

GEMEINDE WAHLERN

Bauverwaltung
Wahlern

E - 1. JULI 2005

UEBERBAUUNGSORDNUNG 09/04, FREIBURGSTRASSE, SCHWARZENBURG;
BEINHALTEND:

- UEBERBAUUNGSPLAN NO. 09/04/01
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 09/04/02
- STRASSENPLAN FREIBURGSTRASSE - MILCHGAESSLI NO. 09/04/03

UEBERBAUUNGSPLAN

NO. 09/04/01

Mit Anpassungen Baufeld 3 und Anschluss
Parzelle 1019 an die Einstellhalle

MST : 1:500

DATUM : 08.07.2004 / REV.:31.05.05 **patrickpartner** 4536 Attiswil

SDP

STEFFEN, DUBACH + PARTNER
ARCHITEKTEN AG
KIRCHBERGSTRASSE 189
3401 BURGDORF
TELEFON 034 426 16 16
FAX 034 426 16 26
E-MAIL SDP@SDP-CH
WWW.SDP-ARCHITEKTEN.CH

OBJEKT-/PLAN NR. : 2611.00 - 103 INDEX : 013 INDEX DATUM : 20.01.2005

ALLPLAN NR. : 107 GEZ : TBA ERSTELLUNGS DATUM : 02.04.2004 GR : 30/116

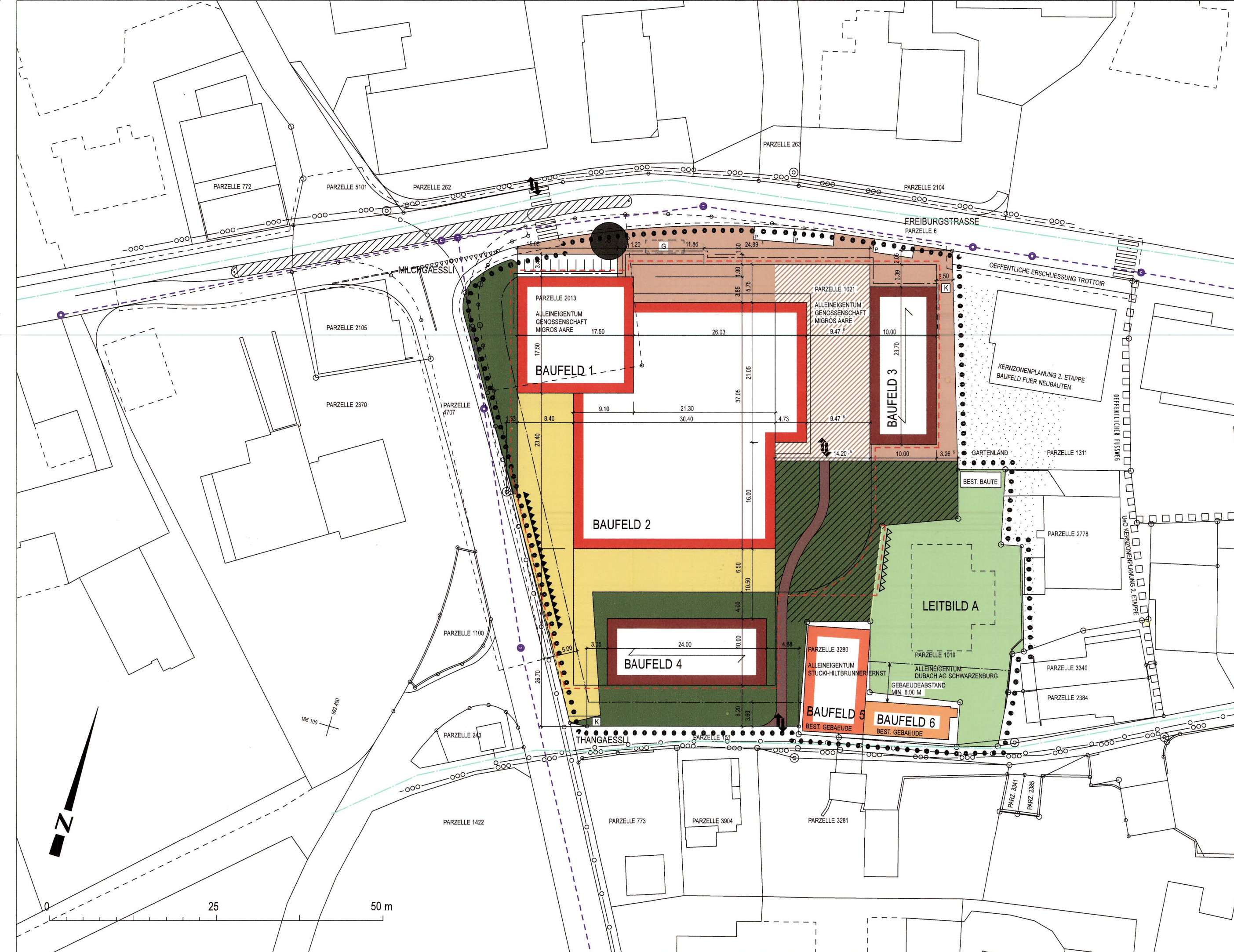
LEGENDE

FESTLEGUNG HINWEISEND

	PERIMETER WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSPLAN
	PERIMETER WIRKUNGSBEREICH STRASSENPLAN FREIBURGSTRASSE-MILCHGAESSLI
	BAUFELD NO. 1 : ANLIEFERUNG UND INFRASTRUKTUR EINRICHTUNGEN ZU DEN VERKAUFS- FLÄCHEN
	BAUFELD NO. 2 : VERKAUFSNUTZUNGEN
	UNTERIRDISCHES : EINSTELLHALLE, RAMPEN, AUSSEN- BAUFELD TREPPEN, BAULICHER ANSCHLUSS PARZELLE 1019
	BAUFELD NO. 3 : DIENSTLEISTUNG, GEWERBE MIT FIRSTRICHTUNG WOHNEN
	BAUFELD NO. 4 : DIENSTLEISTUNG, GEWERBE, MIT FIRSTRICHTUNG WOHNEN
	BAUFELD NO. 5 : DIENSTLEISTUNG, GEWERBE, WOHNEN
	BAUFELD NO. 6 : DIENSTLEISTUNG, GEWERBE, ERHALTENSWERTES WOHNEN
	GEBAEUDE : DIENSTLEISTUNG, GEWERBE, BAUFELD LEITBILD A : WOHNEN
	LAGE UND ABMESSUNG DER GESTALTUNGSBAULINIEN
	LAGE UND ABMESSUNG DER STRASSENABSTANDSLINIEN
	EINFABRTSBEREICH - DETAILERSCHLIESSUNG, ANLIEFERUNG BEREICH FUER ANLIEFERUNG UND EINSTELLHALLEIN- UND AUSFAHRT
	FUSSGAENGERBEREICHE
	FUSSWEG - FUSSGAENGERBEREICH - THANGAESSLI OEFFENTLICH (SCHULWEG GEBIET VOREMBERG BIS SCHULHAUS SCHLOSSGASSE)
	PLATZ

