

Einwohnergemeinde Gerzensee
Überbauungsordnung Oberdorf

Änderung

Genehmigung

Stand 02. Oktober 2006

Überbauungsvorschriften Nr. 2.2/1996

(genehmigt 26.01.1998, mit geringfügiger Änderung vom 31.01.2003)

Artikel 1 – 5 unverändert

a) Nutzungsart
Nutzungsmass

Artikel 6

- 1 In der Zone sind Wohnbauten, stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe **sowie im Baufeld 6 eine Erweiterung des angrenzenden Detailhandelsbetriebes** gestattet.
- 2 Die Geschosszahl beträgt 2, **im Baufeld 6 eins**. Der Dachraum darf ausgebaut werden. Für das Untergeschoss gilt das GBR.
- 3 Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Masse sind verbindlich.

Tabelle unverändert mit Ausnahme Baufeld 6:

- Objekte: Erweiterungsbau
- G-Länge max.: ~~min. 10.00 / 12.00~~ – (gem. Baufeld)
- G-Tiefe max.: ~~min. 10.00 / 12.00~~ – (gem. Baufeld)
- G-Höhe **max: 4.00** ~~6.80~~
- Gebäudeabstand: –
- Längen der Anbaute: –
- Dachneigung Grad: 30°
- Bauten Anzahl: 1

4 unverändert

5 unverändert

6 unverändert

7 unverändert

Artikel 7 – 11 unverändert

Artikel 12

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Nutzungsart | 1 <i>unverändert</i> |
| | 2 <i>unverändert</i> |
| b) Nutzungsmass | 3 Die max. Anzahl der Nebenbauten und deren max. Grundflächen sind in den Privatbereichen wie folgt geregelt:
– Baufeld 1 – 5: <i>unverändert</i>
– Baufeld 6: <i>keine Nebenbauten</i> |
| c) Baupolizeiliche Masse | 4 <i>unverändert</i> |

Artikel 13 – 27 unverändert

Artikel 28

- | | |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | Die Überbauungsordnung und deren Änderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. |
|---------------|--|

Einwohnergemeinde Gerzensee
Überbauungsordnung Oberdorf

Überbauungsplan Bestehend



0 5 10 15 20 25m

Massstab: 1:500 / Datum: 4. August 2006

Aufträge CAD / 224 / 01 / Pla_UoO_Oberdorf / A4 / 04.08.06 / Lo / ms

Legende

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baufelder (6) für Hauptgebäude
-  Neue Parzelle Hänni-Spycher
-  Privater Grünbereich
-  Bereich für Spielwiese
-  Gemeinschaftl. öffentlicher Bereich mit Asphalt
-  Gemeinschaftl. öffentlicher Bereich mit Kies/Mergel



Einwohnergemeinde Gerzensee
Überbauungsordnung Oberdorf

Überbauungsplan Neu

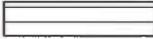


0 5 10 15 20 25m

Massstab: 1:500 / Datum: 4. August 2006

Aufträge CAD / 224 / 01 / Pla_UoO_Oberdorf / A4 / 04.08.06 / Lo / ms

Legende

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Neue Parzelle Hänni-Spycher
-  Neue Parzelle Hänni-Spycher
-  Privater Grünbereich
-  Bereich für Spielwiese
-  Gemeinschaftl. öffentlicher Bereich mit Asphalt
-  Gemeinschaftl. öffentlicher Bereich mit Kies/Mergel



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	19. Juli 2006
Publikation im Amtsanzeiger	vom	17. August 2006
und	am	24. August 2006
Öffentliche Auflage	vom	17. August 2006
	bis	18. September 2006
Einsprachen	keine	erledigt: keine unerledigt: keine
Rechtsverwahrungen	keine	
Beschlossen durch den Gemeinderat am		02. Oktober 2006

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *iv.*

Der Sekretär:

U. Augstburger
U. Augstburger

F. Zulliger
F. Zulliger



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gerzensee, 05. Oktober 2006

Der Gemeindeschreiber:

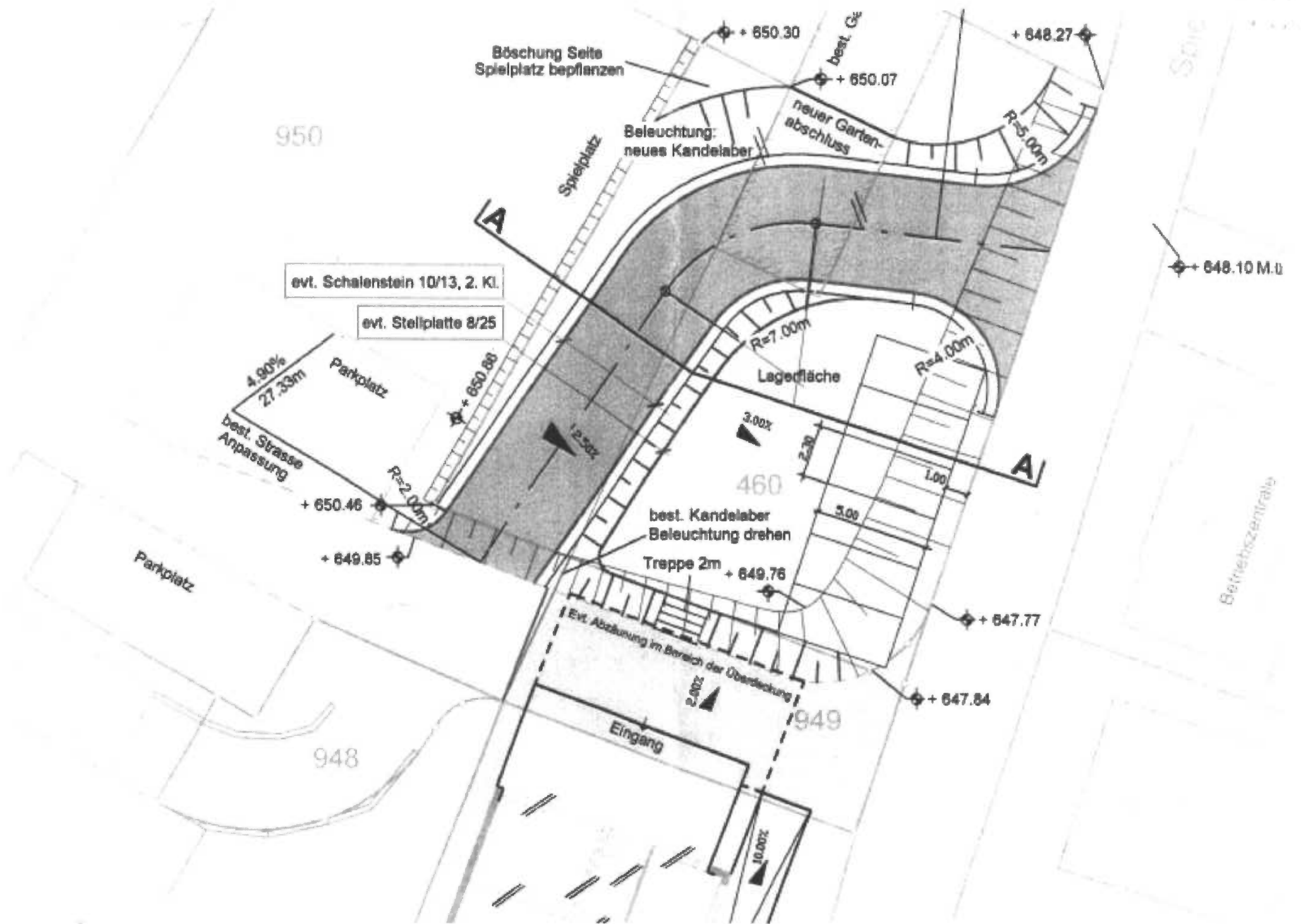
F. Zulliger
F. Zulliger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am **19. OKT. 2006**

[Signature]

