

Gemischte Gemeinde

Diemtigen

Ueberbauungsordnung Nr. 3

Ried, Diemtigen

Bestehend aus:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan
- Gestaltungsrichtplan (behördenverbindlich)
- Werkleitungsplan

Ueberbauungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Ueberbauungsvorschriften

für die Ueberbauungsordnung (UeO) Nr. 3, Ried, Diemtigen

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung (UeO) umfasst das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet, sowie die ausserhalb des Perimeters farbig (Riedgasse) und im Werkleitungsplan dargestellten Elemente der Erschliessung.
Stellung zum Baureglement	Art. 2 Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Gemeinde Diemtigen und die entsprechenden kantonalen Erlasse.
Nutzungsart	<p>Art. 3 In den im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung bezeichneten Feldern sind folgende Nutzungsarten zulässig:</p> <p>Feld A Wohnhäuser</p> <p>Feld B Ein- oder Doppelfamilienhäuser</p> <p>Feld C1 Zufahrtsstrasse</p> <p>Feld C2 Kinderspielplatz, entlang des südlichen Feldrandes ist auf einer Breite von 2.50 m ein Fahrweg als Zufahrt zu Feld G gestattet.</p> <p>Feld D gedeckte Autounterstände für Bewohner der Überbauung und Parkplätze für Besucher der Überbauung und des Friedhofs</p> <p>Feld E landwirtschaftliche Nutzung, Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG</p> <p>Felder F + G Einfamilienhäuser</p> <p>Feld H Reserve für Autoabstellplätze</p> <p>Felder I gedeckte Autounterstände</p>
Nutzungsgrad	<p>Art. 4 Innerhalb der einzelnen Felder ist folgende Nutzung zulässig:</p> <p>Feld A 7 Gebäude mit einer maximalen BGF von 4'200 m²</p> <p>Feld B 4 Gebäude mit einer maximalen BGF von 1'150 m²</p> <p>Felder F + G die bestehenden Einfamilienhäuser dürfen analog zu den untenstehenden Bestimmungen für das Feld B aus- und umgebaut werden, das Kellergeschoss wird aufgrund der Hanglage auch mit teilweiser Wohnnutzung nicht als Vollgeschoss gezählt</p> <p>Feld D max. 4 gedeckte Autounterstände für je 2 Fahrzeuge und 1 gedeckter Autounterstand für 3 Fahrzeuge</p> <p>Felder I gedeckte Autounterstände für 2 Fahrzeuge bzw. angebaute Autounterstände für 1 Fahrzeug (Parz. Nrn. 2620 und 2621)</p>
Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge	<p>Art. 5¹ Die Hauptbauten müssen folgende kleine Grenzabstände einhalten:</p> <p>Feld A 3.00 m</p> <p>Feld B 4.00 m</p> <p>² Die Hauptbauten müssen folgende Gebäudeabstände einhalten:</p> <p>Feld A 6.00 m</p> <p>Feld B 8.00 m</p> <p>³ Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 15.0 m. Im weiteren ergeben sich Grenzabstände und maximale Ausdehnung der Bauten durch die Baufeldbegrenzungen im Ueberbauungsplan.</p>
Geschosszahl und Gebäudehöhe	<p>Art. 6¹ Die maximal zulässige Geschosszahl beträgt für Hauptbauten:</p> <p>Feld A 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Ausbau des Kellergeschosses zu 75%</p> <p>Feld B 1 Vollgeschoss mit zusätzlichem Ausbau des Dachgeschosses zu 75 %, ohne zusätzlichen Ausbau des Kellergeschosses.</p>

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt für die Hauptbauten:

Feld A 7.00 m, talseitig ist eine Mehrhöhe von 1.50 m zulässig

Feld B 5.00 m, über dem Vollgeschoss ist eine Kniewand von max. 1.50 m Höhe gestattet (in den Felder F + G darf die maximale Gebäudehöhe soweit überschritten werden, dass im Dachgeschoss eine Kniewand von 1.50 m möglich ist)

Erstwohnungsanteil

Art. 7 ¹ Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung Ried müssen in folgenden Feldern Erstwohnungsanteile realisiert werden:

Feld A 70 % der gesamten Bruttogeschossfläche

Feld B 100 % der gesamten Bruttogeschossfläche

² Als Erstwohnungen im Sinne von Art. 7, Abs. 1 gelten Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die festen Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde Diemtigen haben.

