

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 5/1997 "SCHUFLE"

UEBERBAUUNGS- UND STRASSENPLAN

NO. 5.1 / 1997 "SCHUFLE" SCHWARZENBURG MST : 1 : 500

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 5/1997 "SCHUFLE" BEINHÄLTET :
- UEBERBAUUNGS- UND STRASSENPLAN NO. 5.1/1997 "SCHUFLE"
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 5.2/1997 "SCHUFLE"
- SIEDLUNGSRICHTPLAN NO. 5.3/1997 "SCHUFLE"
- RICHTPLAN FÜR DIE VER-UND ENTSORGUNG NO. 5.4/1997 "SCHUFLE" (MIT VERWALTUNGSANWEISENDEM CHARAKTER)

DATUM : 20.07.1996, 20.08.1996, 28.08.1996, 05.03.1997
10.06.1997, 16.06.1997

GENEHMIGUNG

VERFASSER : LIECHTI ARCHITEKTEN AG
AM BACH 4, 3150 SCHWARZENBURG
TELEFAX 031/731'13'32
TELEFON 031/731'13'32
ARCHITEKTEN NOETHIGER / SCHLOSSER
ROLF NOETHIGER ARCHITEKT HTL
PETER SCHLOSSER ARCHITEKT/PLANNER BSP
ARCHITEKTUR UND RAUMPLANUNG BAHNHOFSTRASSE 13, 3076 WORB
TELEFON 031/839'43'47
TELEFAX 031/839'59'21

LEGENDE

PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN

PERIMETER STRASSENPLAN

BAUTEN

BAUFELDER 1 - 6 FUER HAUPTBAUTEN

BAUFELD 7, 8 UND BAUFELDER FUER BEWOHNTE UND UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN

FIRSTRICHTUNGEN

BAUFELDER FUER UNTERIRDISCHE BAUTEN (AEH,SH UND S)

KINDERGARTEN (KG) : BAULINIE FUER HAUPTBAUTE

KINDERGARTEN (KG) : BAULINIE FUER NEBENBAUTEN

GRUENBEREICHE / BEPFLANZUNG

BEREICH RASENSPIELFLAECHE (RSP)

KINDERSPIELPLAETZE (KSP) UND AUFENTHALTSBEREICHE (AFB)

NEU ANZUPFLANZENDE HOCHSTAMMBAEUME

HECKEN

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

NEUE DETAILERSCHLIESSUNGSSTRASSE

WOHNSTRASSE, ZU- UND WEGFAHRT ZU DEN AEH

OBERIRDISCHE PARK-PLAETZE

FAHRBESCHRAENKUNG LEIMERNSTRASSE

OEFFENTLICHER SIEDLUNGSFUSSWEG (IN PRIVATBESTITZ)

OEFFENTLICHER SITZPLATZ

STANDORT KEHRICHT-CONTAINER

ZUGAENGE ZU DEN NEUBAUTEN

WEITERE ANGABEN

BEST. GEBAEUDE

ABZUBRECHENDER GEBAEUDETEIL

HOEHENKURVEN (AEUQDISTANZ 1 m)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 17.12.1996 UND 23.12.1996
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15.03.1997
IM AMTSANZEIGER VOM 13. UND 20.03.1997
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 17.03.1997 BIS UND MIT 15.04.1997
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.05.1997
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
RECHTSVERWAHRUNGEN : 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WAHLERN AM 14.06.1997

NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN
DER PRAESIDENT :
DER SEKRETAER :
iv J. Pflüger

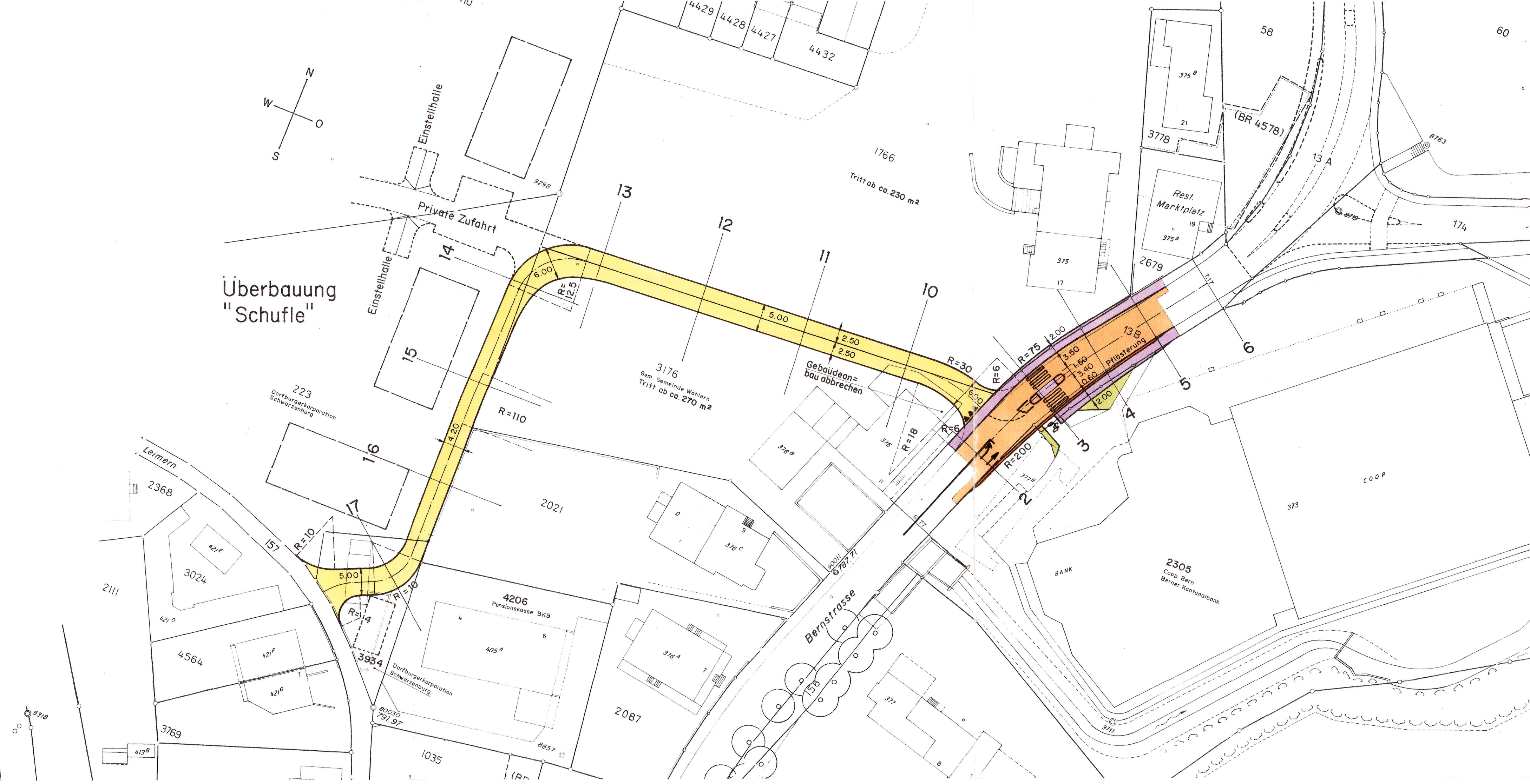
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENGT :
SCHWARZENBURG (GEMEINDE WAHLERN), DEN 18.06.1997

DER GEMEINDESCHEIBEER : *Pflüger*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 11. Aug. 1997

h. h.

GEZ.: HL	GEPR.: HS	PLAN-NR.
REV.:	GRÖSSE: 105 / 30	



L.H.H. 11. Aug. 1997

KANTON BERN
GEMEINDE WAHLERN

BAUHERR: GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

SCHWARZENBURG
ÜBERBAUUNGSORDNUNG UND STRASSENPLAN NR.5 "SCHUFLE"

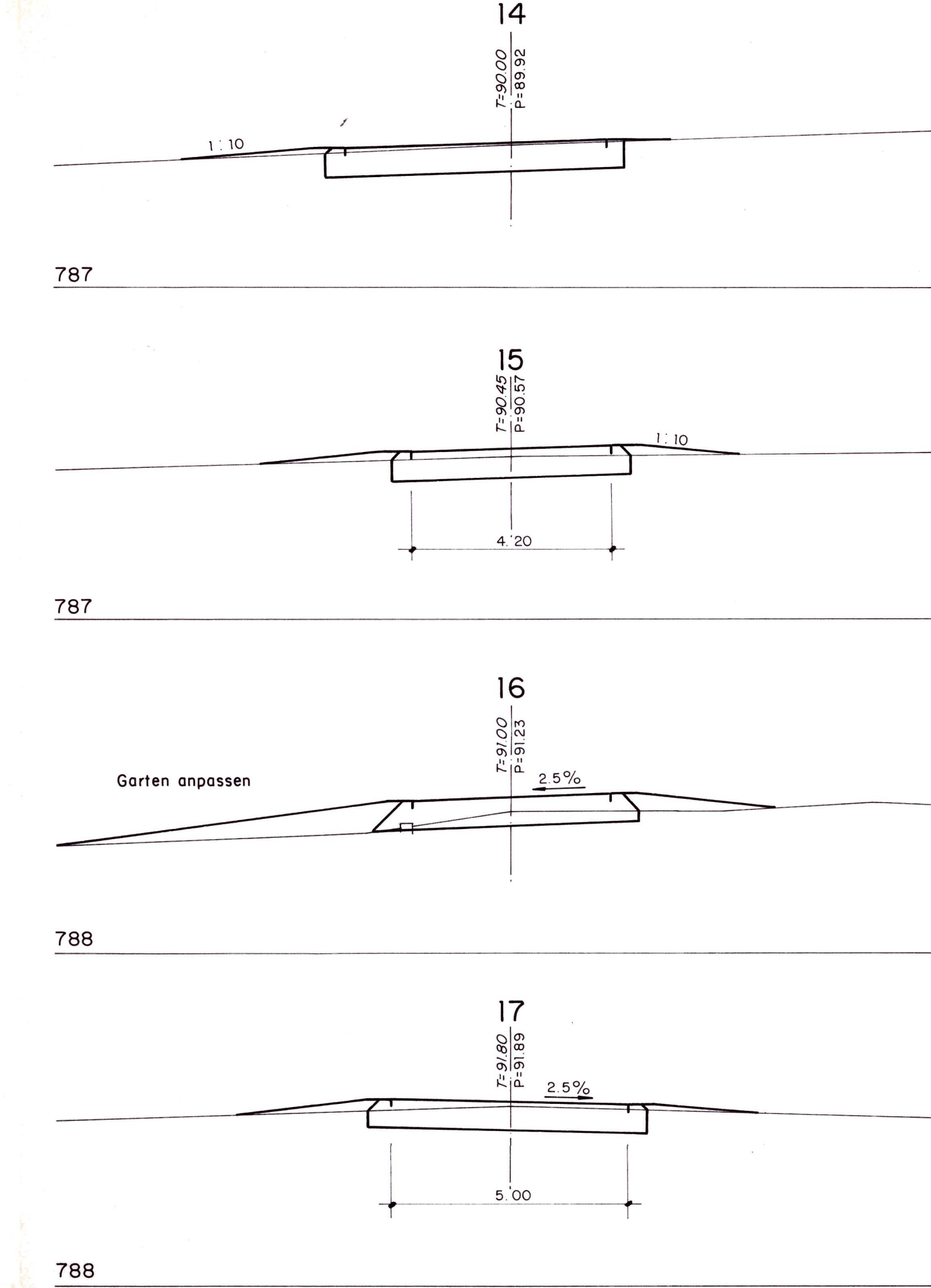
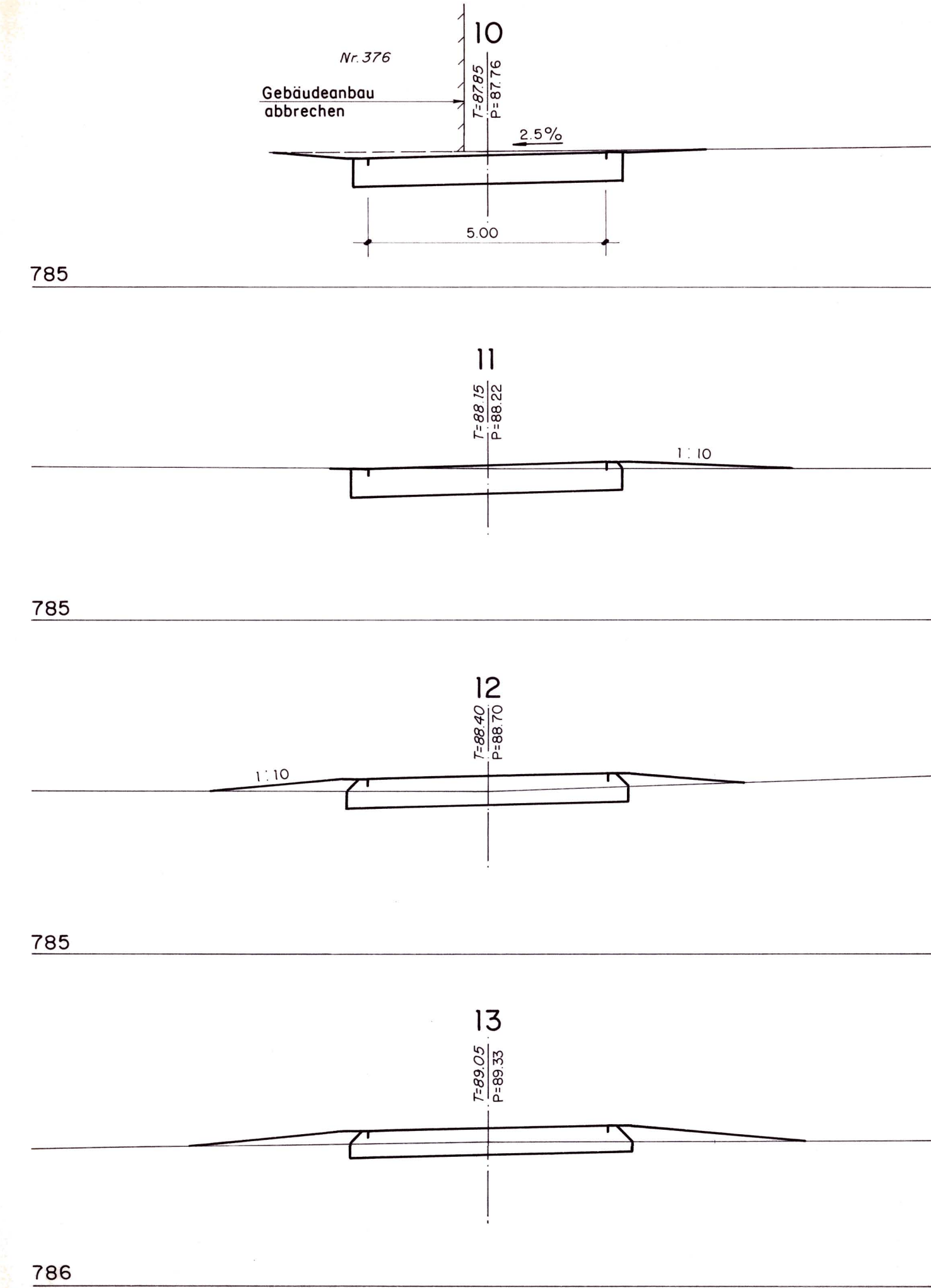
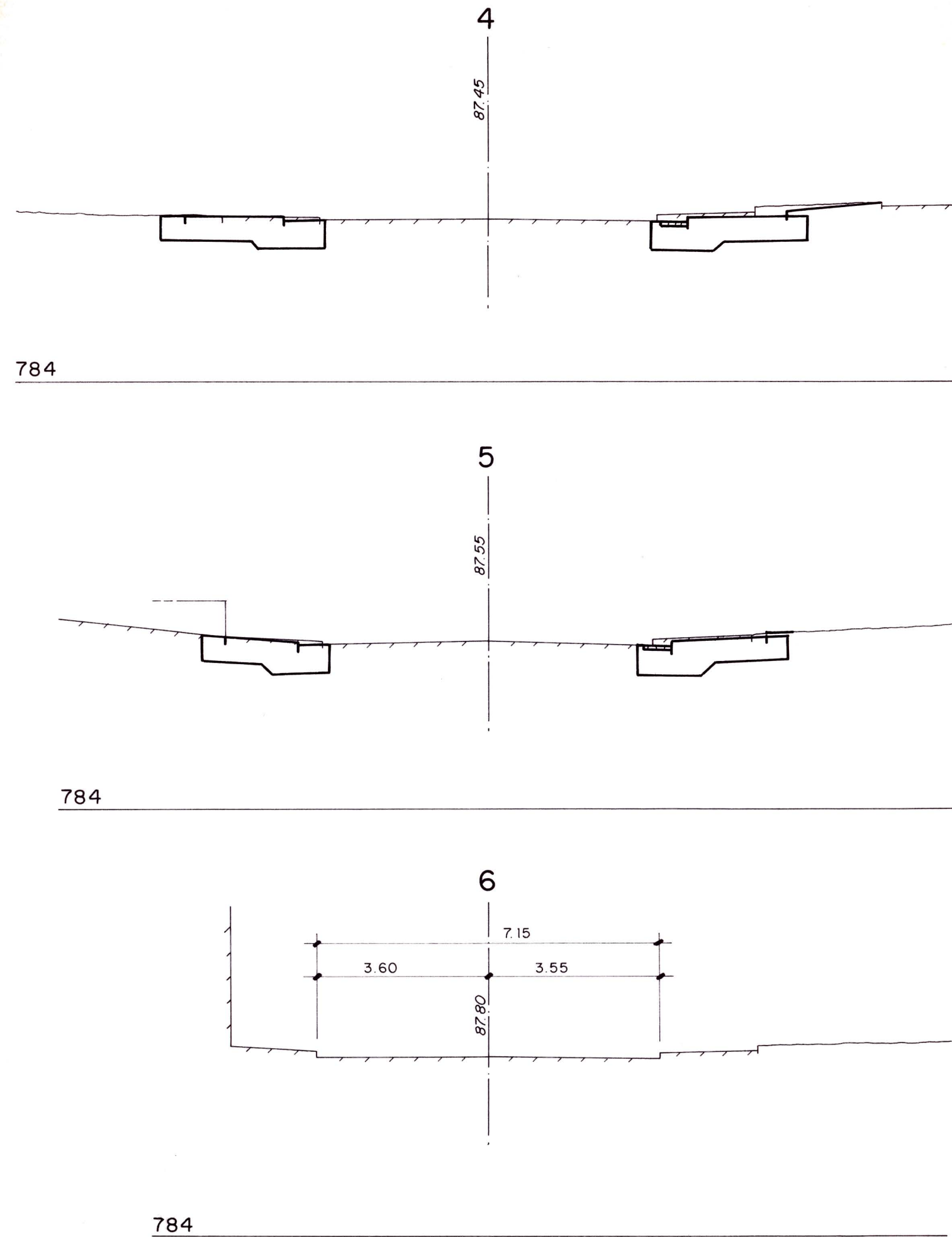
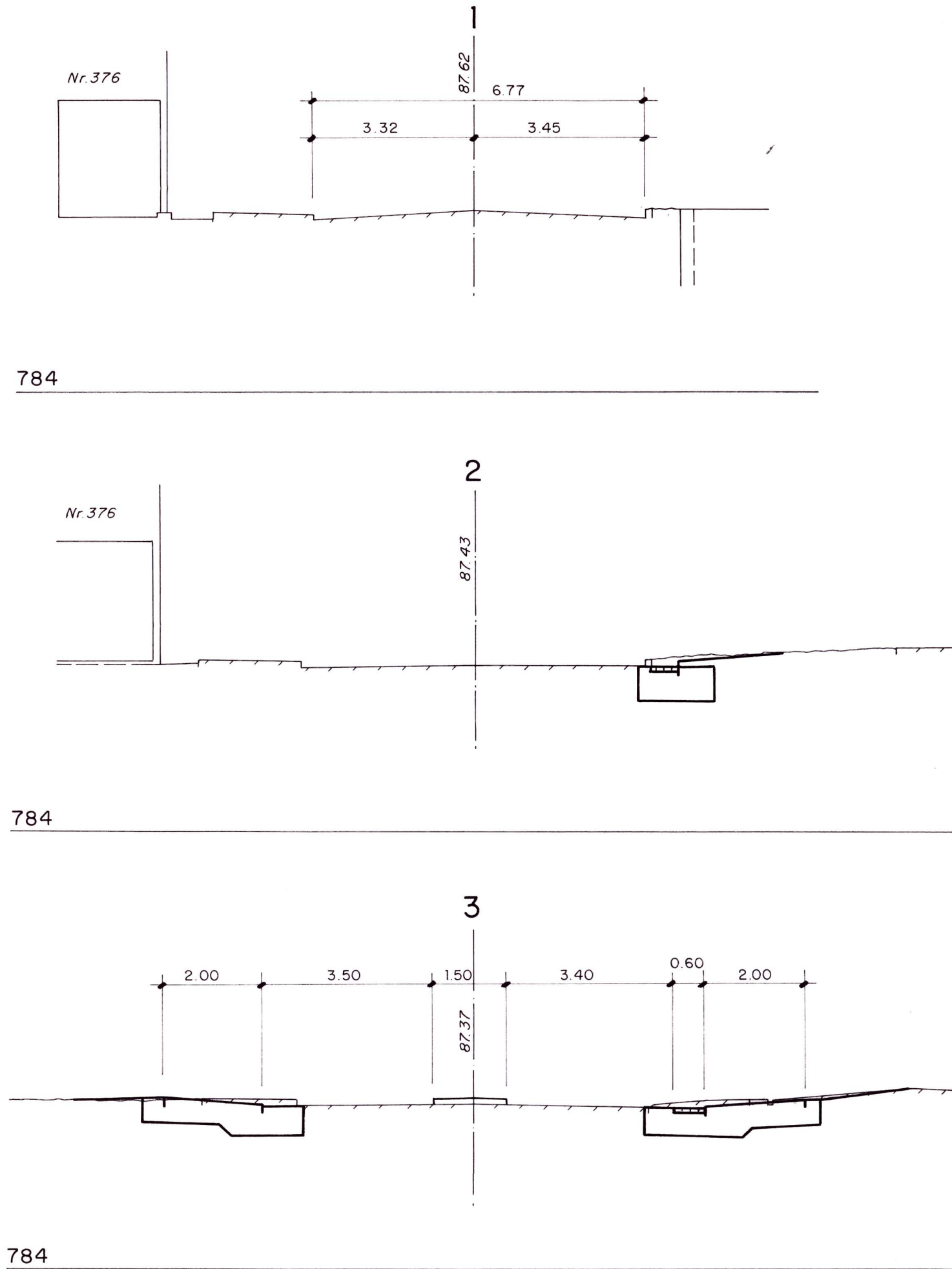
Erschliessung „Schufle“

