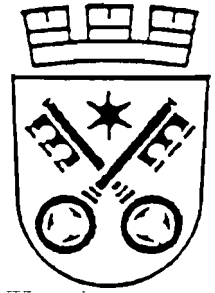


KANTON BERN

EINWOHNERGEMEINDE HUTTWIL



# Überbauungsordnung Nr. 6 "Dählenknubel"

Öffentliche Planaufgabe

## Überbauungsvorschriften Nr. 6/b

Verfasser:

**GERBER + FLURY AG**

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO  
ORTS- UND SIEDLUNGSPLANUNG  
AUDIOVISUELLE PRODUKTIONEN

Bettenhausenstr. 44, 3360 Herzogenbuchsee

Neue Vorschriften

ergänzt: 13. September 1993  
1. Oktober 1993  
25. Oktober 1993

# I ALLGEMEINES

## Art. 1

Wirkungsbereich

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

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung Nr. 6 "Dählenknubel" besteht aus:  
- Überbauungsplan Nr. 6/a  
- Überbauungsvorschriften Nr. 6/b

## 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

- Lage und Abmessung der Hauptbauten mit Mindestwohnungsanzahl
- die minimalen Gebäudeabstände
- Lage und Abmessung der eingeschossigen An- und Nebenbauten
- Lage der Bereiche für erdüberdeckte Autoabstellplätze
- Verbindliche Firstrichtungen
- Etappenfolge

b) Erschliessung

- Lage der Basiserschliessung (Lindenstrasse)
- Lage der Detailerschliessung
- Lage der Landwirtschaftswege
- Lage der Fusswege/Pfade
- Lage der Vorplätze/Versatzflächen und Zufahrten
- Lage gemeinsame Parkplätze

c) Bepflanzung/Aussenflächen

- Lage der bestehenden Bepflanzung
- Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume
- Bereiche für Feldgehölze
- Freihaltezone

d) Spezialbereiche

- Areal für Werkhof
- Bereich "Grüebli"

## 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 2/3 der möglichen Gebäude der vorangehenden Etappe begonnen werden.

## II HAUPTBAUTEN/AN- UND ERWEITERUNGSBAUTEN/AUTOUNTERSTÄNDE

### 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 Lage, Mindestwohnanzahl und max. Gebäudedimensionen richten sich nach den im Überbauungsplan vorgesehenen und gekennzeichneten Baufeldern. Innerhalb eines Baufeldes können mehrere Gebäude erstellt werden. Der Gebäudeabstand von Gebäuden auf demselben Baufeld richtet sich nach Art. 7.

<sup>2</sup> Die max. Geschosshöhe 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 darf max. 7.00 m resp. bergseitig max. 5.00 m nicht überschreiten. Die Inanspruchnahme eines Hangzuschlages ist nicht gestattet.

### Art. 7

Baulinien/Gebäudeabstände

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

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude kann innerhalb der Baufelder bis auf 2.00 m reduziert werden, sofern die Räume ausschliesslich durch Fenster in den Hauptfassaden belichtet oder besonnt werden und die feuerpolizeilichen

Vorschriften eingehalten werden. Der Zusammenbau mit Zwischenbauten ist gestattet.

## 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 gleichgeneigten Dächern versehen werden. Die im Überbauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 25° und darf im Maximum 40° a. T. betragen.

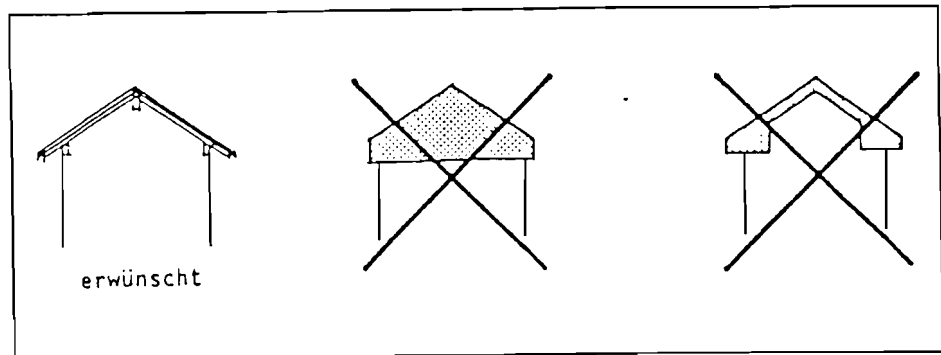
<sup>2</sup> In den Dachflächen sind folgende Formen von Aufbauten zulässig:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdächern
- 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 Baufeld ist nebst Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet.

