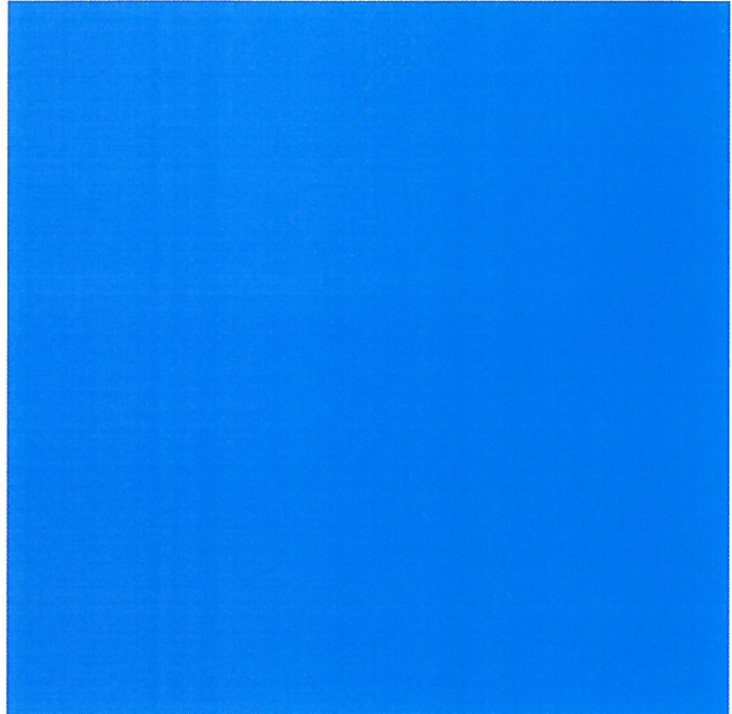


**Einwohnergemeinde  
Gondiswil**



**ZPP 1**



**Überbauungsordnung  
Harzacher**

**mit geringfügiger Änderung  
der Zone mit Planungspflicht**

**Auflageexemplar**

Gondiswil, 12. April 2011

 **atelier schneider partner ag**

**büro für architektur  
und raumplanung**

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19  
Fax 034 420 19 18

[www.schneider-partner.ch](http://www.schneider-partner.ch)

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /  
Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: [schneider.partner.bu@bluewin.ch](mailto:schneider.partner.bu@bluewin.ch)

# INHALT



## **A Kurzbericht mit Plänen und Skizzen** (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Erschliessung und Bebauung
- 3 Aussenraum

## **B Ueberbauungsvorschriften** **mit Ueberbauungsplan** (Rechtsverbindlich)

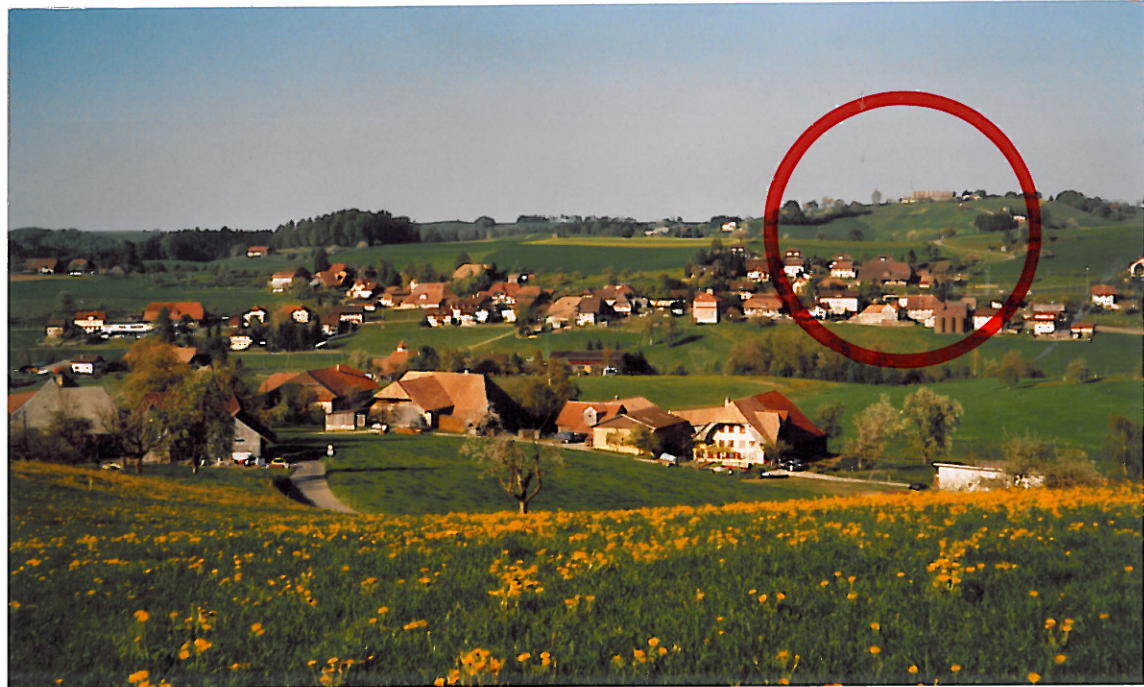
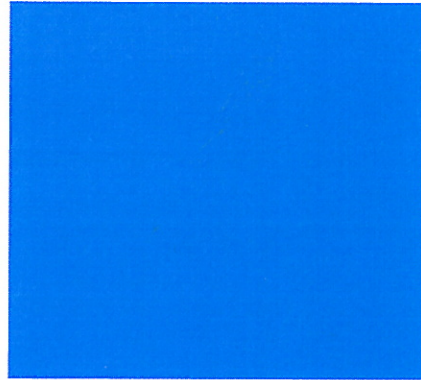
- I Allgemeine Bestimmungen
- I Erschliessung und Bebauung
- III Aussenraum
- IV Realisierung

