

Gemischte Gemeinde Wahlern

Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
mit Zonenplanänderung

- Bestehend aus
- Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III, Mst. 1:500 mit Zonenplanänderung
 - Überbauungsvorschriften Nr. 7, Leimern III
 - Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
 - Infrastruktur-Richtplan, Leimern III

Infrastruktur-Richtplan Leimern III

Genehmigungsvermerke:

Prüfung gemäss Art. 112, Abs. 1 BauV vom	<u>04.03.1998 / 27.05.1998</u>
Beschlossen durch den Gemeinderat von Wahlern am	<u>10.10.1998</u>
Namens des Gemeinderates Wahlern	
Der Präsident	Der Sekretär
<i>T. Krüner</i>	<i>P. Müller</i>
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Schwarzenburg, den <u>28. Okt. 1998</u>	Der Gemeindeschreiber <i>P. Müller</i>

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

4. Nov. 1998 *L. W.*

Erich Portner AG, Architekturbüro
Worbstrasse 182, 3073 Gümligen 3073
Tel. 031/ 951 47 67

LEGENDE

KANALISATION

— SCHMUTZWASSERLEITUNG GEMEINDE BESTEHEND
--- SAUBERWASSERLEITUNG GEMEINDE BESTEHEND
○ KONTROLLSCHACHT BESTEHEND

— SCHMUTZWASSERLEITUNG NEU
● KONTROLLSCHACHT NEU

WASSER

--- WASSERLEITUNG GEMEINDE BESTEHEND
--- WASSERLEITUNG GEMEINDE NEU
--- WASSERZULEITUNGEN NEU

● HYDRANT
○ SCHIEBER

ELEKTRO

--- STROMLEITUNGSNETZ BKW BESTEHEND
--- STROMZULEITUNGEN NEU
■ TRANSFORMERSTATION TS LEIMERN 26

■ VERTEILKABINE BESTEHEND

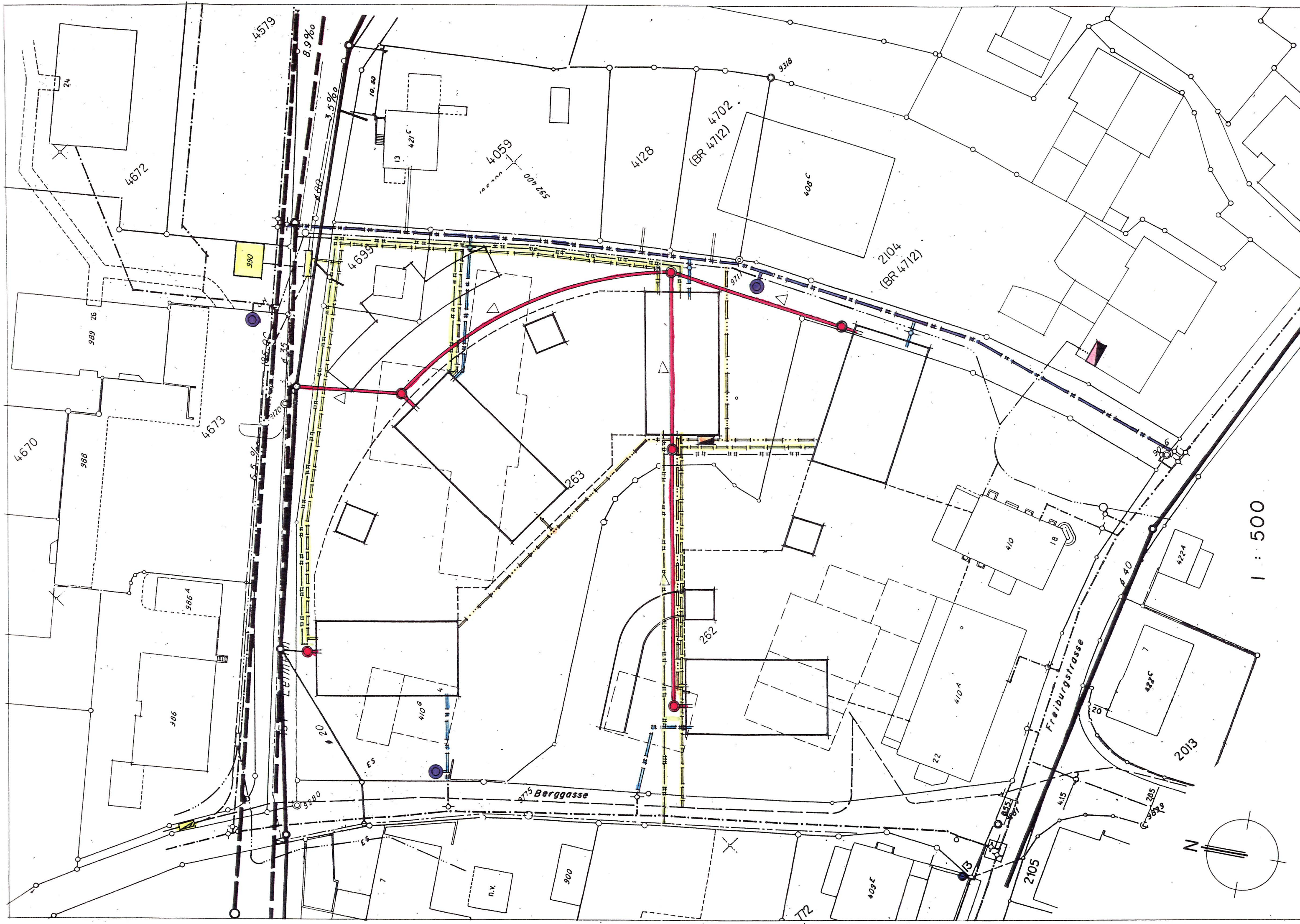
TV / RADIO

--- KABELNETZ MUSTER AG BESTEHEND
--- ZULEITUNGEN NEU
■ VERSTÄRKERBUFFET BESTEHEND

TELEFON

--- LEITUNGSNETZ SWISSCOM BESTEHEND
--- ZULEITUNGEN NEU

■ VERSTÄRKERBUFFET NEU



Gemischte Gemeinde

Wahlern

**Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
mit Zonenplanänderung**

Bestehend aus

- Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III, Mst. 1:500 mit Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften Nr. 7, Leimern III
- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
- Infrastruktur-Richtplan, Leimern III

Überbauungsvorschriften Nr. 7, Leimern III

I. Allgemeines

Wirkungsbereich

Art. 1 ¹Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III, mit einem gestrichenen Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2 ¹Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebau-reglementes und Zonenplanes der Gemeinde Wahlern. Dies insbesondere

