

# **ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 28 «UNDEREM BÄRG II»**

## **ÜBERBAUUNGS - VORSCHRIFTEN**

Die Überbauungsordnung Nr. 28 « UNDEREM BÄRG II»  
umfasst:

- Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht (zur Erläuterung)

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkungsbereich            | <p>Art. 1<br/>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem quadrierten Perimeter gekennzeichnet. Er umfasst die Zone mit Planungspflicht ZPP "Underem Bärig II" gemäss Zonenplan und Art. 55 des Gemeindebaureglementes (GBR)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stellung zur Grundordnung  | <p>Art. 2<br/>Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das GBR, insbesondere die Bestimmungen für die Wohnzone W2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zweck                      | <p>Art. 3<br/>1. Die Überbauungsordnung bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert. Sie soll die Aussicht vom Spazierweg und Durchblicke von der Beatenbergstrasse an den Harderfuss gewährleisten.<br/>2. Die Überbauungsordnung bestimmt vor allem die Grösse und Anordnung der Bauvolumen, die Gliederung und Gestaltung der Aussenräume und die Erschliessung.</p>                                                                                                                                                                                     |
| Waldgrenze/<br>Waldabstand | <p>Art. 3A<br/>Im Bereich der UeO ist die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10.2 WaG eingezeichnet. Der Waldabstand beträgt 15 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wanderweg                  | <p>Art. 3B<br/>An der westlichen Grenze des Überbauungsplangebiets besteht ein markierter Wanderweg (Parz. 1698) als Bestandteil der markierten Wanderrouen. Seine Wegsubstanz ist zu erhalten. Allfällige bauliche Massnahmen sind mit dem OIK 1 im Einvernehmen mit den Berner Wanderwegen festzulegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sektoren                   | <p>Art. 4<br/>1. Im westlichen Teil des Überbauungsplangebiets besteht momentan keine Bauabsicht. Das Gebiet wird deshalb in zwei Sektoren unterteilt: Sektor A umfasst die Parzellen Nr. 1434, 1698 und 2001. Hier werden nur die Zusammenhänge zum Sektor B geregelt. Bei vorliegen von Bauabsichten und Überbauungsstudien kann für diesen Sektor später eine Überbauungsordnung erstellt werden, welche sich in die vorliegende integriert. Sektor B umfasst die Parzelle Nr. 1225.<br/>2. Als minimaler Grenzabstand zwischen den beiden Sektoren sind gegenseitig 4m einzuhalten.</p> |

**BESTIMMUNGEN SEKTOR A:**

- Sektor A
- Art. 5
1. Das bestehende Gebäude ist schützenswert und in eine Neuüberbauung zu integrieren. Bauliche Änderungen und Anpassungen sind nach GBR und den Vorschriften der Zone W2 möglich.
  2. Für Neubauten muss für diesen Sektor eine separate Überbauungsordnung erstellt werden unter Einhaltung der ZPP Vorschriften (Art. 55 GBR) und in Einfügung in die Überbauungsordnung des Sektors B.
  3. Für die Erschliessung des Gebietes ist die Zufahrt auf der Sektorengrenze zu benutzen.

**BESTIMMUNGEN SEKTOR B:**

- Sektor B  
Planinhalt
- Art. 6
- Im Sektor B des Überbauungsplans sind verbindlich geregelt:
- Bauten und Anlagen / Nutzung
- maximale Begrenzung der Baufelder für Wohnbauten
  - Baufeldnummer
  - maximale Höhe der Erdgeschosskote m.ü.M.
  - Firstrichtung Satteldach
  - Flachdach mit Attika
  - Balkonzone
  - Wintergartenzone
  - Pergolazone
  - unterirdische Bauten ausserhalb Baufelder
  - bestehendes, abzubrechendes Gebäude
  - Bereich für Gemeinschaftsraum
- Erschliessung
- Fahrbereich Hauszufahrt
  - Rampe zu Einstellhalle
- oberirdische Autoabstellplätze
- Zu- und Wegfahrten
  - ungefähre Lage siedlungsinterner Fusswege
- Bereich für öffentliches Trottoir 2m
- Aussenräume / Bepflanzung
- ungefähre Lage zwingend neu zu pflanzender Hochstammbäume
  - ungefähre Lage zwingend neu zu pflanzender Hecken
  - Bereich für Spielfläche nach Art 46 BauV
  - Kinderspielplatz
  - Siedlungsplatz
  - private Grünbereiche/Gärten
- Als Hinweise sind aufgeführt:
- ungefähre Lage der Containerstandplätze
  - ungefähre Lage der Fluchttreppe aus Einstellhalle
  - Historischer Weg nach ZP Teil Landschaft
  - Aussichtspunkt
  - bestehende Bauten
  - Wald
  - Baulinie (wird im Sektor B aufgehoben)
- Art. 7
- Architektonische Gestaltung der
1. Die Neubauten sind bezüglich Gliederung, Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen. Sie sollen

