

Einwohnergemeinde Trubschachen

Überbauungsordnung Obere Wegmatte

17. Juni 1992

Revisionen/Änderungen:

24. Februar 2010

21. Juni 2005

21. November 2003

26. Februar 1996

GEMEINDE TRUBSCHACHEN

KANTON BERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "OBERE WEGMATTE"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET

- UEBERBAUUNGSPLAN MST 1 : 500
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BESONDERER PLAN MST 1 : 500
- BAUETAPPENPLAN 1 : 1000

DATUM : 12. Februar 1991

REV. : 5. April 1991

REV : 25. Juni 1991

PLANVERFASSER



Heinz Ruefer
 Dipl. Ing. ETH Kreisgeometer
 3550 Langnau

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

Art.	1	Wirkungsbereich
Art.	2	Stellung zur Grundordnung
Art.	3	Nutzung, Gebietsunterteilung
Art.	4	Inhalt des Überbauungsplanes
Art.	5	Architektonische Gestaltung
Art.	6	Lärmimmissionen

HAUPTGEBÄUDE

Art.	7	Baupolizeiliche Masse
Art.	8	Baulinien, Gebäudeabstände
Art.	9	Firstrichtungen, Dachgestaltung

ANBAUTEN

Art.	10	Nutzung
Art.	11	Baupolizeiliche Masse
Art.	12	Anbaubereiche, Grenzanbau
Art.	13	Dachgestaltung

NEBENBAUTEN

Art.	14	Nutzung
Art.	15	Baupolizeiliche Masse
Art.	16	Abstände, Grenzanbau
Art.	17	Dachgestaltung

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Art.	18	Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen
Art.	19	Parkierung
Art.	20	Siedlungsplatz, Grünbereiche

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art.	21	Baubewilligungsverfahren
------	----	--------------------------

UMGEBUNG

Art.	22	Umgebungsgestaltungsplan
Art.	23	Bepflanzung
Art.	24	Kinderspielplätze

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.	25	Erschliessung
Art.	26	Energie
Art.	27	Zivilschutzräume
Art.	28	Inkrafttreten

ANHÄNGE

ALLGEMEINES

Artikel 1

Wirkungsbereich 1) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 1a mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung 1) Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Trubschachen

Artikel 3

Art der Nutzung,
Gebietsunter-
teilung,
Etappierung

1) Im ganzen Perimetergebiet ist der Mindestanteil an Erstwohnungen im Sinne von Art. 73 BauG vorgeschrieben.

2) Dies bedeutet, dass mindestens 50 % der innerhalb des Perimeters erstellten Wohnungen von Personen genutzt werden, die in der Gemeinde Steuerdomizil haben. Abweichungen von dieser Bestimmung gelten als Aenderung der Zweckbestimmung und sind im Sinne von Art. 5. Abs.2 Lit.d BewD bewilligungs pflichtig. Der Gemeinderat kann aufgrund mangelnder Nachfrage befristete Ausnahmen bewilligen.

3) Der Wirkungsbereich soll eine gemischte Wohn-Gewerbeüberbauung entstehen. Es wird in drei Teile unterteilt:

- Gebiet A für freistehende Wohnbauten,
Zwischenbauten möglich
- Gebiet B für zusammengebaute Wohnbauten
(verdichtete Bauweise im ländlichen Raum)
- Gebiet C für gemischte Wohn-/Gewerbenutzung

4) Das Gebiet A wird zusammen mit der hangseitig anschliessenden Bauzone Teil einer 2. Ueberbauungsordnung. Ein Baubeginn im Gebiet A gemäss den vorliegenden Vorschriften ist erst möglich bei:

- endgültigem Scheitern dieser 2. Überbauungsordnung.
- Verzicht der Grundeigentümer auf eine 2. Überbauungsordnung.
- Auszonung der anschliessenden Bauzone.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplanes

- 1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - Die Lage und Abmessung des Baufeldes Erdgeschoss Gewerbe im Gebiet C
 - Bereiche für eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten
 - Die Lage der Baulinie mit teilweiser Anbaupflicht
 - Die ErdgeschoSSHöhen für Gebiet A und B
 - Die Höhen des 1. Wohngeschosses im Gebiet C
 - Die Firstrichtungen, die maximalen Firsthöhen
 - Lage und Abmessungen der gemeinschaftlich genutzten Flächen
 - Die Lage der anzupflanzenden einheimischen und standortgerechten Hochstammbäume
 - Der Raum für Basis- und Detailerschliessungsstrassen, der Parkieranlagen sowie der Fusswege.

Artikel 5

Architektonische Gestaltung

- 1) Die gesamte Überbauung hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2) Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel, etc. zu verwenden.

Artikel 6

Lärmimmissionen 1) Für die einzelnen Gebiete gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (LSV Art. 43):
- Gebiet A und B : II
- Gebiet C : III

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 7

Baupolizeiliche
Masse, Mass der
Nutzung

1) Die Geschosszahl beträgt für das Gebiet A 1, für das Gebiet B und C 2, wobei beim Gebiet C das untere Geschoss für eine reine Gewerbenutzung bestimmt ist. Der Dachausbau ist gestattet. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt im Gebiet A 1.6 m und im Gebiet B und C 0.8 m.

2) Es gelten folgende maximalen Gebäudelängen (GL), Gebäudebreiten (GB), Firsthöhen (FH), Erdgeschosshöhen (EGH), grosse (gGA) und kleine (kGA) Gebäudeabstände, Wohneinheiten (ab 100 m² BGF = 1 Wohneinheit) und Grünflächenziffer (GFZ):

Baufeld A	: max. GL	12.0 m
	max. GB	10.0 m
	* max. FH	754.0 - 758.0 m.ü.M.
	* EGH	746.0 - 750.0 m.ü.M.
	max. GA	10.0 m
	min. GA	7.0 m
	max. 9 Wohneinheiten	
	min. 7 Wohneinheiten	

Baufeld B1 : max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
max. FH 754.0 m.ü.M.
EGH 743.0 m.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 5 Wohneinheiten
min. 3 Wohneinheiten

Baufeld B2 : max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 754.0 - 754.5 m.ü.M.
* EGH 743.0 - 743.5 m.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 5 Wohneinheiten

Baufeld B3 : max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 754.5 - 755.5 m.ü.M.
* EGH 743.5 - 744.5 m.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 5 Wohneinheiten

Baufeld B4 : max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 755.0 - 756.5 m.ü.M.
* EGH 744.0 - 745.5 m.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 10 Wohneinheiten
min. 7 Wohneinheiten

Baufeld B5 : max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 756.0 - 756.5 m.ü.M.
* EGH 745.0 - 745.5 m.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 4 Wohneinheiten

Baufeld C1 :	max. GL	30.0 m
	max. GB	15.0 m
*	max. FH	753.0 - 754.5 m.ü.M.
*	H OK 1.OG	745.5 - 747.0 m.ü.M.
	gGA	15.0 m
	max. kGA	6.0 m
	min. kGA	4.0 m
	max.	14 Wohneinheiten
	min.	6 Wohneinheiten
	min. GFZ	siehe Baufeld CE
Baufeld C2 :	max. GL	18.0 m
	max. GB	18.0 m
	max. FH	748.0 m.ü.M.
	max. EG	740.5 m.ü.M.
	max.	1 Baukubus
Baufeld CE :	max. GL und GB	frei
	min. GL	25.0 m
	min. GB	17.0 m
*	max. H OK 1.OG	745.5 - 747.0 m.ü.M.
	min. GFZ	20 %

* Lage gemäss Überbauungsplan, Höhen in den Zwischenbereichen müssen interpoliert werden.

Artikel 8

Baulinien,

Gebäudeabstände

- 1) In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. An Linien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.
- 2) Baukuben unter dem selben Dach müssen unter sich einen Abstand von 1.50 m (min) und 2.50 m (max.) aufweisen (vgl. Skizze im Anhang A).
- 3) Die Wohnbauten im Baufeld C1 sind mit Ausnahme der Ostseite um wenigstens 5.0 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.
- 4) Zwischen dem Erdgeschoss des Baufeldes CE und dem Baufeld C2 ist ein Abstand von mind. 7.0 m einzuhalten. Die Lage dieses vorgeschriebenen Abstandes kann im Rahmen des Richtprojektes gewählt werden. Eine überdeckte Verbindung kann durch eine Leichtbaukonstruktion (z.B. Metall/Glas) mit einer max Höhe von 743.5 m.ü.M. (entspricht ca 3 m ab gewachsenem Terrain) sichergestellt werden.

Artikel 9

Firstrichtungen, Dachgestaltung

- 1) Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan Nr. 1a verbindlich fixiert.
- 2) Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden. Im Baufeld C2 ist auch ein Zeltdach mit gleichgeneigten Dachflächen und im Baufeld CE sind nur Flachdächer gestattet.
- 3) Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 30 Grad und darf im Maximum 40 Grad a.T. betragen; im Baufeld C2 muss im Falle eines Zeltdaches die Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad a.T. betragen.
- 4) Der Dachvorsprung muss im Baufeld A traufseitig mind. 1.0 m, giebelseitig mind. 0.6 m, im Baufeld C2 allseitig mind. 0.6 m und in den übrigen Baufeldern traufseitig mind. 1.30 m, giebelseitig mind. 1.0 m betragen.
- 5) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1). Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.
- 6) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 7) Für Dacheindeckung sind Ziegel oder Faserzement- Dachschieferplatten in den Farben rot oder braun gestattet. Die einmal gewählte Eindeckungsart ist für ein ganzes Baufeld verbindlich; vorbehalten bleibt Abs. 5. Die Flachdächer im Baufeld CE sind zu begrünen oder als Terrassen auszubilden.

8) Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und / oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.

