

Legende:

- Alter Geltungsbereich
- Neuer Geltungsbereich

Siedlung:

- ▨ Baubereiche für Neubauten

Erschliessung:

- ▨ Stichstrasse
- ▶ Gebäudezufahrt (ungefähre Lage)
- ▨ Fussweg

Aussenraum:

- ▨ Gemeinschaftsbereich

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 09.Sept.05
 Publikation im Amtsanzeiger Nr.38 vom 22.Sept.05
 Öffentliche Auflage vom 23.Sept. bis 24.Okt.05
 Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: keine
 Unerledigte Einsprachen: keine
 Rechtsverwahrung: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07.Nov.05
 Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
 Oberwil i/S, den 29. Dez. 2005
 der Gemeindeschreiber:

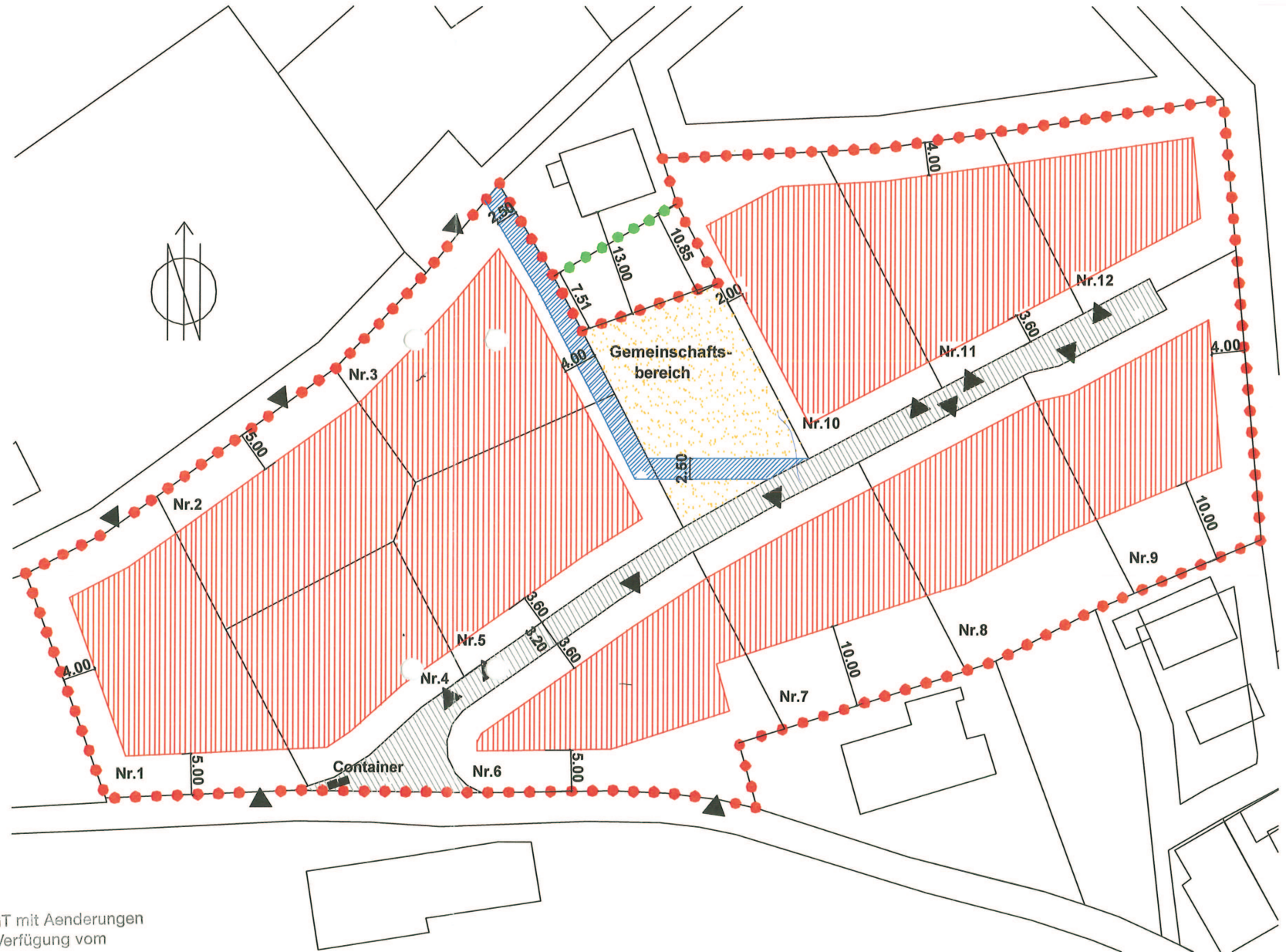
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
 Raumordnung am:

GENEHMIGT mit Änderungen
 gem. Verfügung vom

16. MRZ. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

[Handwritten signature]



Üb Hüpbach

ZPP Nr. 2

Überbauungsvorschriften

Einwohnergemeinde Oberwil im Simmental
Dezember 2005

Einwohnergemeinde Oberwil i/S

ÜO zu ZPP Nr. 2 „Hüpbach, Parz. 597“

Überbauungsvorschriften

A	Allgemeine Bestimmungen	2
B	Neubauten	2
C	Erschliessung / Infrastruktur	3
D	Garagierung / Parkierung	3
E	Aussenraum	3
F	Gemeinschaftsbereich	3
G	Weitere Bestimmungen	3
	 Genehmigungsvermerke	 4
	Erläuterungsbericht	5

Verfasserin:

Gerber Daniela, Architektin FH

Reidenbach
3766 Boltigen

Tel.: 033 / 773 66 53
Email.: daniela.gerber5@gmx.ch

A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1** *Zweck*
1. Die Überbauungsordnung „Hüpbach“ bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung von guter Qualität unter Berücksichtigung der Landschaftlich exponierten Hanglage einerseits und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden andererseits.
- Wirkungsbereich*
2. Die Überbauungsordnung gilt für den mit einem punktierten Perimeter gekennzeichneten Wirkungsbereich.
- Stellung zur Grundordnung*
3. Bestimmen Art 55 und die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes, so gelten die Vorschriften des Baureglements.
- Art. 2** *Inhalt des Überbauungsplans*
1. Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Baubereiche für Neubauten
 - b) Siedlungsinterne Erschliessung
 - c) Gemeinschaftsbereich
 2. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)
 3. Die Realisierung soll etappenweise erfolgen.

B Neubauten

- Art. 3** *Nutzung*
1. Auf der ZPP Nr. 2 „Hüpbach, Parzelle 597“ soll eine Wohnüberbauung entstehen.
Dienstleistung und Gewerbe sind im Rahmen des Art. 90 der BauV zugelassen, sofern sie nur in ausgesprochen bescheidenem Ausmass Lärm, Verkehr und Immissionen verursachen.
 2. Es ist ein Erstwohnungsanteil von 60% bezogen auf den gesamten Wirkungsbereich der ÜO zu erreichen.
- Erstwohnungsanteil*
- Ausnützungsmass*
- (3. Die AZ beträgt im Minimum 0.3, im Maximum 0.6.) *Sistiert
siehe Genehmigung 16. MRZ. 2006*
- Art. 4** *Baupolizeiliche Masse*
1. Die bebaubaren Flächen werden bestimmt durch die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche. Gegen Aussen gelten die Grenzabstände gemäss Wohnzone W2. Für den Bauabstand von öffentlichen Strassen gilt Art. 21 des BauR.
 2. Die Nummern 1-3 und 10-12 dürfen nebst dem Kellergeschoss, ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9m.
Die Nummern 4-9 dürfen nebst dem Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Die zulässige Firsthöhe beträgt 10m.
Für den Hangzuschlag gilt, BauR Art.35 Abs.2 und die im Anhang zum BauR interpretierte Messweise.
 3. Die Gebäudebreite darf max. 12m für eingeschossige bez. 14m für zweigeschossige Bauten, die Gebäudetiefe maximal 10m betragen.
- Gebäudehöhe*
- Gebäudeabmessung*
- Art. 5** *Gestaltung*
1. Mit einer einheitlichen Gestaltung ist eine gute, der Hanglage angepasste Gesamtwirkung zu erzielen. Soweit Art. 55 BauR und die ÜO Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Gestaltungsgrundsätze und – Vorschriften des Baureglements, insbesondere Art. 12-14, 17-18, 32ff sinngemäss.
 2. Die Firstrichtung muss in der Falllinie des Geländes liegen, wobei geringfügige Abweichungen von max. 10° toleriert werden.
 3. Ein Minimum an Terrainabgrabungen und -veränderungen ist anzustreben.
- Firstrichtung*
- Terrain*

C Erschliessung / Infrastruktur

- Art. 6** *Verkehrstechn. Erschliessung*
1. Die Verkehrstechnische Erschliessung hat gemäss Überbauungsplan zu erfolgen; technisch bedingte Anpassungen und Vereinfachungen sind zu gestatten.
- Fussweg*
2. Der im Überbauungsplan eingetragene Fussweg ist öffentlich. Der Unterhalt wird durch die Einwohnergemeinde ausgeführt.
- Art. 7** *Hauszufahrten*
1. Die Zufahrt zu den Gebäuden 1, 2 und 3 kann vom Hüpbächli erfolgen. Feld Nr. 1 und 6 wahlweise auch direkt ab der Hüpbachgasse.
- Stichstrasse*
2. Die Erschliessung der Grundstücke im Innern, bzw. nicht an die Hüpbachgasse angrenzenden Teil der ZPP Nr.2, erfolgt über die Stichstrasse.
- Art. 8** *Kosten*
1. Unterhalt und Instandstellung der Stichstrasse obliegen der Gemeinde.

