

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Sigriswil

**Überbauungsordnung «Eden» mit Änderung des Uferschutzplans
(Abschnitt 3R 21/22 "Delta Gunten / Oertli du Lac")**

Überbauungsplan 1:500

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

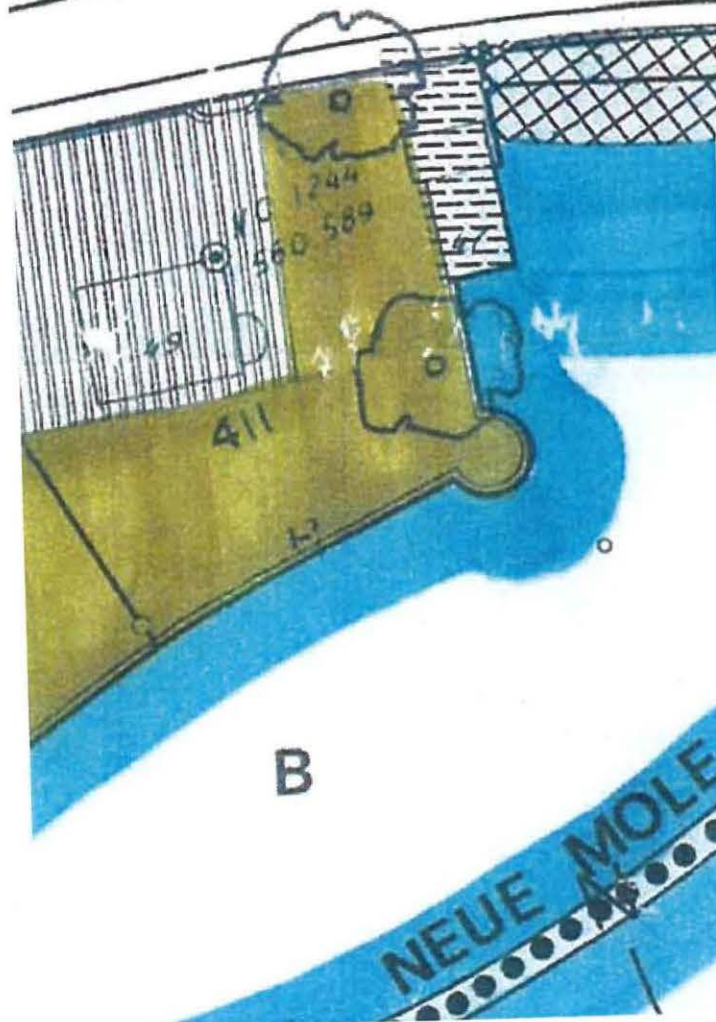
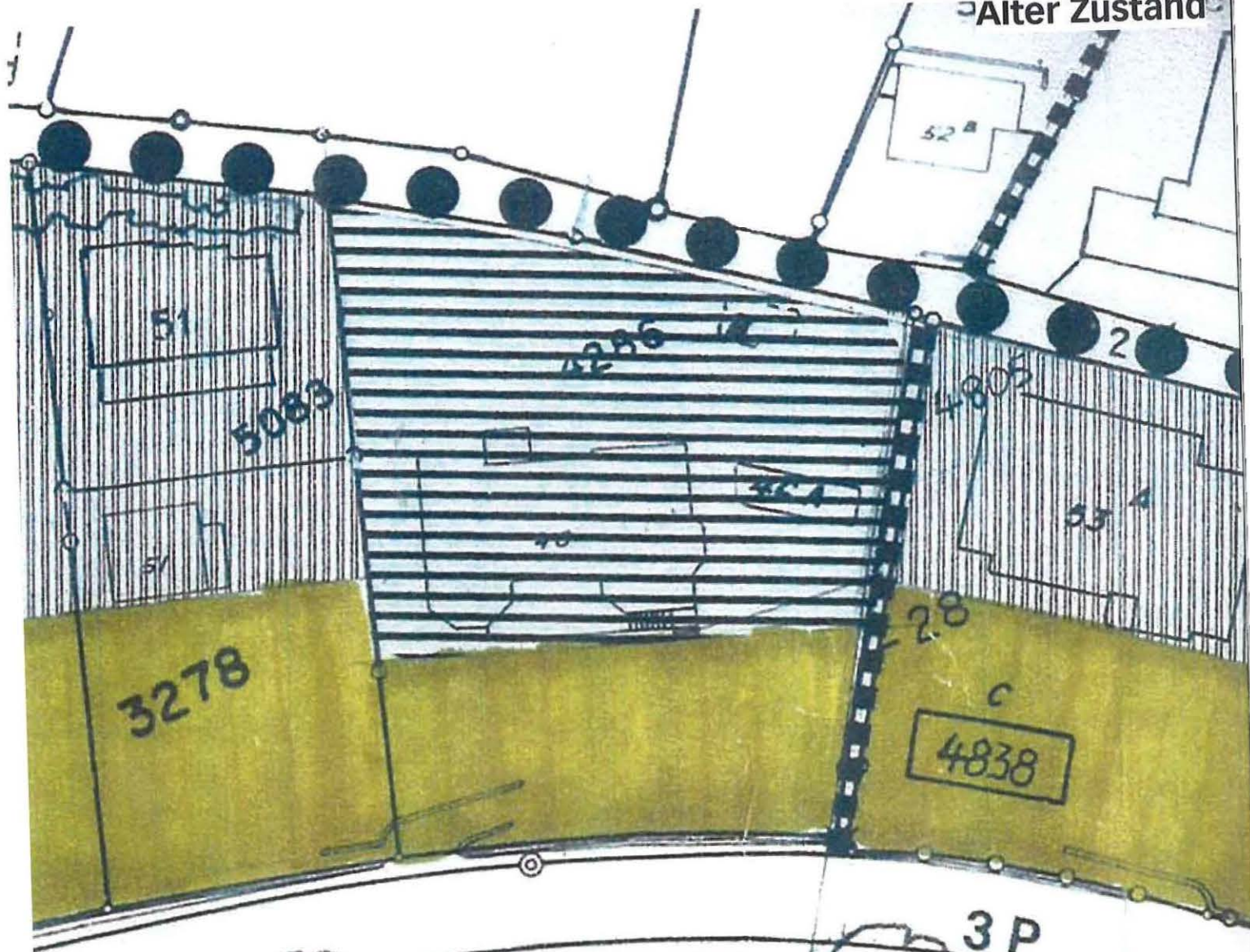
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2005

