

Gemeinde

Schlosswil

Überbauungsordnung Nr.2, "Nest" - Bürkiareal

Bestehend aus:

- Überbauungsplan Nr. 2, "Nest" - Bürkiareal, Mst. 1 : 500
- Überbauungsvorschriften Nr. 2, "Nest" - Bürkiareal

Überbauungsvorschriften Nr. 2, "Nest" - Bürkiareal

Nerinvest AG
Freiburgstrasse 25
3280 Murten
Tel.026 / 670 04 05

Gümligen, 11. Juli 2000

Erich Portner AG, Architekturbüro
Worbstrasse 182, 3073 Gümligen
Tel. 031 / 951 47 67

1. Allgemeines

Wirkungsbereich	Art. 1 ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 2 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 ¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und Zonenplanes der Gemeinde Schlosswil.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 3 ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt a) Bestehende Gebäude b) Baufelder für Hauptbauten c) Baufelder für Anbauten an Hauptbauten d) Private Bereiche e) Auto- und Velounterstände f) Bereich für Zufahrten g) Bereich für Zugangswege h) Firstrichtung i) Bestehende Trafostation k) Geschützte Linde l) Geschützter Bauerngarten
Gestaltung	Art. 4 ¹ Das qualitätvolle bestehende Bau-Ensemble ist in seinem Charakter zu wahren. Die Neubauten sind räumlich und gestalterisch mit den bestehenden, angrenzenden Bauten in Einklang zu bringen. ²Im Baubewilligungsverfahren ist das Farb- und Materialkonzept genehmigen zu lassen. ³Ergänzend gilt Art.5 Baureglement.
Etappierung	Art. 5 ¹ Mögliche Etappierungen für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde abzusprechen.

²Die zwei Autounterstände für das Stöckli werden mit Baufeld A realisiert. Die 4 Autounterstände für das Bauernhaus werden in die Planung der Baufelder A + B einbezogen. Bei Bezug des Bauernhauses müssen die 4 Autounterstände erstellt sein.

Vereinbarungen

Art. 6 ¹Mit jeder Abparzellierung sind die notwendigen Dienstbarkeiten zur Umsetzung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 7 ¹Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Energie

Art. 8 ¹Die Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu prüfen und sicherzustellen. Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben, dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie, Umgebungs- und Erdwärme.

²Für die Planung und Erstellung von Energiekollektoren sind die kantonalen Empfehlungen gemäss Bewilligungsdekret Art. 6 wegleitend.

³Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der dazugehörigen Verordnung verwiesen.

Versickerung

Art. 9 ¹Das Meteorwasser ist auf dem Areal versickern zu lassen.

2. Baufelder für Hauptbauten

Art der Nutzung

Art. 10 ¹Die Baufelder für Hauptbauten sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

²Im Baufeld B müssen zwei Gebäudekörper erstellt werden.

³Überschreitet ein Baukörper im Baufeld B die Länge von 16m, so ist ein Versatz von mindestens 1.5m einzuhalten.

Mass der Nutzung

Art. 11 ¹Die Geschosszahl in Baufeld A + B beträgt 2.

²Die max. Gebäudehöhe Bergseits in Baufeld A + B beträgt 5.50m

Die max. Gebäudehöhe Talseits in Baufeld A + B beträgt 6.00m

³Die max. Firsthöhe in Baufeld A beträgt 8.00m
Die max. Firsthöhe in Baufeld B beträgt 8.50m

⁴Max. und min. Bruttogeschossflächen BGF

Baufeld A	max. BGF	450m ²
	min. BGF	150m ²

Baufeld B	max. BGF	1'060m ²
	min. BGF	700m ²

⁵Bei den bestehenden Gebäuden das Gebäude-Volumen unter Vorbehalt der denkmalpflegerischen Aspekte.

Schutzobjekte

Art. 12 ¹Das Gebäude Nr. 20 ist schützenswert, das Gebäude Nr. 16 erhaltenswert (Siehe Baureglement Art. 39). Sie sind Teil der Baugruppe Nest, welche von kantonalem Interesse ist.

Dachgestaltung

Art. 13 ¹Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 16 des Gemeindebaureglementes.

