

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "CHILCHGASS"

Geringfügige Änderung nach Art. 122. Abs. 7 BauV

Einwohnergemeinde Ersigen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 21. März 2024

Überbauungsvorschriften

Bestandteil der geringfügigen Änderung Überbauungsordnung "Chilchgass" sind die in GRÜNER (=formelle Änderung) und ROTER (=materielle Änderung) Schrift gekennzeichneten Inhalte.

INHALTSVERZEICHNIS

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1 Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 3 Inhalte des Überbauungsplans	4
II ART UND MASS DER NUTZUNG	6
Art. 4 Sinn / Nutzung	6
Art. 5 Nutzungsmass	6
Art. 6 Baupolizeiliche Masse	7
III ERSCHLISSUNG	8
Art. 7 Autoabstellplätze	8
Art. 8 Erschliessung Überbauung	8
Art. 9 Fussgänger Verbindung	8
IV GESTALTUNG	9
Art. 10 Architektur	9
Art. 11 Dachgestaltung	9
Art. 12 Nebenbauten	9
Art. 13 Aufenthaltsbereich	9
Art. 14 Gemeinschaftsanlage	9
Art. 15 Zugangsbereich / Wege	10
Art. 16 Grünfläche / Umgebung	10
Art. 17 Bäume ausserhalb der UeO	10
Art. 18 Zivilschutzräume	10
Art. 19 Aufhebung bestehende UeO	10
V SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 20 Inkrafttreten	11
GENEHMIGUNGSVERMERKE	12

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich

- ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
- ² Die Bestimmungen der Überbauungsordnung gelten innerhalb des gekennzeichneten Perimeters. Die ausserhalb des Perimeters liegenden Bäume sind Bestandteil der ÜO.
- ³ Die Überbauungsordnung bezweckt **in den Baubereichen 1 und 2** das Erstellen einer Alterssiedlung mit hindernisfreien und schwellenlosen Wohnungen. Das Zielpublikum sind **ausschliesslich** ältere Menschen, aber auch behinderte Personen im Rollstuhl, welche auf **bis zu einem bestimmten Mass ein bestimmtes Mass** an Betreuung **und auf ein Notrufmeldesystem** angewiesen sind. Innerhalb **der Baufelder dieser Baubereiche** wird entsprechendes alters- und behindertengerechtes Wohnungsangebot realisiert.
Es werden zweckgebundene und hindernisfreie alters- und betagtegerechte **2½- und 3½-Zimmer** Wohnungen erstellt. **Alle weisen abrufbare Dienstleistungen (z.B. Spitex) vor Ort, das heisst in Ersigen oder in der unmittelbaren Umgebung, auf.**
Somit können die Bewohner/-innen bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben.
Es besteht das Interesse, eine noch zu bestimmte Anzahl Pflegewohnungen oder eine Pflegewohngruppe anzubieten. Diese Wohnungen können eine maximale Grösse von 4½ Zimmern aufweisen. Darin werden **ausschliesslich** Pflegeplätze angeboten. Die Dienstleistungen sozialer und pflegerischer Art sind vor Ort und jederzeit verfügbar.
- ⁴ **Der Baubereich 3 sieht als Ergänzung zur Alterssiedlung, generationenübergreifenden Wohnraum vor.**

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, findet das Baureglement der Einwohnergemeinde Ersigen Anwendung.

Art. 3 Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. **Wirkungsbereich Perimeter** der Überbauungsordnung (**Perimeter**)
- b. Lage und **maximale** Abmessung der **Baufelder Baubereiche** für Hauptgebäude
- c. Die Erschliessung der Hauptgebäude sowie der Wendeanlage
- d. **Nebenbauten**