**Ueberbauungsplan Mst. 1: 500**

Genehmigungsvermerke

## Teil A

### Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)



► Abb. 1

Blick zum  
Harzacher aus  
Südwesten

### Art. 33

#### 5. Zonen mit Planungspflicht

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

<sup>2</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

##### a) allgemeine Bestimmungen

<sup>3</sup> Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die häusliche Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- d) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

##### b) ortsbezogene Bestimmungen

#### 1) Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Harzacher"

<sup>5</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Harzacher" bezweckt eine Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche. Der zwingend zu erstellende Quartierplatz hat min. 225 m<sup>2</sup> Fläche aufzuweisen. Dieser kann auch als Wendeplatz benutzt werden. Auf der Steingasse sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu prüfen. Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2.

<sup>7</sup> Sofern in der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 eine Ueberbauungsart ohne Mehrfamilienhäuser gewählt wird, kann der Inhalt der Ueberbauungsordnung in diesem Bereich auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung / Entsorgung / Möblierung / Besucherparkplätzen) beschränkt werden.

### Art. 29

#### 1. Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

### Art. 39

#### 1. Masse

<sup>1</sup> Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschosshöhen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL <sup>2)</sup>	ES
W2	4 m	8 m	7 m	2	30 m	II

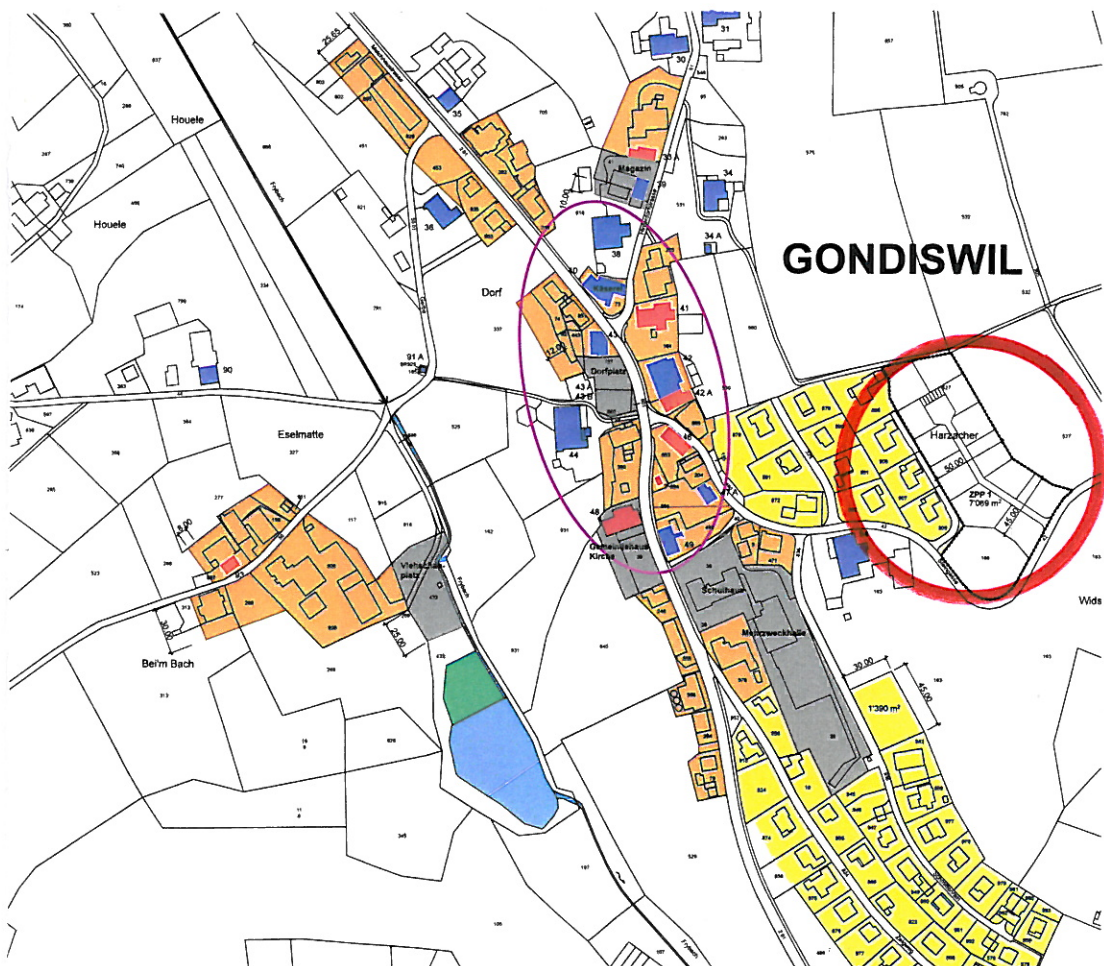
<sup>2</sup> In der Wohnzone W2 sowie in der Dorfzonen D2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

## 1 AUSGANGSLAGE

Mit der Ortsplanungsrevision 2008/09 der Gemeinde Gondiswil wurde das Areal Harzacher als **Zone mit Planungspflicht** ausgeschieden (Abb. 2), mit dem Zweck das gemeindeeigene 10'000 m<sup>2</sup> grosse Areal **einfach und günstig, sowie etappiert** erschliessen zu können und nachfolgend **dicht** zu bebauen, entsprechend den Bestimmungen der ZPP 1 sowie der Wohnzone W2 (Abb. 3).

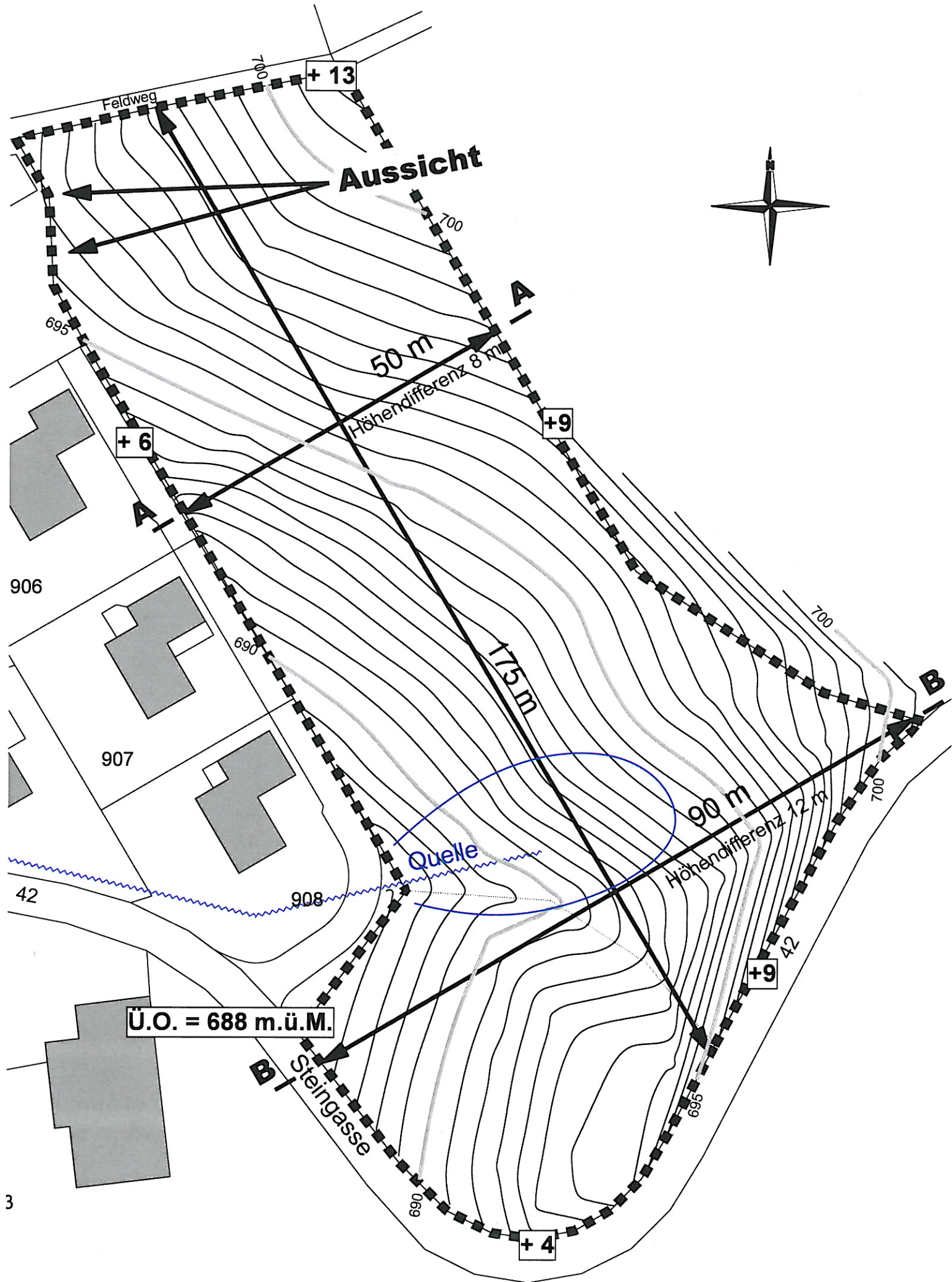
Dabei war schon beim Landerwerb klar, dass