3. Baufelder für Anbauten an Hauptbauten

Art der Nutzung

Art. 14 ¹In den Baufeldern für Anbauten an Hauptbauten dürfen Gartenlauben, Pergolen, überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, und Wintergärten erstellt werden.

Mass der Nutzung

Art. 15 ¹Die Baufelder und die Geschosszahl definieren das Nutzungsmass.

4. Eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten

An-und Nebenbauten	Art. 16 ¹ Diese dürfen in den privaten Bereichen angeordnet werden.
Baupolizeiliche Masse	Art. 17 ¹ Max. Gebäudehöhe : 2.50 m max. Gebäudegrundfläche : 10m ² Grenzabstand :2.0m
Gestaltung	Art. 18 ¹ Die Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen.

5. Umgebung

Private Bereiche	Art. 19 ¹ Die Privaten Bereiche sind vornehmlich für die individuellen Bedürfnisse der Bewohner bestimmt. Hier dürfen neben Grünanlagen unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Kap. 4 errichtet werden.
Schützenswerter Bauerngarten	Art. 20 ¹ Der Bauerngarten westlich des Gebäudes Nr. 16 ist schützenswert im Sinne von Art.39 Gemeindebaureglement.
Schützenswerte Linde	Art. 21 ¹ Die Linde im bestehenden Gebäudeensemble ist schützenswert. Es gilt Art.35 Abs.6 Gemeindebaureglement.
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 22 ¹ Die Grünbereiche sind integrierender Bestandteil des Siedlungskonzeptes.

²Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art.14, Abs. 1, Bst. D. BewD) einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und

muss sich mindestens auf den Umschwung des Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandortes
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden

6. Erschliessung

Zufahrten und Zugangswege

Art.23 ¹Die Fahrzeugzufahrt für die bestehende Gebäudegruppe, sowie für das Baufeld A erfolgt gemäss Überbauungsplan über die Rainstrasse. Die Fahrzeugschliessung für das Baufeld B erfolgt über die alte Bernstrasse. Der Zugang zum bestehenden Ensemble bleibt für Fussgänger offen.

²Die Zufahrten dienen der Fahrzeugschliessung der Baufelder.

³Die Zugangswege dienen ausschliesslich der Fussgängererschliessung.

Parkierung

Art.24 ¹Die Parkierung ist im Überbauungsplan aufgezeigt. Im Sinne des Art.⁶ sind Vereinbarungen grundbuchlich sicherzustellen.

Zivilschutzräume

Art. 25 ¹Es sind keine Zivilschutzräume zu erstellen. Es sind Ersatzabgaben zu leisten.

Baubewilligungsverfahren

Art. 26 ¹Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige

kantonale Fachstelle bei. Eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle wird dringend empfohlen.

Inkrafttreten

Art. 27 ¹Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die ZPP Nr. 2, "Nest" - Bürkiareal ist eine Zone in der Beschlusskompetenz des Gemeinderats und bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung unter Einbezug und Berücksichtigung bestehender Bauten.

Die Zone entspricht der Wohnzone A2 "Nest". Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

Die Parzellenbesitzerin ist die Einwohnergemeinde Schlosswil. Nach Genehmigung der Überbauungsordnung soll das Grundstück veräussert werden.

Das Ziel der Planung und Erschliessung verlangt Unabhängigkeit, sorgfältige Etappierungsmöglichkeiten und Flexibilität.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt zwischen der alten Bernstrasse und der Rainstrasse, östliche Begrenzung Parzelle 199.

Der Planungsperimeter Parzelle Nr. 60 hat eine Fläche von total 4491m².

Bauvorhaben

Auf dem Areal innerhalb des Perimeters sieht das Konzept eine leicht verdichtete Wohnüberbauung mit möglichem stillen Gewerbe vor.

Die Gliederung der Baufelder bilden einen Abschluss eines Dorfteils.

Nutzungstransporte (Wohnen und Gewerbe) können innerhalb der einzelnen Parzellen frei erfolgen. Bei jedem Baugesuch ist jedoch der Beweis zu erbringen betreffend AZ, sowie BGF Wohnen, Gewerbe, bei Endausbau.

Stöckli alte Bernstrasse 20 und Linde

Das schützenswerte Stöckli und die bestehende Linde dürfen nicht abgebrochen, resp. gefällt werden.

