



Gemischte Gemeinde Aeschi

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung "Baumgarten" Aeschi

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Anhang

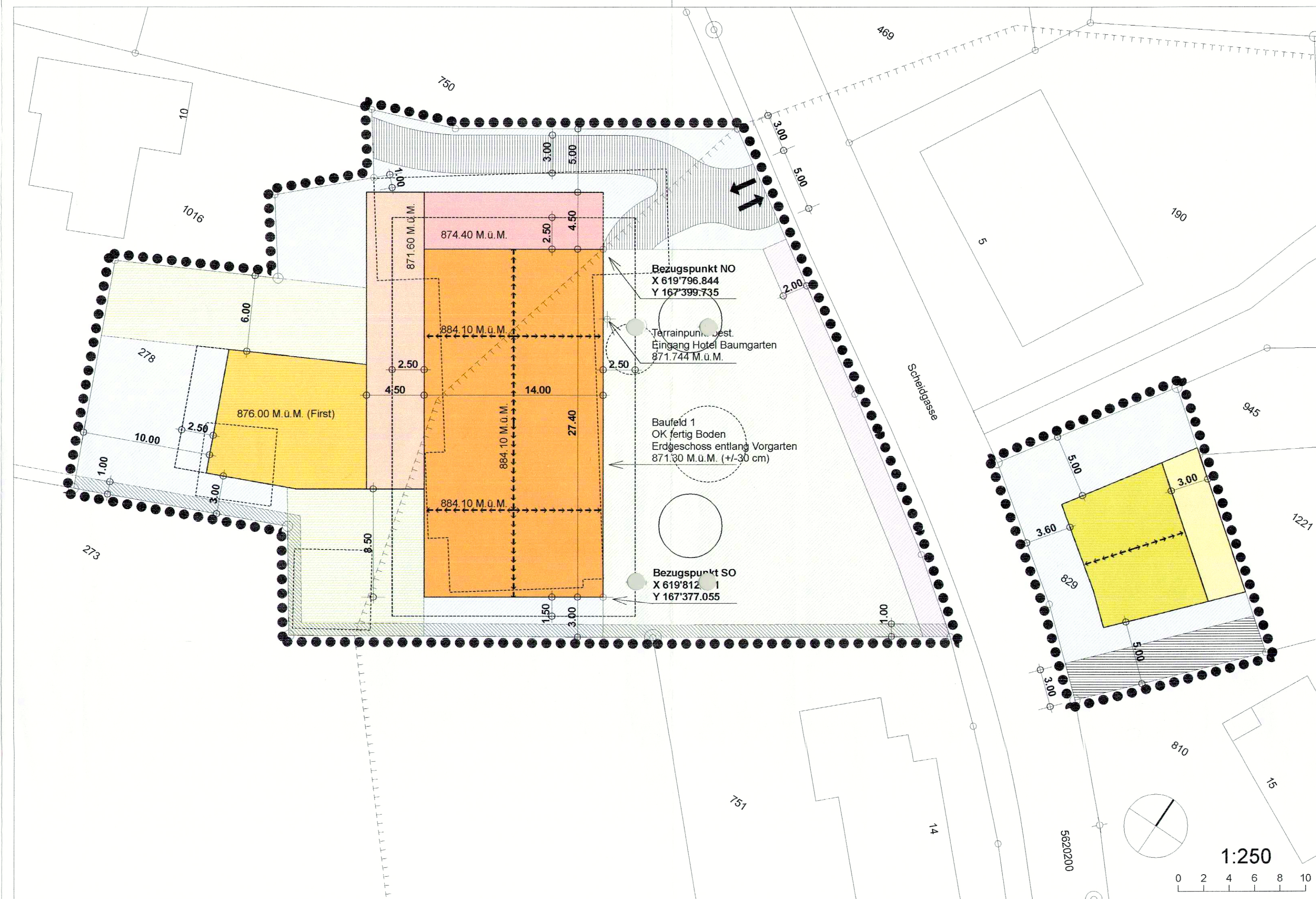
Objekt: "Baumgarten" Aeschi

Datum: 20.06.2008
Revidiert: 14.12.2011

Hansruedi Marti
Architekt HTL/SIA NDS ETH
Kanderstegstr. 12, 3714 Frutigen
T: 033 671 31 00 F: 033 671 31 81
info@architekt-marti.ch