FESTLEGUNG HINWEISEND

	OEFFENTLICHE AUTOABSTELLPLAETZE
	FAHRRAD- UND MOFA- ABSTELLPLAETZE
	BEGRUENTE FLAECHE (AUFENTHALTSBEREICH UND KINDERSPIELFLAECHE)
	NEUANZUPFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER HOCHSTAMMBAUM 'FREIBURGSTRASSE'
	KEHRRICHTSAMMELSTELLE
	GLASSAMMELSTELLE OEFFENTLICH
	KANALISATION BASISERSCHLIESSUNG
	KANALISATION HAUSANSCHLUESSE, DETAILERSCHLIESSUNG
	LOESCH- UND TRINKWASSER BASISERSCHLIESSUNG, HYDRANTE
	LOESCH- UND TRINKWASSER HAUSANSCHLUESSE, DETAILERSCHLIESSUNG
	STROMVERSORGUNG MIT HAUSANSCHLUESSEN
	ELEKTRONISCHE INSTALLATIONEN (TT, TV, U.A.M) MIT HAUSANSCHLUESSEN
	UNTERIRDISCHER ANSCHLUSS PARZELLE 1019 AN DIE EINSTELLHALLE



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	10.11.2004 +13.01.2005
Publication Amtsblatt Nr. 4	26.01.2005
Publication Amtsanzeiger Nr. 4 + 5	27.01.2005 + 03.02.2005
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	27.01.2005 bis 28.02.2005
Einspracheverhandlungen am:	18.04.2005 und 20.04.2005
Erfledigte Einsprachen	4
Un erledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Wahlern am:	
Namens der Gemeinde:	
Der Präsident	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Schwarzenburg	- 5. AUG. 2005
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)	
23 JAN. 2006	

Legende

- Plästerung (ohne vert. Versatz)
- Inselschutzpfosten
- Perimetergrenze Strassenplan
- Strassenprojekt neu

Index	Erstellt	Kontrolliert	Planänderung
A	1.7.04 / Sto	1.7.04 / Ga	
B	/	/	
C	/	/	
D	/	/	
E	/	/	
F	/	/	