Architektonische Gestaltung

Art. 8 ¹ Die Bauten und Anlagen der Überbauung Ried sind als Bestandteile einer zusammenhängenden Siedlungsgruppe konzipiert. Die Bauten sind hinsichtlich architektonischer Gestaltung, kubischer Gliederung, Konstruktionsystem, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

² Die Sockelgeschosse der Bauten im Feld A sind talseitig im Neigungswinkel der anschliessenden Hangpartie anzuschütten.

An- und Nebenbauten

Art. 9 ¹ Im Feld A dürfen zwischen den Hauptbauten eingeschossige gedeckte Hallen mit einer Grundfläche von max. 50 m² erstellt werden.

² Im Feld B dürfen eingeschossige unbewohnte Anbauten für Abstellräume und offene Hallen von max. 40 m² Grundfläche pro Parzelle bis an die Nachbargrenze erstellt werden.

³ In den Feldern D + I sind gedeckte Autounterstände mit max. 2.50 m Gebäudehöhe gestattet. In Feld D ist gegen die Zufahrtsstrasse und gegen die Landwirtschaftszone ein Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten.

⁴ Im Feld D ist zudem ein Abfallcontainerunterstand zu erstellen.

⁵ Lage, Gestaltung und maximale Ausdehnung der An- und Nebenbauten ergibt sich im übrigen aus den Feldbegrenzungen im Ueberbauungsplan und aus dem Gestaltungsrichtplan.

Dachgestaltung

Art. 10 ¹ Die Dächer sämtlicher Hauptbauten in den Feldern A und B sind als Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung von 35 - 45 % (19° - 25°) auszubilden

² Für die Firstrichtung der Hauptbauten in den Feldern A und B ist der Gestaltungsrichtplan massgebend. Das gleiche gilt für alle freistehenden Nebenbauten.

³ Dachaufbauten (ausser Dachflächenfenster) sind im Feld B untersagt.

⁴ Die Dächer der eingeschossigen Anbauten in den Feldern A und B dürfen als Fachdächer ausgebildet werden.

⁵ Für die gesamte Überbauung Ried sind Tonziegel als Bedachungsmaterial zu verwenden.

Konstruktive Gestaltung

Art. 11 ¹ Hauptgebäude: Die Kellergeschosse und die Sockelpartie der Erdgeschosse sind in Massivbauweise, das Erdgeschoss und die Obergeschosse in Holzbauweise auszuführen.

² An- und Nebenbauten: Holzkonstruktion. Die (Doppel-) Autounterstände sind als mindestens einseitig offene, leichte Holzkonstruktionen zu erstellen.

Umgebungsgestaltung

Art. 12 ¹ Die Umgebungsgestaltung der einzelnen Bauten und Anlagen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung ist aufeinander abzustimmen und dem Verlauf des gewachsenen Terrains anzupassen. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

² Die notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen sind so zu gestalten, dass insbesondere der Charakter des durchgehenden Hanggebietes des Feldes E gewahrt bleibt.

³ Ausschliesslich zwischen den Hauptgebäuden im Feld A sind im Bereich der Wohnungseingänge Stützmauern mit einer Kronenhöhe von max. 2.00 m gestattet. Die Stützmauern sind zu begrünen. Im Hanggebiet Feld E sind keine Stützmauern gestattet.

⁴ Die privaten Gärten und öffentlichen Anlagen der Wohnüberbauung Ried sind mit einheimischen Bäumen und Hecken zu bepflanzen. Für den Umfang der Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen ist der Gestaltungsrichtplan massgebend. Für weitere Elemente ist das Gesamtkonzept 1988 wegleitend.