Mst.: 1:250

Format: 840 x 300
Gez.: HM/rg



LEGENDE

FESTLEGUNGEN

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

BAUTEN / NUTZUNG

- Baufeld 1 (Hauptbau)
- Baufeld 2 (Anbau Nordwest)
- Baufeld 3 (Zwischenbau Südwest)
- Baufeld 4 (Vorbau Südwest)
- Baufeld 5a (Hauptbau)
- Baufeld 5b (Grenzbau)
- Bereich für Nebenbauten
- Bereich für Balkone

- X 619'812.191 Vermessung Landeskoordinaten
- 871.30 M.ü.M. Kote max. Gebäude- bzw. Firsthöhe
- Firstichtung (Richtung fixiert, Lage ungefähr)

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- ← Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich für oberirdische Autoabstellplätze
- Zufahrtsweg Parz. Nr. 810, 830, 468, 1220, 1221, 1234
- Zufahrtsweg Parz. Nr. 1016, sowie Zufahrt Einstellhalle (Lage ungefähr)

UMGEBUNG

- Vorgarten, Aufenthaltsbereich
- Bäume neu (Lage ungefähr)
- Bereich für Spielplätze
- Übrige Umgebungsfläche

HINWEISE

- Bestehende Bauten (Hotel Baumgarten, Nebengebäude) und Bäume (Vorgarten)
- Öffentlicher Fussweg (Lage ungefähr)
- Archäologisches Schutzgebiet

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung: 02.11.2011
Publikation im Amtsanzeiger: 29.12.2011
Öffentliche Planaufgabe: 29.12.2011 bis 27.01.2012
Einspracheverhandlungen: Keine
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 0
Beschlissen durch den Gemeinderat am: 02.02.2012

Namens der Gemischten Gemeinde Aeschi:

Aeschi, 20. MRZ. 2012

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und

Raumordnung des Kantons Bern: 13. April 2012

J. Wiedner



Überbauungsordnung "Baumgarten" Aeschi

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht mit Anhang

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

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

BAUTEN / NUTZUNG

- Art. 5 Mass der Nutzung
- Art. 6 Nebenbauten
- Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe
- Art. 8 Baulinien und Grenzabstände

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

- Art. 9 Gestaltung allgemein
- Art. 10 Dächer
- Art. 11 Balkone
- Art. 12 Geländer

UMGEBUNG

- Art. 13 Grundsätze
- Art. 14 Umgebungsgestaltungsplan
- Art. 15 Vorgarten
- Art. 16 Aufenthaltsbereich, Kinderspielplätze
- Art. 17 Übrige Umgebungsfläche

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

- Art. 18 Parkierung
- Art. 19 Abfallentsorgung

WEITERE BESTIMMUNGEN

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

ALLGEMEINES

Art. 1 Ziel, Zweck

Die Überbauungsordnung "Baumgarten" bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung einer intensiven Nutzung des Dorfkerns.

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), sowie der Kernrichtplan Süd.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Lage und Abmessung der Baufelder
- Bereich für Balkone
- Koten max. Gebäude- bzw. Firsthöhen
- Firstrichtungen
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
- Bereich für oberirdische Autoabstellplätze
- Bereich für Nebenbauten
- Vorgartenbereich
- Bereich für Spielplätze

² Der Überbauungsplan enthält als weitere Hinweise:

- bestehendes Hotel Baumgarten
- Zufahrt zu den Parzellen Nr. 1016, sowie Nr. 468, 810, 830, 1220, 1221 und 1234
- öffentlicher Fussweg
- Archäologisches Schutzgebiet

BAUTEN / NUTZUNG

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet. Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern 1 bis 4 beträgt 1850 m² BGF.

² *Baufeld 1 (Hauptbau)*

- | | |
|--------------|--|
| Firsthöhe: | Hauptfirst in Gebäudelängsrichtung, auf den Längsseiten je zwei Querfirste. Höhe Haupt- und Querfirste: max. 884.10 M.ü.M. (OK fertig Dachfläche).
Hinweis: Der Hauptfirst des bestehenden Hotels Baumgarten liegt auf 882.90 M.ü.M. (OK fertig Dachfläche) |
| Erdgeschoss: | Höhenkote OK fertig Boden entlang Vorgarten = 871.30 M.ü.M. (+/- 30 cm). Hinweis: Das Erdgeschoss des bestehenden Hotels Baumgarten liegt auf 871.74 M.ü.M. (Terrainhöhe beim Eingang). |

³ *Baufeld 2 (Anbau Nordwest)*

Gebäudehöhe: OK fertig Dachfläche: max. 874.40 M.ü.M.

