

PRAXISLEITFADEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN UEO BAHNHOFMATTE

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern

Exemplar vom 27. August 2018 mit Überarbeitung vom 22. November 2023 (Anpassungen in pink)



AUFTRAGGEBERIN:

Einwohnergemeinde Zäziwil

Bernstrasse 1
3532 Zäziwil
031 710 33 33
www.zaeziwil.ch

AUFTRAGNEHMERIN

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern
031 326 44 44
www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Ausgangslage in der Bahnhofmatte	4
1.2 Auslöser: Wieso ist ein Praxisleitfaden erstellt worden?	6
1.3 Welche Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume bestehen?	6
1.4 Bemerkungen zur Baubewilligungspflicht	8
1.5 Abkürzungsverzeichnis	9
1.6 Definition wichtiger Begrifflichkeiten	10
2. Ausführungen zu den Bauvorhaben	12
2.1 Balkone	12
2.2 Bienenhäuser	12
2.3 Einfriedungen, Stützmauern sowie Schrägrampen/Böschungen	13
2.4 Erdüberdeckte unbewohnte An- und Nebenbauten	15
2.5 Fahrnisbauten	15
2.6 Fahrradunterstände	16
2.7 Garagen und Carports	17
2.8 Gartenhallen und Wintergärten	17
2.9 Gartenhäuschen, Gerätekästen, Schopf	18
2.10 Gartenmöblierung und kleine Behälter	19
2.11 Gartensitzplätze und Pergolen	20
2.12 Kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere	22
2.13 Luft-Wasser-Wärmepumpen	23
2.14 Parabolantenne	23
2.15 Pflanzungen	24
2.16 Schwimmbecken, Schwimmhallen und Teiche	25
2.17 Sichtschutzwände	26
2.18 Solaranlagen	27
2.19 Spielgeräte für Kinder	29
Anhang	30
Anhang 1: Überbauungsplan	30
Anhang 2: Überbauungsvorschriften ZPP A Bahnhofmatte	32

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage in der Bahnhofmatte

Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP A "Bahnhofmatte" wurde im Jahr 2009 genehmigt und löste damit die damals rechtskräftige UeO von 2005 ab. Seit dieser Änderung sind mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser bewilligt und gebaut worden. Heute ist die Bahnhofmatte beinahe komplett überbaut.

Die UeO "Bahnhofmatte" besteht aus Überbauungsvorschriften, Überbauungsplan und Erläuterungsbericht (siehe Anhang 1). Ausschnitt Überbauungsplan:



Legende

FESTSETZUNGEN

●●● Perimeter UeO

Baufelder

- Baufelder für Hauptbauten 1-17
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufelder für Anbauten
- Zugangsbereiche

- - - Firstrichtung
- ⋯ Gewässerabstandslinie

Erschliessung

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche mit Terrainkoten
- Öffentlicher Fussweg
- Besucherparkplätze
- Container-Abstellbereich

Aussenraum

- Mauer
- Uferschutzbereich
- Private Gärten
- Grössere gemeinschaftliche Spielfläche
- markanter Einzelbaum
- Gehölzgruppe
- Strassen- und/oder EG-Koten

HINWEISE

- ⤴ Schleppkurven gemäss VSS (Lastwagen mit Anhänger, L= 18.00 m) bereits erstellte Gebäude
- ⤴ Gefälle in %
- ⤴ mögliche Parzellierung
- ⤴ Lage Schnitt A-A mit Ansicht (Erläuterungsbericht)
- ⤴ ARA Verbandskanal Oberthal-Zäzivil
- ⤴ ARA Entlastungskanal
- ⤴ von Hauptbauten freizuhaltender Raum über unterirdischen Leitungen

Die UeO "Bahnhofmatte" basiert auf dem Bebauungskonzept mit Aussenraumgestaltung (4d Landschaftsarchitekten), welches anlässlich der Neuerstellung der UeO im Jahr 2009 erstellt wurde. Die wesentlichen Elemente sind nachfolgend aufgeführt (vgl. dazu Ausschnitt Überbauungsplan Seite links):

- > Baufelder/Gebäude 1-11 sind alle gleich ausgerichtet, Hauptwohnseite orientiert sich Richtung Süden, alle Nebenbauten liegen auf der Rückseite der Hauptbauten und weisen die gleich Ausrichtung auf
- > Baufelder/Gebäude 12-17 reihen sich entlang der "Chise" auf, dies gilt auch für die Nebenbauten welche ebenfalls auf der "Rückseite" der Hauptbauten liegen
- > symmetrisch geneigte Satteldächer in ostwestlicher Richtung (Baufelder 1-14) oder parallel/rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds (Baufelder 15-17), gedeckt mit naturfarbenen Ziegeln
- > gleiche Ausrichtung Baufelder/Gebäude in einem orthogonalen Raster, gleiche Dachform/Materialisierung sowie die präzise Geländemodulation sorgen für ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild
- > die privaten Grundstücke werden klar gegliedert, es besteht eine einheitliche Abfolge): Baufeld für Nebenbauten (Schöpfe, Autoabstellplätze), Hauszugänge, Hauptbauten, privater Aussenräume
- > zur Verstärkung (optischen Wahrnehmung) der Gliederung unterscheiden sich die Hauszugänge in ihrer Materialisierung (20 x 20 cm Betonsteine, grau) vom ringförmigen Erschliessungsast, Fahrbahn und Fussgängerbereich heben sich voneinander ab
- > die nordseitig liegenden Baufelder für Nebenbauten (eingeschossige Bauten, Schöpfe, Autoabstellplätze) zonieren das private Grundstück, schliessen dieses gegenüber den Nachbargrundstücken ab und dienen bei Bedarf zum Ausgleich von Terraindifferenzen

Die heute vorhandenen Gestaltungsvorschriften in der Bahnhofmatte, bestehend aus den Überbauungsvorschriften und der bisherigen Praxis der Baupolizeibehörde Zäziwil, sind restriktiv. Da es sich in der Bahnhofmatte um viele Einzelbauvorhaben mit verschiedenen Bauherrn handelte, konnte dank der restriktiven Handhabe seitens Gemeinde eine einheitliche Überbauung gewährleistet werden.

1.2 Auslöser: Wieso ist ein Praxisleitfaden erstellt worden?

In der Vergangenheit sind verschiedene Anfragen und Gesuche zu Bauvorhaben in der Bahnhofmatte eingegangen. Die Beurteilung dieser hat bei der Bau- und Planungskommission insbesondere im Bereich der Aussenraumgestaltung (private Gärten, Umgebungsgestaltung) immer wieder offene Fragen aufgeworfen.

