

ÜBERBAUUNG „HALTE“ 3475 RIEDTWIL

BERICHT

nach Art. 47 RPV / Art. 118 BauV

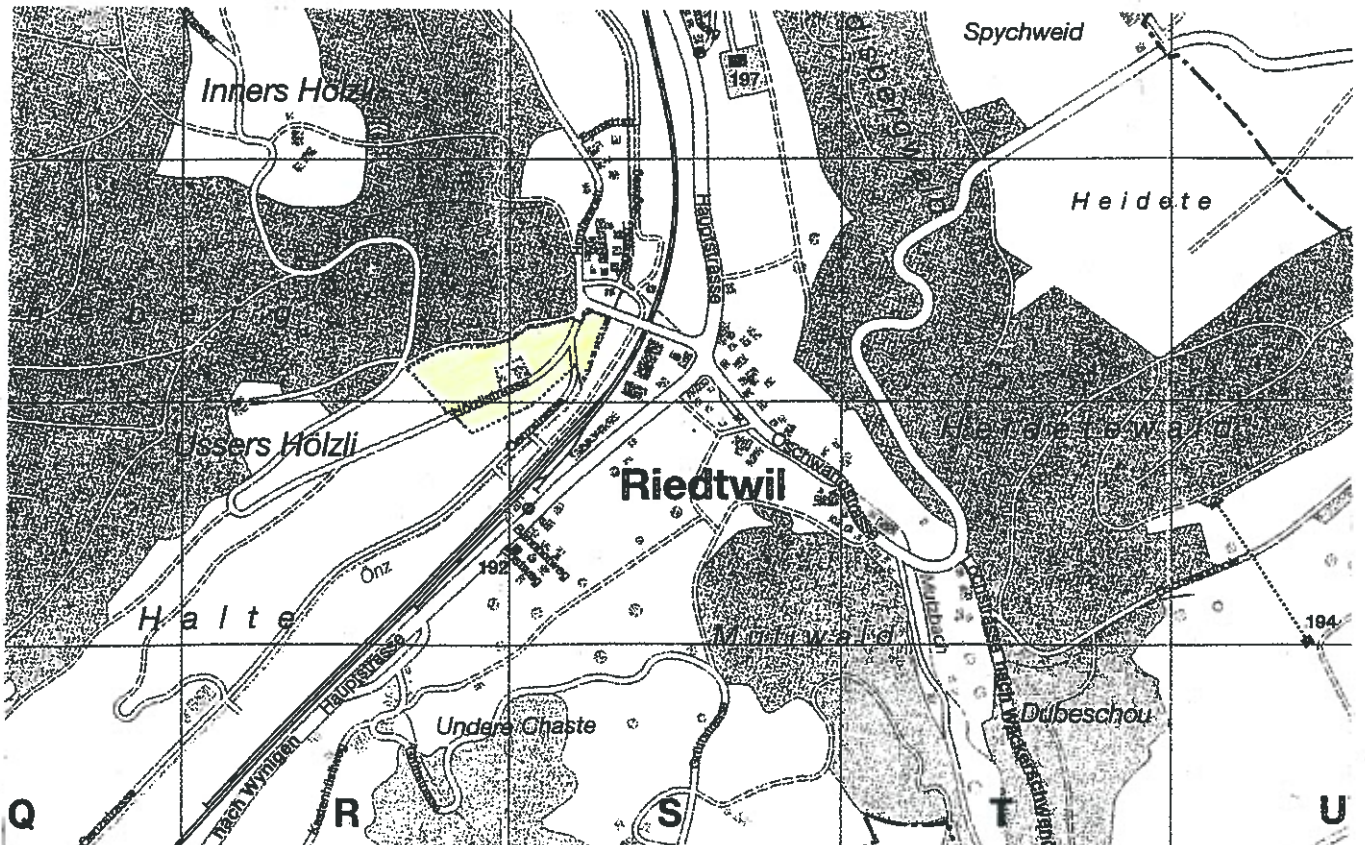
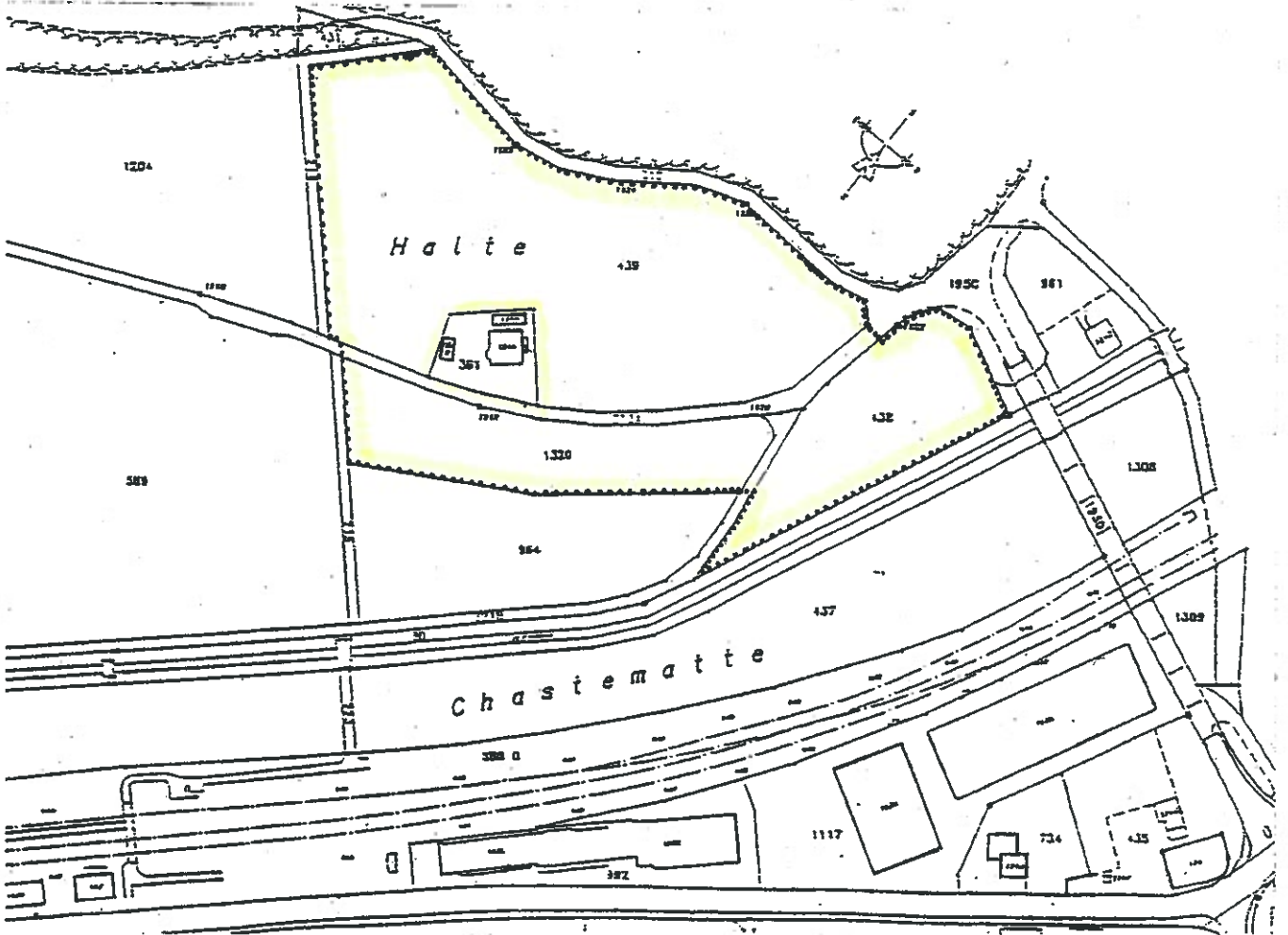


Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

Situation	Seite 2
Geländeschnitte	Seite 3
Ausgangslage	Seite 4
Bebauung	Seite 5
Checkliste	Seite 6 - 12
Ergänzungen zu relevanten Themen	Seite 13 - 14
Überbauungsvorschriften	Seite 15 - 29

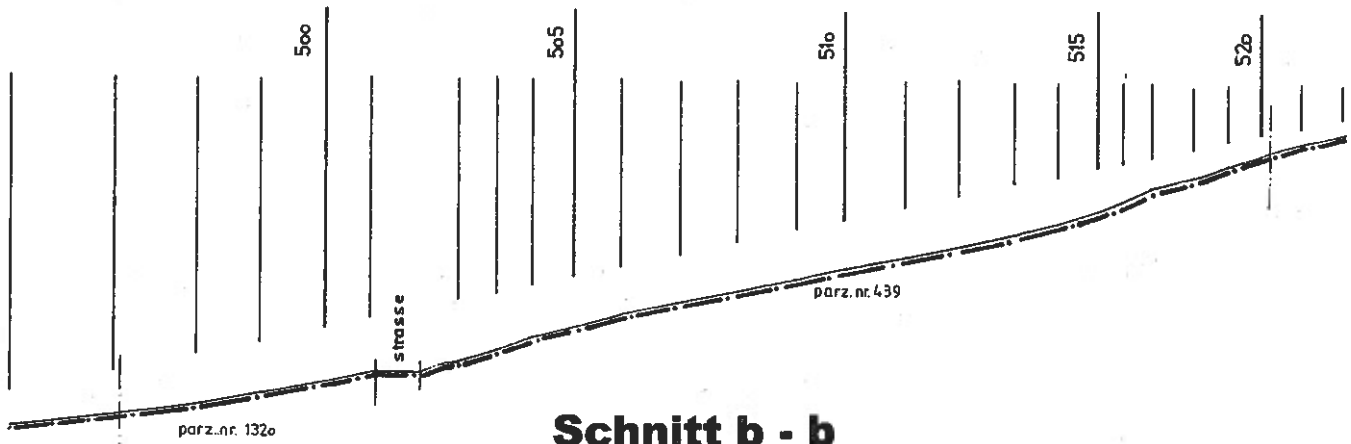
Situation



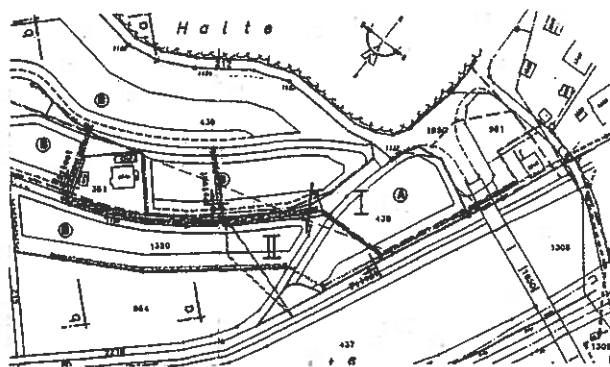
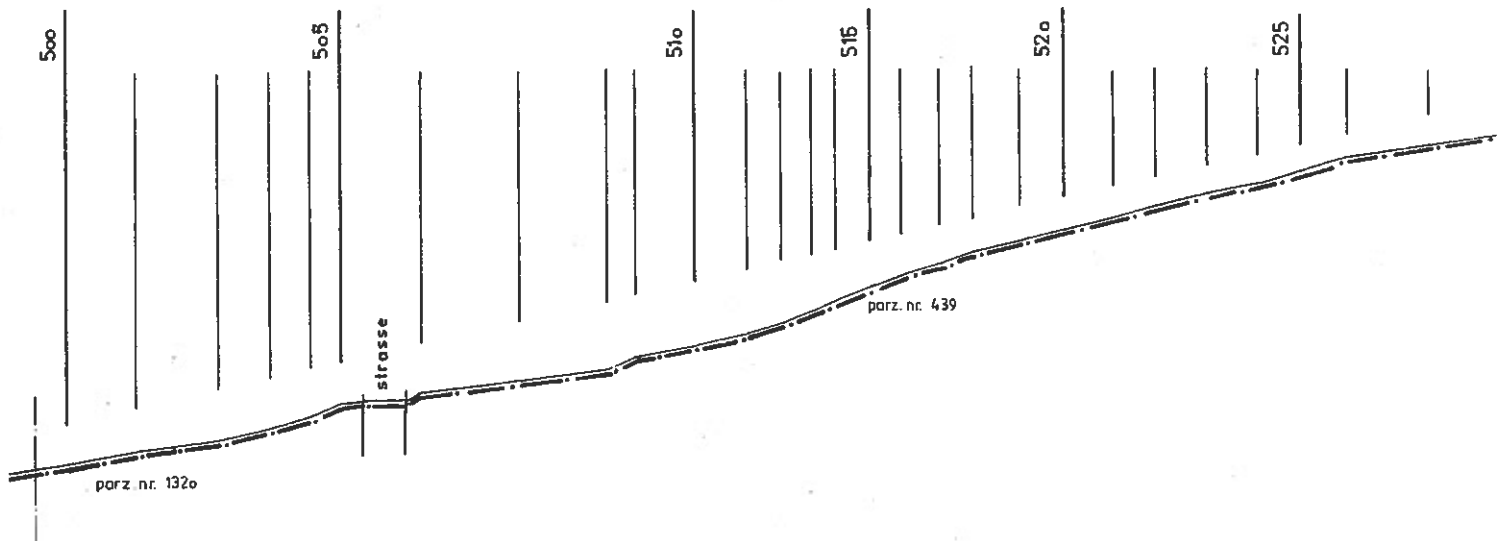
Geländeschnitte



Schnitt a - a



Schnitt b - b



Ausgangslage

Der Zonenplan der Gemeinde Seeberg und die bestehende Überbauungsordnung „Halte“ Riedtwil sieht für das Gebiet eine Bebauung nach den Vorschriften der Wohnzone zweigeschossig vor.

In der neuen Überbauungsordnung wird das Gebiet in drei Sektore, mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt.

Ein Überbauungsplan für dieses Gebiet, mit der entsprechenden Umzonung, drängt sich aus folgenden Gesichtspunkten auf:

- Grösse des Überbauungsgebietes
- Exponierte Lage (süd-ost)
- Einheitliche Erscheinung der Überbauung
- Steilheit des Geländes mit Höhendifferenz bis 20 m
- Lage der bestehenden Villa
- Die vorhandene Erschliessung
- Lärmimmissionen von Bahn und Strasse
- Ermöglichen einer marktkonformen Bebauung

Bebauung

Drei konvergente Einflüsse auf die Gestaltung der Überbauung bestimmten im wesentlichen die Ausgestaltung der Überbauungsvorschrift:

- die erwähnte zu minimierende Erschliessung
- der in den höheren Hangpartien nur mit übermässigem Aufwand zu realisierende Lärmschutz
- das bestehende Landschaftsbild, welches zumindest in den exponierten Teilen zu schonen ist.

Aufgrund dieser Einflüsse wurde eine Bebauungslösung gewählt, bei welcher die Nutzung in den tieferen Partien des Hanges konzentriert wird und die höheren Partien auf eine geringe Bebauungsmöglichkeit beschränkt wurde (Gerätehäuschen, Kleintierställe, etc.)

Das Überbauungsgebiet wird in drei Sektore unterteilt. Es ergeben sich somit zwei in den Hang gestaffelte Bautiefen. Den Lärmimmissionen von Strasse und Bahn kann damit besser entgegengewirkt werden.

Sektor A: Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten

Sektor B: Baubereich für Wohnbauten mit möglichem Gewerbeanteil von max. 30 % der BGF.

