

Einwohnergemeinde Kiesen

Überbauungsordnung «Rotecheweid III»

mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht

Diese Überbauungsordnung ersetzt die Überbauungsordnung
«Rotecheweid II» vom 26. Oktober 1998

Juli 2002

Bearbeitung

ecoptima
mit Dr. R. Luder

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern
Tel 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60
www.ecoptima.ch e-mail: info@ecoptima.ch

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und der Zonenplanänderung sind im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung Soweit in den Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Kiesen.

Artikel 3

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- die Sektoren 1, 2, 3 und 4
- die Baubereiche A bis D
- der Bereich Ökologie
- die Erschliessung

Artikel 4

Art der Nutzung Die vom Perimeter der Überbauungsordnung begrenzte Fläche ist eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 BauG. Innerhalb der Sektoren 1 – 4 gelten die Vorschriften von Art. 5 ff.

Die Anlagen sind soweit geeignet öffentlich zu betreiben.

Es gelten die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV und die nachfolgenden speziellen Vorschriften.

Vorbehalten bleiben Einschränkungen durch die Starkstromleitung der BKW-Energie AG.

Sektoren und Baubereiche

Artikel 5

Sektor 1 «Baubereiche»

Beim Sektor 1 handelt es sich um die für die Sport- und Freizeitanlagen notwendigen Baubereiche B und C sowie die Hofgruppen mit den Baubereichen A und D.

A + D

In den Baubereichen A + D dürfen Neubauten und Anlagen erstellt werden, die in einem Zusammenhang mit dem Golfplatz, dem Reitbetrieb oder der Landwirtschaft stehen. Bezüglich Mass der Nutzung gelten die Vorschriften der Zone WG.

Bestehende Bauten dürfen im vorhandenen Volumen nach den Bestimmungen der WG-Zone umgenutzt werden. Insbesondere dürfen sie auch für Lager-, Einstell- oder Werkstatträume verwendet werden.

B + C

In den Baubereichen B + C gelten die speziellen Vorschriften der Art. 9 + 10.

Artikel 6

Sektor 2 «Übungsgelände»

Der Sektor 2 ist als Übungsgelände für den Golf- und Pferdesport bestimmt.

Bewilligungspflichtige Hochbauten sind in diesem Sektor nicht gestattet.

Artikel 7

Sektor 3 «Spielfeld»

Beim Sektor 3 handelt es sich um die für den eigentlichen Golfspielbetrieb notwendigen Bereiche und die naturnahen Flächen.

Darin sind nur Anlagen gestattet, die in einem direkten Zusammenhang mit den Golf-Spielbahnen stehen, wie Abschlagplätze, Einlochbereiche, Zwischenräume mit Bepflanzungen, Gewässer, Sandbunker, Bewässerungsanlagen etc..

Ballfangnetze und Spielfeldbeleuchtungsanlagen unterstehen der Bewilligungspflicht.

Artikel 8**Sektor 4**
«Parkplatz»

Der Sektor 4 dient zur Errichtung eines Parkplatzes für die Besucher der Sport- und Freizeitanlagen. Es sind mindestens 80 Abstellplätze zu errichten und für den Betrieb der Anlagen zur Verfügung zu halten.

Die Abstellflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 6 Autoabstellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Der Platz kann mit einer niedrigen Hecke begrenzt werden.

Baubereiche B + C
«Hochbauten»**Artikel 9***a) Nutzung*

Der Baubereich B ist für offene und gedeckte Abschlagplätze mit den dazugehörigen technischen Einrichtungen wie die Ballaufbereitungsanlage bestimmt.

Der Baubereich C ist für ein Golfhaus mit Pro-Shop, Restaurant, Schulungs- und Materialräume sowie Betriebsbüros bestimmt.

In den Baubereichen B und C sind Wohnbauten ausgeschlossen.

b) Baupolizeiliche Masse

In den Baubereichen B + C gelten folgende maximalen baupolizeilichen Masse:

Bereich	Gebäudehöhe	Gebäudeabmessung	Überbauungsgrad
B	4,0 m	40 x 5 m	—
C	5,5 m	—	50%

Der Gebäudeabstand hat mindestens 4,0 m zu betragen.

Im Baubereich C haben Hochbauten gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 8,0 m einzuhalten.

c) Gestaltung

Neubauten sind der Nutzung und der Situation entsprechend als einfache Baukörper mit den ortsüblichen Materialien zu gestalten, so dass sie zu den vorhandenen Bauten passen.

**Baubereich B + C
«Nebenanlagen»****Artikel 10***a) Nutzung*

In den Baubereichen B + C dürfen Nebenanlagen, wie Rasenabschlagplätze, Kunstrasenabschlagplätze, Einlochflächen, Sandbunker, Wege und dergleichen erstellt werden.

