



Gemeinde Utzenstorf

georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung ZPP 3 «Feldegg»

Überbauungsvorschriften
Stand Mitwirkung und Vorprüfung

Weitere Unterlagen

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht mit Anhang

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Utzenstorf
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.11.2025	Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	1
Art. 1	Planungszweck	1
Art. 2	Wirkungsbereich.....	1
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	1
Art. 4	Qualitätssicherung	1
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplans	1
2	Art und Mass der Nutzung	2
Art. 6	Baubereiche Hauptgebäude und Unterstände	2
Art. 7	Art der Nutzung	2
Art. 8	Mass der Nutzung.....	2
Art. 9	Abstände.....	2
3	Erschliessung	3
Art. 10	Erschliessung und Parkierung	3
Art. 11	Öffentliche Langsamverkehrsverbindung.....	3
Art. 12	Abfallentsorgung.....	3
Art. 13	Energienutzung	3
Art. 14	Lärmempfindlichkeitsstufe	4
4	Gestaltung und Aussenräume	4
Art. 15	Baugestaltung.....	4
Art. 16	Etappierung	4
Art. 17	Dachgestaltung.....	4
Art. 18	Umgebungsgestaltung und Aussenräume	5
Art. 19	Bereich öffentlich zugänglicher Platz	5
Art. 20	Grössere Spielfläche	5
5	Schlussbestimmungen.....	6
Art. 21	Inkrafttreten.....	6
	Genehmigungsvermerke	7

1 Allgemeines

Zweck

Art. 1 Planungszweck

Die UeO zur ZPP 3 «Feldegg» sichert die Umsetzung der verdichteten Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und attraktiver Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume, unter Wahrung des gewachsenen und teilweise geschützten Ortsbilds.

Wirkungsbereich

Art. 2 Wirkungsbereich

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

Stellung zur Grundordnung

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Utzenstorf.

Qualitätssicherung

Art. 4 Qualitätssicherung

1 Das Ergebnis des Studienauftrags «Wohnüberbauung Feldegg Utzenstorf» und das darauf basierende Richtprojekt vom 13.10.2025 bilden die Grundlage für die Überbauungsordnung. Sie sind für die städtebauliche, architektonische und landschaftsräumliche Gestaltung der Überbauung begleitend.

2 Zur Sicherung der im Studienauftrag definierten Qualitäten sind das Vorprojekt und das Bauprojekt dem Beurteilungsgremium aus dem Studienauftrag, unter Einbezug des Vertreters der kantonalen Denkmalpflege, zur Freigabe vorzulegen. Das Beurteilungsgremium achtet auf die Wahrung der massgeblichen Qualitäten gemäss dem Schlussbericht des Studienauftrags.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Baubereiche für Hauptgebäude und Unterstände
- Bereich Einfahrt Einstellhalle
- Bereich Entsorgung
- Bereich Besucherparkplätze
- Bereich grössere Spielfläche
- Bereich Aussenräume
- Bereich für bestehende und neue Bäume
- Bereich öffentlich zugänglicher Platz
- Öffentliche Langsamverkehrsverbindung
- Erschliessungsrichtung Hauszugänge

2 Hinweisend dargestellt sind:

- Koordinatenpunkte und Vermassungslinien
- Fusswegnetz
- Bestehende Gebäude und Gewässer ausserhalb des UeO Perimeters
- Grundstücksgrenzen

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Art. 6 Baubereiche Hauptgebäude und Unterstände

1 Die Baubereiche A – H bezwecken die Realisierung von Wohnbauten. Die bestehenden Gebäude werden durch Neubauten ersetzt.

2 Der Baubereich I bezweckt die Verschiebung und Umnutzung des geschützten Spychers (Blumenweg 4a).

3 Die Baubereiche Unterstände bezwecken die Erstellung von gedeckten Veloabstellplätzen und weiteren gemeinschaftlichen Nebennutzungen.

4 Unterirdische Bauten sind im ganzen Wirkungsbereich zulässig, dürfen jedoch die Bepflanzung und eine ausreichende Versickerung nicht beeinträchtigen. Für die zwei Solitärbäume über der Einstellhalle sind Baumgruben auszugestalten und eine genügende Überdeckung für die weitere Bepflanzung zu gewährleisten.

Art der Nutzung

Art. 7 Art der Nutzung

Zulässig sind Wohnnutzungen sowie stille Gewerbe im Sinne der Wohnzone.

Mass der Nutzung

Art. 8 Mass der Nutzung

1 Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen und den maximalen Koten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK Dach) pro Baubereich.

