Gemeinde Kirchdorf

Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

Änderung Baureglement

Mitwirkungsbericht

Schlussbericht Gutachterverfahren inkl. Richtprojekt vom 05.08.2021

Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze mit Plan Neupflanzung Hecke GBBL Nr. 221 vom 09.04.2026

Impressum
Auftraggeber: Gemeinderat Kirchdorf
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
3.0	11.09.2026	Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 1
Art. 1 Planungszweck 1
Art. 2 Wirkungsbereich 1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 1
Art. 4 Qualitätssicherung 1
Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans 1
2 Art und Mass der Nutzung 2
Art. 6 Baubereiche 2
Art. 7 Art der Nutzung 2
Art. 8 Mass der Nutzung 2
3 Erschliessung 2
Art. 9 Erschliessungsbereiche und Parkierung 2
Art. 10 Energie 3
Art. 11 Lärmschutz 3
Art. 12 Archäologie 3
4 Gestaltung 3
Art. 13 Baugestaltung 3
Art. 14 Dachgestaltung 3
Art. 15 Dachaufbauten 3
Art. 16 Umgebungsgestaltung 4
Art. 17 Heckenersatz 4
5 Schlussbestimmungen 4
Art. 18 Inkrafttreten 4
Genehmigungsvermerke 5

1 Allgemeines

Zweck

Art. 1 Planungszweck

Die UeO Winkel zur ZPP 1 ermöglicht die Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.

Wirkungsbereich

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen das Baureglements der Gemeinde Kirchdorf.

Qualitätssicherung

Art. 4 Qualitätssicherung

1 Das im Gutachterverfahren erarbeitete Richtprojekt der Holzhausen Zweifel Architekten ist zusammen mit dem Schlussbericht vom 05.08.2021 für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume massgebend.

2 Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachexpert/innen aus dem Gutachterverfahren (Architektur, Grünraum, Denkmalpflege) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese bestätigen der Baubewilligungsbehörde mittels Fachbericht, dass die Qualitäten des Richtprojekts eingehalten werden oder beraten bei Bedarf die Bauherrschaft hinsichtlich allfälliger nötiger Änderungen. Die Fachexpert/innen beurteilen im Baubewilligungsverfahren insbesondere die Materialisierung (Fassaden und Dächer), die Befensterung (Formate, Proportionen, Umrandungen), die Gliederung der Gebäudekörper (Sockel/Gesims, Lauben) und die Dachvorsprünge/–abschlüsse.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage der Baubereiche (A–C)
- Lage des Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile
- Lage der Erschliessungsbereiche A und B
- Lage der Aussenraumbereiche
- Bereich mit Pflästerung
- Firstrichtungen
- Lage der Einfahrten zu den Parkplätzen und der Einstellhalle
- Vermassungspunkte

2 Hinweisend dargestellt sind:

- Vermassungslinien
- der Brunnen
- Bäume

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Art. 6 Baubereiche

1 Die Baubereiche A–C bezwecken die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern.

2 Die Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Darüber hinaus sind zugelassen:

- vorspringende Gebäudeteile mit einem zulässigen Anteil von max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts im Bereich für vorspringende Gebäudeteile;
- Dachvorsprünge gemäss Art. 14 Abs. 3.

Art der Nutzung

Art. 7 Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.

Mass der Nutzung

Art. 8 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und der minimalen und maximalen Geschossfläche oberirdisch.

2 In den einzelnen Baubereichen gelten die folgenden Fassadenhöhen traufseitig und Geschossflächen oberirdisch:

Baubereich	Fh t [m]	GFo min. [m²]	GFo max. [m²]
A (Kirchgasse)	*8.0*	*500*	*650*
B1 (Seegasse)	*8.5*	*750*	*950*
B2 (Seegasse)	*4.0*	*40*	*100*
C (Hof)	*7.5*	*910*	*1'100*
Total		*2200*	*2'800*

3 Erschliessung

Erschliessungsbereiche und Parkierung

Art. 9 Erschliessungsbereiche und Parkierung

1 Der Erschliessungsbereich A dient der Erschliessung der Einstellhalle und der Besucherparkplätze.

2 Der Erschliessungsbereich B dient als Hauszugang für den Langsamverkehr und Notzufahrt zu den einzelnen Baubereichen. Das Abstellen von Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

3 Die Parkierung erfolgt im Erschliessungsbereich A sowie konzentriert in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle. Die Einfahrt erfolgt ab den im Plan eingetragenen Einfahrten zwischen den Vermassungspunkte 32 und 33. Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung von Art. 16 Abs. 1 UeV im ganzen Wirkungsbereich zugelassen.

