

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ringgenberg

Überbauungsordnung «Buechmätteli»

Überbauungsplan 1:500

Die ÜO mit ZP-Änderung besteht aus:

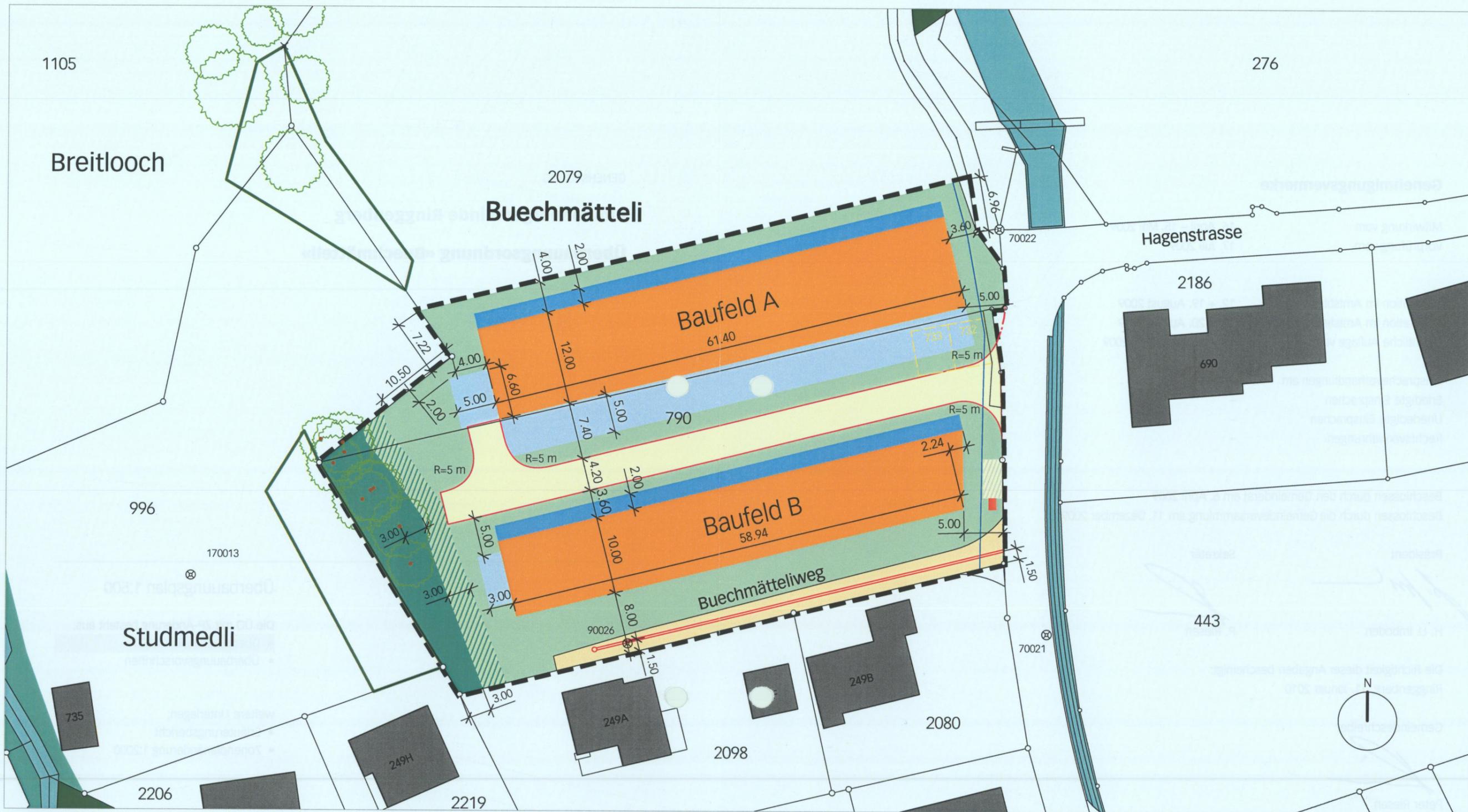
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000

Januar 2010

Ringgenberg/UeO Buechmätteli/04/UeP/ UeP_Bmaet_091223_GE.vwx/gl

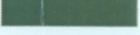


Legende

Inhalte:

- | | | | |
|---|--|---|------------------------------|
|  | Baufeld Hauptgebäude |  | Containerstandplatz (neu) |
|  | Baufeld unbewohnte An- und Nebenbauten |  | Kanalisationsleitung (neu) |
|  | Baufeld gedeckte Anbauten |  | Wasserleitung (bestehend) |
|  | privater Aussenraum |  | Verteilkasten (neu) |
|  | Feldgehölz |  | Erschliessungsanlagen |
|  | Grünbereich |  | Detailerschliessung |
| | |  | bestehende Hauszufahrt |

Hinweise:

