

Überbauungsordnung Terminus Überbauungsplan

Genehmigungsexemplar vom 19. November 2012

Die Überbauungsordnung enthält:

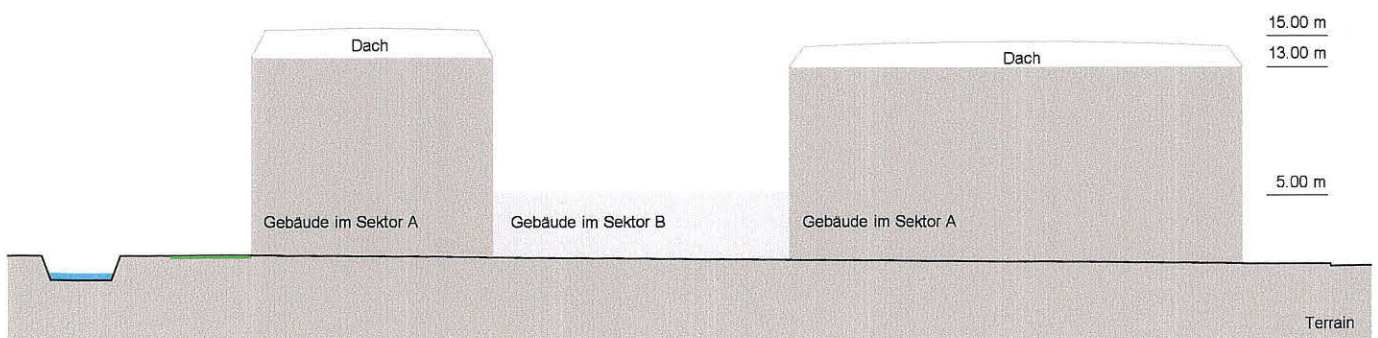
- Überbauungsvorschriften

- Überbauungsplan

Legende Überbauungsplan

-  Geltungsbereich Überbauungsordnung Terminus
-  Baufeld Sektoren A
-  Baufeld Sektor B
-  Laubenzone
-  Baulinie mit Anbaupflicht
-  Zufahrt Einstellhalle
-  Gebäudevorzone
-  Freiraum zur Simme (Gewässerraum nach GSchV)

Längsschnitt A 1:500





Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 15. August 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. August 2012 und 6. September 2012

Publikation im Amtsblatt vom 5. September 2012

Öffentliche Auflage vom 30. August 2012 bis 1. Oktober 2012

Einspracheverhandlungen am 31. Oktober 2012

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. August 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

A. Späcker

Der Gemeindeschreiber

U. Mathey

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zweismmen, den 21. 11. 2012

Der Gemeindeschreiber

U. Mathey

20. März 2013

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

A. Bil.

Überbauungsordnung ZPP Terminus Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar vom 19. November 2012

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Zweck	1
Art. 2	
Bestandteile	1
Art. 3	
Inhalt des Überbauungsplanes	1
Art. 4	
Geltungsbereich	1
Art. 5	
Verhältnis zur Grundordnung	1

B Gestaltung

Art. 6	
Gestaltung	2
Art. 7	
Dächer	2
Art. 8	
Dachaufbauten/-einschnitte/Dachflächenfenster	2
Art. 9	
Solargewinnungsanlagen und Antennen	3
Art. 10	
Fassaden Lauben	3

C Bauten und Anlagen

Art. 11	
Baufelder	3
Art. 12	
Nutzungsart	3
Art. 13	
Nutzungsmass	3
Art. 14	
Baulinien mit Anbaupflicht	4
Art. 15	
Freiraum zur Simme	4
Art. 16	
Gebäudevorzone	4
Art. 17	
Zufahrt	4

D Weitere Bestimmungen

Art. 18	
Lärmempfindlichkeitsstufe	4
Art. 19	
Inkrafttreten	4

A Allgemeines

Art. 1

¹ Die Überbauungsordnung bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung einer Überbauung für touristische Zwecke mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität. Sie geht auf die spezielle Situation des Bahnhofquartiers, des Bahnhofplatzes adäquat ein.

