

BAUVERWALTUNG

Einwohnergemeinde Neuwegg

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DORFKERN THÖRISHAUS

● **ÜBERBAUUNGSPLAN**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

MASSSTAB	1:500	FORMAT	60/120	DER GEMEINDEPLANER
DATUM	31.03.98	NUMMER	98-04	
	1.7.98		5.5.99	10.8.2000

HERREN + DAMSCHEN · ARCHITECTEN + PLANER AG
 DANIEL HERRN DIPL. ARCHITEKT ETHZ-AIA-SIA
 THUNSTRASSE 95 · CH-3006 BERN TEL. 031 352 50 51 FAX 031 352 11 58

FESTLEGUNGEN:

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
 - NATIONALSTRASSENBAULINIE ALS HINWEIS
 - [A] BAUFELDER
 - GESTALTUNGSBAULINE MIT ANBAUFLICHT FÜR HAUPTKÖRPER
 - BEGRENZUNG UNTERIRDISCHE BAUTEN.EINSTELLHALLEN TECHNIK
 - LÄRMSCHUTZWAND UND GESTALTUNGSBAULINE MIT ANBAUFLICHT FÜR HAUPTKÖRPER
 - 576.00 KÖTEN FERTIGES TERRAIN
 - GESTALTETE HALBOFFENTLICHE GRÜNRÄUME
 - PRIVATE GRÜNRÄUME
 - ÖFFENTLICHE FREIRÄUME "DORFPLATZ"
 - BEPFLANZUNGSSTANDORTE UND BEREICHE FÜR ALLEEN UND HOCHSTAMMBÄUME
 - BEREICH FÜR ZUFahrTEN
 - ▼ ZUFahrTEN ZU EINSTELLHALLEN UND OFFENEN AUTOABSTELLPLÄTZEN, ANLIEFERUNGEN
 - P OFFENE ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRZEUGE
 - FARBlich UNTERSCHIEDLICHER STRASSENBELAG
 - ⊗ STRASSENBELEUCHTUNG
 - SCHÜTZENSWERTER BAU
 - ATTIKARÜCKSPRUNGE
 - RÜCKWÄRTIGE GESTALTUNGSBAULINIEN / LAUBEN
 - ◀◀◀ GEMEINDEÜBERGREIFENDES BELEUCHTUNGSKONZEPT
 - 2 **GESCHOSSZAHL**
NÜTZUNG GEMÄSS ART 9 DER ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
 - 584.00 / 586.50 OK DACH ODER BRÜSTUNG / OK DACH ATTIKA
- ABGEÄNDERT gemäss Verfügung vom 26. JULI 2001

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 11. Februar 2000
 Publikation im Amtsblatt vom 26. und 30. August 2000
 Publikation im Amtsanzeiger vom 24. und 31. August 2000
 Öffentliche Auflage vom 25. August bis 24. September 2000


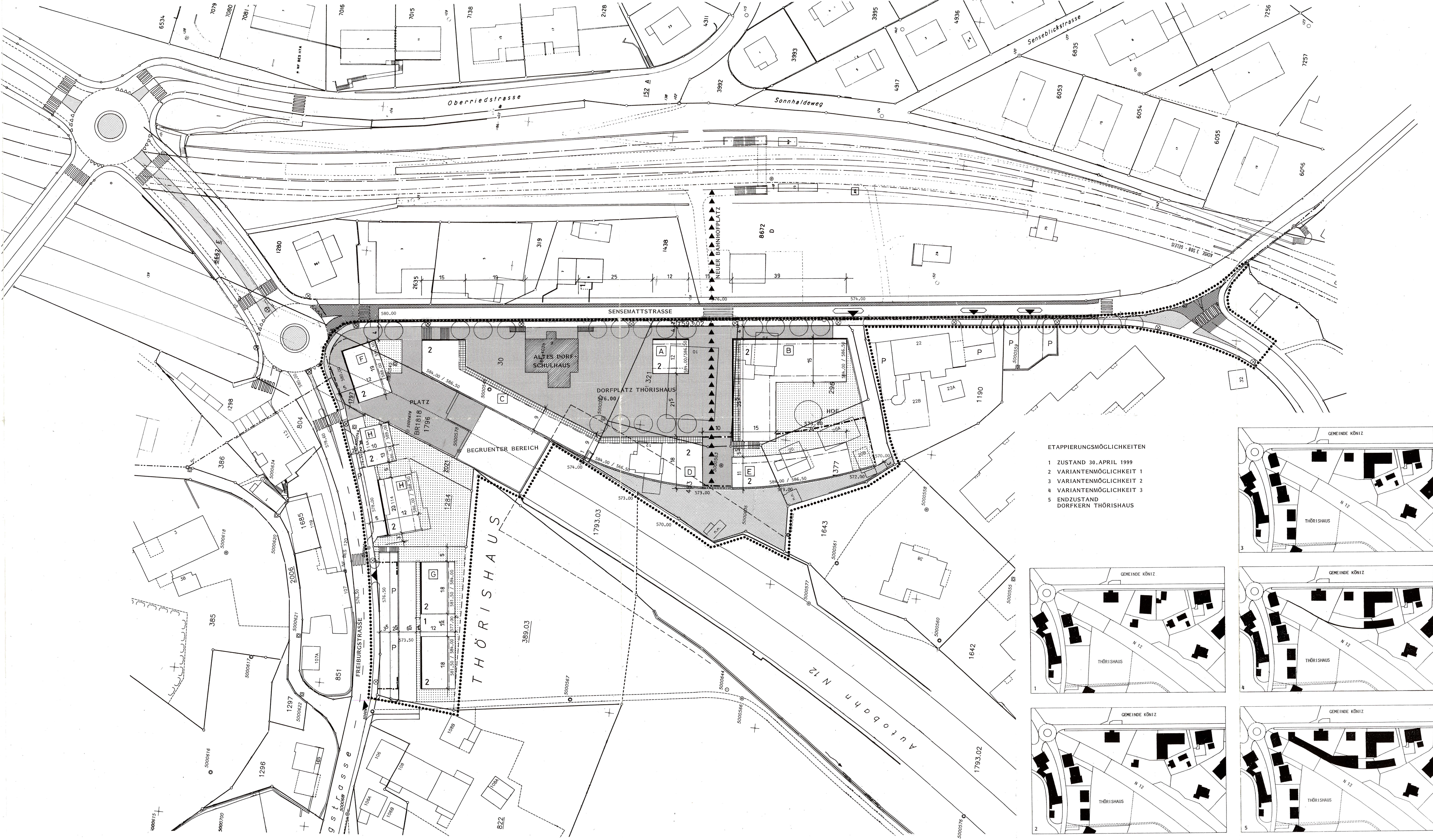
Einspracheverhandlung am
 Rechtsverwahrungen
 Erledigte Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Dezember 2000

Namens des Gemeinderates
 Der Präsident: *[Signature]*
 Der Sekretär: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Neuwegg, den 22. Dezember 2000 Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. JULI 2001 *[Signature]*

- ETAPPIERUNGSMÖGLICHKEITEN**
- 1 ZUSTAND 30. APRIL 1999
 - 2 VARIANTENMÖGLICHKEIT 1
 - 3 VARIANTENMÖGLICHKEIT 2
 - 4 VARIANTENMÖGLICHKEIT 3
 - 5 ENDZUSTAND DORFKERN THÖRISHAUS



**ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 6
DORFKERN THÖRISHAUS**

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZWECK

Artikel 1

Die Überbauungsordnung Dorfkern Thörishaus bezweckt die Umsetzung des Ideenwettbewerbes von 1995. Das Richtprojekt und das Richtmodell bilden die Grundlagen für die vorliegende UeO.

Die Überbauungsordnung definiert die Vorschriften für eine kohärente Entwicklung des Ortskerns. Ziel ist, die Förderung einer funktional zweckmässigen und räumlich guten Entwicklung des Ortskerns. Dieser soll als Zentrum attraktiviert und als Ort der Begegnung gefördert werden. Die bauliche Entwicklung in den beiden, durch die Gemeindegrenze (Sensemattstrasse) getrennten Ortsteile, soll in Nutzung und Gestaltung gemeindeübergreifend koordiniert, auf die Bedürfnisse und Identität der Bewohner von Thörishaus ausgerichtet sein.

WIRKUNGSBEREICH

Artikel 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Dorfkern Thörishaus ist im Überbauungsplan definiert.

STELLUNG ZUR GRUNDORDNUNG

Artikel 3

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt ergänzend das Baureglement der Einwohnergemeinde Neuenegg.

INHALT DES UEO-PLANS

Artikel 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- A) Lage und Abmessung der Baufelder und deren Bezeichnung, sowie das Schutzobjekt altes Dorfschulhaus.
- B) Gestaltungsbaulinien
- C) Bereiche für unterirdische Bauten ausserhalb der Baufelder
- D) Einfahren / Anlieferung Güter
- E) Höhenkoten der Plätze, Strassen, Höfe, Wege und Geländesprünge
- F) Lage der privaten Grünbereiche, der gestalteten halböffentlichen Grünräume, der öffentlichen Freiräume, des Dorfplatzes und der Bereiche für Alleen und Hochstammbäume

- G) Lage gemeindeübergreifendes Beleuchtungskonzept
- H) Oberirdische Parkplätze
- I) Geschosszahl
- J) Lage der Lauben in der Form von rückwärtigen Gestaltungsbaulinien
- K) Attikarücksprünge
- L) Lage Lärmschutzwand
- M) Lage der Strassenbeleuchtung
- N) Lage Trottoir Sensematt- und Freiburgstrasse
- O) Die maximalen Gebäudehöhen
- P) Koten der Gebäude und Aussenräume

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Artikel 5

Für die architektonische Gestaltung der Bauten und deren Aussenräume sind das Richtprojekt und das Richtmodell wegleitend.

- Öffentlicher Dorfplatz mit dem alten Schulhaus als Kommunikations- und Versammlungsebene.
- Markante räumlich den natürlichen Geländeverlauf übernehmende Schallschutzwand, welche zugleich Gebäudeaussenwand ist. Sie schliesst den Dorfkern gegen die Autobahn N 12 räumlich ab.
- Die Überbauungen der Baufelder A,B,C,D,E sind in Mass und Gestaltung in sich kohärent als Einheit zum Dorfplatz auszubilden sowie dem alten Schulhaus unterzuordnen.
- Die Lärmschutzwände sind sorgfältig in die Baukörper C,D,E zu integrieren und als Westfassaden der Bauten auszubilden. Der geschlossene Wandcharakter darf nicht verloren gehen. Glatte lärmreflektierende Materialien ergeben EINE ZUSÄTZLICHE Lärmbelastung der mittelbaren Umgebung und sind zu vermeiden. Die Lärmschutzwand zwischen den Baufeldern D + E ist transparent zu gestalten.

ORTSBILDSCHUTZ / DENKMALPFELGE

Artikel 6

Für das schützenswerte alte Dorfschulhaus gilt Art. 65 BauR. Es ist mit dem öffentlichen Platz zu verbinden und als Einheit zu integrieren.

ETAPPIERUNG

Artikel 7

Mit der Regelung der Etappierung werden folgende Zielsetzungen und Grundsätze festgelegt:

- Sicherstellung der Dorfkernplanung bei zeitlich gestuften Bauvorhaben
- Sicherstellung der verkehrsberuhigenden Massnahmen unabhängig der Baufelder.

Für die Etappierung ist das Richtprojekt Etappierungen (Etappierungsstudien A,B,C) wegleitend.

ART DER NUTZUNG

Artikel 8

In den Baufeldern C,D,E,F,G,H sind Wohnnutzung und nur mässig störende Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Ateliers und Läden zugelassen.

Im Baufeld A ist im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung (Tea Room, Bibliothek, Kiosk und dgl.) vorzusehen. Im Obergeschoss ist eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung zugelassen.

Im Baufeld B sind im Erdgeschoss Laden- und publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. In den Obergeschossen sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Für die bestehenden Liegenschaften Parz. Nr. 321 (Coop, Bern), Parz. Nr. 1377 (Kleiner Walter) und Parz. Nr. 463 (Zürcher Walter) gilt Art. 3 BauG, wobei Erweiterungen, welche den Inhalten der UeO widersprechen, ausgeschlossen sind.

Im übrigen wird auf die Vorschriften der ZPP Nr. 6 (Art. 52 BauR) verwiesen.

MASS DER NUTZUNG

Artikel 9

Die maximale BGF in den Baufeldern A – G beträgt max. 9200 m².

Baufeld (Parz. 321)	A	440 m ²
------------------------	---	--------------------

Baufeld (Parz. 396)	B	2330 m ²
------------------------	---	---------------------

Baufeld (Parz. 30)	C	1920 m2
Baufeld (Parz. 463/321)	D	1800 m2
Baufeld (Parz. 463/1377)	E	1150 m2
Baufeld (Parz. 1797)	F	600 m2
Baufeld (Parz. 389.03)	G	960 m2
Baufeld (Parz 2021) (Parz 1284)	H	370 m2 680 m2

Nutzungsübertragungen sind möglich.

BAUPOLIZEILICHE MASSE

Artikel 10

Gebäudehöhen:

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 8.00 M.ü dem neugestalteten Terrain. (OK neues Terrain OK offene oder geschlossene Brüstung oder Traufe.)

Attika:

In den Baufeldern A – H sind Attikageschosse gestattet. Die Attikafassaden dürfen von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen nicht höher als 3.5 m sein. Die Attikarücksprünge sind im Überbauungsplan geregelt.

Das Attikageschoss muss sich gestalterisch vom darunterliegenden Baukörper abheben.

Bauweise:

Für die Baufelder A,B,C,D,E gilt die geschlossene Bauweise; für die Baufelder F,G und H. die der offenen Bauweise. Die rückwärtigen Gestaltungsbaulinien gem. Überbauungsplan in Form von 1-geschossigen Lauben, auf dem Niveau 576.00 liegend, sind zwingend.

NEBEN- UND ANBAUTEN

Artikel 11

Ausserhalb der Baufelder sind unbewohnte An- und Nebenbauten (Velounterstand, Pergolen, Garten-, Gerätehäuschen und dgl.) zugelassen, soweit ihre Grundfläche 30.0 m² und die Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigt.

DACHGESTALTUNG

Artikel 12

- Als Dachform wird bei allen Gebäuden in den Baufeldern A - F ein Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von max. 10 % vorgeschrieben. Im Baufeld G + H sind auch andere Dachformen gestattet.
- Nichtbegehbare Flachdächer sind zu begrünen.
- Dachvorsprünge über dem Attikageschoss sind bis zur darunterliegenden Fassadenflucht gestattet, sofern sie in Leichtbauweise als Sonnen- oder Fassadenschutz gestaltet sind.
- Die Attiken sind mindestens auf einer Längsseite der Gebäude um 2.00 m zurückzusetzen; auf den Schmalseiten dürfen sie fassadenbündig sein.

PARKIERUNG

Artikel 13

Bezüglich Parkplatzzahlen gilt die Kant. BauV ~~und die Parkplatzverordnung (PPV).~~

Die öffentliche Dorfplatzzone sowie der Innenhof zwischen den Baufeldern B + E sind von motorisiertem Verkehr freizuhalten, davon ausgenommen sind oberirdische Parkierungen als Zwischenlösung gemäss Richtprojekt Etappierungen.

Autoparkplätze der Baufelder A,B,C,D,E,F sind grundsätzlich unterirdisch in Einstellhallen vorzusehen.

AUSSENRAUM- GESTALTUNG

Artikel 14

Der Aussenraum "Dorfplatz" muss ganzheitlich gestaltet werden. Auf vielfältige Nutzungen ist Rücksicht zu nehmen (Spiele, Markt, Feste, Aussenbestuhlung von Gaststätten, Verweilen, Erholung).

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 2.6. JULI 2001

Das alte Schulhaus, der Dorfplatz, die dorfplatzabschliessende Mauer zur Sensemattstrasse sowie die Hochstammbäume auf dem Platz bilden einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes Thörishaus. Privat- und halbprivate Aussenräume sind möglichst mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

- Hochstammbäume entlang der Sensemattstrasse
- Hochstammbäume auf dem "Dorfplatz" als raumdefinierendes Element
- Gestalterische und visuelle Einheit des öffentlichen Dorfplatzes nördlich des Baufeldes B mit dem östlich der Sensemattstrasse gelegenen neuen Bahnhofplatz. Dabei ist ein gemeindeübergreifendes Beleuchtungskonzept als gestalterisches Element zu verwirklichen.
(Art. 4 G)

Der gestaltete halböffentliche Grünbereich westlich der Baufelder C,D,E ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes Thörishaus und ist von baulichen Elementen freizuhalten.

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der sich auf die Bauetappe und deren Umgebung bezieht und mindestens festlegt;

- a) die Gestaltung der Zu- und Wegfahrten, der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie der Radweg- und Fussgängerverbindungen
- b) Art und Ausführung der im öffentlichen Verkehrsraum zu treffenden Massnahmen
- c) die Lage, Bemessung und Ausgestaltung des Dorfplatzes, des Parks und des Kinderspielplatzes
- d) die Lage und Gestaltung der Veloabstellplätze und der Containerstandorte
- e) die genauen Standorte und die Art der zu pflanzenden Hochstammbäume, Einfriedungen und Hecken

Es sind Massnahmen zu treffen, die eine möglichst weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle ermöglichen.

LÄRMSCHUTZ- VORSCHRIFTEN

Artikel 15

Der ganze Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

ENERGIE

Artikel 16

Es sind umweltschonende und wirtschaftliche Energiekonzepte vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist pro Baufeld ein Detailkonzept vorzulegen, das die Norm SIA 380/1 erfüllt, und das folgende Punkte berücksichtigt;

- Endenergieverbrauch
- Anteil erneuerbarer Energien
- Versorgungssicherheit
- Luftbelastung
- Übrige Umweltbelastungen

VERTRAG

Artikel 17

Gemeinde und Grundeigentümer schliessen Infrastrukturverträge ab. Diese regeln die Sicherung der Inhalte der Überbauungsordnung im privatrechtlichen Bereich.

INKRAFTTRETEN

Artikel 18

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Zweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Inhalt des UeO-Plans
Art. 5	Architektonische Gestaltung
Art. 6	Ortsbildschutz / Denkmalpflege
Art. 7	Etappierung
Art. 8	Art der Nutzung
Art. 9	Mass der Nutzung
Art. 10	Baupolizeiliche Masse
Art. 11	An- und Nebenbauten
Art. 12	Dachgestaltung
Art. 13	Parkierung
Art. 14	Aussenraumgestaltung
Art. 15	Lärmschutzvorschriften
Art. 16	Energie
Art. 17	Vertrag
Art. 18	Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 11. Februar 2000
Publikation im Amtsblatt	vom 26. und 30. August 2000
Publikation im Amtsanzeiger	vom 24. und 31. August 2000
Öffentliche Auflage	vom 25. August bis 24. September 2000

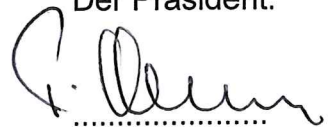
Einspracheverhandlung	am
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

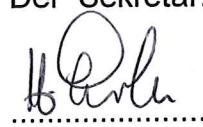
Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Dezember 2000

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:


.....


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den 22. Dezember 2000

Der Gemeindeschreiber.....

**Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung (AGR) am**

26. JULI 2001

i.V. M. Jensch