

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Meiringen

Teil-Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 «Rudenz West»

Überbauungsplan (UeP) 1:1000

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 7. Juli 2016

September 2016

Meiringen/ueo/zpp 1 Rudenz West/4/uep/5425_uep_160901_ge/fr

Legende

Inhalte:

-  Wirkungskbereich der Teil-Überbauungsordnung
-  Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung
-  maximale Gesamthöhe in Meter über Meer
-  Baulinie unterirdische Bauten
-  Detailschliessungsstrasse mit Durchfahrtsbeschränkung
-  öffentliches Trottoir, Mehrzweckstreifen
-  öffentlicher Fussweg (ungefähre Lage)
-  Kurzzeitparkplätze (ungefähre Lage)
-  befestigter Aussenraum (ungefähre Lage)
-  Umgebungsbereich (ungefähre Lage)
-  grössere Spielfläche (ungefähre Lage)

Hinweise:

-  Leitung Fernheizkraftwerk Meiringen (ungefähre Lage)
-  Wirkungskbereich der ZPP
-  Höhenlinien
-  Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
-  bestehendes Gebäude
-  abzubrechendes Gebäude

Koordinatenbemassung

	Ecke	x	y
Baubereich A	1	2657181.17	1175356.51
	2	2657165.12	1175338.18
	3	2657184.67	1175321.05
	4	2657200.73	1175339.38
Baubereich B	1	2657157.60	1175335.15
	2	2657152.04	1175330.53
	3	2657145.87	1175323.50
	4	2657154.71	1175312.42
	5	2657166.07	1175302.45
	6	2657164.51	1175300.68
	7	2657180.22	1175286.90
	8	2657193.08	1175301.56
	9	2657178.12	1175314.68
	10	2657179.35	1175316.08

	Ecke	x	y
Baubereich C	1	2657197.33	1175288.12
	2	2657185.18	1175274.32
	3	2657189.09	1175269.40
	4	2657202.43	1175257.70
	5	2657201.00	1175256.08
Baubereich D	6	2657220.01	1175239.41
	7	2657232.89	1175254.04
	8	2657214.61	1175270.08
	9	2657216.04	1175271.70
	1	2657239.22	1175239.11
	2	2657226.36	1175224.45
	3	2657240.99	1175211.62
	4	2657239.54	1175209.98
	5	2657255.55	1175195.94
	6	2657267.26	1175209.74
	7	2657268.01	1175210.94
	8	2657253.15	1175223.98
	9	2657254.60	1175225.62



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	29. Juli und 05. August 2016
Publikation im Amtsblatt vom	27. Juli 2016
Öffentliche Auflage vom	29. Juli - 29. August 2016
Einspracheverhandlungen am	—
Erledigte Einsprachen	—
Unerledigte Einsprachen	—
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. September 2016

Gemeindepräsident



Roland Frutiger

Sekretär



Stephan Dummermuth

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Meiringen, 7.09.16

Gemeindeverwalter



Stephan Dummermuth

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



17. Okt. 2016



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Meiringen

Teil-Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 «Rudenz West»

Überbauungsvorschriften

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 7. Juli 2016

September 2016

Meiringen/UeO/ZPP 1 Rudenz West/4_Resultate/
Überbauungsvorschriften/5425_UeV_160901_GE.docx/fr

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) zur ZPP Nr. 1 «Rudenz West» bezweckt eine dichte touristische Überbauung mit städtischem Charakter im Gesamtzusammenhang mit dem Casinoplatz mit einem städtebaulichen Abschluss zum Bahnhofareal und einem räumlichen Abschluss zum Casinoplatz.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Teil-UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Meiringen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Hauptbauten mit Begrenzung
- maximale Gesamthöhe in Meter über Meer
- Baulinie unterirdische Bauten
- Detailerschliessungsstrasse mit Durchfahrtsbeschränkung
- öffentliches Trottoir, Mehrzweckstreifen

² In ungefährender Lage werden dargestellt und verbindlich festgelegt:

- öffentlicher Fussweg
- Kurzzeitparkplätze
- befestigter Aussenraum
- Umgebungsbereich
- grössere Spielfläche

³ Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Leitung Fernheizkraftwerk Meiringen (ungefähre Lage)
- Wirkungsbereich der ZPP
- Höhenlinien
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- bestehendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bedürfnissen eines Feriendorfes mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Darüber hinaus sind ausschliesslich touristische Nutzungen wie Restaurants, Sport- und Fitnessanlagen, Kongressräume oder touristisch ausgerichtete Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte zulässig. Unbewirtschaftete Zweitwohnungen sind nicht zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu realisieren. Die Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei.

² Die maximale Gesamthöhe für Hauptbauten ist im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich mit einer Höhenkote in Meter über Meer festgelegt. Es sind maximal 4 Vollgeschosse ohne Attika zulässig.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone oder Vordächer dürfen die Baubereiche im kleinen Grenzabstand auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge und im grossen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge um jeweils maximal 2.0 m überragen. Davon ausgenommen sind die Detailerschliessungsstrasse und die Allmendstrasse. Beim Baubereich A in Richtung Casinoplatz dürfen vorspringende Gebäudeteile nur mit nachbarlicher Zustimmung erstellt werden.

² Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Autoeinstellhalle wie z.B. Oberlichter oder Zugänge mit einer Maximalhöhe von 2.5 m sind im befestigten Aussenraum sowie im Umgebungsbereich gestattet, sofern sie sich in die Aussenraumgestaltung integrieren lassen.

³ Im befestigten Aussenraum sowie im Umgebungsbereich sind Anlagen, An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sowie eine unbeheizte Kleinbaute mit einer maximalen Gesamthöhe von 4 m und einer Gesamtfläche von maximal 125 m² zulässig.

⁴ Im Übrigen sind nur bewilligungsfreie Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 8

Unterirdische Bauten

¹ Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Einstellhalle ist mit einer Baulinie bezeichnet.

² Für alle übrigen unterirdischen Bauten wie die Verbindungsgänge zwischen den Untergeschossen der Hauptbauten und der Einstellhalle gelten die Bestimmungen des Baureglements.

3. Gestaltung

Art. 9

Gestaltungsgrundsätze

¹ Hinsichtlich Nutzung, Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind Bezüge zum Ortskern, zum Bahnhofplatz, zum Casinoplatz mit der englischen Kirche und zum Hotel Du Sauvage herzustellen.

² Das Richtprojekt Feriendorf Rudenz Meiringen vom 07.07.2016 illustriert die Bebauungs- und Umgebungsgestaltungsidee. Es ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer gemäss Baureglement zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Sonnenenergienutzung genutzt werden.

² An- und Kleinbauten sind mit leicht wirkenden Flach-, Schräg-, Pultdächern oder leicht gewölbtem Tonnendach zu versehen.

³ Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements. Im Baubereich A sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Art. 11

Umgebungs-gestaltung

¹ Der Aussenraum ist mit einer Abfolge von Grünräumen, Plätzen, Aufenthalts- und Spielflächen attraktiv und qualitativ hochstehend zu gestalten. Insbesondere im Bereich der Spielfläche sind Bezüge zum Casinoplatz zu schaffen.

² Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit ökologisch wertvollen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen.

Art. 12

Befestigter Aussenraum

Der im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage dargestellte befestigte Aussenraum dient in erster Linie der internen Erschliessung (Aussenzugänge), der Parkierung sowie dem Aufenthalt. Er ist funktional und abgestimmt auf die Bebauung und die Umgebung zu gestalten.

Art. 13

Spielplätze und grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Umgebungsbereich sowie im befestigten Aussenraum vorzusehen. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die grössere, zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichnet. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m².

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Detailerschliessung

¹ Die Detailerschliessungsstrasse ist in Bezug auf die Lage gemäss dem Überbauungsplan mit einem Mehrzweckstreifen (überfahrbares Trottoir) zu projektieren und zu erstellen.

² Die Bauausführung kann in zweckmässigen Etappen gemäss Baufortschritt erfolgen.

³ Die Möglichkeit einer Fortsetzung der Strassenführung muss in östlicher Richtung über den Wirkungsbereich der Teil-Überbauung hinaus gegeben sein. Mit einem entfernbaren Poller kann die Durchfahrt eingeschränkt werden.

Art. 15

Erschliessung, öffentlicher Fussweg

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Allmendstrasse, über die neu zu erstellende Detailerschliessungsstrasse respektive ab dem Bahnhofsplatz über die bestehende Einstellhallenzufahrt der öffentlichen Einstellhalle Casinoplatz in die Einstellhalle des Feriendorfes zu erfolgen.

² Die Lage der Hauszugänge und Fusswege ist im Baubewilligungsverfahren zu den Bauten festzulegen.

³ Mit den öffentlichen Fusswegen sowie dem Trottoir und dem Mehrzweckstreifen sind die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes und an die übergeordneten Wegverbindungen anknüpfendes Fusswegnetz von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen.

Art. 16

Parkierung

¹ Die Anzahl Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49ff BauV festzulegen.

² Im Wirkungsbereich der Teil-UeO sind Langzeitparkplätze für Gäste des Feriendorfs vorwiegend in der unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.

³ Im Nahbereich der Baubereiche A und B sind mind. 4 oberirdische Kurzzeitparkplätze vorzusehen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 17

Energie

¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO sind alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

² Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

Art. 18

Entwässerung, Gewässerschutz

Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen
- Abwasserentsorgungsreglement der Gemeinde Meiringen
- Ausführungsbestimmungen zum Abwasserentsorgungsreglement (Verordnung) der Gemeinde Meiringen

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	29. Juli und 05. August 2016
Publikation im Amtsblatt vom	27. Juli 2016
Öffentliche Auflage vom	29. Juli – 29. August 2016
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

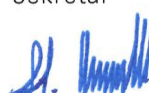
Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. September 2016

Gemeindepräsident



Roland Frutiger

Sekretär



Stephan Dummermuth

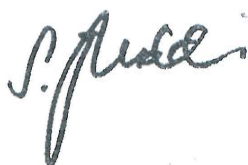
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Meiringen, 7.09.16

Gemeindeverwalter



Stephan Dummermuth

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



17. Okt. 2016

