



KRAUCH  
THAL

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZIHLACHER

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE UNTERLAGEN:

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT ZPP 4 «ZIHLACHER»

ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Krauchthal  
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, [info@georegio.ch](mailto:info@georegio.ch)

Version	Datum	Inhalt
1.0	25.04.2024	Überbauungsvorschriften

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
	Art. 1 Planungszweck.....	3
	Art. 2 Wirkungsbereich.....	3
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung.....	3
	Art. 4 Qualitätssicherung.....	3
	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans.....	3
<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 6 Baubereiche.....	3
	Art. 7 Art der Nutzung.....	4
	Art. 8 Mass der Nutzung.....	4
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>4</b>
	Art. 9 Erschliessungsbereich Langsamverkehr.....	4
	Art. 10 Parkierung.....	4
	Art. 11 Energie.....	5
	Art. 12 Lärmschutz.....	5
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>5</b>
	Art. 13 Baugestaltung.....	5
	Art. 14 Dachgestaltung.....	5
	Art. 15 Umgebungsgestaltung.....	5
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>6</b>
	Art. 16 Inkrafttreten.....	6
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>6</b>

# 1. Allgemeines

Planungszweck	<p><u>Artikel 1</u></p> <p>Die UeO Zihlacher ermöglicht die Realisierung einer zeitgemässen und identitätsstiftenden Bebauung. Sie sichert die Ergebnisse der vorgängig durchgeführten Überbauungsstudie und schafft so die Rahmenbedingungen für eine sorgfältige Gestaltung des Ortsrandes des Ortseingangs.</p>
Wirkungsbereich	<p><u>Artikel 2</u></p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><u>Artikel 3</u></p> <p>Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b></p>
Qualitätssicherung	<p><u>Artikel 4</u></p> <p>Die vorliegende Überbauungsordnung sichert das Resultat der unter Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftspflege erarbeiteten Überbauungsstudie. Für die weitere Bearbeitung ist <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> der Überbauungsvorschriften zu beachten. Insbesondere Elemente, die in der Überbauungsordnung nicht abschliessend festgelegt sind (Fasadengestaltung, Gestaltung der Dachabschlüsse usw.), sind unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze sorgfältig zu entwickeln.</p>
Inhalt des Überbauungsplan	<p><u>Artikel 5</u></p> <p><sup>1</sup>Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wirkungsbereich</li><li>- Wald-Baulinie</li><li>- Grenzabstand</li><li>- Strassenabstand</li><li>- Firstrichtungen</li><li>- Baubereiche A – E</li><li>- Erschliessungsbereich Langsamverkehr</li><li>- Bereich Zufahrt Einstellhalle</li><li>- Schwerpunkt Grünraum</li><li>- Spielfläche</li><li>- Aussenraumbereich</li></ul> <p><sup>2</sup>Hinweisend dargestellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vermessungspunkte</li><li>- Vermessungslinien</li><li>- Lage der beispielhaften Gebäudegrundrisse</li><li>- Amtliche Vermessung</li><li>- Lage der bestehenden Gebäude</li><li>- Wald</li></ul>

## 2. Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	<p><u>Artikel 6</u></p> <p><sup>1</sup>Die Baubereiche A-E bezwecken die Realisierung von fünf Wohngebäuden.</p> <p><sup>2</sup>Allfällige vorspringende Gebäudeteile dürfen ab Fassadenflucht max. 2.5 m in den Aussenraumbereich auskragen, soweit keine Baulinien (Grenz- und Strassenabstand sowie Wald-Baulinie) betroffen sind. Sie dürfen einen Anteil von max. 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Dachvorsprünge dürfen über die gesamte Fassadenlänge 1.5 m in den Aussenraumbereich hineinragen, soweit keine Baulinien betroffen sind.</p> <p><sup>3</sup>Private Sitzplätze auf der Ebene des ersten Vollgeschosses müssen vollständig innerhalb der Baubereiche A-E erstellt werden.</p> <p><sup>4</sup>Innerhalb des Wirkungsbereiches ist eine Container-Anlage zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung vorzusehen. Die Anordnung und Dimensionierung der Anlage wird im Bauprojekt definiert.</p>
-------------	--

Art der Nutzung Artikel 7  
Zugelassen ist eine Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone.

Mass der Nutzung Artikel 8  
<sup>1</sup>Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Fassadenhöhen und den minimalen und maximalen Geschossflächen oberirdisch.

<sup>2</sup>In den einzelnen Baubereichen gilt die maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von 8.5 m und giebelseitig (Fh g) von 12.5 m. Ein zusätzlicher Hangzuschlag ist nicht zugelassen.

<sup>3</sup>Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind folgende minimalen Geschossflächen oberirdisch einzuhalten. Die max. Geschossfläche oberirdisch ist innerhalb des Wirkungsbereichs einzuhalten.

Baubereich	Gf <sub>o</sub> min.	Gf <sub>o</sub> max.
A	220 m <sup>2</sup>	1915 m <sup>2</sup>
B	388 m <sup>2</sup>	
C	220 m <sup>2</sup>	
D	220 m <sup>2</sup>	
E	388 m <sup>2</sup>	
Aussenraum und Spielfläche	0 m <sup>2</sup>	
Total	1436 m <sup>2</sup>	

<sup>4</sup>Zwischen den Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

<sup>5</sup>Innerhalb der Wald-Baulinie sowie den Strassen- und Grenzabständen sind mit Ausnahme der Erschliessungsanlagen und der Anlage zur Abfallentsorgung keine Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>6</sup>Im Aussenraumbereich sind nur gemeinschaftlich genutzte Gebäude mit einer Fh t von 4.0 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von insgesamt max. 60 m<sup>2</sup> zugelassen, soweit keine Wald-Baulinien betroffen sind.

