



# Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5

Überbauungsvorschriften, Stand Vorprüfung

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

**Impressum**

Gemeinde: Trubschachen

Auftraggeber: Halibut Immo AG

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch  
Truberholz AG, Längengrund 8, 3556 Trub, info@truberholz.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	29.07.2021	Vorprüfung

---

# 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 Inhalt des Überbauungsplans .....	1
<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b> .....	<b>1</b>
	Art. 5 Baubereiche .....	1
	Art. 6 Art der Nutzung .....	2
	Art. 7 Mass der Nutzung .....	2
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 8 Erschliessungsanlagen .....	2
	Art. 9 Parkierung .....	3
	Art. 10 Lärmschutz .....	3
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 11 Baugestaltung .....	3
	Art. 12 Dachgestaltung .....	3
	Art. 13 Umgebungsgestaltung .....	4
	Art. 14 Naturgefahren .....	4
	Art. 15 Wald-Baulinie .....	4
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>5</b>
	Art. 16 Inkrafttreten .....	5
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>6</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>7</b>
A1	Planausschnitte Vorprojekt Baubereiche A und B vom 30.06.2021 .....	7

# 1 Allgemeines

Zweck	<b>Art. 1 Planungszweck</b> Die UeO zur ZPP 5 ermöglicht die Realisierung einer leicht verdichteten Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die Umgebung.
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 Trubschachen.
Inhalt des Überbauungsplans	<b>Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans</b> 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich</li><li>– Lage der Baubereiche (A, B, C)</li><li>– Lage des Aussenraumes</li><li>– Pflanzbereich für Bäume/Hecken</li><li>– Lage der Erschliessungsanlagen</li><li>– Lage der Abstellplätze für Motorfahrzeuge</li><li>– Lage der Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle</li><li>– Freihaltebereich für die Umlegung des Vorder Weggräbli<sup>1</sup></li><li>– Wald-Baulinie</li><li>– Lage der höheren Stützmauern</li></ul> 2 Hinweisend dargestellt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewässerraum gemäss Zonenplan Gewässerräume</li><li>– amtliche Vermessung</li><li>– schützenswerter Speicher</li><li>– Siedlungsinterne Erschliessungen (Notzufahrt, Landwirtschaft)</li><li>– Teich</li></ul>

## 2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	<b>Art. 5 Baubereiche</b> 1 Der Baubereich A bezweckt den ebenbürtigen Ersatz des vorderen Teils des erhaltenswerten Gebäudes Nr. 31 für die Wohn- und Gewerbenutzung sowie den Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebs im hinteren Gebäudeteil. 2 Der Baubereich B bezweckt die Realisierung eines Neubaus mit Wohn- und Gewerbenutzung und der zentralen Einstellhalle. 3 Der Baubereich C bezweckt die Realisierung von mehreren individuellen Wohneinheiten in zwei Baureihen. Zugelassen ist auch die Erstellung von
-------------	---

---

<sup>1</sup> Verlauf gemäss Wasserbauplan

Fahrnisbauten, dauerhaften kleinen Gebäuden<sup>1</sup> und Kleinbauten.

4 Die Bauten sind inkl. vorspringender Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche allseitig um max. 1.2 m überragen.

5 In der ersten Bauetappe muss mindestens der Baubereich B sowie die vollständige Erschliessung der Einstellhalle realisiert werden. Desweiteren ist die Etappierung der Bauherrschaft überlassen.

Art der Nutzung

#### Art. 6 Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, soweit die Emissionen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Mass der Nutzung

#### Art. 7 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Fassadenhöhen traufseitig/giebelseitig und der minimalen und maximalen Geschossfläche oberirdisch (GFo).

