



Gemeinde Madiswil

**georegio**  
atelier für raumentwicklung

# Überbauungsordnung Kreuzäcker

## Überbauungsvorschriften

### **Weitere Unterlagen:**

Überbauungsplan 1:500

Änderung Baureglement zur ZPP 2

Erläuterungsbericht

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Madiswil, Genossenschaft Migros Aare, R + B Immobilien AG  
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
3.0	26.02.2026	Exemplar für die Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
	Art. 1 Planungszweck .....	1
	Art. 2 Wirkungsbereich .....	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung .....	1
	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans .....	1
<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 5 Baubereiche .....	2
	Art. 6 Art der Nutzung .....	2
	Art. 7 Mass der Nutzung .....	2
	Art. 8 Energie .....	3
	Art. 9 Lärmschutz .....	3
	Art. 10 Etappierung .....	3
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>3</b>
	Art. 11 Erschliessungsbereich MIV/LKW .....	3
	Art. 12 Einfahrt Anlieferung .....	3
	Art. 13 Langsamverkehr .....	3
	Art. 14 Parkierung .....	4
<b>4</b>	<b>Gestaltung</b> .....	<b>4</b>
	Art. 15 Baugestaltung .....	4
	Art. 16 Dachgestaltung .....	4
	Art. 17 Umgebungsgestaltung .....	4
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>5</b>
	Art. 18 Inkrafttreten .....	5
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>6</b>

# 1 Allgemeines

Planungszweck	<b>Art. 1 Planungszweck</b> Die UeO Kreuzäcker ermöglicht die Realisierung einer zeitgemässen und identitätsstiftenden Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen.
Wirkungsbereich	<b>Art. 2 Wirkungsbereich</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	<b>Art. 3 Stellung zur Grundordnung</b> Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Madiswil.
Inhalt des Überbauungsplans	<b>Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans</b> 1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich</li><li>– Baubereiche A und B</li><li>– Baubereich C</li><li>– Baubereich D</li><li>– Baubereich Balkonschicht</li><li>– Baubereich Vordach Verkauf</li><li>– Fussgängerstreifen</li><li>– Bereich für Fuss- und Veloverkehr und Aussenbetriebsfläche</li><li>– Bereich Fusswegerschliessung Wohngebiet Kreuzäcker</li><li>– Öffentlicher Fussweg</li><li>– Einfahrt Anlieferung</li><li>– Erschliessungsbereich MIV/LKW</li><li>– Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge</li><li>– Zufahrt Einstellhalle</li><li>– Hecken</li><li>– Hochstammbäume</li><li>– Aussenraumbereich öffentlich</li><li>– Aussenraumbereich privat</li><li>– Grünfläche Verkauf</li><li>– Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz</li><li>– Container-Anlage</li><li>– Öffentlicher Fussweg (Nachbarsparzelle)</li></ul> 2 Hinweisend dargestellt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>– Rechtsabbiegestreifen (Nachbarsparzelle)</li><li>– Vermassungspunkte</li><li>– Vermassungslinien</li><li>– Parzellengrenzen</li><li>– Bestehende Gebäude und befestigte Flächen</li></ul>

## 2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

### Art. 5 Baubereiche

1 Die Baubereiche A und B bezwecken die Realisierung je einem Mehrfamilienhaus ~~und beinhalten einen Puffer von 0,5 Meter pro Fassade.~~ **Siehe Genehmigung AGR**

2 Der Baubereich C bezweckt die Realisierung von max. vier Doppel- und / oder Einfamilienhäuser inkl. An- und Kleinbauten. Innerhalb des Baubereichs C sind die Grenzabstände zwischen den Gebäuden aufgehoben.

3 Der Baubereich «Balkonschicht» bezweckt die Realisierung von Balkonen bzw. Terrassen auf der Südseite der Gebäude im Baubereich C.

