

Kanton Bern
Gemeinde Lohnstorf

Ueberbauungsordnung Nr. 1 Bächelmatt

Erläuterungsbericht Ueberbauungsvorschriften

Mai 2002
September 2003

Aenderung

Dammstrasse 58
3401 Burgdorf
Tel. 034 – 423 30 30
Fax 034 – 423 25 31

Büro **B** Architektur + Raumplanung

Heiniger/Zutter&Partner AG, Architektur

Bahnhofstrasse 13
3125 Toffen
Tel. 031 – 818 48 58
Fax 031 – 818 48 59

2. Ueberbauungsvorschriften

Allgemeines

Artikel 1

Zweck

Mit der Ueberbauungsordnung Nr. 1 Bächelmatt sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, eigenständige Siedlung gemäss Art. 44 und 44a Gemeindebaureglement geschaffen werden.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1A durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 3

Stellung zur insbeson- Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen gilt, deren für bestehende Bauten, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lohnstorf, im speziellen die Vorschriften der WG2.

Artikel 4

Inhalt des Ueberbau- ungsplanes

Im Ueberbauungsplan Nr. 1A werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude.
- b) Höhenkoten EG.
- c) Der Verlauf der Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude.
- d) Die Firstrichtung.
- e) Die Erschliessungsanlagen und die Garagierung.
- f) Die übergeordnete Bepflanzung.
- g) ~~Der gemeinsame Aufenthaltsbereich.~~

Artikel 5

Architekton- ische Ge- staltung

Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Baugebiet zu integrieren. Die folgenden Punkte sind dabei besonders zu beachten:

- a) Die Dachgestaltung
- b) Die Materialwahl und Farbgebung
- c) Die sorgfältige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen und Hauszügen, unter Berücksichtigung der Topographie.

Hauptgebäude

Artikel 6

Nutzung, bauliche Masse

- 1 Das von der Ueberbauungsordnung erfasste Gebiet ist eine Zone für gemischte Nutzungen. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zugelassen.
- 2 Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die wesentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder, bzs. Baulinien definiert (siehe Vermessung im Anhang). Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Innerhalb der Baufelder kommt kein Gebäudeabstand zur Anwendung. Der kleine Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt 4.00 m.
- 3 Gebäudehöhe: Im Ueberbauungsplan Nr. 1A sind die Erdgeschosskoten festgelegt (+/- 0.20 m). Ab EG-Kote gilt eine Gebäudehöhe von 6.50 m.
- 4 Die minimale Ausnutzungsziffer AZ über das ganze Gebiet beträgt 0.3, die max. AZ 0.5.

Artikel 7

Baulinien, Gebäudeabstände

- 1 In den Baufeldern können die Fassaden der Hauptgebäude bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden, Mit den Baulinien mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassadenverbindlichkeit festgelegt. Min. 2/3 der Gebäudelänge muss in Form der Fassade oder einer vorgelagerten Stützenreihe auf dieser Baulinie liegen. Rückstaffelungen bis höchstens 1.50 m sowie Vorsprünge für Hauseingänge, Vordächer, Erker und dergleichen bis max. 2.00 m sind zulässig.
- 2 Das Zusammenbauen einzelner Häuser ist gestattet. Werden innerhalb der Baufelder Einzelhäuser gebaut, ist der Gebäudeabstand so zu wählen, dass eine gute Wohnqualität und die wohnhygienischen Bedingungen gewährleistet sind.

Artikel 8

Dachgestaltung

- 1 Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind im Ueberbauungsplan Nr. 1A definiert. Die angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Satteldächer müssen beidseitig die gleiche Dachneigung aufweisen, sie darf max. 30° betragen.
- 2 Im übrigen gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes über Dachgestaltung und Dachaufbauten Ar. 32-37.

An- und Nebenbauten

Artikel 9

Baupolizeiliche Masse

Eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² können auch ausserhalb der Baufelder gebaut werden. Bei geschlossenen Reihen dürfen die Nebenbauten an die Grenze gestellt werden. Ihre max. Höhe darf 2.60 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 10

Zweck und Gestaltung

Der im Ueberbauungsplan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich dient der ganzen Ueberbauung. Er ist Teil der Parkplatzüberdeckung und ist für Spiel und Aufenthalt für Kinder und Erwachsene auszustatten.

