

Überbauungsordnung Nr. 34 Eggetli ZPP B

PLAN 1: 1000

Genehmigungsexemplar vom 22. Mai 2003

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Geltungsbereich**
- Bauten**
- Baufelder A
 - Baufelder B
 - Baufelder für Anbauten
 - Waldbaulinien
 - Sockelbaulinie Wohnen
 - Sockelbaulinie Parkierung
 - Firstrichtung

Erschliessung

- Zufahrten
- Fussweg
- Containerplatz
- Kandelaber

Aussenraum

- Grünflächen
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Hecke

HINWEISE

- Bestehende Bauten
- Wald
- Höhenkurven best. Terrain

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 1.3.2002

Publikation im Amtsblatt vom 4.9.2002 (Nr. 50) im Amtsanzeiger vom 5.9.2002 (Nr. 36)

Öffentliche Planaufgabe von 4. September 2002 bis 5. Oktober 2002

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 9

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.4.03

Names der Gemeinde Adelboden

Der Gemeinderatspräsident

D. Allmen

Der Gemeindeschreiber

A. Jumeir

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden den 22.08.2003, der Gemeindeschreiber: *A. Jumeir*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. Nov. 2003

il. Wüthrich

Gemeinde Adelboden, Kanton Bern

Überbauungsordnung Eggetli ZPP B

Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung nach Art. 122 BauV Abs. 5

