

GEMEINDE MEIRINGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

" CAMPING BALMWEID"

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a Mst. 1 : 500

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1b

EINGEGANGEN

15. JULI 1997

BAUSEKRETARIAT MEIRINGEN

H. A. BANHOLZER ARCHITEKT HTL 3860 MEIRINGEN

DATUM: 15.08.1996

REV.: 25.03.1997

REV.: 10.07.1997



- LEGENDE
- Betriebsbauten, -anlagen
 - Residenzplätze
 - Stellplätze
 - Verkehrsfläche / Wege (Zufahrtsstrassen) (Parzellenerschliessung)
 - Parkplätze
 - Spielplatz / Spielwiese
 - Waldfläche A
 - Waldfläche B
 - Perimetergrenze
 - Einzelbäume
 - Felsaufschlüsse / Erdhügel
 - Lärmschutz
 - Rechtsverbindliche Waldgrenze im Sinne von Art. 10 WaG (siehe Genehmigung)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Vorprüfung vom 05. Nov. 1996

- Publikationen im Amtsblatt vom 09.12. April 1997, im Amtsanzeiger vom 09. / 11. April 1997

- Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 09. April 1997 bis 09. Mai 1997

- Einsprachen 1

- Einspracheverhandlungen 06. Juni 1997 19. Juni 1997

- Rechtsverwahrungen 1

- Erledigte Einsprachen 1

- Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 25.8.97

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHENIGT

MEIRINGEN DEN 16.9.97 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

18. Feb. 1998 1. J. Müller



Gemeinde Meiringen

ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 „CAMPING BALMWEID“

Die Überbauungsordnung „Camping Balmweid“ besteht aus:

- UeO-Vorschriften 1b
- Überbauungsplan 1a 1:500 (UeO-Plan vom 25.08.1997)
- Erläuterungsbericht

Überbauungsvorschriften Nr. 1b

Änderungen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art.
122 Abs. 7 Bauverordnung (BauV)

Genehmigungsexemplar

Datum: 6. November 2017

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22.09.2016

Publikation im Amtsblatt vom 02.08.2017 im Anzeiger Oberhasli vom 04.08. und 11.08.2017

Öffentliche Auflage vom 04.08.2017 bis 04.09.2017

Eingegangene Einsprachen keine

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06.11.2017

Der Präsident: *[Signature]*

Die Gemeindeverwalterin: *[Signature]*

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 15./17. Nov. 2017

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Meiringen, den 19. Jan. 2018

Die Gemeindeverwalterin: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

[Signature]

23. Feb. 2018



Inhaltsverzeichnis

Artikel	Text	Seite
	Genehmigungsvermerke	1
	A Allgemeines	
Art. 1	Wirkungsbereich	3
Art. 2	Stellung zur Bauordnung	3
Art. 3	Nutzung	3
Art. 4	Architektonische Gestaltung	3
Art. 5	Erschliessung	3
	B Flächenordnung	
Art. 6	Unterteilung der Flächen	3
Art. 7	Betriebsbauten und –anlagen	4
Art. 8	Residenzplätze	4
Art. 9	Stellplätze	5
Art. 10	Verkehrsflächen, Wege	5
Art. 11	Parkplätze	5
Art. 12	Spielplatz / Spielwiese	5
Art. 13	Waldfläche A	5
Art. 14	Waldfläche B	5
	C Baupolizei / Gestaltung	
Art. 15	Abstände und Masse	6
Art. 16	Einfriedungen, Bepflanzungen, Terraingestaltung	6
Art. 17	Lärmschutz	7
	D Platzordnung	
Art. 18	Platzordnung	7
	E Inkrafttreten	
Art. 19	Inkrafttreten	7

Überbauungsvorschriften Nr. 1b „Camping Balmweid“

A Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 1 ist im Überbauungsplan Nr. 1a mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Bauordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan.

Insbesondere gilt Artikel 58 313 des Baureglements der Gemeinde Meiringen (ZPP „Camping Balmweid“).

Artikel 3

Nutzung Das innerhalb des Perimeters liegende Gebiet ist eine Camping-Zone.
Die im Überbauungsplan speziell bezeichneten **Baubereiche Nutzungsflächen** dürfen nur für die vorgesehene Nutzung beansprucht werden.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung Die Bauten und Anlagen mit den Residenz- und Stellplätzen sind unter grösstmöglicher Rücksichtnahme zu den Landschaftselementen, Wald, Einzelbäume, Felsaufschlüsse, zu gestalten.
Besonders die Detailerschliessungsstrassen sind so in die Landschaftskammern einzupassen, dass der Charakter der Landschaft vorwiegend erhalten bleibt (siehe Art. 10).
Für **die Betriebsbauten und -anlagen gilt gelten** die **eigenständige Gestaltungsvorschriften** gemäss **Art. 16, Abs. 4 des Kapitel 4 des Baureglements der Gemeinde Meiringen, Qualität des Bauens und Nutzens.**

Artikel 5

Erschliessung Die Erschliessung des Campings erfolgt über die Balmweidstrasse ab Verkehrsknoten Balm.