Plan Nr. 89.1079 -00.05A
Erstellt Sto / 1.7.2004
Kontrolliert Ga
Format 45/84

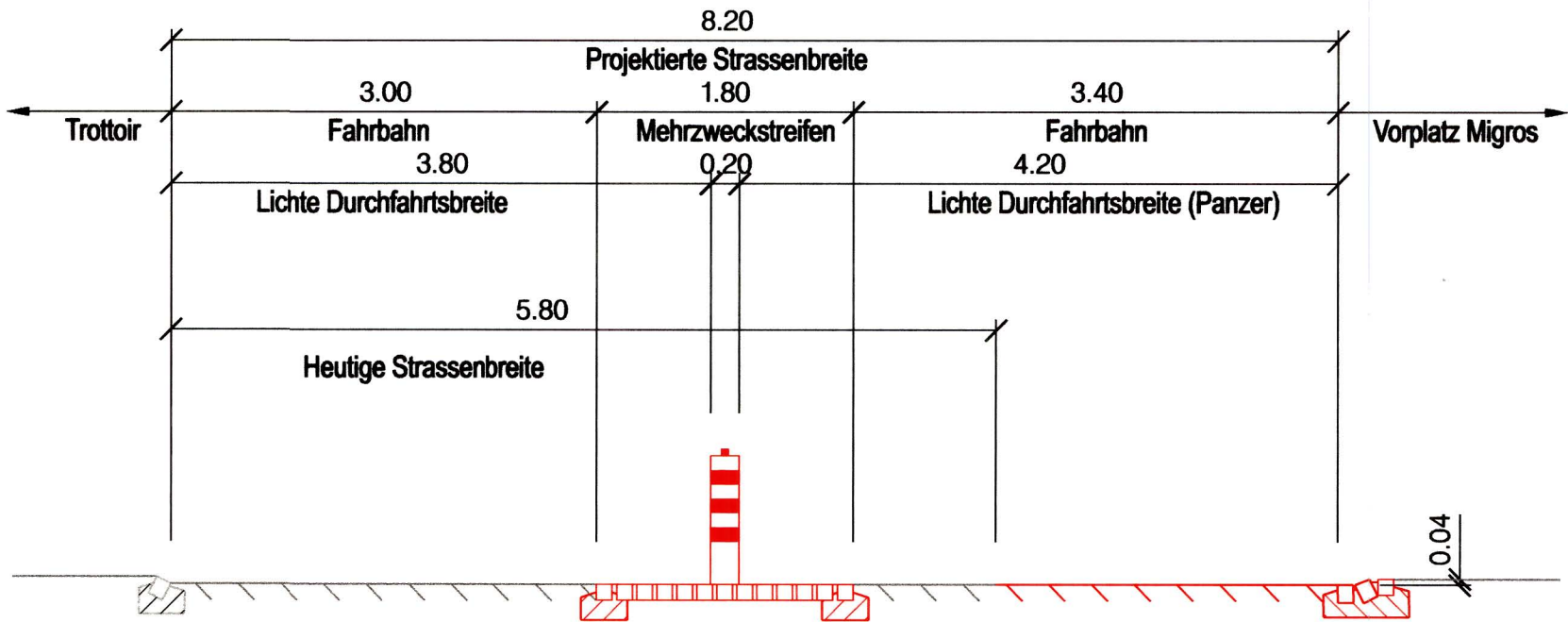


Gemeinde Wahlern / Dorf Schwarzenburg
Kanton Bern

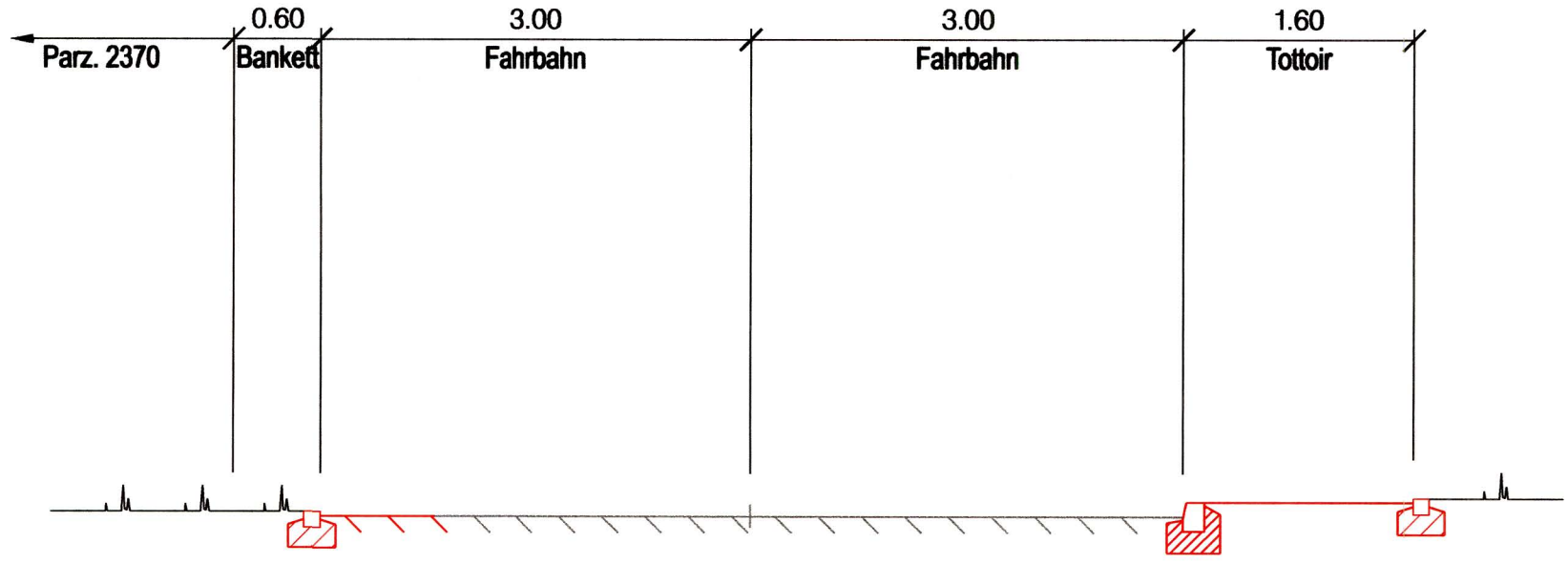
Beilage 1

Strassenplan "Freiburgstrasse - Milchgässli" Nr. 09/04/03
Situationsplan 1:200

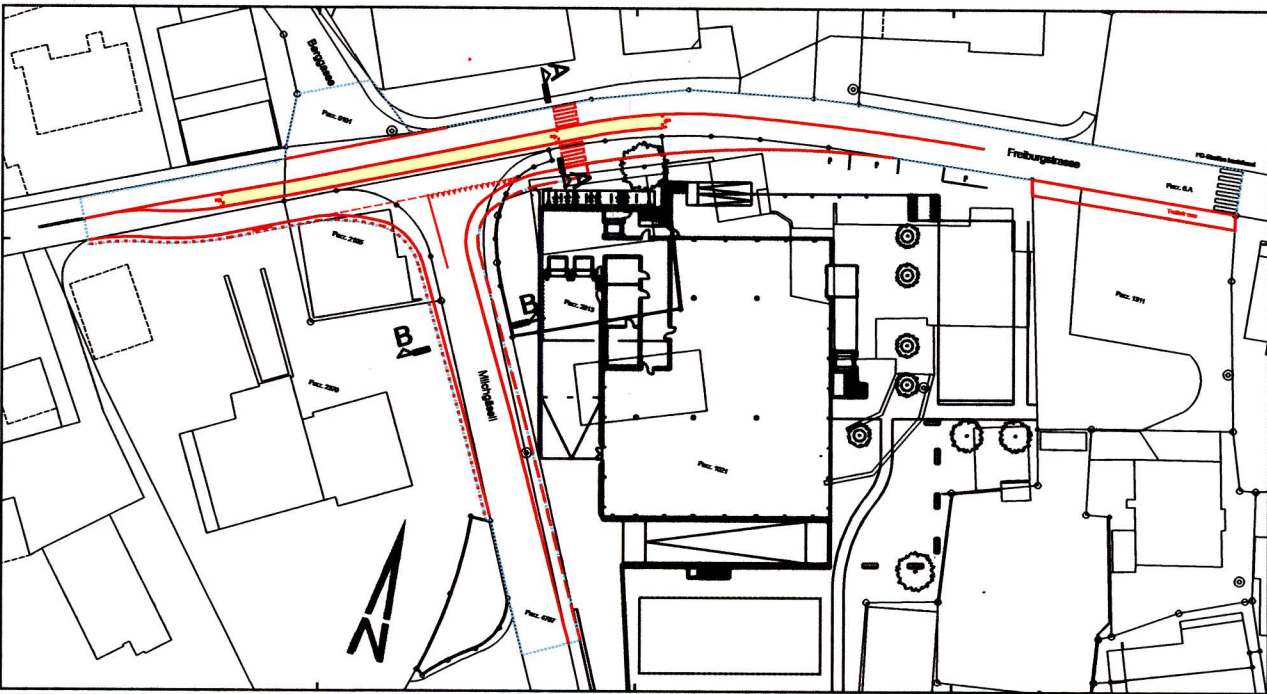
Querprofil Freiburgstrasse (Höhe FG-Streifen) A-A 1:50



Querprofil Milchgässli B-B 1:50



Situation 1:1000



Index	Erstellt	Kontrolliert	Planänderung
A	/	/	
B	/	/	
C	/	/	
D	/	/	
E	/	/	
F	/	/	

Plan Nr. 89.1079 - 00.09
Erstellt Sto / 1.7.2004
Kontrolliert Ga
Format 45/84



Gemeinde Wahlen / Dorf Schwarzenburg
Kanton Bern

Beilage 2

Strassenplan Freiburgstrasse - Milchgässli Nr. 09/04/ 03
Querprofile 1:50

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom:	10.11.2004 + 13.01.2005
Publikation Amtsblatt Nr. 4	vom:	26.01.2005
Publikation Amtsanzeiger Nr. 4 + 5	vom:	27.01.2005 + 03.02.2005
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom:	27.01.2005 bis 28.02.2005

Einspracheverhandlungen am: 18.04.2005 und 20.04.2005
Erledigte Einsprachen 4
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat der
Gemeinde Wahlern am:

- 4. JULI 2005

Namens der Gemeinde:
Der Präsident

Die Sekretärin

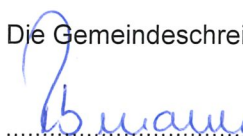

.....