Erläuterungen

Ausgangslage	Die Landwirtschaftliche Genossenschaft Gerzensee und Umgebung hat auf ihrem angestammten Grundstück Nr. 719 an der Spielgasse 5 in Gerzensee Platzprobleme, sowohl bezüglich der Ladenfläche als auch bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten. Um den Laden längerfristig zu erhalten, hat die Genossenschaft vor zwei Jahren die angrenzende Parzelle Nr. 460 erworben.
Lösungsansatz	Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten und in Übereinstimmung mit den Gemeindebehörden wird eine Verlegung der Stichstrasse zur Überbauung Oberdorf gemäss der beiliegenden Planskizze als optimal erachtet. Diese Verlegung ermöglicht eine Erweiterung der Landi gegen Osten und die Erstellung von 6 zusätzlichen Parkfeldern. Anlässlich einer Orientierungsversammlung vom 8. Dezember 2005 ist dieser Lösungsansatz auch von den Bewohnern des Oberdorfs begrüsst worden, welche zudem eine Verbesserung der unbefriedigenden Verkehrssituation erwarten.
Änderung Überbauungsordnung	Die Umsetzung des Lösungsansatzes in die Überbauungsordnung bedingt im Wesentlichen zwei Änderungen: Im Überbauungsplan: die Verlegung der Stichstrasse und die Verlegung des Baufeldes Nr. 6 zu Gunsten der Landi-Erweiterung. In den Überbauungsvorschriften: die Erweiterung der Nutzungsart und die Anpassung der baupolizeilichen Masse für das Baufeld Nr. 6 im Artikel 6. Dabei spielt keine Rolle, ob es sich beim eingeschossigen Anbau um einen allseitig geschlossenen oder einen lediglich überdachten Baukörper handelt.



EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 „ OBERDORF „

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 2.2/1996 „OBERDORF“

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 „OBERDORF“ BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2.1/1996 „OBERDORF“ MIT ZONENPLAN- UND BAUREGLEMENTSAENDERUNG
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2.2/1996 „OBERDORF“
- RICHTPLAN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG NR. 2.3/1996 „OBERDORF“

GENEHMIGUNG

26. 01. 1998

 **DE MADDALENA
ARCHITEKTEN AG**

Hochfeldstrasse 49, 3012 Bern, Telefon 031/301 81 73 Fax 031/301 66 60

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2.1/1996 mit Zonenplan- und Gemeindebaureglementsänderung und im Richtplan für die Ver- und Entsorgung Nr. 2.3/1996 mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Die Erschliessungsanlagen sind auch ausserhalb des punktierten Perimeters farblich bezeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

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

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt :

- a) Die Lage der Baufelder 1 bis 6 für Hauptgebäude.
- b) Die neue Parzelle Hänni-Spycher.
- c) Die Anbaubereiche für ein-bis zweigeschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten zur passiven Sonnenenergienutzung.
- d) Die Lage der Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten.
- e) Die Lage und Abmessung der Bereiche für gedeckte oberirdische Parkplätze.
- f) Die Lage und Abmessung der Bereiche für Gemeinschaftsanlagen.
- g) Die Lage und Abmessung der Baufelder für die unterirdischen Einstellhallen und Garagen.
- h) Die Firstrichtungen und Dachneigungen.
- i) Die Lage und Abmessung der privaten Grünbereiche.
- k) Die Lage von Hochstammbäumen, von den zu ergänzenden Baumhecken, von geschnittenen Hecken mit einheimischen Sträuchern und neu zu erstellenden Mauern.
- l) Der Raum der Detailerschliessungsstrasse, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdischen Einstellhallen und Garagen, die Autoabstellplätze für Besucher und Lieferanten.
- m) Der Raum für die Fusswege, Plätze und Notzufahrten (Feuerwehr, PTT, Arzt, usw.).
- n) Der Standplatz Kehrriem und Container.
- o) Die Bereiche aus Asphalt, Kies und Mergel.
- p) Der Fussweg Spielgasse - Oberdorf - Friedbergweg.

Artikel 4

Inhalt des Richtplanes für die
Ver- und Entsorgung

Im Richtplan für die Ver- und Entsorgung werden geregelt :

- a) Das Leitungsnetz für die Kanalisation und die Sauberwasserleitung (Trennsystem).
- b) Das Leitungsnetz für die Trinkwasser- und Löschwassereinrichtungen und die Lage und Anzahl der Hydranten.
- c) Die notwendigen Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung und die Quartierbeleuchtung.
- d) Das Leitungsnetz für die Telefon- und TV-Einrichtungen.

Artikel 5

Architektonische
Gestaltung

- 1 Für die Integration der Bauten und Bauvolumen im „Oberdorf“ gilt der Grundsatz des Ortsbildschutzbereiches (1).
- 2 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 3 Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.
- 4 Auf den Dächern dürfen zur Gewinnung von Alternativenergien entsprechende Einrichtungen erstellt werden, sofern es, ganzheitlich gesehen, eine einfache und geordnete Aesthetik ergibt.

HAUPTGEBAEUDE**Artikel 6**

a) Nutzungsart,
Nutzungsmass

- 1 In der Zone sind Wohnbauten, stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (2) gestattet (3).

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">(1) Art. 53 GBR(2) ES / LSV II(3) Art. 39 Abs. 2 GBR |
|--|

b) Baupolizeiliche Masse

- 2 Die Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachraum darf ausgebaut werden (1). Für das Untergeschoss gilt das GBR (2).
- 3 Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Masse sind verbindlich.

Baufeld	Objekte (siehe Anhang Nr. 1)	GLänge max.	GTiefe max.	GHöhe max. (siehe An- hang Nr. 5)	Gebäude- abstand	Längen der Anbauten in %	Dachneig. Grad	Bauten Anzahl
1	Freist. EFH	14.00	8.00	6.60	min. 8.00	60	30°	4
	DEFH	14.00	8.00	6.60	min. 8.00	100	30°	
2	REFH	21.00	11.50	6.80	min. 5.00	100	30°	2
	DEFH	14.00	11.50	6.80	min. 5.00	100	30°	2
	MFH	24.00	11.50	6.80		50	30°	1
3	REFH+DEFH	16.00	11.50	6.80	min. 5.00	100	30°	2
	DEFH	14.00	11.50	6.80	min. 5.00	100	30°	2
4	DEFH	12.00	11.50	6.80	-	100	30°	1
5	MFH	20.00	11.50	6.80	-	50	30°	1
6	Freist. EFH	min. 10.00	min. 10.00	6.80	-	-	30°	1
	DEFH	min. 10.00	min. 10.00	6.80	-	-	30°	1
	MFH	12.00	12.00	6.80	-	-	30°	1

- 4 Die Mehrhöhe ist ausgeschlossen (3).
- 5 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden (4).
- 6 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 überschreitet.
- 7 Für den Begriff der Bruttogeschossfläche gilt die BauV (4). Die Gesamt - Bruttogeschossfläche beträgt max. 7'030 m² und min. 4'100 m² (siehe Anhang Nr. 2).

- (1) Art. 39 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 2 GBR
- (2) Art. 24 Abs. 2 GBR
- (3) Art. 23 Abs. 2 GBR
- (4) Art. 23 Abs. 3 GBR
- (5) Art. 93 BauV

Artikel 7**Baulinien
Gebäudeabstände**

- 1 In den Baufeldern 1 bis 6 können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden.
- 2 Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude oder Gebäudegruppen innerhalb der Baufelder beträgt für (vgl. Art. 6 Abs.3 UeV):
Baufeld 1 : mind. 8.00 m gegenüber ein- oder mehrgeschossigen Hauptgebäuden oder Anbauten
Baufeld 2+3 : mind. 5.00 m
- 3 Jeder Baukubus hat eine durchgehende First aufzuweisen.

Artikel 8**Dachgestaltung**

- 1 Die Hauptgebäude müssen mit symmetrischen Satteldächer versehen werden (1).
- 2 Die Neigung der Hauptdachflächen beträgt in allen Baufeldern 30 Grad a.T.