Zweck

² Grundlage bildet Art. 17 ZPP Tourismuszone Terminus des Gemeindebau-reglements. Das Areal befindet sich im Ortsbilschutzgebiet. Gemäss GPS ist das Areal dem Vorranggebiet Dorfkern zugeordnet. In der Gestaltungsfibel ist das Areal dem ‚Strategieraum Entwickeln‘ zugeordnet. Die Überbauungs-ordnung basiert auf diesen Leitlinien.

Art. 2

Die Überbauungsordnung Terminus besteht aus den vorliegenden Vorschrif-ten und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

Art. 3

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

*Inhalt des Über-
bauungsplanes*

- _ Geltungsbereich
- _ Lage und Abmessungen der Baufelder
- _ Gebäudehöhen
- _ Baulinien mit Anbaupflicht
- _ Aussenräume
- _ Zufahrt
- _ Lärmempfindlichkeitsstufe

² Im Überbauungsplan als Hinweis bezeichnet:

- _ Neugestaltung Bahnhofplatz

Art. 4

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Geltungsbereiches.

Geltungsbereich

Art. 5

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Zweisimmen.

*Verhältnis zur
Grundordnung*

B Gestaltung

Art. 6

¹ Soweit Art. 17 Abs. 1 bis 5 keine Gestaltungsgrundsätze oder Regelungen zur Gestaltung enthalten, gilt Art. 20 des Baureglements.

Gestaltung

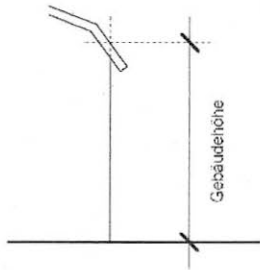
² Die Gestaltungsanforderungen werden im Baugesuchsverfahren zur Qualitätssicherung durch ein Fachgremium, bestehend aus mindestens einer unabhängigen Fachperson beurteilt. Sie geben Empfehlungen an die Baubewilligungsbehörde ab.

Art. 7

¹ In den Sektoren A sind Mansardendächer vorgeschrieben.

Dächer

² Gemessen wird die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte, in der Fassadenflucht des Hauptbaukörpers bis zur Oberkante des Dachsparrens.

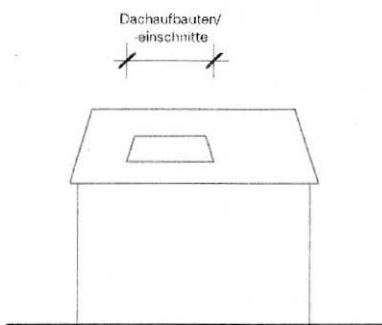


Art. 8

¹ Dachaufbauten/-einschnitte sind auf max. 60 % der zugehörigen Fassadenlänge beschränkt, dürfen jedoch im Durchschnitt 50% der Gesamtfassadenlänge pro Gebäudekörper nicht überschreiten. Dachflächenfenster werden nicht an die Dachaufbauten/-einschnitte angerechnet.

*Dachaufbauten/
-einschnitte/
Dachflächenfenster*

² Gemessen werden die Dachaufbauten/-einschnitte in ihrer breitesten horizontalen Stelle.



³ Dachflächenfenster müssen eine einheitliche Dimension aufweisen und sie sind auf einer horizontalen Linie anzuordnen.

Art. 9

Solargewinnungsanlagen und Antennenanlagen sind bewilligungspflichtig. Sie können bei guter Gestaltung bewilligt werden.

*Solargewinnungsanlagen
und Antennen*

Art. 10

¹ In den Sektoren A sind die Bauten charakterisiert durch grosszügige Lauben. Dieses Element prägt in differenzierter Weise den architektonischen Ausdruck der Überbauung Terminus. Balkone können integriert werden. Die Lauben sind unbeheizt.

Fassaden Lauben

² Die minimale Breite der Laube vom Hauptbaukörper bis zur Aussenkante der Fassadenhaut hat 0.8 m zu betragen, maximal jedoch 1.4 m.

C Bauten und Anlagen

Art. 11

Die Baufelder gemäss Überbauungsplan definieren die max. Grundflächen des Bauprojektes, Hauptbaukörper exklusive Laubenzone.

Baufelder

Art. 12

¹ Erd- und Untergeschosse dienen ausschliesslich publikumsorientierten Nutzungen, Läden, Dienstleistungsbetrieben.

