

**Kanton Bern**

**Einwohnergemeinde Huttwil**

# **Überbauungsordnung Nr. 6 "Dählenknubel"**

**Überbauungsvorschriften Nr. 6/c**  
**Rechtsverbindlich nur für die 2. Bauetappe**

**Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV**

Verfasser:

Spichiger und Häfeli, Architekten HTL, Friloweg 504, 4950 Huttwil  
Tel. 062 962 32 82 FAX 062 962 32 83

## INHALTSVERZEICHNIS

### I ALLGEMEINES

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite	1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite	1
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplanes	Seite	1
Art. 4	Etappen	Seite	1

### II HAUPTBAUTEN / AN- UND ERWEITERUNGSBAUTEN / AUTOUNTERSTÄNDE

Art. 5	Nutzung	Seite	2
Art. 6	Baupolizeiliche Masse	Seite	2
Art. 7	Baulinien / Gebäudeabstände	Seite	3
Art. 8	Architektonische Gestaltung	Seite	3
Art. 9	Dachausbau / Dachgestaltung	Seite	3
Art. 10	An- und Erweiterungsbauten	Seite	4
Art. 11	Autounterstände	Seite	4

### III ERSCHLIESSUNG

Art. 12	Strassen / Werkleitungen	Seite	4
Art. 13	Fusswege	Seite	5
Art. 14	Wendeplätze	Seite	5
Art. 15	Parkierung / Abstellplätze	Seite	5

### IV UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 16	Umgebungsgestaltung / Bepflanzung	Seite	5
Art. 17	Stützmauern / Böschungen / Terrainveränderungen	Seite	6
Art. 18	Freihaltezone	Seite	6

### V WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 19	Baubewilligungsverfahren	Seite	6
Art. 20	Vereinbarungen	Seite	7
Art. 21	Inkrafttreten	Seite	7
Art. 22	Revision / Ausnahmen	Seite	7

GENEHMIGUNGSVERMERK	Seite	8
---------------------	-------	---

## I ALLGEMEINES

### Art. 1

Wirkungsbereich

<sup>1</sup> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 6 "Dählenknubel", 2. Bauetappe, ist im Überbauungsplan Nr. 6/a mit einer schwarzen, punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung Nr. 6 "Dählenknubel", 2. Bauetappe, besteht aus:

- Überbauungsplan Nr. 6/a
- Überbauungsvorschriften Nr. 6/c

### Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in dieser Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt wird, gelten das Baureglement und die Zonenpläne der Einwohnergemeinde Huttwil als ergänzendes Recht.

### Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Bauten
  - Bereiche der Hauptbauten
  - die minimalen Gebäudeabstände
  - Bereiche der eingeschossigen An- und Nebenbauten
  - Bereiche der erdüberdeckten Nebenbauten
  - Bereiche für erdüberdeckte Autoabstellplätze
  - Verbindliche Firstrichtungen
- b) Erschliessung
  - Lage der Detailerschliessung
  - Lage der Landwirtschaftswege
  - Lage der Fusswege/Pfade
- c) Bepflanzung/Aussenflächen
  - Lage der bestehenden Bepflanzung
  - Bereich der Geländeterrassierung
  - Freihaltezone

### Art. 4

Etappen

Der Überbauungsplan "Dählenknubel" ist in drei Etappen gegliedert. Jede Etappe kann in sich abgeschlossen erstellt werden. Mit der Realisierung einer nächsten Etappe darf erst nach der Realisierung von 1/2 der möglichen Gebäude der vorangehenden Etappe begonnen werden.

## II HAUPTBAUTEN / AN- UND ERWEITERUNGSBAUTEN / AUTOINTERSTÄNDE

### Art. 5

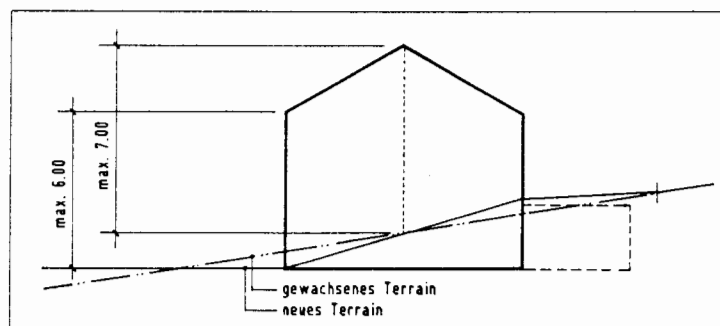
Nutzung

- <sup>1</sup> Das vom Überbauungsplan umschriebene Gebiet ist eine Wohnzone. Zusätzlich dürfen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.
- <sup>2</sup> Als Grenze für Lärmimmissionen gilt im Perimeter der Überbauungsordnung die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