Baubereich	GFo min.	GFo max.	OK Dach (m.ü.M.)	VG
A	1'100 m ²	1'490 m ²	485.5	2
B	950 m ²	1'280 m ²	488.0	3
C	1'050 m ²	1'400 m ²	488.0	3
D	1'500 m ²	2'000 m ²	488.0	3
E	1'300 m ²	1'500 m ²	485.5	2
F	800 m ²	890 m ²	485.5	2
G	600 m ²	890 m ²	484.5	2
H	600 m ²	890 m ²	484.5	2
I	-	-	-	-

2 Die vorgegebene Vollgeschosszahl (VG) ist einzuhalten. Für das Dachgeschoss gilt eine maximale Kniestockhöhe von 1.4 m.

3 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Kote OK Dach um max. 1.2 m überragen.

4 Im geschützten Gebäude im Baubereich I richtet sich das Mass der Nutzung nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Sanierung.

5 In den Baubereichen Unterstände sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 3.5 m zugelassen.

Abstände

Art. 9 Abstände

1 Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung und gegenüber den angrenzenden Grundstücken werden die minimalen Gebäude-, Grenz- und Strassenabstände durch die Baubereiche festgelegt. Die Abstimmung der

Brandschutzabstände erfolgt im Rahmen des Bauprojekts mit der Gebäudeversicherung Kanton Bern (GVB).

2 Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, erhöhte Hauszugänge und Terrassen dürfen die Baubereiche um max. 2.4 m und auf max. 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts überragen, sofern keine zivilrechtlichen Bauabstände tangiert werden. Dachvorsprünge (inkl. deren Abstützungen) dürfen max. 2.5 m über die Baubereiche hinausragen.

3 Erschliessung

Erschliessung und
Parkierung

Art. 10 Erschliessung und Parkierung

1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt hauptsächlich von Westen ab dem Blumenweg. Oberirdisch sind einzig Besucherparkplätze zugelassen. Für sämtliche Baufelder Hauptbauten wird im Überbauungsplan die Erschliessungsrichtung der für die Adressierung wichtigen Hauszugänge definiert.

2 Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt, mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze, ausschliesslich in der Einstellhalle. Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den entsprechenden Bereich. Die Rampe ist vollständig im Gebäude im Baubereich C zu integrieren.

3 Die Einstellhalle kann grundsätzlich im ganzen Wirkungsbereich realisiert werden. Die Anzahl Parkplätze inkl. der oberirdischen Parkplätze wird auf max. 110 beschränkt.

4 Arealinterne Verbindungswege sind dem Langsamverkehr sowie den notwendigen Notzufahrten vorbehalten. Die Notzufahrten zu den einzelnen Baubereichen sind bei der Umgebungsgestaltung zu gewährleisten und im Bauprojekt nachzuweisen.

Öffentliche
Langsamverkehrs-
verbindung

Art. 11 Öffentliche Langsamverkehrsverbindung

Zur Raumsicherung für eine zukünftige öffentliche Langsamverkehrsverbindung ist im festgelegten Bereich ein Korridor von mind. 3.0 m von Bauten freizuhalten. Abgesehen davon kann der Korridor für die normale Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 genutzt werden.

Abfallentsorgung

Art. 12 Abfallentsorgung

Für die Entsorgungscontainer ist in einem separaten Raum in der Einstellhalle genügend Platz vorzusehen. Die Bereitstellung am Bereitstellungstag erfolgt im Bereich Entsorgung.

Energie

Art. 13 Energienutzung

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Grundwasserwärme zu decken. Ausnahmen für ökologisch gleichwertige oder bessere Systeme sind möglich.

Lärmschutz

Art. 14 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

4 Gestaltung und Aussenräume

Baugestaltung

Art. 15 Baugestaltung

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Aussenräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung erfolgt gemäss Art. 4 durch das Beurteilungsgremium.

2 Breits auf Stufe Vorprojekt ist ein Konzept zur Materialisierung (Fassaden und Dächer) sowie zum Aussenraum inkl. Bepflanzung als Beurteilungsgrundlage für das Beurteilungsgremium gemäss Art. 4 Abs 2 UeV vorzulegen. Dieses Konzept dient der Überprüfung der massgeblichen Qualitäten und wird auf Stufe Bauprojekt präzisiert.

3 Im Hinblick auf die etappierte Realisierung der Baubereiche G und H wird ein erhöhter gestalterischer Spielraum eingeräumt. Die architektonische Ausgestaltung und die Typologie der Bauten können von den übrigen Baubereichen abweichen, sofern sie sich in Massstab und Aussenraumgestaltung stimmig in das Gesamtbild der Überbauung einfügen. Die Beurteilung erfolgt gemäss Art. 4 durch das Beurteilungsgremium.

Etap pierung

Art. 16 Etappierung

Eine Etappierung der Überbauung ist zulässig. Die Zwischenzustände sind so zu gestalten, dass eine hohe funktionale, architektonische und freiräumliche Qualität gewährleistet ist. Die für eine Etappierung nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen hinsichtlich der Bebauung und Erschliessung der späteren Etappen sind zum Zeitpunkt der Realisierung der ersten Bauetappe vorzulegen. Die Dienstbarkeiten für die Durchfahrtsrechte und Anbaurechte an die Einstellhalle sowie nötige Wegrechte sind vor dem Beschluss der Überbauungsordnung vorzulegen.

