

UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 1/1993 "RINGGENBODE, SCHLIFERE"
(1. BAUETAPPE "Schlifere")

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan No. 1.1/1993 "Ringgenbode, Schlifere"
- Ueberbauungsvorschriften No. 1.2/1993 "Ringgenbode, Schlifere"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 1.2/1993 "RINGGENBODE, SCHLIFERE"

Genehmigungsexemplar

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Ringgenbode-Schlifere" (1. Bauetappe "Schlifere") ist im Ueberbauungsplan Nr. 1.1/1993 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten Erschliessungsanlagen.

Der Wirkungsbereich der gesamten ZPP Nr. 1 ist als Hinweis eingetragen. Für den Ostteil (2. Bauetappe "Ringgenbode") wird in einem späteren Zeitpunkt eine weitere Ueberbauungsordnung ausgearbeitet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und des Zonenplanes der Gemischten Gemeinde Wahlern; dies sind auch die Vorschriften der ZPP Nr. 1 "Ringgenbode, Schlifere" (im besonderen der Westteil).

Art. 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

1 Im Ueberbauungsplan werden für die erste Bauetappe verbindlich geregelt:

- betreffend Gebäude:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- b) Lage und Abmessung der Anbaubereiche für mögliche 2-geschossige unbewohnte Anbauten
- c) Lage und Abmessung der Anbaubereiche für 1-geschossige Nebengebäude
- d) die Firstrichtung für die neuen Hauptbauten

- betreffend Erschliessung:

- e) die Lage des Siedlungsweges
-

- f) die Bereiche der Zu- und Wegfahrt
(Detailerschliessungsstrasse mit Wendeplatz)
 - g) das unterirdische Baufeld für die Einstellhalle
 - h) die oberirdischen Besucherparkplätze
 - i) die Lage des Standplatzes für den Container
 - betreffend Bepflanzung
 - k) die neu anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken
 - betreffend Ver- und Entsorgung:
 - l) das Leitungsnetz für die Kanalisation
 - m) das Leitungsnetz für die Trinkwasser- und Löschwassereinrichtungen
 - n) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Beleuchtung
 - o) das Leitungsnetz für die Telefoneinrichtungen
 - p) das Leitungsnetz für die TV-Einrichtungen
- 2 In der Bauausführung notwendige Anpassungen oder Verschiebungen zum Zwecke der optimalen Funktion der Erschliessung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gestattet, ausgenommen sind alle Baufelder und Firstrichtungen.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Es sind die traditionellen, für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden. Aeussere Kunststoffverkleidungen oder grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

HAUPTBAUTEN

Art. 5

- a) Baufelder, Nutzung
- 1 In den Baufeldern 1 bis 10 können Fassaden bis an die Baufeldebegrenzung gestellt werden.
 - 2 Am Mehrfamilienhaus (Parz. 4187) sind zeitgemässe Sanierungen, Um- und Ausbauten gestattet. Das gesamte bestehende Gebäudevolumen darf ausgenutzt werden, sofern die einschlägigen Bestimmungen der Baugesetzgebung, insbesondere bezüglich Sicherheit, Gesundheit (1) und die Bestimmungen des GBR eingehalten bleiben. Abänderungen und Anpassungen der heutigen Zufahrt zum Gebäude, die feste Einteilung von Autoabstellplätzen sowie eine Einfahrt von der Detailerschliessungsstrasse in eine unterirdische Einstellplätze sind möglich.
 - 3 Für die Nutzungsart gilt das Gemeindebaureglement, das Nutzungsmass entspricht der Wohnzone W2.

