



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung Nr. 30 «Hirschen» (Teil Nord)

mit integrierter Waldfeststellung nach Art. 10 WaG

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Art. 1

Bestandteile 3

Art. 2

Geltungsbereich 3

Art. 3

Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung 3

Art. 4

Zweck 3

Art. 5

Inhalte des Teil-Überbauungsplans 3

B Nutzung der Bauten

Art. 6

Art der Nutzung 4

Art. 7

Mass der Nutzung 4

Art. 8

Abstandsregelungen 4

C Erschliessung

Art. 9

Oberer Erschliessungs- und Wendebereich 4

Art. 10

Unterer Erschliessungs- und Wendebereich / Parkierung 4

Art. 11

Parkierung 4

D Gestaltung und Aussenraum

Art. 12

Gestaltung 4

Art. 13

Aussenraum 4

Art. 14

Freihalte- und Grünbereiche 5

E Weitere Bestimmungen

Art. 15

Infrastrukturverträge 5

Art. 16

Inkrafttreten 5

Erläuterungen

6

Genehmigungsvermerk

8

A Allgemeines

Art. 1

Die Teil-Überbauungsordnung Nr. 30 «Hirschen» (Teil Nord) besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Teil-Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung umfasst den im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Perimeter. Ausserhalb des Perimeters wird ein Teil der Rodung geregelt.

Geltungsbereich

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Adelboden. Insbesondere gilt Art. 10 «Zone mit Planungspflicht f Hirschen»

Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Art. 4

Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung strebt eine zweckmässige, landschaftsverträgliche Gestaltung des Areals Hirschen an.

Zweck

Art. 5

Im Teil-Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalt des Teil-Überbauungsplans

Bauten

- Baufeld für Neubauten
- Waldabstandslinien I-III

Erschliessung

- Lage der Erschliessungsanlagen
- Ein- und Ausfahrten Ost und West

Aussenraum

- Schutzstreifen mit Zaun
- Bereich Rodung
- Bereich Aufforstung
- Waldlinie gemäss WaG Art. 10

B Nutzung der Bauten

Art. 6

¹Die Art der Nutzung richtet sich im Baufeld nach den Bestimmungen der Arbeitszone (Art. 2 GBR).

Art der Nutzung

²Pro Hauptgebäude ist höchstens eine Wohnung für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen.

³Im Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 7

¹Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone. Die Gebäudehöhe wird auf 15 m festgelegt.

Mass der Nutzung

Art. 8

¹Für eingeschossige Lagerbauten gilt die Waldabstandslinie I.

Abstandsregelungen

²Für mehrgeschossige Gewerbebauten gilt die Waldabstandslinie II.

³Für Bauten mit Wohnnutzung gilt die Waldabstandslinie III.

C Erschliessung

Art. 9

Die Erschliessung des oberen Planungssperimeters erfolgt über eine zur Kantonsstrasse parallel geführten Strasse mit Wendeanlage. Die Einfahrt Ost darf nicht als Ausfahrt für die neu zu erstellende Anlage genutzt – und muss entsprechend als Einbahnstrasse signalisiert werden.

Oberer Erschliessungs- und Wendebereich

Art. 10

Die Erschliessung des unteren Planungssperimeters erfolgt über die Ein- und Ausfahrt West. Innerhalb des Baufeldes kann die Lage der Strasse an zukünftige Bauten angepasst werden. Unterhalb der oberen Wendeplatte sind mindestens 5 Parkplätze zu erstellen.

Unterer Erschliessungs- und Wendebereich / Parkierung

Art. 11

¹Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach Art. 49 ff BauV.

Parkierung

²Entlang der Kantonsstrasse dürfen keine Parkfelder erstellt werden.

D Aussenraum und Gestaltung

Art. 12

In der ersten Bautiefe sind einfache Gebäudekörper und ruhige Dachformen ohne Dachaufbauten auszuführen.

Gestaltung

Art. 13

¹Die im Plan eingetragene Begrenzung des Waldes gilt als verbindlich gemäss Waldfeststellungsverfahren nach WaG Art. 10.

Aussenraum

²Entlang des oberen Erschliessungs- und Wendebereichs dürfen keine festen und provisorischen Materiallager eingerichtet werden.

³Das Aufstellen von Fremdreklamen und beleuchtete Reklamen in einer ersten Bautiefe sind verboten.

Art. 14

Die Grün- und Freihaltebereiche dienen als begrünte Übergangsflächen und müssen entsprechend gepflegt werden. Der Freihaltebereich ist zusätzlich abzufrieden. Beide Bereiche dürfen nicht als Lager genutzt werden.

Freihaltebereich

E Weitere Bestimmungen

Art. 15

Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen sind Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften.

Infrastrukturverträge

Art. 16

Die Teil-Überbauungsordnung Nr. 30 «Hirschen» (Teil Nord) tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

ERLÄUTERUNGEN

Vorbemerkung

Die revidierte Ortsplanung Adelboden wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. November 2013 durch den Souverän beschlossen.

Geltende Gebäudehöhe

Die Bestimmungen des Gemeindebaureglements (GBR) zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Hirschen schreiben die Art und das Mass der Nutzung gemäss Arbeitszone vor. In der Arbeitszone gilt gemäss GBR eine Gebäudehöhe von 12 m. Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus (Art. 93 BauG). In der ZPP Hirschen bestehen heute zwei rechtskräftige ÜO's, eine ÜO Teil Süd und eine ÜO Teil Nord. Die Überbauungsordnung Nr. 30 Hirschen Teil Nord, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, wurde am 12. November 2010 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Art. 7 der Überbauungsvorschriften legt fest, dass bezüglich Mass der Nutzung die Bestimmungen der Gewerbezone gelten und dass die Gebäudehöhe 12 m beträgt. Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung wurde vom Kanton auch die Baubewilligung für den Neubau des Werkhofs sowie die Rodungsbewilligung erteilt (Gesamtentscheid gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG / Art. 9 KoG vom 12. November 2010).

