

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 6 "LEIMERN II"

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

Ueberbauungsplan Nr. 6A "Leimern II" Mst. 1:500

Ueberbauungsvorschriften Nr. 6B "Leimern II"

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 20.09.-19.10.1993.....

Vorprüfung vom 20.10.1994.....

Publikation im Amtsblatt vom 19.11.1994.....

im Amtsanzeiger vom 17.+24.11.1994.....

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von 21.11.1994.....
bis 20.12.1994.....

Einspracheverhandlungen vom 25.01.1995.....

Rechtsverwarungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT VON WAHLERN AM 11.02.1995.....

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

T. Meier

Der Sekretär

S. Müller

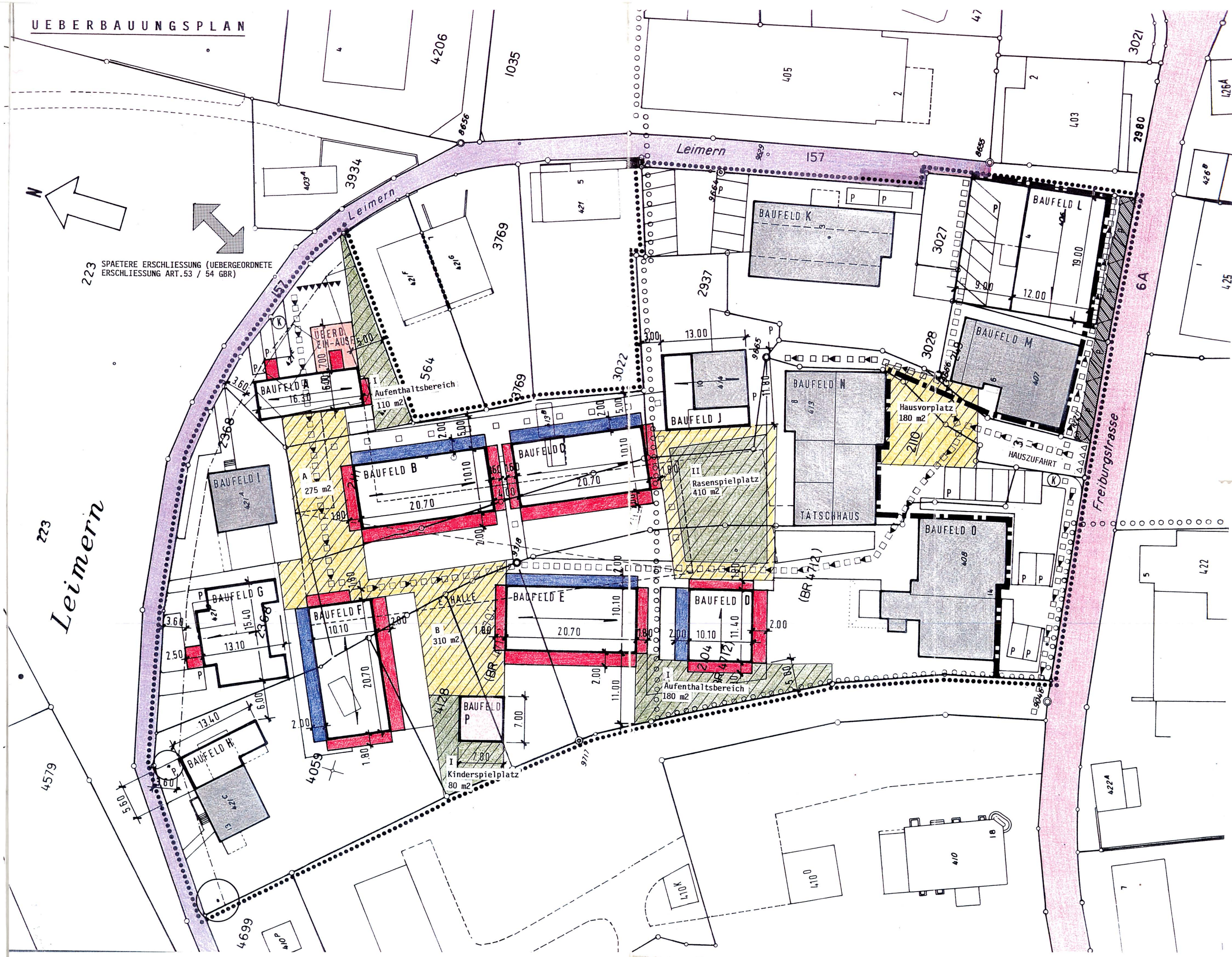
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 14.02.1995.....