⁴ *Baufeld 3 (Zwischenbau Südwest)*

Gebäudehöhe: OK fertig Dachfläche: max. 871.60 M.ü.M..

⁵ *Baufeld 4 (Vorbau Südwest)*

Firsthöhe: max. 876.00 M.ü.M. (OK fertig Dachfläche).

⁶ *Baufeld 5*

Es gelten die für die Wohnzone W2 gültigen baupolizeilichen Masse des Gemeindebaureglements.

Art. 6 Nebenbauten

¹ Im Vorgarten sind einzelne, technisch bedingte Nebenbauten (z.B. Oblichter, etc.) bis zu einer Höhe von 1.50 m (ab gestaltetem Terrain) zugelassen.

² Im Vorgarten sind entlang von Baufeld 1 Nebenbauten (z.B. Windfang, gedeckte Fahrradabstellplätze, etc.) bis zu einer Höhe von max. 3 m (ab gestaltetem Terrain) und bis zu einem Abstand von max. 4 m (ab Begrenzung Baufeld 1) zugelassen.

Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

In allen Baufeldern gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

Art. 8 Baulinien und Grenzabstände

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt.

² In Baufeld 5 gilt gegenüber den Parzellen Nr. 945 und 1221 ein Grenzabstand von 3 m. Gemäss Dienstbarkeit vom 04.11.1959 besteht gegenüber diesen Parzellen ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach mit einer max. Gebäudehöhe von 4 m ab gewachsenem Terrain. Dieses Grenzbaurecht ist durch Baufeld 5b definiert.

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Art. 9 Gestaltung allgemein

¹ *Baufelder 1 bis 4*

Materialisierung und architektonische Gestaltung des Gebäudekomplexes sind als Ganzes zu konzipieren. Eine zeitgenössische Formen- und Materialsprache ist erwünscht. Einzelne, der lokalen Bautradition verpflichtete Elemente, sind denkbar. Die Wahl des Fassadenmaterials ist freigestellt. Im übrigen gilt Art. 9 des Gemeindebaureglements.

² *Baufeld 1 (Hauptbau)*

Die Fassaden müssen eine helle Farbe aufweisen. Art, Grösse und Anordnung der Öffnungen sind so auszubilden, dass der Baukörper eine allseitige Wirkung entfaltet.

³ *Baufeld 5*

Es gilt Art. 9 des Gemeindebaureglements.

Art. 10**Dächer**¹ *Baufeld 1 (Hauptbau)*

Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 33°-35° zugelassen. Die Firststrichtungen der Längs- und Quergiebel sind im Überbauungsplan bezeichnet. In den Dachflächen sind keine Aufbauten gestattet. Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Traufe und Ort des gesamten Gebäudes müssen eine zusammenhängende, nicht unterbrochene Linie bilden. Die Dachvorsprünge betragen auf allen Seiten min. 1.00 m.

² *Baufeld 2 (Anbau Nordwest)*

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Aufbauten jeglicher Art sind nicht gestattet, dies gilt auch für bauliche Massnahmen gegen Wind und Wetter.

³ *Baufeld 3 (Zwischenbau Südwest)*

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Aufbauten jeglicher Art sind nicht gestattet, dies gilt auch für bauliche Massnahmen gegen Wind und Wetter.

⁵ *Baufeld 4 (Vorbau Südwest)*

Für Baukörper, welche höher als die Dachfläche in Baufeld 3 sind, sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 5°-35° zugelassen. In den Dachflächen sind keine Aufbauten und keine Dachflächenfenster gestattet.

⁶ *Baufeld 5*

Es gilt Art. 24 des Gemeindebaureglements.

