

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ÜBERBAUUNGSORDNUNG "AUALLMEND"
MIT ÄNDERUNG ZONENPLAN 2 DAUERSIEDLUNG

Gemeinde Erlenbach i.S. | Kanton Bern

Exemplar für die Genehmigung vom 13. November 2020

Zonenplan 2 Dauersiedlung 1:2000 | Überbauungsplan 1:1000 | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

Hinweis

Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften sind in roter Schrift gehalten.

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

031 326 44 44

www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Überbauungsvorschriften	4
A. Allgemeines	4
Art. 1 Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 3 Inhalte der Überbauungsordnung	4
B. Art und Mass der Nutzung	5
Art. 4 Nutzung Aussenraum Sportanlagen und Areal für Pistolenschützen	5
Art. 5 Nutzung Hochbauten	5
Art. 5 — Baufelder Baubereiche für Hochbauten	5
Art. 6 Baupolizeiliche Masse	6
Art. 7 Bestehende Bauten	6
C. Gestaltung	7
Art. 8 Bauweise, Baugestaltung	7
D. Erschliessung und Parkierung	7
Art. 9 Erschliessung und Hauptzugang	7
Art. 10 Parkierung	8
E. Aussenraum, Wald	8
Art. 11 Grünbereich	8
Art. 12 Bereich für Hochstämme und Hecken	8
Art. 13 Landwirtschaftsgebiet	9
Art. 14 Mehrzweckplatz	9
F. Übrige Bestimmungen	9
Art. 15 Wald	9
Art. 15 Altlasten	9
Art. 16 Inkrafttreten	9
Genehmigungsvermerke	11

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINES

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer rot punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen des Baureglementes (BauR) der Einwohnergemeinde Erlenbach vom ~~19. März 1996~~ 4. Juni 2009.

Art. 3 Inhalte der Überbauungsordnung

In der Überbauungsordnung verbindlich geregelt sind:

- a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Auallmend"
- b. Sportanlagen, Sektoren
- c. Areal für Pistolenschützen
- d. Baubereich für Hochbauten
- e. Erschliessung
- f. Hauptzugang
- g. Parkierung
- h. Grünbereich
- i. Landwirtschaftsgebiet
- j. Mehrzweckplatz
- k. neue verbindliche Waldgrenze nach Art.10 Abs.2 WaG
- l. neue Wald-Baulinie

- ~~a. die Nutzungsbestimmungen~~
- ~~b. Lage und Abmessung der Baufelder~~
- ~~c. die baupolizeilichen Masse~~
- ~~d. die Parkierung und Erschliessung~~
- ~~e. die Nutzungsbestimmungen des Aussenraumes~~
- ~~f. die Bereiche für Hochstammbäume, Hecken und übrige Pflanzungen~~
- ~~g. die Abgrenzung des Naturschutzgebietes Wilerau~~

B. ART UND MASS DER NUTZUNG

~~Art. 4 Nutzung Aussenraum allgemein~~ Sportanlagen und Areal für Pistolenschützen

¹ Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF gemäss Art. 78 Abs. 1 BauG.

~~² Das Baufeld A 60 x 214 m dient dem Fussball. Für die Realisierung eines Übungsplatzes (A2) kann das bestehende Hauptfeld (punktierte Abgrenzung schwarz) westwärts verschoben werden (A1).~~

Der Bereich für Sportanlagen dient dem Fussball. Die Fussballplätze können im Sektor A als Naturrasenfelder und im Sektor B als Natur- oder Kunstrasenfelder ausgestaltet werden.

~~³ Das Baufeld B 46 x 23 / 25 m bezweckt die Realisierung eines Spiel- und Sportplatzes. Im Bereich für Sportanlagen kann ausserhalb der Fussballfelder die Fläche als Spielplatz oder als Rasenplatz (z.B. für Zuschauer) genutzt werden.~~

⁴ Das ~~Baufeld C bezeichnet das~~ Areal der Pistolenschützen ~~und bleibt unverändert.~~ dient dem Pistolen-Schiesssport.

~~Art. 5 Nutzung Hochbauten allgemein~~

Art. 5 ~~Baufelder~~ Baubereiche für Hochbauten

¹ Die im Überbauungsplan dargestellten ~~Baufelder~~ Baubereiche 1a, 1b, 2 und 3 für Hochbauten bzw. die bestehenden ~~Gebäude~~ sind dem Sport und der Freizeit dienende Nebenbauten gemäss Art. 78 Abs. 2 BauG.

~~² Das Baufeld Der Baubereich 1 (Teil a bestehend, Teil b für Erweiterungen) bezweckt die Realisierung von Umkleide-, Duschen- und Materialräumen in einer 1. Phase. In einer 2. Phase sind Unterkunftsräume für den Lagerbetrieb insbesondere für den Reitsport gestattet. Falls nachweisbar am fraglichen Standort betriebsbedingt benötigt, ist eine, dem Betrieb und dem Unterhalt der gesamten Sport- und Freizeitanlage dienende Dienstwohnung gestattet.~~

~~² Im Baufeld 1a kann ein gedeckter Vorplatz zum Betriebsgebäude gemäss Abs. 1 von max. 5 m Breite realisiert werden.~~

~~³ Das Baufeld 2 ist der Realisierung einer Zuschauertribüne vorbehalten.~~

³ Der Baubereich 2 dient als Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Gebäude 298b gemäss Art. 7 UeV.

⁴ Das Baufeld 3 bezweckt die Realisierung eines gedeckten Reitplatzes. Der Baubereich 3 umfasst den gedeckten Reitplatz von max. 20 x 40 m mit dazugehörigem Nebengebäude (Stallungen, Pferdeboxen, Reiterstube, Garderoben, Technik u.ä.). Für den bestehenden Reitplatz gilt, solange dieser nicht gedeckt wird, die Besitzstandsgarantie. Im Falle einer Überdachung ist der ein minimaler Waldabstand von 15 m einzuhalten (vgl. Art. 15).

Art. 6 Bestehende Gebäude

¹ Für die bestehenden Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie Art. 3 BauG sowie die Bestimmungen von Abs. 2 - 4 nachfolgend.

² Gebäude 298b: Im bestehenden und zu erweiternden Reitstall können Umkleide- und Toilettenanlagen bzw. Pferdeboxen realisiert werden. Bei der Realisierung von Pferdeboxen ist das Gebäude 298m abzubrechen.

³ Gebäude 298m: Reitstall für 2 Plätze bestehend.

⁴ Gebäude 298f: Schützenhaus der Pistolenschützen bestehend.

Art. 7 Baupolizeiliche Masse

¹ In den Baufeldern Baubereichen 1 (Betriebsgebäude), 2 und 3 (gedeckter Reitplatz) gelten folgende maximalen baupolizeilichen Masse:

a. Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig: 5.00 m (Baufelder Baubereich 1 und 2)
8.00 m (Baufelder Baubereich 3)

b. Gebäudelänge: 40.00 m

c. Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse: 1

d. Dachgestaltung: Es gelten die Bestimmungen von Art. 32 29 BauR sinngemäss.

Für das unbewohnte 1-geschossige Betriebsgebäude im Baufeld Baubereich 1a und 1b gilt eine Dachneigung von min. 10° (Pult- oder gleichschenkliges Satteldach).

e. Dachausbau: Für eine betriebsnotwendige Wohnung im Baufeld 1 (Betriebsgebäude).

² Neubauten im Baubereich 2 dürfen die Fassadenhöhen des bestehenden Gebäudes Nr. 298b nicht überragen.

³ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III Art. 43 Lärmschutzverordnung.

C. GESTALTUNG

Art. 8 Bauweise, Baugestaltung

¹ Sämtliche Hochbauten sind schlicht und funktional mit ortsüblichen Materialien, vorzugsweise in einer naturbelassenen Holzkonstruktion zu realisieren. ~~Bei einer guten architektonischen Gestaltung sind auch andere Materialien denkbar. Im weiteren gilt Art. 27 BauR sinngemäss; insbesondere Abs. 3 (Beizug einer Fachinstanz).~~

² Bei der ~~Realisierung~~ Erweiterung des Betriebsgebäudes ~~im Baufeld 1~~ im Baubereich 1 ist ~~bei einer allfälligen 1. Bauetappe der Nachweis~~ für eine architektonisch gute Lösung des Endausbaus ~~zu erbringen~~ aufzuzeigen. ~~Die im Baufeld 1a vorgesehene Überdachung darf die Gebäudelänge der Baute im Baufeld 1 nicht überragen und soll gestalterisch und bezüglich der Materialien zusammen mit dem Hauptbau eine gute Gesamtwirkung erzielen.~~

³ ~~Der allenfalls zu versetzende Materialschopf Nr. 6 soll zusammen mit dem Betriebsgebäude bzw. der Zuschauertribüne eine gute Gesamtlösung ergeben.~~

³ Der ~~zu überdachende~~ überdachte Reitplatz im Baubereich 3 ~~von max. 40 x 20 m~~ kann ~~zu einem späteren Zeitpunkt~~ mit einer fixen oder demontierbaren Umschliessung geschlossen werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1.

