



Überbauungsordnung «Tanne»

Überbauungsvorschriften, Stand öffentliche Auflage

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Änderung Baureglement ZPP 1 «Tanne»

Änderung Zonenplan Ausschnitt «Tanne»

Erläuterungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Arni

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.01.2023	Exemplar für die Mitwirkung
2.0	09.03.2023	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	01.04.2026	Exemplar für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeines

Zweck	Art. 1 Planungszweck Die Überbauungsordnung «Tanne» ermöglicht die Realisierung einer Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen unter Rücksichtnahme auf den baulichen Bestand sowie die landwirtschaftliche Umgebung.
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 des Baureglements der Gemeinde Arni.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">– Wirkungsbereich– Grünfläche– Rabatte bestehend– Rabatte neu– Lage Baubereiche A–D– Lage Baubereich A1 in kantonaler Baulinie– Erschliessungsbereich befestigt– Erschliessungsbereich unbefestigt– Lage Baumreihe– Mauer neu– Restfläche unbefestigt 2 Hinweisend dargestellt sind: <ul style="list-style-type: none">– Vermessungspunkte und –linien– Mögliche Weiterführung Rabatte auf Nachbargrundstück– Abstände (Baulinie Kantonsstrasse, Grenzabstand)– Bestehende Gebäude innerhalb Wirkungsbereiche– Bestehende Gebäude ausserhalb Wirkungsbereich– Parzellengrenzen– Wald– Ein- und Ausfahrt auf Kantonsstrasse– Gemeindegrenze

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche	Art. 5 Baubereiche 1 Der Baubereich A (A1 und A2) bezweckt die Realisierung eines Neu- und / oder Umbaus zur Wohn- und Gewerbenutzung. 2 Der Baubereich B bezweckt die Realisierung eines Neu- und / oder Umbaus für die Gewerbenutzung. 3 Die Baubereiche C und D bezwecken die Realisierung einer Überdachung (inkl. Seitenwände) des baulichen Bestands bzw. der Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Im Baubereich C ist zudem eine Silobaute zulässig.
-------------	--

4 Die oberirdischen Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Im Baubereich D müssen unterirdische Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von 5 m zum Wald einhalten.

5 Wird der «Baubereich A1 in kantonaler Baulinie» massgeblich umgebaut oder erneuert, sind die kantonalen Baulinien einzuhalten. Ansonsten gilt die Besitzstandsgarantie.

Art der Nutzung

Art. 6 Art der Nutzung

1 Im Baubereich A (A1 und A2) ist eine Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.

2 Die restliche Fläche innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung ist der Gewerbenutzung vorbehalten.

Mass der Nutzung

Art. 7 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, der max. Fassadenhöhe traufseitig¹ (Fh tr) und der minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch² (GFZo).

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

Baubereich	Fh tr [m]	GFZo min.	GFZo max.
A (A1, A2)	12.00		
B	8.50		
C	8.50	0.40	1.00
C (Silobau)	12.00*		
D	8.50		

* ohne Geländer und Füllleitung

3 An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind bis auf die festgelegte Grünfläche und Baumreihe im ganzen Wirkungsbereich zulässig. Bestehende Bauten auf diesen Flächen (z.B. Trafohaus) haben Besitzstandsgarantie gemäss der kantonalen Baugesetzgebung. Innerhalb der Erschliessungsbereiche muss die Verkehrssicherheit gewährleistet sein.

4 Innerhalb des gesamten Wirkungsbereiches ist eine Grünflächenziffer³ von 0.1 einzuhalten. Die Grünfläche setzt sich aus den Bereichen «Grünfläche» und «Baumreihe» zusammen.

3 Erschliessung

Erschliessungs-
bereiche**Art. 8 Erschliessungsbereiche und Parkierung**

1 Die als «Erschliessungsbereich befestigt» und «Erschliessungsbereich unbefestigt» festgelegten Bereiche dienen der Detailerschliessung des Wirkungsbereiches über die Strasse «Ochsenwald» und die Kantonsstrasse «Tanne» sowie der arealinternen Erschliessung, Parkierung und als Hauszugang.

