



EINWOHNERGEMEINDE BEATENBERG

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Ueberbauungsordnung 'Waldegg' mit Zonenplanänderung

Die Ueberbauungsordnung
beinhaltet:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan M 1/500



GENEHMIGUNG

Ueberbauungsordnung Waldegg mit Zonenplanänderung



Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan 1/ 500
- Ueberbauungsvorschriften

Juli 99

Inhaltsverzeichnis		Seite
Allgemein		
Wirkungsbereich	Art. 1	3
Stellung zur Grundordnung	Art. 2	3
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3	3
Bau und Gestaltung		
Eingliederung in die Landschaft	Art. 4	3
Architektonische Gestaltung	Art. 5	4
Baupolizeiliche Masse	Art. 6	4
Baulinien, Gebäudeabstände	Art. 7	4
Dachgestaltung	Art. 8	5
Fassaden und Konstruktion	Art. 9	5
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 10	5
Bepflanzung	Art. 11	5
Erschliessung	Art. 12	5
Ökologie und Landschaftsgestaltung		
Skipiste / ZÖN	Art. 13	6
Schutzgebiete allgemein	Art. 14	6
Schutzgebiet E1 (Empfindlichkeitsstufe 1)	Art. 15	7
Schutzgebiet E2 (Empfindlichkeitsstufe 2)	Art. 16	7
Weitere Bestimmungen		
Baugrube	Art. 17	7
Inkrafttretung	Art. 18	8
Genehmigungsvermerke		8

Allgemein

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten:

- für die bezeichneten Baufelder die Vorschriften des Baureglementes für die Gewerbezone.
- Für den restlichen Teil des Wirkungsbereiches, die Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Landwirtschaftszone.

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich festgelegt, Lage und Abmessung:

- a) der Baufelder für Gewerbebauten
- b) der Baufelder für Aufbauten
- c) des Baufeldes für Nebenbauten
- d) der Freihaltezone mit Schutzmauer
- e) der Skipiste mit Auslauf
- f) der strassenbegleitenden Baumstandorte
- g) des Schutzgebietes E1 (Empfindlichkeitsst. 1)
- h) des Schutzgebietes E2 (Empfindlichkeitsst. 2)

Bau und Gestaltung

Eingliederung in die Landschaft

Art. 4

Die Baufelder liegen am Rande eines ökologisch, ästhetisch und touristisch sehr wertvollen Gebietes.

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung entspricht dem Landschaftsraum, oben begrenzt durch die Lindenreihe, nördlich durch den Wald und im Westen durch die geplante Ueberbauung. Die

Ueberbauung soll durch das Baufeld (Aufbauten) die räumliche, westliche Begrenzung unterstreichen und mit einem schlichten Fassadenbild nicht dominieren.

Die baulichen Massnahmen haben so zu erfolgen, dass der ökologische Wert des Hoch- und Flachmoors nicht beeinträchtigt wird.

Es gilt insbesondere zu verhindern, dass mit den Baugruben der Wasserhaushalt gestört wird. Entsprechende Schutzmassnahmen sind vorzusehen.

Architektonische Gestaltung

Art. 5

Die Anlage bildet den nördlichen Abschluss der Bauzone Waldegg und liegt an einer gut einsehbaren Stelle. Die Auf- und Nebenbauten, sind mit besonderer Sorgfalt als bauliche Einheit zu gestalten.

Die Gesamtanlage (Sockelgeschoss mit eingeschossigen Aufbauten) ist mittels Geländemodellierung und Baumreihe optimal ins Gelände einzupassen.

Baupolizeiliche Masse

Art. 6

1 Das Baufeld A (Sockelgeschoss) ist für die reine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es gilt eine effektive Gebäudehöhe von 1207 Meter über Meer, gemessen an der Brüstung. Ausnutzungsziffer besteht keine. Für Arbeitsplätze sind die Artikel 62 ff BauV einzuhalten. Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baufeldes frei.

2 Das Baufeld B (Aufbauten) ist für die gewerbliche, wie auch für betriebsnotwendige Wohnnutzung vorgesehen. Es gilt eine Gebäudehöhe von 4.50 m (ab Brüstung Sockelgeschoss) oder eine absolute Höhe von 1211.50 m über Meer.