Erschliessung und Garagierung

Artikel 11

Zufahrt

- 1 ~~Die Zahrt erfolgt über die bestehende Strasse, parz. Nr. 203 und führt zur gemeinsamen Autocinstellhalle, Parz. Nr. 204.
Die im Plan dargestellte Zufahrt für die Landwirtschaft ist gleichzeitig die Notzufahrt für die Siedlung. Sie kann als Naturweg gestaltet sein, muss aber jederzeit befahren werden können.~~
- 2 ~~Für die südlich des Landwirtschaftsweges gelegenen Parzellen ist die individuelle Garagierung zulässig.~~

Artikel 10

Zufahrt

- 1 Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Strasse Parz. Nr. 203 und führt zu der arealinternen Erschliessungsstrasse (Parz.-Nr. 204, 205 und 206) gemäss Ueberbauungsplan Nr. 1A. Sie dient auch der Landwirtschaft.**
- 2 Die Erschliessungsstrasse ist staubfrei zu gestalten.**

Artikel 11

Garagierung

- 1 Der Bedarf von Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Eine Mehrheit der notwendigen Autoabstellplätzen ist in der unterirdischen Autocinstellhalle zusammenzufassen. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Abstellplatz in der gemeinsamen Garate unterzubringen. Eine Mehrheit der Wohneinheiten muss von der Sammelgarage aus stufenlos erreichbar sein.
- 2 Die individuelle Gragierung innerhalb der Baufelder ist zulässig, sofern die arealinterne Erschliessungsstrasse dadurch nicht erweitert werden muss.**

Umgebung

Artiel 12

Umgebungs- gestaltung

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (vergleiche Art. aa GBR). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens festzuhalten:

- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Hauszugänge, Wegführungen
 - Belagsarten von Hartflächen
 - Bepflanzung
 - Art und Weise von baulichen Abgrenzungen (Mauern, Zäune, Einfriedungen)
- 2 Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen (Böschungsverhältnis im Max. 2:3). Für Terrassen können auch Mauern erstellt werden, wenn diese in die Architektur des Gebäudes einbezogen sind.
 - 3 Bei der Terraingestaltung ist darauf zu achten, dass hangseitiges Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann, ohne Gebäudeschäden anzurichten.
 - 4 Meteorwasser ist nach Möglichkeit örtlich versickern zu lassen
oder dem neuen Meteorabwasserkonzept anzuschliessen.
 - 5 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine in der Landwirtschaft gebräuchliche einheitliche Abgrenzung (Lattenzaun) zu erstellen.

Artikel 13

Bepflanzung

- 1 Die im Umgebungsplan festgelegten Standorte für hochstämmige Bäume, vorzugsweise Obstbäume, sind verbindlich. Es müssen standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der jeweiligen Anlage zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Vom Standort einzelner Bäume kann abgewichen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität der Bepflanzung verbessert wird.
- 2 Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

Technische Infrastruktur

Artikel 14

Technische Infrastruktur

- 1 Die Lage von Leitungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird im besonderen Plan Nr. 1B festgelegt.
- 2 Die aus der Ver- und Entsorgung resultierenden Kosten werden gemäss bisheriger Praxis oder Gemeindereglementen weterverrechnet. Die Erstellung der Hausanschlüsse ist Sache der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.

Artikel 15

Energie

- 1 Die Verwendung erneuerbarer Energieformen ist anzustreben. Dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Luft) und in Strom.
- 2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Weitere Bestimmungen

Artikel 16

Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Kostenbeteiligung etc.)

Artikel 17

Immissionen

Mit dem Bebauungskonzept muss ein ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Käsereibetrieb gewährleistet sein. Gemäss Fachbericht Lärmschutz (KIGA 02.07.1998) sind die Planungswerte gemäss LSV, Empfindlichkeitsstufe III eingehalten. Für Detailinformationen bezüglich Lärmschutz ist dieser Bericht zu konsultieren.