Genehmigungsexemplar vom Oktober 2001

PANORAMA

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

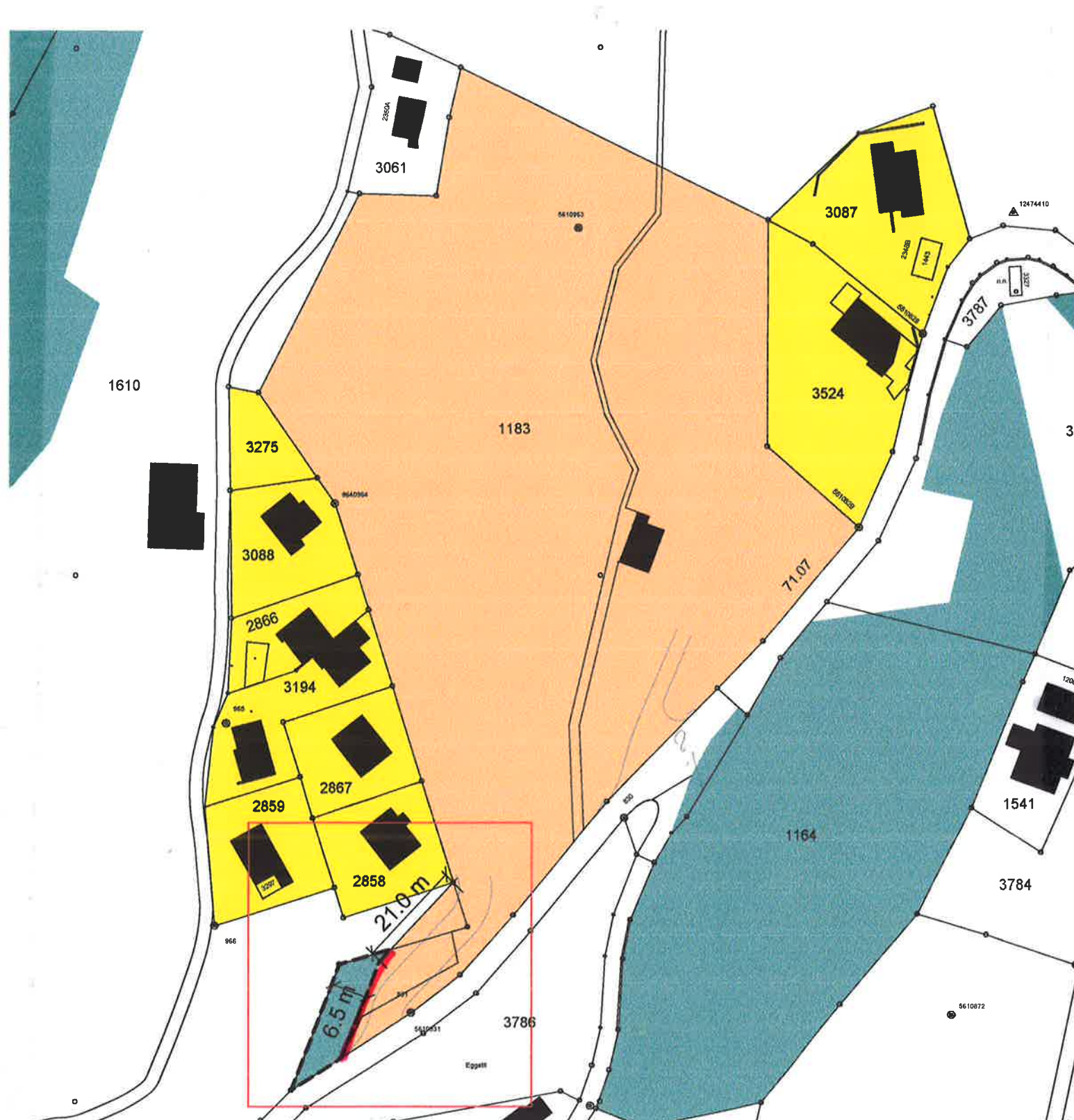
Zonenplan neu 1: 1000

Betroffene Inhalte

- Zone mit Planungspflicht Nr. B Eggetli
- Wald
- Neue Waldlinie gemäs WaG Art. 10
- Landwirtschaftszone

