

Überbauungsordnung Kern

mit Zonenplanänderung siehe Genehmigung

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtplan Kern

Mai 2002

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Tel 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60
Spitalgasse 34, Postfach 3001 Bern
e-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Vorschriften	2
Art. 1 Wirkungsbereich	2
Art. 2 Stellung zum Baureglement	2
B. Art und Mass der Nutzung	2
Art. 3 Kernzonen Art der Nutzung	2
Art. 4 Kernzonen Mass der Nutzung	3
Art. 5 Gewerbezone	3
Art. 6 Wohnzonen	3
Art. 7 Bahnareal	4
Art. 8 Grünzonen	4
Art. 9 Gewässerbaulinie	4
C. Gestaltung	5
Art. 10 Gestaltung allgemein	5
Art. 11 Gebiete mit Richtplanvorgaben	5
Art. 12 Stellung der Bauten	5
Art. 13 Baulinien mit Anbaupflicht	5
Art. 14 Annähernd geschlossene Bauweise	5
Art. 15 Bäume	6
D. Abstellplätze	6
Art. 16 Autoabstellplätze	6
Art. 17 Abstellplätze für Fahrräder	7
E. Weitere Bestimmungen	7
Art. 18 Inkrafttreten	7
Art. 19 Aufhebung bestehender Vorschriften	7
Genehmigungsvermerke	8

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Kern ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2

Stellung zum
Baureglement

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das jeweils gültige Baureglement und der Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte der Einwohnergemeinde Frutigen.

B. Art und Mass der Nutzung

Art. 3

Kernzonen
Art der Nutzung

¹ Die Kernzonen sind für Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sowie für die Wohnnutzung bestimmt.

² In der Kernzone A entlang der Dorfstrasse, der Kanderstegstrasse, der oberen Bahnhofstrasse südlich des Leimbachs sowie südlich der Postgasse sind Läden, Gewerbe oder Dienstleistungen im Erdgeschoss obligatorisch. Aus wichtigen Gründen kann Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn die Gebäudestruktur einer späteren Umwandlung in Geschäftsflächen nicht hinderlich ist und die lichte Raumhöhe der Tragkonstruktion mindestens 3 m beträgt.

³ In der Kernzone A ist Wohnnutzung ab dem zweiten Obergeschoss obligatorisch. Aus wichtigen Gründen kann auf die Wohnnutzung verzichtet werden, insbesondere zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.

⁴ In der Kernzone B sind Läden, Gewerbe oder Dienstleistungen im Erdgeschoss zulässig. Der Food-Anteil pro Verkaufsgeschäft ist auf max. 200 m² beschränkt.

⁵ Hotelzimmer sowie reine Ausstellungsflächen sind in allen Geschossen zulässig.

Art. 4

Kernzonen
Mass der Nutzung

¹ Für die Kernzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse in m:

Zone	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	ES
Kernzone A	*	10	10**	-	3		III
Kernzone B	4	10	10**	40	3	1.5	III

- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand
- GH Gebäudehöhe
- GL Gebäudelänge
- GZ Geschosszahl
- AZ Ausnützungsziffer
- ES Empfindlichkeitsstufe
- * Es gilt Art. 14; Annähernd geschlossene Bauweise
- ** 11 m bei Erdgeschosshöhe ≥ 3 m

² In der Kernzone A gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Wo die geschlossene Bauweise besteht, muss sie beibehalten werden.

³ In der Kernzone B gilt die offene Bauweise.

Art. 5

Gewerbezone

¹ Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 49 BauR, wobei:

- Lagerhäuser, Dienstleistungsbetriebe und damit zusammenhängende Verkaufsflächen gestattet sind.
- Verkaufsflächen (VF) folgenden Einschränkungen unterliegen:
 - südlich Untere Bahnhofstrasse VF unbeschränkt, jedoch max. 200 m² Food pro Betrieb.
 - nördlich Untere Bahnhofstrasse VF max. 200 m² BGF pro Betrieb.
- die Gebäudeabstände innerhalb der Zone auf 6 m reduziert werden können.
- mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist:
 - südlich Untere Bahnhofstrasse pro 300 m² Grundstückfläche.
 - nördlich Untere Bahnhofstrasse pro 400 m² Grundstückfläche.

² Die Empfindlichkeitsstufe (ES) nach Art. 43 LSV wird im Überbauungsplan zugeteilt.

Art. 6

Wohnzonen

Für die Nutzungsart und die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement.

Art. 7

Bahnareal

- 1 Das Bahnareal ist für bahnbedingte Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Für nicht bahnbedingte Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Kernzone B. Solche Bauvorhaben können gestützt auf ein Konzept (Masterplan) bewilligt werden. Eine Voranfrage wird empfohlen.
- 3 Zwischen dem Bahnhofgebäude und der Fussgängerbrücke über die „Engstlige“ ist eine direkte Fussverbindung sicherzustellen.
- 4 Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Umsteigebeziehungen ist — soweit es die Betriebsbedürfnisse von Bahn, Bus und Strasse ermöglichen — ein vielseitig nutzbarer Platz freizuhalten und entsprechend dem Bahnhofumfeld zu gestalten.

Art. 8

Grünzonen

- 1 Grünzonen (Grünflächen) sind Zonen gemäss Art. 79 BauG.
- 2 Innerhalb des Gewässerraums der Engstlige und des Leimbachs gemäss Art. 9 Abs. 1 ist eine naturnahe Grünraumgestaltung vorzunehmen.

Art. 9

Gewässerraum/
Gewässerbaulinie

- 1 Die Gewässerbaulinie sichert den Gewässerraum nach Art. 21 der Verordnung zum Bundesgesetz über den Wasserbau (WBV) zum Schutz vor Hochwasser und der Gewährleistung seiner natürlichen Funktionen. Im Gewässerraum dürfen keine neuen Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Vorhaben) errichtet werden.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann den Gewässerabstand gestützt auf Art. 26 RPV für Bauten und Anlagen, die einen Standort an einem Gewässer erfordern, herabsetzen. Bei Abständen von weniger als 10 m bleibt die Zustimmung im Rahmen einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung gemäss Art. 48 WBG vorbehalten.
- 3 Im Uferbereich gemäss Abs. 1 ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

C. Gestaltung

Art. 10

Gestaltung allgemein

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31 BauR, wobei:

- in den Kern- und Wohnzonen der Charakter des Strassenraums zu berücksichtigen ist.
- die Gestaltung der Fassaden feingliedrig sein soll.
- die Aussenräume klar in privat und öffentlich zugängliche Bereiche zu unterteilen sind.
- Vorplätze nur zu Parkplätzen umfunktioniert werden dürfen, wenn dadurch gestalterisch eine gute Lösung erzielt wird.
- bei Läden die Hauptfassade im Erdgeschoss möglichst mit Schaufenstern zu versehen ist.

Art. 11

Gebiete mit Richtplanvorgaben

¹ In diesen Gebieten ist die Stellung der Bauten, die Aussenraumgestaltung und die Lage der Erschliessung auf die Richtplanvorgaben auszurichten.

² Vom Richtplan erheblich abweichende Vorhaben können nur aufgrund eines vom Gemeinderat genehmigten Gesamtkonzepts bewilligt werden, das mit den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet wurde und die Zielsetzungen des Richtplans nicht grundsätzlich in Frage stellt.

Art. 12

Stellung der Bauten

Wo die Firstrichtung bezeichnet ist, müssen die Gebäude in ihrer Längsrichtung parallel zu dieser Linie gestellt werden.

Art. 13

Baulinien mit Anbaupflicht

Wo eine Baulinie mit Anbaupflicht bezeichnet ist, müssen die Hauptgebäude an diese Linie gebaut werden.

Art. 14

Annähernd geschlossene Bauweise

¹ Bei annähernd geschlossener Bauweise kann der seitliche Grenzabstand auf eine maximale Tiefe von 20 m (gemessen ab Fahrbahnrand) bis auf 1.50 m reduziert werden. Gegenüber bestehenden Bauten ist in jedem Fall ein minimaler Gebäudeabstand von 3 m einzuhalten.

² Seitliche Fassaden, welche weniger als 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen, dürfen keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen aufweisen.

- ³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gewahrt werden:
- rückwärtig
 - gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden, die nicht in einer Kernzone liegen.

⁴ Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, als es die Verwirklichung der annähernd geschlossenen Bauweise zulässt.

Art. 15

Bäume

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Orten sind Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Absterbende Bäume sind zu ersetzen.

² Für die im Überbauungsplan festgelegten Bäume sind standortgerechte Laubholz-Hochstämme zu wählen, deren Astansatz zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 2.50 m hoch ist.

³ Abweichungen von Standort und Anzahl der im Plan festgelegten Bäume können in begründeten Fällen bewilligt werden.

D. Abstellplätze

Art. 16

Autoabstellplätze

¹ Für die Berechnung der notwendigen Autoparkplätze gilt die Bauverordnung.

² Aus ortsgestalterischen oder aus Platzgründen kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass Autoabstellplätze in gedeckten Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.

³ Im Perimeter der UeO Kern müssen die Hälfte der erforderlichen Autoabstellplätze gedeckt angeordnet werden. Ausgenommen davon sind öffentliche Parkfelder und Parkieranlagen in der Gewerbezone.

⁴ Im öffentlichen Raum dürfen Autoabstellplätze nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Orten erstellt werden.

⁵ Private Autoabstellplätze sind vom öffentlichen Raum klar abzugrenzen.

⁶ Offene Parkflächen sind nach Möglichkeit mit Bäumen zu bestücken (in der Regel 1 Baum pro 4 Parkfelder).

Art. 17

Abstellplätze für
Fahrräder.

An den im Überbauungsplan bezeichneten Orten sind ausreichend attraktive Veloabstellplätze zu errichten. Weitere nach Art. 54a BauV verlangte Veloabstellplätze für öffentlich zugängliche Nutzungen sind an gut erreichbaren Orten anzulegen und dürfen den Fussgängerverkehr nicht behindern.

E. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Art. 19

Aufhebung bestehender
Vorschriften

Die Überbauungsordnung Kern vom 11. März 1992 und die Richtlinien zu den Zonen mit Planungspflicht werden aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	10. Mai bis 8. Juni 2001
Vorprüfung vom	24. September 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom	6. und 13. Dezember 2001
Publikation im Amtsblatt vom	8. und 12. Dezember 2001
Öffentliche Auflage vom	6. Dezember 2001 bis 7. Januar 2002
Einigungsverhandlungen am	24.1./1.2./6.2.2002
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprache	keine
Rechtsverwahrung	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. Februar 2002
Beschlossen durch die Einwohner gemeinde an der Urnenabstimmung vom	2. Juni 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Frutigen, 25. JUNI 2002
Der Gemeindevorsteher

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 19. Aug. 2002

[Handwritten signature]