ANBAUTEN

Artikel 10

Nutzung

- 1) In den Bereichen für 1- geschossige An- und Nebenbauten der Baufelder B sind Bauten als Unterstände, Geräteräume, Holzschöpfe, etc. gestattet (keine Kleintierställe!).
- 2) Im Anbaubereich für Wintergärten der Baufelder B dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben, Pergolen, Gewächshäuser, offene Treppen, Schöpfe usw., sowie Energiewintergärten erstellt werden.
- 3) Im Baufeld A sind die Anbauten als Zwischenbauten zu konzipieren, wobei u.a. die Parkierung für min 2 Wohneinheiten und gemeinsame Schutzräume darin vorzusehen sind.

Artikel 11

Baupolizeiliche
Masse

- 1) Es sind 1- geschossige Anbauten gestattet.
- 2) Die Traufhöhe beträgt max. 2.50 m ab angrenzendem Erschliessungsweg
- 3) In den Baufeldern B darf die Länge der Anbauten pro Wohneinheit 4.00 m nicht überschreiten.

Artikel 12

Anbaubereiche,
Grenzanbau

- 1) Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.
- 2) Der seitliche Grenzabstand beträgt 2.00 m. Im Baufeld A ist der Grenzanbau gestattet, in den übrigen Baufeldern nur, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an einen nachbarlichen, an der Grenze stehenden Anbau gebaut werden kann.

Artikel 13

Dachgestaltung

- 1) Die Zwischenbauten in Baufeld A sind mit Flachdächern zu versehen, welche als Terrasse oder Grünfläche auszubilden sind.
- 2) Die Anbauten in den Baufeldern B sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
- 3) Anbauten müssen angemessene Dachvorsprünge aufweisen; auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.
- 4) Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.
- 5) Für Sonnenkollektoren gilt Art. 9 Abs. 5 sinngemäss.
- 6) Für die Dacheindeckung und für Verschalungen gilt Art. 9 Abs. 7 und 8 sinngemäss, Wintergärten, Gewächshäuser und offene Gartenlauben ausgenommen.

NEBENBAUTEN

Artikel 14

Nutzung

- 1) In den dafür bezeichneten privaten Bereichen sind Nebenbauten als Geräteräume, Unterstände für Velos, Kleintierställe usw. gestattet.
- 2) Im speziell für Autounterstände bezeichnete Gebiet sind gegen die Strasse offene Nebenbauten vorzusehen.

Artikel 15

Baupolizeiliche Masse

- 1) Nebenbauten in den privaten Bereichen dürfen nur eingeschossig mit einer max. Höhe von 3.00 m ab angrenzendem Erschliessungsweg und mit einer max. Grundfläche von 6.00 m² erstellt werden.

2) Die Autounterstände in den dafür bezeichneten Baufeldern dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Höhe von 745.5 - 747.0 m.ü.M. und einer Tiefe von max. 7.0 m erstellt werden, wobei die nördliche Mauer so konstruiert werden soll, dass sie die Stützfunktion für die vorgesehene Aufschüttung im Wohngebiet B übernehmen kann.
(vgl. Bsp. im Anhang A)

Artikel 16

Abstände,
Grenzanbau

1) Nebenbauten haben gegenüber Parzellengrenzen einen Abstand von min. 2.00 m einzuhalten.

2) Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann

3) Nebenbauten südseitig der Hauptgebäude sind zwingend an die Baulinien mit Anbaupflicht für unbewohnte Neubauten zu stellen.

Artikel 17

Dachgestaltung

1) Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND - ANLAGEN

Artikel 18

Feld für Gemeinschaftsbauten
und -anlagen

1) Das Feld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung bestimmt.
Es kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen:
Briefkastenanlage, Kehrrechtcontainer,
Fahrradunterstand, etc.

2) Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können in einem 1- geschossigen Gebäude untergebracht werden.

3) Die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsbauten und -anlagen ist im Baugesuchsverfahren endgültig zu regeln; für die architektonische Gestaltung gilt Art. 5.

Artikel 19

Parkierung

1) Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits als Abgrenzung zwischen W und W/G Zone in Form von Unterständen in den dafür vorgesehenen Streifen, andererseits im Bereich der Detailerschliessung anzulegen (Besucherparkplätze).

Artikel 20

Siedlungsplatz,
Grünbereiche

1) Der Siedlungsplatz und die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Ueberbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spiel- und Begegnungsplätzen, Gemüsegärten usw.) Es gilt darin ein absolutes Bauverbot.

2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 20 und 21 der Ueberbauungsvorschriften zu beachten sind.

3) Im Gebiet C zählen die begrünten Flachdächer als private Grünbereiche und sollen pro Wohneinheit eine zusammenhängende Fläche von mindestens 50 m² betragen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 21

Baubewilligungsverfahren

1) Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Richtprojekt eingereicht werden und darf in höchstens zwei Etappen realisiert werden. Sind bei der Baugesuchseingabe noch nicht alle Bauherren eines Baufeldes bekannt, so kann die Gemeindebehörde den Umfang der Baueingabe reduzieren.

2) Zur Prüfung von Baugesuchen zieht die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD bei (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger, etc.).

UMGEBUNG

Artikel 22

Umgebungsge-
staltungsplan

1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsge-
staltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d
BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrund-
riss kombiniert werden und muss sich mindestens
auf den Umfang eines Baufeldes beziehen. Im
Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzu-
halten:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auf-
schüttungen), wobei die Terrainhöhen den im
Überbauungsplan fixierten Erdgeschosshöhen
entsprechen sollen.
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen,
Hecken oder sichtbehindernden Wänden.

2) Die Abgrenzung der Grundstücke mittels
Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür ein-
heimische und standortgerechte Sträucherarten zu
verwenden. Niederhecken sind entsprechend ihrem
Wachstum regelmässig zu schneiden.

3) Sichtschutzwände an den Längsseiten der
Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von
4.00 m ab Fassade gestattet. Die Höhe von Sicht-
schutzwänden darf max. 1.80 m betragen (ab höher
gelegenen Terrain).

Artikel 23

Bepflanzung

1) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Be-
pflanzungen wie Hochstammbäume und Heckenan-
lagen sind etappenweise, entsprechend dem Bau-
fortschritt, auszuführen und dauernd zu er-
halten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen
ersetzt werden.

Artikel 24

Kinderspiel-
plätze

1) Der Siedlungsplatz und die Grünbereiche sollen Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen beinhalten.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 25

Erschliessung

1) Basis- und Detailerschliessungsstrassen sind im besonderen Plan festgelegt.

2) Sämtliche Gebäudezugänge sind behindertengerecht zu gestalten (Art. 22,23 BauG).

3) Entlang der Staatsstrasse ist ein Landstreifen für die spätere Weiterführung des 1.80 m breiten Trottoirs auszuscheiden.

4) Die Lage der übrigen Basis- und Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) werden im besonderen Plan geregelt.

5) Sämtliche Verkehrsflächen, die als Basis- oder Detailerschliessung gelten, sind mit einem festen Belag, wie z.B. HMT, Verbundsteine, etc. zu versehen, mit Ausnahme des Fussweges entlang des Gewerbekanals.

6) Der Erschliessungsvertrag vom 31.05.91 bildet integrierender Bestandteil dieser Vorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen gem. Art. 112 ff BauG.

Artikel 26

Energie

1) Die Wärmeversorgung ist zu koordinieren und als Gemeinschaftswerke zu realisieren.

2) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Artikel 27

Zivilschutz-
räume

1) Die Zivilschutzräume sind zu koordinieren.
Pro Baufeld soll max. 1 gemeinsamer Schutz-
raum erstellt werden.

2) Der Bedarf an öffentlichen Schutzräumen ist
mit der Gemeinde abzusprechen und bei der Bau-
gesuchseingabe zu berücksichtigen.

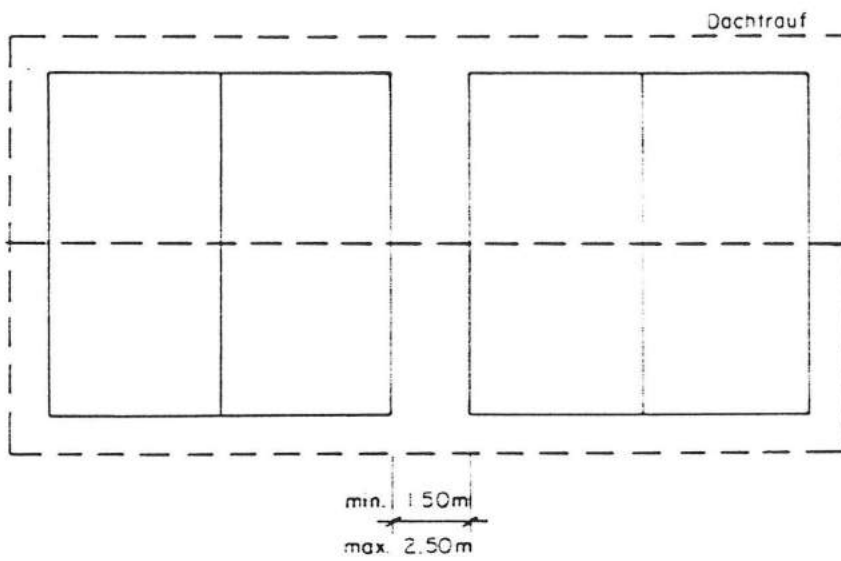
Artikel 28

Inkrafttreten

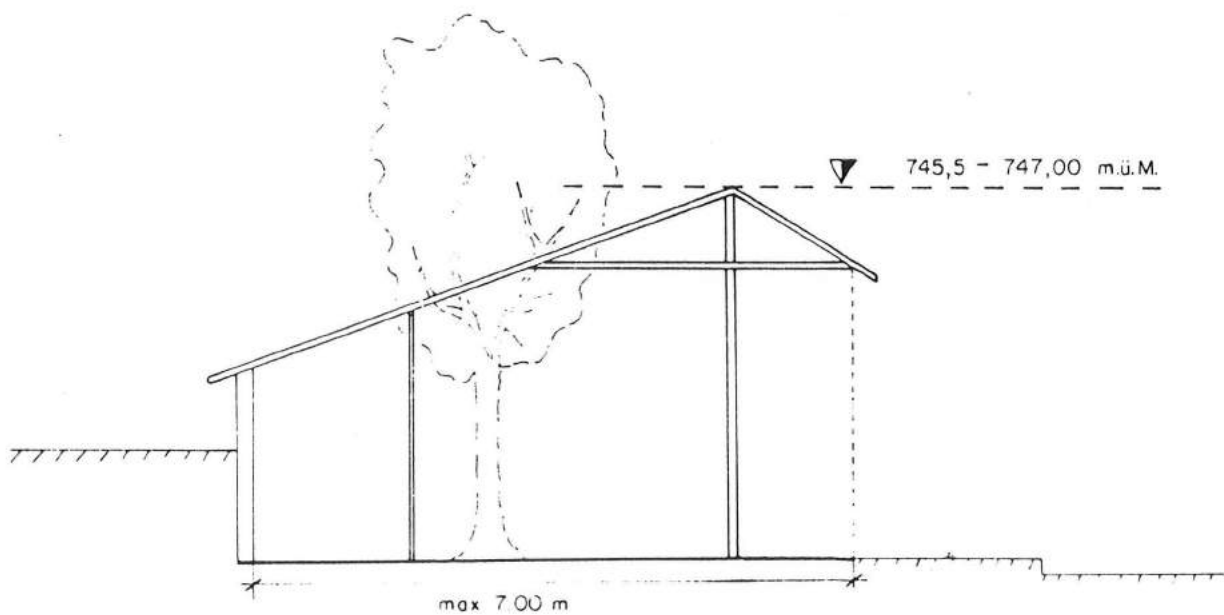
1) Die Überbauungsordnung tritt mit der
Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in
Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang A

