



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“

Überbauungsvorschriften mit Anhang

12. November 2024

Zusätzliche Auflage (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften (inkl. Anhang Richtprojekt vom 04. Februar 2021)

Weitere Unterlagen:

- > Erläuterungsbericht
- > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022
- > Energieversorgungskonzept vom 05. Januar 2021
- > Lärmgutachten vom 2. April 2020
- > Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze sowie Planbeilage und Kurzbericht vom 28. Oktober 2024

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage (02. Mai 2022) sind rot dargestellt.

A. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck
und Ziel

- ¹ Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 «Kleingümmenen» bezweckt die Realisierung einer verdichteten, qualitativen Wohnüberbauung in ländlicher Umgebung mit ergänzenden Arbeitsnutzungen und eine besonders gute Eingliederung der Überbauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und die Hanglage.
- ² Insbesondere sollen
 - > die ländliche Identität durch die Schaffung einer hohen ortsbaulichen Qualität von Bebauung und Aussenraum erhalten und gestärkt werden.
 - > eine optimale und sichere Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt werden.
 - > die ökologische Vernetzung und Aufwertung sichergestellt werden.
 - > die Etappierung und Realisierung der Bebauung und die Anpassung der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) aufeinander abgestimmt werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur
Grundordnung

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf den in Art. 55 ZPP Nr. 1 Kleingümmenen des Gemeindebaureglements (GBR) festgelegten Bestimmungen und den vom Gemeinderat am 12. Januar 2015 erlassenen Richtlinien zur ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“.
- ² Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.
- ³ Die kant. Baulinie «Projekt Anfahrt zur Saanebrücke in Gümmenen» vom 30. September 1958 wird im Wirkungsbereich entlang der Bernstrasse aufgehoben.

Art. 4

QS-Verfahren

Das gestützt auf die Richtlinie zur ZPP 1 „Kleingümmenen“ durchgeführte Gutachterverfahren gilt als Qualitätssicherung nach Art. 55 Ziff. 2 GBR.

Art. 5

Inhalte

- ¹ Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:
 - > Überbauungsplan 1:500
 - > Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt im Anhang
- ² Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:
 - > Erläuterungsbericht
 - > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022
 - > Energieversorgungskonzept vom 05. Januar 2021
 - > Lärmgutachten vom 2. April 2020

- 3 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- > Wirkungsbereich
 - > Baubereiche «Hofgruppen» I, II und III
 - > Frei- und Grünbereich
 - > Privater Freibereich (überlagernd)
 - > Bereich für Spielfläche nach BauG Art. 46
 - > Bereich für Ersatzpflanzungen Hecke (25m²)
 - > Trottoir (Detailerschliessung nach BauG)
 - > Bereich Haupteerschliessung MIV
 - > Bereich Nebeneerschliessung MIV
 - > Bereich Anschlusspunkte Fusswegverbindungen
 - > Bereich Infrastruktur (Zu- und Wegfahrt, Einstellhalle, Entsorgung / Abstellplätze)
- 4 Im Überbauungsplan als Hinweis aufgeführt werden
- > Richtprojekt vom 04. Februar 2021
 - > Strassenprojekt «Korrektion Bernstrasse Gümmenen - Beim Anschluss Bahnhof-zufahrt» vom 25. April 2022
 - > Amtliche Vermessung vom 14. September 2017
 - > Grenzabstand und Abstandsbereich
 - > Hecke (Kartierung 10.02.2022)

B. Nutzung und Bebauung

Art. 6

- Art der Nutzung
- 1 Es sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Verkauf mit maximal 700 m² Geschossfläche sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.
- 2 Nicht-Wohnnutzungen – vorbehaltlich stillem Gewerbe im Umfang der Bestimmungen Art. 90 BauV, soweit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird – dürfen nur im Baubereich I angeordnet werden.
- 3 Reine Lagerbetriebe, Tankstellen und Betriebe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen oder gefährden, sind im ganzen Wirkungsbereich nicht gestattet.

