



Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Bestehend aus:

Überbauungsplan ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus" Mst 1:250

Überbauungsvorschriften ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Erläuterungsbericht ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Genehmigungsexemplar

Überbauungsvorschriften ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

25. März 2008

Architektonisches Konzept

H + R Architekten AG

Sonneggweg 11 3110 Münsingen Tel 031 720 43 43 Fax 031 720 43 44

Überbauungsordnung

H + R Architekten AG

Sonneggweg 11 3110 Münsingen Tel 031 720 43 43 Fax 031 720 43 44

Überbauungsvorschriften ZPP Nr. 1 „altes Schulhaus“

1. Allgemeines

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 1 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und Zonenplanes der Gemeinde Schlosswil.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt

- a) Baufelder für Hauptbauten
- b) Baufelder für die Vorbauzone
- c) Bereich für private Gärten und Vorgärten
- d) Bereich für allgemeine Fläche/Spielfläche
- e) Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten
- f) Bereich für Parkiermöglichkeiten
- g) Zufahrt und Wegfahrt Einstellhalle
- h) Fussgängerverbindungen (ungefähre Lage)
- i) Geschosszahl
- j) Gebäudehöhen (Koten)
- k) Terrainhöhenkote (m. über Meer)
- l) Bäume (ungefähre Lage)

Im Überbauungsplan werden zudem als Hinweise dargestellt:

- m) Bestehende Gebäude
- n) Bereich für unterirdische Bauten

Gestaltung

Art. 4

Abs. 1

Die Neubauten sind räumlich und in ihrem Volumen mit den bestehenden, angrenzenden Bauten in Einklang zu bringen.

Abs. 2

Ergänzend gelten die Gestaltungsbestimmungen des gültigen Baureglementes.

Etappierung

Art. 5

Mögliche Etappierung für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde abzusprechen.

Vereinbarungen

Art. 6

Mit jeder Abparzellierung sind die notwendigen Dienstbarkeiten zur Umsetzung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Energie

Art. 7

Die Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu prüfen und sicherzustellen. Die Verwendung erneuerbaren Energien ist anzustreben, dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie, Umgebungs- und Erdwärme.

Versickerung

Art. 8

Das Meteorwasser ist, soweit möglich, auf dem Areal versickern zu lassen.

2. Baufelder für Hauptbauten

Art der Nutzung

Art. 9

Abs. 1

Die Baufelder für Hauptbauten sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

Mass der Nutzung

Art. 10

Abs. 1

Die Baufelder und die Geschosszahl definiert das Nutzungsmass. Im Bereich für unterirdische Bauten sind Nutzungen welche zur Bruttogeschossfläche zählen zugelassen sofern die wohnhygienischen Vorschriften gemäss Art. 62ff BauV eingehalten werden können.

Abs. 2

Die maximale Gebäudehöhe für die Baufelder B/C/D ist im Überbauungsplan festgelegt.

Abs. 3

Die maximale Gebäudehöhe für das Baufeld A ist durch das bestehende Dach definiert. Wärmetechnische Sanierungen können auf die bestehende Sparrenlage addiert werden und haben keinen Einfluss auf die zulässige Gebäudehöhe.

Schutzobjekte

Art. 11

Abs. 1

Das Gebäude im Baufeld A ist erhaltenswert.

Abs. 2

Das Gebäude kann in westlicher Richtung unter Ausnutzung des gesamten Baufeldes erweitert werden.

Abs. 3

Die best. Nord- und Ostfassade sind möglichst zu erhalten soweit dies die bestehende Bausubstanz zulässt. Eine Verkleidung und neue Fenstereinteilung der best. Nord- und Ostfassade ist möglich.

Abs. 4

Die Fassaden- und Dachgestaltung des Gebäudes im Baufeld A (altes Schulhaus), sowie die Erweiterung gem. Abs. 2 sind mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen.

Dachgestaltung

Art. 12

Abs. 1

In Abweichung zu Art. 16 des Gemeindebaureglementes sind für die Baufelder B/C/D nur begrünte Flachdächer erlaubt.

Abs. 2

Auf den Dachflächen der Baufelder A/B/C/D sind Sonnenkollektoren und PV-Anlagen zulässig.

Abs. 3

Im Baufeld A ist das bestehende Dach soweit möglich zu erhalten und in westlicher Richtung gemäss der heutigen Ausführung zu ergänzen. Dabei ist die für das Ortsbild besonders wichtige Nordseite möglichst zurückhaltend auszubauen.

Abs. 4

Im Baufeld A sind Dachaufbauten wie Lukarnen, Dachflächenfenster, Lichtband und dergleichen erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.6m an die First, Trauf- und Ortnie zu liegen kommen.

> Siehe dazu auch die Skizze im Anhang

Abs. 5

Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge (Traufe) aufweisen.

