

Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Oberhofen
Überbauungsordnung «Richtstattstrasse»

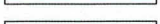
Überbauungsplan



0 5 10 15 20 25 m

Massstab: 1:500 / Datum: 30. März 2011

Aufträge: CAD / 368 / Pla_368_UeO_Richtstattstr_300311 / A3 / lo / mw / jo / ro

-  Wirkungsbereich
-  Baufelder 1 bis 4 für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau
-  Baufeld 5 für einen zweigeschossigen Verbindungsbau ohne Dachausbau
-  Baufeld 6 für Sockel- und Untergeschosse
-  Baufeldgrenzen mit Anbaupflicht
-  Bereich für öffentliche Aufenthaltsflächen
-  Bereich für private Erschliessungsflächen
-  Bereich für Zu- und Wegfahrten
-  Objektschutz mit Belagswulst oder Gefälle
-  Bereich für private Grünflächen
-  Schützenswerter Hochstammbaum

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung	vom 09. Dezember 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom 03. Februar 2011 und 10. Februar 2011
Publikation im Amtsblatt	vom 02. Februar 2011
Öffentliche Auflage	vom 04. Februar 2011 bis 07. März 2011
Einspracheverhandlung	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrung	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. März 2011

Die Gemeindepräsidentin



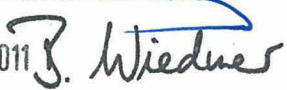
Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Die Gemeindeschreiberin



Oberhofen am Thunersee, den

5. JULI 2011 

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am





Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Oberhofen
Überbauungsordnung «Richtstattstrasse»

Überbauungsvorschriften

30. März 2011

Aufträge / 368 / 09 / Ber_Vorschriften_300311.doc / 13.4.11 / Lo / Di

Planungszweck

Artikel 1

Die Überbauungsordnung Richtstattstrasse bezweckt die Erstellung von Neubauten – u.a. für den Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Oberhofen – auf der Parzelle 341 unter besonderer Berücksichtigung der Dorfeingangssituation und der Strassenräume Staatsstrasse/Richtstattstrasse.

Wirkungsbereich

Artikel 2

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

Stellung zur Grundordnung

Artikel 3

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (GBR/BR) der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Inhalt des Überbauungsplans

Artikel 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich dargestellt:

- a Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 4 für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau
- b Lage und Abmessungen des Baufelds 5 für einen zweigeschossigen Verbindungsbau ohne Dachausbau
- c Lage und Abmessungen des Baufelds 6 für Sockelgeschosse und Einstellhalle
- d Baufeldgrenzen mit Anbaupflicht
- e Bereich für öffentliche Aufenthaltsflächen

- f Bereich für private Erschliessungsflächen
- g Bereich für Zu- und Wegfahrten
- h Objektschutz mit Belagswulst
- i Bereich für private Grünflächen
- k Schützenswerter Hochstammbaum

Art der Nutzung**Artikel 5**

- 1 Die Art der Nutzung ist Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Gastgewerbenutzung im Sinne der Kernzone (gem. Art. 33 GBR '90).
- 2 Die Sockelgeschosse der Baufelder 1 und 2 sind gewerblich zu nutzen (gem. Art. 48 Abs. 4 Lit. e GBR).

Mass der Nutzung**Artikel 6**

- 1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche BGF ergibt sich aus den festgelegten Baufeldern und Geschossezahlen
- 2 In den Baufeldern 1 bis 4 sind zweigeschossige Bauten mit Dachausbau zulässig.
- 3 Im Baufeld 5 ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau ohne Dachausbau zulässig.

Gebäude- und Firsthöhen**Artikel 7**

- 1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt:
 - a in den Baufeldern 1 bis 5 (ohne Sockelgeschosse): 7.0 m
 - b im Baufeld 6 (für Sockelgeschosse) 574.0 m ü. M.
- 2 Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus einer maximalen Dachneigung von 30°.

Baufelder**Artikel 8**

- 1 Innerhalb der Baufelder darf bis an die Baufeldgrenze gebaut werden.
- 2 Entlang der Baufeldgrenzen mit Anbaupflicht muss bis an diese gebaut werden.