Art. 6

- b) Baupolizeiliche Masse
- 1 Für die Neubauten 1 bis 10 beträgt die Geschosshöhe 2. Der Dachausbau ist gestattet, die maximal zulässige traufseitige Kniewandhöhe beträgt 1.20 m.
 - 2 Für die Neubauten 1 bis 10 beträgt die Gebäudehöhe max. 7.00 m.
 - 3 Für das bestehende Mehrfamilienhaus gilt die Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Kniewandhöhe entsprechend der bestehenden Volumetrie.
 - 4 Für die Baufelder 1 bis 10 inkl. deren Anbaubereiche gelten folgende maximalen bzw. minimalen Bruttogeschossflächen (BGF) und Erdgeschosskotierungen:

Baufeld 1:	max. BGF	258.00 m ²
	min. BGF	150.00 m ²
	OK Boden EG	751.00 M.ü.M

(1) Art. 21 BauG, Art. 57 bis 69 BauV

Baufeld 2:	max. BGF	403.00 m2
	min. BGF	190.00 m2
	OK Boden EG	751.50 M.ü.M
Baufeld 3:	max. BGF	386.00 m2
	min. BGF	140.00 m2
	OK Boden EG	752.00 M.ü.M
Baufeld 4:	max. BGF	202.00 m2
	min. BGF	120.00 m2
	OK Boden EG	751.50 M.ü.M
Baufeld 5:	max. BGF	224.00 m2
	min. BGF	140.00 m2
	OK Boden EG	751.50 M.ü.M
Baufeld 6:	max. BGF	246.00 m2
	min. BGF	150.00 m2
	OK Boden EG	751.50 M.ü.M
Baufeld 7:	max. BGF	246.00 m2
	min. BGF	150.00 m2
	OK Boden EG	751.50 M.ü.M
Baufeld 8:	max. BGF	246.00 m2
	min. BGF	150.00 m2
	OK Boden EG	750.00 M.ü.M
Baufeld 9:	max. BGF	246.00 m2
	min. BGF	150.00 m2
	OK Boden EG	750.50 M.ü.M
Baufeld 10:	max. BGF	246.00 m2
	min. BGF	150.00 m2
	OK Boden EG	751.00 M.ü.M

Art. 7

- c) Dachgestaltung
- 1 Die neuen Hauptgebäude in den Baufeldern 1 bis 10 sind mit geneigten Dächern zu versehen.
 - 2 Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Ziegel oder Eternitschiefer gestattet. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind jedoch mit einheitlichem Material einzudecken.
 - 3 Für das bestehende Mehrfamilienhaus gilt die Dachneigung entsprechend der bestehenden Volumetrie. Für Dachaufbauten gilt das Gemeindebaureglement.
-

ANBAUTEN

Art. 8

- a) Nutzungsart 1 In den Bereichen für mögliche 2-geschossige unbewohnte Anbauten dürfen Anbauten wie Hauseingangsvordächer, Rankgerüste, Balkone, Energiegewinnungs-Wintergärten (1) erstellt werden.

Art. 9

- b) Baupolizeiliche Masse 1 Die Gebäudehöhe in den Bereichen für 2-geschossige Anbauten richtet sich nach Art.10 Abs. 1 UeBV.
- 2 Die Länge der Anbauten an die Hauptgebäude 1 bis 10 darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der dahinterliegenden Fassade des Hauptgebäudes betragen.

Art. 10

- c) Dachgestaltung 1 Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren.
- 2 Für die Dacheindeckung gilt Art. 7 sinngemäss, Rankgerüste, Balkone und Energiegewinnungs-Wintergärten ausgenommen.

Art. 11

Parz. Nr. 4187,
Nutzungsart
und Mass, baupolizeiliche
Bestimmungen

Auf der Parzelle Nr. 4187 sind bewohnte und unbewohnte Anbauten gestattet. Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

(1) Art. 93 Abs. 2 lit g BauV

NEBENBAUTEN

Art. 12

- | | |
|---|--|
| a) Nutzungsart | 1 In den Baufeldern für Nebenbauten sind das Erstellen von Nebenbauten (wie Kleinställe für Hühner, Kaninchen, Schafe und Ziegen usw., Tiergehege sowie Schöpfe für Holzlager und Gartengeräte) gestattet. |
| b) Nutzungsmass, baupolizeiliche Bestimmungen | 2 Im Baufeld für Nebenbauten dürfen nur eingeschossige Nebenbauten mit einer max. Grundfläche von 18 m ² erstellt werden. Sie dürfen an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Für die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung gilt das Gemeindebaureglement und begleitend die "Leitskizzen" im Mitbericht. |

