ÜBERBAUUNGSORDNUNG "OBSTGARTEN"
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Rubigen| Kanton Bern
Auflageexemplar vom 20. Juli 2021
Überbauungsplan 1:500 | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES **4**

Art. 1 Bestandteile 4

Art. 2 Wirkungsbereich 4

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung 4

Art. 4 Zweck 4

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplanes 5

B BAUTEN UND ANLAGEN **6**

Art. 6 Art der Nutzung 6

Art. 7 Mass der Nutzung 6

Art. 8 Lärmschutz 7

Art. 9 Archäologie 7

C GESTALTUNG **8**

Art. 10 Referenzkonzept 8

Art. 11 Beurteilungsgremium 8

Art. 12 Dachgestaltung 8

Art. 13 Private Aussenräume 8

Art. 14 Befestigte Flächen 9

Art. 15 Grünflächen 9

Art. 16 Bauerngarten und Spielplatz 9

Art. 17 Ersatzmassnahmen Amphibien 9

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG **10**

Art. 18 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) 10

Art. 19 Parkierung 10

Art. 20 Öffentliche Fusswegverbindungen 10

Art. 21 Langsamverkehrsverbindungen intern 11

Art. 22 Entsorgungsstellen 11

E INKRAFTTRETEN **12**

Art. 23 Inkrafttreten 12

GENEHMIGUNGSVERMERKE **13**

ANHANG **14**

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Obstgarten" besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rubigen.

Art. 4 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Förderung einer hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des schützenswerten Bauernhauses. Die Überbauungsordnung stellt eine optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in die bestehende Topografie sicher.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplanes

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

> Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
> Baubereiche Neubauten
> Baubereiche 1-geschossiger Anbau
> Baubereich Bestehende Baute
> Private Aussenräume
> Befestigte Flächen
> Grünflächen
> Bereich für Ersatzmassnahmen Hochstammobstbäume
> Bauerngarten und Spielplatz
> Zufahrtsbereiche motorisierter Individualverkehr (MIV)
> Ein- und Ausfahrtsbereich Einstellhalle
> Notzufahrt und Anlieferung
> Oberirdische Parkierung
> Fusswegverbindung Kantonsstrasse
> Öffentliche Fusswegverbindungen
> Langsamverkehrsverbindungen intern
> Entsorgungsstellen
> Koordinatenpunkte

[2] Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten und nur hinweisenden Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn dadurch das Referenzkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 6 Art der Nutzung

1 In den Baubereichen "Bestehende Baute" und "Neubauten" 1 und 2 sind Wohnnutzungen, stilles und mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen.

2 In den Baubereichen "Neubauten" 3 und 4 sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen.

Art. 7 Mass der Nutzung

1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche für "Neubauten" begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Bauten.

2 Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche für "Neubauten" sind keine Anbauten zulässig. Ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Balkone und Vordächer von max. 2.00 m über max. 40 % des entsprechenden Fassadenabschnitts pro Vollgeschoss sowie technisch bedingte Einstellhallen-Entlüftungsrohre entlang der Fassaden.

3 Im Baubereich für "Bestehende Baute" ist, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, das Mass der Nutzung des bestehenden Volumens massgebend. Die Baute kann unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden.

4 Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte festgelegt. Innerhalb der Baubereiche für "Neubauten" gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baubereiche	Fh tr	Fh gi	VG
1 und 2	11.5 m	13.5 m	3
3	14.5 m	-	4
4	11.5 m	-	3

Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
VG	Anzahl Vollgeschosse

5 Die traufseitige Fassadehöhe (FH tr) gilt auch für Flachdachbauten.

6 Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat im gesamten Wirkungsbereich 0.7 zu betragen.

7 Werden die Baubereiche nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum zugeschlagen.

[8] Kleinbauten bis max. 30 m^2 anrechenbare Gebäudefläche und einer Gesamthöhe von max. 4.0 m (z.B. gedeckte Veloabstellflächen, Entsorgungsstellen) sind in den im Überbauungsplan bezeichneten "Grünflächen" und "Befestigte Flächen" möglich, wenn sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern und auf die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler Rücksicht nehmen.

[9] Im Baubereich "1-geschossiger Anbau" ist eine Anbaute mit max. 1 Vollgeschoss und einer Gesamthöhe von max. 4.0 m zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

Für die Baubereiche "Bestehende Baute" und "Neubauten" 1 und 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Für die Baubereiche "Neubauten" 3 und 4 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 9 Archäologie

Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Archäologischen Schutzgebiet. Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist bei Bauvorhaben frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Jegliche Bodeneingriffe (inkl. Baugrundabklärungen), auch ausserhalb des verzeichneten Schutzgebietes, sind vorgängig mit dem Archäologischen Dienst abzusprechen.