B Flächenordnung

Artikel 6

Unterteilung der Flächen Folgende **Baubereiche Nutzungsflächen** sind im Überbauungsplan speziell ausgeschieden:

- Betriebsbauten und -anlagen
- Residenzplätze
- Stellplätze
- Verkehrsfläche / Wege
- Parkplätze
- Spielplatz / Spielwiese
- Waldfläche A
- Waldfläche B

Betriebsbauten,
-anlagen

Artikel 7

In **Auf** diesen **Baubereichen Flächen** ist das Erstellen von Bauten und Anlagen zugelassen, die für den Betrieb des **Campingp**latzes notwendig sind; es sind dies insbesondere:

- Empfangsräume / Büros
- Verkaufsladen / Kiosk
- Restaurationsbetrieb
- Sanitäre Anlagen
- Aufenthaltsräume
- Mehrbettzimmer / Gruppenunterkünfte
- **2-3** Wohnungen (überwiegender Teil für Campingbetrieb)
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Unterhaltsräumlichkeiten
- Schwimmbad / Sport- und Fitnessräume
- Dazugehörige Parkplätze gemäss Art. 49 ff BauV

Für das Erstellen der Gebäude und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 15 der Überbauungsvorschriften 1b. Für die Gestaltung und weitere Bestimmungen ist das Baureglement insbesondere **Kapitel 4, Qualität des Bauens und Nutzens, Art. 16 Abs. 4** massgebend.

Solange die Flächen für Betriebsbauten nicht als solche benutzt werden, ist auch eine Nutzung mit Stellplätzen, wie in Art. 9 beschrieben, möglich.

Residenzplätze

Artikel 8

Die ausgeschiedene Fläche ist für das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilunterkünften für die im Vertrag mit dem Platzhalter geregelte Zeit vorgesehen. Die Aufteilung der Residenzplätze in Parzellen wird dem Platzhalter überlassen.

Die Unterkünfte dürfen das ganze Jahr aufgestellt werden, müssen jedoch innert 24 h demontiert werden können.

Unterkünfte dürfen nur ein Geschoss aufweisen. Leicht demontierbare An- und Vorbauten an die Mobilunterkünfte sind gestattet, dürfen jedoch die Höhe der Unterkunft nicht überschreiten.

Die Motorfahrzeuge können auf den einzelnen Parzellen abgestellt werden.

Die Residenzplätze dürfen auch als Stellplätze benützt werden wie in Art. 9 beschrieben.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisations-, Wasser- und Elektroleitungen usw.) werden vorwiegend in den Strassen verlegt. Die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt aller notwendiger Erschliessungsanlagen ist Sache des betreffenden Eigentümers bzw. Platzhalters.

Stellplätze	Artikel 9 Diese Flächen sind für das Belegen mit Zelten, Wohnwagen, Motorfahrzeugen sowie Motorhomes bestimmt. Der genaue Standort wird vom Platzbetreiber zugewiesen. Er unterscheidet eine Fläche für Touristen und eine solche für Saisoncamper. Die Höchstzahl der Saisonscamper soll in der Regel 60 % der Stellplätze nicht überschreiten. Nach Möglichkeit müssen vom Platzbetreiber die elektrischen Installationen zentral oder pro Platz zur Verfügung gestellt werden.
Verkehrsflächen, Wege	Artikel 10 Die Verkehrsfläche dient den Fussgängern und dem fahrenden Verkehr. Es wird unterschieden zwischen Zufahrtsstrassen (ausgezogene Linien) und Parzellenerschliessung (gestrichelte Linien). Die Zufahrtsstrassen sind in ihrer Lage und Abmessung bestimmt. Sie werden mit einem wasserdichten Belag versehen. Die Parzellenerschliessungen sind bezüglich Lage nur begleitend und müssen an Ort und Stelle den Landschaftselementen (siehe Art. 4) angepasst werden. Die Strassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
Parkplätze	Artikel 11 Die Autoabstellplätze sind auf den einzelnen Parzellen der Residenzplätze sowie den Stellplätzen vorgesehen. Als Besucherparkplätze sind drei Flächen ausgeschieden mit gesamthaft 18 Parkplätzen.
Spielplatz / Spielwiese	Artikel 12 Die ausgeschiedenen Flächen dienen dem Spiel- und Sportbetrieb der Campeure.
Waldfläche A	Artikel 13 Die Waldfläche an der westlichen Grenze der Parzelle 561 ist als Ruhe- und Erholungszone ausgeschieden. Die Fläche muss als Wald erhalten bleiben.
Waldfläche B	Artikel 14 Die übrigen Waldflächen werden als Waldareal ausgeschieden und sind mit einem massiven Zaun abzutrennen. Der Zaun ist auf der Waldgrenze mit 0 Meter Waldabstand zu erstellen.

