

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "RICHTSTATT"

bestehend aus:
Ueberbauungsplan 1:500
Ueberbauungsvorschriften

Gemeinde Oberhofen
E 20. JUNI 1994

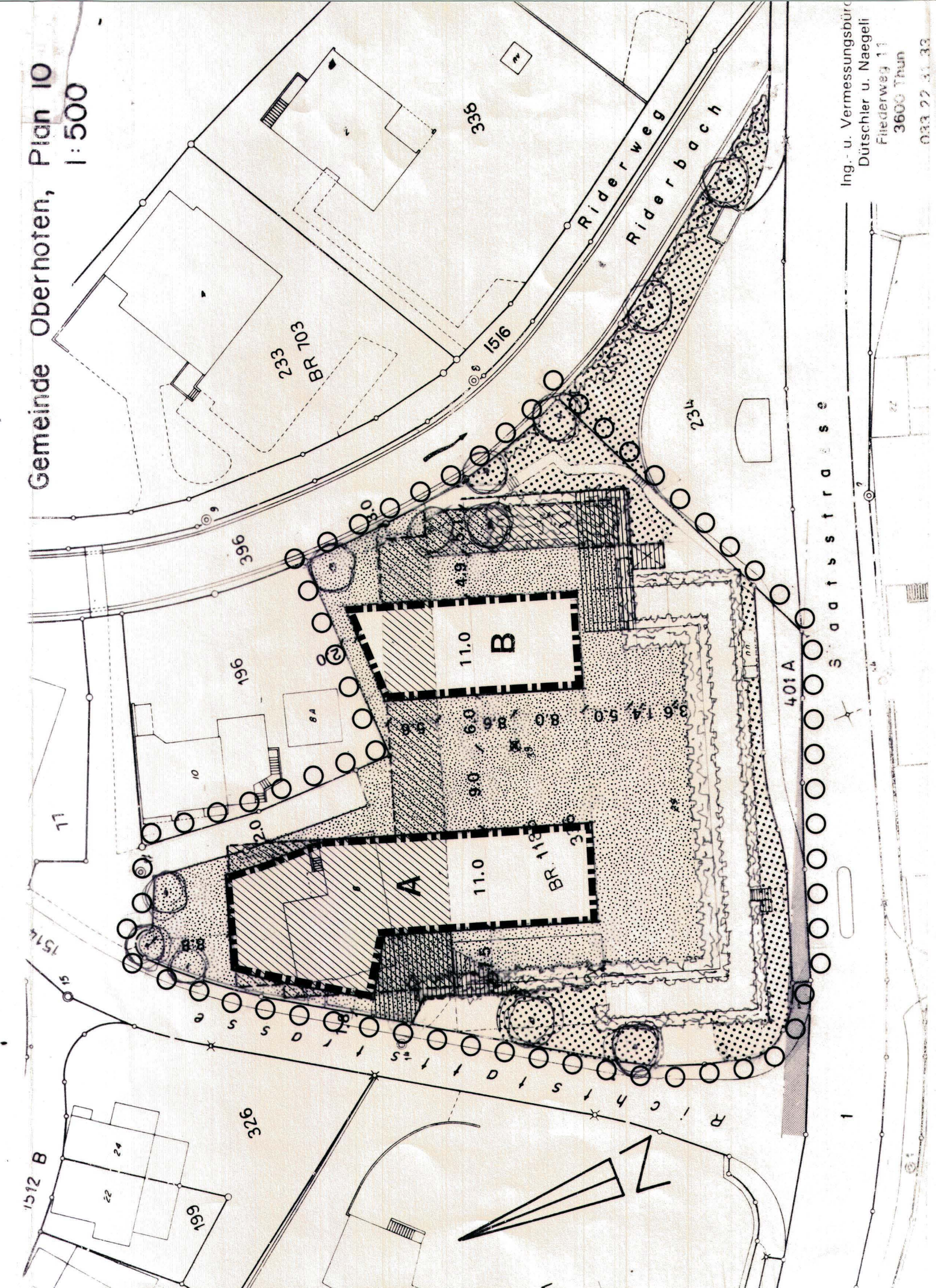
ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

LEGENDE:

- ○ ○ Wirkungsbereich
- ▬ Baufelder A und B
- ▨ Bereiche Terrassenerweiterung
- ▩ neuer Treppenbereich
- ▨ Bereiche neuer unterirdischer Bauteile
- ▨ öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Verkehrsraum
- ▨ Aufenthalts-, Grün- und Spielflächen
- ▨ Sichtfeldbereich
- ~ niedrige Bepflanzung
- Baumbepflanzung

Bern, Juni 1994

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern16



GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Vorprüfung
- Publikation im Amtsblatt
- Publikation im Amtsanzeiger
- öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung
- Rechtsverwahrungen
- Erledigte Einsprache
- Unerledigte Einsprachen

vom 6.5.1994
vom 2.7.1994
vom 30.6.1994
vom 4.7./2.8.1994
1
0
1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

12.10.1994

Namens des Gemeinderates:

Präsident Sekretär
[Signature] *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberhofen, den 18.10.1994

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

20. Feb. 1995

[Signature]

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "RICHTSTATT"

bestehend aus:

Ueberbauungsplan 1:500
Ueberbauungsvorschriften

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bern, Juni 94

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern16

Gemeinde Oberhofen

E 23. JUNI 1994

Art. 1 Wirkungsbereich

¹ Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "RICHTSTATT" umfasst das im Ueberbauungsplan mit einer Kreislinie umfasste Gebiet.

² Ausserhalb des Wirkungsbereichs ist die UeO wegleitend für die Bepflanzung des nordöstlichen Teils der Parzelle Nr. 234.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die vorliegende Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Oberhofen.

Art. 3 Inhalte des Ueberbauungsplanes

¹ Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessungen der Baufelder A und B
- b) Bereiche für Terrassenerweiterungen
- c) Bereich einer neuen Aussentreppe
- d) der öffentliche Verkehrsraum
- e) die ungefähre Lage öffentlicher Grünflächen
- f) Aufenthalts-, Grün- und Spielflächen der Wohnüberbauung
- g) Sichtfeldbereich

² Der Ueberbauungsplan ist wegleitend für:

- a) die Sichtschutz-/ Heckenbepflanzung
- b) die Bepflanzung mit neuen Hochstammbäumen.

Art. 4 Art der Nutzung

¹ Wohnnutzung:

Die Baufelder A und B sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² Uebrigere Nutzung (Untergeschosse Niveau Parkhausebenen 1 und 2):

- a) zu Gunsten der Wohnüberbauung:
 - Einstellhalle für Motorfahrzeuge
 - Schutzräume, Kellerräume, Wasch-/Tröckneräume, Bastelräume, Abstellräume, Energieräume, Treppenanlagen und dergleichen
 - Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauteile an best. Parkhaus (Vordächer zu oberer Parkhausterrasse, Aussentreppen und dergleichen)
- b) zu Gunsten der Öffentlichkeit:
 - Einstellhallenplätze für Motorfahrzeuge (Parkhauserweiterung, Einstellhallenplätze Realersatz WBGO)
 - Schutzräume für Kulturgüter
 - Treppenanlagen, Nebenräume und dergleichen.

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Ueber der Decke der bestehenden oberen Parkhausebene sind Bauten nur innerhalb den im Ueberbauungsplan festgelegten Baufeldern A und B gestattet. Die Baufeldbegrenzung darf lediglich durch offene Bauteile wie Balkone, Vordächer, Aussentreppen und dergleichen um höchstens 2.5 m überragt werden, wobei gegenüber Nachbargrundstücken ein Abstand von min. 0.5 m einzuhalten ist. Ausgenommen sind eingeschossige An- und Nebenbauten, deren Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

- ² Für Bauten in den Baufeldern A und B gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:
- a) Bruttogeschossfläche: es sind insgesamt min. 1'800 und max. 2'000 m² Wohnnutzung zugelassen.
 - b) Gebäudelänge: max. 24.0 m
 - c) Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes: min. 3.0 m
 - d) Gebäudehöhe, ab o.K. Terrain über dem oberen Parkhausgeschoss gemessen, im Baufeld A max. 6.5 m, im Baufeld B max. 6.0 m
 - e) Geschosszahl: es sind 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen
 - f) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Bauteile in den Baufeldern A und B sind in einer kubisch einfachen Form zu gestalten. Ihre Giebelseiten sollen optisch möglichst schmal, die Traufseiten als Leichtkonstruktion erscheinen. Besondere Sorgfalt ist der Eckausbildung zu widmen.
- ² Die oberirdischen Hauptbauten sind mit gleichgeneigten Satteldächern zu versehen, deren Dachneigung zwischen min. 25° und max. 30° liegt. Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass die architektonische Dominanz der Hauptdächer erhalten bleibt. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge betragen.
- ³ Für die Konstruktion der sichtbaren neuen Bauteile am bestehenden Parkhaus sind die Materialien sowie die architektonischen Gestaltungselemente des bestehenden Baus massgebend.
- ⁴ Zur Beurteilung des Bauprojektes ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 7 Aussenraumgestaltung

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens festlegt:
- a) die topographische Gestaltung des Terrains und die Lage und Bemessung von Stützmauern und Böschungen
 - b) die Gestaltung der Hauszugänge, der Aufenthalts- und Grünbereiche sowie die Bemessung und Ausstattung der Kinderspielplätze
 - c) die Lage und Gestaltung der Velounterstände, der Containerstandorte und einer Kompostieranlage
 - d) die Lage und Art der niederen Bepflanzung sowie der Hochstammbäume
 - e) die genaue Lage und Gestaltung der öffentlichen Fusswegverbindung Staatsstrasse - Brunnen/Richtstatt.
- ² Das Bachufer des Riderbachs ist im Sinne einer Baumhecke sorgfältig zu begrünen.
- ³ Das Terrain zwischen Parkhaus und Riderbach ist so anzuschütten, dass die Böschungskante ab o.K. Parkhaus möglichst weit nach Osten verschoben wird.
- ⁴ Entlang der Richtstattstrasse sind Hochstammbäume auf dem Parkhausdach untersagt. Die Fassade ist jedoch möglichst zu begrünen.
- ⁵ Eine Hofbepflanzung zwischen den Baufeldern A und B ist soweit erwünscht, als sie die Besonnung der Liegenschaft auf Parz. Nr. 196 nicht beeinträchtigt.
- ⁶ Die Brüstungen des Parkhauses sind mit einer naturnahen Heckenbepflanzung zu versehen.
- ⁷ Der im Ueberbauungsplan festgelegte Sichtfeldbereich ist ab 0.80 m über der Strassenfahrbahn stets freizuhalten.

Art. 8 Abstellplätze

- 1 Für die Wohnüberbauung sind mindestens 15 Einstellhallenplätze zu erstellen. Müssen aus verkehrstechnischen Gründen (Zufahrt/Durchfahrt) bestehende öffentliche Abstellplätze im Parkhaus aufgehoben werden, ist die WBGO zur Ersatzabgabe nach "Reglement über Abstellplätze für Motorfahrzeuge" vom 10.09.1990 verpflichtet.
- 2 Innerhalb des Wirkungsbereiches ist die Erstellung oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge untersagt.
- 3 Die erforderlichen Veloabstellplätze sind überdeckt, in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

Art. 9 Energie

- 1 Das Konzept der Energieversorgung ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten.
- 2 Für die Wohnüberbauung ist eine gemeinsame Heizzentrale mit dem Energieträger Gas vorzusehen. Bei der Verwendung erneuerbarer Energien kann für den Betrieb der Wärmeerzeuger elektrische Energie verwendet werden.
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kant. Energiegesetzgebung.

Art. 10 Infrastrukturvertrag

Vor der öffentlichen Auflage der Ueberbauungsordnung ist zwischen der Gemeinde und den Bauwilligen ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

Art. 11 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat Oberhofen in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung

vom 6.5.1994

Publikation im Amtsblatt

vom 2.7.1994

Publikation im Amtsanzeiger

vom 30.6.1994

öffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung

vom 4.7./2.8.1994

Rechtsverwahrungen

1

Erledigte Einsprache

0

Unerledigte Einsprachen

1

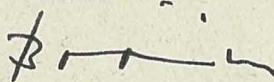
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

12.10.1994

Namens des Gemeinderates :

Präsident

Sekretär

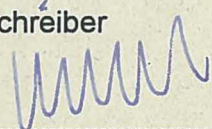




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

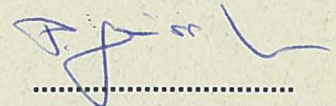
Oberhofen, den 18.10.1994

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

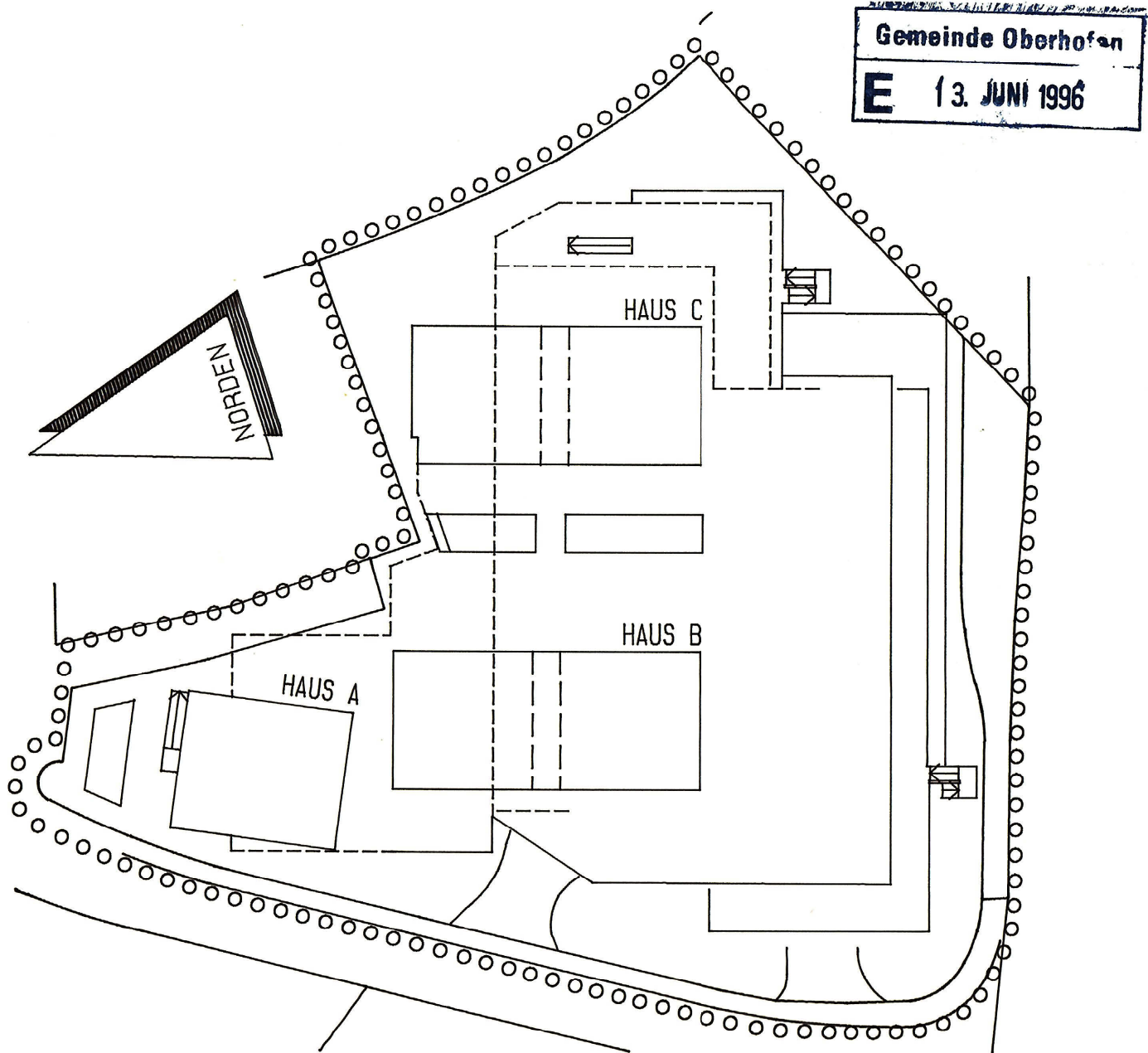
20. Feb. 1995



projektänderung überbauung richtstatt
wohnbaugenossenschaft **AGR oberhofen**

situation/Übersicht mst. 1:100

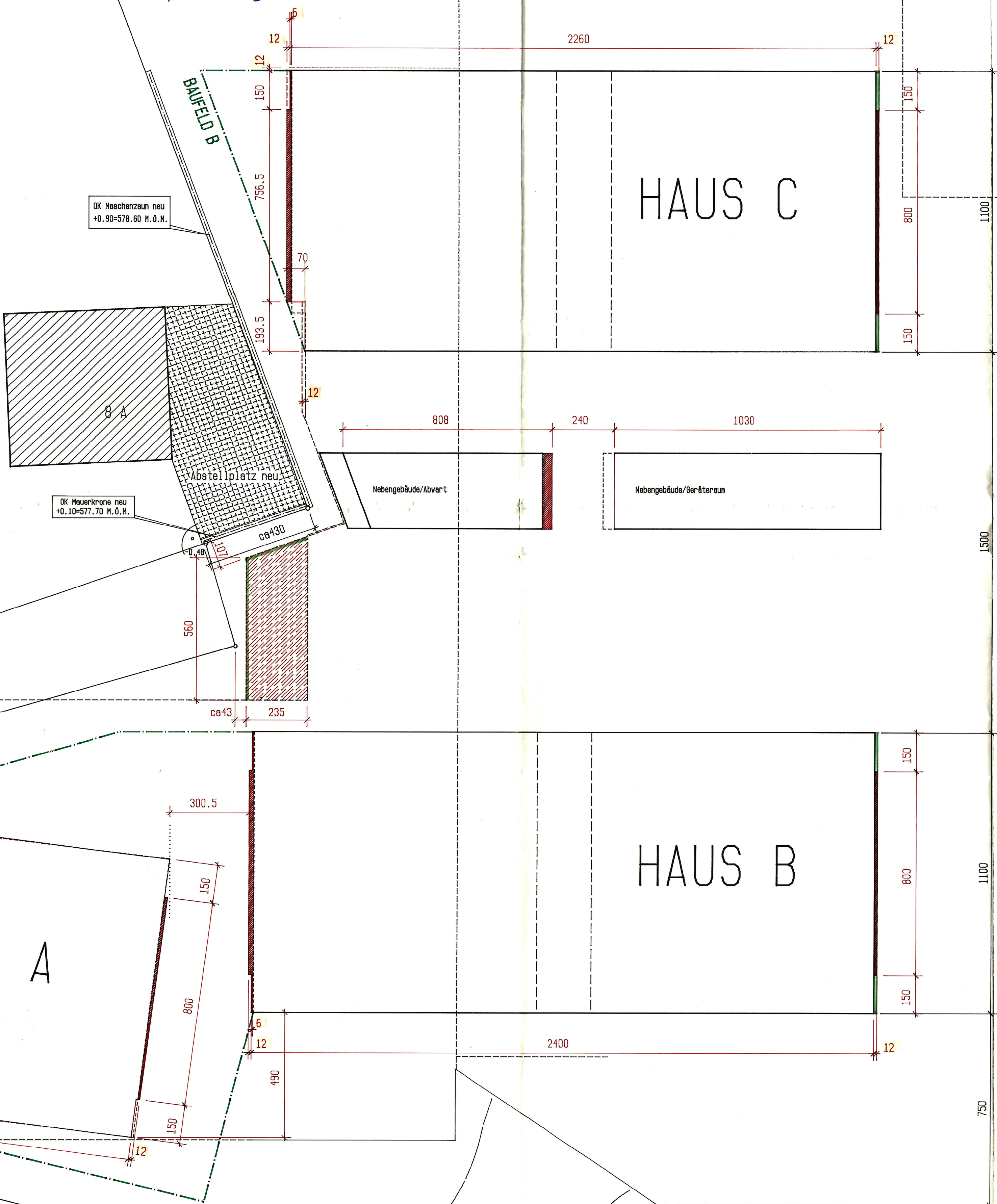
architektenteam wago oberhofen c/o märki architekten htl staatsstrasse 5 3653 oberhofen
tel 033 43 52 22 5. Juni 1996 mÄ



plan nr. 96-S-00-01 pl.gr. 78/56

architektenteam wago oberhofen u.colombi m.hendani w.hausenberger c.märki g.steiner

DIE BAUHERRSCHAFT : *[Signature]*
DER GRUNDEIGENTÜMER :
DER ARCHITEKT : **C. Märki**
DER GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 196 W. SANTSCHI : *[Signature]*



Abänderung der Ueberbauungsordnung
"Richtstatt" vom 12.10.1994/20.2.1995
in Anwendung von Art. 122 kant. BauV.

Die Abänderungen sind vom Gemeinderat
Oberhofen am Thunersee am 26.6.1996
genehmigt worden.

EINWOHNERGEMEINDERAT OBERHOFFEN
Präsident Sekretär

[Signature]
Chr. Brönnimann

[Signature]
W. Bürki

Genehmigung durch das AGR am

27. Aug. 1996