Hinweisende Inhalte

- Geplante Einfahrt
- Wohnzone W2



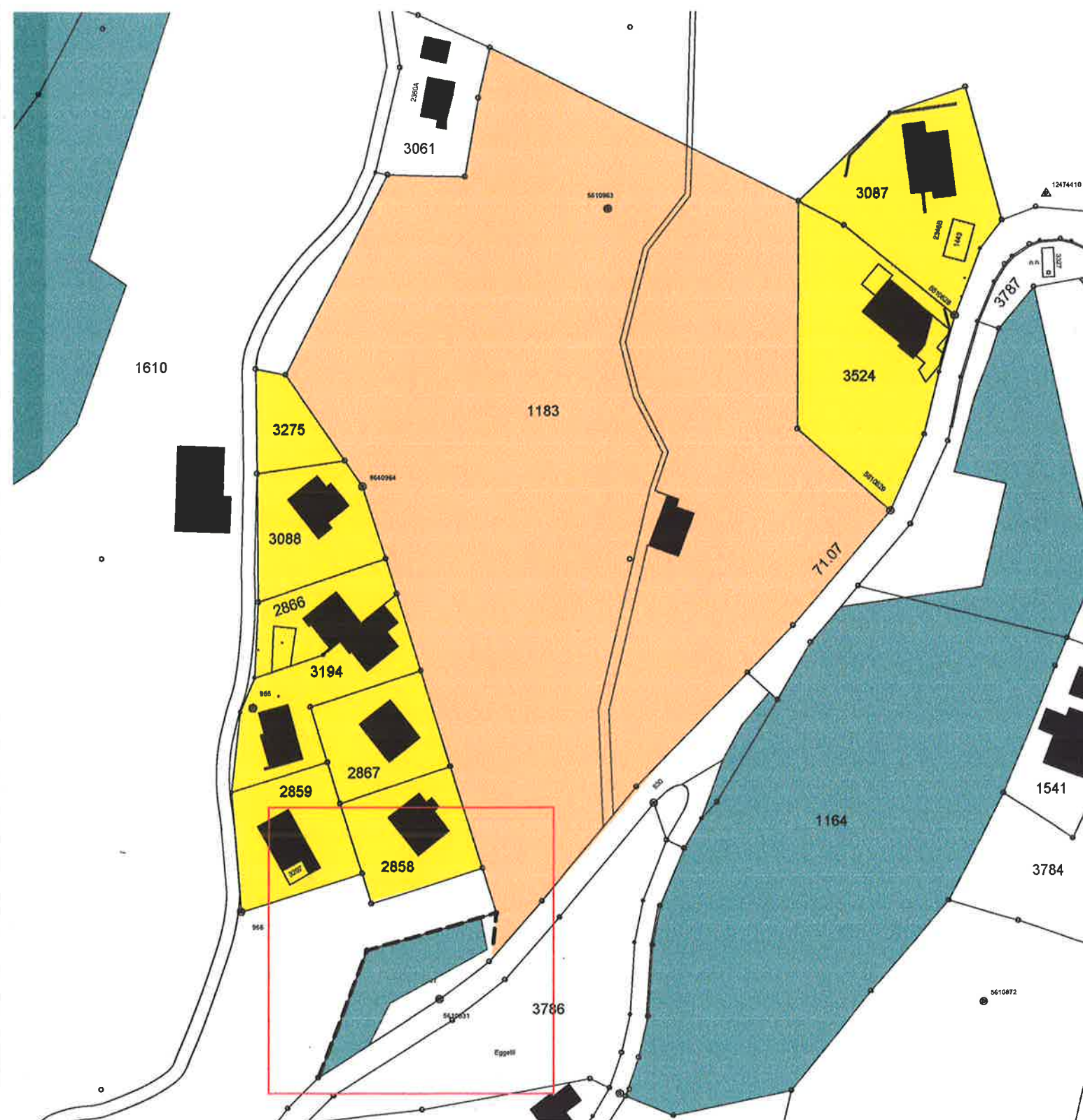
Zonenplan alt 1: 1000

Betroffene Inhalte

- Zone mit Planungspflicht Nr. B Eggetli
- Wald
- Waldlinie gemäs WaG Art. 10
- Landwirtschaftszone

Hinweisende Inhalte

- Geplante Einfahrt (nicht enthalten)
- Wohnzone W2



Genehmigungsvermerke

Publikation: im Amtsanzeiger am: 8. und 15. März 2001 im Amtblatt am: 10. März 2001

Öffentliche Auflage von: 10. März 2001 bis 9. April 2001

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. Februar 2001

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, den 13. 10. 2001

Der Gemeindeschreiber: A. Lunk

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. Nov. 2003

10. Wismann



Genehmigt:
Bern, - 8. Okt. 2003

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei

Rudolf v. Fischer
Rudolf v. Fischer

Überbauungsordnung Nr. 34 „Eggetli“ ZPP B

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Inhalt der Änderung

- Überbauungsvorschriften Art. 7, 9, 14 und 18

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 1000 (*unverändert*)
- **Überbauungsvorschriften** (*alt/neu*)
- Erläuterungsbericht

Genehmigung

Stand der Bearbeitung: 07.12.2010

syntas

Planungs- und Prozessberatung
Andreas Oestreicher
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13
Telefon: 031 311 89 70
E-Mail: info@syntas.ch

Überbauungsvorschriften

Alt

Allgemeines

Artikel 1

Bestandteile Die Überbauungsordnung Eggetli besteht aus dem Überbauungsplan, den nachfolgenden Vorschriften mit den Anhängen.

Artikel 2

Geltungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst den im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter. Ausserhalb umfasst er die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung gemäss Anhang.

Artikel 3

Verhältnis zur Grundordnung Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Adelboden. Insbesondere gilt Art. 38 Abs. 3 Zone mit Planungspflicht B „Eggetli“.

Artikel 4

Zweck Die Überbauungsordnung Eggetli stellt eine verdichtete etappierbare Wohnüberbauung mit optimaler Eingliederung in den Hang, naturnah gestalteten Aussenräumen sowie zweckmässiger Erschliessung sicher.

Überbauungsvorschriften

Neu

Allgemeines

Artikel 1

Bestandteile unverändert

Artikel 2

Geltungsbereich unverändert

Artikel 3

Verhältnis zur Grundordnung unverändert

Artikel 4

Zweck unverändert

	Artikel 5
Inhalt des Überbauungsplanes	Im Überbauungsplan wird verbindlich geregelt:
	<u>Bauten</u>
	Baufelder A + B
	Sockelbaulinie Wohnen
	Sockelbaulinie Parkierung
	Baufelder für Anbauten
	Firstrichtung
	Waldbaulinien
	<u>Erschliessung</u>
	Zufahrten
	Fusswege
	Containerplatz
	Ver- und Entsorgungsleitungen
	<u>Aussenraum</u>
	Allgemein
	Grünflächen
	Spiel- und Aufenthaltsflächen
	Hecken
	<u>Hinweise</u>
	Bestehende Bauten
	Wald gemäss Rodungsbewilligung
	Höhenlinien best. Terrain