Die rechtsgültige Überbauungsordnung macht zu gewissen Baufeldern klare Aussagen. So sind in den Baufeldern für Nebenbauten Abstellräume sowie offene, bzw. auf maximal drei Seiten geschlossene Autounterstände zulässig. In den Baufeldern für Anbauten sind Wintergärten, Lauben, Balkone und dergleichen gestattet. Zum Bereich der Privaten Gärten fehlen jedoch, mit Ausnahme der Kellerabgänge und des Bachunterhalts, solche klare Aussagen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung.

Angesichts der Tatsachen, dass die Bahnhofmatte in absehbarer Zeit komplett überbaut sein wird, dass sich die Bedürfnisse der Anwohner gewandelt haben, dass sich die baulichen Rahmenbedingungen verändert haben und dass sich der Fokus der baulichen Veränderungen in den Aussenraum konzentrieren, erschien der Zeitpunkt ideal, die bestehende Praxis der Baupolizeibehörde Zäziwil zu überprüfen und wo nötig den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gemeinde hat deshalb einen Praxisleitfaden mit Gestaltungsvorschriften für den Aussenraum erstellt. Einerseits soll dieser den Anwohnern klar aufzeigen, welche Bauvorhaben im Aussenraum wie, wo und unter welchen gestalterischen Bedingungen möglich sind. Andererseits soll der Praxisleitfaden der Baupolizeibehörde inskünftig als Hilfsmittel für die Beurteilung von Bauprojekten dienen.

1.3 Welche Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume bestehen?

Die nachfolgende Übersicht soll potentiellen Bauherren helfen, herauszufinden ob ein Bauvorhaben in der UeO "Bahnhofmatte" zugelassen ist oder nicht (siehe Punkt 1 der Tabelle auf der nachfolgenden Seite). ①

Weiter wird aufgezeigt, ob das Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht unterliegt oder nicht (siehe Punkt 2) und welche baulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen es zu beachten gilt (siehe Punkt 3). ②
③

Zu einzelnen Bauvorhaben im Aussenraum (solche, die gemeindeintern in letzter Zeit Anlass zur Diskussion gaben) hat die Bau- und Planungskommission im Sinne des vorliegenden Praxisleitfadens Gestaltungsgrundsätze definiert (siehe Punkt 4). ④

In der nachfolgenden Tabelle ist eine nicht abschliessende Sammlung von theoretisch möglichen Bauvorhaben im Aussenraum zu finden.

Lesebeispiel: Grundeigentümer möchte einen Gartensitzplatz, ungedeckt mit Seitenwänden ertellen. Dieses Bauvorhaben ist in der UeO zugelassen (Punkt 1) und ist (unter Vorbehalt, siehe Fusszeile) nicht baubewilligungspflichtig (Punkt 2). Weiterführende Informationen (Punkt 3) sowie Gestaltungsgrundsätze (Punkt 4) sind auf Seite 20 zu finden.

Übersicht über mögliche Bauvorhaben in den Aussenräumen:

Bauvorhaben	① Zugelassen in UeO	② Baubewilli- gungspflichtig*	③ Ausführungen in Leitfaden	④ Gestaltungs- grundsätze
Balkone	Ja	Ja	siehe Seite 12	
Bienenhäuser	Ja	Ja	siehe Seite 12	
Einfriedung, Stützmauern sowie Böschungen	Ja	Nein	siehe Seite 13	Ja
Erdüberdeckte unbewohnte An- und Nebenbauten	Nein		siehe Seite 15	
Fahrnisbauten (Festhütten, Zelte)	Ja	Nein	siehe Seite 15	
Fahrradunterstand	Ja	Nein	siehe Seite 16	Ja
Garagen	Nein		siehe Seite 17	
Gartenhallen und Wintergärten				
Gartenhallen	Ja	Ja	siehe Seite 17	
Wintergärten	Ja	Ja	siehe Seite 17	
Gartenhäuschen, Gerätekästen, Schopf	Ja	Nein	siehe Seite 18	Ja
Gartenmöblierung, kleine Behälter und Ähnliches				
Gartenmöblierung (Brunnen, Plastiken, Gartencheminées)	Ja	Nein	siehe Seite 19	
Kleine Behälter (Kompost, Regenwassersammelbecken)	Ja	Nein	siehe Seite 19	
Holzstösse	Ja	Nein	siehe Seite 19	
<u>Gartensitzplätze</u> und Pergolen				
<u>Ungedeckt mit Seitenwänden</u>	Ja	Nein	siehe Seite 20	Ja
Ungedeckt ohne Seitenwände	Ja	Nein	siehe Seite 20	Ja
<u>Überdeckte mit oder ohne Seitenwände</u>	Ja	Ja	siehe Seite 20	Ja
Saunas	Ja	Ja	siehe Seite 21	Ja
Kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere				
Kleinställe, Hundehütte	Ja	Nein	siehe Seite 22	
Tiergehege	Ja	Nein	siehe Seite 22	
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Ja	Ja	siehe Seite 23	
Parabolantenne	Ja	Nein	siehe Seite 23	
Pflanzungen	Ja	Nein	siehe Seite 24	
Schwimmbecken, Schwimnhallen und Teiche				
Schwimmbecken	Ja	Nein	siehe Seite 25	
Teiche	Ja	Nein	siehe Seite 25	
Sichtschutzwände	Ja	Nein	siehe Seite 26	Ja
Solaranlagen	Ja	Nein	siehe Seite 27	
Spielgeräte für Kinder	Ja	Nein	siehe Seite 28	Ja

* unter Vorbehalt der rechtlichen Vorgaben der jeweiligen Bauvorhaben, siehe Punkt 3 (Ausführungen in Leitfaden)

1.4 Bemerkungen zur Baubewilligungspflicht

Nach der Regelung des Bundesgesetzes über die Raumplanung dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Der kantonale Gesetzgeber hat die bundesrechtlichen Bestimmungen konkretisiert und die baubewilligungsfreien Bauvorhaben definiert.

Keiner Baubewilligung im Sinne des Baugesetzes bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen, sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Das Baubewilligungsdekret bestimmt die baubewilligungsfreien Bauvorhaben.

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern demnach keine Baubewilligung, wenn die Masse und Voraussetzungen des Baubewilligungsdekrets (Art. 6) eingehalten sind. Ein Sichtschutz kann zum Beispiel nur solange baubewilligungsfrei erstellt werden, als dass dieser eine Höhe von 2 m und eine Länge von 4 m (gestaffelte Wände sind in der Länge zusammenzuzählen) nicht überschreitet. Zudem müssen Bauvorschriften wie Mindestabstände immer beachtet werden.