daten aktuell/eggen/daten cad/ueo eden/tp/060118.mcd

Alter Zustand



Legende

UEBERBAUTE GEBIETE MIT BAUBESCHRÄNKUNG

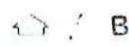
-  Erhaltungszone A
-  Erhaltungszone B
-  Hotelzone W2 **siehe Genehmigung**

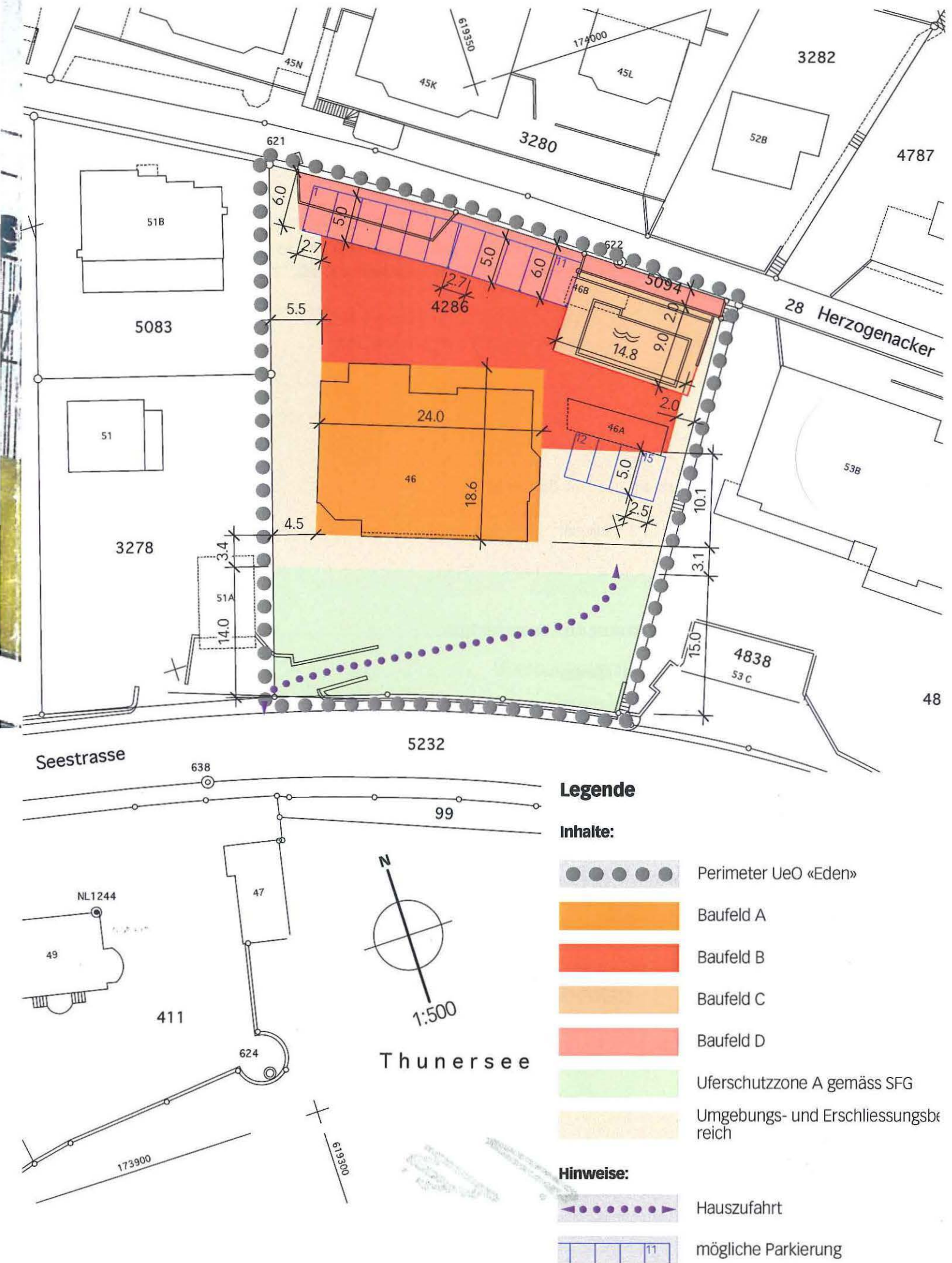
20. FEB. 2006

SCHUTZZONEN UND FLÄCHEN NACH SFG

-  Uferschutzzone A

SCHUTZ, GESTALTUNG, ERSCHLIESSUNG

-  erhaltenswerte Bäume / freizuhaltender Durchblick
-  Uferweg bestehend / zu verbessern oder neu anzulegen
-  Steg, Brücke
-  B Seezugang / Bootsanlegeplatz
-  7 P Anzahl öffentliche Parkplätze
-  Pilgerweg und Zugänge als erg. Uferweg



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. November bis 22. Dezember 2004

Vorprüfung vom 21. März 2005 / 12. Juli 2005

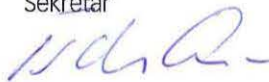
Publikation im Amtsanzeiger vom	11. August 2005 und 18. August 2005
Publikation im Amtsblatt vom	24. August 2005
Öffentliche Auflage vom	11. August 2005 bis 12. September 2005
Einspracheverhandlungen vom	11. Oktober 2005 und 19. Oktober 2005
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2005

Präsident



Sekretär

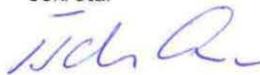


Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2005

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sigriswil,

27. Jan. 2006

Gemeindeschreiber



**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

20. FEB. 2006

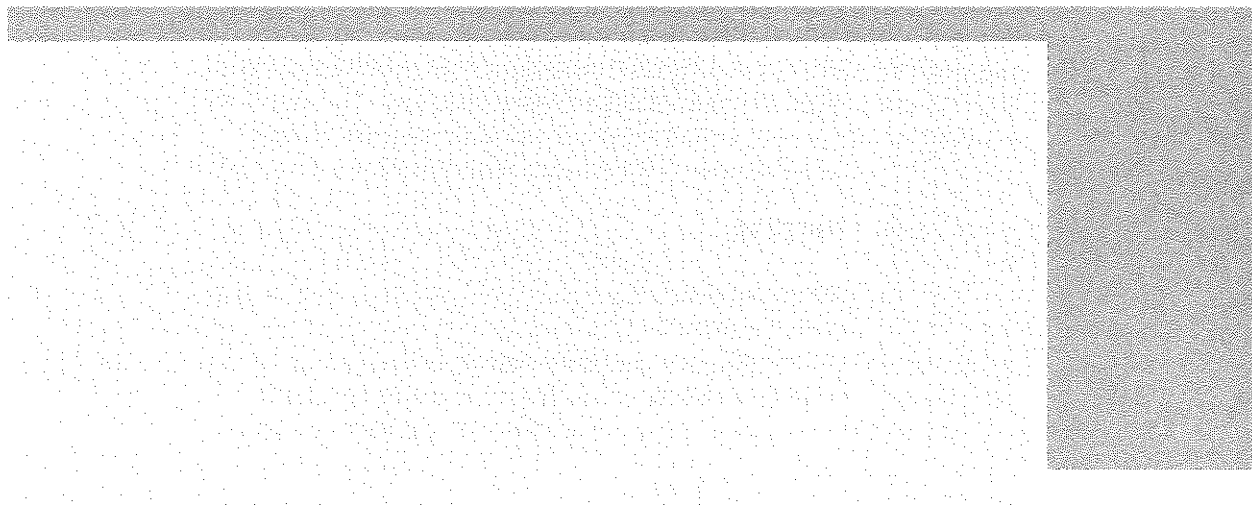
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Sigriswil

Überbauungsordnung «Eden» mit Änderung des Uferschutzplans (Abschnitt 3R 21/22 "Delta Gunten / Oertli du Lac")



Überbauungsvorschriften

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Dezember 2005

eggen/uev/UeV-060118.doc

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	3
1. Planungszweck	
2. Wirkungsbereich	
3. Stellung zu Uferschutzplanung und Grundordnung	
4. Inhalt des Überbauungsplans	
II. Nutzung	4
5. Art der Nutzung	
6. Baufelder A bis D	
7. Umgebungs- und Erschliessungsbereich	
8. Mass der Nutzung	
III. Weitere Bestimmungen	5
9. Zufahrt	
10. Ver- und Entsorgung	
11. Gestaltung	
12. Inkrafttreten	
Genehmigungsvermerke	7

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Eden» mit Änderung des Uferschutzplanes Abschnitt «3R 21/22 "Delta Gunten / Oertli du Lac » bezweckt, die Voraussetzungen zu Schaffen für den Erhalt im Sinne von Art. 10b Abs. 3 BauG des im Bauinventar als erhaltenswert bezeichneten Gebäudes sowie für eine auf die umliegenden Wohnbauten abgestimmte Nutzung dieses Gebäudes und für die Bereitstellung genügender Parkierungsflächen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Eden» mit Änderung des Uferschutzplanes Abschnitt «3R 21/22 "Delta Gunten / Oertli du Lac"» ist im Überbauungsplan mit einem gepunkteten Perimeter bezeichnet.

Art. 3

Stellung zu Uferschutzplanung und zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung «Eden» nichts anderes vorsieht gelten in erster Linie die Vorschriften zu den Uferschutzplänen (Abschnitte 3R 15 – 3R 22, August 1996) und soweit diese nichts anderes vorsehen die Bestimmungen des jeweiligen gültigen Baureglementes.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- a) Den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder A, B, C und D
- c) Die Lage und Abmessung der Uferschutzzone A
- d) Lage und Abmessung des Umgebungs- und Erschliessungsbereiches

II. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Mit Ausnahme der Uferschutzzone A gemäss SFG ist das Gebiet im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung für das Wohnen und für stilles Gewerbe bestimmt. Als stilles Gewerbe gelten auch Restaurants, Tea Rooms und die für den täglichen Bedarf der Bewohner nötigen Ladengeschäfte. Für die Wohnnutzung gelten die Vorschriften über den Erstwohnungsanteil gemäss jeweiligen gültigem Baureglement.

² In der Uferschutzzone A gemäss SFG gelten die Nutzungsvorschriften nach den Festlegungen in den Vorschriften zu den Uferschutzplänen. Die bestehende Zufahrt kann zeitgemäss erneuert werden.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

Art. 6

Baufelder A bis D

¹ Das Baufeld A ist für eine Hauptbaute bestimmt.

² In den Baufeldern B und C sind ober- und unterirdische An- und Nebengebäude sowie Parkieranlagen und im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben in Baufeld B eine Verbindung zwischen den Baufeldern A und D sowie andere Anlagen zur Erschliessung (Lift, Fussgängerverbindungen, etc.) zugelassen.

³ Im Baufeld D dürfen gedeckte und auf allen Seiten offene Parkieranlagen erstellt werden.

Art. 7

Umgebungs- und Erschliessungsbereich

Im Umgebungs- und Erschliessungsbereich sind nur Erschliessungsanlagen sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung zugelassen. Hochbauten sind nicht erlaubt.

Art. 8

Mass der Nutzung

¹ Bauten und Anlagen dürfen bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

² Im Baufeld A richtet sich das Mass der Nutzung nach den Baufeldabmessungen. Für einen Neubau sind 3 Vollgeschosse (plus Keller- und Dachgeschoss gemäss Baureglement) mit 14 m Firsthöhe plus der Hangzuschlag von 1 m zugelassen, wenn die Voraussetzungen gemäss Baureglement erfüllt sind. Nach Möglichkeit soll die First parallel zum Hang liegen. Das bestehende Gebäude darf innerhalb seines Volumens vollumfänglich umgenutzt und erneuert werden, soweit dies Art. 10b BauG zulässt.

³ Im Baufeld B sind maximal 5 m hohe, eingeschossige An- und Nebenbauten (Parkierung, Hallenbad) zugelassen.

⁴ Im Baufeld C sind zweigeschossige An- und Nebenbauten (wie z.B. ein Hallenbad), deren oberste Dachkante nicht höher als 2.80 m, gemessen ab Strassenniveau liegen darf, zugelassen.

⁵ Die oberste Dachkante in Baufeld D darf nicht höher als 2.80 m, gemessen ab Strassenniveau liegen. Freitragende Dächer dürfen bis 1 m an den Fahrbahnrand heran reichen.

⁶ Im Umgebungs- und Erschliessungsbereich sind nur Erschliessungsanlagen sowie Anlagen der Garten und Aussenraumgestaltung zugelassen.

III. Weitere Bestimmungen**Art. 9**

Zufahrt und Parkierung

¹ Die Zufahrt zum Planungsperimeter erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Kantonsstrasse durch die Uferschutzzone A und über den Herzogenacker. Die erforderlichen Parkplätze werden ab der Herzogenackerstrasse und der Zufahrt durch die Uferschutzzone erschlossen.

² Die Hauszufahrt ist in Absprache mit dem zuständigen Kreisoberingenieurkreis 1 normengerecht auszugestalten.

Art. 10

Ver- und Entsorgung Die Erschliessung des Planungssperimeters mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Energie, Abwasser, Medien) ist bestehend und richtet sich nach den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung sowie den übrigen kommunalen Reglementen.

Art. 11

Gestaltung ¹ Das bestehende Gebäude ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert im Sinne von Art. 10b BauG¹ bezeichnet.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung und den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Im Übrigen richtet sich die Gestaltung nach den Vorschriften zu den Uferschutzplänen.

Art. 12

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung «Eden» mit Änderung des Uferschutzplanes tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. November bis 22. Dezember 2004

Vorprüfung vom 21. März 2005 / 17. Juli 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 11. und 18. August 2005

Publikation im Amtsblatt vom 24. August 2005

Öffentliche Auflage vom 11. August bis 12. September 2005

Einspracheverhandlungen vom 11. und 19. Oktober 2005

Erledigte Einsprachen 3

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2005

Präsident



Sekretär



Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2005

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sigriswil, 27. Jan. 2006

Gemeindeschreiber



**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

20. FEB. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