Querprofile 1:100

MOOR + HAUSER AG
GUTENBERGSTRASSE 14, 3011 BERN
PROJEKT NR. 3408

DIPL. BAUINGENIEURE ETH/SIA/ASIC
TEL. 031/381 17 64 / FAX 031/382 33 54
BERN, 12.FEBRUAR 1997

GEZ.: HL	GEPR.: HS	PLAN-NR. 3
REV.:	GRÖSSE: 105 / 30	



GENEHMIGUNGSVERMERKE	
Vorprüfung vom	17. + 23. 12. 1996
Publikation im Amtsblatt vom	15. 3. 1997
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. + 20. 3. 1997
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung von	17. 3. 1997. bis 15. 4. 1997.
Einspracheverhandlungen vom	14. 5. 1997
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT VON WAHLERN AM 14. 6. 1997	
Namens des Gemeinderates	
Der Präsident	Der Sekretär
iv. J. Stulzinger	Pulfer
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Schwarzenburg, den	18. 6. 1997
Der Gemeindeschreiber	
Pulfer	
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG	
11. Aug. 1997	
h.w.h	



ARCHITEKTEN NÖTHIGER/SCHLOSSER

Architektur und Raumplanung

Rolf Nöthiger Architekt HTL

Peter Schlosser Architekt/Planer BSP

Telefon 031 839 43 47

Telefax 031 839 59 21

Bahnhofstrasse 13
3076 Worb

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

BURGERKORPORATION + HANS BEYELER, SCHWARZENBURG

GENEHMIGUNG

**UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
SCHWARZENBURG**

NR. 5.2/1997 "SCHUFLE"

Worb, den 18. Juni 1997

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 5/1997 "SCHUFLE"

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungs - und Strassenplan Nr. 5.1/1997 "Schufle"
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5.2/1997 "Schufle"

Mit verwaltungsanweisendem Charakter, ergänzend zu der UeO besteht:

- Siedlungsrichtplan Nr. 5.4/1997 "Schufle"
- Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5.3/1997 "Schufle"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5.2/1997 "SCHUFLE"

Liechti Architekten AG, Am Bach 4, 3150 Schwarzenburg
ANS Architekten Nöthiger / Schlosser, Architektur und Raumplanung, 3076 Worb

31.10.1995, 24.06.1996, 26.06.1996, 08.07.1996, 12.08.1996, 28.08.1996, 05.03.1997,
18.06.1997

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 5.1/1995 "Schufle" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten, Erschliessungsanlagen (Fussweg).

Art. 2Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und des Zonenplanes 1 (Teilgebiet Schwarzenburg) der Gemischten Gemeinde Wählern; dies sind insbesondere die Vorschriften der ZPP Nr. 5 "Schufle"⁽¹⁾.

Art. 3

Richtlinien

Zur Veranschaulichung der Ueberbauungsidee sowie aller Elemente der Aussenraumgestaltung (öffentliche-, halböffentliche- und private Bereiche) gilt der Siedlungsrichtsplan Nr. 5.4 "Schufle" begleitend.

Art. 4Inhalt des Ueber-
bauungsplanes

- 1 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - betreffend Gebäude:
 - a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 - 6 für Hauptbauten mit den Geschosszahlen.
 - b) Lage und Abmessung des Baufeldes 7 und der Baufelder für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten.
 - c) Lage und Abmessung von Baufeld 8.
 - d) die Firstrichtungen.

⁽¹⁾ Art. 53 GBR

- e) Lage und Abmessung der Baufelder für die unterirdischen Autoeinstellhallen (AEH) und die Holzschnitzelheizung mit Silos (SH + S).
- f) der Teilbereich Kindergarten mit den Baulinien für den Hauptbau und für die unbewohnten An- und Nebenbauten.
- betreffend Erschliessung:
 - g) der Raum für die neue Detailerschliessungsstrasse und den Anschluss an die Staatsstrasse.
 - h) die Zu- und Wegfahrt (Wohnstrasse, Zugänge zu den Neubauten), die oberirdischen Parkplätze und die Standortbereiche für Kehricht - Container (K).
 - i) die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege.
 - k) ein öffentlicher Sitzplatz (SP).
 - l) der Bereich der Fahrbeschränkung in der Leimenstrassen.
- betreffend Aussenräume:
 - m) die Lage der grösseren zusammenhängenden Rasenspielfläche (RSP).
 - n) die Lage der Siedlungsplätze (Kinderspielplätze KSP, Aufenthaltsbereiche AFB).
 - o) die Standorte der neu anzupflanzenden Hochstammbäume und die Hecken.

Art. 5

Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Im besonderen Plan werden die Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt:
 - a) das Leitungsnetz für die Kanalisation (Schmutz- und Sauerwasserleitungen).
 - b) das Leitungsnetz für die Trink- und Löschwassereinrichtungen.
 - c) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Beleuchtung.

d) das Leitungsnetz für die Telefoneinrichtungen.

e) das Leitungsnetz für die TV-Einrichtungen.

Art. 6

Architektonische
Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung⁽¹⁾ ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialauswahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Es sind die traditionellen, für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden. Aeussere Kunststoffverkleidungen oder grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestatten. Energiekollektoren sind zugelassen, sofern sich diese in das ästhetische Bild der Fassade und auf den Dächern gut eingliedern.

GEBÄUDE

Art. 7

a) Nutzung
Baufelder

- 1 Das ganze Areal der Ueberbauungsordnung Nr. 5/1997 "Schufle" ist eine Wohnzone⁽²⁾ mit einem Teilbereich Kindergarten⁽³⁾. Erdgeschossige Familienwohnungen haben einen direkten Zugang zum Garten aufzuweisen.
- 2 In allen Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

Art. 8

b) Baupolizeiliche
Masse

- 1 Für die Hauptbauten in den Baufeldern Nrn. 1-6 gilt die Geschosszahl gemäss der Eintragung im UeP.
- 2 Innerhalb der Baufelder Nrn. 1-6 inklusive deren Baufelder für Anbauten gelten die folgenden minimalen beziehungsweise maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) und Gebäudehöhen (GH):

⁽¹⁾ Art. 3 UeV

⁽²⁾ Art. 53 Abs. 2 GBR

⁽³⁾ Art. 10 UeV

Baufeld 1:	max. BGF	810 m2
	min. BGF	520 m2
	max. GH	9 m
Baufeld 2:	max. BGF	1100 m2
	min. BGF	810 m2
	max. GH	10 m
Baufeld 3:	max. BGF	1100 m2
	min. BGF	810 m2
	max. GH	10 m
Baufeld 4:	max. BGF	810 m2
	min. BGF	520 m2
	max. GH	10 m
Baufeld 5:	max. BGF	745 m2
	min. BGF	450 m2
	max. GH	7 m
Baufeld 6:	max. BGF	745 m2
	min. BGF	450 m2
	max. GH	7 m
Kindergarten (KG)	max BGF	290 m2
	min. BGF	180 m2
	max GH	7 m

3 Für die Hauptbauten gilt im übrigen betreffend Geschosse, Gebäudehöhe und Dachausbau die Definition im Gemeindebau-reglement ⁽¹⁾.

4 In den Baufeldern für bewohnte oder unbewohnte Anbauten

- a) sind überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Pergolen, Wintergärten, Rankgerüste, Balkone, verglaste (geschlossene) Veranden, Wohnungserweiterungen und dergleichen gestattet;

⁽¹⁾ Art. 30 ff GBR

- b) darf die Länge der Anbauten gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade des Hauptgebäudes betragen.
Die maximale Grundfläche der einzelnen Anbauten beträgt 14 m² für REFH beziehungsweise 25 m² für MFH;
 - c) gelten für die maximale Gebäudehöhe die UeV⁽¹⁾
- 5 Im Baufeld 8 (Schnitzelheizung, SH + S) darf oberirdisch ein unbewohnter Anbau erstellt werden, unterirdisch
- a) sind Räume für die gemeinsame Heizungsanlage, (Zugang, Silos, Heizungsraum, Be- und Entlüftungsanlagen und dergleichen) zugelassen.
 - b) Das Ausmass des oberirdischen Gebäudes bestimmt das Baufeld, die GH beträgt, gemessen ab gewachsenem Terrain, 4.50 m.
- 6 In den Baufeldern für 1-geschossige Nebenbauten
- a) sind diese östlich der REFH als geschlossene oder offene Abstellräume zugelassen,
 - b) sind diese auf den Aufenthalts- und Kinderspielplatzbereichen in Form offener oder halbgeschlossener Bauten zugelassen,
 - c) sind westlich der REFH nur für Pergolen, Rankgerüste, Sichtschutzwände, Feuerstellen (offen oder gedeckt), Hochstammbäume und dergleichen zugelassen,
 - d) wird die Gebäudehöhe ab fertigem Terrain gemessen und beträgt:
 - gemäss lit. a + b max. 2.80 m
 - gemäss lit. c max. 2.20 m ab höher gelegenem fertigem Terrain.
- 7 Bruttogeschossflächen dürfen im Sinne der BauV⁽²⁾ innerhalb dem Perimeter der UeO "Schufle" im Rahmen der zulässigen baupolizeilichen Masse verschoben werden.

⁽¹⁾ Art. 8 Abs. 2 UeV

⁽²⁾ Art. 94 BauV

Art. 9

- c) Dachgestaltung
- 1 Die neuen Hauptgebäude 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. Für Energiekollektoren gilt das GBR⁽¹⁾.
 - 3 Als Dachaufbauten sind zugelassen:
 - a) Dachvorbauten⁽²⁾ für Balkone, Wintergärten und Wohnungserweiterungen i.S. der Anbauten⁽³⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽⁴⁾ eingehalten bleibt; für die Gesamthöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;
 - b) Partielle Fassadenerhebungen⁽⁵⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽⁶⁾ eingehalten bleibt; für die Gebäudehöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;
 - c) Dachreiter⁽⁷⁾, sofern diese entlang der First nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.
 - d) Im übrigen gilt das GBR⁽⁸⁾
 - 4 Auf An- und Nebenbauten sind Sattel-, Pult-, Tonnen- und Flachdachformen zugelassen. Anbauten sind zeitgemäss in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren. Im übrigen gilt Abs. 1-3 sinngemäss, Rankengerüste, Balkone und Wintergärten ausgenommen.
 - 5 Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken⁽⁹⁾

⁽¹⁾ Art. 39 GBR

⁽²⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 1

⁽³⁾ Art. 8 Abs. 4 UeV

⁽⁴⁾ Art. 35 Abs. 3a GBR

⁽⁵⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 2

⁽⁶⁾ Art. 35 Abs. 3a GBR

⁽⁷⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 3

⁽⁸⁾ Art. 35 Abs 3 und Art. 36 GBR

⁽⁹⁾ siehe Skizzen im Anhang

Art. 10

- | | |
|---|--|
| Teilbereich Kindergarten | 1 Der Teilbereich Kindergarten ist für einen Kindergarten mit einer oder mehreren Klassen vorbehalten. |
| a) Nutzungsart, Grundzüge der Ueberbauung | 2 Ueber dem Kindergarten ist es gestattet Wohnungen zu erstellen. |
| b) Baupolizeiliche Masse | 3 Für das neue Hauptgebäude und die Nebengebäude gelten die als Grenzabstände im UeP eingetragenen Baulinien ⁽¹⁾ . Im übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Bauzone W2 ⁽²⁾ |

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN**Art. 11**

- | | |
|---------------------------------|--|
| Gemeinschaftsbauten und Anlagen | 1 Gemeinschaftsbauten und -Anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Dies sind insbesondere:

a) die grössere zusammenhängende Spielfläche und die Siedlungsplätze:

b) die Erschliessungsanlagen sowie die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege. |
| | 2 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren endgültig zu regeln. |

Art. 12

- | | |
|--|--|
| a) Grössere Spielfläche, Siedlungsplätze | 1 Die grössere Spielfläche ⁽³⁾ ist als Rasenfläche auszubilden. Diese ist bis spätestens dann zu realisieren, wenn auf dem Areal der UeO gesamthaft mehr als 20 Familienwohnungen ⁽⁴⁾ entstehen. |
|--|--|

⁽¹⁾ Art. 7 Abs. 2 UeV

⁽²⁾ Art. 69 GBR

⁽³⁾ Art. 46 BauV

⁽⁴⁾ Art. 43 Abs. 3 + 4 BauV

- 2 Die Siedlungsplätze dienen den Bewohnern der Baufelder 1 - 4 als Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche i.S. der Baugesetzgebung⁽¹⁾. Diese Flächen können als Rasen-, Kies-, Verbundstein- oder Naturbelagsflächen ausgestaltet werden.

Art. 13

- b) Erschliessungsanlagen, öffentl. Fusswege, priv. Siedlungsfusswege
- 1 Die Erschliessungsanlagen, insbesondere die neue Detailerschliessungsstrasse, die Zu- und Wegfahrt (Hausanschluss), die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
 - 2 Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessungen) sind im besonderen Plan Nr. 5.3/1995 "Schufle" richtungsweisend geregelt.
 - 3 Die öffentlichen Fusswege können als Hart- oder Naturbelagsflächen ausgebildet werden.
 - 4 Die privaten Siedlungsfusswege sowie die Zu- und Wegfahrt sind als wasserdurchlässigen Hartbelag auszubilden. Insbesondere zu den Hauszugängen der MFH sind die Siedlungsfusswege behinderten- und betag tengerecht auszubilden⁽²⁾.
 - 5 Für die neuen Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsanlagen an das übergeordnete Netz gelten für die Anschlussgebühren die entsprechenden Reglemente.
 - 6 Die Verteilung der Kosten aller innerhalb dem Wirkungsbereich des UeO zu erstellenden Erschliessungsanlagen, deren Anschlüsse an das bestehende übergeordnete Netz, sowie Pflege und Unterhalt werden im Infrastrukturvertrag gemäss den UeV⁽³⁾ geregelt.

Art. 14

- Autoabstellplätze
- 1 Die notwendigen Autoabstellplätze⁽⁴⁾ sind in den Baufeldern für erdüberdeckte Autoeinstellhallen anzuordnen, mit Ausnahme der im UeP bezeichneten oberirdischen Parkplätze.

⁽¹⁾ Art. 15 Abs. 1 BauG, Art. 44 + 45 BauV

⁽²⁾ Art. 85 Abs. 2 BauV

⁽³⁾ Art. 22 Abs. 1 UeV

⁽⁴⁾ Art. 49 ff BauV

- 2 Im Bereich des Kindergartens dürfen Parkplätze nach den Bedürfnissen des auszuführenden Projektes erstellt werden.

Art. 15

Abstellplätze für
Zweiräder

Für die notwendige Anzahl der Zweiradabstellplätze gilt die Kant. Bauverordnung⁽¹⁾.