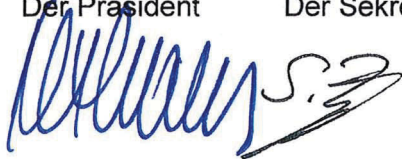
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2000
Publikation im Amtsblatt vom	22. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	21. Juli 2000
Öffentliche Auflage vom	21. Juli bis 21. August 2000
Einspracheverhandlungen vom	13. und 22. September 2000
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	16. Oktober 2000

Gemeinderat Schlosswil

Der Präsident

Der Sekretär



H. Althaus

S. Zingg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, - 2. Nov. 2000

Der Gemeindeschreiber



Stephan Zingg

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. JAN. 2001



VORPROJEKT "BÜRKIAREAL" · NEST · 3082 SCHLOSSWIL

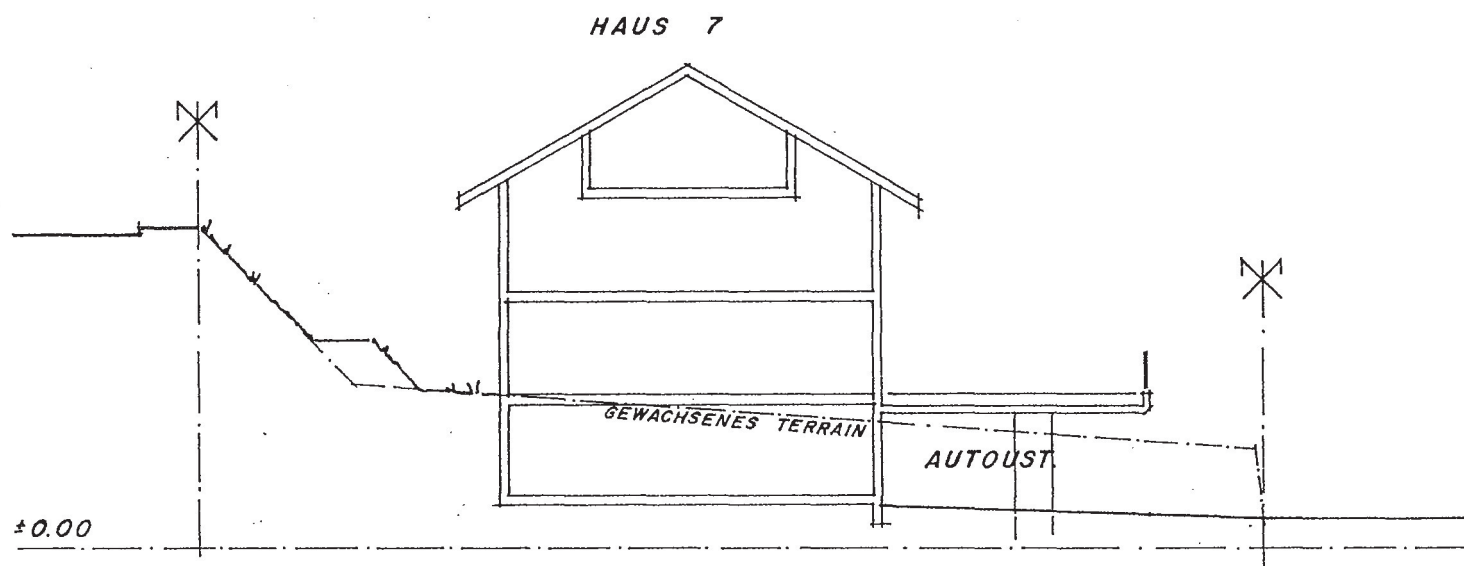
MST. 1 ÷ 200

ÜBERBAUUNGSVARIANTE

SCHEMASCHNITTE