Artiel 18

Zivilschutz

- 1 Die Baupflicht für Zivilschutzräume richtet sich nach den Grundlagen TWP und der Schutzraumplanung der Gemeinde Lohnstorf. Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes sind die erforderlichen Schutzräume ~~nach Möglichkeit jeweils für 3-4~~ **in 4** Häusern zusammenzufassen. **(Siehe Plan Eintragung für je 13 Schutzplätze).**
- 2 Ein gemeinsamer Schutzraum muss spätestens 5 Jahre nach Baubeginn des ersten Wohnhauses der betreffenden Gebäudegruppe erstellt werden. Für vorher erstellte Bauten ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten. Diese Beträge werden später mit den Mehrkosten des gemeinsamen Schutzraumes verrechnet.

Artikel 19

Prüfung von Baugesuchen

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Gemeindebauinspektor Gemeindeverwaltung Wattenwil). Eine Kontaktnahme im Vorprojektstudium ist empfehlenswert.

Artikel 20

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft (Art. 110 BauV).

Artikel 21

Revision der Ueberbauungsordnung

Für geringfügige Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung

Legende:

- Wirkungsbereich Ueberbauungsordnung
- Bestehende Bauten
- Baufelder Hauptgebäude
- Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Firsttrichtung für Hauptgebäude
- Hauszugänge/interne Fusswege
- Zufahrt für Landwirtschaft/Notzufahrt Siedlung
- Erschliessung/Belagswechsel
- Bereich Autoeinstellhalle/Veloabstellplätze
- Offene Parkplätze
- Gemeinsamer Aufenthaltsbereich
- Hochstämme Laubbäume
- Höhenkote EG
- Bestehender Fussweg, Trolleir/mögliche Ergänzung
- Landwirtschaftszone

Genehmigungsvermerke

zur Überbauung Lohnstorf

Vorprüfung vom: 26.07.01
Publikation Amtsanzeiger vom: 29.09.01
Öffentliche Auflage vom: 29.09.01
bis: 19.10.01
Einspracheverhandlung am: keine Einsprache
Erledigte Einsprachen: keine
Unerledigte Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Lohnstorf, den 30. Mai 2002