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Schwarzenburg, - 5. AUG. 2005
.....


.....

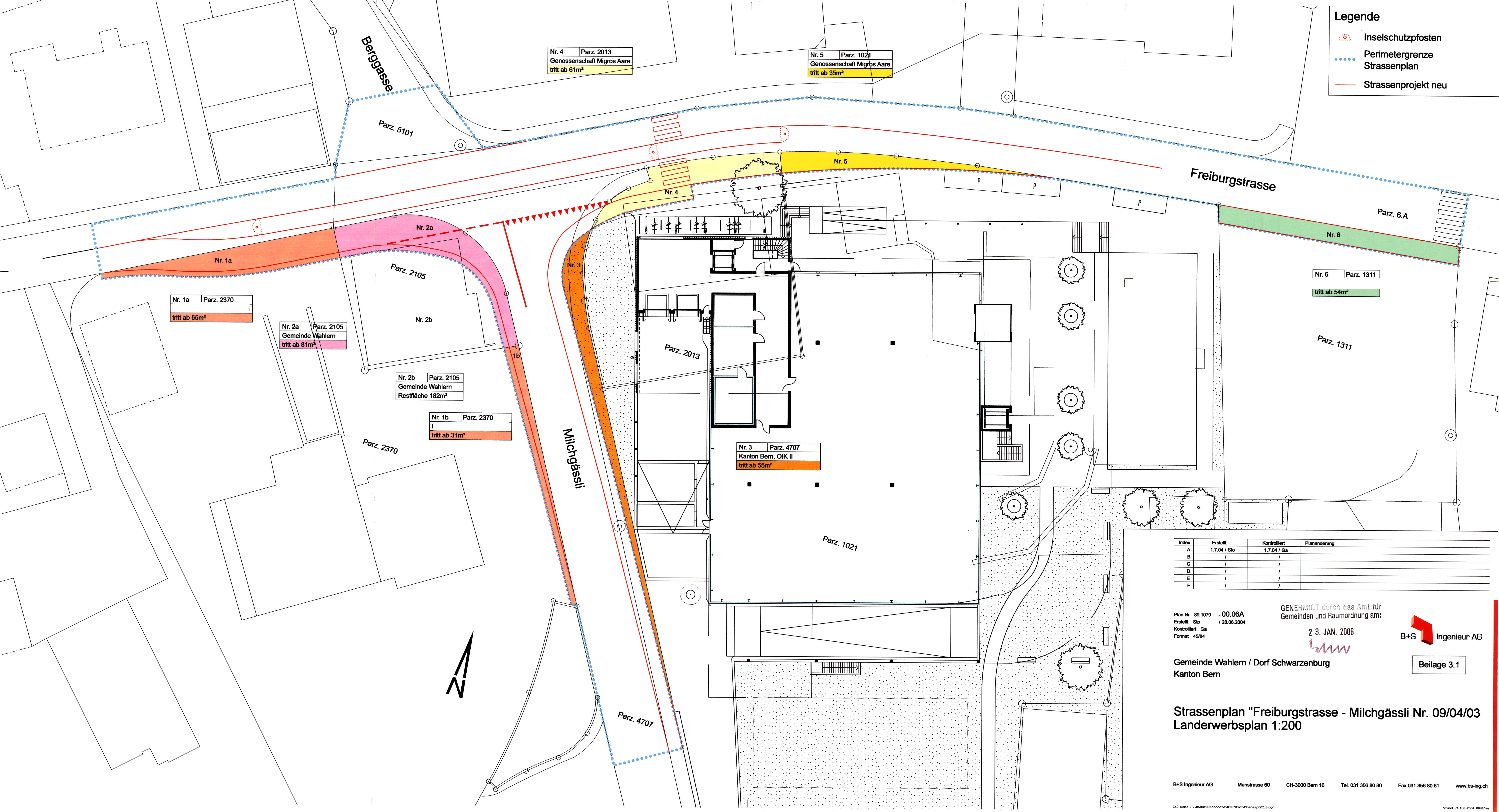
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

23. JAN. 2006



Legende

- Inselschutzpfosten
- Perimetergrenze
- Strassenplan
- Strassenprojekt neu



Index	Erstellt	Kontrolliert	Planänderung
A	1.7.04 / Sto	1.7.04 / Ga	
B	/	/	
C	/	/	
D	/	/	
E	/	/	
F	/	/	

Plan Nr. 89.1079 -00.06A
Erstellt Sto / 28.06.2004
Kontrolliert Ga
Format 45/84

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

2 3. JAN. 2006

[Signature]