Art. 13

Parz. Nr. 4187
Nutzungsart
und -Mass bau-
polizeiliche
Bestimmungen

Auf der Parzelle Nr. 4187 sind bewohnte und unbewohnte Nebenbauten gestattet. Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art. 14

- | | |
|----------------------|--|
| d) Autoabstellplätze | 1 Für die Hauptgebäude 1 - 7 sind die notwendigen Autoabstellplätze (1) in der Autoeinstellhalle im Sockelgeschoss anzuordnen, mit Ausnahme der im Ueberbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze für Besucher und eines Invalidenautoabstellplatzes in dem Bereich des Wendeplatzes. |
| | 2 Auf der Parzelle 4187 dürfen die notwendigen Autoabstellplätze (2) ober- oder unterirdisch angeordnet werden. |

(1) Art. 49ff BauV

(2) Art. 49ff BauV

Art. 15

- e) Abstellplätze für Zweiräder,
- 1 Die Zweiradabstellplätze dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
 - 2 Für die Baufelder 1 - 10 und die Parz. 4187 gilt für die notwendige Anzahl der Zweiradabstellplätze die Kant. Bauverordnung (1).

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 16

- Baubewilligungsverfahren
- 1 Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.
 - 2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige (2) beiziehen.

UMGEBUNG

Art. 17

- a) Umgebungsgestaltungsplan
- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (3). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mind. folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung inkl. der Notzufahrt
- b) Anordnung und Ausbildung von Nebengebäuden

(1) Art. 49ff BauV

(2) Art. 28 BewD (Sachverständige wie Ortsplaner, Denkmalpfleger, etc.)

(3) Art. 14 Abs. 1d BewD

- c) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
 - d) Böschungen und Stützmauern
 - e) Abgrenzung und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inkl. Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
 - f) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstammbäume) und Hecken-Neuanpflanzungen.
- 2 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.

Art. 18

- b) Bepflanzung
- 1 Die im Ueberbauungsplan festgelegten neuen Bepflanzungen wie Hochstammbäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen.
 - 2 Diese Bepflanzungen sind durch die Grundeigentümer anzulegen. Abgestorbene Bepflanzungen müssen ersetzt werden. Es sind nur standortheimische Bäume und Sträucher gestattet.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 19

Antennen/
Parabolspiegel

Aussenantennen sind nicht gestattet.
Parabolspiegel sind gestattet, jedoch bewilligungspflichtig bei Grössen über 65 cm.

Art. 20

Erschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrten (resp. Ein- und Ausfahrten auf die best. Basiserschliessung Strassen) sowie die gemeinschaftlichen Fusswege und Plätze sind im Ueberbauungsplan festgelegt.

- 2 Die Anschlüsse an Erschliessungsanlagen, die arealinterne Erschliessung und die Hauszüge sind für Neu- und Ersatzbauten behinderten- und betag tengerecht zu gestalten.
- 3 Die Lage der übrigen Basis- und Detailerschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) werden ebenfalls im Ueberbauungsplan geregelt.

Art. 21

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen Konzept zu erstellen. Das Energieversorgungskonzept ist der Gemeindebehörde abzuliefern und von dieser zu genehmigen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Ueberbauung vorzusehen.
- 2 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.
- 3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.
- 4 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 22

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (1).

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Mitteilung/Orientierungsversammlung vom -

Oeffentliche Mitwirkungsfrist vom 06.08.1993
bis und mit 20.08.1993

Vorprüfung vom 16.08.1993

Publikation im Amtsblatt Nr. 62 vom 25.08.1993

Im Amtsanzeiger Nr. 34 + 35 vom 26.08.1993 + 02.09.1993

Oeffentliche Auflage des Planes mit Ueberbauungsvorschriften

vom 26.08.1993 bis und mit 24.09.1993

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 09.10.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMISCHTE GEMEINDEVERSAMMLUNG WAHLERN

Am 03.12.1993 mit 302 JA 0 NEIN

Namens der Gemischten Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg (Gemischte Gemeinde Wahlen) den, 5. Jan. 1994.....

der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 7.2.94.....