Art. 16

Zivilschutzräume

- 1 Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume als Sammelschutzräume zu erstellen. Die kombinierte Nutzung mit Autoeinstellhallen ist möglich. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technischen Weisungen für Spezialräume) und die Weisungen der Gemeindebehörden (Zivilschutzorganisation).

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 17

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. 18

Umgebungsgestaltungsplan

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

⁽¹⁾ Art. 52 BauV

⁽²⁾ Art. 23 BewD (Sachverständige wie Verfasser der UeO, Ortsplaner, Denkmalpfleger ect.)

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens folgendes⁽¹⁾ festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Siedlungsfusswege, Hauszugänge), mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung;
 - b) Dimensionierung und Ausbildung der Zu- und Wegfahrt und der oberirdischen Parkplätze;
 - c) Anordnung und Ausbildung von Nebenbauten;
 - d) Ausstattung und Gestaltung der Siedlungsplätze beziehungsweise der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche;
 - e) Angrenzung und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inklusive Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden;
 - f) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstamm-bäume) und Hecken-Neupflanzungen;
 - g) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) mittels Böschungen und Stützmauern.
- 2 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.
- 3 Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen, maximal 1.20 m hohen Zäunen oder mittels Niederhecken ist gestattet. Für die Niederhecken sind standortheimische Sträucherarten zu verwenden.
- 4 Sichtschutzwände und Pergolen sind bei allen Hauptbauten an der besonnten Längsfassade, bis zu einer Entfernung von maximal 4.00 m, zugelassen. Ihre Höhe beträgt maximal 2.20 m, gemessen ab fertigem Terrain.

⁽¹⁾ Sofern die Angaben nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren

Art. 19**Bepflanzungen**

- 1 Die im Umgebungsplan festgelegten neuen Bepflanzungen (Hochstammbäume und Hecken) 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.

Art. 20**Kinderspielplätze
Aufenthaltsbe-
reiche**

- 1 Als offene Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze⁽¹⁾ gelten folgende Bereiche:
 - Siedlungsplätze
 - Siedlungsfusswege
 - Hausvorplätze
 - Private Gärten und Vorgärten
- 2 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind an den im UeP festgelegten Stellen⁽²⁾ entsprechend auszustatten.
- 3 Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN**Art. 21****Antennen**

- 1 Im Planungsperimetergebiet "Schufle" besteht die Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantennenanlage. Aussenantennen sind nicht gestattet; für die Erstellung von Parabolantennen gilt das BewD⁽³⁾.
- 2 Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die zuständigen Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 22

⁽¹⁾ Art. 45 BauV

⁽²⁾ Art. 44 BauV

⁽³⁾ Art. 5 Abs. 1c BewD

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es 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 beziehungsweise zu prüfen.
- 4 Das Energiekonzept ist spätestens mit der Baueingabe zum ersten Neubau zusammen mit den Plänen der Gemeindebehörde abzuliefern.
- 5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 23

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO ist ein Erschliessungsvertrag (Etap pierung, Bau tr ägerschaft, Kostenverteiler und Unterhalt der Erschliessungsanlagen) gemäss BauG⁽¹⁾ abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarung en sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 24

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft⁽²⁾.

⁽¹⁾ Art. 109 und 110 BauG

⁽²⁾ Art. 110 BauV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 17.12. und 23.12.1996
Publikation im Amtsblatt vom 15.03.1997
Publikation im Amtsanzeiger vom 13. + 20.03.1997
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von 17.03.1997 bis 15.04.1997
Einspracheverhandlungen vom 14.05.1997
Rechtsverwahrungen 1
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT VON WAHLERN AM 14.06.1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

iv J. Flückiger

Puller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 18.06.1997

Der Gemeindeschreiber

Puller

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

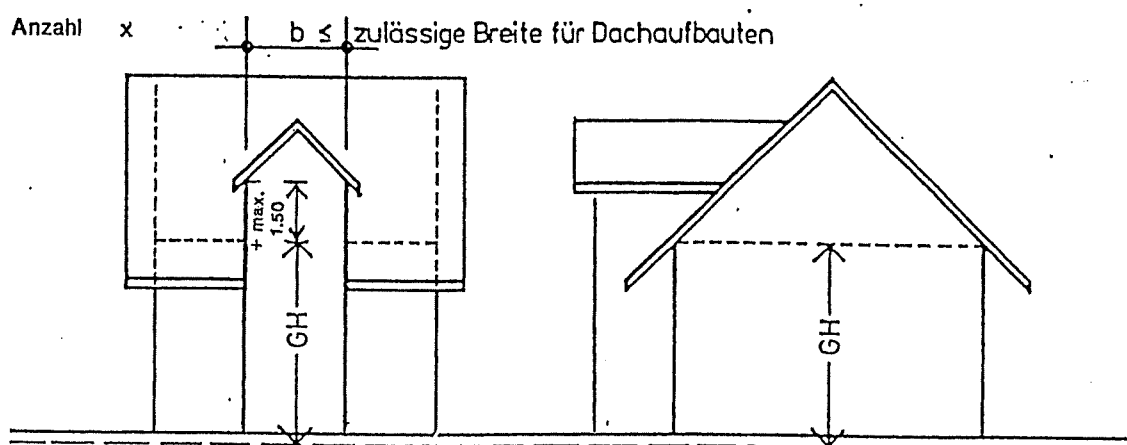
11. Aug. 1997

L. h. h.

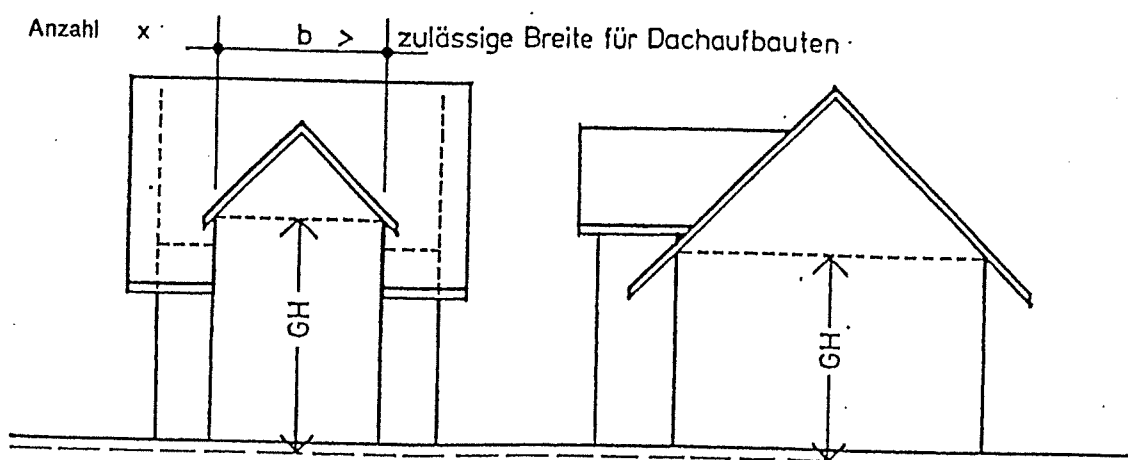
ANHANG

SKIZZE 1 "DACHVORBAUTEN"

Bei "Dachvorbauten", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreiten, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Diese Dachvorbauten müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.



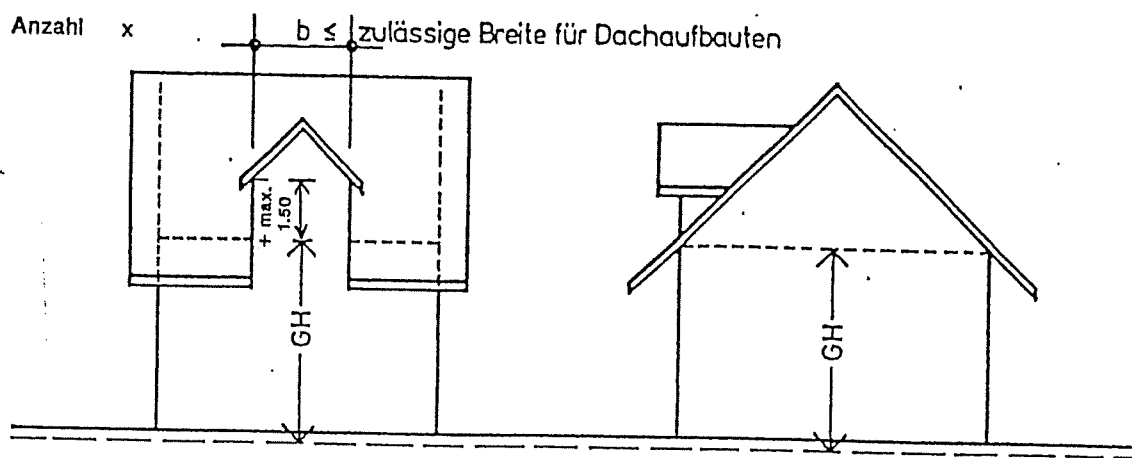
"Dachvorbauten" deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.



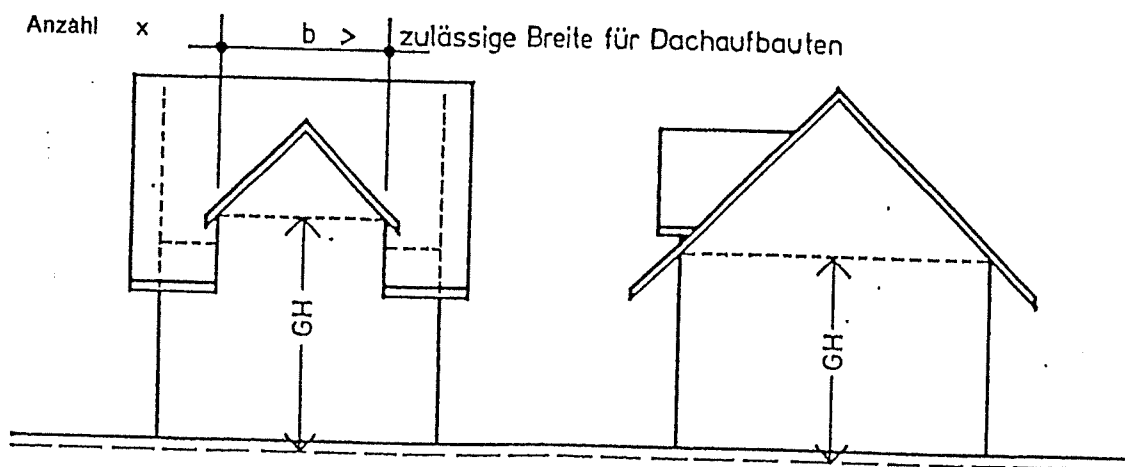
ANHANG

SKIZZE 2 "PARTIELLE FASSADENERHEBUNGEN"

"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Die Fassadenerhebungen müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.



"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.



ANHANG

SKIZZE 3 "DACHFLÄCHENFENSTER ALS DACHREITER"

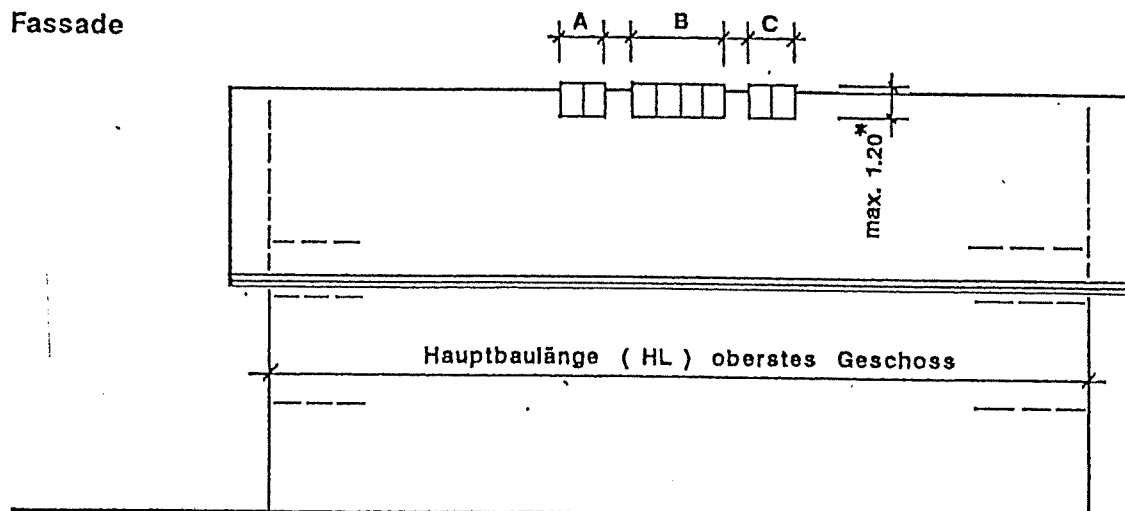
Dachflächenfenster als Dachreiter sind zugelassen, sofern deren Höhe max. 1.20 m betragen und diese entlang der First zusammengezählt nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.

Gesamtbreite der Anzahl Dachflächenfenster
als Dachreiter = max.

HL oberstes Geschoss

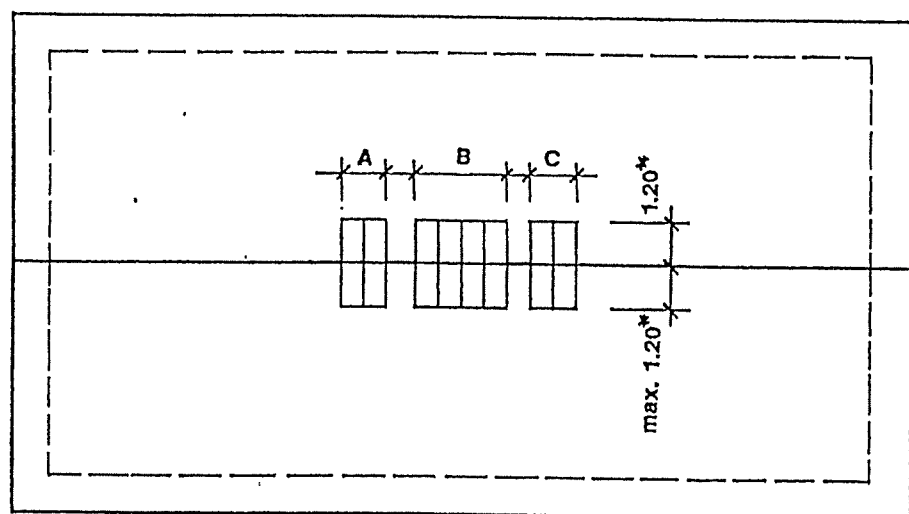
3

Fassade



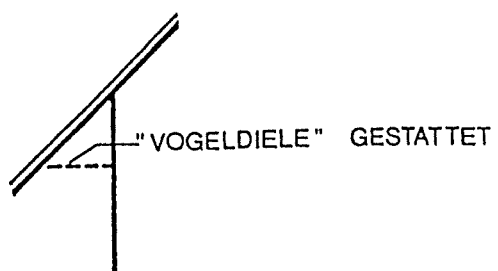
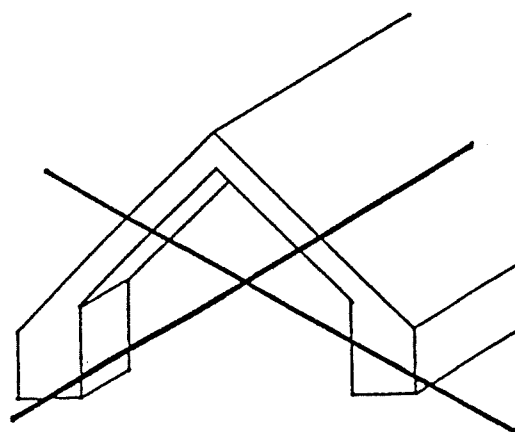
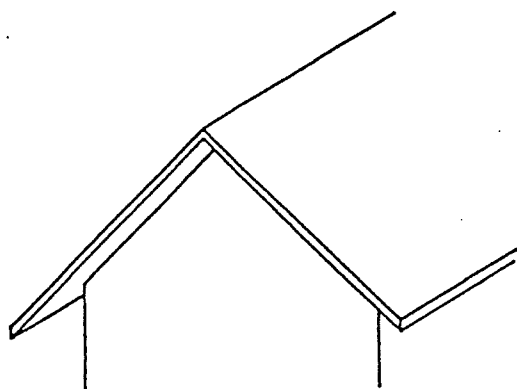
* In der Dachneigung / Dachfläche gemessen

Dach-
aufsicht



ANHANG

SKIZZE 4 "DACHAUSGESTALTUNG (STIRN- UND KNIEWAENDE)"



UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 5/1997 "SCHUFLE"

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungs - und Strassenplan Nr. 5.1/1997 "Schufle"
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5.2/1997 "Schufle"

Mit verwaltungsanweisendem Charakter, ergänzend zu der UeO besteht:

- Siedlungsrichtplan Nr. 5.4/1997 "Schufle"
- Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5.3/1997 "Schufle"

UEBERBAUUNGS- UND STRASSENPLAN NR. 5.1/1997 "SCHUFLE"

Geringfügige Aenderung vom 5.11.2001

Die Aenderung beinhaltet die Aufhebung des Teilbereiches Kindergarten, bzw. dessen Ersatz durch einen Baubereich für Wohnnutzung.

