

UEBERBAUUNGSORDNUNG

MIT ÄNDERUNG ZONENPLAN+ UFRSCHUTZPLAN „SCHWIERIG“

HERZOGENACKER

GUNTEN

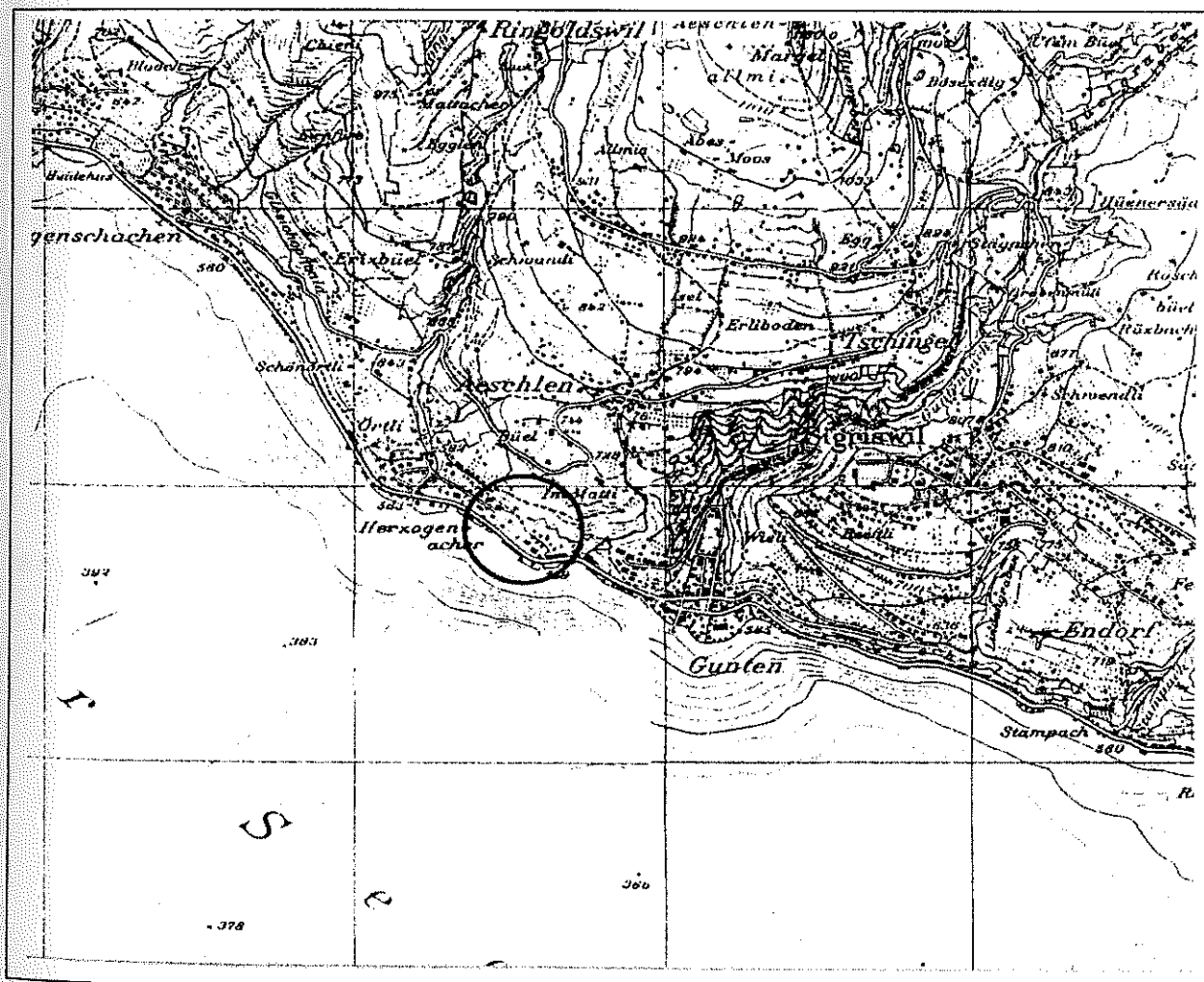
UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

31. Juli 2003

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Gestaltungsrichtplan
- Erläuterungsbericht
- Modell 1:500

(behördenverbindlich)



Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung, Rangfolge

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Sigriswil samt Uferschutzplänen.