C GESTALTUNG

Art. 10 Referenzkonzept

[1] Das Referenzkonzept vom 2. Februar 2021, welches verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

[2] Das Referenzkonzept illustriert die Bebauungsidee und ist massgebend in Bezug auf:

a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung
b. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung
c. Aussenraum, Umgebungsgestaltung, interne Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Beurteilungsgremium

[1] Die Bauvorhaben werden auf Basis des Referenzkonzepts im Baubewilligungsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft und Denkmalpflege sowie BehördenvertreterInnen der Gemeinde Rubigen auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild beurteilt.

[2] Ihre Beurteilungen und Empfehlungen fliessen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes ein.

Art. 12 Dachgestaltung

[1] In den Baubereichen für "Neubauten" 1 und 2 sind die Hauptbauten mit einem Steildach auszugestalten.

[2] In den Baubereichen für "Neubauten" 3 und 4 sind die Hauptbauten mit einem Flachdach auszugestalten. Sind die Flachdächer nicht mit Solaranlagen belegt, sind sie extensiv zu begrünen. Attikageschosse sind nicht zugelassen.

[3] Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufstiege für Unterhaltsarbeiten des Daches sind in allen Baubereichen, im Rahmen des Referenzkonzepts, zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das notwendige Mass zu reduzieren. In den Baubereichen für "Neubauten" 3 und 4 sind sie zugelassen, wenn sie um mindestens 2.0 m von der Fassade zurückversetzt werden und nicht höher als 2.0 m sind. Absturzsicherungen sind gestattet.

Art. 13 Private Aussenräume

[1] Die Gestaltung privaten Aussenräume muss auf die Gestaltung der angrenzenden "Grünflächen" abgestimmt werden.

[2] Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

[3] Die Grenze zu den "Grünflächen" kann innerhalb einer Toleranz von +/- 1.0 Metern verschoben werden.

Art. 14 Befestigte Flächen

[1] Die "Befestigte Fläche" dient als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielfläche sowie zur Gestaltung der Grünflächen (Eingangsbereiche) entlang der oberirdischen Bauten der Baubereiche 3 und 4. Soweit als möglich sind versickerungsfähige Oberflächen zu erstellen.

[2] Zwischen den Baubereichen für "Neubauten" 3 und 4 ist ein gemeinschaftlicher Siedlungsplatz zu erstellen. Die gesamtheitliche Gestaltung richtet sich nach dem Referenzkonzept.

[3] Die Grenze zur "Grünfläche" kann innerhalb einer Toleranz von +/- 2.0 Metern verschoben werden.

Art. 15 Grünflächen

[1] Die "Grünflächen" dienen als gemeinschaftliche Aufenthaltsräume. Kinderspielplätze nach Art. 44ff BauV können innerhalb dieser erstellt werden.

[2] Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gestaltung der Grünflächen hat möglichst naturnah zu erfolgen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

[3] Sofern Retentionsflächen für Meteorwasser begrünt werden, sind sie im Bereich der "Grünflächen" zulässig.

[4] Technische bedingte Anlagen zur Einstellhallen-Entlüftung können, unter Vorbehalt der erfolgten Qualitätssicherung durch das Beurteilungsgremium nach Art. 10, innerhalb der "Grünflächen" erstellt werden.

[5] Die bestehenden Obstbäume der Hostet zwischen den Baubereichen für "Neubauten" 1 und 2 sowie 3 und 4 sind innerhalb des definierten Bereichs "Ersatzmassnahmen Hochstammobstbäume" gleichwertig zu ersetzen.

Art. 16 Bauerngarten und Spielplatz

[1] Der historische Bauerngarten ist in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich "Bauerngarten" zu versetzen und in seiner Grösse und Proportion zu erhalten.

[2] In den im Überbauunsplan bezeichneten Bereichen "Spielplatz" sind Aufenthalts- und Spielflächen zu erstellen.

Art. 17 Ersatzmassnahmen Amphibien

Für die im Feuerwehrlöschteich vorkommenden schützenswerten Arten sind innerhalb des UeO-Perimeters, im Bereich "Grünflächen" oder "befestigte Flächen", gleichwertige Ersatzmassnahmen umzusetzen. Die Planung und Begleitung hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen. Die Umsetzung der Ersatzmassnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 18 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

1 Die Zufahrtsbereiche für den motorisierten Individualverkehr erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

2 Die befestigten Verkehrsflächen für Erschliessung und Anlieferung sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten, sofern die Hindernisfreiheit und die verkehrstechnischen Anforderungen nicht beeinträchtigt werden.