### Art. 6

Baupolizeiliche Masse

- <sup>1</sup> Die maximale Gebäudelänge innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder richtet sich nach dem Baureglement Huttwil, Art. 47, Zone W2.
- <sup>2</sup> Die max. Geschosszahl ist unbeschränkt und richtet sich nach dem max. umschriebenen Gebäudevolumen. Der Dachausbau ist über der gesamten Geschossfläche zulässig. Die max. zulässige Kniewandhöhe ist nicht begrenzt.
- <sup>3</sup> Die Gebäudehöhe bei den Häusern unterhalb des Ahornweges darf max. m 7.0 resp. bergseitig max. m 5.0 nicht überschreiten. Die Inanspruchnahme eines Hangzuschlages von m 1.0 ist mit Ausnahme der Bergseite gestattet, wobei die Häuser max. m 7.0 in Erscheinung treten dürfen.
- <sup>4</sup> Die Gebäude oberhalb des Ahornweges dürfen max. m 6.0 in Erscheinung treten. Die Dachfirst darf das gewachsene Terrain max. m 7.0 überschreiten, gemessen von OK Dachbelag senkrecht auf das gewachsene Terrain.



## Art. 7

Baulinien/Gebäudeabstände

<sup>1</sup> In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinie (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. Balkone, Vordächer, Erker über alle Geschosse, Wintergärten etc. dürfen max. m 1.50 über die Baufelder hinausragen.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand richtet sich nach dem Baureglement Huttwil, Art. 26 und Art. 47, Zone W2.

## Art. 8

Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gesamtanlage einer Überbauungsetappe ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Dachgestaltung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup> Die Bauten sollen mit natürlichen Baumaterialien gestaltet werden. Nicht zugelassen sind glänzende Baumaterialien, Stahlskelettbauten oder transparente Kunststoffplatten.

<sup>3</sup> Es sind keine grellen Farbtöne zugelassen. Die Farbgebung resp. Bemusterung sind jeweils durch die Baubehörde bewilligen zu lassen.

## Art. 9

Dachausbau/Dachgestaltung

<sup>1</sup> Hauptgebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan eingetragenen Firstrichtungen und Gebäudefluchten sind einzuhalten. Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 20 Grad und darf im Maximum 35 Grad a.T. betragen. Bei asymmetrischen Dächern darf der Unterschied zwischen den Dachflächen maximal 15 Grad a.T. betragen.

Sofern verschiedene Ortlängen gewählt werden, darf deren Verhältnis max. 2:3 betragen. Pulldächer sind nicht zugelassen.

<sup>2</sup> In den Dachflächen sind folgende Formen von Aufbauten zulässig:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schlepplöchern
- Dreieckslukarnen
- Dachflächenfenster

Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie dürfen in ihrer Breite nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Im Einzelnen ist die Lukarnenbreite frei. Bei Dreieckslukarnen wird die Breite in deren Höhenmitte gemessen. Pro Haus ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.

<sup>3</sup> Einzelne Dachflächenfenster haben eine max. Rahmenmassbegrenzung von m<sup>2</sup> 1.10 (m 0.78 x 1.40). Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil (rechtwinklig gemessen) näher als m 0.80 an die First oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen.

<sup>4</sup> Dächer haben einen Dachvorsprung von min. m 0.30 aufzuweisen. Ausserhalb der Fassadenflucht dürfen Dachteile nicht miteinander verbunden (verschalt) werden. Weiter ist das Verbinden und Verschalen von Traufe und Teilen im Kniestockbereich nicht gestattet. Die Hauptdächer sind mit Ziegeln oder Faserzementschiefer einzudecken. Grossflächige Platten oder Wellplatten sind nicht zugelassen.

#### Art. 10

An- und Erweiterungsbauten

<sup>1</sup> In den Bereichen für An- und Erweiterungsbauten ist das Erstellen von Gebäudeteilen wie z.B. Schöpfe, Holzlager, Hallen, Raumerweiterungen, Terrassen etc. gestattet.

<sup>2</sup> Die An- und Erweiterungsbauten unterhalb des Ahornweges dürfen eine max. sichtbare Höhe von m 4.0, inkl. geschlossene Brüstung, aufweisen.

<sup>2a</sup> Die An- und Erweiterungsbauten oberhalb des Ahornweges dürfen eine max. sichtbare Höhe von m 3.0, inkl. geschlossene Brüstung, aufweisen.

<sup>3</sup> Die Dimensionen innerhalb der Bereiche sind frei. Die Gestaltung hat sich beim Hauptbau architektonisch einzufügen.

#### Art. 11

Autounterstände

<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen müssen unterirdische/erdüberdeckte Autoabstellplätze erstellt werden. Das Anbringen von Toren ist nur gestattet, wenn jederzeit die Zufahrt sichergestellt ist. Die max. sichtbare Höhe inklusive offene oder geschlossene Brüstung beträgt m 4.0. Diese Höhe wird bei dahinter liegenden Gebäuden nicht berücksichtigt.