"Baubewilligungsfrei" bedeutet nicht gleichviel wie "rechtsfrei". Auch baubewilligungsfreie Bauvorhaben haben die anwendbaren Vorschriften einzuhalten oder allenfalls nach anderem Recht notwendige Bewilligungen einzuholen. Zudem ist auf eine Gestaltung zu achten, welche sich gut ins bestehende Ensemble integriert und das Ziel der "einheitlichen Überbauung" konsequent weiterführt/umsetzt. Der vorliegende Praxisleitfaden soll Ihnen die Unterschiede aufzeigen und bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens weiterhelfen.

Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist in jedem Fall die Bauverwaltung zu kontaktieren. Das Baugesuchsformular kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder online unter www.be.ch/bauen heruntergeladen und ausgefüllt werden. Bei offenen Fragen oder Unsicherheiten zur Baubewilligungspflicht oder zur Baueingabe ist frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen.

1.5 Abkürzungsverzeichnis

Als Lesehilfe sind die im Praxisleitfaden verwendeten Abkürzungen nachfolgend aufgeführt und ausgeschrieben.

Art.	Verweis auf einen Gesetzesartikel
Abs.	Absatz eines Gesetzesartikels
Bst.	Buchstabe eines Gesetzesartikels
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 09.06.1985 (01.04.2017); BSG 721.0
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 06.03.1985 (01.04.2017); BSG 721.1
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.03.1994 (01.04.2017); BSG 725.1
BGF	Bruttogeschossfläche
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911 (Stand 01.04.2017); BSG 211.1
GBR	Baureglement der Gemeinde Zäziwil
UeO	Überbauungsordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Ramplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Auf der Homepage www.zaeziwil.ch sind dienliche Informationen zum Thema Baugesuche und Baubewilligungsverfahren aufgeführt.

1.6 Definition wichtiger Begrifflichkeiten

Unbeheizte Kleinbauten

Unbeheizte Kleinbauten (nach Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD) sind Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse (10 m² Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen (Gemäss SIA 416: Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume usw.) enthalten.

Kleinbauten in diesem Sinn bedingen somit eine Hauptbaute, zu der sie räumlich wie funktionell in Beziehung stehen. Auch eine Strasse kann eine Hauptbaute sein.

Unter Kleinbauten fallen alle Bauten, die einen Gebäudekubus aufweisen (also z.B. auch Gerätekästen, Behälter für das Winterdienst-Streugut). Die Wände müssen nicht alle geschlossen sein. Sie können Öffnungen aufweisen. Wenn die Öffnungen derart sind, dass der Kubuscharakter verloren geht, ist zu prüfen, ob es sich um eine kleine Nebenanlage (siehe Begriffsdefinition unten) handelt, z.B. auf mehreren Seiten offene Fahrradunterstände oder Gartensitzplätze.

Kleinbauten, die bewohnbar sind (z.B. Gartenhalle) oder gewerblich genutzt werden, können derart stören oder baurechtlich relevante Tatbestände betreffen (Zweckbestimmung, Immissionen), dass ihre Zulässigkeit vorgängig beurteilt werden muss. Als gewerblich genutzt gelten auch Kleinbauten, in denen ein Dienstleistungsgewerbe oder ein industrielles Gewerbe ausgeübt wird. Die Grösse der baubewilligungsfreien Kleinbaute werden so bestimmt, dass vermutet werden kann, sie störe in der Regel nicht derart, dass ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.

Unbeheizte Kleinbauten:

- Gerätehäuser
- Gerätekästen
- Fahrradunterstände geschl.
- Behälter (Winter-Streugut)
- Gartenhallen
- Garagen

Kleine Nebenanlagen

Wie Kleinbauten bedingen auch kleine Nebenanlagen (nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD) einen örtlichen und funktionellen Bezug zu einer Hauptanlage (z.B. auch einer Strasse).

Eine Nebenbaute ohne ausgeprägten Gebäudekubus kann eine kleine Nebenanlage im Sinne dieser Bestimmung sein. Nebenanlagen können vielfältige Formen aufweisen. Die praktisch wichtigsten Fälle, die je nach Ausführung als kleine Nebenanlage gelten können, sind Gartensitzplätze, Pergolen, Saunas, Spielgeräte für Kinder, kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, Sichtschutzwände, Teiche, mobile Einfriedungen, Feuerstellen, Schwimmbecken, Gartencheminées, Brunnen, künstlerische Plastiken und weitere ähnliche Anlagen.

„Klein“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD heisst an und für sich klein, nicht klein im Vergleich zur Hauptanlage. Ob eine Nebenanlage noch als klein gelten kann, ist einerseits eine Frage ihrer Grösse, andererseits hängt dies auch davon ab, ob und wie stark sie stört.

Kleine Nebenanlagen

- Gartensitzplätze & Pergolen
- Saunas
- Fahrradunterstände offen
- Spielgeräte für Kinder
- kleine Ställe & Gehege
- Sichtschutzwände
- Teiche
- Mobile Einfriedungen
- Feuerstellen
- Schwimmbecken
- Gartencheminées
- Brunnen
- Künstlerische Plastiken

2. AUSFÜHRUNGEN ZU DEN BAUVORHABEN

2.1 Balkone

Balkone sind gemäss den Überbauungsvorschriften (Art. 7) in den Baufeldern für Anbauten gestattet. Sie dürfen jedoch bereits innerhalb der Baufelder für Hauptbauten, nur in Südrichtung, erstellt werden.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten (in Südrichtung)
- > Baufeld für Anbauten

2.2 Bienenhäuser

Ausflugöffnungen von Bienenhäusern und Bienenstöcken, die gegen öffentliche Verkehrsanlagen und bestehende oder baupolizeilich mögliche bewohnte Bauten auf Nachbargrundstücken gerichtet sind, haben einen Strassen- bzw. Gebäudeabstand von mind. 10 m einzuhalten.

Für mobile Bienenstockanlagen gilt diese Sicherheitsvorschrift ebenfalls (aber nur gegenüber bestehenden Verkehrsanlagen und Gebäuden). Sie können nach Art. 28 BauG auf Zuseher hin in Abweichung von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bewilligt werden. Die Sicherheitsdistanz von 10 m ist aber auf jeden Fall einzuhalten.

Auf den gesetzlichen Widerrufvorbehalt (Art. 28 Abs. 2 BauG) ist in der Baubewilligung ausdrücklich aufmerksam zu machen.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.3 Einfriedungen, Stützmauern sowie Schrägrampen/Böschungen

Künstliche Böschungen entstehen bei einer Veränderung des gewachsenen Bodens durch Auffüllung oder Abgrabung. Unter Stützmauern sind Bauten zu verstehen, welche der Stützung bzw. Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen dienen.