3 Das Baufeld C (Nebenbau) ist vorgesehen für touristische Infrastruktur wie Kiosk, Warteraum etc. und ist nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen gedacht. Es gilt eine Gebäudehöhe von 3 m.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)

Baulinien, Gebäudeabstände

Art. 7

Im Baufeld B ist die nördliche Fassade auf die im Plan eingezeichnete Gebäudelinie zu. Es sind keine Gebäudeabstände innerhalb des Baufeldes erforderlich auch wenn unterschiedliche Nutzun-

gen vorgesehen werden. Ausschlaggebend für das Baufeld B ist die einheitliche Erscheinung des Aufbaues.

Dachgestaltung

Art. 8

Für das Baufeld A ist das Flachdach zwingend. Werden keine Aufbauten vorgesehen, so ist das Dach zu begrünen. Materialien dürfen keine deponiert oder gelagert werden.

Für die Aufbauten und den Nebenbau (Bau Feld B+C) ist ein Flach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 15 Grad vorzusehen. Lukarnen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Fassaden und Konstruktion

Art. 9

Für Bau Feld A gilt eine massive Bauweise. Für Bau Feld B+C ist eine Leichtbauweise (Holz) zwingend.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 10

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan Einzureichen. Folgendes ist darin festzuhalten:

- Zufahrt, mit Skipiste und Skipistenauslauf
- Begrünung der Flächen
- Heckenpflanzung (Ersatzmassnahme)
- Baumreihe entlang der Kantonsstrasse
- Schutzmauer
- Parkierung, Wenden und Gebäudeerschliessung

Bepflanzung

Art. 11

Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Hecken gelten als Ersatzmassnahmen für den Eingriff in den Flachmoorteil und sind im Rahmen der Ueberbauung (erster Baueingriff) vorzunehmen.

Erschliessung

Art. 12

Die Erschliessung ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Für das Bau Feld B kann für Zulieferung die Skipiste verwendet werden.

Grundsätzlich hat aber die interne Erschliessung über das Bau Feld A zu erfolgen.

Westlich des Baufeldes B, in dem Schutzgebiet E2 sind keine Erschliessungsanlagen gestattet.

Ökologie und Landschaftsgestaltung

Skipiste / ZÖN

Art. 13

Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Skipiste ist eine Zone für öffentliche Nutzung. Sie ist dem Schutzgebiet E2 überlagert und dient zugleich als Erschliessungsweg für den Unterhalt des Schutzgebietes E1 + E2.

Ebenfalls überlagert sie (ZÖN) die Einfahrt zur Ueberbauung (Auslaufbereich der Skipiste). Es ist sicherzustellen, dass der Skipistenauslauf bis zur Busshaltestelle gewährleistet bleibt. Die Verwendung als Materialdeponie oder Parkplatz ist untersagt.

Im Bereich der Schutzgebiete ist die Verwendung von künstlichen Schneeverfestigern verboten.

Schutzgebiete allgemein

Art. 14

Die Schutzgebiete E1 + E2 (Empfindlichkeitsstufe 1 + 2) sind Biotop von kantonaler Bedeutung und im Sinne von Art. 86 BauG, Art. 18 NHG, Art. 16, 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.

Das Biotop, (Hochmoor, Flachmoor und Pufferstreifen) ist in seinem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Generell gelten die folgenden Bestimmungen:

- die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art sind untersagt.
- Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt (siehe Ausnahmen), Haus-, Garten- und Ernteabfällen, Mist und andere Fremdgegenstände ist untersagt.
- Die Zufuhr von Wasser darf in keiner Art und Weise beeinträchtigt werden. Ebenso dürfen die Flächen weder oberirdisch noch unterirdisch entwässert werden.
- Zur Verbesserung des Bestandes ist auf der halben Fläche (E1 + E2) jeweils alle 2 Jahre abwechselnd mindestens ein Säuberungsschnitt vorzusehen.