Sektor C: Freihaltegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. Überbauungsvorschriften

Die bestehende Villa wird im Gesamtkonzept integriert, bildet jedoch nicht Bestandteil der Überbauungsordnung. Der Freiraum im Westen der Parzelle wird mit der Zurückversetzung des Baufeldes gewährleistet.



zur AHOP "Bericht zu Planungen der Gemeinde"

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Volkswirtschaftsdirektion

A Raumordnung

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
A1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten					
A1.1 Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Grundlagen vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A1.2 Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Planungen mit Wirkungen über den Planungssperimeter hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A2 Haushälterische Nutzung des Bodens					
A2.1 Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A2.2 15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A2.3 Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A2.4 Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A2.5 Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A3 Geordnete Besiedlung					
A3.1 Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A3.2 Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A3.3 Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
A3.4 Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A3.5 Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich der Anlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

A Raumordnung

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
A4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes					
A4.1 Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A4.2 Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortsbild, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A4.3 Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siehe Punkt 4.1
A5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
A5.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A5.2 Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A5.3 Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsplatzstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A5.4 Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A5.5 Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A6 Organisation des Verkehrs					
A6.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A6.2 Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A6.3 Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

A Raumordnung

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
A6 Organisation des Verkehrs					
A6.4 Abstellplätze für Fahrzeuge	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A7 Ver- und Entsorgung					
A7.1 Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A7.2 Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A7.3 Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
A7.4 Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

B Umwelt**B1 Luft**

B1.1 Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B1.2 Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B1.3 Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B1.4 Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebelagen betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

B Umwelt

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
B2 Lärm / Erschütterungen					
B2.1 Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B2.2 Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B2.3 Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B2.4 Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B2.5 Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B3 Boden					
B3.1 Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B3.2 Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B3.3 Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B3.4 Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B4 Gewässer					
B4.1 Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B4.2 Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B4.3 Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

B Umwelt

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
B5 Wald					
B5.1 Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Situation bestehend
B5.2 Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich					
B6.1 Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B6.2 Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B6.3 Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B6.4 Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B7 Risikovorsorge: Technische Risiken					
B7.1 Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B7.2 Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotentialen für Bevölkerung und Umwelt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

C Wirtschaft

Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Voraussichtliche Einwirkungen			Bemerkungen
		Relevant	Nicht relevant	Relevanz unsicher	
C1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C1.1 Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C2 Investitionen durch die Gemeinde					
C2.1 Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C2.2 Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C3 Investitionen durch Private					
C3.1 Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	} Erschliessungsvertrag mit Gemeinde
C3.2 Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C3.3 Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C4 Standortfaktoren					
C4.1 Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C4.2 Verkehrserschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrserschliessung für den Planungsgegenstand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C4.3 Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C5 Flächen und Gebäude					
C5.1 Grösse	Fallbezogene Betrachtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C5.2 Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Ergänzungen zu relevanten Themen

A. Raumordnung

A1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

A1.1 Die ausgearbeiteten Überbauungsvorschriften wurden als Ergänzung zum Gemeindebaureglement erstellt.

A2 Haushälterische Nutzung des Bodens

A2.2 Mit der Überbauung wird die Attraktivität von Riedwil insbesondere in der Wohnnutzung erhöht.

A3 Geordnete Besiedlung

A3.3 Gemeinsame Schutzräume sind anzustreben. (s. auch Art. 12 der Überbauungsvorschriften)

A4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

A4.1 Der süd-ost orientierte Hang, an der Ortseinfahrt, ist gut einsichtbar. Eine gut integrierte Überbauungsstruktur ist eine grundlegende Voraussetzung.

A5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität

A5.2 Mit der Zuordnung der Sektoren wird der teilweisen gemischten Nutzung genügend Rechnung getragen:

Sektor A: Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten

Sektor B: Baubereich für Wohnbauten mit möglichem Gewerbeanteil von max. 30 % der BGF.

Sektor C: Freihaltegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. Überbauungsvorschriften

A5.3 /

A5.4 Die Attraktivität und ästhetische Qualität der Überbauung wird mit den Überbauungsvorschriften erhöht.

A6 Organisation des Verkehrs

A6.1 Die neu eingeführten Busverbindungen nach Herzogenbuchsee und Wynigen/Burgdorf haben sich bewährt.

- A6.2 Bestehendes, gut erschlossenes Gebiet in Bezug auf Fahrrad- und Fussgängerkehr. Kurze Wege zum Naherholungsgebiet.

A7 Ver- und Entsorgung

- A7.1 Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden mit den involvierten Werken geplant und bedürfen keiner weiteren Abklärungen mehr.

B. Umwelt

B2 Lärm / Erschütterungen

- B2.1 Das erstellte Lärmschutzgutachten von Balzari + Schudel AG ist Bestandteil der Überbauungsordnung.

B3 Boden

- B3.4 Es ist heute bekannt, dass der Hang durch das recht grosse Quellwasservorkommen eventuell gewisse Instabilitäten aufweisen könnte. Aus dieser Kenntnis wurde insbesondere auch die Bauart mit den versetzten Geschossen gewählt.

B4 Gewässer

- B4.1 Im südlichen Teil des Überbauungsgebietes verläuft der Önz-Bach. Für eine eventuelle Ausuferungsmöglichkeit wurde in Art. 11 der Überbauungsvorschriften die Grundlage geschaffen.