- 3 Vorgehren für Sonnen- oder Lärmschutz sowie Vordächer dürfen um das technisch bedingte Minimum, bzw. maximal 1.50 m über die Bau-
feldgrenze hinausragen.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile (wie Veranden, Balkone o.ä.) dürfen um maximal 2.0 m, auf einer maximalen Breite von je 4.0 m und zusammen-
gerechnet auf max. 40 % der jeweiligen Fassadenlänge über die Bau-
feldgrenze hinausragen.

Baugestaltung allgemein

Artikel 9

- 1 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforder-
ungen gestellt.
- 2 Die Gestaltungsgrundsätze der ZPP C «Richtstatt» bzw. des Kernperi-
meters (gem. Art. 37 und 48 GBR '90) sind zu beachten und zeitgemäss
zu interpretieren.
- 3 Die Neubauten sollen als Ensemble eine bauliche Einheit bilden und zu-
sammen mit einem allfälligen Altbau im Baufeld 3 und mit ihrer Umge-
bung (Dorfkern, Schlosspark und Wichterheergut) eine gute Gesamtwir-
kung erzielen.
- 4 Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung
und Beratung der kantonalen Denkmalpflege und/oder unabhängigen, in
Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, welche von der Baube-
willigungsbehörde bestimmt werden vorzulegen.
5. Die Vorprojektstudie ZPP C Parzelle 341 vom November 2008 dient der
Visualisierung der Ziele und Absichten des Gemeindeverbands Regio-
naler Sozialdienst Oberhofen sowie der Erläuterung der vorliegenden
Überbauungsvorschriften.

Dachgestaltung

Artikel 10

- 1 Neubauten in den Baufeldern 1 bis 4 sind mit gleich geneigten Sattel-
dächern mit einer Dachneigung von 30° zu decken.
- 2 Der Verbindungsbau im Baufeld 5 ist flach zu decken.

Aussenraumgestaltung**Artikel 11**

- 1 Der Bereich für öffentliche Aufenthaltsflächen entlang der Staatsstrasse ist als publikumsattraktive Ausweitung der Trottoirfläche zu gestalten.
- 2 Für die privaten Erschliessungs- und Grünflächen ist ein Aussenraumgestaltungsplan (oder Erdgeschossplan) einzureichen, welcher die wesentlichen Gestaltungselemente wie Begrünung und Bepflanzung, die Terraingestaltung, Rampen und Abstellflächen für Fahrzeuge, Containerstandort und Hauszugänge darstellt.
- 3 Eine Fällung des schützenswerten Hochstammbaums kann nur bewilligt werden, wenn er für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellt; in diesem Falle oder im Falle eines natürlichen Abgangs ist er an derselben Stelle durch eine gleichwertige standortheimische Art zu ersetzen.

Erschliessung und Parkierung**Artikel 12**

- 1 Die Erschliessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Staatsstrasse.
- 2 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die kantonalen Vorschriften; dabei sind die hohe öffentliche Verkehrsgüte (für Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen: minimaler Wert innerhalb der Bandbreite) und die Bedürfnisse z.B. der regional tätigen Spitex-Dienste (maximaler Wert) angemessen zu berücksichtigen.

Lärmschutz**Artikel 13**

- 1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den projektierten neuen Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 eingehalten werden können.

Naturgefahren**Artikel 14**

- 1 Als Objektschutz gegen Überflutung ist im Bereich der Zu- und Wegfahrt entlang der Richtstattstrasse eine Belagswulst von 0.3 m über Niveau Strassenmitte anzubringen.
- 2 Die Eingänge in das Sockelgeschoss des Baufelds 2 auf Seite Richtstattstrasse sind mittels wasserdichter Türen zu sichern, welche aussen angeschlagen sind und im Normalfall geschlossen bleiben.

Energie**Artikel 15**

- 1 Altbau und Neubauten sind an das Gasnetz anzuschliessen.
- 2 Die Anschlusspflicht entfällt, sofern
 - a mindestens 75 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt wird,
 - b die Neubauten mindestens den MINERGIE-Standard aufweisen.

Etappierung**Artikel 16**

- 1 Die Etappierung ist frei.
- 2 Für jede Etappe ist nachzuweisen, dass der Endausbau jederzeit und ungeschmälert realisierbar bleibt.

Vereinbarungen**Artikel 17**

- 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.

Inkrafttreten**Artikel 18**

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung vom 09. Dezember 2010

Publikation im Amtsanzeiger vom 03. Februar 2011
und 20. Februar 2011

Publikation im Amtsblatt vom 02. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 04. Februar 2011
bis 07. März 2011

Einspracheverhandlung keine

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. März 2011

Die Gemeindepräsidentin



Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Oberhofen, den

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am

5. JULI 2011



Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Änderung Überbauungsordnung «Richtstattstrasse»

GENEHMIGUNG

Änderung Überbauungsplan



0 2 5 10 20 m

Massstab: 1:500 / Datum: 15. Dezember 2021

825 / 09 / 825_Pla_211215_Aend UeOPlan.vwx / A3 / 01.04.22 / ro



Wirkungsbereich der Änderung



Baufeld 7 für Sockel- und Untergeschosse

Hinweise



Wirkungsbereich



Baufelder 1 bis 4 für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau



Baufeld 5 für einen zweigeschossigen Verbindungsbau ohne Dachausbau



Baufeld 6 für Sockel- und Untergeschosse



Baufeldgrenzen mit Anbaupflicht



Bereich für öffentliche Aufenthaltsflächen



Bereich für private Erschliessungsflächen



Bereich für Zu- und Wegfahrten



Objektschutz mit Belagswulst oder Gefälle



Bereich für private Grünflächen



Schützenswerter Hochstammbaum

Genehmigungsvermerke

(geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 26. August 2021
und 2. September 2021

Öffentliche Auflage vom 26. August 2021
bis 26. September 2021

Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwarungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2021

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 27. Januar 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Philippe Tobler

Saskia Niggli

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Oberhofen, 07.04.2022

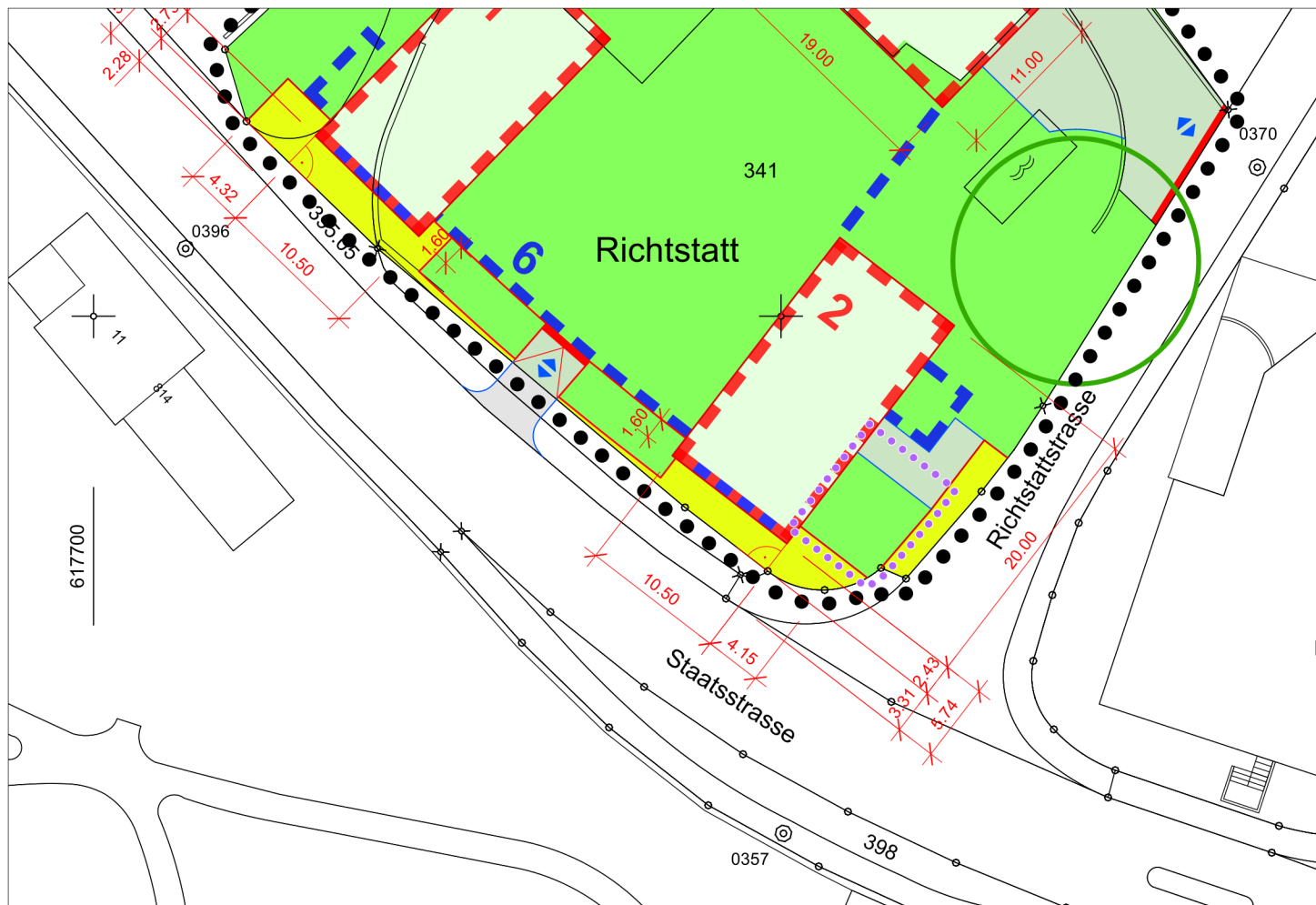
Die Gemeindeschreiberin

Saskia Niggli

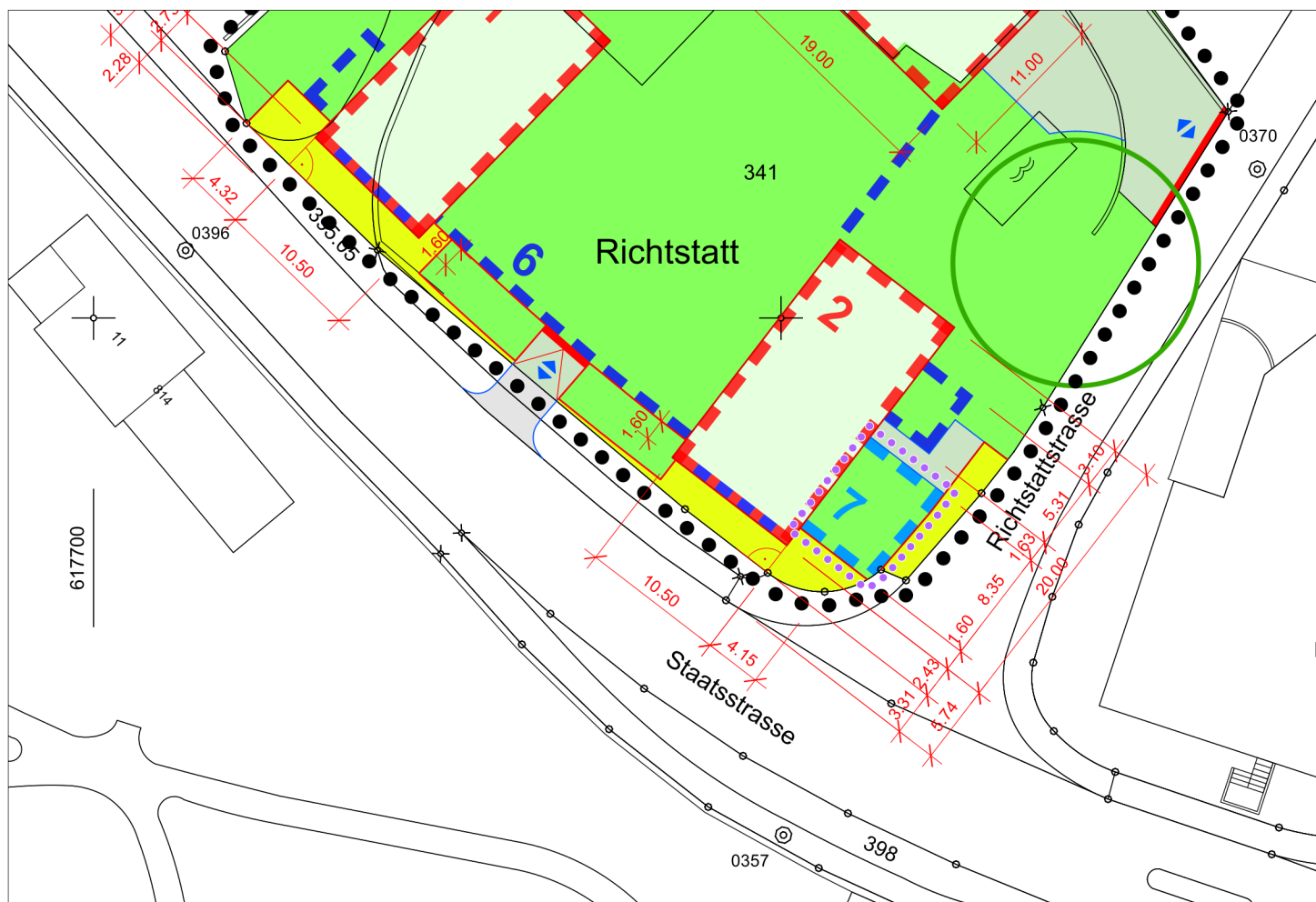
Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 13. Juli 2022

[Signature]



alter Zustand



neuer Zustand



Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee
Änderung Überbauungsordnung «Richtstattstrasse»

Änderung Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

15. Dezember 2021

Aufträge / 825 / 09 / 825_Ber_211215_Erlaeuterungen.docx / 01.04.2022 / ro

Die Änderungen gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften vom 30. März 2011 (Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. Juli 2011) sind **rot (neu/gestrichen)** dargestellt.

Inhalt des Überbauungsplans

Artikel 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich dargestellt:

- a Lage und Abmessungen der Baufelder 1 bis 4 für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau
- b Lage und Abmessungen des Baufelds 5 für einen zweigeschossigen Verbindungsbau ohne Dachausbau
- c Lage und Abmessungen **des Baufelds 6 der Baufelder 6 und 7** für Sockelgeschosse und Einstellhalle
- d Baufeldgrenzen mit Anbaupflicht
- e Bereich für öffentliche Aufenthaltsflächen
- f Bereich für private Erschliessungsflächen
- g Bereich für Zu- und Wegfahrten
- h Objektschutz mit Belagswulst
- i Bereich für private Grünflächen
- k Schützenswerter Hochstammbaum

Gebäude- und Firsthöhen

Artikel 7

- 1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt:
 - a in den Baufeldern 1 bis 5 (ohne Sockelgeschosse): 7.0 m
 - b im Baufeld 6 (für Sockelgeschosse) 574.0 m ü. M.
 - c im Baufeld 7 (für Sockelgeschosse) 574.8 m ü. M.**
- 2 Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus einer maximalen Dachneigung von 30°.

Genehmigungsvermerke

(geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 26. August 2021 und 2. September 2021
Öffentliche Auflage	vom 26. August 2021 bis 26. September 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

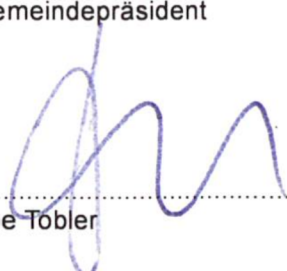
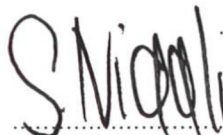
Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2021

Bekanntmachung nach
Art. 122 Abs. 8 BauV am 27. Januar 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

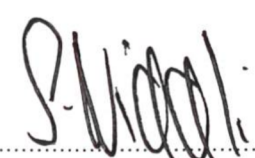
Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin


Philippe Tobler
Saskia NiggliDie Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Oberhofen, 07.04.2022

Die Gemeindeschreiberin


Saskia NiggliGenehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 13. Juli 2022