- das Land überwiegend dem individuellen Bauen dienen sollte
- die Neigung des Terrains nach Südwesten zur Aussicht aus dieser Toplage genutzt werden sollte
- die Lage der Quelle im Areal besonders zu berücksichtigen ist
- die Steingasse (Herzroute) verkehrsberuhigt werden soll.

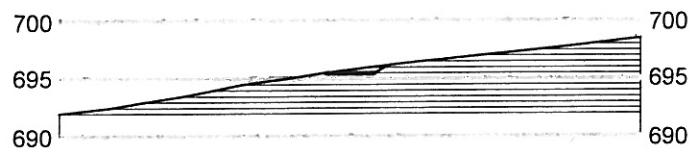


▲ Abb. 2 Zonenplanausschnitt 1:5'000

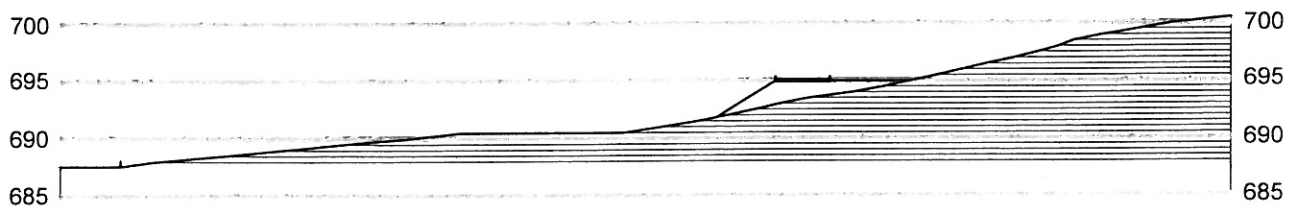
◀ Abb. 3 Auszug aus dem Baureglement



Das Areal misst 50 x 175 m und eignet sich für 2 nach Südwesten gerichtete Bautiefen. Die Höhendifferenz im Querschnitt (A-A / B-B) beträgt ca. 10 m. Da der Hang nicht gleichmässig geneigt ist, war die Höhenfestlegung in der Ueberbauungsordnung besonders anspruchsvoll.



**SCHNITT A - A**



**SCHNITT B - B**

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz hat das Dorf Gondiswil regionale Bedeutung. Die Integration der Bebauung im Harzacher in das Orts- und Landschaftsbild ist wichtig: Einerseits wird die Integration sichergestellt durch die Erschliessungsführung, welche der gegebenen Gelände- neigung folgt, andererseits wird der Dachgestaltung im Ueberbauungsgebiet besondere Beachtung geschenkt.

