

Einwohnergemeinde Beatenberg

Überbauungsordnung ehemaliges Schulhaus Schmocken

westlicher Teil der ZPP 7 «Areal Schmocken»

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:200
- **Überbauungsvorschriften**

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt 1:200 vom 06.12.2019 / rev. 23.03.2020
- Dossier Qualitätssicherung

April 2020 / rev. 25.11.2020 / 25.01.2021 / 23.02.22

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung
Hälteli 393, 3803 Beatenberg

Auftraggeberin:

Gemeinnützige Genossenschaft Alterswohnen Beatenberg GGAB
p.A. Obere Matte 386, 3803 Beatenberg
im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Beatenberg

Verfasser:

Fahrni Architekten AG, Oberdorfstrasse 30, 3612 Steffisburg
Telefon 033 437 52 42, FAX 031 437 52 33
www.fahrniarch.ch office@fahrniarch.ch

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «ehemaliges Schulhaus Schmocken» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung einer gut gestalteten, optimal in das Orts- und Strassenbild eingegliederten, verdichteten Überbauung unter Einbezug des bestehenden ehemaligen Schulhauses Schmocken.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «ehemaliges Schulhaus Schmocken» (westlicher Teil der ZPP 7 «Areal Schmocken») ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

- ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 38 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP 7 «Areal Schmocken»).
- ² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Beatenberg.

Art. 4

Richtprojekt

Das im Rahmen des Gutachterverfahrens «ZPP7 Areal Schmocken, Beatenberg» erarbeitete Richtprojekt vom 23.03.2020 ist als orientierende Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

Art. 5

Inhalte des Überbauungsplanes

- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - Wirkungsbereich der UeO „ehemaliges Schulhaus Schmocken“
 - Baubereiche B1, B2 und B3, Lage und Abmessung
 - Baubereich «Ausragungen»
 - Baulinien mit Anbaupflicht
 - Firstrichtung auf Hauptbauten
 - Siedlungsgrünraum
 - geschützte Einzelbäume
 - Begegnungszone, Lage und Abmessung
 - maximaler Bereich für siedlungsinterne Erschliessung
 - Bereich oberirdische Besucherparkplätze mit Lage der Zu- und Wegfahrt
 - Bereich Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, Lage und Abmessung
 - öffentliche Detailerschliessung Birchi / Sack
- ² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
 - siedlungsinterne Erschliessung
 - Bereich für Tiefgarage
 - bestehende Trockenmauer
 - Bereich E zur Neugestaltung Einmündungsbereich
 - Wirkungsbereich der ZPP 7 «Areal Schmocken»

- Art. 6**
- Art der Nutzung**
- ¹ Es gelten die Nutzungsarten im Sinne der Bestimmungen der Kernzone K sowie Altersheime, betreutes und altersgerechtes Wohnen mit entsprechenden Infrastrukturanlagen und ergänzende Dienstleistungen (Mittagstisch, Spitex, Physiotherapie, Coiffeur und dgl.).
 - ² Der Erstwohnungsanteil beträgt in allen Baubereichen 100%.
 - ³ Der Begriff der Erstwohnung richtet sich nach den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), der dazugehörigen Ausführungsverordnung (ZWV) sowie dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Baurecht.
- Art. 7**
- Mass der Nutzung**
- ¹ Im Baubereiche B1 ist für das zulässige Nutzungsmass das bestehende Volumen massgeblich. Innerhalb des vorhandenen Volumens dürfen alle Geschossflächen (GF) einer Hauptnutzung zugeführt werden.
 - ² In den Baubereichen B2 und B3 ergibt sich das maximal zulässige Nutzungsmass aus den festgelegten Baubereichen und Höhen. Zulässig sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
 - ³ Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m.
- Art. 8**
- Baubereiche**
- ¹ Die Baubereiche B1, B2 und B3 bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten.
 - ² In den Baubereichen B2 und B3 dürfen die zulässigen Masse (Breite/Länge) im Maximum bis zu 15% unterschritten werden.
 - ³ Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Aussentreppen, Gebäudeteile für den Sonnen und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen B1, B2 und B3 auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragungen» überragen.
 - ⁴ Im Baubereich B1 dürfen bestehende Dachvorsprünge und Balkone in der heutigen Abmessung die Baubereichsgrenzen B1 überragen. Der nordseitige, unterirdische Anbau kann rückgebaut werden.
- Art. 9**
- Höhen und Referenzpunkte**
- ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) beträgt in den Baubereichen B1, B2 und B3 max. 11.0 m,
 - ² Ausgehend vom bestehenden Schulgebäude sind die Hauptbauten dem Terrainverlauf folgend in ihrer Höhe abgestuft. Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) gelten folgende Referenzpunkte:

	oberer Referenzpunkt	unterer Referenzpunkt
- Baubereich B1	1'143.55 m.ü.M	1'143.00 m.ü.M
- Baubereich B2	1'142.30 m.ü.M	1'141.55 m.ü.M
- Baubereich B3	1'141.10 m.ü.M	1'140.40 m.ü.M
 - ³ Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten beträgt maximal 1.0 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.

Art. 10**Unterirdische Bauten
und Unterniveaubauten**

- ¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einhalten (innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss kein Grenzabstand eingehalten werden).
- ² Tiefgaragen müssen mit Ausnahme der Erschliessung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 11**Kleinbauten**

- ¹ Kleinbauten (Velounterstände, Geräteschuppen, Elemente der Aussenraumgestaltung etc.) dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- ² Die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) ist begrenzt auf max. 30 m²
- ³ Es gilt eine traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe (Fh tr / FH gi) von max. 3.0 m.
- ⁴ Der Grenzabstand beträgt min. 2.0 m. Das Freihalten der Sichtbermen gemäss VSS-Normen bleibt vorbehalten. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 12**Gestaltung allgemein**

- ¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass zusammen mit dem bestehenden ehemaligen Schulhaus eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Aussenraumqualität ist dabei gebührend Beachtung zu schenken.
- ² Das ehemalige Schulhaus im Baubereich B1 ist im Charakter und in seiner Identität zu erhalten. Bei der Umnutzung und Erneuerung müssen die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes gewahrt und die zeittypischen Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.
- ³ Für Hauptbauten in den Baubereichen B2 und B3 gelten folgende Gestaltungsbestimmungen:
 - Die Gebäude müssen bezüglich Volumetrie, Typologie und Materialisierung aufeinander abgestimmt werden.
 - Es sind ruhige, schlichte Baukörper zu realisieren. Für die Materialisierung der Fassaden ist Holz in Verbindung mit Sichtbeton zu verwenden.
 - Balkone, als ergänzende Elemente, sind übereinanderliegend vor die Hauptbauten gestellt. Sie dürfen in ihrer Höhe die Dächer der Hauptbauten nicht überragen.
- ⁴ Sichtbare Antennen und Parabolspiegel sind untersagt.
- ⁵ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art.16 BR) oder den Fachexperten des Gutachterverfahrens «ZPP7 Areal Schmocken, Beatenberg» zu unterbreiten.

Art. 13**Dachgestaltung**

- ¹ In den Baubereichen B2 und B3 sind die Dächer als symmetrische Schrägdächer auszubilden. Die Neigung beträgt, in Abstimmung mit dem Dach des bestehenden ehemaligen Schulgebäudes, 23.5°. Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan geregelt.
- ² In den Baubereichen B2 und B3 beträgt das minimale Mass der Dachvorsprünge 80 cm, das maximale Mass beträgt 160 cm.

- ³ Zur Belichtung von Dachräumen dürfen ausschliesslich Dachflächenfenster verwendet werden. Mehrere Dachflächenfenster in der gleichen Dachfläche sind mit einheitlichem Format, auf der gleichen horizontalen Höhe zulässig.
- ⁴ Für Kleinbauten sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit maximaler Dachneigung von 6° gestattet.