Zu beachten sind ferner insbesondere Art. 14 Abs. 3 BewD (Planunterlagen) und Art. 16 BewD (Profilierung).

→ **Baubewilligungsfrei wenn**

- > die Einfriedungen, Stützmauern sowie Schrägrampen/Böschungen die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei den 1,2 m handelt es sich nicht um eine durchschnittliche Höhe, sondern sie bedeuten, dass die Höhendifferenz zwischen gewachsenem oder - im Falle der Abgrabung - fertigem Terrain und oberkant Einfriedigung, Stützmauer oder Schrägrampe zwischen Beginn und Ende der Anlage in keinem Punkt das Mass von 1,2 m überschreiten darf. Werden Mauer und Einfriedigung kombiniert, oder werden mehrere Mauern erstellt, ist die Höhe zusammenzuzählen, wenn die übereinander liegenden Anlagen einen funktionellen Zusammenhang haben. Das trifft beispielsweise dann zu, wenn verschiedene, gestaffelte Mauern einem Sitzplatz oder einer Gebäudeterrassierung dienen.
- > bei Böschungen/Schrägrampen die Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung höchstens 100 Kubikmeter Inhalt umfassen.
- > die Gestaltungsgrundsätze der Bahnhofmatte eingehalten werden.

→ **Baubewilligungspflichtig wenn**

- > die Einfriedungen, Stützmauern sowie Schrägrampen/Böschungen die Höhe von 1,2 m überschreiten.
- > bei Böschungen/Schrägrampen die Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung 100 Kubikmeter Inhalt überschreiten.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

→ Zu Beachten sind zudem folgende Punkte:

Längs einer öffentlichen Strasse

- > sind die strassenbaupolizeilichen Vorschriften (Art. 73, 80, 81, 84 und 85 Strassen-gesetz (SG)) einzuhalten.

Längs den Grenzen zu anderen Parzellen

- > gelten für Stützmauern (wie auch für Einfriedungen), wo die Gemeinden nicht selber Vorschriften erlassen haben, die zivilrechtlichen Bestimmungen von Art. 79 h ff. EG/ ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 3 NBRD).

Gestaltungsgrundsätze:

Farbgebung der Stützmauer ist zurückhaltend. Es sind Grautöne zu bevorzugen.
Die Kantenlänge der Steine ist nicht grösser als 20 cm.

Für Stützmauern in der Bahnhofmatte besteht vor Baubeginn zur Klärung der Bau-bewilligungspflicht (Einordnung in einheitliches Gesamtkonzept sorgfältiger Aus-senraumgestaltung) eine Meldepflicht.

2.4 Erdüberdeckte unbewohnte An- und Nebenbauten

Treten solche Bauten gegenüber Nachbargrundstücken nicht anders in Erscheinung als eine maximal 1.20 m hohe Aufschüttung (an irgendeinem Punkt innerhalb des kleinen Grenzabstandes ab gewachsenem Boden gemessen), so gelten sie als unterirdisch und brauchen - vorbehältlich einer Bestimmung des Baureglements der Gemeinde Zäziwil betreffend Grenzabstand für unterirdische Bauten - keinen Grenzabstand einzuhalten. Ausser einer allfälligen Ein- und Ausfahrt samt einer eventuellen Brüstungsmauer darüber dürfen keine grösseren Fassadenflächen sichtbar sein.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Nicht zugelassen

2.5 Fahrnisbauten

Fahrnisbauten sind Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material. Kleine Fahrnisbauten sind zum Beispiel Verpflegungs- und Verkaufsstätten oder Servicestationen für Sport- und Freizeitgeräte.

→ **Baubewilligungsfrei wenn**

- > sie die Dauer von drei Monaten, unabhängig von der Grösse der Bauten, nicht überschreiten. Die Dauer von drei Monaten wird pro Kalenderjahr gerechnet. Werden entfernte Fahrnisbauten sogleich wieder auf der Parzelle selber oder auf Nachbarparzellen aufgebaut, fängt die Dreimonatsfrist nicht neu zu laufen an, mit anderen Worten die (beiden) Aufstellzeiten sind zusammenzurechnen.
- > bei kleinen Fahrnisbauten die Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr nicht überschritten wird.

→ **Baubewilligungspflichtig wenn**

- > der Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt wird.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.6 Fahrradunterstände

Geschlossene Fahrradunterstände gelten als unbeheizte Kleinbauten (Definition siehe Seite 10), offene Fahrradstände aufgrund des Verlustes des Gebäudekubuscharakters als kleine Nebenanlagen (Definition siehe Seite 10).

Geschlossene Fahrradunterstände

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie die in ihren Dimensionen zulässigen Masse (10 m² Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- > Kleinbauten in diesem Sinn bedingen eine Hauptbaute, zu der sie räumlich wie funktionell in Beziehung stehen.
- > Unter Kleinbauten fallen alle Bauten, die einen Gebäudekubus aufweisen. Die Wände müssen nicht alle geschlossen sein. Sie können Öffnungen aufweisen. Wenn die Öffnungen derart sind, dass der Kubuscharakter verloren geht, ist zu prüfen, ob es sich um eine kleine Nebenanlage handelt.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Nebenbauten

Offene Fahrradunterstände

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie einen örtlichen und funktionellen Bezug zu einer Hauptanlage besitzen.
- > sie klein sind. „Klein“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD heisst an und für sich klein, nicht klein im Vergleich zur Hauptanlage. Ob eine Nebenanlage noch als klein gelten kann, ist einerseits eine Frage ihrer Grösse, andererseits hängt dies auch davon ab, ob und wie stark sie stört.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Nebenbauten

Gestaltungsgrundsätze:

- > Farbgebung orientiert sich an der Fassadenfarbe.
- > Die Tragkonstruktion wirkt leicht.

2.7 Garagen und Carports

Garagen

Garagen (allseitig geschlossen) sind gemäss den Überbauungsvorschriften (Art. 8) nicht erlaubt.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Nicht zugelassen

Carports

Überdachte Parkfelder sind innerhalb der Baufelder für Nebenbauten zu realisieren (Art. 8 der Überbauungsvorschriften). Es sind auf maximal drei Seiten geschlossene Autounterstände zulässig. Pro Wohneinheit muss mindestens ein gedeckter Autoabstellplatz vorhanden sein (Art. 17 der Überbauungsvorschriften).