Art. 7

- Mass der Nutzung
- 1 Die oberirdische Geschossfläche¹ (GFo) im Wirkungsbereich darf minimal 11'392.0 m² (GFZo 0,6) und maximal 14'620.0 m² (GFZo 0,77) betragen.
- 2 Es gelten folgende Nutzungsmasse für die Baubereiche:

	min. GFo [in m ²]	max. GFo [in m ²]	Zulässige Gebäudetypen (gem. Art. 9)
I	2'930.0	3'760.0	2x Typ B, 1x Typ C
II	3'540.0	4'510.0	1x Typ A, 1x Typ B, 1x Typ C
III	4'930.0	6'330.0	2x Typ A, 1x Typ B, 1x Typ C

- 3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse und Dachform / Dachgestaltung für die Gebäudetypen:

	Max. Anzahl und Art Geschosse	Fassadenhöhe FH tr	Fassadenhöhe FH gi	Länge min./max.	Tiefe min./max.	Dachform
Typ A	3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss	12.00 m	16.00 m	30.0 - 36.0 m	13.0- 17.0 m	Satteldach

¹ Als oberirdische Geschossflächen gelten alle Flächen nach Art. 28 BMBV über dem massgebenden Terrain.

Typ B	3 Vollgeschosse	11.00 m	15.00 m	33.0 - 39.0 m	13.0 - 17.0 m	schwach geneigtes Satteldach
Typ C	2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss	10.00 m	14.00 m	14.0 - 17.0 m	13.0 - 17.0 m	Satteldach

- ⁴ Die zulässige Mehrhöhe nach Art. 26 Ziff. 3 GBR ist ausgeschlossen.

Art. 8

Baubereiche

- ¹ Die Baubereiche bezeichnen die für den Bau von oberirdischen Gebäuden zur Verfügung stehenden Flächen.
- ² Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche errichtet werden. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Fluchtwegtreppen, Fahrradunterstände, Notaufgänge aus der Einstellhalle und dergleichen.
- ³ Vorspringende Gebäudeteile (bspw. Vordächer, Balkone und dergl.) dürfen nur innerhalb der Baubereiche vorgesehen werden.
- ⁴ Unterirdische Bauten und Untergeschosse sind inner- und ausserhalb der Baubereiche – vorbehaltlich Einhaltung Strassenabstand nach Art. 80 SG gegenüber Kantonsstrasse (Bernstrasse) – zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten, unter Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzanbau.
- ⁵ Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 18 Baureglement sind im ganzen Wirkungsbereich zulässig.

Art. 9

Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Bauten und Anlagen sind gemäss Art. 28 Abs. 1 GBR derart zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- ² Für die Projektierung der Bauten in den Baubereichen I, II und III dient das Richtprojekt vom 04. Februar 2021 als Grundlage. Das Richtprojekt im Anhang ist bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit drei Hofgruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypen, ruhigen Dachlandschaften mit angemessene gegliederte Dachaufbauten und Fassadenkonzeption mit Muralen und Holzgebäuden massgebend.
- ³ Die Baugesuche der einzelnen Etappen sind gestützt auf Art. 28 Abs. 2 GBR vor deren Eingabe einer Delegation des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahrens vorzulegen.
- ⁴ Pro Baubereich ist die entsprechende Art und Anzahl Gebäudetypen gemäss Art. 7 Ziff. 2 zu erstellen.
- ⁵ Jeder Baubereich hat mittig einen Hofraum von mind. 6.0 m Durchmesser zwischen den Gebäuden aufzuweisen. Der Hauptzugang zu den Gebäuden hat über diesen Hofraum zu erfolgen. Eine angemessene Fläche des Hofraums ist als Platz mit integriertem Spiel- und Aufenthaltsbereichen auszubilden und angemessen zu begrünen.
- ⁶ Die Dachform der Gebäude innerhalb der Baubereiche ist gemäss Art. 7 Ziff. 2 auszubilden. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses betragen. Ansonsten gilt betreffend Dachaufbauten Art. 35 GBR.
- ⁷ Zwecks einer guten Einpassung in die Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 10

- Gestaltung
- ¹ Sämtliche Aussenräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen. Für die Projektierung der Aussenräume dient das Richtprojekt vom 04. Februar 2021 als Grundlage. Das Richtprojekt im Anhang ist bezüglich Durchwegung, Verlauf des grünen Vegetationsband und Nutzung der Aussenräume massgebend.