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

Baubereich	Fh t [m]	Fh g [m]	GFo min.	GFo max.
<b>A</b> Ersatzneubau	9	15	800 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>
<b>B</b> Neubau	9	13	350 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
<b>C</b> kleine Gebäude	5.5	9.5	100 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

3 Für die Gebäude im Baubereich C gilt je eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 m<sup>2</sup>. Die Gebäudeabstände innerhalb des Baubereichs sind frei, soweit die Brandschutzvorschriften eingehalten werden.

### 3 Erschliessung

Erschliessungsanlagen

#### Art. 8 Erschliessungsanlagen

Der im Überbauungsplan als Erschliessungsanlagen bezeichnete Bereich gilt als Hauszufahrt und dient:

- der Erschliessung der Einstellhalle
- für den Zugang zum Geschiebesammler
- für den Zugang zu Parzelle Nr. 808
- als Hauszufahrt zu Parzelle Nr. 371

<sup>1</sup> Dauerhafte kleine Gebäude gelten als bewohnt, es kann sich dabei z.B. um Jurten, Zelte und dergleichen handeln. Die Bauten haben den sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Ansprüchen auch den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

Parkierung	<p><b>Art. 9 Parkierung</b></p> <p>1 Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge konzentriert in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle.</p> <p>2 Der im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Zugang zum Baubereich C dient nur als Notzufahrt, das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen ist im Baubereich C nicht gestattet.</p>
Lärmschutz	<p><b>Art. 10 Lärmschutz</b></p> <p>Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>

## 4 Gestaltung

Baugestaltung	<p><b>Art. 11 Baugestaltung</b></p> <p>1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Aussenräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Der First des Gebäudes im Baufeld B darf denjenigen im Baufeld A nicht überragen.</p> <p>3 Die Bauten im Baubereich C sind in der vorderen Baureihe in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen. In der hinteren Baureihe ist eine vielfältige Gestaltung zugelassen.</p> <p>4 Das unter Bezug des Berner Heimatschutzes erarbeitete Vorprojekt bestehend aus Situationsplan und Ansichten vom 30.06.2021 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten in den Baubereichen A und B, für die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als Grundlage für die weitere Projektierung hinweisend beizuziehen.</p>
Dachgestaltung	<p><b>Art. 12 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Die Dächer der Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind als gleichgeneigte Satteldächer mit oder ohne Gehrschild auszubilden.</p> <p>2 Die Dachgestaltung im Baubereich C ist unter Berücksichtigung von Art. 11 Abs. 3 UeV frei, es sind auch Flachdächer, Zeltdächer oder sonstige Dachformen zugelassen.</p> <p>3 Als Dachaufbauten ist pro Dachfläche zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– im Baubereichen A je maximal eine Dachaufbaute mit einer Breite von 8,5 m;</li><li>– im Baubereich B je max. eine Dachaufbaute mit einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge.</li></ul> <p>Zusätzlich sind Dachflächenfenster, Lichtbänder und Solaranlagen<sup>1</sup> zugelassen. Im Baubereich C sind nur Dachflächenfenster und Solaranlagen zugelassen.</p> <p>4 Für An- und Kleinbauten mit einer Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> sind im ganzen Wirkungsbereich auch Flachdächer zugelassen.</p>

---

<sup>1</sup> Solaranlagen sind gemäss Art. 18a RPG baubewilligungsfrei.

Umgebungsgestaltung

### Art. 13 Umgebungsgestaltung

1 Der Aussenraum bezweckt eine gemeinschaftliche Nutzung als Grünraum, für gemeinschaftliche Gärten und Spielflächen und die landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe.

2 Im Aussenraum sind die folgenden Bauten und Anlagen zugelassen:

- unterirdische Gebäude(teile);
- gemeinschaftlich genutzte Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m<sup>2</sup> und einer Fh t von 3.5 m. Der schützenswerte Speicher kann mit Zustimmung der Denkmalpflege und soweit mit den übrigen Vorschriften vereinbar im gesamten Wirkungsbereich verschoben werden.
- Erschliessungsanlagen wie Fusswege, eine direkte Zufahrt zum Baubereich C als Notzufahrt sowie die nötigen Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung um den Stallteil des Baubereichs A und vor und hinter dem Baubereich B;
- Bauten und Terrainveränderungen im Zusammenhang mit dem Wasserbauprojekt zur Umlegung des Vorder Weggräblis;
- Versickerungsanlagen sowie Bauten und Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren inkl. zusätzlichen Stützmauern.