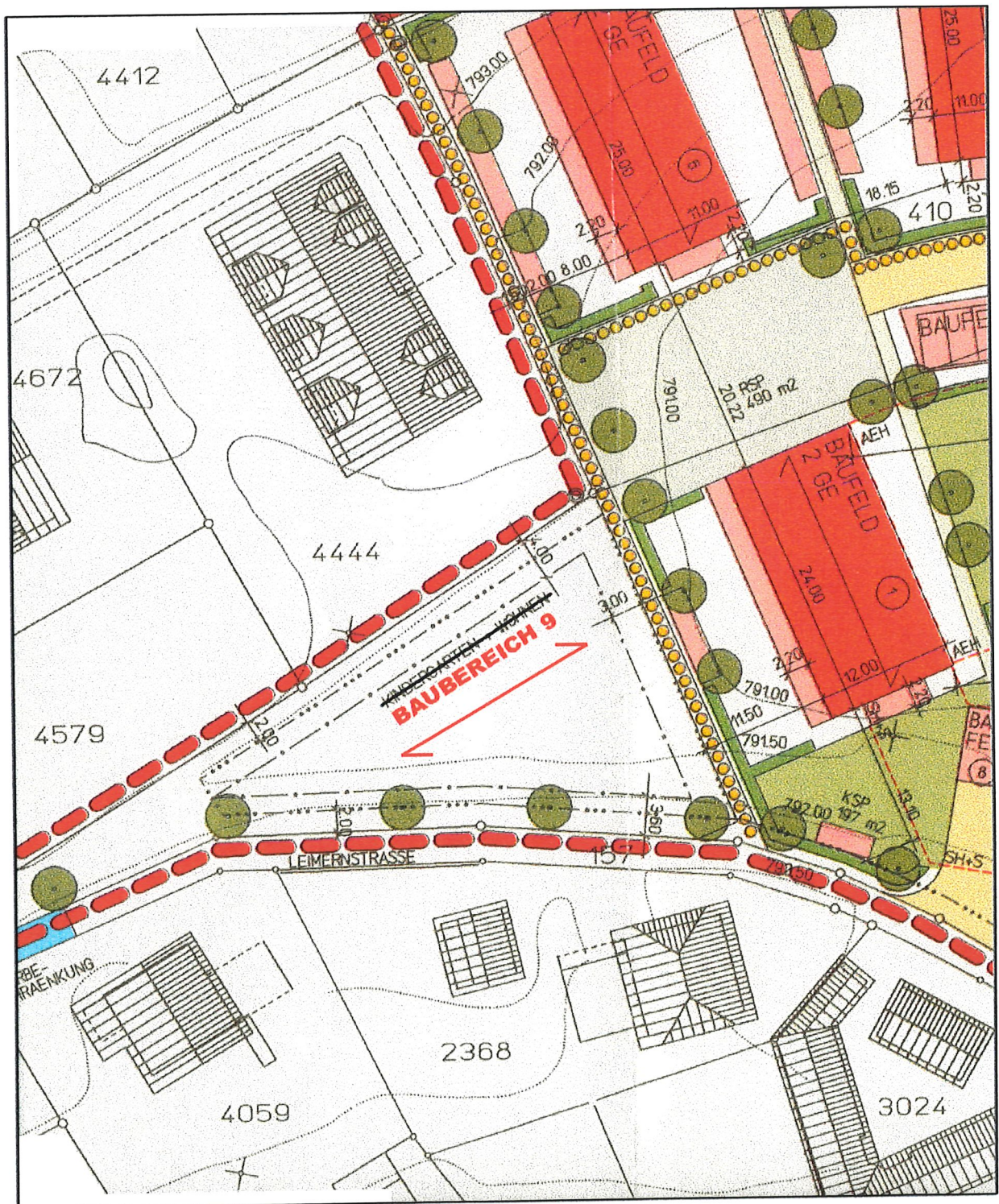
Liechti Architekten AG, Am Bach 4, 3150 Schwarzenburg
ANS Architekten Nöthiger / Schlosser, Architektur und Raumplanung, 3076 Worb
Aenderung: Bauverwaltung Wahlen

DATUM: 20.07.1996, 20.08.1996, 28.08.1996, 05.03.1997, 10.06.1997, 16.06.1997
Aenderung: 14.02.2001; Rev. 25.7.2001

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

Die geringfügige Aenderung beinhaltet:

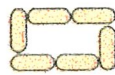
Neuer BAUBEREICH 9 (Wohnen) an Stelle der bisherigen Nutzung Kindergarten + Wohnen.



LEGENDE



PERIMETER
UEBERBAUUNGSPLAN



PERIMETER
STRASSENPLAN

BAUTEN



BAUFELDER 1 - 6 FÜR HAUPTBAUTEN



BAUFELD 7, 8 UND BAUFELDER FÜR BEWOHNTE UND UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN



FIRSTRICHTUNGEN



BAUFELDER FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN (AEH, SH UND S)



BAUBEREICH 9

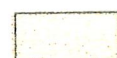
: BAULINIE FÜR HAUPTBAUTE



BAUBEREICH 9

: BAULINIE FÜR NEBENBAUTEN

GRÜENBEREICHE / BEPFLANZUNG



BEREICH RASENSPIELFLÄCHE (RSP)



KINDERSPIELPLÄTZE (KSP) UND AUFENTHALTSBEREICHE (AFB)



NEU ANZUPFLANZENDE HOCHSTAMMBÄUME



HECKEN

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR



NEUE DETAILERSCHLIESSUNGSSTRASSE



ÖFFENTLICHER SIEDLUNGSFUSSWEG (IN PRIVATBESITZ)



WOHNSTRASSE, ZU- UND WEGFAHRT ZU DEN AEH



ÖFFENTLICHER SITZPLATZ



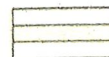
OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE



STANDORT KEHRICHT-CONTAINER



FAHRBESCHRÄNKUNG LEIMERNSTRASSE



ZUGANG ZU DEN NEUBAUTEN

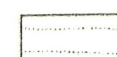
WEITERE ANGABEN



BEST. GEBÄUDE



ABZUBRECHENDER GEBÄUDETEIL



HOEHENKURVEN
(AEQUIDISTANZ 1 m)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Ueberbauungsordnung:

Vorprüfung vom	17.12. und 23.12.1996
Publikation im Amtsblatt vom	15.03.1997
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. + 20.03.1997
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von	17.03.1997 bis 15.04.1997
Einspracheverhandlungen vom	14.05.1997
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14.06.1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident *Sig. i.V. J. Flückiger*

Der Sekretär

Sig. A. Pulfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 18.06.1997

Der Gemeindeschreiber

Sig. A. Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.08.1997. *Sig. M. Lutz*

Aenderung der Ueberbauungsordnung und des Gemeindebaureglementes:

<i>Publikation im Amtsblatt vom</i>	<i>20.4.2001</i>
<i>Publikation im Amtsanzeiger vom</i>	<i>19. + 26.4.2001</i>
<i>Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von</i>	<i>23.4.2001 bis 22.5.2001</i>
<i>Einspracheverhandlungen vom</i>	<i>4.7.2001</i>
<i>Rechtsverwahrungen</i>	<i>---</i>
<i>Erledigte Einsprachen</i>	<i>---</i>
<i>Unerledigte Einsprachen</i>	<i>1</i>
<u><i>Beschlossen durch den Gemeinderat am</i></u>	<i>5.11.2001</i>

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

[Signature]
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 7.11.2001

[Signature]
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

7.1.02

[Signature]

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 5/1997 "SCHUFLE"

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungs - und Strassenplan Nr. 5.1/1997 "Schufle"
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5.2/1997 "Schufle"

Mit verwaltungsanweisendem Charakter, ergänzend zu der UeO besteht:

- Siedlungsrichtplan Nr. 5.4/1997 "Schufle"
- Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5.3/1997 "Schufle"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 5.2/1997 "SCHUFLE"

Geringfügige Aenderung vom 5.11.2001

Die Aenderung beinhaltet die Aufhebung des Teilbereiches Kindergarten, bzw. dessen Ersatz durch einen Baubereich für Wohnnutzung.

- *geringfügige Aenderung nach Art. 122 Abs 5 BauV*
und
- *geringfügige Aenderung von Art. 53 Gemeindebaureglement*

Liechti Architekten AG, Am Bach 4, 3150 Schwarzenburg
ANS Architekten Nöthiger / Schlosser, Architektur und Raumplanung, 3076 Worb
Aenderung: Bauverwaltung Wahlen

31.10.1995, 24.06.1996, 26.06.1996, 08.07.1996, 12.08.1996, 2.08.1996, 05.03.1997,
18.06.1997

Aenderung: 14.2.2001, Rev. 25.7.

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 5.1/1995 "Schufle" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten, Erschliessungsanlagen (Fussweg).

Art. 2Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und des Zonenplanes 1 (Teilgebiet Schwarzenburg) der Gemischten Gemeinde Wahlern; dies sind insbesondere die Vorschriften der ZPP Nr. 5 "Schufle"⁽¹⁾.

Art. 3

Richtlinien

Zur Veranschaulichung der Ueberbauungsidee sowie aller Elemente der Aussenraumgestaltung (öffentliche-, halböffentliche- und private Bereiche) gilt der Siedlungsrichtsplan Nr. 5.4 "Schufle" begleitend.

Art. 4Inhalt des Ueber-
bauungsplanes

- 1 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - betreffend Gebäude:
 - a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 - 6 für Hauptbauten mit den Geschosszahlen.
 - b) Lage und Abmessung des Baufeldes 7 und der Baufelder für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten.
 - c) Lage und Abmessung von Baufeld 8.

⁽¹⁾ Art. 53 GBR

- d) die Firstrichtungen.
- e) Lage und Abmessung der Baufelder für die unterirdischen Autoeinstellhallen (AEH) und die Holzschnitzelheizung mit Silos (SH + S).
- f) der **Teilbereich Kindergarten Baubereich 9** mit den Baulinien für den Hauptbau und für die unbewohnten An- und Nebenbauten.
- betreffend Erschliessung:
 - g) der Raum für die neue Detailerschliessungsstrasse und den Anschluss an die Staatsstrasse.
 - h) die Zu- und Wegfahrt (Wohnstrasse, Zugänge zu den Neubauten), die oberirdischen Parkplätze und die Standortbereiche für Kehr- und Container (K).
 - i) die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege.
 - k) ein öffentlicher Sitzplatz (SP).
 - l) der Bereich der Fahrbeschränkung in der Leimenstrassen.
- betreffend Aussenräume:
 - m) die Lage der grösseren zusammenhängenden Rasenspielfläche (RSP).
 - n) die Lage der Siedlungsplätze (Kinderspielplätze KSP, Aufenthaltsbereiche AFB).
 - o) die Standorte der neu anzupflanzenden Hochstammbäume und die Hecken.

Art. 5

Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Im besonderen Plan werden die Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt:
 - a) das Leitungsnetz für die Kanalisation (Schmutz- und Sauerwasserleitungen).

- b) das Leitungsnetz für die Trink- und Löschwassereinrichtungen.
- c) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Beleuchtung.
- d) das Leitungsnetz für die Telefoneinrichtungen.
- e) das Leitungsnetz für die TV-Einrichtungen.

Art. 6

Architektonische
Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung⁽¹⁾ ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialauswahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Es sind die traditionellen, für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden. Aeussere Kunststoffverkleidungen oder grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestatten. Energiekollektoren sind zugelassen, sofern sich diese in das ästhetische Bild der Fassade und auf den Dächern gut eingliedern.

GEBÄUDE

Art. 7

a) Nutzung
Baufelder

- 1 Das ganze Areal der Ueberbauungsordnung Nr. 5/1997 "Schufle" ist eine Wohnzone⁽²⁾ ~~mit einem Teilbereich Kindergarten~~⁽³⁾. Erdgeschossige Familienwohnungen haben einen direkten Zugang zum Garten aufzuweisen.
- 2 In allen Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

3 Im Baubereich 9 gelten die Bestimmungen nach Art. 10 UeV.

⁽¹⁾ Art. 3 UeV

⁽²⁾ Art. 53 Abs. 2 GBR

⁽³⁾ ~~Art. 10 UeV~~

Art. 8

- b) Baupolizeiliche Masse 1 Für die Hauptbauten in den Baufeldern Nrn. 1-6 gilt die Geschosszahl gemäss der Eintragung im UeP.

2 Im Baubereich 9 gelten die Bestimmungen nach Art. 10 UeV.

- 3 Innerhalb der Baufelder Nrn. 1-6 *und im Baubereich 9*, inklusive deren Baufelder für Anbauten, gelten die folgenden minimalen beziehungsweise maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) und Gebäudehöhen (GH):

Baufeld 1:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	520 m ²
	max. GH	9 m
Baufeld 2:	max. BGF	1100 m² <i>950 m²</i>
	min. BGF	810 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 3:	max. BGF	1100 m ²
	min. BGF	810 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 4:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	520 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 5:	max. BGF	745 m ²
	min. BGF	450 m ²
	max. GH	7 m
Baufeld 6:	max. BGF	745 m ²
	min. BGF	450 m ²
	max. GH	7 m
<i>Kindergarten (KG) Baubereich 9</i>	max BGF	290 m² <i>440 m²</i>
	min. BGF	180 m ²
	max GH	7 m <i>6 m</i>

- 3 Für die Hauptbauten gilt im übrigen betreffend Geschosse, Gebäudehöhe und Dachausbau die Definition im Gemeindebau-reglement ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Art. 30 ff GBR

- 4 In den Baufeldern für bewohnte oder unbewohnte Anbauten
- a) sind überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Pergolen, Wintergärten, Rankgerüste, Balkone, verglaste (geschlossene) Veranden, Wohnungserweiterungen und dergleichen Gestattet;
 - b) darf die Länge der Anbauten gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade des Hauptgebäudes Betragen.
Die maximale Grundfläche der einzelnen Anbauten beträgt 14 m² für REFH beziehungsweise 25 m² für MFH;
 - c) gelten für die maximale Gebäudehöhe die UeV⁽¹⁾
- 5 Im Baufeld 8 (Schnitzelheizung, SH + S) darf oberirdisch ein Unbewohnter Anbau erstellt werden, unterirdisch
- a) sind Räume für die gemeinsame Heizungsanlage, (Zugang, Silos, Heizungsraum, Be- und Entlüftungsanlagen und Dergleichen) zugelassen.
 - b) Das Ausmass des oberirdischen Gebäudes bestimmt das Baufeld, die GH beträgt, gemessen ab gewachsenem Terrain, 4.50 m.
- 6 In den Baufeldern für 1-geschossige Nebenbauten
- a) sind diese östlich der REFH als geschlossene oder offene Abstellräume zugelassen,
 - b) sind diese auf den Aufenthalts- und Kinderspielplatzbereichen in Form offener oder halbgeschlossener Bauten zugelassen,
 - c) sind westlich der REFH nur für Pergolen, Rankgerüste, Sichtschutzwände, Feuerstellen (offen oder gedeckt), Hochstammbäume und dergleichen zugelassen,

⁽¹⁾ Art. 8 Abs. 2 UeV

- d) wird die Gebäudehöhe ab fertigem Terrain gemessen und beträgt:
- gemäss lit. a + b max. 2.80 m
 - gemäss lit. c max. 2.20 m ab höher gelegenem fertigem Terrain.

7 Bruttogeschossflächen dürfen im Sinne der BauV⁽²⁾ innerhalb dem Perimeter der UeO "Schufle" im Rahmen der zulässigen baupolizeilichen Masse verschoben werden.

Art. 9

- c) Dachgestaltung
- 1 Die neuen Hauptgebäude 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. Für Energiekollektoren gilt das GBR⁽¹⁾.
 - 3 Als Dachaufbauten sind zugelassen:
 - a) Dachvorbauten⁽²⁾ für Balkone, Wintergärten und Wohnungserweiterungen i.S. der Anbauten⁽³⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽⁴⁾ eingehalten bleibt; für die Gesamthöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;
 - b) Partielle Fassadenerhebungen⁽⁵⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽⁶⁾ eingehalten bleibt; für die Gebäudehöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;
 - c) Dachreiter⁽⁷⁾, sofern diese entlang der First nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.
 - d) Im übrigen gilt das GBR⁽⁸⁾

⁽²⁾ Art. 94 BauV

⁽¹⁾ Art. 39 GBR

⁽²⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 1

⁽³⁾ Art. 8 Abs. 4 UeV

⁽⁴⁾ Art. 35 Abs. 3a GBR

⁽⁵⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 2

⁽⁶⁾ Art. 35 Abs. 3a GBR

⁽⁷⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 3

⁽⁸⁾ Art. 35 Abs 3 und Art. 36 GBR

- 4 Auf An- und Nebenbauten sind Sattel-, Pult-, Tonnen- und Flachdachformen zugelassen. Anbauten sind zeitgemäss in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren. Im übrigen gilt Abs. 1-3 sinngemäss, Rankengerüste, Balkone und Wintergärten ausgenommen.
- 5 Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken⁽¹⁾

Art. 10

~~Teilbereich Kindergarten~~

~~Baubereich 9~~

a) Nutzungsart,
~~Grundzüge der Ueberbauung~~

b) Baupolizeiliche Masse

- ~~1 Der Teilbereich Kindergarten ist für einen Kindergarten mit einer oder mehreren Klassen vorbehalten.~~

~~Die Nutzungsart entspricht einer Wohnzone gemäss GBR⁽²⁾.~~

- ~~2 Ueber dem Kindergarten ist es gestattet Wohnungen zu erstellen.~~

- 3 Für das neue Hauptgebäude und die Nebengebäude gelten die als Grenzabstände im UeP eingetragenen Baulinien⁽³⁾. Im übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Bauzone W2⁽⁴⁾

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Art. 11

Gemeinschaftsbauten und Anlagen

- 1 Gemeinschaftsbauten und -Anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Dies sind insbesondere:
 - a) die grössere zusammenhängende Spielfläche und die Siedlungsplätze:
 - b) die Erschliessungsanlagen sowie die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege.

⁽¹⁾ siehe Skizzen im Anhang

⁽²⁾ *Art. 42 GBR*

⁽³⁾ Art. 7 Abs. 2 UeV

⁽⁴⁾ Art. 69 GBR

- 2 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und –Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren endgültig zu regeln.

Art. 12

- | | |
|--|---|
| a) Grössere Spielfläche, Siedlungsplätze | <ol style="list-style-type: none">1 Die grössere Spielfläche⁽¹⁾ ist als Rasenfläche auszubilden. Diese ist bis spätestens dann zu realisieren, wenn auf dem Areal der UeO gesamthaft mehr als 20 Familienwohnungen⁽²⁾ entstehen.2 Die Siedlungsplätze dienen den Bewohnern der Baufelder 1 - 4 als Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche i.S. der Baugesetzgebung⁽³⁾. Diese Flächen können als Rasen-, Kies-, Verbundstein- oder Naturbelagsflächen ausgestaltet werden. |
|--|---|

Art. 13

- | | |
|--|---|
| b) Erschliessungsanlagen, öffentl. Fusswege, priv. Siedlungsfusswege | <ol style="list-style-type: none">1 Die Erschliessungsanlagen, insbesondere die neue Detailerschliessungsstrasse, die Zu- und Wegfahrt (Hausanschluss), die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege sind im Ueberbauungsplan festgelegt.2 Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessungen) sind im besonderen Plan Nr. 5.3/1995 "Schufle" richtungsweisend geregelt.3 Die öffentlichen Fusswege können als Hart- oder Naturbelagsflächen ausgebildet werden.4 Die privaten Siedlungsfusswege sowie die Zu- und Wegfahrt sind als wasserdurchlässigen Hartbelag auszubilden. Insbesondere zu den Hauszugängen der MFH sind die Siedlungsfusswege behinderten- und betagtegerecht auszubilden⁽⁴⁾.5 Für die neuen Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsanlagen an das übergeordnete Netz gelten für die Anschlussgebühren die entsprechenden Reglemente. |
|--|---|

⁽¹⁾ Art. 46 BauV

⁽²⁾ Art. 43, Abs. 3 + 4 BauV

⁽³⁾ Art. 15 Abs. 1 BauG, Art. 44 + 45 BauV

⁽⁴⁾ Art. 85 Abs. 2 BauV

- 6 Die Verteilung der Kosten aller innerhalb dem Wirkungsbereich des UeO zu erstellenden Erschliessungsanlagen, deren Anschlüsse an das bestehende übergeordnete Netz, sowie Pflege und Unterhalt werden im Infrastrukturvertrag gemäss den UeV⁽¹⁾ geregelt.

