



## Überbauungsordnung «Bahnhofstrasse 14», Parzelle 66, mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG

---



---

Fassung vom 11. Mai 2026

Stand: **Mitwirkung / Vorprüfung**

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Bauprojekt

## **Artikel 1**

Zweck Die Überbauungsordnung «Bahnhofstrasse 14» bezweckt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung mit Wohn- und Geschäftsbauten nach den Bestimmungen für die Mischzonen gemäss Gemeindebaureglement. Einer guten Einordnung gemäss den Vorgaben des rechtskräftigen Richtplanes «Verdichtungspotential Bahnhofstrasse» vom 04.10.2023 in das Dorfzentrum eine hohe Beachtung zu schenken.

## **Artikel 2**

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

## **Artikel 3**

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

## **Artikel 4**

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenentwicklung der Gebäude sowie Festlegung der Anzahl Geschosse
- a1 – a 12 Landeskoordinaten Baubereich für Hauptgebäude
- p1 – p 9 Landeskoordinaten Bereich oberirdische Parkierung
- z1 – z 4 Landeskoordinaten Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereich sowie Notzufahrten
- h1 unterer Referenzpunkt in m.ü.M.
- Bereich Einstellhallenein- und ausfahrt
- Aufenthalts, Spiel- und Grünbereich
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereich sowie Notzufahrten

Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:

- Bereich für Zweiradabstellplätze
- Bereich Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr, Anlieferungsbereich
- Bereich öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Bereich Abfallentsorgung
- bestehende Bauten
- Abbruch

## **Artikel 5**

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzone MB 3 (Dorfkern) gemäss Baureglement.

## **Artikel 6**

Mass der Nutzung Das Mass der oberirdischen Nutzung für das Hauptgebäude ergibt sich aufgrund der Baufeldbegrenzung, der maximalen Höhenentwicklung und der Festlegung der Anzahl Geschosse.

## **Artikel 7**

Baubereich <sup>1</sup> Für die Hauptgebäude wird ein Baubereich gemäss Art. 25 BMBV festge-

legt.

<sup>2</sup> Ausserhalb des Baubereichs sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Gesimse, Bauteile für Hauszugänge, gedeckte Veloabstellplätze, technisch bedingte Anlagen, Notausstiege aus dem Schutzraumbau, Stützmauern, Anlagen der Versickerung sowie die weiteren vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. e. GBR und baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen diese bis an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

### **Artikel 8**

Geschosszahlen,  
Gesamthöhenkoten

<sup>1</sup> Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude wird im Überbauungsplan in den Baubereichen mittels Angabe der Anzahl Geschosse und in M.ü.M. festgelegt.

<sup>2</sup> Die Referenzhöhe ist beim nördlich des Areals gelegenen Vermessungspunkt in M.ü.M. als untere und massgebende Referenzhöhe festgelegt.

### **Art. 9**

Attikageschoss

Das Attikageschoss darf dreiseitig an die Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses angeordnet werden. Die Geschossfläche darf höchstens 80 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

### **Art.10**

unterirdische  
Bauten

Unterirdische Bauten dürfen bis an die nachbarlichen Grenzen gestellt werden.

### **Artikel 11**

Architektonische  
Gestaltung

<sup>1</sup> Für die Gestaltung gelten die Vorgaben gemäss dem rechtskräftigen Richtplan «Verdichtungspotential Bahnhofstrasse» vom 04.10.2023.

<sup>2</sup> An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen.

### **Artikel 12**

Dachgestaltung/  
Dachaufbauten

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Dachzugänge für Service und Unterhalt, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zugelassen.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsaufbauten u.ä. inkl. deren Einhausungen dürfen die Höhe von 1.50 m überragen. Die Höhen richten sich nach den Empfehlungen des BAFU (Art. 6 LRV) und Art. 89 BauV.

<sup>4</sup> Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis sind zugelassen.

<sup>5</sup> Auf An- und Kleinbauten sind neben Flachdächern auch andere Dachformen zugelassen.

### **Artikel 13**

Erschliessung;  
Zugangs- und Vor-  
platzbereiche, Be-  
reiche oberirdische  
Parkierung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über das direkt angrenzende übergeordnete Gemeindestrassennetz.

<sup>2</sup> Die Zugangs-, Anlieferungs- und Vorplatzbereiche sind sorgfältig in die

Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren.

<sup>3</sup> Auf der Westseite darf die oberirdische Parkierung auch teilweise in den Bereich des Erdgeschosses des Hauptgebäudes integriert werden.

#### **Artikel 14**

Autoabstellplätze,  
Abstellplätze für  
Zweiräder

<sup>1</sup> Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in der unterirdischen Einstellhalle sowie oberirdisch an den dafür bezeichneten Stellen anzuordnen.

<sup>3</sup> Für Zweiräder sind genügend Abstellräume in den Untergeschossen und in den Hauseingangsnähen bereitzustellen. Nach Art. 54 Abs. 2 BauV sind sie so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicheren Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.

<sup>4</sup> Der Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

#### **Artikel 15**

Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Die heutigen Höhenverhältnisse des Terrains sind zu respektieren, sie sind weitgehend wiederaufzunehmen.

<sup>2</sup> Die Gestaltung des Aufenthalts, Spiel- und Grünbereiches sowie die Möblierung haben auf der Grundlage eines durchgängigen Konzepts zu erfolgen, welches zu attraktiven Aufenthaltsbereichen mit Kinderspielplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner beitragen soll. Dieses ist im Baugesuch aufzuzeigen.

#### **Artikel 16**

Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Baugesuche sind dem im Workshopverfahren zur Ausarbeitung des ortsbaulichen Richtprojektes eingesetzten Beurteilungsgremiums zur Beurteilung zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Massgebend ist der vom Beurteilungsgremium am 16.12.2021 genehmigte Schlussbericht.

#### **Artikel 17**

Abfallbereitstellung

Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

#### **Artikel 18**

Energie

Es gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.

#### **Artikel 19**

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

#### **Artikel 20**

Infrastrukturvertrag/  
Vereinbarungen

Sofern erforderlich, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln.

#### **Artikel 21**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

---

Mitwirkung vom	21.05.2026 bis 19.06.2026
Vorprüfung vom	00.00.0000
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	00.und 00.00.0000
Publikation im Amtsblatt vom	00.00.0000
Öffentliche Auflage vom	00.00.0000 bis 00.00.0000
Einspracheverhandlungen vom	00.00.0000
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	

---

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 00.00.0000**

**BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 00.00.0000**

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident: Die Sekretärin:

Carl Bütler Christine Pulfer Brand

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, \_\_\_\_\_ Die Geschäftsführerin:

Christine Pulfer Brand

---

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES  
KANTONS BERN**

am \_\_\_\_\_