



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung ZPP Heeji

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

-	Überbauungsplan 1:500	vom 30.6.2006
---	-----------------------	---------------

-	Überbauungsvorschriften	vom 30.6.2006
-	Erläuterungsbericht	vom 30.6.2006

Objekt-Nr.:	Format: 84 x 30 cm	Jürg Hänggi Planung + Beratung
Mst.:1:500	Revidiert: 30.6.2006	Wasserwerksgasse 7 3011 Bern

Legende

FESTLEGUNGEN



Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



Baufelder für Hauptbauten



Baulinien



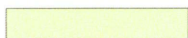
Private Grünbereiche



Halböffentliche Grünbereiche



Detailerschliessung



Halböffentliche Platz- und Wegbereiche



Autoabstellplätze

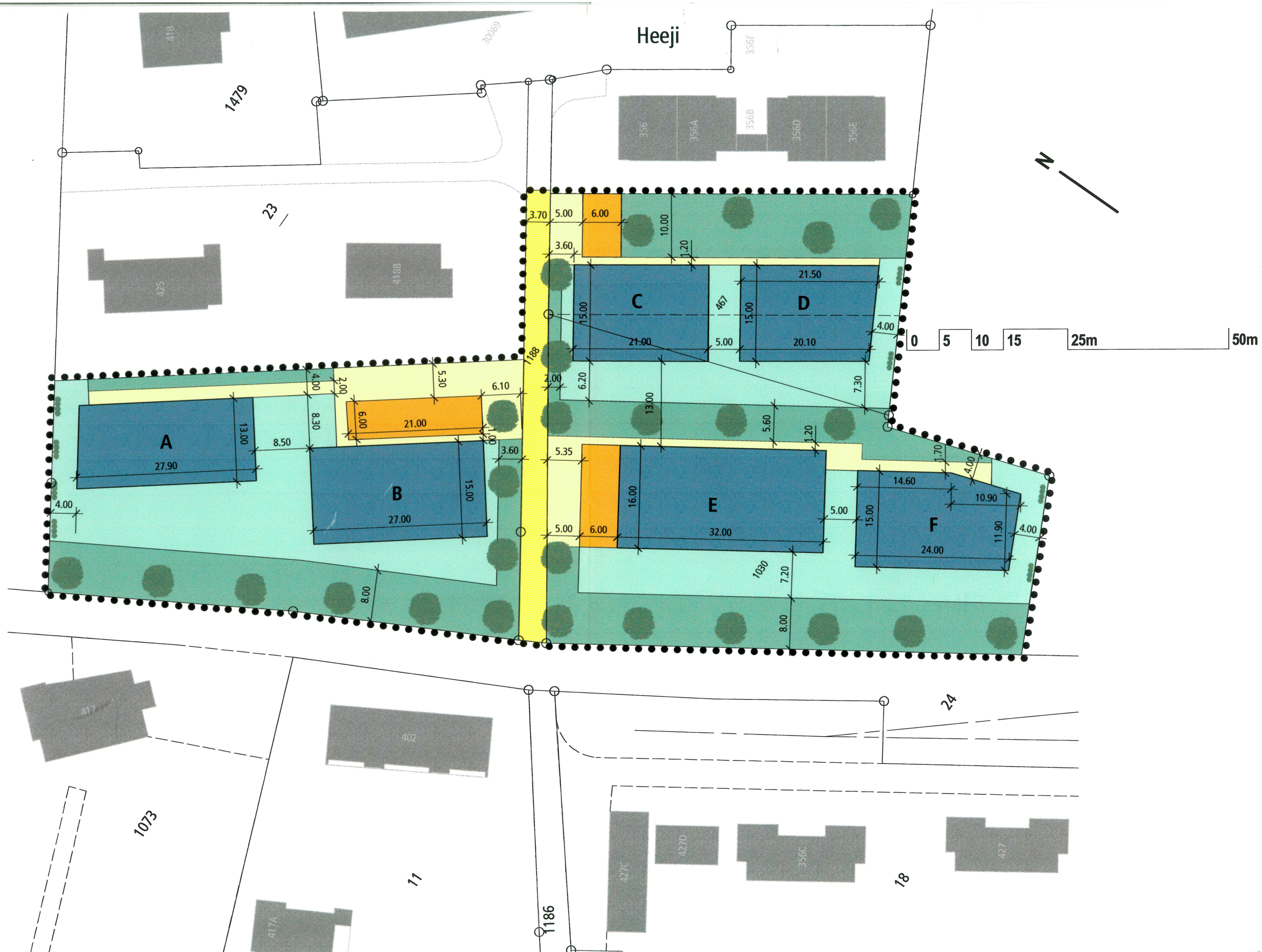
HINWEISE



Pflanzbereiche für Baumpflanzungen



Pflanzbereiche für Heckenpflanzungen



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung:	19. April 2006
Publikation im Amtsanzeiger:	26. Mai 2006
Öffentliche Planauflage:	29. Mai 2006 bis 29. Juni 2006
Einspracheverhandlung:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat: 15. MAI 2006

