

Überbauungsordnung «Walki»

UeO nach Art. 88 BauG

Überbauungsvorschriften

Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekt**
- Erläuterungsbericht

Bern, 25. September 2025

2424_330_UeO_Walki_1_UeV_Stand_250925.docx

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Schwarzenburg
Bernstrasse 1
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Yvonne Urwyler
Rahel Kobel
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplans	5
Art. 6	Richtprojekt	6
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 7	Art der Nutzung.....	6
Art. 8	Baubereich (Nord / Süd).....	6
Art. 9	Mass der Nutzung	7
Art. 10	Massgebendes Terrain	7
C	Baugestaltung	7
Art. 11	Baugestaltung	7
Art. 12	Fassadengestaltung.....	7
Art. 13	Dachgestaltung / -form.....	7
Art. 14	Gedekte Aussengeschossflächen	7
D	Aussenraum.....	8
Art. 15	Umgebungsgestaltung	8
Art. 16	Gemeinschaftlicher Grünraum	8
Art. 17	Gebäudezugangsbereich	8
Art. 18	Strassenbegleitender Grünbereich	8
E	Erschliessung.....	9
Art. 19	Arealzu- und Wegfahrt.....	9
Art. 20	Erschliessungsbereich MIV.....	9
Art. 21	Parkierung Motorfahrzeuge / Motorräder	9
Art. 22	Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder.....	9
Art. 23	Uferweg	9
F	Weitere Bestimmungen.....	10
Art. 24	Naturgefahren	10
Art. 25	Containerstandort	10
Art. 26	Werkleitungen	10
Art. 27	Vereinbarungen	10
Art. 28	Inkrafttreten.....	10
	Genehmigungsvermerke	11
	Anhang	12
Anhang 1	Richtprojekt	12

A Allgemeines

Zweck	Art. 1 1 Die Überbauungsordnung «Walki» bezweckt eine gut ins Ortsbild eingepasste gemischt genutzte Überbauung unter Berücksichtigung der Lage am Gewässerraum des Dorfbachs. 2 Sie regelt die Erschliessung und Parkierung mittels zweckmässiger Erschliessungsanlagen und stimmt diese mit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur ab.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit die Überbauungsordnung nicht anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg.
Bestandteile	Art. 4 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: • Überbauungsplan 1:500 • Überbauungsvorschriften inkl. Auszug Richtprojekt in Anhang 1 (massgebende Inhalte gemäss Art. 6 UeV) 2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: • Erläuterungsbericht mit Anhängen
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung • Baubereich (Nord / Süd) • Abgrenzung Baubereich • Fixpunkt mit massgebendem Terrain (787.0 m. ü. M.) • Firstrichtung • Gebäudezugangsbereich • Strassenbegleitender Grünbereich • Gemeinschaftlicher Aussenraum • Arealzu- und Wegfahrt • Erschliessungsbereich MIV • Bereich Zu- und Wegfahrt gebäudeintegrierte Parkierung • Strassenvorland, Trottoir 2 Mit hinweisendem Charakter werden im Überbauungsplan dargestellt: • Kantonaler Strassenabstand • Sichtfeld • Gewässer • Gewässerraum • Projizierte Fassadenlinie gemäss Richtprojekt 24.06.2025

- Richtprojekt**
- Art. 6**
- ¹ Das Richtprojekt vom 24.06.2025 in Anhang 1 der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung).
 - ² Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Bewilligungsbehörde bezüglich der Gestaltung der Bauten und Anlagen (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in der Höhe, Situation und Geschosigkeit) sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts massgebende Grundlage.
 - ³ Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Bewilligungsbehörde bezüglich Fassaden-, Dach-, Umgebungs- und Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt in Anhang 1 illustrierend.
 - ⁴ Zur Beurteilung des Bauprojekts hinsichtlich der Qualität der Bauten und der Gestaltung der Aussenräume sowie zur Prüfung der Vorgaben nach Absatz 2 und 3 wird das Fachgremium des qualitätssichernden Verfahrens inkl. kantonale Denkmalpflege im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut beigezogen.