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Nebenbauten

2.8 Gartenhallen und Wintergärten

Gartenhallen

Gartenhallen sind angebaute oder freistehende, eingeschossige Bauten, welche allseitig geschlossen und mit einer geschlossenen Dachkonstruktion versehen sind. Sie gelten als bewohnt.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Anbauten

Wintergärten

Wintergärten sind an die Gebäudehülle angefügte Bauteile mit einer geschlossenen verglasten Aussenhülle. Ob diese fest verglast und/oder mit Elementen geöffnet werden kann, hat auf die Beurteilung keinen Einfluss. Wintergärten gelten als bewohnt, sind an die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Überbauungsvorschriften (Art. 9) anzurechnen und in den Baufeldern für Anbauten erlaubt (Art.7).

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Hauptbauten (in Südrichtung)

2.9 Gartenhäuschen, Gerätekästen, Schopf

Gartenhäuschen, Gerätekästen und Schöpfe gelten als unbeheizte Kleinbauten nach Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD, siehe Begriffsdefinition Seite 10.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie die in ihren Dimensionen zulässigen Masse (10 m² Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- > Kleinbauten in diesem Sinn bedingen eine Hauptbaute, zu der sie räumlich wie funktionell in Beziehung stehen.
- > Unter Kleinbauten fallen alle Bauten, die einen Gebäudekubus aufweisen. Die Wände müssen nicht alle geschlossen sein. Sie können Öffnungen aufweisen. Wenn die Öffnungen derart sind, dass der Kubuscharakter verloren geht, ist zu prüfen, ob es sich um eine kleine Nebenanlage handelt.

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > sie die in ihren Dimensionen zulässigen Masse (10 m² Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) überschreiten und nicht nur Nebennutzflächen enthalten.
- > keine Hauptbaute vorhanden ist, zu der sie räumlich wie funktionell in Beziehung stehen.
- > der Kubuscharakter aufgrund ihrer Form verloren geht und sie nicht als kleine Nebenanlage gelten (Definition siehe Seite 10)

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Gestaltungsgrundsätze:

- > Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung in Anlehnung des bestehenden Hauptbaus.
- > Geschickte Platzierung im Raum (Einsehbarkeit), soweit möglich Anbau/Zusammenbau mit Bauten in Baufeldern für Nebenbauten.

2.10 Gartenmöblierung und kleine Behälter

Gartenmöblierung

→ Baubewilligungsfrei sind

- > Gartencheminées
- > Brunnen
- > Künstlerische Plastiken und Skulpturen
- > Weitere ähnliche Anlagen

Kleine Behälter

Darunter sind Kompostbehälter, Regenwassertanks, Blumentöpfe u.ä. zu verstehen.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie nicht mehr als 2 m³ Inhalt aufweisen.

Holzstösse

→ Baubewilligungsfrei sind

- > freistehende Holzstösse ("Scheiterbeigen") zur dauernden Lagerung (> als 3 Monate) von Holz, ohne eigene Fundation und festes Dach, welche maximal 2 m hoch sind und eine Fläche von maximal 10 m² belegen.

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > die Holzstösse eine feste Überdachung oder eine eigene Fundation mit Stützen usw. aufweisen. Gegenüber den Nachbarparzellen ist ein Grenzabstand zu beachten, welcher mindestens 2 m beträgt (Art. 79a EG ZGB).
- > der Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt wird.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.11 Gartensitzplätze und Pergolen

Pergolen sind angebaute oder freistehende, mindestens zweiseitig offene und ungedeckte Anlagen, die nicht balkonartig (freitragend) mit einem Hauptgebäude verbunden sind. Als Gartensitzplätze gelten Anlagen, die sich nur in zwei Dimensionen ausdehnen.

Pergolen & ungedeckte Gartensitzplätze ohne Seitenwände

→ **Baubewilligungsfrei wenn**

- > sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen, also wenn sie noch als kleine Nebenanlage gelten (Definition siehe Seite 10).
- > bei ungedeckten Gartensitzplätzen ohne Seitenwände gilt kein Höchstmass für die Fläche, da sie sich nicht in drei, sondern nur in zwei Dimensionen flächig ausdehnen und deshalb nicht wie ein "Gebäude" in Erscheinung treten.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebengebäude
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Pergolen & ungedeckte Gartensitzplätze mit Seitenwänden

→ **Baubewilligungsfrei wenn**

- > sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen, also wenn sie noch als kleine Nebenanlage gelten (Definition siehe Seite 10).
- > sie mindestens auf zwei Seiten offen sind.
- > sie als ungedeckt gelten (z.T. unter dem Dachvorsprung eines bewilligten Gebäudes liegende oder mit einer aufrollbaren Markise (Sonnenstore) zeitweilig überdeckte Objekte gelten auch als ungedeckt).
- > sie die Grundfläche von ca. 15 bis 20 m² nicht überschreiten.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebengebäude
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Überdeckte Pergolen und Gartensitzplätze mit oder ohne Seitenwände

Darunter sind angebaute oder freistehende, mindestens einseitig offene Anlagen mit geschlossener Dachkonstruktion zu verstehen, die nicht balkonartig (freitragend) mit

einem Hauptgebäude verbunden sind. Sie gelten als bewohnt und sind deshalb an die Bruttogeschossfläche (BGF) anzurechnen.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Gestaltungsgrundsätze:

- > Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung.
- > Platzierung möglichst entlang des Hauptgebäudes.
- > Zurückhaltende Volumetrie und Erscheinungsbild.
- > Maximale Abmessungen i.S. Art. 4 Abs. 2 Bst. e GBR in den privaten Gärten:
 - > Grenzabstand (A) min. in m 3.00
 - > anrechenbare Gebäudefläche max. in m² 20.00 (verschärft)
 - > Fassadenhöhe traufseitig max. in m 4.00

2.12 Saunas

Darunter fallen angebaute oder freistehende Saunas. Sie gelten als bewohnt und sind an die Bruttogeschossfläche (BGF) anzurechnen.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Gestaltungsgrundsätze:

- > Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung.
- > Zurückhaltende Volumetrie und Erscheinungsbild.
- > Maximale Abmessungen i.S. Art. 4 Abs. 2 Bst. e GBR in den privaten Gärten:
 - > Grenzabstand (A) min. in m 3.00
 - > anrechenbare Gebäudefläche max. in m² 10.00 (verschärft)
 - > Fassadenhöhe traufseitig max. in m 2.50 (verschärft)

2.13 Kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere

Mit Kleintieren sind Meerschweinchen, Kaninchen und ähnliche, aber auch Hühner, Gänse, Enten, Vögel, Katzen, Hunde, Schafe, Ziegen usw. gemeint. Die Haltung einzelner solcher Tiere kann in einer Wohnzone i.d.R. als ortsüblich bezeichnet werden. Was "einzelne" heisst, kann nicht in absoluten Zahlen gesagt werden, sondern richtet sich nach der Tierart. Bei Hunden beispielsweise werden dies höchstens drei bis vier sein, bei Hühnern und Kaninchen gut sechs bis zehn pro Familie.

