



Einwohnergemeinde Seftigen  
**Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»**

**Überbauungsvorschriften**

**AUFLAGE**

20. Juni 2025

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun  
Aufträge / 873 / 07 / 873\_UeO\_250620\_Vorschriften\_Hohlenmatt.docx / 20.06.2025 / cs

**Art. 1**

**Planungszweck**

Die Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» ermöglicht die Realisierung einer qualitätsvollen Überbauung für die Wohnnutzung. Die ganzheitlich konzipierte und gestaltete Überbauung Bauweise bildet einen adäquaten Siedlungsrand und Ortseingang.

**Art. 2**

**Wirkungsbereich**

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

**Art. 3**

**Stellung zur  
Grundordnung**

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Seftigen (insbesondere Art. 314 ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt») sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

**Art. 4**

**Vorprojekt**

Das unter Begleitung der kommunalen Fachberatung erarbeitete Richtprojekt «Überbauungsordnung Hohlenmatt Seftigen» vom 1. Mai 2024 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als orientierende Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

## Art. 5

### Inhalt des Überbauungsplans

- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:
  - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Lage und Abmessung der Baubereiche «A» bis «D»
  - Lage und Abmessung der Baubereiche «Attikageschoss»
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»
  - Lage und Abmessung des «Freiraums der Überbauung»
  - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungerschliessung»
  - Lage «Ein-/Ausfahrt Oberdorfstrasse»
  - Lage und Abmessung des Bereich «Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) und deren spätere Erweiterung mit Trottoir»
- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
  - Sektor «Hauszugänge» (gemäss Zonenplan Gemeinde Seftigen)
  - Strassenabstand nach Art. 80 SG
  - amtliche Vermessung (Stand Februar 2024)

## Art. 6

### Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Nutzungsart gemäss Art. 314 Abs. 3 Baureglement (ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»): Nutzungsart der Wohnzone W (gemäss Art. 212 Baureglement).
- <sup>2</sup> Es dürfen maximal 20 Familienwohnungen erstellt werden.

## Art. 7

### Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Gebäudelängen und Höhen.
- <sup>2</sup> Gebäudelänge gemäss Art. 314 Abs. 4 Baureglement (ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»): maximal 25.0 m
- <sup>3</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hohlenmatt» ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6 zu erreichen.

**Art. 8****Baubereich**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. e Baureglement dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis D überragen.
- <sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen in den Baubereichen A, B, C und D sowie im Baubereich «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» erstellt werden.
- <sup>4</sup> Kleinbauten sind innerhalb der Baubereiche und des Freiraums der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung») gestattet.

**Art. 9****Höhe**

- <sup>1</sup> Höhen gemäss Art. 314 Abs. 4 Baureglement (ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»):
  - Baubereiche A und B:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) | max. 10.25 m |
| Fassadenhöhe Attika (Fh A)       | max. 12.75 m |
  - Baubereiche C und D:

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) | max. 8.50 m |
|----------------------------------|-------------|
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Liftschachtaufbauten u.a.) inkl. deren Einhausungen dürfen die Höhe gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2.0 m überragen.
- <sup>3</sup> Kamine dürfen die Höhe gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 um das technisch bedingte Minimum überragen.

**Art. 10****Gestaltung allgemein**

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Für die Bauten gelten folgende besonderen Gestaltungsbestimmungen:
  - Gestaltung der Bauten nach einem Gesamtkonzept
  - Sorgfältiger Abschluss der Überbauung gegenüber der Oberdorf-

strasse (Adressierung)

- Bei der Fassadengestaltung ist die Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen
  - Materialisierung der Fassaden mit Holz; grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden
- <sup>3</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 Baureglement) zu unterbreiten.

## Art. 11

### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächern auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer in den Baubereichen A und B können als Terrassen genutzt werden.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer in den Baubereichen A bis D sind zu begrünen mit Ausnahme der Dachterrassen, der technisch bedingten Dachaufbauten sowie den Dachflächen mit Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen.

## Art. 12

### Freiräume

- <sup>1</sup> Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gemeinsamen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren.
- <sup>2</sup> Für den Freiräume der Überbauung gelten folgende besonderen Gestaltungsbestimmungen:
- Gestaltung von zusammenhängenden Freiräumen mit Wiesen, Gärten, Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Wegen, Vorplätzen und Hauszugängen, Sitzplätzen, Kinderspielplätzen, Bauten und Anlagen gemäss Artikel 8 Absatz 4, Möblierungen und Spielgeräten, befestigten und chaussierten Flächen, Wasserelementen, Retentions- und Versickerungsflächen, Baumpflanzungen und Hecken, Böschungen, Stützbauwerken und dgl.
  - Sorgfältiger Übergang von der Kulturlandschaft zur Überbauung (Siedlungsrand)
  - Bereich Siedlungerschliessung zusätzlich mit befestigten Verkehrsflächen sowie Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, motorisierte Zweiräder und Velos.

### **Art. 13**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Die Arealerschliessung erfolgt ab der Oberdorfstrasse im Bereich «Siedlungerschliessung».
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1110 ist ab dem Bereich «Siedlungerschliessung» zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Die oberirdischen Hauszugänge sind im Sektor «Hauszugänge» anzuordnen.
- <sup>4</sup> Im Bereich «Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) und deren spätere Erweiterung mit Trottoir» sind im Rahmen der Umgebungsarbeiten der Terrainstreifen für eine spätere Erweiterung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir und Bankett höhenmässig anzugleichen.

### **Art. 14**

#### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 2 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich «Siedlungerschliessung» – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- <sup>2</sup> Die Abstellplätze für motorisierte Zweiräder sowie Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle und im Bereich «Siedlungerschliessung» anzuordnen.

### **Art. 15**

#### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hohlenmatt» gilt gemäss Art. 314 Abs. 7 Baureglement ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

### **Art. 16**

#### **Inkrafttreten**

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

### Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 2. April 2025

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom  
bis

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....  
Simon Ryser

.....  
Roger Feller

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Seftigen, .....

Der Gemeindeverwalter

.....  
Roger Feller

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....