B Nutzung und Bebauung

- Art. 7**
- Art der Nutzung**
- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszonen gemäss Art. 4 BR.
 - ² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

- Art. 8**
- Baubereich
(Nord / Süd)**
- ¹ Der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich (Nord / Süd) entspricht dem bebaubaren Gebiet für Gebäude, An- und Kleinbauten, vorspringende und eingeschossige Gebäudeteile, gedeckte Aussengeschoßflächen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.
 - ² Ausserhalb des Baubereichs sind unterirdische Bauten punktuell zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit klimaangepasstem Bauen, Retention, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Fluchtwegen, Lüftungsanlagen sowie Hochwasserschutzmassnahmen stehen.
 - ³ Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabständen. Die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten werden durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert.

- Art. 9**
- Mass der Nutzung**
- ¹ Im Baubereich Nord darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Höhenkote von 806.00 m. ü. M. nicht überschreiten. Der Baubereich Süd hat sich dem Baubereich Nord in Bezug auf die Höhe unterzuordnen.
 - ² Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.
 - ³ Im Perimeter der Überbauungsordnung ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.8 einzuhalten.

- Art. 10**
- Massgebendes Terrain**
- Als massgebendes Terrain gilt die im Überbauungsplan festgelegte Terrainkote (Fixpunkt mit massgebendem Terrain) von 787.00 m. ü. M.

C Baugestaltung

- Art. 11**
- Baugestaltung**
- ¹ Das Gebäude ist im Ganzen und in seinen Einzelheiten so zu gestalten, dass es sich zusammen mit den Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügt. Verlangt ist eine Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität und guter Einbindung in die bestehende Bebauung, welche auch der Lage am Dorfbach gerecht wird.

- Art. 12**
- Fassadengestaltung**
- Das Gebäude ist in einen mineralischen Sockel und eine Holzkonstruktion der Obergeschosse zu gliedern.

- Art. 13**
- Dachgestaltung / -form**
- ¹ Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstausrichtungen im Baubereich Nord und Süd sind gemäss Überbauungsplan auszurichten.
 - ² Die Dächer dürfen um 1.80 m über den Baubereich auskragen.
 - ³ Die Dachneigung hat im Baubereich Nord mindestens 33° zu betragen.
 - ⁴ Die Traufkante ist beim Gebäudeteil Nord und Süd auf der gleichen Höhe anzuordnen.
 - ⁵ Die Dachfläche ist mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.
 - ⁶ Die Module der Photovoltaikanlage haben sich in Bezug auf ihre Grösse und Farbgebung gut einzuordnen.

- Art. 14**
- Gedekte Aussengeschossflächen**
- ¹ Gedekte Aussengeschossflächen sind als Loggias oder als Laubengang auszugestalten und dürfen nicht beheizt werden. Die gedekten Aussengeschossflächen sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

- 2 Im Baubereich Süd sind westseitig die gedeckten Aussengeschosflächen als Laubengang auszugestalten.

D Aussenraum

Art. 15

Umgebungsgestaltung

- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume und ein guter Anschluss an den Dorfbach und seine Vegetation zu schaffen.
- 2 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
- 3 Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken.
- 4 Zur Beurteilung der Qualität der Umgebungsgestaltung ist Art. 6 Abs. 3 und 4 UeV zu berücksichtigen.

Art. 16

Gemeinschaftlicher Grünraum

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünraum ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche (mehrheitlich Wiese mit Einzelbäumen) zu gestalten und extensiv zu begrünen, sofern diese nicht für Aufenthalts- oder Spielflächen und Wegverbindungen genutzt wird.
- 2 Die Anordnung von Kinderspielplätzen gemäss Art. 44 und Art. 45 BauV sowie Fahrradabstellplätze sind zulässig.
- 3 Die Anordnung von versickerungsfähigen Wegverbindungen ist zulässig.

Art. 17

Gebäudezugangsbereich

- 1 Der Gebäudezugangsbereich dient der Gebäudeerschliessung für den Fussverkehr. Die Gebäudeeingänge sind über eine grosszügige Treppe bzw. eine Rampe zu erschliessen.
- 2 Der Gebäudezugang ist hindernisfrei auszugestalten.
- 3 Der Gebäudezugangsbereich ist nach Möglichkeit versickerungsfähig (chaussiert) und entlang des Baubereichs begrünt zu gestalten.

