



Gemeinde Aeschi bei Spiez

Überbauungsordnung "Niesenzentrum" Aeschi

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan vom
- Überbauungsvorschriften vom

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht vom

Objekt: "Niesenzentrum" Aeschi

Datum: 27.09.2006/20.02.2007
Revidiert: 14.06.2007

Hansruedi Marti
Architekt HTL/SIA NDS ETH
Kanderstegstr. 12, 3714 Frutigen
Tel: 033 671 31 00 Fax: 033 671 31 81
marti.architekt@bluewin.ch

Format: 840 x 297
Gez.: HM/dg

Mst.: 1:250



LEGENDE

FESTLEGUNGEN

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

Baufeld 1 (Kopfbau Hotel Niesen)

Baufeld 2 (Wohn- und Gewerbebau)

Baufeld 3 (Wohnbau)

Baufeld 4 (Zwischenbau)

Bereich für Terrasse und Balkone

Bereich für Treppenhausvorbau

Bereich für Wintergarten

Bereich für Nebenbauten

Abstandslinie für Grenzbaurecht

Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht

Bereich für Vordächer (über EG Bf 2/UG Bf 3)

Erschliessung / Parkierung

Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

Zu- und Wegfahrt Parkplatz

Einfahrt Einstellhalle

Bereich für Trottoir

Umgebung

Halbprivater Grünbereich

Terrasse zu Baufeld 1

Bepflanzung mit Hochstammbäumen
(mind. Anzahl verbindlich, Lage ungefähr)

Hecken- Bepflanzungsbereich (Lage ungefähr)

HINWEISE

Abbruch Gebäude

Bestehende Bauten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung: 06.12.2006

Publikation im Amtsanzeiger: 03.04.2007

Öffentliche Planaufgabe: 03.04.07 - 03.05.07

Einspracheverhandlungen: 23.05.2007

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat vom: 21.06.2007

Namens der Einwohnergemeinde:

Aeschi, 25.06.2007 Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

25. JULI 2007 B. Wiedner



Überbauungsordnung "Niesenzentrum" Aeschi

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
mit Anhang

Objekt: „Niesenzentrum“ Aeschi

Datum: 27.09.06/20.02.07

Revidiert: 26.03.07/14.06.07

Format: A4

Verf.: HM

Hansruedi Marti

Architekt HTL/SIA NDS ETH

Kanderstegstr. 12, 3714 Frutigen

T: 033 671 31 00 F: 033 671 31 81

marti.architekt@bluewin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

- Art. 1 Ziel, Zweck
- Art. 2 Wirkungsbereich
- Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung
- Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

BAUTEN / NUTZUNG

- Art. 5 Art und Mass der Nutzung
- Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufe
- Art. 7 Baulinien und Grenzabstände

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

- Art. 8 Gestaltung Allgemein
- Art. 9 Dächer
- Art. 10 Terrassen und Balkone
- Art. 11 Schützens- und erhaltenswerte Gebäude

UMGEBUNG

- Art. 12 Grundsätze
- Art. 13 Umgebungsgestaltungsplan
- Art. 14 Begrünung Innenhof
- Art. 15 Bäume und Hecken

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- Art. 16 Erschliessung
- Art. 17 Parkierung
- Art. 18 Abfallentsorgung
- Art. 19 Energiekonzept

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 20 Etappierung
- Art. 21 Vereinbarungen
- Art. 22 Inkrafttreten

ALLGEMEINES

Art. 1 Ziel, Zweck

Die Überbauungsordnung „Niesenzentrum“ Aeschi bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung einer intensiven Nutzung des Dorfkerns. Zugelassen sind Geschäfts- und Wohnbauten.

Art. 2 Wirkungsbereich

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Areal.

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Aeschi, insbesondere Art. 36 (ZPP Dorfkernzone).

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Lage und Abmessung der Baufelder
- Bereich für Terrasse und Balkone
- Bereich für Treppenhausvorbau
- Bereich für Wintergarten
- Bereich für Nebenbauten
- Bereich für Vordächer
- Zu- und Wegfahrbereich Einstellhalle
- Lage der oberirdischen Autoabstellplätze
- Anpassung des Strassenraumes
- Umgebungsgestaltung
- Pflanzbereiche für Hochstammbäume, Sträucher, Hecken

² Der Überbauungsplan enthält als weitere Hinweise:

- Bestehende Bauten
- Abbruch bestehendes Gebäude

BAUTEN / NUTZUNG

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 4 sind im Überbauungsplan bezeichnet. Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern 1 bis 4 entspricht einer AZ von max. 0.90. Die Firsthöhe wird ab OK Erdgeschoss des bestehenden Hotel Niesen gemessen (± 0.00 OK = 862.90 MüM).

