



Einwohnergemeinde Seftigen  
**Überbauungsordnung «Chappele» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

**Überbauungsvorschriften**

**GENEHMIGUNG**

23. November 2015

Aufträge / 530 / 09 / 548\_UeO\_151123\_Vorschriften.docx / 04.12.2015 / fi / cs

**Art. 1**

**Planungszweck**

Die Überbauungsordnung «Chappele» ermöglicht die Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten sowie städtebaulich qualitätsvollen Überbauung mit einem Wohn- und Pflegezentrum, Geschosswohnungsbauten sowie öffentlichen Nutzungen.

**Art. 2**

**Wirkungsbereich**

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

**Art. 3**

**Stellung zur Grundordnung**

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Seftigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

**Art. 4**

**Inhalt des Überbauungsplans**

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptbauten A bis D
- Lage und Abmessung der Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile
- Lage und Abmessung der Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- Koten gemäss Art. 8 Abs. 1 UeV (Höhenkote in m.ü.M.)
- Lage der Vorplätze (ungefähre Lage)
- Lage der Siedlungsgrünräume (ungefähre Lage)
- Lage der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (ungefähre Lage)
- Lage der Verkehrsflächen
- Lage der öffentlichen Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (ungefähre Lage)
- Lage der Zufahrt Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 410

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:

- Lage der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Lage der Vorfahrt Wohn- und Pflegezentrum sowie der Anlieferung (ungefähre Lage)

#### **Art. 5**

##### **Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Für die Nutzungsart gilt in den Baubereichen A1 und A2:
- Wohn- und Pflegezentrum mit Gastronomiebetrieb und Servicenutzungen
  - öffentliche Nutzungen
- <sup>2</sup> Für die Nutzungsart gilt in den Baubereichen B, C und D:
- Wohnen gemäss Art. 49 BR (werden mehr als 19 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern erstellt, müssen diese dem Wohn- und Pflegezentrum angegliedert sein und gelten damit nicht als Familienwohnungen gemäss BauV)

#### **Art. 6**

##### **Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.

- <sup>2</sup> In den Baubereichen B, C und D beträgt die maximale Geschossfläche pro Geschoss 330 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Die Geschosszahl beträgt im Baubereich A1 maximal 5 und im Baubereich A2 maximal 4 Vollgeschosse.
- <sup>4</sup> Die Geschosszahl beträgt in den Baubereichen B, C und D maximal 5 Vollgeschosse.
- <sup>5</sup> Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie
- <sup>6</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m

#### **Art. 7**

##### **Baubereiche**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile (Vordächer, Bris Soleil, Simse, Balkone, Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz und dgl.) dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für vorspringende Gebäudeteile über die Baubereichsgrenzen der Hauptbauten hinausragen.
- <sup>3</sup> Gebäude in der ZÖN A «Dorf» können gegenüber dem Baubereich A2 die Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten und auf die Parzellengrenze gebaut werden.

#### **Art. 8**

##### **Höhen**

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) des obersten Vollgeschosses darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
  - a) im Baubereich A1 598.35 m.ü.M.
  - b) im Baubereich A2 595.95 m.ü.M.
  - c) im Baubereich B 594.50 m.ü.M.
  - d) im Baubereich C 594.50 m.ü.M.
  - e) im Baubereich D 594.50 m.ü.M.

- <sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.
- <sup>3</sup> Aufbauten für den Sonnenschutz dürfen in den Terrassenbereichen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

### **Art. 9**

#### **Dachform / Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer der Baukörper in den Baubereichen A bis D sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer der Baukörper können bis und mit dem dritten Vollgeschoss als Terrassen genutzt werden.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 2, Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie gestalteten Terrassenbereichen gemäss Art. 9 Abs. 2 extensiv zu begrünen.

### **Art. 10**

#### **Gestaltung allgemein**

- <sup>1</sup> An die Gestaltung der Baukörper und der Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.
- <sup>2</sup> Die Gesamtanlage, bestehend aus Baukörpern, Vorplätzen und Umgebung, ist als städtebauliche Einheit zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die einzelnen Baukörper und Bauetappen sind entsprechend strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- <sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung einer in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson (Art. 34 Abs. 4 BR) zu unterbreiten.

### **Art. 11**

#### **Aussenräume**

- <sup>1</sup> Die Vorplätze dienen der Erstellung von
  - befahrbaren Vorfahrten, Anlieferung, Ein- und Ausfahrt Einstellhalle, Wegen und Notzufahrten,
  - Vorplätzen und Hauszugängen (ausserhalb der Baubereiche A bis D)

- Aufenthaltsflächen und Aussensitzplätze des Gastronomiebetriebs
  - Veloabstellplätzen resp. Velounterständen,
  - Containerstandorten.
- <sup>2</sup> Die Siedlungsgrünräume dienen für
- private Gärten,
  - Sitzplätze, Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze und dgl.,
  - Aussenanlagen des Wohn- und Pflegezentrums,
  - interne Fusswegverbindungen.
- <sup>3</sup> Die Verkehrsflächen dienen der Erstellung der Arealerschliessung mit Zu- und Wegfahrten sowie Abstell- und Wendeplätzen.
- <sup>4</sup> Die Aussenräume sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- <sup>5</sup> Auf den Vorplätzen sowie in den Siedlungsgrünräumen und Aussenräumen für öffentliche Nutzungen können möblierte und chaussierte Aussensitzplätze, Spielgeräte und dgl., asphaltierte oder chaussierte Wege, Lichtschächte, Entlüftungsbauten, Retentionsanlagen, Böschungen und Stützbauwerke erstellt werden.
- <sup>6</sup> Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind für die gesetzlich vorgeschriebenen gemeinschaftlichen Aussenräume der Überbauung bestimmt.

## **Art. 12**

### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Personenwagen und die Anlieferung erfolgt ab der Kappelenstrasse.
- <sup>2</sup> Im nördlichen Bereich der Überbauung ist ein öffentlicher Fussweg zu den Schulanlagen zu erstellen (mit der Gesamtüberbauung oder in der ersten Etappe einer Teilüberbauung).
- <sup>3</sup> Die Arealerschliessung der Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 410 kann über den im Überbauungsplan eingezeichneten Bereich an die Kappelenstrasse angeschlossen werden.

## **Art. 13**

### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.

- <sup>2</sup> Die Abstellplätze für Personenwagen für Bewohner, Arbeitende und Besucher sind – mit Ausnahme von 20 oberirdischen Stellplätzen – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

**Art. 14**

**Energie**

Es ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen und mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.

**Art. 15**

**Lärmschutz**

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

**Art. 16**

**Etappierung**

Die Überbauung (inkl. Aussenraumgestaltung und Erschliessung) kann in Etappen realisiert werden.

**Art. 17**

**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung	vom 21. Oktober 2014 bis 20. November 2014
Kantonale Vorprüfung	vom 10. September 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 24. September 2015 und 1. Oktober 2015
Öffentliche Auflage	vom 25. September 2015 bis 26. Oktober 2015
Einspracheverhandlungen	vom 16. Oktober 2015 und 12. November 2015
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 7. September 2015
Beschlossen durch die Gemeinde- versammlung	am 23. November 2015
Der Gemeindepräsident Urs Indermühle	Der Gemeindeverwalter Christian Haueter

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt: Seftigen,.....

Der Gemeindeverwalter .....

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