3 Die Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungswagen sowie die Anlieferung erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

Art. 19 Parkierung

1 Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.

2 Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Einstellhalle erfolgt an den im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

3 Die oberirdischen Besucherparkplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.

4 Überdeckte und offene Veloabstellanlagen sind in genügender Anzahl und jeweils in der Nähe der Gebäudeeingänge zu errichten. Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen. Ein Teil der überdeckten Veloabstellplätze kann unterirdisch in den Einstellhallen angeordnet werden.

Art. 20 Öffentliche Fusswegverbindungen

1 Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achse "Öffentliche Fusswegverbindung" ist zwischen den Baubereichen 3 und 4 ein öffentlicher Fusswege bis max. 2.0 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 3.0 m zu erstellen.

2 Entlang des Dorfmattweges ist entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achse "Öffentliche Fusswegverbindung" ein öffentlicher Fussweg bis max. 2.0 m Breite zu erstellen, sofern zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauprojektes keine Begegnungszone bewilligt/umgesetzt ist. Bei Umsetzung der Begegnungszone ist die befestigte Fläche vollumfänglich der Grünfläche zuzuweisen.

3 Im Bereich "Fusswegverbindung Kantonsstrasse" ist auf dem privaten Grundstück eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen. Zusammen mit dem auf dem öffentlichen Grund liegenden Bereich hat die Fusswegverbindung eine Breite von mindestens 2.0 m aufzuweisen.

Art. 21 Langsamverkehrsverbindungen intern

[1] Für die Fussgängerinnen und Fussgänger sind attraktive und sichere sowie gut zugängliche Verbindungen zur Querung des Areals zu erstellen.

[2] Die Wege sind im Bereich der "Grünflächen" naturnah zu gestalten.

[3] Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen "Langsamverkehrsverbindungen" sind Wege bis max. 2.0 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 5.0 m zugelassen.

Art. 22 Entsorgungsstellen

In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für "Entsorgungsstellen" sind gut zugängliche Kehrichtbereitstellungsplätze zu erstellen.

E INKRAFTTRETEN

Art. 23 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 6. November 2020 bis 7. Dezember 2020
Vorprüfung vom 9. Februar 2021 bis 24. Juni 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom __.__.____
Publikation im Amtsblatt vom __.__.____
Öffentliche Auflage vom __.__.____ bis __.__.____

Einspracheverhandlungen am __.__.____
Erledigte Einsprachen: ___
Unerledigte Einsprachen: ___
Rechtsverwahrungen: ___

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident Der Gemeindeverwalter

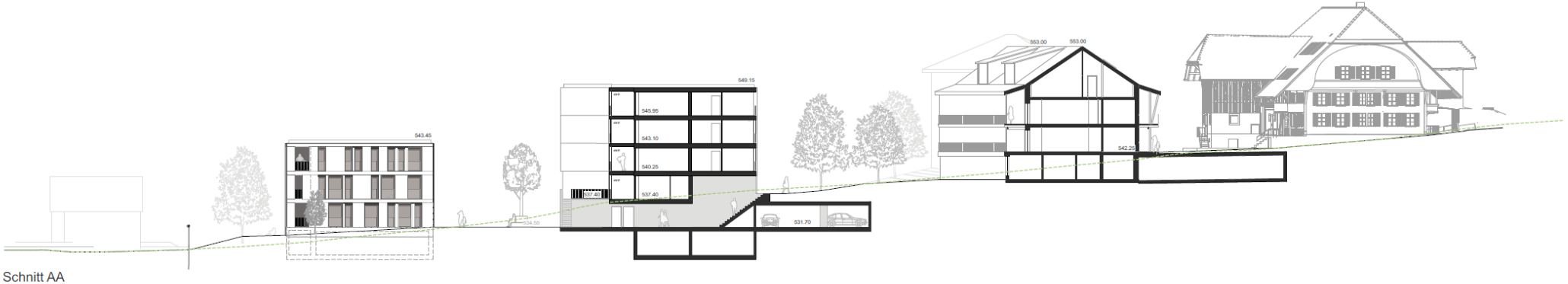
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rubigen, den Der Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

