

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr 2/1  
"GALGENZELG NORD" / 1. ETAPPE (TEIL OST)

## UEBERBAUUNGSPLAN Nr 2/1

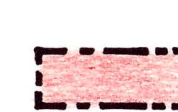
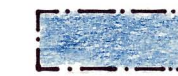
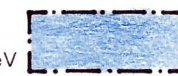
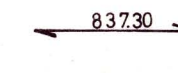
MASSTAB: 1 : 500  
DATUM: 01-11-94/vi

## LEGENDE:

## WIRKUNGSBEREICH

 WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

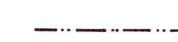
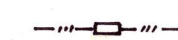
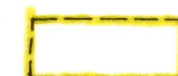
## BAUTEN

 BAUFELD FÜR  
HAUPTBAUTEN  
WOHNNUTZUNG GEM. GBR BAUFELD FÜR NEBENBAUTEN  
UNBEWOHNT BAUFELD FÜR ANBAUTEN  
BEWOHNT OD. UNBEW / Art 9, Abs 1 UeV BAUFELD FÜR ANBAUTEN  
UNBEWOHNT / Art 9, Abs 2 UeV FIRSTRICHTUNG  
MAX. FIRSTHÖHEN IN m.ü.M.

## VERKEHR

 ZU- + WEGFAHRT  
FAHRZEUGVERKEHR PARKIERUNG LÄRMSCHUTZWÄNDE

## VER- + ENTSORGUNG

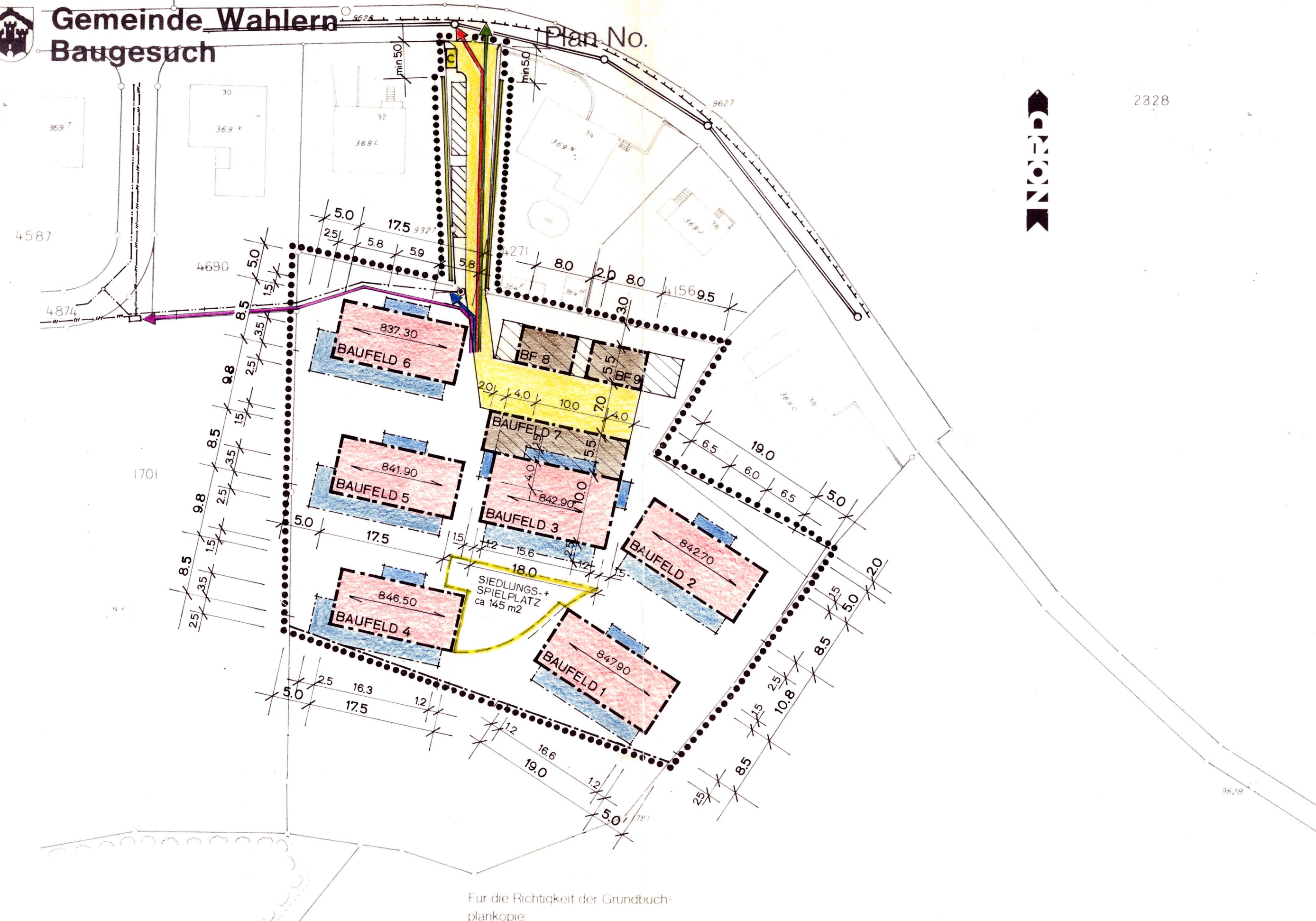
BASIS  
ERSCHLIESS. WASSERLEITUNG KANALISATION ELEKTROLEITUNG TELEFONLEITUNGNEUE AN-  
SCHLÜSSE HYDRANT CONTAINERSTANDPLATZ SIEDLUNGS- + SPIELPLATZ  
FLÄCHE ca 145 m<sup>2</sup>