Der ehemalige Eigentümer und Bauherr begann daraufhin die Arbeiten zur Errichtung des Werkhofs. Beim Werkhof Hirschen handelt es sich nicht um einen kompletten Neubau. Das Gerüst der Halle befand sich früher an einem Ort im Raum Bern und wird nun in Adelboden «wiederverwertet». Das Hallengerüst befand sich zum Zeitpunkt der Baubewilligung im Jahr 2010 bereits in Besitz des ehemaligen Eigentümers. Die Höhe der Halle war somit bereits bekannt respektive vorgegeben. Es ist aus heutiger Sicht als Planungsfehler zu werten, dass die Halle respektive die am Ende resultierende Gebäudehöhe am Hang falsch gemessen wurde. Während die entsprechenden Baugesuchspläne von 2010 von einer Gebäudehöhe von 11.95 m ausgehen, beträgt die talseitige Fassadenhöhe des heute errichteten Werkhofs – gemessen auf Oberkante Dach 14.80 m. Der Werkhof hält somit die heute geltenden Baubewilligungs- und Zonen-Vorschriften nicht ein.

Neuregelung der Gebäudehöhe

Der Werkhof Hirschen ist heute zum grössten Teil fertig gestellt. Die maximale Fassadenhöhe wird an der talseitigen Westfassade erreicht. Da die Bemessung der Gebäudehöhe anhand des ursprünglich gewachsenen Terrains (und einem Abzug von 1 m für Bauten am Hang) umständlich und heute nicht mehr vollständig nachvollziehbar bzw. nachweisbar ist, hat die Gemeindeverwaltung Adelboden bzw. das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (im Schreiben vom 20.01.2014) vorgeschlagen, die Gebäudehöhe in den Überbauungsvorschriften auf neu 15.00 m zu definieren. Aufgrund der Voranfrage der Gemeinde vom 19. Dezember 2013 wurde beim AGR abgeklärt wie und in welchem Verfahren die Vorschriften zur ZPP f Hirschen betreffend Gebäudehöhe des bereits erstellten Baus angepasst werden können. Das AGR äusserte sich in seiner Stellungnahme vom 20. Januar 2014 dahingehend, dass das geringfügige Verfahren mit einem Messfehler bezogen auf den heutigen Bau begründbar ist. Daher ist die Gebäudehöhe neu auf 15 m anzupassen, was einer zusätzlichen Höhe von 3 m entspricht und den bestehenden Bau ermöglicht. Das AGR stimmt der Anpassung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zu und bestätigt, dass die Projektänderung im UeO-Verfahren getrennt werden kann und nicht durch das AGR behandelt wird. Nach geltendem Gemeindebaureglement vom 14. Januar 2014 wird die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Kniewandpfette, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche.

Begründung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der vorliegenden geringfügigen Änderung sowohl der ZPP- wie auch der ÜO-Vorschriften um die Korrektur eines Planungsfehlers. Die heutige Gebäudehöhe des Werkhofs wäre bereits im Jahr 2010 bekannt gewesen, sie wurde jedoch nicht richtig vermessen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Gesamtentscheid über die ÜO und Baubewilligung (sowie der gleichzeitigen geringfügigen Änderung der ZPP Vorschrift bezüglich Zulassung von Flachdächern) im Jahr 2010 auch die Vorschriften zur Gebäudehöhe neu hätten geregelt werden können. Aus Versehen ist diese Änderung nicht bereits im Jahr 2010 erfolgt und muss somit heute nachgeholt werden.

Die Höhe eines Gebäudes wird meistens aus zwei Gründen festgelegt bzw. begrenzt: Zum einen sollte sich ein Gebäude landschaftsverträglich in die bestehende Umgebung einpassen. Zum anderen gewährleistet eine einheitlich festgelegte Gebäudehöhe die Gleichbehandlung der Anwohner. Bestimmungen zu Gebäudehöhen und -abständen werden in diesem Zusammenhang insbesondere aus Aspekten wie Lichteinfall, Schattenwurf, Aussicht o.ä. festgelegt. Im Fall der ZPP Hirschen, welche für das einheimische Gewerbe ausgeschieden wurde, ist der erste Punkt kaum relevant. Das Areal an der Kantonsstrasse liegt in keinem landschaftlich heiklen Gebiet. Auf den zweiten Punkt hingegen wird – zusammen mit weiteren Punkten, welche eine Erhöhung der heute zulässigen Gebäudehöhe begründen – wie folgt eingegangen:

- Die Umgebungsbauten des Werkhofs, welche in derselben ZPP Hirschen liegen, treten höher in Erscheinung als der neue Werkhof. Die Höhe des neuen Werkhofs passt somit in seine Umgebung.
- Das Areal Hirschen ist ausser von den Benützern der Kantonsstrasse von der Umgebung nur bedingt einsehbar.
- Der fertiggestellte Werkhof wird auf Ebene der Kantonsstrasse überall eine einheitliche Fassadenfront aufweisen.