Dachgestaltung

Art. 17 Dachgestaltung

1 Die Gebäude inkl. Unterständen sind mit Satteldächern zu gestalten. Die Firstrichtung verläuft in der Längsachse der Baubereiche.

2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind im 1. Dachgeschoss zugelassen. Als Dachaufbauten sind Schleplukarnen und Firstlukarnen in verschiedenen Ausprägungen zugelassen. Es ist auf eine heterogene Umsetzung angelehnt an die bestehende Dorfstruktur zu achten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Im Baubereich A sind Dachflächenfenster zusätzlich auch im 2. Dachgeschoss zulässig.

3 Die Dachaufbauten (abweichend zum Baureglement exkl. Dachflächenfenster) dürfen im ganzen Wirkungsbereich 50% der Gebäudelänge umfassen. Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich sorgfältig in die Dacharchitektur einfügen und die Gesamtwirkung der Überbauung wahren.

Umgebungsgestaltung

Art. 18 Umgebungsgestaltung und Aussenräume

1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine hohe gestalterische und nutzungsbezogene Qualität und eine hohe Biodiversität erreicht wird. Die Aussenräume haben zur Identität und Aufenthaltsqualität der Überbauung beizutragen.

2 Zulässig sind alle dem Wohnen und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Nutzungen und Anlagen. Dazu gehören insbesondere Möblierungen und Sitzgelegenheiten, Wege und Plätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Versickerungsanlagen, Einfriedungen, Einfassungen und technisch notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte oder Notausgänge. Terrainveränderungen sind zugelassen, soweit sie den genannten Nutzungen dienen oder für das gesunde Pflanzen- und Baumwachstum nötig sind. Dabei ist auf eine Minimierung der befestigten Flächen zu achten. In den Aussenräumen sind sämtliche Anlagen bewilligungspflichtig. Zivilrechtliche Vorgaben gegenüber den umliegenden Parzellen sind zu berücksichtigen.

3 Die Qualität der Umgebungsgestaltung und Aussenräume ist im Rahmen des Vorprojekts und Bauprojekts mit dem Bepflanzungs- und Aussenraumkonzept gemäss Art. 15 Abs. 2 UeV nachzuweisen, welches die räumliche Gliederung, Materialisierung, Bepflanzung und Nutzungsverteilung aufzeigt.

4 Im Bereich Aussenräume sind attraktive Fusswege als Zugänge zu den Baubereichen und Aussenräumen zu realisieren. Die genaue Lage ergibt sich im Bauprojekt aus der detaillierten Aussenraumgestaltung und der Lage der Hauszugänge. Die Befahrbarkeit der Wege mit Fahrrädern und weiteren Geräten kann im Bauprojekt oder einer Siedlungsordnung spezifisch geregelt werden.

5 Die in den Bereichen „bestehende Bäume“ und „neue Bäume“ bezeichneten Solitärbäume sind von besonderer Bedeutung für das Siedlungsbild. Die mit den Bereichen „bestehende Bäume“ bezeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauausführung zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind sie in den Bereichen durch gleichwertige Arten zu ersetzen. In den Bereichen „neue Bäume“ sind standortgerechte, mittel- bis grosskronige Arten in einem gesunden, gut durchwurzelten Zustand und mit einer der Baumart angemessenen Pflanzgrösse zu pflanzen.

Bereich öffentlich zugänglicher Platz

Art. 19 Bereich öffentlich zugänglicher Platz

Im Bereich öffentlich zugänglicher Platz ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Platz zu realisieren. Der Platz verbleibt im privaten Eigentum, sofern Gemeinde und Grundeigentümer keine abweichende Vereinbarung treffen.

Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV

Art. 20 Grössere Spielfläche

1 Im Bereich grössere Spielfläche ist das Rasenspielfeld gemäss Art. 46 BauV zu realisieren. Dieses dient den Wohnungen im ganzen Wirkungsbereich. Die entsprechenden Dienstbarkeiten mit Mitbenützungsrechten sind vor dem Beschluss der Überbauungsordnung vorzulegen.

2 Bei einer etappierten Realisierung der Wohnungen kann die Erstellung der Spielfläche ebenfalls in Etappen gemäss den Flächenanforderungen von Art. 46 BauG erfolgen.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 21 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, 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
Kantonale Vorprüfung	vom
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom
Öffentliche Auflage	vom bis

Einspracheverhandlungen	am
Erledigte Einsprachen (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen (Anzahl)
Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat	am
-----------------------------------	----------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Utzenstorf, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

am