Im übrigen gilt das GBR (2).
- 3 Dachvorbauten für Balkone und Wintergärten sind in den Baufeldern 2 bis 6 zugelassen. Die Gebäudehöhe darf max. 1.50 m überschritten werden. Die Länge richtet sich nach Art. 9 Abs. 7 UeV (vgl. Skizze im Anhang Nr. 3).
- 4 Die Dachneigung von Dachvorbauten und Lukarnen darf im Maximum 45 ° a.T. betragen.
- 5 Für Energiekollektoren gilt das GBR (3).
- 6 Dacheinschnitte und Dachreiter sind nicht gestattet.
- 7 Für die Dacheindeckung sind Tonziegel rot-braun oder braun zu verwenden, vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 5 UeV.
- 8 Dachvorbauten, Lukarnen und Dachflächenfenster u.ä.m dürfen mit keinem Teil näher als 0,60 m an die Firstlinie und nicht näher als 1 m von den Giebelfassaden zu liegen kommen.

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">(1) Art. 39 Abs. 3a und Art. 27 GBR(2) Art. 27 GBR(3) Art. 27 Abs. 3 GBR |
|--|

ANBAUTEN

Artikel 9

- a) Nutzungsart
- 1 In den Hauptbaufeldern können unbewohnte Anbauten, wie offene oder geschlossene Schöpfe, Gewächshäuser, Unterstände usw. erstellt werden.
 - 2 In den Bereichen für ein- bis zweigeschossige Anbauten sind zudem unbewohnte, d.h. offene Bauteile wie Balkone, Pergolen, Gartenlauben usw. oder geschlossene und bewohnte Anbauten, wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen oder verglaste Veranden, Wohnungserweiterungen und Energiegewinnungs-Wintergärten, zugelassen (1).
- b) Nutzungsmass
- 3 Die aus Ziffer 2 resultierende Bruttogeschossfläche ist der Gesamt - Bruttogeschossfläche zuzurechnen (2).
- c) Baupolizeiliche Masse
- 4 Die Gebäudehöhe für eingeschossige unbewohnte Anbauten beträgt max. 3.00 m.
 - 5 Die Gebäudehöhe für zweigeschossige bewohnte Anbauten darf nicht höher sein als die Fassade des zugehörigen Gebäudes.
 - 6 Die Länge der eingeschossigen unbewohnten Anbauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der dahinterliegenden Fassaden des Hauptgebäudes betragen.
 - 7 Die Längen der ein- bis zweigeschossigen bewohnten Anbauten pro Haus sind gegenüber der dahinterliegenden Fassade in Prozenten in der Tabelle unter Art.6 Abs.3 UeV verbindlich geregelt.

(1) Art. 93 Abs. 2g BauV

(2) Art. 6 Abs. 7 UeV

Artikel 10**Anbaubereiche
Grenzanbau**

Der seitliche Grenzabstand beträgt (vorbehältlich Art.7 UeV) für unbewohnte eingeschossige 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 stehenden Anbau gebaut werden kann.

Artikel 11**Dachgestaltung**

- 1 Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten zu integrieren und in bezug auf die Materialien entsprechend anzupassen. Dachflächen von Anbauten sind mind. 30 cm unter derjenigen des Hauptdaches anzuordnen.
- 2 Anbauten müssen angemessene Dachvorsprünge aufweisen ; auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht anwendbar.
- 3 Pultdächer sind gestattet. Offene Gartenlauben und Pergolen dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen ist.

NEBENBAUTEN**Artikel 12****a) Nutzungsart**

- 1 In den Privatbereichen ist das Erstellen von Nebenbauten (Schopf, Unterstand für Zweiräder oder Kinderwagen u.ä., gedeckte Sitzplätze, Pergolen, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierställe usw.,) gestattet (1).
- 2 Im Bereich für gedeckte oberirdische Parkplätze ist das Erstellen eines Unterstandes für Motorfahrzeuge gestattet.

b) Nutzungsmass

- 3 Die max. Anzahl der Nebenbauten und deren max. Grundflächen sind in den Privatbereichen wie folgt geregelt :
 - Baufeld 1 : Pro EFH/DEFH = 1 Nebenbaute ;
max. 10.00 m²

(1) Art. 3 Abs. 1d UeV

- Baufeld 2 + 3 : Pro REFH +
 - DEFH = 1 Nebenbaute ; max. 10.00 m2
 - Für MFH = 2 Nebenbauten ; total 25.00 m2
- Baufeld 4 : pro DEFH = 1 Nebenbaute ; max. 10.00 m2
- Baufeld 5 : Für MFH = 2 Nebenbauten ; total 20.00 m2
- Baufeld 6 : Für REFH + DEFH +
 - MFH = 1 Nebenbaute ; max. 20.00 m2

c) Baupolizeiliche
Masse

- 3 Nebenbauten dürfen nur erstellt werden, wenn sie :
- eingeschossig sind und
 - eine max. Gebäudehöhe von 3.00 m aufweisen.

Artikel 13

Abstände
Grenzanbau

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

Artikel 14

Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss (Art. 11 UeV).

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 15

Bereiche für Gemein-
schaftsanlagen

- 1 Die Bereiche der Gemeinschaftsanlagen sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt.
Sie beinhaltet folgende Nutzung :
 - Besucherparkplätze
 - Unterirdische Einstellhallen für die Parkierung
 - Spielwiese

- 2 Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen sind im Baugesuchverfahren endgültig zu regeln.

Artikel 16

Abstellplätze

- 1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze vorzusehen. Für die Dimensionierung der Zweiradabstellplätze gilt die BauV (1).
- 2 Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in den unterirdischen Baufeldern I und II untergebracht.
- 3 Mindestens 8 Besucherparkplätze befinden sich im Bereich (A).
- 4 Die Autoabstellplätze für die Parzelle Familie Hänni-Spycher befinden sich im Bereich gedeckter oberirdischer Parkplätze.

Artikel 17

a) Anmerkungsparzellen (vgl. Anhang Nr. 4)

- 1 Als Anmerkungsparzellen gelten :
 - Besucherparkplätze (A)
 - Spielwiese (B)
 - Teile der Detailerschliessung (C)
 - Hangparzelle (D)

b) Nutzungsart

- 2 Die Nutzung der Hangparzelle ist :
 - Weidenutzung (Schaf)
 - Beerenkulturen
 - Obstbäume
 - Aussichtspunkt mit Sitzplätzen, erschlossen mit einem privaten Weg (2).

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 18

a) Baubewilligungsverfahren

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

(1) Art. 45 BauV

(2) Art. 21 Abs. 2 UeV

b) Beurteilung

- 2 Die zuständige Behörde (nach Koordinationsgesetz) kann das Baugesuch durch einen von den zuständigen Gemeindebehörden bestimmten Architekten prüfen lassen.

UMGEBUNG

Artikel 19

Umgebungsgestaltung

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundrissplan kombiniert werden und muss sich mind. auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.
- 2 Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens 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, geschnittener Hecken oder sichtbehindernden Wänden.
 - e) Artangaben zu den Baum-Neupflanzungen (Hochstamm-bäume) und Hecken-Neuanpflanzungen.
- 3 Die Einfriedung von Grundstücken ist gestattet mit unauffälligen, max. 1.20 m hohen Zäunen oder mittels geschnittener Hecken, mit standortheimischen Sträucherarten.
- 4 Sichtschutzwände sind an die Umgebung anzupassen und an der Hauptorientierungsseite der Hauptgebäude (ein- bis zweigeschossige 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 gelegenen Terrain).
- 5 Die Umgebungsgestaltung eines Gebäudes ist spätestens 2 Jahre nach Bezug oder Bauvollendung fertig zu erstellen.

Artikel 20**Bepflanzung**

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

Artikel 21**Spielwiese
Aussichtsplatz**

- 1 Die Spielwiese ist im Bereiche der gemeinschaftlich genutzten Anlagen als gemeinsame Spielfläche anzulegen.
- 2 Entlang der geschützten Hecke (im Nordwestteil der Hangparzelle) kann ein Aussichtsplatz mit einer bescheidenen Möblierung erstellt werden. Die Lage, das Ausmass und die Ausstattung werden auf Vorschlag der Quartierbewohne zwingend im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt und im Baubewilligungsverfahren genehmigt.