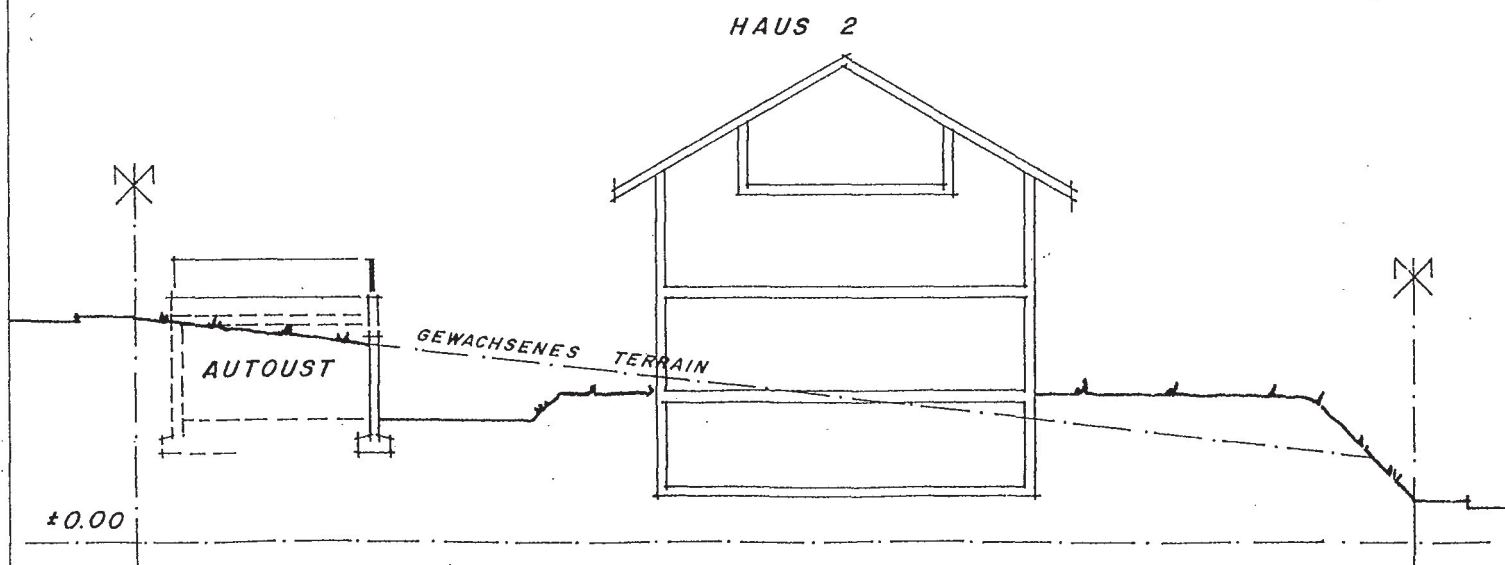
Erich Portner AG
Architekturbüro
Worbstrasse 182
3073 Gümligen

28.2.00



SNITT B ÷ B

BAUFELD B



SNITT A ÷ A

BAUFELD A

Gemeinde

Schlosswil

Überbauungsordnung Nr.2, " Nest " -Bürkiareal

Bestehend aus:

- Überbauungsplan Nr.2 " Nest " - Bürkiareal, Mst. 1 : 500
- Überbauungsvorschriften Nr.2 " Nest " - Bürkiareal

Überbauungsplan Nr. 2 " Nest " - Bürkiareal

Mst. 1 : 500

Nerinvest AG
Freiburgstrasse 25
3280 Murten
Tel.026 / 670 04 05

Gümligen, 8. Juni 2000
Rev. 7. 7. 00

Erich Portner AG, Architekturbüro
Worbstrasse 182, 3073 Gümligen
Tel. 031 / 951 47 67

LEGENDE

HINWEIS:

GEMEINDEEIGENTUM

VERBINDLICH:

WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE NR. 20 = SCHÜTZENSWERT
NR. 16 = ERHALTENSWERT

BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN

BAUFELDER FÜR ANBAUTEN AN HAUPTBAUTEN

PRIVATE BEREICHE

BAUFELDER FÜR ÜBERDECKTE AUTO-UND VELOUNTERSTÄNDE

BEREICH FÜR ZUFAHRTEN

BEREICH FÜR ZUGANGSWEGE

FIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE TRAFOSTATION

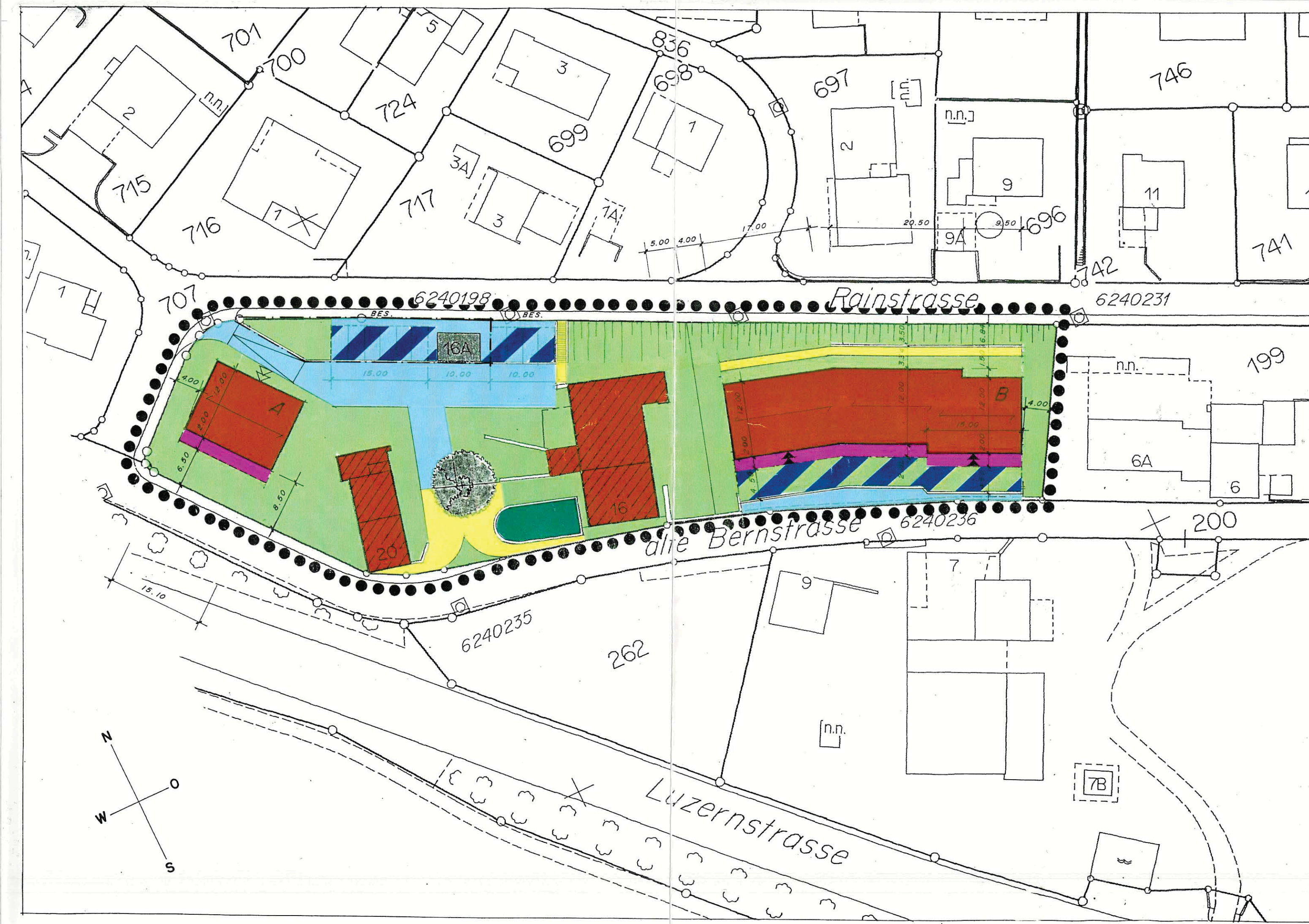
GESCHÜTZTE LINDE

GESCHÜTZTER BAUERNGARTEN

RICHTUNGSWEISEND:

ZUGÄNGE UNTERGESCHOSS

ZUGÄNGE ERDGESCHOSS



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2000
Publikation im Amtsblatt vom	22. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom	21. Juli 2000
Öffentliche Auflage vom	21. Juli bis 21. August 2000
Einspracheverhandlungen vom	13. und 22. September 2000
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	16. Oktober 2000

