

Überbauungsordnung Nr. 14 "Engi Ost", Reuti mit Änderung von Zonenplan und Baureglement

M 1:20C

Die Übungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Bebauungskonzept
- Arbeitsmodell

September 1999

Verfasser:

Bebauungskonzept:
Planungsgemeinschaft
H.P. Thöni, Architekt
Birri + Abplanalp Architekten AG

Spitalgasse 34 Postfach 5965, 3001 Bern

Resti, 6086 Hasliberg
Bahnhofstrasse 2, 3860 Meiringen

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	15. Oktober 99	bis 15. November 99
Vorprüfung vom	14. September 99	
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 20. Oktober 99	
im Amtsanzeiger vom	15. + 22. Oktober 99	
Öffentliche Auflage vom	15. Oktober 99	bis 15. November 99
Einigungsverhandlungen am	- /	
Erledigte Einsprache	- /	
Un erledigte Einsprache	- /	
Rechtsverwahrung	- /	

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Oktober 99

Beschlossen durch den Gemeindeversammlung am: 3. Dezember 99

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin Der Sekretär

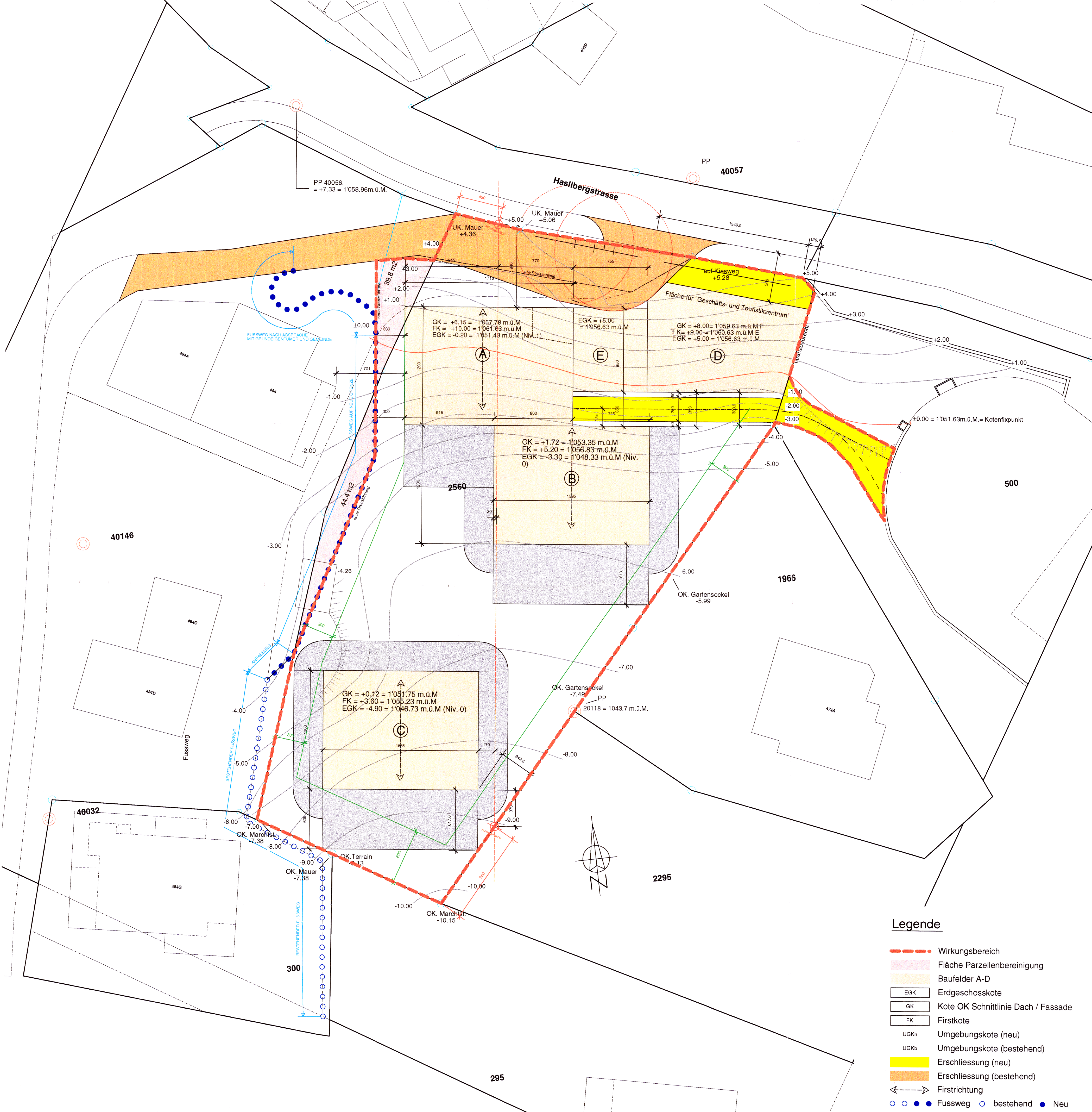
G. L. L. *ET*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lasliberg, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

