



Kallnach
Die Gemeinde

Änderung

UEO Nr. 3

«MORIS BORD»

vom 13. Mai 2020

Stand: Genehmigung

Bestehend aus:

- > Überbauungsplan 1:750
- > **Überbauungsvorschriften**

Bearbeitung: Einwohnergemeinde Kallnach
und Stebler Architekten GmbH
Aarberg



Überbauungsvorschriften «Moris Bord»

Inhaltsverzeichnis

a) Allgemein

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 3
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite 3
Art. 3	Inhalt des Überbauungsplans	Seite 3
Art. 4	Gestaltung allgemein	Seite 3

b) Bauten

Art. 5	Art der Nutzung	Seite 4
Art. 6	Mass der Nutzung	Seite 4
Art. 7	Baupolizeiliche Masse	Seite 4
Art. 8	Fassadengestaltung	Seite 5
Art. 9	Dachgestaltung	Seite 5
Art. 10	~~Vorbauzone~~ Baubereich für vorspringende Gebäudeteile	Seite 7
Art. 11	~~Anbauzone~~ Baubereich für Kleinbauten	Seite 7

c) Erschliessung

Art. 12	Anschluss an Strassennetz	Seite 7
Art. 13	Parkierung	Seite 8
Art. 14	Plätze	Seite 8
Art. 15	Umgebungsbereich EFH	Seite 8
Art. 16	Zugänge / Richtungspunkte	Seite 9

d) Aussenräume

Art. 17	Grünland	Seite 9
Art. 18	Spielbereich	Seite 9
Art. 19	Strauchgruppen	Seite 9
Art. 20	Garten	Seite 10
Art. 21	Bäume	Seite 10

e) Weitere Bestimmungen

Art. 22	Umgebungsgestaltung	Seite 10
Art. 23	Energie	Seite 10
Art. 24	Antennen	Seite 11
Art. 25	Kosten für Erschliessung	Seite 11
Art. 26	Vereinbarungen	Seite 12
Art. 27	Genehmigung	Seite 12



Kallnach

Die Gemeinde

Überbauungsvorschriften «Moris Bord»

gelöschte Passagen: ~~Rot durchstrichen~~

ergänzte Passagen: **Blau**

a) Allgemein

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter dargestellt.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Sofern die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Kallnach, **soweit nicht die BMBV vorgeht.**

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan wird geregelt:

- a) die Lage, max. Abmessung und Nutzung der Hochbauten
- b) die minimal zu realisierende ~~Bruttogeschossfläche~~ **Geschossfläche**
- c) die Firsttrichtung ~~mit Angabe der max. zulässigen Firsthöhe (m ü. M.)~~
- d) die Erschliessung für den Fahrverkehr sowie für Fussgänger
- e) die Anordnung der Spielfläche
- f) die Gestaltung der Aussenräume
- g) die Bepflanzungspflicht an den vorgesehenen Standorten
- h) die Standorte der 2 Kehrrechtsammelplätze

Art. 4

Gestaltung allgemein

Bauten und Aussenräume sind aufgrund eines Gesamtkonzeptes zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen.

b) Bauten

Art. 5

Art der Nutzung

- 1 Die **Baufelder 1—8** **Baubereiche 1 – 9** sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- 2 In den **Baufeldern** **Baubereichen 1 – 5** sind Ein- und Reiheneinfamilienhäuser sowie auch Geschosswohnungen zugelassen.
- 3 In den **Baufeldern 6—8** **Baubereichen 6 – 9** sind Einfamilienhäuser zu realisieren. Einliegerwohnungen sind zugelassen.