Gemeinderat Schlosswil
Der Präsident Der Sekretär

H. Althaus S. Zingg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, - 2. Nov. 2000

Der Gemeindeschreiber

Stephan Zingg

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. JAN. 2001

Kopie

Schlosswil

Überbauungsordnung Nr. 2 "Nest-Bürkiareal" Änderung im Überbauungsplan

(geringfügige Änderung gem. Art. 122 Abs. 1-3 BauV)

Zugangsweg ab alter Bernstrasse

Verbindungsweg zur Rainstrasse wird gestrichen

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer: Parzelle Nr. 854

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Grundeigentümer: Parzelle Nr. 60

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 25. März 2002

Der Präsident


Hanspeter Althaus

Die Sekretärin


Franziska Gehrig

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, den 27. März 2002

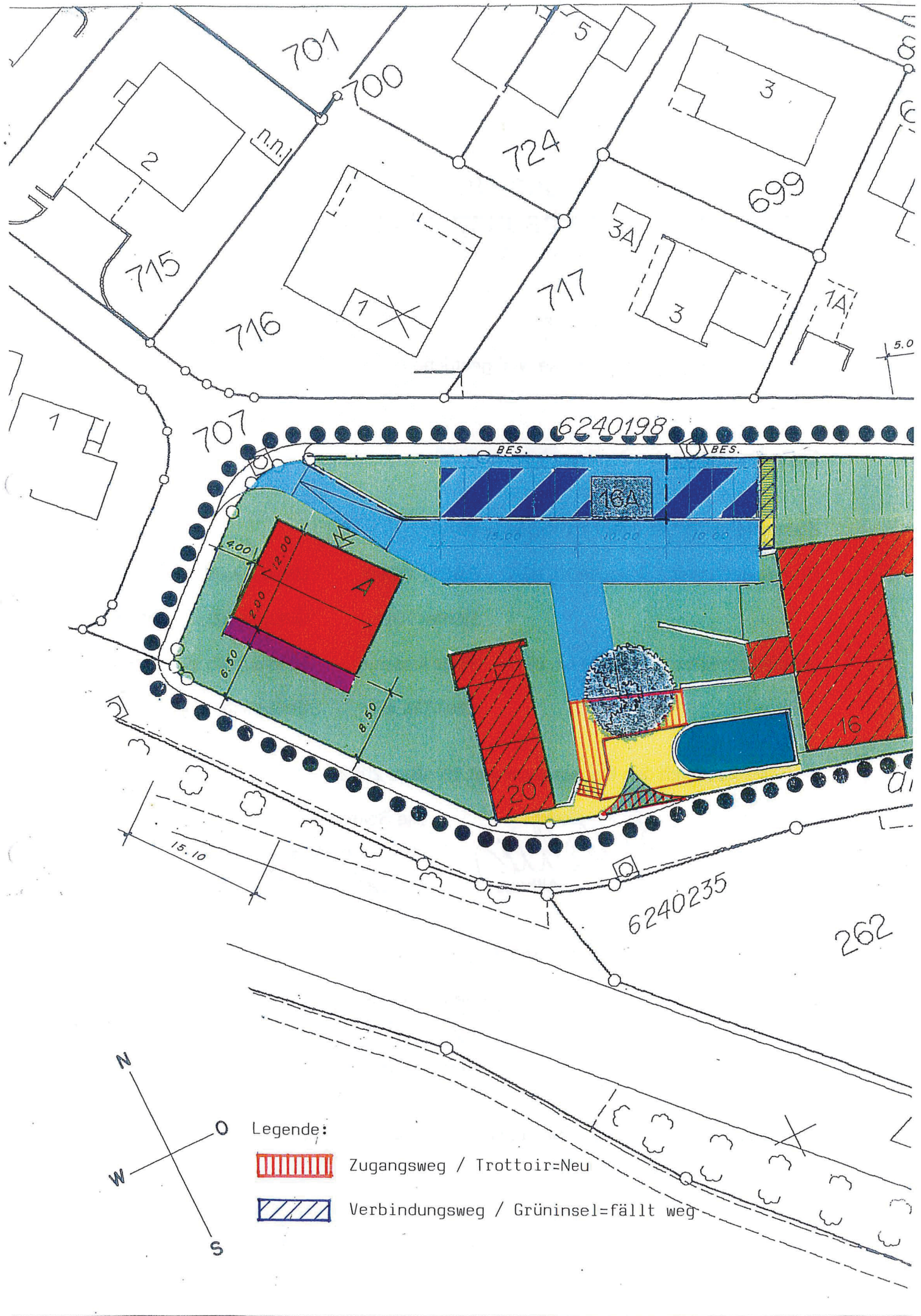
Die Gemeindeschreiberin:


Franziska Gehrig

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

02. MAI 2002





Gemeinde Schlosswil

Überbauungsordnung Nr.2, " Nest " -Bürkiareal

Bestehend aus:
- Überbauungsplan Nr.2 " Nest " - Bürkiareal, Mst. 1 : 500
- Überbauungsvorschriften Nr.2 " Nest " - Bürkiareal

Überbauungsplan Nr. 2 " Nest " - Bürkiareal

Mst. 1 : 500

Nerinvest AG
Freiburgstrasse 25
3280 Murten
Tel.026 / 670 04 05

Erich Portner AG, Architekturbüro
Worbstrasse 182, 3073 Gümligen
Tel. 031 / 951 47 67

Gümligen, 8. Juni 2000

Rev. 7. 7. 00

Änderungen: 12. Febr. 2002
20. Mai 2005

LEGENDE

HINWEIS:

GEMEINDEEIGENTUM

VERBINDLICH:

WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE NR. 20 = SCHÜTZENSWERT
NR. 16 = ERHALTENSWERT

BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN

BAUFELDER FÜR ANBAUTEN AN HAUPTBAUTEN

PRIVATE BEREICHE

BAUFELDER FÜR ÜBERDECKTE AUTO- UND VELOUNTERSTÄNDE

BEREICH FÜR ZUFAHRTEN

BEREICH FÜR ZUGANGSWEGE

FIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE TRAFOSTATION

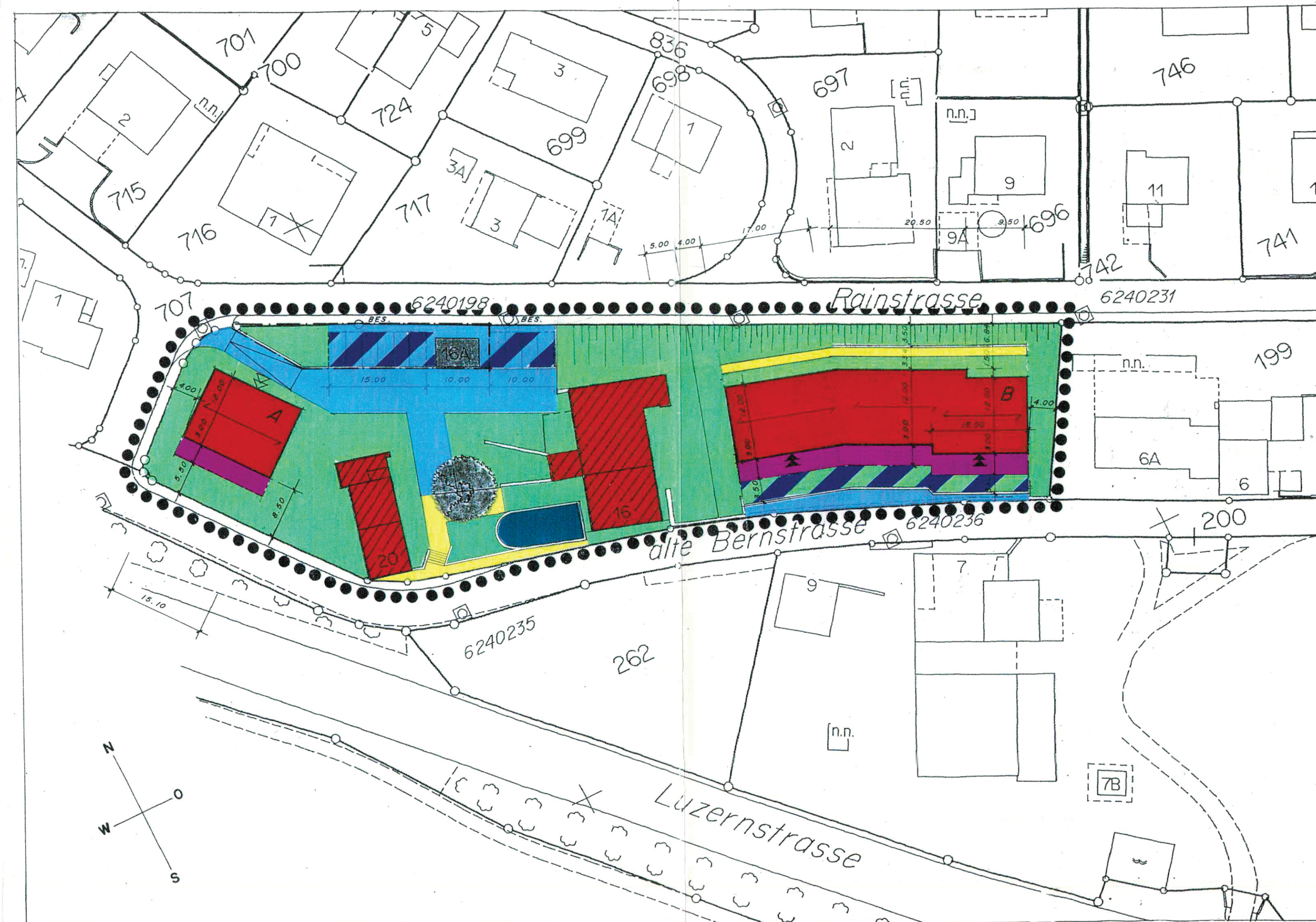
GESCHÜTZTE LINDE

GESCHÜTZTER BAUERNGARTEN

RICHTUNGSWEISEND:

ZUGÄNGE UNTERGESCHOSS

ZUGÄNGE ERDGESCHOSS



Gemeinde Schlosswil Genehmigungsvermerke Ueberbauungsordnung Nr.2 „Nest“-Bürkiareal,

Vorprüfung vom 19. Mai 2000
Publikation im Amtsblatt vom 22. Juli 2000
Publikation im Amtsanzeiger vom 21. Juli 2000
Öffentliche Auflage vom 21. Juli bis 21. August 2000
Einspracheverhandlungen vom 13. und 22. September 2000
Rechtsverwarhungen keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen eine
Beschlussen durch den Gemeinderat 16. Oktober 2000

GEMEINDERAT SCHLOSSWIL
sig. Hanspeter Althaus