Art. 14

- Autoabstellplätze
- 1 Die notwendigen Autoabstellplätze⁽²⁾ sind in den Baufeldern für erdüberdeckte Autoeinstellhallen anzuordnen, mit Ausnahme der im UeP bezeichneten oberirdischen Parkplätze.
 - 2 Im ~~Bereich des Kindergartens~~ *Baubereich 9* dürfen Parkplätze nach den Bedürfnissen des auszuführenden Projektes erstellt werden.

Art. 15

Abstellplätze für
Zweiräder

Für die notwendige Anzahl der Zweiradabstellplätze gilt die Kant. Bauverordnung⁽³⁾.

Art. 16

- Zivilschutzräume
- 1 Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume als Sammelschutzräume zu erstellen. Die kombinierte Nutzung mit Autoeinstellhallen ist möglich. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technischen Weisungen für Spezialräume) und die Weisungen der Gemeindebehörden (Zivilschutzorganisation).

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 17

- Baubewilligungsverfahren
- 1 Die Ueberbauung eines Baufeldes *oder Baubereiches* muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.

⁽¹⁾ Art. 22 Abs. 1 UeV

⁽²⁾ Art. 49 ff BauV

⁽³⁾ Art. 52 BauV

- 2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige⁽¹⁾ beiziehen.

UMGEBUNG

Art. 18

Umgebungsgestaltungsplan

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

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens folgendes⁽²⁾ festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Siedlungsfusswege, Hauszugänge), mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung;
- b) Dimensionierung und Ausbildung der Zu- und Wegfahrt und der oberirdischen Parkplätze;
- c) Anordnung und Ausbildung von Nebenbauten;
- d) Ausstattung und Gestaltung der Siedlungsplätze beziehungsweise der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche;
- e) Angrenzung und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inklusive Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden;
- f) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstamm-bäume) und Hecken-Neupflanzungen;
- g) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) mittels Böschungen und Stützmauern.

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

⁽¹⁾ Art. 23 BewD (Sachverständige wie Verfasser der UeO, Ortsplaner, Denkmalpfleger ect.)

⁽²⁾ Sofern die Angaben nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren

- 3 Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen, maximal 1.20 m hohen Zäunen oder mittels Niederhecken ist gestattet. Für die Niederhecken sind standortheimische Sträucherarten zu verwenden.
- 4 Sichtschutzwände und Pergolen sind bei allen Hauptbauten an der besonnten Längsfassade, bis zu einer Entfernung von maximal 4.00 m, zugelassen. Ihre Höhe beträgt maximal 2.20 m, gemessen ab fertigem Terrain.

Art. 19

Bepflanzungen

- 1 Die im Umgebungsplan festgelegten neuen Bepflanzungen (Hochstammbäume und Hecken) 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.

Art. 20

Kinderspielplätze Aufenthaltsbe- reiche

- 1 Als offene Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze⁽¹⁾ gelten folgende Bereiche:
 - Siedlungsplätze
 - Siedlungsfusswege
 - Hausvorplätze
 - Private Gärten und Vorgärten
- 2 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind an den im UeP festgelegten Stellen⁽²⁾ entsprechend auszustatten.
- 3 Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

⁽¹⁾ Art. 45 BauV

⁽²⁾ Art. 44 BauV

Art., 21

Antennen

- 1 Im Planungssperimetergebiet "Schufle" besteht die Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantennenanlage. Aussenantennen sind nicht gestattet; für die Erstellung von Parabolantennen gilt das BewD⁽³⁾.
- 2 Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die zuständigen Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 22

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es 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 beziehungsweise zu prüfen.
- 4 Das Energiekonzept ist spätestens mit der Baueingabe zum ersten Neubau zusammen mit den Plänen der Gemeindebehörde abzuliefern.
- 5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 23

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO ist ein Erschliessungsvertrag (Etapierung, Bauträgerschaft, Kostenverteiler und Unterhalt der Erschliessungsanlagen) gemäss BauG⁽¹⁾ abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung gegenseitig zu unterzeichnen.

⁽³⁾ Art. 5 Abs. 1c BewD

⁽¹⁾ Art. 109 und 110 BauG

- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 24

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft⁽²⁾.

⁽²⁾ Art. 110 BauV

GEMEINDEBAUREGLEMENT - ZPP NR. 5 „SCHUFLE“***Geringfügige Aenderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV****Die geringfügige Aenderung beinhaltet:**Verzicht auf Ausscheidung einer Fläche für einen Kindertgarten.***Art. 53****ZWECK**¹ Die ZPP Nr. 5 „Schufle“ ist eine Zone nach Beschlusskompetenz Gemeinderat ¹⁾ und bezweckt eine verdichtete und gruppierte, siedlungsmässig optimal eingepasste, Überbauung.**NUTZUNGSART**² Die Zone ist eine Wohnzone, wobei Dienstleistungsbetriebe und nicht störende kleinere Gewerbe zugelassen sind. ²⁾**NUTZUNGSMASS**³ Das Nutzungsmass über die gesamte ZPP beträgt im min. AZ 0,4 und im max. AZ 0,6. Die Geschosszahl beträgt drei.**GRUNDSÄTZE**⁴ Für die Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:**Etappierung**

a) Bauten und Anlagen müssen, in Absprache mit dem Gemeinderat, sinnvoll etappiert werden können.

Dachgest. Hauptbauten

b) Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

Gruppierung

c) Die Hauptbauten sind im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass optimale Aufenthaltsbereiche entstehen.

Hauptbauten / Gestaltung**Kindertgarten**~~d) An geeignetem Ort ist eine Fläche für einen Kindertgarten auszuscheiden.~~**Erschliessung, Parkierung**e) Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Bernstrasse her (Parz. 1766 / Parz. 3176); gleiches gilt für die Fussgänger. ³⁾

Die Parkierung ist, soweit möglich unterirdisch, oder in offenen, überdeckten und nach Möglichkeit begrünten Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Umgebungs-gestaltung

f) Die Elemente der Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten und zu fixieren.

Begrünung, Bepflanzung

g) Aussenräume sind mit standortheimischen Hochstammbäumen zu durchgrünen.

¹⁾ Art. 94 BauG²⁾ ES / LSV II³⁾ Art. 71 SBG

GENEHMIGUNGSVERMERKEUeberbauungsordnung:

Vorprüfung vom	17.12. und 23.12.1996
Publikation im Amtsblatt vom	15.03.1997
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. + 20.03.1997
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von	17.03.1997 bis 15.04.1997
Einspracheverhandlungen vom	14.05.1997
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14.06.1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident *Sig. i. V. J. Flückiger*

Der Sekretär

Sig. A. Pulfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 18.06.1997

Der Gemeindeschreiber *Sig. A. Pulfer*Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.08.1997. *Sig. M. Lutz***Aenderung der Ueberbauungsordnung und des Gemeindebaureglementes:**

<i>Publikation im Amtsblatt vom</i>	<i>20.4.2001</i>
<i>Publikation im Amtsanzeiger vom</i>	<i>19. + 26.4.2001</i>
<i>Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von</i>	<i>23.4.2001 bis 22.5.2001</i>
<i>Einspracheverhandlungen vom</i>	<i>4.7.2001</i>
<i>Rechtsverwahrungen</i>	<i>---</i>
<i>Erledigte Einsprachen</i>	<i>---</i>
<i>Unerledigte Einsprachen</i>	<i>1</i>
<u><i>Beschlossen durch den Gemeinderat am</i></u>	<i>5.11.2001</i>

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

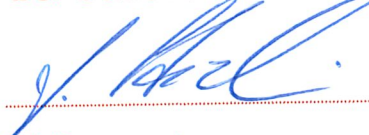
Der Sekretär



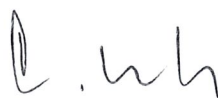
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 7.11.2001

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

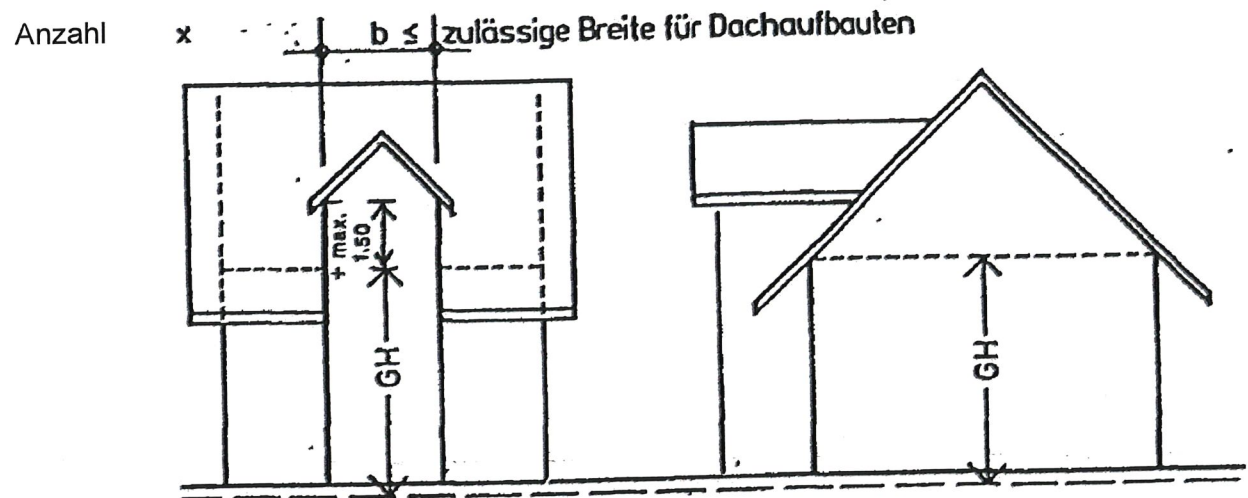
07. JAN. 2002



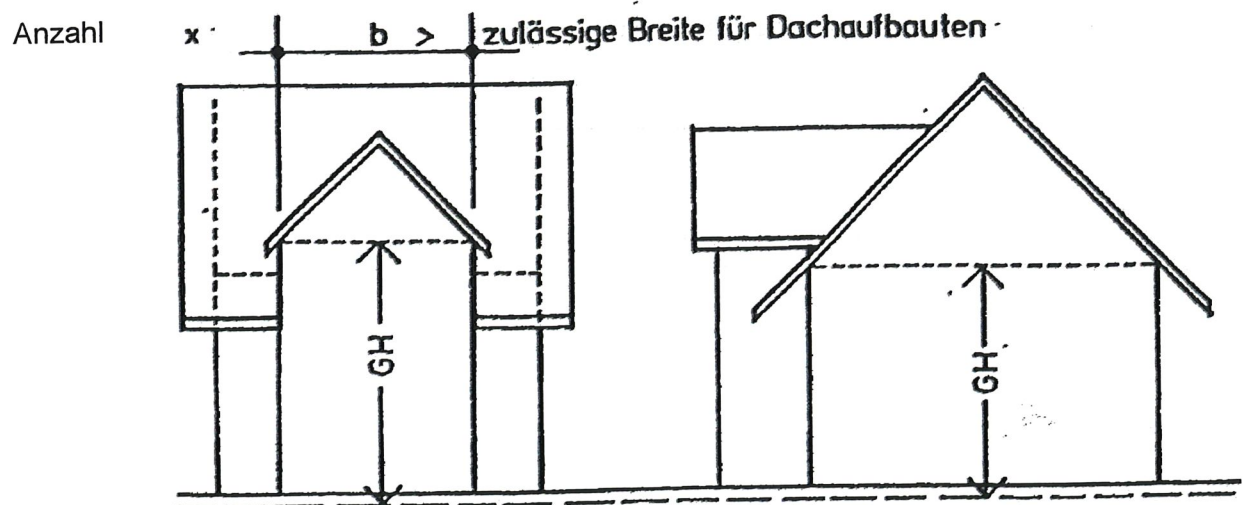
ANHANG

SKIZZE 1 "DACHVORBAUTEN"

Bei "Dachvorbauten", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreiten, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Diese Dachvorbauten müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.



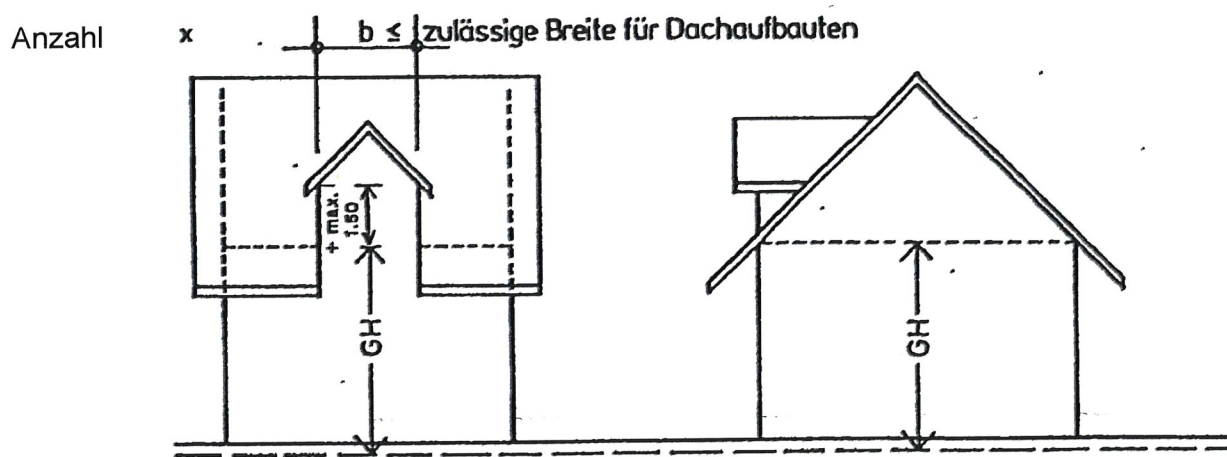
"Dachvorbauten" deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.



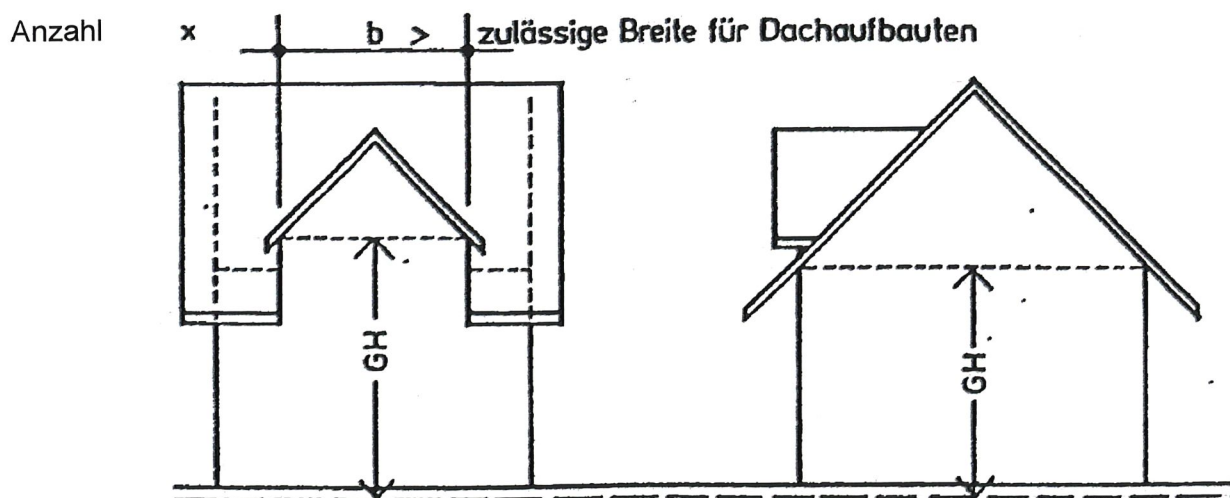
ANHANG

SKIZZE 2 "PARTIELLE FASSADENERHEBUNGEN"

"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Die Fassadenerhebungen müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.



"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.



ANHANG

SKIZZE 3 "DACHFLÄCHENFENSTER ALS DACHREITER"

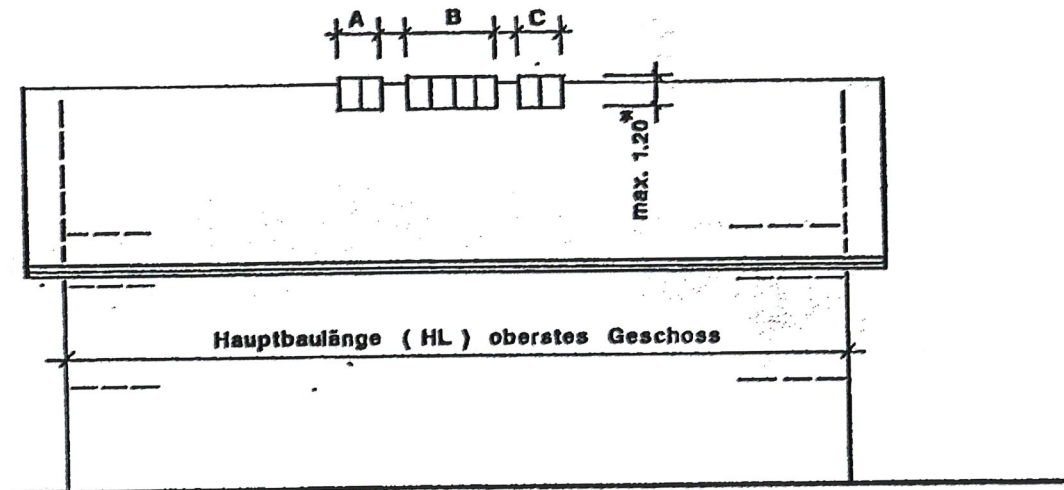
Dachflächenfenster als Dachreiter sind zugelassen, sofern deren Höhe max. 1.20 m betragen und diese entlang der First zusammengezählt nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.

Gesamtbreite der Anzahl Dachflächenfenster
als Dachreiter = max.