6. Okt. 2000



Einwohnergemeinde Hasliberg

**Überbauungsordnung Nr. 14 «Engi Ost», Reuti
mit Änderung von Zonenplan und Baureglement**

Überbauungsvorschriften

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- **Ueberbauungsvorschriften**
- **Ueberbauungsplan**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Arbeitsmodell

April 1999

Verfasser:

Überbauungsordnung und Verfahren:

ecoptima

Bebauungskonzept:

Planungsgemeinschaft

H.P. Thöni, Architekt

Reinhard + Birri Architekten AG

Spitalgasse 34 Postfach 5965, 3001 Bern

Resti, 6086 Hasliberg Reuti
Bahnhofstrasse 2, 3860 Meriringen

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Vorschriften	2
Art. 1	Planungszweck.....	2
Art. 2	Wirkungsbereich	2
Art. 3	Stellung zu Grundordnung.....	2
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplans.....	2
Art. 5	Bebauungskonzept.....	3
B.	Nutzung und Gestaltung.....	3
Art. 6	Baufelder.....	3
Art. 7	Art der Nutzung.....	3
Art. 8	Mass der Nutzung	4
Art. 9	Abstände	4
Art. 10	Architektonische Gestaltung.....	4
Art. 11	Dachgestaltung.....	5
Art. 12	Umgebung	5
Art. 13	Interne Wege / Wegrecht / Fussweg.....	5
Art. 14	Umgebungsgestaltung.....	6
C.	Erschliessung	6
Art. 15	Erschliessung.....	6
Art. 16	Etappierung	6
Art. 17	Parkplätze / provisorische Parkplätze	7
D.	Weitere Bestimmungen.....	7
Art. 18	Energie	7
Art. 19	Entwässerung.....	7
Art. 20	Verträge.....	8
Art. 21	Inkrafttreten	8
	Genehmigungsvermerke	9

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Planungszweck

Mit der Überbauungsordnung "Engi" wird für das Gebiet Grüöbi mit einer ganzheitlichen Planung in funktionaler, baulicher und gestalterischer Hinsicht eine konzeptionell abgestimmte und einheitliche Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität sowie ein eigenständiges Geschäfts- und Touristikzentrum mit Bezug zur Dorfstrasse bezweckt.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem rot gestrichelten Perimeter gekennzeichnet; er umfasst den östlichen Teil der ZPP «Engi» (Art. 47 BR) und die Erschliessung über das Areal der Post-Betriebe sowie die Verlegung des Fusswegs (farbig dargestellt).

Art. 3

Stellung zu Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde sowie die kantonalen Vorschriften.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder A–E
- b) Die maximale Erdgeschoss-Kote (EGK)
- c) Die maximale Gebäude-Kote (GK): OK Schnittpunkt zwischen Dachfläche und Fassade bei Schrägdächern, tiefer liegender Schnittpunkt bei Pultdächern.
- d) Die maximale First-Kote (FK)
- e) Die Höhenkoten der neuen Umgebung als Richtwerte (UGKn)
- f) Die Firstrichtung
- g) Die Erschliessung
- h) Die Lage des öffentlichen Fusswegs.

Art. 5

Bebauungskonzept

Zur Veranschaulichung der mit der Überbauungsordnung beabsichtigten Gestaltung enthält der Erläuterungsbericht Konzeptpläne und Modellfotos. Diese verdeutlichen die wesentlichen Elemente der Überbauung wie die kubische Gliederung. Sie haben für die Beurteilung von Baugesuchen wegweisenden Charakter.

B.

Nutzung und Gestaltung

Art. 6

Baufelder

¹ Die Baufelder A–E sind im Sinne einer Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 44 BR zu nutzen. ES III

² Das Baufeld D ist für die Dauer von 6 Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung ausschliesslich einer gewerblich-touristischen Nutzung und der Parkierung vorbehalten. Nach Ablauf dieser Frist können auch Wohnungen erstellt werden.

Art. 7

Art der Nutzung

¹ Die **Baufelder A–C** sind für Mehrfamilienhäuser oder Doppelfamilienhäuser bestimmt. Im Baufeld A ist auf Strassenniveau Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung zulässig.

² Das **Baufeld D** ist unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 2 für verschiedenste Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit öffentlichem Charakter reserviert, die das ruhige Wohnen in den Baufelder A–C nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Das **Baufeld E** ist für die Parkierung und eine auf das Niveau unterhalb der Dorfstrasse beschränkte gewerbliche Nutzung bestimmt.

Art. 8

Mass der Nutzung

¹ In den Baufeldern A–D sind folgende Nutzungsmasse einzuhalten:

Baufeld	minimale BGF [m2]	maximale BGF [m2]
A	375	490
B	575	755
C	575	755
D	220	400
E	0	120
Total	1'745	2'520

² Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den maximalen Koten. Die Geschosszahl ist unter Einhaltung der Höhenkoten gemäss Eintrag im Überbauungsplan frei.

Art. 9

Abstände

¹ Die Baufelder können unter Einhaltung der maximalen Nutzung vollumfänglich überbaut werden.

