

Einwohnergemeinde Röthenbach im Emmental
Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»

Überbauungsvorschriften

MITWIRKUNG

5. Mai 2025

Aufträge / 0906 / 0906_UeO_250505_Baerenmatte-2_UeO-V.docx / 07.05.2025 / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» ermöglicht eine qualitätvolle, ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung des Planungsbereichs.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan eingezeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Röthenbach i.E. sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
- ² Als qualitätssicherndes Verfahren gilt das Gutachterverfahren «Bärenmatte» von 2023.

Art. 4

Richtprojekt

Das auf der Grundlage des im Gutachterverfahren «Bärenmatte» erarbeitete Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.» vom 30.09.2022 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume für die weitere Projektierung wegleitend.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

- ¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - schützenswertes Objekt «Dorf Nr. 22» (Baubereich A)
 - Lage und Abmessung der Baubereiche B und C
 - Lage und Abmessung der Baubereiche «Auskragung»
 - Lage und Abmessung des Baubereichs «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»
 - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
 - Maximale Grösse des Bereichs «Vorzone und Erschliessung»
- ² Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
 - amtliche Vermessung

Art. 6

Art der Nutzung

Nutzungsart gemäss der Mischzone (Art. 3 BR).

Art. 7

Mass der Nutzung

- ¹ Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen B und C sowie im Baubereich «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und der Geschossflächen oberirdisch (GFo).
- ² Das Nutzungsmass für das Gebäude «Dorf Nr. 22» (Baubereich A), ergibt sich aus dem bestehenden Volumen.
- ² Geschossfläche oberirdisch (GFo): in den Baubereichen B und C zusammengerechnet min. 1'500 m² sowie max. 1'700 m².

- ³ Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- ⁴ Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.
- ⁵ Kleinbauten: gemäss Art. 5 Abs. 1 BR.

Art. 8

Baubereiche

- ¹ Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- ² Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Aussentrep-pen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche B und C auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.
- ³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche B, C und «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» gestattet.
- ⁴ Kleinbauten sind unter Einhaltung der Strassenabstände innerhalb der Baubereiche sowie des Freiraums der Überbauung gestattet.

Art. 9

Höhe

- ¹ Die zulässige Gesamthöhe der Bauten beträgt 16.0 m.
- ² Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten zudem nicht überschreiten:
 - a) im Baubereich B 835.00 m ü.M.
 - b) im Baubereich C 834.50 m ü.M.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. deren Einhausungen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 1.50 m überragen. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.

Art. 10**Gestaltung**

- ¹ Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung
 - den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahrens «Bärenmatte» von 2023 oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle nach Art. 99b BauV (Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 22 BR)
 - der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.
- ³ Die Bauten in den Baubereichen B und C sind bezüglich Typologie, architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Fassadenfarben aufeinander abzustimmen:
 - Die Gebäude sind giebelständig zur Dorfstrasse zu orientieren
 - Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung min. 30° / max. 40° auszubilden; bei Dachaufbauten sind zusätzlich auch Flachdächer und bei Kleinbauten sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer zugelassen
 - Die Dachfirste der Bauvolumen sind in der Höhe zueinander zu versetzen und allesamt tiefer als der Dachfirst des schützenswerten Gebäudes «Dorf Nr. 22» (Baubereich A) zu halten
 - Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen B und C ist der Durchblick in den Gartenraum zu gewährleisten
 - Die Adressierung der Gebäude hat entlang der Dorfstrasse zu erfolgen
 - Die Gebäude sind typähnlich, aber mit einem leicht differenzierten Fassadenausdruck zu gestalten
 - Die Fassaden zur Dorfstrasse haben eine hohe Plastizität aufzuweisen und sind als Hauptfassaden mit einem grosszügigen Fenstertypus und -rhythmus zu gestalten

Art. 12**Freiräume**

- ¹ Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gemeinsamen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren.

- ² Für den Freiraum der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Der natürliche Terrainverlauf muss erlebbar bleiben und die Umgebungsflächen sollen möglichst nicht terrassiert werden
 - Wiese, Garten, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche, Sitzplätze, Spielplätze, Wasserelemente, Retentions- und Versickerungsflächen
 - Die Möblierung des Freiraums (Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, und dgl.) sowie die Erstellung von Wegen, Stützmauern, Böschungen, Sitzplätzen, Treppen und dgl. sind zulässig
 - «Vorzone und Erschliessung»
 - . befestigte Vorplätze und Verkehrsflächen
 - . Abstellplätze für Fahrzeuge
 - . Anlagen für die Ver- und Entsorgung.

Art. 13

Arealerschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bärenmatte-Strasse.
- ² Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) ist ein Bereich für ein zukünftiges Trottoir von 2.0 m freizuhalten.
- ³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 8 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich «Vorzone und Erschliessung» – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ⁴ Die Abstellplätze für Velos können in den Baubereichen sowie im Bereich «Vorzone und Erschliessung» angeordnet werden.

Art. 15

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom ... bis ...
------------	-----------------

Vorprüfung	vom ...
------------	---------

Publikation im Amtsblatt	vom ...
--------------------------	---------

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
-----------------------------------	---------

Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
---------------------	-----------------

Einspracheverhandlungen	...
-------------------------	-----

Erledigte Einsprachen	...
-----------------------	-----

Unerledigte Einsprachen	...
-------------------------	-----

Rechtsverwahrungen	...
--------------------	-----

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

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...
--	--------

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter
-----------------------	-----------------------

..... Matthias Sommer	 Christian Bichsel
--------------------------	----------------------------

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Röthenbach i.E.,

Der Gemeindeverwalter

.....
Christian BichselGenehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am