Art. 18

Strassenbegleitender Grünbereich

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich ist extensiv zu begrünen und mit 5 grosskronigen Bäumen (bestehend) und grosszügigen Baumgruben mit biodiversen Bepflanzungen auszustatten.
- 2 Die bestehenden Bäume sind aus ortsbaulichen und klimatischen Gründen zu erhalten. Sind Bäume abgestorben, schwer beschädigt, bruchgefährlich oder durch Witterungseinfluss umgestürzt, so müssen sie ersetzt werden.

- 3 Der Grünbereich übernimmt eine schattenspendende und klimaausgleichende Funktion. Die Entwässerung des Trottoirs und des Gebäudezugangsbereichs hat in diesen Bereich zu erfolgen.
- 4 Der strassenbegleitende Grünbereich kann partiell für Zugangswege zwischen dem Trottoir und der Gebäudevorzone durchbrochen werden.

E Erschliessung

Arealzu- und Wegfahrt

Art. 19

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Überbauungsplan festgelegte Arealzu- und Wegfahrt ab Bernstrasse.

Erschliessungsbereich MIV

Art. 20

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsbereich MIV dient der arealbezogenen Erschliessung mit Zu- und Wegfahrt zur gebäudeintegrierten Parkierung für Bewohnende und Besuchende sowie einem oberirdischen barrierefreien Parkplatz. Er dient zudem als Notzufahrt.
- 2 Soweit der Bereich nicht für die arealbezogene Erschliessung genutzt wird, ist dieser extensiv zu begrünen. Baumpflanzungen und Abstellplätze für Fahrräder sind zulässig.

Parkierung Motorfahrzeuge / Motorräder

Art. 21

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden und Besuchende sind gebäudeintegriert im Sockelgeschoss zu erstellen.
- 2 Oberirdisch ist ein barrierefreier Parkplatz für Besuchende zu erstellen. Dieser darf nicht innerhalb der Sichtberme der Arealzu- und Wegfahrt liegen.
- 3 Für alle Nutzungen wird das Minimum an Abstellplätzen gemäss der kant. BauV erstellt. Entsprechend werden pro Wohneinheit 0.5 Abstellplätze erstellt. Ein weiterer Abstellplatz wird für Besuchende erstellt.

Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder

Art. 22

- 1 Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (BauV).
- 2 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder für Bewohnende sind gebäudeintegriert im Sockelgeschoss des Gebäudes anzuordnen. Weitere oberirdische Abstellplätze für Besuchende können im Gebäudezugangsbereich, innerhalb der Erschliessungsfläche und im Randbereich des gemeinschaftlichen Grünraums angeordnet werden.

Uferweg

Art. 23

Entlang des Dorfbachs darf innerhalb des Gewässerraums ein unbefestigter Fussweg angelegt werden.

F Weitere Bestimmungen

Art. 24

Naturgefahren

- ¹ Der Baubereich befindet sich in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Hochwassergefährdung des Dorfbachs. Das Gebäude ist gegen ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 300 Jahren (HQ₃₀₀) zu schützen. Basierend auf der aktuellen Hochwassersituation und dem bestehenden Terrain (Grundlage: swissALTI3D 2019) sind folgende Schutzkoten einzuhalten:
 - An allen Fassaden im Baubereich Nord sowie an der Westfassade des Baubereichs Süd: 788.25 m. ü. M.
 - An der Ost- und Südfassade des Baubereichs Süd: 789.00 m. ü. M.
- ² Die genaue Lage und Ausgestaltung der notwendigen Schutzmassnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und in einem Fachgutachten Naturgefahren zu beurteilen.
- ³ Von Schutzmassnahmen gemäss Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn mit einem Gefahrengutachten nachgewiesen wird, dass der Schutz vor Naturgefahren auch mit anderen Massnahmen sichergestellt werden kann.

Art. 25

Containerstandort

Der Containerstandort ist gebäudeintegriert im Sockelgeschoss anzuordnen.

Art. 26

Werkleitungen

Im Strassenvorland und Trottoir befinden sich wichtige Werkleitungen der Gemeinde. Diese sind bei der Gestaltung des strassenbegleitenden Grünbereichs zu berücksichtigen.

Art. 27

Vereinbarungen

Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.

Art. 28

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Kantonale Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Versammlungsleiterin:

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt

Rykart Architekten; Stand 24. Juni 2025