Art. 6

Mass der Nutzung

- 1 Die maximal zulässige **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche** ergibt sich aus den **im-Plan** festgelegten maximal zulässigen Gebäudehüllen (**Baufelder** **Baubereiche**, **Firsthöhen** **Fassadenhöhe giebelseitig**, Dachneigungen).
- 2 Die minimal zu realisierende **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche** ist im Überbauungsplan pro **Baufeld** **Baubereich** festgelegt. Die minimale **Bruttogeschossfläche** **Geschossfläche** darf innerhalb der **Baufelder** **Baubereiche 1 – 5** umgelegt werden.
- 3 In den **Baufeldern** **Baubereichen 1 – 5** sind mindestens folgende Nutzungen zu realisieren:

Baufeld Baubereich 1	=	5 Familienwohnungen
Baufeld Baubereich 2	=	2 Familienwohnungen
Baufeld Baubereich 3	=	3 Familienwohnungen
Baufeld Baubereich 4	=	2 Familienwohnungen
Baufeld Baubereich 5	=	1 Familienwohnung

Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmer.
- 4 Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Fassadenhöhen giebelseitig:

Baubereich	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fassadenhöhe giebelseitig	12.0 [m]	13.5 [m]	13.5 [m]	11.5 [m]	10.0 [m]	11.5 [m]	11.0 [m]	13.0 [m]	13.0 [m]

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

- 1 **Hauptgebäude** **Gebäude** sind in den dafür bestimmten **Baufeldern** **Baubereichen 1—8** **1 – 9** zu realisieren. Die **Baufelder** **Baubereiche** sind bestimmt für **2-geschossige** Bauten mit **2 Vollgeschossen**. Der Dachraum darf ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden.
- 2 Innerhalb der **Baufelder** **Baubereiche** beträgt die zulässige Gebäudelänge max. 23 m; der einzuhaltende Gebäudeabstand innerhalb des **Baufelds** **Baubereichs** beträgt min. 3 m.
- 3 Für die Baubereiche 8 und 9 gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.

Art. 8

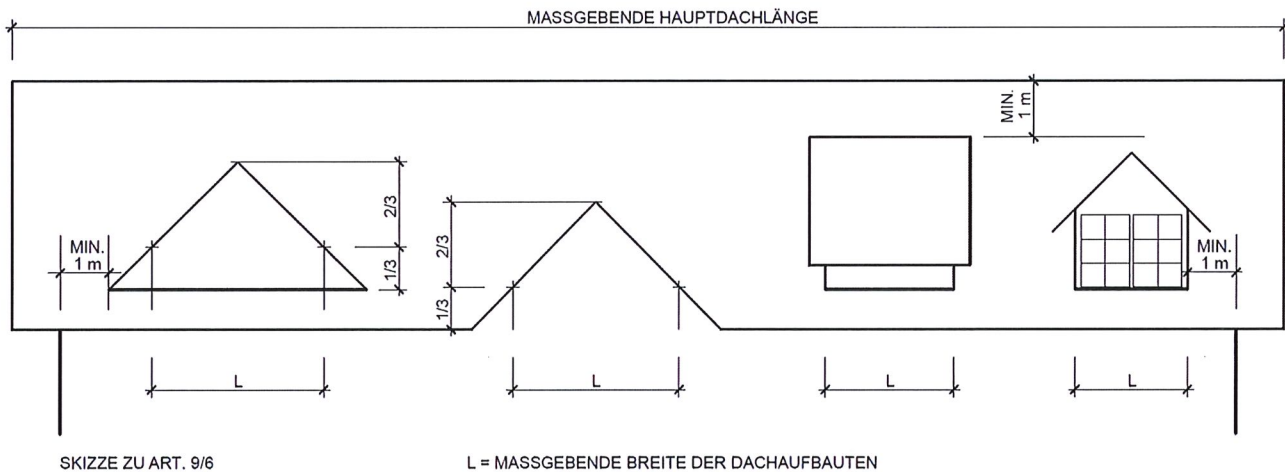
Fassadengestaltung

- 1 Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Verputz und/oder Holz zu erstellen. Wandpartien und Balkonbrüstungen aus Sicht- oder Waschbeton sind untersagt.
- 2 Die Materialien, Farben sowie die Gliederung der Fassaden sind aufeinander sowie auf die Umgebung abzustimmen. Die entsprechenden Muster (Materialien, Farben) sind im Rahmen der Baueingaben der Baukommission vorzulegen.

