GEMEINDE FERENBALM

GEMEINDE

UEBERBAUUNGSORDNUNG

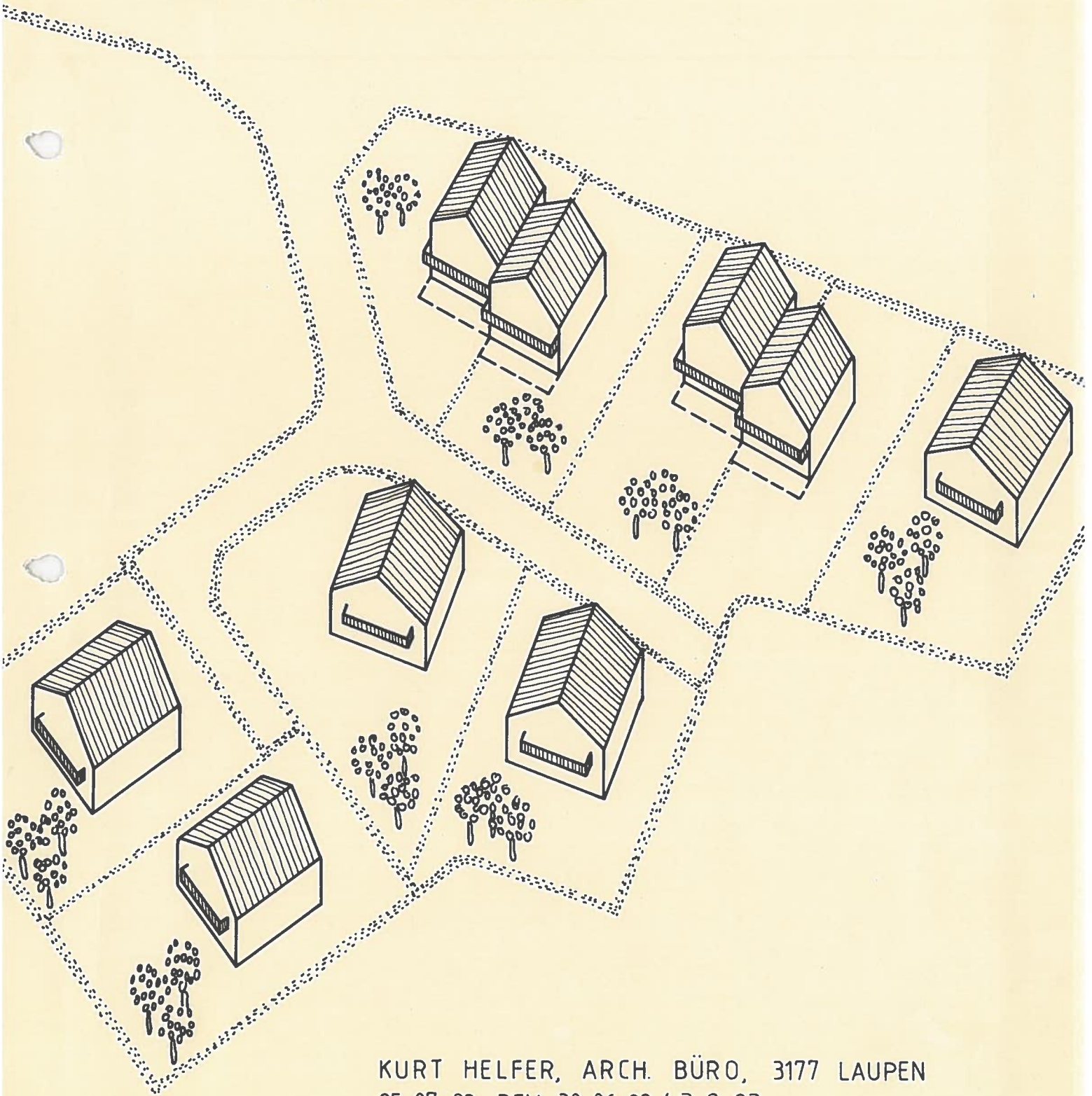
RAIN GAMMEN

NR. 2

MIT ZONENPLANÄNDERUNG

INHALT:

- UEBERBAUUNGSPLAN 1:500 NR. 181 / 02
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BERICHT
- PLANUNGS- + ERSCHLIESSUNGSVERTRAG