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------------------|
|  | Hecken, Feldgehölz gemäss Zonenplan |  | bestehender Weg |
|  | Gebäudeabbruch |  | bestehende Gebäude |
|  | Gewässer |  | bestehende Bäume |
|  | Wald | | |
|  | bestockte Fläche | | |

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 16. April – 15. Mai 2009
Vorprüfung vom 17. Juli 2009

Publikation im Amtsblatt vom 12. + 19. August 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom 13. + 20. August 2009
Öffentliche Auflage vom 13. Aug. – 14. Sept. 2009

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009

Präsident

H. U. Imboden

Sekretär

P. Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ringgenberg, 11. Januar 2010

Gemeindeschreiber

Peter Riesen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

1. März 2010

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ringgenberg

Überbauungsordnung «Buechmätteli» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die ÜO mit ZP-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000

Januar 2010

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Ringgenberg

Auftraggeber:

imboden architektur ag, 3852 Ringgenberg

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL / FSU
Gregor Ledergerber, Raumplaner FH (BSc)

Inhalt

1. Planungsziel	5
2. Planungsablauf	5
3. Problemstellung	5
4. Übergeordnete Ziele	6
5. Planungsgegenstand	6
5.1 Nutzung	6
5.2 Bebauungskonzept	6
5.3 Situation/Umgebung	7
6. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung	7
6.1 Zonenplanänderung	7
6.2 Überbauungsordnung	8
7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	9
7.1 Verkehr	9
7.2 Lärm und Luft	9
7.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild	9
7.4 Wasser und Boden	10
7.5 Naturgefahren und Altlasten	10
8. Zielerreichung, Zielkonflikte	10
9. Verfahren	11
9.1 Übersicht und Termine	11
9.2 Mitwirkung	11
9.3 Vorprüfung	11
9.4 Öffentliche Auflage/Beschlussfassung	11

1. Planungsziel

Die Planung bezweckt die Erweiterung der Bauzone mit einer auf die Umgebung abgestimmten Bebauung im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2 und die Sicherstellung der Erschliessung. Dabei soll eine zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume garantiert werden. Die Gemeinden können, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher bestimmen, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind (Art. 88 BauG).

2. Planungsablauf

Die Familie H.+ E. Frutiger beauftragte die Imboden Architektur AG mit der Prüfung einer Einzonung der Parzelle Nr. 790.

In einem ersten Schritt erarbeitete die Imboden Architektur AG ein Bauungskonzept unter Einbezug von Teilen der Parzelle Nrn. 996 und 2079.

Dieses Konzept wurde durch die Gemeinde unterstützt und als Voranfrage zur Prüfung beim Kanton eingereicht.

Probleme im Zusammenhang mit dem mächtigen Feldgehölz, resp. mit den erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie Überlegungen im Zusammenhang mit weiteren Einzonungsbegehren legten nahe auf eine Ausdehnung der Überbauung auf Parzelle Nr. 996 zu verzichten.

Nach ersten Entwürfen, der Begehung vom 28. Februar 2007 mit Abklärungen zu verschiedenen Fachgebieten durch kantonale Stellen wurde die ecoptima ag zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung beauftragt.

3. Problemstellung

Die Familie H.+ E. Frutiger beabsichtigt auf ihrem Land im Buechmätteli ein Eigenheim zu realisieren und das restliche Bauland an Bauwillige zu veräussern.

Gemäss Zonenplan von 1991 befindet sich das Areal in der Landwirtschaftszone und muss für eine Überbauung eingezont werden. Der Nutzungsrichtplan von 1981 sieht das Gebiet als W2 mit dem Planungshorizont Z1 vor.

Um Wohnbauten in zwei Bauzeilen zu ermöglichen soll eine Einzonung im Umfang von 3893 m² der Parzelle Nr. 790 und eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 2079 vorgenommen werden. Ein Teil der davon ist von einem mächtigen Feldgehölz belegt.

4. Übergeordnete Ziele

Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) haben die Kantone und die Gemeinden primär dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1). Von den Planungsgrundsätzen ist vorliegend zu beachten, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind (Art. 3 Abs. 3 RPG). Insbesondere sollen:

- Siedlungen durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;
- Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