Art. 9

Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der **Hauptgebäude Gebäude** sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden. Gehrschilder sind gestattet.
- 2 Die zulässige Hauptdachneigung beträgt min. 30 ° und max. 40 °.
- 3 Bei den Dächern in den **Baufelder Baubereichen** 1 – 5 sind naturrote nicht engobierte Tonziegel, in den **Baufelder Baubereichen 6—8-6 - 9** sind braun engobierte Ziegel zu verwenden.
- 4 **Dachvorsprünge ragen mindestens 0.8 m über die Fassadenflucht hinaus.**
~~Dachvorsprünge haben allseitig min. 0.8 m zu betragen.~~
Der Dachvorsprung (Untersicht) darf nur in der Neigung der Sparren verkleidet werden.
- 5 Die Bauten unmittelbar entlang dem Hinterfeldweg haben auf einer minimalen Länge von 10 m durchlaufende Firste aufzuweisen. Hangwärts ist die vertikale Versetzung der Firste gestattet.
- 6 Dachaufbauten sind zugelassen. Ihre Breite darf insgesamt 1/3 der entsprechenden Hauptdachlänge nicht überschreiten. Vom Hauptdachfirst haben sie einen vertikalen Abstand von 1 m und von der Giebelfassade einen Abstand von 1 m einzuhalten. Damit eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden kann, ist eine Beschränkung der Typen, Anzahl und Formate anzustreben.



- 7 Für Energiegewinnungsanlagen im Dachbereich gilt Art. 23 Abs. 2

Als Dachaufbauten zugelassen sind:

- Dreiecklukarnen
- traditionelle Lukarnen
- Schleppgauben

Wird eine Dachaufbaute in Fassadenflucht angeordnet, so darf die Traufe des Hauptdachs in diesem Bereich unterbrochen werden (durchlaufende Fassade); dieser Unterbruch darf jedoch nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Hauptdachlänge betragen.

- 8 Dachflächenfenster sind vereinzelt gestattet, sie sind so anzuordnen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Art. 10

Vorbauzone **Baubereich für** **vorspringende** **Gebäudeteile**

- 1 Innerhalb des **Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile** **Vorbauzone** der **Baufelder Baubereiche 1 – 5** sind **vorspringende offene Gebäudeteile (Balkone, Treppen, Pergolen, Sonnenschutz etc.) sowie Erker zulässig. Wintergärten sind unter Einhaltung von Abs. 4 gestattet.**
- 2 Innerhalb des **Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile** **Vorbauzone** der **Baubereiche 6 – 9** **Baufelder 6 – 8** sind Wintergärten **als vorspringende Gebäudeteile** nicht gestattet.
- 3 **Vorbauten Vorspringende Gebäudeteile** sind – mit Ausnahme von Erkern – in Leichtbauweise auszuführen. Neben den Materialien Holz und Glas ist auch Metall zulässig.
- 4 **Wintergärten sind gestattet, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:**
 - **Detaillierter Beschrieb der Bauart des Wintergartens muss aus den Projektplänen ersichtlich sein.**

- ~~Nachweis, dass im Wintergarten keine Beheizung vorgesehen ist oder erstellt wird. Das gleiche gilt für allfällige verglaste Balkone.~~
- ~~Der Architekt hat inskünftig Besitzer von Wintergärten über deren mögliche Nutzung genau zu orientieren.~~

Art. 11

Anbauzone Baubereich für Kleinbauten

- 1 Innerhalb ~~der~~ **Anbauzone** des Baubereichs für **Kleinbauten** sind eingeschossige unbeheizte Abstellräume zulässig.
- 2 Anbauten haben sich vom ~~Hauptgebäude~~ **Gebäude** abzuheben.
- 3 ~~Die-Anbauzone~~ **Der Baubereich für Kleinbauten** darf max. zu 50 % für eingeschossige Bauten beansprucht werden; die nicht überbaute Fläche ist als Vorplatz (Hauszugang) oder Vorgarten zu nutzen.

