

ÜBERBAUUNGSORDNUNG FÜR DIE
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT I
NACH ART. 93/94 BAUG.
BANNWÄLDLI MÜLENEN

ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET: ÜBERBAUUNGSPLAN
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ERLÄUTERUNGSBERICHT

MASSSTAB : 1 : 200 DATUM : 04.01.1994

ARCHITEKTURBÜRO HANS LAUENER AG
KRATTIGSTRASSE 31 3700 SPIEZ

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

VORPRÜFUNG VOM : 23.10.1993

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT 5.3.1994 IM ANZEIGER 4.3.1994

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT 9.3.1994 IM ANZEIGER 11.3.1994

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE 3.3.-5.4.1994

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM : -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 24.4.1994

NAMENS DES GEMEINDERATES

PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT :

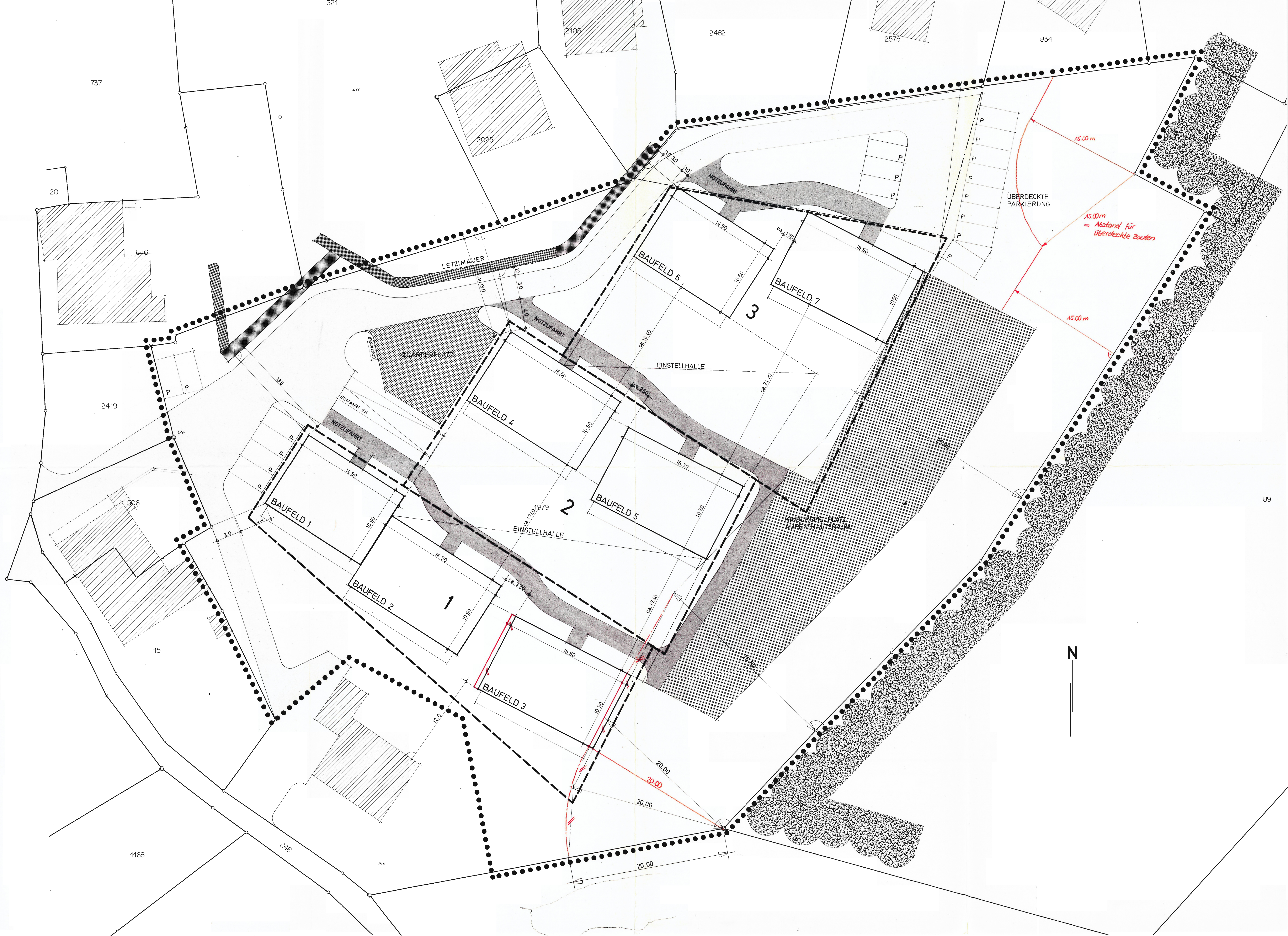
Reichenbach DEN 27.4.94 DER GEMEINDESCHREIBER: Ib. Müller