<sup>3</sup> Einzelne Dachflächenfenster haben eine max. Rahmenmassbegrenzung von 1.10 m<sup>2</sup> (0.78 m x 1.40 m). Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil (rechtwinklig gemessen) näher als 0.80 m 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. 0.50 m 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 braunen Ziegeln oder Faserzementschiefer einzudecken. Grossflächige Platten oder Wellplatten sind nicht zugelassen.



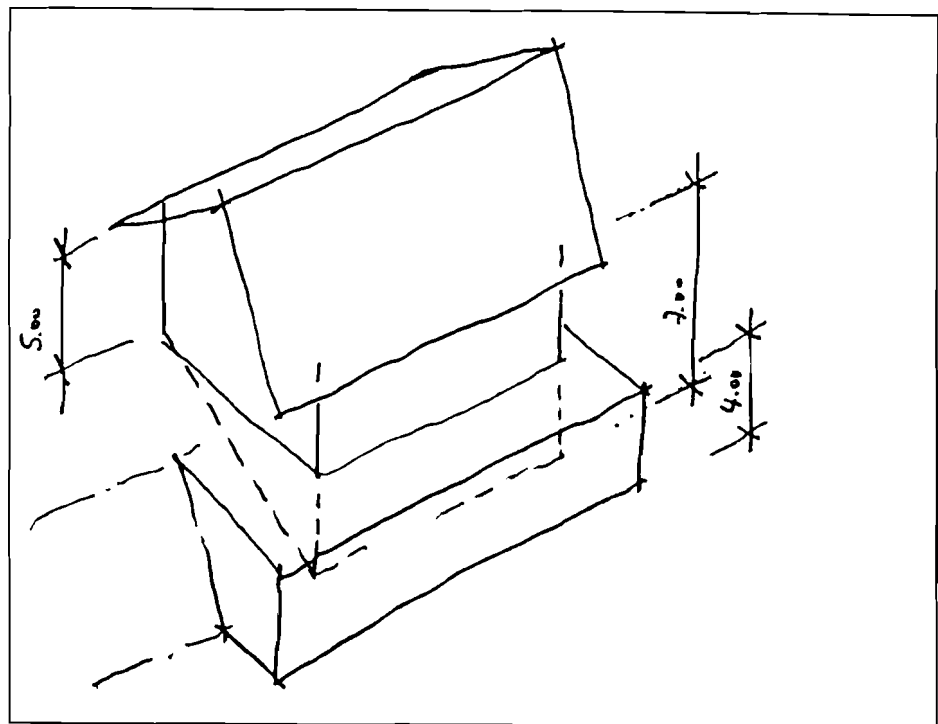
## Art. 10

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> An- und Erweiterungsbauten dürfen mit einer max. sichtbaren Höhe von 4.00 m inklusive offene und geschlossene Brüstungen erstellt werden.

<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 4.00 m. 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 1.20 m 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

Wendeplätze

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Wendeplätze sind innerhalb der jeweiligen Etappe zu erstellen. Sie sind von jeder baulichen Einrichtung freizuhalten, insbesondere sind Parkierungen und Bereitstellung von allen Kehrachtsammelgefässen innerhalb der Wendeplätze nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wendeplätze gelten als Anlagen der Detailerschliessung und gehören 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 1.70 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten.

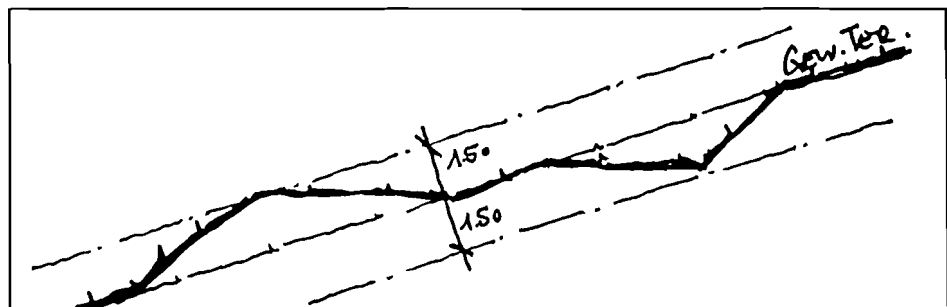
<sup>2</sup> Für die reine Terrassierung der Baulandfläche sind keine Stützmauern zugelassen.

<sup>3</sup> Seitliche Flügelmauern bei Garagen und Hauseingängen sind unter Beachtung der Übersichtsverhältnisse und der Einfügung auszuführen.