der Gemeindeschreiber: *S. Müller*

GENEHMIGT DURCH DAS AGR (AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG) 02. Nov. 1995

UEBERBAUUNGSPLAN



LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
 - o o o WIRKUNGSBEREICH DES TEILGEBIETES KERNZONE
 - BAUFELDER FUER HAUPTBAUTEN (NR. A - O)
 - ANBAUBEREICHE FUER 1- BIS 2-GESCHOSSIGE BEWOHNTE ODER UNBEWOHNTE ANBAUTEN
 - ANBAUBEREICHE FUER 1-GESCHOSSIGE BEWOHNTE ODER UNBEWOHNTE ANBAUTEN
 - BAUFELD FUER DAS 1-GESCHOSSIGE GEMEINSCHAFTSGEBAEUDE
 - STRASSENABSTANDSBAULINIE
 - GESTALTUNGSBAULINIE
 - FIRSTRICHTUNG FUER NEUE HAUPTBAUTEN
 - BAUFELD FUER UNTERIRDISCHE AUTOEINSTELLHALLE
 - BEREICH FUER DIE UEBERDECKUNG DER EIN- UND AUSFAHRT ZU DER AUTOEINSTELLHALLE
 - HAUSZUFAHRT
 - BEREICHE ZU- UND WEGFAHRT
 - OBERIRDISCHE PARKPLATZ
 - PP nach TBA Kreis II
 - GEMEINSCHAFTLICHE OEFFENTLICHE FUSSWEGE (NOTZUFAHRT)
 - GEMEINSCHAFTLICHE PRIVATE FUSSWEGE
 - STANDORT KEHRICHT UND CONTAINER
 - GESCHUETZTE HOCHSTAMMBAEUME
 - BEST. BASISERSCHLIESSUNG STRASSEN (Staatsstrasse: Freiburgstrasse)
 - BEST. DETAILERSCHLIESSUNG STRASSEN
 - BEST. PARZELLIERUNG
 - BEST. GEBAEUDE (mit Haus- und Strassennummer)
 - PLAETZE A + B (AUFENTHALTSBEREICHE, SPIELPLAETZE)
 - GRUENBEREICHE I + II
- Grünbereich I Siedlungsinterner Aufenthaltsbereich bzw. bei Baufeld P Kinderspielplatz
Grünbereich II gemeinschaftlicher Rasenspielplatz

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

UBERBAUUNGSORDNUNG NR. 6 „LEIMERN II“

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 6 A „LEIMERN II“ MST. 1:500
UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 6 B „LEIMERN II“

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 6 B „LEIMERN II“

Architekturbüro Reust AG
Schulhausgässli 4

3098 K ö n i z

Tel. 031 971 52 84
Fax. 031 971 44 63

- c) Lage und Abmessung der Anbaubereiche für 1- geschossige, bewohnte oder unbewohnte Anbauten
- d) Lage und Abmessung für das 1-geschossige Gemeinschaftsgebäude
- e) die Strassenabstandsbaulinie
- f) die Gestaltungsbaulinie
- g) die Firstrichtung für neue Hauptbauten

- betreffend Erschliessung

- h) die Lage des Baufeldes für die unterirdische Autoeinstellhalle
- i) der Bereich für die Ueberdeckung der Ein- und Ausfahrt zu der Autoeinstellhalle
- k) die Bereiche der Zu- und Wegfahrt
- l) die Lage der internen Fahrbereiche
- m) die oberirdischen Parkplätze
- n) die Lage der gemeinschaftlichen, öffentlichen (Notzufahrt) und privaten Fusswege
- o) die Lage der Standplätze Kehrriht und Container

Betreffend der Erschliessung sind in der Bauausführung notwendige Anpassungen oder Verschiebungen zum Zwecke der optimalen Funktion der Erschliessungsanlagen gestattet.