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG

IV. P. Müller 18. Juli 1994

LEGENDE :

- PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- PRIVATE HAUSZUFAHRT
- BAUFELDER 1-7 FÜR WOHNBAUTEN
- BAUFELDER FÜR UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLEN
- BAUETAPPEN 1-3
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- QUARTIERPLATZ / KINDERSPIELPLATZ / AUFENTHALT
- NOTZUFABRT
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- LETZIMAUER
- GRÜNLÄGEN
- BAUVERBOTSZONE
- WALDABSTANDSLINIE



Ende,
GEMEINDE REICHENBACH

UEBERBAUUNGSORDNUNG FÜR DIE
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT I
NACH ART. 93 / 94 BAUG.

BANNWAELDLI MUELENEN

UEBERBAUUNGS -
VORSCHRIFTEN

ZU UEBERBAUUNGSPLAN " BANNWAELDLI " PARZELLE NR. 1979
MUELENEN

ARCHITEKTURBUERO HANS LAUENER AG
KRATTIGSTRASSE 31 3700 SPIEZ

04. JANUAR 1994

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst den im Ueberbauungsplan punktierten Perimeter sowie die ausserhalb desselben dargestellte Hauszufahrt.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes WG2 der Gemeinde Reichenbach.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 7 für Hauptgebäude
- b) Bauetappen
- c) Unterirdische Parkierungsmöglichkeiten
- d) Lage und Abmessung der gemeinschaftlich genutzten Grün- und Aufenthaltsbereiche
- e) Die Lage der geschützten Letzi
- f) Der Raum der Hauszufahrt, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkierungsanlagen, der Fusswege, Plätze und Notzufahrten
- g) Container – Standort

Artikel 4

Nutzung

1. Es sind ausgewogene Anteile verschiedener Wohnungsgrössen vorzusehen.
2. Der Erstwohnungsanteil im Perimetergebiet beträgt 50% der Bruttogeschossfläche.
3. Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden.
4. Der Erstwohnungsanteil muss als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden

Artikel 5

Architektonische Gestaltung

1. Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
2. Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

GEBÄUDE

Artikel 6

a) Baupolizeiliche Masse

1. Die Geschosszahl beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.
2. Die Gebäudehöhe darf 7m, in Hanglagen mit 10 % und mehr Hangneigung talwärts 8 m nicht übersteigen.
3. Die maximale Gebäudelänge und die maximale Grundfläche sowie die maximalen Abstände werden durch die Baufelder bestimmt. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.
4. Der Zusammenbau der Gebäude in Baufeld 1 und 2 ist möglich.
5. Wintergarten sind generell gestattet, Ihre Abmessungen sind innerhalb des Vordaches frei.

Artikel 7

b) Dachgestaltung

1. Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden.
2. Die Neigung der Hauptdachflächen muss im minimum 25 Grad und darf im maximum 35 Grad a.T. betragen.
3. Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei eine kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.
4. Dacheinschnitte sind nur auf den einander zugewandten Dachflächen von zusammengebauten Gebäuden zugelassen.
5. Die weitere Dachgestaltung wird im GBR Art. 38 geregelt

Artikel 8

b) Parkierung

1. Die gemäss Art. 50 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in einer unterirdischen Einstellhalle, andererseits oberirdisch im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle (Besucherparkplätze) anzulegen.
2. Fahrradabstellplätze sind wenn möglich in den Wohnhäusern unterzubringen.

Artikel 9

c) Grünflächen

1. Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern die Ueberbauung.
2. Die Detailgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

ETAPPIERUNG

Artikel 10

Etappierung

Die Ueberbauung einer Bauetappe muss mit Umgebungsgestaltung als einheitliches Projekt eingereicht werden.