Nutzung und Gestaltung der Bauten

	Artikel 6
Art der Nutzung	¹ In den Baufeldern sind Nutzungen gemäss der Wohnzone W2 zugelassen.
	² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

	Artikel 5
Inhalt des Überbauungsplanes	unverändert

Nutzung und Gestaltung der Bauten

	Artikel 6
Art der Nutzung	¹ unverändert
	² unverändert

Bestimmungen zu
den Hauptbauten

Artikel 7

¹ Baupolizeiliche Masse und Nutzungsmass

Baufeld	Gebäude- höhe	Max. Länge Traufseite	Max. Länge Giebelseite	Min. BGF/ Baufeld	Max. BGF/ Baufeld	Max. BGF/ Geschoss
A1	7.2 m	8.5 m	12.5 m	210 m2	265 m2	- m2
A2,A9, A10	7.2 m	8.5 m	16.5 m	210 m2	350 m2	130 m2
A3 - A8	7.2 m	8.5 m	16.5 m	280 m2	350 m2	130 m2
B1, B2	7.2 m	8.5 m	15.5 m	270 m2	340 m2	120 m2
B3	7.2 m	9.5 m	12.5 m	240 m2	300 m2	- m2
Sockel B1, B2	3,0 m	-	-	-	320 m2	-
Sockel B3	-	-	-	-	100 m2	-

² Die max. Firstkoten (müM) sind:

Baufeld	A1	1289.10	Baufeld	B1	1284.30
	A2	1296.20		B2	1282.20
	A3	1289.10		B3	1303.00
	A4	1296.80			
	A5	1289.00			
	A6	1297.60			
	A7	1290.70			
	A8	1298.20			
	A9	1291.10			
	A10	1296.60			

Bestimmungen zu
den Hauptbauten

Artikel 7

¹ Baupolizeiliche Masse und Nutzungsmass

Baufeld	Max. Länge Traufseite	Max. Länge Giebelseite	Min. BGF/ Baufeld	Max. BGF/ Baufeld
A1	8.5 m	12.5 m	210 m2	265 m2
A2,A9, A10, je	8.5 m	16.5 m	210 m2	350 m2
A3 - A8, je	8.5 m	16.5 m	280 m2	350 m2
B1, B2, je	8.5 m	15.5 m	270 m	340 m2
B3	9.5 m	12.5 m	240 m2	300 m2
Sockel B1, B2, zus. max.	-	-	-	320 m2
Sockel B3	-	-	-	100 m2

² Die max. Firstkoten (m.ü.M.) sind:

Baufeld	A1	1289.10	Baufeld	B1	1284.30
	A2	1296.20		B2	1282.20
	A3	1289.10		B3	1303.00
	A4	1296.80			
	A5	1289.00			
	A6	1297.60			
	A7	1290.70			
	A8	1298.20			
	A9	1291.10			
	A10	1296.60			

Bei den Baufeldern B1 – B3 betragen die weiteren max.
zulässigen Höhen in m.ü.M.:

Kote ok Sockelbau ohne Geländer:

B1	1274.60
B2	1272.50
B3	1293.90

Kote ok Geländer:

B1	1275.60
B2	1273.50
B3	1294.90

Geländerhöhe gemäss BFU-Richtlinie.

^{3 (neu)} Nutzungsübertragungen ab den Sockeln der
Baufelder B1 und B2 auf die Baufelder A1 – A10 sind
gestattet. Die Erhöhung auf den Baufeldern A1 – A10 darf
dabei max. je 10 % der darauf zulässigen BGF betragen.

³ Bauten, welche der BGF angerechnet werden müssen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Ausnahme: Gebäudeerschliessungen (Treppenhäuser, Laubengänge) dürfen bis 15 m² über das Baufeld hinausragen. Diese Fläche ist an die BGF des Baufeldes anzurechnen. Die Erschliessungsbauten, welche der BGF anzurechnen sind dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen.

