

UEBERBAUUNGSPLAN NO. 1/01/1999

UND GEMISCHT-GERINGFUEGIGE AENDERUNG
DES ZONENPLANES (BauV Art. 122)

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NO. 1/01/1999
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 1/02/1999

DATUM : 11.08.1999, 15.12.1999, 12.10.2000, 30.10.2000, 12.02.2001

MST : 1 : 500

GENEHMIGUNG

ANS ARCHITEKTEN
NOETHIGER/SCHLOSSER
ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG
Hauptstrasse 14
3076 Worb Switzerland e-mail: info@ans-architekten.ch
Telefon 031 838 80 80
Telefax 031 838 80 85

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG AM 07.09.1999

MITWIRKUNGSFRIST VOM 03.09.1999 BIS 20.09.1999

VORPRUEFUNG VOM 05.07.2000 UND 02.11.2000

PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. VOM 04.11.2000

IM SCHWARZENBURGER ANZEIGER VOM 02.11. + 09.11.2000

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG UND GEMISCHT-GERINGFUEGIGEN AENDERUNG DES ZONENPLANES (BauV Art. 122)

VOM 03.11.2000 BIS UND MIT 04.12.2000

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 31.01.2001

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 3

RECHTSVERWAHRUNGEN : 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

WAHLERN AM 12.02.2001

NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN

DER PRAESIDENT : DER SEKRETAER :

RUDOLF KREBS JERO STORCH

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENGT :

SCHWARZENBURG (GEMEINDE WAHLERN), DEN 28. März 2001

DER GEMEINDESCHREIBER : JERO STORCH

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN

UND RAUMORDNUNG

28. AUG. 2001

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH
- PERIMETER FUER DEN ENSEMBLESCHUTZ
- BEREICHE DER LEITBILDER A-E MIT KONZEPTLOESUNG
- BAUFELDER LINDE SCHWARZENBURG AG UND PARZELLE 1717
- SCHUETZENSWERTE EINZELGEBAEUDE
- ERHALTENSWERTE EINZELGEBAEUDE
- GESTALTUNGSBAULINIE
- VERBESSERUNGSWUERDIGE BAUTEN
- RICHTPLANGEBIET DORFPLATZ - DORFSTRASSE
- RICHTPLANGEBIET GEMEINDEVERWALTUNG
- RICHTPLANGEBIET PLATZ "AM BACH"
- GARTENWIRTSCHAFTSZONE
- GARTENVORLAND
- OEFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. GESICHERT)
- OEFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. NICHT GESICHERT)
- SCHUTZ VON NATUROBJEKTEN

HINWEISE

- DORFBACH
- BESTEHENDE HOCHSTAMMBAEUME (LAUBBAEUME)
- PERIMETER AREAL BLS-BAHNHOFWETTBEWERB

GEMISCHT GERINGFUEGIGE AENDERUNG ZONENPLAN

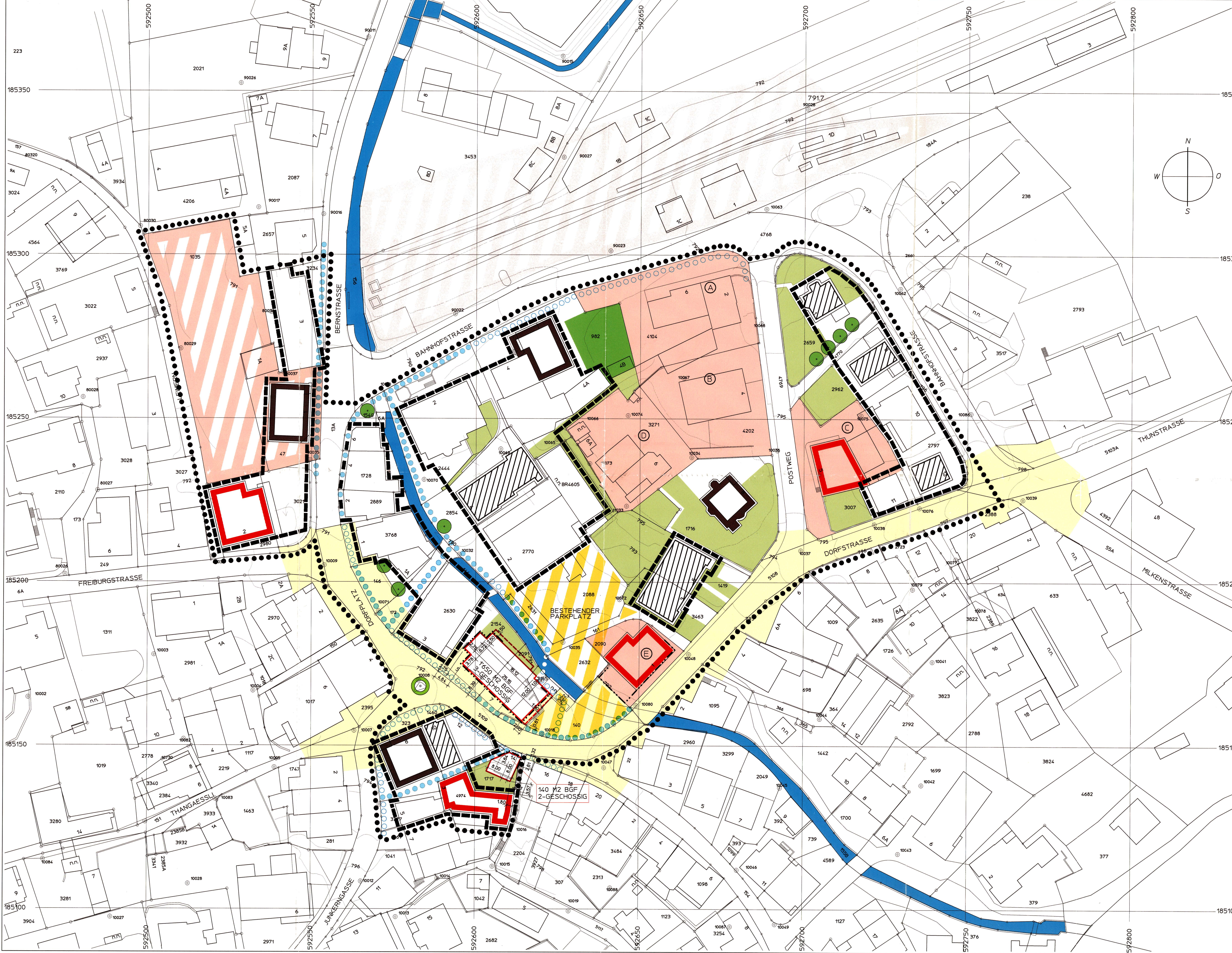
ZONENPLANAUSSCHNITTE

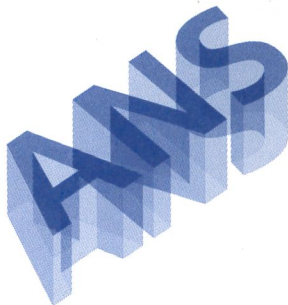
MST. 1:1000

- W2 WOHNZONE 2-GESCHOSSIG
- W3 WOHNZONE 3-GESCHOSSIG
- K KERNZONE MIT KERNZ. PLANUNG
- WG3 WOHN-GEWERBEZONE 3-GESCHOSSIG
- OSG ORTSBILDSCHUTZ GEBIET
- ZPP ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT

BESTEHEND

NEU





**Architekten
Nöthiger Schlosser**

**Architektur +
Raumplanung**

Postfach

Hauptstrasse 14

3076 Worb

Tel. 031 838 80 80

FAX 031 838 80 85

Mail info@ans-architekten.ch

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

**KERNZONENPLANUNG 3. ETAPPE, SCHWARZENBURG
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZU DER
ÜBERBAUUNGSORDNUNG J + K No. 1 / 1999**

GENEHMIGUNG

Worb, 30. Oktober 2000

UeV Schwarzenburg

Überbauungsordnung J + K Nr. 1 / 1999
Kernzonenplanung 3. Etappe, Schwarzenburg

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 1/01/1999 mit Zonenplanänderung im
gemischt-geringfügigen Verfahren
(Art. 122 BauV)
- Überbauungsvorschriften Nr. 1/02/1999

Worb, den 22.07.1999 / 26.08.1999 / 23.08.00 / 19.08.00 / 21.09.00 / 30. 10. 2000

\\SERVER\daten\646 Schwarzenburg Kernzonenplanung\Doku und Berichte\Ueberbauungsvorschriften 05.doc

UeV Schwarzenburg

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung J + K Nr. 1/1999 ist im Überbauungsplan Nr. 1/01/1999 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zu der
Grundordnung

- 1 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemischten Gemeinde Wahlern.
- 2 Im besonderen wird auf die Art. 46 und Art. 14 GBR hingewiesen.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungsplanes

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Perimeter für den Ensembleschutz
 - b) Bereiche der Leitbilder mit Konzeptlösung
 - c) Baufeld Linde-Schwarzenburg AG
 - d) Baufeld Parz. Nr. 1717
 - e) Schützenswerte Einzelgebäude
 - f) Erhaltenswerte Einzelgebäude
 - g) Gestaltungsbaulinie
 - h) Verbesserungswürdige Bauten
 - i) Richtplangebiet Dorfplatz-Dorfstrasse
 - j) Richtplangebiet Gemeindeverwaltung
 - k) Richtplangebiet Platz «Am Bach»
 - l) Gartenwirtschaftszone
 - m) Gartenvorland
 - n) Öffentliche Fusswege
 - o) Schutz von Naturobjekten

Art. 4

Perimeter für den
Ensembleschutz

- 1 Bestehende Bauten innerhalb des Perimeters für den Ensembleschutz dürfen abgebrochen und neu aufgebaut werden. Ausbauten und Nutzungsänderungen sind gestattet. Zu berücksichtigen ist die gute Eingliederung in die betroffene Gebäudegruppe, verbunden mit einer sorgfältigen Gestaltung¹.
- 2 Die bestehenden äusseren Abmessungen der Hauptbauten dürfen nicht überschritten werden.

¹ GBR, Art. 74, Abs. 4 und 5

- 3 Dachanpassungen, An- und Nebenbauten sind insgesamt im Rahmen von 10 % des oberirdischen Hauptvolumens gestattet.

Art. 5

Bereiche der Leitbilder A-E
mit Konzeptlösungen

- 1 Die Leitbilder A-E bezwecken mit ihrer Stereometrie einen Lösungsvorschlag für den jeweiligen Standort, verweisen auf eine ortsbildangepasste Gestaltung, geben Hinweise auf die Erschliessung und verfolgen die optimale Ausnutzung des Grundstückes.
- 2 Die Leitbildkonzepte ¹ wiedergeben materielle und formelle Hinweise für die Bearbeitung des jeweiligen Projektes.
- 3 Werden innerhalb der Bereiche der Leitbilder Bauvorhaben bearbeitet, sind die Projektlösungen mit der PK ² zu bereinigen.
- 4 Die Nutzungsmasse für die einzelnen Bereiche betragen:

Parz. Nr.	Leitbild- bezeichnung	BGF ³ min.	BGF ³ max.
4104	A	1'000 m ²	1'200 m ²
4202	B	800 m ²	1'000 m ²
3007	C	700 m ²	800 m ²
3271	D	820 m ²	900 m ²
2090	E	260 m ²	280 m ²

Art. 6

Baufeld
Linde-Schwarzenburg AG

- 1 Auf den Parzellen Nr. 2154, 2091, 2155 und einem Teil der Parzelle Nr. 140, können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzungen gebaut werden, zu beachten ist die Anbaupflicht ⁴ gegen den Dorfplatz.
- 2 Die Geschosszahl des Gebäudes beträgt max. 3, die max. BGF umfasst 1'650 m².
- 3 Wegweisend für die Projektierung des Neubaus ist das Wettbewerbsprojekt «Tilia».

Art. 7

Baufeld
Parzelle Nr. 1717

- 1 Auf der Parzelle Nr. 1717 können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzungen gebaut werden, zu beachten ist die Anbaupflicht ⁴ gegen den Dorfplatz.

¹ Anhang: Leitbild / Konzept A - E
² PK: Planungskommission der Gemeinde
³ BauV Art. 92ff
⁴ UeV, Art. 11

- 2 Die Geschosszahl des Gebäudes beträgt max. 2, der Dachausbau ist gestattet, die max. BGF¹ umfasst 140 m².
- 3 Wegweisend für die Grundlagen des Baugesuches sind die Pläne der Voranfrage vom 10.12.1998.

Art. 8

Schützenswerte
Einzelgebäude

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten schützenswerte Einzelgebäude stehen unter Schutz und dürfen restauriert, renoviert und umgebaut werden, soweit der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Der Ablauf der Projektierungsphase richtet sich nach dem GBR².

Art. 9

Erhaltenswerte
Einzelgebäude

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten erhaltenswerten Einzelgebäude dürfen nach den näheren Bestimmungen des GBR³ renoviert und umgebaut werden. Der Ablauf der Projektierungsphase richtet sich nach dem GBR.

Art. 10

Gestaltung von Neu- und
Umbauten

- 1 Der Gestaltung von Gebäuden wird besondere Beachtung geschenkt.
- 2 Bei Restaurationen, Renovationen, Um- und Anbauten von geschützten oder erhaltenswerten Gebäuden, sind die orts- und bautypischen Gestaltungselemente zu berücksichtigen. Die Projekte sind mit der kantonalen Fachinstanz zu erarbeiten.
- 3 Neubauten, Neubauteile, dem Gebäude angefügte bauliche Elemente oder freistehende Nebenbauten, sind zeitgemäss zu gestalten, Imitationen alter Bau- und Gestaltungsstile sind nicht erwünscht.
- 4 Hauptgebäude, die neu erstellt werden, müssen symmetrische Dächer aufweisen, kleinere An- und Nebenbauten dürfen mit Flach- oder Pultdächern versehen werden.
- 5 Materialien und Farben sind der typischen Umgebung anzugleichen. Dacheindeckungen sind mit rötlichen bis rehbraunen Ziegeln auszuführen. Blecheindeckungen mit Kupfer oder anderen matten Materialien sind auf Dächern nur partiell (z. B. Rand- oder

¹ BauV. Art. 93

² GBR, Art. 74, Abs. 6

³ GBR, Art. 74, Abs. 8

Traufzonen) und auf Nebenbauten gestattet.

- 6 Im Rahmen der Abs. 1 – 5 wird empfohlen, vor dem Baugesuchungsverfahren, für entsprechende Projekte eine Voranfrage an die Gemeinde einzureichen.

Art. 11

Gestaltungsbaulinie

- 1 Die Gestaltungsbaulinie bestimmt den Verlauf von Fassadenfluchten, dorfbaulich wichtigen Gebäudeecken, Lage und Umriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen¹.
- 2 Die Häuser «Linde-Schwarzenburg AG» und dasjenige auf Parz. Nr. 1717 müssen direkt an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden. Die Lage und Umrisse der Häuser sind im UeP definiert.

Art. 12

Verbesserungswürdige
Bauten

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten verbesserungswürdigen Bauten auf den Parz. Nr. 2980, 2090, 3007 (Postweg 5) und 4947 sind im Zuge von Umbau- und Renovationsarbeiten, der unmittelbaren Umgebung sowie dem Ortsbildschutzgebiet² anzupassen und einzuordnen.
- 2 Der Gestaltung der Fassaden, der Auswahl von Materialien und der veränderbaren Volumetrie der Dächer ist, zusammen mit den Dachaufbauten und den Proportionen des Gesamtvolumens der Bauten, grosse Sorgfalt zu widmen.
- 3 Es können auch partielle Bauteile im Zuge von Renovations- und Umbauten im Sinne von Abs. 1 ästhetisch dem Ortsbild angepasst werden.

Art. 13

Umgebungs-
gestaltungsplan

- 1 Für Neu- und Umbauten innerhalb dem Wirkungsbereich der UeO, ist ein Umgebungsgestaltungsplan zu erbringen. Zur Beurteilung des Projektes kann die Behörde im Sinne des BewD³ weitere Unterlagen verlangen.
- 2 Für die gesamtheitliche Beurteilung des Projektes, ist sowohl die nachbarliche Umgebung, wie auch die Umrisse der Nachbarfassaden darzustellen.

¹ BauG, Art. 91

² GBR, Art. 74, Abs. 4

³ BewD, Art. 15

Art. 14

Richtplangebiet
Dorfplatz-Dorfstrasse

- 1 Das Richtplangebiet «Dorfplatz – Dorfstrasse» ist integriert im Überbauungsplan Nr. 1/01/1999. Der Richtplan¹ muss die Ordnung der raumwirksamen Tätigkeiten aufzeigen und zu einer gesamtheitlichen Lösung führen.
- 2 Der zu erarbeitende Richtplan² regelt den Ausbau der Dorfstrasse, schafft Möglichkeiten der Gestaltung und Materialisierung von Plätzen, Vorplätzen, Strassenflächen und Strassenräumen, ordnet den rollenden und ruhenden Verkehr und sichert zeitgemässe Fussgängerlösungen.
- 3 Die Realisierung einzelner Etappen erfolgt im Zusammenhange mit Baugesuchen betroffener Parzellen, nach Ermessen der Grundeigentümer oder nach Beschlüssen des Gemeinderates.

Art. 15

Richtplangebiet
«Gemeindeverwaltung»
a) Zweck

b) Primärziel

c) Nutzungsart- und Mass

d) Planungspräferenzen

e) Ortsbildschutz,
Tektonik

- 1 Das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» ist im Überbauungsplan Nr. 1/01/1999 integriert. Zweck des Richtplanes ist es, Nutzung, Erschliessung und die Gestaltung für die Parz. Nr. 47 und 1035 zu erarbeiten.
- 2 Der zu erarbeitende Richtplan muss eine für den Ort verträgliche dorfbauliche Lösung für die Schliessung der vorhandenen Baulücke, zwischen dem geschützten Gemeindehaus und den Bauten längs der «Leimern», nachweisen.
- 3 Die Nutzungsarten umfassen die Kernzonennutzungen³ und die notwendigen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Nutzungsmass bestimmen die Bedingungen des Ortsbildschutzes⁴, an diesem Ort beträgt es max. 3 Geschosse mit Dachausbau.
- 4 Innerhalb der reglementarischen Bauabstände⁵, definiert durch Strassen- und Gebäudeabstände sowie einem gebührenden Abstand von schützenswerten Gebäude (Gemeindeverwaltung), können Neubauten angeordnet werden.
- 5 Die Situationslösung der Neubauten muss ein tektonisches Gesamtbild ergeben, das sich in den Volumen, der Dachlandschaften und den Proportionen den Richtlinien des Ortsbildschutzes⁶ unterzieht.

¹ BauG, Art. 57, Art. 68 und BauV Art. 111

² GBR, Art. 46, Abs. 1

³ GBR, Art. 46, Abs. 1

⁴ GBR, Art. 74, Abs. 1 - 5

⁵ GBR, Art. 14

⁶ GBR, Art. 74, Abs. 1 - 5

f) Platz, Fussgänger,
Verkehr

- 6 Im Bereich des geschützten Gebäudes der Gemeinde und der Neubauten ist ein verkehrsfreier Platz zu gestalten, für Fussgänger und Rollstühle begeh- resp. befahrbar. Der Verkehr resp. die Parkierung ist derart anzulegen, dass weder die Neubauten noch die Nachbarbauten gestört werden.

Art. 16

Richtplangebiet
Platz «Am Bach»

- 1 Die im Überbauungsplan gelb schraffierte Fläche umfasst den Ort des neuen Platzes «Am Bach» und dessen Zugangsbereiche.
- 2 Die bestehende (untere) Ebene, nordöstlich des Dorfbaches, bleibt der Parkierung vorbehalten.
- 3 Auf einer oberen Ebene soll der neue Dorfplatz mit unterschiedlichsten Nutzungen (Markt, Ausstellungen, Unterhaltung u.a.m.) entstehen. Über die Parz. Nr. 140 entsteht von der Dorfstrasse eine direkte Verbindung auf den Platz.
- 4 Der neue Platz ist mit optimal gestalteten Übergängen und Abschlüssen gegen die verschiedenartigen Nachbarschaften abzugrenzen.
- 5 Die Gestaltung des neuen Platzes, in den horizontalen und vertikalen Dimensionen, ist ortsbildgerecht, aber zeitgemäss auszuführen.

Art. 17

Gartenwirtschaftszone

- 1 Die Gartenwirtschaftszone ergänzt im Freien den bestehenden Restaurationsbetrieb «Restaurant Bahnhof», andere Nutzungen sind nicht zugelassen.
- 2 Betriebsbedingte Bauten und Anlagen sind gestattet. Diese Einrichtungen haben auf das schützenswerte Einzelgebäude Rücksicht zu nehmen.

Art. 18

Gartenvorland

- 1 Im Gartenvorland, das den Hausgärten vorbehalten ist, sind Gartenhäuschen und Pergolas im Umfang von max. 8 m² zugelassen.
- 2 Unter der Voraussetzung, dass in der näheren Umgebung genug Grünraum verbleibt, können auch andere unbewohnte Nebenbauten (z.B. Kleintierställe, Schopfbauten, Autounterstände, etc.) bewilligt werden, sofern diese in der umgebenden Bebauung nicht störend wirken. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Lösungen unmöglich oder unzumutbar wären.

Art. 19

- Öffentliche Fusswege
- 1 Die öffentlichen Fusswege sind innerhalb dem Planungsperimeter als öffentlich-rechtlicher Sachverhalt verzeichnet.
 - 2 Dort wo diese Einträge noch fehlen, bedarf es entsprechenden Nachträgen durch die betroffenen Parteien (Grundeigentümer, Gemeinde).

Art. 20

- Schutz von Naturobjekten
- 1 Die im Knotenpunkt Dorfplatz-Junkerngasse stehende Linde ist geschützt.
 - 2 Beim Niedergang ist ein artengleicher Ersatz zu gewährleisten.

Art. 21

- Lärmschutz
- 1 Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung gilt die ES III (LSV).

Art. 22

- Hochwasserschutz
Dorfbach
- 1 Als Hinweis für die Projektierung von Bauten und Anlagen ist der Überflutungsplan ¹ vom 19.08.1994 zu beachten.

Art. 23

- Autoabstellplätze
- 1 Grundeigentümer sind bei Neubauten, Umnutzungen oder Wohnungseinbauten in best. Bauten verpflichtet, die notwendigen Auto- und Veloabstellplätze im Sinne der BauV² nachzuweisen.
 - 2 Dort wo Autoabstellplätze nicht erstellt werden können, ist der Gemeinde nach Parkplatz-Reglement Ersatzabgabe zu entrichten.
 - 3 Autoabstellplätze entlang von Strassen sind mit den zuständigen Strassenaufsichts-Behörden abzusprechen.

Art. 24

Im potentiellen Überflutungsgebiet entlang dem «Dorfbach» gelten die Bestimmungen des Hochwasserschutzes³.

¹ BauG, Art. 6 und WBG, Art. 7

² BauV, Art. 49 ff vom 01.03.2000

³ GBR, Art. 79

UeV Schwarzenburg

Art. 25

Ablösung von
Dienstbarkeiten

- 1 Für die Ablösung von Dienstbarkeiten, die der Überbauungsordnung widersprechen, gilt das BauG¹.

Art. 26

Inkrafttreten

- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft².

¹ BauG, Art. 126, Abs. 1b und Abs. 2

² BauV, Art. 110

UeV Schwarzenburg

Genehmigungsvermerke

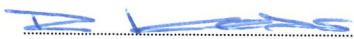
Orientierungsversammlung	am	07.09.1999
Mitwirkungsfrist	vom	03.09.1999 bis 20.09.1999
Vorprüfung	vom	05.07.2000 und 02.11.2000
Publikation Amtsblatt	vom	04.11.2000
im Schwarzenburger Anzeiger	vom	02.11. + 09.11.2000
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 03.11.2000 bis 04.12.2000		
Einsprachenverhandlungen am		31.01.2001
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		3
Rechtsverwahrungen		0

Beschlossen durch den Gemeinderat
der gemischen Gemeinde Wahlen

am 12.02.2001

Der Präsident
Rudolf Krebs

Der Sekretär
Juerg Sterchi





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber
Juerg Sterchi

Schwarzenburg, 28. März 2001



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

28. AUG. 2001



UeV Schwarzenburg

Anhang

Leitbilder A, B, C, D und E

Anhang

LEITBILD / KONZEPT		KERNZONEN- PLANUNG 3. Etappe		Blatt Nr. A Datum: 30.10.2000													
Gegenstand: Parz. Nr. 4104, Bahnhofstrasse 6 + 2																	
Ziel: Verbesserte Ausnutzung der Parz. mit einfacher kubischer Form des Hauptbaues, zeitgemässer Ästhetik																	
Daten Merkmale Beurteilung																	
• Baujahr ~ 1958 • Eckparzelle • Baustil – profan, simpel • Abbruch jederzeit ohne Folgen möglich • Umbau möglich • Inhalt der Parz. 1'289 m² • Zusammenbau oder gemeinsame Planung mit Parz. 4202 möglich																	
Konditionen für die Projektierung (Neu- oder Umbau)																	
• Rücksichtnahme auf die Planung Bahnhofplatz (BLS-Bahnhofwettbewerb) • Mögliche Abtretung des Parzellenteiles (A) an die Gartenwirtschaft als Gartenwirtschaftszone ohne Nutzungsverlust von BGF z.G. Parz. Nr. 4104 • Zufahrt nur von Postweg möglich • 3 Geschosse mit mögl. Dachausbau																	
Gemeindebaureglement (Baupolizeiliche Bestimmungen)																	
<table><tr><td>• Strassenabstände</td><td>– Bahnhofstrasse</td><td>(Hauptverkehrsstrasse)</td><td>5.00 m</td></tr><tr><td></td><td>– Postweg</td><td>(Erschliessungsstrasse)</td><td>3.60 m</td></tr><tr><td>• Nutzungsart, Nutzungsmass</td><td>– GBR, Art. 46</td><td></td><td></td></tr></table>						• Strassenabstände	– Bahnhofstrasse	(Hauptverkehrsstrasse)	5.00 m		– Postweg	(Erschliessungsstrasse)	3.60 m	• Nutzungsart, Nutzungsmass	– GBR, Art. 46		
• Strassenabstände	– Bahnhofstrasse	(Hauptverkehrsstrasse)	5.00 m														
	– Postweg	(Erschliessungsstrasse)	3.60 m														
• Nutzungsart, Nutzungsmass	– GBR, Art. 46																
Auflagen für Projektierung		Empfehlungen für Projektierung															
• UeP + UeV der Kernzonenplanung III. Etappe		• Früher Kontakt mit Bauverwaltung empfohlen, Lösungsmöglichkeiten diskutieren															
Vorgehensweise während der Projektierung		Beteiligte Stellen															
☐ Koordinationen: BLS		☒ Bauverwaltung															
☒ Voranfrage empfohlen		☐ Planungskommission															
		☒ Baukommission															
		☒ Ästhetik-Kommission															

LEITBILD / KONZEPT

KERNZONEN- PLANUNG 3. Etappe

Blatt Nr. B
Datum: 30.10.2000

Gegenstand: Parz. Nr. 4202, Postweg 4 (Telefonzentrale)

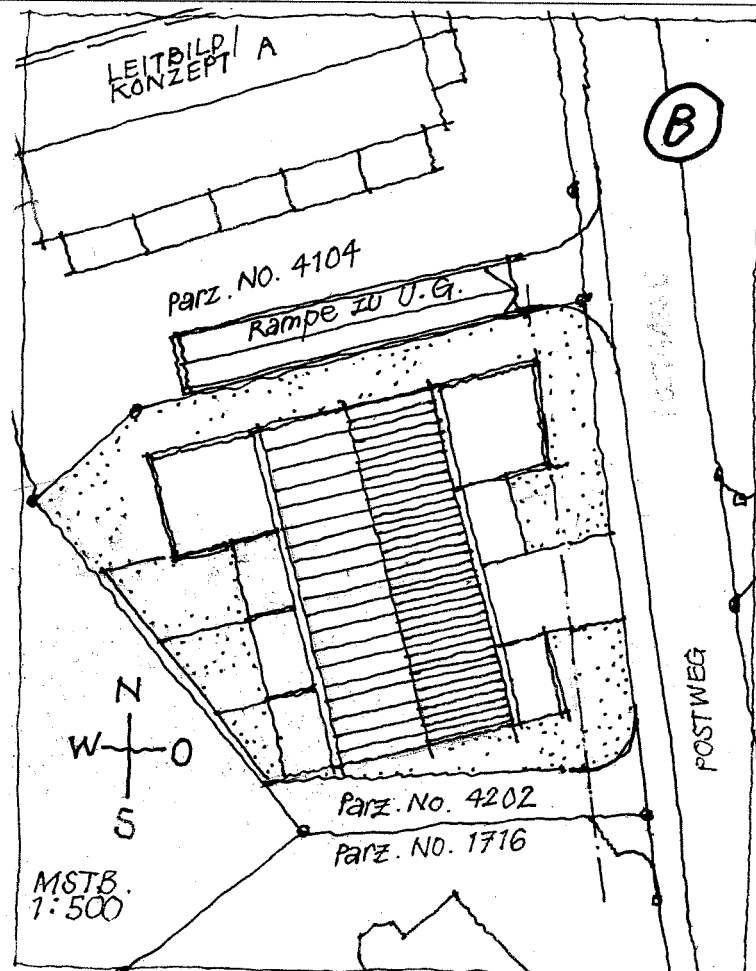
Ziel: Verbesserte Nutzung der Parz. mit Kernzonennutzungsmöglichkeiten (Arbeiten, DL, Wohnen). Im Falle eines Abbruches der Zentrale, Neuorientierung der Baute in die W-O-Richtung, gemeinsame Bauteile mit Parz. 4104 (z.B. Einstellhalle), tectonisch einfacher Baukörper mit zeitgemässer Ästhetik. Der bestehende Baukörper kann auch umgenutzt und baulich ergänzt werden, bedarf aber einer ortsangepassten Umgebungsgestaltung.

Daten

Merkmale

Beurteilung

- Baujahr ~ 1975
- Eingeschlossene Parz. mit viel verschlossenen Bodenflächen
- Baustil-Vortäuschung einer ortsüblichen Nutzung mit Hilfe der Fassadengestaltung
- Abbruch jederzeit möglich
- Umbau möglich
- Baulich gemeinsam genutzte Bauteile mit Parz. Nr. 4104 möglich
- Inhalt der Parz. 966 m2



Konditionen für die Projektierung (Neu- oder Umbau)

- «Ortsbildangepasste Neubaulösung» oder neue Anbauten an bestehende Gebäude
- Gestaltung der gem. Einfahrt zu Parz. 3271, Zufahrt vom Postweg gegeben
- 3 Geschosse mit mögl. Dachausbau

Gemeindebaureglement (Baupolizeiliche Bestimmungen)

- Strassenabstand – Postweg 3.60 m
- Nutzungsart GBR, Art. 46

Auflagen für Projektierung

- UeP + UeV der KZP III. Etappe

Empfehlungen für Projektierung

- Früher Kontakt mit Bauverwaltung empfohlen, Lösungsmöglichkeiten diskutieren

Vorgehensweise während der Projektierung

- ☒ Koordinationen Post (Parz. Nr. 4104)
- ☒ Voranfrage empfohlen

Beteiligte Stellen

- ☒ Bauverwaltung
- ☐ Planungskommission
- ☒ Baukommission
- ☒ Ästhetik-Kommission

LEITBILD / KONZEPT

KERNZONEN- PLANUNG 3. Etappe

Blatt Nr. C
Datum: 30.10.2000

Gegenstand: Parz. Nr. 3007, Postweg

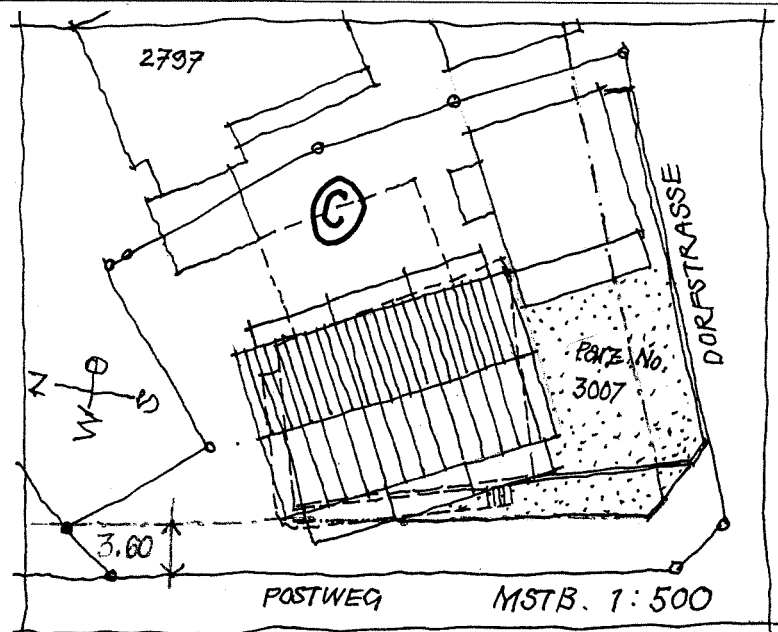
Ziel: Korrektur des best. Gebäudevolumens mit einfacher kubischer Form, optimale Ausnutzung mit Neubauersatz

Daten

Merkmale

Beurteilung

- Baujahr ~ 1960
- Baustil – Gewerbehäusstil, zweckmässig, aber simpel
- Fassadengestaltung und Grunrissform unästhetisch für die Ansprüche der Kernzone
- Abbruch möglich
- Umbau für Wohn- und Büronutzung unökonomisch
- Inhalt Parz. 1049 m²



Konditionen für die Projektierung (Neu- oder Umbau)

- Vorgarten von Haus Nr. 11 in die Projektierung miteinbeziehen, gleichzeitig Rücksichtnahme mit Neubau
- Bedachung Neubau gleichgeneigtes Satteldach mit Dachgeschoss
- 3 Geschosse mit mögl. Dachausbau

Gemeindebaureglement (Baupolizeiliche Bestimmungen)

- Strassenabstand – Postweg (Erschliessungsstrasse) 3.60 m
- Nutzungsart, Nutzungsmass – GBR, Art. 46 • Ortsbildschutz GBR, Art. 74, Abs. 4

Auflagen für Projektierung

- UeP + UeV der Kernzonenplanung III. Etappe

Empfehlungen für Projektierung

- Orientierung aller Nachbarn
- Früher Kontakt mit Bauverwaltung

Vorgehensweise während der Projektierung

- ☒ Koordination mit Gemeinde
- ☒ Voranfrage empfohlen

Beteiligte Stellen

- ☒ Bauverwaltung
- ☐ Planungskommission
- ☒ Baukommission
- ☒ Ästhetik-Kommission

LEITBILD / KONZEPT

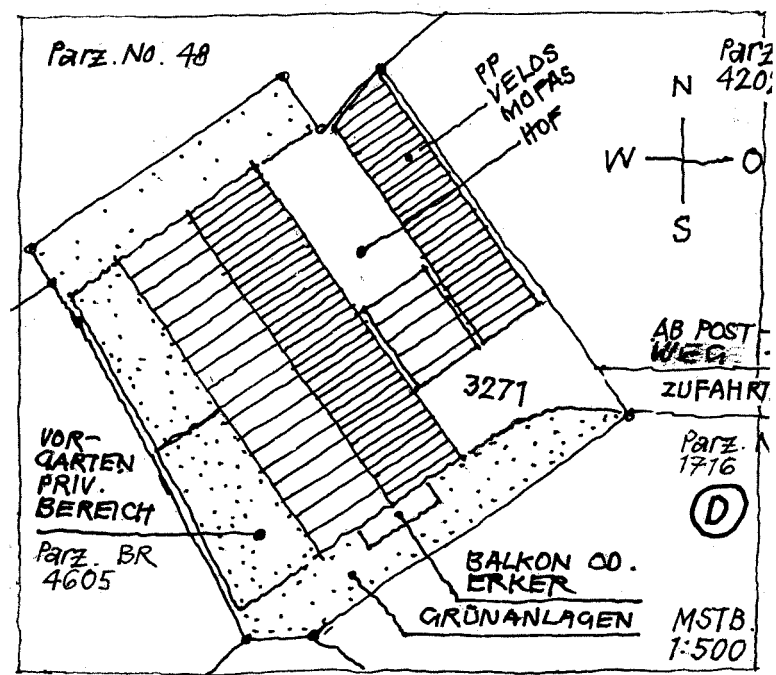
KERNZONEN- PLANUNG 3. Etappe

Blatt Nr. D
Datum: 30.10.2000

Gegenstand: Parz. Nr. 3271, Postweg 6
Ziel: Verbesserte Nutzung der Parz. mit Kernzonennutzungsmöglichkeiten (Arbeiten, DL, Wohnen). Falls das Gebäude abgebrochen wird, ist eine einfache tektonische und ästhetische Lösung zu suchen. Die vorgeschlagene Situationslösung setzt voraus, dass nebst einer gesteigerten Nutzung auch ein zeitgemässes, modernes Gebäude entstehen muss, Imitationen jeglicher Art sind unerwünscht.

Daten Merkmale Beurteilung

- Baujahr
«gefangene» Parzelle, erschlossen durch DES ab Postweg, angenehme Umgebungsgestaltung
- Das Gebäude ist ein «Tätschhaustyp», allerdings ohne jeglichen denkmalpflegerischen «Wert»
- Abbruch jederzeit möglich
- Ein Umbau wird nicht empfohlen (Ökonomieerwartung schlecht)
- Inhalt der Parz. 941 m²



Konditionen für die Projektierung

- «Ortsbildangepasstes» Bauvolumen, 2 Geschosse mit Dachausbau, zeitgemässe, moderne Ästhetik. Zufahrt nur ab Postweg.
- Problem: Parkplätze!

Gemeindebaureglement (Baupolizeiliche Bestimmungen)

- Nutzungsart, Nutzungsmass – GBR Art. 46
- Ortsbildschutz GBR, Art. 74, Abs. 4

Auflagen für Projektierung

UeP + UeV KZP III. Etappe

Empfehlungen für Projektierung

- Sehr früher Kontakt mit Bauverwaltung

Vorgehensweise während der Projektierung

- ☒ Koordinationen Swisscom, Migros, Rest. Bahnhof
- ☒ Voranfrage empfohlen

Beteiligte Stellen

- ☒ Bauverwaltung
- ☐ Planungskommission
- ☒ Baukommission
- ☒ Ästhetik-Kommission

LEITBILD / KONZEPT

KERNZONEN- PLANUNG 3. Etappe

Blatt Nr. E
Datum: 30.10.2000

Gegenstand: Parz. Nr. 2090, Dorfstrasse 1

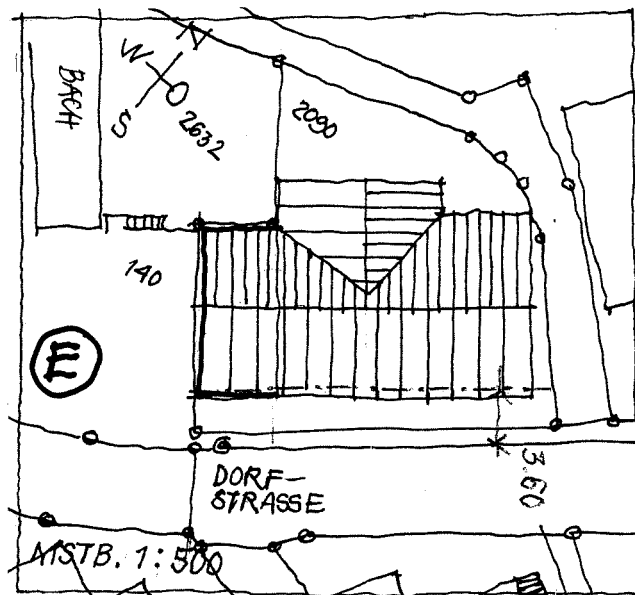
Ziel: Verbesserung der Dachlandschaft und Korrektur der ästhetischen Gestaltung der Fassaden

Daten

Merkmale

Beurteilung

- Baujahr ~ 1965
- Baustil – profan, simpel
- Dachform für Lage in Kernzone falsch
- Abbruch jederzeit möglich
- Umbau möglich
- Inhalt der Parz. ca. 440 m²
- Gestaltungsbaulinie aus dorfbaulicher Sicht notwendig



Konditionen für die Projektierung (Neu- oder Umbau)

- Absprache mit Besitzer Parz. Nr. 140 zur Erreichung eines Näherbaurechtes für die Vergrößerung der Geschossflächen, gleiches gilt für Parz. Nr. 2632
- Neubau eines gleichgeneigten Satteldaches, Neigung min. 35°
- Dachausbau gestaltet, Geschossigkeit des Hauses halten

Gemeindebaureglement (Baupolizeiliche Bestimmungen)

- Strassenabstand – Dorfstrasse (Gemeindestrasse) 3.60 m
- Nutzungsart, Nutzungsmass – GBR, Art. 46 • Ortsbildschutz GBR, Art. 74, Abs. 4 und 9

Auflagen für Projektierung

- UeP + UeV der Kernzonenplanung III. Etappe

Empfehlungen für Projektierung

- Früher Kontakt mit Gemeinderat und Bauverwaltung empfohlen (wegen Näherbaurecht)

Vorgehensweise während der Projektierung

- ☒ Koordination mit Gemeinde
- ☒ Voranfrage empfohlen

Beteiligte Stellen

- ☒ Gemeinderat
- ☒ Planungskommission
- ☒ Bauverwaltung
- ☒ Baukommission
- ☒ Ästhetik-Kommission

GEMISCHTE GEMEINDE WAHLERN

UEBERBAUUNGSORDUNG J+K NO. 1/1999 "KERNZONENPLANUNG 3. ETAPPE"

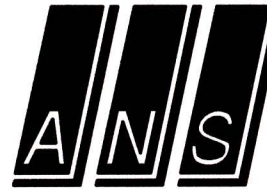
ABAENDERUNG UEBERBAUUNGSPLAN
TEILAUSSCHNITT NO. 1/01/2003
GEMAESS BauV Art. 122, Abs. 5

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NO. 1/01/1999
- ABGEAENDERTER UEBERBAUUNGSPLAN TEILAUSSCHNITT NO. 1/01/2003
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 1/02/1999

DATUM : 02.09.2003

MST : 1 : 500



ARCHITEKTEN
NOETHIGER/SCHLOSSER
ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG
Hauptstrasse 14
3076 Worb

Switzerland

e-mail: info@ans-architekten.ch

GENEHMIGUNG

Telefon 031 838 80 80
Telefax 031 838 80 85

LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH
(UeP NO. 1/01/1999, TEILAUSSCHNITT)
- RICHTPLANGEBIET
DORFPLATZ - DORFSTRASSE (ALT)
- REDUZIERTES
RICHTPLANGEBIET
- RICHTPLANGEBIET
DORFPLATZ - DORFSTRASSE (NEU)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 18.09.2003 + 25.09.2003
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.09.2003

OEFFENTLICHE AUFLAGE
VOM 18.09.2003 BIS UND MIT 20.10.2003

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM
ERLEDIGTE EINSPRACHEN :
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN :
RECHTSVERWAHRUNGEN :

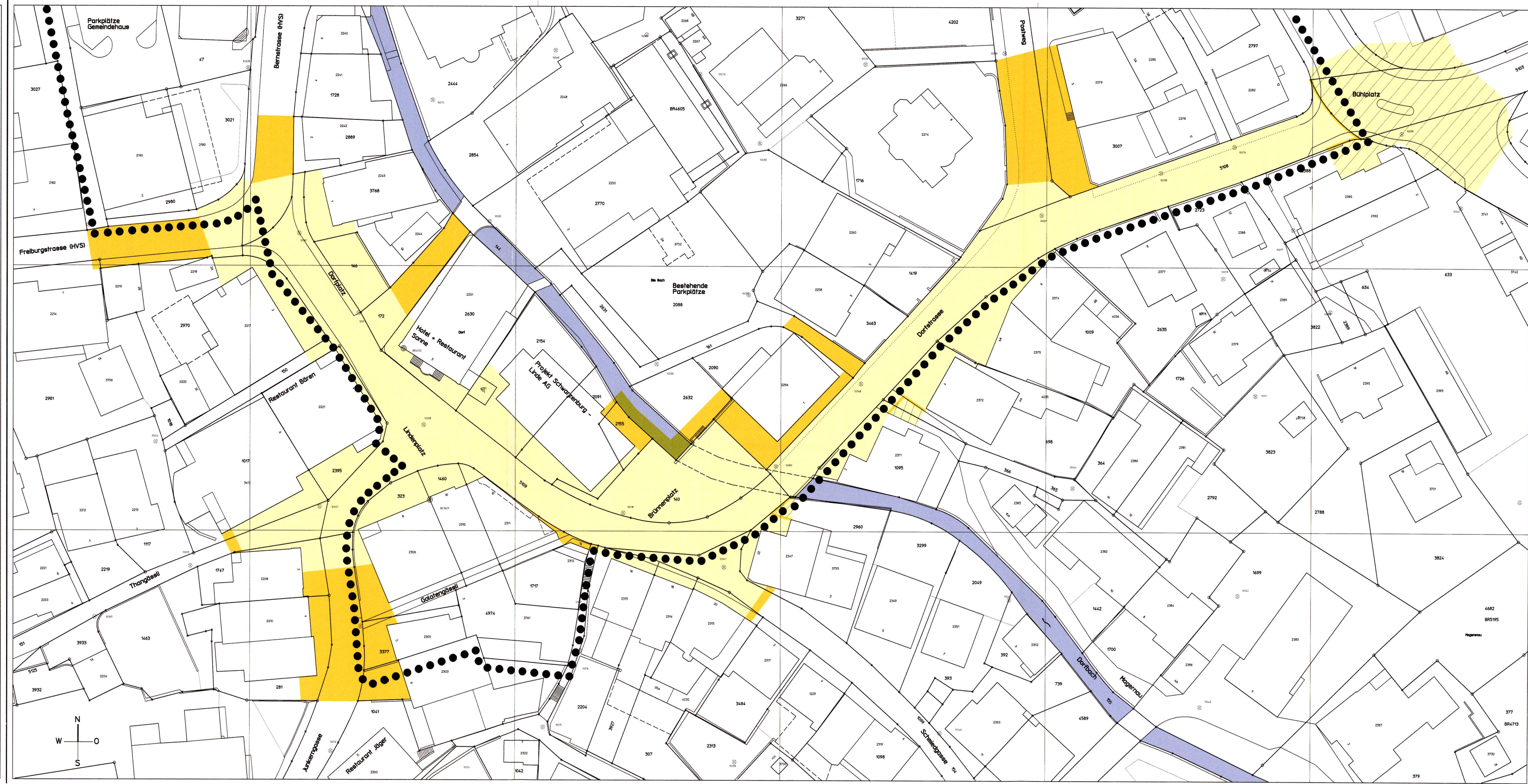
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 17.11.2003

DER PRAESIDENT : DER GEMEINDESCHREIBER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT :

SCHWARZENBURG, DEN 26.11.2003 DER GEMEINDESCHREIBER

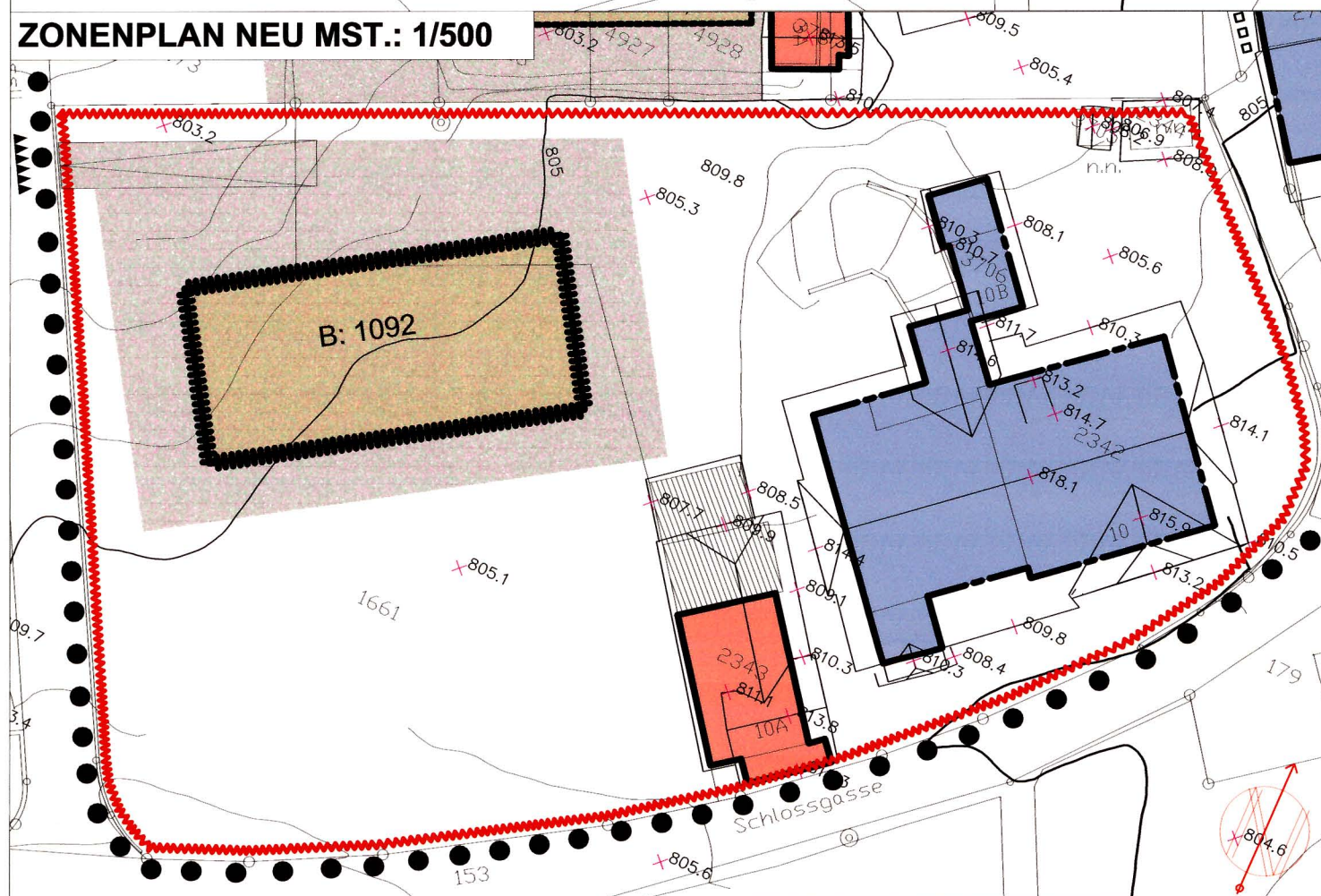
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN
UND RAUMORDNUNG, AM 12. Dez. 2003



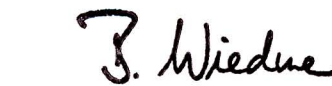
GESCHÜTZTE BÄUME



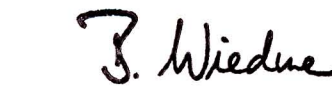
ZONENPLAN NEU MST.: 1/500



- 5. AUG. 2008



Zentweg 17
CH-3006 Bern
t ++41 31 934 37 57
f ++41 31 934 37 67
info@christoph-ott-ag.ch
www.christoph-ott-ag.ch



ÜBERBAUUNGSORDNUNG H,
KERNZONE SCHWARZENBURG, 2.ETAPPE

Stand November 1992

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG BETREFFEND PARZELLE 1661

GENEHMIGUNG

In diesem Auszug aus den Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung H, Kernzone Schwarzenburg, 2. Etappe wird ausschliesslich die Änderung bzw. Ergänzung der Überbauungsordnung aufgeführt.

Die Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung H bleiben somit in ihrem vollen Umfang in Kraft.

Ergänzung:

Artikel 3 d) Spezielle Bestimmungen

Parzelle 1661:

Die Firsthöhe im Neubaufeld auf der Parzelle 1661
hat mindestens 1.00m tiefer zu liegen als die Firsthöhe
des bestehenden geschützten Bauernhauses auf der Parzelle.
Die Dachneigung im Neubaufeld hat mindestens 35 Grad zu betragen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsfrist vom 10.04.2007 bis 30.04.2007

Vorprüfung vom 07.08.2007

Publikation im Amtsblatt vom 14.11.2007

Im Schwarzenburger Anzeiger vom 08. und 15.11.2007

Öffentliche Auflage vom 15.11.2007 bis und mit 14.12.2007

Einspracheverhandlung am : —

Erledigte Einsprachen : —

Unerledigte Einsprachen : —

Rechtsverwahrungen : —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WAHLERN AM 14.01.2008

Namens des Gemeinderates Wahlern

Der Präsident:



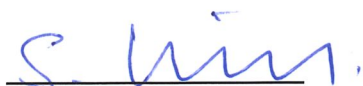
Die Sekretärin:



BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG WAHLERN AM 31.03.2008

Namens der Gemeindeversammlung Wahlern:

Der Versammlungsleiter:



Die Sekretärin:

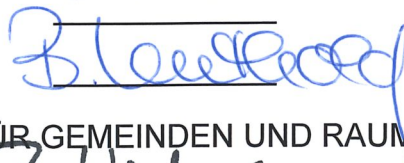


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

26. MAI 2008

Schwarzenburg (Gemeinde Wahlern), den

Die Gemeindeschreiberin:



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 5. AUG. 2008



Gemeinde Schwarzenburg

Geringfügige Änderung UeO J+K 1/1999

Kernzonenplanung 3. Etappe, Schwarzenburg

Artikel 15

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

UeO Artikel 'ALT'

Art. Nr. 15

Richtplangebiet Gemeindeverwaltung a) Zweck	1	Das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» ist im Überbauungsplan Nr.1/01/1999 integriert. Zweck des Richtplanes ist es, Nutzung, Erschliessung und die Gestaltung für die Parz. Nr. 47 und 1035 zu erarbeiten.
b) Primärziel	2	Der zu erarbeitende Richtplan muss eine für den Ort verträgliche dorfbauliche Lösung für die Schliessung der vorhandenen Baulücke, zwischen dem geschützten Gemeindehaus und den Bauten längs der «Leimern», nachweisen.
c) Nutzungsart und -mass	3	Die Nutzungsarten umfassen die Kernzonennutzungen ³ und die notwendigen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Nutzungsmass bestimmen die Bedingungen des Ortsbildschutzes ⁴ , an diesem Ort beträgt es max. 3 Geschosse mit Dachausbau.
d) Planungspräferenzen	4	Innerhalb der reglementarischen Bauabstände, definiert durch Strassen- und Gebäudeabstände sowie einem gebührenden Abstand vom schützenswerten Gebäude (Gemeindeverwaltung), können Neubauten angeordnet werden.
e) Ortsbildschutz, Tektonik	5	Die Situationslösung der Neubauten muss ein tektonisches Gesamtbild ergeben, das sich in den Volumen, den Dachlandschaften und den Proportionen den Richtlinien des Ortsbildschutzes ⁶ unterzieht.
f) Platz, Fussgänger, Verkehr	6	Im Bereich des geschützten Gebäudes der Gemeinde und der Neubauten ist ein verkehrsfreier Platz zu gestalten, für Fussgänger und Rollstühle begeh- resp. befahrbar. Der Verkehr resp. die Parkierung ist derart anzulegen, dass weder die Neubauten noch die Nachbarbauten gestört werden.

UeO Artikel 'NEU'

Art. Nr. 15

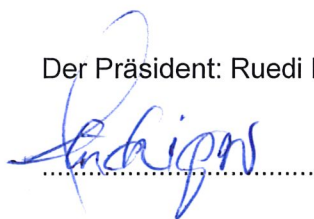
Richtplangebiet „Gemeindeverwaltung“ a) Zweck	1	Das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» ist im Überbauungsplan Nr.1/01/1999 integriert. Zweck des Richtplanes ist es, Nutzung, Erschliessung und die Gestaltung für die Parz. Nr. 47 und 1035 zu erarbeiten. Falls das Ergebnis eines Projektwettbewerbs im Sinne der Richtplanvorgaben vorliegt, kann auf den Erlass des Richtplans „Gemeindeverwaltung“ verzichtet werden.
b) Primärziel	2	Der zu erarbeitende Richtplan muss eine für den Ort verträgliche dorfbauliche Lösung für die Schliessung der vorhandenen Baulücke, zwischen dem geschützten Gemeindehaus und den Bauten längs der «Leimern», nachweisen.
c) Nutzungsart und -mass	3	Die Nutzungsarten umfassen die Kernzonennutzungen ³ und die notwendigen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Nutzungsmass bestimmen die Bedingungen des Ortsbildschutzes ⁴ , an diesem Ort beträgt es max. 3 Geschosse mit Dachausbau.
d) Planungspräferenzen	4	Innerhalb der reglementarischen Bauabstände, definiert durch Strassen- und Gebäudeabstände sowie einem gebührenden Abstand vom schützenswerten Gebäude (Gemeindeverwaltung) , können Neubauten angeordnet werden.
e) Ortsbildschutz, Tektonik	5	Die Situationslösung der Neubauten muss ein tektonisches Gesamtbild ergeben, das sich in den Volumen, den Dachlandschaften und den Proportionen den Richtlinien des Ortsbildschutzes ⁶ unterzieht.
f) Platz, Fussgänger, Verkehr	6	Im Bereich des geschützten Gebäudes der Gemeinde und der Neubauten ist ein verkehrsfreier Platz zu gestalten, für Fussgänger und Rollstühle begeh- resp. befahrbar. Der Verkehr resp. die Parkierung ist derart anzulegen, dass weder die Neubauten noch die Neubauten gestört werden.

Genehmigungsvermerke

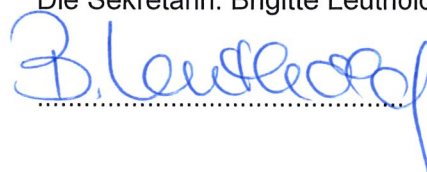
- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - Publikation im Amtsblatt vom | 13. Juni 2012 |
| - Publikation im Amtsanzeiger vom | 14. Juni 2012 und 21. Juni 2012 |
| - Öffentliche Auflage vom | 14. Juni 2012 bis am 16. Juli 2012 |
| - Einspracheverhandlung am | Keine |
| - Erledigte Einsprachen: | Keine |
| - Unerledigte Einsprachen: | Keine |
| - Rechtsverwahrungen: | Keine |

Beschlossen durch den Gemeinderat Schwarzenburg am 10. Dezember 2012

Der Präsident: Ruedi Flückiger



Die Sekretärin: Brigitte Leuthold



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, 13. Dezember 2012

Die Gemeindeschreiberin

i.V.

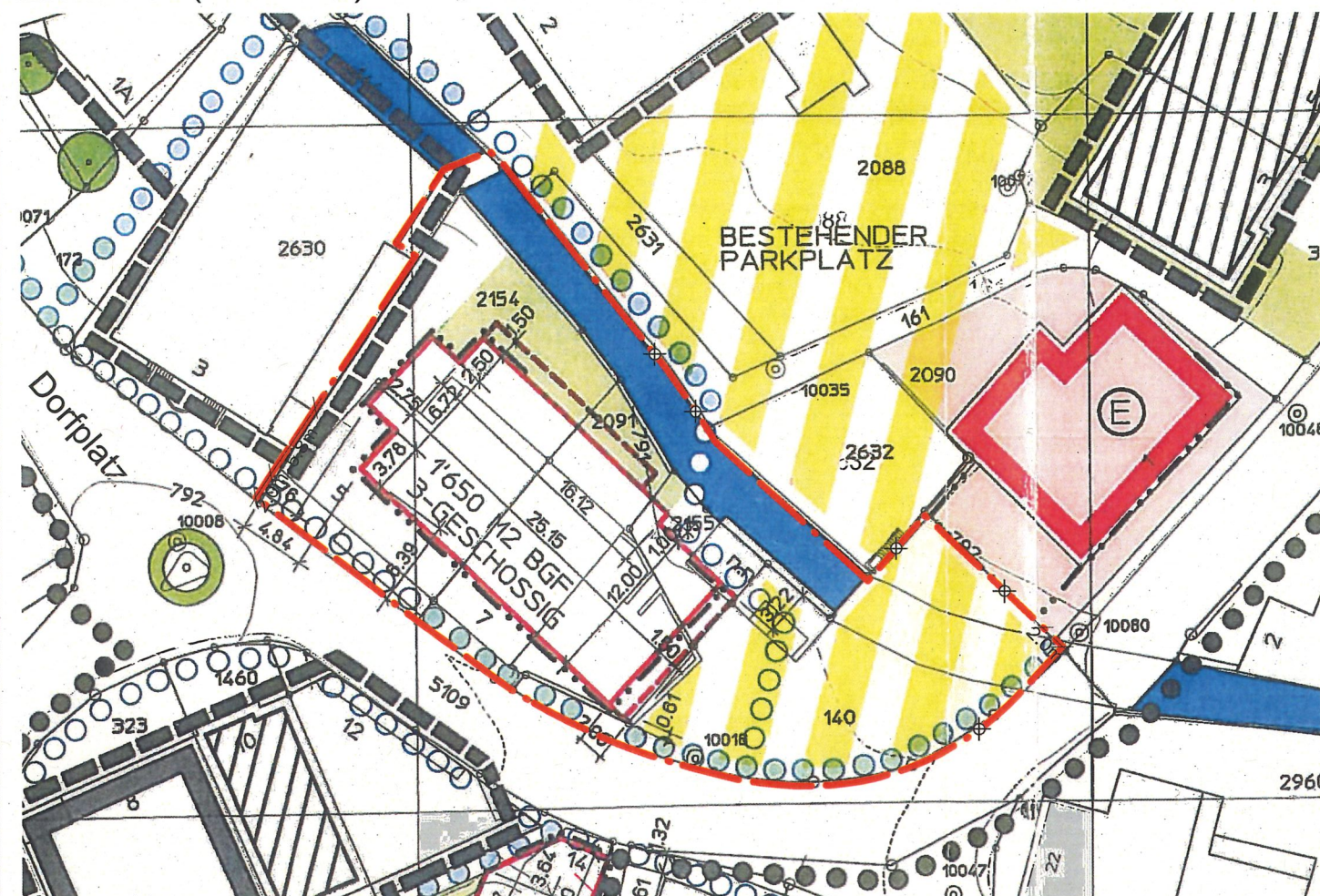


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

- 8. Jan. 2013



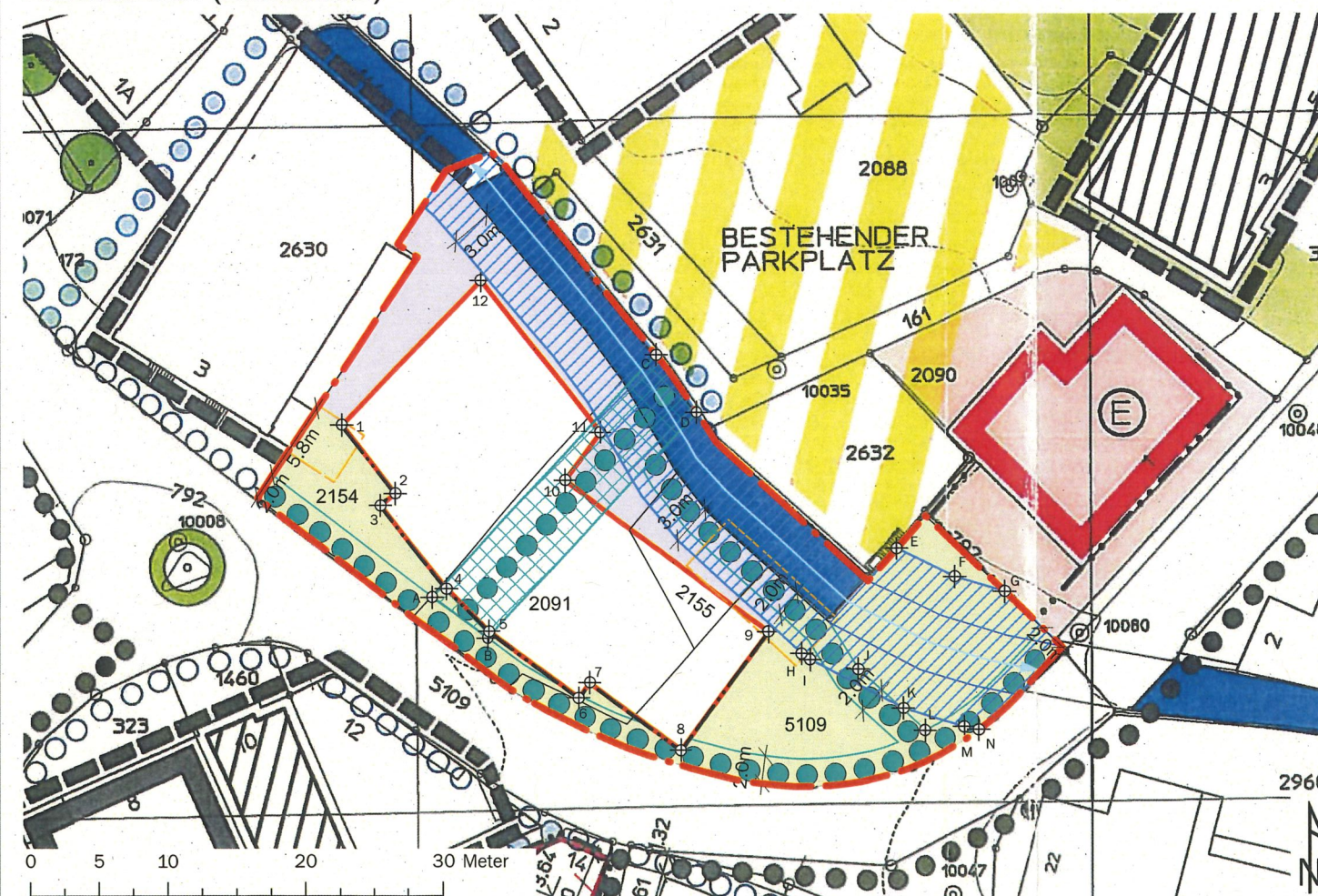
Zustand alt (Ausschnitt)



Legende

- Änderungsperimeter
- WIRKUNGSBEREICH
- PERIMETER FÜR DEN ENSEMBLESCHUTZ
- BEREICHE DER LEITBILDER A-E MIT KONZEPTLOESUNG
- BAUFELDER LINDE SCHWARZENBURG AG UND PARZELLE 1717
- SCHUTZWERTE EINZELGEBÄUDE
- ERHALTENSWERTE EINZELGEBÄUDE
- GESTALTUNGSBAULINIE
- VERBESSERUNGSWÜRDIGE BAUTEN
- RICHTPLANGEBIET DORFPLATZ - DORFSTRASSE
- RICHTPLANGEBIET GEMEINDEVERWALTUNG
- RICHTPLANGEBIET PLATZ "AM BACH"
- GARTENWIRTSCHAFTSZONE
- GARTENVORLAND
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. GESICHT)
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. NICHT GESICHT)
- SCHUTZ VON NATUROBJEKTEN

Zustand neu (Ausschnitt)



Legende

- Änderungsperimeter
- Festlegung**
- Baubereich Linde-Schwarzenburg AG
- Aussenraum Baubereich Linde-Schwarzenburg AG
- Gestaltungsbaulinie
- Richtplangebiet Dorfplatz - Dorfstrasse
- Öffentliche Fusswege / Bereich öffentlicher Fussweg
- Gewässerraum
- Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- Hinweise**
- 1234 Parzellen
- abzubrechende Gebäude
- Dorfbach / Dorfbach eingedolt

Koordinaten:

1: x = 592'593.97; y = 185'178.61
 2: x = 592'597.92; y = 185'173.62
 3: x = 592'596.82; y = 185'172.75
 4: x = 592'601.60; y = 185'166.70
 5: x = 592'604.75; y = 185'163.61
 6: x = 592'611.23; y = 185'158.78
 7: x = 592'612.06; y = 185'159.90
 8: x = 592'618.67; y = 185'154.98
 9: x = 592'625.07; y = 185'163.55
 10: x = 592'610.25; y = 185'174.60
 11: x = 592'612.84; y = 185'178.08
 12: x = 592'604.11; y = 185'189.12

A: x = 592'600.58; y = 185'166.10
 B: x = 592'604.64; y = 185'163.13
 C: x = 592'616.90; y = 185'183.68
 D: x = 592'619.84; y = 185'179.50
 E: x = 592'634.38; y = 185'169.58
 F: x = 592'638.65; y = 185'167.54
 G: x = 592'642.24; y = 185'166.47
 H: x = 592'628.30; y = 185'161.16
 I: x = 592'628.93; y = 185'160.72
 J: x = 592'632.42; y = 185'160.02
 K: x = 592'635.68; y = 185'157.20
 L: x = 592'637.27; y = 185'155.60
 M: x = 592'640.15; y = 185'155.87
 N: x = 592'641.18; y = 185'155.67

schwarzenburg

Einwohnergemeinde Schwarzenburg

"Kernzonenplanung 3. Etappe"

Überbauungsordnung J+K

Änderung im ordentlichen Verfahren

Überbauungsplan 1:500

Genehmigung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	7. März 2018
2. Vorprüfung vom	28. September 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	2. April 2020
Publikation im Amtsblatt vom	1. April 2020
Öffentliche Auflage vom	2. April 2020 bis 5. Mai 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	8
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwarungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Februar 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin :

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

13. Juli 2021

Bern, 8. Februar 2021

1731_390_UrP_Linde-Schwarzenburg - RE, bl

Daten der amtlichen Vermessung der Gemeinde Schwarzenburg, Stand 2021

BHP RAUMPLAN
 Siedlung • Verkehr • Umwelt



Kernzonenplanung 3. Etappe

Überbauungsordnung J+K

Änderung im ordentlichen Verfahren

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

schwarz	bestehende Bestimmung
blau markiert	neue Bestimmung, Ergänzungen
rot durchgestrichen	Bestimmung entfällt
grün markiert	Hinweise

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 8. Februar 2021

1731_390_UeO_JK_UeV_210208.docx

Art. 1 bis 2 unverändert**Art. 3****Inhalt des
Überbauungsplanes**

- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Perimeter für den Ensembleschutz
 - b) Bereiche der Leitbilder mit Konzeptlösung
 - c) **Baubereich Baufeld** Linde-Schwarzenburg AG
 - d) **Aussenraum Baubereich Linde-Schwarzenburg AG**
 - e) Baufeld Parz. Nr. 1717
 - f) Schützenswerte Einzelgebäude
 - g) Erhaltenswerte Einzelgebäude
 - h) Gestaltungsbaulinie
 - i) Verbesserungswürdige Bauten
 - j) Richtplangebiet Dorfplatz – Dorfstrasse
 - k) Richtplangebiet Gemeindeverwaltung
 - l) Richtplangebiet Platz „Am Bach“
 - m) Gartenwirtschaftszone
 - n) Gartenvorland
 - o) Öffentliche Fusswege **und Bereich öffentlicher Fussweg**
 - p) Schutz von Naturobjekten
 - q) **Gewässerraum und dicht überbaute Gebiete im Umfeld des Baubereichs Linde-Schwarzenburg AG**

Art. 4 bis 5 unverändert**Art. 6 (neu)****Baubereich Linde-
Schwarzenburg AG**

- ¹ Der Baubereich Linde-Schwarzenburg AG definiert den bebaubaren Bereich. Es gelten folgende Masse:
 - Geschossfläche min. 1'700 m² max. 2'000 m²
 - Max. Anzahl Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse
 - Höchster Punkt der Dachkonstruktion (Höhenkote) 804.90 m ü. M.
massgebendes Terrain 790.30 m ü. M.
 - Dachneigung: min. 23° / max. 42°
 - Gebäudeabstand: min. 2.0 m
 - Die Grünflächenziffer gemäss Art. 16 GBR entfällt. Die max. Gebäudelänge und -breite wird durch die Ausdehnung des Baufelds definiert.
 - Die Anbaupflicht gemäss Art. 11 UeV ist zu berücksichtigen.
- ² Das Richtprojekt des „Workshop-Verfahrens Neubebauung Lindenareal“ gemäss Anhang 1 ist für die Volumetrie, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Dachaufbauten verbindlich. Im Bereich der Parzellen GB Nr. 2091, 2154 und 2155 ist das Richtprojekt zudem auch für die Aussenraumgestaltung verbindlich.

- 3 Die Gebäudezugänge zur Erschliessung der Wohnnutzungen sind im Bereich des im Überbauungsplans festgelegten „Aussenraum Baubereich Linde-Schwarzenburg AG“ anzuordnen.
- 4 Der im Überbauungsplan festgelegte „Aussenraum Baubereich Linde-Schwarzenburg AG“ dient als halböffentlicher Aussenraum und ist entsprechend zu gestalten. Dabei ist der Zugang für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Die Erstellung von Fahrradabstellplätzen ohne eigene Überdeckung ist unter Berücksichtigung des Gewässerraums zulässig.
- 5 In dem im Überbauungsplan eingetragenen „Bereich öffentlicher Fussweg“ ist ein öffentlicher Durchgang mit einer minimalen Breite von 2.0 m zu gewährleisten.

Art. 6 (alt)

Baufeld Linde-Schwarzenburg AG

- 1 ~~Auf den Parzellen Nr. 2154, 2091, 2155 und einem Teil der Parzelle Nr. 140, können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzungen gebaut werden; zu beachten ist die Anbaupflicht gegen den Dorfplatz.~~
- 2 ~~Die Geschosszahl des Gebäudes beträgt max. 3, die max. BGF umfasst 1'650 m².~~
- 3 ~~Wegweisend für die Projektierung des Neubaues ist das Wettbewerbsprojekt „Tilia“.~~

Art. 7 bis 21 unverändert

Art. 22

Hochwasserschutz Dorfbach

- 1 Als Hinweis für die Projektierung von Bauten und Anlagen ist die Gefahrenkarte Wasser Dorfbach Schwarzenburg vom März 2016 ~~der Überflutungsplan vom 19.08.1994~~ zu beachten.
- 2 Fensteröffnungen im Baubereich Linde-Schwarzenburg AG haben eine Brüstungshöhe von mind. 0.60 m ab massgebendem Terrain gemäss Art. 6 Abs. 1 UeV einzuhalten.

Art. 22bis (neu)

Gewässerraum

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Im Überbauungsplan wird der Gewässerraum des Dorfbachs innerhalb des Änderungsperimeters (Lindenareal; Parzellen 2091, 2154, 2155, 5109) als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Der Abschnitt des Uferbereichs des Dorfbaches, welcher als dicht überbaut gilt¹, ist im Überbauungsplan festgelegt.

Art. 23 bis 26 unverändert

¹ Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV (Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998).

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom	7. März 2018
2. Vorprüfung vom	28. September 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	2. April 2020
Publikation im Amtsblatt vom	1. April 2020
Öffentliche Auflage vom	6. April 2020 bis 5. Mai 2020
Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	8
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am

8. Februar 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

13. Juli 2021



Anhang 1: Richtkonzept Lindenareal

Architektur: Hauert Architekten GmbH (Stand Juli 2017)

Umgebungsgestaltung: extra Landschaftsarchitekten AG (Stand März 2019)



2.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	2.5 Zi
3.5 Zi	3.5 Zi	5.5 Zi	
3.5 Zi	3.5 Zi	5.5 Zi	
Gewerbe		Gewerbe	

Gewerbe Erdgeschoss

Gewerberaum 1	1x	134.1m ²
Gewerberaum 2	1x	100.2m ²

Wohnen 1.OG - DG

2.5 Zi-Whg.	1x	66.8m ²	
2.5 Zi-Whg.	1x	52.5m ²	
2.5 Zi-Whg.	1x	67.3m ²	
3.5 Zi-Whg.	2x	71.6m ²	5.7m ² (ANF)
3.5 Zi-Whg.	2x	68.7m ²	6.0m ² (ANF)
3.5 Zi-Whg.	1x	63.5m ²	
5.5 Zi-Whg.	2x	120.3m ²	8.4m ² (ANF)

Wohnungsmix (vermiet-verkaufbare Flächen)

2.5 Zi-Whg.	186.6m ²
3.5 Zi-Wgh.	344.1m ²
5.5 Zi-Wgh.	240.6m ²
Aussennutzfläche	40.2m ²
Gewerbe	234.3m ²
Keller Wohnen	64.6m ²
Keller Gewerbe	192.5m ²
Gewerbe WC UG	3.8m ²

Autoabstellplatz

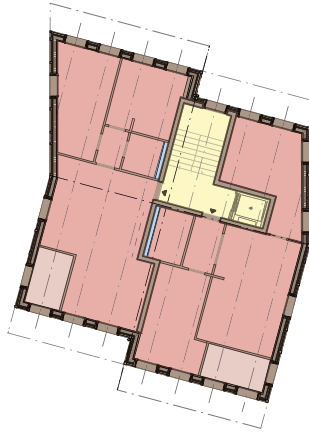
8x

TOTAL Flächen nach SIA 416

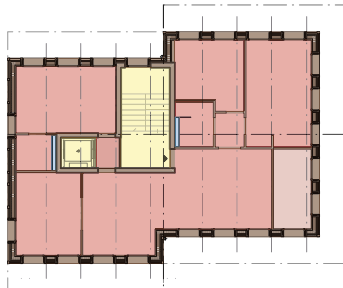
Geschossfläche (GF)	1940.6m ²
Hauptnutzfläche (HNF)	1007.6m ²
Verkehrsfläche (VF)	241.6m ²
Nebennutzfläche (NNF)	324.5m ²
Funktionsfläche (FF)	10.3m ²
Konstruktionsfläche (KF)	356.6m ²
Aussennutzfläche (ANF)	40.2m ²

TOTAL Volumen nach SIA 416

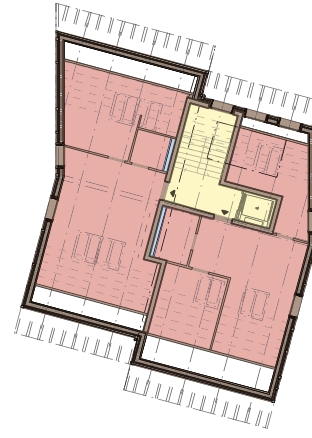
Untergeschoss	1'395.0m ³
Erdgeschoss	1'265.0m ³
1. OG - 2.OG	2'185.0m ³
Dachgeschoss	850.0m ³
total GV	5'695.0m ²



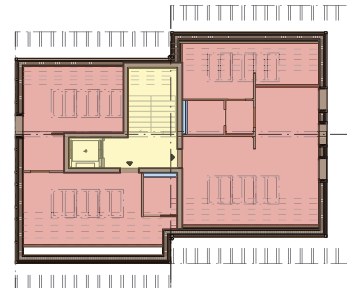
1. Obergeschoss



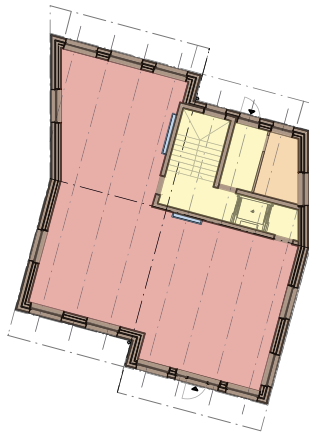
HNF:	261.4m ²
VF:	35.7m ²
NNF:	-
FF:	2.1m ²
KF:	70.6m ²
ANF:	20.1m ²



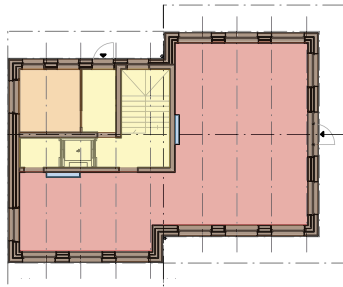
Dachgeschoss



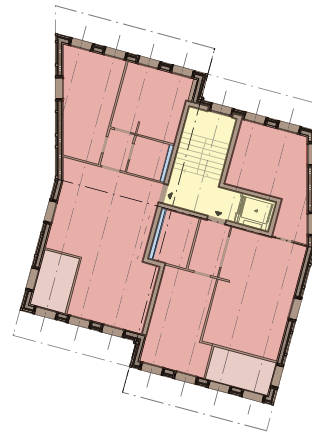
HNF:	250.2m ²
VF:	37.7m ²
NNF:	-
FF:	2.0m ²
KF:	72.7m ²
ANF:	-



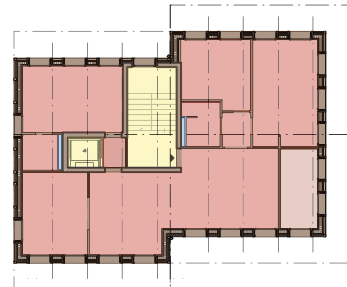
Erdgeschoss



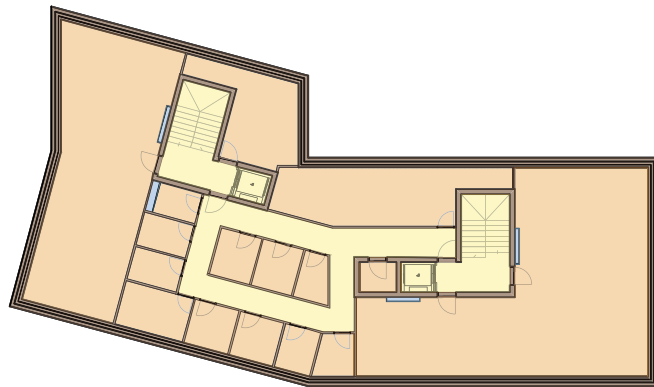
HNF:	234.6m ²
VF:	55.7m ²
NNF:	17.6m ²
FF:	1.8m ²
KF:	70.8m ²
ANF:	-



2. Obergeschoss

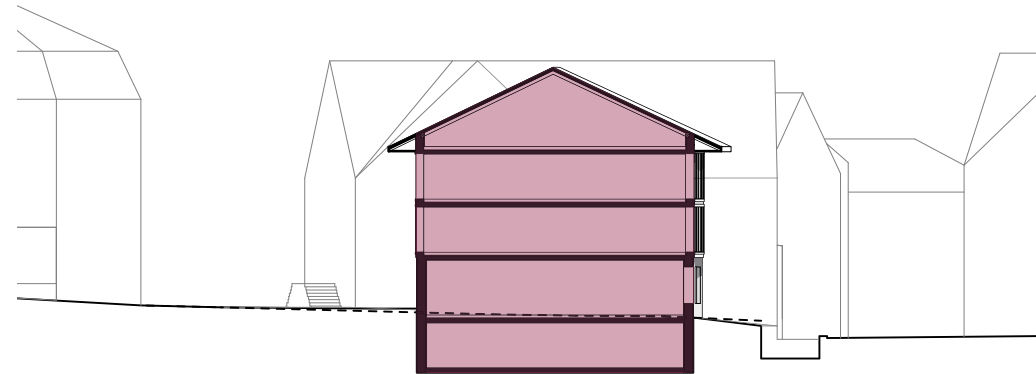


HNF:	261.4m ²
VF:	35.7m ²
NNF:	-
FF:	2.1m ²
KF:	70.6m ²
ANF:	20.1m ²



Untergeschoss

HNF:	-
VF:	76.8m ²
NNF:	306.9m ²
FF:	2.3m ²
KF:	71.9m ²
ANF:	-



Gebäudevolumen





**Hauert
Architekten**

**Vorprojekt
Grobkosten**

ProjektLindenareal, CH-3150 Schwarzenburg

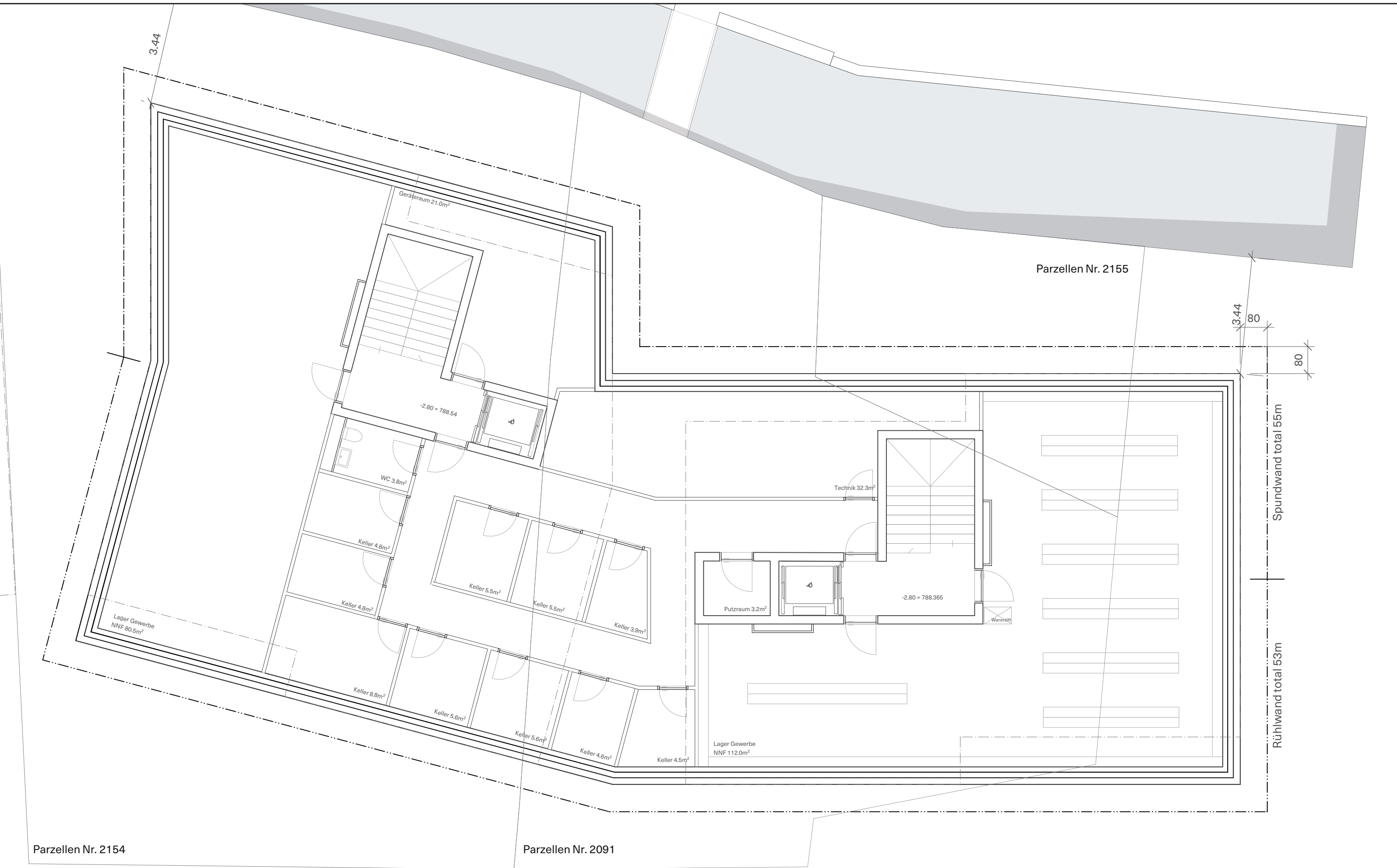
Untergeschoss

Mst.: 1/500

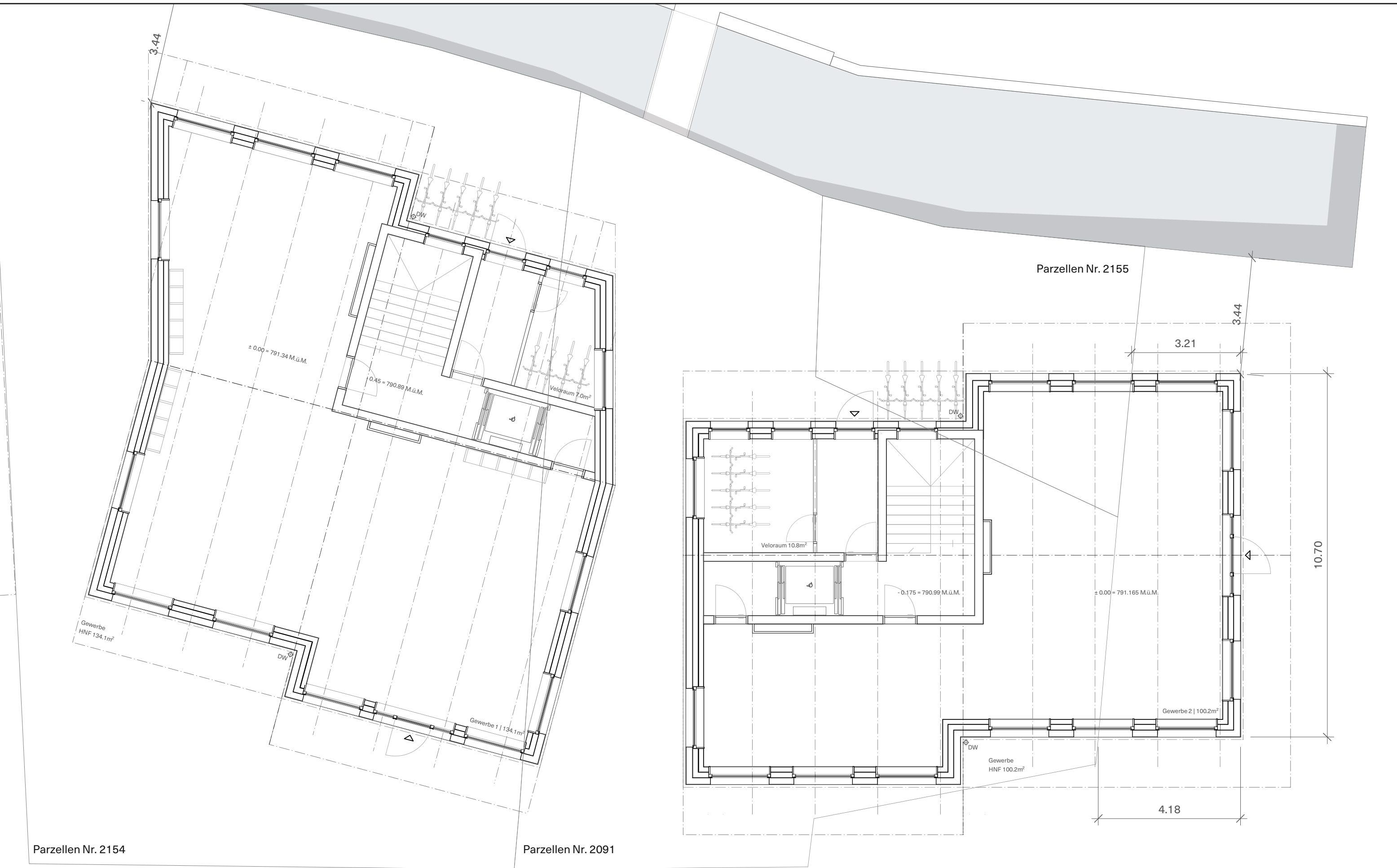
BauherrDorfzentrum Linde Schwarzenburg AG

c/o Christian Remund / Alpenweg 27 / CH-3150 Schwarzenburg

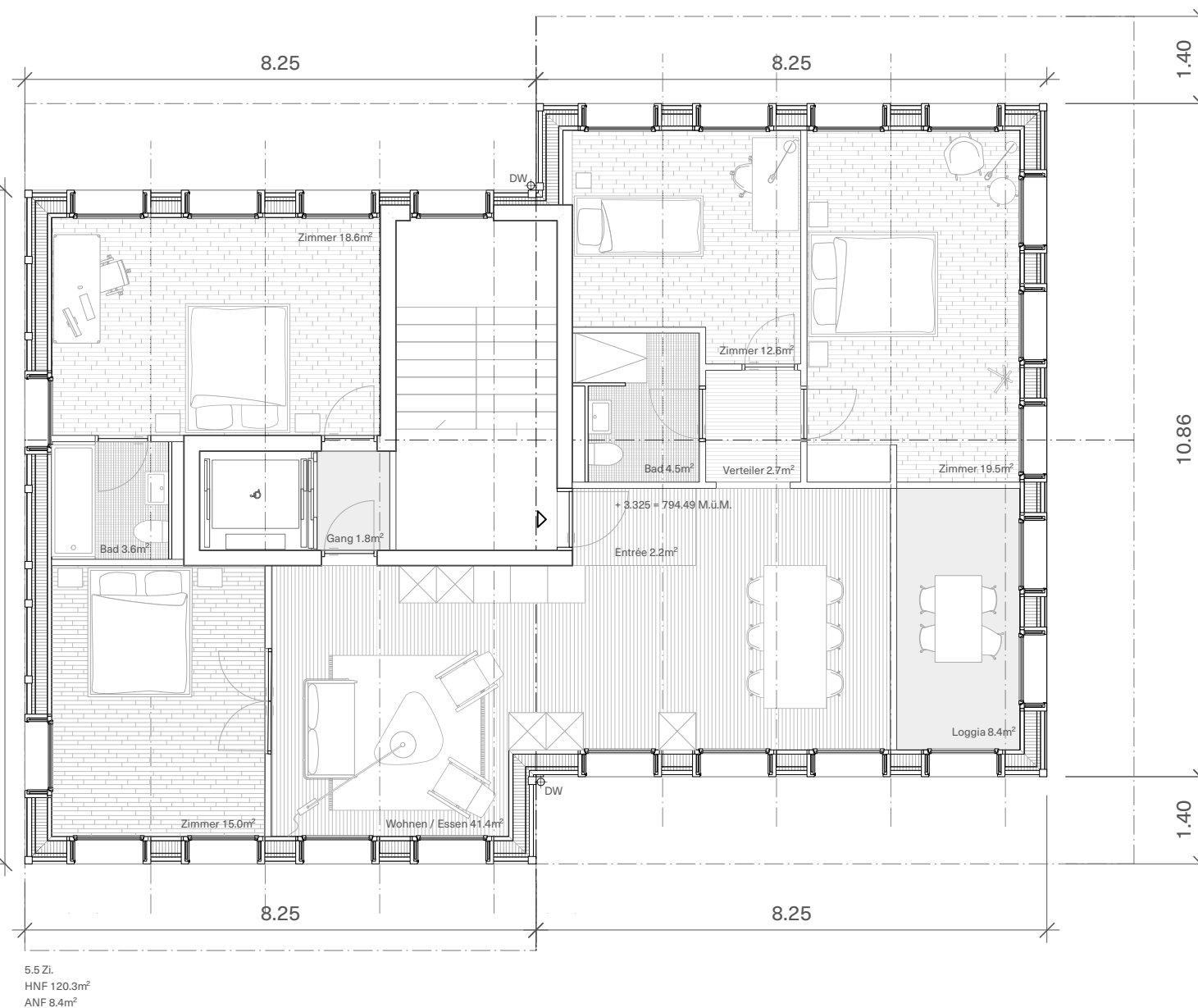
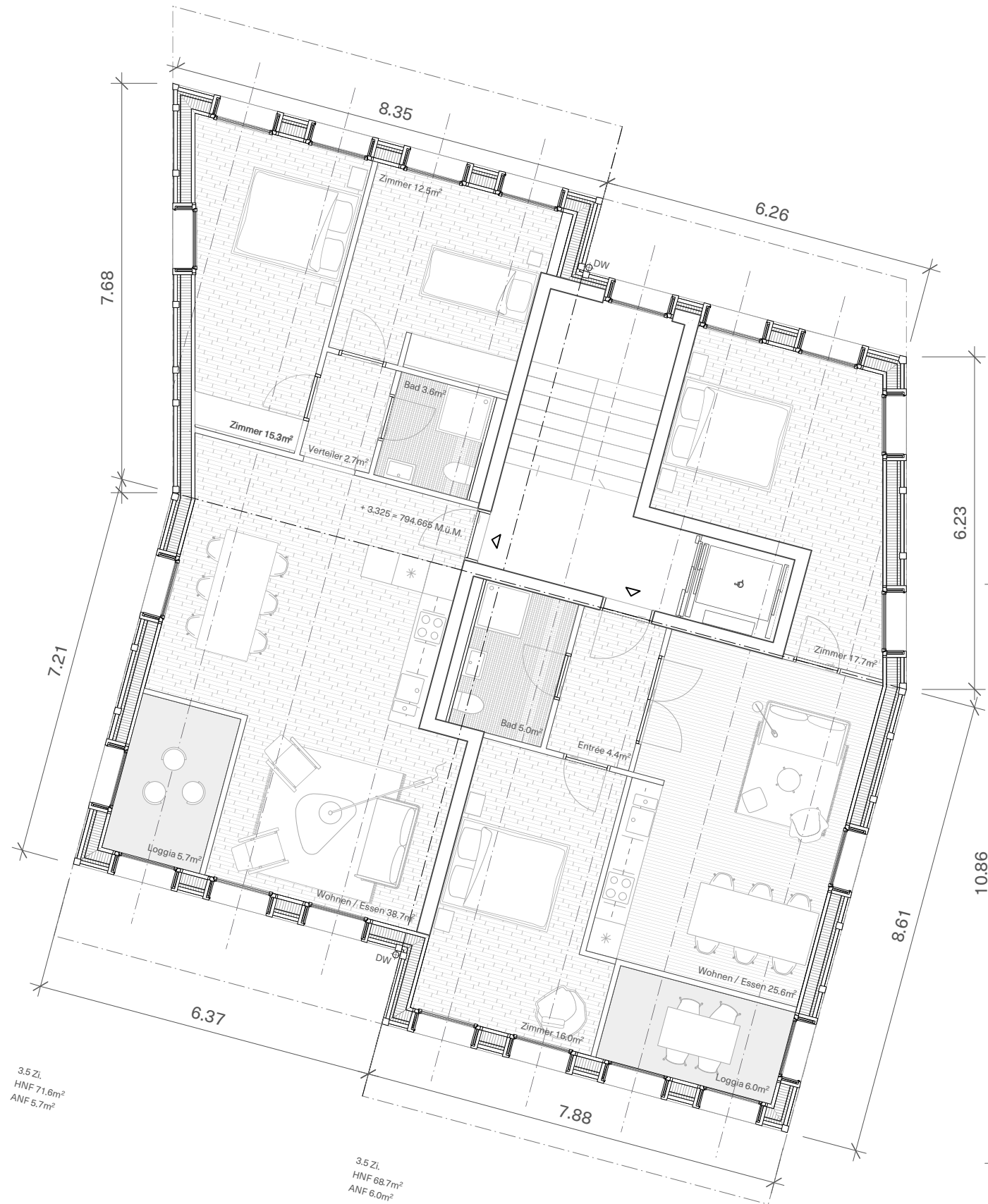
Objekt Nr.	14-003	gez.	LF	Rev.	22/05/17	Rev.	--/--/--
Plan Nr.	14-003-31-003	kor.	MH	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
Format	A3 quer	Status	in Bearbeitung	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
m²	0.12	Datum	31/03/17	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
Architekt	Hauert Architekten GmbH	Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66					

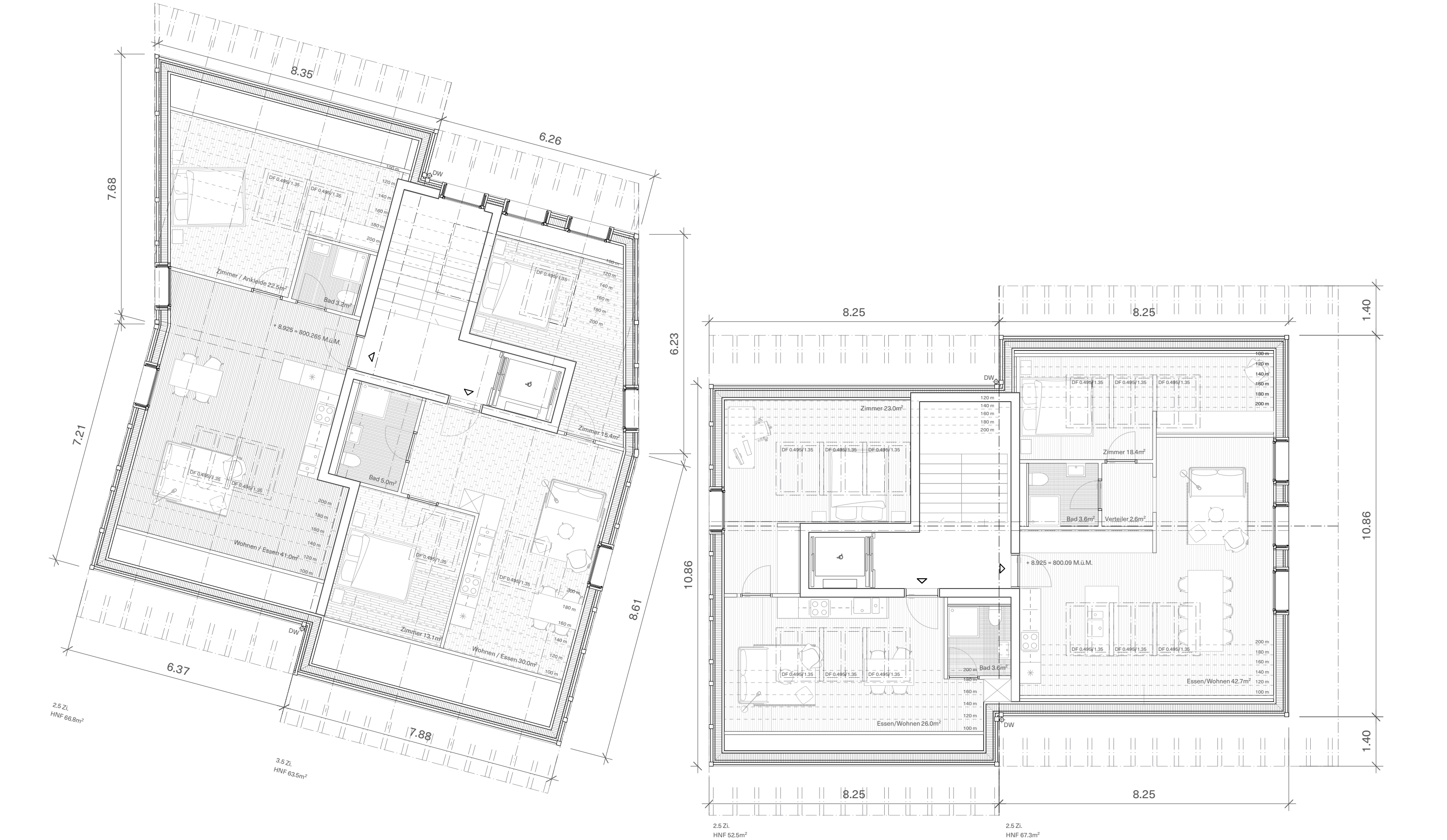


Objekt Nr.	14-003	gez.	LF	Rev.	22/05/17	Rev.	--/--/--
Plan Nr.	14-003-31-004	kor.	MH	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
Format	A3 quer	Status	in Bearbeitung	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
m²	0.12	Datum	31/03/17	Rev.	--/--/--	Rev.	--/--/--
Architekt	Hauert Architekten GmbH	Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66					



 Hauert Architekten		Vorprojekt Grobkosten		 		Objekt Nr. 14-003	gez. LF	Rev. 22/05/17	Rev. --/--/--
Projekt Lindenareal, CH-3150 Schwarzenburg		Erdgeschoss		Mst.: 1/100		Plan Nr. 14-003-31-005	kor. MH	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
Bauherr Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG		c/o Christian Remund / Alpenweg 27 / CH-3150 Schwarzenburg				Format A3 quer	Status in Bearbeitung	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						m² 0.12	Datum 31/03/17	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						Architekt Hauert Architekten GmbH	Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66		

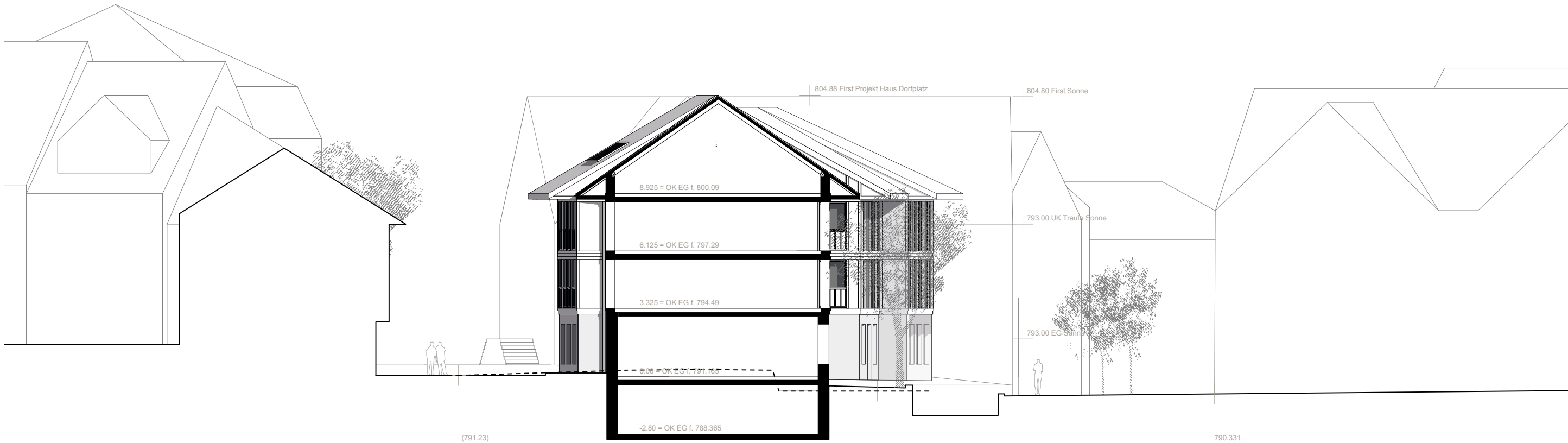




 Hauert Architekten		Vorprojekt Grobkosten		 		Objekt Nr. 14-003	gez. LF	Rev. 22/05/17	Rev. --/--/--
Projekt Lindenareal, CH-3150 Schwarzenburg		Dachgeschoss		Mst.: 1/100		Plan Nr. 14-003-31-008	kor. MH	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
Bauherr Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG		c/o Christian Remund / Alpenweg 27 / CH-3150 Schwarzenburg				Format A3 quer	Status in Bearbeitung	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						m² 0.12	Datum 31/03/17	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
Architekt Hauert Architekten GmbH		Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66							



Süd - Ost

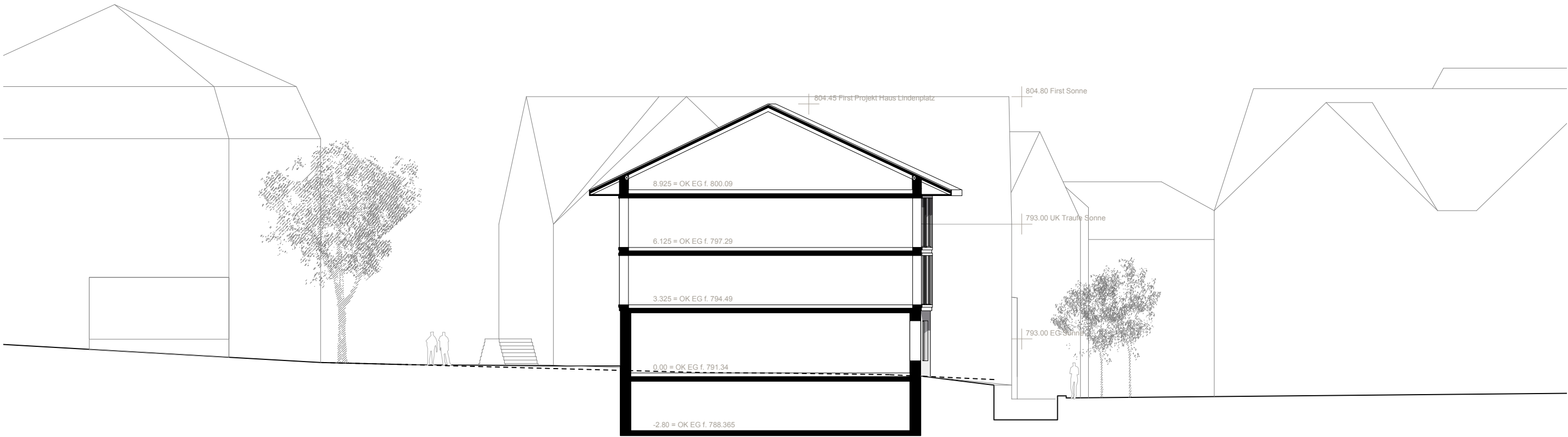


Q - Schnitt 1

 Hauert Architekten		Vorprojekt Grobkosten				Objekt Nr. 14-003	gez. LF	Rev. 22/05/17	Rev. --/--/--
Projekt Lindenareal, CH-3150 Schwarzenburg		Fassade / Schnitt		Mst.: 1/200		Plan Nr. 14-003-31-010	kor. MH	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
Bauherr Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG		c/o Christian Remund / Alpenweg 27 / CH-3150 Schwarzenburg				Format A3 quer	Status in Bearbeitung	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						m² 0.12	Datum 31/03/17	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						Architekt Hauert Architekten GmbH	Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66		



Süd - Ost 2



Q - Schnitt 2



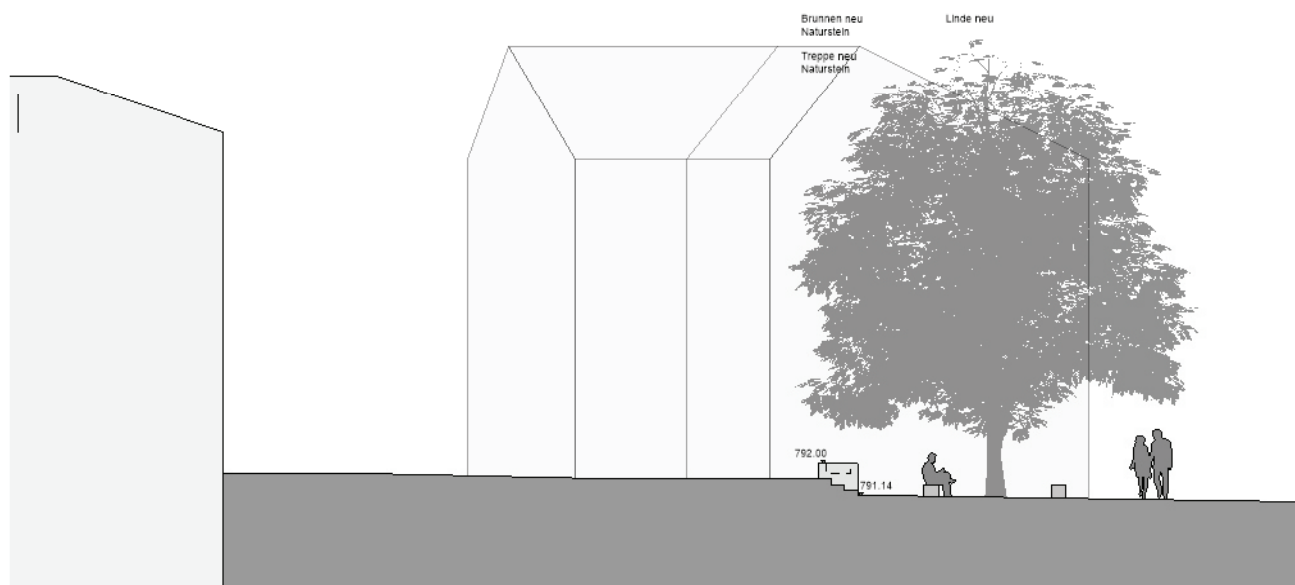
Nord - West 1



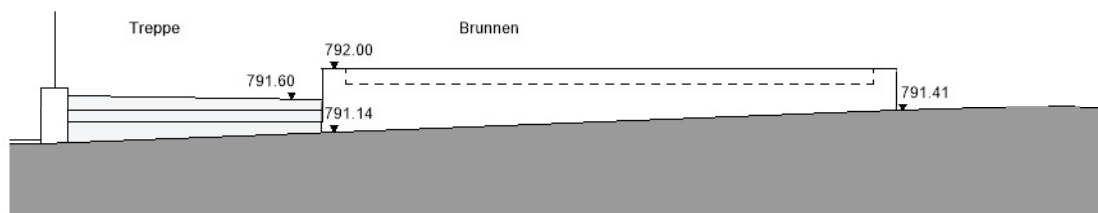
Nord - West 2

 Hauert Architekten		Vorprojekt Grobkosten				Objekt Nr. 14-003	gez. LF	Rev. 22/05/17	Rev. --/--/--
Projekt Lindenareal, CH-3150 Schwarzenburg		Fassaden		Mst.: 1/200		Plan Nr. 14-003-31-012	kor. MH	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
Bauherr Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG		c/o Christian Remund / Alpenweg 27 / CH-3150 Schwarzenburg				Format A3 quer	Status in Bearbeitung	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						m² 0.12	Datum 31/03/17	Rev. --/--/--	Rev. --/--/--
						Architekt Hauert Architekten GmbH	Schwarzenburgstr. 11 / CH-3007 Bern / office@hauert-architekten.ch / +41 31 508 57 66		

---	Perimeter Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG	$\begin{array}{c} + \\ 792.48 \\ - \\ 790.82 \\ \circ \end{array}$	Höhen Bestand		Pflasterung bestehend
---	Perimeter Gemeinde AG		Höhen Neu		Pflasterung neu



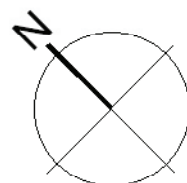
Schnitt AA' 1:200



Ansicht Brunnen und Treppe Naturstein 1:100

Verkehrsplanung:

- Der Dorfplatz ist bereits heute eine Fussgängerzone
- An der schmalsten Stelle der Strasse können Fahrzeuge nicht kreuzen. Das ist bei einer Tempo 20 Zone unproblematisch. Fahrzeuge können bei Bedarf auf den Platz ausweichen.
- Der Randabschluss entlang der Fahrbahn wird überfahrbar (abgesenkt) vorgesehen. Der Anschlag beträgt 3 cm zur besseren Orientierung von Personen mit eingeschränkter Sehfähigkeit.
- Die Pflasterung auf dem Platz wird befahrbar sein (Feuerwehr).
- Sollte sich bei der Nutzung zeigen, dass Ausweichmanöver in der Nähe der Häuser problematisch sind, können Poller entlang der Fahrbahn aufgestellt werden.



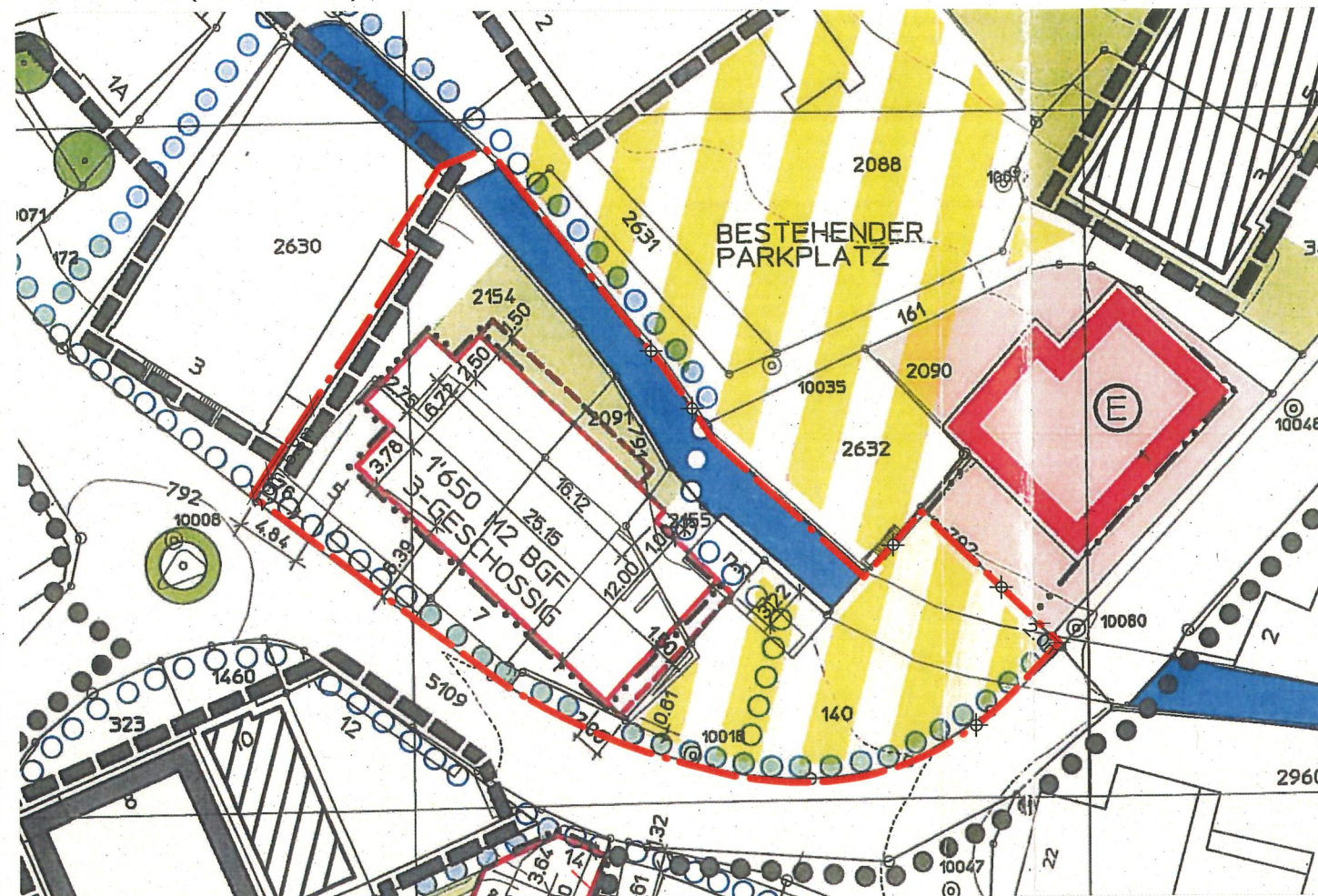
1610.0 Überbauung Lindenareal, Schwarzenburg

Situation Umgebung

Phase Bauprojekt / Mst. 1:200 / Format 0.68/0.297 / Gez. Gepr. 15.03.2019 ff rk ss
 Index - / Plannummer 1610.0_32_01-03 / Dateiname 1610_32_01_Situationsplan_aktuell.vwx



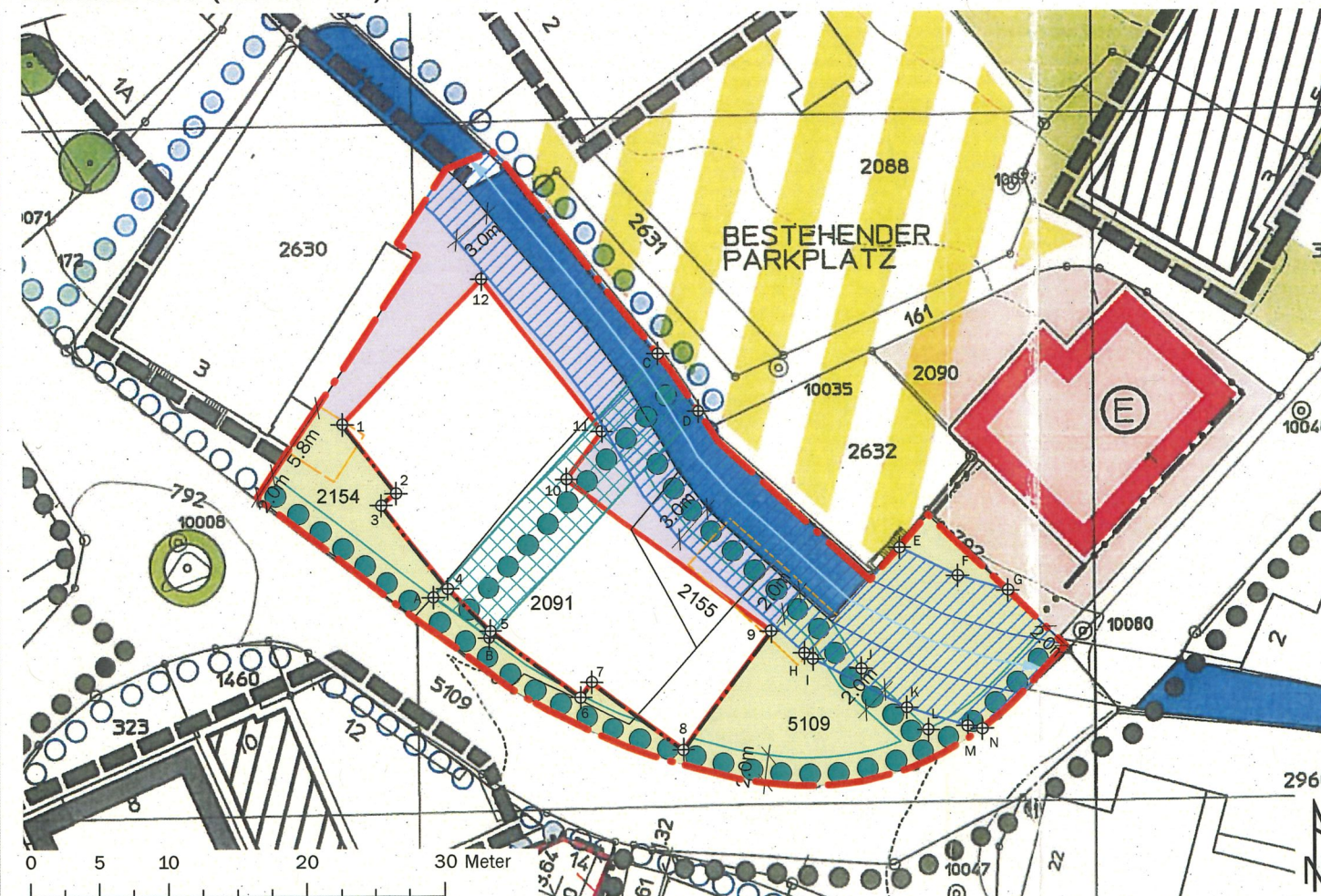
Zustand alt (Ausschnitt)



Legende

- Änderungsperimeter
- WIRKUNGSBEREICH
- PERIMETER FÜR DEN ENSEMBLESCHUTZ
- BEREICHE DER LEITBILDER A-E MIT KONZEPTLOESUNG
- BAUFELDER LINDE SCHWARZENBURG AG UND PARZELLE 1717
- SCHUTZWERTE EINZELGEBÄUDE
- ERHALTENSWERTE EINZELGEBÄUDE
- GESTALTUNGSBAULINIE
- VERBESSERUNGSWÜRDIGE BAUTEN
- RICHTPLANGEBIET DORFPLATZ - DORFSTRASSE
- RICHTPLANGEBIET GEMEINDEVERWALTUNG
- RICHTPLANGEBIET PLATZ "AM BACH"
- GARTENWIRTSCHAFTSZONE
- GARTENVORLAND
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. GESICHERT)
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE (GRUNDBUCHL. NICHT GESICHERT)
- SCHUTZ VON NATUROBJEKTEN

Zustand neu (Ausschnitt)



Legende

- Änderungsperimeter
- Festlegung**
- Baubereich Linde-Schwarzenburg AG
- Aussenraum Baubereich Linde-Schwarzenburg AG
- Gestaltungsbaulinie
- Richtplangebiet Dorfplatz - Dorfstrasse
- Öffentliche Fusswege / Bereich öffentlicher Fussweg
- Gewässerraum
- Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- Hinweise**
- 1234 Parzellen
- abzubrechende Gebäude
- Dorfbach / Dorfbach eingedolt

Koordinaten:

1: x = 2'592'594.637; y = 1'185'177.857
 2: x = 2'592'598.580; y = 1'185'172.876
 3: x = 2'592'597.480; y = 1'185'172.006
 4: x = 2'592'602.325; y = 1'185'165.863
 5: x = 2'592'605.485; y = 1'185'162.774
 6: x = 2'592'612.050; y = 1'185'157.880
 7: x = 2'592'612.890; y = 1'185'159.000
 8: x = 2'592'619.500; y = 1'185'154.070
 9: x = 2'592'626.010; y = 1'185'162.810
 10: x = 2'592'611.190; y = 1'185'173.860
 11: x = 2'592'613.766; y = 1'185'177.322
 12: x = 2'592'604.917; y = 1'185'188.512

A: x = 2'592'601.376; y = 1'185'165.332
 B: x = 2'592'605.440; y = 1'185'162.361
 C: x = 2'592'617.693; y = 1'185'182.912
 D: x = 2'592'620.638; y = 1'185'178.736
 E: x = 2'592'635.173; y = 1'185'168.812
 F: x = 2'592'639.447; y = 1'185'166.770
 G: x = 2'592'643.037; y = 1'185'165.702
 H: x = 2'592'628.292; y = 1'185'161.200
 I: x = 2'592'628.923; y = 1'185'160.759
 J: x = 2'592'632.416; y = 1'185'160.051
 K: x = 2'592'635.675; y = 1'185'157.230
 L: x = 2'592'637.268; y = 1'185'155.634
 M: x = 2'592'640.143; y = 1'185'155.901
 N: x = 2'592'641.181; y = 1'185'155.704

schwarzenburg

Einwohnergemeinde Schwarzenburg

"Kernzonenplanung 3. Etappe"

Überbauungsordnung J+K

Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV

Änderung / Korrektur Koordinaten

Die geringfügige Änderung betrifft die in der Legende rot gekennzeichneten Koordinaten

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer vom

Parzellen Nr. 2091, 2154 und Nr. 2155
 Dorfzentrum Linde Schwarzenburg AG

Parzelle Nr. 5109
 Einwohnergemeinde Schwarzenburg

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Bern, 14. April 2021

1731_391_Aend_BepJ+K_Laxe - RE, bl, ...
 Daten der amtlichen Vermessung der Gemeinde Schwarzenburg, Stand 2012

BHP RAUMPLAN
 Siedlung • Verkehr • Umwelt



Überbauungsordnung J+K No. 1/1999
«Kernzonenplanung 3. Etappe»
Änderung im ordentlichen Verfahren

Änderungsplan UeO J+K No. 1/1999

Genehmigung

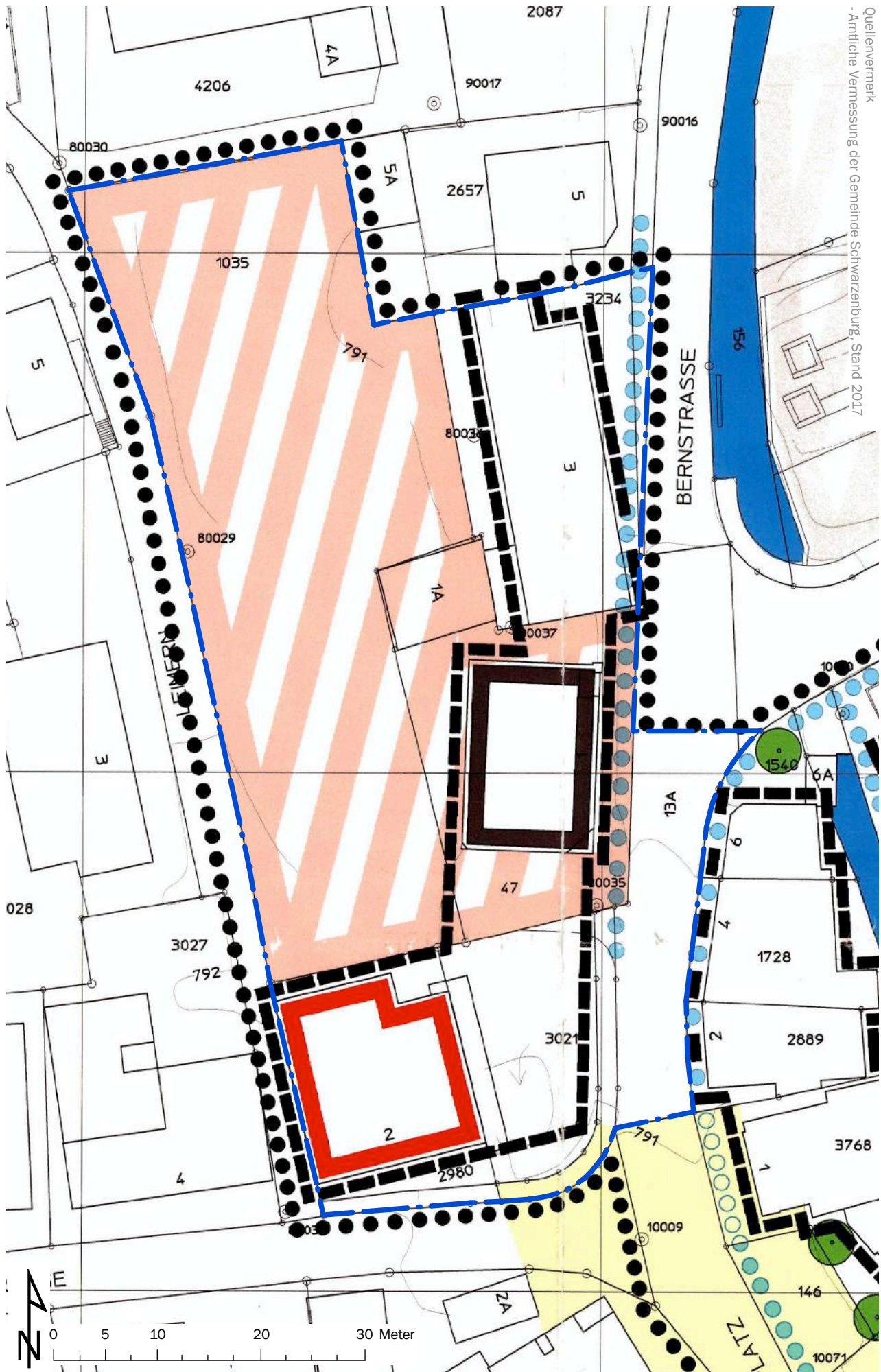
Bern, 8. Februar 2021

15008_390_GmdHaus_UeOJK_Aend_UeP.vwx - mo/ss

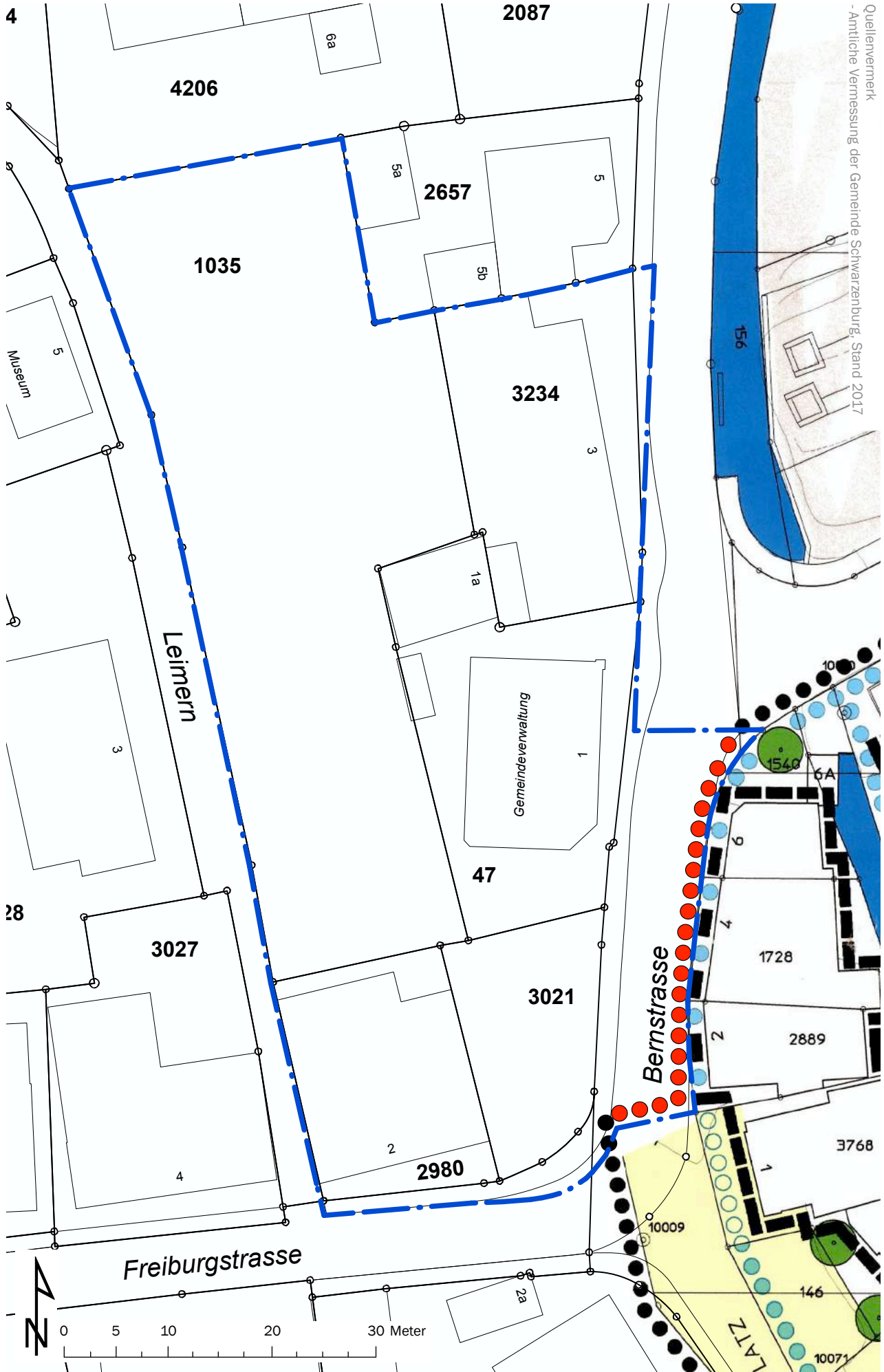
Massstab: 1:500

Planformat: 630 x 594

Zustand ALT



Zustand NEU



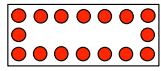
Quellenvermerk
- Amtliche Vermessung der Gemeinde Schwarzenburg, Stand 2017

Legende

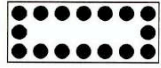


ÄNDERUNGSPERIMETER

FESTLEGUNG



WIRKUNGSBEREICH NEU



WIRKUNGSBEREICH



PERIMETER FUER DEN
ENSEMBLESCHUTZ



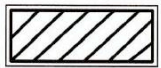
BEREICHE DER LEITBILDER A-E
MIT KONZEPTLOESUNG



BAUFELDER
LINDE SCHWARZENBURG AG UND PARZELLE 1717



SCHUETZENSWERTE
EINZELGEBAEUDE



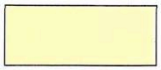
ERHALTENSWERTE
EINZELGEBAEUDE



GESTALTUNGSBAULINIE



VERBESSERUNGSWUERDIGE
BAUTEN



RICHTPLANGEBIET
DORFPLATZ - DORFSTRASSE



RICHTPLANGEBIET
GEMEINDEVERWALTUNG



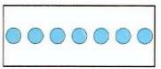
RICHTPLANGEBIET
PLATZ "AM BACH"



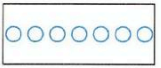
GARTENWIRTSCHAFTSZONE



GARTENVORLAND



OEFFENTLICHE FUSSWEGE
(GRUNDBUCHL. GESICHERT)



OEFFENTLICHE FUSSWEGE
(GRUNDBUCHL. NICHT GESICHERT)



SCHUTZ VON
NATUROBJEKTEN

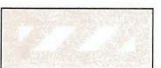
HINWEISE



DORFBACH



BESTEHENDE HOCHSTAMMBAEUME
(LAUBBAEUME)



PERIMETER
AREAL BLS-BAHNHOFWETTBEWERB

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	4. April bis 12. Mai 2019
Vorprüfung vom	3. Februar 2020
Publikation im Amtsblatt vom	19. August 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. August 2020
Öffentliche Auflage vom	24. August bis 22. September 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am

8. Februar 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am
- 6. Dez. 2022





Überbauungsordnung J+K No. 1/1999

Änderung im ordentlichen Verfahren

Überbauungsordnungsvorschriften

Genehmigung

schwarz	bestehende Vorschriften
blau markiert	neuer Text
rot durchgestrichen	Vorschrift entfällt
grün markiert	Hinweise

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Bern, 8. Februar 2021

15008_390_GmdHaus_UeOJK_Aend_UeV.docx

Art. 1 und 2 unverändert**Art. 3****Inhalt des Überbauungsplanes**

- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- a) Perimeter für den Ensembleschutz
 - b) Bereiche der Leitbilder mit Konzeptlösung
 - c) Baufeld Linde-Schwarzenburg AG
 - d) Baufeld Parz. Nr. 1717
 - e) Schützenswerte Einzelgebäude
 - f) Erhaltenswerte Einzelgebäude
 - g) Gestaltungsbaulinie
 - h) Verbesserungswürdige Bauten
 - i) Richtplangebiet Dorfplatz-Dorfstrasse
 - ~~j) Richtplangebiet Gemeindeverwaltung~~
 - j) Richtplangebiet Platz «Am Bach»
 - k) Gartenwirtschaftszone
 - l) Gartenvorland
 - m) Öffentliche Fusswege
 - n) Schutz von Naturobjekten

Art. 4 bis 11 unverändert**Art. 12****Verbesserungswürdige Bauten**

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten verbesserungswürdigen Bauten auf den Parz. Nr. ~~2980~~, 2090, 3007 (Postweg 5) und 4947 sind im Zuge von Umbau- und Renovationsarbeiten der unmittelbaren Umgebung sowie dem Ortsbilschutzgebiet² anzupassen und einzuordnen.
- ² Der Gestaltung der Fassaden, der Auswahl von Materialien und der veränderbaren Volumetrie der Dächer ist, zusammen mit den Dauchaufbauten und den Proportionen des Gesamtvolumens der Bauten, grosse Sorgfalt zu widmen.
- ³ Es können auch partielle Bauteile im Zuge von Renovations- und Umbauten im Sinne von Abs. 1 ästhetisch dem Ortsbild angepasst werden.

² GBR, Art. 74, Abs. 4

Art. 13 und 14 unverändert

Art. 15 (Aufgehoben)**~~Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung»~~****~~a) Zweck~~**

~~¹ Das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» ist im Überbauungsplan Nr. 1701/1999 integriert. Zweck des Richtplanes ist es, die Nutzung, Erschliessung und die Gestaltung für die Parz. Nr. 47 und 1035 zu erarbeiten. Falls das Ergebnis eines Projektwettbewerbs im Sinne der Richtplanvorgaben vorliegt, kann auf den Erlass des Richtplans «Gemeindeverwaltung» verzichtet werden.~~

~~b) Primärziel~~

~~² Der zu erarbeitende Richtplan muss eine für den Ort verträgliche dorfbauliche Lösung für die Schliessung der vorhandenen Baulücke, zwischen dem geschützten Gemeindehaus und den Bauten längs der «Leimern», nachweisen.~~

~~c) Nutzungsart und Mass~~

~~³ Die Nutzungsarten umfassen die Kernzonennutzungen³ und die notwendigen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Nutzungsmass bestimmen die Bedingungen des Ortsbildschutzes⁴; an diesem Ort beträgt es max. 3 Geschosse mit Dachausbau.~~

~~d) Planungspräferenzen~~

~~⁴ Innerhalb der reglementarischen Bauabstände⁵ definiert durch Strassen- und Gebäudeabstände können Neubauten angeordnet werden.~~

~~e) Ortsbildschutz, Tektonik~~

~~⁵ Die Situationslösung der Neubauten muss ein tektonisches Gesamtbild ergeben, das sich in den Volumen, der Dachlandschaften und den Proportionen den Richtlinien des Ortsbildschutzes⁶ unterzieht.~~

³GBR, Art. 46, Abs. 1

⁴GBR, Art. 74, Abs. 1-5

⁵GBR, Art. 14

⁶GBR, Art. 74, Abs. 1-5

Artikel 16 bis 25 unverändert**Art. 26****Inkrafttreten**

- ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft².
- ² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

²BauV, Art. 110

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	4. April – 12 Mai 2019
Vorprüfung vom	3. Februar 2020
Publikation im Amstblatt vom	19. August 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. August 2020
Öffentliche Auflage vom	24. August bis 22. September 2020
Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	keine
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

8. Februar 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

– 6. Dez. 2022