2 Die Materialisierung der Erschliessungsbereiche wird im Baubewilligungsverfahren genauer festgelegt. Der «Erschliessungsbereich unbefestigt» ist als sekundäre Erschliessung unbefestigt auszugestalten. Im «Erschliessungsbereich

¹ Fassadenhöhe «traufseitig» (gemäss Art. 15 BMBV), gilt auch für Gebäude mit Flachdach

² Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV)

³ Grünflächenziffer (gemäss Art. 31 BMBV)

befestigt» ist eine Asphaltierung möglich. Daraus resultierende allfällige Unterschreitungen des Grenzabstandes sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu behandeln und / oder mit Näherbaurechten gemäss gültigen kommunalen Baureglement zu regeln.

Parkierung

Art. 9 Parkierung

- 1 Die genaue Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren zu klären.
- 2 Eine Überdachung der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist unter Vorbehalt von Art. 12 UeV zulässig.
- 3 Fahrrad-Abstellplätze können innerhalb der Baubereiche, der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der Erschliessungsbereiche realisiert werden.

Energie

Art. 10 Energie

Bei der Erstellung sowie bei Umbauten von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

Lärmschutz

Art. 11 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Gestaltung

Baugestaltung

Art. 12 Baugestaltung

- 1 Die Überbauung ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Die Bauten und Anlagen innerhalb des Wirkungsbereiches sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen und fügen sich schonend in die landwirtschaftliche Umgebung ein.

Dachgestaltung

Art. 13 Dachgestaltung

- 1 Im Baubereich A1 sind für Neu- und Umbauten nur Steildächer zugelassen.
- 2 In den Baubereichen A2, B, C und D sind sowohl Steildächer als auch Flachdächer zugelassen.
- 3 Für An- und Kleinbauten sind Flachdächer zugelassen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen.
- 5 Dachaufbauten dürfen von den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung unter Vorbehalt von Art. 12 UeV abweichen.

Grünfläche, Baumreihe und Flächen entlang der Kantonsstrasse

Art. 14 Umgebungsgestaltung

1 Die «Grünfläche» bezweckt die Erhaltung der extensiv genutzten Wiese. Der Bereich ist nach Möglichkeit mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Allfällige Baumbepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei der Grünfläche entlang der Kantonsstrasse sind keine Bepflanzungen höher als 0.6 m gestattet.

2 Der Bereich «Baumreihe» bezweckt die Sicherung des bestehenden Baumbestandes. In diesem Bereich sind hochstämmige Bäume vorzusehen. Abgänge sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

3 Die Bereiche «Rabatte bestehend», «Rabatte neu» sowie «Mauer neu» dienen der baulichen und gestalterischen Abgrenzung zur Kantonsstrasse. Eine direkte Erschliessung zur Kantonsstrasse ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

4 Der Bereich «Rabatte neu» bezweckt die Vergrösserung des Bereichs «Rabatte bestehend» in nordöstliche Richtung. Die Bepflanzung in beiden Bereichen muss die Bestimmungen gemäss Abs. 1 dieses Artikels berücksichtigen.

5 Die neu zu erstellende Mauer gemäss Überbauungsplan muss einen Mindestabstand von 0.6 m zur Kantonsstrasse einhalten. Die Höhe der Mauer darf maximal 0.6 m betragen.

6 Die Restfläche zwischen der Mauer und der Strasse muss nicht befestigt werden. Eine allfällige Bepflanzung darf nicht höher als 0.6 m wachsen, um die Sichtweiten und damit die Verkehrssicherheit nicht einzuschränken.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 15 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 03.02.2023 bis 06.03.2023

Kantonale Vorprüfung vom 06.11.2023

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.04.2026

Öffentliche Auflage vom 23.04.2026 bis 25.05.2026

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen (Anzahl)

Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Arni, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am