Unter Kleinställen sind eingeschossige, die Masse von unbeheizten Kleinbauten nicht übersteigende Schutzbauten für Tiere zu verstehen. Tiergehege sind feste Einfriedungen mit oder ohne Kleinställe.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie nur der hobbymässigen, nicht aber der gewerbsmässigen Tierhaltung dienen.
- > Besonders bei Kleintierställen wird zudem zu prüfen sein, ob allenfalls eine Gewässerschutzbewilligung erforderlich ist und ob die Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung eingehalten sind.
- > die maximalen Masse von Kleinbauten nicht überschritten werden (Kleinbauten sind Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse (10 m² Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören).

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > sie der gewerbsmässigen Tierhaltung dienen.
- > die maximalen Masse von Kleinbauten überschritten werden.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.14 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen entziehen der Aussenluft Wärme, bringen diese durch den Wärmepumpenkreislauf auf ein höheres Temperaturniveau und übertragen sie auf das angeschlossene Heizsystem. Wegen ihren Lärmemissionen sind Luft-Wasser-Wärmepumpen baubewilligungspflichtig und gelten nicht als unbewohnte An- oder Nebenbaute.

→ **Baubewilligungspflichtig**

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.15 Parabolantenne

Heute sind, um die gängigen Fernsehprogramme zu empfangen, Parabolantennen mit einem Durchmesser von 90 cm notwendig. Parabolantennen können auch leicht oval oder quadratisch sein.

→ **Baubewilligungsfrei wenn**

- > die Parabolantennen die Grösse von 0.8 m² nicht überschreitet.

→ **Baubewilligungspflichtig wenn**

- > die Parabolantennen die Grösse von 0.8 m² überschreitet.

→ **Zugelassen in folgenden Räumen:**

- > Baufeld für Hauptbauten

2.16 Pflanzungen

→ Baubewilligungsfrei

Pflanzungen (und damit auch pflanzliche Einfriedungen) sind generell baubewilligungsfrei. Die generelle Baubewilligungsfreiheit von Anpflanzungen heisst aber nicht, dass diese nicht nach anderen Gesetzgebungen bestimmten Vorschriften genügen müssen. Zu denken ist etwa an Vorschriften über den Strassenabstand nach der Strassenverordnung, für Gewässerschutzzonen nach dem Gewässerschutzrecht, für Naturschutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder an die nachbarrechtlichen Vorschriften des EG/ZGB Art. 78 ff.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.17 Schwimmbecken, Schwimmhallen und Teiche

Schwimmbecken und Schwimmhallen

Darunter sind offene (nicht überdeckte) bzw. geschlossene (überdeckte) Wasserbecken im oder über dem Boden zu verstehen, die dem Schwimmen dienen. Es ist zwischen beheizten und nicht beheizten Becken zu unterscheiden. Bei beheizten Schwimmbecken liegt die Grenze zur Baubewilligungspflicht tiefer, weil nach dem Energiegesetz bereits für beheizte Schwimmbecken ab 8 m^3 bestimmte materielle Anforderungen vorgesehen werden.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > Unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 m^2 Fläche
- > Beheizte Schwimmbecken bis zu 8 m^3 Inhalt

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > Fläche Schwimmbecken über 15 m^2 Fläche
- > Beheizte Schwimmbecken über 15 m^2

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Baufeld für Nebenbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Teiche

Teiche sind offene (nicht überdeckte), in den Boden eingelassene Wasserbecken.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > Becken Fläche von 15 m^2 nicht überschreiten.

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > Becken Fläche von 15 m^2 überschreitet.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

2.18 Sichtschutzwände

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > sie eine Höhe von 2 m und eine Länge von 4 m nicht übersteigen (werden die Wände gestaffelt erstellt, sind sie in der Länge zusammenzuzählen). Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassen- und Nachbarrechtes sowie des Ortsbildschutzes. Sichtschutzwände dürfen die einheitliche Aussenraumgestaltung nicht stören.

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > sie die Höhe von 2 m und/oder die Länge von 4 m überschreiten (werden die Wände gestaffelt erstellt, sind sie in der Länge zusammenzuzählen).

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Baufeld für Hauptbauten
- > Baufeld für Anbauten
- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Gestaltungsgrundsätze:

- > Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung in Anlehnung der Hauptfassade (wenn möglich begrünt und mit leichter Konstruktion).
- > Geschickte Platzierung

2.19 Solaranlagen

Solaranlagen sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie. Nach Bundesrecht sind gewisse Solaranlagen von der Baubewilligungspflicht ausgenommen: Danach können gemäss Art. 18a RPG auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen in der Regel baubewilligungsfrei erstellt werden. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat, um Rechtssicherheit zu schaffen, Richtlinien zu den "bewilligungsfreien Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" erlassen. Diese können auf der Homepage der Gemeinde Zäziwil heruntergeladen werden.

In der Bahnhofmatte gelten die genannten übergeordneten Bestimmungen. Ausserdem sind die kantonale und nationale Energiegesetzgebungen zu beachten.

Meldepflicht

Baubewilligungsfreie Solaranlagen müssen spätestens sieben Arbeitstage vor Baubeginn im kantonalen Übermittlungssystem gemeldet werden.

2.20 Spielgeräte für Kinder

Darunter sind Sandkästen und weitere Spielgeräte zu verstehen.

→ Baubewilligungsfrei wenn

- > die Spielgeräte als kleine Nebenanlage (Definition siehe Seite 10) gelten.
- > es sich bei den Spielgeräten um eine leicht entfernbare Baute handelt

→ Baubewilligungspflichtig wenn

- > sie mangels örtlichem oder funktionellem Bezug zur Hauptanlage keine Nebenanlagen darstellen oder ein solches Ausmass annehmen, dass sie nicht mehr als klein bezeichnet werden können.
- > das Spielgerät nicht mehr leicht zu entfernen ist, z.B. weil es mit Betonelementen im Boden verankert ist.