⁴ In den Baufeldern für Anbauten sind ausschliesslich Balkone gestattet. Sie dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen.
Im Erdgeschoss sind eingeschossige, gedeckte, zweiseitig offene Loggias bis 2.5 m ab Fassade zulässig.

⁵ Der minimale Waldabstand beträgt im Baufeld B3 15.0 m im Baufeld A2 20.0 m.

Artikel 8

Sockelbaulinie
Wohnen

Die Sockelbaulinie begrenzt den bebaubaren Bereich für eingeschossige Wohnbauten (äusserster Gebäudeteil). Talseitig darf der Sockel maximal 3.00 m in Erscheinung treten. Die Dachfläche ist zu begrünen. Die Brüstung ist transparent zu gestalten.

Artikel 9

Gestaltung der
Bauten

¹ Mit der Überbauungsordnung wird im Wesentlichen die Überbauung konzeptionell festgeschrieben und die Volumina der Bauten werden definiert (Baufelder, Firstkoten, Dächer, Proportionenartikel). Die architektonische Gestaltung der Bauten ist aufeinander abzustimmen. Eine stereotypisch wirkende Bauweise ist zu vermeiden.

² Für Dachvorsprünge gilt das Baureglement.

Das minimale Nutzungsmass in den Baufeldern A1 – A10 sowie B1 und B2 darf nicht unterschritten werden. Die Gesamtnutzung der Überbauung beträgt unverändert zwischen 3'300 m² und 4'815 m² BGF.

⁴ (bisher 3) Bauten, welche der BGF angerechnet werden müssen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Ausnahme: Gebäudeerschliessungen (Treppenhäuser, Laubengänge) oder an deren Stelle Gebäudegrundflächen dürfen bis 15 m² über das Baufeld hinausragen. Diese Fläche ist an die BGF des Baufeldes anzurechnen. Die Erschliessungsbauten, welche der BGF anzurechnen sind dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Bauten und Bauteile, welche ausserhalb der Baufelder liegen, müssen den minimalen Gebäudeabstand von 08.00m zwingend einhalten.

⁵ (bisher 4) unverändert

⁶ (bisher 5) unverändert

Artikel 8

Sockelbaulinie
Wohnen

unverändert

Artikel 9

Gestaltung der
Bauten

¹ unverändert

² unverändert

- ³ Die Dachneigung beträgt 20°.
- ⁴ Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist ihrer Lage und Ausrichtung zwingend.
- ⁵ Dachlukarnen sind talseitig (Baufelder A) oder südseitig (Baufelder B) zugelassen (siehe Anhang). Der First der Dachlukarne ist 0.5 m unterhalb des Dachfirstes symmetrisch in der Dachfläche anzuordnen. Die Dachneigung hat 20° zu betragen. Die Dachlukarne darf max. 4.0 m breit sein. Die Dachlukarne darf nicht über die traufseitige Fassade hinausragen. Wird eine Dachlukarne gebaut sind Dachflächenfenster nicht zugelassen.
- ⁶ Pro Dachfläche sind zwei gleich grosse Dachflächenfenster, angeordnet in einer Linie, gestattet. Maximale Fläche je Fenster 1.0 m².
- ⁷ Alle Steildächer sind entweder mit dunkeln Eternit-Schiefer oder dunkeln Ziegel als Bedachungs-Materialien einzudecken. Farbtöne sind aufeinander abzustimmen.
- ⁸ Der Proportionenartikel des Gemeindebaureglementes ist einzuhalten. In den Baufeldern B kann in der Höhe max 80 cm abgewichen werden.