UMGEBUNG

Artikel 11

a) Kinderspielplatz Quartierplatz

1. Im Feld Aufenthaltsraum/Kinderspielplatz muss ein gemeinsamer Kinderspielplatz für verschiedene Altersstufen angelegt werden.
2. Im Feld Quartierplatz muss ein gemeinsamer Quartierplatz angelegt werden.

b) Letzi

1. Letzi und äussere Grabenmauer sind Schutzobjekte. Sie sind im Zuge allfälliger Bauarbeiten freizulegen, zu dokumentieren und anschliessend sichtbar zu konservieren. Die Ueberbauung hat angemessen auf diese Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen.
2. Der übrige Bereich der Parzelle Nr. 1979 ist rechtzeitig vor Beginn durch den archäologischen Dienst zu untersuchen und zu dokumentieren (möglicher Bereich des mittelalterlichen Städtchens).

c) Wald

1. Der Zugang zum benachbarten Wald ab Parzelle Nr. 89 und der Holzabtransport über die Erschliessung der Ueberbauung ist auf der ganzen Länge der gemeinsamen Marche zu gewährleisten und grundbuchlich sicherzustellen.

2. Rück- und Aushiebe zur Verminderung des Schattenwurfes oder aus anderen Gründen sind verboten. Die Bauherrschaften haben die Verzichtserklärung gemäss forstlichem Näherbaugesuch zu unterzeichnen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 12

Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu errichten. Einzelne Satellitenspiegel sind verboten.

siehe Genehmigung

Artikel 13

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die ~~kantonale~~ ~~Baudirektion~~ in Kraft (Art. 61 BauG).

*das Amt für
Gemeinden + Raumordnung*

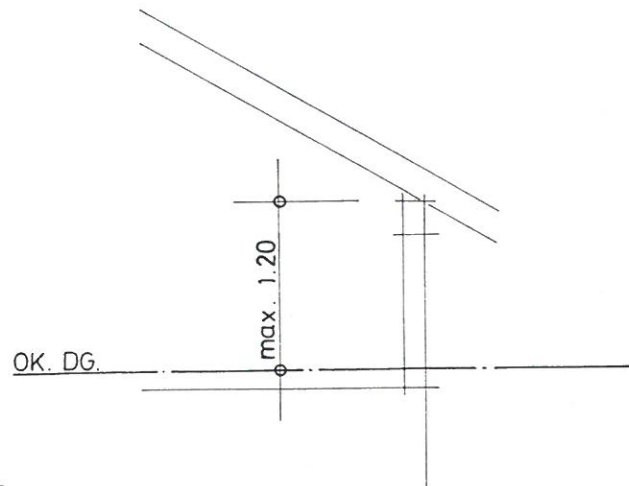
Artikel 14

Revision der Ueberbauungsvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 – 29 BauG anwendbar.

ANHANG

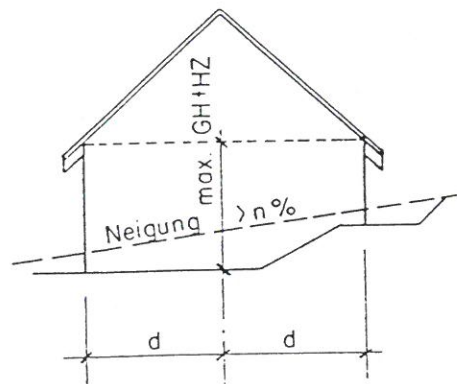
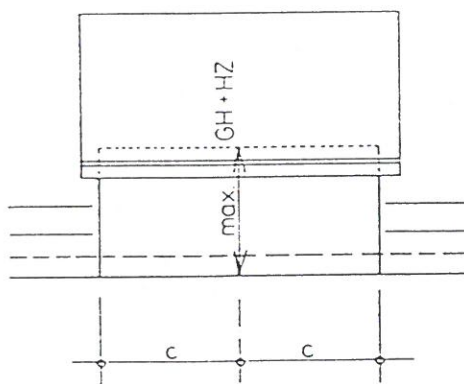
1. Kniewandhöhe Art. 6.1



2. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang Art. 6.2

n = Neigung für Hanglage min. 10%

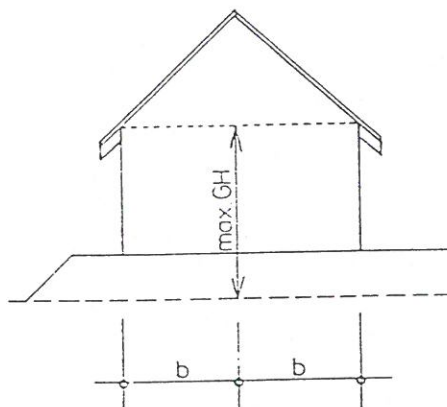
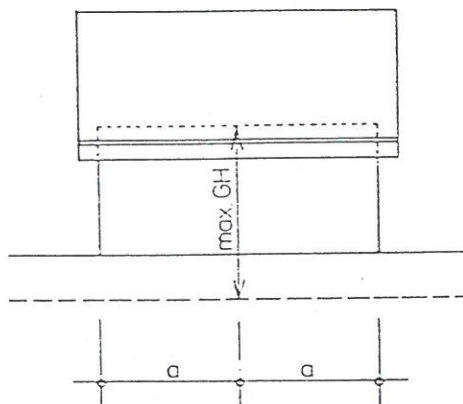
HZ = Höhenzuschlag 1 m



3. Gebäudehöhe Art. 6.3

----- gewachsenes Terrain

———— fertiges Terrain



GEMEINDE REICHENBACH

UEBERBAUUNGSORDNUNG FUER DIE ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT I NACH ART. 93 / 94 BAUG.

BANNWAELDLI MUELENEN

ERLAEUTERUNGS - BERICHT

ZU UEBERBAUUNGSPLAN " BANNWAELDLI " PARZELLE NR. 1979
MUELENEN



ARCHITEKTURBUERO HANS LAUENER AG
KRATTIGSTRASSE 31 3700 SPIEZ

04. JANUAR 1994

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Reichenbach wurde das "Bannwäldli" zur Zone mit Planungspflicht (Art. 92 Bau G) erklärt.



ZONENPLAN neuer Zustand 1: 5000

LEGENDE

-  23 Perimeter ZP-Änderung
-  Dorfkerzone
-  Wohn- und Gewerbezone
-  Wohn- und Gewerbezone, Gebiete mit Planungspflicht I
-  Gewerbezone
-  Perimeter Ortsbilschutzgebiet
-  Archäologische Schutzzone

Landschaftlich stellt dieses Baugebiet einige Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Erschliessung. Gesamthaft gesehen ist das "Bannwäldli" ein ruhiges, schön gelegenes Neubaugebiet, angelehnt an den alten Dorfkern von Mülmen (kleine Distanzen nach Frutigen – Spiez – Thun). Die Entfernung zum Dorf Reichenbach ist gering, die Distanz von ca. 1200 m kann gefahrenlos in ca. 20 Minuten zurückgelegt werden. Dementsprechend können die künftigen Bewohner des "Bannwäldli" gewisse infrastrukturellen Einrichtungen von Reichenbach (Schulen, öffentliche Dienste, Läden, usw.) benützen. Mülmen selbst bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und hat zwei Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel sind in 2 Minuten zu erreichen (z.Z. Bahn später Bus). Ferner haben sich in Mülmen einige kleinere Industrie- + Gewerbebetriebe angesiedelt, sowie auch eine Lehrlingsausbildungsstätte für das Autogewerbe. Im Zusammenhang mit dem NEAT – Ausbau sind zusätzliche Arbeitsplätze zu erwarten. Die Absicht neue Miet- + Eigentumswohnungen zu erstellen ist also erwünscht und zu begrüßen.

2. ZIELE

Aufgrund der sich stellenden Probleme und des Vorprüfungsberichtes vom 27.10.93 des AGR BEO, wurden für die Planung "Bannwäldli" folgende Zielsetzungen formuliert:

1. Die geplante Ueberbauung muss (unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit), gemessen an Konkurrenzobjekten, eine gute Wohn - + Siedlungsqualität aufweisen.
2. Die Bauten haben sich bei minimaler Erdbewegung, optimal ins Terrain einzufügen.
3. Um sich dem Nachfragebedarf anpassen zu können, muss die Ueberbauung in Etappen realisiert werden können.
4. Die öffentlichen Aussenräume der Ueberbauung sind durch baulich gestaltete Fussgängerbereiche sowie Spiel- und Sportflächen zu gestalten und in ihrer Nutzung klar zu definieren. Ein Dorfplatz mit zugeordneten gemeinsamen Einrichtungen ist vorzusehen.
5. Der Archäologische Dienst gibt im Schreiben vom 25.01.93 seine Auflagen bekannt, die hier zusammengefasst sind:

Letzi und Burg stehen unter dem Schutz des Bundes und des Kantons. Sie sind als "besonders schutzwürdige Objekte" gemäss Art. 10 BauG eingestuft und integral zu erhalten.