- e. ~~Perimeter Balkone~~
- f. Lage und Abmessungen der unterirdischen Einstellhalle
- g. ~~Die Lage Zu- und Wegfahrt für Einstellhalle~~
- h. Die Lage der oberirdischen ~~Auto- und Velo~~abstellplätze teilweise überdeckten Parkplätzen
- i. Die Lage der Besucherparkplätze
- j. Die Lage der ~~Aufenthalts- und~~ halböffentlichen Bereiche ~~und des Aufenthaltsbereiches~~
- k. Terrain privat
- l. Die ~~ungefähre~~ Lage Hochstammbäume (auch ausserhalb des Perimeters)
- m. Die ungefähre Lage das Containerabstellplätze ~~ist auf der Parzelle 1089 gekennzeichnet.~~

II ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 4 Sinn / Nutzung

- ¹ Die ~~Baufelder~~ Baubereiche 1 - ~~3~~ 2 sind für die Wohnnutzung gemäss Art. 1 Abs. 3 dieser Überbauungsvorschriften bestimmt. In diesen ~~Baufeldern~~ Baubereichen werden alters- und betagtegerechte Wohnungen realisiert, Praxen mit sozialen und pflegerischen Dienstleistungen, welche in einem betrieblichen Zusammenhang stehen, sind in diese Überbauung in den ~~Baufeldern~~ Baubereichen 1 - 3 ebenfalls zugelassen. ~~Im Baubereich 3 besteht die Möglichkeit, generationenübergreifenden Wohnraum zu realisieren.~~
- ² ~~Das Baufeld~~ Der Baubereich 4 wird ausschliesslich als Gemeinschaftsanlage (z.B. Mittagstisch, Events, gemeinschaftliche Aktivitäten, kleine Café, Kochen, etc.) genutzt.

Art. 5 Nutzungsmass

- ¹ Die ~~Landfläche~~ Grundstücksfläche der Parzelle 1089 beträgt ca. 5'109 m².
- ² Es gilt eine ~~Ausnutzungsziffer~~ oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mind. ~~0.3~~ 0.50, max. ~~0.6~~ 0.68. Dienstleistungen (sozial und pflegerisch) sind unter Anrechnung der ~~Bruttogeschossfläche~~ oberirdischen Geschossfläche (GFo) zugelassen.
- ³ Die max. zulässige ~~Bruttogeschossfläche~~ oberirdische Geschossfläche beträgt ~~3'066~~ 3'492.50 m². In den einzelnen ~~Baufeldern~~ Baubereichen ist eine Abweichung von 10% gestattet.
- ⁴ Ein Nutzungstransfer ist unter den ~~einzelnen Baufeldern~~ Baubereichen 1 - 3 bis max. 10% unter Berücksichtigung der max. ~~AZ~~ GFZo von ~~0.6~~ 0.68 gestattet.

Baufeld Baubereich 1	730.00 717.00 m ²
Baufeld Baubereich 2	1'410.00 1'386.00 m ²
Baufeld Baubereich 3	926.80 1'270.50 m ²
Baubereich 4	118.80 m ²
Total	3'066.80 3'492.30 m ²

~~Baufeld~~ 4 108.00 m²

Die im ~~Baufeld~~ 4 nicht kommerziell genutzten Flächen für Gemeinschaftsräume / Mehrzweckräume und dgl. (gemäss Art 93 Abs. 2 e BauV) werden der BGF nicht angerechnet.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Die maximale Gebäudelängen der ~~Hauptbauten~~ Hauptgebäude richten sich nach den ~~Baufeldabmessungen~~ Baubereichsabmessungen im Überbauungsplan.
- ² In den ~~Baufeldern~~ Baubereichen 1 - 3 sind zweigeschossige und im ~~Baufeld~~ Baubereich 4 eingeschossige ~~Hauptbauten~~ Hauptgebäude zugelassen. ~~Die allfälligen Nebenbauten (Pergola, Gartensitzplätze etc.) in den vier Baufeldern sowie im speziell dafür vorgesehenen Bereich "Nebenbauten" dürfen nur ein Geschoss aufweisen.~~
- ³ Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe der ~~Baufelder~~ Baubereiche 1 - 3 beträgt 7.00 m . ~~Sie wird bis OK Dachsparren gemessen.~~ Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe im ~~Baufeld~~ Baubereich 4 beträgt 3.50 m. ~~Sie wird bis OK Flachdach gemessen.~~
- ⁴ Ausgenommen von der befahrenbaren Erschliessung sind im gesamten Perimeter der Überbauungsordnung Kleinbauten (vgl. Art. 9 Abs. 4 Bst. a GBR) zulässig. Zwischen den Baubereichen 2 und 3 darf eine Pergola mit einer Grundfläche von max. 100.00 m² erstellt werden.