.....

UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 1 / 1993

" RINGGENBODE - SCHLIFERE " (1. BAUETAPPE "SCHLIFERE")

AENDERUNG IM

UEBERBAUUNGSPLAN

NO. 1.1/1993

Die, gestützt auf Art. 122 BauV erlassene geringfügige Aenderung der Ueberbauungsplanes beinhaltet:

Verschieben des Baufeldes 4 um 1,35m in südwestlicher Richtung.
Verschieben des Anbaufeldes bei Baufeld 4 in nordwestlicher Richtung.

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

28. März 1994

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

[Signature]

Der Sekretär:

[Signature]

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 30. März 1994

Der Gemeindeschreiber:

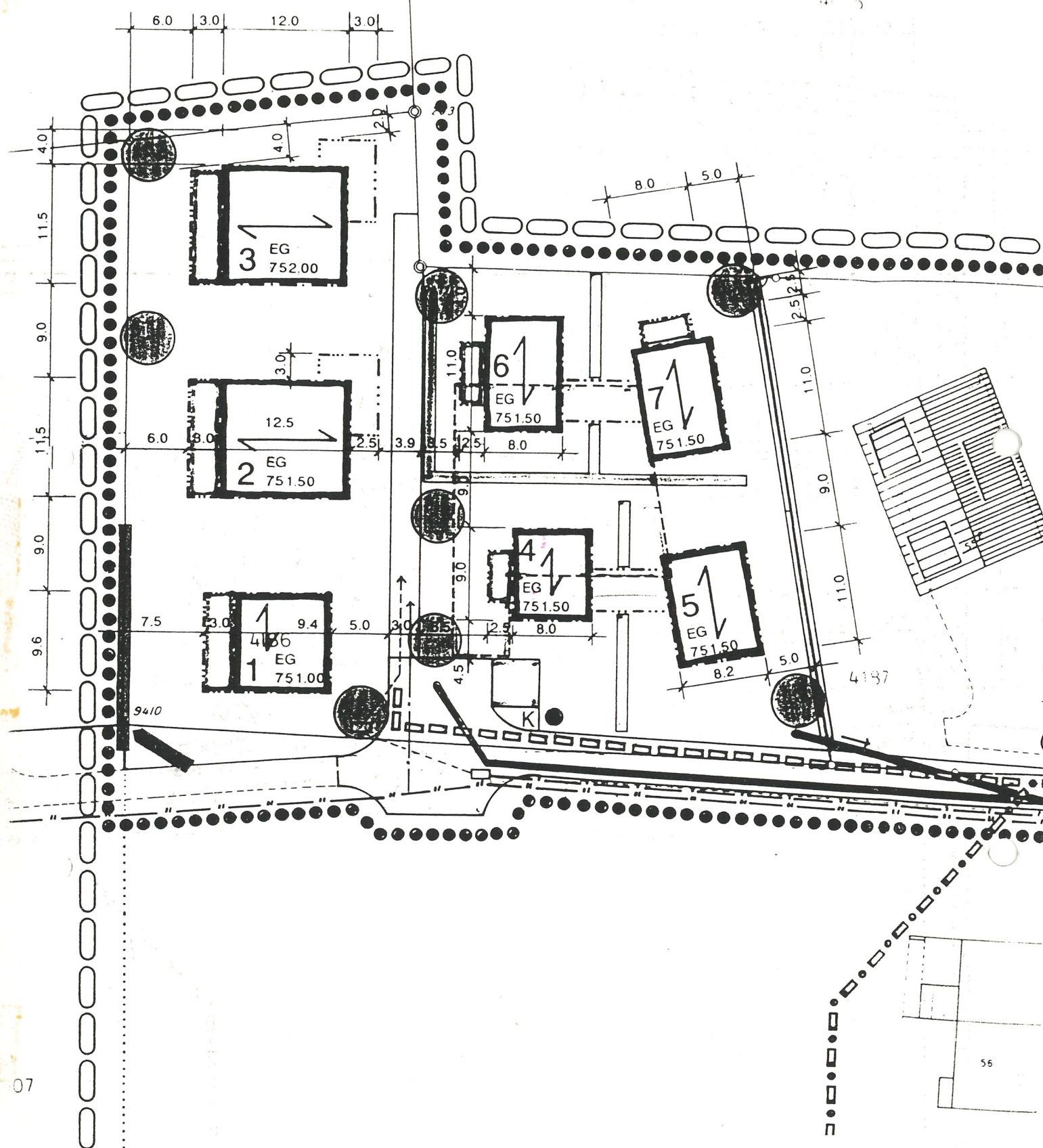
[Signature]