## GENEHMIGUNG

E+H VIFIAN + PARTNER DIPL ARCHITEKTEN AG 3150 SCHWARZENBURG 27-11-95/vi

Gemeinde Wahlern  
Baugesuch

Plan No.

Für die Richtigkeit der Grundbuch-  
plankopieDie Reproduktion oder das Kopieren  
dieses Planes ist verboten.  
Art 23 des Nachführungsdekretes vom 23.11.1915

1:500

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER:

Schwarzenburg, den 27-11-95

Vorprüfung vom 6. JULI 1995

Publikation im Amtsblatt vom 12. AUGUST 1995

Publikation im Amtsanzeiger vom 10. AUGUST 1995 und vom 17. AUGUST 1995

Oeffentliche Auflage des Planes mit Ueberbauungsvorschriften

vom 14. AUGUST 1995 bis und mit 12. SEPTEMBER 1995

Einspracheverhandlungen am 15. NOVEMBER 1995

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 27. DEZEMBER 1995

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Schwarzenburg, den 5. Jan. 1996

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Bern, den 22. Feb. 1996

**UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr 2/1**  
**"GALGENZELG NORD"**  
**1.ETAPPE (TEIL OST)**

**DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:**

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 2/1 "GALGENZELG NORD" / 1.ETAPPE (TEIL OST)
- UEBERBAUUNGSPLAN Nr. 2/1 "GALGENZELG NORD" / 1.ETAPPE (TEIL OST)
- GESTALTUNGSRICHTPLAN Nr. 2/1 "GALGENZELG NORD" / 1.ETAPPE (TEIL OST)

**BEILAGE:**

- TECHNISCHER BERICHT ZU UeO Nr. 2/1 "GALGENZELG NORD" / 1.ETAPPE (TEIL OST)

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr 2/1  
"GALGENZELG NORD" / 1.ETAPPE (TEIL OST)

**UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr 2/1**

ALLGEMEINES

---

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ZPP "Galgenzelg Nord" 1.Etappe (Teil Ost) ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des revidierten Gemeindebaureglementes (GBR) und des Zonenplanes der gemischten Gemeinde Wahlern.

Art. 3

Inhalt des  
Ueberbauungsplanes

1 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- betreffend Gebäuden:

a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten (Baufeld 1 bis 6)

b) Lage und Abmessung der Anbaubereiche

c) Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten (Baufeld 7 bis 9)

d) die Firstrichtung und die maximalen Firsthöhen

- betreffend Erschliessung:

e) die Bereiche der Zu- und Wegfahrt

f) Bereiche für Lärmschutzwände

- betreffend Ver- und Entsorgung

g) die Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation

h) die Anschlussstelle an das Leitungsnetz der Trink- und Löschwasserversorgung

i) die Anschlussstelle an die Elektrizitätsversorgung und die interne Wegbeleuchtung.

k) die Anschlussstelle an das Telefonnetz

l) die Lage des Standplatzes für Container

2 In der Bauausführung notwendige Anpassungen oder Verschiebungen zum Zweck der optimalen Funktion der Erschliessung sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gestattet.

