

Überbauungsplan

Massstab: 1:500 / Datum: 29.02.2012 Revision: 25.07.2012, 21.09.2012

Legende

Hinweis	Festlegung
	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Baufelder
	Baulinie mit Anbaupflicht
	Baubereiche für Hauptbauten / max. 11.0 m
	Bereiche für 1-geschossige Nebenbauten / max. 4.5 m
	Verkehrsfläche
	Durchgänge
	Aufenthaltsbereich
	Grünbereich
	Hauptzugang BewohnerInnen / BesucherInnen
	Notzufahrten / Anlieferung
	Ein- / Ausfahrt auf die Parzelle
	Baumallee, erhaltenswert
	Bäume, zu fällen
	Bepflanzung
C	Standort Kehrrichtcontainer
P	Parkplätze
	March, Hinweis
8806	Höhenfixpunkt (1075.73m.ü.M.)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 05.04.2012 bis 25.04.2012
Vorprüfung	vom 11.07.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 11.10.2012 und 18.10.2012
Öffentliche Auflage	vom 11.10.2012 bis 12.11.2012
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwarungen	-

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 07.12.2012

Namens der Einwohnergemeinde Guggisberg:

Präsident/in: Gemeindegemeinderat

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

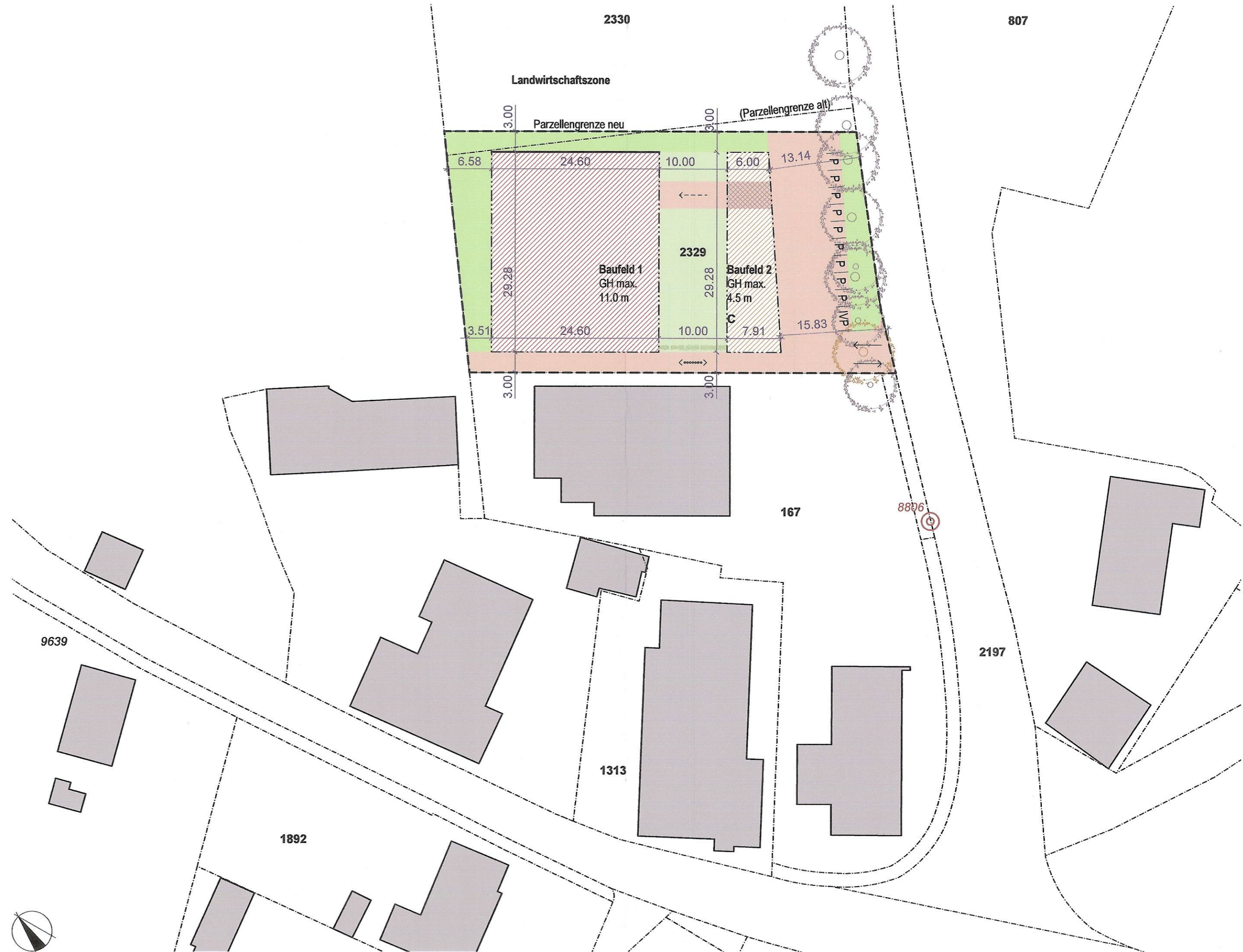
Guggisberg, den 11.01.2013

Der/Die Gemeindegemeinderat/in:

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am

16. Jan. 2013

Verfasser: ARGE Atelier G+S, Architekten und Planer AG, Burgdorf und Martin Sturm, Architekt, Langnau



Überbauungsordnung Alters- und Begegnungszentrum Riffenmatt

Überbauungsvorschriften

29-02-2012
28-07-2012 revidiert
21-09-2012 revidiert

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan
„Alters- und Begegnungszentrum Riffenmatt“

A. Ziele und Abgrenzung

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung „Alters- und Begegnungszentrum Riffenmatt“ bestimmt

- die zulässige bauliche Nutzung
- die maximal zulässigen Volumen in den Baufeldern
- die Grenzabstände
- die Arealerschliessung

Geltungsbereich

Art. 2

Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Guggisberg.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Lage und Ausmass der Baufelder
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Lage der Ein- und Ausfahrt, der Notzufahrt und Anlieferung
- Lage der Verkehrsflächen
- Lage der Grün- und der Aufenthaltsbereiche
- Lage der erhaltenswerten Baumallee/zu fällender Baum
- Lage der Parkplätze
- Kehrrechtcontainer (C)
- Höhenfixpunkt

Art der Nutzung

Art. 5

1 Für den Planungssperimeter gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Dorfzone.

2 Für die einzelnen Bauten und Baufelder gelten die folgenden Bestimmungen:

Baufeld	Nutzung	ES
Baufeld 1	Alters- und Begegnungszentrum Spitexstützpunkt	III
Baufeld 2	Kleintierhaltung Fahrzeugunterstand Aussengeräte	III

B. Bauvorschriften und Definitionen

massgebende Bauvorschriften

Art. 6

1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan.

2 Die Baulinie mit Anbaupflicht legt die Gebäudeflucht gegen den nordöstlichen Siedlungsrand verbindlich fest. Im Baufeld 1 sind mit Ausnahme von Vordächern oberirdisch keine Bauteile ausserhalb der Baufelder zugelassen. Rücksprünge für Balkone und Laubenbereiche im Erdgeschoss sind zulässig.

3 Für eingeschossige Nebenbauten im Baufeld 2 gelten die Vorschriften von Art. 11 GBR. In den übrigen Bereichen ausserhalb des Baufeldes 2 sind An- und Nebenbauten nicht zulässig.

4 Für die Baufelder 1 und 2 gelten folgende maximalen Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL) und Geschosshöhen (GZ):

- Baufeld 1	GH	11.00	Meter
	GL	29.28	Meter
	GZ	3	
- Baufeld 2	GH	4.50	Meter
	GL	29.28	Meter
	GZ	1	

Gestaltung

Art. 7

Art. 7.1 Baufelder

1 Der Haupt- und der Nebenbau haben auf die ortsräumliche Lage Rücksicht zu nehmen.

2 Beim Baufeld 1 ist ein Satteldach mit minimal 15° und maximal 45° Neigung zulässig. Dachüberstände sind nicht zu erstellen.

Beim Baufeld 2 sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

3 Mit jeder Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Art 7.2 Umgebung

1 Mit der Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass die Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen einerseits und zur umgebenden Landwirtschaftszone andererseits klar erkennbar sind. Als Mittel dazu dienen z.B. Niveauunterschiede, unterschiedliche Belagsarten, Bepflanzung, Einzäunungen usw.

2 Für die Kehrrichtbeseitigung ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort eine ausreichend grosse Sammelstelle

für Kehrrechtcontainer vorzusehen.

6 Der Aufenthaltsbereich dient dem Verweilen im Freien und darf nicht überbaut werden. Zugelassen sind pergolaähnliche, offene Bauten auf maximal 30% der für den Aufenthaltsbereich vorgesehenen Fläche.

Erschliessung

Art. 8

Die Erschliessung für die Betreuten, BesucherInnen des Pflegeheimes und der Spitex sind von der Anlieferung und den Personalzugängen klar zu trennen.

Parkierung

Art. 9

1 Parkfelder für Personal und Besucher
10 PWPP inkl. 1 IVPP, Standort gemäss Überbauungsplan.

2 Parkfelder Spitex und Heimfahrzeuge

Baufeld 1:

zusätzlich maximal 2 PWPP für die Spitex.

Baufeld 2

zusätzlich maximal 4 PWPP für die Spitex und/oder für Fahrzeuge des Alters- und Begegnungszentrums. Im Überbauungsplan sind die Parkfelder für PW bezeichnet.

Energie

Art. 10

Die Wärmeversorgung richtet sich nach einem Konzept, das ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern auskommt. Geprüft werden müssen:

1. Priorität

Anschluss an die Wärmezentrale der Sägerei Riffenmatt (Wärmeverbund)

2. Priorität

Geothermische Wärmeerzeugung (Erdsonden).

Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.

C. Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 11

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

Genehmigungsvermerke

öffentliche Mitwirkung vom 05.04.2012 bis 25.04.2012

Kantonale Vorprüfung vom 11.07.2012

Publikation im amtlichen Anzeiger am 11.10.2012 und 18.10.2012

Öffentliche Auflage vom 11.10.2012 bis 12.11.2012

Einspracheverhandlungen keine

Erledigte Einsprachen -

unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Guggisberg

am 07.12.2012



Gemeindepräsident



Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Guggisberg, den 11.01.2013

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

16. Jan. 2013

Bern, den