4 In den Erschliessungsbereichen A und B sind keine Gebäude zugelassen. Im Erschliessungsbereich B sind Nutzungen im Zusammenhang mit einem angrenzenden Gewerbe zugelassen, müssen jedoch die Notzufahrt frei halten.

5 Im Erschliessungsbereich B ist der Bereich „Pflästerung“ mit einer Pflästerung zu realisieren. Für die übrigen Erschliessungsbereiche wird die Materialisierung im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Bereich „Pflästerung“ ist der Brunnen zu erhalten. Der Brunnen muss öffentlich zugänglich sein. In der Umgebung des Brunnens ist eine Linde zu pflanzen und zu erhalten.

Energie

Art. 10 Energie

1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

2 Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I[1] muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10% unterschreiten.

Lärmschutz

Art. 11 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Archäologie

Art. 12 Archäologie

Art. 10c und Art. 10f BauG sind zu berücksichtigen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei vorgängigen Baugrunduntersuchungen ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 13 Baugestaltung

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten, Erschliessungs- und Aussenraumbereichen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Bauten sind in Bezug auf Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Materialisierung ist durch die Fachexpert/innen gemäss Art. 4 Abs. 2 beurteilen zu lassen.

Dachgestaltung

Art. 14 Dachgestaltung

1 Die Dächer der Gebäude sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. Über den Lauben in den Baubereichen B1 und C sind Schleppdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen.

2 Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.

3 Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche um max. 1.75 m überragen.

4 Bauten im Baubereich B2 sind mit einem Schleppdach auszugestalten, diese haben im Bereich der Traufe am Baubereich B1 anzusetzen.

Dachaufbauten

Art. 15 Dachaufbauten

1 Als Dachaufbauten sind nur Schlepper und Dachflächenfenster zugelassen. Die Schlepper dürfen sowohl geschlossen (Hauptnutzflächen) oder offen (Aussennutzfläche) realisiert werden.

2 Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) sind auf einer Nutzungsebene im Dach zugelassen. Dachflächenfenster sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen.

3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) beträgt maximal 50% des Fassadenabschnitts des darunterliegenden Vollgeschosses.

---

[1] Gebäudekategorien und Grenzwerte siehe Anhang 7 Kantonale Energieverordnung (KEnV, BSG 741.111)

Umgebungsgestaltung

Art. 16 Umgebungsgestaltung

1 Der „Aussenraumbereich gemeinschaftlich“ bezweckt eine gemeinschaftliche Nutzung als Grünraum für gemeinschaftliche Gärten und Spielflächen. Dieser Bereich ist mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten. Die Einstellhalle darf das gesunde Wachstum der Bäume nicht beeinträchtigen.

2 Der „Aussenraumbereich privat oder gewerblich“ dient den angrenzenden Gebäuden zur Nutzung als Hauszugangs- und Aufenthaltsbereich, für Gärten und Spielflächen. Zugelassen sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD[1], sofern diese im Bereich der Grundstückszufahrt die Sichtweiten gemäss VSS-Norm weiterhin gewährleisten.

3 Im „Aussenraumbereich gemeinschaftlich oder privat“ sind alle Nutzungen und Bauten gemäss den Absätzen 1 und 2 hiervor zugelassen.

Heckenersatz

Art. 17 Heckenersatz

1 Das bestehende Feldgehölz ist durch eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück Nr. 221 zu kompensieren. Massgebend für Lage, Ersatzfläche und Ausgestaltung der Ersatzpflanzung ist der Plan «Neupflanzung Hecke GBBL Nr. 221» vom 09.04.2026.

2 Die für die Entfernung des Feldgehölzes erforderliche Ausnahmebewilligung wird im koordinierten Verfahren mit der Überbauungsordnung erteilt.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 18 Inkrafttreten

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

[1] BSG 725.1, Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD)

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	10.02.2022	bis	18.03.2022
Kantonale Vorprüfung	vom	29.06.2023		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	.....		
Öffentliche Auflage	vom	.....	bis	.....

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kirchdorf, den .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....