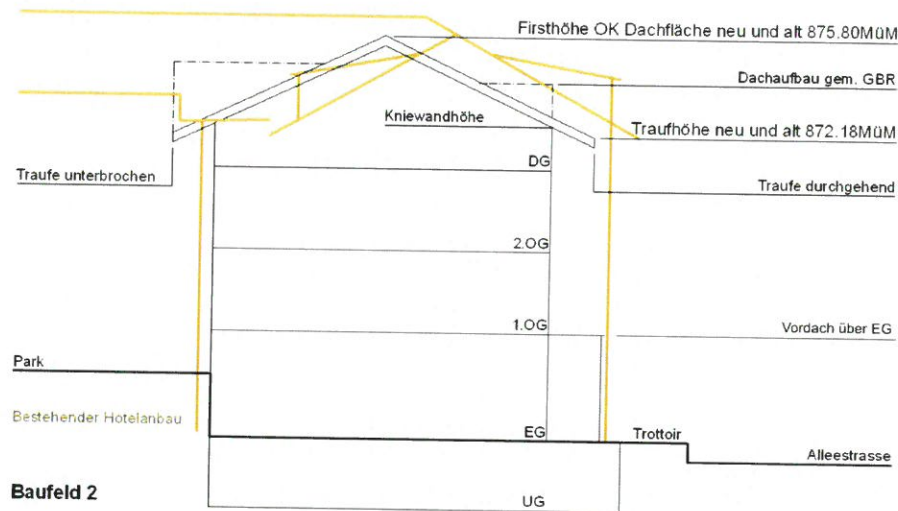
² *Baufeld 1 (Kopfbau Hotel Niesen)*

Nutzungsart:	Bestehend / Dienstleistung / Gewerbe / Wohnen
Bruttogeschossfläche:	Bestehend
Geschosszahl:	Bestehend
Firsthöhe:	Bestehend

³ *Baufeld 2 (Wohn- und Gewerbebau)*

Nutzungsart: Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen (Art. 90 BauV).

Bruttogeschossfläche: max. 1500 m².
 Geschosszahl: 1 Erdgeschoss, 2 Obergeschosse mit Dachausbau.
 Firsthöhe: +12.90 m = 875.80 MüM (OK fertig Dachfläche).
 Entspricht der heutigen Höhe des Hotels nach Geometeraufnahmen.
 Kniewand: Höhe ergibt sich je nach den gewählten Geschosshöhen als Differenz zur max. Traufhöhe, sie beträgt höchstens 1.00 Meter.
 Im Kniewandbereich dürfen keine Fenster eingebaut werden.



⁴ Baufeld 3 (Wohnbau)

Nutzungsart: Wohnnutzung gemäss Art 29 des Gemeindebaureglementes.
 Bruttogeschossfläche: Max. 900 m².
 Geschosszahl: 1 Erdgeschoss, 1 Obergeschosse, 1 Dachgeschoss, Garageinfahrt auf ganze Breite der NW-Fassade möglich.
 Firsthöhe: +10.80 m = 873.70 MüM (OK fertig Dachfläche).
 Im Kniewandbereich dürfen keine Fenster eingebaut werden.
 Terrainanschluss auf den übrigen Fassaden auf Erdgeschosshöhe.
 OK Kniewandpfette: 870.65 MüM (6.80 ab best. Garage 863.85).
 Einstellhallenvordach: Auf ganze NW-Gebäudebreite min 4.50 m

⁵ Baufeld 4 (Zwischenbau)

Nutzungsart: Erschliessungs- und Nebenräume der anschliessenden Gebäude.
 Bruttogeschossfläche: Max. 100 m².
 Geschosszahl: 1 Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, mit Dachstockausbau.
 Firsthöhe: Bis max. 0.60m unter die Dachfläche des bestehenden Kopfbau.
 Baufeldabmessung: 1.00 m von den Gebäudeecken der Baufelder 1 und 2 zurückversetzt.

⁶ Bereich für Treppenhausvorbau

Liftschacht- und Treppenhausvorbau. Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

⁷ Bereich für Nebenbauten

Es sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten gemäss Gemeindebaureglement gestattet.