D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 9 Erschliessung und Hauptzugang

¹ Die Zone für Sport und Freizeitanlage wird über den Auweg erschlossen. Auf Sichtdistanz sind die nötigen Ausweichstellen zu realisieren.

² ~~Die Zugänge~~ Der Hauptzugang zu den Fussballfeldern ~~bzw. zum Spiel- und Sportplatz~~ erfolgt über den im Plan entsprechend bezeichneten ~~Ort Vorplatz des Betriebsgebäudes.~~

³ Weitere Erfordernisse der Erschliessung wie Wasser und Abwasser gehen zulasten der Nutzniesser der Zone für Sport und Freizeit.

Art. 10 Parkierung

¹Die Abmessung des Baufeldes P1 entspricht dem Endausbau des Fussballbetriebes und ist entsprechend der Nutzungserweiterungen etappenweise zu realisieren.

²Die Parkierungsflächen sind unversiegelt zu belassen oder mit Rasengittersteinen zu gestalten.

E. AUSSENRAUM, WALD

Art. 11 Grünbereich

⁺ Die entsprechend bezeichneten Flächen sind unter Vorbehalt von Art. 6 von Gebäuden und Anlagen freizuhalten und dienen als Puffer zwischen

- a. dem Wald und dem Reitsportareal,
- b. dem Fussballareal und dem Naturschutzgebiet Wylerau.

²Als vorübergehende Nutzung bis zum Jahr 2008 kann der 1-geschossige Schopf (15 x 11 m) aus dem Naturschutzgebiet (Gändlein) entlang dem Weg östlich des Gebäudes Nr. 298 F im Grünbereich platziert werden. Anschliessend ist der Bereich naturnah, der Umgebung entsprechend, auf Kosten des Unternehmers anzupassen.

Art. 12 Bereich für Hochstämme und Hecken

¹Die im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Flächen bezwecken

- a. die Gestaltung der Umgebung der Zone für Sport und Freizeit
- b. die Abgrenzung der Zone zum Landwirtschaftsgebiet
- c. die Gestaltung der Parkierungsflächen und Zugängen der Sportareale

²Es sind nur ortsheimische Pflanzungen vorzunehmen. Entlang dem Auweg im Bereich des Reitplatzes und des Areals der Pistolenschützen sind Baumalleen zu realisieren.

³Zusammen mit dem jeweiligen Baugesuch entsprechend der Bauetappe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen mit der Bezeichnung der Lage und Art der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken. Diese sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme zu pflanzen.

⁴Die Ergänzung der Uferbestockung entlang der Simme obliegt der Gemeinde bzw. der Schwellenkooperation in Absprache mit dem Naturschutzinspektorat.

Art. 12 Landwirtschaftsgebiet

Das entsprechend bezeichnete Gebiet dient einer extensiv genutzten Landwirtschaft (Weideland, Auslauf für Pferde). Gebäude und Anlagen sind nicht gestattet.

Art. 13 Mehrzweckplatz

¹ Der Mehrzweckplatz kann für Spiel- und Sportnutzung, Pferdesportnutzung und Parkierung verwendet werden.

² Die Fläche ist von Gebäuden und Anlagen freizuhalten.

³ Der Platz ist unversiegelt zu belassen.

F. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Wald

¹ Der Waldabstand gemäss kantonalem WaG beträgt 30 m. Innerhalb des Überbauungsplangebietes beträgt der Waldabstand 15 m.

² Für bestehende Gebäude innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

~~Art. 15 Altlasten~~

~~Bei der Neuanlage des Fussballfeldes (A2) sind allfällige Massnahmen mit dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft vor der Einreichung eines Baugesuches abzusprechen (vgl. Anhang). Allfällige Kosten sind durch die Nutzniesser zu übernehmen.~~

Art. 15 Inkrafttreten

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

Die Überbauungsordnung "Auallmend" tritt gemäss Artikel 110 der kantonalen Bauverordnung am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 19.04.2018 – 04.05.2018

Vorprüfung vom 19.07.2018 - 15.11.2018

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 5.9.2019

Publikation Amtsblatt vom 4.9.2019

Öffentliche Auflage vom 6.9.2019 bis 7.10.2019

Einspracheverhandlungen: 4.3.2020

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.10.2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeverwalterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach i.S., den

Die Gemeindeverwalterin

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald KAWA am

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