Art. 11**Balkone**

Die Balkone tragen wesentlich zur Fernwirkung des Gebäudekomplexes bei und sind entsprechend sorgfältig als Ganzes zu konzipieren. Im Bereich für Balkone sind nur offene Balkone gestattet. Sie sind als frei auskragende Konstruktionen auszubilden und dürfen nicht auf allen Geschossen übereinander liegen. Sie dürfen auf keinem Geschoss gesamthaft mehr als zwei Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Art. 12**Geländer***Baufelder 1 bis 4*

Die Geländer und Brüstungen von Balkonen und begehbaren Flachdächern tragen wesentlich zur architektonischen Erscheinung bei. Sie sind entsprechend sorgfältig auszubilden und dem Ortsbild angepasst als Ganzes zu konzipieren. Die geltenden Vorschriften an die Mindesthöhe dürfen weder unter- noch überschritten werden.

UMGEBUNG**Art. 13****Grundsätze**

¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Ortsbild ergibt. Sie sind nach ökologischen Prinzipien zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen

² Terrainveränderungen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Es ist zwingend darauf zu achten, dass ein guter Übergang zu den Baufeldern und zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Art. 14 Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 15 Vorgarten

¹ Der Vorgarten dient als Zugang für Fussgänger zu Baufeld 1, bzw. zum gesamten Gebäudekomplex auf den Baufeldern 1 bis 4. Er liegt über der unterirdischen Einstellhalle.

² Der Vorgarten ist als halböffentlicher Grünbereich auszubilden. Eine sorgfältige Gestaltung und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen mineralischen und begrünten Flächen wird verlangt.

³ Als Ersatz für die bestehenden Bäume wird eine Neupflanzung von mindestens zwei hochstämmigen Bäumen verlangt.

Art. 16 Aufenthaltsbereich, Kinderspielflächen

¹ Der Vorgarten dient als Aufenthaltsbereich für die Bewohner der Baufelder 1 bis 4.

² Die Kinderspielflächen sind in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.

Art. 17 Übrige Umgebungsfläche

¹ Zugelassen sind sowohl individuell genutzte Sitzplätze, als auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche.

² Alle baulichen und pflanzlichen Elemente müssen sorgfältig gestaltet bzw. ausgewählt werden und sich gut in die Gesamterscheinung der Bebauung einfügen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 18 Parkierung

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

² Ausserhalb der Baufelder ist eine unterirdische Einstellhalle nur im Bereich des Vorgartens gestattet. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Oberirdische Autoabstellplätze sind in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.

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

Art. 19 Abfallentsorgung

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

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

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 20 Etappierung

¹ Die Bebauung der Baufelder 1 bis 4 muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.

² Die Bebauung der Baufelder 1 bis 4 darf nicht in Etappen realisiert werden.

Art. 21 Archäologisches Schutzgebiet

Das Areal liegt teilweise im archäologischen Schutzgebiet "Scheidgasse/Niesenmatte". Die Grösse, Ausdehnung und Art der archäologischen Reste im Boden muss vor der Detailplanung der Bauten untersucht werden. Je nach Ergebnis der Voruntersuchungen ist für allfällige Notgrabungen genügend Zeit einzuräumen.

Art. 22 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

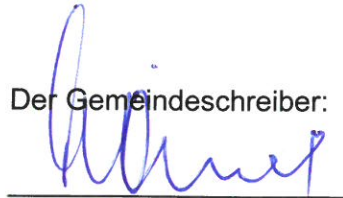
Kantonale Vorprüfung:	02.11.2011
Publikation im Amtsanzeiger:	29.12.2011
Öffentliche Planauflage:	29.12.2011 bis 27.01.2012
Einspracheverhandlungen:	Keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	02.02.2012

Namens der Gemischten Gemeinde Aeschi:

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

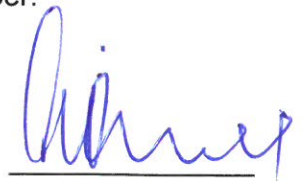


**Die Richtigkeit dieser
Angaben bescheinigt:**

Aeschi, den 20. MRZ. 2012

Der Gemeindeschreiber:

A. von Känel



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

am: 13. April 2012



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:

Elisabeth Bernard

13. April 2012

G.-Nr.

150 12 99

Mail:

elisabeth.bernard@jgk.be.ch

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

1. Die vom Gemeinderat von Aeschi bei Spiez am 2. Februar 2012 beschlossene Überbauungsordnung Baumgarten 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 Überbauungsordnung Baumgarten mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Aeschi bei Spiez (2 Ex.)