KURT HELFER, ARCH. BÜRO, 3177 LAUPEN

25. 07. 89; REV.: 30. 06. 92 / 3. 2. 93

GEMEINDE FERENBALM

UEBERBAUUNGSORDNUNG

RAIN GAMMEN NR. 2

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 181/02 1 : 500

MIT

ZONENPLANÄNDERUNG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 1. PRÜFUNG 7.6.90 / 2. PRÜFUNG 15.12.92 / 3. PRÜFUNG: 07.05.93
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.07.93 IM AMTSANZEIGER VOM 15.+22.07.93
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 15.07.93 BIS 17.08.93

EINSPRACHEVERHANDLUNG VOM KEINE RECHTSVERWAHRUNGEN KEINE
ERLEDIGTE EINSPRACHEN ——— UNERLEDIGTE EINSPRACHEN ———

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 09.08.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

AM 21.08.1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT: SEKRETÄR:

F. Bauman H. Mumm

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

FERENBALM, DEN 29.09.1993 DER GEMEINDESCHREIBER H. Mumm

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemass
Beschluss vom 25.10.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: Schaer

KURT HELFER, ARCH. BÜRO, 3177 LAUPEN
27.07.89, REV.: 30.06.92 / 29.1.93 / 3.2.93

ZONENPLANÄNDERUNG

NEU : LWZ VORHER WG2
NEU : WG2 VORHER LWZ



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUFELDER
- VORGESEHENE HOCHBAUTEN
- ERSCHLIESSUNG FÜR FAHRZEUGE
- ERSCHLIESSUNG FÜR FUSSGÄNGER
- ZIVILSCHUTZANLAGE/ AUTOEINSTELLRAUM
- FIRSTRICHTUNG
- WALDABSTANDSLINIE (HECKE)
- PARKFELDER

GEMEINDE FERENBALM

UEBERBAUUNGSORDNUNG

RAIN GAMMEN NR. 2

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

KURT HELFER, ARCH. BÜRO, 3177 LAUPEN

27.07.89; REV.: 30.06.92 / 3.2.93

Artikel 1

Wirkungsbereich + Empfindlichkeitsstufe:

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 181/02 mit einem punktieren Perimeter gekennzeichnet. Innerhalb des Perimeters gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (gemäss LSV vom 15.12.86).

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung:

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten innerhalb des Wirkungsbereiches die Vorschriften der WG2-Zone des jeweilig gültigen Baureglementes der Gemeinde Ferenbalm.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes:

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) Die Nutzung, Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6 auf Parzelle 2804, 7 bis 10 auf Parzelle 2830, und 11 bis 12 auf Parzelle 3084. Ebenfalls Baufeld auf best. Liegenschaft 2821.

b) Die Lage und Abmessung des öffentlichen Zivilschutzraumes für die Einwohner der Gemeinde Ferenbalm (hauptsächlich Dorfteil Gammen), welcher in Friedenszeiten als Autoeinstellhalle benützt wird.

c) Der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der Fusswege und er Zu- und Wegfahrt für den unterirdischen Zivilschutzraum.

d) Die Lage und Abmessung der oberirdischen Parkflächen.

e) Flächenausscheidung für einen Gemeinschaftsplatz für das Bereitstellen der Kehrichtsäcke, Container etc.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung:

1) Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2) Es sind nur Einfamilienhäuser und Doppel- oder Zweifamilienhäuser zulässig.

3) Fassadenfarben und- materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

Artikel 5

Baupolizeiliche Masse:

1) Die Geschosszahl richtet sich gemäss WG2-Zone des jeweilig gültigen Baureglementes der Gemeinde Ferenbalm.

2) Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.

3) Die Bruttogeschossfläche richtet sich nach dem geltenden Baureglement.

Artikel 6

Nutzung:

Die Ausnützungsziffer beträgt minimal 0,30 und maximal 0,50.

Artikel 7

Baulinien/Gebäudeabstände/Gebäudehöhen:

1) In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
2) Gebäudeabstände und zulässige Gebäudehöhen richten sich gemäss WG2-Zone des jeweilig gültigen Baureglementes der Gemeinde Ferenbalm.

Artikel 8

Dachgestaltung:

1) Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden. Die Firstrichtung hat gemäss Ueberbauungsplan in Süd-Nord-Richtung zu verlaufen.
2) Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 20 Grad und darf im Maximum 45 Grad a.T. betragen.
3) Der Dachvorsprung muss allseitig bei den Hauptbauten mindestens 1,00 m betragen.
4) In den Dachflächen sind Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenster gestattet, dürfen aber zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Ihre Grösse und Lage ist auch auf die Fassade abzustimmen.
5) Dachflächenfenster haben einen gegenseitigen Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten und dürfen mit keinem Teil näher als 0,80 m an eine Trauf-oder Ortlinie zu liegen kommen.
   Sie haben eine Lichtfläche von max. 0,80 m2 und eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fenster-Rahmen und-einfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.
6) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches anderseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1). Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

Artikel 9

Parkierung:

1) Die gemäss Art. 49ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze werden unterirdisch im Zivilschutzraum angeordnet
2) Die zusätzlichen oberirdischen Parkplätze (Besucherparkplätze) können in den dafür ausgeschiedenen Flächen im Grünbereich angelegt werden.