C Baupolizei / Gestaltung

Artikel 15

Abstände und Masse

a.) Betriebsbauten (gemäss Art. 7)

Für Betriebsbauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Grenzabstände (kGA & gGA) 3,00 m
- ~~Gebäudehöhe (GH)~~ traufseitige Fassadenhöhe (Fh) 7,70 m
- ~~Firsthöhe (FH)~~ Gesamthöhe (h) 10,50 m
- ~~Kniewand (KW)~~ Kniestockhöhe 0,50 m
- Geschosszahl (GZ) 2
- Gebäudelänge (GL) 30,00 m

Der Strassenabstand für feste Bauten gegen die Balmweidstrasse beträgt 3.60 m.

Die Gebäude Nr. 20A, 22B und 22C dürfen als Betriebsgebäude genutzt werden.

Die Gebäude Nr. 20A, 22B und 22C dürfen bei Bedarf abgebrochen und wiederaufgebaut werden.

Der Keller- und der Dachausbau sind gemäss Baureglement gestattet.

b.) Residenzbauten und Stellplätze

Für Residenzbauten und Stellplätze gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Grenzabstand entlang des Wirkungsbereichs Campingzone (Perimeter) 2,00 m
- Abstand von der Balmweidstrasse 3,60 m

Die Residenzbauten dürfen eine maximale ~~traufseitige Fassadenhöhe~~ ~~mittlere Gebäudehöhe~~ von 3,00 m und ihre Grundfläche nicht mehr als 40,00 m² aufweisen.

Der minimale Abstand zwischen den Unterkünften ist allseitig 2,00 m.

Das Aufstellen von Residenzbauten (inkl. Vorbauten und Zelten) bedarf einer vertraglichen Zustimmung des Platzhalters.

c.) Waldabstände

Für die innerhalb des Perimeters liegenden Flächen gelten folgende Waldabstände:

- Feste Bauten (Betriebsbauten) 15,00 m
- Bauten auf Residenzplätzen 10,00 m
- Wohnwagen und Mobilheime 5,00 m
- Zelte 3,00 m

Artikel 16

Einfriedungen, Bepflanzung und Terraingestaltung

Längs der nördlich gelegenen Balmweidstrasse ist eine möglichst natürliche Abgrenzung, bestehend aus Sträuchern, Hecken oder Zaunpartien etc., zu erstellen. Die bestehende Trockensteinmauer auf der Süd- und Westseite der Parzelle 561 soll nach Möglichkeit als Einfriedung dienen und in ihrer Art erhalten bleiben.

Die vorhandenen Einzelbäume und Felsaufschlüsse (siehe Überbauungsplan 1b) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Strassenführung ist diesbezüglich Rücksicht zu nehmen.

Lärmschutz

Artikel 17

Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. ~~Für das ganze Campingareal ist die Empfindlichkeitsstufe II vorzusehen.~~

Um im Bereich der Kantonsstrasse Nr. 6 die entsprechenden IGW zu erreichen, werden entlang der Parzellengrenze bauliche Lärmschutzmassnahmen getroffen (Siehe Überbauungsplan Nr. 1b).

Das Detailprojekt der Lärmschutzmassnahme ist vor Bauausführung der Fachstelle Strassenlärm des Tiefbauamts zur Beurteilung einzureichen.

D Platzordnung

Platzordnung

Artikel 18

Der Platzhalter ist verpflichtet, vom Gemeinderat eine Platzordnung genehmigen zu lassen, welche mindestens regelt:

- Meldepflicht
- Identitätsnachweis
- Tarife für die Benutzung von:
 - Kanalisation
 - Wasser
 - Kehrichtsteuer
 - Kurtaxen
 - Beherbergungsabgabe

gemäss den entsprechenden Gemeindereglementen:

- Spielplatzbenutzung
- Tierhaltung
- allgemeine Hinweise

E Inkrafttreten

Inkrafttreten

Artikel 19

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.