> Siehe dazu auch die Skizze im Anhang

Abs. 6

Quergiebel sind für das Baufeld A auf der Südseite zulässig. Der Quergiebel wird nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge (Traufe) aufweisen und dürfen mit keinem Teil näher als 3.00m von der Fassadenkante/Stirnfassade zu liegen kommen.

Zwischen den einzelnen Quergiebeln ist ein minimaler Abstand von 4.00 m einzuhalten.

Der Abstand von First Quergiebel zu First Hauptbau muss min. 1.0 m betragen.

> Siehe dazu auch die Skizze im Anhang

3. Vorbauzone

Art der Nutzung

Art. 13

In den Vorbauzonen dürfen Gartenlauben, Pergolen, überdeckte Sitzplätze, Lauben, Balkone, überdeckte Balkone, Glashallen und Veranden erstellt werden.

Mass der Nutzung

Art. 14

Die Baufelder definierte Dachkote definieren das Nutzungsmass. Die maximale Geschoszahl entspricht der Geschoszahl der Hauptbaute.

Gestaltung Baufeld A

Art. 15

Im Baufeld A dürfen die Anbauten an Hauptbauten nur bis UK Dach (Traufe) geführt werden. Ausnahme ist der Bereich für Quergiebel.

Gestaltung Baufeld B/C/D

Art. 16

Die Anbauten können als offene Konstruktion oder mit Flachdächern ausgeführt werden. Flachdächer sind mit Glas oder begrünten Flächen auszuführen.

**4. Eingeschossige unbewohnte
An- und Nebenbauten**

An- und Nebenbauten

Art. 17

Der Bereich für die An- und Nebenbauten ist im Überbauungsplan definiert.

Baupolizeiliche Masse

Art. 18

Die im Überbauungsplan ersichtlichen Baufelder definieren die zulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe. Die Gebäudehöhe der An- und Nebenbauten darf nicht mehr als 3.00m OK fertig Terrain bis OK Dachrand betragen.

Gestaltung

Art. 19

Die An- und Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen und sind nach Möglichkeit zu begrünen.

5. Umgebung

Private Gärten und Vorgärten

Art. 20

Die Privaten Gärten und Vorgärten sind vornehmlich für die individuellen Bedürfnisse der Bewohner bestimmt.

Allgemeine Fläche

Art. 21

Die allgemeinen Flächen sind für alle Bewohner bestimmt und dienen gleichzeitig als Spielfläche.

Bepflanzung

Art. 22

Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zugelassen.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 23

Abs. 1

Die Grünbereiche (Private Gärten und Vorgärten, Allgemeine Fläche, Spielfläche) sind integrierter Bestandteil des Siedlungskonzeptes.

Abs. 2

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14, Abs. 1, Bst.D. BewD) einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich im mindestens auf den Umschwung des Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes geregelt:

- Fussgängerverbindungen
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Bäume, Baumgruppen und Bepflanzungen (Bäume gemäss Überbauungsplan eingeschlossen)

6. Erschliessung

Zufahrten und Zugangswege

Art. 24

Abs. 1

Die Fahrzeugzufahrt sowie die Wegfahrt in die neue Einstellhalle erfolgt gemäss Überbauungsplan ab der Dorfstrasse.

Abs. 2

Die Zugangswege/Fussgängerverbindungen dienen ausschliesslich der Fussgängererschliessung und sind im Überbauungsplan definiert.

Parkierung

Art. 25

Abs. 1

Die Anzahl der ober- und unterirdischen Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der BauV Art. 50ff

Abs. 2

Die Bereiche für Besucherparkierung sind im Überbauungsplan aufgezeigt.

7. Übrige Bestimmungen

Baubewilligungsverfahren

Art. 26

Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei. Eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen Fachstelle wird dringend empfohlen. Weiter ist die Kantonale Denkmalpflege in das Bewilligungsverfahren einzubinden.

Inkrafttreten

Art. 27

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Erläuterungsbericht

Ausgangslage

Die ZPP „Altes Schulhaus“ ist eine Zone in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates und bezweckt eine ortsintegrierte, verdichtete Überbauung unter Einbezug und Berücksichtigung bestehender Bauten und der Dorfsilhouette.

Die Zone ist eine Wohnzone. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

Parzellenbesitzer sind: Parz. 2 = Einwohnergemeinde Schlosswil, Parz. 826 + 827 = Fritz Badertscher, Schlosswil

Das Ziel der Planung und Erschliessung verlangt Unabhängigkeit, sorgfältige Etappierungsmöglichkeiten, Flexibilität sowie gestalterischen Einklang mit den angrenzenden Bauten.