Inhalt des  
Gestaltungsrichtplanes

Art. 4

Im Gestaltungsrichtplan werden richtungsweisend geregelt:

- betreffend Erschliessung:

- a) die Lage der Siedlungswege und der Notzufahrt
- b) die Bereiche für die Fahrzeugabstellplätze

- betreffend Umgebung

- c) die Terraingestaltung
- d) die Bereiche der allgemeinen Umgebung
- e) die Lage des Siedlungsplatzes
- f) die neuanzupflanzenden Hecken
- g) die ungefähre Lage und Anzahl der neuanzupflanzenden Hochstammbäume und Baumgruppen

- betreffend Ver- und Entsorgung

- h) die generelle Leitungsführung der Detailerschliessung

Art. 5

Arch. Gestaltung

- 1 Der speziellen Lage ist Rechnung zu tragen, insbesondere bezüglich Sicht von Wahlern, Dorfrandsituation und Bezug zu den Gebäuden Galgenzelg 17 bis 33.
- 2 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 3 Es sind die für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden. Aeussere Kunststoffverkleidungen sind nicht gestattet.

---

HAUPTBAUTEN

Art. 6

Baufelder, Nutzung

- 1 In den Baufeldern 1 bis 6 können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- 2 Für die Nutzungsart gilt das Gemeindebaureglement.

Art. 7

## Baupolizeiliche Masse

- 1 Für die Baufelder 1 bis 6, inkl. deren Anbaubereiche, gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen (BGF), Erdgeschosskotierungen (Gartenausgang) und Firsthöhen (FH).

|            |               |                    |
|------------|---------------|--------------------|
| Baufeld 1: | max. BGF      | 310 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 840.40 müM         |
|            | max. FH       | 847.90 müM         |
| Baufeld 2: | max. BGF      | 310 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 835.20 müM         |
|            | max. FH       | 842.70 müM         |
| Baufeld 3: | max. BGF      | 293 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 834.90 müM         |
|            | max. FH       | 842.90 müM         |
| Baufeld 4: | max. BGF      | 290 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 839.50 müM         |
|            | max. FH       | 846.50 müM         |
| Baufeld 5: | max. BGF      | 290 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 834.90 müM         |
|            | max. FH       | 841.90 müM         |
| Baufeld 6: | max. BGF      | 290 m <sup>2</sup> |
|            | Gartenausgang | 830.30 müM         |
|            | max. FH       | 837.30 müM         |
| Reserve    | BGF           | 35 m <sup>2</sup>  |

- 2 Nicht genutzte Bruttogeschossflächen können, in Form einer Dienstbarkeit, auf andere Baufelder übertragen werden.
- 3 Für die Bauten 1 bis 6 beträgt die Gebäudehöhe max. 5.00m, zuzüglich Hangzuschlag gemäss Art. 30 GBR. Sie wird vom fertigen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens gemessen.  
Die maximale Kniewandhöhe richtet sich nach der zulässigen Fassadenhöhe.

Art. 8

## Dachgestaltung

- 1 Die Bauten in den Baufeldern 1 bis 6 sind mit Satteldächern zu versehen.
- 2 Die Dachneigung in den Baufeldern 1 bis 6 muss min. 22°a.T. und darf max. 35°a.T. betragen.
- 3 Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Ziegel oder Eternit gestattet. Die Hauptflächen der Bauten 1 bis 6 sind jedoch mit einheitlichem Material einzudecken.
- 4 Für Dachaufbauten gelten Art.35 + 36 GBR.
- 5 Auf den südwestlich orientierten Dachflächen dürfen Energiekollektoren angebracht werden.

## ANBAUTEN

---

### Art. 9

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsart | <ol style="list-style-type: none"><li>1 In den hangseitigen Anbaubereichen für bewohnte und unbewohnte Anbauten dürfen Bauten wie Pergolen, Wintergärten, Gartenhallen u.ä. erstellt werden.</li><li>2 In den talseitigen Anbaubereichen für unbewohnte Anbauten dürfen Bauteile wie Balkone, Hauseingangstreppe, Schutz- und Vordächer erstellt werden.</li></ol> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 10

- |                       |                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baupolizeiliche Masse | Die Länge der Anbauten an die Hauptgebäude dürfen insgesamt nicht mehr als 60% der dahinterliegenden Hauptfassade betragen. |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 11

- |            |                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltung | Die Anbauten haben sich der Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten unterzuordnen. |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

## NEBENBAUTEN

---

### Art. 12

- |             |                                                                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsart | In den Baufeldern 7 bis 9 ist das Erstellen von überdeckten Auto- und Velounterständen, sowie Briefkastenanlagen u.dgl. gestattet. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 13