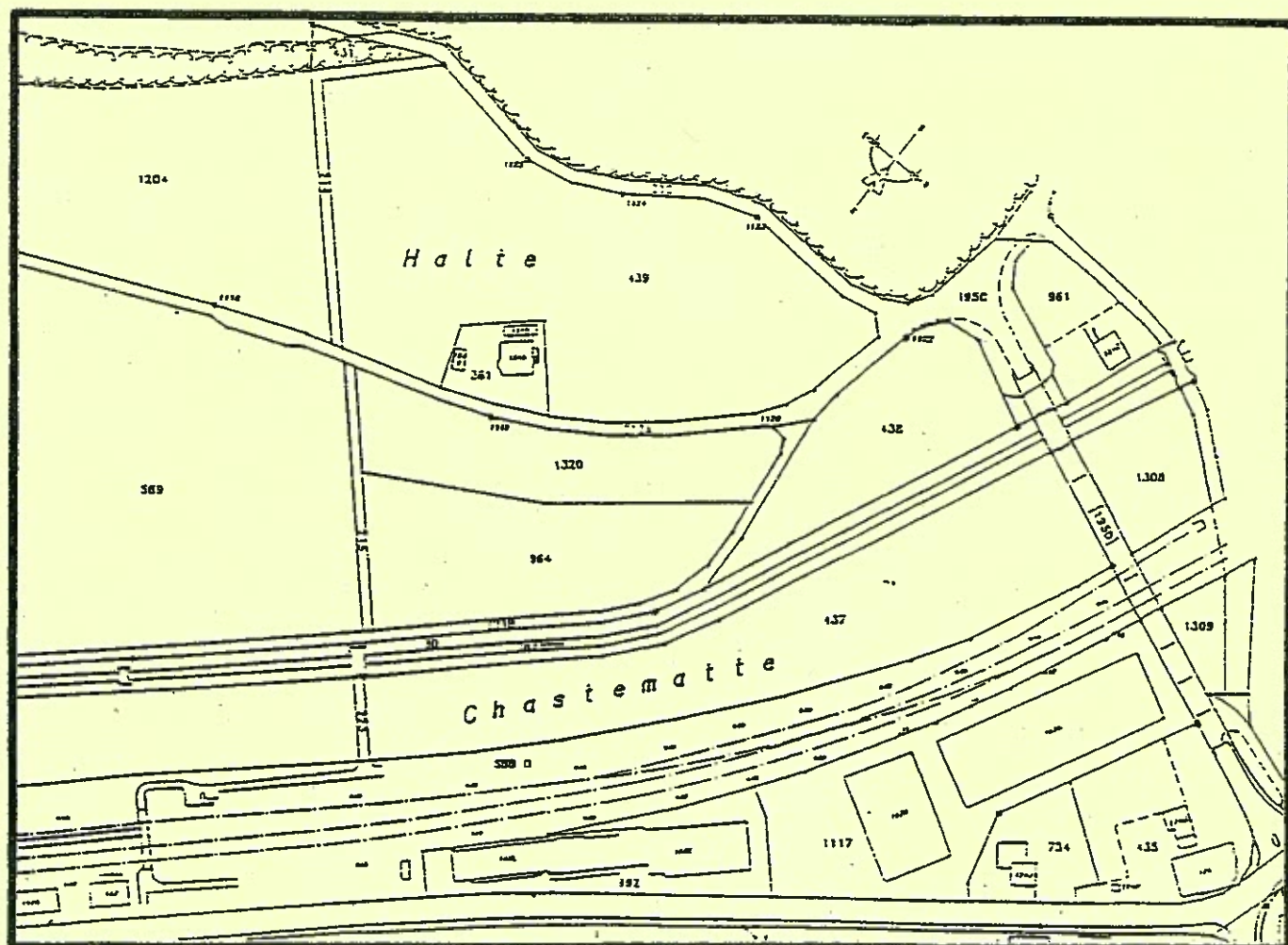
C. Wirtschaft

C4 Standortfaktoren

- C4.2 Die heute bereits bestehende Erschliessung hat einen guten Anschluss zum vorhandenen Strassennetz und einen guten Bezug zum öffentlichen Verkehr.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

„Halte“ Riedtwil



INHALTSVERZEICHNIS

			Seite
I.	Allg. Bestimmungen		
Art.	1	Wirkungsbereich, Zweck	17
Art.	2	Bestandteile der Überbauungsordnung	17
Art.	3	Verhältnis zum Baureglement	17
II.	Bebauung		
Art.	4	Baubereiche	18/19
Art.	5	Dachgestaltung / Firstrichtung	19
Art.	6	An- und Nebenbauten	19
Art.	7	Gebäudehöhen / Geschosszahl	20
Art.	8	Fassadengestaltung	20
III.	Erschliessung		
Art.	9	Bau und Finanzierung	20
IV.	Aussenraum		
Art.	10	Bepflanzung / Böschungen	21
Art.	11	Ausuferungsmöglichkeit	21
V.	Realisierung		
Art.	12	Schutzräume	21
Art.	13	Inkrafttreten / Übergangsbestimmung	22
	Genehmigungsvermerke		23

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich, Zweck

1. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet. Die Parz. Nr. 361 ist von den Bestimmungen der Überbauungsordnung ausgenommen. Dort gelten die Vorschriften der WG 2 des Baureglementes.
2. Der Überbauungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Überbauung ermöglichen.
3. Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich gut in die Hanglage einpasst.

Art. 2

Bestandteile der Überbauungsordnung

1. Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1: 500, mit Legende
 - Die vorliegenden Überbauungsvorschriften mit Anhang I, II, III, IV
 - Lärmschutzgutachten Balzari + Schudel AG vom 20. 12. 91 resp. 29. 11. 95 (Prüfung von Schallschutzvarianten)
 - Erschliessungsvertrag vom ...1.2..MAI.2003.....

Art. 3

Verhältnis zum Baureglement

1. Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das Baureglement der Gemeinde Seeberg vom 10. Dezember 1994, für gemischte Zone WG2.

II. BEBAUUNG

Art. 4

Baubereiche

1. Die Überbauung wird in drei Sektoren aufgeteilt:

Sektor A: Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten

Sektor B: Baubereich für Wohnbauten mit möglichem Gewerbeanteil von max. 30 % (von BGF) pro Gebäude. Im Sektor B sind nur Einzel- oder Doppel Einfamilienhäuser mit dem entsprechenden Gewerbeanteil möglich. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach Lärmschutzverordnung und Luftreinhalteverordnung zulässigen Immissionen führen würden, sind nicht zulässig.

Sektor C: Dieser Sektor dient als Freihaltegebiet mit folgender Nutzung

- natürlicher Pflanzenwuchs (Naturwiesen, Bäume, Gebüsche, Hecken und dgl.
- Weideland
- landwirtschaftliche Bebauung des Bodens, insb. auch Ackerbau
- Anlagen für gärtnerische Gestaltung wie Gartenwege, Mauern, Teiche etc.
- unterirdische Bauten und Anlagen (ohne sichtbare Bauteile) wie Kellerräume, Schutzräume etc.
- Geländeanpassungen sind auf das Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit mit natürlichen Böschungen zu erstellen
- notwendige Stützmauern oder natürliche Böschungen mit Materialauf- oder Abtrag dürfen max. 120 cm hoch (ab gewachsenem Terrain) erstellt werden
- Stützmauern sind grundsätzlich zu begrünen
- hangparallele Stützmauern müssen in der Falllinie des Hanges gemessen einen Mindestabstand von 10.00 m aufweisen
- alle Bauvorhaben und Terrainveränderungen sind mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen

Bebauungsmöglichkeit für Nebenbauten auf max. vier Flächen à 60 m²:

- Erstellung von Nebenbauten wie Gerätehäuschen, Kleintierställen oder Ställen mit einer maximalen Grösse von 60 m².
Die Fassadenlänge darf 8.00 m nicht überschreiten. Unverkleidete offene Fronten dürfen eine max. Länge von 4.00 m aufweisen.
- Die Gebäudehöhe dieser Bauten darf bis und mit 40 m² Grundfläche 3.00 m und ab 40 m² Grundfläche 4.00 m nicht übersteigen

2. Innerhalb der Baubereiche dürfen Hauptgebäude zweigeschossig mit Dachausbau entsprechend den Bestimmungen des Überbauungsplanes gebaut werden. Es gilt eine max. Ausnutzungsziffer von 0.55.
3. Das Sockelgeschoss dient insbesondere auch der Erstellung von Garagierungen.

4. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III. Bei jedem Baugesuch ist der Beweis betreffend Einhaltung der Lärmschutzvorschriften zu bringen. Dieser Nachweis ist durch eine unabhängige Fachstelle zu erstellen. Die Kosten der Lärmgutachten tragen die Gesuchsteller.
5. Innerhalb der Baubereiche ist für Hauptgebäude ein minimaler kleiner Grenzabstand von 3.00 m zulässig.

Art. 5

Dachgestaltung / Firstrichtung

1. Die Firstrichtung ist in allen Sektoren hangparallel.
2. Es sind folgende Dachformen zugelassen:
(gem. Skizzen Angang I)
 - a) symmetrisches Sattel- oder Krüppelwalmdach
 - b) asymmetrisches gleichgeneigtes Satteldach
 - c) zwei, in der Höhe gestaffelte, gleichgeneigte Pultdächer (Staffelung max. 2.00 m)
3. Die Falllinie der grösseren Hauptdachfläche darf höchstens doppelt so lang sein, wie die der kleineren Dachfläche.
4. Die Neigung der Dachflächen haben beim Hauptgebäude zwischen 26° und 35° aT zu betragen.
5. Quergiebel sind auf $\frac{3}{4}$ der Fassadenlänge erlaubt, mit einer Dachneigung zwischen 26° und 45° aT. Der Abstand zur First des Hauptgebäudes hat in der Dachfläche gemessen mindestens 120 cm zu betragen. (s. Anhang I).
6. Der traufseitige Dachvorsprung muss bei Hauptbauten mit Galerieschossen oder bei abgetreppten Häusern nicht der Kniewandhöhe entsprechen, aber mind. 90 cm betragen.

Art. 6

An- und Nebenbauten

1. Die Garagierung kann sowohl im Sockelgeschoss wie auch in Anbauten erfolgen. Wenn eine Gebäudehöhe von 6.50 m eingehalten wird, kann auf die Realisierung eines vorgelagerten Sockelgeschosses verzichtet werden. Wird die maximale Gebäudehöhe von 7.50 m ausgenutzt, muss ein vorgelagertes Sockelgeschoss realisiert werden. Für Anbauten, welche immer möglich sind, kommt der Anhang II zur Geltung.

Art. 7

Gebäudehöhen / Geschosszahl

1. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkant des Dachsparrens. Die Gebäudehöhe ist auf 6.50 m beschränkt. Bei einer Hangneigung von mehr als 10 % ist talseitig eine Höhe von 7.50 m zugelassen (sh. Anhang III).
2. Das Sockelgeschoss wird als Geschoss angerechnet, wenn
 - es im Durchschnitt aller Fassadenseiten, bis OK EG-Boden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1.80 m überragt.
 - die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 75 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht.
3. Die Kniewandhöhe beträgt bei Galeriegeschossen respektive bei abgetreppten Häusern 2.40 m in allen übrigen Fällen beträgt die Kniewandhöhe max. 1.20 m, innen gemessen vom Dachgeschossboden bis UK Dachsparren (gemäss Anhang III).

Art. 8

Fassadengestaltung

1. Reine Betonbauten sind nicht gestattet. Im Sockelbereich ist Beton bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0.80 m über das Erdgeschoss zulässig. Zudem kann im Bereich von zusätzlichen Terrainanschlüpfungen auf höchstens 0.80 m über die Anschlühhöhe Beton verwendet werden.
Die Fassadenfarben sind wie im BauR zu beurteilen und zu behandeln.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 9

Bau und Finanzierung

1. Der Bau und die Finanzierung der Basis- und Detailerschliessung erfolgt nach dem Erschliessungsvertrag vom ..1.2..MAI.2003..

IV. AUSSENRAUM

Art. 10

Bepflanzung / Böschungen

1. Entlang des Flurweges auf der süd-westlichen Parzellengrenze ist im Sektor B als natürliche Abgrenzung eine Hecke zu erstellen.
2. Die seitliche Terraindifferenz von zwei nebeneinanderliegenden Gebäuden darf max. 1.50 m betragen (sh. Anhang IV).
3. Geländeanpassungen sind auf das Minimum zu beschränken und mit natürlichen, begrüntem Böschungen zu erstellen, die das gewachsene Terrain um max. 3.00 m überragen dürfen (sh. Anhang IV).
4. Entlang der Basiserschliessungsstrasse ist bergseits eine einheitliche Böschungsmauer von 1.20 m Höhe zugelassen (ausgenommen zur Einhaltung der Sichtweiten).

Art. 11

Ausuferung

1. An dem im Überbauplan bezeichneten Standort kann (in Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV) die Ausuferung der Oenz geplant werden.

V. REALISIERUNG

Art. 12

Schutzräume

1. Falls erforderlich oder seitens der Bauherrschaft erwünscht, sind Sammelschutzräume von mind. 20 Plätzen zu erstellen. Kleinere Schutzräume sind nicht erlaubt.
2. Sammelschutzräume sind mindestens 3 Jahre nach Bauabnahme des ersten zugewiesenen Wohnhauses fertigzustellen.
3. Der Kostenbeitrag des Schutzraumpflichtigen an den Schutzraumersteller richtet sich nach dessen ausgewiesenen Mehrkosten.
4. Sammelschutzräume dürfen auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, wenn dadurch das Erschliessungs- und Bepflanzungskonzept nicht gefährdet wird.

Art. 13.

Inkrafttreten / Übergangsbestimmung

1. Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung in Kraft.
2. Diese Überbauungsordnung ersetzt diejenige vom 12. Februar 1993.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom:	1 8. NOV. 2002
Mitwirkungsverfahren	vom:	1 3. MRZ. 2003 - 1 4. APR. 2003
Publikation im Amtsblatt	vom:	1 3. MRZ. 2003
im Amtsanzeiger	vom:	1 3. MRZ. 2003 + 2 0. MRZ. 2003
Öffentliche Auflage	vom:	1 3. MRZ. 2003 - 1 4. APR. 2003
Einspracheverhandlung	am:	_____
Erledigte Einsprachen:		_____
Unerledigte Einsprachen:		_____
Rechtsverwahrungen:		_____
Beschlossen durch den Gemeinderat am:		2 4. FEB. 2003
Beschlossen durch Einwohnergemeinde Seeberg am:		2 7. MAI 2003

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Ch. Aubohard

Der Sekretär

A. Fe...

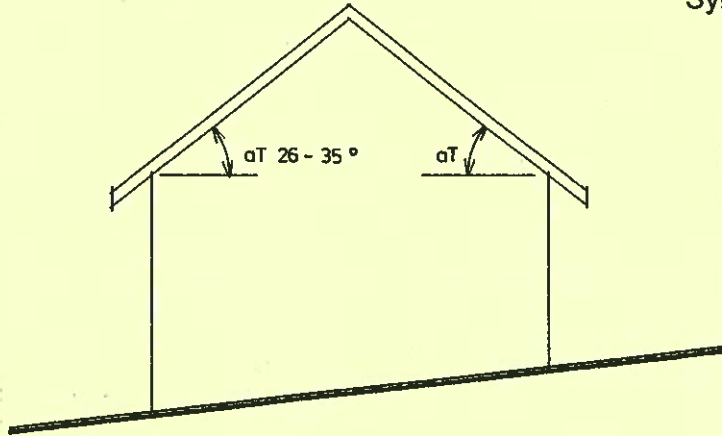
GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 1 4. Juli 2003

hmm

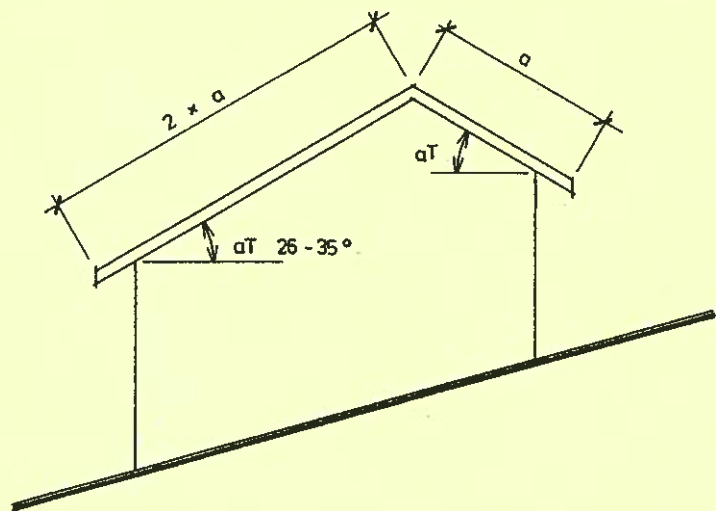
Anhang I:

Dachgestaltung Art. 5.2

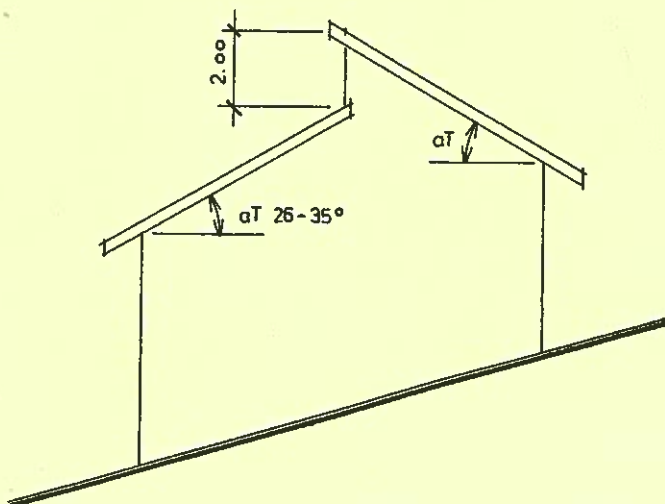
Symmetrisches Satteldach



Asymmetrisches Satteldach

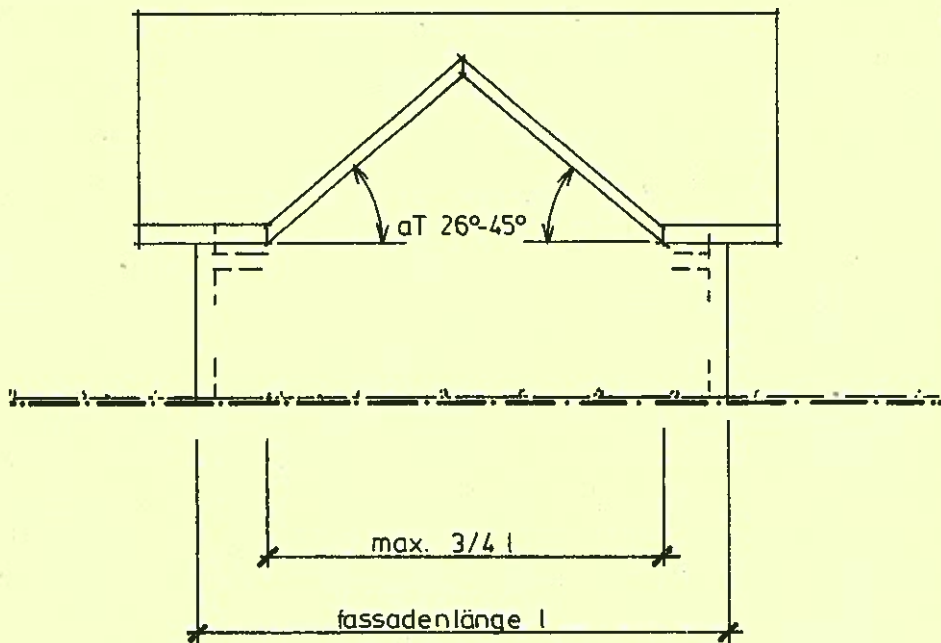
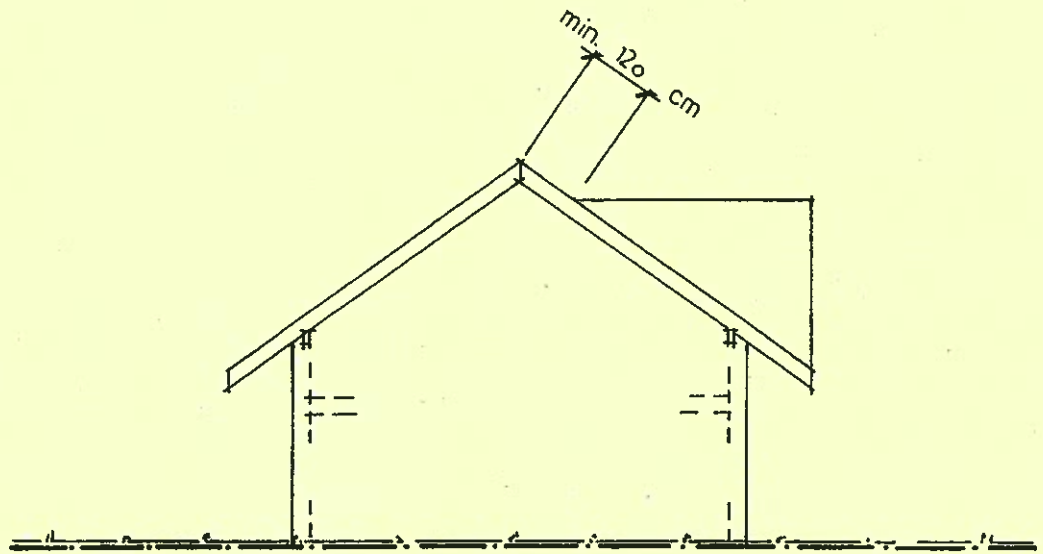