Es ist naheliegend, dass der Ausgestaltung des Werkhofs Hirschen aufgrund seiner Lage an der Ortseinfahrt nach Adelboden die nötige Sorgfalt beizumessen ist. Die vorgesehene Erhöhung der Gebäudehöhe auf 15.00 m passt sich an die Höhen der umliegenden Gebäude an. Sie wird daher als «umgebungsverträglich» beurteilt.

Weiter bleibt zu erwähnen, dass der Grundsatzentscheid, im Hirschen Platz für einheimische Gewerbebetriebe zu schaffen, mit der Ausscheidung der entsprechenden ZPP im Rahmen der Ortsplanungs-Teilrevision im Jahr 2007 gefällt wurde. Die Bauherrschaft hätte die Einzonung von Gewerbeland in der weniger prominent gelegenen Moosweid bevorzugt, dagegen hatte sich jedoch eine grosse Opposition formiert. Die Ausscheidung von neuem Bauland für Gewerbebetriebe ist in Adelboden praktisch unmöglich (Topografie, Naturgefahren, bestehende Überbauung etc.). Im kaum vorhandenen Gewerbebauland sollten die entsprechenden Bauvorschriften die spezifischen Bedürfnisse der Betriebe nicht unnötig einschränken.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 30. Januar 2018

Öffentliche Auflage vom 30. Januar 2018 bis 01. März 2018

Einspracheverhandlung am: 0 Einsprachen eingegangen

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06. März 2018

Namens des Gemeinderates Adelboden

Der Obmann:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, den 09. März 2018

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:

28. März 2018



Gemeinde Adelboden, Kanton Bern

Überbauungsordnung Nr. 30 ZPP G "Hirschen" (Teil Nord)

mit verbindlicher Waldfeststellung nach Art. 10 Abs.2 WaG

Überbauungsplan 1:500

Genehmigungsexemplar vom 8. Juli 2010

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

und wird durch einen Bericht erläutert

Burn & Künzi AG
Architektur- und Ingenieurbüro
Erlenweg 1
3715 Adelboden

PANORAMA
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 23. November 2009

Abschliessende Vorprüfung vom: 30. April 2010

Publikation im Amtsanzeiger am: 25. Mai 2010 + 1. Juni 2010

Publikation im Amtsblatt vom: 2. Juni 2010

Öffentliche Auflage vom: 25. Mai 2010 bis: 24. Juni 2010

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwarungen: 1



Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. JULI 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Der Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, den 26.7.2010 Der Gemeindeschreiberin:

12. NOV. 2010

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



Legende

Perimeter Überbauungsordnung

Siedlung

- Baufeld für Neubauten
- Wald-Abstandslinie I: 5.00 m
- Wald-Abstandslinie II: 10.00 m
- Wald-Abstandslinie III: 15.00 m
- Strassen-Abstandslinie IV: 5.00 m

Erschliessung

- Unterer Erschliessungs- und Wendebereich
- Oberer Erschliessungs- und Wendebereich
- Einbahnstrasse
- Bestehende Ein-/Ausfahrten
- Neue Einfahrt
- Aufhebung best. Ein-/Ausfahrt

Aussenraum

- Grünbereich
- Schutzstreifen mit Zaun für Schneedepot (Pflug)
- Schutzbereich zu Waldlinie mit Zaun
- Bereich Rodung (Innerhalb Perimeter)
- Bereich Aufforstung (Realersatz)
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise

- Wald
- Gewässer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Kantonsstrasse

TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 30

"HIRSCHEN TEIL NORD", ZPP F

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Gemeinde Adelboden | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 1. März 2017

Legende



Wirkungsbereich der Änderung

Festsetzungen



UeO Perimeter



Baufeld A



Baufeld B



verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG



Erschliessung ab Kantonsstrasse (ungefähre Lage)