Art. 11

- Bepflanzung
- ¹ Der Frei- und Grünbereich ist zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten und die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Massgebend für die Bepflanzung ist das Richtprojekt im Anhang.
 - ² Zwischen den Baubereichen sind vernetzte Grüngürtel mit Sträuchern, Stauden und Bäumen anzuordnen.
 - ³ Entlang der wichtigen Fusswegverbindungen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen.
 - ⁴ Die im Überbauungsplan ausgewiesene Hecke ist in ihrem Bestand geschützt und fachgerecht zu pflegen. Bei unvermeidlichen Eingriffen oder Beeinträchtigungen sind mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 27 NschG gleichwertige Ersatzmassnahmen im bezeichneten Bereich für Ersatzpflanzungen Hecke vorzusehen. Für die beeinträchtigte Hecke hat ein Ersatz das 1.25-fache der entsprechenden Fläche zu erfolgen.
 - ⁵ Im Frei- und Grünbereich entlang des Brügglimattweg sind Retentionsflächen anzuordnen.

Art. 12

- Nutzungen
- ¹ Die Nachweise zu den Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gem. Art. 44 - 45 BauV sind in den Baubewilligungsverfahren je Etappe gemäss UeV Art. 19 zu erbringen.
 - ² Der Bereich für das grössere Spielfeld für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan bezeichnet. Es hat eine minimale Fläche von 600 m² aufzuweisen. Die Fläche muss den Bewohnenden sämtlicher Baubereiche dauerhaft zur Verfügung stehen.
 - ³ Sofern bei der Realisierung der 21sten Familienwohnungen der im Überbauungsplan ausgewiesene Bereich für die Realisierung des Spielfeldes für Ball- und Rasenspiele noch nicht zur Verfügung steht, sind Spielfeldprovisorien innerhalb noch nicht überbauter Baubereiche und des ganzen Frei- und Grünbereich zulässig, sofern diese den Mindestanforderungen nach Art. 46 Ziff. 2 BauV genügen und für die Dauer ihrer Nutzung allen Bewohnenden frei zugänglich und gut erreichbar sind.
 - ⁴ Nur in den privaten Freibereichen gemäss Überbauungsplan sind im Frei- und Grünbereich den angrenzenden Erdgeschossnutzungen vorbehaltene Anlagen und Nutzungen sowie Einfriedungen, Abzäunungen und dergleichen zulässig. In den übrigen Frei- und Grünbereichen sind nur gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und Nutzungen zugelassen und Einfriedungen, Abzäunungen und dergleichen ausgeschlossen.

Art. 13

Erschliessung Motorfahrzeuge

- ¹ Im Überbauungsplan sind die Anpassung der Detailerschliessungsstrassen (Trottoir) innerhalb des Wirkungsbereichs dargestellt.
- ² Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (Zu- und wegfahrt) erfolgt, ab der Murtenstrasse in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Behinderte, Kunden und Besucher sowie Güterumschlag / Anlieferung im Baubereich I kann zudem über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für Nebenerschliessungen erfolgen. Weitere Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind nicht zulässig.
- ³ Das Innere des Wirkungsbereichs ist möglichst verkehrsfrei zu halten.

Art. 14

Parkierung Motorfahrzeuge

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind für den ganzen Wirkungsbereich zusammenzufassen und in einer gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Davon ausgenommen sind eine nachgeordnete Anzahl oberirdische Behindertenparkplätze, Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.
- ² Die Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 51 ff. BauV.
- ³ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich Infrastruktur a und b anzuordnen.
- ⁴ Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Infrastruktur a anzuordnen.