HL oberstes Geschoss

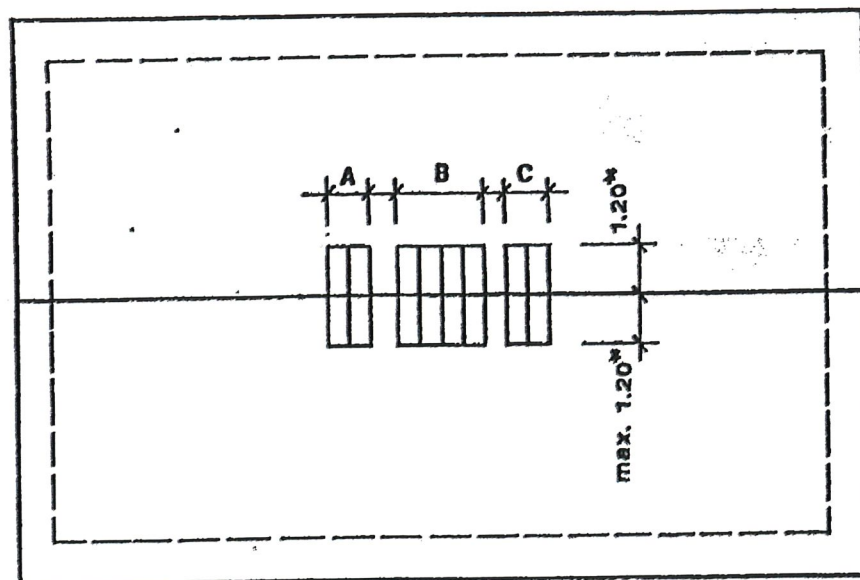
3

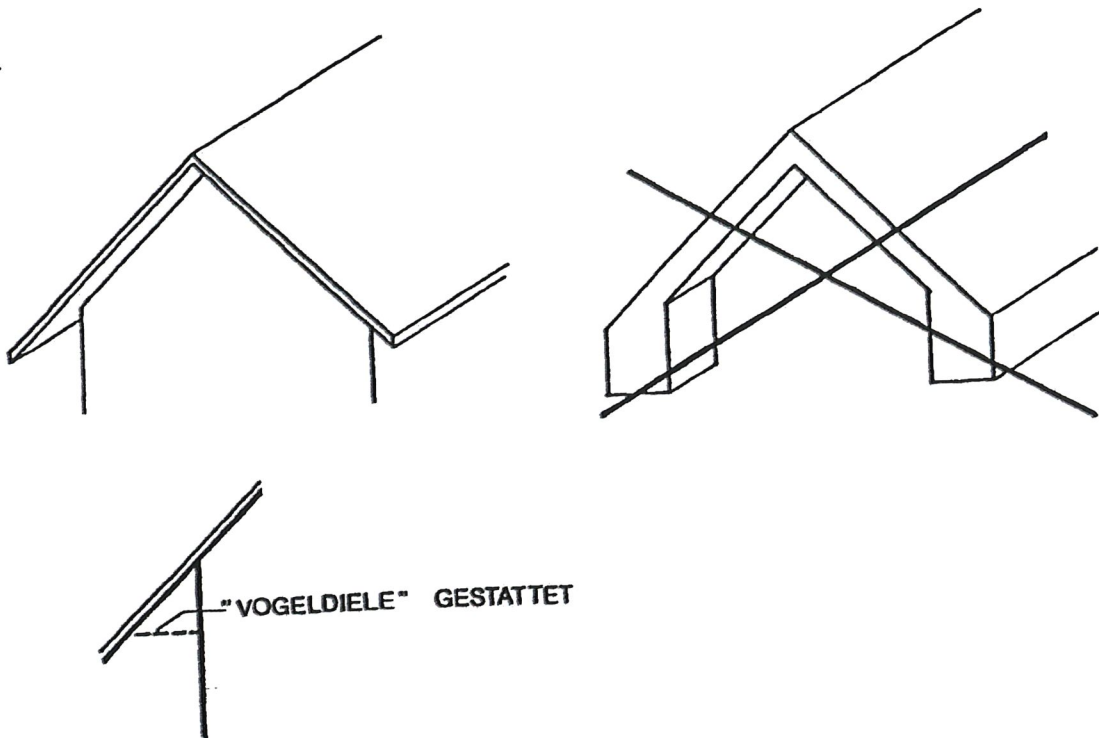
Fassaden-
ansicht



* in der Dachneigung / Dachfläche gemessen

Dach-
aufsicht



ANHANG**SKIZZE 4 "DACHAUSGESTALTUNG (STIRN- UND KNIIEWAENDE)"**

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 5/1997 "SCHUFLE"

UEBERBAUUNGS- UND STRASSENPLAN

NO. 5.1 / 1997 "SCHUFLE" SCHWARZENBURG

MST : 1 : 500

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NO. 5/1997 "SCHUFLE" BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGS- UND STRASSENPLAN NO. 5.1/1997 "SCHUFLE"
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 5.2/1997 "SCHUFLE"
- SIEDLUNGSRICHTPLAN NO. 5.3/1997 "SCHUFLE"
- RICHTPLAN FUER DIE VER-UND ENTSORGUNG NO. 5.4/1997 "SCHUFLE" (MIT VERWALTUNGSANWEISENDEM CHARAKTER)

DATUM : 20.07.1996, 20.08.1996, 28.08.1996, 05.03.1997
10.06.1997, 16.06.1997, 14.02.2001

2. AENDERUNG : 06.01.2010, 12.01.2010

VERFASSER : LIECHTI ARCHITEKTEN AG
AM BACH 4, 3150 SCHWARZENBURG

TELEFAX 031/731'13'32
TELEFON 031/731'13'32

ARCHITEKTEN NOETHIGER / SCHLOSSER
ROLF NOETHIGER ARCHITEKT HTL
PETER SCHLOSSER ARCHITEKT/PLANNER BSP
ARCHITEKTUR UND RAUMPLANUNG BAHNHOFSTRASSE 13, 3076 WORB

TELEFON 031/839'43'47
TELEFAX 031/839'59'21

LEGENDE

PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN
PERIMETER STRASSENPLAN

BAUTEN

- BAUFELDER 1 - 6 FUER HAUPTBAUTEN
- BAUFELD 7, 8 UND BAUFELDER FUER BEWOHNTE UND UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN
- FIRSTSTRICHUNGEN
- BAUFELDER FUER UNTERIRDISCHE BAUTEN (AEH,SH UND S)
- BAULINIE FUER HAUPTBAUTEN
- BAULINIE FUER NEBENBAUTEN

GRUENBEREICHE / BEPFLANZUNG

- BEREICH RASENSPIELFLAECHE (RSP)
- KINDERSPIELPLATZE (KSP) UND AUFENTHALTSBEREICHE (AFB)
- HOCHSTAMMBAEUME
- HECKEN

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- NEUE DETAILERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- WOHNSTRASSE, ZU- UND WEGFAHRT ZU DEN AEH
- OBERIRDISCHE PARKPLAETZE
- FAHRBESCHRAENKUNG LEIMERNSTRASSE
- OEFFENTLICHER SIEDLUNGSFUSSWEG (IN PRIVATBESITZ)
- OEFFENTLICHER SITZPLATZ
- STANDORT KEHRICHT-CONTAINER
- ZUGAENGE ZU DEN NEUBAUTEN

WEITERE ANGABEN

- BEST. GEBAEUDE
- ABZUBRECHENDER GEBAEUDETEIL
- HOEHENKURVEN (AEQUIDISTANZ 1 m)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 17.12.1996 UND 23.12.1996

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15.03.1997

IM AMTSANZEIGER VOM 13. UND 20.03.1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

VOM 17.03.1997 BIS UND MIT 15.04.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 14.05.1997
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
RECHTSVERWAHRUNGEN : 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

WAHLERN AM 14.06.1997

NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN
DER PRAESIDENT : DER SEKRETAER :
sig. i.V. J. Flückiger sig. A. Pulver

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEGT :
SCHWARZENBURG (GEMEINDE WAHLERN), DEN 18.06.1997

DER GEMEINDESCHREIBER : sig. A. Pulver

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN

UND RAUMORDNUNG AM 18.06.1997 sig. M. Lutz

GENEHMIGUNGSVERMERKE ZU ÄNDERUNGEN DER UEO

1. AENDERUNG DER UEBERBAUUNGSORDNUNG UND DES GEMEINDEBAUREGLEMENTES :
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 20.04.2001

IM AMTSANZEIGER VOM 19. UND 26.04.2001

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

VOM 23.04.2001 BIS UND MIT 22.05.2001

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 04.07.2001
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
RECHTSVERWAHRUNGEN : -
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WAHLERN AM : 05.11.2001

NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN

DER PRAESIDENT : DER SEKRETAER :
sig. R. Krebs sig. J. Sterchi

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEGT :
SCHWARZENBURG (GEMEINDE WAHLERN), DEN 07.01.2002

DER GEMEINDESCHREIBER : sig. J. Sterchi

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 07.01.2002

2. AENDERUNG DER UEBERBAUUNGSORDNUNG :

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 03.02.2010

IM AMTSANZEIGER VOM 04. UND 11.02.2010

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

VOM 04.02.2010 BIS UND MIT 08.03.2010

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -
RECHTSVERWAHRUNGEN : -
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WAHLERN AM : 26.04.2010

NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN

DER PRAESIDENT : DIE SEKRETAERIN :
sig. J. Flückiger sig. M. Lutz

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEGT :
SCHWARZENBURG (GEMEINDE WAHLERN), DEN 27.5.2010

DIE GEMEINDESCHREIBERIN : sig. M. Lutz

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 1. NOV. 2010



Überbauungs- ordnung Nr. 5, Schufle'

Einwohnergemeinde Wahlern

vom 14. Juni 1997

1. Änderung vom 5. November 2001

2. Änderung vom 26. April 2010

Überbauungsordnung Nr. 5 ,Schufle'

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungs - und Strassenplan Nr. 5.1 ,Schufle'
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 5.2 ,Schufle'

Mit verwaltungsanweisendem Charakter, ergänzend zu der UeO besteht:

- ~~Siedlungsrichtplan Nr. 5.3/1997 ,Schufle' aufgehoben~~
- Richtplan Ver- und Entsorgungsanlagen Nr. 5.4 ,Schufle,

Überbauungsvorschriften Nr. 5.2

2. Änderung vom 26. April 2010

Liechti Architekten AG, Am Bach 4, 3150 Schwarzenburg
ANS Architekten Nöthiger / Schlosser, Architektur und Raumplanung, 3076 Worb
Änderungen: Bauverwaltung Wahlern

31.10.1995, 24.06.1996, 26.06.1996, 08.07.1996, 12.08.1996, 02.08.1996, 05.03.1997,
18.06.1997 14.02.2001, 25.07.2001; 2. Änderung: 24.7.2009, 11.9.2009, 12.01.2010

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 5.1 "Schufle" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet. Dazu gehören auch die ausserhalb liegenden, farbig angelegten, Erschliessungsanlagen (Fussweg).

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und des Zonenplanes der Gemeinde Wahlern; dies sind insbesondere die Vorschriften der ZPP Nr. 5 "Schufle"⁽¹⁾.

Art. 3

aufgehoben

Art. 4

- Inhalt des Ueberbauungsplanes
- 1 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - betreffend Gebäude:
 - a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 - 6 für Hauptbauten mit den Geschosszahlen.
 - b) Lage und Abmessung des Baufeldes 7 und der Baufelder für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten.
 - c) Lage und Abmessung von Baufeld 8.
 - d) die Firstrichtungen.
 - e) Lage und Abmessung der Baufelder für die unterirdischen Autoeinstellhallen (AEH) und die Holzschnitzelheizung mit Silos (SH + S).
 - f) der Baubereich 9 mit den Baulinien für den Hauptbau und für die unbewohnten An- und Nebenbauten.

⁽¹⁾ Art. 31 GBR

- betreffend Erschliessung:
 - g) der Raum für die neue Detailerschliessungsstrasse und den Anschluss an die Staatsstrasse.
 - h) die Zu- und Wegfahrt (Wohnstrasse, Zugänge zu den Neubauten), die oberirdischen Parkplätze und die Standortbereiche für Kehricht-Container (K).
 - i) die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege.
 - k) ein öffentlicher Sitzplatz (SP).
 - l) der Bereich der Fahrbeschränkung in der Leimernstrasse.
- betreffend Aussenräume:
 - m) die Lage der grösseren zusammenhängenden Rasenspielfläche (RSP).
 - n) die Lage der Siedlungsplätze (Kinderspielplätze KSP, Aufenthaltsbereiche AFB).
 - o) die Standorte der neu anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken.

Art. 5

Richtplan Ver- und Entsorgung

- 1 Im besonderen Plan werden die Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt:
 - a) das Leitungsnetz für die Kanalisation (Schmutz- und Sauerwasserleitungen).
 - b) das Leitungsnetz für die Trink- und Löschwassereinrichtungen.
 - c) die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Beleuchtung.
 - d) das Leitungsnetz für die Telefoneinrichtungen.
 - e) das Leitungsnetz für die TV-Einrichtungen.

Art. 6**Architektonische
Gestaltung**

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung⁽¹⁾ ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialauswahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Es sind die traditionellen, für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden. Aeussere Kunststoffverkleidungen oder grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet. Energiekollektoren sind zugelassen, sofern sich diese in das ästhetische Bild der Fassade und auf den Dächern gut eingliedern.

GEBÄUDE**Art. 7****a) Nutzung
Baufelder**

- 1 Das ganze Areal der Ueberbauungsordnung Nr. 5 "Schufle" ist eine Wohnzone⁽²⁾. Erdgeschossige Familienwohnungen haben einen direkten Zugang zum Garten aufzuweisen.
- 2 In allen Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- 3 Im Baubereich 9 gelten die Bestimmungen nach Art. 10 UeV.

Art. 8**b) Baupolizeiliche
Masse**

- 1 Für die Hauptbauten in den Baufeldern Nrn. 1-6 gilt die Geschosszahl gemäss der Eintragung im UeP.
- 2 Im Baubereich 9 gelten die Bestimmungen nach Art. 10 UeV.
- 3 Innerhalb der Baufelder Nrn. 1-6 und im Baubereich 9, inklusive deren Baufelder für Anbauten, gelten die folgenden minimalen beziehungsweise maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) und Gebäudehöhen (GH):

Baufeld 1:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	520 m ²
	max. GH	9 m

⁽¹⁾ Art. 3 UeV

⁽²⁾ Art. 31 Abs. 2 GBR

Baufeld 2:	max. BGF	950 m ²
	min. BGF	810 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 3:	max. BGF	1100 m ²
	min. BGF	810 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 4:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	520 m ²
	max. GH	10 m
Baufeld 5:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	450 m ²
	max. GH	7 m
Baufeld 6:	max. BGF	810 m ²
	min. BGF	450 m ²
	max. GH	7 m
Baubereich 9	max. BGF	440 m ²
	min. BGF	180 m ²
	max. GH	6 m

- 3 Für die Hauptbauten gilt im Übrigen betreffend Geschosse, Gebäudehöhe und Dachausbau die Definition im Gemeindebaureglement ⁽¹⁾.
- 4 In den Baufeldern für bewohnte oder unbewohnte Anbauten
 - a) sind überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Pergolen, Wintergärten, Rankgerüste, Balkone, verglaste (geschlossene) Veranden, Wohnungserweiterungen und dergleichen gestattet;
 - b) darf die Länge der Anbauten gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade des Hauptgebäudes betragen.
Die maximale Grundfläche der einzelnen Anbauten beträgt 25 m² für MFH;
 - c) gelten für die maximale Gebäudehöhe die UeV⁽²⁾.
- 5 Im Baufeld 8 (Schnitzelheizung, SH + S) darf oberirdisch ein unbewohnter Anbau erstellt werden, unterirdisch sind Räume

⁽¹⁾ Art. 16 und Art. 47 GBR

⁽²⁾ Art. 8 Abs. 2 UeV

- a) für die gemeinsame Heizungsanlage, (Zugang, Silos, Heizungsraum, Be- und Entlüftungsanlagen und dergleichen zugelassen.
 - b) Das Ausmass des oberirdischen Gebäudes bestimmt das Baufeld, die GH beträgt, gemessen ab gewachsenem Terrain, 4.50 m.
- 6 In den Baufeldern für 1-geschossige Nebenbauten
- a) sind auf den Aufenthalts- und Kinderspielplatzbereichen in Form offener oder halbgeschlossener Bauten zugelassen,
 - b) sind auf Baufeld 7 Carports zugelassen,
 - c) wird die Gebäudehöhe ab fertigem Terrain gemessen und beträgt:
- gemäss lit. a + b max. 2.80 m
- 7 Bruttogeschossflächen dürfen im Sinne der BauV⁽¹⁾ innerhalb dem Perimeter der UeO "Schufle" im Rahmen der zulässigen baupolizeilichen Masse verschoben werden.

Art. 9

- c) Dachgestaltung
- 1 Die neuen Hauptgebäude 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 Als Dachaufbauten sind zugelassen:
 - a) Dachvorbauten⁽²⁾ für Balkone, Wintergärten und Wohnungserweiterungen i.S. der Anbauten⁽³⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽⁴⁾ eingehalten bleibt; für die Gesamthöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;

⁽¹⁾ Art. 94 BauV

⁽²⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 1

⁽³⁾ Art. 8 Abs. 4 UeV

⁽⁴⁾ Art. 48 GBR

- b) partielle Fassadenerhebungen⁽¹⁾, sofern das Gesamtmass für Dachaufbauten⁽²⁾ eingehalten bleibt; für die Gebäudehöhe gilt eine Mehrhöhe von maximal 1.50 m;
 - c) Dachreiter⁽³⁾, sofern diese entlang der First nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.
 - d) Im übrigen gilt das GBR⁽⁴⁾.
- 4 Auf An- und Nebenbauten sind Sattel-, Pult-, Tonnen- und Flachdachformen zugelassen. Anbauten sind zeitgemäss in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren. Im übrigen gilt Abs. 1-3 sinngemäss, Rankengerüste, Balkone und Wintergärten ausgenommen.
- 5 Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.

Art. 10

- | | |
|--------------------------|---|
| Baubereich 9 | 1 Die Nutzungsart entspricht einer Wohnzone gemäss GBR ⁽⁵⁾ . |
| a) Nutzungsart | |
| b) Baupolizeiliche Masse | 3 Für das neue Hauptgebäude und die Nebengebäude gelten die als Grenzabstände im UeP eingetragenen Baulinien ⁽⁶⁾ . Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Bauzone W2. ⁽⁷⁾ |

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Art. 11

- | | |
|---|---|
| Gemeinschafts-
bauten und -
anlagen | 1 Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Dies sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> a) die grössere zusammenhängende Spielfläche und die Siedlungsplätze: |
|---|---|

⁽¹⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 2

⁽²⁾ Art. 48 GBR

⁽³⁾ Anhang UeV, Skizze Nr. 3

⁽⁴⁾ Art. 46 und 48 GBR

⁽⁵⁾ Art. 2 GBR

⁽⁶⁾ Art. 7 Abs. 2 UeV

⁽⁷⁾ Art. 16 GBR

b) die Erschliessungsanlagen sowie die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege.

2 Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind im Baubewilligungsverfahren endgültig zu regeln.