(1) Art. 3 UeV (2) Art. 39 Abs. 3f GBR

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 22

Antennen
Parabolspiegel

Ist eine Kabelanlage vorhanden, ist die Ueberbauung an diese anzuschliessen, andernfalls ist eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen.

Antennenanlagen und Parabolspiegel (> 60 cm) an Gebäuden sind bewilligungspflichtig (kleine Baubewilligung).

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

Artikel 23

Erschliessung

- 1 Der Raum für die Zu- und Wegfahrt (Detailerschliessungs-Strasse) sowie für die gemeinschaftlichen Fusswege und Plätze und den Fussweg zum Friedberg sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
- 2 Die Lage der übrigen Detailerschliessungs-Anlagen werden im Richtplan für die Ver- und Entsorgung geregelt.
- 3 Der Planungs - und Infrastrukturvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Gerzensee und dem Grundeigentümer vom 12. Januar 1998 wurde gegenseitig abgeschlossen.

Artikel 24

Energie

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.
- 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 eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten, bzw. zu prüfen.
- 4 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Artikel 25**Zivilschutz**

Gemäss neuen Regelungen des Amtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe.

Artikel 26**Vereinbarungen**

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes gilt der Planungs - und Infrastrukturvertrag vom 12. Januar 1998.
- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützerrechte, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Artikel 27**Geringfügige Aenderungen**

Die im Ueberbauungsplan nicht vermassten Bestandteile (Zugangswege, Elemente der Umgebungsgestaltung etc.) können im Baubewilligungsverfahren begründet geringfügig verändert werden.

Artikel 28**Inkrafttreten**

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 03.07.1997

ORIENTIERUNG BETROFFENER GRUNDEIGENTUEMER VOM 02.09.1997 + 18.12.1997
PUPLIKATION IM AMTSBLATT NRN. 64 + 65 VOM 06./10.09.1997
IM AMTSANZEIGER NRN. 36 + 37 VOM 04./11.09.1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 04.09.1997 BIS UND MIT 06.10.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	:	<u>09.01.1998</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN	:	<u>2</u>

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 26.01.1998



NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRAESIDENT: DER SEKRETAER :

[Signature]

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :
GERZENSEE, DEN 27.01.1998

DER GEMEINDESCHREIBER :

[Signature]

GENEHMIGT DURCH

DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

125. Nov. 1998

[Signature]

ANHANG NR. 1 „OBJEKTE „

(siehe Art. Nr. 6 Abs.3 UeV)

Firstlinie

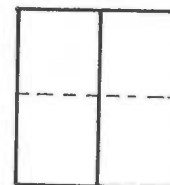
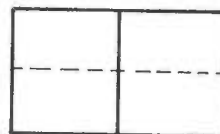
Freist. EFH

Freistehende Einfamilienhäuser



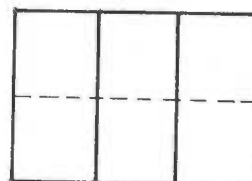
DEFH

Doppeleinfamilienhäuser
(vertikale Aufteilung)



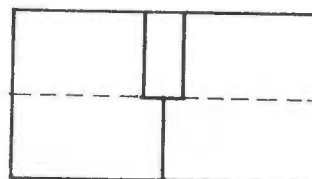
REFH

Reiheneinfamilienhäuser
(vertikale Aufteilung)



MFH

Mehrfamilienhäuser
(vertikale + horizontale Aufteilung)