- a) für das gesamte Gebiet der Überbauungsordnung die Vorschriften ZPP Nr. 7, Leimern III, und ergänzend:
- b) Parzelle 262 (inkl. Zugang Freiburgstr. Parz. 263) = WGD 3
Parzelle 263 (exkl. Zugang Freiburgstr.) = WG 3

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 3 ¹Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt

- d) Lage der Baufelder für Gemeinschaftsbauten und Anlagen
- e) Lage und Abmessung der Baufelder A bis E für Hauptbauten
- f) Lage der Anbaubereiche für ein- bis zweigeschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten
- h) Lage und Abmessung der Baufelder A', B', C' für Gewerbebauten. Im UG der Wohnbauten A, B, C
- g) Lage und Abmessung der Baufelder G, H, I und F für 1-Geschossige Gewerbebauten
- m) Lage der Baufelder für unterirdische Autoeinstellhallen und deren Zufahrtsrampen
- i) Lage des Baufeldes für Autounterstände
- k) Lage der Baufelder für Fahrradunterstände
- n) Die Firstrichtung
- o) Baulinien mit Anbaupflicht

Architektonische Gestaltung

Art. 4 ¹Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die Neubauten gemäss ihren Funktionen als qualitätsvolle, zeitgenössische Architektur in Erscheinung treten.

²Im Baubewilligungsverfahren ist das Farb- und Materialkonzept genehmigen zu lassen.

Etappierung

Art. 5 ¹Etappierung für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde abzusprechen.

²Die Weiterführung der Überbauung und der Erschliessung sowie die Erweiterung der gemeinschaftlichen Bauten, Anlage und Aussenräume zugunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

II. Hauptbauten**a) Baufelder, Baulinien,
Nutzungsart****Art. 6** ¹In den Baufeldern A, B und C bestehen Baulinien mit Anbaupflicht²Für die Nutzungsart gilt ergänzend das Gemeindebaureglement.³Die Zone entspricht einer gemischten Nutzung, wobei neben dem Wohnen, stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen, etc) zugelassen sind. Die Anteile für stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe betragen gemäss dem übergeordneten GBR

a) Parzelle Nr. 262: min. 40%

b) Parzelle Nr. 263: min. 20% (sowie mind. 20% Wohnnutzung)

**b) Baupolizeiliche Masse
Nutzungsmass****Art. 7** ¹Für Neubauten beträgt die Geschoszahl drei. Der Dachausbau ist gestattet.