Art. 12

- | | |
|--|---|
| a) Grössere Spielfläche, Siedlungsplätze | <p>1 Die grössere Spielfläche⁽¹⁾ ist als Rasenfläche auszubilden. Diese ist bis spätestens dann zu realisieren, wenn auf dem Areal der UeO gesamthaft mehr als 20 Familienwohnungen⁽²⁾ entstehen.</p> <p>2 Die Siedlungsplätze dienen den Bewohnern der Baufelder 1 - 6 als Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche i.S. der Baugesetzgebung⁽³⁾. Diese Flächen können als Rasen-, Kies-, Verbundstein- oder Naturbelagsflächen ausgestaltet werden.</p> |
|--|---|

Art. 13

- | | |
|--|--|
| b) Erschliessungsanlagen, öffentl. Fusswege, priv. Siedlungsfusswege | <p>1 Die Erschliessungsanlagen, insbesondere die neue Detailerschliessungsstrasse, die Zu- und Wegfahrt (Hausanschluss), die öffentlichen Fusswege und die privaten Siedlungsfusswege sind im Ueberbauungsplan festgelegt.</p> <p>2 Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessungen) sind im besonderen Plan Nr. 5.4 "Schufle" richtungsweisend geregelt.</p> <p>3 Die öffentlichen Fusswege können als Hart- oder Naturbelagsflächen ausgebildet werden.</p> <p>4 Die privaten Siedlungsfusswege sowie die Zu- und Wegfahrt sind als wasserdurchlässigen Hartbelag auszubilden. Insbesondere zu den Hauszugängen der MFH sind die Siedlungsfusswege behinderten- und betagtengerecht auszubilden⁽⁴⁾.</p> <p>5 Für die neuen Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsanlagen an das übergeordnete Netz gelten für die Anschlussgebühren die entsprechenden Reglemente.</p> |
|--|--|

⁽¹⁾ Art. 46 BauV

⁽²⁾ Art. 43, Abs. 3 + 4 BauV

⁽³⁾ Art. 15 Abs. 1 BauG, Art. 44 + 45 BauV

⁽⁴⁾ Art. 85 Abs. 2 BauV

- 6 Die Verteilung der Kosten aller innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO zu erstellenden Erschliessungsanlagen, deren Anschlüsse an das bestehende übergeordnete Netz, sowie Pflege und Unterhalt werden im Infrastrukturvertrag gemäss den UeV⁽¹⁾ geregelt.

Art. 14

- Autoabstellplätze 1 Die notwendigen Autoabstellplätze⁽²⁾ sind in den Baufeldern für erdüberdeckte Autoeinstellhallen anzuordnen, mit Ausnahme der im UeP bezeichneten oberirdischen Parkplätze.
- 2 Im Baubereich 9 dürfen Parkplätze nach den Bedürfnissen des auszuführenden Projektes erstellt werden.

Art. 15

- Abstellplätze für Zweiräder Für die notwendige Anzahl der Zweiradabstellplätze gilt die Kant. Bauverordnung⁽³⁾.

Art. 16

- Zivilschutzräume 1 Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume als Sammelschutzräume zu erstellen. Die kombinierte Nutzung mit Autoeinstellhallen ist möglich. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technischen Weisungen für Spezialräume) und die Weisungen der Gemeindebehörden (Zivilschutzorganisation).

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 17

- Baubewilligungsverfahren 1 Die Ueberbauung eines Baufeldes oder Baubereiches muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.
- 2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige⁽⁴⁾ beiziehen.

⁽¹⁾ Art. 22 Abs. 1 UeV

⁽²⁾ Art. 49 ff BauV

⁽³⁾ Art. 52 BauV

⁽⁴⁾ Art. 23 BewD (Sachverständige wie Verfasser der UeO, Ortsplaner, Denkmalpfleger ect.)

UMGEBUNG

Art. 18

Umgebungsgestaltungsplan

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

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens folgendes⁽¹⁾ festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Siedlungsfusswege, Hauszugänge), mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung;
 - b) Dimensionierung und Ausbildung der Zu- und Wegfahrt und der oberirdischen Parkplätze;
 - c) Anordnung und Ausbildung von Nebenbauten;
 - d) Ausstattung und Gestaltung der Siedlungsplätze beziehungsweise der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche;
 - e) Angrenzung und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inklusive Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden;
 - f) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstamm-bäume) und Hecken-Neupflanzungen;
 - g) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) mittels Böschungen und Stützmauern.
- 2 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.
 - 3 Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen, maximal 1.20 m hohen Zäunen oder mittels Niederhecken ist gestattet. Für die Niederhecken sind standortheimische Sträucherarten zu verwenden.
 - 4 Sichtschutzwände und Pergolen sind bei allen Hauptbauten an der besonnten Längsfassade, bis zu einer Entfernung von maximal 4.00 m, zugelassen. Ihre Höhe beträgt maximal 2.20 m,

⁽¹⁾ Sofern die Angaben nicht bereits Gegenstand früherer Baugesuche waren

gemessen ab fertigem Terrain.

Art. 19

- Bepflanzungen
- 1 Die im Umgebungsplan festgelegten neuen Bepflanzungen (Hochstammbäume und Hecken) 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.

Art. 20

- Kinderspielplätze
Aufenthaltsbereiche
- 1 Als offene Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze⁽¹⁾ gelten folgende Bereiche:
 - Siedlungsplätze
 - Siedlungsfusswege
 - Hausvorplätze
 - Private Gärten und Vorgärten
 - 2 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind an den im UeP festgelegten Stellen⁽²⁾ entsprechend auszustatten.
 - 3 Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art., 21

- Antennen
- 1 Im Planungssperimetergebiet "Schufle" besteht die Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantennenanlage. Aussenantennen sind nicht gestattet; für die Erstellung von Parabolantennen gilt das BewD⁽³⁾.
 - 2 Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die zuständigen Behörden Ausnahmen erteilen.

⁽¹⁾ Art. 45 BauV

⁽²⁾ Art. 44 BauV

⁽³⁾ Art. 5 Abs. 1c BewD

Art. 22

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es 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 beziehungsweise zu prüfen.
- 4 Das Energiekonzept ist spätestens mit der Baueingabe zum ersten Neubau zusammen mit den Plänen der Gemeindebehörde abzuliefern.
- 5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 23

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO ist ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträgerschaft, Kostenverteiler und Unterhalt der Erschliessungsanlagen) gemäss BauG⁽¹⁾ abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftspartellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 24

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft⁽²⁾.

⁽¹⁾ Art. 109 und 110 BauG

⁽²⁾ Art. 110 BauV

GENEHMIGUNGSVERMERKE**Ueberbauungsordnung:**

Vorprüfung vom	17.12. und 23.12.1996		
Publikation im Amtsblatt vom	15.03.1997		
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. + 20.03.1997		
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von	17.03.1997	bis	15.04.1997
Einspracheverhandlungen vom	14.05.1997		
Rechtsverwahrungen	1		
Erledigte Einsprachen	1		
Unerledigte Einsprachen	1		
Beschlossen durch den Gemeinderat am	14.06.1997		
Namens des Gemeinderates			
Der Präsident	<i>Sig. i.V. J. Flückiger</i>	Der Sekretär	<i>Sig. A. Pulfer</i>
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:			
Schwarzenburg, den	18.06.1997	Der Gemeindeschreiber	<i>Sig. A. Pulfer</i>

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.08.1997. *Sig. M. Lutz*

1. Aenderung der Ueberbauungsordnung und des Gemeindebaureglementes:

Publikation im Amtsblatt vom	20.4.2001		
Publikation im Amtsanzeiger vom	19.+ 26.4.2001		
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von	23.4.2001	bis	22.5.2001
Einspracheverhandlungen vom	4.7.2001		
Rechtsverwahrungen	---		
Erledigte Einsprachen	---		
Unerledigte Einsprachen	1		
<u>Beschlossen durch den Gemeinderat am</u>	5.11.2001		

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

sig. R. Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 7.11.2001

Der Sekretär

sig. J. Sterchi

Der Gemeindeschreiber

sig. J. Sterchi

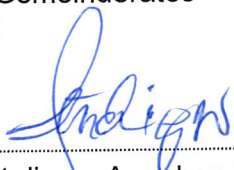
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 7.1.2002

Sig. M. Lutz

2. Aenderung der Ueberbauungsordnung:

Publikation im Amtsblatt vom	3.2.2010		
Publikation im Amtsanzeiger vom	4.+ 11.2.2010		
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von	4.2.2010	bis	8.3.2010
Einspracheverhandlungen vom	---		
Rechtsverwahrungen	---		
Erledigte Einsprachen	---		
Unerledigte Einsprachen	---		
<u>Beschlossen durch den Gemeinderat am</u>	26.4.2010		

Namens des Gemeinderates
Der Präsident



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

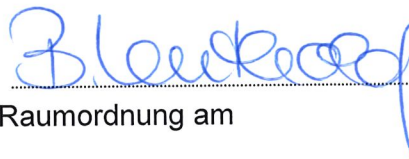
Schwarzenburg, den

27.5.2010

Die Sekretärin



Die Gemeindeschreiberin



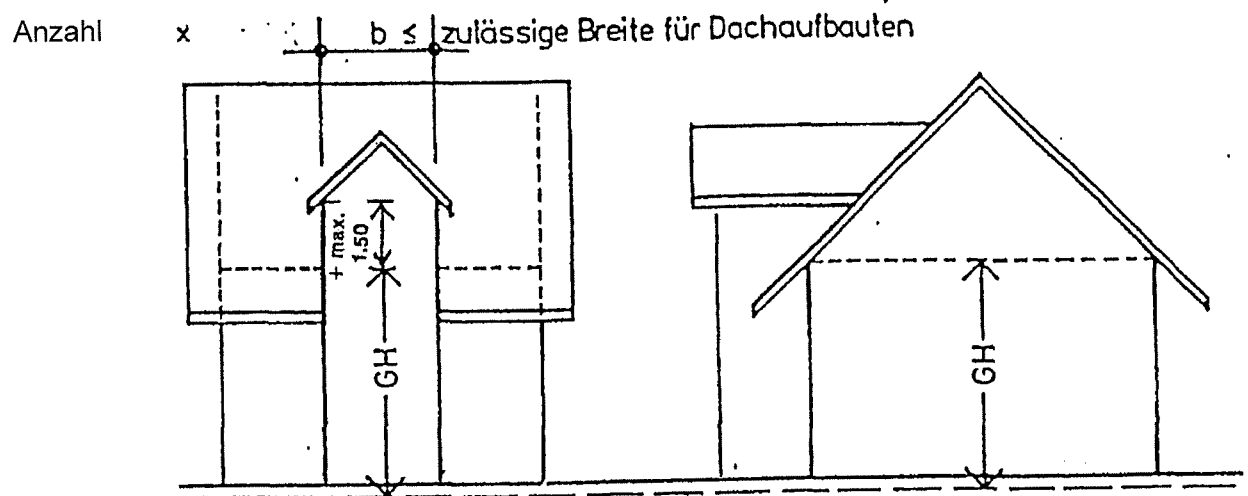
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



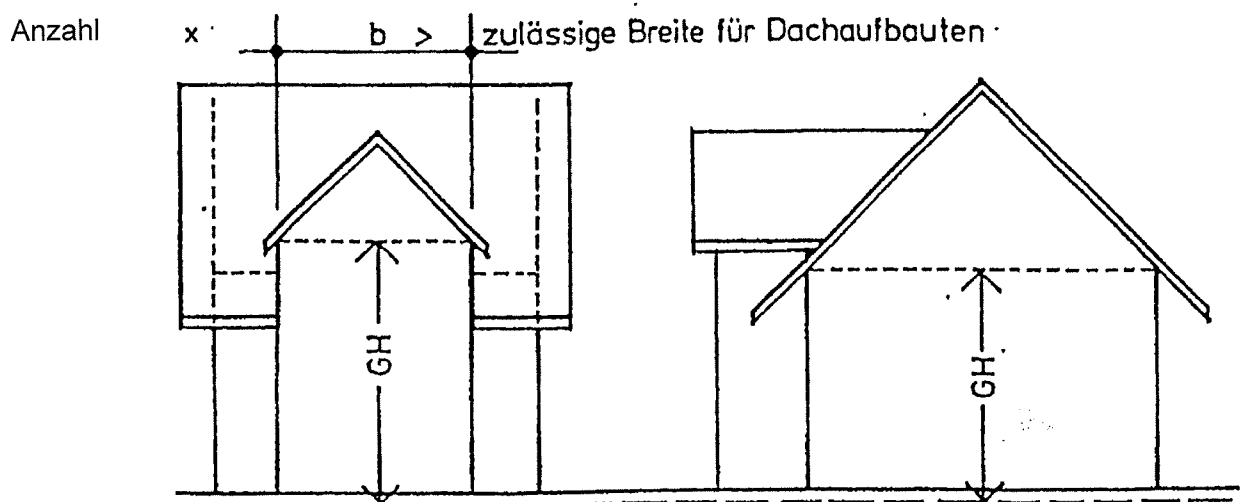
1. NOV. 2010

ANHANG**SKIZZE 1 "DACHVORBAUTEN"**

Bei "Dachvorbauten", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreiten, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Diese Dachvorbauten müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.

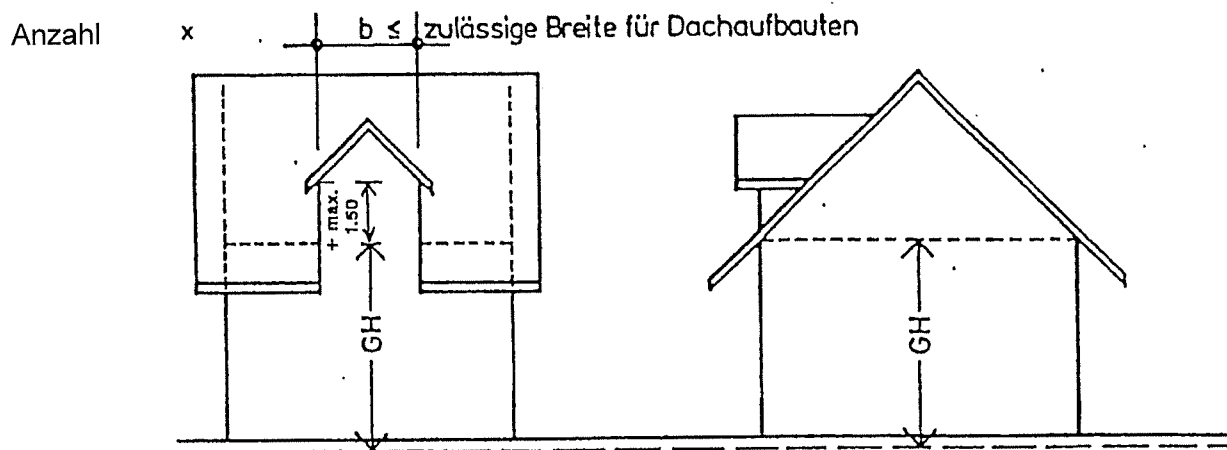


"Dachvorbauten" deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.

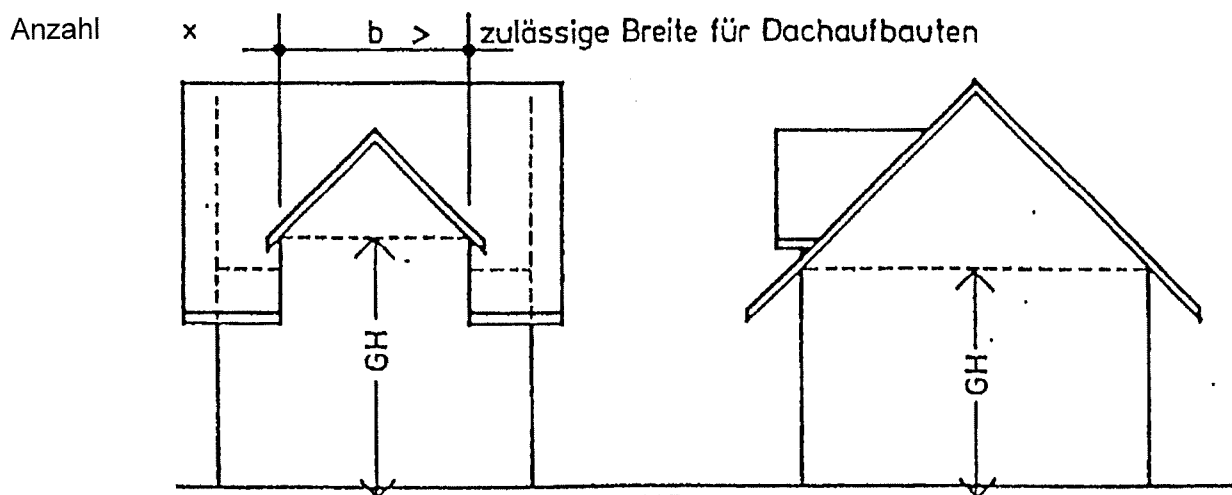


SKIZZE 2 "PARTIELLE FASSADENERHEBUNGEN"

"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Die Fassadenerhebungen müssen jedoch sinngemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgebenden Vorschriften einhalten. Sie dürfen die First an keiner Stelle überragen.



"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe weiterhin separat zu messen.



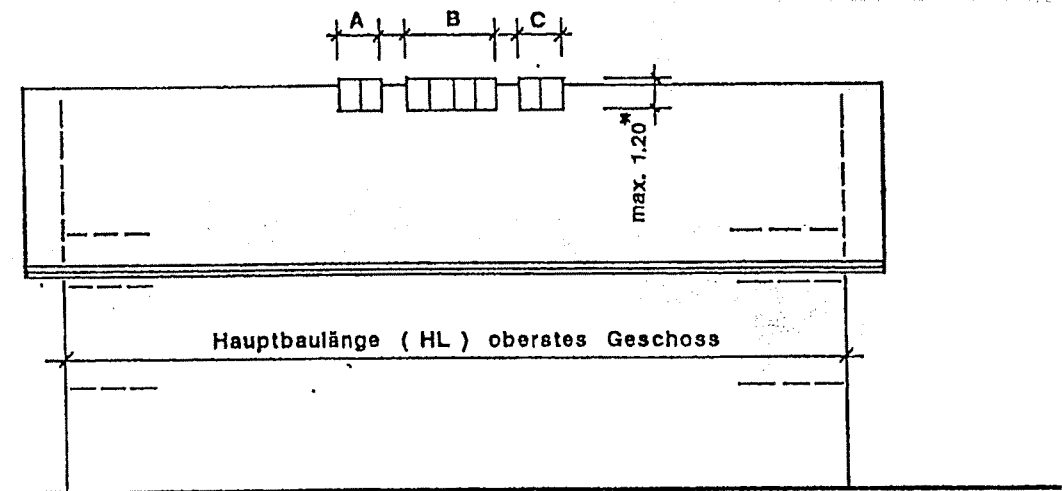
SKIZZE 3 "DACHFLÄCHENFENSTER ALS DACHREITER"

Dachflächenfenster als Dachreiter sind zugelassen, sofern deren Höhe max. 1.20 m betragen und diese entlang der First zusammengezählt nicht mehr als einen Drittel der Länge des obersten Geschosses betragen.

Gesamtbreite der Anzahl Dachflächenfenster
als Dachreiter = max.