Gemeindepräsident
sig. Stephan Zingg
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, 2. November 2000
Der Gemeindeschreiber
sig. Stephan Zingg

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
10. Januar 2001
sig. Matthias Lutz

Genehmigungsvermerke Aenderung im Ueberbauungsplan (geringfügige Aenderung gem. Art. 122, Abs. 1 - 3 BauV)

- Zugangsweg ab alter Bernstrasse
- Verbindungsweg zur Rainstrasse wird gestrichen

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer Parzelle Nr. 854,

Grundeigentümer Parzelle Nr. 60

Beschlossen durch den Gemeinderat 25. März 2002

GEMEINDERAT SCHLOSSWIL
sig. Hanspeter Althaus
Gemeindepräsident
sig. Franziska Gehrig
Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, 27. März 2002
Die Gemeindeschreiberin
sig. Franziska Gehrig

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
2. Mai 2002
sig. Matthias Lutz

Genehmigungsvermerke Aenderung im Ueberbauungsplan (geringfügige Aenderung gem. Art. 122, Abs. 5 BauV)

Erweiterung der Baufelder für Anbauten an Hauptbauten

Publikation im Amtsanzeiger vom 04.02.2005 und 20.05.2005
Öffentliche Auflage vom 05.02.2005 bis 07.03.2005 und 21.05.2005 bis 20.06.2005
Einspracheverhandlungen vom 16.03.2005
Rechtsverwarhungen keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen eine
Beschlussen durch den Gemeinderat 21.03.2005 und 11. Juli 2005

GEMEINDERAT SCHLOSSWIL

Hanspeter Althaus
Gemeindepräsident
Therese Dütschler
Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schlosswil, 13. Juli 2005

Die Gemeindeschreiberin

Therese Dütschler

Vermerke/Entscheide des Amtes für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

05. SEP. 2005