<sup>7</sup>Innerhalb des Wirkungsbereichs sind max. 19 Familienwohnungen zugelassen.<sup>1</sup>

### 3. Erschliessung

Erschliessungsbereich Langsamverkehr Artikel 9  
<sup>1</sup>Die im Überbauungsplan als Erschliessungsbereich Langsamverkehr bezeichnete Fläche dient als Zugang für den Langsamverkehr. Innerhalb dieser Flächen sind zwingend Fusswegverbindungen zu realisieren.

<sup>2</sup>Zusätzliche Fusswege sind innerhalb des ganzen Wirkungsbereiches zugelassen.

<sup>3</sup>Die Materialisierung der Erschliessungsbereiche wird im Bauprojekt definiert.

Parkierung Artikel 10  
<sup>1</sup>Die Parkierung erfolgt in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle.  
<sup>2</sup>Die Einfahrt zur Einstellhalle hat innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs Zufahrt Einstellhalle zu erfolgen. Die Einstellhalleneinfahrt darf eine Fh t von max. 4.0 m aufweisen. Die genaue Verortung der Einfahrt erfolgt im Bauprojekt.

<sup>3</sup>Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung von Art. 15 Abs. 1 UeV innerhalb des Wirkungsbereichs zu realisieren.

<sup>4</sup>Die Abstellplätze für Fahrräder sind in der Einstellhalle und oberirdisch zulässig. Die Anordnung und Dimensionierung allfälliger oberirdischer Abstellplätze für Fahrräder im Wirkungsbereich sind im Bauprojekt zu definieren.

Energie Artikel 11  
Bei der Erstellung der Gebäude und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

<sup>1</sup> Definition Familienwohnungen s. Art. 43 Abs.3 BauV

Lärmschutz Artikel 12  
Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## 4. Gestaltung

Baugestaltung Artikel 13  
<sup>1</sup>Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.  
<sup>2</sup>Die Bauten in den Baubereichen A – E sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen.  
<sup>3</sup>Die Fassadengestaltung und Materialisierung der Gebäude ist für eine gute Gesamtwirkung mit der baulichen Umgebung abzustimmen.

Dachgestaltung Artikel 14  
<sup>1</sup>Für die Hauptbauten sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.  
<sup>2</sup>Für An- und Kleinbauten mit einer Fläche von max. 60 m<sup>2</sup> und einer max. Fh t von 4.0 m sind auch Flachdächer zugelassen.  
<sup>3</sup>Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan festgelegt und dürfen max. +/- 20 Grad abweichen.  
<sup>4</sup>Dachaufbauten sind auf einer Nutzungsebene zulässig. Dachflächenfenster sind auf mehreren Nutzungsebenen zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten exkl. Dachflächenfenster darf nicht mehr als 50% des darunterliegenden Fassadenabschnitts ausmachen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster darf über alle Nutzungsebenen max. 2/3 des darunterliegenden Fassadenabschnitts ausmachen.

Umgebungsgestaltung Artikel 15  
<sup>1</sup>Die ökologische Vielfalt ist mit ortstypischen Sträuchern, Pflanzen und Bäumen innerhalb des Aussenraumbereichs zu fördern. Die Einstellhalle darf das gesunde Wachstum der Bäume nicht beeinträchtigen.  
<sup>2</sup>Der Aussenraumbereich bezweckt eine private oder gemeinschaftliche Nutzung als Grünraum, für Gärten und Spielflächen, zudem sind die nötigen Erschliessungsflächen inkl. Verbindung zur Einstellhalle zugelassen.  
<sup>3</sup>Terrainsprünge sind im gesamten Wirkungsbereich zugelassen. Sie sind möglichst mit Böschungen zu gestalten. Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen und bei über 2.0 m sichtbarer Höhe vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen, wobei die Stufen zu begrünen sind.  
<sup>4</sup>Innerhalb des im Überbauungsplan als Spielfläche gekennzeichneten Bereichs ist ein Kinderspielplatz zu erstellen. Dem Zweck eines Kinderspielplatzes dienende Bauten und Anlagen sowie weitere Anlagen gemäss den Vorschriften zum Aussenraumbereich sind zulässig. Der Bereich Spielfläche ist mit schattenspendenden Bepflanzungen zu gestalten.  
<sup>5</sup>Der Bereich Schwerpunkt Grünraum ist von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und mit ortstypischen Sträuchern, Pflanzen und Bäumen ökologisch aufzuwerten.

## 5. Schlussbestimmung

Inkrafttreten Artikel 16  
Die Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## 6. Genehmigungsvermerk

Öffentliche Mitwirkung vom 20.10.2022 bis 21.11.2022  
Kantonale Vorprüfung vom 07.02.2024  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom XX.XX.XXXX  
Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen (Anzahl)  
Unerledigte Einsprachen (Anzahl)  
Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderats

Markus Iseli  
Gemeindepräsident

Priscilla Tanner  
Verwaltungsleiterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Krauchthal, den

Priscilla Tanner  
Verwaltungsleiterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am