4 Der Baubereich D bezweckt die Realisierung eines Gebäudes für die Gewerbenutzung.

5 Der Bereich «Vordach Verkauf» bezweckt die Realisierung eines durchgehenden Vordachs südwestlich des Baubereichs D.

6 Die oberirdischen Bauten und Anlagen sind inkl. vorspringender Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche zu realisieren.

7 Innerhalb des Wirkungsbereiches sind zwei Container-Anlagen zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung vorgesehen. Die Container-Anlagen werden über den Neumattweg erschlossen und liegen im festgelegten Bereich.

Art der Nutzung

### Art. 6 Art der Nutzung

1 In den Baubereichen A – C ist eine Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone zugelassen.

2 Im Baubereich D ist eine Gewerbenutzung zulässig.

Mass der Nutzung

### Art. 7 Mass der Nutzung

1 In den Baubereichen A und B gilt die maximale Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m und die maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 12.0 m. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein Attikageschoss erlaubt. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um 3.0 m zurückversetzt sein.

2 Im Baubereich C gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m und die maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 12.0 m. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Fläche pro An- und Kleinbaute in Baubereich C beträgt 6x12 m (72m<sup>2</sup>).

3 Im Baubereich «Balkonschicht» dürfen Balkone bzw. Terrassen erstellt werden. Die Balkone dürfen jeweils eine maximale Breite von 7.5 m aufweisen und abgestützt werden. Wo der Bereich nicht durch vorspringende offene Gebäudeteile beansprucht wird, gelten sinngemäss die Bestimmungen für den Bereich «Aussenraum privat».

4 Im Baubereich D gilt die maximale Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m und die maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 12.0 m. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Vorspringende Gebäudeteile dürfen im Bereich der Einfahrt Anlieferung auf max. 50% des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 5.5 m über den Baubereich hinausragen und dürfen den Verkehrsbetrieb und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen im Bereich Einfahrt Anlieferung abgestützt werden.

5 Innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 einzuhalten.

6 Die maximale Anzahl an Familienwohnungen innerhalb des Wirkungsbereichs liegt bei 19 Einheiten.

Energie

#### **Art. 8 Energie**

Bei der Erstellung der Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

Lärmschutz

#### **Art. 9 Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Etappierung

#### **Art. 10 Etappierung**

Eine räumlich und zeitlich etappierte Umsetzung der UeO ist möglich.

### **3 Erschliessung**

Erschliessungs-  
bereich

#### **Art. 11 Erschliessungsbereich MIV/LKW**

Der als «Erschliessungsbereich MIV/LKW» festgelegte Bereich dient der Erschliessung des Wirkungsbereichs der UeO über den Lindenweg für den motorisierten Individualverkehr und für die Wegfahrt der LKW nach Anlieferung des Baubereichs D.

Einfahrt Anlieferung

#### **Art. 12 Einfahrt Anlieferung**

1 Der als «Einfahrt Anlieferung» festgelegte Bereich dient der Zufahrt über die Kantonsstrasse Obergasse und ist ausschliesslich für die Anlieferung des Baubereichs D zulässig. Einzig für LKW sind Einfahrten über die Obergasse möglich (Einbahnregime für LKW).

2 Innerhalb des Bereichs ist ein Vordach gemäss Art. 7 Abs. 4 zulässig.

Langsamverkehr

#### **Art. 13 Langsamverkehr**

1 Die Baubereiche A – C werden mittels Fussgängerstreifen von Parzelle Nr. 2141 via dem bestehenden «öffentlichen Fussweg (Nachbarszelle)» auf der benachbarten Parzelle Nr. 216 erschlossen. Zudem werden die Baubereiche A – C mit einer Fusswegverbindung «Fusswegerschliessung Wohngebiet Kreuzäcker» über den Neumattweg erschlossen. Zusätzlich gibt es eine Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen A/B und C. Innerhalb des Bereichs «Fusswegerschliessung Wohngebiet Kreuzäcker» sind Abstellplätze für Velos erlaubt, die Wege innerhalb des Bereiches müssen eine Breite von mindestens 1.50 m und maximal 5.10 m einhalten.