- betreffend Aussenräume

- p) der Standort der 2 geschützten Hochstammbäume
- q) die Lage und Grösse der grösseren Spielflächen und der Aufenthaltsbereiche

Art. 7

Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, der Fassaden und der Aussenräume sowie für die Material- und Farbwahl.

- a) Standort, Stellung und Form der Gebäude
Die Baukörper sind auf die engere Nachbarschaft abzustimmen. Auf die Gruppenbildung der Gebäude ist besonders zu achten.
- b) Gestaltung der Gebäudehüllen
Die ortstypische Gestaltung, z.B. die differenzierte Gliederung von Sockel- und Obergeschossen, ist zu respektieren.
Die Dachneigung ist auf die Nachbargebäude abzustimmen.
- c) Material und Farbe
Es sind die traditionellen, für die Umgebung typischen Materialien zu verwenden.
Äussere Kunststoffverkleidungen sind nicht gestattet.

Art. 8

Etapplierung

- 1 Etappierung für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat abzusprechen².
- 2 Die Weiterführung der Ueberbauung und der Erschliessung sowie die Erweiterung der gemeinschaftlichen Bauten, Anlagen und Aussenräume zugunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein³.

² Art. 54 Abs. 4 lit a GBR, Art. 11, Abs. 2 BauV

³ Art. 11 Abs. 3 BauV

Art. 10**Baupolizeiliche Masse**

- 1 Für Neu- und Ersatzbauten beträgt die Geschosszahl 2. Der Dachausbau ist gestattet, die max. zulässige Kniewandhöhe beträgt 1.50 m.
- 2 Für Neu- und Ersatzbauten beträgt die Gebäudehöhe max. 7.00 m.
- 3 Für die bestehenden Gebäude gilt die Gebäudehöhe, Geschosszahl und Kniewandhöhe entsprechend der best. Volumetrie.
- 4 Für die Baufelder A bis O, inkl. deren Anbaubereiche (sofern im Ueberbauungsplan bezeichnet) gelten folgende max. bzw. min. Bruttogeschossflächen (BGF):

Baufeld A	max. BGF	220 m ²
	min.	140
Baufeld B	max. BGF	625
	min.	490
Baufeld C	max. BGF	625
	min.	490
Baufeld D	max. BGF	450
	min.	350
Baufeld E	max. BGF	625
	min.	490
Baufeld F	max. BGF	625
	min.	490
Baufeld G	max. BGF	430
	min.	335
Baufeld H	max. BGF	220
	min.	205
Baufeld I	max. BGF	250
	min.	195
Baufeld J	max. BGF	400
	min.	315

ANBAUTEN

Art. 12

Nutzungsart

- 1 In den Bereichen für 1-geschossige, bewohnte oder unbewohnte Anbauten dürfen Anbauten wie offene oder geschlossene Hauseingänge, Schöpfe, Kleintierställe, Unterstände usw. erstellt werden.
- 2 In den Bereichen für 1- bis 2-geschossige, bewohnte oder unbewohnte Anbauten sind zudem auch offene Bauteile wie Balkone, Pergolen, Gartenlauben usw. oder bewohnte Anbauten wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen oder verglaste (geschlossene) Veranden, Wohnungserweiterungen und Wintergärten⁶ zugelassen.

Nutzungsmass

- 3 Die aus Abs. 1 und 2 resultierende BGF ist dem jeweiligen Hauptbaufeld zuzurechnen⁷.

Art. 13

Baupolizeiliche Masse

- 1 Die Gebäudehöhe in den Bereichen für 1-bis 2-geschossige Anbauten richtet sich nach Art. 15 Abs. 1; in den Bereichen für 1-geschossige Anbauten beträgt sie max. 4.00m.
- 2 Die Länge der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als 60 % der dahinterliegenden Fassade des Hauptgebäudes betragen.