Art. 15

Langsamverkehr

- ¹ Der Wirkungsbereich ist für den Fussgängerverkehr durchlässig zu gestalten. Es ist ein attraktives öffentliches Fusswegnetz durch die Baubereiche, den Frei- und Grünbereich und die Bereiche Infrastruktur a und b zwischen den im Überbauungsplan gekennzeichneten Anschlusspunkten mit einer Breite von 2.0 m vorzusehen und die Wegverbindungen haben auf dem möglichst direktesten Weg zu erfolgen. Die definitive Lage der Wegführung wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren bestimmt.
- ² Die Bemessung und Ausstattung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54a BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Ein ausreichender Anteil der Veloabstellplätze sind je Baubereich im jeweiligen Hofraum oberirdisch zu erstellen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D. Umwelt

Art. 16

Energie

- ¹ Neubauten haben in Anwendung von Art. 55 Ziff. 6 GBR bei **der gewichteten Gesamtenergieeffizienz** die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten.
- ² ~~Für die Deckung des Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist bei Neubauten in Anwendung von Art. 55 Ziff. 6 GBR Erdwärme als Haupt-Energieträger einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Alternativ kann der Einsatz von Biomasse (Holz) vorgesehen werden.~~

Art. 17

- | | |
|------------|--|
| Lärmschutz | ¹ Für den Baubereich I der Überbauungsordnung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III und für die Baubereiche II und III gilt die ES II gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung.

² Zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte und Schallpegeldifferenzen nach Art. 55 Abs. 4 GBR sind folgende Massnahmen resp. Kombinationen zu treffen und deren Wirkung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen: <ul style="list-style-type: none"> a) Baubereich I (Gebiet A nach Art. 55 Abs. 4 GBR): Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen (Gewerbe) und / oder bei Gebäuden mit Wohnnutzungen Umsetzung der im Lärmgutachten vom 2. April 2020 aufgezeigten planerischen, gestalterischen oder bauliche Massnahmen bei den der Lärmexposition direkt ausgesetzten Gebäude. b) Baubereich II und III (Gebiet B nach Art. 55 Abs. 4 GBR): Keine Massnahmen erforderlich. |
|------------|--|

F. Weitere Bestimmungen

Art. 18

- | | |
|--------------|--|
| Etap pierung | ¹ Die Baubereiche I bis III sind je in einer Etappe zu erstellen.

² Bis zur Rechtskraft des Strassenplans «Korrektion Bernstrasse Güm menen - Beim Anschluss Bahnhofzufahrt» vom 25. April 2022 zur Anpassung der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) ausserhalb des Wirkungsbereichs darf ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung nur der Baubereich III (Südliche Hofgruppe) realisiert werden. Mit der Realisierung der Baubereiche I und II darf erst begonnen werden, wenn die Anpassung an der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) umgesetzt wurde. |
|--------------|--|

Art. 19

- | | |
|----------------|--|
| Vereinbarungen | Der Vollzug der Überbauungsordnung und die Anpassung der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) ist vor Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung durch entsprechende privatrechtliche und öffentlichrechtliche Vereinbarungen zwischen Grundeigentümer, Gemeinde und Kanton (OIK) sicherzustellen. |
|----------------|--|

G. Inkrafttreten

Art. 20

- | | |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. |
|---------------|--|

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung

vom 07. Juni 2021
bis 03. November 2021

1. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen

am 05. Mai 2022

Öffentliche Auflage

vom 05. Mai 2022
bis 03. Juni 2022

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

am 07. Juli 2022 und 27. Oktober 2022
0
2
2

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 09. Dezember 2022

2. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen

am

Öffentliche Auflage

vom
bis

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat

.....

Der Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....
Karin Oppliger

.....
Martin Frey

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm,

Der Gemeindeschreiber

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

.....