Artikel 10

Grünbereiche:

1) Die Grünbereiche der einzelnen Parzellen dienen als Spielplätze, Zier- und Gemüsegarten etc.
2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln, wobei Art. 11 der Ueberbauungsvorschriften zu beachten ist.

Artikel 11

Umgebungsgestaltungsplan:

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist folgendes festzuhalten:
   - Notzufahrten
   - Fussgängerbereiche (Wege und Plätze)
   - Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
   - Böschungen und Stützmauern
   - Grünbereich

Artikel 12

Antennen:

Einzelaussenantennen sind nicht gestattet. Für die Ueberbauung ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen oder der Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Artikel 13

Zivilschutzraum:

1) Gestütz auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräumen in einem mit der Autoeinstellhalle kombinierten öffentlichen Sammelschutzraum zu erstellen. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technischen Weisungen für Spezialräume).
2) Der Baubeginn des Sammelschutzraumes hat spätestens 3 Jahre nach Baubeginn des ersten Wohnhauses zu erfolgen. Für vorher erstellte Bauten ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten, der bei Vollendung des Sammelschutzraumes zurückerstattet wird. Das kantonale Amt für Zivilschutz legt das Verfahren durch eine entsprechende Verfügung oder in seinem Prüfbericht zum Schutzraumbaubewilligungsgesuch fest.

Artikel 14

Schutzraumbenützung: Die Käufer verpflichten sich zur Beteiligung am Gesamtschutzraum und übernehmen die im Kaufvertrag festgelegte einmalige Einkaufsgebühr. Die friedensmässige Benützung der Schutzräume bleibt der Autoeinstellhallenbenützung vorbehalten.

Artikel 15

Autoeinstellhalle: Die Käufer verpflichten sich zur Beteiligung an der gemeinsamen Autoeinstellhalle. Je Haus ist 1 Autoabstellplatz obligatorisch. Die entsprechenden Einkaufsgebühren werden im Kaufvertrag festgelegt. Die Autoeinstellhalle bleibt im Eigentum der Gemeinde Ferenbalm. Die friedensmässige Benützung bleibt den Hauseigentümern, Mietern etc. vorbehalten. Ausnahmen sind: Zivilschutzübungen auf Gemeindeebene, Bezugsbefehl für Schutzraum im Katastrophenfall.

Artikel 16

Garagen und Autoabstellplätze: Nebst der gemeinsamen Autoeinstellhalle sind keine weiteren Autoeinstellräume gestattet. Die Hauseingentümer werden angehalten, ihre Autos möglichst in der Halle abzustellen. Uebrige Autoabstellplätze (Besucherparkplätze) sind gemäss Ueberbauungsplan ausgeschieden.

Artikel 17

Vereinbarungen:

1) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
2) Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erschliessungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.)

Artikel 18

Inkrafttreten: Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

GENEMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 1. Prüfung vom 07. Juni 1990
2. Prüfung vom 15. Dezember 1992
3. Prüfung mit ZPAe vom 07. Mai 1993
Publikation im Amtsblatt vom: 17. Juli 1993
Publikation im Amtsanzeiger vom: 15. + 22. Juli 1993

Oeffentliche Auflage vom: 15. Juli 1993
bis: 17. August 1993

Einspracheverhandlung am: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Erledigte Einsprachen: Anzahl ----
Unerledigte Einsprachen: Anzahl ----

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 09. August 1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM: 21. August 1993

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: L. Bauma

Der Sekretär: H. Mumm

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, den 29.09.1993

Der Gemeindeschreiber:

H. Mumm

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 25.10.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

GEMEINDE FERENBALM

UEBERBAUUNGSORDNUNG

RAIN GAMMEN NR. 2

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 181/02a 1:500

GERINGFÜGIGE AENDERUNGEN (Art. 122 Abs. 5 BauV)
ZU UEBERBAUUNGSPLAN UND UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM ------ 26.01.1996 und 26.01.2001
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM ------
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM Nr.48 vom 28.11.2002 u. Nr.49 vom 05.12.2002
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG VOM 29.11.2002
BIS 30.12.2002

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN VOM --- RECHTSVERWAHRUNGEN ---
ERLEDIGTE EINSPRACHEN --- UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 3