c) Erschliessung

Art. 12

Anschluss an Strassennetz

- 1 Die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 – 5 werden mit Ausnahme der 2 Parkplätze beim ~~Baufeld~~ **Baubereich** 1 von Süden her über den Hinterfeldweg am übergeordneten Strassennetz angeschlossen. Der Hinterfeldweg darf aufgrund des Verkehrsrichtplanes der Gemeinde Kallnach für Autos nicht durchgehend befahrbar sein. Der Unterbruch ist mittels Pfosten sicherzustellen, die für spezielle Transporte (Kehrrechtswagen, Zügelwagen etc.) hinuntergeklappt werden können. Bis zur Realisierung der ZPP 4 «Unteres Hinterfeld» ist eine Übergangslösung (vgl. UeP-Standort 1) zulässig.
- 2 Die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** ~~6—8~~ **6 – 9** werden über den bestehenden Haseneggenweg erschlossen.

Art. 13

Parkierung

- 1 Die gemäss Art. 50 BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind wie folgt anzulegen:
 - a) oberirdisch gemäss Überbauungsplan. Diese dürfen 1-geschossig überdeckt werden.
 - b) individuell bei den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** ~~6—8~~ **6 – 9**.
- 2 Besucherparkplätze sind gemäss Überbauungsplan anzuordnen.

Art. 14

Plätze

Die an den Zugängen zu den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 4 + 5 gelegenen Plätze unmittelbar am Hinterfeldweg dienen als Ausweichstellen.

Art. 15

Umgebungsbereich EFH

- 1 Im Umgebungsbereich zu den Einfamilienhäusern sind **vorspringende Gebäudeteile Anlagen** (~~Garten, Sitzplatz etc.~~) ~~Wintergärten~~ sowie **unbewohnte** An- und

Nebenbauten Kleinbauten (Garagen etc.) gestattet.
Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 2.

- 2 Diese Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass eine gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild (Fernsicht vom Oberdorf her beachten!) erzielt werden.
- 3 **An- und Kleinbauten**
 - Grenzabstand min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig max. 3.0 m
- 4 **vorspringende Gebäudeteile**
 - zulässige Tiefe max. 4.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.

Art. 16

Zugänge

- 1 Die Zugänge zu den **Baufeldern Baubereichen** sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Richtungspunkte zeigen schematisch auf, wo Fusswegverbindungen (min. Breite = 1.0 m) zu realisieren sind. Die genaue Lage der Querverbindungen durch die Gebäudezeilen 1, 3 und 4 sind im Rahmen der Projektierung festzulegen.

d) Aussenräume

Art. 17

Grünland

- 1 Die im Überbauungsplan speziell bezeichnete Fläche ist als Grünland zu erhalten und zu pflegen (2x 3x mähen pro Jahr). Das Grünland ist allgemein zugänglich.
- 2 Bauten – mit Ausnahme von erforderlichen Stützbauwerken – sind untersagt. Ein natürlicher Verlauf des Terrains ist zu erhalten. Hangsicherungen sind – wenn immer möglich – ingenieurbologisch auszuführen.
- 3 Bepflanzungen sind mit standortgerechten Wildgehölzen (Sträuchern) vorzunehmen.

Art. 18

Strauchgruppen

Innerhalb dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sind Strauchgruppen (ausser im Bereich zwischen Fussweg und Nachbarparzelle 343 nicht als durchgehende Hecke) zu pflanzen. Mindestens die Hälfte des Bereiches ist zu bepflanzen.

Art. 19

Spielbereich

- 1 Der Spielbereich ist gemäss der BauV zu gestalten. Zu beachten ist, dass genügend Sitzgelegenheiten realisiert werden.
- 2 Innerhalb dieses Spielbereichs ist ein 1-geschossiger Pavillon mit max. 60 m² **Grundfläche anrechenbarer Gebäudefläche und einer max. Fassadenhöhe (Fh t) von 3.0 m** mit folgender Zweckbestimmung zu errichten:
 - gedeckter Spielbereich
 - Treffpunkt/Aufenthaltsbereich für Quartierbewohner
 - Abstellräume
- 3 Der Übergang vom Hang (Grünland) zum Spielbereich ist harmonisch zu gestalten. Es ist 1 Stützmauer mit max. 1.2 m Höhe gestattet.