MST. 1 : 500

Planänderung No. 1997 / 03

ANHANG NR. 2 „BERECHNUNG BGF „

Total Parzelle Nr. 265 = 11'751 m²

Total Parzelle Nr. 460 = 521 m²

= 12'273 m²

./. Differenz zu Perim. = 561 m²

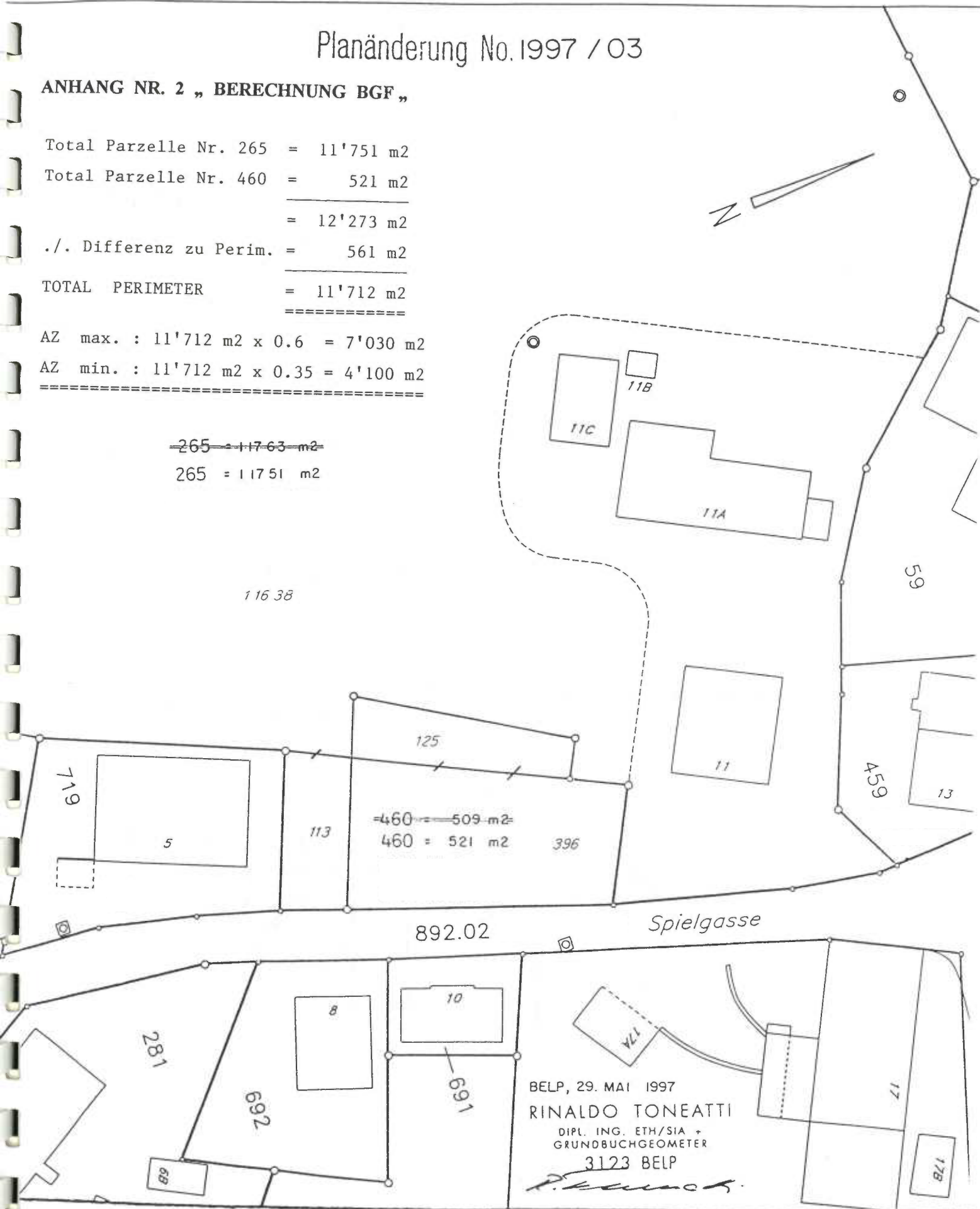
TOTAL PERIMETER = 11'712 m²

AZ max. : 11'712 m² x 0.6 = 7'030 m²

AZ min. : 11'712 m² x 0.35 = 4'100 m²

~~265 = 11'751 m²~~

265 = 11'751 m²

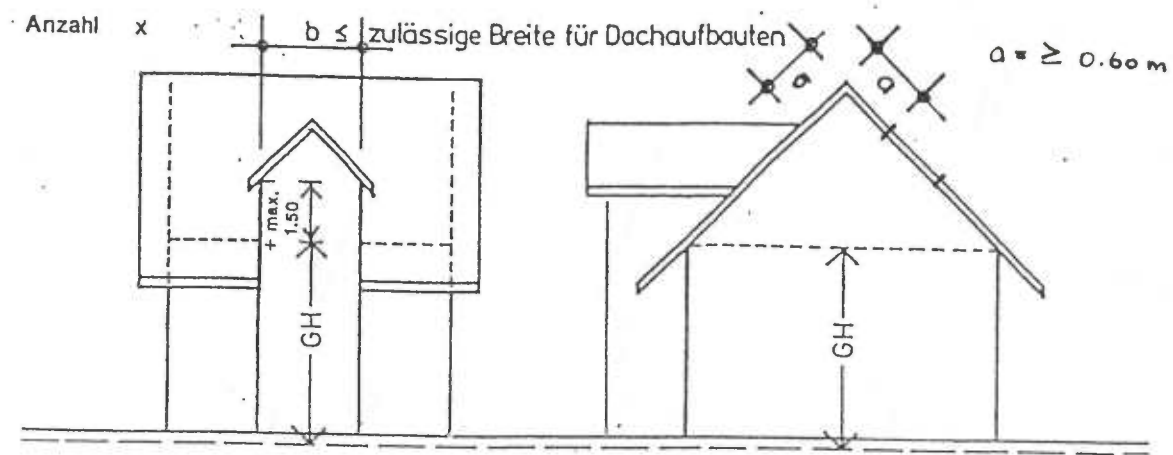


ANHANG NR. 3

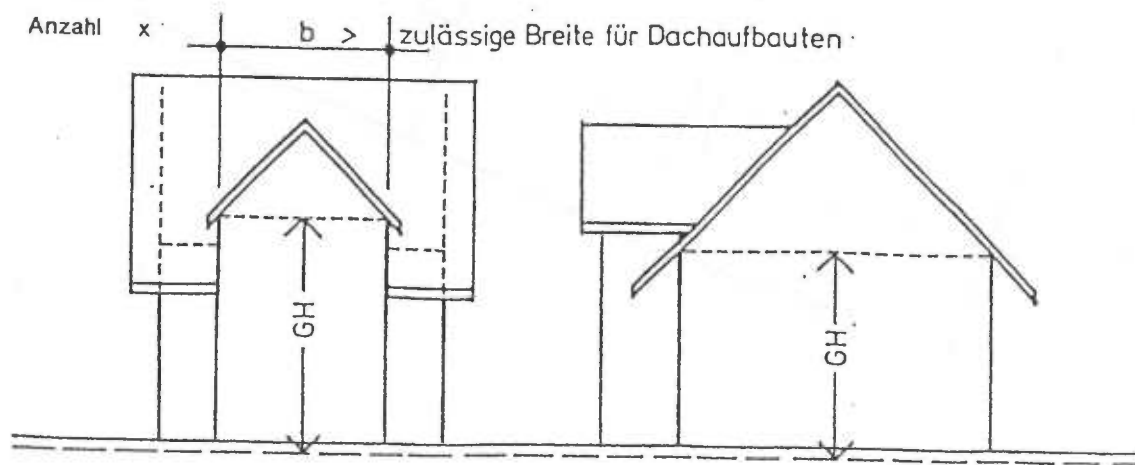
SKIZZE „ DACHVORBAUTEN „

(Art. 8 Abs. 3, 8 UeV)

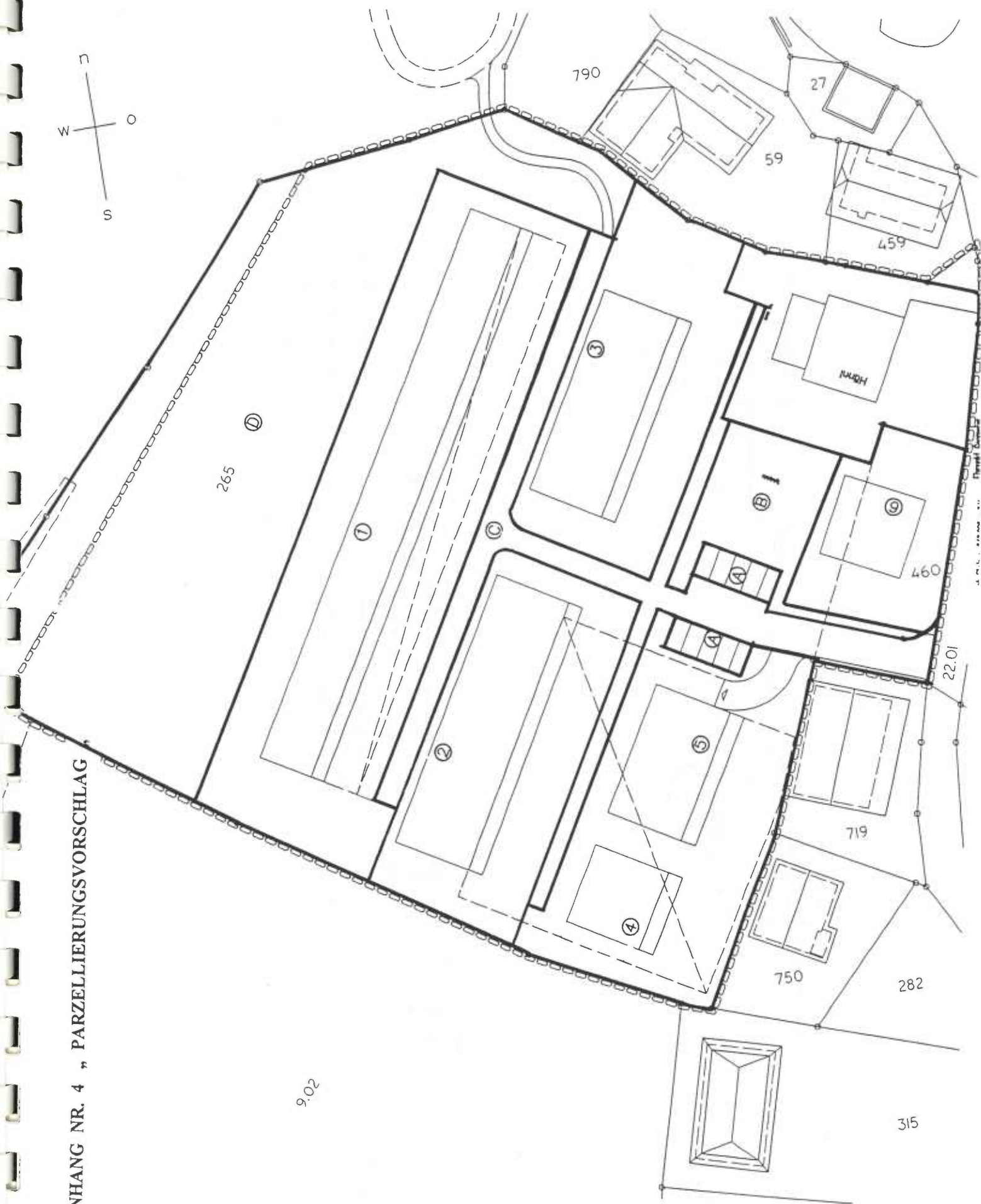
Bei Dachvorbauten, deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreiten, gilt zu der Gebäudehöhe (GH) eine Mehrhöhe von max. 1.50 m. Diese Dachvorbauten müssen jedoch sinn- gemäss auch die übrigen für Dachaufbauten massgegebenen Vorschriften einhalten. Sie dürfen mit kei- nem Teil näher als 0.60 m an die Firstlinie zu liegen kommen.



Dachvorbauten deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Ge- bäudehöhe weiterhin separat zu messen.



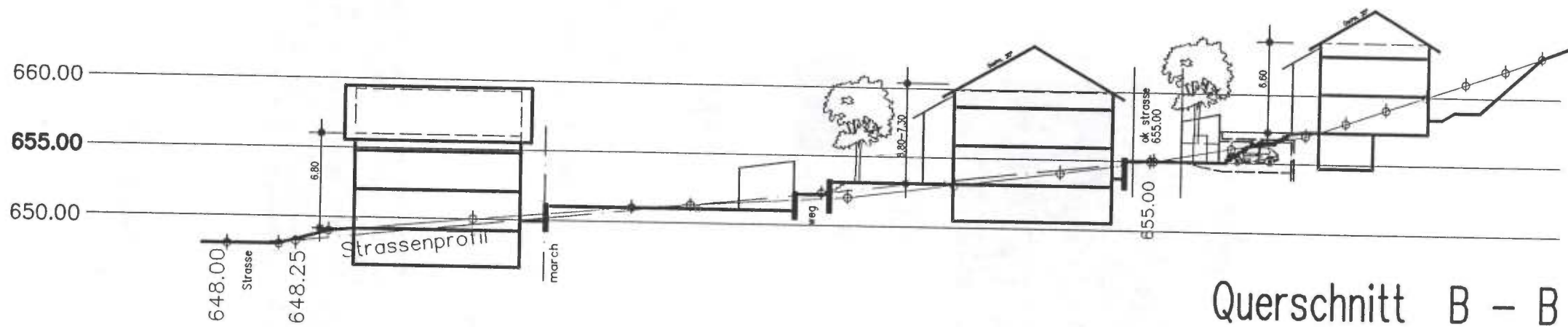
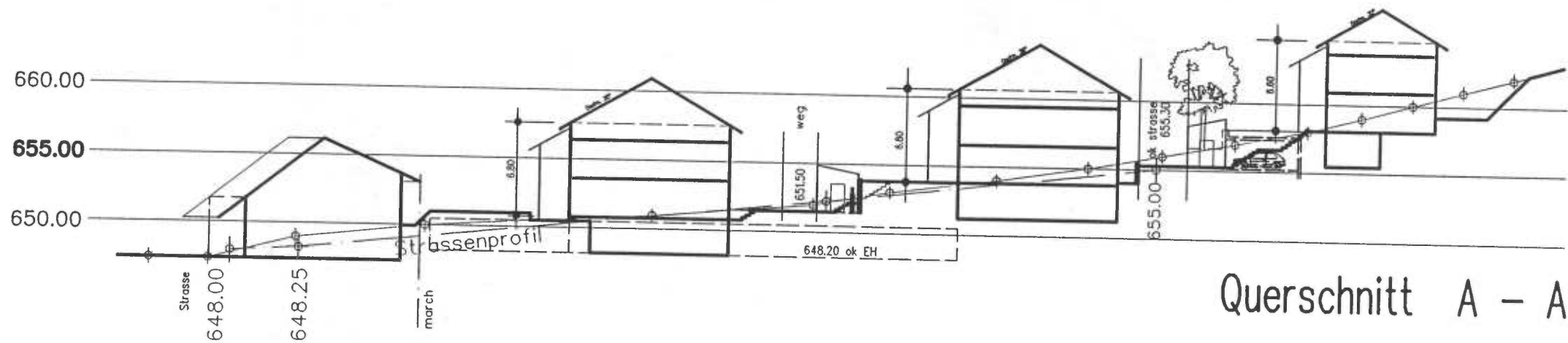
ANHANG NR. 4 „ PARZELLIERUNGSVORSCHLAG



9.02

ANHANG NR. 5 " QUERSCHNITTE "

- Darstellung von Lösungsmöglichkeiten
- Massstab 1 : 400



ZONENPLANAENDERUNG IM GEBIET "OBERDORF"

GEMISCHT GERINGFUEGIGE AENDERUNG IM SINNE VON ART. 122, Abs. 5 BauV

ZP-AUSSCHNITT ALT
(MIT ETAPPIERUNG)



LEGENDE



ZP-AUSSCHNITT NEU
(ETAPPIERUNG AUFGEHOBEN)



LEGENDE



AENDERUNG GEMEINDEBAUREGLEMENT ART. 39, ZPP NO. 2 "OBERDORF"

GEMISCHT GERINGFUEGIGE AENDERUNG IM SINNE VON ART. 122, Abs. 5 BauV

ART. 39
Abs. 2

BESTHEND

Im Gebiet der Zone mit Planungspflicht Nr. 2 sind Wohnbauten, stille Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (1) gestattet. Die Siedlung hat eine minimale Ausnützungsziffer von 0,4 und eine maximale Ausnützungsziffer von 0,6 aufzuweisen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachraum darf ausgebaut werden.

Abs. 3,d

Die Ueberbauung wird in zwei Etappen realisiert (siehe Zonenplan).

ART. 39
Abs. 2

NEU

Im Gebiet der Zone mit Planungspflicht Nr. 2 sind Wohnbauten, stille Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (1) gestattet. Die Siedlung hat eine minimale Ausnützungsziffer von 0,35 und eine maximale Ausnützungsziffer von 0,6 aufzuweisen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachraum darf ausgebaut werden.

Abs. 3,d

Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 "OBERDORF"

UEBERBAUUNGSPLAN

NR. 2.1 /1996 " OBERDORF "

MIT ZONENPLAN- UND GEMEINDEBAUREGLEMENTSAENDERUNG

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 "OBERDORF" BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2.1/1996 "OBERDORF" MIT ZONENPLAN- UND GEMEINDEBAUREGLEMENTSAENDERUNG
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2.2/1996 "OBERDORF"
- RICHTPLAN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG NR. 2.3/1996 "OBERDORF"

MASSSTAB : 1 : 500

DATUM : 26.01.1998

GENEHMIGUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25. Nov. 1998

 **DE MADDALENA
ARCHITEKTEN AG**

Hochfeldstrasse 49, 3012 Bern, Telefon 031/301 81 73 Fax 031/301 66 60

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 03.07.1997

ORIENTIERUNG BETROFFENER GRUNDEIGENTUEMER VOM 02.09.1997 + 18.12.1997
PUPLIKATION IM AMTSBLATT NRN. 64 + 65 VOM 06./10.09.1997
IM AMTSANZEIGER NRN. 36 + 37 VOM 04./11.09.1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 04.09.1997 BIS UND MIT 06.10.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	:	<u>09.01.1998</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN	:	<u>2</u>

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 26.01.1998



NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRAESIDENT: DER SEKRETAER :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :
GERZENSEE, DEN 27.01.1998

DER GEMEINDESCHREIBER :

GENEHMIGT DURCH
DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25. Nov. 1998

LEGENDE

ooooo Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung

BAUTEN / NUTZUNG



Baufelder 1 – 6 für Hauptgebäude



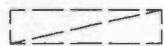
Anbaubereich für 1– bis 2–geschossige bewohnte oder unbewohnte Anbauten



Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten



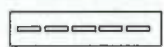
Bereich gemeinschaftlich genutzter Nebenbauten



Baufelder für unterirdische Einstellhallen und Garagen



Neue Parzelle Hänni–Spycher



Mauern



Bereich für gedeckte oberirdische Parkplätze

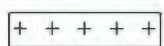
GRUENBEREICHE / BEPFLANZUNG



Privater Grünbereich



Bereich für Spielwiese (AP. (B))



Bestehende und zu ergänzende Baumhecke



Hangparzelle (AP. (D))

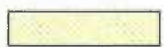


Lage der Hochstammbäume



Zäune oder Niederhecken mit standortheimischen Sträucherarten

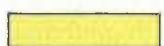
VERKEHR



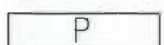
Neue Zu– und Wegfahrt



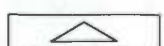
Gemeinschaftl. öffentliche Bereiche mit Asphalt (AP. (C))



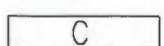
Gemeinschaftl. öffentliche Bereiche mit Kies/Mergel (AP. (C))



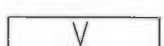
Oberirdische Besucherparkplätze (AP. (A))



Zu– und Wegfahrtsrampe für Einstellhalle



Standort Container

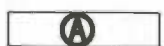


Zweiradabstellplätze

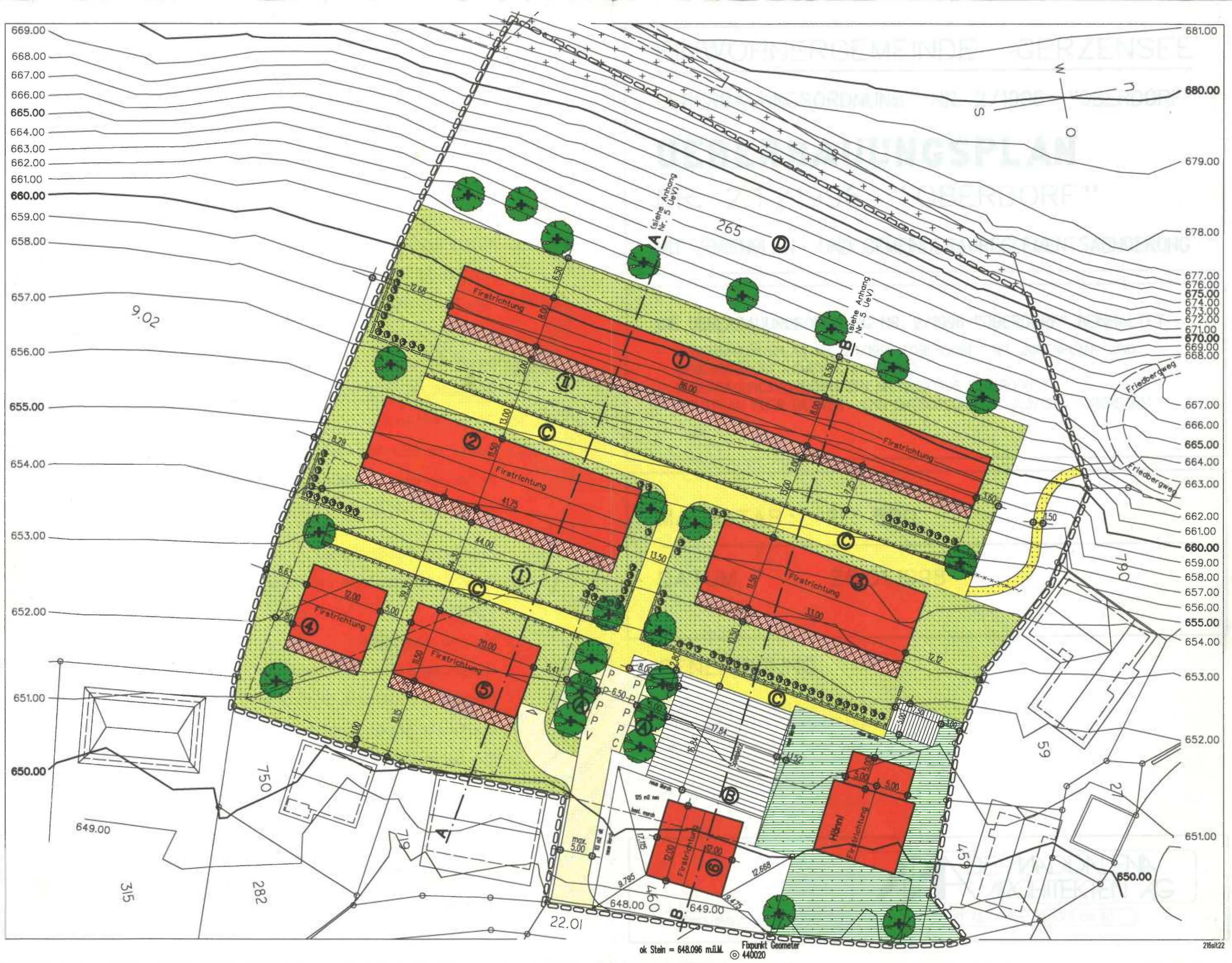


Fussweg Spielgasse – Oberdorf – Friedbergweg

HINWEISE



Anmerkungsparzellen (AP.)



EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 "OBERDORF"

**RICHTPLAN FÜR DIE
VER- UND ENTSORGUNG**

NR. 2.3/1996 "OBERDORF"

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2/1996 "OBERDORF" BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2.1/1996 "OBERDORF" MIT ZONENPLAN- UND GEMEINDEBAUREGLEMENTSAENDERUNG
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2.2/1996 "OBERDORF"
- RICHTPLAN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG NR. 2.3/1996 "OBERDORF"

MASSSTAB : 1 : 500

DATUM : 26.01.1998

GENEHMIGUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 25. Nov. 1998

 DE MADDALENA
ARCHITEKTEN AG

Hochfeldstrasse 49, 3012 Bern, Telefon 031/301 81 73 Fax 031/301 66 60

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 03.07.1997

ORIENTIERUNG BETROFFENER GRUNDEIGENTUEMER VOM 02.09.1997 + 18.12.1997
PUBLIKATION IM AMTSBLATT NRN. 64 + 65 VOM 06./10.09.1997
IM AMTSANZEIGER NRN. 36 + 37 VOM 04./11.09.1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
VOM 04.09.1997 BIS UND MIT 06.10.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM	:	<u>09.01.1998</u>
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	:	<u>9</u>
RECHTSVERWAHRUNGEN	:	<u>2</u>

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 26.01.1998



NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRAESIDENT: DER SEKRETAER :

[Signature]

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :
GERZENSEE, DEN 27.01.1998

DER GEMEINDESCHREIBER :

[Signature]

GENEHMIGT DURCH

DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

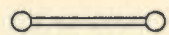
[Signature]

25. Nov. 1998

LEGENDE

KANALISATION

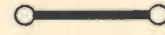
DETAILERSCHLIESSUNG



BESTEHENDE

SCHMUTZWASSERLEITUNG

NEU



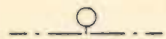
SAUBERWASSERLEITUNG

NEU



WASSER

DETAILERSCHLIESSUNG

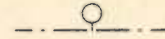


BESTEHENDE

TRINK- + LOESCHWASSERLEITUNG

HYDRANT

NEU



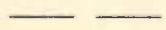
ELEKTRIZITAET

DETAILERSCHLIESSUNG



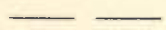
BESTEHENDE

HS- FREILEITUNG



BESTEHENDE

HS- KABELLEITUNG



BESTEHENDE

NS- KABELLEITUNG



BESTEHENDE

NS- FREILEITUNG

PROJEKTIERTE

NS- KABELLEITUNG MIT ABZWEIGSCHACHT



MOEGLICHE KANDELABERSTANDORTE



TELEFON (TT)