² Innerhalb eines Baufeldes sind die Bauabstände frei.

³ Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baufelder A–E zulässig.

Art. 10

Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen der Baufelder A–C sind als bauliche Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Baufelder D und E können eine eigenständige Gestaltung aufweisen, die der gewerblich-touristischen Nutzung Rechnung tragen. Vorbehalten bleibt eine gute Gesamtwirkung.

⁴ Das Flachdach des Baufeldes E kann bei ansprechender Gestaltung auch als offener Kunden- und Besucherparkplatz genutzt werden.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Die Dächer der Hauptgebäude in den Baufelder A–C sind mit einem Satteldach zu versehen.

² Das Gebäude im Baufeld D ist mit einem Flachdach oder einem schwach geneigten Pultdach von max. 15° Neigung alter Teilung zu gestalten.

³ Die Dächer von An- und Nebengebäuden haben sich in Form und Material den Dächern der Hauptgebäuden unterzuordnen.

Art. 12

Umgebung

¹ Die Umgebung der Baufelder A–C dient primär den anstossenden Wohnungen als Aussensitzplatz. Unbewohnte An- und Nebengebäuden im Umfang von 12 m² Grundfläche sowie Trennelemente bis zu einer Höhe von 2 m können errichtet werden, vorbehalten bleiben die reglementarischen Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs.

² An- und Nebengebäuden sowie Trennelemente sind für die Baufelder A–C als Bestandteil eines Gesamtkonzepts zu bewilligen.

Art. 13

Interne Wege

¹ Die internen Wege dienen den Bewohnern der Baufelder A–C als Hauszugang. Sie sind soweit möglich als befestigter Mehrzweckbereich für Spiel und Aufenthalt zu gestalten. Eine Nutzung als Autoabstellplatz ist ausserhalb bewilligter Parkplätze nicht erlaubt. Unversiegelte Plätze sind soweit möglich mit einem Naturbelag zu versehen.

Wegrecht

² Die Zufahrt über das Grundstück Nr. 500 wird mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt.

Öffentlicher Fussweg

³ Der Fussweg westlich der Baufelder A und C ist öffentlich.

Art. 14

Umgebungs- gestaltung

¹ Für die Baufelder A–C ist mit dem ersten Baugesuch ein genereller Umgebungsgestaltungsplan für den gesamten Umgebungsbereich einzureichen.

² Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt.

³ Grundsätzlich sind für die Gestaltung der Umgebung nur einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

C.

Erschliessung

Art. 15

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Überbauung «Engi» erfolgt über die Parzelle Nr. 500. Der Anschluss an den bestehenden Wendeplatz ist Voraussetzung für den Baubeginn.

² Bei den übrigen im Plan bezeichneten Wegen, Plätzen und Zufahrten handelt es sich um interne Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 3.

Art. 16

Etappierung

Die Überbauung «Engi» kann in Etappen erstellt werden. Mit jedem Bauvorhaben ist die Umgebung soweit möglich definitiv zu gestalten und eine ausreichende Parkierung zu erstellen.

Art. 17

Parkplätze

¹ Für jedes Bauvorhaben sind die entsprechenden Parkplätze auf privatem Grund zu realisieren.

² Für die Baufelder A–C sind 20% Besucherparkplätze zu errichten. Sie dürfen weder fest zugeteilt noch vermietet werden. Für das Baufeld D sind mind. 2 Kundenparkplätze auf Eingangsniveau zu erstellen.

Provisorische Parkplätze

³ Eine Bewilligung für die Errichtung provisorischer Parkplätze wird erteilt, wenn die Erstellung und der Erwerb der entsprechenden definitiven Abstellplätze rechtlich und tatsächlich (z.B. Bankgarantie) sichergestellt ist.

D.

Weitere Bestimmungen

Art. 18

Energie

Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

Art. 19

Entwässerung

Meteorwasser (Dach- und Platzwasser) ist primär grossflächig an Ort, über Mulden oder nötigenfalls über Sickeranlagen (Schächte) zu versickern.

~~Art. 20~~

Verträge

~~¹ Für die Finanzierung und den Ausbau der Grundstückserschliessung (Strasse, Wege und Werkleitungen) ist soweit erforderlich vor der Genehmigung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.~~

siehe Genehmigung

~~² Die Landumlegung ist privatrechtlich zu regeln. Die Grundeigentümer stimmen im Grundsatz dem mit dieser Überbauungsordnung vorgeschlagenen Landabtausch vor der Genehmigung der Überbauungsordnung zu.~~

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	15. Oktober 1999 bis 15. November 1999
Vorprüfung vom	14. September 1999
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 20. Oktober 1999
im Amtsanzeiger vom	15. + 22. Oktober 1999
Öffentliche Auflage vom	15. Oktober bis 15. November 1999
Einigungsverhandlungen am	—
Erledigte Einsprache	—
Unerledigte Einsprache	—
Rechtsverwahrung	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Oktober 1999

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 3. Dezember 1999

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hasliberg, den ~~3. Feb. 2000~~ Der Gemeindeschreiber

~~Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 6. Okt. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