D Garagierung / Parkierung

- Art. 9** *Parkierung*
1. Die Parkierung wird nach Art 49 ff der BauV.
- gemeinsame Lösung*
2. Die erforderlichen Parkplätze sind nach Möglichkeit gemeinsam zu lösen.
- Gedeckte Einstellplätze*
3. Für gedeckte, talseitig sichtbare Einstellplätze dürfen maximal vier Einheiten zusammengefasst werden.

E Aussenraum

- Art. 10** *begehbare Dachflächen*
1. Allfällige Einstellhallen sind derart zu humusieren und zu gestalten, dass eine angemessene Begrünung/Bepflanzung möglich ist.
- Art. 11** *Bepflanzung*
2. Für die Pflanzung von Bäumen, sollen Standortheimische Baumarten, jedoch keine Tannen verwendet werden.

F Gemeinschaftsbereich

- Art. 12** *Ausgestaltung*
1. Die Ausgestaltung des Gemeinschaftsbereichs geschieht im gegenseitigen Einvernehmen der Hauseigentümer ohne Beitrag der Gemeinde. Z.B. Spielplatz oder Gärten.
- Einschränkung*
2. Das erstellen von Gebäuden auf dem Gemeinschaftsbereich ist verboten.

G Weitere Bestimmungen

- Art. 13** *Inkrafttreten*
1. Diese Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

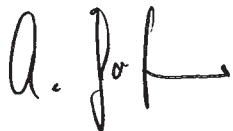
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	09. September 2005
Publikation im Amtsanzeiger Nr.38 vom	22. September 2005
Öffentliche Auflage vom	23. September bis 24. Oktober 2005
Einspracheverhandlungen am	keine

Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrung	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. November 2005
Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Sekretär:



Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Oberwil i/s, den 29. Dez. 2005

der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am:

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

16. MRZ. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Erläuterungsbericht

Grundlagen für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung

Die Baurechtliche Grundlage, Art 55 (ZPP Nr.2) des Gemeindebaureglementes sowie der Überbauungs-Richtplan, stellen die Grundlagen zur Ausarbeitung der ÜO dar.

Zweck der Überbauungsordnung

Nach Art 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

Gemäss Richtplan können einzelne Bauten auch ohne ÜO bewilligt werden. Fünf Gebäude sind bereits gebaut, eine ÜO ist somit unbedingt notwendig.

Mit der ÜO und deren öffentlichen Auflage erhält die Öffentlichkeit Einsprachemöglichkeit.

Da auf dem Planungsperimeter keine Gesamtüberbauung geplant ist, kann auf die Ausarbeitung der Überbauungsordnung nicht verzichtet werden.

Verbindlichkeit der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung ist gemäss BauG Art 57 ein Nutzungsplan und ist für jedermann verbindlich.

Zusätzliche Bemerkungen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine AZ von 0.4 knapp ist oder nicht genügt. Deshalb wird Art. 55 des BauR geändert. Die AZ erhält einen Spielraum von 0.3-0.6, auch im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Ein Landabtausch mit Parzelle 867 kommt nicht zustande. Frau Storz-Meystre ist grundsätzlich nicht an einer Umzonung interessiert.

Frau Schweingruber hat sich mit den Eigentümern des Überbauungsperimeters in Verbindung gesetzt und beabsichtigt den Kauf von 150m² Land aus dem Gemeinschaftsbereich. Als Folge davon, wird eine Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV vorgenommen.

Der Feuerwehrkommandant hat die Stichstrasse geprüft, ein Wenden an deren Ende ist möglich (Beilage).

Die Kehrrechtcontainer befindet sich vor der Liegenschaft von Herrn A. Lörtscher, die Stichstrasse wird zur Kehrrechtabfuhr nicht befahren.

Die Erschliessung betreffend Telefon, Wasser, Abwasser und Energie wurde von den jeweiligen Eigentümern finanziert.

Das Verfahren im Überblick

Eine Mitwirkung ist nicht nötig, weil die ÜO aufgrund einer bestehenden Zone mit Planungspflicht durchgeführt wird. (Art 58 Absatz 2 BauG)

Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Öffentliche Auflage während mindestens 30 Tagen.

Allfällige Einspracheverhandlungen. (Art 60 BauG)

Genehmigung der ÜO durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.