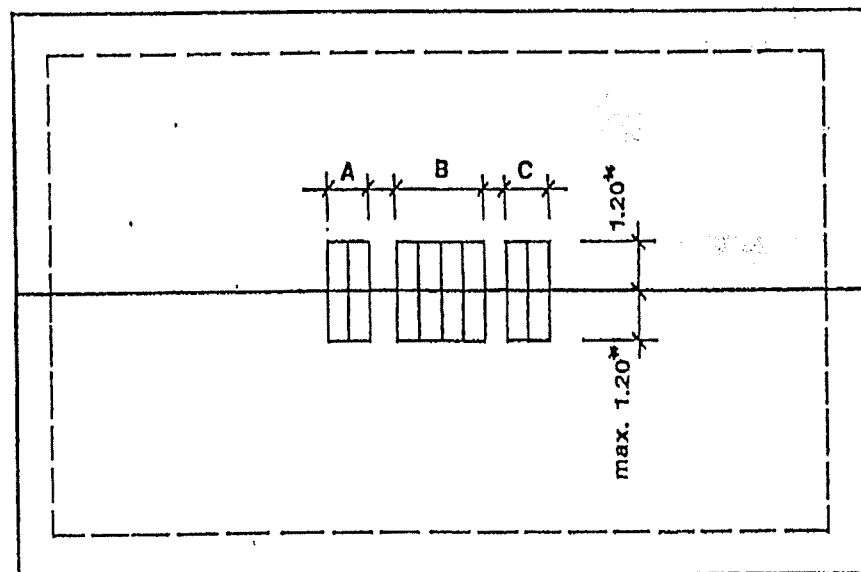
$$\frac{\text{HL oberstes Geschoss}}{3}$$

Fassaden-
ansicht

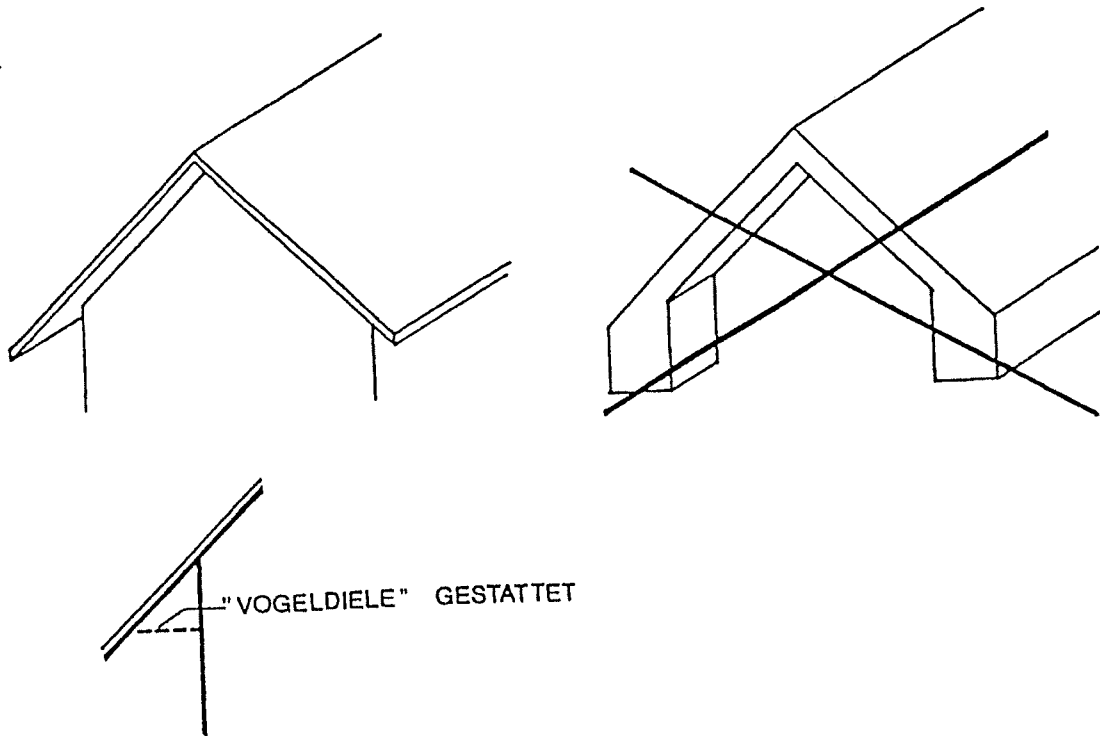


* in der Dachneigung / Dachfläche gemessen

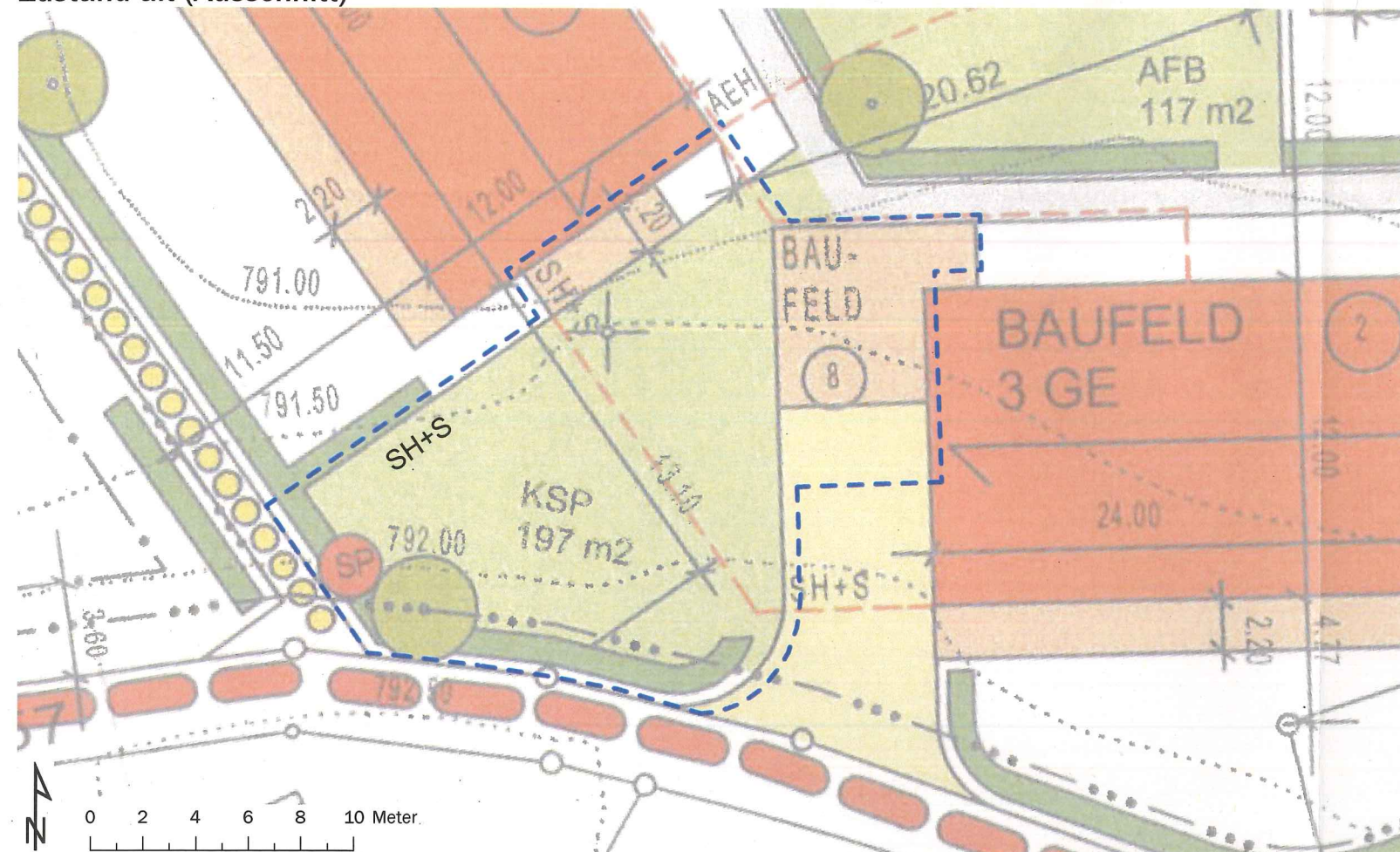
Dach-
aufsicht



SKIZZE 4 "DACHAUSGESTALTUNG (STIRN- UND KNIEWAENDE)"



Zustand alt (Ausschnitt)



LEGENDE

	PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN		PERIMETER STRASSENPLAN
BAUTEN			
	BAUFELDER 1 - 6 FUER HAUPTBAUTEN		
	BAUFELD 7, 8 UND BAUFELDER FUER BEWOHNTE UND UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN		
	FIRSTRICHTUNGEN		
	BAUFELDER FUER UNTERIRDISCHE BAUTEN (AEH, SH UND S)		
	BAULINIE FUER HAUPTBAUTEN		
	BAULINIE FUER NEBENBAUTEN		
GRUENBEREICHE / BEPFLANZUNG			
	BEREICH RASENSPIELFLAECHEN (RSP)		
	KINDERSPIELPLATZ (KSP) UND AUFENTHALTSBEREICHE (AFB)		
	HOCHSTAMMBAEUME		HECKEN
ERSCHLIESSUNG / VERKEHR			
	NEUE DETAILERSCHLIES-SUNGSSTRASSE		OFFENTLICHER SIEDLUNGSFLUSSWEG (N/PRIVATGUT)
	WOHNSTRASSE, ZU- UND WEGFAHRT ZU DEN AEH		OFFENTLICHER SITZPLATZ
	OBERIRDISCHE PARK-PLATZ		STANDORT KEHRICHT-CONTAINER
	FAHRBESCHRAENKUNG LEIMERNSTRASSE		ZUGAENGE ZU DEN NEUBAUTEN
WEITERE ANGABEN			
	BEST. GEBAEUDE		ÄNDERUNGSPERIMETER
	ABZUBRECHENDER GEBAEUDETEIL		
	HOEHENKURVEN (AEQUIDISTANZ 1 m)		

schwarzenburg

Gemeinde Schwarzenburg

Überbauungsordnung Nr. 5 „Schufle“

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- und Strassenplan 1:250

Genehmigung

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom	28.02.2019 bis 01.04.2019
- Publikationen im amtlichen Anzeiger	28.02.2019 und 07.03.2019
- Einspracheverhandlung am	10.05.2019 und 23.05.2019
- Erledigte Einsprachen	2
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	2
2. Öffentliche Auflage vom	14.06.2019 bis 15.07.2019
- Publikationen im amtlichen Anzeiger	14.06.2019 und 20.06.2019
- Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	0
- Unerledigte Einsprachen	0
- Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. August 2019

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 22. August 2019

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin :

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

10. Dez. 2019

Quellenvermerke:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Schwarzenburg, Stand 2017
- Überbauungs- und Strassenplan No. 5.1/19 "Schufle" Schwarzenburg

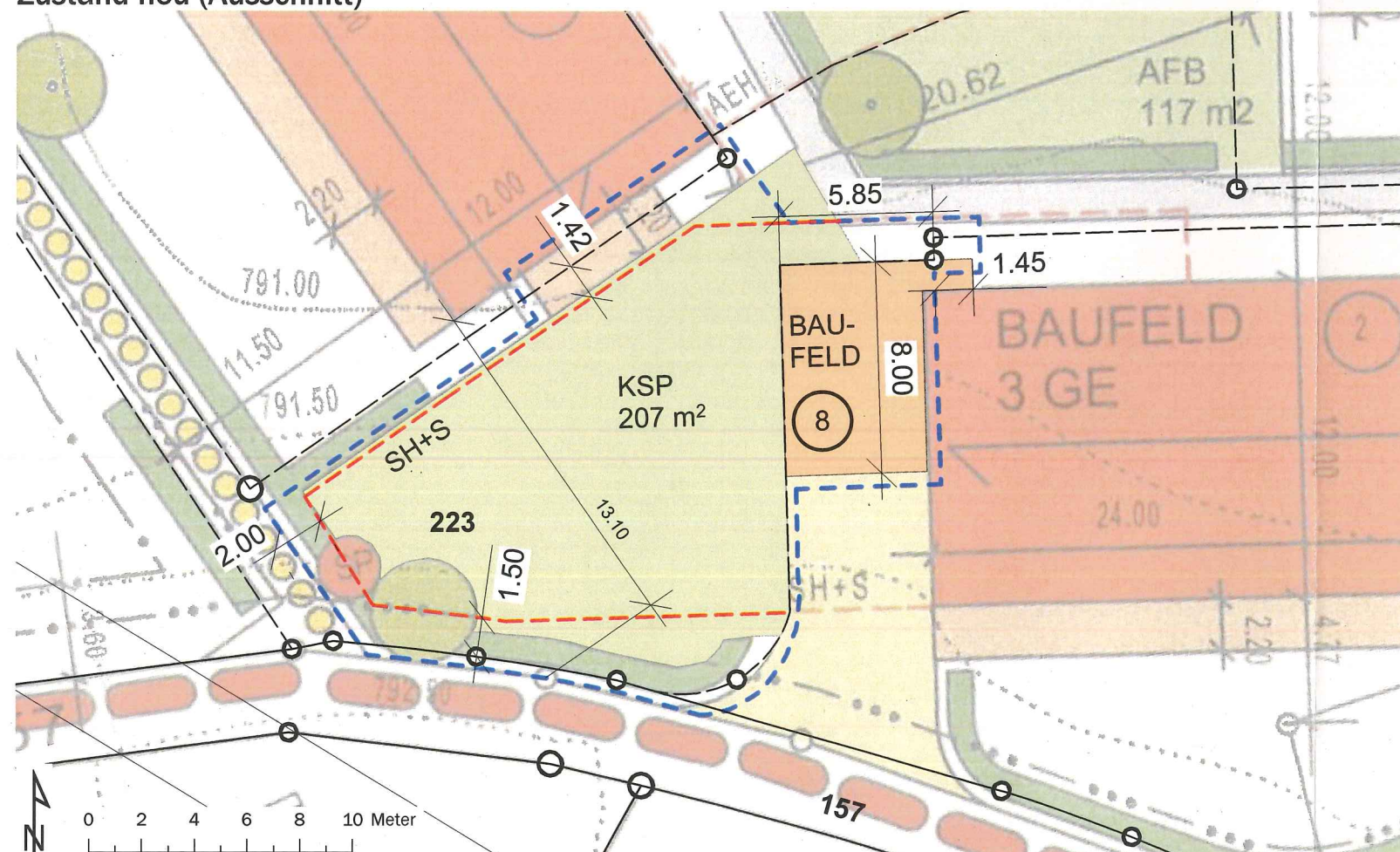
Bern, 12. August 2019

15008_390_Aend_UeO_Nr5_Schufle.vwx - bl/

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt



Zustand neu (Ausschnitt)



LEGENDE

	PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN		PERIMETER STRASSENPLAN
BAUTEN			
	BAUFELDER 1 - 6 FUER HAUPTBAUTEN		
	BAUFELD 7, 8 UND BAUFELDER FUER BEWOHNTE UND UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN		
	FIRSTRICHTUNGEN		
	BAUFELDER FUER UNTERIRDISCHE BAUTEN (AEH, SH UND S)		
	BAULINIE FUER HAUPTBAUTEN		
	BAULINIE FUER NEBENBAUTEN		
GRUENBEREICHE / BEPFLANZUNG			
	BEREICH RASENSPIELFLAECHEN (RSP)		
	KINDERSPIELPLATZ (KSP) UND AUFENTHALTSBEREICHE (AFB)		
	HOCHSTAMMBAEUME		HECKEN
ERSCHLIESSUNG / VERKEHR			
	NEUE DETAILERSCHLIES-SUNGSSTRASSE		OFFENTLICHER SIEDLUNGSFLUSSWEG (N/PRIVATGUT)
	WOHNSTRASSE, ZU- UND WEGFAHRT ZU DEN AEH		OFFENTLICHER SITZPLATZ
	OBERIRDISCHE PARK-PLATZ		STANDORT KEHRICHT-CONTAINER
	FAHRBESCHRAENKUNG LEIMERNSTRASSE		ZUGAENGE ZU DEN NEUBAUTEN
WEITERE ANGABEN			
	BEST. GEBAEUDE		ÄNDERUNGSPERIMETER
	ABZUBRECHENDER GEBAEUDETEIL		
	HOEHENKURVEN (AEQUIDISTANZ 1 m)		



Gemeinde Schwarzenburg
Überbauungsordnung Nr. 5 „Schufle“

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung der Überbauungsvorschriften
Genehmigung

Bern, 12. August 2019

15008_390_Aend_UeV_No5_Schufle.docx

Die Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung Nr. 5 „Schufle“ werden wie folgt geändert (Änderungen werden **rot** dargestellt):

UeV Artikel 8 Alt

Art. 8

b) Baupolizeiliche Masse

- 1 [unverändert]
- 2 [unverändert]
- 3 [unverändert]
- 4 [unverändert]
- 5 Im Baufeld 8 (Schnitzelheizung, SH + S) darf oberirdisch ein unbewohnter Anbau erstellt werden, unterirdisch sind Räume
 - a) für die gemeinsame Heizungsanlage (Zugang, Silos, Heizungsraum, Be- und Entlüftungsanlagen) und dergleichen zugelassen.
 - b) Das Ausmass des oberirdischen Gebäudes bestimmt das Baufeld, die GH beträgt, gemessen ab gewachsenem Terrain, 4.50 m.
- 6 [unverändert]
- 7 [unverändert]

UeV Artikel 8 Neu

Art. 8

b) Baupolizeiliche Masse

- 1 [unverändert]
- 2 [unverändert]
- 3 [unverändert]
- 4 [unverändert]
- 5 Im Baufeld 8 darf oberirdisch ein unbewohnter Anbau für die gemeinsame Heizungsanlage mit einer GH von max. 4.50 m (gemessen ab gewachsenem Terrain) erstellt werden.
- 6 Im Baufeld für unterirdische Bauten SH + S kann unterirdisch eine gemeinsame Heizungsanlage (Schnitzelheizung) mit den dazugehörigen Infrastrukturen erstellt werden. Der Zugang ist als ebenerdiger Schacht auszubilden (Abmessung max. 3m x 4m). Der Zugang dient ausschliesslich für Service- und Revisionsarbeiten, dessen Sicherung bei offener Lucke durch die Betreiberin sichergestellt werden muss.
- 7 [unverändert]
- 8 [unverändert]

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom	28.02.2019 bis 01.04.2019
- Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	28.02.2019 und 07.03.2019
- Einspracheverhandlung am	10.05.2019 und 23.05.2019
- Erledigte Einsprachen	2
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	2

2. Öffentliche Auflage vom	14.06.2019 bis 15.07.2019
- Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	14.06.2019 und 20.06.2019
- Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	0
- Unerledigte Einsprachen	0
- Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am**12. August 2019**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

M. Haller
B. Leutknecht

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

22. August 2019

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin

30.9.2019
B. Leutknecht

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **10. Dez. 2019**

S. Müller