Nutzungsart

Zugelassen sind innerhalb der Baufelder folgende Nutzungen: Hotels, Pensionen, Ferienheime, Hallenbad, Schulungs- und Restaurationsbetriebe, dem Tourismus oder der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und Studios für das Betriebspersonal, Appartements und Eigentumswohnungen im maximalen Umfang von der Hälfte der realisierten Bruttogeschossfläche.

Unterirdisch können Nutzungen wie Technikräume, Kellernutzungen, sekundäre Nutzungen zum Restaurant, zum Hotel, zu Wohnungen und Parkierungsanlagen frei angeordnet werden.

² Ausserhalb der Baufelder können eingeschossige funktionsbedingte Anlagen (Dach Einstellhallenrampe, Terrassen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Freizeitinfrastrukturen (Wintersport, Mobilität, Wellness etc.), Velounterstände bewilligt werden, soweit sie mit der vorgegebenen Nutzung in Einklang stehen und der Idee der Überbauung, der Erschliessung und Gestaltung nicht zuwiderlaufen. Zudem können Vordächer der Hauptbauten in diesen Bereich ragen. Es gilt Art. 6 dieser Vorschriften. Vorbehalten bleibt Art. 15, Freiraum zur Simme.

Art. 13

Das Mass der Nutzung ist wie folgt definiert:

Nutzungsmass

Sektoren A

max. Geschoszahl 4

max. Gebäudehöhe 13.00m

max. Firsthöhe 15.00m

Sektor B

max. Geschosszahl	1
max. Gebäudehöhe	5.00m
max. Firsthöhe	5.00m

Art. 14

Die Gebäude (Hauptbaukörper gemäss Überbauungsplan) sind zwingend an Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.

Baulinien mit Anbaupflicht

Art. 15

¹ Der Freiraum zur Simme begleitet den Simmenlauf und bildet das Vorland zur Überbauung. Der Freiraum ist Gewässerraum nach GSchV (8.00m). Es sind keine Bauten und Anlagen (weder oberirdisch, noch unterirdische; Werkleitungen, Schächte, fest installierte Spielplatzgeräte, etc.) zulässig. Er dient zusätzlich zur Gebäudevorzone als Aufenthaltsbereich und Spielplatz gemäss Bauverordnung Art. 42ff. Der Gewässerunterhalt und die Zugänglichkeit zur Simme muss sichergestellt werden. Zudem sind in diesem Bereich Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren gemäss Wasserbauplan „Hochwasserschutz kleine Simme“ vom 30. März 2012 zu dulden.

Freiraum zur Simme

² Im Baugesuchsverfahren ist die Aussenraumgestaltung mit den Erfordernissen des Gewässerunterhalts und der Schutzmassnahmen mit den kantonalen Fachstellen zu koordinieren.

³ Der Gestaltung kommt hohe Bedeutung zu, welche durch das Fachgremium im Baugesuchsverfahren (siehe Art. 6) beurteilt wird.

Art. 16

¹ Die Gebäudevorzone dient nebst der Erschliessung, Parkierung als Aufenthalts- und Begegnungsfläche.

Gebäudevorzone

² Im Baugesuchsverfahren ist die Aussenraumgestaltung zur Allmendstrasse mit der Gemeinde und dem BLS-Projekt zu koordinieren.

³ Der Gestaltung kommt hohe Bedeutung zu, welche durch das Fachgremium im Baugesuchsverfahren (siehe Art. 6) beurteilt wird.

Art. 17

Die Lage der möglichen Fahrzeugschliessungen (Zufahrt) ist im Überbauungsplan festgelegt.

Zufahrt

D Weitere Bestimmungen

Art. 18

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 19

Die Überbauungsordnung Terminus, bestehend aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 15. August 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. August 2012 und 6. September 2012

Publikation im Amtsblatt vom 5. September 2012

Öffentliche Auflage vom 30. August 2012 bis 1. Oktober 2012

Einspracheverhandlung am 31. Oktober 2012

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. August 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

A. SPISER

Der Gemeindeschreiber

U. Matthey

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zweisimmen, den 21. 11. 2012

Der Gemeindeschreiber

U. Matthey

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

20. März 2013

A. Bil.