Gemeinde Wahlern / Dorf Schwarzenburg
Kanton Bern

B+S Ingenieur AG

Beilage 3.1

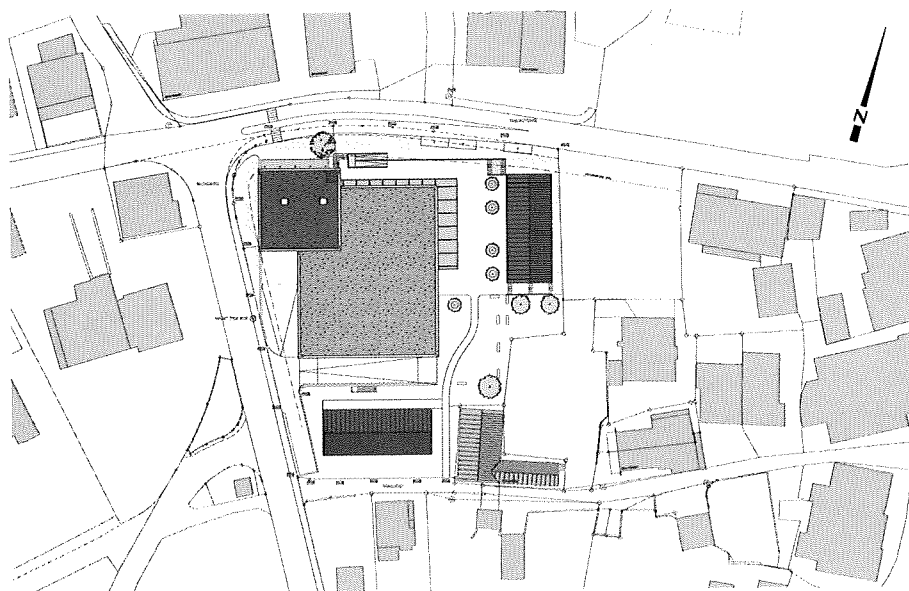
Strassenplan "Freiburgstrasse - Milchgässli Nr. 09/04/03
Landerwerbsplan 1:200

E - 1. JULI 2005

ANS
Architekten und Planer
Hauptstrasse 14
Postfach 672
3076 Worb
Tel. 031 838 80 80
FAX 031 838 80 85
Mail info@ans-architekten.ch

STEFFEN, DUBACH + PARTNER
ARCHITEKTEN AG
Kirchbergstrasse 189
3401 Burgdorf
Tel. 034 426 16 16
FAX 034 426 16 26
Mail sdp@sd-p.ch

GEMEINDE WAHLERN / DORF SCHWARZENBURG



ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN, „FREIBURGSTRASSE“ SCHWARZENBURG

Mit Anpassungen Baufeld 3 und unterirdischer Anschluss Parzelle 1019 an die Einstellhalle

Schwarzenburg, 20. Januar 2005, Rev. 31. Mai 2005

Die Überbauungsordnung Nr. 09/04 „Freiburgstrasse“, Schwarzenburg beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften Nr. 09/04/02
- Überbauungsplan Nr. 09/04/01
- Strassenplan Freiburgstrasse - Milchgässli Nr. 09/04/03

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	Art. 1 – 4
2	HAUPTBAUTEN	Art. 5 – 13
3	UNBEWOHNTTE NEBENBAUTEN	Art. 14
4	GEMEINSCHAFTSANLAGEN	Art. 15 – 16
5	SPEZIELLE REGELUNGEN	Art. 17 – 20
6	ERSCHLIESSUNG, ENERGIE	Art. 21 – 22
7	SPEICHER, VEREINBARUNGEN	Art. 23 – 25
8	ANHANG	

1. ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung 09/04, „Freiburgstrasse“, Schwarzenburg, umfasst den im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 2

Stellung zum Baureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften Nr. 9/04/2 nichts anderes bestimmen, gelten die Regelungen des Gemeindebaureglementes (GBR).

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan Nr. 09/04/1 werden verbindlich geregelt:

- a Perimeter Wirkungsbereich Strassenplan Freiburgstrasse - Milchgässli
- b Baufeld Nr. 1 + 2: Anlieferung, Verkaufsnutzung und Infrastruktur zur Verkaufsfläche
- c Unterirdisches Baufeld: Einstellhalle, Rampen, Aussentreppen, baulicher Anschluss an Parzelle 1019
- d Baufeld Nr. 3: Dienstleistungen, Verkaufsflächen, Gewerbe, Wohnen, Firstrichtung
- e Baufeld Nr. 4: Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen, Firstrichtung
- f Baufeld Nr. 5 bestehend: Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen
- g Baufeld Nr. 6 bestehend: als erhaltenswertes Gebäude im Inventar qualifiziert: Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen, Dachform und die Firstrichtung werden beibehalten
- h Leitbild A: Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen
- i Lage und Abmessung der Gestaltungsbaulinie
- j Lage und Abmessung der Strassenabstandslinie
- k Einfahrtsbereich und Detailerschliessung, bestehend aus Anlieferung und Rampe zu der Einstellhalle
- l Platz und Fussgängerbereiche
- m Fussweg ab „Platz“ und Fussgängerbereich zum Thangässli
- n Öffentliche Auto-, Fahrrad- und Mofaabstellplätze
- o Begrünte Flächen (Aufenthaltsbereich und Kinderspielflächen)
- p Neuanzupflanzende einheimische Hochstammbäume
- q Kehrichtsammelstelle
- r öffentliche Glassammelstelle

s unterirdischer Anschluss Parzelle 1019 an die Einstellhalle

Hinweisend wird dargestellt:

Erschliessungseinrichtungen, wie

- Kanalisation
- Trink- und Löschwasser mit Hydranten
- Stromversorgung
- Elektrische Installationen (TT, TV, u.a.m.)

siehe Genehmigung

23. JAN. 2006

Art. 4

Ortsbild, Erscheinungsbild, der Platz,
Materialien

- 1 Die Bauten innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 09/04 müssen sich zeitgemäss in das Ortsbild Teil Freiburgstrasse – Milchgässli – Thanggässli bis zu der Junkerngasse optimal integrieren.
- 2 Bei Voranfragen und Baugesuchen ist für die Gestaltung von Bauten und Anlagen die Denkmalpflege obligatorisch beizuziehen.
- 3 Das Erscheinungsbild der Bauten, abhängig ihrer Nutzungsart und Funktion, kann zeitgemäss gestaltet werden.
- 4 Die Materialwahl passt sich der architektonischen und ästhetischen Lösung an und muss ein einheitliches Erscheinungsbild definieren, das sich letztlich auch im bestehenden Quartierumfeld zeitgemäss abzeichnet.