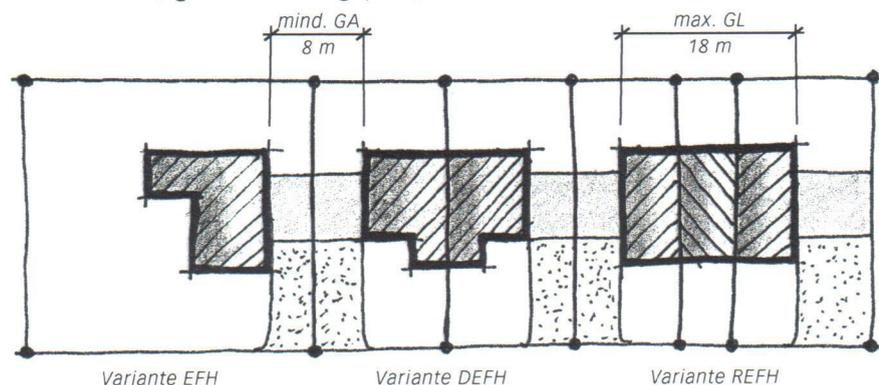
5. Planungsgegenstand

5.1 Nutzung

Die Wohnzone erhält ein Nutzungsmass von 2100 m² Bruttogeschossfläche. Dies entspricht der Art und dem Mass der Nutzung einer Wohnzone 2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 gemäss Gemeindebaureglement. Die Bäume und Sträucher auf Parz. Nr. 790 wurden aufgenommen und als Feldgehölz ausgeschieden und geschützt. Angrenzend an das Feldgehölz wird ein 3 m breiter Grünbereich als Pufferstreifen angelegt. Dadurch halten die Baufelder einen Bauabstand zum Feldgehölz von 6 m ein.

5.2 Bebauungskonzept

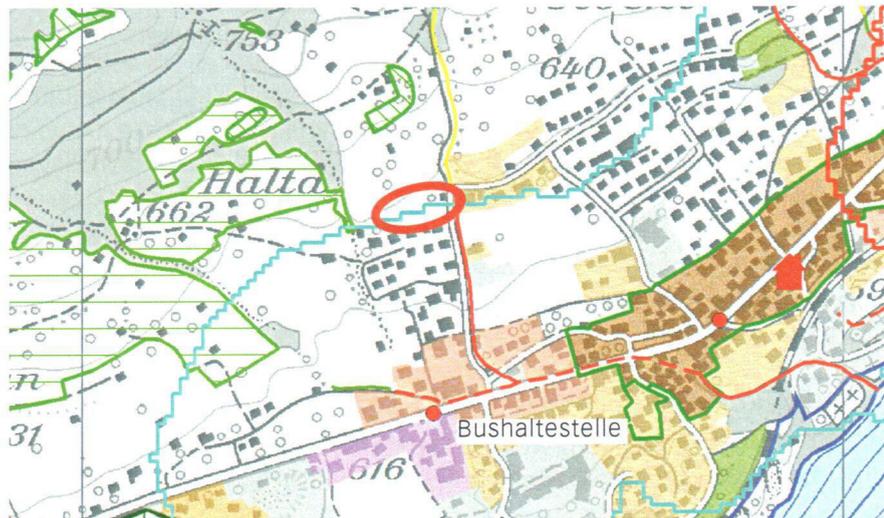
Die ÜO schafft Bauplätze für mindestens sechs Einfamilienhäuser bis vier Doppel- und zwei Einfamilienhäuser. Theoretisch wären auch schmale Reiheneinfamilienhäuser mit bis zu ca. 16 Wohneinheiten möglich. Dazu besteht in Ringgenberg an dieser Lage jedoch kein Markt und die maximale Bruttogeschossfläche schränkt diese Art der Bebauung zudem ein. Mit Gebäudelängen (GL) bis zu 18 m werden die zulässigen Gebäudelängen (W2 max. 20 m) nicht ausgeschöpft. Der Grenzabstand (GA) zwischen den Gebäuden beträgt mindestens 8 m. Durch die gewählte Anordnung der Baufelder mit zwei Bauzeilen können Frei- und Grünflächen geschaffen werden (vgl. Überbauungsplan).



Die Hanglage erlaubt eine nach Süden ausgerichtete Anordnung der Wohnbauten mit guter Besonnung (wichtig für die passive Nutzung der Sonnenenergie). Die Erschliessung der Baufelder A und B erfolgt über die neue Detailerschliessungsstrasse. Die Ausarbeitung von Werkleitungsplänen ist an ein Ingenieurbüro in Auftrag gegeben worden.

5.3 Situation/Umgebung

Der Perimeter der Überbauungsordnung liegt am oberen Siedlungsrand von Ringgenberg. Das Areal ist zwischen einem Wildbach und einem mächtigen Feldgehölz eingebettet. Auf der südlichen Seite grenzt das geplante Gebiet an die Wohnzone 2.



Das Planungsgebiet im Auszug aus dem Übersichtszonenplan des Kantons

6. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

6.1 Zonenplanänderung

Die ÜO «Buechmätteli» umfasst die Parzelle Nr. 790 und einen Teil der Parzelle Nr. 2079, die heute der Landwirtschaftszone zugeordnet sind. Mit der Zonenplanänderung gelten für den Wirkungsbereich neu die Bestimmungen der ÜO «Buechmätteli». Die Zonenplanänderung ist separat dargestellt.

6.2 Überbauungsordnung

6.2.1 Überbauungsplan

Der Perimeter der ÜO «Buechmätteli» umfasst eine Fläche von 3889 m². Das Feldgehölz hat eine Fläche von 213 m² und der anschliessende Grün-

bereich 114 m². Mit dem Plan wird die Nutzung mit Baufeldern festgelegt. Weiter werden die Erschliessungsanlagen und Aussenräume festgesetzt.

