

UeO Nr. 23 Weyergraben

Gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 23
"Weyergraben" nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung von Art. 11 Überbauungsvorschriften

Bestehend aus:

- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung



Gemeinde Steffisburg

Gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 23 "Weyergraben" nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften

Die gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung

Verfasser: Einwohnergemeinde Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung

Datum: 19.07.2024

Genehmigungsvermerke

Publikation im Thuner Amtsanzeiger vom

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern

Öffentliche Auflage der Gemischt-geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 23
"Weyergraben" vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am ...

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Reto Jakob

Rolf Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Steffisburg,

Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Überbauungsvorschriften Nr. 23 „Weyergraben“

Die geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV gegenüber den gültigen Sonderbauvorschriften vom 22.11.1974 (Beschluss)/11.07.1975 (Genehmigung) ist **gelb markiert** (~~gestrichen-~~ neu) dargestellt.

Art. 1

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan gestrichelt umrandete Gebiet und umfasst die Grundstücke GB Steffisburg Nr. 650, 684 und 2614 sowie Teile der Grundstücke Nr. 2507, 403, 1197, 905, 2803 und 598.

Art. 2

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan strichpunktiert umrandete Gebiet und umfasst die Grundstücke Nr. 650, 684 und 2614.

Art. 3

Stellung zur Bauordnung: Der im Gestaltungsplan für die Ueberbauung vorgesehene Bereich untersteht den Bestimmungen des Baureglements der Einwohnergemeinde Steffisburg, insbesondere der Vorschriften für die Wohnzone W2, sofern in diesen Sonderbauvorschriften nichts anderes festgehalten ist.

Art. 4

Ausser den Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe wie Ateliers etc. gestattet.

Art. 5

Der Ueberbauungsplan regelt richtungsweisend:

- Lage und Ausdehnung des Weihers
- Lage und Anordnung der Fussgängerverbindungen, der Kinderspielplätze und der Gemeinschaftsanlagen

Art. 6

Der Gestaltungsplan regelt verbindlich:

- Lage, äussere Abmessungen, Geschosszahl, Gebäudehöhe (m.ü.M.) und Abstände der Gebäude;
- die internen Zufahrten und Parkflächen;
- die Ausdehnung des Feldgehölzbestandes.

Art. 7

Wald und Feldgehölz: Die bestehende Baumbestockung (Wald und Feldgehölz) ist in ihrer Flächenausdehnung zu erhalten und durch schonende Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern. Soweit es sich um Wald handelt, untersteht sie den Bestimmungen des Forstgesetzes. Unterhalt und Pflege sind im Sinne von Art. 16 dieser Sonderbauvorschriften vertraglich zu regeln.

Art. 8

Die im Gestaltungsplangebiet zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'100m², entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.4. Die als Grünzone ausgedehnten Landteile der Grundstücke Nr. 650, 684 und 2614 werden – ausgenommen die Waldfläche von 470m² – in der Berechnung angerechnet. Die Berechnung erfolgt nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung.

Art. 9

Die Kinderspielplätze sind nach den Bestimmungen der Art. 41 und 42 der kant. Bauverordnung anzulegen.

Mit der Baueingabe für das erste Gebäude ist der Umgebungsgestaltungsplan der Gesamtüberbauung mit Angabe der vorgesehenen Bepflanzung zur Bewilligung einzureichen.

Art. 10

Alle im Gestaltungsplangebiet vorgesehenen Fussgängerverbindungen, Kinderspielflächen und Gemeinschaftsanlagen sind vor Baubeginn fertigzustellen.

Art. 11

Im Gestaltungsplangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Ausser Oblichtkuppeln, Kaminen von Cheminées und Ventilationszügen, sowie PV-Anlagen sind keine Aufbauten auf den Flachdächern zulässig.

Art. 12

Die Gesamtanlage ist bezüglich Formen-, Material- und Farbwahl einheitlich zu gestalten. Die Ueberbauung soll sich der besonderen Erscheinung der Umgebung unterordnen. Die Gestaltung und Farbgebung der Bauten unterstehen innerhalb des Baubewilligungsverfahrens der Beurteilung durch die Baupolizeibehörde.

Art. 13

Für die Berechnung des Parkflächenbedarfs ist Art. 38 der kantonalen Bauverordnung massgebend. Pro Wohnhaus ist mindestens ein Parkplatz unterirdisch anzulegen. Die Ein- und Abstellplätze sind den einzelnen Häusern grundbuchlich sicherzustellen und dürfen nicht anderweitig verkauft werden.

Art. 14

Für die Gesamtüberbauung sind nur zwei zentrale Heizanlagen zulässig. Die technischen Errungenschaften bezüglich Umweltschutzes sind soweit zweckmässig anzuwenden.

Art. 15

Für Radio, UKW und Fernsehen hat sich die Gesamtüberbauung mit den Gemeinschaftsantennenanlagebesitzern im Norden der Ueberbauung zusammenzuschliessen.

Art. 16

Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 der kant. Bauverordnung sicherzustellen. Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, werden keine Baubewilligungen erteilt.

Art. 17

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Art. 18

Für geringfügige Änderungen des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der kant. Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kant. Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Gemeinde Steffisburg

Gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 23 "Weyergraben" nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung

Die gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung (Art. 47 RPV)

Datum: 19.07.2024

UeO Nr. 23 „Weyergraben“

Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Erläuterung zur Änderung in Art. 11 Überbauungsvorschriften
3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt
4. Planerlassverfahren

Anhang:

- Überbauungsplan 1:500 von 11. Juli 1975
- Situationsplan 1:500

UeO Nr. 23 „Weyergraben“

Erläuterungsbericht zur gemischt-geringfügigen Änderung

1. Ausgangslage

Heute entsprechen gewisse Überbauungsordnungen (UeO) nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Forderungen der Energieversorgung. Teilweise steht in den Artikeln zur Dachgestaltung, dass nur gewisse Dachaufbauten erlaubt sind und keine weiteren Dachaufbauten zulässig sind. PV-Anlagen wurden bei früheren Überbauungsordnungen nicht erwähnt, da diese damals für private Zwecke noch nicht verfügbar waren.

Nun ist ein Antrag für eine Änderung der UeO Nr. 23 "Weyergraben" eingegangen, damit zukünftig die Installation von PV-Anlagen auf den Flachdächern baurechtlich möglich sind. Die Installation von PV-Anlagen widerspricht dem heutigen Art. 11 vom Überbauungsplan vom 15. Juli 1975.

Im Überbauungsplan Nr. 23 "Weyergraben" vom 11. Juli 1975 ist in Art. 11 festgehalten, dass ausser Oblichtkuppeln, Kaminen von Cheminées und Ventilationszügen keine Aufbauten zulässig sind. Da die UeO aus dem Jahr 1975 stammt, ist nachvollziehbar, dass damals keine PV-Anlage erwähnt wurden, da PV-Anlagen damals für private Zwecke nicht zugänglich waren.

Bis heute war bei Anfragen zur Erstellung von PV-Anlagen in der Überbauung Weyergraben die baurechtliche Rückmeldung, dass aufgrund der fehlenden Erwähnung in den Vorschriften keine PV-Anlagen möglich sind.

Die Eigentümer der beiden Siedlungen haben beschlossen, die Eigentümer zu sensibilisieren und das Bedürfnis für die Installation von PV-Anlagen zu klären. Im Verlaufe von 2023 und anfangs 2024 wurde eine Umfrage bei allen Eigentümern durchgeführt. 48 von total 49 Eigentümern stimmten schriftlich zu, dass PV-Anlagen mit einer max. Höhe von 40cm auf den Flachdächern installiert werden können und somit die UeO angepasst werden soll.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) kann die Anpassung unter dem Vorbehalt, dass nur dieser Artikel ergänzt wird, in einem gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. Die Beschlussfassung des Gemeinderates muss öffentlich bekannt gemacht werden (Art. 122 Abs. 8 BauV). Somit wird einzig der Art. 11 der Überbauungsvorschriften ergänzt.

2. Erläuterung zur Änderung in Art. 11 Überbauungsvorschriften (Überbauungsplan)

Der Art. 11 der gültigen UeO Nr. 23 Weyergraben vom 15. Juli 1975 regelt abschliessend welche Dachaufbauten zulässig sind. Daher ist für die Realisierung von PV-Anlagen eine Änderung der Überbauungsvorschriften erforderlich. Eine Anpassung der UeO zur Möglichkeit zur Installation von PV-Anlagen wird im Zusammenhang mit den heutigen Energievorschriften als sinnvoll erachtet.

Festlegung max. Höhe von 0.4m (gemäss Antrag)

Nach Rücksprache mit dem AGR wird auf eine Festlegung der maximalen Höhe für eine PV-Anlage verzichtet werden und stattdessen auf die "Richtlinien baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" des Kantons Bern (Stand Januar 2015) und auf den Art. 32a RPV verwiesen werden.

Die Grundeigentümer der Überbauungsordnung können die Höhe aber privatrechtlich (mittels Dienstbarkeiten) auf 0.4m festlegen.

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der Überbauungsordnung auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	<input type="checkbox"/>
Naturgefahren	<input type="radio"/>
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	<input type="checkbox"/>
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	<input type="radio"/>
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	<input type="radio"/>
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	<input type="radio"/>
Wald	<input type="radio"/>
Verkehr	<input type="radio"/>
Ver- und Entsorgung, Leitungen	<input type="radio"/>
Energie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	<input type="radio"/>
Luft	<input type="radio"/>
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	<input type="radio"/>
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	<input type="radio"/>
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	<input type="radio"/>
Grundwasser und Entwässerung / «Schwammstadt»	<input type="radio"/>
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	<input type="radio"/>
Lichtverschmutzung	<input type="radio"/>
Beschattung	<input type="radio"/>
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	<input type="radio"/>
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	<input type="radio"/>
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	<input type="radio"/>

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen.

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden

Raumordnung und Raumplanung

Die Änderung von Art. 11 der Überbauungsvorschriften (Überbauungsplan) entspricht den gültigen kommunalen Planungsinstrumenten und der Strategien zur Entwicklung der Gemeinde Steffisburg.

Planungsmehrwert

Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017, rev. 19. März 2021, erhoben.

Die geringfügigen Änderungen lösen keine Planungsmehrwerte aus.

Orts- und Landschaftsbild

Bereits im Jahr 2012 wurde dieselbe Anfrage im Fachausschuss der Gemeinde Steffisburg besprochen. Die Diskussion damals hat ergeben, dass man keine individuellen Lösungen will. Heute gibt es Vorschriften und Richtlinien zu der Installation von PV-Anlagen. So regelt der Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV) bereits, dass Solaranlagen auf einem Dach als genügend angepasst gelten, wenn sie nach Abs. 1:

- a. von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- b. kompakt angeordnet sind, technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Flächen sind zu zulässig.

Oder:

- c. Die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen;
- d. Von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und
- e. Nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

Es wird heute kein Gesamtkonzept mehr eingefordert. Die Installation von PV-Anlagen muss jedoch den Vorgaben aus Art. 32a RPV entsprechen. Nach Art. 18a⁴⁵ Abs. 4 RPG (Raumplanungsgesetz) gehen sogar die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

Die geringfügige Änderung hat keinen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Energie

Der Kanton Bern setzt sich für Gebäude mit einem niedrigem Energieverbrauch ein. Die benötigte Energie soll, wenn möglich, aus erneuerbaren Energieträgern gewonnen werden. PV-Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) spielen eine wichtige Rolle. Im Kanton Bern sind gemäss dem kantonalen Baubewilligungsdekret (BewD) Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien baubewilligungsfrei.

Die Änderung von Art. 11 der Überbauungsvorschriften entspricht den gültigen kommunalen Planungsinstrumenten und der Energiestrategien zur Entwicklung der Gemeinde Steffisburg. Die Gemeinde Steffisburg fördert und unterstützt die Bauwilligen bei Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energieversorgung und -nutzung beitragen (Art. 28 Abs. 6 Gemeindebaureglement Gemeinde Steffisburg).

4. Planerlassverfahren

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 23 "Weyergraben" wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen.

Ablauf Verfahren (vorgesehener Ablauf):

1. Öffentliche Auflage der gemischt-geringfügigen Änderung (nach Art. 122 Abs. 7 BauV)
2. Beschluss der gemischt-geringfügigen Änderung durch den Gemeinderat
3. Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV (Beschluss vom GR)
4. Weiterleitung und Genehmigung der gemischt-geringfügigen Änderung durch den Kanton (AGR)

Öffentliche Auflage

... folgt nach der Auflage.

Beschluss

... folgt nach dem Beschluss.

Bekanntmachung

... folgt nach der Bekanntmachung.