Art. 8 Abs. 2

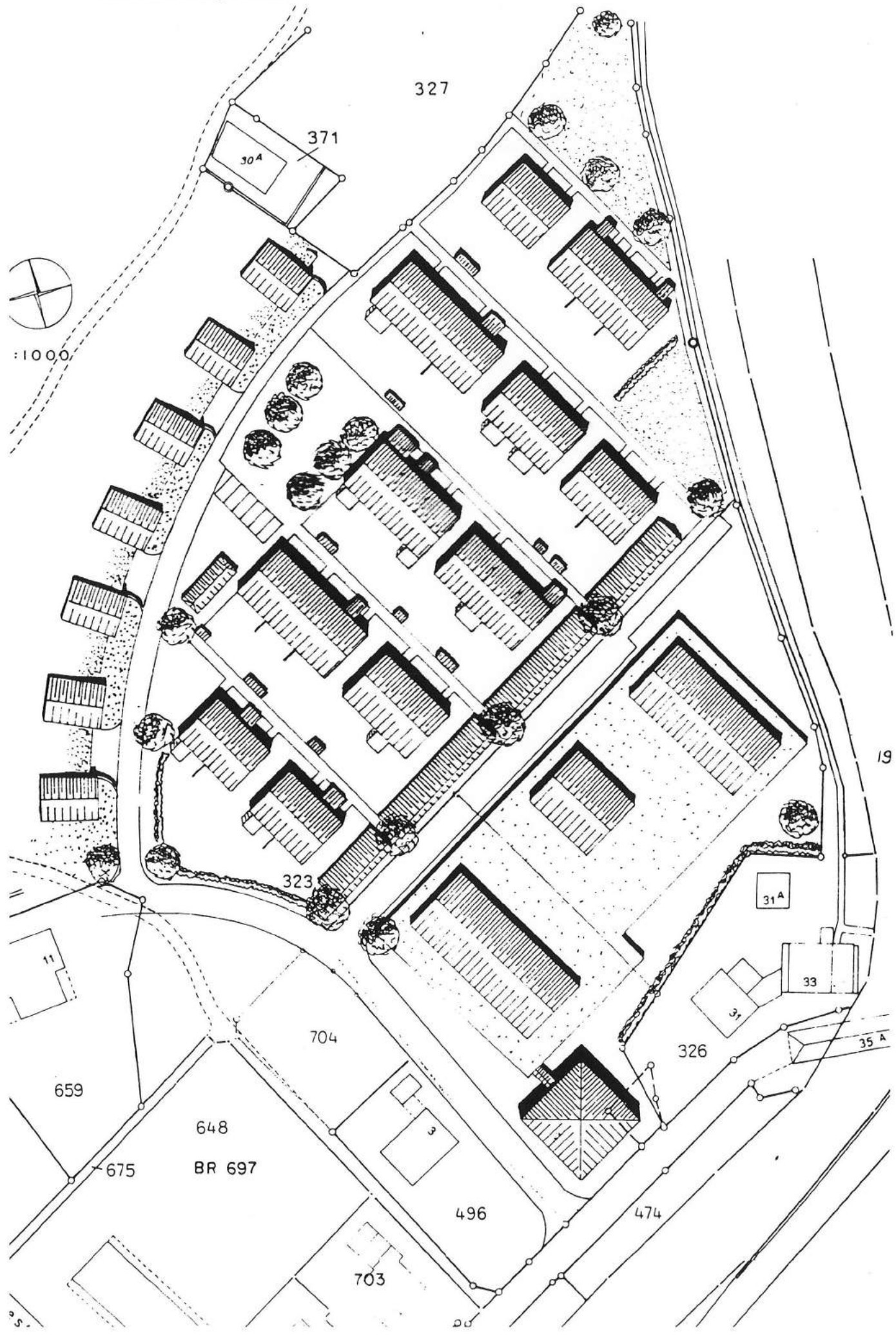


Art. 15 Abs. 2



Anhang B

(Ideenskizze)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 22. April 1991
Publikation im Amtsblatt vom —
Publikation im Amtsanzeiger vom 12. April 1991
Öffentliche Auflage vom 12. April 1991 bis 13. Mai 1991
Erledigte Einsprachen : 1
Unerledigte Einsprachen: 4
Rechtsverwahrungen : 1

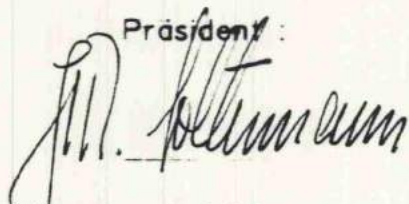
Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Mai 1991

Beschlossen durch die Einwohnergem. Trubschachen

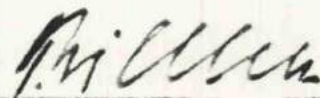
Am 7. Juni 1991

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident :



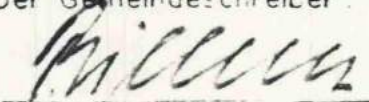
Sekretär :



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Trubschachen, den

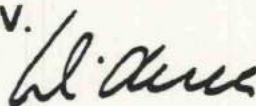
Der Gemeindegemeinderat :



- 7. JULI 1991

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 17.6.92
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: : V.



UEBERBAUUNGSORDNUNG "OBERE WEGMATTE"

BESONDERER PLAN MST 1:500

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET

- ÜBERBAUUNGSPLAN MST 1:500
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BESONDERER PLAN MST 1:500
- BAUETAPPENPLAN 1:1000

DATUM : 12. Februar 1991

REV : 25. Juni 1991

PLANVERFASSER

21. Aug. 1992
heinz rüfer
 Heinz Rüfer
 Dipl. Ing. ETH, Kreisgeometer
 3530 Langnau

Vorder Weg

Trub



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 22. April 1991
 Publikation im Amtsblatt vom —
 Publikation im Amtsanzeiger vom 12. April 1991
 Öffentliche Auflage vom 12. April 1991 bis 13. Mai 1991
 Erledigte Einsprachen 1
 Unerledigte Einsprachen 4
 Rechtsverwehungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Mai 1991

Zur Kenntnis genommen durch die Einwohnergem. Trubschachen

Am 7. Juni 1991

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident *[Signature]* Sekretär *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Trubschachen, den

Der Gemeindevorsteher

- 7. JULI 1991

[Signature]

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
 Beschluss vom 17.6.92
 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
 Der Direktor *[Signature]*

[Signature]

Stempel / Unterschrift

Legende:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Hochstammbäume
- Werkleitungen
- Saubere Wasserleitung mit KS best.
- Schmutzwasserleitung mit KS best.
- Wasserversorgung mit Hydrant best.
- Saubere Wasserleitung mit KS neu
- Schmutzwasserleitung mit KS neu
- Wasserversorgung mit Hydrant neu
- ⊗ Strassenbeleuchtung
- Wege / Plätze
- Basiserschliessung
- Detailerschliessung
- Boufelder

GEMEINDE TRUBSCHACHEN

KANTON BERN

UEBERBAUUNGSORDNUNG "OBERE WEGMATTE"

BAUETAPPENPLAN

MST 1:1000

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET

- ÜBERBAUUNGSPLAN MST 1 : 500
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BESONDERER PLAN MST 1 : 500
- BAUETAPPENPLAN 1 : 1000