Gestaltung der Erschliessung

Artikel 10

Zufahrten

- ¹ Die privaten Zufahrten erfolgen über die im Plan bezeichneten Stellen. Die Zufahrten sind schematisch im Überbauungsplan eingetragen. Die Zufahrten sind – aufgrund der Hangsituation – im Querschnitt auf das Minimum zu dimensionieren. Die Zufahrten im Überbauungsplan zeigen innerhalb welcher Grenzen diese zu realisieren sind.
- ² Grundlage für die Projektierung und Realisierung der Zufahrten bildet der Überbauungsplan. Die Strasse ist zu asphaltieren. Die Projektierung und Realisierung der Strasse ist von den Gemeindebehörden genehmigen zu

- ³ Die Dachneigung für Hauptdächer beträgt 25°.
- ⁴ Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind in ihrer Ausrichtung zwingend.
- ⁵ Dachlukarnen sind talseitig (Baufelder A) oder südseitig (Baufelder B) zugelassen (siehe Anhang). Der First der Dachlukarne ist 0.5 m unterhalb des Dachfirstes symmetrisch in der Dachfläche anzuordnen. Die Dachneigung hat 25° zu betragen. Die Dachlukarne darf max. 4.0 m breit sein. Die Dachlukarne darf nicht über die traufseitige Fassade hinausragen. Wird eine Dachlukarne gebaut sind Dachflächenfenster nicht zugelassen.
- ⁶ Auf den Dächern sind Dachflächenfenster in einer Grösse von je 1.20m² zugelassen. Die Anzahl und Anordnung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Bei der Anordnung ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.
- ⁷ unverändert
- ⁸ unverändert

Gestaltung der Erschliessung

Artikel 10

Zufahrten

- ¹ unverändert
- ² unverändert

lassen.

- ³ Im Überbauungsplan sind jene Stellen richtungsweisend bezeichnet, wo Kandelaber zur Strassenbeleuchtung vorzusehen sind. Die Projektierung und Realisierung der Kandelaber ist von den Gemeindebehörden genehmigen zu lassen.

³ unverändert

Artikel 11

Gebäudezugänge

- ¹ Haupt-Gebäudezugänge in der Südwestfassade sind nicht zulässig.
- ² Zugangswege haben eine minimale Breite von 1.00 m aufzuweisen.
- ³ Verlauf, Abmessungen und Materialien der Gebäudezugänge sind im Umgebungsgestaltungsplan zur Baubewilligung des jeweiligen Baufeldes darzustellen.

Artikel 11

Gebäudezugänge

- ¹ unverändert
- ² unverändert
- ³ unverändert

Artikel 12

Parkierung

- ¹ Pro Wohnung ist im Minimum ein Autoabstellplatz zu erstellen. Maximal darf die Anzahl nicht grösser sein als die Vorgabe der kantonalen Bauverordnung.
- ² Die Sockelbaulinie Parkierung begrenzt den bebaubaren Bereich für offene oder geschlossene, gedeckte Parkieranlagen (äusserster Gebäudeteil). Talseitig darf der Sockel maximal 3.00 m in Erscheinung treten. Im Bereich von Einfahrten zu Einstellhallen können bei guter Gestaltung geringfügige Abweichungen von der Höhenbeschränkung vorgenommen werden. Die Dachfläche ist zu begrünen. Die Brüstung ist transparent zu gestalten.

Artikel 12

Parkierung

- ¹ unverändert
- ² unverändert

Artikel 13

Ver- und Entsorgung

- ¹ An der bezeichneten Stelle im Überbauungsplan ist ein Containerstandplatz zu erstellen.
- ² Die Anschlüsse der Leitungen an die Netze der Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Schmutzwasser, Sauberwasser) sind im Anhang definiert.
- ³ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Soweit Meteorwasser nicht vor Ort versickert werden

Artikel 13

Ver- und Entsorgung

- ¹ unverändert
- ² unverändert
- ³ unverändert

kann, ist es in die Engstligen einzuleiten.

- ⁴ Die Trafostation ist innerhalb des Planungssperimeters unterirdisch zu erstellen.

- ⁴ unverändert

Gestaltung des Aussenraumes

Artikel 14

Allgemein

Die Nebenbauten im Aussenraum sind zurückhaltend zu gestalten und die Eingriffe sind minimal zu halten, damit der Geländeverlauf in den Aussenräumen weitgehend seine natürliche, gewachsene Wirkung und Kraft behält. Die Ausbildung der Aussenräume, insbesondere der Unterordnung der Nebenbauten (Garagen, Stützmauern, Terrassierungen) sind sorgfältig zu planen und zu realisieren.