2. HAUPTBAUTEN

Art. 5

Nutzungsart
Nutzungsmass

- 1 Die Nutzungsart innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 09/04 umfasst:
 - Verkaufsnutzung mit sämtlichen dazugehörigen Haupt- und Nebenräumen mit den Lagerbereichen sowie den entsprechenden Infrastrukturräumen
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Gewerbe
 - Wohnungen

- 2 Das Nutzungsmass, bzw. die max. BGF¹⁾ (Bruttogeschossfläche) beträgt in den Baufeldern für Hauptbauten:

Baufelder	BGF min.	BGF max.
1	720 m ²	720 m ²
2	1000 m ²	1000 m ² ²⁾
3	450 m ²	630 m ²
4	650 m ²	720 m ²
5	150 m ²	420 m ²
6	70 m ²	190 m ²
Leitbild A	Siehe Art. 10	

- 3 Die minimale BGF der einzelnen Baufelder muss zwingend eingehalten werden. Ausnahmen im Sinne des Kant. Baugesetzes ³⁾ sind nicht zugelassen.
- 4 Es ist gestattet, innerhalb des Perimeters Nutzungsübertragungen (BGF) von einem Baufeld zum anderen vorzunehmen. Das Verfahren verhält sich im Sinne der Kant. BauV⁴⁾.

¹⁾ BauV, Art. 93

²⁾ GBR Art. 57, Abs. 2: Nettoverkaufsfläche

³⁾ BauG, Art. 26

⁴⁾ BauV, Art. 94

Art. 6

Geschosszahl
Gebäudehöhe

- 1 Für die Hauptbauten in den entsprechenden Baufeldern gelten folgende Geschosszahlen und Gebäudehöhen:

Baufelder Nr.	Geschosszahl ¹⁾	max. Gebäudehöhe ²⁾
1	2	10 m
2	1	7 m
3	2	9 m
4	2	10 m
5	2	bestehend
6	2	bestehend
Leitbild A	Siehe Anhang Blatt Nr. 1	

Untergeschoss
Baufeld 3

- 2 Das Untergeschoss von Baufeld 3 zählt nicht als Vollgeschoss, wenn im Mittel aller Fassaden, gemessen vom fertigen Boden bis oberkant Erdgeschoss, die Höhe von 1.30 m nicht überschritten wird.

Art. 7

Bauen innerhalb der Baufelder

- 1 Hauptbauten dürfen die Begrenzung der Baufelder nicht überschreiten, ebenfalls darf die Richtung der Bauten nicht verändert werden.
- 2 Das Überschreiten der Baufeldabgrenzungen ist für nachfolgende Bauteile gestattet:
- a Vordächer
 - b Treppen
 - c Balkone, Laubengänge (auch mit Seitenwänden und abgestützt)
 - d Dachvorsprünge von Hauptdächern
 - e Periodisch abschliessbare Flächen für Aussenverkauf
 - f Mögliche Überdachungen, Ranksäulen usw. in den Bereichen Anlieferung und Abfahrtsrampe zu der Einstellhalle
- 3 Das Mass der Überschreitungen der Bauteile a – d darf im max. 2.20 m betragen. Entlang der Ostfassade von Baufeld 3 gegenüber Parz. Nr. 1311 ist ein minimaler Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten.
- 4 Das Vordach Seite Freiburgstrasse (Veloständer) darf bis max. 3.4 m das Baufeld überragen.

¹⁾ GBR, Art. 31

²⁾ GBR, Art. 30

Art. 8

Etappierung, Baufelder 1-4

- 1 Die Realisierung der Baufelder 1-4 kann in Etappen erfolgen. Die Reihenfolge der Baufelder 1-3 ist frei. Der Inhalt von Baufeld 4 darf nicht vor Baubeginn der Baufelder 1-3 erstellt werden.

Art. 9

Baufelder Nr. 5 + 6

- 1 Das Baufeld Nr. 5 umfasst ein bestehendes Gebäude, das in seinen Abmessungen (Länge, Breite, Höhe, Dachform) belassen werden kann, im Falle eines Abbruchs ist der Wiederaufbau in gleichen Dimensionen gestattet.
- 2 Umbauten, Ausbauten und Renovationen dürfen zeitgemäss durchgeführt werden. Zusammen mit dem Gebäude in Baufeld Nr. 6 ist gegenüber dem Thangassli ein überzeugendes Gesamtbild zu gestalten.
- 3 Das Baufeld Nr. 6 beinhaltet ein erhaltenswertes Gebäude. Die baulichen Massnahmen im Innern, richten sich nach dem Bau G¹⁾. Die äusseren baulichen Eingriffe an den Fassaden und in den Dachflächen sind im Rahmen einer Voranfrage²⁾ abzuklären.

Art. 10

Leitbild A
Parzelle Nr. 1019
Verbindlichkeit

- 1 Das Leitbild A bezweckt mit seiner Stereometrie einen Lösungsvorschlag für den Standort Parzelle Nr. 1019 und ist behördenverbindlich. Es verweist auf eine ortsbildangepasste Gestaltung, gibt Hinweise auf die Erschliessung und verfolgt die optimale Ausnutzung des Grundstückes.
- 2 Das Leitbildkonzept zeigt materielle und formelle Hinweise für die Bearbeitung des jeweiligen Projektes auf (Anhang, Blatt Nr. 1).
- 3 Wird innerhalb des Bereiches von Leitbild A das Bauvorhaben bearbeitet, ist das Projekt mit den Planungsbehörden der Gemeinde (Planungskommission, Gemeinderat) und der kantonalen Denkmalpflege zu bereinigen.

- 4 Das Nutzungsmass für das Leitbild beträgt:

Parz. Nr.	Leitbildzeichnung	BGF ³⁾ min.	BGF ³⁾ max.
1019	A	300 m ²	670 m ²

- 5 Unterirdische Gebäudeteile innerhalb Parzelle 1019 können mit der Einstellhalle verbunden werden. Alle Folgekosten dieser Verbindung gehen vollumfänglich zu Lasten der jeweiligen Eigentümer von Parzelle 1019.

Art. 11

Gestaltungsbaulinie

- 1 Die Gestaltungsbaulinie legt die Fassadenflucht der Baufelder Nr. 1, 2, 3 und des Platzes entlang der Freiburgstrasse fest.
- 2 Die Vermassung der Längsabschnitte, Vor- und Rücksprünge mit den Eckumläufen ist verbindlich und darf nicht überschritten werden.

¹⁾ BauG, Art 10b, Abs. 1 und 3

²⁾ UeV, Art 4, Abs. 2

³⁾ BauV, Art. 92 ff

Art. 12

Wirkungsbereich
Strassenplan, Inhalt

- 1 Der Perimeter auf Teilen der Freiburgstrasse, des Milchgässlis mit dem Knoten Anschluss Berggasse bestimmt den Wirkungsbereich des Strassenplanes.
- 2 Inhalt des Strassenplanes ist die Projektdarstellung (mind. im Mst. 1:200) der anzupassenden Strassenabschnitte der in Abs. 1 erwähnten Verkehrsträgern, inkl. des Trottoirs auf der Parzelle Nr. 1311.