	Wohnen		Gewerbe	
Baufeld A	max. BGF	1'000.00 m2		
	min. BGF	600.00 m2		
Baufeld B	max. BGF	1'200.00 m2		
	min. BGF	800.00 m2		
Baufeld C	max. BGF	1'000.00 m2		
	min. BGF	600.00 m2		
Baufeld D	max. BGF	1'047.00 m2		
	min. BGF	705.00 m2		
Baufeld E	max. BGF	1'047.00 m2		
	min. BGF	705.00 m2		
Best. Gebäude	max. BGF	170.00 m2	max. BGF	1'200.00 m2
	min. BGF	—	min. BGF	800.00 m2
Baufeld F			max. BGF	300.00 m2
			min. BGF	250.00 m2
Gewerbe				
Baufeld A', B', C'			max. BGF	400.00 m2
			min. BGF	—
Baufeld G, H, I			max. BGF	400.00 m2
			min. BGF	—

Nutzungsübertragung Art. 94 BauV gestattet.

c) Dachgestaltung**Art. 8** ¹Die Hauptgebäude müssen mit symmetrischen Dächern versehen werden. Die Bauten innerhalb eines Baufeldes sind unter einer durchgehenden First zu stellen.²Die Neigung der neuen, gleichgeneigten Hauptdachflächen muss im Minimum 25 Grad a. T. und darf im Maximum 45 Grad a. T. betragen.³Für die Dacheindeckung sind rötliche bis rehbraune Ziegel zu verwenden.

⁴Ausschnitte im traufseitigen Vordach bei Hauptbauten können total 60 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen.

⁵Glas-Firstoberlichter dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Dachgeschosses betragen und dürfen die Dachhaut nicht mehr als 20 cm überragen.

⁶Sonnenkollektoren haben sich in das Ortsbild einzupassen.

⁷Die Baufelder B` und C` (Anbauten) sind erdüberdeckt und eingeschossig auszuführen

III. Anbauten

a) Nutzungsart

Art. 9 ¹In den Bereichen für ein- bis zweigeschossige Anbauten dürfen Gartenlauben, Pergolen, überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, Wintergärten (im Sinne von Art. 93, Abs. 2, Bst. GBauV) und dgl. Erstellt werden. Bei der Baueingabe der Hauptgebäude sind die Anbauten soweit möglich als Richtprojekt darzustellen.

b) Anbaubereiche baupolizeiliche Masse, Dach- und Fassadengestaltung

Art. 10 ¹Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.

²Die Anbauten haben sich hinsichtlich ihrer Proportionen den Hauptgebäuden unterzuordnen und sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäuden zu integrieren.

³Für die Fassadengestaltung gilt Art. 4.

IV. Gemeinschaftsbauten und -anlagen

a) Felder für Gemeinschafts- bauten und -anlagen

Art. 11 ¹Die Felder für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Folgende Nutzungen sind denkbar: Gartengrill mit gedecktem Sitzplatz, Schuppen, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe, Fahrradunterstand usw.

²Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem eingeschossigen Gebäude oder in einer Gebäudegruppe mit Sattel-, Pult-, oder Zeltdach untergebracht werden. Die Grundfläche der Nebenbauten ist auf 50m² und die Gebäudehöhe auf 3m limitiert.

³Die definitive Lage, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4.

b) Parkierung

Art. 12 ¹Die gemäss Art. 49ff, BauV, vorgeschriebenen Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze in unterirdischen Einstellhallen oder in gedeckten Autounterständen anzulegen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch im Bereich der Zufahrtsstrasse zu erstellen.

c) Grünbereich

Art. 13 ¹Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzepts. Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielplätze, Gemüsegärten, usw.)

²Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 14 und 15 der Überbauungsvorschriften zu beachten sind.

d) Kinderspielplätze

Art. 14 ¹In den Grünbereichen müssen gemeinsame Kinderspielplätze für verschieden Altersstufen angelegt werden.

²Die definitive Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren geregelt.

e) Private Bereiche

Art. 15 ¹Die Felder für den Privaten Bereich sind Ausschliesslich für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt. Folgende Nebenbauten sind denkbar: Schuppen, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe usw.

²Die in Absatz 1 erwähnten Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 15m² und die Gebäudehöhe von 3m nicht überschreiten.

³Die definitive Lage und Gestaltung dieser Nebenbauten ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Für die architektonische gilt Art. 4

V. Umgebung

a) Umgebungsgestaltungsplan

Art. 16 ¹Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14, Abs. 1, Bst. D. BewD) einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Notzufahrt
- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandortes
- angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- die Überdeckung der Rampe zur Einstellhalle

VI. Erschliessung

a) Energie

Art. 17 ¹Die Erschliessung erfolgt von der Freiburgstrasse, Bergstrasse und Leimerngässli.

Art. 18 ¹Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist ein gemeinsames Heizwerk für die gesamte Überbauung vorzusehen. Pro Baufeld darf höchstens eine Heizung installiert werden. Ev. Anschluss an die Schnitzelheizung der Überbauung „Schufle“.

²Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten bzw. zu prüfen.