Artikel 14

Allgemein

- ¹ Die Nebenbauten im Aussenraum sind zurückhaltend zu gestalten und die Eingriffe sind minimal zu halten, damit der Geländeverlauf in den Aussenräumen weitgehend seine natürliche, gewachsene Wirkung und Kraft behält. Die Ausbildung der Aussenräume, insbesondere der Unterordnung der Nebenbauten sowie der Stützmauern und Terrassierungen sind sorgfältig zu planen und zu realisieren.

- ² In diesen Bereichen dürfen ausschliesslich baubewilligungsfreie kleine Nebenanlagen wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Plantschbecken für Kinder, Pergolen, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehwege für einzelne Kleintiere erstellt werden

Artikel 15

Grünflächen

Jedes Baugesuch zu einem Hauptbaufeld muss einen Umgebungsgestaltungsplan zum Aussenraum beinhalten. Dieser hat den Terrainverlauf (bestehend und neu) bis zum nächsten Gebäude, zur nächsten Strasse, zur nächsten Zufahrt in Grundriss und Schnitt aufzuzeigen. Er zeigt Art und Lage der Pflanzungen, die Ausgestaltung der Gebäudezugänge und die Art der Versickerung auf. Sitzplätze mit Hartbelag bis 40 m²/Baufeld sind zugelassen.

Artikel 15

Grünflächen

unverändert

Artikel 16

Spielflächen

- ¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Spielflächen zu erstellen.

Artikel 16

Spielflächen

- ¹ unverändert

² Die Gestaltung sind in den Umgebungsgestaltungsplänen darzustellen.

² unverändert

³ Mit der Realisierung eines der Baufelder B1 oder B2 ist die westliche Spielfläche zu erstellen. Spätestens wenn 1/3 der übrigen Baufelder überbaut sind, muss die östliche Spielfläche realisiert werden.

³ unverändert

⁴ Auf dem östlichen Areal ist ein der Überbauung dienender eingeschossiger Pavillon von max. 30 m² Bruttogeschossfläche zugelassen.

⁴ unverändert

Artikel 17

Bepflanzung

¹ Es dürfen nur standortheimische Pflanzen gepflanzt werden.

Bepflanzung

¹ unverändert

² Hecken: In den bezeichneten Bereichen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dies hat mit der jeweils angrenzenden Baurealisierung zu erfolgen.

² unverändert

Artikel 18

Fusswege

Die Fusswege sind min. 1.0m breit auszuführen. Sie sind mit öffentlichen Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Fusswege

Artikel 18

Die Fusswege sind min 1.0 m breit auszuführen. Sie sind mit öffentlichen Dienstbarkeiten sicherzustellen. Der Zeitpunkt der Abschlüsse der Dienstbarkeitsverträge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Weitere Bestimmungen

Weitere Bestimmungen

Artikel 19

Etappierung

Die Etappierung der Baufelder A kann einerseits von Norden nach Süden oder von Süden nach Norden oder andererseits von Westen nach Osten oder von Osten nach Westen erfolgen.

Etappierung

Artikel 19

unverändert

Artikel 20

Privatrechtliche Verträge

¹ Im weiteren gilt der Planungs- und Erschliessungs-

Privatrechtliche Verträge

Artikel 20

¹ unverändert

vertrag vom 22.6.1996 und 6.11.2002.

- ² Finanzierung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen in Privatbesitz (Spiel- und Aufenthaltsflächen, Zufahrt, siedlungsinterner Fussweg, Hecken) sind privatrechtlich vor Erteilung der Baubewilligung zu regeln.

² unverändert

Artikel 21

Inkrafttreten

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

Artikel 21

Inkrafttreten

unverändert

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom 02 und 09.11.2010, Nrn. 44 und 45

Öffentliche Auflage vom 03.11.2010 bis und mit am 02.12.2010

Einspracheverhandlungen am -

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

28. SEP. 2010

Der Präsident:



Stefan Lauber-Künzi

Die Sekretärin:



Jolanda Lauber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Adelboden, 13.12.10

Die Gemeindeschreiberin:



Jolanda Lauber

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

26. JAN. 2011

am _____

