



# Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

## Überbauungsvorschriften

**Weitere Unterlagen:**  
Überbauungsplan 1:500  
Erläuterungsbericht  
Änderung Baureglement

### Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Kirchdorf  
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	02.12.2021	Überbauungsvorschriften



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
	Art. 1 Planungszweck .....	1
	Art. 2 Wirkungsbereich .....	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung .....	1
	Art. 4 Qualitätssicherung .....	1
	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans .....	1
<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b> .....	<b>1</b>
	Art. 6 Baubereiche .....	1
	Art. 7 Art der Nutzung .....	2
	Art. 8 Mass der Nutzung .....	2
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 9 Erschliessungsbereiche und Parkierung .....	2
	Art. 10 Energie .....	2
	Art. 11 Lärmschutz .....	2
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 12 Baugestaltung .....	3
	Art. 13 Dachgestaltung .....	3
	Art. 14 Dachaufbauten .....	3
	Art. 15 Umgebungsgestaltung .....	3
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>4</b>
	Art. 16 Inkrafttreten .....	4
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>5</b>

# 1 Allgemeines

Zweck	<b>Art. 1 Planungszweck</b> Die UeO Winkel zur ZPP 1 ermöglicht die Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.
Wirkungsbereich	<b>Art. 2 Wirkungsbereich</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	<b>Art. 3 Stellung zur Grundordnung</b> Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Kirchdorf.
Qualitätssicherung	<b>Art. 4 Qualitätssicherung</b> 1 Das im Gutachterverfahren erarbeitete Richtprojekt der Holzhausen Zweifel Architekten ist zusammen mit dem Schlussbericht vom 28.04.2021 für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume wegleitend. 2 Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachexpert/innen aus dem Gutachterverfahren (Architektur, Grünraum, Denkmalpflege) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese bestätigen der Baubewilligungsbehörde mittels Fachbericht die Übereinstimmung mit dem Richtprojekt oder beraten bei Bedarf die Bauherrschaft hinsichtlich allfälliger Änderungen zur Übereinstimmung mit dem Richtprojekt.
Inhalt des Überbauungsplans	<b>Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans</b> 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich</li><li>– Lage der Baubereiche (A–C)</li><li>– Lage des Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile</li><li>– Lage der Erschliessungsbereiche A und B</li><li>– Lage der Aussenraumbereiche</li><li>– Bereich mit Pflästerung</li><li>– Firstrichtungen</li><li>– Lage der Einfahrten zu den Parkplätzen und der Einstellhalle</li></ul> 2 Hinweisend dargestellt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>– amtliche Vermessung</li><li>– Koordinatenpunkte zur Vermessung der Baubereiche</li><li>– der Brunnen</li><li>– Bäume</li></ul>

## 2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	<b>Art. 6 Baubereiche</b> 1 Die Baubereiche A–C bezwecken die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern. 2 Die Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Darüber hinaus
-------------	---

sind zugelassen:

- vorspringende Gebäudeteile mit einem zulässigen Anteil von max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts im Bereich für vorspringende Gebäudeteile;
- Dachvorsprünge gemäss Art. 13 Abs. 3.

Art der Nutzung

### Art. 7 Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.

Mass der Nutzung

### Art. 8 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und der minimalen und maximalen Geschossfläche oberirdisch.

2 In den einzelnen Baubereichen gelten die folgenden Fassadenhöhen traufseitig und Geschossflächen oberirdisch:

Baubereich	Fh t [m]	GFo min. [m <sup>2</sup> ]	GFo max. [m <sup>2</sup> ]
<b>A</b> (Kirchgasse)	8.0	500	650
<b>B1</b> (Seegasse)	8.5	750	950
<b>B2</b> (Seegasse)	4.0	40	100
<b>C</b> (Hof)	7.5	910	1'100
<b>Total</b>		2200	2'800

## 3 Erschliessung

Erschliessungs-  
bereiche und  
Parkierung

### Art. 9 Erschliessungsbereiche und Parkierung

1 Der Erschliessungsbereich A dient der Erschliessung der Einstellhalle und der Besucherparkplätze.

2 Der Erschliessungsbereich B dient als Hauszugang und Notzufahrt zu den einzelnen Baubereichen. Das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

3 Die Parkierung erfolgt im Erschliessungsbereich A sowie konzentriert in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle. Die Einfahrt erfolgt ab den im Plan eingetragenen Einfahrten. Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung von Art. 15 Abs. 1 UeV im ganzen Wirkungsbereich zugelassen.

4 In den Erschliessungsbereichen sind keine Gebäude zugelassen.

5 Im Erschliessungsbereich B ist der Bereich „Pflästerung“ mit einer Pflästerung zu realisieren. Für die übrigen Erschliessungsbereiche wird die Materialisierung im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Bereich „Pflästerung“ ist der Brunnen zu erhalten. Der Brunnen muss öffentlich zugänglich sein. In der Umgebung des Brunnens ist eine Linde zu pflanzen und zu erhalten.

Energie

### Art. 10 Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

Lärmschutz

### Art. 11 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 4 Gestaltung

Baugestaltung	<p><b>Art. 12 Baugestaltung</b></p> <p>1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten, Erschliessungs- und Aussenraumbereichen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Die Bauten sind in Bezug auf Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Materialisierung ist durch die Fachexpert/innen gemäss Art. 4 Abs. 2 beurteilen zu lassen.</p>
Dachgestaltung	<p><b>Art. 13 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Die Dächer der Gebäude sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. Über den Lauben in den Baubereichen B1 und C sind Schleppdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen.</p> <p>2 Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.</p> <p>3 Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche um max. 1.75 m überragen.</p> <p>4 Der Anbau im Baubereich B2 ist mit einem Schleppdach auszugestalten, dieser hat auf der Höhe der Traufe am Baubereich B1 anzusetzen.</p>
Dachaufbauten	<p><b>Art. 14 Dachaufbauten</b></p> <p>1 Als Dachaufbauten sind nur Schlepper und Dachflächenfenster zugelassen. Die Schlepper dürfen sowohl geschlossen (Hauptnutzflächen) oder offen (Aussenutzfläche) realisiert werden.</p> <p>2 Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) sind auf einer Nutzungsebene im Dach zugelassen. Dachflächenfenster sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen.</p> <p>3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) beträgt maximal 50% des Fassadenabschnitts des darunterliegenden Vollgeschosses.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 15 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>1 Der „Aussenraumbereich gemeinschaftlich“ bezweckt eine gemeinschaftliche Nutzung als Grünraum für gemeinschaftliche Gärten und Spielflächen. Dieser Bereich ist mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten. Die Einstellhalle darf das gesunde Wachstum der Bäume nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Der „Aussenraumbereich privat“ dient den jeweils angrenzenden Wohnungen zur privaten Nutzung als Aufenthaltsbereich, für Gärten und Spielflächen. Zugelassen sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD<sup>1</sup>.</p> <p>3 Im „Aussenraumbereich gemeinschaftlich oder privat“ sind alle Nutzungen und Bauten gemäss den Absätzen 1 und 2 hiavor zugelassen.</p>

---

<sup>1</sup> BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

## 5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

### **Art. 16 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom .....
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .....
Öffentliche Auflage	vom ..... bis .....
Einspracheverhandlungen	am .....
Erledigte Einsprachen	..... (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	..... (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	..... (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am .....
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident:	.....
Der Gemeindeschreiber:	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Kirchdorf, den .....
Der Gemeindeschreiber:	.....
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....