- ▲ **Abb. 4/5**    Querschnitte A-A / B-B durchs Areal 1:650
- ◀ **Abb. 6**     Höhenverlauf im Areal 1:650

## 2 **ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG**

Mit der Erschliessungslösung **von Süden** in das Areal kann die Erschliessung mit geringem Gefälle, geringen Steigungen und wenig Flächenverbrauch im Areal realisiert werden. Die tieferliegenden zwei Parzellen im Südwesten werden ab der bestehenden Steingasse erschlossen.

Siedlungsintern dient die Erschliessung auch dem **Aufenthalt und Spiel**.

**Zu Fuss** kann die Siedlung auch von Südwesten ab der Steingasse erreicht werden über einen Fussweg mit Stufen. Zudem ist ein Fussweg ab dem Wendeplatz zum nördlich gelegenen Feldweg vorgesehen.

Im Bereich der Quelle ist eine extensiv begrünte Wiese mit Spielgeräten/Bänkli sowie Hochstammbäumen geplant.

Zur Bebauung wird einzig die Firstrichtung hangparallel so vorgeschrieben, dass sich die Bebauung möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

In den Ueberbauungsvorschriften sind die Strassenabstände zum Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie die Grenzbaurechte für Garagen/Unterstände speziell geregelt.

Im Uebrigen richtet sich die Bebauung nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

## 3 **AUSSENRAUM**

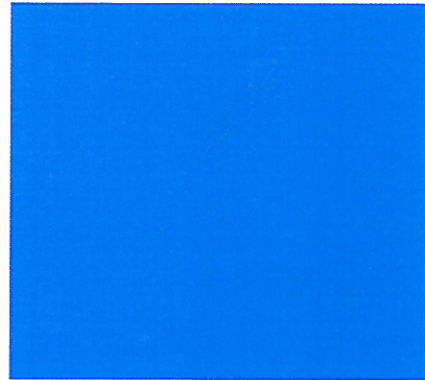
Arealintern sind die Standorte von **7 dominanten Einzelbäumen** definiert, welche eine einheitliche Begrünung im halböffentlichen Raum sicherstellen sollen. Im Uebrigen wird die vorgeschriebene Begrünung durch Begrünung nach freier Wahl auf den privaten Parzellen ergänzt werden.

Im Bereich der Quelle ist eine extensiv begrünte Wiese mit Spielgeräten und Sitzgelegenheit als Quartiertreff vorgesehen.



## Teil B

**Überbauungs-  
vorschriften mit  
Überbauungsplan**  
(Rechtsverbindlich)



# INHALT



## **I Allgemeine Bestimmungen**

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

## **II Erschliessung und Bebauung**

- Art. 4 Höhenlage
- Art. 5 Erschliessungsanlagen
- Art. 6 Abstellplätze
- Art. 7 Bebauung

## **III Aussenraum**

- Art. 8 Umgebungsgestaltung

## **IV Realisierung**

- Art. 9 Vereinbarungen
- Art. 10 Inkrafttreten

## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan (Anhang) durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Mit der Ueberbauungsordnung sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden für:
  - die sinnvolle, in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Erschliessung und Bebauung sowie die sinnvolle Etappierung
  - die Gestaltung des halböffentlichen Aussenraumes in umweltgerechter Art (Bäume, Wiese ... Beläge, Versickerung ...)
  - die verdichtete Bebauung und das Zusammenfassen der Anlagen der Parkierung

### Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Ueberbauungsordnung umfasst:
  - Ueberbauungsplan, Massstab 1:500 mit Legende
  - die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften
- 2 Für den Gemeinderat gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Hinweis:
  - der Kurzbericht mit Skizzen

### Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Gondiswil.

## II **ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG**

### **Art. 4 Höhenlage**

- 1 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung. (Abweichung bei der Detailplanung max.  $\pm 0.5$  m)

### **Art. 5 Erschliessungsanlagen**

- 1 Sämtliche Erschliessungselemente innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen und diffus über die Schulter in einer begrünten Humusschicht von mindestens 30 cm versickern zu lassen.
- 2 Die im Ueberbauungsplan markierten Besucherparkplätze, die extensiv begrünte Wiese, das Spielplätzli, die Fusswege, die dominanten Einzelbäume sowie die Leuchtstelen und der Robidog werden entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessungsfläche erstellt.
- 3 Die Erschliessungsfläche innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung (Detailerschliessung nach Ueberbauungsplan) dient insbesondere auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche, soweit diese im Ueberbauungsplan nicht als Zufahrt markiert ist.