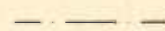
DETAILERSCHLIESSUNG



PROJEKTIERTE

TELEFON - KABELLEITUNG

NEU



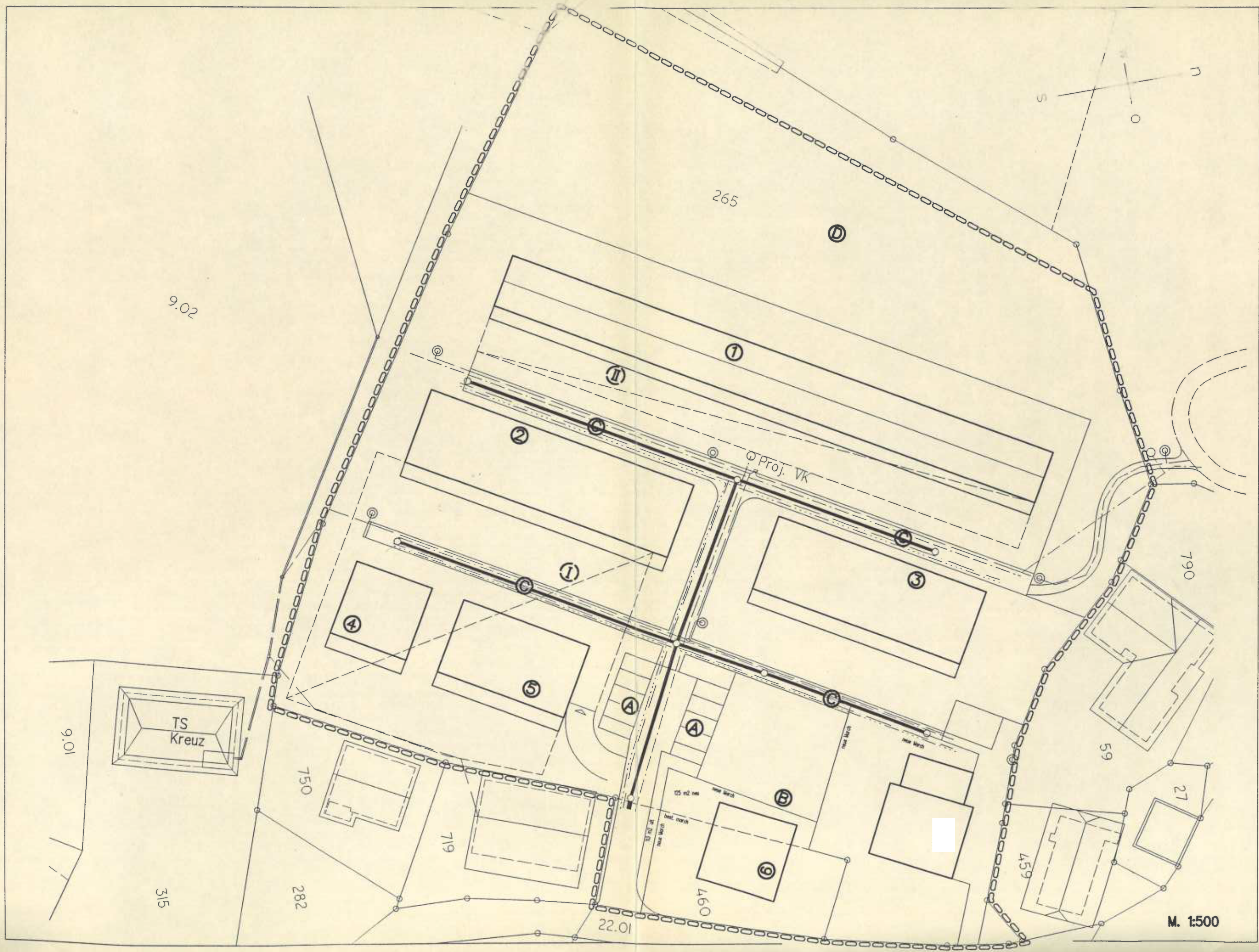
LEGENDE

TELEVISION (TV)

DETAILERSCHLIESSUNG

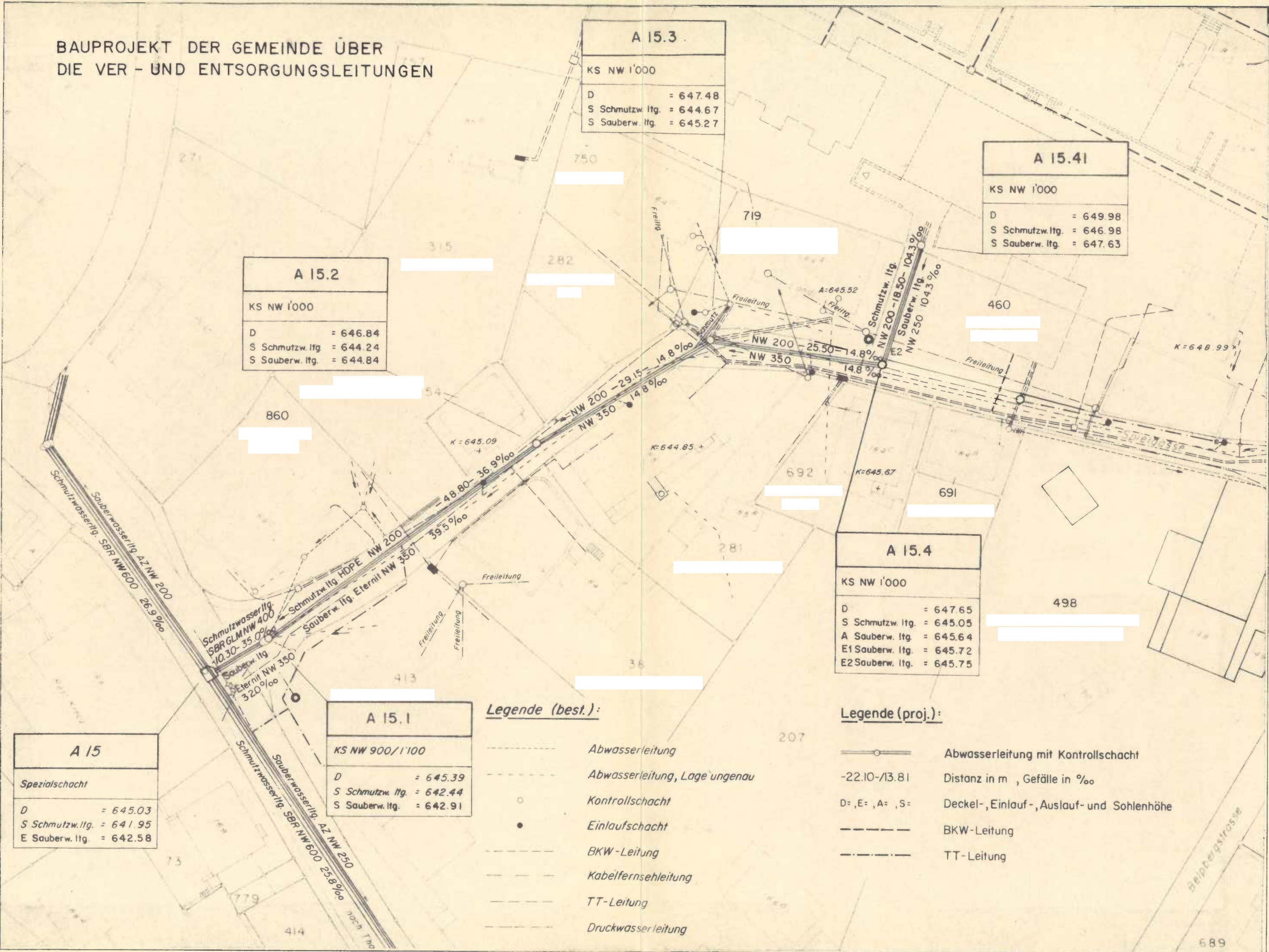
— · · · — · · BESTEHENDES TV – KABELSCHUTZROHR (KR) NEU — · · · — · ·
□ BESTEHENDE VERTEILKABINE

○○○○○ WIRKUNGSBEREICH DES RICHTPLANES FUER DIE VER– UND ENTSORGUNG
Dazu zählen die zugehörigen notwendigen neuen
Ver– und Entsorgungsanlagen ausserhalb



M. 1:500

BAUPROJEKT DER GEMEINDE ÜBER
DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN



A 15.3	
KS NW 1'000	
D	= 647.48
S Schmutzw. Itg.	= 644.67
S Sauberw. Itg.	= 645.27

A 15.41	
KS NW 1'000	
D	= 649.98
S Schmutzw. Itg.	= 646.98
S Sauberw. Itg.	= 647.63

A 15.2	
KS NW 1'000	
D	= 646.84
S Schmutzw. Itg.	= 644.24
S Sauberw. Itg.	= 644.84

A 15.4	
KS NW 1'000	
D	= 647.65
S Schmutzw. Itg.	= 645.05
A Sauberw. Itg.	= 645.64
E1 Sauberw. Itg.	= 645.72
E2 Sauberw. Itg.	= 645.75

A 15	
Spezialschacht	
D	= 645.03
S Schmutzw. Itg.	= 641.95
E Sauberw. Itg.	= 642.58

A 15.1	
KS NW 900/1'100	
D	= 645.39
S Schmutzw. Itg.	= 642.44
S Sauberw. Itg.	= 642.91

Legende (best.):

- Abwasserleitung
- Abwasserleitung, Lage ungenau
- Kontrollschacht
- Einlaufschacht
- BKW-Leitung
- Kabelfernsehleitung
- TT-Leitung
- Druckwasserleitung

Legende (proj.):

- Abwasserleitung mit Kontrollschacht
- 22.10/-13.81 Distanz in m, Gefälle in ‰
- D, E, A, S Deckel-, Einlauf-, Auslauf- und Sohlenhöhe
- BKW-Leitung
- TT-Leitung