

Gemeinde Diemtigen:U E B E R B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für die Ueberbauungsordnung Winteregg Schwenden Nr. 6 A und den Gestaltungsplan vom 20. August 1987.

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie umgrenzte Gebiet sowie die ausserhalb desselben farbig dargestellten Erschliessungsanlagen und Bepflanzungen.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Gemeinde Diemtigen und die einschlägigen kant. Bauvorschriften.

Art. 3 Nutzungsart

Das Gebiet Winteregg ist eine Wohnzone. In den im Wirkungsbereich der UeO bezeichneten Feldern sind folgende Nutzungsarten zulässig:

Feld A:

Doppeleinfamilienhäuser mit max. 2 Einliegerwohnungen oder 2-Familienhäuser mit max. 2 Einliegerwohnungen

Feld B:

Einfamilienhaus mit max. 1 Einliegerwohnung

Feld C:

Einstellhalle unterirdisch für 8 PW, Zweiradabstellplätze, Containerraum, Besucherparkplätze.

Die Einstellplätze werden den Objekten fix zugeteilt. Die oberirdische Nutzung wird mit Ausnahme der Detailerschliessung der Parkplätze und der gemeinsamen Wege dem Feld B zur Nutzung übertragen.

In den Feldern A und B sind Garagen und Autoabstellplätze untersagt.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Abgeändert

gemäss Beschluss der

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

vom 31. OKT. 1988

Art. 4 Nutzungsgrad

Innerhalb der einzelnen Felder ist folgendes Mass der Nutzung zulässig:

Feld A:

2 Gebäude mit einer maximalen BGF von je 435 m<sup>2</sup>

Feld B:

1 Gebäude mit einer maximalen BGF von 290 m<sup>2</sup>

Art. 5 GeschosszahlFeld A:

Dachgeschoss = Vollgeschoss jedoch Knie-  
wandhöhe max. 120 cm

Erdgeschoss = Vollgeschoss

Untergeschoss = Wohnnutzung bis max. 60 %

Feld B:

Dachgeschoss = Vollgeschoss jedoch Knie-  
wandhöhe max. 80 cm

Erdgeschoss = Vollgeschoss

Untergeschoss = Wohnnutzung bis max. 60 %

Im Feld A + B ist zudem pro Gebäude 1 vollständig unterirdisches Kellergeschoss für unbewohnte Nebenräume zulässig.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

Um althergebrachten Simmentalerbaustil zu ermöglichen, sind die sogenannten Estrichlauben zur Bestimmung der Gebäudelänge und der Gebäude- und Kniewandhöhe einzubeziehen.

Abgeändert

gemäss Beschluss der

**BAUDIREKTION DES KANTONS BERN**

Feld A:

Max. Gebäudebreite: 16.00 ml

Max. Gebäudetiefe: 12.00 ml

Max. Gebäudehöhe ab fertig Boden UG: 6.50 ml

OK fertig Boden UG = max. + 3.50 ml ab Fixpunkt +- 0.00

Feld B:

Max. Gebäudebreite: 13.00 ml

Max. Gebäudetiefe: 10.00 ml

Max. Gebäudehöhe ab fertig Boden UG: 6.00 ml

OK fertig Boden UG = max. + 4.00 ml ab Fixpunkt +- 0.00

Im Feld A + B sind zudem nordseitig der Gebäude eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten von max. 2.00 ml Tiefe gestattet.

**Art. 7 Erstwohnungsanteil**

Innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO müssen minimal folgende Erstwohnungsanteile realisiert werden:

Für Feld A: 75 % der BGF pro Gebäude  
Für Feld B: 78 % der BGF

Als Erstwohnungsanteil gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz resp. Steuerdomizil in der Gemeinde Diemtigen bewohnt werden.

**Art. 8 Architektonische Gestaltung**

Die Bauten und Anlagen innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO sind als Bestandteile einer einheitlichen Siedlung zu gestalten.

Hinsichtlich Architektur, Material- und Farbgebung müssen die Gebäude aufeinander abgestimmt und ins Orts- und Landschaftsbild eingepasst werden.

Seitenlauben sind auf beiden Schmalseiten auf mindestens einem Drittel der betreffenden Fassadenbreite zu erstellen. Frontbalkone sind nur auf Höhe Erdgeschoss und nur einseitig auf max. 2/3 der Fassadenlänge gestattet.