III ERSCHLISSUNG

Art. 7 Autoabstellplätze

- ¹ Die Bemessung der vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgt gemäss Art. 49 BauV. Es ist möglich, die Parkierung oberirdisch oder unterirdisch als Einstellhalle anzulegen.
- ² Die Anzahl der Autoabstellplätze hat den tatsächlichen Bedürfnissen der künftigen **Bauten Gebäude** und ihrer Benutzer/-innen zu entsprechen.
Der Überbauungsplan sieht entsprechende Standorte vor, wobei die definitive Anzahl erst im jeweiligen Baugesuchverfahren festgelegt wird. (Art. 17 BauR, Art. 49ff BauV)
- ³ ~~Für Zweiräder ist ein separater Abstellplatz im Bereich des dafür vorgeschriebenen Baufeldes angeordnet.~~ Abstellplätze für Zweiräder können im Baubereich 4 sowie in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet werden.
- ⁴ Für Besucher/-innen ist eine angemessene Anzahl Parkplätze vorzusehen.
- ⁵ ~~Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über die im Überbauungsplan ausgewiesene Zufahrt. (Falls die Einstellhalle realisiert wird, entfallen die oberirdischen überdeckten privaten Parkplätze. Die Besucherparkplätze werden in diesem Fall auf die Baufelder Parkplätze privat verschoben.)~~

Art. 8 Erschliessung Überbauung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt für die Überbauung erfolgt über die Parzelle Nr. **+067 25** auf die Dorfstrasse. Die Dimensionierung erfolgt gemäss Artikel 7 der Bauverordnung.
- ² Fluchtwegausgänge sind im Aufenthaltsbereich zugelassen, welche überdeckt werden können.

Art. 9 Fussgängerverbindung

Die Erschliessung der Hauptgebäude ist behindertengerecht zu den Hauseingängen sicher zu stellen.

IV GESTALTUNG

Art. 10 Architektur

- ¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist in den **Baufeldern** **Baubereichen** 1 - 4 als bauliche Einheit zu gestalten. Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung und die Einpassung der neuen Überbauung hat sich als Ganzes in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen.
- ² ~~Der Winkelbau im Baufeld 2 ist mit einer modernen Glasverbindung zu entkoppeln. Die bauliche Ausführung der Glasverbindung ist im Baugesuch zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu definieren.~~

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ In den **Baufeldern** **Baubereichen** 1 - 3 sind bei den **Hauptbauten** **Hauptgebäuden** symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. ~~Wenn sich die Gebäude gut in das Ortsbild einfügen, kann auf Dachvorsprünge verzichtet werden.~~
- ² Im **Baufeld** **Baubereich** 4 ist auf dem **Hauptbau** **Hauptgebäude** ein Flachdach zugelassen.

Art. 12 Nebenbauten

~~Die Erstellung des Nebenbaus ist im Überbauungsplan definiert. Im Nebenbau kann eine offene oder geschlossene Gartenhalle mit Grillplatz realisiert werden.~~

Art. 13 Aufenthaltsbereich

- ¹ Die Aufenthaltsbereiche können als **Senioren**-Begegnungszone **und dessen Erschliessung**, generelle Hartspielfläche (Boule-Spielplatz), Grillplatz, Pergola und dgl. genutzt werden.
- ² Die Lage der Aufenthaltsbereiche ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 14 Gemeinschaftsanlage