Bauten in der unmittelbaren Umgebung dürfen das Schutzobjekt nicht beeinträchtigen. Bodeneingriffe und Terrainveränderungen dürfen nur in Absprache mit dem Archäologischen Dienst und nach wissenschaftlicher Dokumentation durch diesen bewilligt werden.

Letzi und Burgmauerreste werden freigelegt, konserviert (als Sockelmauern) und sichtbar gemacht. Der ehemalige Burggraben wird angedeutet. Die minimalen Bauabstände zu Letzi und Grabenmauer betragen 5 m. Entlang der mittelalterlichen Mauern ist ein mindestens meterbreiter Grünstreifen vorzusehen.

6. Mit dem Schreiben der Forstinspektion Oberland vom 11.06.92 wurde die Voranfrage betreffend Waldabstand geregelt. Die Waldabstandslinie wurde gestützt auf die Voranfrage und des Vorprüfungsberichtes des AGR BEO vom 27.10.93 fest im Ueberbauungsplan übernommen und wird ab Parzellengrenze gemessen.

Der Zugang zum benachbarten Wald ab Parz. 89 und der Holzabtransport über die Erschliessung der Ueberbauung ist auf der ganzen Länge der gemeinsamen Marche zu gewährleisten und grundbuchlich sicherzustellen.

7. Um eine maximale Ausnützung des Terrains zu erhalten (bei den grossen Freiflächen gegeben durch die Wald- und Letziabstände) sind die Bauten trotzdem beschränkt zusammenzubauen.

8. Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 2419 und Nr. 506 mussten begrüsst werden betreffend der Erschliessung des "Bannwäldli". Grundbuchlich seit langer Zeit bestehende Dienstbarkeiten betreffend Karrwegrecht konnten mit beiden Eigentümern erweitert und geregelt werden.
9. Die private Hauszufahrt wird von den Grundeigentümern selber unterhalten, zusätzlich wird der Öffentlichkeit ein Durchgangsrecht entlang der Letzi grundbuchlich sichergestellt.
10. Das Bauverbot in der nördlichen Ecke der Parzelle ist als Last auf der Parzelle im Grundbuch eingetragen und musste berücksichtigt werden.

Modellfoto



3. BAUREGLEMENTSARTIKEL

Aus dem Baureglement der Gemeinde Reichenbach:

Artikel 45

Allgemeines

1. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleibt Art. 95, Abs. 4 BauG.
2. Ueberbauungsordnungen, die nur einen Teil der Zone umfassen, sind nicht zulässig.
3. Die ZPP I, II und III sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.
4. Die Kosten für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung sind von den beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen.

Artikel 46

Zone mit Planungspflicht I nach Art. 93/94 BauG., Bannwäldli, Mülönen

1. In der Zone mit Planungspflicht I wird die Erstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung in topografisch, besonnungs- und erschliessungsmässig schwieriger Situation bezweckt.
2. Art und Mass der Nutzung richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2 (Art. 40 BR).
3. Der Besonnung von Wohnungen im oberen Grundstücksbereich (Waldabstandslinie) ist die entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken.
4. Der westliche Siedlungsrand ist durch Bepflanzung zu gestalten.
5. Der bauliche Anschluss an den Dorfschutzperimeter Mülönen ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
6. Im unteren Bereich ist in geeigneter Lage ein kleiner Quartierplatz zu erstellen.
7. Ein Erstwohnungsanteil dieser Zone mit Planungspflicht kann durch den Gemeinderat festgelegt werden.
8. Es ist erwünscht, einen wesentlichen Teil des Wohnungsangebotes als Mietwohnungen mit verschiedenen Wohnungsgrössen anzubieten.
9. Die Bauten innerhalb der Zone sind einheitlich zu gestalten, dabei ist auf die angrenzende Dorfschutzzone Mülönen besondere Rücksicht zu nehmen. Für die Umgebungs-, Bau- und Dachgestaltung sind die Art. 16, 17, 18 und 26 BR massgebend.
10. Das Gebiet liegt in einem Bereich von wesentlichen archäologischen Funden (Letzi, Burggraben, Burgtrümmer etc.). Die Ueberbauungsordnung ist in enger Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern zu bearbeiten.