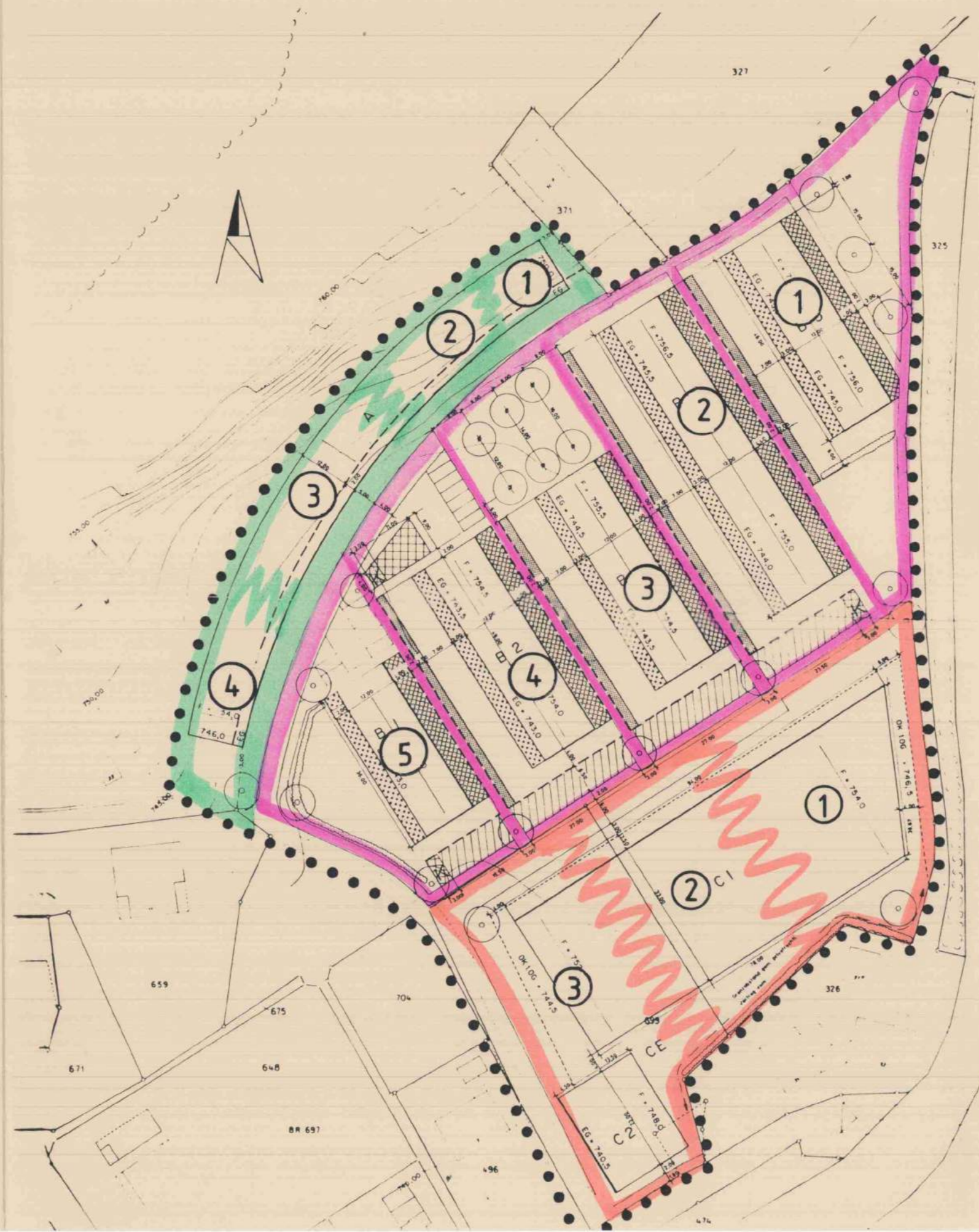
DATUM : 12. Februar 1991

PLANVERFASSER

21. Aug. 1992

heinz rüfer


Heinz Rüfer
Dip. Ing. ETH Kreisgeometer
3550 Langnau




Legende:

 Gebiet A


Vorgesehene Bauetappen 1 - 4

 Gebiet B

Vorgesehene Bauetappen 1 - 5

 Gebiet C

Vorgesehene Bauetappen 1 - 3

 Wirkungsbereich für Überbauungsordnung

UEBERBAUUNGSORDNUNG "OBERE WEGMATTE"

UEBERBAUUNGSPLAN MST 1: 500

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET

- ÜBERBAUUNGSPLAN MST 1: 500
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- BESONDERER PLAN MST 1: 500
- BAUETAPPENPLAN 1: 1000

DATUM : 12. Februar 1991
REV. : 5. April 1991
REV. : 25. Juni 1991

PLANVERFASSER

21. Aug. 1992
Hainz Ruefer
Dipl. Ing. ETH Kreisgeometer
3550 Langnau



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 22. April 1991
Publikation im Amtsblatt vom —
Publikation im Amtsanzeiger vom 12. April 1991
Öffentliche Auflage vom 12. April 1991 bis 13. Mai 1991
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 4
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Mai 1991

Zur Kenntnis genommen durch die Einwohnergeme. Trubschachen

Am 7. Juni 1991

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident *[Signature]* Sekretär *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Trubschachen, den 7. Juli 1991
[Signature]

Genehmigt durch die Kant. Bauinspektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 17.4.92
BAUINSPEKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor *[Signature]*

Stempel / Unterschrift

Legende:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Bauten / Nutzung
 - Baufelder für Wohnbauten (Art. 7 ff)
 - Baufeld für gewerbliche Nutzung "
 - Firstlinie mit max. Firsthöhe "
 - ▨ Anbaubereich für Wintergärten, etc (Art. 10 ff)
 - ▨ Bereich für unbewohnte An- und Nebenbauten "
 - ▨ Baufeld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen (Art. 18)
 - ▨ Baufeld für unbewohnte Nebenbauten (Art. 14 ff)
 - ▨ Baufeld für Autounterstände (Art. 14, 15)
 - Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude (Art. 8)
 - Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten "
- Bepflanzung
 - Bepflanzung mit Hochstammäbäumen (Art. 23)
 - Bepflanzung mit Niederhecken "
 - ▨ Grünbereich (Art. 20)
- Erschliessung
 - Trottoir / Fusswege
 - Strassen
 - ▨ Oberirdische Parkierung für Besucher (Art. 19)
 - K Standort Kehrichtcontainer



Kanton Bern



Gemeinde Trubschachen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

"Obere Wegmatte"

Gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

bestehend aus
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

1. Mai 2007	Format 30 X 84	  dipl. Kulturingenieur ETH / SIA Bernstrasse 14 3550 Langnau i.E. Tel. 034 408 48 48 Fax 034 408 48 49
	Projekt 2288	

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 24.04.2008

Öffentliche Auflage vom 24.04.2008 bis 26.05.2008

Einspracheverhandlung am keine

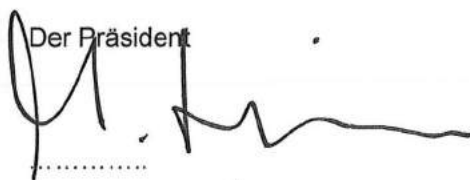
Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.05.2008

Der Präsident



.....

Die Gemeindeschreiberin




.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 18.12.09

Die Gemeindeschreiberin



.....

24. Feb. 2010

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



Alte Überbauungsvorschrift

Artikel 3

- 1) Im ganzen Perimetergebiet ist der Mindestanteil an Erstwohnungen im Sinne von Art. 73 BauG vorgeschrieben.
- 2) Dies bedeutet, dass mindestens 50 % der innerhalb des Perimeters erstellten Wohnungen von Personen genutzt werden, die in der Gemeinde Steuerdomizil haben. Abweichungen von dieser Bestimmung gelten als Aenderung der Zweckbestimmung und sind im Sinne von Art. 4. Abs. 2 Lit. b BewD bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann aufgrund mangelnder Nachfrage befristete Ausnahmen bewilligen.
- 3) Im Wirkungsbereich soll eine gemischte Wohn-Gewerbeüberbauung entstehen. Er wird in drei Teile unterteilt:
 - Gebiet A für freistehende Wohnbauten, Zwischen-bauten sind möglich
 - Gebiet B für zusammengebaute Wohnbauten (verdichtete Bauweise im ländlichen Raum)
 - Gebiet C für gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung
- 4) Das Gebiet A wird zusammen mit der hangseitig anschliessenden Bauzone Teil einer 2. Überbauungsordnung. Ein Baubeginn im Gebiet A gemäss den vorliegenden Vorschriften ist erst möglich bei:
 - endgültigem Scheitern dieser 2. Überbauungsordnung
 - Verzicht der Grundeigentümer auf eine 2. Überbauungsordnung.
 - Auszonung der anschliessenden Bauzone.

Neue Überbauungsvorschrift

Artikel 3

- 1) Im ganzen Perimetergebiet.....
- 2) Dies bedeutet, dass.....
- 3) Im Wirkungsbereich
- 4) *Im Freihaltegebiet am nordwestlichen Perimeterrand sind nur Anlagen zum Schutz des darunterliegenden Baugebietes vor Hangmuren erlaubt. Eine Begrünung mit einheimischen Sträuchern soll nebst der Unterstützung des Hangschutzes auch der Kaschierung von notwendigen baulichen Massnahmen und als hangseitiger Abschluss des Baugebietes dienen.*



Kanton Bern
Gemeinde Trubschachen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung
"Obere Wegmatte"
Gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

bestehend aus
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

1. Mai 2007	Format 30 X 84
	Projekt 2288

ruefer
ingenieure ag
dipl. Kulturlandschaftsplaner ETH / SIA
Bernstrasse 14
3550 Langnau i.E.
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

