒ Teilgebiet C ist neu als Sektor D bezeichnet
- ⇒ Neu wird die Empfindlichkeitsstufe festgelegt.

Mass der Nutzung

Sekt.	GL	Fh	kA	gA	VG
A	Vorhandenes Volumen				-
B1	max. 35.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B2	max. 28.00 m	7.00m	3.60m	5.00m	2
B3	max. 20 m	6.50m	3.60m	9.00m	2
C1	max. 20 m	5.50m	3.60m	9.00m	2
C2	max. 20 m	5.50m	3.60m	8.00m	1

- ⇒ Aufhebung der AZ; im Überbauungsplan wird zudem die max. BGF-Festlegung pro Baufeld ersatzlos gestrichen
- ⇒ Die verschiedenen Sektoren entsprechen den bestehenden unterschiedlichen Nutzungsarten und -masse
- ⇒ Die bisherigen Gebäudehöhen werden für alle Sektoren übernommen. Gemäss BMBV werden sie neu Fassadenhöhen traufseitig bezeichnet.
- ⇒ Es werden die bisher geltenden Geschosshöhen übernommen.
- ⇒ Es wird der Hangzuschlag geregelt. Die Bestimmungen dazu stammen vom Gemeindebaureglement und sind BMBV-tauglich formuliert.
- ⇒ Es werden neu Grenzabstände festgelegt, welche die Baulinien ersetzen. Sie nehmen im Grundsatz Bezug auf den heutigen Bestand.
- ⇒ Die Bezeichnung „best. Bauernhaus“ trifft aufgrund der heutigen nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zu, daher die neue Bezeichnung „erhaltenswertes Gebäude“; lediglich Verweis auf übergeordnetes Recht

Erhaltenswertes Gebäude

- Das Gebäude ist gemäss dem kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Für den Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude gelten die Bestimmungen gemäss Art. 10a – 10e des BauG.

An- und Kleinbauten	- Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m ² nicht übersteigen.	⇒ Neue Definition; gemäss BMBV sind bewohnte An- und Kleinbauten nicht mehr zulässig; für diese Klein- und Anbauten gelten neu die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände
Dachgestaltung	- <i>unverändert</i>	
Architektonische Gestaltung	- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	⇒ Es wird der Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 411 des Baureglements übernommen. Da die Bauten in der UeO allesamt realisiert sind, sind die bisherigen ausführlichen Festlegungen zur architektonischen Gestaltung nicht mehr nötig.
Umgebungsgestaltung	- Die Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Dabei sind mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.	⇒ Vereinfacht, allgemeinere Festlegung
Vorgärten und Gärten	- <i>unverändert</i>	
Bäume und Hecken	- Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume und Hecken sind zu erhalten.	⇒ Vereinfachte Bestimmung
Abstellplätze für Autos und Zweiräder	- <i>unverändert</i>	
Erschliessung	- Die Haupterschliessung des Areals erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche der Detailerschliessung Strassen.	⇒ Festlegungen zu den Kosten gestrichen, da die Erschliessung realisiert ist und die Detailerschliessungsstrasse in Eigentum und Unterhalt von die Gemeinde übernommen wurde.
Aufhebung	- Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung Nr. 01 „Geissrütli“ vom 31. März 1987 aufgehoben.	⇒ neu
Siedlungsgestaltungsplan	- <i>gestrichen</i>	⇒ nicht mehr nötig da dieser Plan ebenfalls aufgehoben wird
Inkrafttreten	- Die Überbauungsordnung Nr. 1 "Geissrütli" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	⇒ Formulierung gemäss neuen Vorgaben AGR
Revision der Überbauungsvorschriften	- <i>gestrichen</i>	⇒ Es gilt das übergeordnete Recht

4 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Planbeständigkeit	Die bestehende UeO ist dreissigjährig. Sie wurde im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung (2011) nicht bearbeitet. Daher ist die Planbeständigkeit der UeO-Anpassung nicht vom Zeitpunkt der Genehmigung der aktuellen baurechtlichen Ordnung abhängig. Der Grundsatz der Planbeständigkeit ist nicht verletzt.
Übereinstimmung kantonaler Richtplan	Bei der Neufassung der UeO handelt es sich nicht um eine Umzonung. Daher sind die heute geltenden Umzonungsvoraussetzungen bezüglich Erschliessung und häuslichem Umgang mit dem Boden gemäss Massnahmenblatt A_01 nicht relevant.
Übereinstimmung kommunale Planungsziele	Die innere Verdichtung ist ein Planungsziel der Gemeinde (siehe Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung). Neu gelten nur noch die min. Grenzabstände und die max. Fassadenhöhen und -längen. Dadurch sind Erweiterungen bzw. Verdichtungen möglich.

5 Planerische Beurteilung und Würdigung

Ort- und Landschaftsbild	<p>Mit der Neufassung bleiben die Fassadenhöhen, die Geschosshöhe sowie die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung, Dachgestaltung sowie der Umgebungsgestaltung in den Grundsätzen erhalten. Neu bestehen mehr Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Aufhebung der Baufelder. Mit den festgelegten Grenzabständen und den gleichbleibenden max. Fassadenhöhen, bleibt eine mögliche Verdichtung orts- und landschaftsbildverträglich.</p> <p>Die Begrünung der Überbauung ist mit den entsprechenden Artikeln in den Überbauungsvorschriften sichergestellt. Daher bleibt trotz der Streichung mehrerer Bäume aus dem Überbauungsplan die Aussenraumqualität erhalten.</p> <p>Der allgemeine Gestaltungsartikel Art. 411 des Baureglements, welcher verlangt, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, wird in die Überbauungsvorschriften übernommen.</p>
Siedlungsentwicklung nach innen und Wohnqualität	<p>Die Neufassung der UeO schafft die Voraussetzung zur Innenentwicklung und zur häuslicheren Bodennutzung. Mit den unverändert übernommenen Fassadenhöhen wird sichergestellt, dass nicht höher als bisher gebaut werden kann.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass mit den neuen Festlegungen das durchgrünte Quartier Geissrütli und damit die Wohnqualität beibehalten werden.</p>

6 Planerlassverfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentliche Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

6.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dauert vom 12. Oktober bis 15. November 2017. Am 17. Oktober 2017 wird zudem eine Orientierungsversammlung zur UeO durchgeführt.

6.2 Vorprüfung

Folgt

6.3 Öffentliche Auflage

folgt

6.4 Beschluss Gemeinde

folgt

6.5 Genehmigung AGR

folgt