2 Die im Überbauungsplan bezeichneten Stützmauern dürfen bis zu 3.2 m hoch sein. In den übrigen Gebieten sind Stützmauern bis max. 1.2 m Höhe<sup>1</sup> zugelassen.

3 In den Pflanzbereichen für Bäume oder Hecken sind Hochstammbäume oder naturnahe Hecken als Gestaltungselemente und zum ökologischen Ausgleich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4 Der Freihaltebereich für die Umlegung des Vorder Weggräbli bezweckt die Freihaltung dieses Bereichs von zusätzlichen Bauten und Anlagen, soweit sie nicht für die Erschliessung der Baubereiche zwingend notwendig sind. Nach der Gewässerumlegung gelten in diesem Bereich die Bestimmungen des Gewässerraums.

Naturgefahren

### Art. 14 Naturgefahren

Zusammen mit der Baueingabe ist jeweils ein aktualisiertes Gefahrengutachten einzureichen, das die nötigen und vorgesehenen Schutzmassnahmen aufzeigt.

Wald-Baulinie

### Art. 15 Wald-Baulinie

1 Die Baubereiche A, B und C werden gegenüber dem Wald von einer verkürzten Wald-Baulinie begrenzt. Auf der dem Wald abgewandten Seite der Wald-baulinie ist keine Ausnahme für das Bauen im Waldabstand notwendig.

2 Hinter der Wald-Baulinie sind Bauvorhaben, soweit sie mit den übrigen Vorschriften vereinbar sind, im Baubewilligungsverfahren der zuständigen Stelle zur Beurteilung vorzulegen.

---

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Art. 13 Abs. 1 UeV, Stützmauern zum Schutz vor Naturgefahren sind auch höher zugelassen.

## 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: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

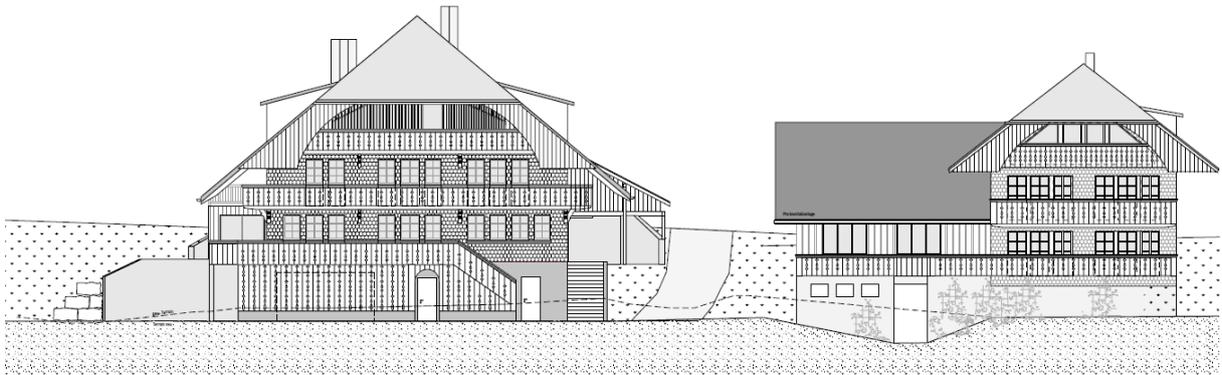
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Trubschachen, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am .....

## Anhang

### A1 Planausschnitte Vorprojekt Baubereiche A und B vom 30.06.2021



#### Baubereich A



Baubereich B