Art. 20

Garten

- 1 Die Gartenbereiche sind Grünbereiche und sind der privaten Nutzung vorbehalten. Bei der Realisation von Geschosswohnungen ist der vorgelagerte Gartenbereich direkt den **Erdgeschosswohnungen Wohnungen des ersten Vollgeschosses** zuzuweisen.
- 2 Sofern die Topographie es erfordert, dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.2 m realisiert werden. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.

Art. 21

Bäume

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind im Zuge der Realisierung der nahegelegenen **Baufelder Baubereiche** zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung mind. 12 cm zu betragen.

e) Weitere Bestimmungen

Art. 22

Umgebungs- gestaltung

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan Massstab 1:100 einzureichen. Damit die Einordnung von Bauten und Anlagen beurteilt werden kann, sind angrenzende Liegenschaften ebenfalls darzustellen. Der Umgebungsgestaltungsplan ist mit Schnitten zu ergänzen.

Art. 23

Energie

- 1 Die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben; dazu gehören sowohl Sonnenenergie in Form von Strahlung als auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz),

in Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und in Strom.

- 2 Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen sind grundsätzlich auf Dach- oder Fassadenflächen von An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind die Kollektoren sorgfältig in die Dachfläche des ~~Hauptgebäudes~~ **Gebäudes** zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Die Massvorschriften bezüglich Dachaufbauten kommen nicht zur Anwendung.
- 3 Bei der Erstellung von Ölheizungen muss die LOW-NOx-Technologie angewendet werden.
- 4 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere auf eine mögliche geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu überprüfen.
- 5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes, der Energieversorgung und des regionalen Energiekonzeptes Seeland.

Art. 24

Antennen

Die Überbauung ist an das vorhandene Kabelnetz anzuschliessen. Gemäss den kantonalen Vorschriften besteht aber kein Anschlusszwang. Vom öffentlichen Raum her einsehbare Einzelantennen sind nicht gestattet.

Art. 25

Kosten für Erschliessung

- 1 Die arealinterne Erschliessung (Leitung, Verkehrserschliessung) obliegt den - Grundeigentümern der im Wirkungsbereich gelegenen Grundstücke.
- 2 Die Gemeinde regelt in einer speziellen Überbauungsordnung die Erschliessung der Bauzonen im Bereich Hinterfeld. Die Kostenübernahme der beteiligten Grundeigentümer innerhalb der ZPP Moris Bord ergibt sich nach Massgabe des Kantonalen Grundeigentümer-Beitragsdekretes oder aufgrund eines speziellen Erschliessungsvertrages.

Art. 26

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist soweit erforderlich mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicher zu stellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Genehmigung

Art. 27

- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ~~2 Die Überbauungsvorschriften vom 12. Dezember 1998 werden aufgehoben.~~
- 2 Die Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	22. März	bis	22. April 2019
Vorprüfung	vom	29. Juli 2019		
Abschliessende Vorprüfung	vom	19. November 2019		
Publikation im Amtsblatt	Nr. 10	vom	04. März 2020	
Publikation Anzeiger Aarberg	Nr. 10	vom	06. März 2020	
Öffentliche Auflage	vom	06. März	bis	06. April 2020
Einspracheverhandlungen	-			
Erledigte Einsprachen	keine			
Unerledigte Einsprachen	keine			
Rechtsverwahrungen	keine			

BESCHLOSSEN DURCH
DEN GEMEINDERAT KALLNACH am 12. Mai 2020



Dominik Matter
Gemeindepräsident



Beat Läderach
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER
ANGABEN BESCHEINIGT



Beat Läderach
Gemeindeschreiber

Kallnach, 01. Juni 2020

GENEHMIGT DURCH DAS AMT
FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AGR

am 08. Juli 2020