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- die Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten
- die Lage und Abmessung der Baufelder für gedeckte Anbauten
- die Lage und Abmessung der Detailerschliessung
- die bestehende Hauszufahrt
- die Lage des Feldgehölz
- die Lage des Grünbereichs
- den privaten Aussenraum
- die Lage des Containerstandplatz
- die Lage der Werkleitungen und des Verteilkasten

Als Hinweis sind im Überbauungsplan eingetragen:

- die Lage von Hecken und Feldgehölz gemäss Zonenplan
- der Gebäudeabbruch
- Gewässer, Wald und bestockte Flächen
- der bestehende Weg
- bestehende Gebäude
- bestehende Bäume

6.2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltung (Baugestaltung, Umgebungsgestaltung) und die Erschliessung.

Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Entwässerung, zum Feldgehölz, zum Grünbereich und zur vertraglichen Regelung.

6.2.3 Vertragliche Regelung

Die Mehrwertsabschöpfung und die Kostentragung der Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Verkehr

7.1.1 Verkehrssituation Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung der Wohnsiedlung erfolgt über die Hagenstrasse. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Hagenstrasse kann bei 10 Wohneinheiten auf ca. 30 Fahrten pro Tag abgeschätzt werden. Dies bedeutet einen geringen zusätzlichen Mehrverkehr. Der Verkehr auf der Hauptstrasse wird durch das Vorhaben unbedeutend zunehmen.

7.1.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Planungsgebiet liegt ca. 330 m von der Bushaltestelle Ringgenberg, Anhöhe-Burgseeli entfernt. Sie wird im Stundentakt mit mehr als 10 Kurpaaren bedient. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird mit der Güteklasse E gemäss kantonalem Richtplan knapp erreicht.

7.2 Lärm und Luft

Das Überbauungsplangebiet wird wie die angrenzende Wohnzone der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV zugeordnet, womit keine störende Betriebe zugelassen sind. Eine zonengemässe Nutzung wird zu keiner erheblichen Lärmzunahme führen. In der näheren Umgebung befinden sich keine besonders lärmempfindliche Nutzungen. Die Umgebungsluft in Ringgenberg ist generell durch Luftschadstoffe wenig belastet. Die Situation bezüglich Lufthygiene wird als unproblematisch eingestuft.

7.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild

Das Baugebiet Buechmätteli befindet sich ausserhalb des Kernsiedlungsgebietes von Ringgenberg. Im Perimeter der ÜO befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerte Bauten. In der näheren Umgebung befinden sich gemäss kantonalem Richtplan ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Trockenstandort, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Das im Zonenplan angrenzend an den Perimeter eingetragene kommunal geschützte Feldgehölz ist ein schützenswerter Lebensraum, der sich in den Perimeter der Überbauungsordnung ausdehnt.

Die neuen Wohngebäude sollen sich am ortsüblichen Baustil in einer zeitgemässen Interpretation orientieren.

Feldgehölz und Grünbereich

Im Perimeter wird dem Feldgehölz vorgelagert ein 3 m breiter Grünbereich ausgeschieden, der von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten werden muss. Der Grünbereich dient als Pufferstreifen und sichert dessen Erhalt. Der dauernde Unterhalt wird vertraglich ev. durch Eintrag im Grundbuch sichergestellt. Erste Pflegemassnahmen werden vorzugsweise vor Baubeginn durchgeführt.

7.4 Wasser und Boden

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Neubauten können an die Kanalisation angeschlossen werden. Das anfallende Meteorwasser soll soweit möglich versickert werden.

Im Perimeter befinden sich keine Gewässer oder Feuchtgebiete. Der östlich des Perimeter gelegene Allmigraben sowie der weiter westlich gelegene Graben werden nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiete befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Ge-

wässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Wer in diesem Gewässerschutzbereich baut oder eine Anlage ändert, braucht eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung.

Der Untergrund ist nicht untersucht. Erfahrungsgemäss handelt es sich um Gehängeschutt von Bergsturz- und Ablagerungsmaterial aus den Gräben.

7.5 Naturgefahren und Altlasten

Ein Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung ausgehend vom Allmigra- ben streift den ÜO-Perimeter (vgl. Zonenplanänderung). Es empfiehlt sich, die Häuser an der Hagenstrasse vor einer allfälligen Überflutung zu schützen, z. B. mit einer leichten Aufschüttung längs der Strasse.

Im Bereich der ÜO sind keine belastete Standorte vorhanden.

8. Zielerreichung, Zielkonflikte

Die gemäss Überbauungsordnung mögliche Bebauung Siedlung mit 6-10 Wohneinheiten ordnet sich gemessen an der Lage am Siedlungsrand ins Orts- und Landschaftsbild ein. Aus raumplanerischer Sicht ist eine konzen- trierte Nutzung einer lockeren Überbauung vorzuziehen. Mit der ÜO wird auf das bestehende Feldgehölz angemessen Rücksicht genommen.

Die Ziele der Raumplanung werden mit der vorliegende Überbauungsord- nung erreicht ohne dass erhebliche Zielkonflikte entstehen. Dem Vor- haben stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegenüber. Die vorhandene Infrastruktur kann mit der geplanten Überbauung besser ausgelastet werden.

9. Verfahren

Vorliegend handelt es sich um eine Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG. Dabei ist die Überbauungsordnung gemäss Art. 66 Abs. 2 BauG den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen. Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung wird die erforderliche Anpassung der Grundordnung beschlossen.

Der Planungsablauf erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff BauG.

9.1 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG sind im ordentlichen Verfahren zu beschliessen. Somit ergibt sich folgendes Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	Feb. 09
Bereinigung Entwurf	März 09
Beschluss GR	April 09
Mitwirkung	April/Mai 09
Vorprüfung	April. - Juni 09
Bereinigung / Beschluss	Juli 09
Öffentliche Auflage	Aug. 09
Ev. Einspracheverhandlungen	Sept. 09
Beschluss Gemeindeversammlung	Ende 2009

9.2 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung «Buechmätteli» (bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) lag zusammen mit der Zonenplanänderung und dem Erläuterungsbericht vom 16. April bis 15. Mai 2009 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Innert der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2009 der Überbauungsordnung «Buechmätteli» mit Zonenplanänderung unter gewissen Vorbehalten zugestimmt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Diese Anpassungen wurden vorgenommen. Namentlich wurde das Feldgehölz im Detail aufgenommen und in der UeO übertragen. Mit dem Bericht zur abschliessenden Vorprüfung vom 17. Juli 2009 wurden die Überbauungsvorschriften gering ergänzt.

9.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung

Während der Auflage vom 13. August bis 14. September 2009 gingen keine Einsprachen ein. Die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 hat der Überbauungsordnung zugestimmt.

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ringgenberg

Überbauungsordnung «Buechmätteli»

Überbauungsvorschriften

Die ÜO mit ZP-Änderung
besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000

Januar 2010

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (ÜO) «Buechmätteli» bezweckt die Sicherstellung einer auf die Hanglage abgestimmten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und dezentraler Parkierung sowie der Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der ÜO ist im Überbauungsplan mit einer schwarzen gestrichelten Linie festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Ringgenberg.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- die Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten
- die Lage und Abmessung der Baufelder für gedeckte Anbauten
- die Lage und Abmessung der Detailerschliessung
- die bestehende Hauszufahrt
- die Lage des Containerstandplatz
- den privaten Aussenraum
- die Lage und Abmessung des Grünbereichs
- die Lage der Werkleitungen und des Verteilkasten (ungefähre Lage)

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- die Lage von Hecken und Feldgehölz gemäss Zonenplan
- der Gebäudeabbruch
- Gewässer, Wald und bestockte Flächen
- der bestehende Weg
- bestehende Gebäude
- bestehende Bäume

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Baufelder für Hauptgebäude sind für Nutzungen gemäss den Nutzungsbestimmungen der Wohnzone 2 vorgesehen.

² Die Baufelder für unbewohnte An- und Nebenbauten sind für Nutzungen wie Parkierung, Geräteräume, Abstellräume, Balkone und Terrassen bestimmt. Bei Garagen ist eine Vorplatztiefe von mind. 5 m einzuhalten. Ansonsten müssen die Garagen offen bleiben oder aber mit automatischen Toren versehen werden.

³ Die Baufelder für gedeckte Anbauten sind für Nutzungen wie Velounterstände, Abstellplätze etc. bestimmt.

⁴ Der private Aussenraum ist für Aussensitzplätze, Spielwiesen, Vorfahrt, Garagenvorplätze etc. bestimmt.

⁵ Der Grünbereich ist von jeglichen Bauten und Anlagen (Garteneinrichtungen, Spielplätze, Grillstellen, Kompostplätze, etc.) freizuhalten und als extensiv genutztes Wiesland zu nutzen.

⁶ Im Feldgehölz und im Grünbereich dürfen keine Garten- oder Grünabfälle zwischendeponiert oder abgelagert und keine Kleintiere gehalten werden.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Bewilligungspflichtige Bauten sind nur in den Baufeldern gestattet. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt.

Baufeld A	1150 m ² BGF
Baufeld B	950 m ² BGF

Ein Nutzungsübertrag ist gestattet.

² In den Baufeldern für Hauptgebäude gilt für Hauptbauten eine maximale Gebäudelänge von 18 m. Zwischen Hauptgebäuden beträgt der Gebäudeabstand mindestens 8 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m (kein Hangzuschlag zulässig). Der Zusammenbau mit An- und Nebenbauten ist unabhängig der max. Gebäudelänge und des Gebäudeabstands gestattet. Vorbehalten bleiben die Zustimmung zum Grenzanbau und die zivilrechtlichen Abstandsvorschriften.

³ In den Baufeldern für unbewohnte An- und Nebenbauten und für gedeckte Anbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3 m.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Gestaltung

Art. 7

Baugestaltung

¹ Die Hauptgebäude sind in die umgebende Bebauungsstruktur einzupassen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Farbgebung und Materialwahl der Bauten sind aufeinander abzustimmen.

² Hauptgebäude sind gleichgeneigten Satteldächern zu versehen.

³ An- und Nebenbauten sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen und können mit Flachdach erstellt werden.

Art. 8

Umgebungsgestaltung

¹ Geländeanpassungen sind so zu gestalten, dass ein natürlich wirkender Übergang zum gewachsenen Terrain entsteht.

² Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

Erschliessung

Art. 9

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baufelder A und B erfolgt über die Detailerschliessung.

² Die bestehende Hauszufahrt (Buechmätteliweg) dient der Erschliessung der Parzellen Nrn. 2098 und 2080.

³ Der Kehrrechtcontainerplatz ist mit der Erschliessung zu erstellen.

⁴ Die Werkleitungen (Wasser, Kanalisation und Verteilkasten) ausserhalb der Detailerschliessungsstrasse sind in ungefährender Lage eingetragen.

Weitere Bestimmungen

Art. 10

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser kann über offene Sickergruben abgeleitet werden.

² Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

Art. 11

Feldgehölz

Das Feldgehölz ist geschützt. Die Pflege des Feldgehölzes hat nach ökologischen Kriterien zu erfolgen. Dabei muss die Struktur des Feldgehölzes erhalten bleiben.

Art. 12

Waldabstand

Die Nordost-Ecke des Baufelds A liegt innerhalb des 30 Meter-Abstandes zum Wald. Die Waldabteilung Oberland-Ost hat am 27. November 2006 eine Waldfeststellung vorgenommen und die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt. Diese Zusicherung gilt für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 13

Vertragliche
Regelungen

¹ Vor Beschlussfassung der Überbauungsordnung ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Vor Erteilung der ersten Baubewilligung sind vertraglich und soweit nötig mit Eintrag im Grundbuch zu regeln:

- Der dauernde Unterhalt des Grünbereichs
- Der Containerstandplatz
- Die Landabtretung für die Erschliessung

Art. 14

Inkrafttreten

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

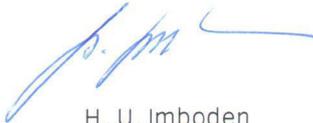
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	16. April – 15. Mai 2009
Vorprüfung vom	17. Juli 2009
Publikation im Amtsblatt vom	12. + 19. August 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	13. + 20. August 2009
Öffentliche Auflage vom	13. Aug. – 14. Sept. 2009
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009

Präsident



H. U. Imboden

Sekretär



P. Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ringgenberg, 11. Januar 2010

Der Gemeindeschreiber



P. Riesen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

- 1 März 2010



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ringgenberg

Zonenplanänderung ÜO «Buechmätteli»

Zonenplanänderung 1:2000

Die ÜO mit ZP-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

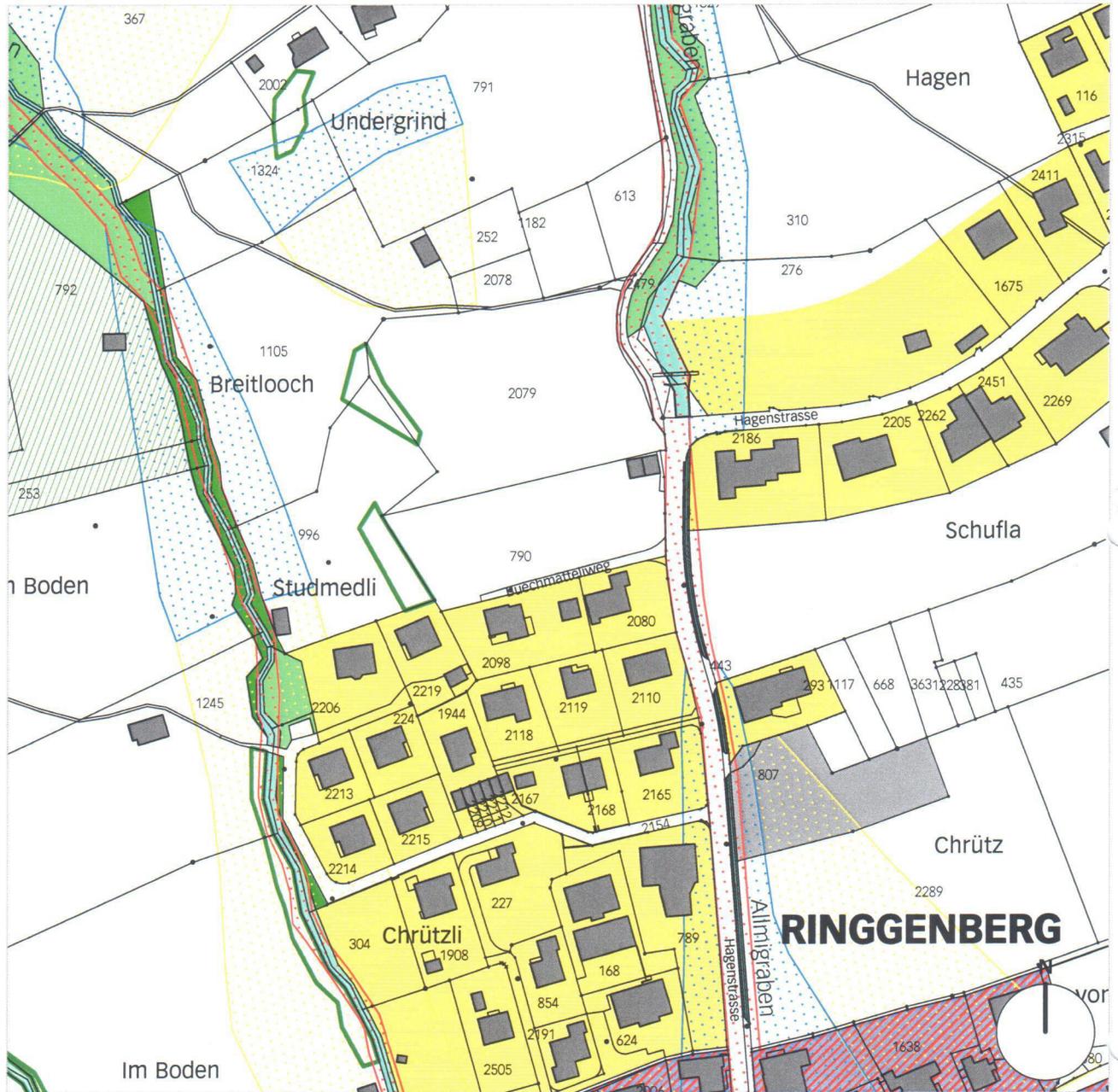
- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000

Januar 2010

Ringgenberg/UeO Buechmätteli/04/ZPAe/

ZPAe_Bmaet_091223_GE.vwx/gj

Alter Zustand



Legende

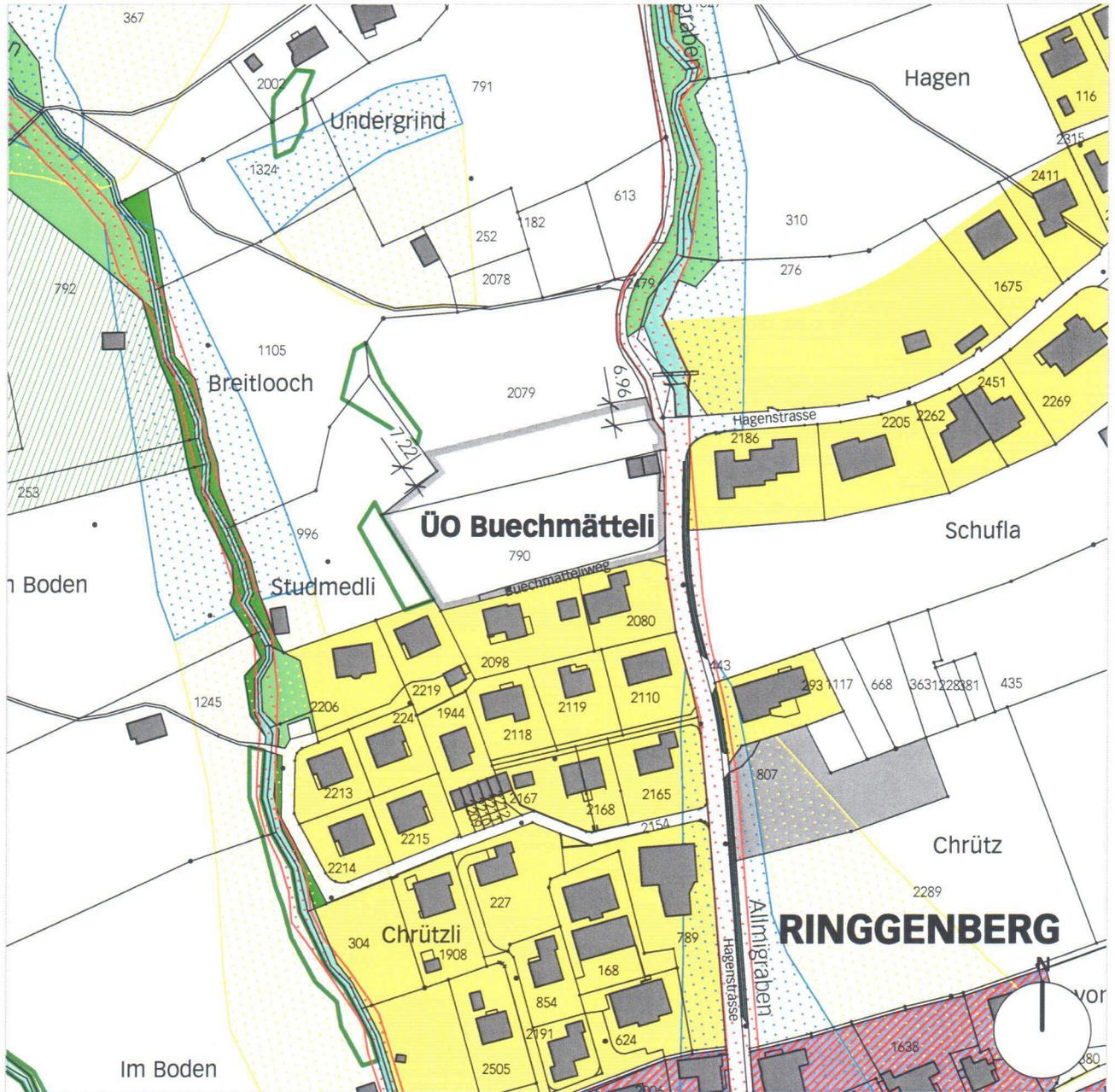
Inhalte

- W2 Wohnzone
- WG3 Wohn- und Gewerbezone
- ZÖN Zone für öffentliche Bauten
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- Hecken und Feldgehölz

Hinweise

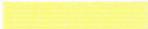
- Gewässer
- Wald
- bestockte Flächen
- Naturgefahren**
- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung

Neuer Zustand



Legende

Inhalte

	ÜO	Überbauungsordnung
	W2	Wohnzone
	WG3	Wohn- und Gewerbezone
	ZÖN	Zone für öffentliche Bauten
	LSG	Landschaftsschutzgebiet
		Hecken und Feldgehölz

Hinweise

	Gewässer
	Wald
	bestockte Flächen
Naturgefahren	
	erhebliche Gefährdung
	mittlere Gefährdung
	geringe Gefährdung

Genehmigungsvermerke

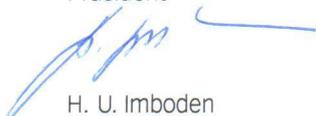
Mitwirkung vom 16. April – 15. Mai 2009
Vorprüfung vom 17. Juli 2009

Publikation im Amtsblatt vom 12. + 19. August 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom 13. + 20. August 2009
Öffentliche Auflage vom 13. Aug. – 14. Sept. 2009

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2009

Präsident



H. U. Imboden

Sekretär



P. Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ringgenberg, 11. Januar 2010

Gemeindeschreiber



P. Riesen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

- 1. März 2010





Ringgenberg, 5. März 2010

**EINWOHNERGEMEINDE
3852 RINGGENBERG**

Gemeindeschreiberei
Tel. 033 822 12 27

Finanzverwaltung
Tel. 033 822 31 81
Fax 033 823 10 42

Amtsanzeiger
3800 Interlaken
per E-Mail

Zur einmaligen Publikation im amtlichen Teil:

EINWOHNERGEMEINDE RINGGENBERG

Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Buechmätteli", Genehmigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 1. März 2010 die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Buechmätteli", bestehend aus Plänen/Vorschriften

- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Zonenplanänderung
- vorbehaltlos genehmigt.

Die ÜO mit Zonenplanänderung ist damit rechtskräftig geworden. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Ringgenberg eingesehen werden.

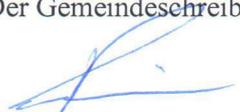
Ringgenberg, 5. März 2010

Gemeinderat Ringgenberg

Besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINDEVERWALTUNG
RINGGENBERG
Der Gemeindeschreiber


P. Riesen

Kopie

- Baukommission Ringgenberg
- Imboden Architektur AG

Riesen Peter

Von: Riesen Peter
Gesendet: Freitag, 5. März 2010 10:14
An: Anzeiger Interlaken (anzeiger@schlaefli.ch)
Betreff: Zur einmaligen Publikation im amtlichen Teil des Anzeigers vom 11.3.2010

Riesen Peter
Gemeindeschreiber
Hagenstrasse 681 M
3852 Ringgenberg
Tel. Büro 033 822 12 27
Fax 033 823 10 42
peter.riesen@ringgenberg.ch



'leOBuechmättel
Gen1003.doc (3.

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kan-
tons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires
ecclésiastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 633 73 21

ouindr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

01. März 2010

U/ Zeichen:

Frank Weber

G.-Nr.

150 10 26

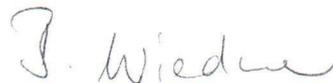
Einwohnergemeinde Ringgenberg
Überbauungsordnung Buechmätteli mit Zonenplanänderung
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die von der Gemeindeversammlung von Ringgenberg am 11. Dezember 2009 beschlossene Überbauungsordnung Buechmätteli mit Zonenplanänderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Ringgenberg wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung Buechmätteli mit Zonenplanänderung mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Ringgenberg (2 Ex.)



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung Buechmäteli mit Zonenplanänderung sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)