Schutzgebiet E1
Empfindlichkeitsst. 1

Art. 15

Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen gelten für das Schutzgebiet E1 die folgenden zusätzlichen Regelungen:

- Zum Schutze des Flachmoorteils ist im Bereich des Vorplatzes eine Mauer vorzusehen, welche den Wasserauslauf verhindert (im Ueberbauungsplan festgelegt).
- Die Beweidung ist nicht zugelassen (über Ausnahmen entscheidet das Naturschutzinspektorat)
- Das Schutzgebiet E1 ist jährlich einmal im Herbst zu mähen. Das Gras ist abzuführen. Weitere Nutzungsaufgaben sind im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages mit dem Kanton zu vereinbaren.

Schutzgebiet E2
Empfindlichkeitsst. 2

Art. 16

Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen gelten für das Schutzgebiet E2 die folgenden zusätzlichen Regelungen:

- Die Beweidung ist ab dem 15. Mai bis Ende September zugelassen.
- Hinterfüllungs- und Ueberdeckungsmaterial darf im Rahmen der Bautätigkeit im Baufeld A, im Schutzgebiet E2 kurzfristig deponiert werden.

Weitere Bestimmungen

Baugrube

Art. 17

Die Aushubarbeiten haben so zu erfolgen, dass die Schutzgebiete keinen Schaden nehmen. Insbesondere der Wasserhaushalt nicht gestört wird.

Zur Beurteilung der notwendigen Schutzmassnahmen, sind vor Baubeginn, in Absprache mit dem Naturschutzinspektorat, Sondierschlitzte zu erstellen.

Gestützt auf die Resultate werden die notwendigen Schutzvorkehrungen durch das Naturschutzinspektorat verfügt.

Baugesuche sind jeweils vor ihrer Publikation dem Naturschutzinspektorat zur Stellungnahme vorzulegen.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 18

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung
des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft
(Art. 110)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 10.12.98 bis 8.1.99

Vorprüfung vom 27.4.99

Publikation im Amtsblatt vom 11.5.99, im Amtsanzeiger vom 14. u. 20. Mai

Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 14.5.99 bis 14.6.99

Einspracheverhandlungen am _____ Rechtsverwahrungen _____

Erledigte Einsprachen _____ Unerledigte Einsprachen _____

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18.6.99

Namens der Einwohnergemeinde Beatenberg

Präsident _____ Sekretär _____

Tom B. 

IS W. 

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Beatenberg, den 22.9. die Gemeindeschreiberin: IS W. 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ueberbauungsordnung "Waldegg" Mit Zonenplanänderung

Genehmigung

Legende

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- [Hatched Box] Baufeld A für unterirdische Gewerbebauten und Lagerhallen. Bauhöhe max. 1207.00 über MM.
- [Hatched Box] Baufeld B für oberirdische Aufbauten für gewerbliche, oder Wohnnutzung. Bauhöhe max. 12130 über MM.
- [White Box] Baufeld C für Nebenbauten
- [Dotted Box] Skipiste / ZöN
- [Dashed Box] Schutzgebiet E1
- [Dashed Box] Schutzgebiet E2
- [Hatched Box] Baulinie mit Anbaupflicht für unterirdische Bauten
- [Hatched Box] Baulinie mit Anbaupflicht für oberirdische Aufbauten
- [Hatched Box] Kernbereich Hochmoor
- [Dashed Box] Sichtlinien
- [Circle with Dot] Bäume neu (Bergahorn, Linde, Esche)
- [Circle with Dot] Bäume vorhanden
- [Circle with Dot] Buschpflanzungen neu
- [Circle with Dot] Parkierung / Wenden

Genehmigungsvermerke
Mitwirkung vom 10.12.98 bis 8.1.99
Vorprüfung vom 27. 4. 99
Publikation im Amtsblatt vom 1. 5. 99, im Amtsanzeiger vom 14. u. 20. 5. 99
Öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 14. 5. 99 bis 14. 6. 99

Einspracheverhandlungen am _____ Rechtsverwahrungen _____
Erledigte Einsprachen _____ Unerledigte Einsprachen _____

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18.6.99
Namens der Einwohnergemeinde Beatenberg
Präsident Sekretär Tom Pühl R. Walder
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
Beatenberg, den 22.9.99 die Gemeindeschreiberin: R. Walder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
26. Okt. 1999

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan 1/ 500
- Ueberbauungsvorschriften