In der Höhe gestaffelte Pultdächer



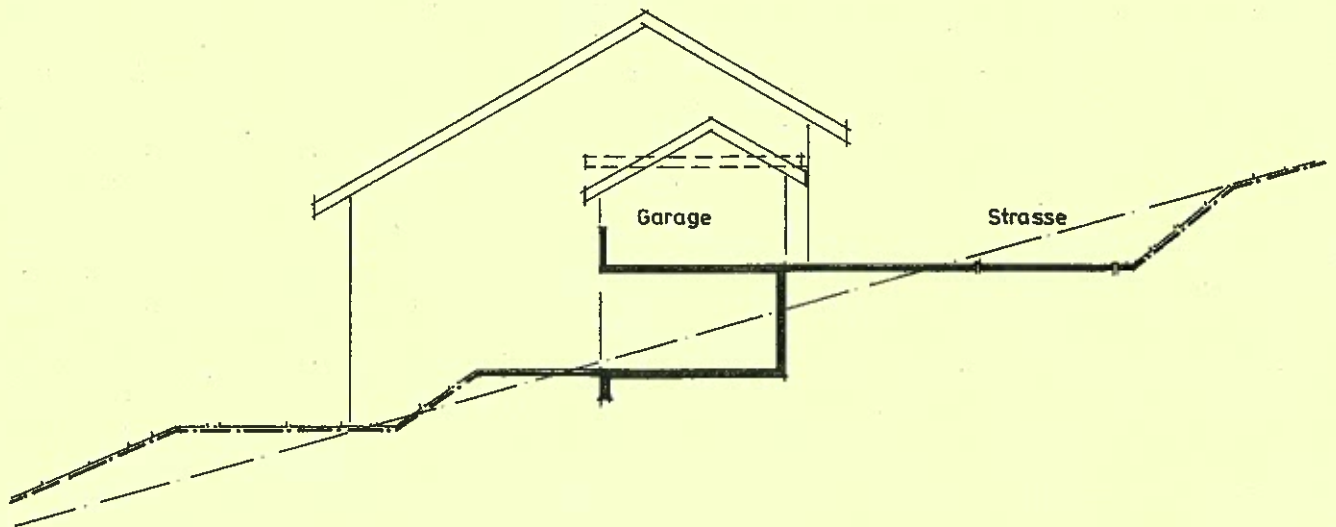
Anhang I: Dachgestaltung Art. 5.5

Quergiebel

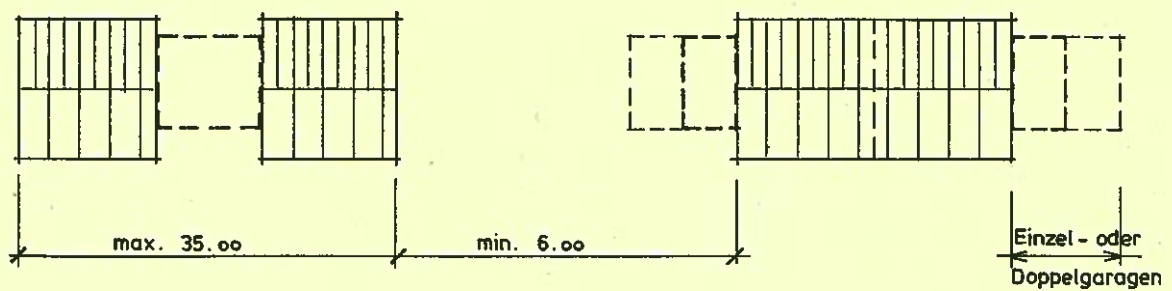


Anhang II: An- und Nebenbauten Art. 6.1

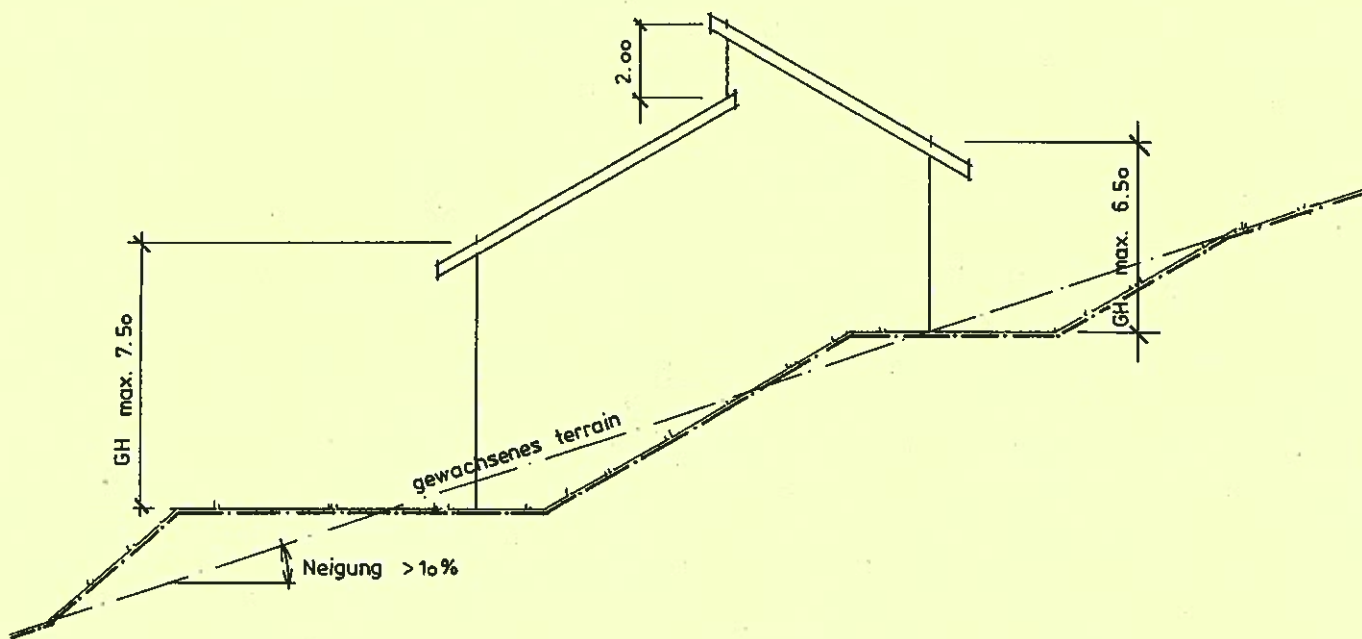
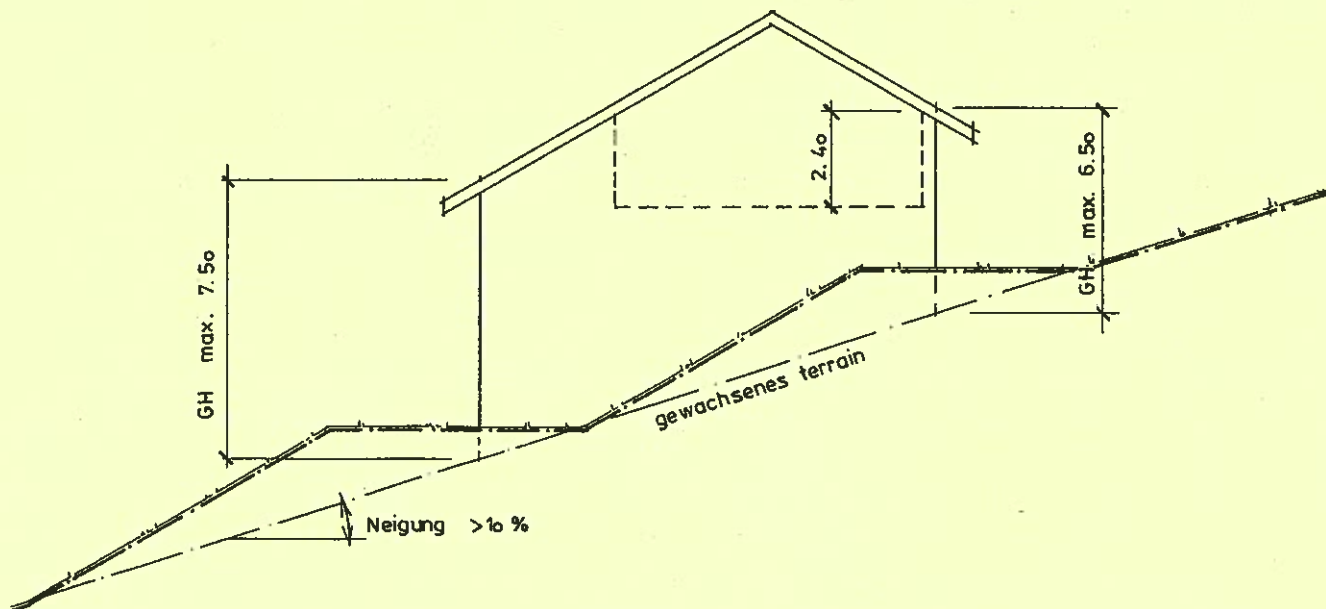
Zwischenbau mit
Giebel- oder Flachdach



