



Gemeinde Uttigen

Einwohnergemeinde Uttigen
Überbauungsordnung Sägeplatz

Überbauungsplan

Genehmigungsexemplar

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**
- **Erläuterungsbericht**

Massstab: 1:500
Planformat: 84/30

Wichtrach, 10. August 2012

schweyer + marti ag
architekten FH
stadelfeldstrasse 10
3114 Wichtrach

031 781 19 07
info@schweyer-marti.ch

Legende

Festlegungen



Perimeter UeO

Nutzung und Bebauung



Baufeld Hauptgebäude



bestehende „alte Säge“ - Umnutzung zu Aufenthalt-Gewerberaum, evtl öff. Nutzung

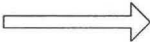


Baufeld für 1-geschossigen Anbau

Erschliessung



Einfahrt Autoeinstellhalle

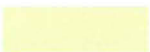


Zufahrten von Dorfstrasse



neue Verbindung mit alter Säge

Aussenraum



Grünbereich (Wiese)



Kiesfläche bepflanzt



Sickerfähiger Hartbelag

Hinweise



vorgeschriebene Sichtverhältnisse für Ausfahrten

Öli

144

576

558

Oelgasse

66

37

54

Dorfstrasse

563

Aa

63

610 281.16

610 297.16

610 298.83

182 617.64
182 617.22

182 613.22

208

Schulstutz

2

589

182 583.75

164.30°

182 605.30

182 598.91

610 301.93

610 301.75

182 583.40

Stationsstrasse

Platz, befahrbar
Sitzbank

610 298.60

610 301.30

564

Säge

3.00

3.50

105.70°

Dorfstrasse

Restaurant
Säge

2

2a

238

44

542

10

8

8a

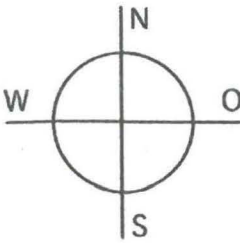
6a

6

513

512

4



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	29.08.11 / 21.06.12
Publikation im Amtsblatt vom	Nr. 36 vom 05.09.2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	Nr. 37 vom 12.09.2012
	Nr. 36 vom 06.09.2012
	Nr. 37 vom 13.09.2012
Öffentliche Auflage vom	06.09.2012 - 05.10.2012
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Uttigen am 16. Oktober 2012

Namens der Einwohnergemeinde Uttigen:

Der Präsident
Andreas Epprecht



Der Sekretär
Jürg Hauert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uttigen,

18. OKT. 2012



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. Nov. 2012

B. Wiedner



Gemeinde Uttigen

Einwohnergemeinde Uttigen
Überbauungsordnung Sägeplatz

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan**
- **Überbauungsvorschriften**
- **Erläuterungsbericht**

Wichtrach, 10. August 2012

schweyer + marti ag
architekten FH
stadelfeldstrasse 10
3114 Wichtrach

031 781 19 07
info@schweyer-marti.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Nutzung und Bebauung	4
3. Erschliessung	5
4. Aussenraum	6
5. Weitere Bestimmungen	7

Anhänge:

Anhang 1 Genehmigungsvermerke

1. Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Sägeplatz bezweckt: - die Realisierung einer Überbauung mit altersgerechten Wohnungen, - die Sicherstellung der guten Einordnung des Neubaus und der Aussenanlagen ins Orts- und Strassenbild
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 44 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 2 Sägeplatz). ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Uttigen.
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 4 ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung b) Lage und Abmessungen des Baufeldes für das Hauptgebäude und dessen eingeschossigem Anbau sowie des Baufeldes der alten Säge c) Lage der Zufahrten auf das Areal von der Dorfstrasse her d) Lage des Zugangs zur alten Säge e) Lage und Abmessungen der Grünbereiche und der Belagsflächen ² Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt: a) einzuhaltende Sichtverhältnisse für Ausfahrten

2. Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	Art. 5 ¹ Das Baufeld "Hauptgebäude" ist für die Realisierung von Alterswohnungen bestimmt, wobei in einem Teil des Erdgeschosses eine wenig störende gewerbliche Nutzung zulässig ist. ² Das Baufeld "alte Säge" ist für die Realisierung eines Aufenthaltsraumes zu den Alterswohnungen und / oder für eine wenig störende gewerbliche oder öffentliche Nutzung bestimmt.
Baufelder	Art. 6 ¹ Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baufeldern zu realisieren. ² An- und Nebenbauten sowie Balkone, Lauben etc. sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. ³ Über die Baufelderbegrenzung hinausragen dürfen ausschliesslich Vordächer, die sich gut ins Orts- und Strassenbild einordnen und die die einschlägigen Bestimmungen, insb. Art. 80 – 83SG einhalten sowie unterirdische Bauteile, soweit sie die einschlägigen Bestimmungen einhalten.
Mass der Nutzung	Art. 7 ¹ Es gelten folgende Masse: - Maximale Gebäudehöhe: 11.00m - Maximale Geschosszahl: 3 Vollgeschosse (ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig) - Maximale Bruttogeschossfläche: 1'100 m²
Baugestaltung generell	Art. 8 ¹ Das Bauvorhaben muss sich hinsichtlich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialwahl, Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung) gut ins Orts- und Strassenbild einordnen. ² Zur Sicherstellung der guten Einordnung ins Orts- und Strassenbild sowie der architektonischen Gestaltung des Bauvorhabens müssen die Planungsarbeiten (Bauprojekt, Ausführungsplanung) von der kant. Denkmalpflege und von einem im Einvernehmen mit der Gemeinde und der kant. Denkmalpflege ernannten Fachperson begleitet werden.
Dachgestaltung	Art. 9 ¹ Das Hauptgebäude ist mit einem Flachdach zu versehen. Die gut einsehbare Dachfläche ist auch hinsichtlich ihrer Dachaufbauten (Oblichter, Entlüftungskamine, Sonnenenergiegewinnungsanlagen, etc.) sorgfältig zu gestalten. ² Die Dachgestaltung (Satteldach) der alten Säge ist zu erhalten.

3. Erschliessung

Zufahrt

Art. 10

¹ Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im Einvernehmen mit dem kant. Tiefbauamt zu realisieren.

² Die Zufahrt zu den oberirdischen Autoabstellplätzen (Besucherabstellplätze) sowie die Vorfahrt ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im Einvernehmen mit dem kant. Tiefbauamt zu realisieren.

Parkierung

Art. 11

Die Anzahl Autoabstellplätze und Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund von Art. 49ff BauV festgelegt.

4. Aussenraum

Hindernisfreie Aussenraumgestaltung	Art. 12 Entsprechend dem Nutzungszweck der Überbauung ist der Aussenraum hindernisfrei zu gestalten. Dies gilt nicht nur für die Zugangsbereiche, sondern ebenso für einen angemessenen Teil der Aussenbereiche.
Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche	Art. 13 Die nach Art. 43ff BauV erforderlichen Aufenthaltsbereiche sind im Bereich westlich des Glütschbaches der alten Säge nachzuweisen und zu realisieren.
Schutz vor Sturz in den Glütschbach	Art. 14 Der Sturz in den Glütschbach muss mit geeigneten Massnahmen verhindert werden.
Umgebungsgestaltung	Art. 15 ¹ Der Bereich längs dem Trottoir dient als erweiterte Fussgängerzone und als Hausvorplatz. Der südlich gelegene Platz soll verschiedenen Nutzungen dienen: Parkplatz für Fahrzeuge und Bereich für Anlässe. ² Die bepflanzte Kiesfläche wird als Ruderalfläche mit leichter Bestockung, Stauden, Kräutern, etc. vorgesehen und bildet den Uferbereich. Es dürfen keine Bauten erstellt werden. ³ Im Grünbereich wird ein terrassierter Kinderspielplatz kombiniert mit dem Aufenthaltsbereich angelegt. Im steil abfallenden Bereich wird die Wiese belassen. ⁴ Mit einem detaillierten Umgebungsgestaltungsplan wird die Art und Anordnung der Bepflanzung sowie die Materialwahl der Bodenbeläge des Aussenraums im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt.

5. Weitere Bestimmungen

Lärmschutz	Art. 16 ¹ Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III, resp. die Festlegung der hierzu erforderlichen Massnahmen, erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Energieversorgung	Art. 17 ¹ Die Energieversorgung ist nach einem Energiekonzept zu erstellen und im Rahmen der Projekterarbeitung die Beratung einer Energiefachstelle beizuziehen. ² Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
Vereinbarungen	Art. 18 ¹ Soweit erforderlich, sind in einem Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sämtliche privatrechtlichen Aspekte zu regeln. ² Die erforderlichen Sichtverhältnisse der Ausfahrten werden in den Vereinbarungen mit der Nachbarschaft sichergestellt.
Schlussbestimmungen	Art. 19 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	29.08.11 / 21.06.12.....
Publikation im Amtsblatt vom	Nr. 36 vom 05.09.2012 Nr. 37 vom 12.09.2012...
Publikation im Amtsanzeiger vom	Nr. 36 vom 06.09.2012 Nr. 37 vom 13.09.2012...
Öffentliche Auflage vom	06.09.2012 - 05.10.2012.....
Einspracheverhandlung:	keine.....
Erledigte Einsprachen:	keine.....
Unerledigte Einsprachen:	keine.....
Rechtsverwahrungen:	keine.....

Beschlossen durch den Gemeinderat Uttigen am 16. Oktober 2012.....

Namens der Einwohnergemeinde Uttigen:

Der Präsident
Andreas Epprecht



Der Sekretär
Jürg Hauert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uttigen,

18. OKT 2012



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. Nov. 2012

J. Wiedner



Geringfügige Änderung Überbauungsordnung Sägeplatz Überbauungsvorschriften, Art. 7, Mass der Nutzung

Art. 7 alt

¹ Es gelten folgende Masse:

Maximale Gebäudehöhe: 11.00m

Maximale Geschosszahl: 3 Vollgeschosse (ein zusätzliches

Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig)

Maximale Bruttogeschossfläche: 1'100 m²

Art. 7 neu

¹ Es gelten folgende Masse:

Maximale Gebäudehöhe: 11.00m

Maximale Geschosszahl: 3 Vollgeschosse (ein zusätzliches

Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig)

Maximale Bruttogeschossfläche: 1'100 m², bestehende Bauten können

Innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt werden

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28.11.2013 und 05.12.2013
Öffentliche Auflage vom	28.11.2013 bis 31.12.2013
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

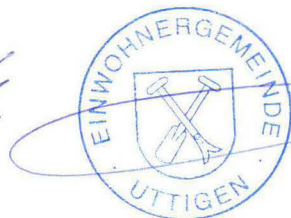
Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Januar 2014

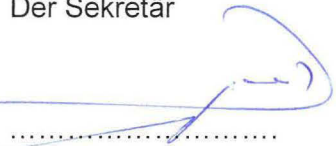
Namens der Einwohnergemeinde Uttigen

Der Präsident

Der Sekretär


.....
Andreas Epprecht




.....
Jürg Hauert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Uttigen, 10. Januar 2014

Der Gemeindeschreiber


.....
Jürg Hauert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 3. Feb. 2014 