Art. 14

Freiräume

- ¹ Die Freiräume der Überbauung sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- ² Im Siedlungsgrünraum sind Kleinbauten und Anlagen zulässig wenn sie der allgemeinen Nutzung und Möblierung als Park- und Freizeitanlage dienen.
- ³ Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Grünbereich sind naturnahe Wiesen anzulegen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zur angrenzenden Landschaft entsteht. Der Vernetzung der Lebensräume ist Beachtung zu schenken.
- ⁴ Erschliessungs- und Hofflächen sind nach Möglichkeit mit durchlässigen Materialien zu versehen. Die Bodenversiegelung ist auf das Minimum zu beschränken.
- ⁵ Die bestehende, ortstypische Trockenmauer im Bereich der Hauptstrasse ist zu erhalten. Eine partielle Öffnung für die Ein- / Ausfahrt zum Hofbereich und zu den oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist gestattet.
- ⁶ Im Siedlungsgrünraum ist auf Stützmauern zu verzichten. Ausgenommen sind Bereiche für Hauszugänge sowie Stützmauern bei der Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle. Neue Stützbauwerke sind in Beton auszuführen.
- ⁷ Die Begegnungszone mit den geschützten Bäumen dient als Treffpunkt und Ort des Aufenthalts. Sie ist so zu gestalten, dass eine Adressbildung für das gesamte Areal entsteht. Als Platzbelag sind naturnahe, durchlässige Materialien zu verwenden. Die im Überbauungsplan verorteten Bäume der ehemaligen Allee sind geschützt. Bei Fällung oder Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- ⁸ Durch Reduktion der Belagsfläche im Bereich E soll die Einmündung der Detailerschliessungsstrasse Birchi/Sack in die Hauptstrasse massstäblicher gestaltet werden. Die gewonnene Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

Art. 15

Arealerschliessung

- ¹ Die Arealerschliessung erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungspunkte.
- ² Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der öffentlichen Detailerschliessung Birchi / Sack.
- ³ Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Bereich der internen Siedlungerschliessung.

Parkierung	Art. 16 ¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (AP_M) und Abstellplätzen für Fahr- und Motorräder (AP_F) richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme der im Überbauungsplan festgelegten Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage anzuordnen. Die Erschliessung erfolgt über die im Überbauungsplan verorteten Ein- und Ausfahrten. ³ Die Abstellplätze für Fahrräder sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Tiefgarage, im Bereich der Siedlungserschliessung sowie des Platzes mit öffentlichem Charakter anzuordnen.
Lärmschutz	Art. 17 Im Wirkungsbereich der UeO „ehemaliges Schulhaus Schmocken“ gilt unabhängig der Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
Energieversorgung	Art. 18 Für die Energie- und Wärmeversorgung gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung und die Bestimmungen der Grundordnung.
Realisierung in Bauetappen	Art. 19 ¹ Die ZPP 7 „Areal Schmocken“ ist in zwei Teilüberbauungsordnungen unterteilt. Die Realisierung der Bebauung im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung „ehemaliges Schulhaus Schmocken“ (westlicher Teil der ZPP 7) kann in mehreren funktional und gestalterisch schlüssigen Bauetappen erfolgen. ² Zusammen mit dem Baufeld B2 ist die östlich vom Schulhaus gelegene Begegnungszone und die damit verbundene Erschliessung der unteren Ebene zu realisieren. ³ Für den Baubereich B2 wird für die Zwischenphase (bis zur Realisation der unterirdischen Einstellhalle) ein Bereich für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge (AP_M) ausgeschieden.
Inkrafttreten	Art. 20 Der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	14.10.2020
2. Vorprüfung vom	09.02.2022
Publikation im Amtsblatt vom	30.03.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	31.03.2022 und 07.04.2022
Öffentliche Auflage vom	31.03.2022 bis 02.05.2022
Eingegangene Einsprachen	keine
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.06.2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident
Roland Noirjean

R. Noirjean

Die Gemeindeschreiberin
Sonja Fuss

S. Fuss

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Beatenberg, *7.7.2022*

Die Gemeindeschreiberin
Sonja Fuss

S. Fuss

**Genehmigt durch das Kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

20. Feb. 2023

[Signature]