Hinweise



Gewässer

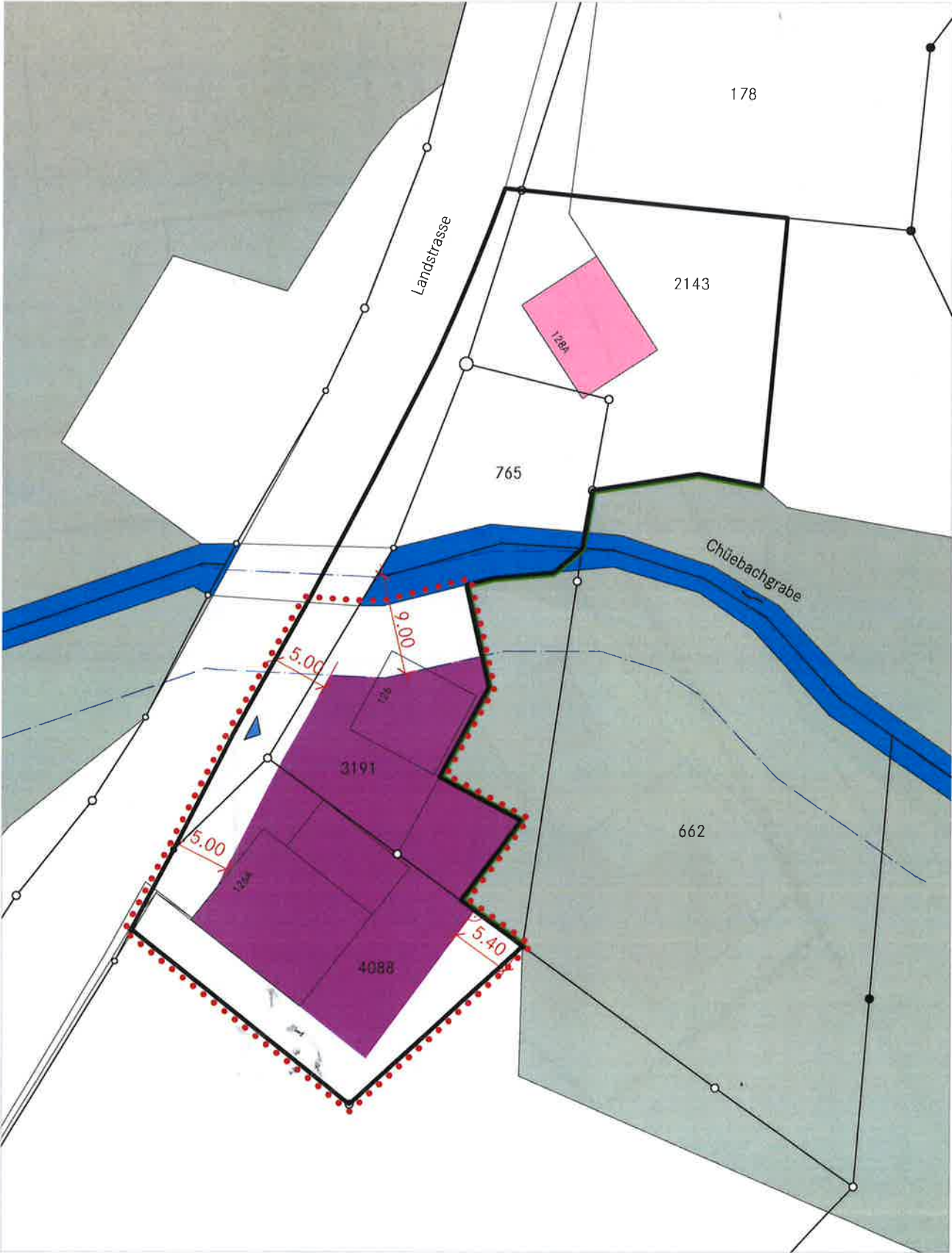


Wald



Bushaltestelle bestehend





0 50m

Teilüberbauungsvorschriften

Materielle Änderungen in rot

Formelle Änderungen in blau

Allgemeines

Art. 1 Bestandteile

Die Teilüberbauungsordnung Hirschen besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung umfasst den im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Adelboden. Insbesondere gilt ~~Art. 38 Abs. 8 „Zone mit Planungspflicht Hirschen“~~ GBR Art. 10 Zonen mit Planungspflicht, ZPP f "Hirschen".

Art. 4 Zweck

Die vorliegende Teilüberbauungsordnung strebt eine zweckmässige, landschaftsverträgliche Gestaltung des Areals Hirschen mit integrierter Waldfestlegung nach Art. 10 WaG an.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan wird verbindlich geregelt:

UeO Perimeter

Bauten

~~Baufelder A für bestehende Bauten~~ Baufeld A

~~Baufelder B für zweigeschossige Bauten~~ Baufeld B

Erschliessung

~~Sichtbermen (basierend auf 80 km/h auf Kantonsstrasse)~~

~~Waldlinie gemäss Art. 10 WaG~~ Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG

Hinweise

~~Bushaltestelle bestehend~~

Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6 Art der Nutzung

1 Die Art der Nutzung richtet sich in allen Baufeldern nach den Bestimmungen der ~~Gewerbezone (GBR Art. 32)~~ Arbeitszone (GBR Art. 2).

2 Pro Hauptgebäude ist höchstens eine Wohnung für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Entsprechend darf die geplante Dienstleistungsnutzung im 1. OG ~~in einem der Baufelder B~~ im Baufeld B keinesfalls in Wohnnutzung umgewandelt werden.

3 Im Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 7 Mass der Nutzung

1 ~~In den Baufeldern A~~ Im Baufeld A dürfen die Bauten innerhalb ihres bestehenden Volumens um- und ausgebaut und neu erstellt werden.

2 ~~In den Baufeldern B gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.0 m (inkl. Baufeld A).~~
Im Baufeld B gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12.0 m. Alle übrigen Masse können innerhalb des Baufeldes frei gewählt werden.

Art. 8 Abstandsregelungen

1 Der Waldabstand bergseits der Kantonsstrasse ist durch die Lage der Baufelder A (bestehender Sockelbau) und B (Aufstockungen) definiert und beträgt 0 m.

2 Alle Neubauten haben von der Kantonsstrasse einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

3 Der Gewässerraum für den Chüebachgraben beträgt 18.0 m (Abstand von 9.0 m ab Gewässerachse).

Art. 9 Gestaltung der Bauten

1 Hauptbauten sind mit Satteldächern zu decken. Diese haben eine Neigung zwischen 18 und 22 Grad aufzuweisen.

2 Komplizierte Bauvolumen können mit ausdrücklicher Genehmigung der Baukommission auch mit begrünten Flachdächern gedeckt werden.

3 ~~In den Baufeldern B2~~ Im Baufeld B ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Bauten (bzgl. Volumetrie, Dachform, Baumaterialien) zu achten.

Erschliessung

Art. 10 Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse

1 Die Dimensionierung der Ein-/Ausfahrten ist möglichst auf eine Fahrgeschwindigkeit von 80 km/h auf der Kantonsstrasse auszurichten.