Art. 13

Dachformen
Dachgestaltung

- 1 Die Dächer innerhalb der Baufelder Nr. 2 und Nr. 1 sind Flachdächer, extensiv begrünt.
- 2 Die Hauptgebäude in den Baufeldern Nr. 3 + 4 und im Leitbild A sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen.
- 3 Das Baufeld Nr. 5 behält Dachkonstruktion und Dachform nach der heute bestehenden Form.
- 4 Das Satteldach auf dem Gebäude im Baufeld Nr. 6 bleibt erhalten.
- 5 Die Dachgestaltung aller Dächer (Dachneigung, Aufbauten, Dachflächenfenster) richtet sich nach dem GBR der Gemeinde¹⁾.

3. UNBEWOHNTTE NEBENBAUTEN

Art. 14

Unbewohnte Nebenbauten

Nutzungsmass
Geschosszahl (GZ)
Gebäudehöhe (GH)

Dachgestaltung

- 1 Die unbewohnten Nebenbauten dienen als Abstellräume und dergleichen zu den Hauptbauten.
- 2 Die Grundfläche umfasst im max. 20 m², die GZ ist 1 und die GH beträgt 2.50 m.
- 3 Als Dachformen sind Pult- und Flachdächer gestattet.

¹⁾ GBR, Art. 33 - 36

4. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art. 15

- | | |
|---|---|
| Gemeinschaftsanlagen,
Platz, Fussweg
Autoabstellplätze | 1 Die Bereiche der Gemeinschaftsanlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Kunden der Verkaufsnutzung und die Bewohner innerhalb des Wirkungsbereiches bestimmt. |
| a) Platz, Nutzungsart | 2 Der Platz zwischen Baufeld Nr. 2 und Baufeld Nr. 3 gilt als Mehrzweckplatz, dient als öffentlicher Durchgang und ist eine saisonbedingte Aussenverkaufsfläche. |
| b) Fussweg Platz – Thangässli –
Dorfzentrum (Begegnungszone) | 3 Der Fussweg vom Platz zum Thangässli verbindet die Verkaufsnutzung mit dem Dorfzentrum (Begegnungszone). Die sichtbare Wegbreite darf max. 2.00 m betragen und ist rollstuhlgängig zu gestalten. Der Weg ist zudem als Notzufahrt für die Wehrdienste auf eine Breite von min. 3.00 m als begrünter Fahrbereich auszubauen. |
| c) Auto-, Motorrad- und
Fahrradabstellplätze | 4 Die Anzahl der Auto-, Motorrad- und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Kant. Bauverordnung ¹⁾ .

5 Die Autoabstellplätze längs der Freiburgstrasse sind Kundenparkplätze (Kurzzeitabstellplätze). |
| d) Kehrrechtsammelstelle | 6 Die Kehrrechtsammelstelle westlich Baufeld 4 dient den entsprechenden Baufeldern Nr. 4, 5 und 6. Die Kehrrechtsammelstelle nördlich Baufeld 3 dient dem entsprechenden Baufeld. |
| e) Glassammelstelle | 7 Die Glassammelstelle ist durch die Gemeinde zu erstellen und zu betreiben. |

Art. 16

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Begrünte Flächen,
Neuanpflanzungen | 1 Die begrünten Flächen innerhalb des Perimeters der UeO dürfen für folgende Einrichtungen genutzt werden: <ul style="list-style-type: none">- Hauszugänge- Unbewohnte Nebenbauten- Aufenthalts- und Spielbereiche²⁾
2 An dem bezeichneten Standort Freiburgstrasse ist, in Absprache mit dem Oberingenieurkreis II, spätestens nach Abschluss der Arbeiten an der Umgebungsgestaltung ein standortheimischer Hochstammbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

3 Im Bereich der Anlieferung und der Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle (Rampe) ist eine räumliche Gestaltung zur Einbindung der Anlagen an die Bauten und der unmittelbaren Umgebung zu konzipieren. |
|---------------------------------------|--|

¹⁾ BauV, Art. 49 - 56

²⁾ BauV, Art. 42 - 48

5. SPEZIELLE REGELUNGEN

Art. 17

Versickerung von Meteorwasser

- 1 Für das Meteorwasser der Haupt- und Nebengebäuden, die Strassenflächen der Detaillierschliessung und Fusswege sind fachgerechte Versickerungsmöglichkeiten anzulegen.
- 2 Die Versickerungsflächen können, wenn möglich, mit Retentionsflächen verbunden werden. Diese dürfen in den begrünten Flächen angeordnet sein.
- 3 Parkfelder für Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen, ausgenommen ist die Parkplatzgruppe entlang der Freiburgstrasse.

Art. 18

Behindertengängigkeit

- 1 Der Platz, Fussgängerbereich und der Fussweg vom Platz zum Thangässli sind behindertengerecht zu erstellen.
- 2 Die Baufelder (Nr. 3 + 4) für Hauptgebäude sind im Erdgeschoss behindertengerecht auszuführen.

Art. 19

Lärmschutz

Innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 09/04 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III¹⁾.

Art. 20

Steuerung des Schutzraumes

- 1 Innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO Nr. 09/04 sind bei der Bearbeitung von Bauprojekten in den Baufeldern Nr. 1 – 5 für Hauptgebäude bei der Bauverwaltung die Bedürfnisse von Schutzraumbauten abzuklären.
- 2 Die Koordination mit dem Amt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (ABK) wird durch die Bauverwaltung sichergestellt.

¹⁾ LSV, Art. 43

6. ERSCHLIESSUNG, ENERGIE

Art. 21

Detailerschliessung, Fussgänger,
Schulweg Voremberg - Schulhaus
Schlossgasse

- 1 Die Erstellung der Detailerschliessungsanlagen für den Verkehr, die Fussgänger und den Teilbereich des Schulweges aus dem Gebiet Voremberg - Schulhaus Schlossgasse gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder deren Rechtsnachfolger. Für diese Einrichtungen gilt ein öffentliches Wegrecht.

Verkehrstechn. Massnahmen, Anlieferung und Einstellhalle

- 2 Die Anlieferung zu den Verkaufsflächen, die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, werden mit verkehrstechnischen Einrichtungen derart ausgerüstet und koordiniert, dass die Sicherheit der Verkehrsabläufe garantiert wird. Die Detaillösungen sind im Baubewilligungsverfahren zusammen mit dem Strassenplan genehmigen zu lassen.

Entsorgungseinrichtungen

- 3 Ver- und Entsorgungsanlagen und ihre Anschlüsse an die Basiserschliessungen erfolgen nach den Weisungen der Werkeigentümer und gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 22

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen Konzept zu erstellen. Das Konzept ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.
- 2 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbaren Energien zur Beheizung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnräumen kann von Abs. 1 abgewichen werden.

7. SPEICHER, VEREINBARUNGEN

Art. 23

a) Speicher
Haus-Nr. 5a
Qualifikation

- 1 Der Speicher, Haus-Nr. 5a, auf Parzelle Nr. 1021, ist ein schützenswertes Baudenkmal und im kommunalen Inventar verzeichnet.

b) Verschiebung

- 2 Der Speicher kann, in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege, als ganze bauliche Einheit an einem geeigneten Standort in der Region Schwarzenburg verschoben werden.

c) Kosten

- 3 Die Kosten der Verschiebung gehen zu Lasten des Grundeigentümers von Parzelle Nr. 1021.

Art. 24

Privatrechtliche Vereinbarungen

- 1 Folgende privatrechtlichen Vereinbarungen müssen vor der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt und rechtsgültig von den beteiligten Parteien unterzeichnet sein:
 - Dienstbarkeit öffentliches Wegrecht
 - Vereinbarung Glassammelstelle
 - Vereinbarung „Speicher“
 - Bedingungen und der Ort der Wendemöglichkeit für die M-Lastfahrzeuge
- 2 Privatrechtliche Vereinbarungen sind sowohl beim Verkauf von Parzellen, Baurechtsnehmerlösungen, Parkplatzzuteilungen und bei integralen Erschliessungseinrichtungen abzuschliessen.
- 3 Im Zusammenhang mit dem Strassenplan Freiburgstrasse – Milchgässli, dessen Folgeerscheinungen in Bezug auf die neuen Terrainverhältnisse und den Kostenteiler, ist vor Baubeginn ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Kanton und den Grundeigentümern abzuschliessen.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 09/04 tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom:	10.11.2004 + 13.01.2005
Publikation Amtsblatt Nr. 4	vom:	26.01.2005
Publikation Amtsanzeiger Nr. 4 + 5	vom:	27.01.2005 + 03.02.2005
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom:	27.01.2005 bis: 28.02.2005

Einspracheverhandlungen am:	18.04.2005 und 20.04.2005
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat der
Gemeinde Wahlern am:

- 4. JULI 2005

Namens der Gemeinde
Der Präsident

Die Sekretärin

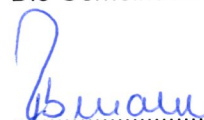




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Schwarzenburg,
- 5. AUG. 2005



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

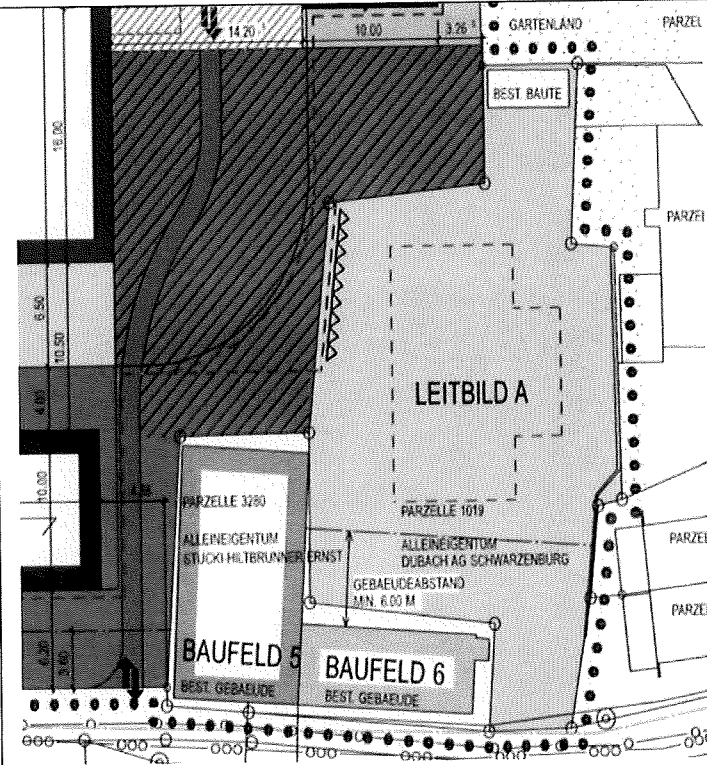
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

.....
23. JAN. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



8. ANHANG

LEITBILD - KONZEPT		ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.09/04 „FREIBURGSTRASSE“	BLATT NR. 1 DATUM 10.12.2004
Gegenstand : Parzelle Nr. 1019, Thangässli			
Ziel : Optimale Nutzung der Parzelle, mit den Nutzungsmöglichkeiten Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Die vorgeschlagene Situationslösung ist zeitgemäss zu gestalten und muss zwingend mit der min. BGF aufgefüllt resp. genutzt werden.			
Daten Merkmale Beurteilung :		Die Parzelle ist nicht überbaut, liegt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 09/04 und unterliegt in der Anordnung des Baukörpers, der Gestaltung und Tektonik der Gesamtlösung der Situation UeO „Freiburgstrasse“. 	
Inhalt : 669 m ² Parz. Nr. : 1019			
Konditionen für die Projektierung : - 2 Geschosse mit Dachausbau, symmetrische Dachform - Zugang und Zufahrt ab Thangässli - Parkplätze			
Bedingung : GBR, Art.57, Abs. 2 und Abs. 5			
Auflage für Projektierung: - Art. 57, Abs.4 (Abstände usw.)		Empfehlung für Projektierung: - Früher Kontakt mit der Gemeinde (Planungskommission)	
Vorgehensweise während Projektierung: ☒ Voranfrage wird dringlich empfohlen		Beizuziehende Stellen: ☒ Bauverwaltung ☒ Baukommission ☒ Planungskommission ☒ Kantonale Denkmalpflege	