



Einwohnergemeinde Kappelen

## Überbauungsordnung «Areal Baumann AG»

---

### Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 11. März 2024

2103\_322\_Kappelen\_Ue0-Baumann\_UeV\_240311.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Kappelen  
Aarbergstrasse 12  
3273 Kappelen

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Martin Lutz  
Mario Bernhard

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Allgemeines</b> .....                                 | <b>5</b>  |
| Art. 1   | Planungszweck.....                                       | 5         |
| Art. 2   | Wirkungsbereich.....                                     | 5         |
| Art. 3   | Stellung zur Grundordnung .....                          | 5         |
| Art. 4   | Bestandteile.....  | 5         |
| Art. 5   | Inhalte des Überbauungsplans .....                       | 5         |
| <b>B</b> | <b>Nutzung und Bebauung</b> .....                        | <b>6</b>  |
| Art. 6   | Art und Mass der Nutzung.....                            | 6         |
| Art. 7   | Baubereich.....  | 6         |
| Art. 8   | Vorspringende Gebäudeteile.....                          | 6         |
| Art. 9   | Vordachbereich .....                                     | 6         |
| Art. 10  | Baugestaltung .....                                      | 6         |
| Art. 11  | Dachform und Flachdachgestaltung.....                    | 7         |
| <b>C</b> | <b>Aussenraum</b> .....                                  | <b>7</b>  |
| Art. 12  | Aussenraumgestaltung.....                                | 7         |
| Art. 13  | Grünfläche .....   | 7         |
| Art. 14  | Pflanzbereich für Bäume, Niederhecken und Sträucher..... | 8         |
| <b>D</b> | <b>Erschliessung und Parkierung</b> .....                | <b>8</b>  |
| Art. 15  | Zu- und Wegfahrt / Detailerschliessungsstrasse.....      | 8         |
| Art. 16  | Erschliessungsfläche .....                               | 8         |
| Art. 17  | Parkierung .....   | 8         |
| <b>E</b> | <b>Schlussbestimmungen</b> .....                         | <b>8</b>  |
| Art. 18  | Vereinbarungen .....                                     | 8         |
| Art. 19  | Inkrafttreten.....                                       | 9         |
| Art. 20  | Aufhebung von Vorschriften .....                         | 9         |
|          | <b>Genehmigungsvermerke</b> .....                        | <b>11</b> |



## A Allgemeines

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Planungszweck</b>                | <p><b>Art. 1</b><br/>Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPP Baumann und bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Erstellung einer verträglichen, gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeüberbauung,</li><li>• die landschaftliche Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand,</li><li>• eine zweckmässige Erschliessung, Parkierung und Anlieferung, welche die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden sowie den sicheren Betrieb der Detailerschliessungsstrassen gewährleistet.</li></ul> |
| <b>Wirkungsbereich</b>              | <p><b>Art. 2</b><br/>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>  |
| <b>Stellung zur Grundordnung</b>    | <p><b>Art. 3</b><br/>Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Kappelen.</p>   |
| <b>Bestandteile</b>                 | <p><b>Art. 4</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Überbauungsplan im Massstab 1:750</li><li>b. Überbauungsvorschriften</li></ol></li><li><sup>2</sup> Der Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) ist orientierend.</li></ol>   |
| <b>Inhalte des Überbauungsplans</b> | <p><b>Art. 5</b><br/>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>b. Baubereich</li><li>c. Vordachbereich</li><li>d. Grünfläche</li><li>e. Pflanzbereich</li><li>f. Detailerschliessungsstrasse</li><li>g. Erschliessungsfläche</li></ol>  |

## B Nutzung und Bebauung

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Art und Mass der Nutzung</b>   | <b>Art. 6</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Sofern nichts anderes bestimmt, richten sich die Art der Nutzung und die baupolizeilichen Masse nach den Bestimmungen der ZPP Baumann.</li><li>2 Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand und einen Abstand gegenüber Gemeindestrassen von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.</li><li>3 Es sind max. 20 Familienwohnungen zulässig.</li></ol>   |
| <b>Baubereich</b>                 | <b>Art. 7</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Sofern nichts anderes bestimmt, sind oberirdische Gebäude, Unterverbaubauten und Untergeschosse nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</li><li>2 Sofern nichts anderes bestimmt, sind An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten nur innerhalb der Baubereiche und Erschliessungsflächen zulässig.</li><li>3 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.</li><li>4 Die unüberbauten Flächen der Baubereiche dienen zudem der arealbezogenen Erschliessung und oberirdischen Parkierung, dem Warenumschlag sowie als Lager- und Abstellplatz.</li></ol> |
| <b>Vorspringende Gebäudeteile</b> | <b>Art. 8</b> <p>Vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge des Hauptdaches, Vordächer der Gebäudezugänge, Aussentreppen offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten) dürfen die Baubereiche um max. 2.5 m überschreiten. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, max. 40% des entsprechenden Fassadenabschnitts betragen und nicht in die Grünfläche hineinragen.</p>   |
| <b>Vordachbereich</b>             | <b>Art. 9</b> <p>Die im Überbauungsplan bezeichneten Vordachbereiche dienen dem Witterungsschutz beim Warenumschlag. Innerhalb dieser Bereiche ist ein Vordach zulässig.</p>  |
| <b>Baugestaltung</b>              | <b>Art. 10</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Bauten und Anlagen sind soweit möglich als bauliche Einheit zu gestalten und aufeinander abzustimmen, sodass sie sich optimal in die Umgebung einordnen.</li><li>2 Die Baugestaltung insb. die Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sind so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Bauten und Anlagen entsteht.</li><li>3 Innerhalb der Baubereiche ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Neubauten, die eine Länge von <math>\geq 25.0</math> m aufweisen, sind in ih-</li></ol>  |