Für das Sockelgeschoss ist Mauerwerk verputzt und für den Oberbau Holz zu verwenden. Die Sockelpartie muss spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes fertig verputzt sein.

Die Farbgebung auf Mauerwerk und Holz ist durch die Baukommission der Gemeinde Diemtigen speziell zu bewilligen.

**Art. 9 Dachgestaltung**

Die Firstrichtung ist gemäss Gestaltungsrichtplan auszuführen. Als Hauptdächer sind nur Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung zwischen 32 % und 50 % gestattet.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachantennen sind nicht gestattet.

Liegende Dachfenster gemäss GBR sind erlaubt, wobei die gesamte Fläche nicht grösser als 3.00 m<sup>2</sup> pro Dachseite sein darf.

Für die gesamte Ueberbauung ist einheitliches Bedachungsmaterial in Form von braunen Ziegeln oder braunem Asbestzementschiefer zu verwenden.

#### Art. 10 Einschränkung der Beheizung

Im gesamten Wirkungsbereich der UeO sind Oelfeuerungen nicht gestattet.

#### Art. 11 Umgebungsgestaltung

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

Die nötigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen sind so zu gestalten, dass insbesondere der Charakter des südöstlich angrenzenden Weidegebietes und der Böschung zur Erschliessungsstrasse "Kurhaus" gewahrt bleiben.

Stützmauern sind mit einer max. Kronenhöhe von 1.50 m gestattet und sind zu begrünen.

Flügelmauern im Bereich der Untergeschosse sind bis zu einer max. Länge von 5.00 m gestattet.

Zur Bepflanzung sind nur einheimische Bäume und Sträucher gestattet.

Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Daraus müssen die Wege und Plätze, die Stützmauern, der fertige Terrainverlauf und die Bepflanzung ersichtlich sein.

Abschrankungen (Zäune) und Einfriedungen sind nur gestattet:

- entlang der Böschungskante zur Erschliessungsstrasse "Kurhaus".
- entlang der Abgrenzungslinie des Ueberbauungsplanes 6A.

Zäune sind in Holzmaterialien mit zwei liegenden Traversen zu erstellen.

Fahnenmaste sind nicht gestattet.

Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung müssen spätestens ein Jahr nach Baubezug fertig erstellt sein.

#### Art. 12 Erschliessung

Die Besucherparkplätze und die Einstellhalle müssen vorgängig dem Baubezug der 1. Bauetappe fertig erstellt sein.

Der Gehweg/Sperrgutzufahrt dient ebenfalls als Baustellenzufahrt und wird jeweils auf die zur Baurealisierung nötige Länge erstellt.

#### Art. 13 Gesamtkonzept

Vor Einreichen des 1. Baugesuches ist dem Gemeinderat ein detailliertes Gesamtkonzept zur Genehmigung einzureichen, enthaltend:

- detaillierte Festlegung der Erschliessungsanlage
- Eigentümerreglement betreffend Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen
- Sicherstellung resp. Gewährleistung der Gemeinschaftsanlagen (Wegrechte, Parkplätze, Containerunterstand, Hauszugänge etc.)
- Entwurf der Parzellierung.

#### Art. 14 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

#### Art. 15 Revision der Ueberbauungsvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kant. Baubehörde gemäss Art. 61 BauG bleibt vorbehalten.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 4.11.1987

Publikation im Amtsblatt vom 7.11.1987, im Amtsanzeiger vom 6./13.11.1987

Mitwirkungsaufgabe vom 28.8. bis 26.9.1987

Orientierungsversammlung am 7.9.1987

Öffentliche Auflage vom 7.11. bis 7.12.1987

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 11.11.1987

Einspracheverhandlung am —

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen 1

Genehmigt durch den Gemeinderat am 10.11.1987

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 12.12.1987

mit 33 Ja

Namens der gemischten Gemeinde Diemtigen

0 Nein

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

*Elia Niedner*

*Schreyer*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oey-Diemtigen, den 22.12.1987

Gemeindegeschreiber: *Schreyer*

GENEHMIGT mit Änderungen  
gemäss Beschluss vom 31. OKT. 1988

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion: BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

*Huber*