2 Der Baubereich D ist im Eingangsbereich mit einem «Bereich für Fuss- und Veloverkehr und Aussenbetriebsfläche» umgeben. Dieser Bereich und die öffentliche Fusswegverbindung gewährleisten eine sichere Verbindung vom Neumattweg zur Strasse Obergasse für die öffentliche Nutzung.

3 Zusätzliche Fusswege sind innerhalb des ganzen Wirkungsbereiches zugelassen.

Parkierung

#### **Art. 14 Parkierung**

1 Die Parkierung für die Baubereiche A und B erfolgt in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle. Die Einfahrt zur Einstellhalle hat innerhalb des bezeichneten Bereichs «Zufahrt Einstellhalle» zu erfolgen. Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung von Art. 17 Abs. 3 UeV im ganzen Wirkungsbereich zugelassen.

2 Die Parkierung für den Baubereich C erfolgt in den privaten, oberirdischen Carports innerhalb des Baubereichs C. Pro Einfamilienhaus sind max. zwei dauerhafte oberirdische Parkplätze zulässig, welche in den Carports zu liegen kommen.

3 Die Parkierung für den Baubereich D erfolgt in den Bereichen der «oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge». Die genaue Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren zu klären. Im südwestlichen Teil kann ein Teil der Fläche für die Ausgestaltung des Rechtsabbiegestreifens (Nachbarsparzelle) verwendet werden.

4 Die Abstellplätze für Fahrräder sind in der Einstellhalle und in den Bereichen der «oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge» zulässig. Direkt angrenzend an die Baubereiche A, B und D müssen gedeckte Abstellplätze für Fahrräder erstellt werden. Die genaue Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder sind im Baubewilligungsverfahren zu klären.

## **4 Gestaltung**

Baugestaltung

#### **Art. 15 Baugestaltung**

1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Bauten in den Baubereichen A – D sind in Bezug auf Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander abzustimmen.

3 Die Fassadengestaltung und Materialisierung der Gebäude ist für eine gute Gesamtwirkung mit der baulichen Umgebung abzustimmen.

Dachgestaltung

#### **Art. 16 Dachgestaltung**

1 In den Baubereichen A – D sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.

2 Für An- und Kleinbauten sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.

Umgebungsgestaltung

#### **Art. 17 Umgebungsgestaltung**

1 Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Überbauungsplan. Der bezeichnete «Aussenraumbereich halböffentlich» ist von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten, naturnah zu gestalten und halböffentlich zugänglich zu machen. Der «Aussenraumbereich halböffentlich» bezweckt eine gemeinschaftliche Nutzung.

2 Der bezeichnete «Aussenraumbereich privat» ist von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Der «Aussenraumbereich privat» bezweckt eine private Nutzung.

3 Die bezeichnete «Grünfläche Verkauf» ist von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

4 Die bezeichneten Bereiche «Hecken» sind mit standortheimischen Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen.

5 Die ökologische Vielfalt ist mit standortheimischen Bäumen innerhalb des Bereichs «Hochstammbäume» zu fördern. Die Einstellhalle darf das gesunde Wachstum der Bäume nicht beeinträchtigen.

6 Die bezeichneten «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» sind naturnah zu gestalten. Sie dienen der halböffentlichen Nutzung als Grünraum, Aufenthaltsbereich und Spielplatz.

## 5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung «Kreuzäcker» bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom 17.06.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 31.12.2025 und 08.01.2026
Öffentliche Auflage	vom 08.01.2026 bis 06.02.2026
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0


Beschlossen durch den Gemeinderat am 23.02.2026

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident:

  
.....  
Ulrich Werren

Der Gemeindeschreiber:



  
.....  
Andreas Hasler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Madiswil, den .....**26. FEB. 2026**.....

Der Gemeindeschreiber:

  
.....  
Andreas Hasler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **20. Mai 2026**