Der Gemeindevorstand: sig. H. Vollenwyder

Beschlossen durch den Gemeinderat: sig. H. Vollenwyder

Datum: 11.09.01

Der Präsident: sig. H. Rytz

Der/Die Sekretärin: sig. H. Vollenwyder

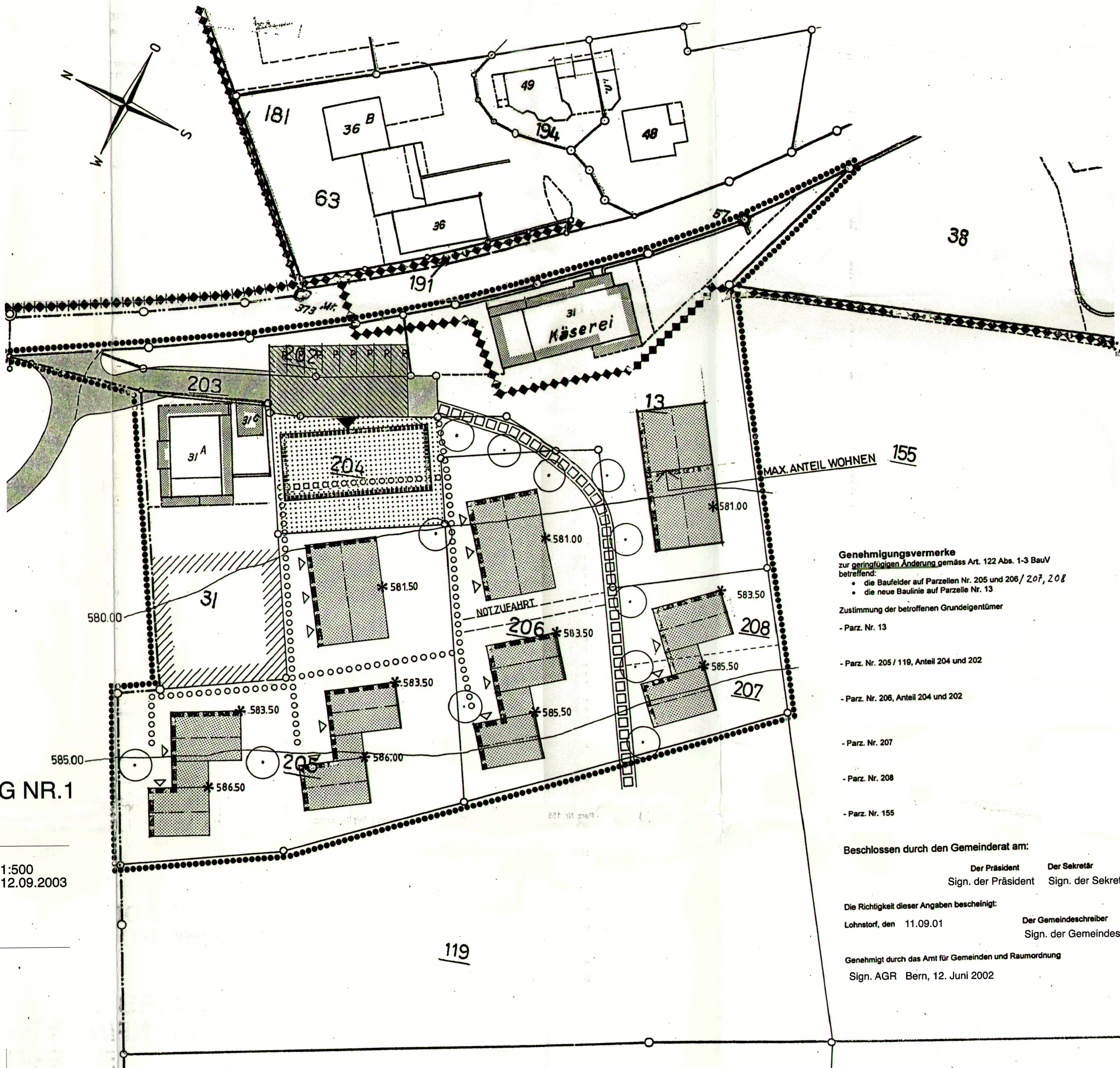
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: sig. ARH, 12. Juni 2002

GEMEINDE LOHNSTORF UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BAECHELMATT

UEBERBAUUNGS-PLAN NR. 1A

Format 40/100
Gez. TS
Rev.

Masst. 1:500
Datum 12.09.2003



Genehmigungsvermerke zur Änderung der Ueberbauungsordnung Lohnstorf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Lohnstorf, den 11.09.01

Der Gemeindevorstand: sig. H. Vollenwyder

Beschlossen durch den Gemeinderat: sig. H. Vollenwyder

Datum: 11.09.01

Der Präsident: sig. H. Rytz

Der/Die Sekretärin: sig. H. Vollenwyder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: sig. AGR, 12. Juni 2002

Format 40/100
Gez. TS
Rev.

Masst. 1:500
Datum 12.09.2003

Genehmigungsvermerke

zur Änderung der Ueberbauungsordnung Lohnstorf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Lohnstorf, den 16. Juli 2005

Der Gemeindevorstand: sig. H. Vollenwyder

Beschlossen durch den Gemeinderat: sig. H. Vollenwyder

Datum: 04.11.2003

Der Präsident: sig. H. Rytz

Der/Die Sekretärin: sig. H. Vollenwyder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 22. Juli 2004 sig. AGR

GEMEINDE LOHNSTORF UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BAECHELMATT

UEBERBAUUNGS-PLAN NR. 1A

Format 40/100
Gez. TS
Rev.

Masst. 1:500
Datum 12.09.2003

AENDERUNGEN VOM

Genehmigungsvermerke

zur Änderung der Ueberbauungsordnung Lohnstorf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Lohnstorf, den 08. Sep. 2005

Der Gemeindevorstand: sig. H. Vollenwyder

Beschlossen durch den Gemeinderat: sig. H. Vollenwyder

Datum: 21.06 + 07.07.2005

Der Präsident: sig. H. Rytz

Der/Die Sekretärin: sig. H. Vollenwyder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 21 Nov. 2005

GEMEINDE LOHNSTORF UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BAECHELMATT

UEBERBAUUNGS-PLAN NR. 1A

Format 40/125
Gez. TS
Rev.

Masst. 1:500
Datum 29.06.2005

AENDERUNGEN VOM 29.06.2005

GEMEINDE LOHNSTORF UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.1 BAECHELMATT

UEBERBAUUNGS-PLAN NR. 1A

Format 40/125
Gez. TS
Rev.

Masst. 1:500
Datum 01.12.2004

AENDERUNGEN VOM 01.12.2004



architektur / planung
& bauleitung
bahnhofstrasse 13 3125 Nottwil
Tel. 031 618 48 58 Fax 031 618 48 57

- LEGENDE:
- WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSORDNUNG
 - BESTEHENDE BAUTEN
 - BAUFELDER HAUPTGEBÄUDE
 - KÄSEREI: GEMEINSAMER AUFGABENBEREICH
 - BAUFELDER GANZHEIT: UNTERGESCHOSS
 - BAULINIE MIT ANBAUPFlicht FÜR HAUPTGEBÄUDE
 - FIRSTTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
 - BEREITS REALISIERTE BAUKANTE
 - HAUSZUGANGS- / INTERNE FUSSWEGE / HAUSZUFARTEN
 - ZUFART FÜR LANDWIRTSCHAFT / ZUFART SIEDLUNG
 - ERSCHEIDUNG / BELAGSWECHSEL
 - PLATZ: OFFENE PARKPLATZ / VELOABSTELLPLATZ
 - OFFENHALTUNG / BELAGSWECHSEL
 - GRÜNPFLANZE
 - HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
 - HOHENKOTE EG
 - SCHUTZRAUM

- LEGENDE:
- WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSORDNUNG
 - BESTEHENDE BAUTEN
 - BAUFELDER HAUPTGEBÄUDE
 - KÄSEREI: GEMEINSAMER AUFGABENBEREICH
 - BAUFELDER GANZHEIT: UNTERGESCHOSS
 - BAULINIE MIT ANBAUPFlicht FÜR HAUPTGEBÄUDE
 - FIRSTTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
 - BEREITS REALISIERTE BAUKANTE
 - HAUSZUGANGS- / INTERNE FUSSWEGE / HAUSZUFARTEN
 - ZUFART FÜR LANDWIRTSCHAFT / ZUFART SIEDLUNG
 - ERSCHEIDUNG / BELAGSWECHSEL
 - PLATZ: OFFENE PARKPLATZ / VELOABSTELLPLATZ
 - OFFENHALTUNG / BELAGSWECHSEL
 - GRÜNPFLANZE
 - HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
 - HOHENKOTE EG
 - SCHUTZRAUM

Δ maximale Firsthöhe



architektur / planung
& bauleitung
bahnhofstrasse 13 3125 Nottwil
Tel. 031 618 48 58 Fax 031 618 48 57

Kanton Bern
Gemeinde Lohnstorf

Ueberbauungsordnung Nr. 1 Bächelmatt

Erläuterungsbericht Ueberbauungsvorschriften

Mai 2002
September 2003
Juni 2005

Aenderung
Aenderung

Büro **B** Architektur + Raumplanung

Heiniger/Zutter&Partner AG, Architektur

Dammstrasse 58
3401 Burgdorf
Tel. 034 – 423 30 30
Fax 034 – 423 25 31

*Bahnhofstrasse 13
3125 Toffen
Tel. 031 – 818 48 58
Fax 031 – 818 48 59*

2. Ueberbauungsvorschriften

Allgemeines

Artikel 1

Zweck

Mit der Ueberbauungsordnung Nr. 1 Bächelmatt sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, eigenständige Siedlung gemäss Art. 44 und 44a Gemeindebaureglement geschaffen werden.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1A durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen gilt, insbesondere für bestehende Bauten, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lohnstorf, im speziellen die Vorschriften der WG2.

Artikel 4

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan Nr. 1A werden verbindlich geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude.
- b) Höhenkoten EG.
- c) Der Verlauf der Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude.
- d) Die Firstrichtung .
- e) Die Erschliessungsanlagen und die Garagierung.
- f) Die übergeordnete Bepflanzung.
- g) Die maximalen Firsthöhen für die Baufelder A, K bis M und der Käserei.

Artikel 5

Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Baugebiet zu integrieren. Die folgenden Punkte sind dabei besonders zu beachten:

- a) Die Dachgestaltung
- b) Die Materialwahl und Farbgebung
- c) Die sorgfältige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen und Hauszügen, unter Berücksichtigung der Topographie.

Hauptgebäude

Artikel 6

Nutzung, baulinienpolizeiliche Masse

- 1 Das von der Ueberbauungsordnung erfasste Gebiet ist eine Zone für gemischte Nutzungen. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zugelassen.
- 2 Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die wesentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder, bzs. Baulinien definiert (siehe Vermassung im Anhang). Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Innerhalb der Baufelder kommt kein Gebäudeabstand zur Anwendung. Der kleine Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt 4.00 m.
- 3 Gebäudehöhe: im Ueberbauungsplan Nr. 1A sind die Erdgeschosskoten festgelegt (+/- 0.20 m) sowie für die Baufelder A, K bis M und der Käserei zusätzlich die maximalen Firsthöhen (± 0.20 m) festgelegt. Ab EG-Kote gilt eine Gebäudehöhe von 6.50 m.
- 4 Die minimale Ausnutzungsziffer AZ über das ganze Gebiet beträgt 0.3, die max. AZ 0.5.

Artikel 7

Baulinien, Gebäudeabstände

- 1 In den Baufeldern können die Fassaden der Hauptgebäude bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden, Mit den Baulinien mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassadeverbindlichkeit festgelegt. Min. 2/3 der Gebäudelänge muss in Form der Fassade oder einer vorgelagerten Stützenreihe auf dieser Baulinie liegen. Rückstaffelungen bis höchstens 1.50 m sowie Vorsprünge für Hauseingänge, Vordächer, Erker und dergleichen bis max. 2.00 m sind zulässig.
- 2 Das Zusammenbauen einzelner Häuser ist gestattet. Werden innerhalb der Baufelder Einzelhäuser gebaut, ist der Gebäudeabstand so zu wählen, dass eine gute Wohnqualität und die wohnhygienischen Bedingungen gewährleistet sind.

Artikel 8

Dachgestaltung

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. In den Baufeldern A, K bis M und der Käserei dürfen zudem Walm- und Krüppelwalmdächer erstellt werden. Dächer müssen beidseitig die gleiche Dachneigung aufweisen, sie darf für Satteldächer max. 30°, für die Dachformen der Baufelder A, K bis M und der Käserei max. 45° betragen (unter Einhaltung der Firsthöhe).
- 2 Im übrigen gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes über Dachgestaltung und Dachaufbauten Ar. 32-37.

An- und Nebenbauten

Artikel 9

Baupolizeiliche Masse

Eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² können auch ausserhalb der Baufelder gebaut werden. Bei geschlossenen Reihen dürfen die Nebenbauten an die Grenze gestellt werden. Ihre max. Höhe darf 2.60 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten.

Gemeinschaftsanlagen

Artikel 10

Zweck und Gestaltung

~~Der im Ueberbauungsplan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich dient der ganzen Ueberbauung. Er ist Teil der Parkplatzüberdeckung und ist für Spiel und Aufenthalt für Kinder und Erwachsene auszustatten.~~

Erschliessung und Garagierung

Artikel 11

Zufahrt

- ~~1 Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Strasse, parz. Nr. 203 und führt zur gemeinsamen Autoeinstellhalle, Parz. Nr. 204.
Die im Plan dargestellte Zufahrt für die Landwirtschaft ist gleichzeitig die Notzufahrt für die Siedlung. Sie kann als Naturweg gestaltet sein, muss aber jederzeit befahren werden können.~~
- ~~2 Für die südlich des Landwirtschaftsweges gelegenen Parzellen ist die individuelle Garagierung zulässig.~~

Artikel 10

Zufahrt

- 1 Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Strasse Parz. Nr. 203 und führt zu der arealinternen Erschliessungsstrasse (Parz.-Nr. 204, 205 und 206) gemäss Ueberbauungsplan Nr. 1A. Sie dient auch der Landwirtschaft.**
- 2 Die Erschliessungsstrasse ist staubfrei zu gestalten.**

Artikel 11

Garagierung

- ~~1 Der Bedarf von Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Eine Mehrheit der notwendigen Autoabstellplätzen ist in der unterirdischen Autoeinstellhalle zusammenzufassen. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Abstellplatz in der gemeinsamen Garate unterzubringen. Eine Mehrheit der Wohneinheiten muss von der Sammelgarage aus stufenlos erreichbar sein.~~
- 2 Die individuelle Gragierung innerhalb der Baufelder ist zulässig, sofern die arealinterne Erschliessungsstrasse dadurch nicht er-**

weitert werden muss.

Umgebung

Artiel 12

Umgebungs- gestaltung

- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (vergleiche Art. aa GBR). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens festzuhalten:

- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten
 - Hauszugänge, Wegführungen
 - Belagsarten von Hartflächen
 - Bepflanzung
 - Art und Weise von baulichen Abgrenzungen (Mauern, Zäune, Einfriedungen)
- 2 Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen (Böschungsverhältnis im Max. 2:3). Für Terrassen können auch Mauern erstellt werden, wenn diese in die Architektur des Gebäudes einbezogen sind.
 - 3 Bei der Terraingestaltung ist darauf zu achten, dass hangseitiges Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann, ohne Gebäudeschäden anzurichten.
 - 4 Meteorwasser ist nach Möglichkeit örtlich versickern zu lassen
oder dem neuen Meteorabwasserkonzept anzuschliessen.
 - 5 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine in der Landwirtschaft gebräuchliche einheitliche Abgrenzung (Lattenzaun) zu erstellen.

Artikel 13

Bepflanzung

- 1 Die im Umgebungsplan festgelegten Standorte für hochstämmige Bäume, vorzugsweise Obstbäume, sind verbindlich. Es müssen standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der jeweiligen Anlage zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Vom Standort einzelner Bäume kann abgewichen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität der Bepflanzung verbessert wird.
- 2 Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

Technische Infrastruktur

Artikel 14

Technische Infrastruktur

- 1 Die Lage von Leitungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird im besonderen Plan Nr. 1B festgelegt.
- 2 Die aus der Ver- und Entsorgung resultierenden Kosten werden gemäss bisheriger Praxis oder Gemeindereglementen weiterverrechnet. Die Erstellung der Hausanschlüsse ist Sache der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.

Artikel 15

Energie

- 1 Die Verwendung erneuerbarer Energieformen ist anzustreben. Dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Luft) und in Strom.
- 2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Weitere Bestimmungen

Artikel 16

Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Nachbarbaurechte, Kostenbeteiligung etc.)

Artikel 17

Immissionen

Mit dem Bebauungskonzept muss ein ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Käsereibetrieb gewährleistet sein. Gemäss Fachbericht Lärmschutz (KIGA 02.07.1998) sind die Planungswerte gemäss LSV, Empfindlichkeitsstufe III eingehalten. Für Detailinformationen bezüglich Lärmschutz ist dieser Bericht zu konsultieren.

Artiel 18

Zivilschutz

- 1 Die Baupflicht für Zivilschutzräume richtet sich nach den Grundlagen TWP und der Schutzraumplanung der Gemeinde Lohnstorf. Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes sind die erforderlichen Schutzräume ~~nach Möglichkeit jeweils für 3-4~~ **in 4** Häusern zusammenzufassen. **(Siehe Plan □ Eintragung für je 13 Schutzplätze).**
- 2 Ein gemeinsamer Schutzraum muss spätestens 5 Jahre nach Baubeginn des ersten Wohnhauses der betreffenden Gebäudegruppe erstellt werden. Für vorher erstellte Bauten ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten. Diese Beträge werden später mit den Mehrkosten des gemeinsamen Schutzraumes verrechnet.

Artikel 19

Prüfung von Baugesuchen

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Gemeindebauinspektor Gemeindeverwaltung Wattenwil).
Eine Kontaktnahme im Vorprojektstudium ist empfehlenswert.

Artikel 20

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft (Art. 110 BauV).

Artikel 21

Revision der Ueberbauungsordnung

Für geringfügige Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung

Genehmigungsvermerke

zur Ueberbauung Lohnstorf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Lohnstorf, den

Vorprüfung vom 26.07.2001

Publikation Amtsanzeiger von 20.09.2001

Oeffentliche Auflage vom 20.09.2001
bis 19.01.2001

Einspracheverhandlung am _____

30. Mai 2002

Erledigte Einsprachen keine Einsprachen

Unerledigte Einsprachen _____

Der Gemeindeschreiber

Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat

sig. H. Vollenwyder

Datum 11.09.2001

Genehmigt durch das Amt
für Gemeinden und Raum-
ordnung am

Der Präsident sig. H. Rytz

Der/Die Sekretär/in sig. H. Vollenwyder

sig. AGR Bern, 12. Juni 2002

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Aenderung gemäss Art. 122 Abs. 1-3 BauV
betreffend:

- die Baufelder auf Parzellen Nr. 205 und 206
- die neue Baulinie auf Parzelle Nr. 13

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 13
Käsereigenossenschaft Lohnstorf-Mühlethurnen
vertreten durch Hans Rytz und Georges Dolder | <p>sig. Käsereigenossenschaft Lohnstorf</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 205/119, Anteil 204 und 202
Miteigentümergeinschaft Vollenwyder
vertreten durch Hans Vollenwyder | <p>sig. Miteigentümergein. Vollenwyder</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 206, Anteil 204 und 202
Miteigentümergeinschaft EG Zurbrügg-Oester / Christian Zutter
vertreten durch Roger Lerf | <p>sig. Roger Lerf</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 207
Marcel Kunz | <p>sig. Marcel Kunz</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 208
Daniel Ducrey | <p>sig. Daniel Ducrey</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Parz. Nr. 155
Walter Haldi | <p>sig. Walter Haldi</p> |

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

11.09.2001

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

sig. der Präsident

sig. der Sekretär

Lohnstorf, den 11.09.2001

Der Gemeineschreiber

sig. der Gemeineschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

sig. AGR, Bern, den 12.06.2002

Genehmigungsvermerke

zur Änderung der Überbauungsordnung Nr. 1 Bächelmatt, Lohnstorf

Publikation Amtsanzeiger

1. Auflage	30.06.2005 und 07.07.2005
2. Auflage	13.10.2005 und 20.10.2005

Auflage

1. Öffentliche Auflage	01.07.2005 bis 02.08.2005
2. Öffentliche Auflage	13.10.2005 bis 14.11.2005

Einspracheverhandlungen

1. Auflage	keine
2. Auflage	keine

Erledigte Einsprachen

1. Auflage	2 (zurückgezogen)
2. Auflage	keine

Unerledigte Einsprachen

1. Auflage	keine
2. Auflage	keine

Rechtsverwahrungen

1. Auflage	keine
2. Auflage	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

Daten: 21.06.2005, 05.09.2005, 24.10.2005

Der Präsident

H. Vollenwyder

Der Sekretär

A. Polych

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lohnstorf, 15. November 2005

A. Polych
Hans Vollenwyder, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: **21 Nov. 2005**

A. Polych