2 ~~Der Bereich innerhalb der im Plan eingetragenen Sichtbermen ist auf einer Höhe von 0.6 m bis 3.0 m freizuhalten, insbesondere von abgestellten Fahrzeugen, Werbetafeln und Bepflanzungen aller Art.~~

2 Die Manövriertflächen für die Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse sind jederzeit sicherzustellen und in den Baugesuchen jeweils auszuweisen. Die Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse muss in beiden Richtungen befahrbar sein.

Art. 11 Parkierung

1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach Art. 52 BauV.

2 Entlang der Kantonsstrasse dürfen keine Parkfelder erstellt werden.

Art. 12 Öffentlicher Verkehr

~~Die im Plan bezeichneten bestehenden Bushaltestellen sind in ihrer Lage und Umfang zu erhalten.~~

Art. 12 Ver- und Entsorgung

1 Alle Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches sind an das Versorgungsnetz der Licht- und Wasserwerke Adelboden anzuschliessen.

~~2 Die im Plan eingetragenen Leitungen zur Wasserversorgung parallel zur Kantonsstrasse sind geplant gemäss separater Überbauungsordnung. Sie gelten hier als Hinweis.~~

~~3 An der bezeichneten Stelle ist ein Kanalisationsschacht auf 1159.68 m.ü.M. (Kote Schachtdeckel) zu erstellen (gemäss ÜO Nr. 38 Hirzboden). Sie gilt hier als Hinweis.~~

Gestaltung des Aussenraumes

Art. 13 Wald

Die im Plan eingetragene Begrenzung des Waldes gilt als verbindlich gemäss Waldfeststellungsverfahren nach WaG Art. 10.

Weitere Bestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Hirschen tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 15 Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungen können erst nach Abschluss des jeweiligen Infrastrukturvertrages erteilt werden.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Dezember 2016

Öffentliche Auflage vom 29. Dezember 2016 bis zum 30. Januar 2017

Einspracheverhandlungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Februar 2017

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Adelboden, den **07. März 2017**

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

17. Nov. 2017

~~Genehmigt durch das Amt für Wald des Kantons Bern~~

siehe Genehmigung AGP



Gemeinde Adelboden

Kanton Bern

Teilüberbauungsordnung Nr. 30 Hirschen ZPP G (Teil Süd) 1:500

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Genehmigungsexemplar vom 6. April 2011 und Waldfeststellung nach WaG Art. 10

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Siedlung
Münzrain 10, 3005 Bern