### **Art. 6 Abstellplätze**

- 1 Die nach Bauverordnung vorgeschriebenen Abstellplätze müssen in Garagen/Unterständen realisiert werden. Zudem muss auf jeder Parzelle ein Besucherparkplatz (min. 2,5 x 5 m) entweder im Vorplatzbereich der Garagen/Unterstände oder seitlich zur Verfügung stehen.
- 2 An- und Nebenbauten (... insbesondere Garagen/Unterstände) nach Art. 15<sup>1</sup> Baureglement dürfen bis zu einer Tiefe von max. 12 m Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum ohne besondere Zustimmung des Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden, sofern diese mit Flachdach gestaltet werden. Diese Bestimmung wird mittels Dienstbarkeit beim Landverkauf grundbuchlich festgehalten.

**Art. 7****Bebauung**

- 1 Die Bebauung richtet sich im Bereich der privaten Gärten nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 des Baureglementes. Das Ueberbauungsgebiet ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten (Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser ev. mit Einliegerwohnungen) ist ausschliesslich nicht störendes Nebengewerbe (Coiffeur, Atelier ...) bis max.  $\frac{1}{2}$  der Bruttogeschossfläche zulässig.
- 2 Im Bereich der Parzelle Nr. 6 nach Ueberbauungsplan kann ein kleines Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohneinheiten, im Bereich der Parzellen Nr. 11 und 12 ein kleines Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten realisiert werden.
- 3 Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung dürfen gesamthaft maximal 19 Familienwohnungen realisiert werden.
- 4 Zur einheitlicheren Gestaltung wird im Ueberbauungsplan einzig die Firstrichtung verbindlich festgelegt.
- 5 Zur Detailerschliessung im Wirkungsbereich (Strasse / Wendeplatz / Wege) gilt für Hochbauten ein minimaler Abstand von 3 m, entlang der nordöstlichen Seite der Stichstrasse (ohne Wendeplatz) ein minimaler Abstand für Hochbauten von 5 m.
- 6 Die Abstände für Garagen / Unterstände nach Art. 11 Baureglement sind im gesamten Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einzuhalten.

**III AUSSENRAUM****Art. 8****Umgebungsgestaltung**

- 1 Das Regenabwasser von Dach- und Platzflächen ist über eine begrünte Humusschicht von flächendeckend mindestens 30 cm Höhe auf den Parzellen zu versickern, soweit dies mit dem gegebenen Baugrund möglich ist.
- 2 Sämtliche strassenseitigen Vorplätze und Zugänge auf den Privatparzellen sind mit Sickerstein zu gestalten.

- 3 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken.

Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Sträucher), die Terrainveränderungen, die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände ...) sowie die Uebergänge zu den Nachbargrundstücken.

Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraumes sowie der An- und Nebenbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

## IV REALISIERUNG

### Art. 9 Vereinbarungen

- 1 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit Verträgen sicherzustellen. (Landkauf, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte ...).

### Art 10 Inkrafttreten

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

• **Geringfügige Änderung der ZPP 1 "Harzacher"**  
 (Artikel 33<sup>5</sup> des Baureglementes)

1) Zone mit  
 Planungspflicht  
 ZPP1  
 "Harzacher"

<sup>5</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP1 "Harzacher" bezweckt eine Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche. Der zwingend zu erstellende Quartierplatz **Wendeplatz** hat min. ~~225 m<sup>2</sup>~~ **150 m<sup>2</sup>** Fläche aufzuweisen. ~~Dieser kann auch als Wendeplatz benutzt werden.~~ **Im Bereich der Quelle ist eine extensiv begrünte Wiese mit Spielgeräten und Sitzgelegenheit als Quartiertreff vorzusehen.** Auf der Steingasse sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu prüfen. Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung	vom	_____	
Publikation im Amtsanzeiger	vom	_____	
Öffentliche Auflage	vom	_____	bis _____
Einspracheverhandlung	am	_____	
Erledigte Einsprachen		_____	
Unerledigte Einsprachen		_____	
Rechtsverwahrungen		_____	
Beschlossen nach Art. 66 BauG durch den Gemeinderat Gondiswil	am	_____	
Namens des Gemeinderates			
	Der Präsident	_____	
	Der Sekretär	_____	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Gondiswil	den	_____	
	Der Sekretär	_____	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	_____	