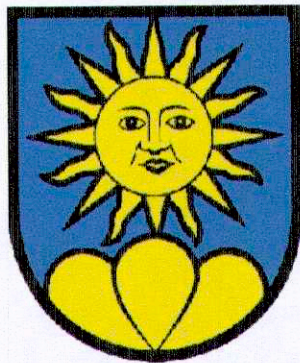


UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

"KIESGRUBE"



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 18. September 2006
Publikation im Amtsanzeiger	22. Februar 2007
Öffentliche Auflage	22. Februar bis 22. März 2007
Rechtsverwarungen	keine
Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 11. Januar 2007

Namens der Einwohnergemeinde Heiligenschwendi

Die Präsidentin:

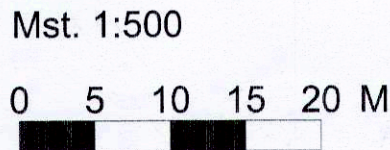
Der Sekretär:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den

3 1. MAI 2007

- Legende
- Perimeter der Ueberbauungsordnung
- Baufelder für Hauptbauten
- Zu- und Wegfahrten Allzweckplatz und Siedlung
- Besucher Parkplätze Alzweckplatz
- Besucher Parkplätze und Wendeplatz Siedlung
- Bereich Treppe und Stützmauer
- Allzweckplatz
- Sammelplatz
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Hinweise
- Sichtweite



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

" K I E S G R U B E "

bestehend aus
Überbauungsplan Mst. 1:500 und
Überbauungsvorschriften

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 18. September 2006
Publikation im Amtsanzeiger	22. Februar 2007
Öffentliche Auflage	22. Februar bis 22. März 2007
Rechtsverwahrungen	keine
Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Januar 2007

Die Präsidentin:



Der Sekretär:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

31. MAI 2007
Bern,



Art. 1 Planungszweck

- a) Schaffen der Voraussetzungen für die Realisierung eines Allzweckplatzes mit optimaler Anbindung an die Schulanlage.
- b) Fördern einer qualitätsvollen Wohnüberbauung, die den spezifischen Verhältnissen des Ortes Rechnung trägt.
- c) Förderung einer qualitätsvollen Umgebung.
- d) Festlegen der Grundsätze für eine rationelle Erschliessung.

Art. 2 Altlasten

Das ganze Planungsgebiet befindet sich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster mit folgenden Auflagen:

- a) Die Aushubarbeiten müssen durch ein auf Altlasten spezialisiertes Geologie- oder Umweltbüro begleitet werden. Unter Berücksichtigung des Belastungsgrades muss das Material verwertet oder entsorgt werden.
- b) Es darf kein Meteorwasser in einen belasteten Standort oder in eine Verdachtsfläche versickert werden.
- c) Pfahlfundationen sind verboten.

Art. 3 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 4 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) nichts anderes bestimmt, gilt das jeweils geltende Baureglement der Gemeinde Heiligenschwendi.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung des Allzweckplatzes
- b) Lage und Abmessungen der 7 Baufelder für Hauptbauten
- c) Baufeld für Besucherparkplätze und Wendeplatz der Siedlung
- d) Lage der Zu- und Wegfahrten für den Allwetterplatz und die Siedlung
- e) Lage der Besucherparkplätze für den Allzweckplatz
- f) Bereich für Treppe und Stützmauer Allzweckplatz
- g) Öffentliche und private Grün- und Aufenthaltsbereiche
- h) Lage des Sammelplatzes für Kehr- und Separatabfuhr

Art. 6 Nutzung

- a) Die Art der Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 50 Baureglement.
- b) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen innerhalb der Baufelder sind frei.
- c) Die Geschosszahl wird auf maximal zwei zuzüglich Dach- bzw. Attikageschoss festgelegt
- d) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt für alle 7 Baufelder 1'900 m². Sie darf gesamthaft nicht überschritten werden. Falls in einem Baufeld die maximal mögliche BGF nicht realisiert wird, kann die verbleibende Fläche in einem anderen Baufeld genutzt werden. Die Gemeinde führt den Ausnützungskataster gemäss Artikel 94 der Kant. Bauverordnung (BauV).
- e) Die Gebäudehöhen dürfen ab OK Erdgeschoss max. 7.00 m betragen. Pro Baufeld wird eine Meereshöhe für OK Erdgeschoss im Überbauungsplan definiert.

Art. 7 Baugestaltung

- a) Die Gesamtüberbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept im Sinne von Art. 27 Abs. 1 des Gemeindebaureglements zu realisieren.
- b) Das Material- und Farbkonzept ist der Baupolizeibehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 8 Nebenbauten

Für alle Nebenbauten wie Garagen, Carports, Sitzplätze, Gartenhäuser, etc. gelten die Vorschriften für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten des Gemeindebaureglements Art. 21 und 37 wobei die max. Flachdachfläche frei ist.

Art. 9 Dachgestaltung

Die Gebäude können mit Flach- oder Schrägdächern versehen werden. Flachdächer, welche nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen.

Art. 10 Emissionsschutz

Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

Art. 11 Energie

Die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung sind einzuhalten.

Die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben. Zur Energiegewinnung auf Dachflächen aufgebrachte Anlagen sind zulässig.

Art.12 Schutzräume

Die erforderlichen Schutzplätze sind grundsätzlich in den einzelnen Baufeldern zu realisieren. Bei der gleichzeitigen Realisierung mehrerer Baufelder sind weniger Schutzraumanlagen als Baufelder anzustreben.

Art.13 Erschliessung

- a) Die Hauptschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt an die Hauptstrasse.
- b) Anschlusspunkte und -Bedingungen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Gemeinde und die Werke im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- c) Die gesamten Erschliessungskosten werden von den Grundeigentümern im Verhältnis ihrer Grundstückgrösse getragen. Die Gemeinde kann diese als Vorleistung erbringen und mit den Grundstückskosten weiterverrechnen.

Art.14 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie für Fahr- und Motorfahrräder richten sich nach den Vorschriften der Kant. Bauverordnung.

Art.15 Umgebung

Massgebend für die Qualität der Aussenräume sind die Gestaltungsgrundsätze gemäss Gemeindebaureglement Art. 50 Abs. 5.
Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen welcher die Einhaltung der Anforderungen nachweist.

Art.16 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.).

Art.17 Inkrafttreten

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