⁵ Die Pläne der Umgebungsgestaltung sind mit dem Baugesuch, spätestens bei Baubezug dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Abnahme der jeweiligen Bauten durch die Gemeinde abgeschlossen sein.

Kinderspielplätze

Art. 13 Auf Feld C2 ist von der Eigentümergemeinschaft ein Kinderspielplatz zu erstellen und zu unterhalten, sobald die Anzahl Wohnungen in der Überbauung die Grösse erreicht, für die kantonale Gesetzgebung dies vorschreibt.

Abstellplätze für Autos und Zweiräder

Art. 14 ¹ In den Feldern I sind gedeckte Autounterstände gestattet. Pro Wohnhaus darf je ein Unterstand gemäss Ueberbauungsplan erstellt werden. (Parzelle Nr. 2623 Unterstände für 2 Fahrzeuge, Parzelle Nr. 2622 Unterstände für 3 Fahrzeuge, davon 2 zugunsten Parzelle Nr. 1855).

² Weitere gedeckte Autounterstände sind auf Feld D zu erstellen. Die Eigentümergemeinschaft regelt die Zuteilung und die Besitzverhältnisse vertraglich.

³ Die Besucherparkplätze der Überbauung auf Feld D werden der Gemeinde bei Begräbnissen unentgeltlich für die Besucher Friedhofes zur Verfügung gestellt.

⁴ Bei Bedarf können weitere Autoabstellplätze auf Feld H erstellt werden.

⁵ Für Zweiräder sind die nötigen Abstellflächen, bzw. -räume in den Haupt- oder Nebenbauten zu erstellen.

Erschliessung

Art. 15 ¹ Der Ausbau der Zufahrtsstrasse, des Besucherparkplatzes und der Bau der übrigen Detailerschliessung gehen zu 100 % zu Lasten der Grundeigentümer im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung.

² Sollte ein Ausbau der Riedgasse unumgänglich werden, erfolgt er gemäss Projekt im Gesamtkonzept 1988 zu den üblichen Bedingungen durch die Schulgemeinde Diemtigen.

Gesamtkonzept

Art. 16 ¹ Das Gesamtkonzept der Überbauung Ried aus dem Jahr 1988 ist weiterhin massgebend für die Beurteilung der Bauvorhaben durch die Gemeindeorgane.

² In diesem Gesamtkonzept sind insbesondere folgende Aspekte festgelegt worden:

- architektonische Gestaltung
- Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung, Hecken und Zäunen
- Festlegung der Erschliessungsanlagen (inkl. Maximal möglicher Ausbau der Riedgasse)

³ Für die Erschliessungsanlagen sind nur noch die Teile des Gesamtkonzepts relevant, die im vorliegenden Erlass enthalten sind.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 17 ¹ Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern sicherzustellen.

² Wo erforderlich sind die Gemischte Gemeinde Diemtigen und die Schulgemeinde Diemtigen mit einzubeziehen.

³ Die während der Gültigkeit der Ueberbauungsordnung Ried in der Fassung vom 8. Februar 1989 zwischen den Grundeigentümern abgeschlossenen privatrechtlichen Vereinbarungen behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neuere Bestimmungen ersetzt werden.

Aufheben von Erlassen **Art. 18** Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Ueberbauungsordnung Nr. 3, Ried, Diemtigen wird die Fassung vom 8. Februar 1989 aufgehoben.

Inkrafttreten **Art. 19** Die Ueberbauungsordnung Nr. 3, Ried, Diemtigen tritt in der vorliegenden Form mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung der Grundeigentümer: August 1998 bis Januar 2001

Vorprüfung vom 6. März / 4. April 2001

Publikation im Amtsanzeiger vom 12. / 20. April 2001

Öffentliche Mitwirkung und Auflage der Ueberbauungsordnung vom 13. April - 14. Mai 2001

Erledigte Einsprachen: 0

Nicht erledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen vom Gemeinderat am 11. Juni 2001

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2001



Gemischte Gemeinde Diemtigen

Der Gemeinderatspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3753 Oey, 22. Juli 2001



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

- 7. Juli 2001