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 20.01.2003

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT: U. Rohrbach — U. Rohrbach
SEKRETÄR: H. Schumacher — H. Schumacher

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
FERENBALM, DEN 10.02.2003 DER GEMEINDESCHREIBER: H. Schumacher

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
09. MAI 2003

ARCHITEKTURBÜRO KURT HELFER, 3177 LAUPEN
29-08-1995 / 19-12-1995 / 17-01-1996 / 14-06-2000 / 10-03-2001 / 20-08-2002

ZONENPLANÄNDERUNG

- NEU : LWZ VORHER WG2
- NEU : WG2 VORHER LWZ

ÄNDERUNGEN (GERINGFÜGIG)

- ZIVILSCHUTZANLAGE/AUTOEINSTELLRAUM
- PARKFELDER
- ERSCHLIESSUNG FÜR FUSSGÄNGER PRIVAT
- ERSCHLIESSUNG FÜR FAHRZEUGE
- BAUFELD NR. 8 + 12
- ERSCHLIESSUNG FÜR FUSSGÄNGER PARZ. 1-3

GRAU: ALT/BESTEHEND

GELB: AUFGEHOBEN

ROT: ERWEITERT/NEU



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUFELDER NEU ÄNDERUNG
- VORGESEHENE HOCHBAUTEN
- ERSCHLIESSUNG FÜR FAHRZEUGE
- ERSCHLIESSUNG FÜR FUSSGÄNGER
- ZIVILSCHUTZANLAGE/ AUTOEINSTELLRAUM
- FIRSTRICHTUNG
- WALDABSTANDSLINIE (HECKE)
- PARKFELDER

BVR 21.1.03 Nr. 4
Nr. 1163 / 20.1.03

GEMEINDE FERENBALM

UEBERBAUUNGSORDNUNG

RAIN GAMMEN NR. 2

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GERINGFÜGIGE AENDERUNGEN

(Art. 122 Abs. 5 BauV)

KURT HELFER, ARCH. BÜRO, 3177 LAUPEN

29-08-1995 / 17-01-1996 / 28-02-2001
25.08.2002

Geringfügige Aenderungen nach Art. 122 Abs. 5 BauV

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 2

anstelle WG2-Zone: neu WA2-Zone

Artikel 3

f) die Flucht und Abmessung des Abstandes zu Hecke und Wald wird mit der Waldabstanslinie festgelegt.

Artikel 5

1) anstelle WG2-Zone: neu WA2-Zone

3) Abs. 3 fällt weg

Artikel 7

2) Gebäudeabstände und ..... fällt weg; neu:
Zulässige Gebäudehöhen richten sich gemäss WA2-Zone des jeweilig gültigen Baureglementes der Gemeinde Ferenbalm.

Artikel 9

2) fällt weg; neu:
Die zusätzlichen oberirdischen Parkplätze können in den dafür ausgeschiedenen Flächen angelegt und in Leichtkonstruktion überdacht und zweiseitig geschlossen werden. Der Abstand zu Detailerschliessungsstrassen muss mindestens 50 cm betragen.

3) Zusätzliche Einstellräume werden in Art. 16 geregelt.

Artikel 10

1) fällt weg; neu:
Die Grünbereiche der einzelnen Parzellen dienen als Spielplätze, Zier- und Gemüsegärten sowie für Pergolen und alle nicht baubewilligungspflichtigen Kleinbauten.

Artikel 16

fällt weg; neu:

Unterirdische Bauten: Nebst der gemeinsamen Autoeinstellhalle können ungeachtet der im Plan eingezeichneten Baufelder weitere unterirdische Bauten als Bastel-, Abstell- oder Motorfahrzeugeinstellräume erstellt werden. Sie dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen (Art. 23 GBR); ausgenommen bleiben gesetzliche Strassenabstände.

Artikel 18

Inkrafttreten: Die geringfügigen Aenderungen treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GERINGFUEGIGE AENDERUNGEN NACH ART. 122 Abs. 5 BauV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom: Nr. 48 vom 28.11.02 und Nr. 49 vom 05.12.02

Offentliche Auflage vom: 29.11.2002 bis: 30.12.2002

Einsprachverhandlungen am: ------

Erledigte Einsprachen: Anzahl -----

Unerledigte Einsprachen: Anzahl 3

Rechtsverwahrungen: -----

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20.01.2003

Präsident/in: U. Rohrbach
U. Rohrbach

Gemeindeschreiber: H. Schumacher
H. Schumacher

EINWOHNERGEMEINDE FERENBALM

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, den 10.02.2003 Der Gemeindeschreiber: H. Schumacher

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG AM: 09. MAI 2003