-
- b) Zivilschutzräume* **Art. 19** ¹Die notwendigen Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit zusammengelegt werden.
- c) Baubewilligungsverfahren* **Art. 20** ¹Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 29, BewD, beiziehen (Ortsplaner, Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Kantonale Denkmalpflege).
- d) Vereinbarungen* **Art. 21** ¹Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).
- ²Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO ist ein Erschliessungsvertrag (Ettappierung, Bauträgerschaft, Kostenverteiler und Unterhalt der Erschliessungsanlagen) gemäss BauG abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Erteilung einer Baubewilligung gegenseitig zu unterzeichnen.
- e) Inkrafttreten* **Art. 22** ¹Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 04. 03. 1998 / 27. 05. 1998

Publikation im Amtsblatt vom 05. 08. 1998

Publikation im Amtsanzeiger vom 30. 07. + 06. 08. 1998

Oeffentliche Auflage von 06. 08. 1998 bis 07. 09. 1998

Einspracheverhandlung vom ---

Rechtsverwahrungen ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat von Wahlen am 10. 10. 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

F. Kreuler

P. P. P.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 28. Okt. 1998

Der Gemeindeschreiber

P. P. P.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

4. Nov. 1998

L. W.

Gemischte Gemeinde

Wahlern

Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III mit Zonenplanänderung

Bestehend aus:

- Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III, Mst. 1 : 500 mit Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften Nr. 7, Leimern III
- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
- Infrastruktur - Richtplan, Leimern III

Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III

Mst. 1 : 500

Geringfügige Änderung vom **28. Juni 1999**
(Art. 122 Bau V)

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Ersatz der beiden Baufelder G und H (Gewerbe) durch Baufelder für private Einstellgaragen

Gümligen, 9. Mai 1998 Po/sb
Rev. April 1999

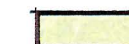
Erich Portner AG, Architekturbüro
Worbstrasse 182, 3073 Gümligen 3073
Tel. 031 951 47 67

LEGENDE

VERBINDLICH:

----- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

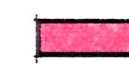
 GEMEINSCHAFTLICHER ÖFFENTLICHER BEREICH

 GEMEINSCHAFTLICHER HALBÖFFENTLICHER BEREICH, GRÜNBEREICH

 PRIVATER BEREICH

 BAUFELDER FÜR GEMEINSHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

 BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN

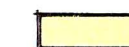
 ANBAUBEREICHE FÜR EIN- BIS ZWEIFGESCHOSSIGE
BEWOHNTE ODER UNBEWOHNTE ANBAUTEN

 BAUFELDER FÜR GEWERBE EINGESCHOSSIG

 BAUFELDER FÜR GEWERBE IM SOCKELGESCHOSS DER HAUPTBAUTEN
(VGL. ANSICHT NORDOST PARZELLE 263, ERLÄUTERUNGSBERICHT)