Die bestehende Fahrzeugabstellfläche im Baubereich B ist für Velos und Mofas bestimmt. Der Platz ist so zu gestalten, dass keine Autos parkiert werden.

b) Gestaltung

Für die Ausstattung und Gestaltung der Nebenanlagen ist der Gemeinde vor der Ausführung ein Umgebungsgestaltungsplan zu unterbreiten (Meldepflicht). Die Parkfelder sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Umwelt, Landschaft und Erschliessung**Gewässerschutz****Artikel 11***Entwässerung*

Meteorwasser ist auf dem Areal über die belebte Humusschicht zu versickern. Düngemittelhaltiges Drainagewasser darf nicht versickert werden. Es ist über Mulden zu verdunsten. Schmutzwasser ist an die Kanalisation abzugeben.

Düngemiteleinsatz

Die Düngung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der Einsatz von Düngemitteln ist nach einem nach ökologischen Grundsätzen festgelegten Düngeplan vorzunehmen. Über Pflegemassnahmen ist Buch zu führen.

Gestaltung**Artikel 12***allgemein*

Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist dem offenen Charakter der Landschaft Rechnung zu tragen.

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung ergeben. Farbgebung und Materialwahl sind auf die Umgebung abzustimmen.

Dächer

Auf Hauptbauten sind nur gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer gestattet. Auf Nebenbauten und den Abschlaggebäuden im Baubereich B sind auch leicht geneigte andere Dächer zulässig.

Rekultivierung**Artikel 13**

Das Gelände der Sektoren 2 und 3 ist mit Ausnahme des Bereichs Ökologie so zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten, dass es ohne grossen Aufwand in landwirtschaftlich nutzbares Land zurückgeführt werden kann.

Ökologie**Artikel 14***Bereich Ökologie*

Der Bereich Ökologie ist Bestandteil des Sektors 3. Er ist extensiv zu nutzen und nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Zulässig sind einzelne Spielelemente, Ballfangnetze die aus Sicherheitsgründen erstellt werden müssen, Erd-Materialdepots sowie Massnahmen zur Lärmabschirmung.

Vernetzung

Die einzelnen Anlageteile und die dazwischenliegende Umgebung sind zur ökologischen Vernetzung durchlässig zu gestalten.

Bepflanzung

Grundsätzlich sind standortheimische Sträucher- und Baumarten zu verwenden.

Abgrenzung

Das Errichten von Zäunen, Hecken und Büschen zur Abgrenzung, Sicherung und Gestaltung von Anlagen oder Teilen davon ist gestattet. Es ist darauf zu achten, dass keine linear wirkende und landschaftsprägende Elemente entstehen.

Pflegeplan

Mit dem Baugesuch ist ein Pflege- und Bewirtschaftungskonzept einzureichen.

Erschliessung**Artikel 15***Zufahrt*

Die Erschliessung des Golfplatzes für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über die bestehende Zufahrt ab Kreisel Bern-Thun-Strasse zu erfolgen.

Zugänglichkeit

Die Benutzbarkeit der Golfplatzzufahrt, der Professorei- strasse und der randlichen Güterwege sowie der Bau- bereiche A+D darf durch den Golfspielbetrieb nicht be- einträchtigt werden.

Signalisation

Für die Berechtigten (direkte Anwohner, Swisscom, Land- wirtschaft) und den leichten Zweiradverkehr ist die Er- schliessung über die Professorei- strasse in angemessener Form offen zu halten. Eine neue Signalisation erfordert die Zustimmung gemäss Strassenverkehrsgesetz.

Weitere Bestimmungen

Artikel 16

Verträge

Die Erschliessung mit Werkleitungen, die Planung, der Ausbau und der Unterhalt der Golfplatzzufahrt sowie die Kosten der Planung und Signalisation sind im Infrastrukturvertrag vom 13. März 2001 geregelt. Die Vertragsbestimmungen sind auf den Erweiterungsbereich der UeO Rotecheweid III auszudehnen.

Für Anlagen der Detailerschliessung beträgt der Grundeigentümerbeitrag 100%.

Artikel 17

Inkrafttreten

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

Artikel 18

Aufhebung von Vorschriften und Plänen

Mit der Genehmigung dieser Überbauungsordnung, wird die Überbauungsordnung «Rotecheweid II», genehmigt am 26. Oktober 1998, ausser Kraft gesetzt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. Juli bis 21. August 2002

Vorprüfung vom

Publikation:

- im Amtsblatt vom

- im Amtsanzeiger vom

öffentliche Auflage vom

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am:

Gemeinderat Kiesen

Präsident:

Sekretär:

.....
Peter Baumgartner

.....
Heinz Aebersold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kiesen, Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung