
EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG SÄDEL NO 01 - 2000

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN SÄDEL NO 01-2-2000

J. BURKARD DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA THUNSTRASSE 86 3074 MURI

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Überbauungsplan Nr. 01-1-2000 und die Überbauungsvorschriften Nr. 01-2-2000 gelten für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Bauordnung

Art. 2

Soweit der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das jeweils gültige Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Gerzensee.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 3

Der Überbauungsplan Nr. 01-1-2000 regelt verbindlich:

- a) die Detailerschliessungsstrasse mit dem Wendehammer
- b) 6 oberirdische Besucherparkplätze
- c) die Waldabstandslinie
- d) die Fläche für den Forstweg
- e) die Containerstandplätze
- f) die Firstrichtung der zu erstellenden Bauten
- g) die Stromleitungen
- h) die Medienleitungen (TV, Telefon)
- i) die Detailerschliessung der Schmutz- und Meteorwasserleitungen
- j) die Trinkwasserversorgung mit den Löschwassereinrichtungen
- k) die Regenwasserrückhaltebecken
- l) die Strassenbeleuchtung

Nutzungsart und Nutzungsmass

Art. 4

Im Überbauungsplan „Sädel“ Nr. 01-1-2000 gelten die folgende Nutzungsart und das folgende Nutzungsmass:

- a) Nutzungsart und baupolizeiliche Masse
Wohnzone W1 spezial gemäss der Definition des Gemeindebaureglements¹
- b) Nutzungsmass
Die Ausnützungsziffer der einzelnen Bausektoren beträgt min 0.25 und max 0.30
Für die Ausnützungsziffer gelten die Begriffsbestimmungen der kantonalen Bauverordnung.²

Böschungen

Art. 5

Die Böschungen der Bausektoren müssen mit geeigneten einheimischen Büschen, Sträuchern und Gehölzen zur Sicherung und Festigung des Bodens und deren Abdeckung bepflanzt werden.

Waldabstandslinie

Art. 6

- 1 Die Waldabstandslinie begrenzt den Bauabstand gegenüber dem Wald für Wohnbauten
- 2 Für alle Bauten zwischen Wald und Waldabstandslinie ist eine Bewilligung der Waldabteilung Bern-Gantrisch in Riggisberg nach dem Kantonalen Waldgesetz vom 05.05.1997 erforderlich.
- 3 Überall, wo der gesetzliche Waldabstand unterschritten wird, hat der Bauherr eine Erklärung in drei Exemplaren betreffend „Einrichtung von Bauten und ähnlichen Anlagen in Waldnähe“ gemäss Formular 4.2 Bauten nach Waldgesetz zu unterzeichnen. Ein Exemplar dieser Erklärung bleibt im Besitz des Bauherren, während die restlichen zwei Exemplare der Waldabteilung Bern-Gantrisch in Riggisberg respektive der Gemeindeverwaltung zuzustellen sind.

¹ GBR Art. 33 und 48

² Bau V Art 93

Garagebauten

Art. 7

- 1 Die Garagen bzw. Autoabstellplätze für die Bausektoren A-D sind als unterirdische Bauten zu gestalten. Ihre Dächer sind begehbar zu begrünen.
- 2 Die Garagen der Sektoren E-H sind als eingeschossige Nebenbauten bzw. Anbauten zu gestalten.

Firstrichtungen, Dachformen

Art. 8

- 1 Innerhalb dem Überbauungsplan „Sädel“ Nr. 01-1-2000 sind die Hauptfirstrichtungen bestimmt.
- 2 Als Dachformen sind symmetrische Sattel- oder Walmdächer gestattet.
- 3 Bei ungleichschenkligen Hauptdachflächen müssen die Dachneigungswinkel gleich sein.
- 4 Die Dachflächen sind mit Ziegeln einzudecken.

Erdgeschosskoten, Messweise der Gebäudehöhen

Art. 9

- 1 Die Erdgeschosskoten der bewohnten Hauptgebäude innerhalb der Bausektoren A – H werden wie folgt festgelegt:

Sektorennummer	min. Höhe	max. Höhe
A	755.40	756.40
B	757.80	758.80
C	760.40	761.40
D	760.50	761.50
E	758.50	759.50
F	755.00	756.00
G	755.70	756.70
H	754.00	755.00

(siehe Schemaschnitte 1:200 im Anhang)

- 2 Die Gebäudehöhen werden nach dem gültigen Baureglement der Gemeinde Gerzensee gemessen.¹

¹ GBR Art. 23

Unbewohnte An- und Nebenbauten

Art. 10

Für An- und Nebenbauten (Gartenpavillons, Überdachungen von Sitzplätzen etc.) im Baugebiet sind Flachdächer nur begrünt oder begehbar erlaubt. Bei anderer Wahl von Dachformen, sind diejenigen der Hauptgebäude proportional zu übernehmen.

Aktive und passive Sonnenenergiekonstruktionen

Art. 11

Die Gemeinde empfiehlt bei der Projektierung von Sonnenenergienutzungen die zuständigen Behörden und Fachorganisationen beizuziehen.¹

Umgebungsgestaltung

Art. 12

- 1 Mit der Baueingabe für die Realisierung der Neubauten ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2 Der Umgebungsgestaltungsplan stellt die folgenden Sachverhalte dar:
 - a) die Bepflanzung mit standortsheimischen Gehölzen
 - b) Hauszugänge und Garagenzufahrten sowie Garagenbauten
 - c) offene und gedeckte Gartensitzplätze
 - d) die Lage möglicher Hochstammbäume
 - e) Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Zäune, Aufschüttungen und Heckenbepflanzungen
 - f) die Lage und Abmessungen von offenen und gedeckten Schwimmbädern

¹ 1BewD Art. 6

Gestaltung, Materialien

Art. 13

- 1 Die Neubauten der einzelnen Bausektoren sind im Bezug auf Proportionen und Erscheinung sorgfältig zu projektieren und auszugestalten.
- 2 Die Materialien und Farben müssen sich in das Ort- und Landschaftsbild eingliedern.
- 3 Die Gemeinde kann weitere Fachinstanzen zur gestalterischen Beurteilung hinzuziehen.

Autoabstellplätze

Art. 14

- 1 Im Baugebiet sind für alle Wohnbauten jeweils die nötigen Autoabstellplätze zu erstellen.
- 2 Für Besucher, öffentlichen Dienste und Lieferanten etc. sind im Baugebiet 6 Autoabstellplätze sicherzustellen.
- 3 Im übrigen gilt für die Ermittlung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge die kantonale Bauverordnung vom 31.03.2000.¹

Voranfrage, Baugesuch

Art. 15

Dem Gesuchsteller wird empfohlen vor dem Einreichen des Baugesuchs, der Baukommission einen Entwurf vorzulegen, in dem die Art und die Gestaltung sowie die Einordnung des Neubaus im Überbauungsplangebiet mit seiner Umgebung und den möglichen Energieeinrichtungen (aktive oder passive Energienutzung) ersichtlich ist.

Erschliessung

Art. 16

Die im Wirkungsbereich festgelegte Detailerschliessung, inkl. den Forstweg, stellt im Sinne des BauG ² die min. Verkehrserschliessung dar, der Anschluss beider Anlagen erfolgt an den Panoramaweg.

¹ BauV Art. 49 bis Art. 56

² BauG, Art. 7 und 106

Planungs- und Erschliessungsvertrag

Art. 17

Der Planungs- und Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Gerzensee und der Grundeigentümerin Mario Dubler + Co. AG, vom September 2000, muss vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat rechtsgültig unterzeichnet sein.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 18

Sofern erforderlich, müssen privatrechtliche Vereinbarungen vor der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt und rechtsgültig unterzeichnet sein.

Inkrafttreten

Art. 19

Die Überbauungsvorschriften Nr. 01-2-2000 zusammen mit dem Überbauungsplan „Sädel“ No. 01-1-2000 treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Muri, den 01.02.2001 bu/ks

J. BURKARD DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA THUNSTRASSE 86 3074 MURI

**Genehmigungsvermerke zu den Überbauungsvorschriften
„Sädel“ No. 01-2-2000**

Waldfeststellung	- 6. NOV. 2000
Vorprüfung	vom <u>12.02.2001</u>
Publikation im Amtsblatt 20/21	vom <u>14./17.03.2001</u>
Publikation im Amtsanzeiger 10/11	vom <u>08.03.2001</u> und <u>15.03.2001</u>
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung 01-2000	vom <u>08.03.2001</u> bis <u>09.04.2001</u>
Einspracheverhandlungen	am <u>04.05.2001</u>
Erledigte Einsprachen	<u>2</u>
Unerledigte Einsprachen	<u>0</u>
Rechtsverwahrungen	<u>0</u>

Beschlossen durch den Gemeinderat
am 07.05.2001



Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

[Signature]

Der Sekretär

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gerzensee, den

28.05.2001

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden- und Raumordnung: 31. AUG. 2001

[Signature]

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald:

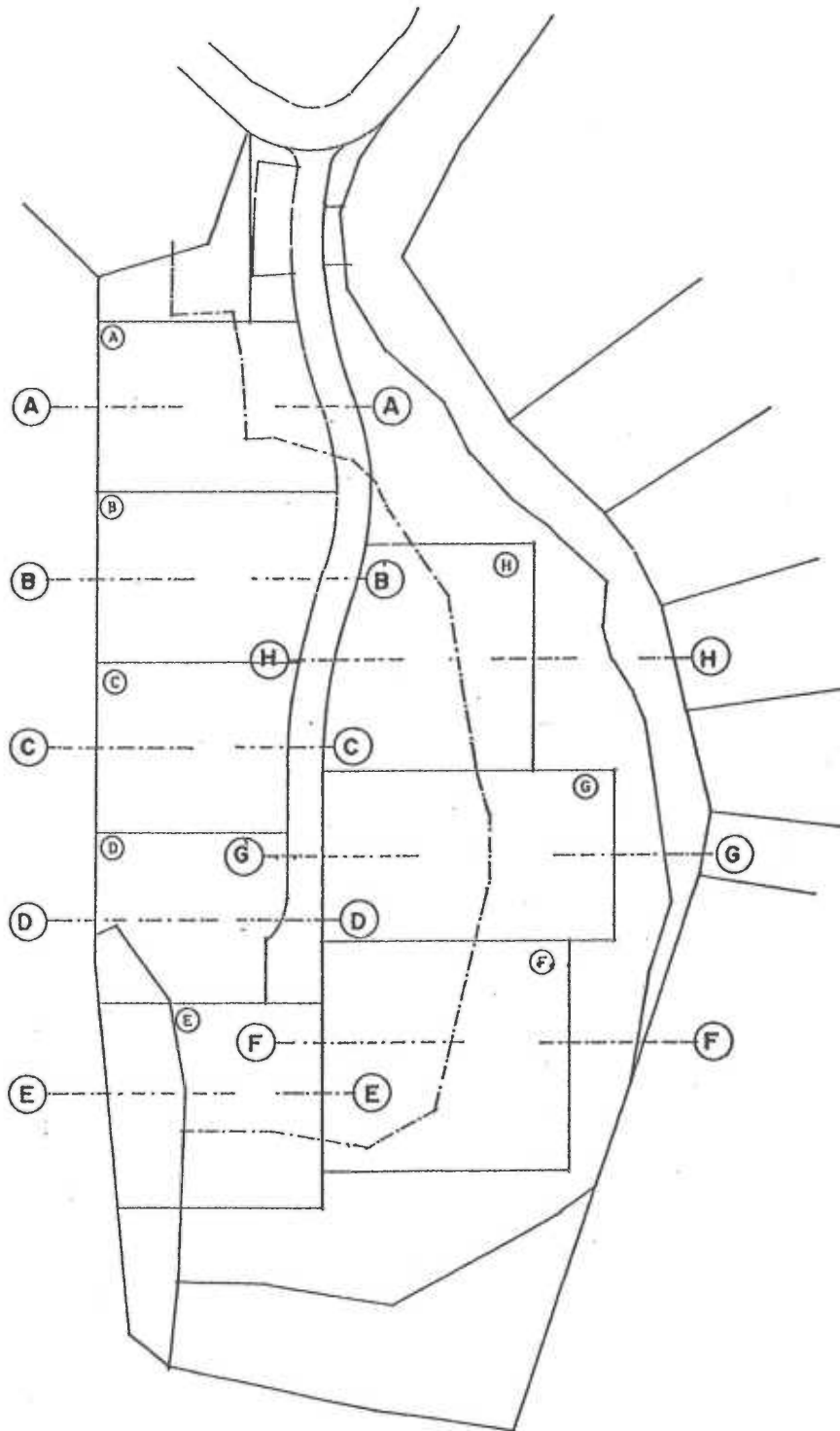
Amt für Wald des Kantons Bern 27. Aug. 2001
Walderhaltung / Forstpolizei

[Signature]

Rudolf v. Fischer

1winword/Sädel/Genehmigungsverm.doc

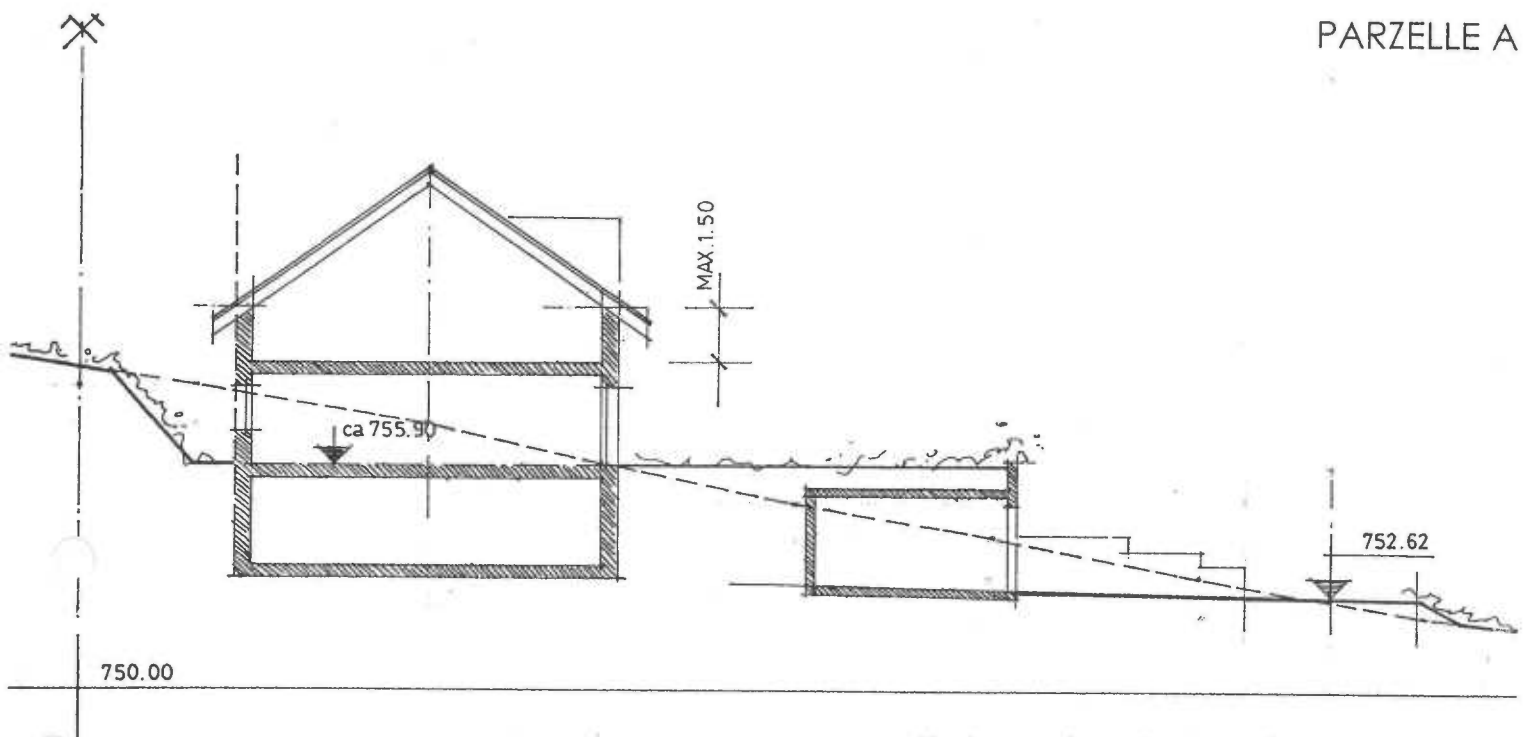
ANHANG



0 10M 50M 100 M

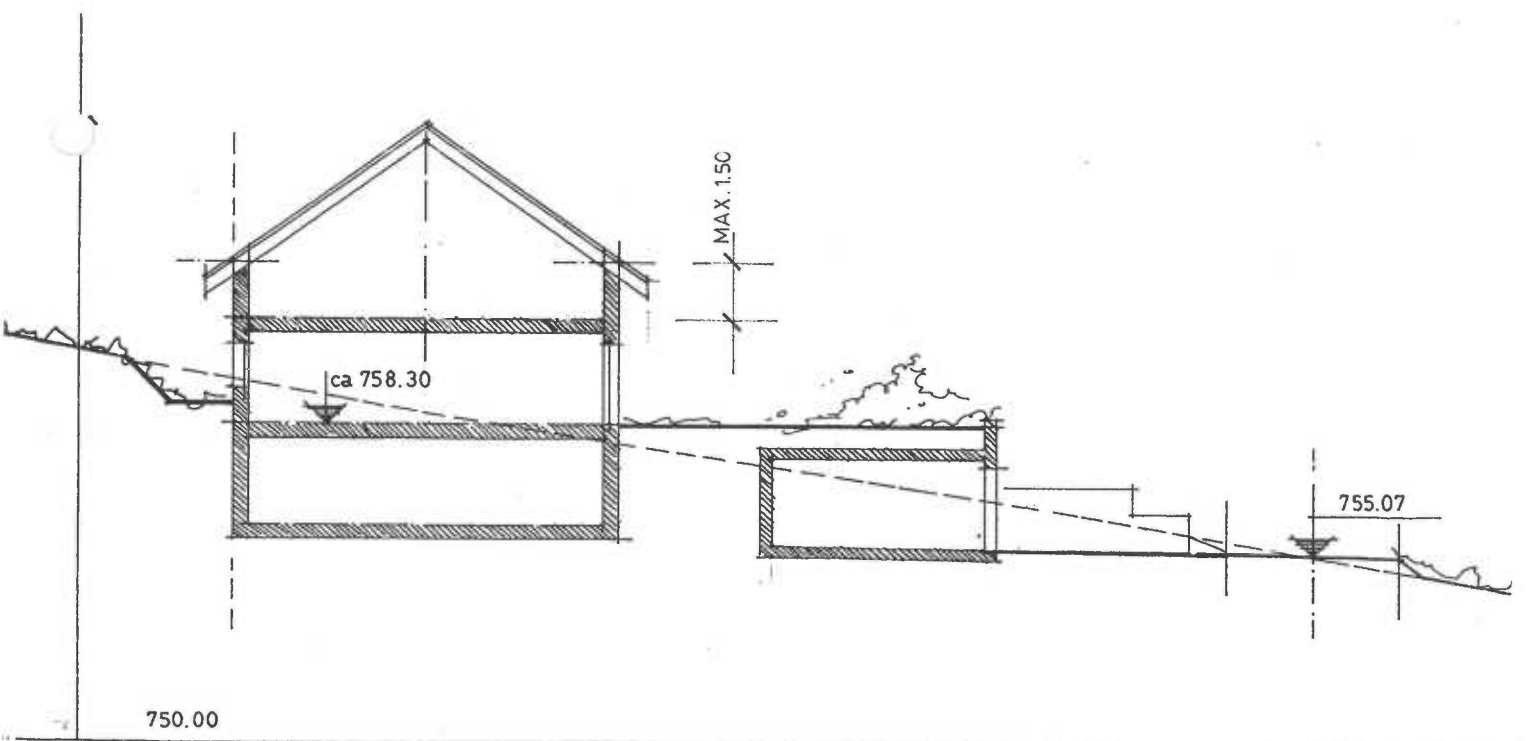
ANHANG

PARZELLE A



Erdgeschosskote min.: 755.40
max.: 756.40

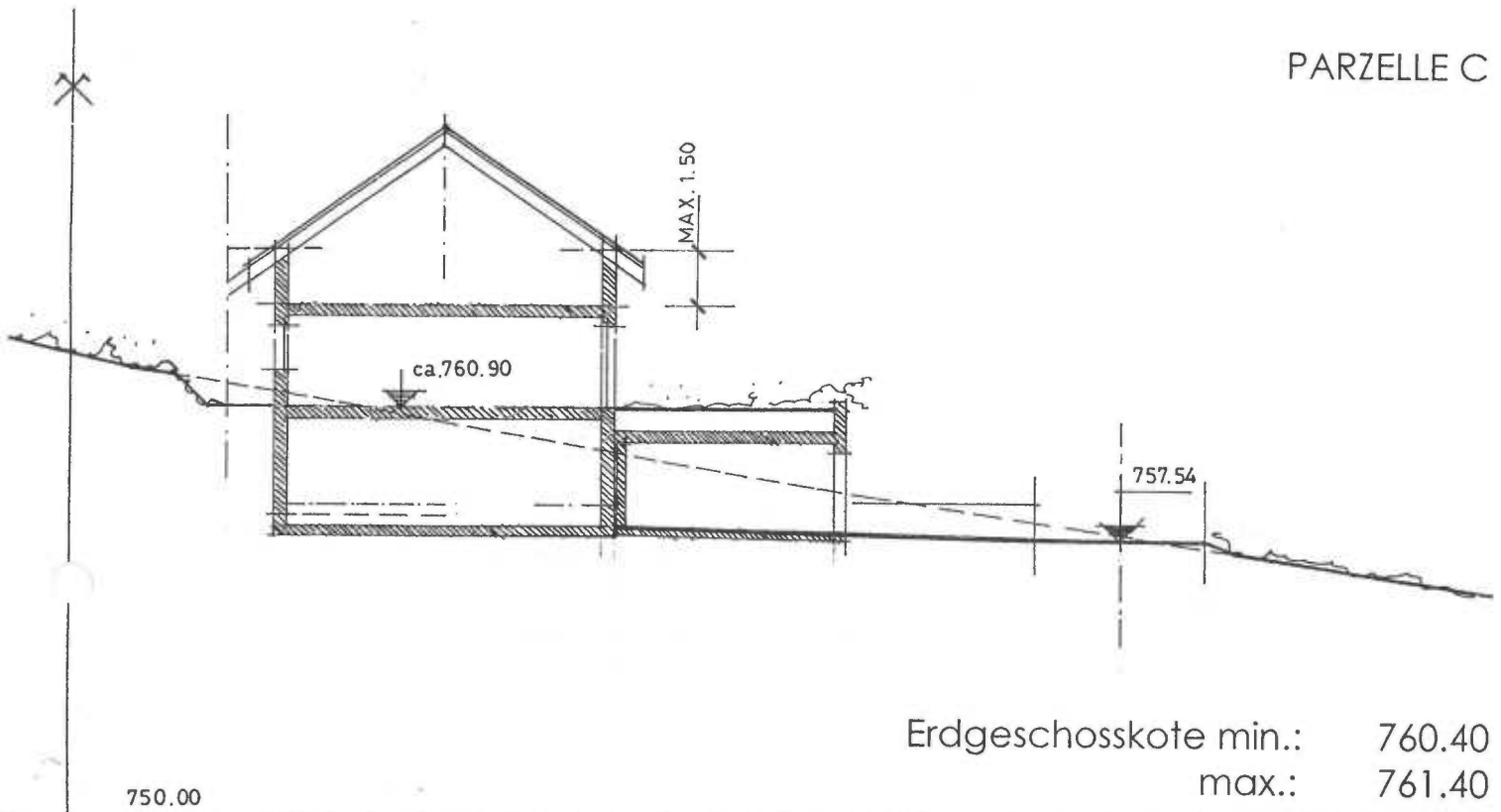
PARZELLE B



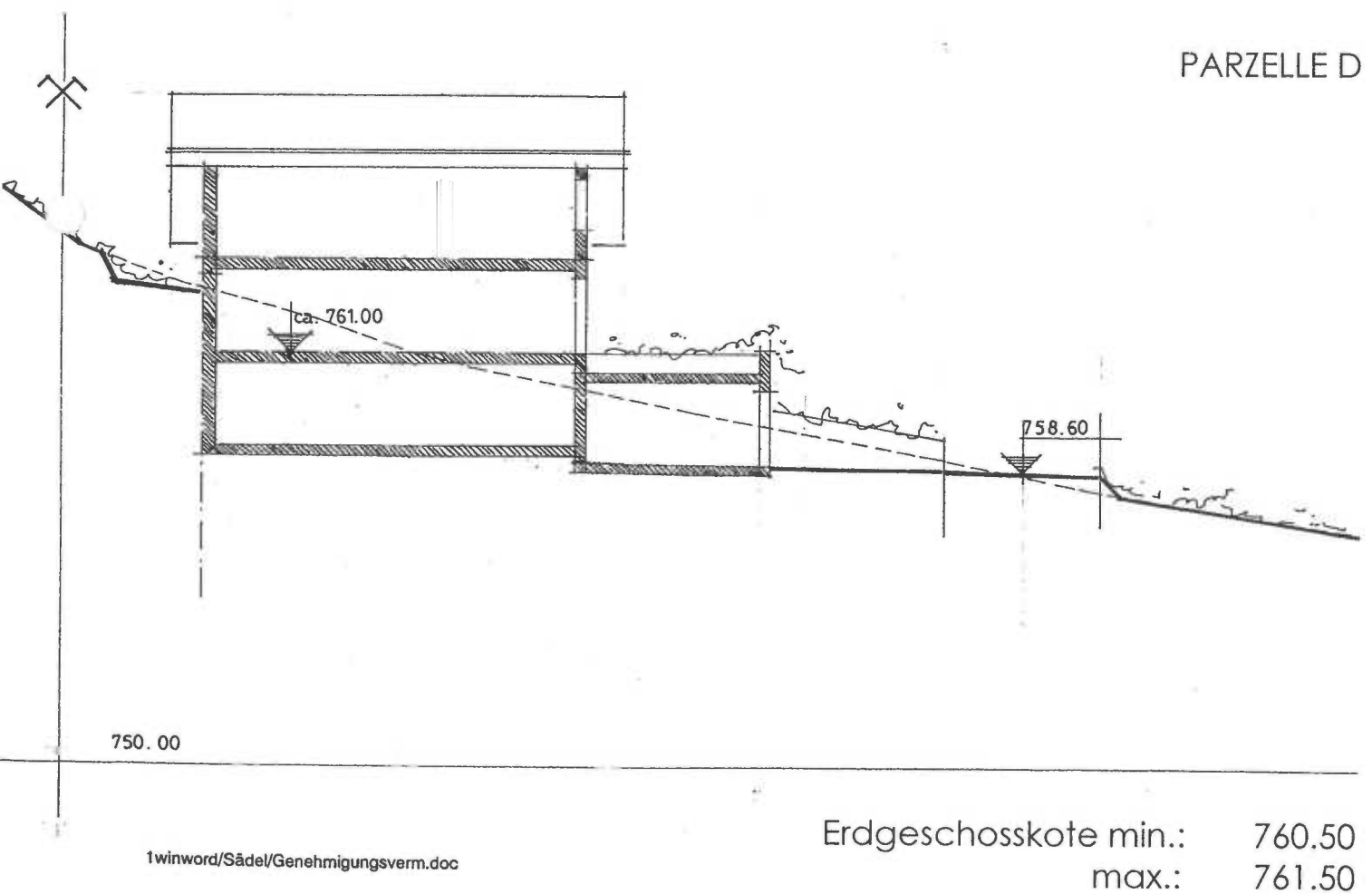
Erdgeschosskote min.: 757.80
max.: 758.80

ANHANG

PARZELLE C

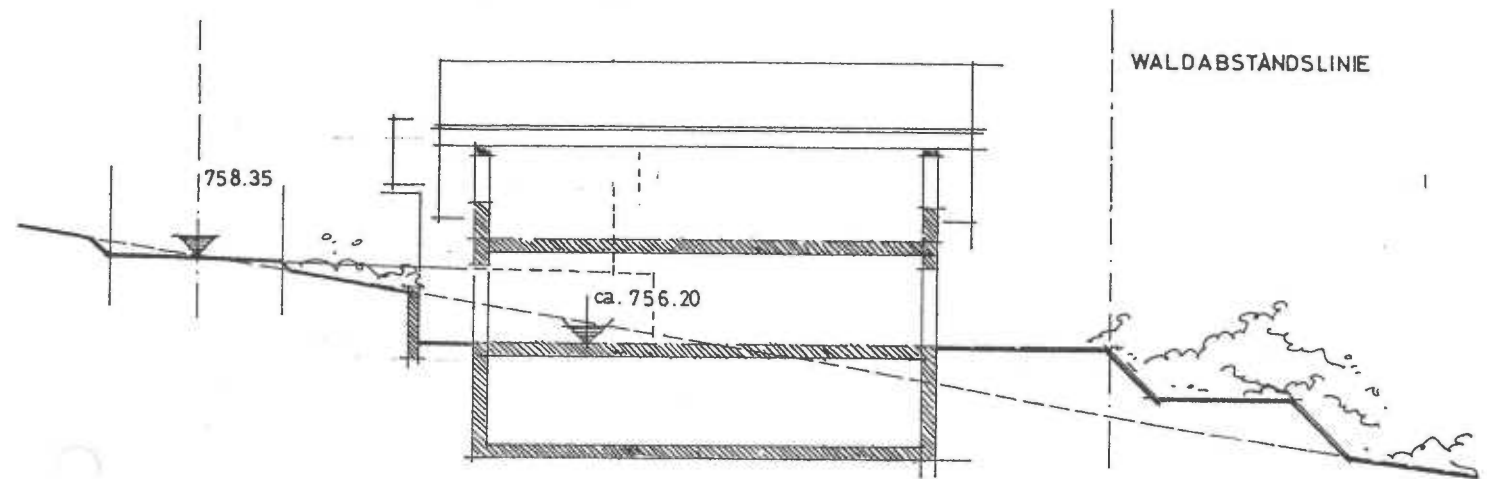


PARZELLE D



ANHANG

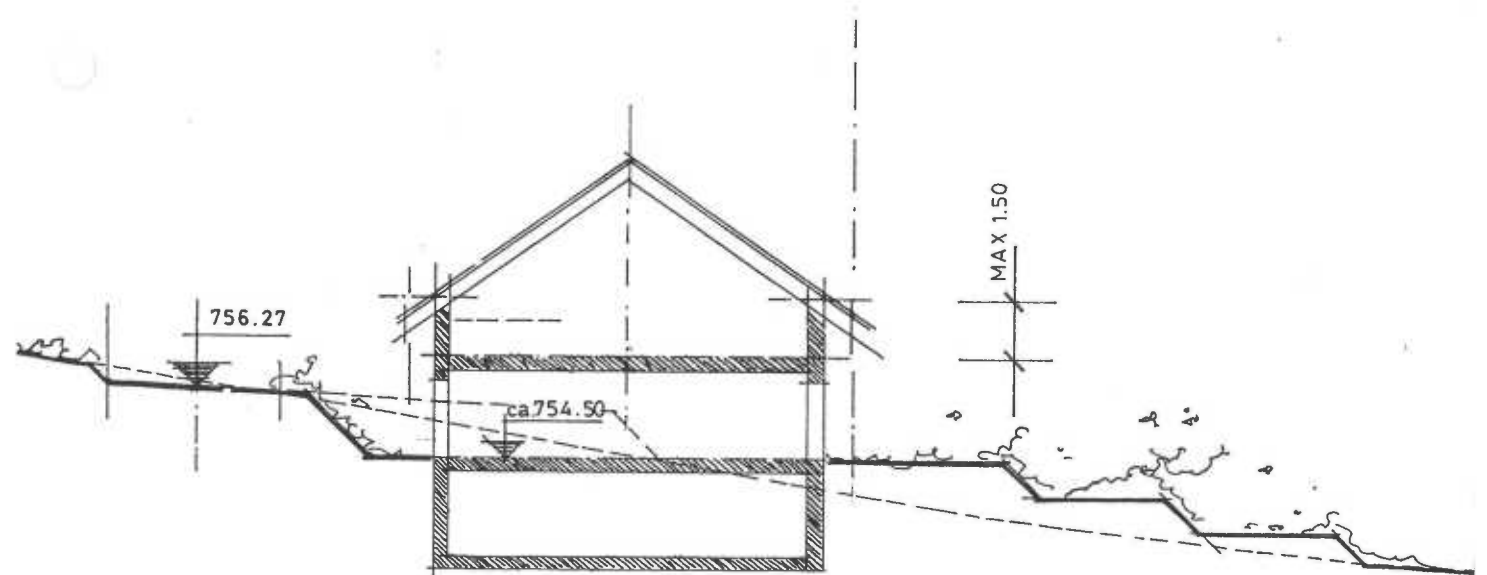
PARZELLE G



750.00

Erdgeschosskote min.: 755.70
max.: 756.70

PARZELLE H

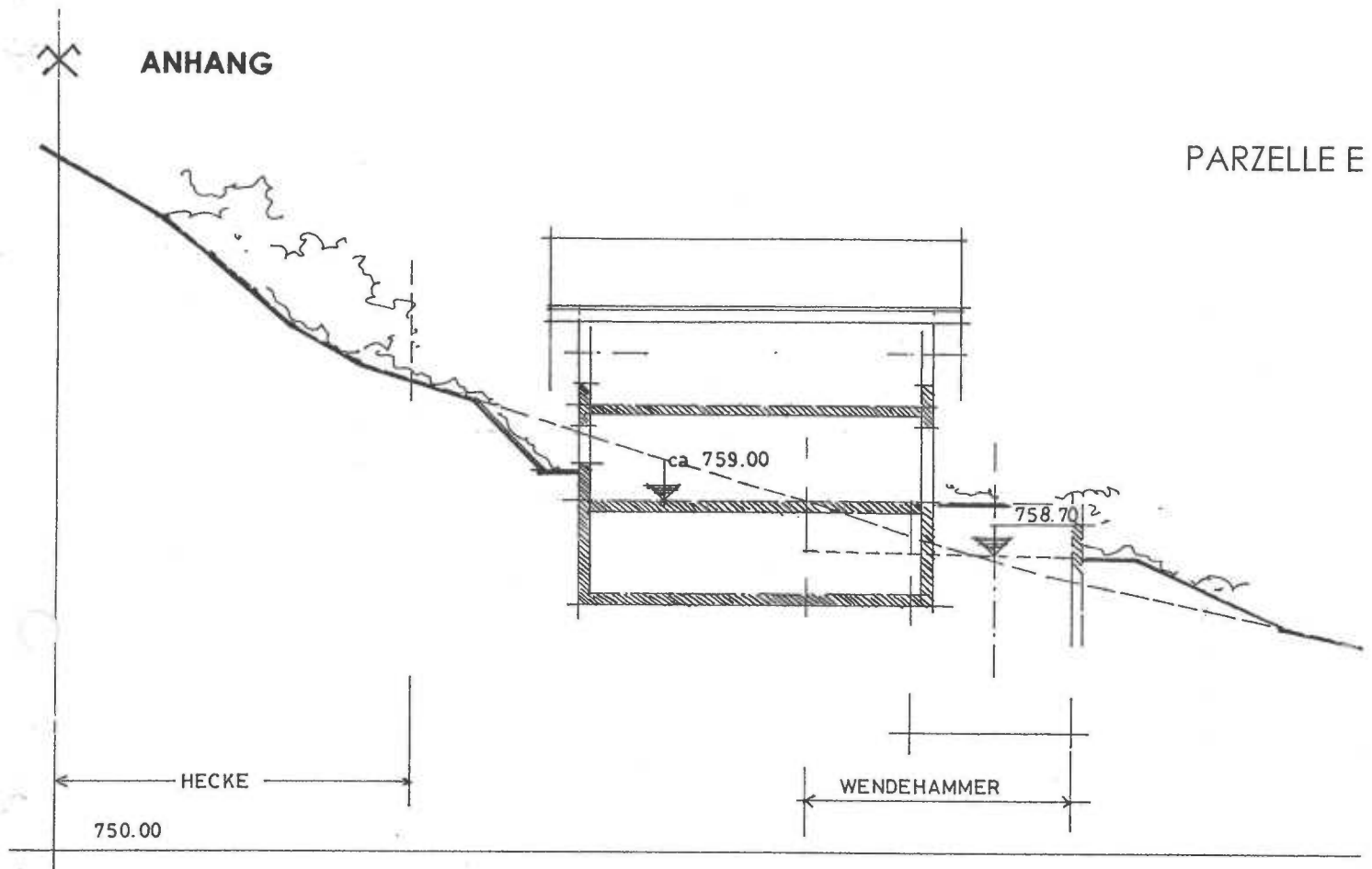


750.00

Erdgeschosskote min.: 754.00
max.: 755.00

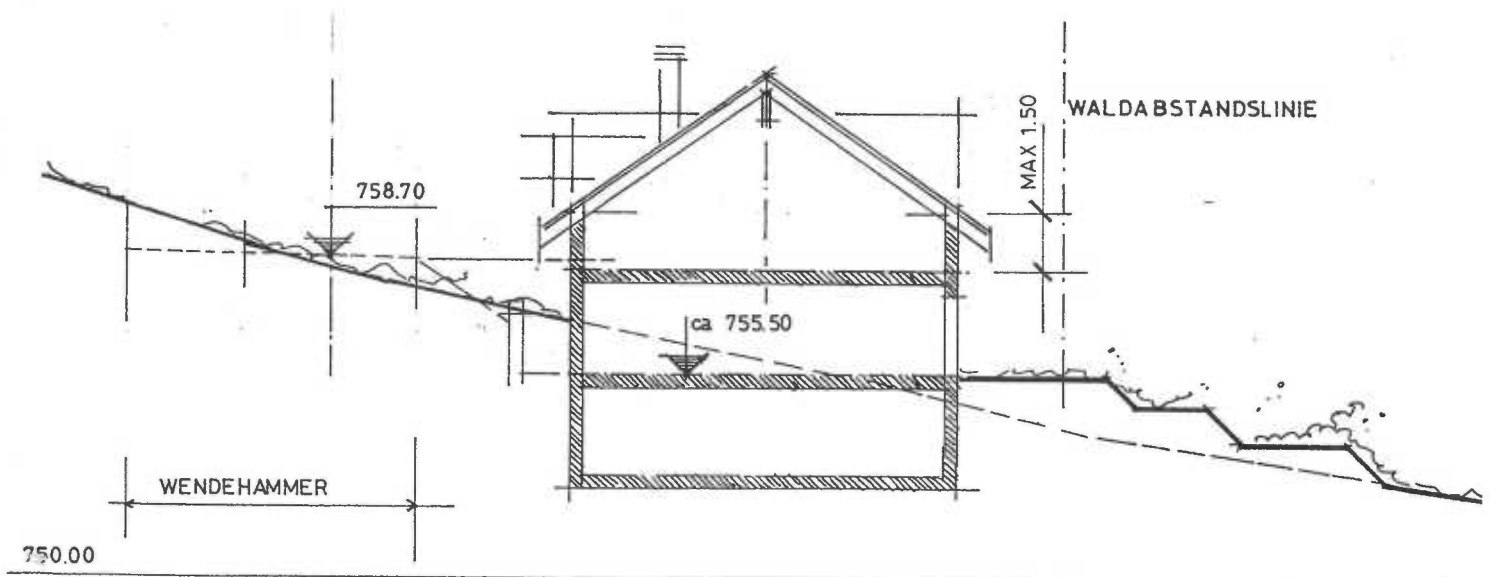
ANHANG

PARZELLE E



Erdgeschosskote min.: 758.50
max.: 759.50

PARZELLE F



Erdgeschosskote min.: 755.00
max.: 756.00

EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE



UEBERBAUUNGSORDNUNG "SÄDEL" NO. 01-2000

UEBERBAUUNGSPLAN 1: 500

UND GERINGFUEGIGE AENDERUNG DES
ZONENPLANES (BauV Art. 122)
WALDFESTSTELLUNG

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NO. 01-1-2000
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NO. 01-2-2000

DATUM: 31.01.2001

Jakob Burkard Dipl.Architekt ETH/SIA Thunstrasse 86 3074 Muri
Tel 031 951 44 45 Fax 031 951 80 57 E-mail burkard.arch@pingnet.ch

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 12. Februar 2001

PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 20/21 VOM 14./17. März 2001

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER NR. 10/11 VOM 08./15. März 2001

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG, DER
GERINGFUEGIGEN AENDERUNG DES ZONENPLANES (BauV Art.122)
UND DER WALDFESTSTELLUNG.

VOM 08. März 2001 BIS UND MIT 09. April 2001

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 04. Mai 2001

EINGEGANGENE EINSPRACHEN: 2

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 0

RECHTSVERWAHRUNGEN: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

GERZENSEE AM 07. Mai 2001

NAMENS DES GEMEINDERATES GERZENSEE

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:



[Signature]

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

DER GEMEINDESCHREIBER: [Signature]

GENEHMIGUNGSVERMERKE

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

31. AUG. 2001

[Handwritten signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD



27. Aug. 2001

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei

[Handwritten signature]

Rudolf v. Fischer

LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH



BAUSEKTOREN A-H



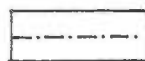
GRÜNZONE



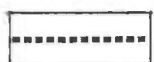
WALD



HECKE



WALDABSTANSLINIE



WALDFESTSTELLUNGSLINIE



FORSTERSCHLIESSUNG



DETAILERSCHLIESSUNGSSTRASSE



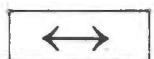
ZONE FÜR WENDEHAMMER



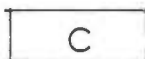
MIN. GRENZABSTAND



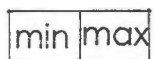
6 BESUCHERPARKPLÄTZE



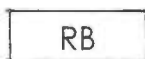
HAUPTFIRSTRICHTUNG



CONTAINER



ERDGESCHOSSKOTEN



REGENRÜCKHALTEBECKEN



SCHMUTZWASSER



METEORWASSER



TRINK-UND LÖSCHWASSER



TELEFON



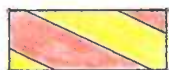
STROMLEITUNG UND STRASSENBELEUCHTUNG

GERINGFUEGIGE AENDERUNG ZONENPLAN

(BauV Art. 122)

ZONENPLANAUSCHNITTE

1:2000



ZONE MIT UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. A - D



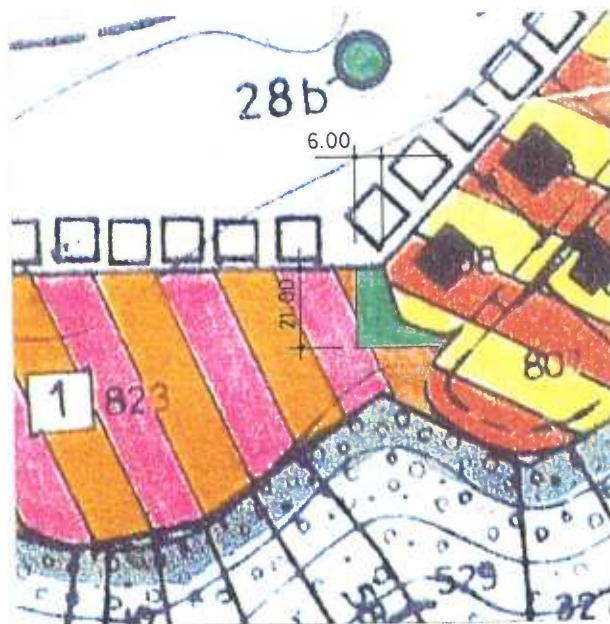
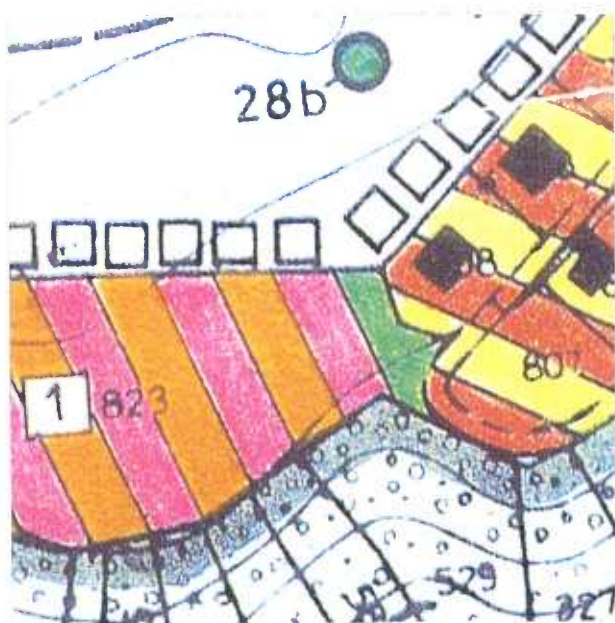
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 1



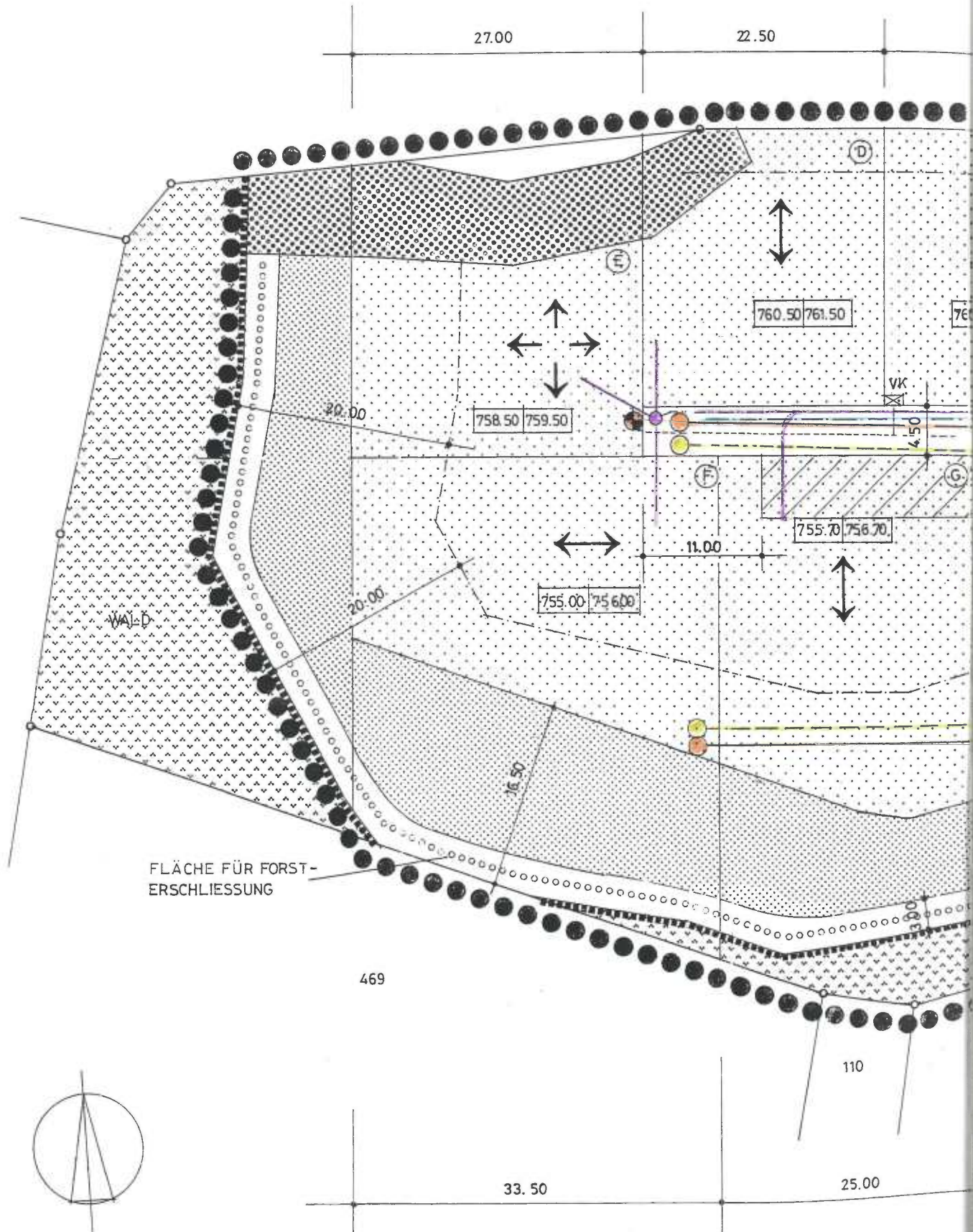
GRÜNZONE

BESTEHEND

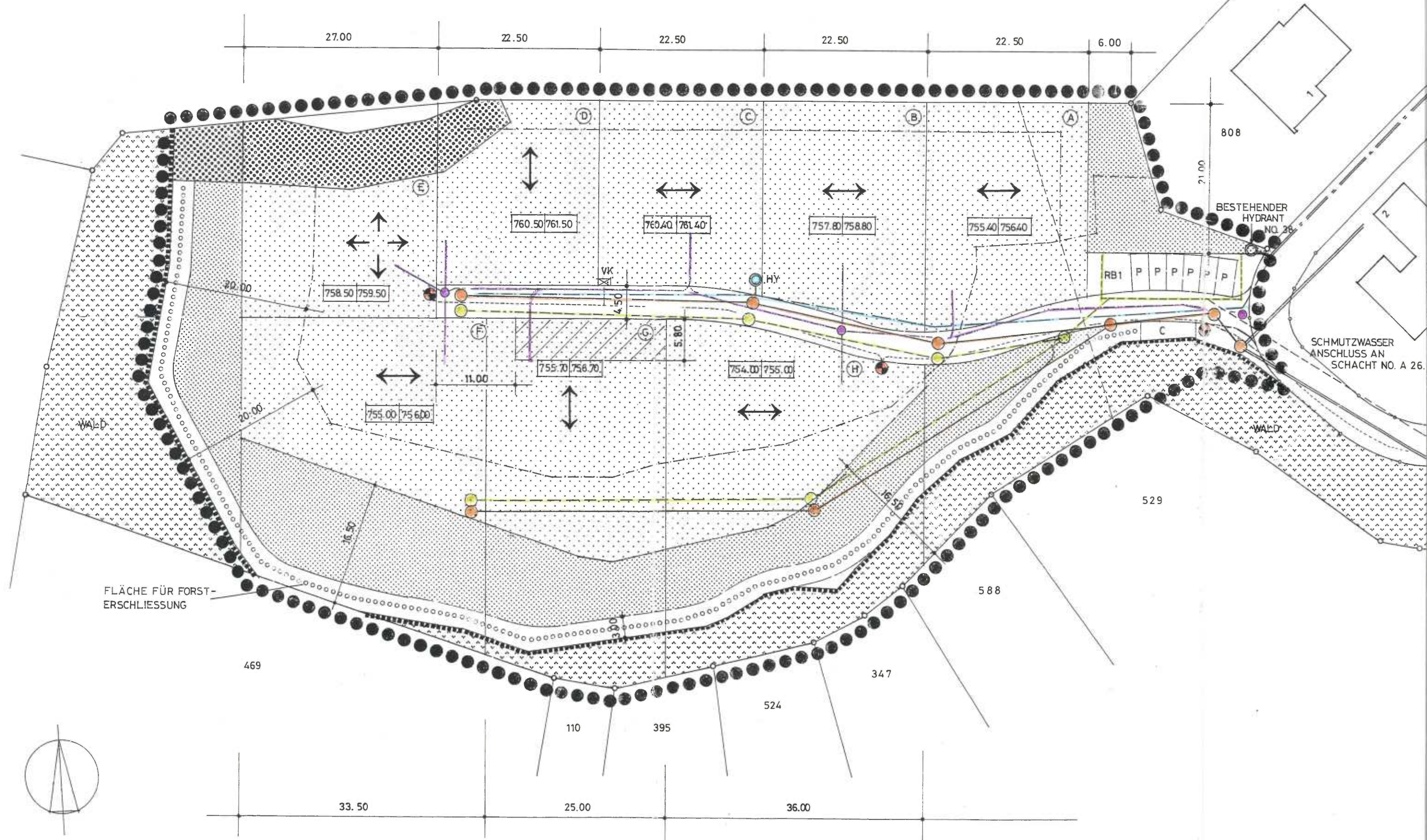
NEU

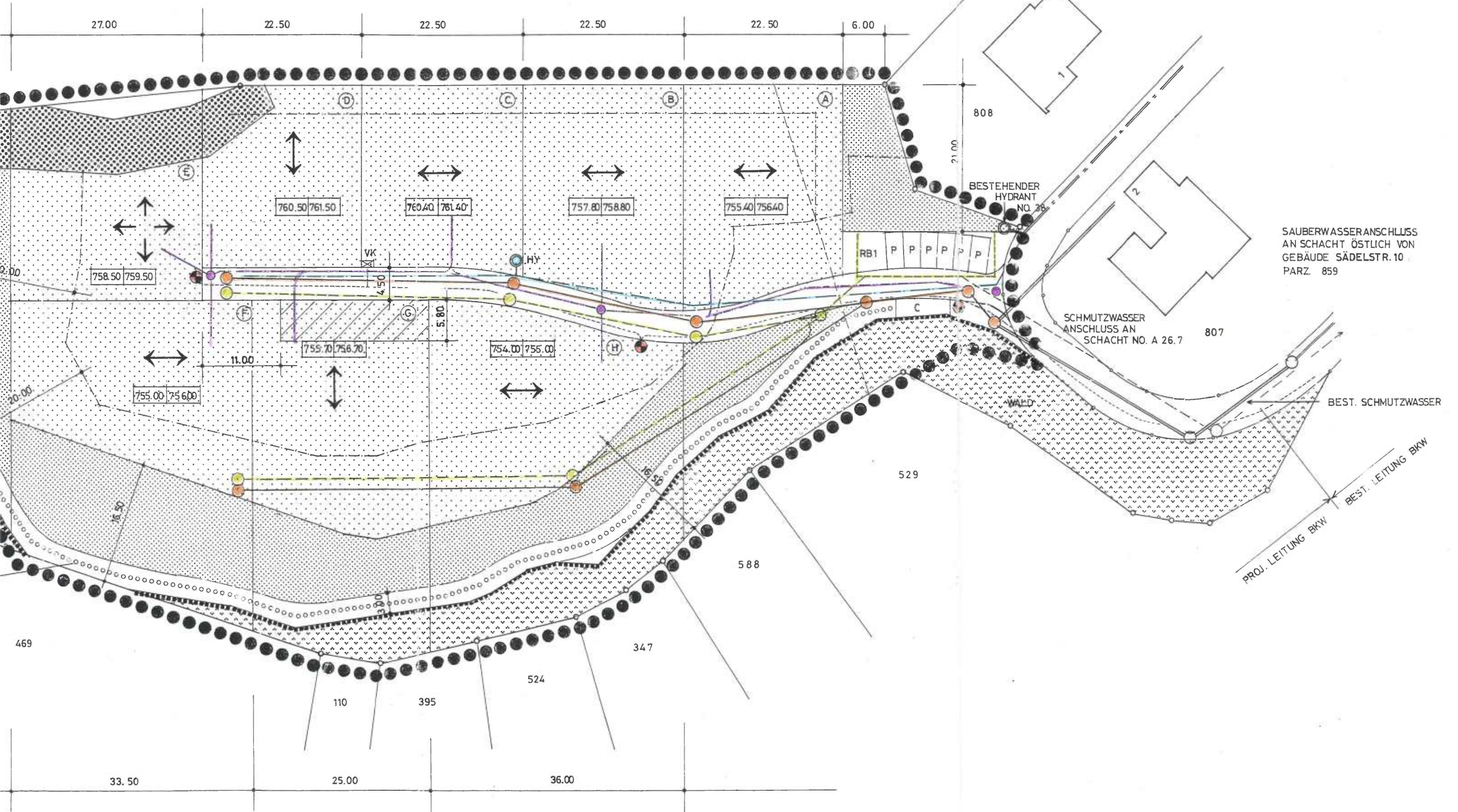


291



469





GENEHMIGUNGSVERMERKE

WALDFESTSTELLUNG

VORPRÜFUNG VOM 12. Februar 2001

PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 20/21 VOM 14./17. März 2001

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER NR. 10/11 VOM 08./15. März 2001

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER WALDFESTSTELLUNG

VOM 08. März 2001 BIS UND MIT 09. April 2001

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM:	<u>04. Mai 2001</u>
EINGEGANGENE EINSPRACHEN:	<u>2</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN:	<u>2</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN:	<u>0</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN:	<u>0</u>

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
GERZENSEE AM 07. Mai 2001

NAMENS DES GEMEINDERATES GERZENSEE
DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:



[Signature]

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR WALD

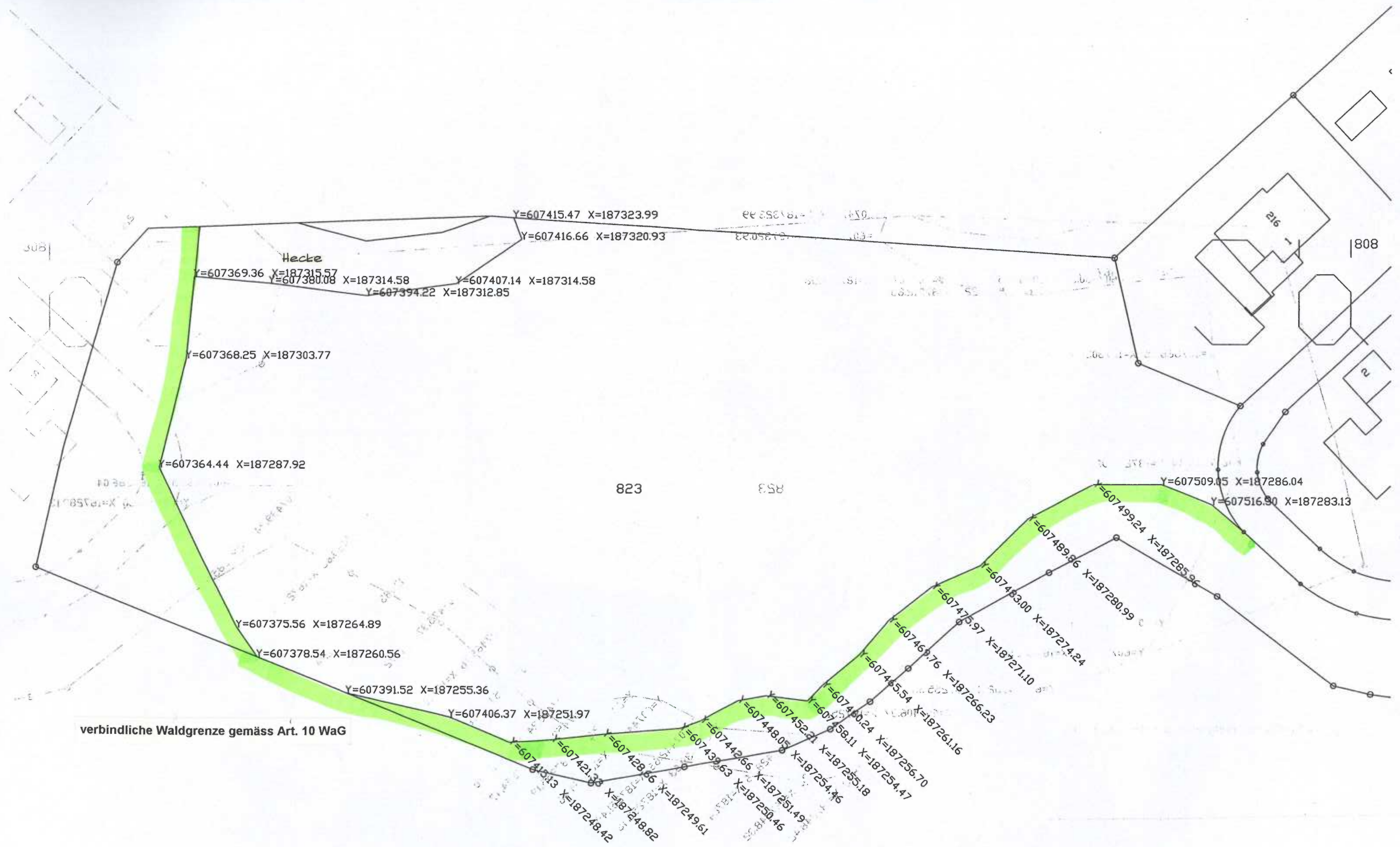


27. Aug. 2001

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei

[Signature]

Rudolf v. Fischer



verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG

16. 11. 93

Kopie an Mark W.
Schlonek P.
Lavarino L.

Nr. RPA/Le/mb a/gerzuesä Bern, 12. November 1993

Gerzensee: Ueberbauungsordnung Nr. 1 / 1991 "Sädel" (Teil C)
bestehend aus:

- Ueberbauungsplan Nr. 1.1 / 1991 "Sädel"
- Umgebungsgestaltungsplan Nr 1.2 / 1991 "Sädel"
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 1.3 / 1991 "Sädel"
- Erschliessungsplan Nr. 1.4 / 1991 "Sädel"

1. Die von der Gemeindeversammlung von Gerzensee am 24. Mai 1993 beschlossene Ueberbauungsordnung Nr.1/1991 "**Sädel**" (TeilC) -Ueberbauungsplan, Umgebungsgestaltungsplan, Ueberbauungsvorschriften und Erschliessungsplan- wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die eingereichten Einsprachen H. Lehmann und W. Schärer am 24.5. 1993 zurückgezogen wurden.
3. Die Gemeinde Gerzensee wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 Bauverordnung (BauV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs.4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Seftigen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Gerzensee
 - unter Beilage eines Exemplares der genehmigten Ueberbauungsordnung.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Ueberbauungsordnung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

D. Schaer

D. Schaer-Born
Regierungsrätin

GSA 1+1 Ex.

RPA 6+3 Ex.

EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" (TEIL C)

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan NR. 1.1/1991 "Sädel"
- Umgebungsgestaltungsplan Nr. 1.2/1991 "Sädel"
- Ueberbauungsvorschriften Nr. 1.3/1991 "Sädel"
- Erschliessungsplan Nr. 1.4/1991 "Sädel"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1.3/1991 "SÄDEL"

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

30.03.1993

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan No. 3.1/91 mit einem punktierten Perimeter eingezeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Gerzensee.

Art. 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

- 1 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Die Lage der Baufelder 1 bis 9 für Hauptgebäude.
 - b) Die Anbaubereiche für 1- bis 2-geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten zur passiven Sonnenenergie-Nutzung.
 - c) Die Anbaubereiche für 1-geschossige unbewohnte Anbauten.
 - d) Die Lage der Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten.
 - e) Die Lage und Abmessung der Bereiche für Gemeinschaftsbauten und -anlagen.
 - f) Die Lage und Abmessung des Baufeldes für die unterirdische Einstellhalle, Heizung und Schutzraum.
 - g) Der Abstand von 15 m von Parz. No. 808
 - h) Die maximalen Firsthöhen und Firstrichtungen.
 - i) Die Lage und Abmessung der Grünbereiche.
 - k) Die Lage der geschützten Baumhecken.
 - l) Der Raum der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle, die Autoabstellplätze für Besucher und Lieferanten.

- m) Der Raum für die Fusswege, Plätze und Notzufahrten (Feuerwehr, PTT, Arzt u.s.w.).
 - n) Der Raum für den Forstweg (Breite 3,00 m).
 - o) Die Waldabstandslinien.
 - p) Der Standplatz Kehrriem und Container.
- 2 Der Ueberbauungsplan enthält Angaben über die Verkehrsführung und Strassensignalisation. Ihre rechtsverbindliche Festsetzung nach Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.

Art. 4

Inhalt des Umgebungsgestaltungsplanes

Im Umgebungsgestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Abmessungen der Baufelder 1 - 9 für Hauptgebäude
- b) Die Neuanpflanzungen von grosskronigen Hochstammbäumen
- c) Die Neuanpflanzungen von kleinkronigen Hochstammbäumen
- d) Die Neuanpflanzungen von Hecken mit einheimischen Sträuchern
- e) Die neu zu erstellenden Mauern und / oder Trockenmauern
- f) Das Rankgerüst über dem offenen Rampenteil zur Einstellhalle.

Art. 5

Inhalt des Erschliessungsplanes

- 1 Im Erschliessungsplan wird verbindlich geregelt:
- a) Das Leitungsnetz für die Kanalisation, die Sauberwasserleitung und das Regenrückhaltebecken
 - b) Das Leitungsnetz für die Trinkwasser und Löschwassereinrichtungen
 - c) Die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Beleuchtung

- d) Das Leitungsnetz für die Telefoneinrichtungen.
 - e) Das Leitungsnetz für die TV-Einrichtungen.
- 2 In der Bauausführung notwendige Anpassungen oder Verschiebungen zum Zwecke der optimalen Funktion der Einrichtungen sind gestattet.

Art. 6

Architektonische Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.
- 3 Auf den Dächern dürfen zur Gewinnung von Alternativenenergien entsprechende Einrichtungen erstellt werden, sofern sich ganzheitlich gesehen eine einfache und geordnete Aesthetik ergibt.
- 4 Der Baupolizeibehörde sind jeweils vor Baubeginn die entsprechenden Muster wahrheitsgetreu vorzuweisen. Sollten während der Bauausführung, ohne Anhörung der Baupolizeibehörde, andere Materialien verwendet werden, findet das Baugesetz (1) Anwendung.

Hauptgebäude

Art. 7

a) Nutzungsart

- 1 Die Zone entspricht einer Wohnzone für maximal 20 Wohneinheiten, bestehend aus freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern, Familienwohnungen (2) und Generationen- oder Innenliegerwohnungen. Kleinere gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungs-

(1) Art. 46 ff BauG

(2) Art. 43 Abs. 3 BauV

-
- betriebe im Sinne der Kant. Bauverordnung (1) sind zugelassen, wobei sie höchstens 30 % der max. realisierbaren BGF betragen dürfen.
- b) Nutzungsmass 2 Ueber das gesamte Gebiet darf die Ausnützungsziffer (AZ) von 0,3 nicht unterschritten und von 0,4 nicht überschritten werden.
- c) Baupolizeiliche Masse 3 Die Geschosshöhe beträgt 2. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss zählen als Geschosse, für das Untergeschoss gilt das GBR (2).
- 4 Die Gebäudehöhe darf 5.50 m, in Hanglagen mit 15 % und mehr Hangneigung talwärts 7.50 m, nicht übersteigen (3).
- 5 Für die Baufelder 1 bis 9 inkl. deren Anbaubereiche gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) und Baukuben:
- | | | |
|-----------|-----------------|--------------------|
| Baufeld 1 | max. BGF | 650 m ² |
| | max. 3 Baukuben | |
| Baufeld 2 | max. BGF | 200 m ² |
| | max. 1 Baukuben | |
| Baufeld 3 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 4 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 5 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 6 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 7 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 8 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
| Baufeld 9 | max. BGF | 400 m ² |
| | max. 2 Baukuben | |
- 6 Für den Begriff der Bruttogeschossflächen gilt die Kant. Bauverordnung (4).
-

- (1) Art. 90 BauV
(2) Art. 24 Abs. 2 GBR
(3) Art. 97 Abs. 3 BauV
(4) Art. 93 BauV

Art. 8

Baulinien
Gebäudeabstände

- 1 In den Baufeldern 1 bis 9 sowie im Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.
- 2 Die Baukuben innerhalb der jeweiligen Baufelder sind zusammenzubauen.

Art. 9

Dachgestaltung

- 1 Die Hauptgebäude müssen mit geneigten Dachformen versehen werden. Die Firststrichtungen sind im Ueberbauungsplan eingetragen.
- 2 Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 20° a.T. und darf im Maximum 35° a.T. betragen.
Für Einrichtungen zur Gewinnung von Alternativenenergien (Energiekollektoren) sind Neigungen bis max. 45° a.T. gestattet.
Für die Dachvorsprünge gilt das GBR (1).
- 3 Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen. Mehrere unmittelbar nebeneinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat-, Trauf- oder Ortlinie zu liegen kommen. Im übrigen gilt das GBR (2).
- 4 Dachvorbauten für Balkone und Wintergärten sind zugelassen. Die Gebäudehöhe darf um max. 1.00 m überschritten werden.
Die Breite darf 53 % der betroffenen Fassadenbreite ausmachen.
- 5 Die Dachneigung von Dachvorbauten und Lukarnen darf im Maximum 45° a.T. betragen.
- 6 Für Energiekollektoren gilt das GBR 8(3).
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

(1) Art. 27 Abs. 1 GBR

(2) Art. 27 GBR

(3) Art. 27 Abs. 3 GBR

8 Für die Dacheindeckung sind

- der Hauptbesonnung zugerichtete Flächen mit Tonziegeln oder Kupfer (Energiedach), rotbraun bis braun, einzudecken; vorbehalten bleibt Abs. 6.
- der Hauptbesonnung weggerichtete Flächen sind als begrünte Schrägdächer auszuführen.

9 Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken (vgl. Skizze im Anhang).

10 Eine einfache Holzverschalung der Dachunterseite (Vogeldiele) auf der Länge der Fassade ist gestattet (vgl. Skizze im Anhang).

AnbautenArt. 10

a) Nutzungsart

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

b) Nutzungsmass

- 3 Die aus Abs. 2 resultierende BGF ist dem jeweiligen Hauptbaufeld zuzurechnen (2).

c) Baupolizeiliche Masse

- 4 Die Gebäudehöhe für Anbauten im 1-geschossigen Baubereich darf nicht höher sein als die Fassade des zugehörigen Gebäudes.
- 5 Die Gebäudehöhe für Anbauten im 1- bis 2-geschossigen Baubereich

(1) Art. 93 Abs. 2 g BauV

(2) Art. 7 Abs. 5 UeBV

- darf für 2-geschossige Anbauten nicht höher sein als die Fassade des zugehörigen Gebäudes;
 - für 1-geschossige Anbauten beträgt sie 3.00 m.
- 6 Die Länge der Anbauten darf insgesamt nicht mehr als 53 % der dahinterliegenden Fassaden des Hauptgebäudes betragen. Ausgenommen sind Balkone zum Erdgeschoss (Boden EG), für welche die Länge innerhalb dem Anbaubereich frei ist.

Art. 11

Anbaubereiche Grenzanbau

- 1 Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.
- 2 Der seitliche Grenzabstand beträgt für unbe-
wohnte, 1-geschossige Anbauten 1.00 m, für
alle anderen Anbauten 1.50 m. Der Grenzanbau
ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt
oder wenn an einen nachbarlichen an der
Grenze stehender Anbau gebaut werden kann.

Art. 12

Dachgestaltung

- 1 Die Anbauten sind in die Dach- und Fassa-
dengestaltung der Hauptbauten zu integrie-
ren.
- 2 Anbauten müssen angemessene Dachvorsprünge
aufweisen; auf Wintergärten, offene Garten-
lauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht
anzuwenden.
- 3 Pultdächer sind gestattet; Offene Gartenlau-
ben und Pergolen dürfen eine horizontale
Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen
überwachsen wird.
- 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Für Energiekollektoren, für die Dachein-
deckung und für Verschalungen gilt Art. 9
Abs. 6 (Energiekollektoren) sinngemäss;
Wintergärten, Gewächshäuser, offene
Gartenlauben und Pergolen ausgenommen.

Nebenbauten

Art. 13

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Nutzungsart | 1 In den Bereichen privater Nutzung ist das Erstellen von Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Zweiräder oder Kinderwagen u.ä., gedeckte Sitzplätze, Pergolen, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe usw.) gestattet (1) |
| b) Nutzungsmass | 2 Nebenbauten dürfen eine max. Grundfläche von 16.00 m ² nicht übersteigen. |
| c) Baupolizeiliche Masse | 3 Nebenbauten dürfen nur <ul style="list-style-type: none">- eingeschossig;- mit einer max. Firsthöhe von 3.00 m; ausgenommen Pergolen mit einer max. Gebäudehöhe von 2.20 m; gemessen ab dem fertigen Terrain; erstellt werden. |

Art. 14

- | | |
|-------------------------|--|
| Abstände,
Grenzanbau | 1 Nebenbauten haben gegenüber Parzellengrenzen, Hauptgebäuden und Anbauten einen Abstand von min. 2.00 m einzuhalten. |
| | 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann. |
| | 3 Nebenbauten sind zwingend an die Baulinien mit Anbaupflicht für unbewohnte Nebenbauten zu stellen. |

Art. 15

- | | |
|----------------|--|
| Dachgestaltung | 1 Auf Nebenbauten sind Pult-, Sattel- oder Walmdächer gestattet. Im übrigen gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (2). |
|----------------|--|

(1) Art. 3 Abs. 1d UeBV
(2) Art. 12 UeBV

Gemeinschaftsbauten und -anlagen

Art. 16

- a) Bereiche für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
- 1 Die Bereiche für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt. Sie beinhalten das Baufeld Nr. 10, den Pavillon mit Feuerstelle und den Kleintierstall mit den Weideflächen.
 - 2 Das Baufeld Nr. 10 kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen:
Freizeit-, Bastel- und Spielräume, Fahrradunterstand, Briefkastenanlage und einen Zugang zu der Einstellhalle.

Zugelassen ist ein Turm mit einer Gebäudehöhe von 8.00 m, gemessen ab unterem fertigen Terrain, und einem Turmdach mit einer Neigung von max. 45° a.T.
Im übrigen gelten die Vorschriften für die Dachgestaltung von Hauptgebäuden sinngemäss (1).
 - 3 Für den Pavillon mit Feuerstelle und für den Kleintierstall gelten die Vorschriften für Nebenbauten sinngemäss (2).

Art. 17**Parkierung**

- 1 Für die Autoabstellplätze wird eine unterirdische Einstellhalle gebaut. Gleichzeitig sind in diesem Bauteil eine gemeinsame Heizungszentrale und die Zivilschutzplätze für die Quartierbewohner und für ausserhalb der Ueberbauung wohnende Gemeindebürger (3) untergebracht.
- 2 Pro Wohneinheit- (Baukubus) sind mindestens 2 Autoabstellplätze vorzusehen. Für allfällige weitere notwendige Autoabstellplätze gilt die Kant. Bauverordnung (4).
- 3 Die Besucherparkplätze dienen ausschliesslich zum Parkieren von Besucherfahrzeugen.

-
- (1) Art. 9 UeBV
(2) Art. 13 und 15 UeBV
(3) Art. 27 UeBV
(4) Art. 49 ff BauV

- 4 In der Einstellhalle oder im Bereich für Gemeinschaftsbauten und -anlagen sind die für die Ueberbauung notwendigen Zweiradabstellplätze vorzusehen, falls sie nicht in den Wohnhäusern oder Nebenbauten untergebracht werden.

Art. 18

- Grünbereiche 1 Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Rasenspielfeld, Gemüsegärten usw.).
- Grünbereich I 2 Im Grünbereich I sind nur Nutzgärten, Biotope und Hecken/Flurgehölze zugelassen. Vorbehaltlich der unterirdischen gemeinsamen Anlagen (1) gilt ein absolutes Bauverbot.
- Grünbereich II 3 Im Grünbereich II ist ein Rasenspielfeld anzulegen. Die Rampenüberdachung zu der Einstellhalle ist zu begrünen. Ueber dem offenen Rampenteil ist ein Rankgerüst zu erstellen.
- 4 Für die Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche gilt der Umgebungsgestaltungsplan.

Art. 19

- Winterdienst Im Winter ist die Schneeräumung der Rampe zu der Einstellhalle, des Zuganges und des Platzes, soweit diese gleichzeitig auch als Notzufahrt dienen, durch die Bewohner der Ueberbauung sicherzustellen.

Baubewilligungsverfahren

Art. 20Baubewilligungs-
verfahren

- 1 Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht und ausgeführt werden.

Beurteilung

- 2 Das Baugesuche wird durch einen von der zuständigen Gemeindebehörde bestimmten Architekten beurteilt und mit einem Mitbericht dem Gemeinderat abgeliefert.

Umgebung

Art. 21Umgebungs-
gestaltungsplan

- 1 Für die Umgebungsgestaltung gilt der Umgebungsgestaltungsplan (1). Die eingetragenen Terraintotierungen gelten richtungsweisend, wobei die Mauern/Trockenmauern vom unteren fertigen Terrain bis zum oberen fertigen Terrain max. 1.40 m nicht übersteigen dürfen.
- 2 Mit jeder Baueingabe ist, kombiniert mit dem Erdgeschossgrundriss, mind. folgendes festzuhalten:
 - a) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe der Anordnung Dimensionierung, Ausbildung und Ausstattung inkl. der Notzufahrten.
 - b) Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen).
 - c) Böschungen und Stützmauern.
 - d) Abgrenzung und Ausbildung der Hausvorplätze und Gärten inkl. Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden.
 - e) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstammbäume) und Hecken-Neuanpflanzungen.

- 3 Die Einfriedung von Grundstücken ist gestattet mit unauffälligen, max. 1.00 m hohen Zäunen oder mittels Niederhecken. Dafür sind standortheimische Sträucherarten zu verwenden.
- 4 Sichtschutzwände sind nur an der Hauptorientierungsseite der Hauptgebäude (Bereich 1- bis 2-gesch. Anbauten) und zwar bis zu einer Entfernung von max. 4.00 m ab Fassade Hauptgebäude gestattet.
Die Höhe von Sichtschutzwänden darf max. 1.80 m betragen (ab höher gelegnem Terrain).
- 5 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.

Art. 22

Bepflanzung

- 1 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete vorhandene Baumhecke ist geschützt.
- 2 Die im Umgebungsgestaltungsplan festgelegten neuen Bepflanzungen wie Hochstammbäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen.
- 3 Diese Bepflanzungen sind durch die Grundeigentümer anzulegen. Abgestorbene Bepflanzungen müssen ersetzt werden. Es sind nur standortheimische Bäume und Sträucher gestattet.

Art. 23

Kinderspielplatz

- 1 Im Grünbereich II ist ein Rasenspielplatz als gemeinsamer Kinderspielplatz anzulegen.
 - 2 Die Gestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.
-

Weitere Bestimmungen

Art. 24

Antennen/
Parabolspiegel

Für die Ueberbauung ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen, sofern nicht an eine vorhandene Kabelanlage angeschlossen werden kann.

Antennenanlagen und Parabolspiegel (> 65 cm) an Gebäuden sind Bewilligungspflichtig (kleine Baubewilligung).

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

Art. 25

Erschliessung

- 1 Der Raum für die Zu- und Wegfahrt (Detailerschliessung Strasse bis Beginn Rampe) sowie für die gemeinschaftlichen Fusswege und Plätze und der Forstweg sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
- 2 Die Lage der übrigen Basis- und Detailerschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) werden im Erschliessungsplan geregelt.
- 3 Der Planungs- und Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Gerzensee und dem Grundeigentümer vom 2.11.1991 gilt als integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung.

Art. 26

Energie

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

- 4 Das Energiekonzept ist zusammen mit den Auflageplänen der Gemeindebehörde abzuliefern.
- 5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 27

Zivilschutzräume

- 1 Gestützt auf Artikel 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume als Sammelschutzraum zu erstellen. Die kombinierte Nutzung mit der Autoeinstellhalle ist anzustreben. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technische Weisungen für Spezialräume).
- 2 Der Baugebinn des Sammelschutzraumes hat spätestens 3 Jahre nach Baugebinn des ersten Wohnhauses zu erfolgen. Für vorher erstellte Bauten ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten, der bei Vollen- dung des Sammelschutzraumes zurückerstattet wird. Das kantonale Amt für Zivilschutz legt das Verfahren durch eine entsprechende Ver- fügung oder in seinem Prüfbericht zum Schutzraumbaubewilligungsgesuch fest.
- 3 Die Einwohnergemeinde behält sich vor, den gemeinsamen Schutzraum der Hauseigentümer zusätzlich mit einem öffentlichen Schutzraum zu kombinieren.

Art. 28

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentü- mern im Wirkungsbereich des Ueberbauungspla- nes gilt der Planungs- und Erschliessungs- vertrag vom 2.11.1991 (1).
- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicher- zustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienst- barkeiten usw.).

(1) Art. 109 BauG, Art. 25 Abs. 3 UeBV

Art. 29

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (1).

(1) Art. 110 BauV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Orientierungsversammlung / Mitteilung
vom 13.03.1989 und 17.11.1989

Oeffentliche Mitwirkungsfrist

vom	13.11.1989	bis und mit	14.12.1989
und vom	25.05.1992	bis und mit	15.06.1992

Vorprüfung vom 21.01.1993

Publikation im Amtsblatt Nrn. 26 + 27 vom 08.04.1993 + 16.04.1993

Im Amtsanzeiger Nrn. 14 + 15 vom 08.04.1993 + 15.04.1993

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung

vom	08.04.1993	bis und mit	08.05.1993
-----	------------	-------------	------------

Einspracheverhandlung am : 24.05.1993

Erledigte Einsprachen : 2

Unerledigte Einsprachen : 0

Rechtsverwahrungen : 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29.03.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

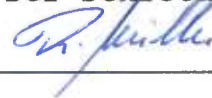
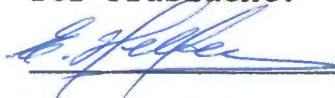
am 24.05.1993

mit 55 JA

0 NEIN

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gerzensee, den 09.07.1993

Der Gemeindeschreiber:

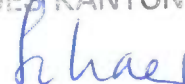
**GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION**

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 12.11.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

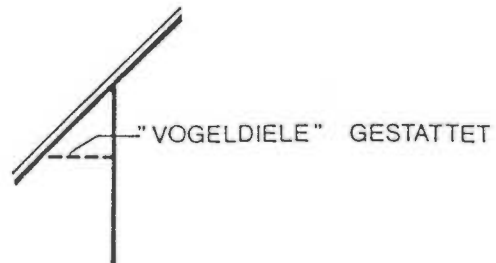
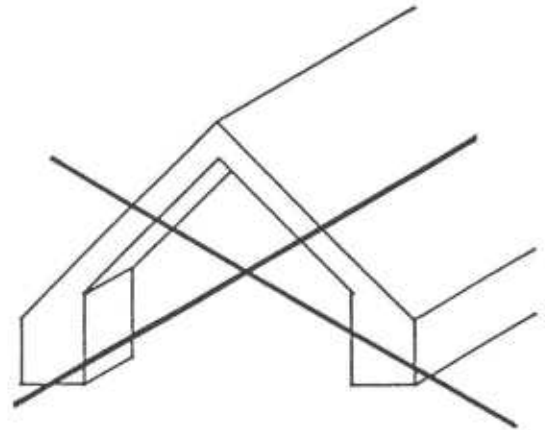
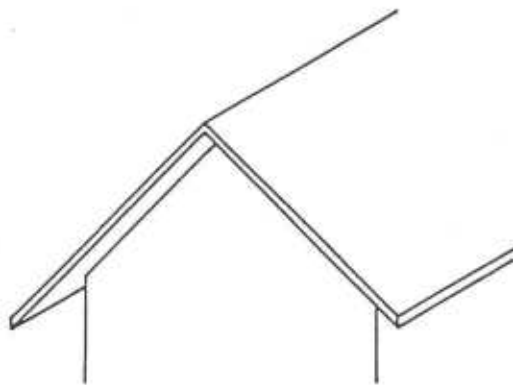


ANHANG

Skizze 1

Verschalungen der Dachuntersicht

Art. 9 Abs. 9 und
10 UeBV



"VOGELDIELE" GESTATTET

GEMEINDE
EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 / 1991 "SÄDEL" (TEIL C)

UEBERBAUUNGSPLAN

NR. 1.1/1991 "SÄDEL"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 1.1/1991 "SÄDEL"
- UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN NR. 1.2/1991 "SÄDEL"
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1.3/1991 "SÄDEL"
- ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1.4/1991 "SÄDEL"

MASSSTAB : 1 : 500

DATUM : 24.06.1991 rev. 11.10.1991 , 12.11.1991
15.02.1993

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR



L. RAVASIO AG
ARCHITEKTURBÜRO & GENERALUNTERNEHMUNG

BANTIGERSTRASSE 14 , 3006 BERN

TELEFON 031 44 66 17

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG

VOM 17.11.1989

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSFRIST

VOM 13.11.1989 BIS UND MIT 14.12.1989

UND VOM 25.05.1992 BIS UND MIT 15.06.1992

VORPRÜFUNG VOM 21.01.1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 26 + 27 VOM 08.04.1993 + 16.04.1993

IM AMTSANZEIGER NR. 14 + 15 VOM 08.04.1993 + 15.04.1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

VOM 8.04.1993 BIS UND MIT 8.05.1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM : 24.05.1993

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0

RECHTSVERWAHRUNGEN : 0

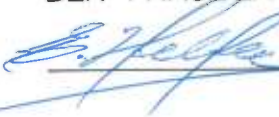
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 29.03.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
GERZENSEE

AM 24.05.1993 MIT 55 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

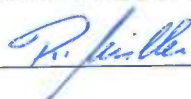
DER PRÄSIDENT : DER SEKRETÄR :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

GERZENSEE, DEN 09.07.1993

DER GEMEINDESCHREIBER :



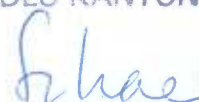
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 12.11.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:



LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BAUTEN / NUTZUNG



F 765.20



BAUFELDER 1-9 FÜR WOHNBAUTEN

FIRSTLINIE MIT MAX. FIRSTHÖHE

ANBAUBEREICH FÜR 1- BIS 2-GESCHOSSIGE, BEWOHNTE ODER UNBEWOHNTE ANBAUTEN SOWIE ANBAUTEN ZUR PASSIVEN SONNENENERGIE - NUTZUNG



ANBAUBEREICH FÜR UNBEWOHNTE 1-GESCHOSSIGE ANBAUTEN



BEREICHE FÜR GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND ANLAGEN



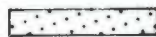
BAULINIEN MIT ANBAUPFLICHT FÜR NEBENBAUTEN



BAUFELD FÜR UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE, HEIZUNG + SCHUTZRAUM



RAMPENÜBERDACHUNG



BEREICH PRIVATER NUTZUNG (HINWEIS)

GRÜNBEREICHE / OBJEKTSCHUTZ



GRÜNBEREICH I (NUTZGÄRTEN)



GRÜNBEREICH II (GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNG / SPIELPLATZ)



VORHANDENE GESCHÜTZTE BAUMHECKE



VORHANDENER WALD (HINWEIS / ÜBERGEORDNETES RECHT)



WALDABSTANDSLINIE



BÖSCHUNGSKANTE

ERSCHLIESSUNG



GEMEINSCHAFTL. FUSSWEGE, ZUGANG / PLATZ (NOTZUFABRT)



GEMEINSCHAFTL. FUSSWEGE (REINE FUSSWEGE)



FORSTWEG



VORHANDENE DETAILERSCHLIESSUNG STRASSE



DETAILERSCHLIESSUNG STRASSE NEU



OBERIRDISCHE PARKIERUNG FÜR BESUCHER



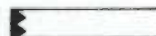
STANDORT KEHRICHT + CONTAINER



ZU- UND WEGFAHRTSRAMPE FÜR EINSTELLHALLE

WEITERE ANGABEN :
(MIT RICHTUNGSWEISENDEM CHARAKTER)

VORGESEHENE VERKEHRSFÜHRUNG UND STRASSENSIGNALISATION



KEIN VORTRIITSRECHT



FAHRVERBOT FÜR MOTORWAGEN UND MOTORRÄDER



FAHRTRICHTUNG





EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" (TEIL C)

**UMGEBUNGS -
GESTALTUNGSPLAN**

NR. 1.2/1991 "SÄDEL"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 1.1/1991 "SÄDEL"
- UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN NR. 1.2/1991 "SÄDEL"
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1.3/1991 "SÄDEL"
- ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1.4/1991 "SÄDEL"

MASSTAB : 1 : 200

DATUM : 22.05.1991 rev. 09.10.1991, 08.11.1991
15.02.1993

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

MOERI & PARTNER AG, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
DANIEL MOERI, LANDSCHAFTSARCHITEKT HTL
HINTERER HUBEL 8 TELEFON 031 859 61 61
3323 BARISWIL TELEFAX 031 859 61 72

LR L. RAVASIO AG
ARCHITEKTURBÜRO & GENERALUNTERNEHMUNG
BANTIGERSTRASSE 14, 3006 BERN TELEFON 031 44 66 17

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG
VOM 17.11.1989
ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSFRIST
VOM 13.11.1989 BIS UND MIT 14.12.1989
UND VOM 25.05.1992 BIS UND MIT 15.06.1992
VORPRÜFUNG VOM 21.01.1993
PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 26 + 27 VOM 08.04.1993 + 16.04.1993
IM AMTSANZEIGER NR. 14 + 15 VOM 08.04.1993 + 15.04.1993
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 08.04.1993 BIS UND MIT 08.05.1993
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 24.05.1993
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
RECHTSVERWAHRUNGEN 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 29.03.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
GERZENSEE

AM 24.05.1993 MIT 55 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT : DER SEKRETÄR :

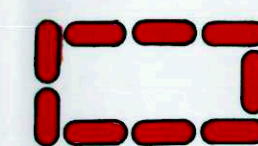
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT :
GERZENSEE, DEN 09.05.1993

DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 12.11.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: Schae

LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH DES
UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLANES

BEPFLANZUNG / UMGEBUNGS -
GESTALTUNG



GROSSKRONIGE HOCHSTAMMBÄUME
(NEUANPFLANZUNGEN)



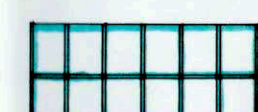
KLEINKRONIGE HOCHSTAMMBÄUME
(NEUANPFLANZUNGEN)



HECKE MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN
(NICHT GESCHNITTEN ; NEUANPFLANZUNGEN)



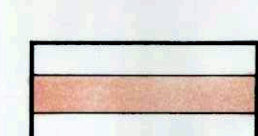
MAUERN / TROCKENMAUERN
(KEINE BÖSCHUNGSSTEINE)



RANKGERÜST
(ÜBER OFFENEM RAMPENTEIL ZUR EINSTELLHALLE)



GEMEINSCHAFTLICHE FUSSWEGE,
ZUGANG / PLATZ (NOTZUFABRT)



GEMEINSCHAFTLICHE FUSSWEGE

WEITERE ANGABEN

MIT RICHTUNGSWEISENDEM CHARAKTER :



WILDHECKE / FLURGEHÖLZE

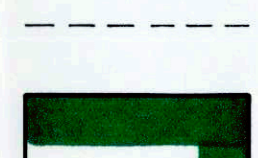


WIESENGRAS

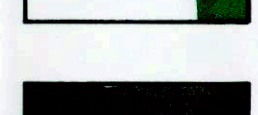


NEBENBAUTEN
(ART UND GESTALTUNG)

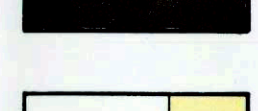
MIT HINWEISENDEM CHARAKTER :



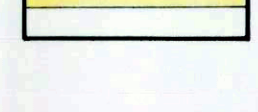
BÖSCHUNGSKANTE



WALD
(HINWEIS / ÜBERGEORDNETES RECHT)



GESCHÜTZTE BAUMHECKE



HAUSZUGÄNGE / VORPLÄTZE PRIVAT



EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" (TEIL C)

ERSCHLIESSUNGSPLAN

NR. 1.4/1991 "SÄDEL"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1/1991 "SÄDEL" BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 1.1/1991 "SÄDEL"
- UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN NR. 1.2/1991 "SÄDEL"
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1.3/1991 "SÄDEL"
- ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1.4/1991 "SÄDEL"

MASSSTAB : 1 : 200

DATUM : 30.01.1992 rev. 15.02.1993

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

LR

L. RAVASIO AG
ARCHITEKTURBÜRO & GENERALUNTERNEHMUNG
BANTIGERSTRASSE 14, 3006 BERN TELEFON 031 44 66 17

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG
VOM 17.11.1989

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSFRIST
VOM 13.11.1989 BIS UND MIT 14.12.1989
UND VOM 25.05.1992 BIS UND MIT 15.06.1992
VORPRÜFUNG VOM 21.01.1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 26 + 27 VOM 08.04.1993 + 16.04.1993
IM AMTSANZEIGER NR. 14 + 15 VOM 08.04.1993 + 15.04.1993
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 08.04.1993 BIS UND MIT 08.05.1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 24.05.1993
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0
RECHTSVERWAHRUNGEN : 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 29.03.1993

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
GERZENSEE

AM 24.05.1993 MIT 55 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER PRÄSIDENT : DER SEKRETÄR :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENKT :
GERZENSEE, DEN 02.02.1992

DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 12.11.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BASEL
Die Direktion

LEGENDE

KANALISATION

DETAILERSCHLIESSUNG :

- | | | |
|------------|--|-----|
| BESTEHENDE | SCHMUTZWASSERLEITUNG
(Ø 150 - 200 mm) | NEU |
| | SAUBERWASSERLEITUNG
(Ø 150 - 200 mm) | NEU |
| | (ANSCHLUSS IN BEST. SAUBERWASSERLEITUNG
SÄDELSTRASSE, BEI PARZELLE NR. 740) | |
| | REGENRÜCKHALTEBECKEN
(INHALT ca. 70 m³) | NEU |

WASSER

DETAILERSCHLIESSUNG :

- | | | |
|------------|---|-----|
| BESTEHENDE | TRINK - + LÖSCHWASSERLEITUNG
HYDRANT | NEU |
|------------|---|-----|

ELEKRIZITÄT

DETAILERSCHLIESSUNG :

- | | | |
|------------|---|-----|
| BESTEHENDE | EL. - KABELLEITUNG
(KABELSCHUTZROHR PE Ø 120 / 132 mm) | NEU |
| | SPÄTERE RESERVEANSPERUNG
(AB PROJEKTIERTEM TRAFU
"KIRCHENZELG" / RUNDSCHLUSS) | NEU |
| BESTEHENDE | VERTEILKABINEN | NEU |
| BESTEHENDE | LAMPEN
(AN ÖFFENTLICHEM NETZ) | NEU |
| | ZUSÄTZLICHE
LAMPEN
(AN PRIVATZÄHLER) | NEU |
| | HAUSANSCHLÜSSE / HINWEIS
(KABELSCHUTZROHR PE Ø 80 / 92 mm) | NEU |

TELEFON

DETAILERSCHLIESSUNG :

- | | | |
|------------|--|-----|
| BESTEHENDE | TELEFON - KABELLEITUNG
(KABELSCHUTZROHR PVC Ø 60 mm BIS AV 40 ;
AB AV 40 PVC Ø 100 mm) | NEU |
| | KABELLEITUNG, EINGELEGT IN
BODENPLATTE EINSTELLHALLE
(KR PVC Ø 60 mm) | NEU |
| | AMTSVERTEILER AV 40
(IN EINER NISCHE,
ca. 100 m LANG, 0,30 m TIEF) | NEU |
| | KONTROLLSCHACHT KS
(KONS Ø 60 / 80 cm, ANSCHLUSSPUNKT
FÜR DIE HAUSANSCHLÜSSE) | NEU |
| | HAUSANSCHLÜSSE / HINWEIS
(KABELSCHUTZROHR PVC Ø 30 mm) | NEU |

TELEVISION (TV)

VERSTÄRKER "SÄDEL - WEST"
(BESTANDTEIL BASISERSCHLIESSUNG)

DETAILERSCHLIESSUNG :

- | | | |
|-------------|--|-----|
| BESTEHENDES | TV - KABELSCHUTZROHR (KR)
(KR Ø 60 / 72 mm) | NEU |
| | KONTROLLSCHACHT (KS)
(KS 50 / 100 cm, ANSCHLUSSPUNKT
FÜR DIE HAUSANSCHLÜSSE) | NEU |
| BESTEHENDES | BETON - T
(ANSCHLUSSPUNKT FÜR DIE
HAUSANSCHLÜSSE) | NEU |
| | HAUSANSCHLÜSSE / HINWEIS
(KR Ø 60 / 72 mm) | NEU |

- WIRKUNGSBEREICH DES ERSCHLIESSUNGSPLANES
DAZU ZÄHLT DAS GEBIET WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSORDNUNG UND
DIE ZUGEHÖRIGEN NOTWENDIGEN NEUEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN AUSSERHALB

