

# Überbauungsordnung „Oberhofen“

## Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Das Bauprojekt „Erschliessung Parzelle Nr. 320, Oberhofen“ vom 25.01.07 und Ergänzungen vom 10.09.07 mit den Plänen Nr. 2369 / 1 bis 7 bildet einen integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung.

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes
Art. 5	Gebietsunterteilung, Art der Nutzung
Art. 6	Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung
Art. 7	Architektonische Gestaltung
Art. 8	Firstrichtungen, Dachgestaltung
Art. 9	Lärmimmissionen
Art. 10	Umgebungsgestaltungsplan
Art. 11	Baufeld für Entsorgungsanlage
Art. 12	Bepflanzung
Art. 13	Erschliessung, Wendeplatz
Art. 14	Parkierung
Art. 15	Fussgänger, Velos
Art. 16	Entwässerung, Grundwasserstände
Art. 17	Planungs- und Erschliessungsvertrag
Art. 18	Inkrafttreten

## **Artikel 1      Zweck**

Die Überbauungsordnung soll im neu ausgeschiedenen Bauland die Erschliessung ab Kantonsstrasse regeln, den Bereich zwischen reinem Gewerbe und gemischter Nutzung koordinieren unter spezieller Berücksichtigung der Lärmsituation. Minimale Gestaltungsgrundsätze sollen va im Wohnbereich eine einheitliche Struktur ermöglichen.

## **Artikel 2      Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem strich-punktierten Perimeter gekennzeichnet.

## **Artikel 3      Stellung zur Grundordnung**

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Bowil .

## **Artikel 4      Inhalt des Überbauungsplanes**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Baufelder für gemischte Nutzung (WG2)
- Baufeld für Gewerbebauten
- Baufeld für Entsorgungsanlage
- Bereich für Nebenbauten und / oder Lärmschutzanlagen
- Erschliessungsstrasse mit Wendepplatz
- Fussgänger-/ Veloverbindung
- Grünfläche
- RH = Referenzhöhe in m.ü.M
- AT = max. Aushubtiefe in m
- obligatorische Hochstammbäume

## **Artikel 5      Gebietsunterteilung, Art der Nutzung**

Der Wirkungsbereich wird in drei Teile unterteilt:

Die nördlichen Baufelder A1 und A2 sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt.

Auch für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B gilt diese Nutzungszuordnung.

Im Baufeld B, entlang der Kantonsstrasse, sind Gewerbebauten vorgesehen. Art. 36 der Grundordnung der Gemeinde hat Gültigkeit.

Bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse ist die Fläche C für Kerichtcontainer reserviert.

## **Artikel 6 Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung**

Für die Messweise der Gebäudehöhe gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, wobei die Höhe in den Baufeldern A ab der definierten Referenzhöhe anstelle der Terrainhöhe zu messen ist. Innerhalb des Baufeldes A1 muss die Referenzhöhe dem Standort entsprechend interpoliert werden.

Die maximale Aushubtiefe berücksichtigt den mittleren Grundwasserstand. Die Foundationen sind entsprechend vorzusehen. Tiefere Baugruben sind bewilligungspflichtig.

Die Sohlenhöhen der Kanalisationsleitungen sind zu beachten.

Innerhalb des Baufeldes A1 kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind innerhalb dieses Abstandes Anbauten möglich.

Im Baufeld für Gewerbebauten ist die Gebäudelänge nicht beschränkt. Zur Abschirmung der Wohnbauten gegen Strassen- und Bahnlärm ist eine möglichst lange und geschlossene Fassade erwünscht.

Für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B auf Parz. Nr. 822 gelten die Vorschriften für WG2 der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

## **Artikel 7 Architektonische Gestaltung**

Die Überbauung der Baufelder A1 und A2 hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel etc. zu verwenden.

Lange Gewerbebauten sind durch Materialwahl, Fensterflächen, Fassadenfarben und lockere Bepflanzung optisch zu strukturieren.

## **Artikel 8 Firstrichtungen, Dachgestaltung**

Die Firstrichtungen sollen im Baufeld A2 senkrecht, in den übrigen senkrecht oder parallel zur Kantonsstrasse sein.

Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern versehen werden; im Baufeld B und bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer erlaubt. Sie sind zu begrünen.

## **Artikel 9 Lärmimmissionen**

Es gelten die Empfindlichkeitsstufen gemäss Baugrundordnung der Gemeinde.

Im Bereich für Nebenbauten und Lärmschutzanlagen südlich von Baufeld A1 sind zum Schutze der dahinterliegenden Wohnbauten allenfalls notwendige Massnahmen vorzusehen. Je nach Lärmabschirmung durch die vorgelagerten Gewerbebauten kann auf Lärmschutzmassnahmen verzichtet werden.

Bei den Gewerbebauten sind die Lärmempfindlichen Räume (Büro, Sitzungszimmer) entsprechend zu isolieren. Die Belüftung dieser Räume ist sicherzustellen.

Sofern Baufeld B nicht vor den Baufeldern A1 und A2 realisiert wird, ist entlang der Kantonsstrasse ein Lärmschutzwall oder eine – mauer von ca. 150 – 170 cm Höhe zu erstellen.

## **Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan**

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 15 Abs. 1 lit. d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützkörper
- Einfriedungen / Lärmschutzmassnahmen
- Bepflanzung mit Hecken und/ oder Hochstammbäumen

## **Artikel 11 Baufeld für Entsorgungsanlage**

Das im Plan blau dargestellte Baufeld C ist als Containerplatz vorgesehen. Er darf überdeckt werden. Dafür gelten die Vorschriften für unbewohnte Nebenbauten (Grundordnung der Gemeinde Art. 14). Eine Bepflanzung als Sichtschutz ist erlaubt; dabei sind die Sichtfelder zu beachten.

## **Artikel 12 Bepflanzung**

Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit einheimischen Hochstammbäumen sind dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

Die bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern zu versehen. Die erforderlichen Sichtweiten sind dabei zu berücksichtigen.

### **Artikel 13 Erschliessung / Wendeplatz**

Die im Plan grau dargestellte Strasse dient der Erschliessung der Neubauten innerhalb der Baufelder. Im östlichen Teil des Baufeldes A1 ist beim vorgesehenen Fussgängerdurchgang eine zusätzliche private Ausfahrt in die bestehende Gemeindestrasse gestattet.

Wendeplatz: Der Wendeplatz dient va den Gewerbebetrieben und soll in deren Vorplätze integriert werden. Dessen Nutzung durch die übrigen Anstösser regelt die Einwohnergemeinde mittels Dienstbarkeitsverträgen.

### **Artikel 14 Parkierung**

Parkplätze und offene Unterstände dürfen bis 1 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden (Dachvorsprung max. 0.5 m). Die Sichtlinien sind zu beachten. Die Parkierung soll wo möglich koordiniert und konzentriert werden. (vergl. Anhang)

Parkplätze sind mit sickerfähigem Belag zu versehen.

### **Artikel 15 Fussgänger / Velos**

Die Lage und der Ausbau der speziellen Anlagen gem Plan.

### **Artikel 16 Entwässerung / Grundwasserstände**

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Strassenabwasser ist mittels Drainbelag oberflächlich diffus versickern zu lassen.

Mit Ausnahme von Umschlag- und Lagerplätzen gefährlicher Güter sind Fahrbahnen und Vorplätze mit sickerfähigem Belag zu versehen.

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

### **Artikel 17 Infrastrukturvertrag**

Es gilt der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 4.11.2005 (Art.89 Abs. 4 BauG).

**Artikel 18 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

\*\*\*\*\*

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 03.01.2007 bis 12.01.2007

Vorprüfung vom 10.10.2007

Publikation im Amtsanzeiger am 19.10.2007

Öffentliche Auflage vom 20.10.2008 bis 20.11.2008

Einspracheverhandlung am 20.12.2007

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.03.2008

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident: Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, der **26. Mai 2008** Der Gemeindeschreiber: ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: ... **31 JULI 2008**

# Anhang

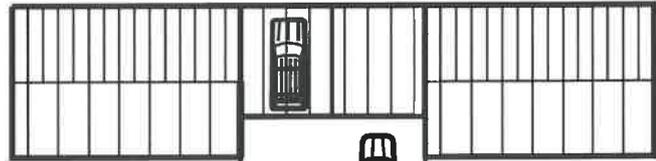


Parkplatz od.  
Unterstand



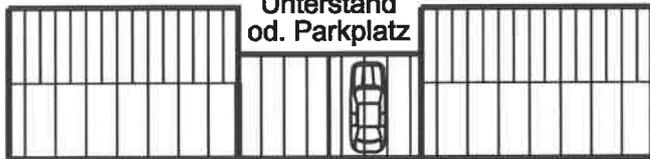
Erschliessungsstrasse

Garage,  
Unterstand  
od. Parkplatz



Erschliessungsstrasse

Garage,  
Unterstand  
od. Parkplatz



Erschliessungsstrasse

# Gemeinde Bowil

## Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

### Oberhofen

nach Art. 122 Abs. 6 BauV

bestehend aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

### **Überbauungsvorschriften**

#### **Artikel 5 Gebietsunterteilung, Art der Nutzung**

Der Wirkungsbereich wird in drei Teile unterteilt:

Die nördlichen Baufelder A1 und A2 sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt. Auch für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B gilt diese Nutzungszuordnung.

Im Baufeld B, entlang der Kantonsstrasse, sind Gewerbebauten vorgesehen. Art. 36 der Grundordnung der Gemeinde hat Gültigkeit.

~~Bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse ist~~ Die Fläche C ist für Kerichtcontainer reserviert.

#### **Artikel 11 Baufeld für Entsorgungsanlage**

Das im Plan blau dargestellte Baufeld C ist als Containerplatz vorgesehen. Er darf überdeckt werden. ~~Dafür gelten die Vorschriften für unbewohnte Nebenbauten (Grundordnung der Gemeinde Art. 14).~~ Eine Bepflanzung als Sichtschutz ist erlaubt; dabei sind die Sichtfelder zu beachten.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 20.08.2009 (Nr. 34)

Öffentliche Auflage vom 21.08.2009 bis 21.09.2009

Einspracheverhandlungen am —

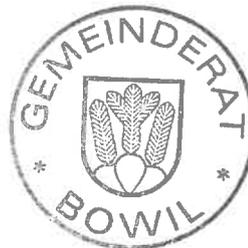
Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.11.2009

Namens des Gemeinderates:



Der Präsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **24. NOV. 2009**

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **10. Dez. 2009**



Kanton Bern

Gemeinde Bowil



## Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften „Oberhofen“

gem. Art. 122 Abs. 7 BauV

26.05.2016	Gezeichnet: -		Ruefer Ingenieure AG Dipl. Kulturingenieure ETH / SIA Bernstrasse 14 3550 Langnau i/E Tel. 034 408 48 48 rueferag@ruefer-ing.ch
	Kontrolliert: drj		
Auftrag Nr. 4.18729	Format: A4		

### Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger Konolfingen vom 07.07.2016

Öffentliche Auflage vom 08.07.2016 bis 08.08.2016

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Bowil am 15.08.2016

Der Präsident:  .....

Der Gemeindeschreiber:  .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **16. SEP. 2016**, Der Gemeindeschreiber:  .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **14. Nov. 2016**  .....



## Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften „Oberhofen“

Nach Artikel 122 Abs. 7 BauV

### Artikel 16 Entwässerung / Grundwasserstände

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Strassenabwasser ist ~~mittels Drainbelag~~ oberflächlich diffus versickern zu lassen.

Mit Ausnahme von Umschlag- und Lagerplätzen gefährlicher Güter sind ~~Fahrbahnen und~~ Vorplätze mit sickerfähigem Belag zu versehen. ~~Fahrbahnen können mit sickerfähigem Belag versehen werden.~~

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

(Änderungen in rot)