Art. 14

Anbaubereiche Grenzanbau

- 1 Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.
- 2 Der seitliche Grenzabstand beträgt für unbewohnte 1-geschossige Anbauten 1.00 m, für alle anderen Anbauten 1.50 m.
- 3 Zwischen Baufeld L und Baufeld M ist im Erdgeschoss ein Zusammenbau gestattet.

⁶ Art. 93 Abs. 2g BauV

⁷ Art. 10 Abs. 4 UeBV

Art. 17

Abstände Grenzanbau

- 1 Nebenbauten haben gegenüber Perzellengrenzen, Hauptgebäuden und Anbauten einen Abstand von mind. 2.00m einzuhalten.
- 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann.

Art. 18

Dachgestaltung Baufeld P

Es sind Pult-, Sattel- oder Walmdächer gestattet. Im übrigen gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss⁸.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Art. 19

Bereiche für Gemeinschaftsbauten und -Anlagen

- 1 Die Bereiche für Gemeinschaftsbauten und -Anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Sie beinhalten das Baufeld P für das 1-geschossige Gemeinschaftsgebäude, die Aufenthaltsbereiche, die grösseren Spielflächen und Kinderspielplätze.

1-geschossiges Gemeinschaftsgebäude

- 2 Das Baufeld für das 1-geschossige Gemeinschaftsgebäude kann Nutzungen aufnehmen wie:
Freizeit-, Bastel- und Spielräume, Kinderkrippe, Bibliothek usw.

Art. 20

Grünbereiche I und II

- 1 Die Grünbereiche I und II sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen.
- 2 Der Grünbereich I dient insbesondere als siedlungsinterner Aufenthaltsbereich bzw. Kinderspielplatz.
- 3 Im Grünbereich II ist ein Rasenspielplatz anzulegen.

⁸ Art. 15 UeBV

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 24

Baubewilligungsverfahren

- 1 Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.
- 2 Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige¹¹ beiziehen.

UMGEBUNG

Art. 25

Umgebungsgestaltungsplan

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen¹². Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mind. folgendes festzuhalten:

- a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe der Anordnung, Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung inkl. der Notzufahrten
- b) Angrenzende Grünbereiche
- c) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- d) Böschungen und Stützmauern
- e) Abgrenzungen und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inkl. Einfriedung von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- f) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstammbäume) und Hecken-Neuanpflanzungen.

¹¹ Art. 28 BewD (Sachverständige wie Verfasser der UeO, Ortsplaner, Denkmalpfleger etc.)

¹² Art. 14 Abs. 1d BewD

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 28

Antennen

Aussenantennen sind nicht gestattet. (TV-Kabelanschluss ist gewährleistet).

Zur Wahrung der Informationsfreiheit und für Funkantennen können die Behörden Ausnahmen erteilen.

Art. 29

Erschliessung

- 1 Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten (resp. Ein- und Ausfahrten auf die best. Basis- und Detailerschliessung Strassen) sowie die gemeinschaftlichen Fusswege und Plätze sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
- 2 Die Anschlüsse an Erschliessungsanlagen, die arealinterne Erschliessung und die Hauszugänge sind für Neu- und Ersatzbauten behinderten- und betag tengerecht zu gestalten.
- 3 Die Lage der übrigen Basis- und Detailerschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) werden im Erschliessungsrichtplan wegweisend geregelt.
- 4 Vor Baubeginn der ersten Etappe ist zwischen der Gemeinde Wahlern und den Grundeigentümern ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen.

Art. 30

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Ueberbauung vorzusehen.
- 2 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbarer Energie zur Heizung einer Wohnung kann von Abs. 1 abgewichen werden.
- 3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 20.09.-19.10.1993

Vorprüfung vom 20.10.1994

Publikation im Amtsblatt vom 19.11.1994

Publikation im Amtsanzeiger vom 17. + 24.11.1994

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung von 21.11.1994 bis 20.12.1994

Einspracheverhandlungen vom 25.01.1995

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT VON WAHLERN AM 11.02.1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 14.02.1995

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AGR (AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG) 02. Nov. 1995