Der Gemeindepräsident



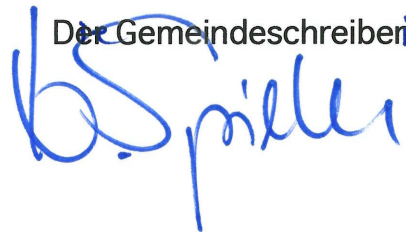
Der Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Innertkirchen, den - 4. JULI 2006

Der Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 14. JULI 2006





GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung ZPP Heeji

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 30.6.2006
- Überbauungsvorschriften vom 30.6.2006
- Erläuterungsbericht vom 30.6.2006

Objekt-Nr.: 184	Format:	Jürg Hänggi Planung + Beratung
Plan-Nr.:	Datum: 15.3.06	Wasserwerkasse 7
Mst.:	Revidiert: 30.6.06	3011 Bern

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

1

Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Überbauung mit hoher dorfbaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden.

2

Die Überbauungsordnung 'ZPP Heeji' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit Wohnnutzung,
- eine Wohnbauentwicklung für einen kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont
- eine gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung,

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Innertkirchen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

1

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Baufelder für Hauptbauten
- Baulinien
- Private Grünbereiche
- Halböffentliche Grünbereiche
- Detailerschliessung
- Halböffentliche Platz- und Wegbereiche
- Autoabstellplätze

2

Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Pflanzbereiche Baumpflanzungen
- Pflanzbereiche Heckenpflanzung

BAUTEN / NUTZUNG**Art und Mass
der Nutzung****Art. 5**

1

In den Baufeldern A, B, C, D, E und F gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone W 2 des Baureglements der Gemeinde, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen.

2

Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A, B, C, D, E, F beträgt maximal 4'400 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und minimal 3'300 m² (BGF).

3

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Nutzungsnachweis über alle Baufelder zu erbringen.

4

Es dürfen maximal 19 Familienwohnungen erstellt werden.

4

Es sind maximal 2-geschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von maximal 8.0m gestattet.

Lärmschutz**Art. 6**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Gestaltung**Art. 7**

Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume, sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappiierung**Art. 8**

1

Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

2

Ab 4 Familienwohnungen muss eine Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

BAUFELDER / BAULINIEN

Baufelder

Art. 9

- 1 Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Es sind Baukuben zu wählen, die die Baufelder annähernd ausfüllen.
- 3 Innerhalb der Baufelder müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

Baulinien

Art. 10

Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Balkone dürfen auch ausserhalb der Baulinien liegen.

Nebenbauten

Art. 11

Auch ausserhalb der Baulinien sind eingeschossige Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m, für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Abstellräume, Gartensitzplätze usw., zugelassen.

Dächer

Art. 12

- 1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Pultdächer zugelassen.
- 2 Für An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zugelassen.
- 3 Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie den Gesamteindruck der Überbauung und/oder des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 13

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung.

Private Grünbereiche

Art. 14

1

Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Einfriedungen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich sind diese Einfriedungen zu bepflanzen.

2

Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.

Halböffentliche Grünbereiche

Art. 15

1

Die halböffentlichen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung.

2

Die Spielflächen sind unter anderem in den halböffentlichen Grünbereichen anzuordnen.

Pflanzbereiche Baum- und Heckenpflanzungen

Art. 16

An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Pflanzstandbereichen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Detail- erschliessung

Art. 17

Die Überbauung ist über die bestehende Detailerschliessungsstrasse erschlossen.

Halböffentliche Platz- und Wegbereiche

Art. 18

Die halböffentlichen Platz- und Wegbereiche dienen den Bewohnern als Verbindungs-, Zugangs-, Aufenthalts- und Spielbereiche. Sie sind sorgfältig zu gestalten.

Autoabstellplätze

Art. 19

1

Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

2

Die Parkplätze sind auf den oberirdischen Parkplatzbereichen gemäss Überbauungsplan zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen Art. 20

Vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sind sämtliche notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) zu regeln.

Inkrafttreten Art. 21

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. April 2006

Publikation im Amtsanzeiger am 26. Mai 2006

Öffentliche Planauflage vom 29. Mai 2006 bis 29. Juni 2006

Einspracheverhandlungen vom -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. MAI 2006

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Innertkirchen, den 4. Juli 2006

Der Gemeindeschreiberin 

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 14. JULI 2006