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsmass | Es dürfen nur 1-geschossige Nebenbauten erstellt werden. Die Fassaden können an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.<br>Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00m.<br>Baufeld 8 + 9: Höhe Nordseite Autounterstand = OK Fusspfette 1.90m ab OK fertigem Boden des Unterstandes. |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 14

- |            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| Gestaltung | Pult- + Flachdächer sind zugelassen, Flachdächer sind zu begrünen. |
|------------|--------------------------------------------------------------------|

## GEMEINSCHAFTSANLAGEN

---

### Art. 15

- |                    |                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autoabstellplätze  | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Für die gesamte Ueberbauung sind 20 offene oder überdeckte Autoabstellplätze zu erstellen. Die Ausführung ist entsprechend dem Baufortschritt zu etappieren.</li></ol> |
| Gemeinschaftsräume | <ol style="list-style-type: none"><li>2 Räume die der gesamten Siedlung dienen, wie Schutz-, Installations- und Bastelräume sind unter den Wohneinheiten im Baufeld 3 anzuordnen.</li></ol>                    |

UMGEBUNG

---

Art. 16

Umgebungsgestaltung

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan muss sich mindestens auf die Umgebung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung und Belagsart, inkl. Notzufahrt und privaten Sitzplätzen
- b) Böschungen und Stützmauern
- c) Spielplätze, Aufenthaltsbereiche
- d) Behindertengerechte Zugänge

- 2 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bauvollendung fertig zu erstellen.

Art. 17

Bepflanzung

- 1 Die im Gestaltungsrichtplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstammbäume und Hecken sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen.

- 2 Es sind nur standortheimische Bäume und Sträucher gestattet. Als Hecken sind einheitlich Buchen zu verwenden, das regelmässige Schneiden der Hecken ist Sache der jeweiligen Grundbesitzer.

Allgemeine Umgebung

- 3 Der Bereich der allgemeinen Umgebung ist mit Wiese und einzelnen Gruppen von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der internen Erschliessungswege und bei Böschungen sind "Bodenbedecker" zugelassen.

Privatgärten

- 4 Ausserhalb der Anbaufelder sind keine festen Einrichtungen erlaubt. Davon ausgenommen sind Rankgerüste, Garten-cheminées, Spielplatzmöblierung, sowie nicht bewilligungspflichtige Bauten. Sie sind so anzuordnen, dass für die Nachbarn möglichst wenig Immissionen entstehen.

Art. 18

Lärmschutzwände

In den Bereichen für Lärmschutzwände längs der Zufahrt dürfen Lärmschutzwände bis an die Parzellengrenze und bis auf eine Höhe von max. 2.00m ab gewachsenem Terrain erstellt werden. Um eine Sichtberme zu erhalten, ist ein minimaler Abstand zum Zelgweg von 5.00m einzuhalten.

**BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

---

**Art. 19**

Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.

**WEITERE BESTIMMUNGEN**

---

**Art. 20**

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt sowie die gemeinschaftlichen Fusswege und Plätze sind im Ueberbauungs-, resp. Gestaltungsrichtplan, festgelegt.

**Art. 21**

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kant. Energiegesetzes und der allgemeinen Energieverordnung (AEV).

Rechtsverwahrung

**Art. 22**

Die Rechtsverwahrung der Grundeigentümer Parzellen-Nrn 4150/4156/4261 + 4271, wonach deren Liegenschaften während und nach den Bauarbeiten keinerlei nachteilige Einwirkungen von Wasser, Bergdruck und Erschütterungen erleiden dürfen, sind in den Baubewilligungen anzumerken.

**Art. 23**

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

### ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER:

Schwarzenburg, den 27-11-95

Vorprüfung vom

6. Juli 1995

Publikation im Amtsblatt

vom 12. August 1995

Publikation im Amtsanzeiger

vom 10. August 1995 und vom 17. August 1995

Oeffentliche Auflage der Vorschriften mit Ueberbauungsplan

vom 14. August 1995

bis und mit 12. September 1995

Einspracheverhandlungen am

15. November 1995

Erledigte Einsprachen

1

Unerledigte Einsprachen

1

Rechtsverwahrungen

--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 27. Dezember 1995

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Schwarzenburg, den ... 5. Jan. 1996 .....

*P. Krenkel*

*[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Bern, den 22. Feb. 1996 .....

*[Signature]*