

Einwohnergemeinde Sigriswil

Überbauungsordnung "Gunten Delta Ost"

mit Änderungen des Uferschutzplanes Abschnitt "schwierig" bestehend aus:

Erläuterungsbericht

Überbauungsvorschriften

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften

29. März 2006

Eigentümer: GEFAB
Genossenschaft für evang. Ferien-, Alters- u. Bildungsheime
Hofstettenstrasse 10
3600 Thun

Thun, den

17.1.07 

Verfasser: Terzi + Kern Architekten AG
Tösstalstrasse 212
8405 Winterthur

Winterthur, den

17.1.07 

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Voraussetzungen

Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	3
Art. 5	Parkierungsflächen	4

Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 6	Bauabstände	4
Art. 7	Lage und Anordnung	4
Art. 8	architektonische und städtebauliche Gestaltung	4
Art. 9	Aussenraumgestaltung	5
Art. 10	Kinderspielplatz	
Art. 11	Naturgefahren	5

Verfahrensvorschriften

Art. 12	Inkrafttreten	5
---------	---------------	---

Überbauungsvorschriften

ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Art. 1
Rechtsgrundlagen: Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes vorsieht gelten in erster Linie die Vorschriften zu den Uferschutzplänen (Abschnitte 3R 15-3R 22, Dezember 1996) und soweit diese nicht anderes vorsehen die Bestimmungen des jeweiligen gültigen Baureglements sowie die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone gemäss Vorschriften zu den Uferschutzplänen.

Art. 2
Geltungsbereich: Die Überbauungsordnung (UeO) und die Überbauungsvorschriften gelten für die im Überbauungsplan durch punktierte Umrandung (Perimeter) gekennzeichneten Parzellen Nr. 2404 und Nr. 2406.

Art. 3
Zweck: Verschiedene Testplanungen haben in den letzten zehn Jahren gezeigt, dass am bezeichneten Ort mit den geltenden allgemeinen Bauvorschriften keine befriedigende Lösung gefunden werden kann. Diese Rahmenbedingungen sollen dahingehend verändert werden, dass im Sinne von Art. 3¹ der Uferschutzplanung (USP) und Art. 5.2 b) des Baureglements der Einwohnergemeinde Sigriswil ein Neubau mit „guter Gesamtwirkung“ im Ortsbild möglich wird. Die Überbauungsordnung beansprucht daher die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, womit Art. 3⁴ der Uferschutzplanung (USP) entfällt.

Die Überbauungsordnung (UeO) will:

- ¹ eine Bebauung mit guter Gesamtwirkung im gegebenen Kontext ermöglichen.
- ² die Bebauung bezüglich Grösse, Lage, Stellung und volumetrischer Gestaltung festlegen.
- ³ die Gestaltung der Aussenräume (Erschliessung, Grünflächen, Bepflanzung) bestimmen.
- ⁴ die Parkierungssituation innerhalb des Perimeters regeln.

Art. 4
Planungsmittel: Die Überbauungsordnung umfasst die folgenden Teile:

- 1. verbindliche und
- 2. richtungsweisende Planungsmittel

- ¹ verbindliche Planungsmittel
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

- ² richtungsweisende Planungsmittel
 - Richtprojekt von 1999
 - Modell
 - Erläuterungsbericht

Art. 5

Parkierungsflächen:

Für die Parkierungsflächen sind im Überbauungsplan spezielle verbindliche Bereiche ausgewiesen.

¹ Die offenen Parkierungsflächen müssen in den im Überbauungsplan definierten Bereichen angeordnet werden.

² Für die gedeckten Abstellplätze ist ebenfalls ein Bereich im Überbauungsplan ausgeschieden.

³ Die Tiefgarageneinfahrt ist so weit als möglich mit einer begrünten Überdeckung zu versehen. Stützmauern sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren.

BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 6

Bauabstände:

Die Überbauungsordnung legt die Gebäude und Grenzabstandsvorschriften für den Perimeter neu fest. Wo keine neuen Vorschriften hinzukommen, gilt Artikel 9 der Uferschutzplanung USP (ersetzt die Artikel 13 bis 23 des Baureglements der Einwohnergemeinde Sigriswil).

¹ Für das Hauptgebäude gelten die Gebäude- und Grenzabstände gemäss Überbauungsplan mit den darin festgelegten Baufeldbegrenzungen.

² Für den Bau der gedeckten Abstellplätze gelten die Gebäude- und Grenzabstände gemäss Überbauungsplan mit den darin festgelegten Baufeldbegren-

³ zungen.

Art. 7

Lage und Anordnung:

¹ Die Baufelder definieren den Bereich, worin die Bebauung angeordnet werden muss.

² Nebenbauten wie Balkone, offene Treppen und Lauben müssen innerhalb des Bereiches für Anbauten platziert werden.

³ Gedeckte Abstellplätze müssen innerhalb des dafür ausgezeichneten Bereiches erstellt werden.

Art. 8

Architektonische
und städtebauliche
Gestaltung:

¹ Im Sinne von Art. 3¹ der Uferschutzplanung (USP) und Art. 5.2 b) sowie Art. 24 des Baureglements muss die Bebauung den Anforderungen des Ortsbildschutzes genügen und so gestaltet sein, dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Bauten entsteht. Die seeseitige Fassade ist feingliedrig und grossflächig verglast zu gestalten mit einem Sockel als Abschluss zum Erdreich.

² Um den Hauptbau möglichst niedrig zu halten, ist dessen Dach als Flachbeziehungsweise flach geneigtes Dach (bis 5° Neigung) auszubilden.

³ Das Dachgeschoss muss auf ein eindeutiges Attika reduziert sein - siehe graphische Darstellung im Überbauungsplan.

⁴ Das Dach ist extensiv zu begrünen.

⁵ Art. 30⁴ des Baureglements entfällt.

⁶ Das Hauptgebäude darf das gewachsene Terrain im Mittel nicht mehr als 10 m überragen. Ein Lift darf die vorgeschriebene max. Dachhöhe überragen als Voraussetzung zur Einhaltung von Vorschriften für Aufzugschächte.

Art. 9

Aussenraumgestaltung: Der Aussenraum ist der parkartigen Gestaltung des Parkhotels anzugleichen.

¹ Bestehende Bäume sind zu erhalten beziehungsweise nach deren Eingehen durch neue Bäume zu ersetzen.

² Im Überbauungsplan sind fünf Ersatzstandorte für gefällte Bäume verbindlich festgelegt, die im Zuge des Bauprojekts notwendig sind.

³ Die 38 Parkplätze im Freien werden so angeordnet, dass sie die Aussenraumgestaltung möglichst nicht beeinträchtigen.

Art. 10

Kinderspielplatz: Ein Kinderspielplatz kann im, dem Hauptbau vorgelagerten, Aussenraum gegen den See angeordnet werden.

Art. 11

Naturgefahren: Im Baubewilligungsverfahren muss die im Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuelle Gefahrenkarte berücksichtigt werden. Das Baugesuch ist der kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 12

Inkrafttreten: Diese Vorschriften werden mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern rechtskräftig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 15.08.2002 – 13.09.2002

Vorprüfungen: 03.07.2003, 12.07.2005, 11.01.2006 und 12.04.2006

Publikation im Amtsanzeiger vom: 18.05.2006 und 26.05.2006

Publikation im Amtsblatt vom: 17.05.2006 und 24.05.2006

Öffentliche Auflage vom 18.05.2006 bis 19.06.2006

Einspracheverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 21.08.2006

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11.12.2006

Namens der Einwohnergemeinde Sigriswil
Der Präsident Der Gemeindeschreiber



Peter Feuz Peter Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sigriswil, den 01.02.2007 Der Gemeindeschreiber 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 21. MRZ. 2007



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 15. Aug. 2002 bis 13. Sep. 2002
Vorprüfungen vom 03. Jul. 2003, 12. Jul. 2005, 11. Jan. 2006 und 12. Apr. 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom 18. Mai 2006 und 26. Mai 2006
Publikation im Amtsblatt vom 17. Mai 2006 und 24. Mai 2006
Öffentliche Auflage vom 18. Mai 2006 bis 19. Jun. 2006
Einspracheverhandlungen am
Erdedigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverhandlungen : 2
Beschlüssen durch den Gemeinderat am 21. Aug. 2006
Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dez. 2006
Namens der Einwohnergemeinde Sigriswil:
Der Präsident: Peter Feuz
Der Gemeindevorstand: Peter Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Sigriswil, den 21. März 2007 Der Gemeindevorstand: Peter Tschanz

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 21. März 2007

Einwohnergemeinde Sigriswil

Überbauungsordnung "Guten Delta Ost"
mit Änderungen des Übersetzungsplans Abschnitt "Schwierig" bestehend aus:

Erläuterungsbericht
Überbauungsvorschritten
Überbauungsplan

Überbauungsplan

23. März 2006

ORT, DATUM: 23. März 2006

GRUNDEIGENTÜMER: Peter Feuz

BAUHERR: Peter Feuz

ARCHITEKT: Peter Feuz

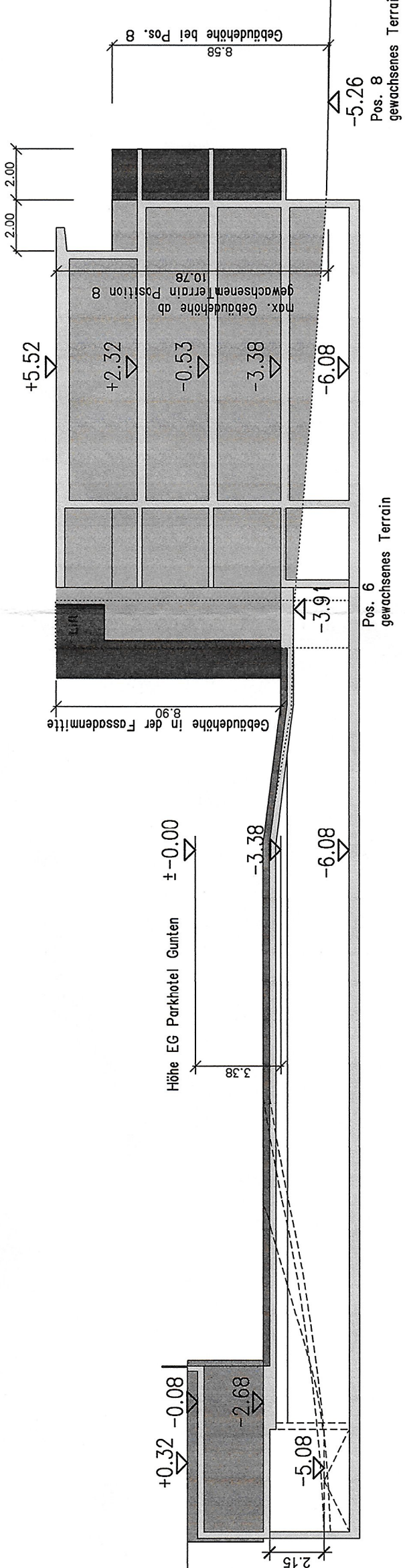
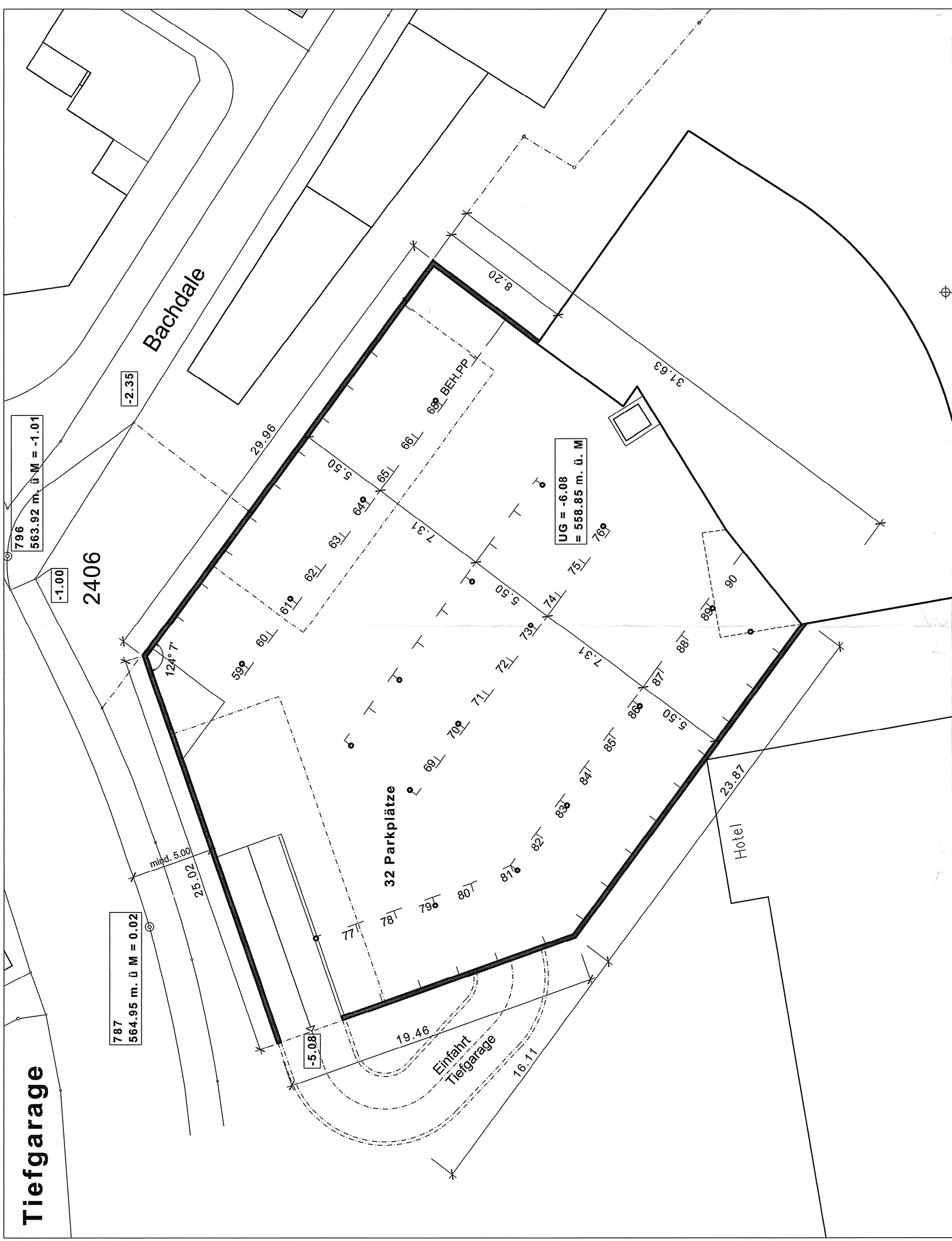
GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

OBJEKT	Überbauungsplan "Guten Delta Ost"	N. O.	9006-U60
GEMEINDE	Guten / Sigriswil	RE. V.	25.03.06
		M. S. T.	1200
		D. A. T.	04.04.05
		G. R.	...
		GE. Z.	OPTIDOM/TERZ-KERN-CH
		TEL:	052 / 235 18 18
		FAX:	052 / 235 18 10
		CAD	PL

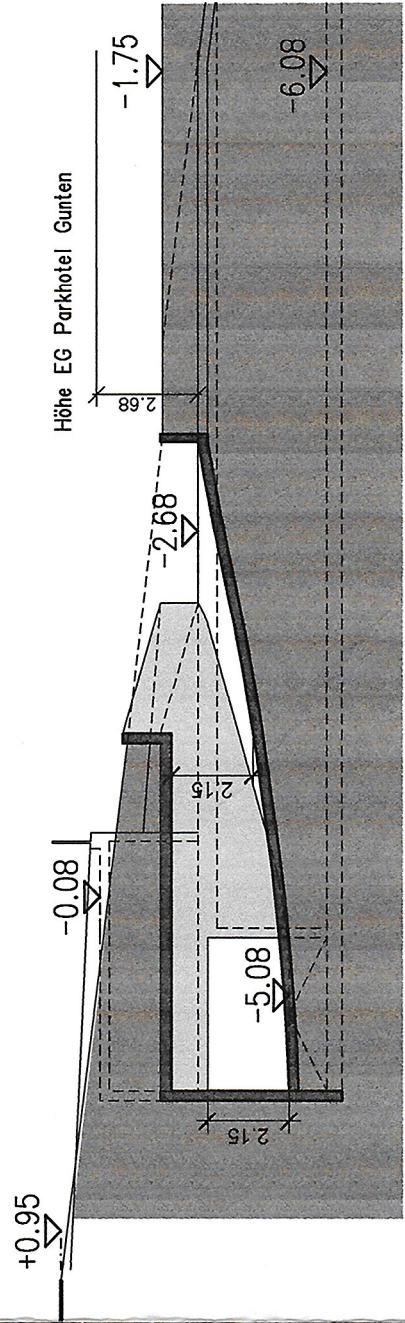
Überbauungsplan

TERZI + KERN ARCHITEKTEN AG
TOSSTALSTRASSE 212 POSTFACH
8405 WINTERTHUR
OPTIDOM/TERZ-KERN-CH
GE. Z. wh / g / ah / nb

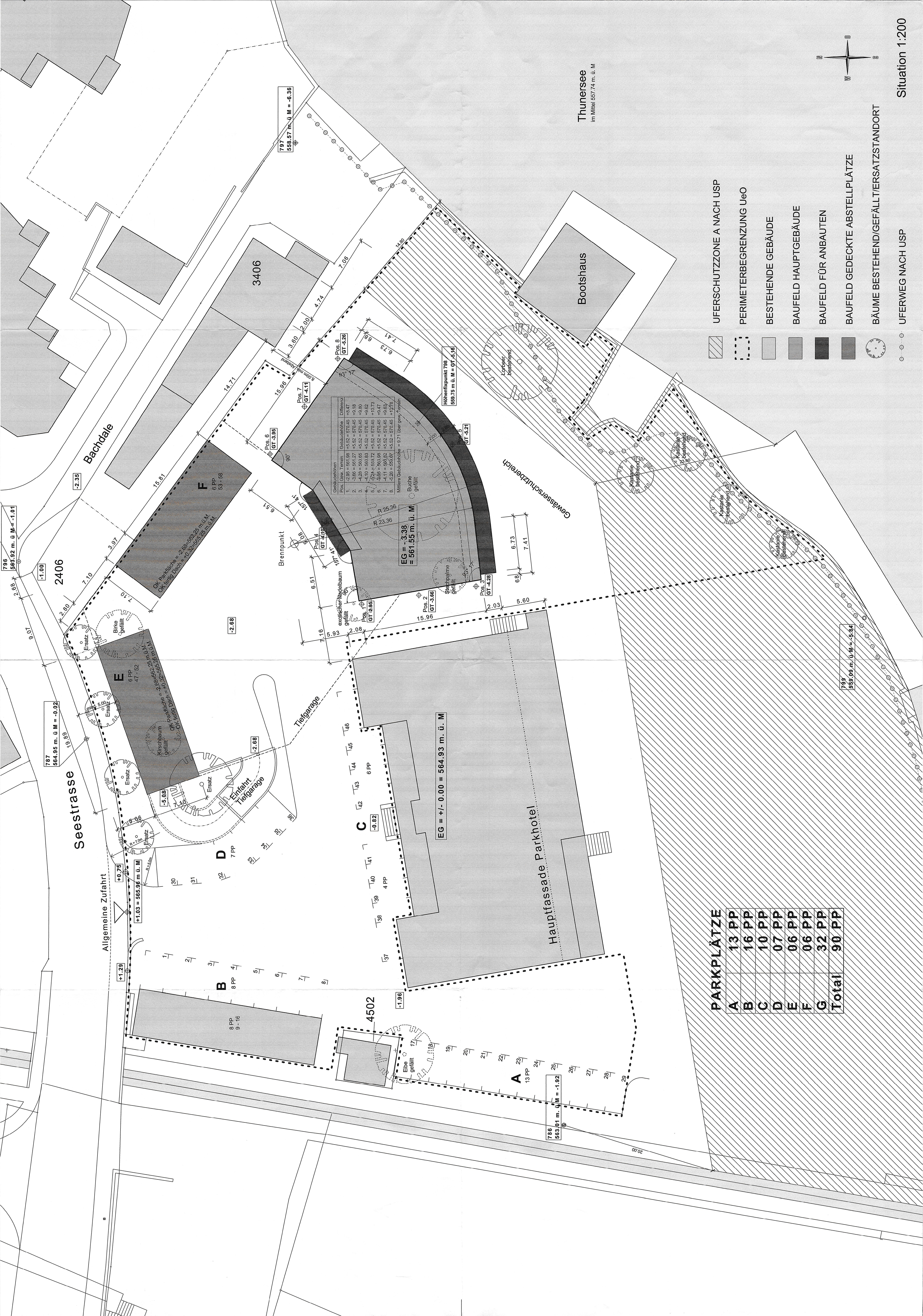
Tiefgarage



Schnitt 1:200



Schnitt 1:200



PARKPLATZE	A	B	C	D	E	F	G	Total
13 PP	13 PP	16 PP	10 PP	07 PP	06 PP	06 PP	32 PP	90 PP

Situation 1:200

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 22. Mai, 29. Mai 2008

Publikation im Amtsblatt vom 25. Mai, 4. Juni 2008

Öffentliche Auflage vom 22. Mai 08 bis und mit 23. Juni 2008

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Einwohnergemeinde Sigriswil

**Änderung der Überbauungsordnung "Gunten Delta Ost" im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Bauverordnung:
Neue Anordnung der Baufelder für die gedeckten Abstellplätze und neue Garageneinfahrt.**

Datum: 13. MAI 2008

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Mai 2008

GEMEINDERAT

SIGRISWIL

GEMEINDERAT SIGRISWIL
Der Vizepräsident Der Gemeindeschreiber
Markus Bolli Peter Tschanz

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Fritz Bühler

Peter Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

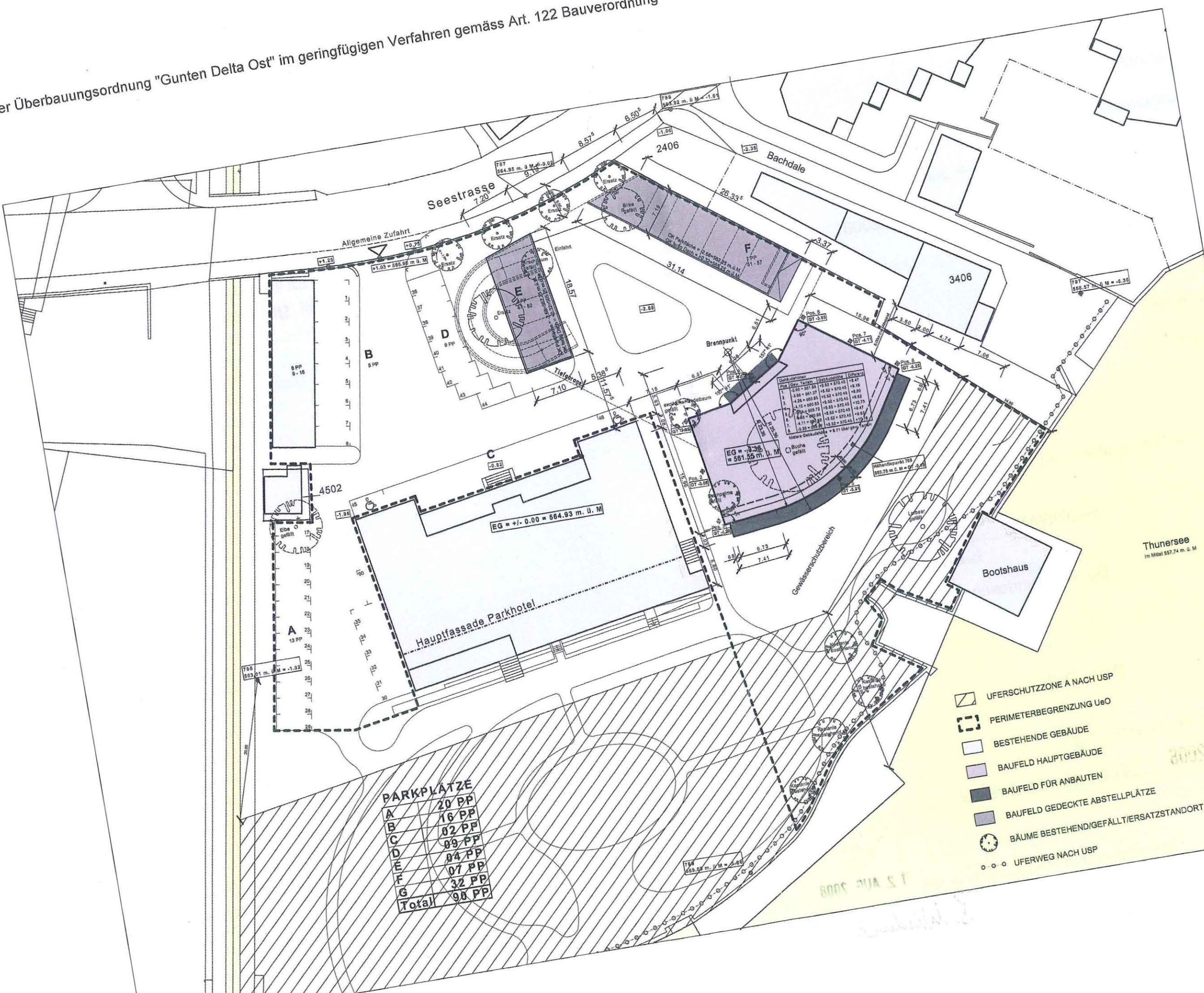
Sigriswil, den -4. Aug. 2008

Der Gemeindeschreiber: Peter Tschanz

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. AUG 2008

B. Wiedner

g der Überbauungsordnung "Gunten Delta Ost" im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Bauverordnung



- UFSCHUTZZONE A NACH USP
- PERIMETERBEGRENZUNG UeO
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BAUFELD HAUPTGEBÄUDE
- BAUFELD FÜR ANBAUTEN
- BAUFELD GEDECKTE ABSTELLPLÄTZE
- BÄUME BESTEHEND/GEFÄLLT/ERSATZSTANDORT
- UFERWEG NACH USP

BAUHERR:

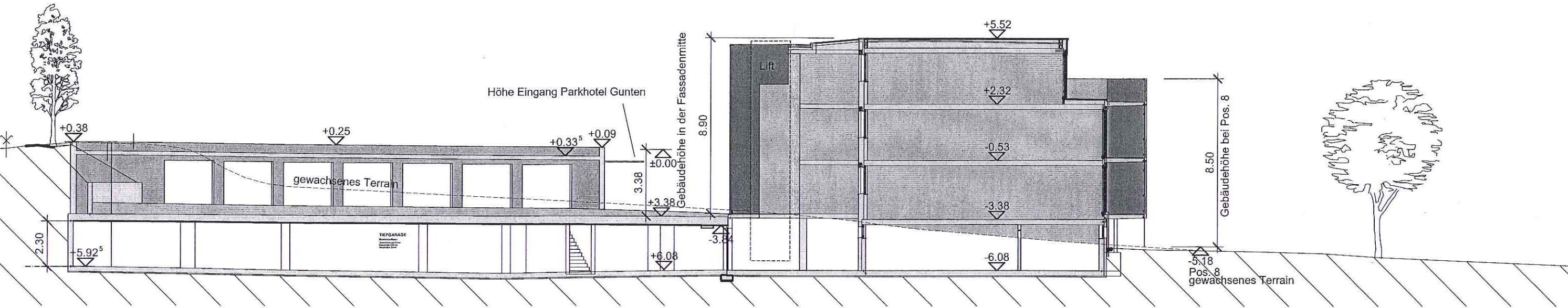
Bodi

ARCHITEKT:

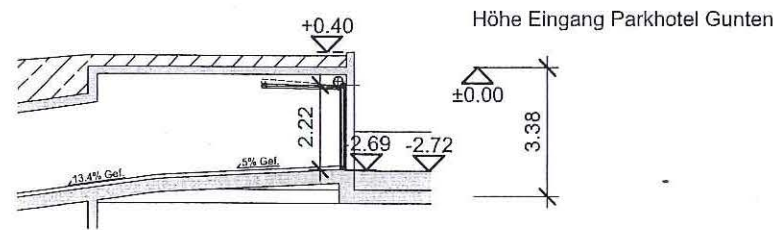
30.7.03

TERZI + KERN ARCHITEKTEN AG
Tösstalstrasse 212 / PF
8405 WINTERTHUR
Tel. 052 235 18 18 / Fax 052 235 18

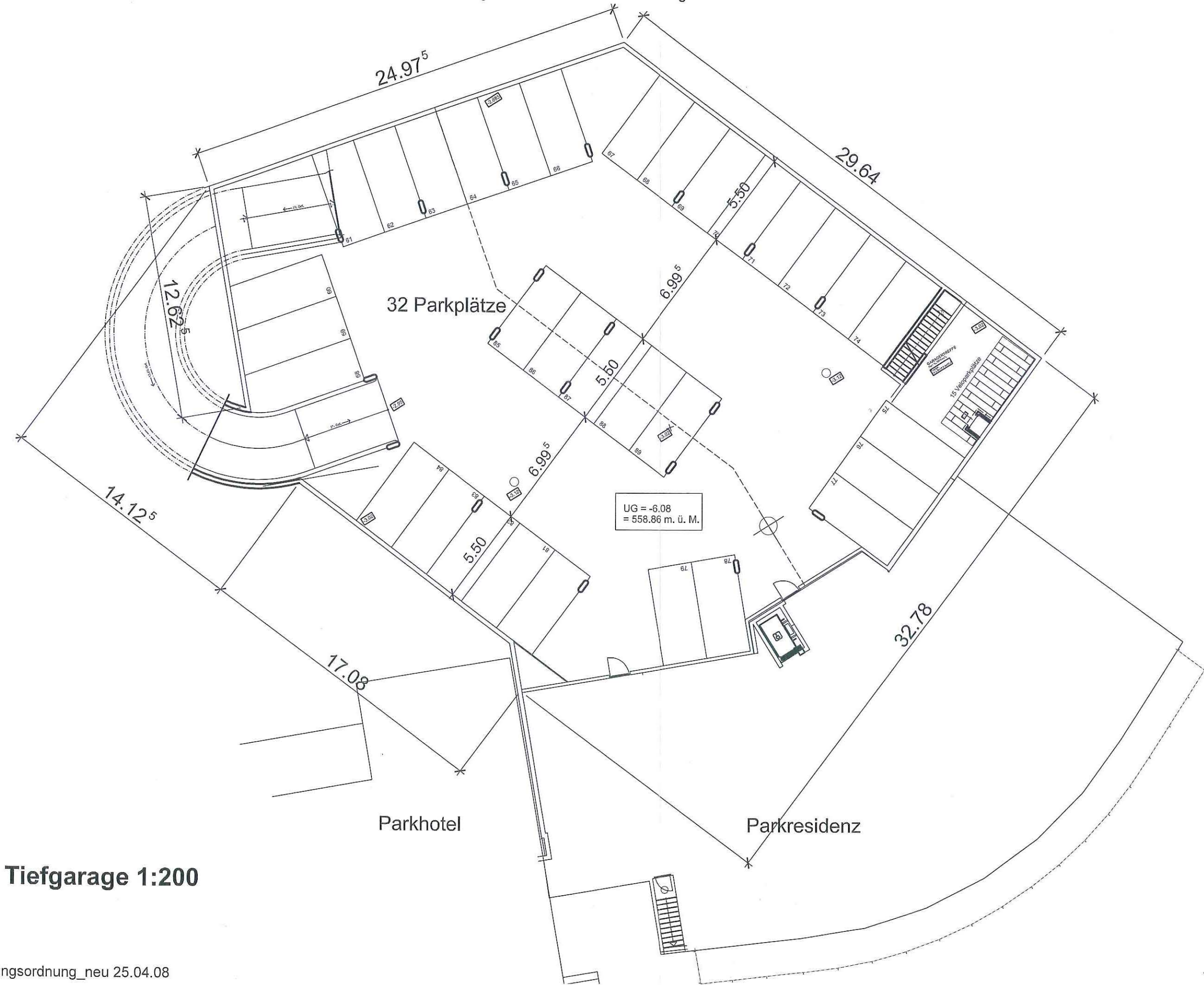
Terzi+Kern Architekten



Schnitt 1:200



Schnitt 1:200



Tiefgarage 1:200

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

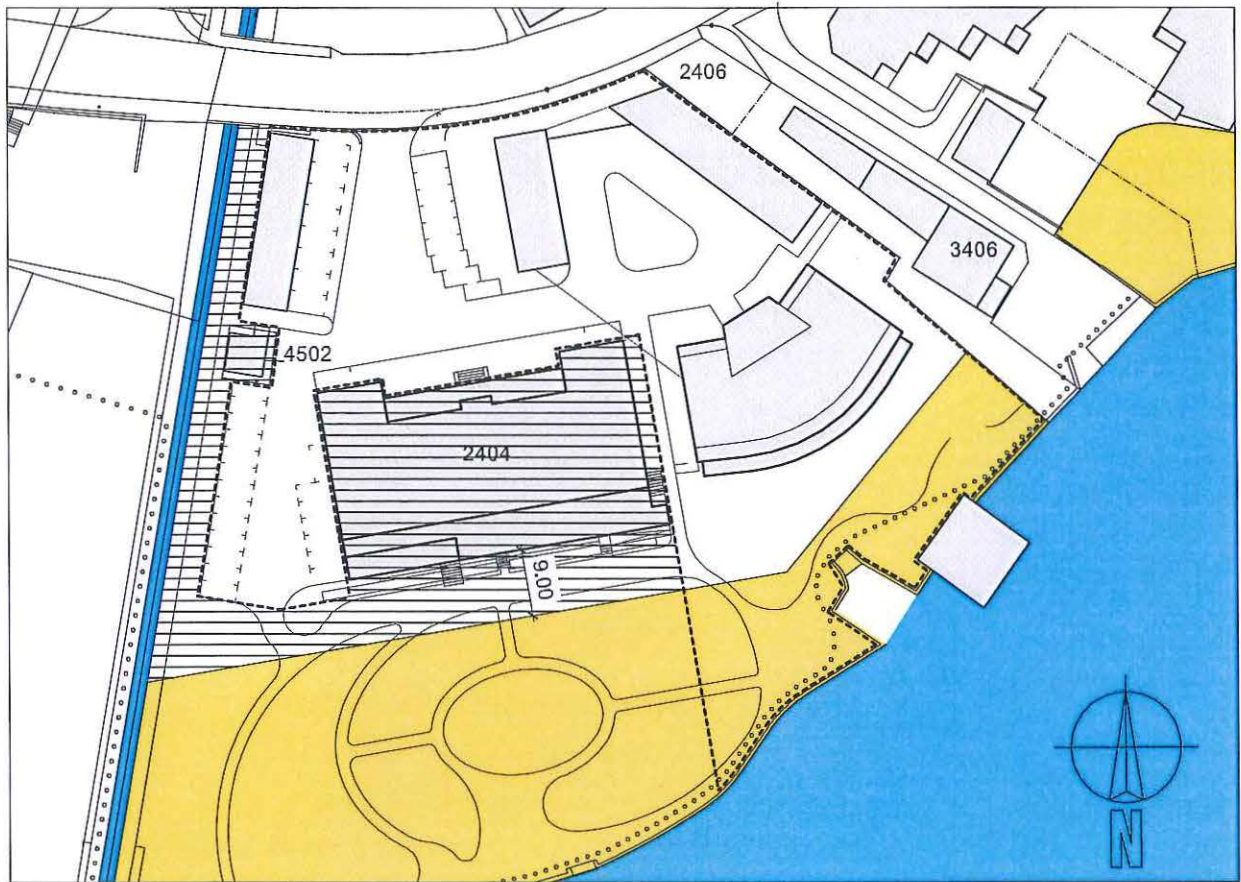
Einwohnergemeinde Sigriswil

**Änderung der Uferschutzplanung im geringfügigen Verfahren
gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV:
Erweiterung der Hotelzone auf der Parzelle 2404 Richtung Süden
zulasten der Uferschutzzone A**

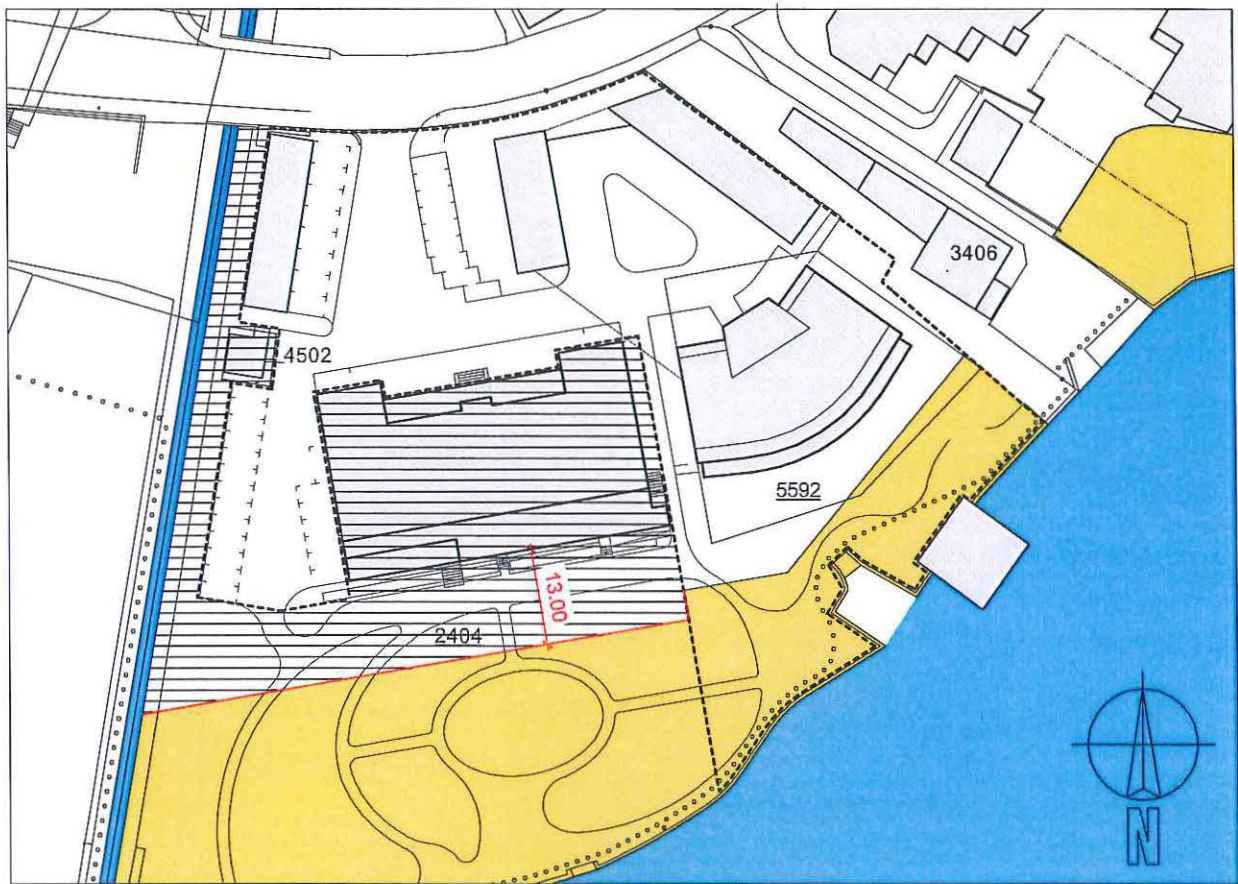
Datum: 08. FEB. 2010

Änderung des Uferschutz-
planes Abschnitt 3R 21/ 22/
Delta Gunten/ Oertli- Du Lac

alter Zustand

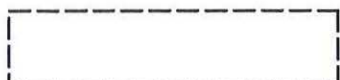
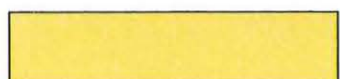
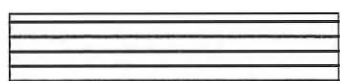


neuer Zustand



1:1000

Legende

-  Neue Zonengrenze
-  Perimeterbegrenzung
Überbauungsordnung Gunten Delta Ost
-  Uferschutzzone A
-  Hotelzone
-  Uferweg nach USP

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	-	17.12.+ 23.12.2009
Publikation im Amtsblatt vom	-	23.12.2009
Öffentliche Auflage vom	-	17.12.2009 – 18.01.2010
Einspracheverhandlungen am	-	-
Erledigte Einsprachen	-	-
Unerledigte Einsprachen	-	-
Rechtsverwahrungen	-	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. März 2009
08. Februar 2010

GEMEINDERAT

SIGRISWIL

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber



Martin Sommer

Anton Haldemann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Sigriswil, den 14.02.2010

Der Gemeindeschreiber: T. Haldemann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26. Feb. 2010