Art. 6

Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

Art. 7**Baulinien und Grenzabstände**

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht.

² Die Eigentümer der betroffenen Parzellen Nr. 244 und Nr. 345 räumen sich das gegenseitige Recht ein, Bauten mit einer Höhe von max. 5.50m ab gewachsenem Boden unmittelbar an die Grenze zu bauen.

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG**Art. 8****Gestaltung allgemein**

¹ Bauten und Anlagen, Reklamen und Schaufenster sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Störende Dachformen und die Verwendung von durchrostenden oder sonstwie auffälligen Bedachungsmaterialien sind untersagt. Das Gleiche gilt für die Fassadengestaltung sinngemäss.

³ Balkone und Dachaufbauten sollen übereinander liegen. Sie sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude zu integrieren.

Art. 9**Dächer**

¹ In den Baufeldern 1-3 sind Satteldächer zu erstellen. In Baufeld 4 ist sowohl ein Satteldach, parallel zur Dachfläche von Baufeld 1 oder 2, als auch ein Flachdach gestattet. Innerhalb der Baufelder sind durchgehende Firste zu erstellen.

² In den Baufeldern 1 und 3 gilt eine Dachneigung von min. 20° und max. 27°.

Für Baufeld 2 gilt eine max Traufhöhe (OK fertig Dachfläche) von 872.18 MüM.

Für Baufeld 3 gilt eine max. Kniewandhöhe von 870.65 MüM (6.80m ab OK Decke Garage 863.85).

³ In den Dachflächen sind Aufbauten gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der gesamten Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. In den Baufeldern 2 und 3 ist neben Dachflächenfenstern nur ein Dachaufbautyp gestattet. Die Trauflinie darf unterbrochen werden ausser im Baufeld 2 strassenseitig und im Baufeld 3 Nord-Ostseitig.

⁴ Dachvorsprünge dürfen max. 2.00 m über die Baufeldbegrenzung hinaus ragen.

⁵ Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

Art. 10**Terrassen und Balkone**

In den Bereichen für Terrassen und Balkone dürfen nur offene Balkone erstellt werden.

Sie dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der gesamten Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen.

Art. 11**Schützens- und erhaltenswerte Gebäude**

¹ Das Hotel Niesen (Baufeld 1) wurde im Bauinventar der Gemeinde Aeschi als erhaltenswertes Objekt (K-Objekt) eingestuft. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen geschont und erhalten werden.

UMGEBUNG

Art. 12

Grundsätze

Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Dorfkernzone ergibt. Die Räume sind nach ökologischen Prinzipien zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen

Art. 13

Umgebungsgestaltungsplan

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Terrainveränderungen, die das Ortsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt. Es ist darauf zu achten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Art. 14

Begrünung Innenhof

Die Einstellhalle ist derart zu humusieren und zu gestalten, dass eine angemessene Begrünung/ Bepflanzung im Innenhof möglich ist.

Art. 15

Bäume und Hecken

Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei der Überbauung nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Hochstammbäume oder Buschwerk zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 16

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab Alleestrasse (Einstellhalle und oberirdische Autoabstellplätze) sowie ab Scheidgasse (oberirdische Autoabstellplätze).

² Sämtliche Erschliessungsanlagen wie Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasser müssen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten erstellt sein.

³ Die Sichtlinie muss von der Ausfahrt (bei 2.50m hinter Fahrbahnrand) in Richtung Westen bis zum Kreisel und in Richtung Osten auf einer Länge von 70m gewährleistet sein. Gegen die Strasse hin muss das Sichtfeld in der Höhe zwischen 0.60m und 3.0m ab Fahrbahnoberfläche hindernisfrei sein. Die Verkehrsverhältnisse im Dorfzentrum werden sowohl für Fussgänger als auch für Fahrzeuge wesentlich verbessert.

Art. 17

Parkierung

¹ Die Anzahl Autoabstellplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

² Eine unterirdische Autoeinstellhalle ist nur innerhalb des gesamten, im Überbauungsplan bezeichneten Perimeters gestattet. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Oberirdische Autoabstellplätze sind an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen. Die oberirdischen Autoabstellplätze im Bereich der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle dürfen

überdeckt werden (max. 3m Höhe OK Überdeckung ab Niveau Parkplätze). Die Überdeckung der Parkplätze muss einen Grenzabstand von 2m einhalten; das anfallende Wasser ist gefasst abzuleiten.

⁴ Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind gedeckt, gut zugänglich und in der Nähe der Hauseingänge oder auf einem Parkfeld, anzubieten.