### III ERSCHLIESSUNG

#### Art. 12

Strassen/Werkleitungen

<sup>1</sup> Im Bereich des Überbauungsplanes wird die Basis- und Detailerschliessung geregelt. Die Lindenstrasse gilt als Basiserschliessung.

<sup>2</sup> Die Detailerschliessungsstrassen innerhalb der drei Etappen sind durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Dazu gehören auch die erforderlichen Werkleitungen, sofern solche nicht Bestandteile der Basiserschliessung sind.

<sup>3</sup> Die Detailerschliessungen sind entsprechend den Gebäudeetappen (Art. 4) zu erstellen, wobei vor Beginn der nächsten Etappe die vorangegangene in Betrieb sein muss (ohne Feinbelag).

## Art. 13

Fusswege

- <sup>1</sup> Alle Fusswege im Überbauungsplan sind durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Sie gelten als Anlagen der Detailerschliessung. Für den Bau der Fusswege gelten die gleichen Vorschriften wie bei Art. 12.
- <sup>2</sup> Die Fusswege haben eine minimale Breite von m 1.20 aufzuweisen. Das Gefälle ist dem natürlichen Gelände anzupassen und wo möglich sehr gering zu halten. Treppen innerhalb der Fusswege sind möglichst zu vermeiden.
- <sup>3</sup> Längs der Fusswege ist eine genügende Beleuchtung einzurichten. Ferner sollen einige Sitzgelegenheiten gebaut werden.

## Art. 14

Wendeplatz

- <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan eingetragene Wendeplatz ist von jeder baulichen Einrichtung freizuhalten, insbesondere sind Parkierungen und Bereitstellung von allen Kehrachtsammelgefässen innerhalb des Wendeplatzes nicht zugelassen.
- <sup>2</sup> Der Wendeplatz gilt als Anlage der Detailerschliessung und gehört somit zur öffentlichen Strasse.

## Art. 15

Parkierung/Abstellplätze

- <sup>1</sup> Die für die Überbauung nötigen Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen vorzusehen. Für die Bemessung gilt Art. 50 BauV.
- <sup>2</sup> Die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind in genügender Zahl vorzusehen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## IV UMGEBUNGSGESTALTUNG

## Art. 16

Umgebungsgestaltung/Bepflanzung

- <sup>1</sup> Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit einem Grundrissplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
  - Angrenzende Grün- und Gartenbereiche
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
  - Böschungen resp. Stützmauern
  - Vorgesehene Bepflanzungen
  - Standort Grünkompost

## Art. 17

Stützmauern/Böschungen/  
Terrainveränderungen

- <sup>1</sup> Stützmauern längs den Strassen und Fusswegen dürfen das Mass von m 1.70 ab fertigem Terrain nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Für die reine Terrassierung der Baulandfläche sind Stützmauern aus Beton nicht zugelassen.
- <sup>3</sup> Seitliche Flügelmauern bei Garagen und Hauseingängen sind unter Beachtung der Übersichtsverhältnisse und der Einfügung auszuführen.
- <sup>4</sup> Anstelle von Stützmauern aus Beton können Böschungsverbaumaterialien verwendet werden, wobei eine einwandfreie Foundation nachzuweisen ist.
- <sup>5</sup> Wo keine Stützmauern oder Böschungsverbaumaterialien vorgesehen sind, ist das Terrain im ursprünglichen Zustand zu belassen oder max. im Neigungsverhältnis 1:1 anzulegen.
- <sup>6</sup> Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Es soll eine parallele Linie von m 2.0 über oder unter dem gewachsenen Terrain nicht überschritten werden.
- <sup>7</sup> Auf der Talseite der Häuserreihe unterhalb des Ahornweges ist eine zusammenhängende, durchlaufende Geländeterrassierung zu erstellen. Der Bereich für diese Geländeterrassierung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

## Art. 18

Freihaltezone

In den ausgeschiedenen Freihaltezone dürfen keine Terrainveränderungen ausgeführt werden. Das Erstellen der vorgesehenen Fusswege ist davon ausgenommen.

Für bestehende Bauten besteht die Eigentums garantie. Zeitgemässer Unterhalt, Renovation und kleine Ergänzungen sind möglich.

## V WEITERE BESTIMMUNGEN

## Art. 19

Baubewilligungsverfahren

- <sup>1</sup> Als Ergänzung der Baugesuchsunterlagen kann die Verfasserin der Überbauungsordnung zur Stellungnahme beigezogen werden. Sie ist für die gestalterische Koordination zuständig.

## Art. 20

Vereinbarungen

<sup>1</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflichten/Kostenbeteiligungen usw.). Dienstbarkeiten müssen grundbuchlich festgehalten werden.

## Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

## Art. 22

Revision/Ausnahmen

<sup>1</sup> Für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr.6 "Dählenknubel" kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

<sup>2</sup> Für das Erteilen einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.