→ Zugelassen in folgenden Räumen:

- > Private Gärten (ausser Uferschutzbereich, siehe Anhang 1)

Gestaltungsgrundsätze:

- > Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung

ANHANG

Anhang 1: Überbauungsplan

Legende

FESTSETZUNGEN

- Perimeter UeO

Baufelder

- Baufelder für Hauptbauten 1-17
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufelder für Anbauten
- Zugangsbereiche
- Firstrichtung
- Gewässerabstandslinie

Erschliessung

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche mit Terraintoten
- Öffentlicher Fussweg
- Besucherparkplätze
- Container-Abstellbereich

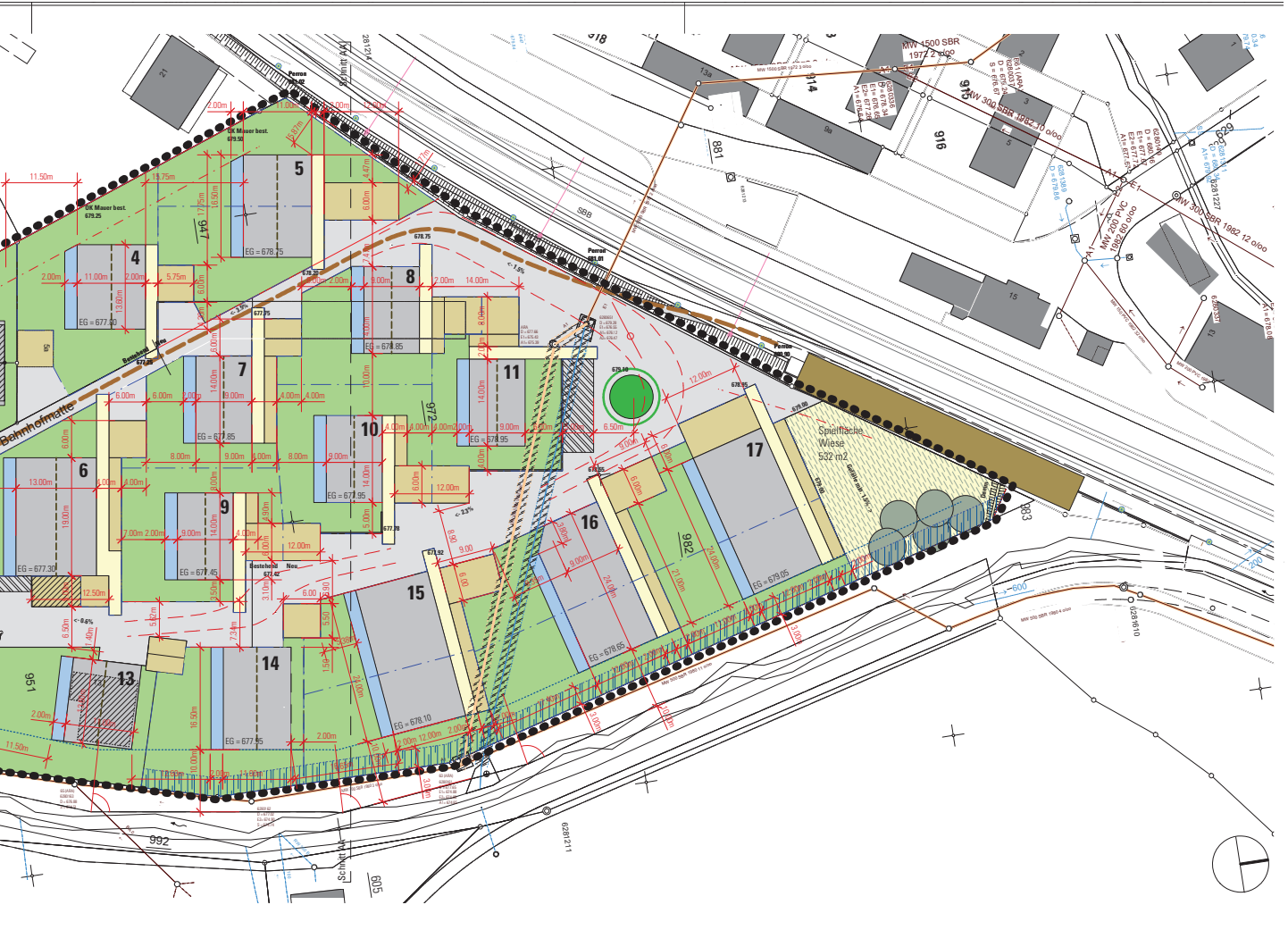
Aussenraum

- Mauern
- Uferschutzbereich
- Private Gärten
- Grössere gemeinschaftliche Spielfläche
- markanter Einzelbaum
- Gehölzgruppe
- Strassen- und/oder EG-Koten

HINWEISE

- Schleppkurven gemäss VSS (Lastwagen mit Anhänger, L.= 18.00 m)
- bereits erstellte Gebäude
- Gefälle in %
- mögliche Parzellierung
- Lage Schnitt A-A mit Ansicht (Erläuterungsbericht)
- ARA Verbandskanal Oberthal-Zäziwil
- ARA Entlastungskanal
- von Hauptbauten freizuhaltender Raum über unterirdischen Leitungen





Anhang 2: Überbauungsvorschriften ZPP A Bahnhofmatte

Gemeinde Zäziwil

Kanton Bern

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP A BAHNHOFMATTE

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 18. Februar 2009

mit geringfügiger Änderung vom 22. November 2023 (Art. 12)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Allgemeines

Art. 1

Bestandteile

Die Überbauungsordnung A „Bahnhofmatte“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereiches.

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Zäziwil. Insbesondere gilt Art. 39 Absatz 2 „ZPP A Bahnhofmatte“.

Art. 4

Zweck

¹ Die Überbauungsordnung Bahnhofmatte bezweckt die Realisierung einer Überbauung nach einem einheitlichen Gesamtkonzept.

² Durch die nachfolgenden Vorschriften sollen:

- eine rationelle Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr,
- sichere und direkte Verbindungen für Fussgänger ins Ortszentrum,
- Schutz vor Überschwemmungen durch die „Chise“,
- eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen

gewährleistet werden.

Art. 5

Inhalt

Im Überbauungsplan werden die Inhalte gemäss der Planlegende des Überbauungsplans verbindlich geregelt.

Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6

Bautypologie der Hauptbauten

¹ Die im Plan definierten Baufelder für Hauptbauten begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäudeteile.

² In den Baufeldern 1 bis 4 und 7 bis 14 sind Doppel Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen. In den Baufeldern 5, 6, 15, 16 und 17 sind Mehrgenerationenhäuser, Reihenhäuser, Doppel Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zu erstellen.

Art. 7

Nutzung in den Baufeldern für Anbauten

In den Baufeldern für Anbauten sind Wintergärten, Lauben, Balkone und dergleichen gestattet.