Art. 18 Abfallentsorgung

¹ Die Bereitstellungsorte für den Hauskehricht sind in Absprache mit der Gemeinde festzulegen.

² Die erforderlichen Containerräume und Unterstände sind baulich und gestalterisch in die Überbauung zu integrieren.

Art. 19 Energiekonzept

Mit jedem Baugesuch ist ein Energiekonzept vorzulegen, welches den Nachweis erbringt, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 20 Etappierung

¹ Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.

Art. 21 Vereinbarungen

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist wo nötig durch entsprechende privatrechtliche Verträge und Vereinbarungen der GrundeigentümerInnen sicherzustellen (z.B. nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte).

Art. 22 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung: 06.12.06
Publikation im Amtsanzeiger: 03.04.2007
Öffentliche Planauflage: 03.04.2007 – 03.05.2007
Einspracheverhandlungen: 23.05.2007
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

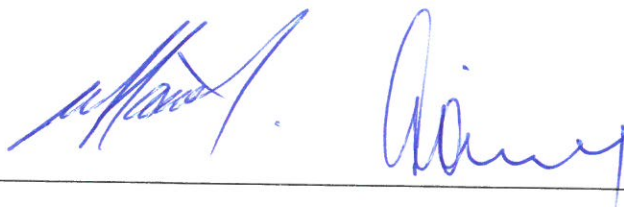
Beschlossen durch den Gemeinderat vom: **21.06.2007**

Namens der Einwohnergemeinde:

Aeschi, **25.06.2007**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

25. JULI 2007

B. Wiedner



Gemischte Gemeinde 3703 Aeschi b. Spiez

UeO „Niesenzentrum“ Aeschi *Kopfbau*

Geringfügige Änderung Nr. 1
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV vom 6.3.85

Mst 1 : 250

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Publikation im amtlichen Anzeiger : 30.07.2013
Oeffentliche Planaufgabe: 30.07.2013 bis 28.08.2013
Einspracheverhandlungen : -
Erledigte Einsprachen : 0
Unerledigte Einsprachen : 0
Rechtsverwahrungen : 0
Beschlissen durch den Gemeinderat am : 19.09.2013

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschi, -1. OKT. 2013

Die Gemeindepräsidentin :

J. Kupfer

Der Gemeindeschreiber :

A. Wied

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am :

Bern, -8. Okt. 2013

B. Wied

Gemeindeverwaltung Aeschi, Sven Ruge, Bauverwalter, Scheidgasse 2, 3703 Aeschi b. Spiez
Peter Thomann, Architektur AG, Suldhaltenstrasse 2, 3703 Aeschi

[Geben Sie Text ein]



LEGENDE

FESTLEGUNGEN

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

Baufeld 1 (Kopfbau Hotel Niesen)

Baufeld 2 (Wohn- und Gewerbebau)

Baufeld 3 (Wohnbau)

Baufeld 4 (Zwischenbau)

Bereich für Terrasse und Balkone

Bereich für Treppenhausvorbau

Bereich für Wintergarten / Wintergarten neu 2013

Bereich für Nebenbauten

Abstandslinie für Grenzbaurecht

Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht

Bereich für Vordächer (über EG Bf 2/UG Bf 3)

Erschliessung / Parkierung

Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

Zu- und Wegfahrt Parkplatz

Einfahrt Einstellhalle

Bereich für Trottoir

Umgebung

Halbprivater Grünbereich

Terrasse zu Baufeld 1 / Überdachter Teil 2013

Bepflanzung mit Hochstammbäumen
(mind. Anzahl verbindlich, Lage ungefähr)

Hecken- Bepflanzungsbereich (Lage ungefähr)

HINWEISE

Abbruch Gebäude

Bestehende Bauten

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:

BEE/STE

8. Oktober 2013

G.-Nr.

150 13 189

Mail:

elisabeth.bernard@jgk.be.ch

Aeschi; Änderung Überbauungsordnung Niesenzentrum Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

- 
1. Die vom Gemeinderat von Aeschi bei Spiez am 13. September 2013 beschlossene geringfügige Änderung der Überbauungsordnung „Niesenzentrum“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
 3. Die Gemeinde Aeschi bei Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
 4. Es werden keine Gebühren erhoben.
 5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung „Niesenzentrum“ mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Aeschi bei Spiez (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der UeO „Niesenzentrum“ sind für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen - Nidöersimmental (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- OIK I
- KPL (intern)