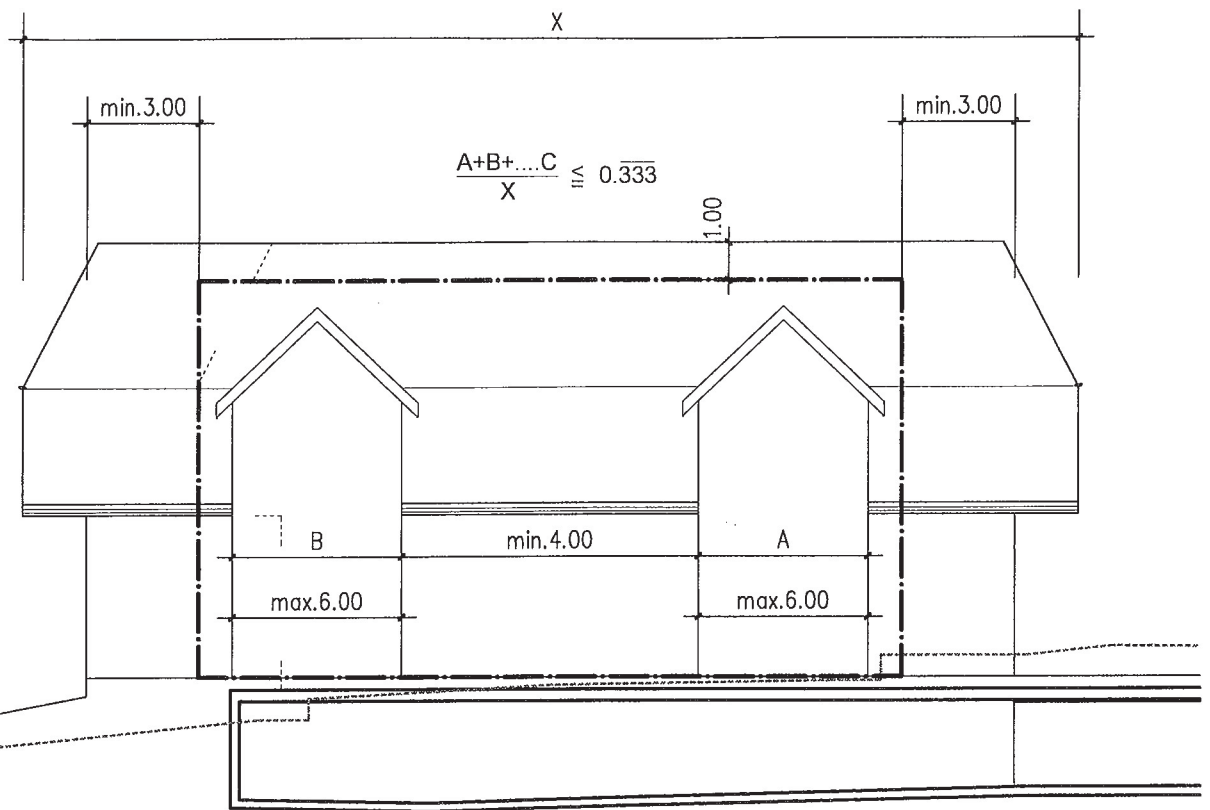
Planungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt zwischen der Dorfstrasse, Pfarrhaus, Friedhof und der Dorfkerzone.

Der Planungsperimeter der Parzellen Nr. 2, 826 + 827 hat eine Fläche von total 2'436 m²