LEGENDE

Von der Änderung betroffene Gebiete



Wirkungssperimeter



Baufelder A für bestehende Bauten



Baufeld B für zweigeschossige Bauten



UeO Perimeter



Wald



verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG

HINWEISE



Gewässer

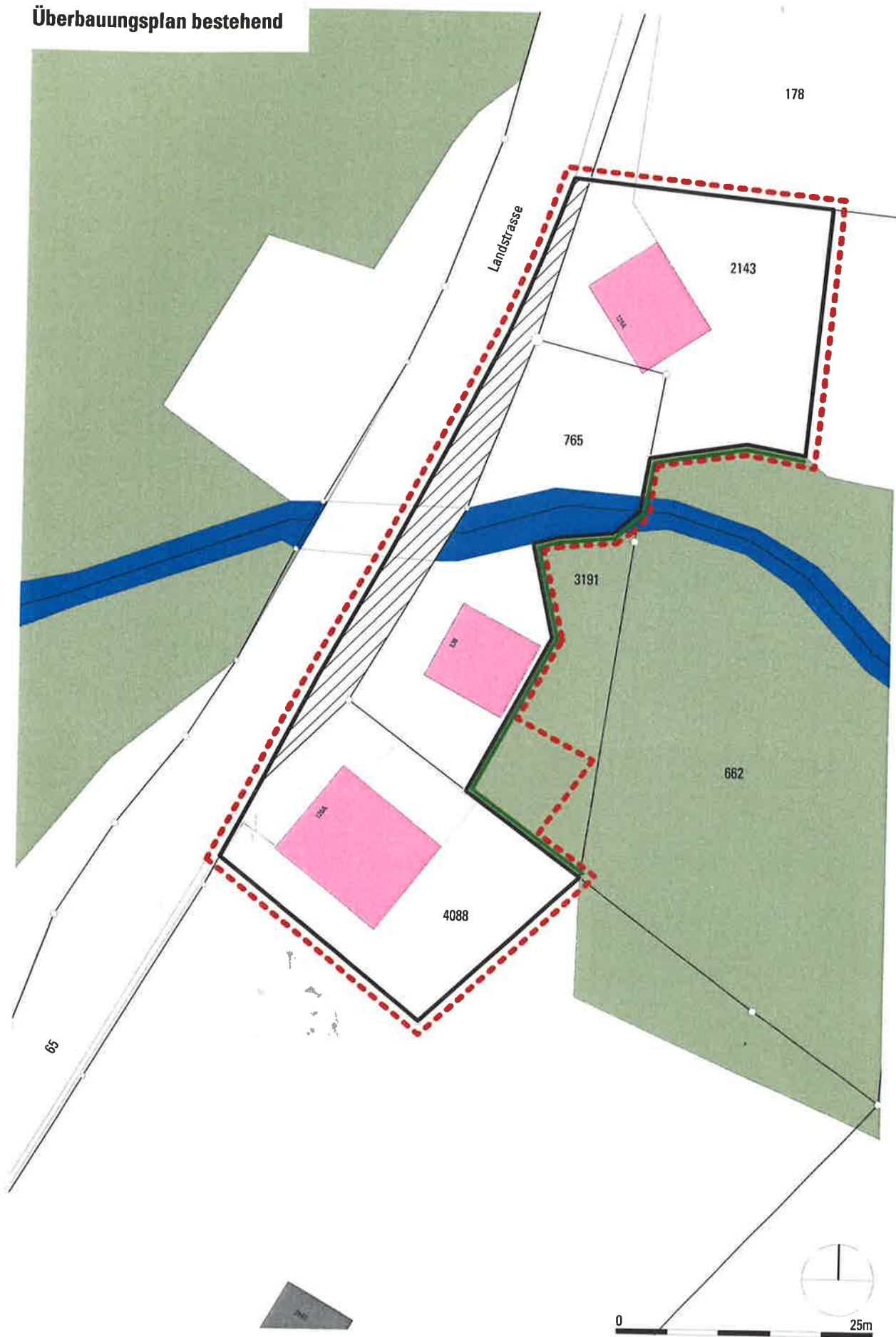


Bushaltestelle bestehend

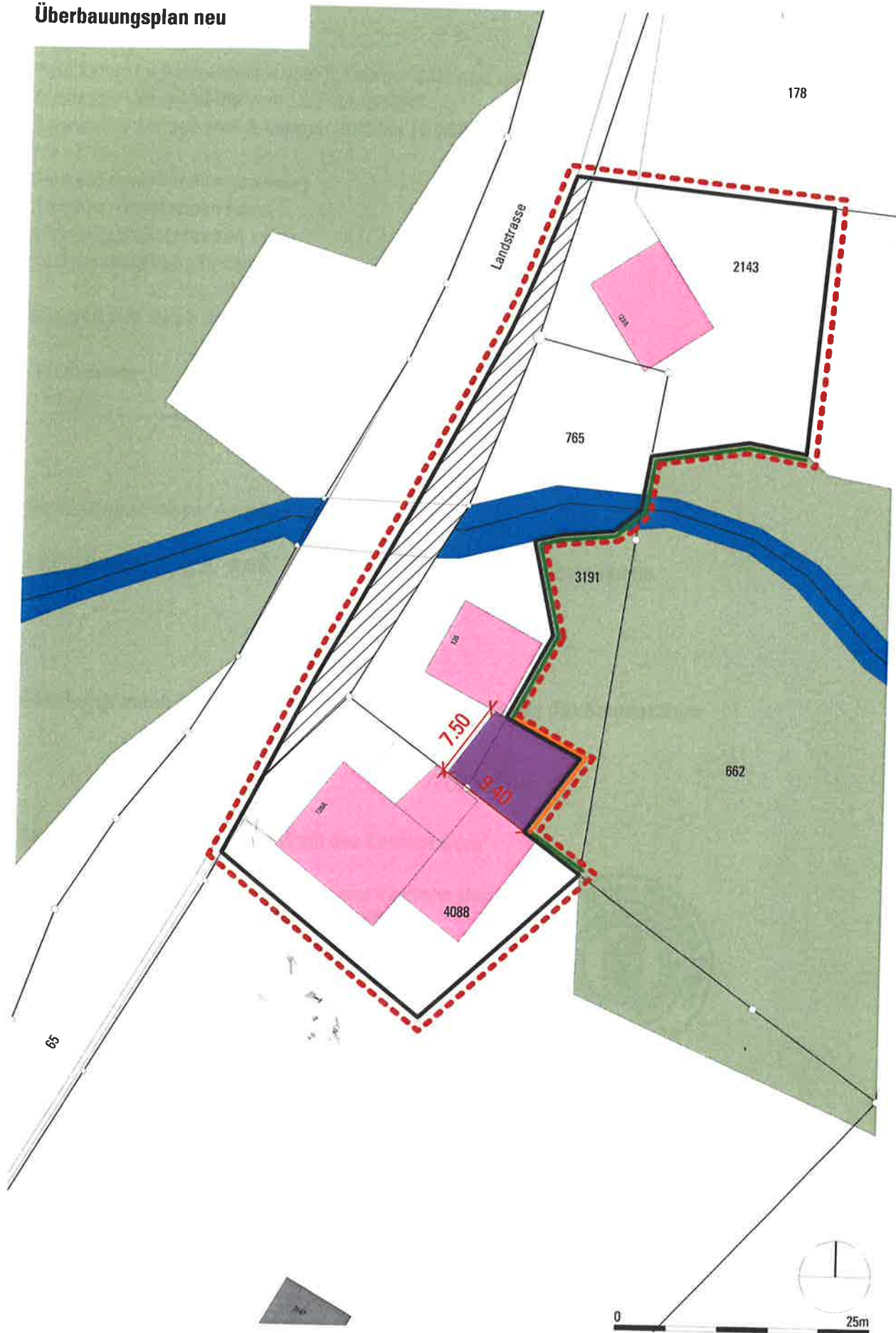


bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG

Überbauungsplan bestehend



Überbauungsplan neu



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom 8. Februar 2011 und 15. Februar 2011

Publikation im Amtsblatt vom 16. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 8. Februar 2011 bis 10. März 2011

Einspracheverhandlungen keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Januar 2011

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, den **08. April 2011**

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

5. JULI 2011



Genehmigt durch das Amt für Wald des Kantons Bern

24. JUNI 2011

Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Walddrecht



Reto Sauter



Teilüberbauungsordnung Nr. 30 Hirschen ZPP G (Teil Süd)