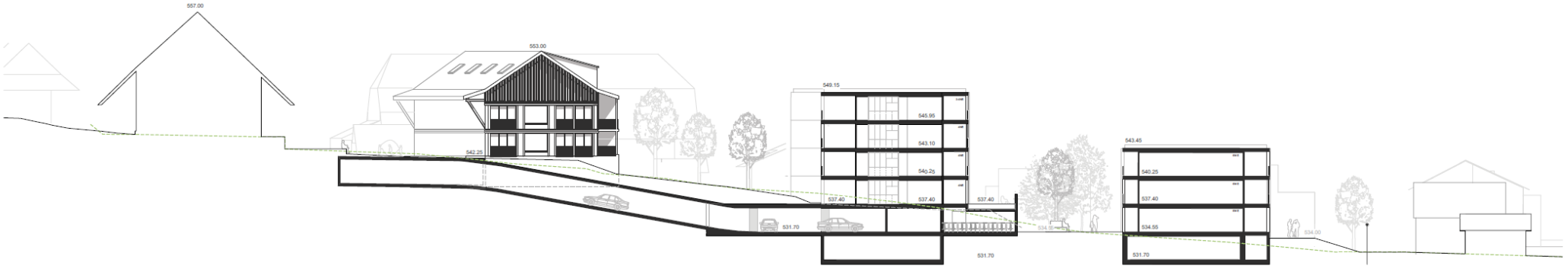
ANHANG

Referenzkonzept vom 2. Februar 2021

Planansicht
Referenzkonzept



Schnitt AA

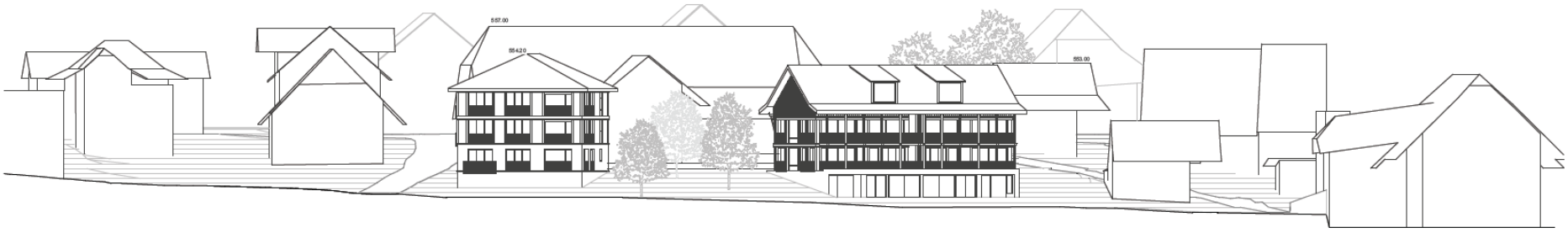


Schnitt BB

0 10 20m

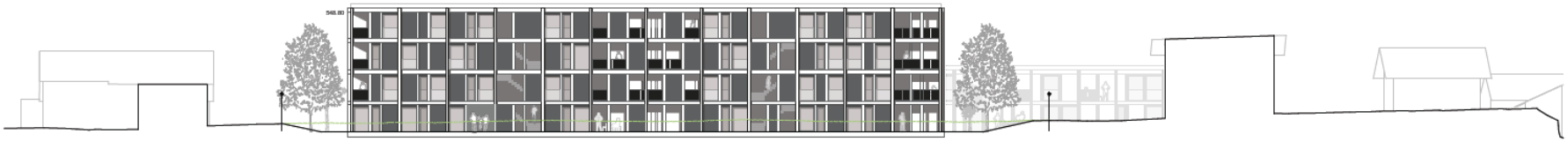
N-NO Fassaden

S-SO Fassaden



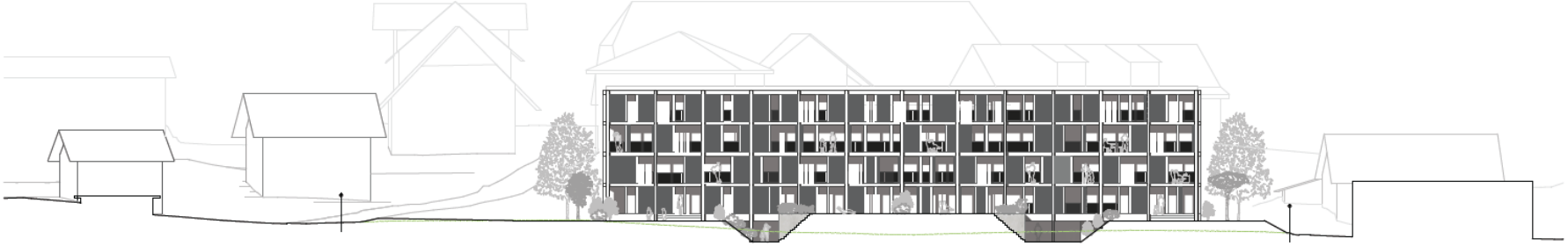
W-SW Fassaden

0 10 20m



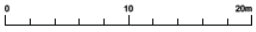
O-NO Fassade

O-NO Fassade



W-SW Fassade

W-SW Fassade



Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch