



Einwohnergemeinde Thierachern

ÜBERBAUUNGSORDNUNG «ZPP NR. 2 REBBERG 2. ETAPPE»

Die Überbauungsordnung «ZPP Nr. 2 Rebberg 2. Etappe» beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Schnittplan 1:200
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar

Verfasser UeO: IC Infraconsult AG, Bern
Verfasser Projekt: Viktor Burri AG, Thun
Datum: 15. Mai 2014

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	02.07.2012 / 03.12.2013 / 26.02.2014
Publikation im Amtsblatt vom	26.03.2014, im amtlichen Anzeiger vom 27.03.2014 / 03.04.2014
Öffentliche Auflage vom	27.03.2014 bis 28.04.2014
Einspracheverhandlungen am	- Rechtsverwahrungen -
Erledigte Einsprachen	- Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.05.2014

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident *H. J. Karr*

Die Gemeindeschreiberin *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Thierachern, den 21. MAI 2014

Die Gemeindeschreiberin: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 12. Juni 2014

B. Wiedner

1. ALLGEMEINES

	Artikel 1
Wirkungsbereich	Die Vorschriften gelten für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Wirkungsbereich.
	Artikel 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Thierachern.
	Artikel 3
Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) die Lage der Baufelder Sockelgeschoss; b) die Lage der Baufelder Obergeschoss; c) die Lage der Baufelder für unterirdische Gebäudeteile im Trockenstandort; d) die Lage des Trockenstandortes; e) die Lage der Ersatzflächen für den Trockenstandort; f) die Lage der Ersatzflächen für den Trockenstandort über den Baufeldern (Flachdächer, Böschungen); g) die Lage der privaten Aussenbereiche; h) die Erschliessungsbereiche (Einfahrt / Ausfahrt Einstellhalle, ungefähre Lage der Treppen und Hauszugänge); i) die Lage des Baubereichs für unterirdische Einstellhalle, Zivilschutzanlage und Nebenräume; j) der Baubereich Räbgässli; k) die Baulinien Räbgässli; l) die Standorte geschützter Bäume; m) die maximalen Höhenkoten für Gebäude in m.ü.M; n) die fertigen Terrainhöhen in m.ü.M; o) die Verläufe der bachbettähnlichen Gerinne zur Führung von Regenwasser; p) die Bereiche für Sickeranlagen; q) die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle; r) die Standorte für Besucherparkplätze und Veloabstellplätze im Aussenraum; s) die Standorte für Abfallcontainer. ² Zudem enthält der Überbauungsplan folgende Hinweise: a) die Lage bestehender Parkplätze; b) den Abbruch der Gebäude Nr. 2 und 2a am Räbgässli. ³ Der Schnittplan als Teil des Überbauungsplans dient zur Information über das dem Plan zugrundeliegenden Bebauungskonzept und die Einbettung der Bauten in den Hang. Die Darstellung der Bauten hat somit nur hinweisenden Charakter. Verbindlich sind jedoch die maximalen Höhenkoten für Gebäude.

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

Artikel 4

Art der Nutzung

¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen W des Baureglements der Gemeinde.

² Der im Überbauungsplan als Trockenstandort gekennzeichnete Bereich ist Teil des bestehenden Trockenstandortes und ist nach den Bauarbeiten als solcher wieder herzustellen. Ausser den unterirdischen Gebäudeteilen und unterirdischen Erschliessungsanlagen wie Schräglift und Hauszugänge sind keine weiteren Bauten oder Anlagen gestattet.

³ Die Ersatzflächen für den Trockenstandort sind ökologisch wertvolle Grünflächen zwischen den Baufeldern. Unterirdische Erschliessungsanlagen wie Schräglift und Hauszugänge sowie eine Einstellhalle (nur innerhalb des Baubereichs Einstellhalle) sind gestattet.

⁴ Die privaten Aussenbereiche sind den Wohnungen vorgelagert und dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche.

⁵ Im Baubereich für die unterirdische Einstellhalle und Nebenräume sind mehrgeschossige unterirdische Bauten gestattet.

Artikel 5

Mass der Nutzung

¹ Innerhalb der Baufelder wird die Bruttogeschossfläche wie folgt verteilt:

Baufeld	BGF max. in m ²
1A	210
1B	420
1C	420
2A	210
2B	420
2C	420
3A	210
3B	420
3C	420
3D	420
Total	3'570

² Für die Baubereiche Räbgässli wird die maximale Bruttogeschossfläche wie folgt verteilt:

Baubereich	BGF max. in m ²
R1	224
R2	168
R3	276
Total	668

Artikel 6

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 Abs. 2 LSV.

3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Baufelder	Artikel 7
	¹ Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder und der Koten der Gebäudehöhen errichtet werden. Sie können an die Baufeldgrenze gestellt werden.
	² Offene Gebäudeteile wie Vordächer und Terrassen dürfen die Baufeldgrenzen nicht überschreiten.
	³ Die Dachflächen der Sockelgeschosse können als Sitzplätze mit Rankengerüst und nicht permanentem Sonnenschutz ausgestattet werden.
Gebäudehöhen	Artikel 8
	Die Gebäudehöhen werden durch die maximalen Gebäudehöhekoten festgelegt und werden jeweils am höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. der geschlossenen Brüstung gemessen. Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um höchstens 1.50 m überragen. Für Zäune zur Absturzsicherung gemäss Art. 12 gilt ein maximaler Zuschlag von 1.20 m.
Gebäudemasse	Artikel 9
	Für die maximalen Gebäudeabmessungen sind die Baufelder und die eingetragenen Höhenkoten für Gebäude massgebend.
Baubereich Räbgässli	Artikel 10
	Im Baubereich Räbgässli gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2 gemäss Baureglement. Ausgenommen davon sind der rückwärtige Grenz- und Gebäudeabstand, welcher mit einer Baulinie geregelt wird und das in Art. 5 geregelte Nutzungsmass.

4. GESTALTUNG

Allgemeines	Artikel 11
	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zwischen den klar definierten und abgegrenzten Baukörpern und Terrassen der Hang als Blumenwiese durchfliessen kann und dass die Hügelkrete ablesbar bleibt. Damit ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
	² Die angestrebte Gesamtwirkung ist mit einem deutlichen Höhenversatz zwischen den Gebäudereihen und der Aufgliederung der Obergeschosse über dem Sockelgeschoss zu unterstützen. Mit einer auf dezenten Dunkeltönen basierenden Farbgebung soll eine gute Integration in die Umgebung erreicht werden.
	³ Die baulich beanspruchte oberirdische Fläche ist mit einer weitgehend unterirdischen Anordnung der Erschliessungsbauwerke (Schräglifte und Einstellhalle) auf ein Minimum zu beschränken.
	⁴ Alle Grünräume sind naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen (z. B. Vermeidung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag).

⁵ Die Ersatzflächen für den Trockenstandort sind einheitlich dem Bild einer durchgehenden Blumenwiese entsprechend zu gestalten. Die individuelle Gestaltung des Aussenraums beschränkt sich auf die im Überbauungsplan gekennzeichneten privaten Aussenbereiche.

⁶ Vor der Realisierung ist mit einem Aussenraumkonzept der Nachweis für die Einhaltung der Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 11 bis 15 zu erbringen. Für die Ausführung wie auch für den Unterhalt und die Pflege der Neuanlage sind ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen. Nach zwei Jahren erfolgt ein «qualitativer Anwuchserfolg» in Form eines Schlussberichtes zuhanden der Abteilung Naturförderung.

⁷ Für Umzäunungen und Absturzsicherungen sind einheitliche Zäune (Maschen- draht) mit einer Maximalhöhe von 1.20 m zu verwenden.

⁸ Die im Überbauungsplan eingetragenen fertigen Terrainhöhen sind Richtwerte. Sie dürfen bis zu 1m über- oder unterschritten werden. Davon ausgenommen sind die für den Trockenstandort vorgesehenen Flächen auf der Hangoberkante: hier gelten die eingetragenen Höhen als Maximalwerte.

Artikel 12

Trockenstandort und geschützte Bäume

¹ Die Ersatzflächen für den zerstörten Trockenstandort sind mit einer geeigneten Blumenwiesenmischung anzulegen (Qualität mindestens UFA-Wildblumenwiese Original CH-G oder Gleichwertiges bzw. UFA-Dachkräutermischung 17 CH oder Gleichwertiges) und deren Fortbestand ist zu garantieren.

² Die geschützten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang am gleichen Standort und in markanter Grösse zu ersetzen. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzukehren.

³ Für die durch die Überbauung zerstörte Fläche des Trockenstandortes ist mit Massnahmen in den Aussenbereichen, auf den Flachdächern sowie im Bereich «Trockenstandort» Ersatz zu leisten. Für fehlende Flächen können von der Aufwertung des Wahlenbaches, Abschnitt Blumensteinstrasse bis Gemeindegrenze 689 m² als ökologischen Ersatz angerechnet werden.

Artikel 13

Ersatzflächen für Trockenstandort

¹ Die Ersatzflächen für den Trockenstandort sind als Trockenstandort bzw. als Magerwiese zu gestalten und unterhalten. Sie sind mit einer 100% einheimischen Blumenmischung anzusäen. An ausgewählten Stellen kann ein Mittel- oder Niederstammobstbaum die Magerwiese strukturieren. Oberirdische Zugangswege mit Mauern, die den Trockenstandort unterstützen und als Absturzsicherung notwendige Geländer sind gestattet.

² Die Bodenversiegelung in den Ersatzflächen für den Trockenstandort ist auf ein bautechnisch bedingtes Minimum zu beschränken, wobei die an der Perimetergrenze liegenden Streifen von jeglichen oberirdischen Anlagen frei zu halten sind. Der Charakter eines Trockenstandortes ist mit den notwendigen Wegen, Treppen und Stützmauern hervorzuheben. Regenwasser ist in bachbettähnlichen Gerinnen (Rinnsale) zu führen und soweit möglich vor Ort versickern zu lassen.

³ Die Grundeigentümer garantieren den Fortbestand als Trockenstandort und beachten die Vorgaben des biologischen Gartenbaus (keine Verwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

Flachdächer als Ersatzflächen für Trockenstandort	Artikel 14 ¹ Flachdächer sind extensiv zu begrünen gemäss SFG-Richtlinien und SIA 312 «Begrünung von Dächern». Sie können als Ersatzmassnahme für den zu ersetzenden Trockenstandort angerechnet werden. ² Auf den Dächern sind Zäune zur Absturzsicherung gestattet. Sie müssen mindestens 1.50 m von der Dachkante aus zurückversetzt liegen. ³ Oblichter mit einer Höhe von höchstens 1.00 m sind gestattet.
Private Aussenbereiche	Artikel 15 Die privaten Aussenbereiche sind ebenerdige Terrassen und gehören zum jeweiligen Gebäude. Sitzplätze mit nicht permanentem Sonnenschutz sind gestattet. Bei den Baufeldern 1A, 2A und 3A sind in diesen Bereichen auch Rankengerüste, Vordächer und Hauszugänge zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

Erschliessung	Artikel 16 ¹ Räbgässli und Einstellhalle sind mit einer kurzen Ein- und Ausfahrt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle zu verbinden. ² Die arealinterne Erschliessung mit Schrägliften und Hauszugängen hat ab der Talstation des Lifes unterirdisch zu erfolgen. Zudem sind in den Erschliessungsbereichen oberirdische Zugangswege zu erstellen. Diese dürfen die angestrebte Gesamtwirkung gemäss Art. 11 nicht beeinträchtigen. Die genaue Lage der Treppen und Hauszugänge ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. ³ Der Baubereich Räbgässli wird individuell erschlossen.
Parkierung	Artikel 17 ¹ Die gemäss kantonalen Vorschriften notwendigen Abstellplätze für Fahrzeuge sind grundsätzlich in der Einstellhalle zu erstellen. Davon ausgenommen ist der Baubereich Räbgässli. Die definitive Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. ² In der Einstellhalle können auch Abstellplätze für benachbarte Liegenschaften angeboten werden. ³ Die Standorte für Besucherparkplätze und Veloabstellplätze im Aussenraum sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
Versorgung und Entsorgung	Artikel 18 ¹ Die Überbauung ist an die bestehenden Leitungen im Räbgässli anzuschliessen. ² Meteorwasser ist soweit möglich vor Ort versickern zu lassen. Im Überbauungsplan sind für allfällig nötige Versickerungsanlagen mögliche Flächen definiert. ³ Die Standorte für Abfallcontainer sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

6. WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 19

Energie

Die Bauten innerhalb des Wirkungsbereiches (ohne Baubereich Räbgässli) müssen folgende energetische Vorgaben erfüllen:

1. Für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung ist als Haupt-Energieträger Geothermie einzusetzen, vorbehalten bleibt Art. 16 KEnG.
2. Die Gebäude müssen die in Art. 8 KEnV beschriebenen, wesentlich erhöhten Anforderungen im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a KEnG erfüllen, andernfalls reduzieren sich die in Artikel 5 Absatz 1 aufgeführten, maximalen Bruttogeschossflächen um 8%.

Artikel 20

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

LEGENDE

- • • • • Wirkungsbereich
- 1A** Baufeld Sockelgeschoss
- Baufeld Obergeschoss
- Baufeld für unterirdische Gebäudeteile im Trockenstandort
- Trockenstandort
- Ersatzfläche für Trockenstandort
- Ersatzfläche für Trockenstandort über Baufeld (Flachdächer, Böschungen)
- Privater Aussenbereich
- Erschliessungsbereich
(Einfahrt / Ausfahrt Einstellhalle, ungefähre Lage der Treppen und Hauszugänge)
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle, Zivilschutzanlage und Nebenräume
- Baubereich Räbgässli
- Baulinie Räbgässli
- Standort geschützter Baum
- x 570.5 max. Höhenkote für Gebäude in m.ü.M
- o 570.5 fertige Terrainhöhe in m.ü.M
- bachbettähnliches Gerinne zur Führung von Regenwasser
- Bereich für Sickeranlage
- Einfahrt / Ausfahrt Einstellhalle
- P Besucher / Velo Besucherparkplatz / Veloabstellplatz
- A Standort Abfallcontainer
- Hinweise**
- P Parkplatz bestehend
- Abbruch

Plangrundlage: Amtliche Vermessung: geliefert durch Dütschler & Naegeli AG Thun, Stand 09.01.2014
Standorte der geschützten Bäume eingemessen am 06.01.2014 durch Dütschler & Naegeli AG, Thun



Einwohnergemeinde Thierachern

ÜBERBAUUNGSORDNUNG «ZPP NR. 2 REBBERG 2. ETAPPE»

Die Überbauungsordnung «Rebberg 2. Etappe» beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Schnittplan 1:200
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

ÜBERBAUUNGSPLAN

Genehmigungsexemplar

Verfasser UeO: IC Infraconsult AG, Bern

Verfasser Projekt: Viktor Burri AG, Thun

Datum: 15. Mai 2014

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 02.07.2012 / 03.12.2013 / 26.02.2014

Publikation im Amtsblatt vom 26.03.2014 im amtlichen Anzeiger vom 27.03.2014 / 03.04.2014

Öffentliche Auflage vom 27.03.2014 bis 28.04.2014

Einspracheverhandlung am - Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.05.2014

Namens der Einwohnergemeinde:

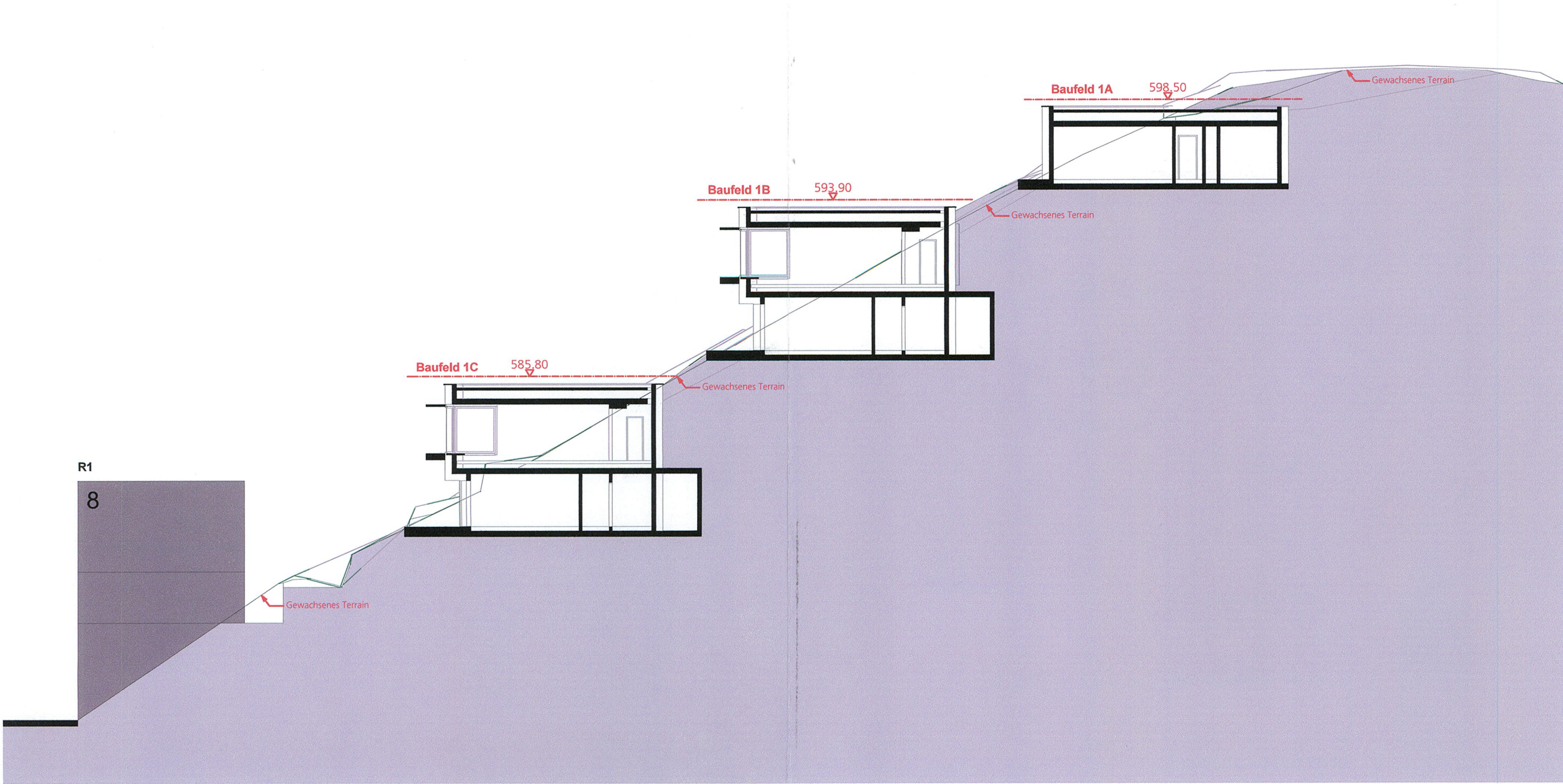
Der Präsident: *H. I. K...* Die Gemeindeschreiberin: *B...*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

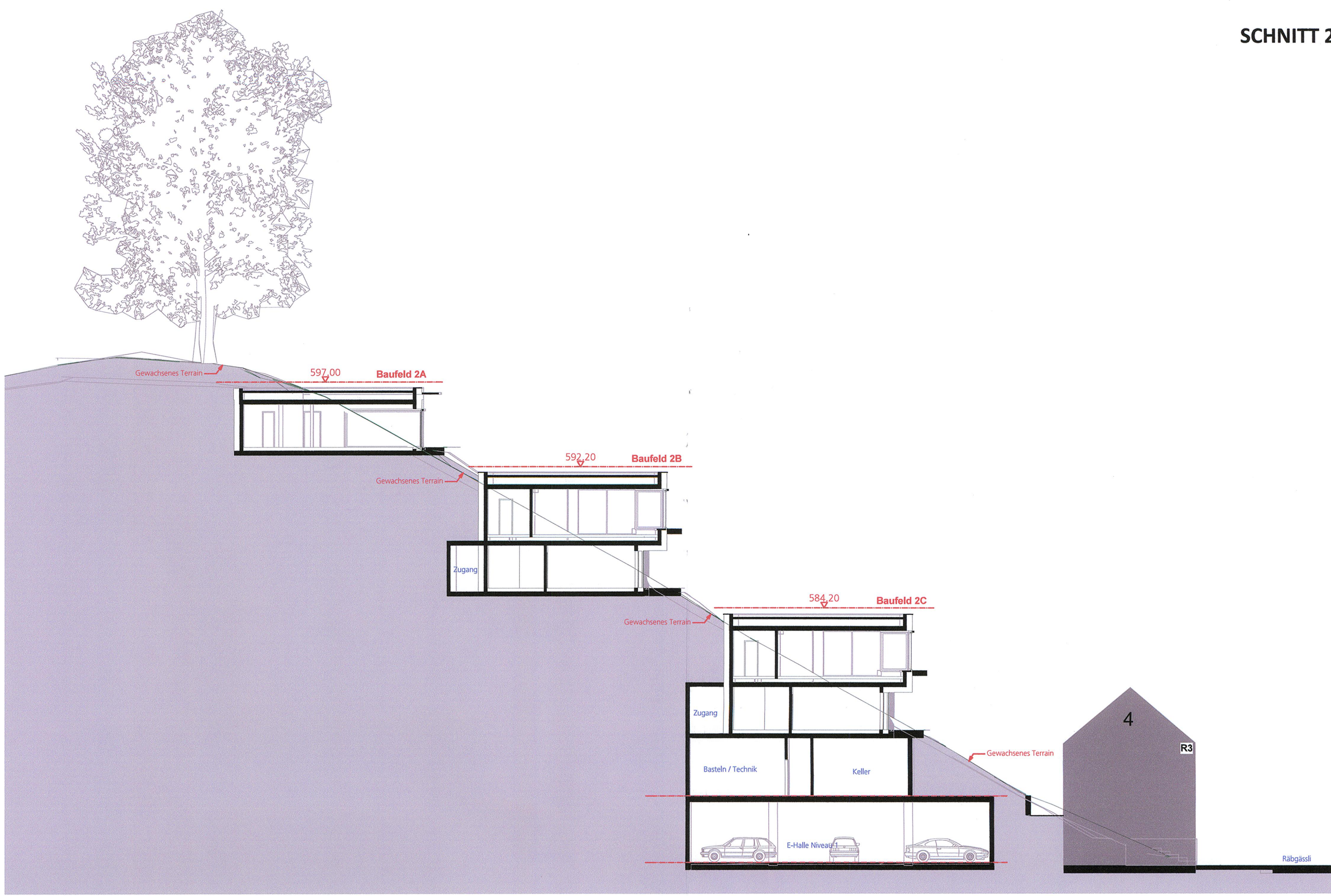
Thierachern, den 21. Mai 2014 Die Gemeindeschreiberin: *B...*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 12. Juni 2014 *J. Wiedner*

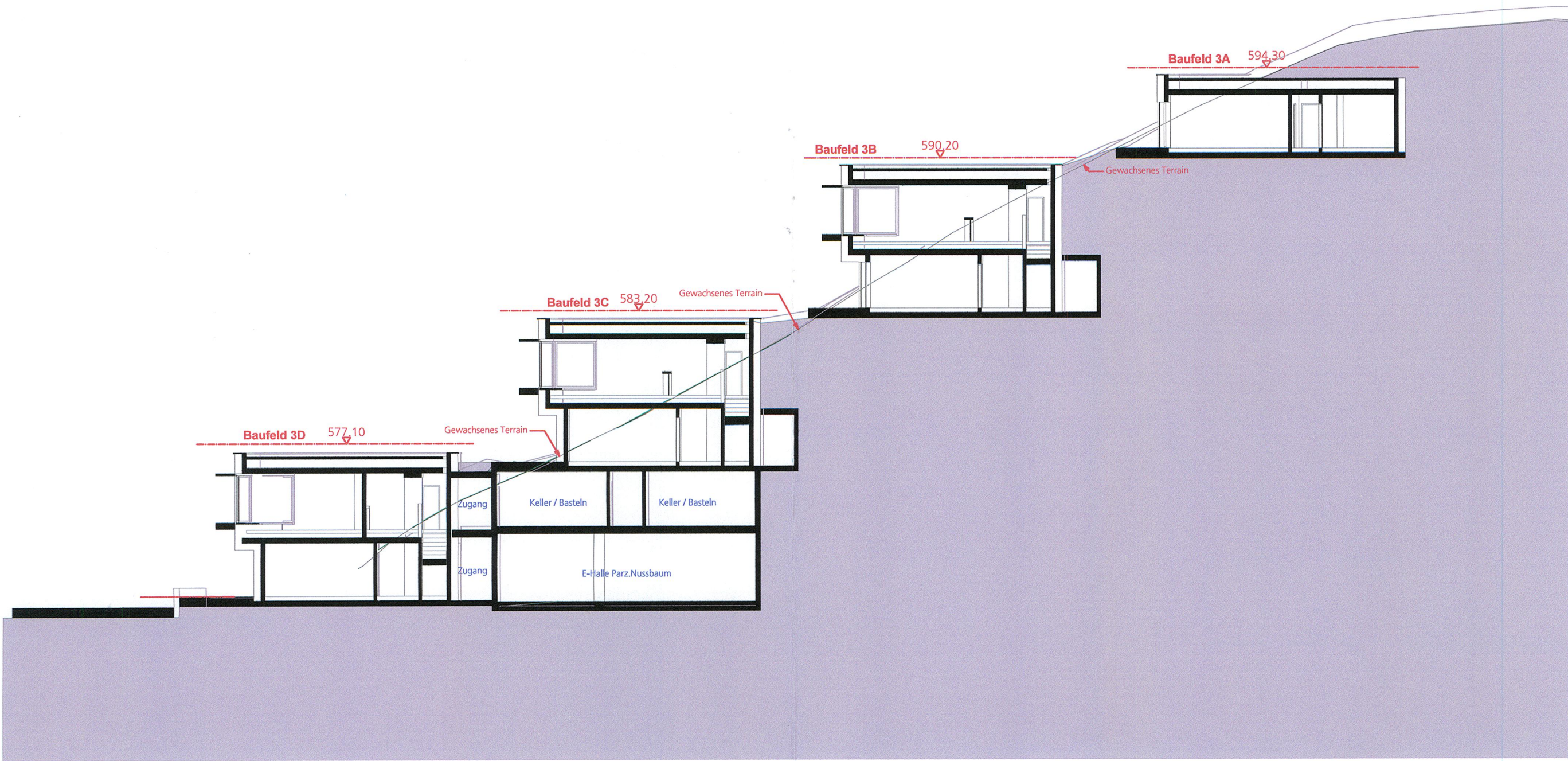
SCHNITT 1



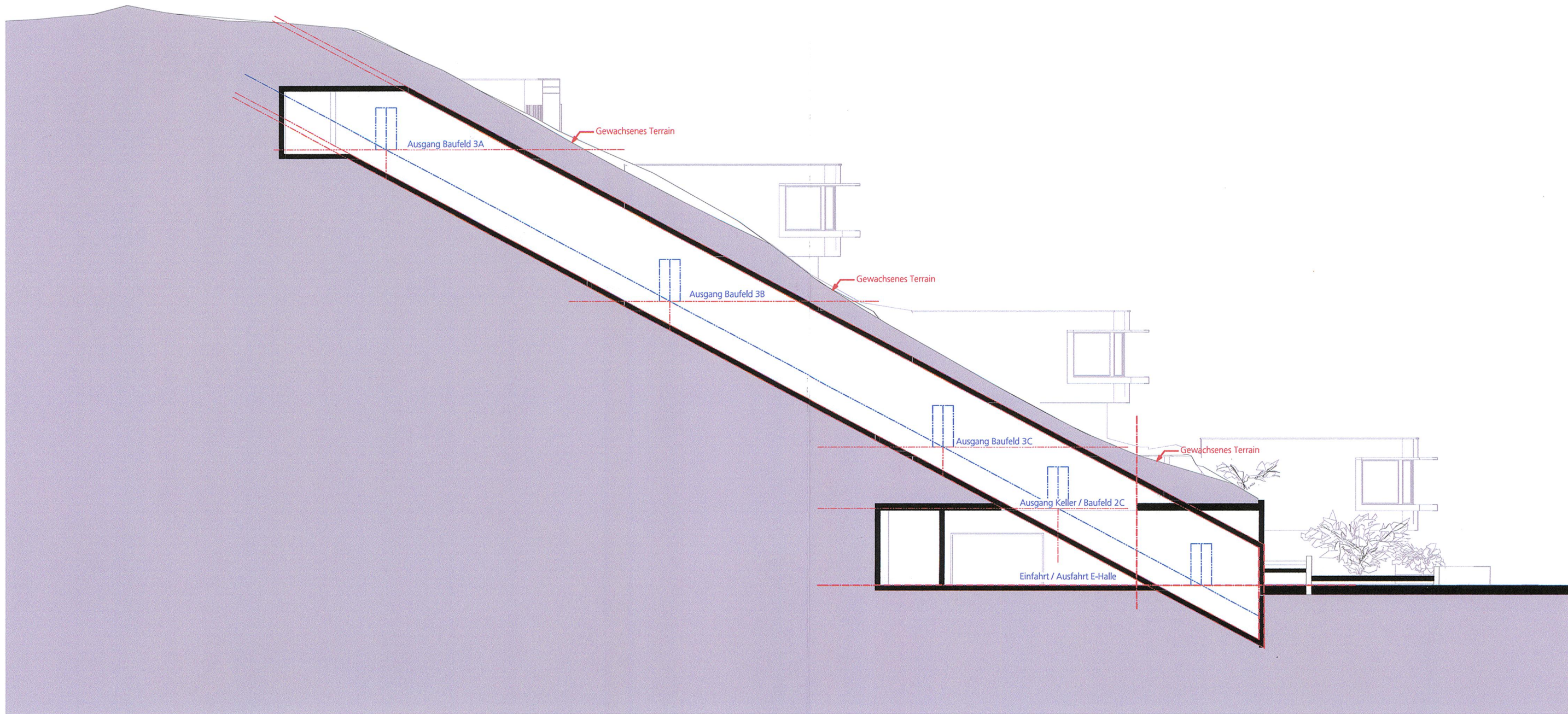
SCHNITT 2



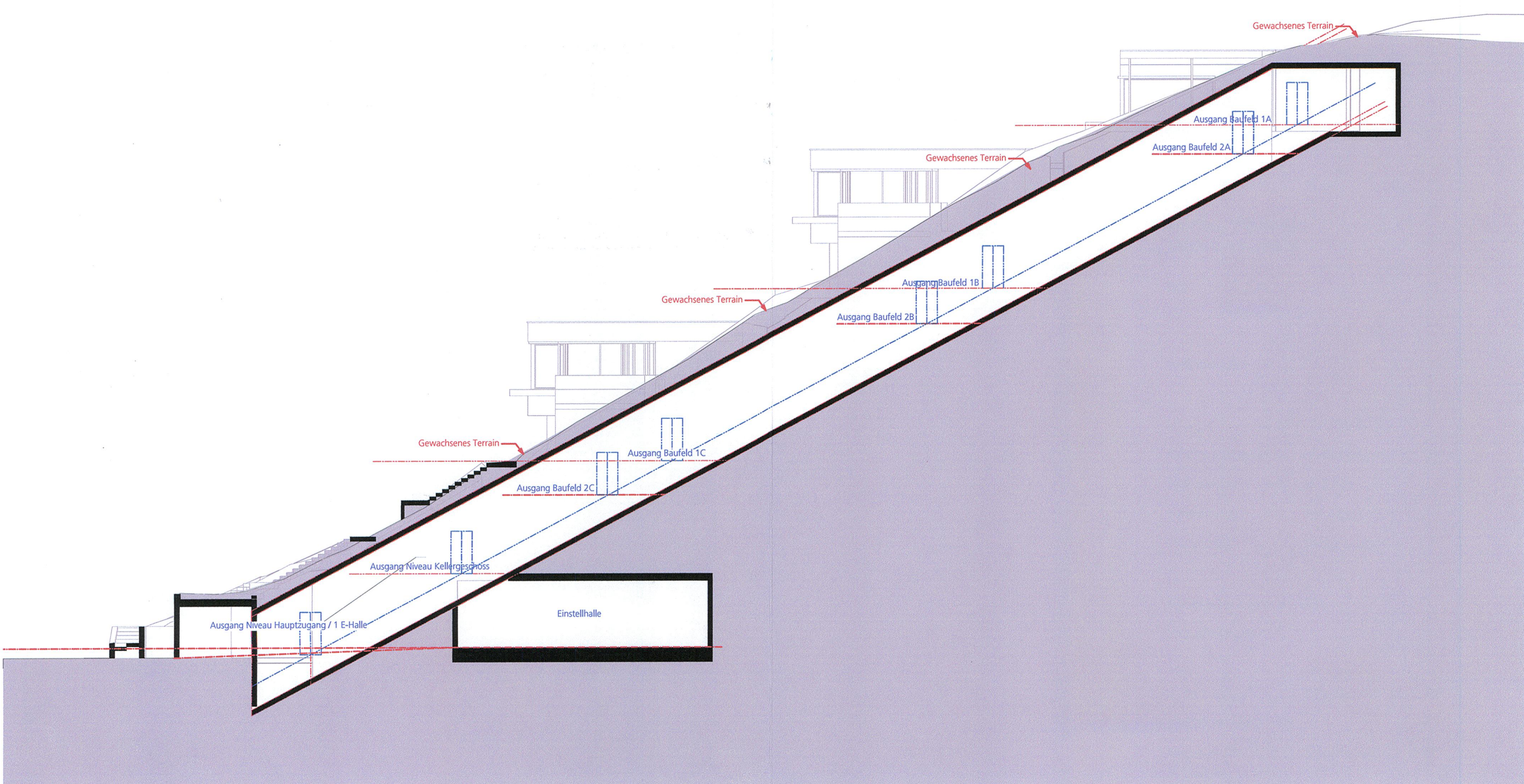
SCHNITT 3



SCHNITT L2



SCHNITT L1



LEGENDE

570.5 max. Höhenkote für Gebäude in m.ü.M.



Einwohnergemeinde Thierachern

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
«ZPP NR. 2 REBBERG 2. ETAPPE»

Die Überbauungsordnung «Rebberg 2. Etappe» beinhaltet:
• Überbauungsplan 1:500
• Schnittplan 1:200
• Überbauungsvorschriften
Weitere Unterlagen:
• Erläuterungsbericht

SCHNITTPLAN

Genehmigungsexemplar

Verfasser UeO: IC Infraconsult AG, Bern
Verfasser Projekt: Viktor Burri AG, Thun
Datum: 15.05.2014

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 02.07.2012 / 03.12.2013 / 26.02.2014
Publikation im Amtsblatt vom 26.03.2014 im amtlichen Anzeiger vom 27.03.2014 / 03.04.2014
Öffentliche Auflage vom 27.03.2014 bis 28.04.2014
Einspracheverhandlung am - Rechtsverwahrungen -
Erfledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.05.2014
Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: H. J. K. Die Gemeindeschreiberin: B. B.
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thierachern, den 21. Mai 2014 Die Gemeindeschreiberin: B. B.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 12. Juni 2014 J. Wiedner

1:200