- ¹ Als öffentliche Gemeinschaftsanlage und somit als Detailerschliessungsanlage ~~gelten die oberirdische Zu- und Wegfahrt zu unterirdischen Einstellhalle sowie zu den oberirdischen Parkplätzen, die im Überbauungsplan als öffentlich definierten oberirdischen Parkplätze, die Erschliessung (Zufahrtsstrasse, Leitungen der Ver- und Entsorgung, Beleuchtung) gilt die Zufahrt~~ zwischen dem UeO-Perimeter und der Dorfstrasse, ~~die Wendeanlage~~ sowie die im zu erstellenden Erschliessungsplan definierten Werkleitungen der Detailerschliessung.
- ² Als areal-interne und somit private Anlage gelten die Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle, ~~die Zu-/Wegfahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle~~, die als privat definierten oberirdische Parkplätze, die Wege und Plätze der internen Er-

schliessung, die Aufenthaltsbereiche, die Bepflanzung, die Container- und Veloabstellplätze, die im zu erstellenden Erschliessungsplan definierten privaten Wegleitungen und alle übrigen der Gemeinschaft dienenden Anlagen.

³ Die Lage und Abmessungen sind mit Ausnahme der Werkleitungen im Überbauungsplan geregelt.

Art. 15 Zugangsbereich / Wege

¹ Der Zugang zur Einstellhalle, den oberirdischen Parkplätzen und den beschränkt befahrbaren Erschliessungsstrassen der Hauptgebäude erfolgt über die befahrbare Erschliessungsstrasse.

² Die **beschränkt befahrbare** Erschliessung der **Baufelder Baubereiche** 1, 2, 3 und 4 ist nur für die Anlieferung und Umzüge befahrbar. Nebst der Anlieferung und dem Umzug dient sie als Not- und Feuerwehrezufahrt.

Art. 16 Grünfläche / Umgebung

¹ ~~Die Aussenräume ausserhalb der Baufelder~~ Das Terrain **privat** oder **von** nicht zugeordneten Flächen sind als Grünflächen vorzusehen.

² Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

³ Hochstammbäume über unterirdischen Bauteilen können in für die jeweilige Pflanzart dimensionierte Pflanzentröge versetzt werden.

Art. 17 Bäume ausserhalb der UeO

¹ Die im Überbauungsplan eingezeichneten Hochstammbäume ausserhalb des Überbauungsordnung-Perimeters müssen spätestens bei der Bauabnahme gepflanzt sein.

² Es obliegt der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1089 zum Zeitpunkt der Überbauungsordnungsgenehmigung, dass diese Hochstammbäume rechtlich gesichert sind, damit sie gepflanzt werden können. Sie ist zudem dafür verantwortlich zu regeln, dass die Hochstammbäume später durch Private entsprechend unterhalten und gepflegt werden.

Art. 18 Zivilschutzräume

Die gesetzlichen Zivilschutzräume sind, falls verlangt, innerhalb des Untergeschosses zu realisieren.

Art. 19 Aufhebung bestehende UeO

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung wird die bestehende Überbauungsordnung vom 17. August 1999, mit Abänderung vom 19. Dezember 2002, aufgehoben.

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 20 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "CHILCHGASS" VOM JAHR 2012

Mitwirkung	10. November 2010
Vorprüfungen AGR	28. Februar 2011, 04. Oktober 2011 und 05. März 2012
Publlkation Amtsblatt	18. April 2012
Publlkation Amtsanzeiger	19. April 2012, 26. April 2012
Oeffentliche Aullage	20. April 2012 - 21. Mai 2012
Einspracheverhandlungen	31. Mai 2012
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtverwahrungen	0

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
der Einwohnergemeinde Ersigen

17. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: 

Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ersigen, den 18. Juni 2012

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch
das Amt für Gemeinden und Raumordnung

17. Aug. 2012 

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG UND BMBV VOM JAHR 2024

Publikation im Amtsanzeiger vom ---.---.-----
Öffentliche Auflage vom ---.---.----- bis ---.---.-----

Einspracheverhandlungen am ---.---.-----
Erledigte Einsprachen: ---
Unerledigte Einsprachen: ---
Rechtsverwahrungen: ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde Ersigen:
Der Präsident Die Sekretärin

Urs Wälchli Marianne Roos

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ersigen, ---.---.----- Die Gemeindeschreiberin

Marianne Roos

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