Mit geringfügiger Änderung des Zonenplanes nach Art. 122 Abs. 5 BauV und
Waldfestlegung nach WaG Art. 10

Überbauungsplan 1: 1000

Genehmigungsexemplar vom 6. April 2002



Genehmigt:
Bern, 24. April 2002
Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei

Rudolf v. Fischer

PANORAMA
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Legende



Perimeter Teilüberbauungsordnung

Siedlung



Baufelder A für bestehende Bauten



Baufelder B für zweigeschossige Bauten

Erschliessung



Freihaltebereich (Sichtbermen basierend auf 80 km/h)



Schematische Lage des Kanalisationsschachtes gemäss ÜO

Aussenraum



Waldlinie gemäss WaG Art. 10

Hinweise



Wald



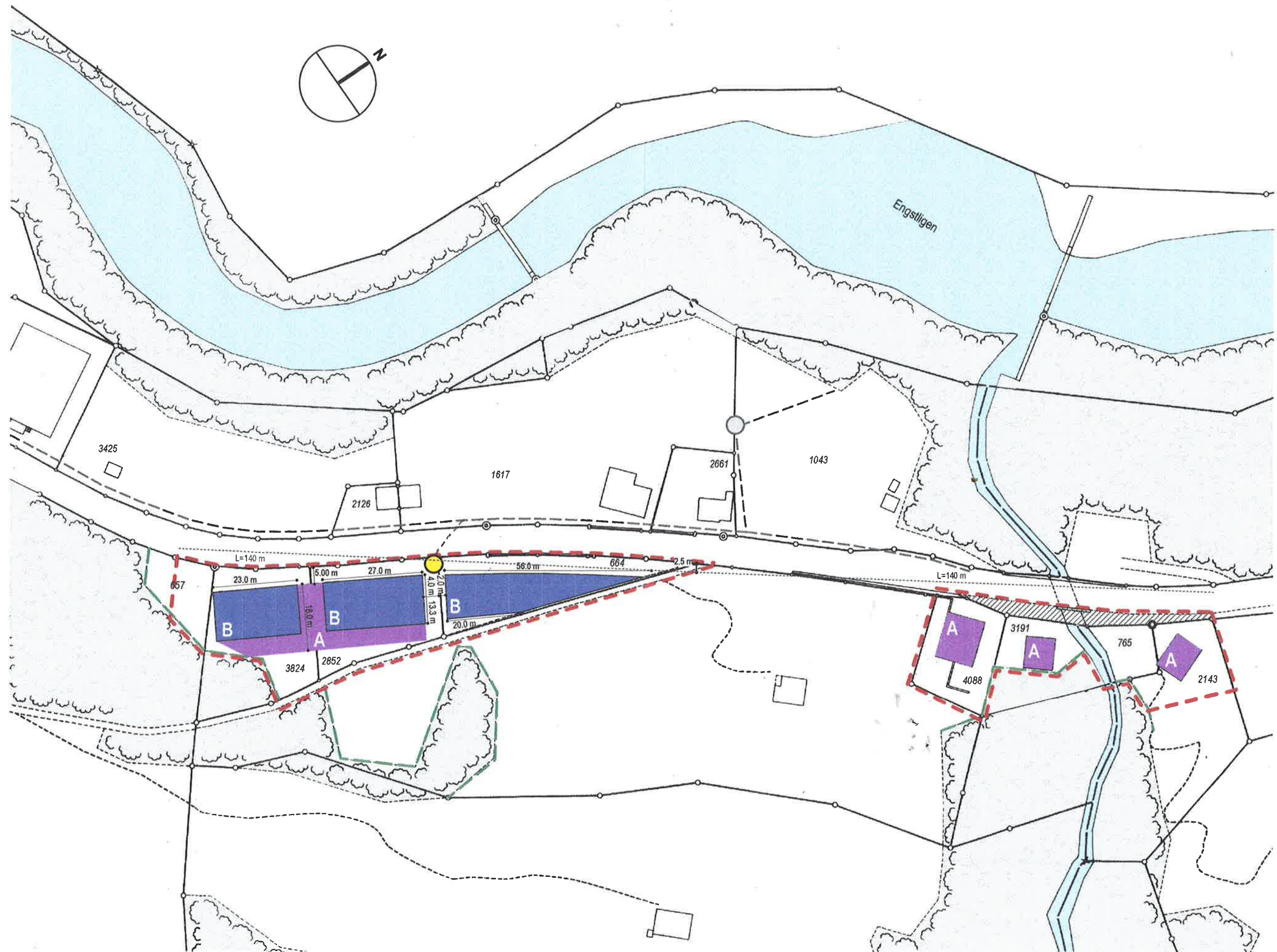
Gewässer



Bushaltestelle bestehend



Leitungen (Druckleitung LWA und Pumpwerk-ARA, Kanalisation)



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22. September 2000

Publikation: im Amtsanzeiger am: 26.07./02.08.01 im Amtsblatt am: 28.07.01

Öffentliche Auflage von: 28.07.01 bis 27.08.01

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 06.11.01/26.03.02

Namens der Einwohnergemeinde:

^{GR-}
Der Präsident: D. Allmer

Der Sekretär: A. Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden den 30.11.01/15.04.02

Der Gemeindeschreiber: A. Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 29. April 2002

A. Müller

Gemeinde Adelboden, Kanton Bern

Teilüberbauungsordnung Nr. 30 Hirschen ZPP G (Teil Süd)

Mit geringfügiger Änderung des Zonenplanes nach Art. 122 Abs. 5 BauV und
mit integrierter Waldfeststellung nach Art. 10 WaG