Art. 3 Ziel, Zweck und Nutzung

- 1 Die Ueberbauungsordnung bezweckt eine Wohnüberbauung, die der gegebenen Situation angemessen ist und die sich in ihren Landschaftsraum gut einordnet.
- 2 Die angestrebte Art der Ueberbauung ist in der Gestaltungsrichtplan dargestellt. Sie macht den Inhalt und den Planungszweck der Ueberbauungsordnung sichtbar und hat für die Ueberbauung hinweisenden Charakter.
- 3 Die Ueberbauung ist der Wohnnutzung vorbehalten.

Art. 4 Inhalte des Ueberbauungsplans

- 1 Im Ueberbauungsplan werden **verbindlich** geregelt:
 - a) Lage und Abmessungen der oberirdischen Baufelder mit den maximal zulässigen Bauhöhen (Firstkoten - Messweise gem. GBR -, Dachrandkoten)
 - b) Firstrichtungen für Bauten mit Satteldach
 - c) approximative Lage der Zufahrten zu den Parkieranlagen
 - d) Lage und Abgrenzungen der Uferschutzzone A innerhalb des Perimeters
 - e) Öffentlicher Fussweg auf Prz. 2145
- 2 Im Ueberbauungsplan werden die **Prinzipien** geregelt:
 - a) der Fahrbereiche
 - b) der Umgebungsgestaltung, insb. der Disposition der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche
 - c) der Parkieranlagen
 - d) öffentlicher Fussweg auf Prz. 2088

Art. 5 Architektonische Gestaltung allgemein

- 1 Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als differenzierte bauliche Einheit so zu gestalten, dass gemeinsam mit dem angrenzenden Gebiet eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig durchzugestalten und aufeinander abzustimmen.
- 2 Die Grundrisse und die Aussenbereiche sind so zu gestalten, dass individuelle Wohneinheiten mit hohem Wohnwert entstehen und die bestehende Parklandschaft im unteren Bereich des Areals erhalten bleibt.
- 3 Vor Baubeginn der einzelnen Etappen ist der Baubewilligungsbehörde ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

- 4 Wegweisend für die architektonische Gestaltung der Bauten ist der Gestaltungsrichtplan mit genereller Ansicht und generellem Schnitt. Die Neubauten haben sich an die Bautypologie der bestehenden Gebäude Nr. 60 und 61 zu orientieren. Von "Chaletbauten" ist bewusst abzusehen.
- 5 Die Zwischenbauten in der oberen Gebäudereihe sind klar als solche auszubilden: Das Erscheinungsbild einer durchgehenden Front ist jedenfalls zu vermeiden. Die Ueberdachung der Zwischenbauten (D 583.10) ist in Leichtbauweise (Holz, Stahl, o.ä.) auszuführen und muss klar von der Südfassade der Zwischenbauten zurückgesetzt sein und muss deutlich tiefer liegen als die Traufen der angrenzenden Hauptdächer.
- 6 Die Gestaltungsvorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde (insbesondere Art. 27, Art. 28.4, Art. 30.3, Art. 30.4 GBR) finden keine Anwendung.

Art. 6 Dachgestaltung

- 1 Die zulässigen Dachformen sind im Ueberbauungsplan festgelegt.
- 2 Bauten mit Satteldächern müssen eine Dachneigung zwischen 20° und 35° aufweisen.
- 3 Die Dachgestaltungsvorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde finden keine Anwendung.

Art. 7 Bestehende Bausubstanz

Das bestehende Gebäude Nr. 61 ist ein Schutzobjekt Kat. K. Es darf im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen erneuert und umgebaut werden.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Für den parkähnlichen Bereich des unteren Teils von Prz. 2088 gelten die Bestimmungen der Uferschutzzone A der Uferschutzplanung: Die Uferschutzzone A umfasst parkähnliche Bereiche, die in ihrem Bestand erhalten oder zweckentsprechend gestaltet werden sollen. Die Baumbestände sind zu erhalten. Sie können ersetzt oder neu angepflanzt werden, wenn sie durch Krankheit oder Alter ihren Wert verlieren.
- 2 Im Rahmen der Baurealisierung sind innerhalb der Überbauung drei neue Hochstammbäume (vorzugsweise Kirschbäume) zu setzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 3 Der sorgfältigen, einer attraktiven Wohnüberbauung angemessenen Umgebungsgestaltung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Die kollektiven Bereiche und Anlagen sind entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren. Die öffentliche Fussgänger Verbindung auf Prz. 2088 ist vor Bezug der ersten neuen Wohneinheit fertigzustellen.

- 5 Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist die Rollstuhlgängigkeit der Umgebung und der Zugänge zu den unteren Bauten nicht zwingend vorgeschrieben (Abweichung von Art. 22 ff BauG, Art 85 BauV).
- 6 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem insbesondere hervorgehen:
 - Lage, Gestaltung, Materialwahl und Kotierung der Fussgängerbereiche (Plätze, Wege etc.)
 - Terraingestaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche
 - Gartenmauern, Einfriedungen, Hecken (Höhe, Materialien etc.)
 - Hauptbepflanzung
- 7 Die bestehende Hecke entlang der nordwestlichen Marche darf eliminiert werden. Vorbehalten bleibt die entsprechende Zustimmung des Regierungsstatthalters. Die Ersatzpflanzung hat auf Prz. 5011 zu erfolgen.

Art. 9 Parkierung

- 1 Für Personenwagen sind in den im Ueberbauungsplan dargestellten Bereichen die gemäss Art. 49ff BauV erforderlichen/zulässigen Abstellplätze zu realisieren.
- 2 Für Zweiräder dürfen auch ausserhalb der Baufelder an geeigneter Stelle Unterstände realisiert werden.

Art. 10 Baupolizeiliche Bestimmungen

- 1 Die baupolizeilichen Masse der Grundordnung und der Uferschutzplanung finden keine Anwendung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betr. Erstwohnungsanteil (Art.32 und 40 GBR), die anzuwenden sind, wobei für den gesamten Perimeter ein Erstwohnungsanteil von 60% gilt (Art 6 UeV Uferschutzplanung findet keine Anwendung).
- 2 Das Mass der Nutzung und der Gebäudeabmessungen ist unter Einhaltung der Baubereichsabgrenzungen und Kotierungen im Ueberbauungsplan frei. Eine Geschosszahl ist nicht festgelegt.
- 3 Stellung, maximale Länge und Breite der Baukörper werden durch Baubereiche definiert. Geringere Abmessungen sind möglich, solange der im Gestaltungsrichtplan dargestellte Planungszweck nicht verletzt wird (vgl. Art. 3, Abs. 2).
- 4 Gliederungen zwischen den Baubereichen für Bauten mit Satteldach und jenen für Bauten mit Flachdach (obere Bauzeile) sind jedoch in jedem Fall zu berücksichtigen.

Art. 11 Baubereiche

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf, aber muss nicht, bis an deren Begrenzung gebaut werden.
- 2 Ueber die Begrenzung der Baubereiche hinausragen dürfen:
 - Vordächer bis 1.40 m
 - Balkone bis max. 2.00 m

- 3 Ausserhalb der Baubereiche dürfen die gemäss kantonalen Vorschriften bewilligungsfreien Bauten und Anlagen realisiert werden. Vorbehalten bleiben:
- privatrechtliche Gegebenheiten respektive Vereinbarungen
 - Strassenabstandsvorschriften bezüglich Abständen zu den öffentlichen Strassen

Art. 12 Lärmschutz

Das ganze Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II, aufgestuft III im untern Teil (Art. 43 LSV) zugeordnet.

Art. 13 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung inkraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

Spiez, 31. Juli 2003 AM
9202/BERICHTE/HGUEBV.08.07.03

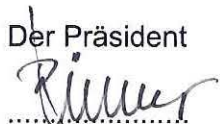
Verfasser:
HMS Hofer Meyer Sennhauser
Architekten und Planer AG
3700 Spiez

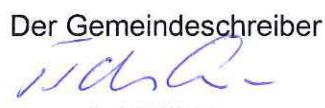
Grundeigentümer:
Erbengemeinschaft Nyffeler
v.d. Herrn Fürsprecher Dr. B. Rosat
3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	Dez. 1996 / Febr. 1998
1. Vorprüfung vom	28. November 2000
2. Vorprüfung vom	10. März 2003
Publikation im Amtsblatt vom	21. Januar 2004 und 28. Januar 2004
Publikation im Amtsanzeiger vom	15. Januar 2004 und 22. Januar 2004
Oeffentliche Auflage vom 15. Januar 2004 bis	16. Februar 2004
Einspracheverhandlungen im	Mai 2004
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	8
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	19. Juli 2004.
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	13. September 2004



Der Präsident


Der Gemeindeschreiber


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Sigriswil, den **28. Dez. 2004**

Der Gemeindeschreiber


Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **01. März 2005**



UEBERBAUUNGSORDNUNG
MIT ÄNDERUNG ZONENPLAN + Uferschutzplan "SCHWIERIG"

HERZOGENACKER GUNTEN

UEBERBAUUNGSPLAN
MST 1:500

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Gestaltungsrichtplan
- Erläuterungsbericht
- Modell 1:500

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
1. Vorprüfung vom
2. Vorprüfung vom
Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im Amtsanzeiger vom
Öffentliche Auflage vom 15. Januar 2004 bis
Einspracheverhandlungen im
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwarungen
Beschlissen durch den Gemeinderat am
Beschlissen durch die Gemeindeversammlung am

Der Präsident
[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Sigriswil, den 28. Dez. 2004

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

01. März 2005

Verfasser:
HMS Hofer Meyer Sennhauser
Architekten und Planer AG
3700 Spiez

Grundeigentümer:
Erbengemeinschaft Nyffeler
v.d. Herr Fürsprecher Dr. B. Rosat
3005 Bern

31. Juli 2003

(behördenverbindlich)

Dez. 1996, Febr. 1998
28. November 2000
10. März 2003
21. Januar 2004 + 28. Januar 2004
15. Januar 2004 + 22. Januar 2004
16. Februar 2004
Mai 2004
1
8
-
19. Juli 2004
13. September 2004
Der Gemeindeglied
[Signature]

Der Gemeindeglied
[Signature]

Legende

● ● ● ● ●
Wirkungsbereich
Höhenfixpunkt m ü M

Bauten
Schutzobjekt bestehend
Baubereiche f. Bauten mit Satteldach
Baubereich für Loggien
Baubereiche f. flachgedeckte Bauten
Firststrichung / approx. Lage First
maximal zulässige Firstkote m ü M
maximal zulässige Kote Dachrand m ü M
approximative Kote begehbare Terrasse
maximal zulässige Firsthöhe

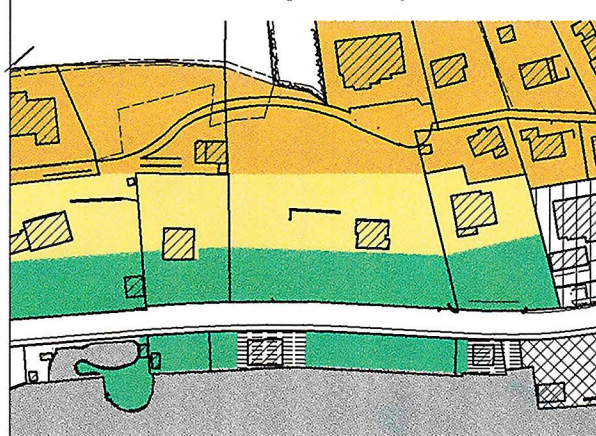
Erschliessung

Fahrbereiche
Zufahrt für Parkierungsanlage
Parkierungsanlage
Zufahrt für Parkplätze
Fussweg neu

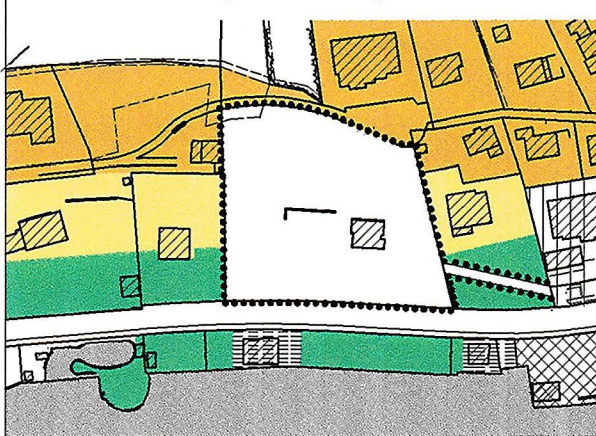
Umgebung
privater Gartenbereich
privater Gartenbereich Uferschutzzone A
approx. Koten Umgebung

Möglicher Bereich Kinderspielplatz

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Wohnzone W2
Wohnzone W SFG
Uferschutzzone A
Ueberbauungsordnung Herzogenacker
Erhaltungszone A
Erhaltungszone B
Freifläche SFG
Best. Gebäude