rer Fassadengestaltung so auszubilden, dass die Länge und Höhe des Baues aufgeteilt wird.

- Dachform und Flachdachgestaltung**
- Art. 11**
- 1 Die Dachform ist unter Berücksichtigung der massgebenden Fassadenhöhen gemäss ZPP Baumann frei.
  - 2 Für Neubauten sowie An- und Kleinbauten sind Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer (Neigung max. 10°) zulässig.
  - 3 Sofern das Flachdach nicht technisch genutzt oder als begehbare Terrasse gestaltet wird, sind die Flächen extensiv zu begrünen.
  - 4 Die Bestimmungen zum Dach- oder Attikageschoss richten sich nach dem Bau- und Nutzungsreglement.

## C Aussenraum

- Aussenraumgestaltung**
- Art. 12**
- 1 Die Umgebungsgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Umgebung prägen.
  - 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

- Grünfläche**
- Art. 13**
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünflächen dienen der Durchgrünung und Integration des Planungsgebietes ins Landschaftsbild. Sie sind wie folgt zu gestalten:
    - Begrünung mittels Naturwiese
    - Bepflanzung mit Bäumen, Niederhecken und Sträuchern (vgl. Art. 13)
    - Feucht- und Trockenstandorte (Meteorwasserversickerung)
  - 2 Innerhalb der Grünflächen gilt ein Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen (inkl. An- und Kleinbauten<sup>1</sup>, Abstellplätzen und vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 8).
  - 3 Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen entfernt werden, sofern eine Ersatzpflanzung innerhalb des Überbauungsplans sichergestellt ist.

---

<sup>1</sup> Davon ausgenommen ist der Bereich der Grünfläche zwischen den beiden privatrechtlichen Bauverbotslinien. An- und Kleinbauten dürfen in diesem Bereich gemäss Grunddienstbarkeit erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Bauabstände gemäss Bau- und Nutzungsreglement.

**Pflanzbereich für  
Bäume, Niederhe-  
cken und Sträucher****Art. 14**

- 1 Innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind standortheimische Bäume und Niederhecken / Sträucher zu pflanzen.
- 2 Pflanzstandorte sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

**D Erschliessung und Parkierung****Zu- und Wegfahrt /  
Detailerschlies-  
sungsstrasse****Art. 15**

- 1 Die Erschliessung der Überbauungsordnung erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Detailerschliessungsstrassen. Die Hauptzu- und -wegfahrt erfolgt über den Salachweg.
- 2 Die innerhalb der Parzelle Nr. 475 bezeichnete Detailerschliessungsstrasse sichert den Raumbedarf für eine Strassenverbreiterung südlich entlang des Flurwegs (Parzelle Nr. 80).

**Erschliessungsfläche****Art. 16**

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der arealbezogenen Erschliessung, der geregelten oberirdischen Parkierung, dem Warenumschatz sowie als Lager- und Abstellplatz.
- 2 Innerhalb der Erschliessungsflächen sind An- und Kleinbauten, vorspringende Gebäudeteile sowie unterirdische Bauten zulässig.
- 3 Erschliessungsflächen mit nicht verschmutztem Rein- oder Regenabwasser sind sofern möglich mit sickerfähigem Belag zu versehen. Die Übrigen haben eine versiegelte Oberfläche aufzuweisen.

**Parkierung****Art. 17**

- 1 Die Parkierung (für Bewohnende, Beschäftigte, Kunden, Besucher u.a.) ist innerhalb der Überbauungsordnung bzw. innerhalb der Baubereiche und Erschliessungsflächen sicherzustellen.
- 2 Bestehende und neue oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder für Beschäftigte, Kunden und Besucher sind zulässig.
- 3 Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden sind gebäudeintegriert oder unterirdische anzuordnen.

**E Schlussbestimmungen****Vereinbarungen****Art. 18**

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



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Inkrafttreten</b>              | <b>Art. 19</b><br>Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. |
| <b>Aufhebung von Vorschriften</b> | <b>Art. 20</b><br>Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» vom 3. November 1999 aufgehoben.    |



## Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 6. Mai 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

Einspracheverhandlung am .....

Erledigte Einsprachen .....

Unerledigte Einsprachen .....

Rechtsverwahrungen .....

  

**Beschlossen durch den Gemeinderat Kappelen am** .....

  
  

Der Präsident .....

Der Sekretär .....

  

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kappelen, den .....

  

Der Gemeindeschreiber .....

  

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