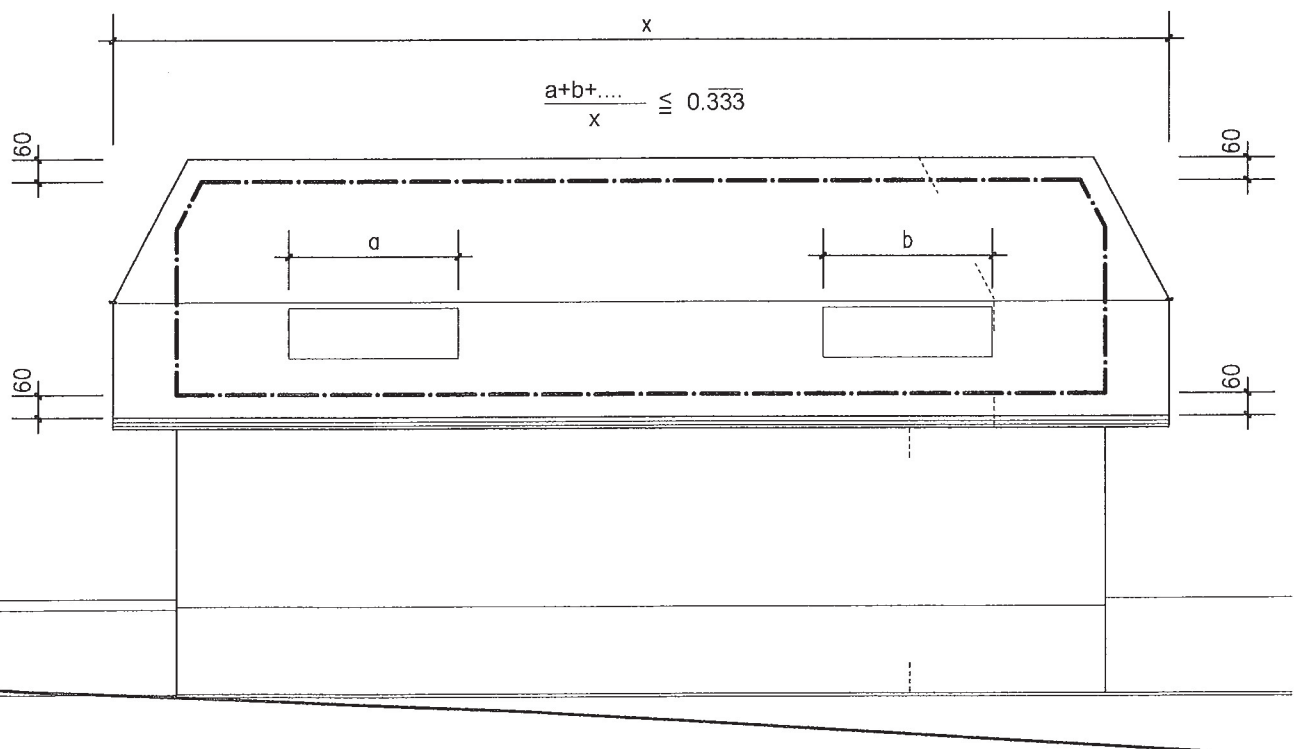
Bauvorhaben

- Auf dem Areal innerhalb des Perimeters sieht das Konzept eine verdichtete Wohnüberbauung mit möglichem stillen Gewerbe vor.
- Die Gliederung der Baukörper integriert sich in das Ortsbild und ordnet sich der Dorfsilhouette unter.
- Das markante Dach des alten Schulhauses muss in seiner Form erhalten bleiben, kann aber in westlicher Richtung verlängert werden.



Südseite

Bereich für Quergiebel



Nordseite

Bereich für Dachaufbauten

Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Anhang 1 Mst 1 : 200

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	04.04.2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	10.04.2008
Öffentliche Auflage vom	11.04. - 13.05.2008
Einspracheverhandlung vom	----
Rechtsverwahrung vom	----
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	19.05.2008

Gemeinderat Schlosswil

Der Präsident



H. Althaus

Die Sekretärin



Th. Dütschler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

27. MAI 2008

Schlosswil,

Die Gemeindeschreiberin



Th. Dütschler

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 4. JUNI 2008





Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Bestehend aus:
Überbauungsplan ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus" Mst 1:250
Überbauungsvorschriften ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"
Erläuterungsbericht ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus"

Genehmigungsexemplar

Überbauungsplan ZPP Nr. 1 "altes Schulhaus" Mst 1 : 250

Format: A4/D0

25. März 2008

Architektonisches Konzept

H + R Architekten AG Sonneggweg 11 3110 Münsingen Tel 031 720 43 43 Fax 031 720 43 44

Überbauungsordnung

H + R Architekten AG Sonneggweg 11 3110 Münsingen Tel 031 720 43 43 Fax 031 720 43 44

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	04.04.2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	10.04.2008
Öffentliche Auflage vom	11.04.- 13.05.2008
Einspracheverhandlung am	----
Erladigte Einsprachen	keine
Unerladigte Einsprachen	keine
Rechtsverwarungen	----
Beschlossen durch den Gemeinderat am	19.05.2008

Der Präsident

H. Althaus

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, den 27. MAI 2008

Die Gemeindeschreiberin

Th. Dütschler

[Signature]

Die Gemeindeschreiberin

Th. Dütschler

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

- 4. JUNI 2008 *[Signature]*

Legende

- Wirkungskbereich
- × 552.00 Terrainhöhenkote (m. über Meer)
- B 2G +552.00 Baufeld für Hauptbauten, Geschoszahl, max. Kote oberkant Dachrand
- Baufelder für die Vorbauzone
- Bereich für eingeschossige An- und Nebenbauten
- Bereich für private Gärten und Vorgärten
- Bereich für allgemeine Fläche / Spielfläche
- Bereich für Parkiermöglichkeiten
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Fussgängerverbindungen (ungefähre Lage)
- Bäume, Hochstämmig (ungefähre Lage)
- Hinweise
- Fläche für öffentliche Nutzung (Friedhof)
- bestehende Bauten
- Bereich für unterirdische Bauten



1: 250