 BAUFELD FÜR AUTOUNTERSTÄNDE

 BAUFELDER FÜR FAHRRADUNTERSTÄNDE

 BESTEHENDE GEBÄUDE, WOHN- UND GEWERBENUTZUNG

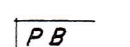
 NOTZUFABRT UND HAUSZUGANSWEGE

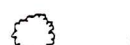
 BAUFELDER FÜR UNTERIRDISCHE AUTOEINSTELLHALLEN

 FIRSTRICHTUNG

 BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT

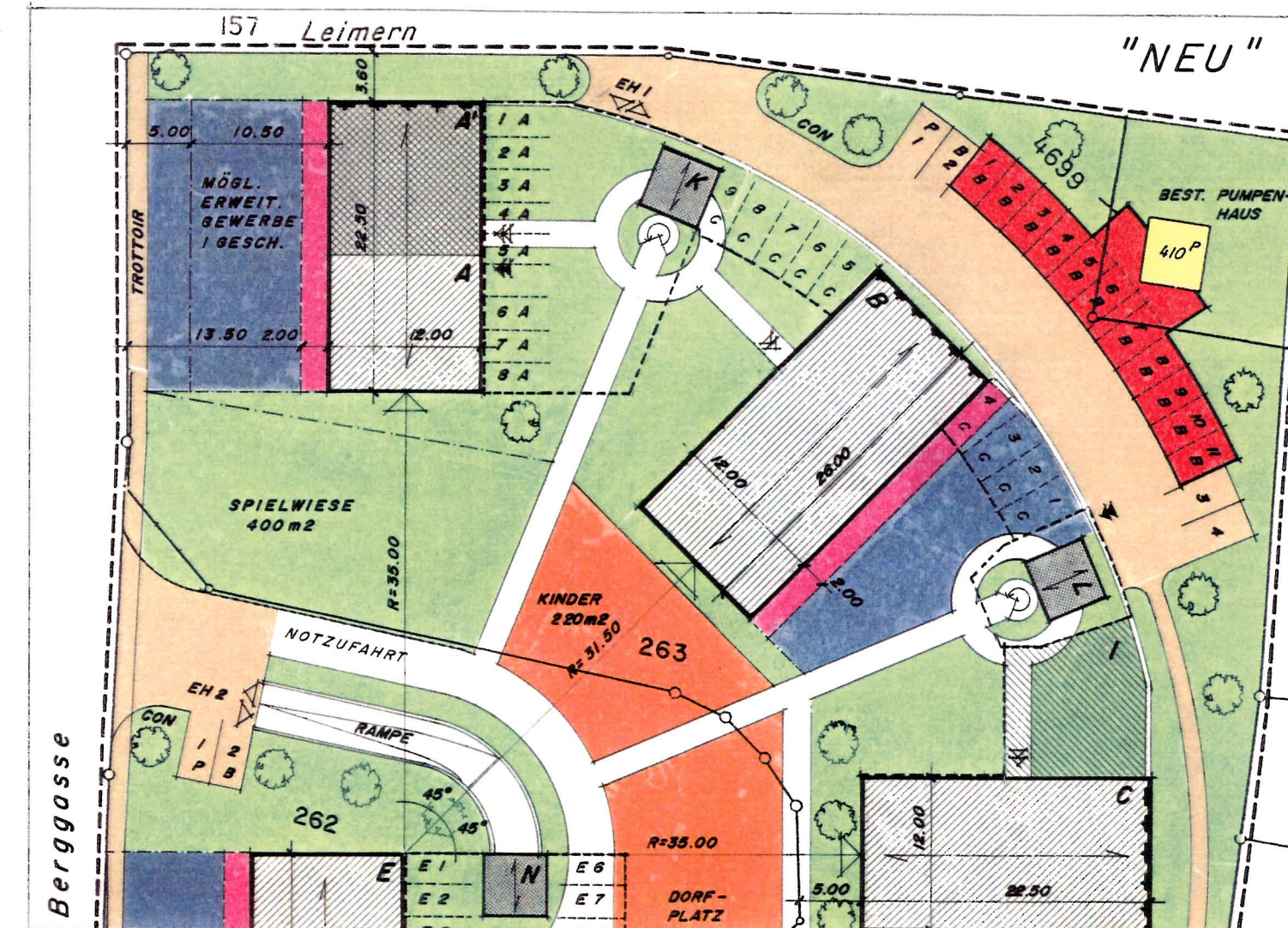
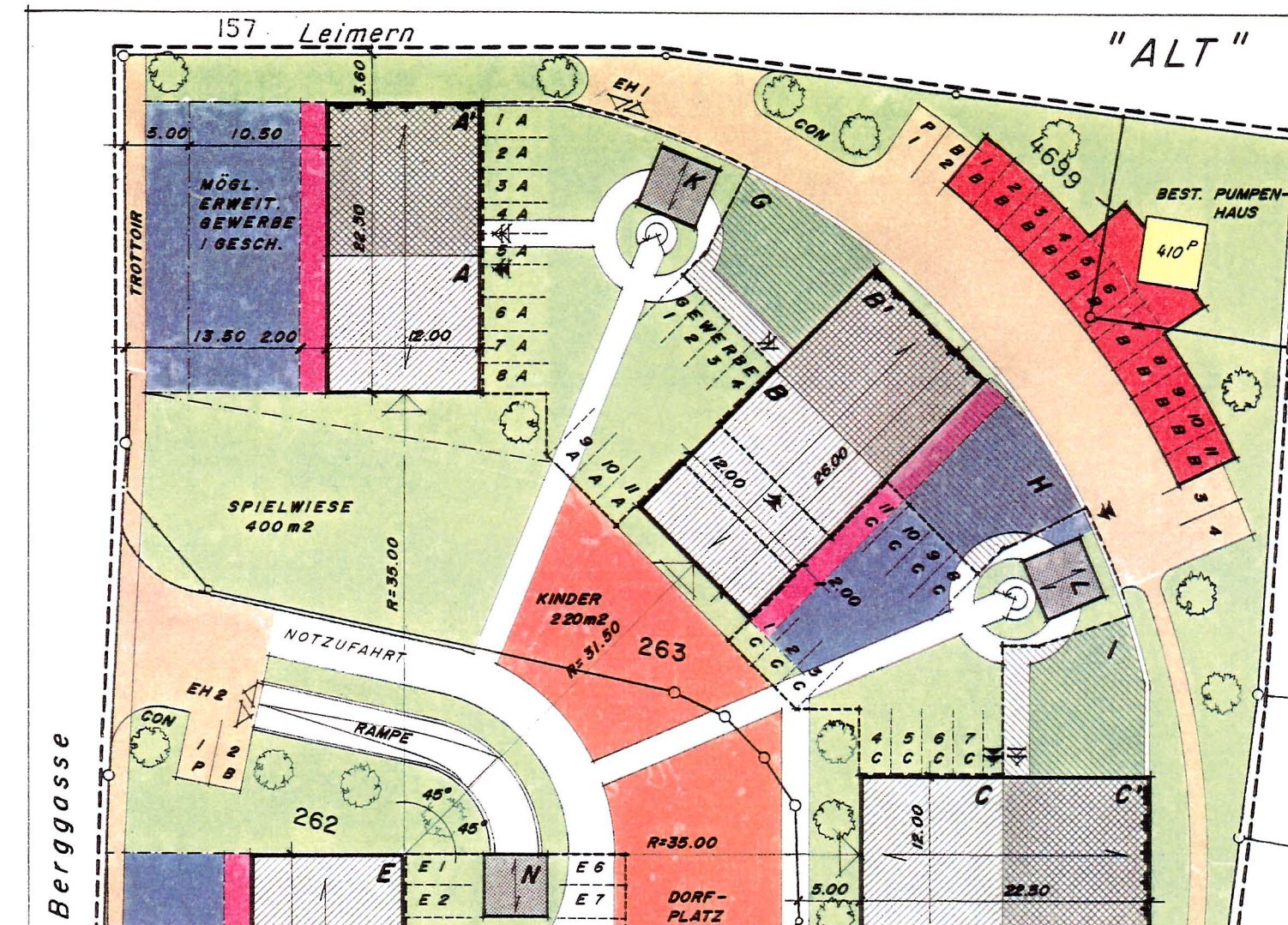
RICHTUNGSWEISEN D:

 ZUGÄNGE UNTERGESCHOSS  PARKPLÄTZE BESUCHER

 ZUGÄNGE ERDGESCHOSS  HOCHSTAMMBÄUME

CON STANDORT KEHRICHT UND CONTAINER

 AUFGÄNGE AUTOEINSTELLHALLE



Genehmigungsvermerke:

Zustimmung der Grundeigentümer:

Für das Grundstück Parz. Nr. 263:

Datum: **7.6.99**

Unterschrift:

Beschlossen durch den Gemeinderat:

28. Juni 1999

Namens des Gemeinderates Wahlern
Der Präsident: Der Sekretär:


P. Kreuter


A. Pulfer

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

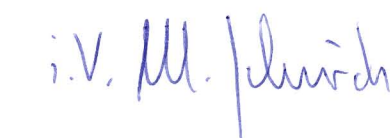
Schwarzenburg, **28. Juni 1999**

Der Gemeindeschreiber


A. Pulfer

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

16. JULI 1999



GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

ÄNDERUNG DER
ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 7,
LEIMERN III

BESTEHEND AUS :
-ÄNDERUNG VOM ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 7, LEIMERN III, MST. 1 : 500
-ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 7, LEIMERN III
-ÄNDERUNG VOM ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 7, LEIMERN III
-ÄNDERUNG VOM INFRASTRUKTUR-RICHTPLAN, LEIMERN III

ÄNDERUNG VOM ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 7,
LEIMERN III MST. 1 : 500

MURTEN,09.01.03
FW FINANZ AG
C/O NERINVEST AG
FREIBURGSTRASSE 25
3280 MURTEN
TEL. 026 / 670 04 05

LEGENDE

VERBINDLICH

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- GEMEINSCHAFTLICHER ÖFFENTLICHER BEREICH
- GEMEINSCHAFTLICHER HALBÖFFENTLICHER BEREICH
- PRIVATER BEREICH
- BAUFELDER FÜR GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN
- BAUFELDER FÜR 3-GESCHOSSIGE HAUPTBAUTEN
- ANBAUBEREICHE FÜR ZWEIFGESCHOSSIGE BEWOHNTE ODER UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN
- ANBAUBEREICHE FÜR EINGESCHOSSIGE UNBEWOHNTE NEBENBAUTEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE, WOHN- UND GEWERBENUTZUNG
- BAUFELDER FÜR UNTERIRDISCHE AUTOEINSTELLHALLEN
- HECKE (IMMER GRÜN)

RICHTUNGSWEISEND

- AUFGÄNGE AUTOEINSTELLHALLE
- PB PARKPLÄTZE BESUCHER
- CON STANDORT KEHRICHT UND CONTAINER
- FIRSTRICHTUNG
- EV. TROTTOIR (BERGGASSE)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 4.8.2.2004
Publikation im Amtsanzeiger vom 29.1. und 5.2.2004
Öffentliche Auflage vom 29.1.2004 bis 1.3.2004
Einsprachenverhandlungen vom
Rechtsverwarungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat von Wahlern am 8.3.2004

Names des Gemeinderates
Der Präsident Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Schwarzenburg, den 24.3.2004

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das AGR
(Amt für Gemeinden und Raumordnung) 30. März 2004

**Änderung der Überbauungsordnung
Nr. 7, Leimern III
mit Zonenplanänderung**

Bestehend aus:

- Änderung vom Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III Mst. 1 : 500 mit Zonenplanänderung
- Änderung der Überbauungsvorschriften Nr. 7, Leimern III
- Änderung vom Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 7, Leimern III
- Änderung vom Infrastruktur – Richtplan, Leimern III

**Änderung der Überbauungsvorschriften
Nr. 7, Leimern III**

Erich Portner AG
Architekturbüro
Worbstrasse 182
3073 Gümligen

Gümligen, revidiert 08.01.2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalte des Überbauungsplanes
- Art. 4 Architektonische Gestaltung
- Art. 5 Etappierung