<sup>4</sup> Anstelle von Stützmauern können Böschungsverbaumaterialien verwendet werden, wobei eine einwandfreie Foundation nachzuweisen ist. Holz darf dazu nicht eingesetzt werden.

<sup>5</sup> Wo keine Stützmauern oder Böschungsverbaumaterialien vorgesehen sind, ist das Terrain im ursprünglichen Zustand zu belassen oder max. im Neigungsverhältnis 4:5 anzulegen.

<sup>6</sup> Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Es soll eine parallele Linie von 1,50 m über oder unter dem gewachsenen Terrain nicht überschritten werden.



## Art. 18

Feldgehölzflächen/  
Hochstamm bäume

<sup>1</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan eingetragenen Feldgehölzflächen müssen Grünflächen geschaffen werden. Es sind nur einheimische Baum- und Strauchsorten zugelassen.

<sup>2</sup> Die Feldgehölzflächen sind durch die Grundeigentümerin oder Baurechtsnehmer anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie können im Eigentum eines oder mehrerer Grundeigentümer/Baurechtsnehmer sein.

<sup>3</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Stellen für hochstämmige Bäume sind mit einheimischen Baumarten mit einer minimalen Pflanzhöhe von 3.00 m zu besetzen.

## Art. 19

Freihaltezone

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

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

## V SPEZIALBEREICHE

### A) Areal Werkhof

## Art. 20

Nutzung

<sup>1</sup> Auf dem Areal des Werkhofes dürfen Bauten und Anlagen der Herdgemeinde Huttwil erstellt und unterhalten werden. Zulässig sind ebenfalls Materiallager (Holz, Kies u.a.) und Parkierungsflächen für Angestellte, Besucher und Bewohner des Gebietes Dählenknubel.

<sup>2</sup> Im südwestlichen Bord dürfen erdüberdeckte Nebenbauten (Garagen, Lagerräume, Unterstände u.ä.) erstellt werden.

## Art. 21

Baupolzeiliche  
Masse

<sup>1</sup> Für Hauptbauten gilt:  
- allseitiger Grenzabstand = 5.00 m  
- Gebäudehöhe = 7.50 m  
- Gebäudelänge = 30.00 m

<sup>2</sup> Für Nebenbauten gilt:  
- allseitiger Grenzabstand = 2.00 m  
- Gebäudehöhe = 3.50 m

- <sup>3</sup> Erdüberdeckte Nebenbauten
- max. Gebäudehöhe  
inkl. offene oder  
geschlossene Brüstungen = 4.00 m
  - dürfen auf die Grenze gestellt werden
  - max. Ausdehnung gemäss Baulinie

#### Art. 22

- Gestaltung
- <sup>1</sup> Haupt- und Nebenbauten sind mit gleichgeneigten Satteldächern zu versehen.
- <sup>2</sup> Es sind keine grellen Farbtöne zulässig.
- <sup>3</sup> Minimale Bepflanzung gemäss Festlegung im Plan. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.
- <sup>4</sup> Abstellplätze und Lagerflächen sind als unversiegelte Fläche zu gestalten.

#### B) Areal Grüebli

#### Art. 23

- Nutzung Grüebli
- Das Grüebli bleibt im Eigentum der Herdgemeinde und dient der Öffentlichkeit wie auch den Bewohnern im Gebiet Dählenknobel für Freizeit und Erholung. Zulässig ist weiterhin der Abbau von Wandkies in bewilligtem Umfang. Das Areal dient als Rasen- und Spielfläche. Einrichtungen, wie Sitzbänke, Tische, Grillplätze, Spielobjekte, dürfen erstellt werden.

#### Art. 24

- Gestaltung
- Die bestehende Bepflanzung mit Hochstammbäumen, Hecken und Büschen ist dauernd zu unterhalten. Abgänge sind mit standortheimischen Pflanzen zu ersetzen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

### VI WEITERE BESTIMMUNGEN

#### Art. 25

- Baubewilligungsverfahren
- <sup>1</sup> Die Überbauung eines Baufeldes darf in Etappen realisiert werden, sofern dessen Vollausbau schematisch (mit Grundriss- und Fassadenansicht) aufgezeigt wird. Das einheitliche Erscheinungsbild eines Baufeldes muss gewahrt bleiben. Es ist jederzeit sicherzustellen, dass die Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

<sup>2</sup> Als Ergänzung der Baugesuchsunterlagen kann die Verfasserin der Überbauungsordnung zur Stellungnahme beigezogen werden. Sie ist für die gestalterische Koordination zuständig.

#### Art. 26

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. 27

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. 28

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.