Anordnung der Garagierung bei Doppelhäusern

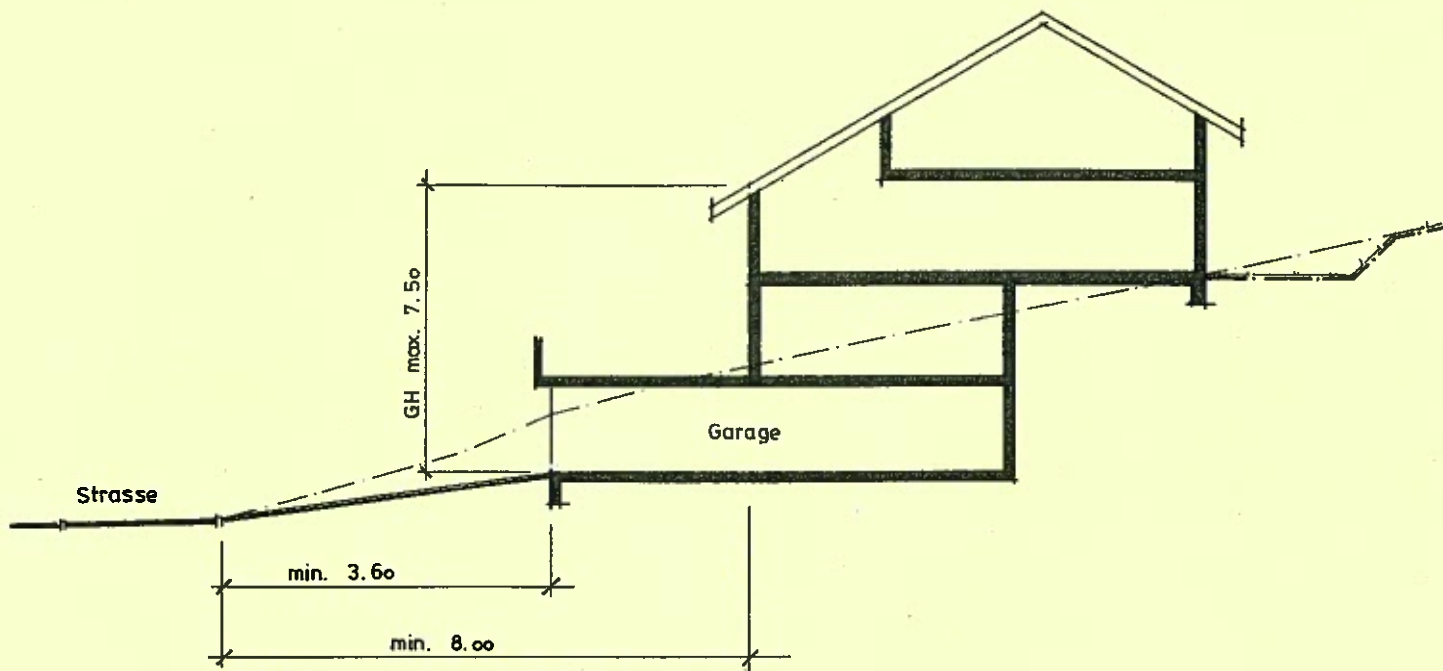


Anhang III.1: Gebäudehöhen Art. 7



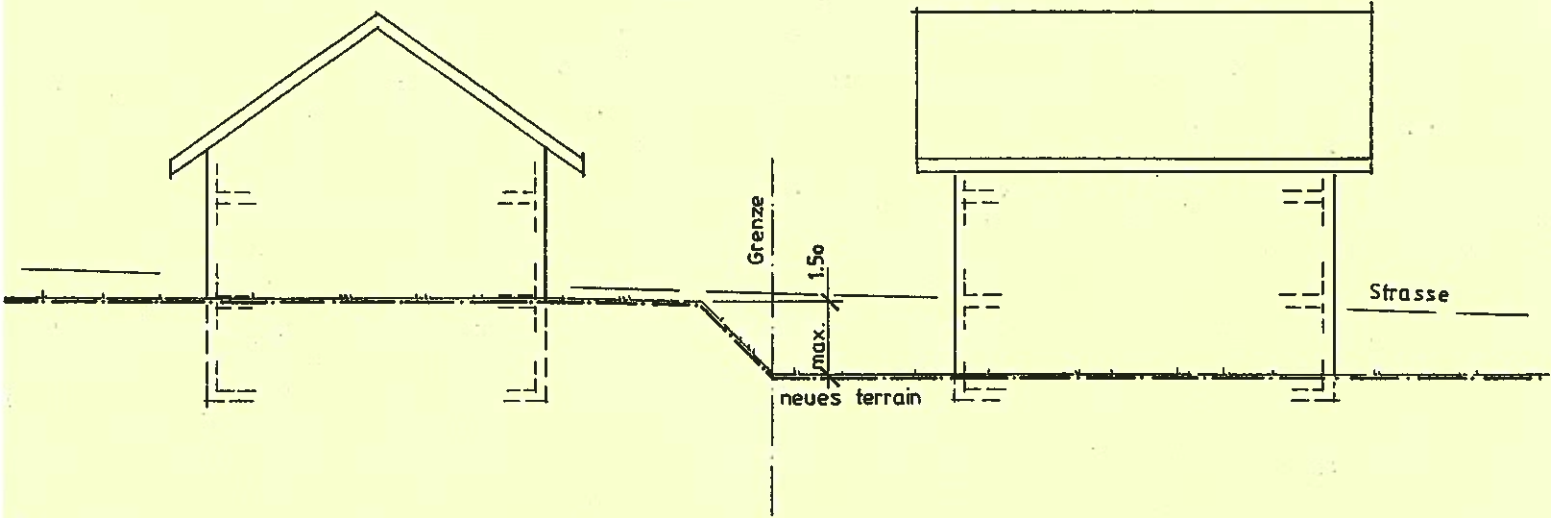
Anhang III.2: Gebäudehöhen Art. 7

Haus mit vorgelagertem Sockelgeschoss
oder unter das Gebäude gezogen gem. Art. 6.1

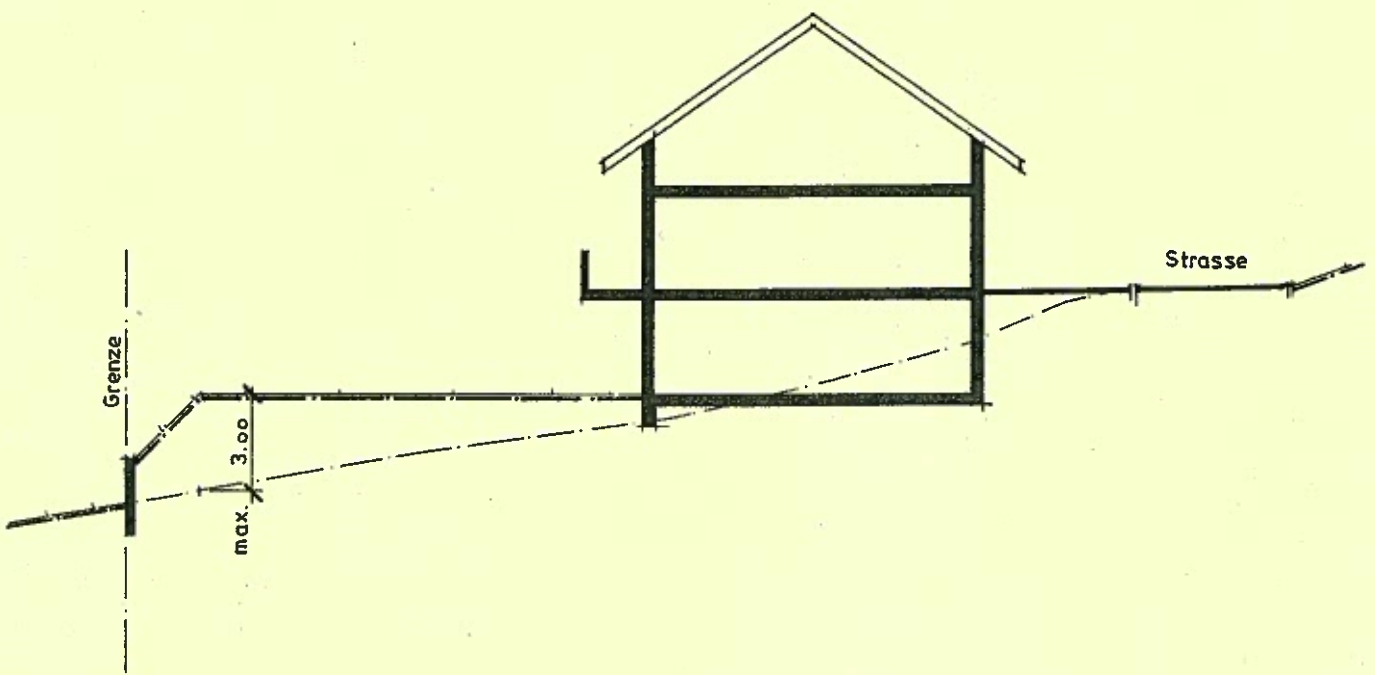


Anhang IV: Bepflanzungen / Böschungen Art. 10

Seitliche Terraindifferenz Art. 10.2



Geländeadjustungen Art. 10.3



Ueberbauung Halte Riedtwil

Genehmigungsexemplar

Ueberbauungsplan 1:500

Gezeichnet von: J.Z.

Datum: 12. August 1996

Revidiert:

25. Februar 1997	ak	13. Februar 2003	rl
14. August 2001	ak		
19. März 2002	eg		
03. Mai 2002	eg		

KOHLER + SCHÖNI
INGENIEUR AG
Bifang 5
3472 Wynigen

ZUMAST AG
Planung + Architektur
Hauptstrasse
3429 Hellsau

Format: 105 / 60

PLAN NR: 70027 / 1

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom	18. NOV. 2002
Mitwirkungsverfahren	vom	13. MRZ. 2003 - 14. APR. 2003
Publikation im Amtsblatt	vom	_____
Publikation im Amtsanzeiger	vom	13. MRZ. 2003 + 20. MRZ. 2003
Oeffentliche Planauflage	vom	13. MRZ. 2003 - 14. APR. 2003
Einspracheverhandlung	am	_____
Erledigte Einsprachen:		_____
Unerledigte Einsprachen:		_____
Rechtsverwahrungen:		_____

Beschlossen durch
den Gemeinderat am:

24. FEB. 2003

Beschlossen durch
Einwohnergemeinde Seeberg am:

27. MAI 2003

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Ch. Aeberhard

Der Sekretär

A. J. R.

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 14. Juli 2003

hmm



EINWOHNERGEMEINDE SEEBERG

Unterdorfstrasse 67
3365 Grasswil

T 062 968 11 14
F 062 968 10 61

info@seeberg.ch
www.seeberg.ch

**Der Überbauungsplan 1:500 zur Überbauungsordnung
Halte, Riedwil, kann bei der Gemeindeverwaltung
Seeburg eingesehen werden.**

Besten Dank für das Verständnis!