GENEHMIGT DURCH ~~DIE KANTONALE BAUDIREKTION:~~

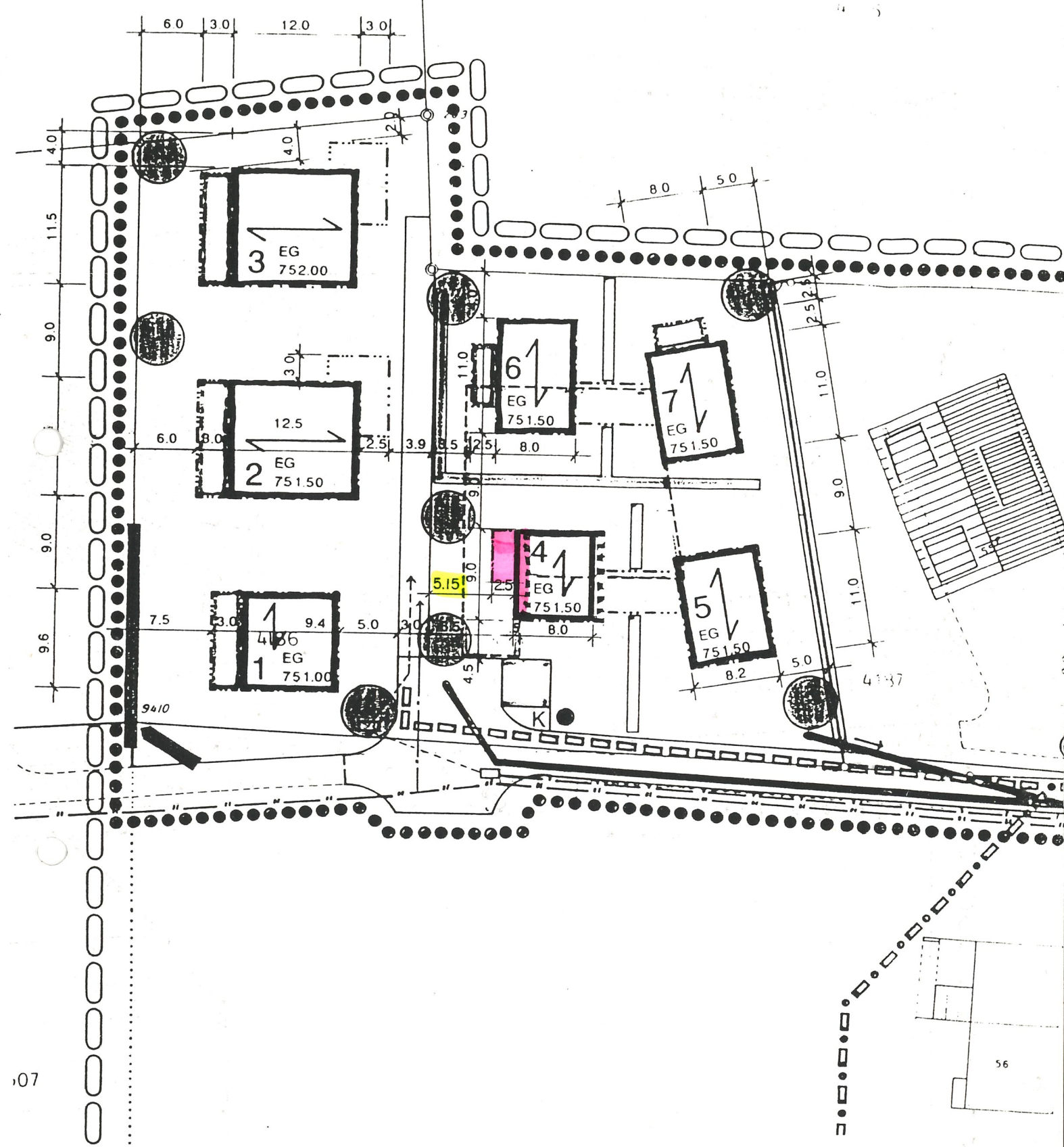
GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 27.4.94