II. HAUPTBAUTEN

- Art. 6 Baufelder, Baulinien, Nutzungsart
- Art. 7 Baupolizeiliche Masse, Nutzungsmass
- Art. 8 Dachgestaltung

III. ANBAUTEN

- Art. 9 Nutzungsart
- Art. 10 Anbaubereiche, baupolizeiliche Masse, Dach- und Fassadengestaltung

IV. GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

- Art. 11 Felder für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- Art. 12 Parkierung
- Art. 13 Grünbereich
- Art. 14 Spielplätze
- Art. 15 Private Bereiche

V. UMGEBUNG

- Art. 16 Umgebungsgestaltungsplan

VI. ERSCHLIESSUNG

- Art. 17 Erschliessung
- Art. 18 Energie

VII. WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 19 Zivilschutzräume
- Art. 20 Baubewilligungsverfahren
- Art. 21 Vereinbarungen
- Art. 22 Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 7, Leimern III, mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes und des Zonenplanes der Gemeinde Wahlern.
Dies insbesondere:

- 1a) für das gesamte Gebiet der Überbauungsordnung die Vorschriften ZPP Nr.7, Leimern III, und ergänzend:
- 1b) Baufelder A, B, C, C1 + E, Wohnzone W3 laut Art. 42 GBR
- 1c) Bestehende Gebäude (F1, F2, F3) und Baufeld D in Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungszone WGD 3 Art. 44 GBR. Lärmvorschriften sind strikte einzuhalten.

Art. 3

Inhalte des
Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan wird folgendes geregelt:

¹ Verbindlich

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Gemeinschaftlicher öffentlicher Bereich
- c) Gemeinschaftlicher halböffentlicher Bereich
- d) Privater Bereich
- e) Baufelder für Gemeinschaftsbauten- und Anlagen
- f) Baufelder für 3-geschossige Hauptbauten
- g) Anbaubereiche für 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Nebenbauten
- h) Anbaubereiche für eingeschossige unbewohnte Nebenbauten
- i) Bestehende Gebäude, Wohn- und Gewerbenutzung
- j) Baufelder für unterirdische Autoeinstellhallen
- k) Hecke (immer grün)

² Richtungsweisend

- a) Aufgänge Autoeinstellhalle
 - b) Besucherparkplätze
 - c) Standort Kehrort und Container
 - e) Firstrichtung
 - f) Ev. Trottoir (Berggasse)
-

Art. 4

Architektonische
Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die Neubauten gemäss ihrer Funktion als qualitätsvolle, zeitgemässe Architektur in Erscheinung treten.

² Im Baubewilligungsverfahren ist das Farb- und Materialkonzept genehmigen zu lassen.

Art. 5

Etappierung

¹ Etappierung für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde abzusprechen.

² Die Weiterführung der Überbauung und der Erschliessung, sowie die Erweiterung der gemeinschaftlichen Bauten, Anlagen und Aussenräume zugunsten des Restgebietes müssen, gewährleistet sein.

II. HAUPTBAUTEN**Art. 6**

Baufelder, Baulinien
Nutzungsart

¹ Für die Nutzungsart gilt ergänzend das Gemeindebaureglement.

² Baufelder A, B, C, C1, + E Wohnzone W3 laut Art. 42 GBR.

³ Bestehende Gebäude (F1, F2, F3) und Baufeld D in Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungszone WGD 3 Art. 44 GBR.

⁴ Die Lärmgrenzwerte sind strikte einzuhalten.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse,
Nutzungsmass

¹ Für Neubauten beträgt die Geschosszahl drei.

Wohnen		Gewerbe	Bestehend
Baufeld A			
max. BGF	1000 m ²		
min. BGF	600 m ²		
Baufeld B			
max. BGF	1200 m ²		
min. BGF	800 m ²		BGF 725 m ²
Baufeld C			
max. BGF	1000 m ²		
min. BGF	600 m ²		BGF 528 m ²

Baufeld D
max. BGF 1047 m²
min. BGF 705 m²

Baufeld E
max. BGF 1047 m²
min. BGF 705 m²

Best. Gebäude
max. BGF 500 m² max. BGF 1300 m²
min. GBF 0 m² min. BGF 800 m²

Baufeld C1 BGF 100 m²

Nutzungsübertragung Art. 94 BauV gestattet.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude der Neubauten müssen mit symmetrischen Dächern versehen werden. Die Bauten innerhalb eines Baufeldes sind unter eine durchgehende First zu stellen. Veränderungen an bestehenden Bauten sind wenn möglich den Neubauten anzupassen.

² Die Neigung der neuen, gleichgeneigten Hauptdachflächen muss im Minimum 25° a.T. und darf im Maximum 45° a.T. betragen.

³ Für die Dacheindeckung sind rötliche bis rehbraune Ziegel zu verwenden.

⁴ Ausschnitte im traufseitigen Vordach bei Hauptbauten können total 60% der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen.