Art. 8

Nutzung in den Baufeldern für Nebenbauten

In den Baufeldern für Nebenbauten sind Abstellräume sowie offene, bzw. auf maximal drei Seiten geschlossene Autounterstände zulässig.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse

¹ Baufelder für Hauptbauten: Das Mass der Nutzung (BGF) kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Baufelder	max. Nutzung BGF m ²
1-4	1'488
5	510
6	450
7	295
8	307
9	295
10	307
11	290
12	370
13	350
14	355
15	533
16	487
17	550

² Die Nutzungsumlagerung von einem Baufeld zum anderen ist nicht gestattet.

³ Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 6.50 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschossknoten.

Art. 10

¹ Baufelder für Anbauten: Es ist eine maximale Höhe von 4.00 m gestattet, gemessen ab den im Plan bezeichneten Erdgeschossknoten.

Baufelder für An- und Nebenbauten

² Baufelder für Nebenbauten: Die maximale Höhe beträgt 3.00 m, für die Autounterstände gemessen ab den im Plan bezeichneten Strassenknoten, für die Nebenbauten ab den im Plan bezeichneten Erdgeschossknoten.

Art. 11

¹ Von den im Plan bezeichneten Erdgeschossknoten darf maximal um +0.25 m abgewichen werden.

Höhenknoten

² Von den in Plan bezeichneten Strassenknoten darf zur Erreichung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen in Zusammenhang mit dem Erschliessungsprojekt abgewichen werden.

³ Die Terrainknoten für private Gärten sind unter Beachtung von sinnvollen Gefälls- und Terrainverhältnissen den Erdgeschossknoten der nördlich angrenzenden Hauptbauten anzugleichen.

Art. 12

¹ In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

Dachgestaltung

² Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

³ Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

⁴ In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

⁵ Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

⁷ Untergeordnete, bewohnte Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² können in den Baufeldern für Hauptbauten und Anbauten mit Flachdach erstellt werden. Der optische Charakter der Überbauung muss dabei gewahrt bleiben.

⁷⁸ Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

Art. 13

Gewässerabstandslinie

¹ Östlich der Gewässerabstandslinie gilt ein Bauverbot für oberirdische Haupt- und Nebenbauten. Unterirdische Infrastrukturanlagen sowie unbefestigte Wege sind in diesem Bereich erlaubt.

² Der Böschungsfuss der privaten Gärten darf die Grundstücksgrenze nicht überragen.

Siedlungsinfrastruktur

Art. 14

Befestigte Fahr- und Spielbereiche

Die befestigten Fahr- und Spielbereiche sind gesamthaft so zu gestalten, dass sie sowohl als Erschliessung für den motorisierten Verkehr, als auch als Spielbereiche benutzt werden können. Sie müssen mit einem Hartbelag versehen werden.

Art. 15

Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche Fussweg hat eine minimale Breite von 3.00 m aufzuweisen. Er dient auch als Zugang zur Bahnstation und zu den Perrons.

Der Zugang zu den Perrons hat eine minimale Breite von 1.20 m aufzuweisen. Durch entsprechende bauliche Massnahmen (Hindernisse) ist ein Befahren des Fusswegs beim Zugang zum Aussenperron zu verhindern.

Art. 16

Private Hauszugänge

¹ Private Hauszugänge sind ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind einheitlich, aber in einem anderen Material (Betonverbundsteine 20 x 20 cm, Farbe grau) als die befestigten Fahr- und Spielbereiche zu gestalten.

² Im Zusammenhang mit den Hauptbauten sind die Hauszugänge vorerst bis zur Parzellengrenze zu errichten. Der vom befestigten Fahr- und Spielbereich eingeschlossene Teil muss mit den definitiven, abschliessenden Belagsarbeiten niveaugleich und befahrbar erstellt werden.

Art. 17

Parkierung

¹ Pro Wohneinheit ist mindestens ein gedeckter Autoabstellplatz zu erstellen.

² Die privaten Parkfelder sind innerhalb der Baufelder für Nebenbauten zu realisieren.

³ Besucherparkplätze sind in den unüberdachten Parkierungsbereichen zulässig.

Art. 18

Beleuchtung

Die Fahrerschliessung sowie die öffentlichen Fusswege sind fussgängerfreundlich zu beleuchten.

Art. 19

Siedlungsentwässerung

¹ Die Siedlungsentwässerung ist grundsätzlich im Trennsystem auszuführen.

² Das Regenabwasser soll innerhalb der Siedlung versickert werden. Ist eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich, so kann das Regenabwasser dem Vorfluter zugeführt werden.

³ Die Schmutzwasserleitung ist der ARA-Verbandsleitung entlang der „Chise“ anzuschliessen.

Art. 20

Mit geeigneten Massnahmen muss sichergestellt werden, dass das Bahnareal nur über die offiziell erstellten Zugänge erreicht werden kann.

Zugang Bahnareal

Aussenbereiche

Art. 21

Die im Plan bezeichneten Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0.90 m gegenüber den befestigten Fahr- und Spielbereichen erreichen.

Mauern

Art. 22

Im Uferschutzbereich gilt ein absolutes Bau- und Nutzungsverbot. Der Bereich ist als naturnaher Grünraum zu gestalten.

Uferschutzbereich

Art. 23

¹ Die privaten Gärten sind als Aussenbereiche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Private Gärten

² Kellerabgänge sind innerhalb der privaten Gärten gestattet.

³ Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicherzustellen.

Art. 24

¹ Der gemeinschaftliche Spielfläche ist mit einer sickerungsfähigen Oberfläche zu versehen (Mergel, Rasen).

Grössere gemeinschaftliche Spielfläche

² Eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 m² dürfen erstellt werden.

³ Für den Bachunterhalt ist die Uferzugänglichkeit auf einer Breite von 5.00 m jederzeit sicher zu stellen.

⁴ Der nördliche Spielfeldrand ist so auszugestalten, dass die Wassermenge der Notentlastung SBB-Unterführung schadfrei der Chise zugeführt werden kann.

Art. 25

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein markanter Einzelbaum zu pflanzen.

Bepflanzung

² Als östlicher Abschluss der gemeinsamen Spielfläche gegenüber der „Chise“ muss eine kleine Gehölzgruppe mit heimischen Baumarten gepflanzt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 26

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten Leitungen (ARA-Verbandskanal und ARA-Entlastungskanal) dürfen nicht durch Hauptgebäude überbaut werden.

Bestehende Leitungen

² Die während der Bauphase entstandenen Schäden an den Leitungen gehen zu Lasten der Bauenden.

Art. 27

Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung ZPP A Bahnhofmatte vom 16. Januar 2006 ausser Kraft gesetzt.

Aufhebung der bestehenden ÜO Bahnhofmatte

Inkrafttreten

Art. 28

Die ÜO ZPP A Bahnhofmatte tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