[Signature]



UEBERBAUUNGSPLAN ALT



UEBERBAUUNGSPLAN NEU

Gemischte Gemeinde

Wahlern

Ueberbauungsordnung No. 1/1993, "Ringgenbode - Schlifere"
mit Zonenplanänderung

Ueberbauungsplan No. 1/1993, "Ringgenbode - Schlifere"
Mst. 1 : 500

Geringfügige Aenderung vomJuli.....1999
(Art. 122 Bau V)

Die geringfügige Aenderung beinhaltet :
- Erweiterung des Baufeldes für unterirdische Bauten,

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

Zustimmung der Grundeigentümer :
(Datum + Unterschrift)

Beschlossen durch den Gemeinderat :

14. Aug. 1999

Namens des Gemeinderates Wahlern
Der Präsident : Der Sekretär :

P. Kreuter

A. Pulfer

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt :

Der Gemeindeschreiber :

Schwarzenburg, 18. Aug. 1999

A. Pulfer

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung :

- 1. SEP. 1999

Niederscherli, 06.07.1999 pb/ar GLB Planungsbüro, Oberbalmstr. 9, 3145 Niederscherli, Tel: 031/ 848 12 15

LEGENDE

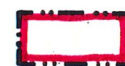


PERIMETER DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
(1. BAUETAPPE "SCHLIFERE")

BAUTEN / NUTZUNG



BAUFELD FUER HAUPTBAUTEN 1 - 10
BEWOHNT; 2 GESCH. + DACHAUSBAU



BAUFELD FUER ANBAUTEN
UNBEWOHNT; 2 GESCH.



BAUFELD FUER NEBENBAUTEN
UNBEWOHNT; 1 GESCH.



BAUFELD FUER UNTERIRDISCHE
BAUTEN (EH)



FIRSTRICHTUNG
(NEUE HAUPTBAUTEN)

BEPFLANZUNG



HECKEN
(NEUANPFLANZUNG)

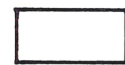


BEST. HECKE



GROSSKRONIGE HOCHSTAMMBAEUME
(NEUANPFLANZUNGEN)

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR



BEST. BASISERSCHLIESSUNG
(STAATSTRASSE)



SIEDLUNGSWEG
(BEFAHRBAR)



BEST. DETAILERSCHLIESSUNG



NEU MIT WENDEPLATZ



OBERIRDISCHE PARKPLAETZE
(BESUCHER)



STANDORT KEHRICHT ODER
CONTAINER

KANALISATION



BEST. BASISERSCHLIESSUNG
MISCHWASSERLEITUNG



NEU DETAILERSCHLIESSUNG
SCHMUTZWASSERLEITUNG



NEU DETAILERSCHLIESSUNG
OBERFLAECHEN UND STRASSENENTWASSERUNG

WASSER



BEST. TRINK - UND LOESCHWASSERLEITUNG, HYDRANT



NEU TRINK - UND LOESCHWASSERLEITUNG

„ALT“ 4085



„NEU“ 4085