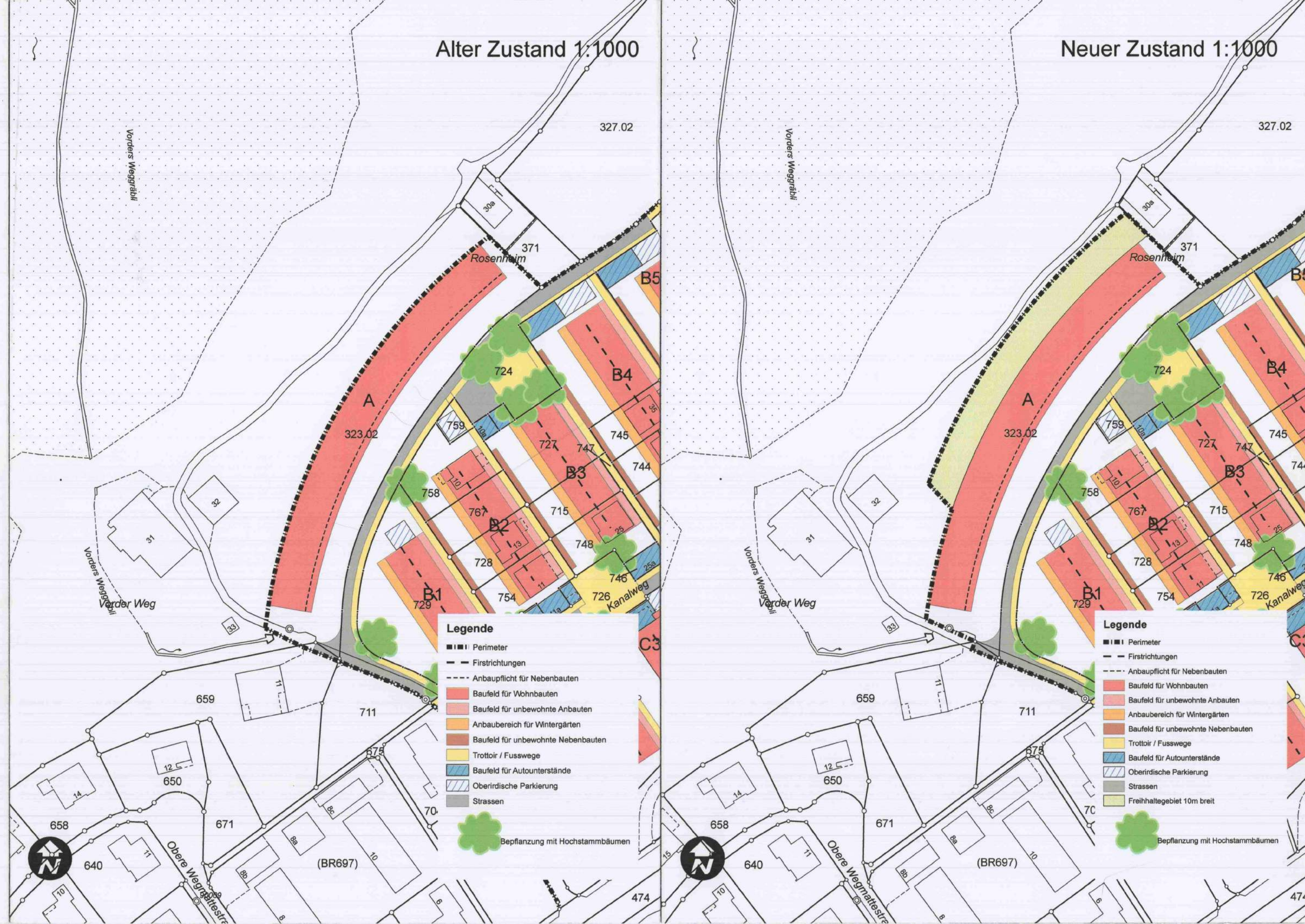
Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom	24.04.2008
Öffentliche Auflage vom	24.04.2008 bis 26.05.2008
Einspracheverhandlung am	keine
Erladigte Einsprachen	0
Unerladigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28.05.2008

Der Präsident
[Signature]
Die Gemeindeführerin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Trubschachen, den 12.03.09
Die Gemeindeführerin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Feb. 2010
[Signature]



Alte Überbauungsvorschrift
Artikel 3

- 1) Im ganzen Perimetergebiet ist der Mindestanteil an Erstwohnungen im Sinne von Art. 73 BauG vorgeschrieben.
- 2) Dies bedeutet, dass mindestens 50 % der innerhalb des Perimeters erstellten Wohnungen von Personen genutzt werden, die in der Gemeinde Steuerdomizil haben. Abweichungen von dieser Bestimmung gelten als Aenderung der Zweckbestimmung und sind im Sinne von Art. 4. Abs. 2 Lit. b BewD bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann aufgrund mangelnder Nachfrage befristete Ausnahmen bewilligen.
- 3) Im Wirkungsbereich soll eine gemischte Wohn-Gewerbeüberbauung entstehen. Er wird in drei Teile unterteilt:
 - Gebiet A für freistehende Wohnbauten, Zwischen-bauten sind möglich
 - Gebiet B für zusammengebaute Wohnbauten (verdichtete Bauweise im ländlichen Raum)
 - Gebiet C für gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung
- 4) Das Gebiet A wird zusammen mit der hangseitig anschliessenden Bauzone Teil einer 2. Überbauungsordnung. Ein Baubeginn im Gebiet A gemäss den vorliegenden Vorschriften ist erst möglich bei:
 - endgültigem Scheitern dieser 2. Überbauungsordnung
 - Verzicht der Grundeigentümer auf eine 2. Überbauungsordnung.
 - Auszonung der anschliessenden Bauzone.

Neue Überbauungsvorschrift
Artikel 3

- 1) Im ganzen Perimetergebiet.....
- 2) Dies bedeutet, dass.....
- 3) Im Wirkungsbereich
- 4) *Im Freihaltegebiet am nordwestlichen Perimeterrand sind nur Anlagen zum Schutz des darunterliegenden Baugebietes vor Hangmuren erlaubt. Eine Begrünung mit einheimischen Sträuchern soll nebst der Unterstützung des Hangschutzes auch der Kaschierung von notwendigen baulichen Massnahmen und als hangseitiger Abschluss des Baugebietes dienen.*



Kanton Bern

Gemeinde Trubschachen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

"Obere Wegmatte"

nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

Situation 1:500

7. Februar 2005

Format 30 X 63

ruefer
ingenieure ag

dipl. Kulturingenieur ETH / SIA
Bernstrasse 14
3550 Langnau i.E.
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

Projekt 2197

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer / Baurechtsnehmer

Parz. / BR Nr. Unterschrift

SBE-Stiftung für berufliche und soziale Eingliederung

BR732

Namens des Gemeinderates

Einwohnergemeinde Trubschachen

713

Der Präsident Die Sekretärin

Benachrichtigung der nicht unterschrieben zustimmenden betroffenen Grundeigentümer
unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am: 11.02.2005

Einspracheverhandlung am: ----

Erlidigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 09.03.2005

Präsident *H. Junggubler*

Gemeinderschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 10.03.2005

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

21 Juni 2005



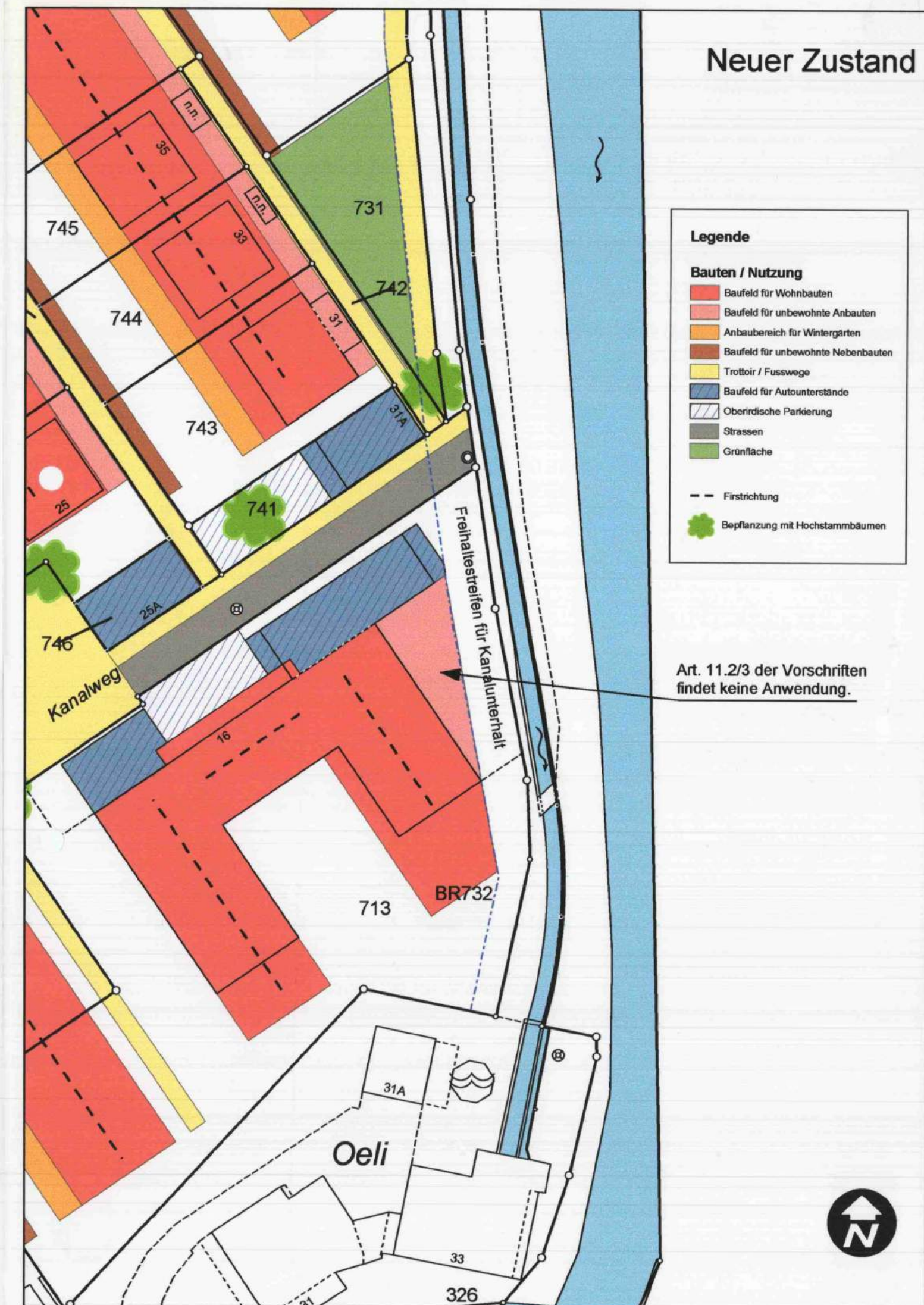
Alter Zustand

Legende

Bauten / Nutzung

- Baufeld für Wohnbauten
- Baufeld für unbewohnte Anbauten
- Anbaubereich für Wintergärten
- Baufeld für unbewohnte Nebenbauten
- Trottoir / Fusswege
- Baufeld für Autounterstände
- Oberirdische Parkierung
- Strassen
- Grünfläche

- - - Firstrichtung
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen



Neuer Zustand

Legende

Bauten / Nutzung

- Baufeld für Wohnbauten
- Baufeld für unbewohnte Anbauten
- Anbaubereich für Wintergärten
- Baufeld für unbewohnte Nebenbauten
- Trottoir / Fusswege
- Baufeld für Autounterstände
- Oberirdische Parkierung
- Strassen
- Grünfläche

- - - Firstrichtung
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen

Art. 11.2/3 der Vorschriften
findet keine Anwendung.

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung " Obere Wegmatte " gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

24. März 2003

ruefer
ingenieure ag

Ruefer
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
Bernstrasse 14
3550 Langnau i.E.
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 20 vom 15.05.2003

Öffentliche Auflage vom 16.05.2003 bis 16.06.2003

Einspracheverhandlung: 08.07.2003

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 05.11.2003

Präsident

A. Jung

Gemeindeschreiberin

J. Hub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Trubschachen, den *12.11.2003* Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

J. Hub
21. Nov. 2003

[Signature]

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

„Obere Wegmatte“

Hauptgebäude

Artikel 7

Baupolizeiliche
Masse, Mass der
Nutzung

1) Die Geschosshöhe beträgt 1 für das Gebiet A, 2 für das Gebiet B und C. Der Dachausbau ist gestattet. Im Gebiet A beträgt die maximal zulässige Kniewandhöhe 1.6 m und im Gebiet B und C bei 2-geschossiger Bauweise 0.8 m, bei 1-geschossiger minimal 1.6 m.

2) Abgrabungen sind im Gebiet C31 für Zufahrten auf der halben Gebäudelänge zulässig; weitere Abgrabungen sind rund um das Gebäude dieses Baufeldes C31 bis auf eine Tiefe von 1.5 m zulässig.

3) *In den Baufeldern B 1 bis B 5 sind die zulässigen Erdgesosshöhen ab den jeweiligen gebauten oder projektierten Erschliessungswegen definiert. Sie werden in der Mitte der anstossenden Gebäudeseite gemessen und betragen im Minimum +/- 0 cm, im Maximum + 40 cm.*

4) Es gelten folgende maximalen Gebäudelängen (GL), Gebäudebreiten (GB), Firsthöhen (FH), Erdgesosshöhen (EGH) für die Baufelder A und C, maximale (max. GA) und minimale (min. GA) Gebäudeabstände, Wohneinheiten (ab 100 m² BGF = 1 Wohneinheit) und Grünflächenziffer (GFZ):

Baufeld A:	max. GL	12.0 m
	max. GB	10.0 m
	* max. FH	754.0 - 758.0 M.ü.M.
	* max. EGH	746.0 - 750.0 M.ü.M.
	max. GA	10.0 m
	min. GA	7.0 m
	max. 9 Wohneinheiten	
	min. 7 Wohneinheiten	

Baufeld B1: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
max. FH 752.5 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 5 Wohneinheiten
min. 3 Wohneinheiten

Baufeld B2: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 753.0 - 753.5 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 4 Wohneinheiten

Baufeld B3: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 753.5 - 754.5 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 4 Wohneinheiten

Baufeld B4: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 754.0 - 755.5 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 10 Wohneinheiten
min. 6 Wohneinheiten

Baufeld B5: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 754.5 - 755.5 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 7 Wohneinheiten
min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C1: max. GL 30.0 m
max. GB 12.0 m
* max. FH 752.0 - 752.2 M.ü.M.
* max. EGH 741.0 - 741.2 M.ü.M.
max. GA 6.0 m
min. GA 4.0 m
max. 8 Wohneinheiten
min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C2: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 max. FH 752.7 M.ü.M.
 max. EGH 741.7 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 6 Wohneinheiten
 min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C3: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 max. FH 753.8 M.ü.M.
 max. EGH 742.5 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m

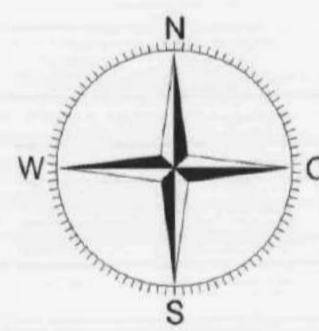
* Lage gemäss Überbauungsplan, Höhen in den Zwischenbereichen müssen interpoliert werden.

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung "Obere Wegmatte" gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

24. März 2003
 rüfer ingenieurag dipl. Kulturlandingenieur ETH / SIA
 Sammelstrasse 14, 3550 Langnau i.E.
 Tel. 034 408 48 48 Fax 034 408 48 48

GENEHMIGUNGSVERMERKE

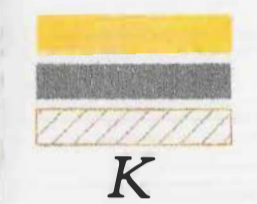
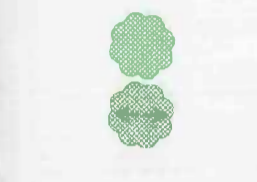
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 20 vom 15.05.2003
 Öffentliche Auflage vom 16.05.2003 bis 16.06.2003
 Einspracheverhandlung am 08.07.2003
 Eriedigte Einsprachen 1
 Unerledigte Einsprachen 0
 Rechtsverwehungen 0
 Beschlossen durch den Gemeinderat am 05.11.2003
 Präsident *[Handwritten Signature]*
 Gemeindegemeinschafterin *[Handwritten Signature]*
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Trubschachen, den 12.11.2003 Die Gemeindegemeinschafterin *[Handwritten Signature]*
 Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 21. Nov. 2003 *[Handwritten Signature]*



1 : 500

LEGENDE:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- BAUTEN / NUTZUNG**
- Baufelder für Wohnbauten
- Firstrichtung
- Anbaubereich für Wintergärten
- Bereich für unbewohnte Anbauten
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
- Baufelder für Autounterstände
- Siedlungsplätze
- Grünbereich
- Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten
- BEPFLANZUNG**
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen (In Pfeilrichtung verschiebbar)
- ERSCHLISSUNG**
- Trottoir / Fusswege
- Strassen
- Oberirdische Parkierung
- Standort für Kehrichtcontainer

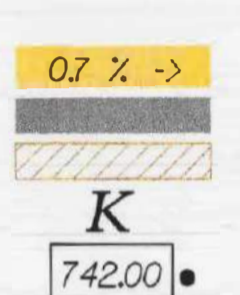
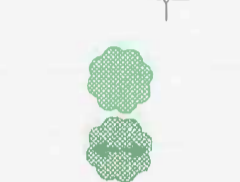


Alter Zustand

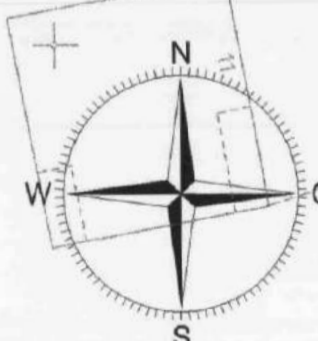


LEGENDE:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- BAUTEN / NUTZUNG**
- Baufelder für Wohnbauten
- Firstrichtung
- Anbaubereich für Wintergärten
- Bereich für unbewohnte Anbauten
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
- Baufelder für Autounterstände
- Siedlungsplätze
- Grünbereich
- Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten
- BEPFLANZUNG**
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen
- Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen (In Pfeilrichtung verschiebbar)
- ERSCHLISSUNG**
- Trottoir / Fusswege mit Längsgefälle
- Strassen
- Oberirdische Parkierung
- Standort für Kehrichtcontainer
- Fussweghöhen



Neuer Zustand



1 : 500

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung " Obere Wegmatte " gem. Art. 122 BauV

29. Mai 1995

Vermessung, Tiefbau, Gemeindeingenieurwesen

**Heinz
Ruefer**

Dipl. Kulturing. ETH / SIA Kreisgeometer

Bernstrasse 14
3550 Langnau i/E

Tel. 035-21060 Fax. 035-26243

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikationen: Im Amtsanzeiger Nr. 23 vom 09.06.95 Im Amtsblatt Nr. 42 vom 14.06.95

Öffentliche Auflage von 12.06.95 bis 11.07.95

Erledigte Einsprachen: Keine

Unerledigte Einsprachen : 1 Rechtsverwahrung

Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am: 21.06.95

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Trubschachen, den 15.11.95

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär



H.R. Soltermann

S. Bichsel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. Feb. 1996



Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung „Obere Wegmatte“ Trubschachen

Einleitende Bemerkung:

Die vorliegenden Fassung der Überbauungsordnung „Obere Wegmatte“ basiert auf der von der Kantonalen Baudirektion am 17. Juni 1992 genehmigten Überbauungsordnung.

Artikel, welche geändert oder neu geschrieben wurden, sind am Rand mit einem schwarzen Balken gekennzeichnet.
Der neue oder geänderte Text ist *kursiv* gedruckt. Die gestrichenen Artikel oder Teile davon sind am Schluss dieser Fassung aufgeführt.

29.05.95

Ingenieur- und Vermessungsbüro
H. Ruefer
dipl. Kulturing. ETH / SIA
3550 Langnau

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Nutzung, Gebietsunterteilung
- Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes
- Art. 5 Architektonische Gestaltung
- Art. 6 Lärmimmissionen

Hauptgebäude

- Art. 7 Baupolizeiliche Masse
- Art. 8 Baulinien, Gebäudeabstände
- Art. 8 Firstrichtungen, Dachgestaltung

Anbauten

- Art. 10 Nutzung
- Art. 11 Baupolizeiliche Masse
- Art. 12 Anbaubereiche, Grenzanbau
- Art. 13 Dachgestaltung

Nebengebäude

- Art. 14 Nutzung
- Art. 15 Baupolizeiliche Masse
- Art. 16 Abstände, Grenzanbau
- Art. 17 Dachgestaltung

Gemeinschaftsbauten und -anlagen

- Art. 18 Siedlungsplatz, Grünbereiche

Baubewilligungsverfahren

- Art. 19 Baubewilligungsverfahren

Umgebung

- Art. 20 Umgebungsgestaltungsplan
- Art. 21 Bepflanzung
- Art. 22 Kinderspielplätze

Weitere Bestimmungen

- Art. 23 Erschliessung
- Art. 24 Parkierung
- Art. 25 Versickerung
- Art. 25 Energie
- Art. 27 Zivilschutzräume
- Art. 28 Inkrafttreten

Anhänge

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

¹⁾ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 1a mit einem strichpunktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur
Grundordnung

¹⁾ Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Trubschachen.

Artikel 3

Art der Nutzung,
Gebietsunter-
teilung,
Etappierung

¹⁾ Im ganzen Perimetergebiet ist der Mindestanteil an Erstwohnungen im Sinne von Art. 73 BauG vorgeschrieben.

²⁾ Dies bedeutet, dass mindestens 50 % der innerhalb des Perimeters erstellten Wohnungen von Personen genutzt werden, die in der Gemeinde Steuerdomizil haben. Abweichungen von dieser Bestimmung gelten als Änderung der Zweckbestimmung und sind im Sinne von Art. 4. Abs. 2 Lit. b BewD bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann aufgrund mangelnder Nachfrage befristete Ausnahmen bewilligen.

³⁾ Im Wirkungsbereich soll eine gemischte Wohn-Gewerbeüberbauung entstehen. Er wird in drei Teile unterteilt:

- Gebiet A für freistehende Wohnbauten, Zwischenbauten sind möglich
- Gebiet B für zusammengebaute Wohnbauten (verdichtete Bauweise im ländlichen Raum)
- Gebiet C für gemischte Wohn-/ Gewerbenutzung

⁴⁾ Das Gebiet A wird zusammen mit der hangseitig anschliessenden Bauzone Teil einer 2. Überbauungsordnung. Ein Baubeginn im Gebiet A gemäss den vorliegenden Vorschriften ist erst möglich bei:

- endgültigem Scheitern dieser 2. Überbauungsordnung

- Verzicht der Grundeigentümer auf eine 2. Überbauungsordnung.
- Auszonung der anschliessenden Bauzone.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplanes

- 1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - Bereiche für eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten
 - Die Lage der Baulinien mit teilweiser Anbaupflicht
 - Die Erdgesosshöhen für Gebiet A, B und C
 - Die Firstrichtungen, die maximalen Firsthöhen
 - Lage und Abmessungen der gemeinschaftlich genutzten Flächen
 - Die Lage der anzupflanzenden einheimischen und standortgerechten Hochstammbäume
 - Der Raum für Basis- und Detailerschliessungsstrassen, der Parkieranlagen sowie der Fusswege und Plätze.

Artikel 5

Architektonische Gestaltung

- 1) Die gesamte Überbauung hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2) Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel etc. zu verwenden.

Artikel 6

Lärmimmissionen

- 1) Für die einzelnen Gebiete gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (LSV Art. 43):
- Gebiet A und B: II
 - Gebiet C: III

Hauptgebäude

Artikel 7

Baupolizeiliche
Masse, Mass der
Nutzung

1) Die Geschosszahl beträgt 1 für das Gebiet A, 2 für das Gebiet B und C. Der Dachausbau ist gestattet. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt im Gebiet A 1.6 m und im Gebiet B und C 0.8 m.

2) *Abgrabungen sind im Gebiet C31 für Zufahrten auf der halben Gebäudelänge zulässig; weitere Abgrabungen sind rund um das Gebäude dieses Baufeldes C31 bis auf eine Tiefe von 1.5 m zulässig.*

3) Es gelten folgende maximalen Gebäudelängen (GL), Gebäudebreiten (GB), Firsthöhen (FH), Erdgeschosshöhen (EGH), grosse (gGA) und kleine (kGA) Gebäudeabstände, Wohneinheiten (ab 100 m² BGF = 1 Wohneinheit) und Grünflächenziffer (GFZ):

Baufeld A:	max. GL	12.0 m
	max. GB	10.0 m
	* max. FH	754.0 - 758.0 M.ü.M.
	* max. EGH	746.0 - 750.0 M.ü.M.
	max. GA	10.0 m
	min. GA	7.0 m
	max. 9 Wohneinheiten	
	min. 7 Wohneinheiten	

Baufeld B1:	max. GL	30.0 m
	max. GB	12.0 m
	max. FH	752.5 M.ü.M.
	max. EGH	741.5 M.ü.M.
	max. GA	6.0 m
	min. GA	4.0 m
	max. 5 Wohneinheiten	
	min. 3 Wohneinheiten	

Baufeld B2:	max. GL	30.0 m
	max. GB	12.0 m
	* max. FH	753.0 - 753.5 M.ü.M.
	* max. EGH	742.0 - 742.5 M.ü.M.
	max. GA	6.0 m
	min. GA	4.0 m
	max. 7 Wohneinheiten	
	min. 4 Wohneinheiten	

Baufeld B3: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 * max. FH 753.5 - 754.5 M.ü.M.
 * max. EGH 742.5 - 743.5 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 7 Wohneinheiten
 min. 4 Wohneinheiten

Baufeld B4: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 * max. FH 754.0 - 755.5 M.ü.M.
 * max. EGH 743.0 - 744.5 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 10 Wohneinheiten
 min. 6 Wohneinheiten

Baufeld B5: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 * max. FH 754.5 - 755.5 M.ü.M.
 * max. EGH 743.5 - 744.5 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 7 Wohneinheiten
 min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C1: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 * max. FH 752.0 - 752.2 M.ü.M.
 * max. EGH 741.0 - 741.2 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 8 Wohneinheiten
 min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C2: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 max. FH 752.7 M.ü.M.
 max. EGH 741.7 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m
 max. 6 Wohneinheiten
 min. 3 Wohneinheiten

Baufeld C3: max. GL 30.0 m
 max. GB 12.0 m
 max. FH 753.8 M.ü.M.
 max. EGH 742.5 M.ü.M.
 max. GA 6.0 m
 min. GA 4.0 m

* Lage gemäss Überbauungsplan, Höhen in den Zwischenbereichen müssen interpoliert werden.

Artikel 8

Baulinien,
Gebäudeabstände

1) In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden. An Linien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.

2) Baukuben unter dem selben Dach müssen unter sich einen Abstand von 1.50 m (min.) und 2.50 m (max.) aufweisen (vgl. Skizze im Anhang A).

3) *Zwischen den Baufeldern C3.1 und C3.2 kann ein feingliedriger Zwischenbau bis auf eine Höhe von 750.0 M.ü.M. erstellt werden. Die maximale Breite beträgt 11.0 m.*

Artikel 9

Firstrichtungen,
Dachgestaltung

1) Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan Nr. 1a verbindlich fixiert.

2) Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden.

3) Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 30 Grad und darf im Maximum 40 Grad a.T. betragen.

4) Der Dachvorsprung muss im Baufeld A traufseitig mind. 1.0 m, giebelseitig mind. 0.6 m und in den übrigen Baufeldern traufseitig mind. 1.30 m, giebelseitig mind. 1.0 m betragen.

5) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild, Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1). Die

Konzentration von Sonnenkollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.

6) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

7) Für Dacheindeckung sind Ziegel oder Faserzement-Dachschieferplatten in den Farben rot oder braun gestattet. Die einmal gewählte Eindeckungsart ist für ein ganzes Baufeld verbindlich; vorbehalten bleibt Abs. 5.

8) Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und / oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.

Anbauten

Artikel 10

Nutzung

1) In den Bereichen für 1- geschossige Anbauten der Baufelder B und C sind Bauten als Unterstände, Geräteräume, Holzschöpfe, etc. (keine Kleintierställe) gestattet.

2) Im Anbaubereich für Wintergärten der Baufelder B und C dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben, Pergolen, Gewächshäuser, offene Treppen, Schöpfe usw., sowie Energiewintergärten erstellt werden.

3) Im Baufeld A sind die Anbauten als Zwischenbauten zu konzipieren, wobei u.a. die Parkierung für min. 2 Wohneinheiten und gemeinsame Schutzräume darin vorzusehen sind.

Artikel 11

Baupolizeiliche
Masse

1) Es sind 1- geschossige Anbauten gestattet.

2) Die Traufhöhe beträgt max. 2.50 m ab Erdgeschosshöhe.

3) In den Baufeldern B und C darf die Länge der Anbauten pro Wohneinheit 4.00 m nicht überschreiten.

Artikel 12

Anbaubereiche, Grenzanbau

- 1) Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche und der Baufelder gestattet.
- 2) Der seitliche Grenzabstand beträgt 2.00 m. Im Baufeld A ist der Grenzanbau gestattet, in den übrigen Baufeldern nur, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an einen nachbarlichen, an der Grenze stehenden Anbau gebaut werden kann.

Artikel 13

Dachgestaltung

- 1) Die Zwischenbauten in Baufeld A sind mit Flachdächern zu versehen, welche als Terrasse oder Grünfläche auszubilden sind.
- 2) Die Anbauten in den Baufeldern B und C sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
- 3) Anbauten müssen angemessene Dachvorsprünge aufweisen; auf Wintergärten, offene Gartenlauben und dgl. ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.
- 4) Pultdächer und Satteldächer sind mit einer Neigung von 10 - 25 Grad a.T. gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.
- 5) Für Sonnenkollektoren gilt Art. 9 Abs. 5 sinngemäss.
- 6) Für die Dacheindeckung und für Verschalungen gilt Art. 9 Abs. 7 und 8 sinngemäss, Wintergärten, Gewächshäuser und offene Gartenlauben ausgenommen.

Nebenbauten

Artikel 14

Nutzung

- 1) In den dafür bezeichneten Bereichen der Baufelder B und C sind Nebenbauten als Geräteräume, Unterstände für Velos, Kleintierställe usw. gestattet.
- 3) Im speziell für Autounterstände bezeichneten Gebiet sind gegen die Strasse offene Nebenbauten auszubilden.

Artikel 15

Baupolizeiliche
Masse

1) Nebenbauten in den dafür bezeichneten Bereichen dürfen nur eingeschossig mit einer max. Höhe von 3.00 m ab angrenzendem Erschliessungsweg und mit einer max. Grundfläche von 6.00 m² erstellt werden.

2) Die Autounterstände in den dafür bezeichneten Baufeldern dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Höhe von 745.0 - 749.0 M.ü.M. und einer Tiefe von max. 6.5 m erstellt werden.

3) *Garagen dürfen nur quer zur Erschliessungstrasse genutzt werden. Die Einfahrt muss seitlich erfolgen und darf nicht direkt auf die Erschliessungstrasse erfolgen.*

Artikel 16

Abstände,
Grenzanbau

1) An Parzellengrenzen ohne Anbaupflicht haben Nebenbauten gegenüber Parzellengrenzen einen Abstand von min. 2.00 m einzuhalten.

2) Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude gebaut werden kann.

3) Nebenbauten und Autounterstände in den Baufeldern B und C sind zwingend an die Baulinien mit Anbaupflicht für unbewohnte Neubauten zu stellen.

Artikel 17

Dachgestaltung

1) Für die Dachgestaltung gelten die Vorschriften für Anbauten sinngemäss.

Gemeinschaftsbauten und -anlagen

Artikel 18

Siedlungsplatz,
Grünbereiche

¹⁾ Der Siedlungsplatz und die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile des Siedlungskonzeptes; sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie verschiedenen Nutzungen (Spiel- und Begegnungsplätzen, Gemüsegärten usw.). Es gilt darin ein absolutes Bauverbot.

²⁾ Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 19 und 20 der Überbauungsvorschriften zu beachten sind.

Baubewilligungsverfahren

Artikel 19

Baubewilligungs-
verfahren

¹⁾ Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Richtprojekt eingereicht werden und darf in höchstens zwei Etappen realisiert werden. Sind bei der Baugesuchseingabe noch nicht alle Bauherren eines Baufeldes bekannt, so kann die Gemeindebehörde den Umfang der Baueingabe reduzieren.

²⁾ Zur materiellen Prüfung von Baugesuchen zieht die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 23 BewD bei (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger, etc.).

Umgebung

Artikel 20

Umgebungsgestaltungsplan

¹⁾ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 15 Abs. 1 lit. d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert

werden und muss sich mindestens auf den Umfang eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), wobei die Terrainhöhen den im Überbauungsplan fixierten Erdgeschosshöhen entsprechen sollen.
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden.

2) Eine *lockere* Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken, *Palisaden* und *Erdwällen* ist gestattet. Für Niederhecken sind einheimische und standortgerechte Sträucherarten zu verwenden. Sie sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden. Die Höhe darf 1.2 m nicht überschreiten.

3) Sichtschutzwände an den Längsseiten der Gebäude sind bis zu einer max. Entfernung von 4.00 m ab Fassade gestattet. Die Höhe von Sichtschutzwänden darf max. 2.00 m betragen (ab höher gelegenem Terrain).

4) *Entlang der Wegstöcklistrasse ist ein Streifen von 1.00 m Breite von jeglichen Einfriedungen frei zu halten. (Schneeräumung)*

Artikel 21

Bepflanzung

1) Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstammbäume und Heckenanlagen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden.

Artikel 22

Kinderspiel-
plätze

1) Der Siedlungsplatz und die Grünbereiche sollen Kinderspielplätze für verschiedene Altersstufen beinhalten.

Weitere Bestimmungen

Artikel 23

Erschliessung

- 1) Basis- und Detailerschliessungsstrassen sind im besonderen Plan festgelegt.
- 2) *Die Erschliessungsstrasse soll grundsätzlich als Wohn- oder verkehrsberuhigte Strasse ausgestaltet werden.*
- 3) Sämtliche Gebäudezugänge sind behindertengerecht zu gestalten (Art. 22, 23 BauG).
- 4) Entlang der Staatsstrasse ist ein Landstreifen für die spätere Weiterführung des 1.80 m breiten Trottoirs auszuscheiden.
- 5) Die Lage der übrigen Basis- und Detailerschliessungen (Ver- und Entsorgung) werden im besonderen Plan geregelt.
- 6) Der Erschliessungsvertrag vom 31.05.91 bildet integrierender Bestandteil dieser Vorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen gemäss Art. 112 ff BauG.

Artikel 24

Parkierung

- 1) Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind einerseits in Form von Unterständen in den dafür vorgesehenen Streifen, andererseits im Bereich der Detailerschliessung anzulegen (Besucherparkplätze).
- 2) Sämtliche Verkehrsflächen, die als Basis- oder Detailerschliessung gelten, sind mit einem festen Belag, wie z.B. HMT, Verbundsteine, etc. zu versehen. *Fuss- und Gehwege sowie Besucherparkplätze müssen aus sickerfähigem Material bestehen oder das Wasser ist im unmittelbaren Bereich versickern zu lassen.*

Artikel 25

Versickerung

- 1) *Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Fuss- und Gehwegen, Parkplätzen udgl. sowie Reinabwasser wie Brunnen und Sickerwasser, Grund- und Quellwasser muss an Ort und Stelle versickert*

werden. Für den Abfluss von Starkniederschlägen kann ein Überlauf in die Trub vorgesehen werden.

Artikel 26

Energie

- 1) Die Wärmeversorgung ist womöglich zu koordinieren und als Gemeinschaftswerk zu realisieren.
- 2) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Artikel 27

Zivilschutz-
räume

- 1) Die Zivilschutzräume sind zu koordinieren. Pro Baufeld soll max. 1 gemeinsamer Schutzraum erstellt werden.
- 2) Der Bedarf an öffentlichen Schutzräumen ist mit der Gemeinde abzusprechen und bei der Baugesuchseingabe zu berücksichtigen.

Artikel 28

Inkrafttreten

- 1) Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Wegfallende oder geänderte Artikel

Artikel 4

folgende Abschnitte fallen weg:

- Die Lage und Abmessung des Baufeldes Erdgeschoss Gewerbe im Gebiet C
- Die Höhen des 1. Wohngeschosses im Gebiet C

Artikel 7

folgende Teile der Absätze fallen weg:

- 1) ..., wobei beim Gebiet C das untere Geschoss für eine reine Gewerbenutzung bestimmt ist...
- 2) Baufelder im Gebiet C neu definiert

Artikel 8

3) gestrichen

4) gestrichen

Artikel 9

folgende Teile der Absätze werden gestrichen:

- 2) ... im Baufeld C2 ist auch ein Zeltdach mit gleichgeneigten Dachflächen und im Baufeld CE sind nur Flachdächer gestattet.
- 3) ... im Baufeld C2 muss im Falle eines Zeltdaches die Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad a.T. betragen.
- 7) ... Die Flachdächer im Baufeld CE sind zu begrünen oder als Terrassen auszubilden.

Artikel 15

folgender Teil des Absatzes wird gestrichen:

- 2) ... wobei die nördliche Mauer so konstruiert werden soll, dass sie die Stützfunktion für die vorgesehene Aufschüttung im Wohngebiet B übernehmen kann.

Artikel 18

gestrichen

Artikel 19

Wird durch Artikel 24 in der geringfügig geänderten Fassung der Überbauungsordnung neu formuliert

Artikel 20

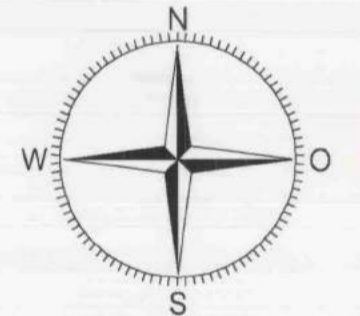
folgender Absatz wird gestrichen:

³⁾ ... im Gebiet ...

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung "Obere Wegmatte" gem. Art. 122 BauV

29. Mai 1995
 Vermessung, Tiefbau, Gemeindeingenieurwesen
Heinz Ruefer
 Dipl. Kulturing. ETH / SIA Kreisgeometer
 Beltrasse 14
 3550 Länggöbel
 Tel. 035-21090 Fax. 035-26243

GENEHMIGUNGSVERMERKE
 Publikationen: Im Amtsanzeiger Nr. 23 vom 09.06.95 Im Amtsblatt Nr. 42 vom 14.06.95
 Öffentliche Auflage von 12.06.95 bis 11.07.95
 Erledigte Einsprachen: Keine
 Unerledigte Einsprachen: 1 Rechtsverwahrung
 Beschlossen durch den Gemeinderat Trubschachen am: 21.06.95
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Trubschachen, den 15.11.95
 Der Gemeindepräsident: *H.R. Soltermann*
 Der Sekretär: *S. Bichsel*
 Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 12.6. Feb. 1996



1 : 500

- LEGENDE:**
- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
 - BAUTEN / NUTZUNG**
 - Baufelder für Wohnbauten
 - Firstsicherung
 - Anbaubereich für Wintergärten
 - Bereich für unbewohnte Anbauten
 - Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
 - Baufelder für Autounterstände
 - Siedlungsplätze
 - Grünbereich
 - Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
 - Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten
 - BEPFLANZUNG**
 - Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen
 - Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen (In Pfeilrichtung verschiebbar)
 - ERSCHLIESSUNG**
 - Trottoir / Fusswege
 - Strassen
 - Oberirdische Parkierung
 - Standort für Kehrichtcontainer



- Legende:**
- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
 - Bauten / Nutzung**
 - Baufelder für Wohnbauten (Art. 7 ff.)
 - Baufeld für gewerbliche Nutzung
 - Firstlinie mit max. Firsthöhe
 - Anbaubereich für Wintergärten, etc. (Art. 10 ff.)
 - Bereich für unbewohnte An- und Nebenbauten
 - Baufeld für Gemeinschaftsbauten und -anlagen (Art. 18)
 - Baufeld für unbewohnte Nebenbauten (Art. 14 ff.)
 - Baufeld für Autounterstände (Art. 14, 15)
 - Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude (Art. 8)
 - Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten
 - Bepflanzung**
 - Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen (Art. 23)
 - Bepflanzung mit Niederhecken (Art. 20)
 - Grünbereich
 - Erschliessung**
 - Trottoir / Fusswege
 - Strassen
 - Oberirdische Parkierung für Besucher (Art. 19)
 - Standort Kehrichtcontainer