⁵ Glas-Firstoberlichter dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Dachgeschosses betragen und dürfen die Dachhaut nicht mehr als 20cm überragen.

⁶ Sonnenkollektoren haben sich in das Ortsbild einzupassen.

⁷ Das Baufeld C1 (Anbauten) ist erdüberdeckt und eingeschossig ausgeführt.

III. ANBAUTEN

Art. 9

Nutzungsart

¹ In den Bereichen für ein- bis zweigeschossige Anbauten dürfen Gartenlauben, Pergolen, überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, verglaste Veranden, Wintergärten (im Sinne von Art. 93, Abs. 2, Bst. GbauV) und dgl. erstellt werden. Bei der Baueingabe der Hauptgebäude sind die Anbauten soweit möglich als Richtprojekt darzustellen.

Art. 10

Anbaubereiche,
baupolizeiliche Masse,
Dach- und Fassaden-
gestaltung

¹ Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.

² Die Anbauten haben sich hinsichtlich ihrer Proportionen den Hauptgebäuden unterzuordnen und sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

³ Für die Fassadengestaltung gilt Art. 4.

IV. GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN**Art. 11**

Felder für Gemeinschafts-
bauten und -anlagen

¹ Die Spielwiese von ca. 400 m² zwischen Baufeld A + E, sowie der Spielplatz zwischen Baufeld B + E sind für alle Wohnbauten zugänglich.

² Die Freifläche von ca. 105m² zwischen Baufeld C + E ist für Gemeinschaftsbauten der Baufelder A – D reserviert.

³ Die definitive Lage, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und –anlagen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4.

Art. 12

Parkierung

¹ Die gemäss Art. 49ff, BauV, vorgeschriebenen Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze in unterirdischen Einstellhallen oder in gedeckten Autounterständen anzulegen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch im Bereich der Zufahrtsstrasse anzulegen.

² Bezüglich der erforderlichen Abstellplätze ist Art.49 BauV. massgebend. Falls diese Bestimmungen verschärft werden ist die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer erforderlich.

Art. 13

Grünbereich

¹ Die Grünbereiche sind integrierte Bestandteile des Siedlungskonzepts. Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spielwiese, usw.)

² Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 14 und 15 der Überbauungsvorschriften zu beachten sind.

Art. 14

Spielplätze

¹ Im Umgebungsplan sind Spielwiese, Spielplatz und Freifläche mit ihrer Grösse definiert. Spielplatz 180m², sowie Spielwiese 400m² sind für alle Altersklassen entsprechend auszustatten.

Art. 15

Private Bereiche

¹ Die Felder für den privaten Bereich sind ausschliesslich für die Bewohner der entsprechenden Hauptgebäude bestimmt. Folgende Nebenbauten sind denkbar: Schuppen, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierstallungen etc.

² Die im Absatz 1 erwähnten Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 15m² und die Gebäudehöhe von 3m nicht überschreiten.

³ Die definitive Lage und Gestaltung dieser Neubauten ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Für die architektonische Gestaltung gilt Art. 4.

V. UMGEBUNG**Art. 16**

Umgebungsgestaltungsplan

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14, Abs. 1 Bst. D. BewD) einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes zu regeln:

- Notzufahrt
- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandes
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Die Überdeckung der Rampe zur Einstellhalle

VI. ERSCHLIESSUNG**Art. 17**

Erschliessung

¹ Die Erschliessung erfolgt von der Freiburgstrasse, Bergstrasse und Leimerngässli.

² Der Fussweg Bergstrasse – Freiburgstrasse ist als Notzufahrt auszubilden: 1.50m Verbundsteine, 1.00m Rasengittersteine.

Art. 18
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 Überbauung vorzusehen. Pro Baufeld darf höchstens eine Heizung installiert werden. Ev. Anschluss an die Schnitzelheizung der Überbauung „Schufle“.

² Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten, bzw. zu prüfen.

VII. WEITERE BESTIMMUNGEN**Art. 19**
Zivilschutzräume

¹ Die notwendigen Schutzraumbauten sollen nach Möglichkeit zusammengelegt werden.

Art. 20
Baubewilligungsverfahren

¹ Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 29, BewD, beiziehen (Ortsplaner, Kantonale Kommissionen zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Kantonale Denkmalpflege).

Art. 21
Vereinbarungen

¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.)

² Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträgerschaft, Kostenverteiler und Unterhalt der Erschliessungsanlagen) gemäss BauG abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor der Erteilung einer Baubewilligung gegenseitig zu unterzeichnen.

Art. 22
Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom: 4.8.2.2004
Publikation im Amtsanzeiger vom: 29.1.2004 und 5.2.2004
Öffentliche Auflage vom: 29.1.2004 bis 1.3.2004

Erledigte Einsprachen: ----
Unerledigte Einsprachen: ----
Rechtsverwahrung: ----
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8.3.2004

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: 

Die Sekretärin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wahlern, den 24.3.2004

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 30. März 2004

