

Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Überbauungsordnung Moy/Victoria

Überbauungsvorschriften
(mit Erläuterungen)

26. Januar 2005

Aufträge / 213 / Stand Auflage / Überbauungsvorschriften / 28.4.05 / Lo / Di

Artikel 1

Planungszweck

*Gemäss Planungszweck ZPP
 A «Moy/Victoria» Art. 35 Abs.
 1 GBR)*

Die Überbauungsordnung Moy/Victoria bezweckt die Erhaltung der schützenswerten Bauten, Freiräume, Baum- und Buschgruppen, die sorgfältige Neueingliederung von Erweiterungsbauten sowie die Regelung der verkehrstechnischen Erschliessung.

Artikel 2

Wirkungsbereich

(entspricht ZPP A im Zonenplan)

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Artikel 3

**Stellung zur
 Grundordnung**

*(entspricht u.a. Art. 35 Abs. 2
 GBR)*

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee – insbesondere die Vorschriften der Kernzone K2 – sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplanes

(entspricht dessen Legende)

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a Die ~~geschützten~~ ^{schützenswerte} Gebäude
- b Die ~~geschützten~~ ^{schützenswerte} Bäume und Baumgruppen
- c Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 5 für zweigeschossige Wohnbauten (mit Dachausbau)
- d Lage und Abmessungen des Baufeldes 6 für zweigeschossige Loftwohnungen
- e Baubereich für Veranden und Balkone

siehe Genehmigung

28. Sep. 2005

- f Bereich für transparente Vordächer und Unterstände
- g Baubereich für zweigeschossige Verbindungs- und Erschliessungsbauten
- h Lage und Abmessung der Baufelder 7 bis 9 für Keller, gewerbliche Nutzungen und Einstellhallen im Unter- oder Sockelgeschoss
- i Bereich für eingeschossige Nebenbauten (Garagen oder Car-Port)
- j Bereich für befahrbare private Erschliessungsflächen und Abstellplätze
- k Bereich für die übrigen Erschliessungsanlagen
- l Bereich für private Grünflächen und Terrassen
- m Bereich für Lärmschutzmassnahmen

Artikel 5

siehe Genehmigung 28. Sep. 2005

Art der Nutzung

(Wohnen im Sinne von Art. 32 GBR Wohnzonen)

(gemäß sep. Beschluss des Gemeinderates)

(im Sockelgeschoss ist die Wohnnutzung ausgeschlossen)

- 1 Die ~~geschützten~~ ^{schützenswerte} Gebäude und die Baufelder 1 bis 6 dienen dem Wohnen (im Sinne von Art. 32 GBR Wohnzonen).
- 2 Auf den schützenswerten Gebäuden und in deren Umgebung ist der Bau von Mobilfunkantennen aus ortsbild- und denkmalpflegerischen Gründen untersagt.
- 3 Das Baufeld 8 dient der Gewerbe-, Gastgewerbe- und Ladennutzung sowie Keller, Lager und Einstellhallen.
- 4 Die Baufelder 7 und 9 dienen Keller, Lager und Einstellhallen.

siehe Genehmigung 28. Sep. 2005

Artikel 6

Mass der Nutzung

(Die Gebäudehöhen richten sich nach Art. 21 und 51 GBR)

- 1 Das Mass der Nutzung entspricht in den ~~geschützten~~ ^{schützenswerten} Bauten dem bestehenden.
- 2 Das maximal zulässige Nutzungsmass für die Erweiterungsbauten ergibt sich unter dem Vorbehalt von Abs. 3 aus den festgelegten Baufeldern und Geschossezahlen; letztere betragen:
 - für die Baufelder 1 bis 5 zwei Geschosse über dem Sockelgeschoss mit Dachausbau
 - für das Baufeld 6 zwei Geschosse über dem Sockelgeschoss ohne Dachausbau
 - für die Baufelder 7 und 8 ein (Sockel-)Geschoss

siehe Genehmigung 28. Sep. 2005

– für das Baufeld 9 ein bis zwei Untergeschosse

- 3 Für das Baufeld 6 gilt als Gebäudehöhe O.K benachbarte Terrasse (569.7 M.ü.M.)

Artikel 7

Baufelder, Baubereiche

- 1 Innerhalb der Baufelder darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden. In den Baufeldern 7 und 8 für Sockelgeschosse muss entlang dem öffentlich zugänglichen Raum der Staatsstrasse an die Baufeldgrenze gebaut werden (aus Sicherheitsgründen zur Vermeidung von dunklen Nischen).
- 2 Vorspringende offene Bauteile wie Treppen, Veranden oder Balkone dürfen nur im entsprechenden Baubereich über die Baufeldgrenze hinausragen.
- 3 Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz sowie Vordächer dürfen um das technisch bedingte Minimum, bzw. maximal 1.50 m über die Baufeldgrenze oder den Baubereich für Veranden und Balkone hinausragen.
- 4 Bauten, Bauteile und Anlagen im Strassenabstand der Staatsstrasse sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Artikel 8

siehe Genehmigung

28. Sep. 2005

Baugestaltung

(In Ergänzung zu Art. 7 GBR betr. Orts- und Landschaftsbild, Art. 48 Kemperimeter und Art. 49 – unter kommunalem Schutz stehende Einzelobjekte – vgl. auch das Bauinventar der Gemeinde)

- 1 Die ~~geschützten~~ ^{schützenswerten} Bauten sind Schutzobjekte im Sinne des Gemeindebaureglementes; ihre Pflege und Erneuerung ist entsprechend nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- 2 Neubauten sind volumetrisch und gestalterisch den ~~geschützten~~ ^{schützenswerten} Bauten unterzuordnen.
- 3 Neubauten in den Baufeldern 2 bis 4 und 6 sind je als bauliche Einheit zu gestalten und sorgfältig aufeinander abzustimmen;
- 4 Neubauten im Baufeld 6 weisen ein Flachdach auf; dieses ist mit Ausnahme begehbare Teile extensiv zu begrünen.
- 5 Neubauten und Terrassen im Bereich der Baufelder 6 und 8 sind in

siehe Genehmigung

28. Sep. 2005

Übereinstimmung mit der bestehenden Terrassenstruktur kubisch einfach und scharfkantig, im Sockelbereich mit einer leicht nach hinten geneigten Stützmauer zu gestalten.

- 6 Das beiliegende Nutzungs- und Gestaltungskonzept gilt wegleitend. Es dient der Erläuterung sowie der Visualisierung der Ziele und Absichten. Es enthält jedoch keine verbindlichen Vorschriften. Soll wesentlich davon abgewichen werden, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.
- 7 Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kantonalen Denkmalpflege und/oder unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten vorzulegen, welche von der Baubewilligungsbehörde bestimmt werden.
- 8 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.

Artikel 9

siehe Genehmigung
28. Sep. 2005

Aussenraumgestaltung

(In Ergänzung zu Art. 7 GBR
Orts- und Landschaftsbild, Art.
45 Grundsätze – vgl. auch
das Landschaftsinventar der
Gemeinde)

- 1 Die ~~geschützten~~ ^{schützenswerten} Bäume oder Baumreihen sind Schutzobjekte im Sinne des Gemeindebaureglementes.
- 2 Auch die übrigen Baum- und Buschgruppen sowie die für die Hotelkultur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts charakteristischen Gartenanlagen sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.
- 3 Zur gestalterischen Beurteilung und Beratung von Bauvoranfragen und Baugesuchen im Sinne von Art. 8 Abs. 7 und 8 sind detaillierte Umgebungsgestaltungspläne einzureichen, in welchen u.a. auch die Gestaltung der Garten- und Dachflächen über dem Sockelgeschoss sowie die Hauszugänge und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen dargestellt sind.

Erschliessung und Parkierung

(vgl. Art. 49 ff. BauV; Abs. 3 und 4 entsprechen den Angaben des Oberingenieurkreises I)

Artikel 10

- 1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- 2 Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze, Garagen oder Car-Ports sowie der Einstellhalle in Baufeld 9 erfolgt ab der Schneckenbühlstrasse.
- 3 Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen in den Baufeldern 7 und 8 erfolgt ab der Staatsstrasse an zwei Stellen, (je eine für die Baufelder 2/3/4 und 6); deren Lage hat eine freie Sicht ab 2.50 m vom Fahr-
bahnrand auf eine Länge von mindestens 70.0 m (~~1.50 m vom Fahr-
bahnrand~~) ausserhalb der zu gewährleisten. **siehe Genehmigung
28. Sep. 2005**
- 4 Die Ein- und Ausfahrt im Baufeld 8 ist mit der Bushaltestelle Richtung Thun zu koordinieren.
- 5 Für die Ausführung der verkehrstechnischen Erschliessung gelten die Vorschriften, Auflagen und Bedingungen der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden.

Artikel 11

Lärmschutz

(entspricht Art. 35 Abs. 3 GBR)

- 1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 2 Entlang der Staatsstrasse sind entsprechend wirksame und gestalterisch vertretbare Lärmschutzmassnahmen zu Gunsten sowohl der Neubauten in den Baufeldern 2 bis 4 als auch der geschützten Gebäuden zu treffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den projektierten neuen Gebäuden eingehalten werden können.

Artikel 12

Energie

Die Energieversorgung ist aufgrund eines gemeinsam mit der Gemeinde erarbeiteten Konzeptes auszuführen

Artikel 13

Etappierung

Die Bauten in den Baufeldern 2 und 4 sowie 6 müssen je in einer Bauetappe bewilligt und ausgeführt werden.

Artikel 14

Vereinbarungen

(Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Grenzberichtigungen, Näherbaurechte, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.)

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Infrastrukturvertrag im Sinne von Art. 109 BauG abzuschliessen.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist – soweit notwendig – mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Artikel 15

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 28.10.2004 und 31.01.2005
Publikation im Amtsblatt	vom 16.02.2005
Publikation im Amtsanzeiger	vom 17.02.2005 und 24.02.2005
Öffentliche Auflage	vom 16.02.2005 bis 21.03.2005

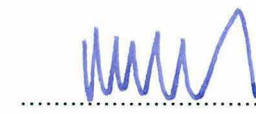
Einspracheverhandlungen	Keine
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 27.04.2005



Der Gemeindepräsident



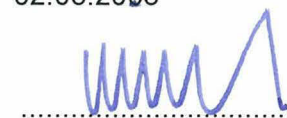
Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Oberhofen am Thunersee,

02.05.2005

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:**28. Sep. 2005**