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neubauten                       | als einfache und zeitgemässe Wohnbauten in Erscheinung treten.<br>2. Nebenbauten (Pergola, gedeckter Sitzplatz, Velounterstand) haben sich in Material- und Farbwahl in die Überbauung zu integrieren.<br>3. Bei Etappierung ist die erste Bauetappe bezüglich Gestaltung von Bauten und Aussenraum wegleitend und ihr Konzept verbindlich für die weiteren Etappen.<br>4. Es sind Satteldächer oder Flachdächer mit Attika erlaubt.                                                                                                                                                                                                   |
| Nutzungsart                     | Art. 8<br>es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nutzungsmass<br>Volumenziffer   | Art. 9<br>1. Baufelder und Geschosszahl regeln das maximale Nutzungsmass.<br>Die maximale Volumenziffer von 2.3 ergibt ein maximales Gebäudevolumen vom 20'907 m <sup>3</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baulinie/Baufelder              | Art. 10<br>1. Die Baulinie wird im Sektor B aufgehoben.<br>2. Baufelder regeln die maximalen Gebäudelängen und -tiefen sowie die Grenz-, Strassen- und internen Gebäudeabstände. Sie ersetzen die bestehende Baulinie entlang der Beatenbergstrasse.<br>2. Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Baupolizeiliche<br>Bestimmungen | Art. 11<br>1. Die Geschosszahl beträgt 2 plus Attika oder Dachausbau.<br>2. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Baufeldern 1-6: 6.50m, in den Baufeldern 7 und 8: 7.00m ab maximale Höhe der Erdgeschosskote.<br>3. Die maximale Höhe der Erdgeschosskote (OK fertig) wird pro Baufeld festgelegt und im Überbauungsplan angegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Satteldach                      | Art. 12<br>1. In den Baufeldern 1 bis 6 wird ein symmetrisches Satteldach vorge-schrieben. Die Firstrichtung wird im Überbauungsplan vorgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Flachdach/Attika                | Art. 13<br>In den Baufeldern 7 und 8 sind Flachdächer mit Attiken zu erstellen. Die Attika kann ein Flachdach oder ein bis zu 5 Grad gegen die Eingangs-seite geneigtes Pultdach haben. Nicht begehbare Flachdachbereiche sind zu begrünen.<br>2. Die maximale Höhe des Attikageschosses beträgt 3.50m ab Ober-kante Decke des Obergeschosses. Bei Pultdach darf die gehobene, und von der Fassade zurückspringende Vorderseite um 50 cm höher sein.<br>3. Die Fassade darf rückseitig und seitlich auf die darunterliegende Fassadenflucht gestellt werden, die Bruttogeschossfläche jedoch maxi-mal 2/3 des Obergeschosses betragen. |
| Erker                           | Art. 14<br>Erker dürfen an den Stirnseiten der Baufelder 1 - 6 max. 1m und in einer max. Länge von 3m über das Baufeld hinausragen. Offene Treppen-häuser bei Baufeld 7 und 8 dürfen max. 2.50 m tief und in einer max. Breite von 3 m über das Baufeld hinausragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Balkone                         | Art. 15<br>1. Balkone dürfen in den Balkonzonen bis max 2.50m über das Baufeld herausragen. In den Baufeldern 7 und 8 maximal auf 50% der Fassaden-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>länge.</p> <p>2. in diesem Bereich sind auch Sichtschutzwände in der Höhe von 2m gestattet; diese dürfen auf die Grenze gestellt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wintergartenzone                                | <p>Art. 16</p> <p>1. Ein eingeschossiger Wintergarten (Wände und Dach aus Glas) mit maximaler Höhe von 3m darf in der Wintergartenzone bis an die Grenze gebaut werden.</p> <p>2. Auf der Grenze kann eine Sichtschutzwand erstellt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pergolazone                                     | <p>Art. 17</p> <p>Eine Pergola von maximal 3m Tiefe und 2.40m Höhe darf in der Pergolazone erstellt werden. Ein gedeckter Sitzplatz von maximal 3 x 3m ist zulässig und darf bis an die Grenze gebaut werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Unterirdische Bauten                            | <p>Art. 18</p> <p>1. Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder und im Bereich für unterirdische Bauten ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Fluchttreppen dürfen überdacht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bestehendes Gebäude                             | <p>Art. 19</p> <p>Das bestehende Gebäude darf abgebrochen werden, zwingend mit der Überbauung des Baufeldes 7.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Spielflächen /<br>Bereich für Gemeinschaftsraum | <p>Art. 20</p> <p>1. Im Ueberbauungsplan sind eine Spielwiese (Bereich für Spielfläche nach Art. 46 BauV) und ein Kinderspielplatz ausgeschieden. Zum Schutz wandernder Amphibien wird in diesem Bereich ein Feuchtbiotop von 10 m<sup>2</sup> als Laichgelegenheit entlang des Waldrandes erstellt und unterhalten. Diese Flächen sind als unüberbaute Freiräume zu erhalten.</p> <p>2. Im Bereich für Gemeinschaftsraum darf ein eingeschossiges Gebäude von maximal 3.50 m Höhe erstellt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| Etappierung                                     | <p>Art. 21</p> <p>1. Eine Etappierung der Bauten hat von Westen nach Osten zu erfolgen. Es dürfen maximal drei Etappen erfolgen. Die Grösse der Etappe ist frei.</p> <p>2. Anforderungen an die Etappen:</p> <p>a) die Hauszufahrten, Parkierung und Anlieferung sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss BauV. Art. 42 - 46 bzw. Art. 20 dieser Vorschriften müssen für die Gesamtheit der realisierten Etappen nachgewiesen werden. Ihre Realisierung und ihr Unterhalt muss mit privatrechtlichen Verträgen und mit klarer Kostenregelung vor der Realisierung geregelt und sichergestellt werden.</p> <p>b) die im Bereich der Etappe vorgesehenen zwingenden Pflanzungen müssen mit dem Bau dieser Etappe ausgeführt werden.</p> |
| Umgebungsgestaltungsplan                        | <p>Art. 22</p> <p>Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 13 des GBR einzureichen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fusswege                                        | <p>Art. 23</p> <p>1. Entlang der Beatenbergstrasse wird ein 2m breiter Bereich für ein eventuell später durch die Gemeinde zu erstellendes öffentliches Trottoir reserviert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

- 
2. Die siedlungsinternen Fusswege müssen innerhalb der jeweiligen Bauteappen erstellt und der Anschluss ans öffentliche Wegnetz jederzeit sichergestellt werden.
- Parkierung      Art. 24  
1. Die für die effektiv realisierte Anzahl Wohnungen erforderliche Anzahl Abstellplätze für Autos und Zweiräder regeln die zur Zeit der Baueingabe gültigen Bestimmungen.  
2. Die Parkierung erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle zwischen den Baufeldern. Für Besucher (6 PP) und Bewohner (4 PP) werden 10 oberirdische Parkplätze erstellt  
3. Die Abstellplätze für Zweiräder sind innerhalb der Baufelder oder im Untergeschoss vorgesehen. Hauseingangsseitig darf ein Unterstand von maximal 2m Tiefe, maximal 2.20m hoch erstellt werden.  
4. Im Überbauungsplan wird die ungefähre Lage von drei Containerstandplätzen bezeichnet. Sie dürfen seitlich umschlossen werden.
- Erschliessungsleitungen      Art. 25  
Die Basiserschliessungsleitungen befinden sich in der Beatenbergstrasse. An sie ist anzuschliessen.
- Geringfügige Änderungen      Art. 26  
Für geringfügige Änderungen wird das kleine Verfahren gemäss Art. 122 BauV angewendet.
- Inkrafttreten      Art. 27  
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Unterseen, Oktober 2000 AAP - Atelier für Architektur und Planung, Bern

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

|                             |             |                |                  |
|-----------------------------|-------------|----------------|------------------|
| Vorprüfung                  | vom         | 25. 05. 2000   |                  |
| Publikation im Amtsblatt    | vom         | 22. 07. 2000   |                  |
| Publikation im Amtsanzeiger | vom         | 20.+27.07.2000 |                  |
| öffentliche Auflage         | vom         | 24. 07. 2000   | bis 22. 08. 2000 |
| Einspracheverhandlung       | am          | .....-.....    |                  |
| - Rechtsverwahrungen        | .....-..... |                |                  |
| - erledigte Einsprachen     | .....1..... |                |                  |
| - unerledigte Einsprachen   | .....-..... |                |                  |

**BESCHLOSSEN durch den Gemeinderat am**

02. 10. 2000.

Namens der Gemeinde:

Präsident *ll.*

Sekretär

die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Unterseen, den **26. Okt. 2000** der Gemeindeschreiber

**GENEHMIGT durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Thun, den

**21. März 2001**

*1. Dünnli*