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 6. April 2002

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art. 1	Bestandteile	2
Art. 2	Geltungsbereich	2
Art. 3	Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 4	Zweck	2
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	2

Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6	Art der Nutzung	3
Art. 7	Mass der Nutzung	3
Art. 8	Abstandsregelungen	3
Art. 9	Gestaltung der Bauten	3

Erschliessung

Art. 10	Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse	3
Art. 11	Parkierung	4
Art. 12	Öffentlicher Verkehr	4
Art. 13	Ver- und Entsorgung	4

Gestaltung des Aussenraumes

Art. 14	Wald	4
---------	------	---

Weitere Bestimmungen

Art. 15	Inkrafttreten	4
Art. 16	Baubewilligungsverfahren	4

Genehmigungsvermerke

Allgemeines

Art. 1 Bestandteile

Die Teilüberbauungsordnung Hirschen besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung umfasst den im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Adelboden. Insbesondere gilt Art. 38 Abs. 8 „Zone mit Planungspflicht Hirschen“.

Art. 4 Zweck

Die vorliegende Teilüberbauungsordnung strebt eine zweckmässige, landschaftsverträgliche Gestaltung des Areals Hirschen mit integrierter Waldfestlegung nach Art. 10 WaG an.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan wird verbindlich geregelt:

Bauten

Baufelder A für bestehende Bauten

Baufelder B für zweigeschossige Bauten

Erschliessung

Sichtbermen (basierend auf 80 km/h auf Kantonsstrasse)

Waldlinie gemäss Art. 10 WaG

Hinweise

Bushaltestelle bestehend

Nutzung und Gestaltung der Bauten

Art. 6 Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich in allen Baufeldern nach den Bestimmungen der Gewerbezone (GBR Art. 32).

² Pro Hauptgebäude ist höchstens eine Wohnung für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Entsprechend darf die geplante Dienstleistungsnutzung im 1. OG in einem der Baufelder B keinesfalls in Wohnnutzung umgewandelt werden.

³ Im Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 7 Mass der Nutzung

¹ In den Baufeldern A dürfen die Bauten innerhalb ihres bestehenden Volumens um- und ausgebaut und neu erstellt werden.

² In den Baufeldern B gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.0 m (inkl. Baufeld A). Alle übrigen Masse können innerhalb der Baufelder frei gewählt werden.

Art. 8 Abstandsregelungen

¹ Der Waldabstand bergseits der Kantonsstrasse ist durch die Lage der Baufelder A (bestehender Sockelbau) und B (Aufstockungen) definiert.

² Alle Neubauten haben von der Kantonsstrasse einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

Art. 9 Gestaltung der Bauten

¹ Hauptbauten sind mit Satteldächern zu decken. Diese haben eine Neigung zwischen 18 und 22 Grad aufzuweisen.

² Komplizierte Bauvolumen können mit ausdrücklicher Genehmigung der Baukommission auch mit begrünten Flachdächern gedeckt werden.

³ In den Baufeldern B2 ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Bauten (bzgl. Volumetrie, Dachform, Baumaterialien) zu achten.

Erschliessung

Art. 10 Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse

¹ Die Dimensionierung der Ein-/Ausfahrten ist möglichst auf eine Fahrgeschwindigkeit von 80 km/h auf der Kantonsstrasse auszurichten.

² Der Bereich innerhalb der im Plan eingetragenen Sichtbermen ist auf einer Höhe von 0.6 m bis 3.0 m freizuhalten, insbesondere von abgestellten Fahrzeugen, Werbetafeln und Bepflanzungen aller Art.

Art. 11 Parkierung

¹ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach Art. 52 BauV.

² Entlang der Kantonsstrasse dürfen keine Parkfelder erstellt werden.

Art. 12 Öffentlicher Verkehr

Die im Plan bezeichneten bestehenden Bushaltestellen sind in ihrer Lage und Umfang zu erhalten.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

¹ Alle Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches sind an das Versorgungsnetz der Licht- und Wasserwerke Adelboden anzuschliessen.

² Die im Plan eingetragenen Leitungen zur Wasserversorgung parallel zur Kantonsstrasse sind geplant gemäss separater Überbauungsordnung. Sie gelten hier als Hinweis.

³ An der bezeichneten Stelle ist ein Kanalisationsschacht auf 1159.68 m.ü.M. (Kote Schachtdeckel) zu erstellen (gemäss ÜO Nr. 38 Hirzboden). Sie gilt hier als Hinweis.

Gestaltung des Aussenraumes

Art. 14 Wald

Die im Plan eingetragene Begrenzung des Waldes gilt als verbindlich gemäss Waldfeststellungsverfahren nach WaG Art. 10.

Weitere Bestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Hirschen tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 16 Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungen können erst nach Abschluss des jeweiligen Infrastrukturvertrages erteilt werden.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22. September 2000

Publikation:

im Amtsblatt am: ... 28.07.01

im Amtsanzeiger am: ... 26.07./02.08.01

Öffentliche Auflage vom: ... 28.07.

bis ... 27.08.01

Erledigte Einsprachen:

1

Unerledigt Einsprachen:

4

Rechtsverwahrungen:

-

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

06.11.01./26.03.02

Namens der Gemeinde:

GE-
Der Präsident: ... D. ... Allmen ...

Der Sekretär: ... A. ... Müller ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, den 30.11.01/15.04.02 der Gemeindeschreiber: ... A. ... Müller ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

29. April 2002

1 Müller