



Architekten und Planer

Rolf Nöthiger
Urs Grossniklaus
Urs Kappeler
Markus Kuster
Andreas Lüscher

EINWOHNERGEMEINDE OBERLANGENEGG

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN 02 / 04 ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 03 «DREAM VALLEY» SCHWARZENEGG

GENEHMIGUNG

Wir schaffen Raum

Wir berechnen Kosten mit EXACT

ANS Architekten und Planer · Hauptstrasse 14 · Postfach 672 · 3076 Worb · Tel. 031 838 80 80 · Fax 031 838 80 85 · Mail info@ans-architekten.ch

Die Überbauungsordnung Nr. 03 «Dream Valley», Schwarzenegg, beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 01 / 04
- Überbauungsvorschriften Nr. 02 / 04

01.04.04, 23.05.04, 07.06.04, 28.06.04, 10.09.04, 24.02.05, 25.07.05, 05.08.05

Art. 1

Zweck der UeO

a) Allgemeines

Die Überbauungsordnung Nr. 03 «Dream Valley» bezweckt, innerhalb der Landwirtschaftzone, das Areal «Dream Valley» mit seinen verschiedenartigen landschafts- und bebauten Bereichen mit Sonderregelungen zu einem zusammengehörenden Ganzen zu verbinden.

b) Landschaftsraum
«Fröscheren»

Die landschaftsgestalterischen Mittel haben zum Ziel, eine Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Elementen zu erschaffen.

c) Landschaftsraum
Nordwesthang

Der nordwestlich abfallende Hang, bis in die Ebene, dient während der Winterzeit Schneespielen und schneesportlichen Tätigkeiten.

d) Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind mit sachbezogenen Massnahmen zeitgemäss so zu gestalten, dass diese sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen¹

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 03 «Dream Valley» umfasst den im Überbauungsplan Nr. 01 / 04 verzeichneten Perimeter.

Art. 3Stellung zum
Normalbaureglement

Soweit die Überbauungsvorschriften Nr. 02 / 04 nichts anderes bestimmen, gelten die Regelungen des Normalbaureglementes.

Art. 4Inhalt des
Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan Nr. 01 / 04 werden verbindlich festgelegt:

- a) Perimeter Tipi- und Campingbereich
- b) Perimeter Beschneigungsbereich
(Teile Parzelle Nr. 97 und 138)
- c) Perimeter Bachfreilegung, Speichersee und Renaturierung
- d) Baufeld A für den «Dream Valley Saloon» (Restaurant)
- e) Baufeld B für die «Dream Valley Ranch» (bestehendes Bauernhaus mit Wohn-, Ökonomie- und Stallteilen)
- f) Baufeld C
- g) Baufeld für Stallungen und Tierbereiche
- h) Lage und Abmessung der Strassenabstandslinie, Detailerschliessungsstrasse
- i) Lage und Abmessung der Wasserabstandslinie

¹ BauG, Art. 9

- j) Die Lage und Abmessung der Waldabstandslinie
- k) Die Detailerschliessungsstrasse zum Tipi-, Camping- und Ranchbereich
- l) Parkierungsanlage Autos, Containerstandort
- m) Parkierung Mofas und Fahrräder
- n) Parkierung Car

Art. 5

Perimeter Tipi- und
Campingbereich

- 1 Innerhalb dem Perimeter für Tipis- und dem Campingbereich dürfen Tipis und Zelte geordnet aufgestellt werden.
- 2 Das Erscheinungsbild der Zeltgruppen kann frei gewählt werden, organisatorischen Wünschen der Nutzer und des Vermieters ist der Vorzug zu geben.
- 3 Innerhalb dem Perimeter für Tipis und dem Campingbereich dürfen, sofern notwendig oder erforderlich, in einem unbewohnten Nebenbau sanitäre Einrichtungen inkl. der dazugehörigen Nebenräume und Einrichtungen erstellt werden. Die max. Fläche der Nebenbaute beträgt 25.0 m². Bei der Erstellung von mehr als einer Nebenbaute sind diese zueinander als Einheit zu gruppieren.
- 4 Im Tipibereich, entlang der Detailerschliessungsstrasse zur «Dream Valley Ranch», gelten nachfolgende Ordnungshinweise:
 - a) Aktivitäten und Umtriebe der jeweiligen Nutzer sind ab 22.00 Uhr einzustellen.
 - b) Das Einrichten permanenter Musikanlagen ist nicht gestattet.
 - c) Feuerstellen dürfen nur in den Tipis betrieben werden.

Art. 6

- a) Perimeter
Beschneungsbereich
- b) Nutzungsart
- c) Nutzungsmass
- d) Installationen im
Beschneungsbereich

- 1 Die technische Beschneigung darf ausschliesslich im durch den Perimeter definierten Bereich durchgeführt werden.
- 2 Auf der beschneiten Fläche, ausschliesslich innerhalb dem Perimeter, sind alle Sportarten, die auf Schnee und dem vorgegebenen Raum betrieben werden können, gestattet.
- 3 Das Nutzungsmass beschränkt sich grundsätzlich auf das Gebiet innerhalb dem Perimeter für den Beschneungsbereich, 17'135 m².
- 4 Installationen wie Brücken, Bühnen, Schanzen, «Baby-Lifte» u.a.m. sind im Beschneungsbereich gestattet, müssen aber nach Ablauf des zulässigen Benützungszeitraumes ¹⁾ wieder entfernt werden.

¹⁾ UeV, Art. 7, Abs. 3

Art. 7

Zeitpunkte
a) Schneitage

- 1 Wenn es die klimatischen Verhältnisse zulassen, wird der Bereich der Sport- und Erholungsanlage beschneit, dabei ist der Beschneievorgang ab 23.00 Uhr bis 06.00 Uhr zu unterbrechen.
- 2 Muss der Beschneievorgang ab 23.00 Uhr fortgesetzt werden, bedarf dies der Zustimmung der Gemeindebehörde. Betroffene Nachbarn sind nach Möglichkeit in geeigneter Form vorgängig zu informieren.

b) Schneimonate

- 3 Die Schneimonate dauern vom 1. November bis und mit dem 31. März ¹⁾.

Art. 8

Bereiche der
Beschneievorrichtungen

- 1 Die Beschneievorrichtungen (Schneekanonen, Lanzen) sind immer innerhalb dem Beschneievereich zu installieren, resp. aufzustellen.
- 2 Nach Ablauf des Zeitraumes der Beschneievung ²⁾ sind die Beschneievorrichtungen abzubauen.

Art. 9

Perimeter Bachfreilegung,
Speichersee,
Wasserüberdeckung

- 1 Das aus dem Gebiet Limpachwald in einer Flurleitung zufließende Wasser kann in einem offenen Gerinne gefasst und innerhalb dem Perimeter für die Bachfreilegung revitalisiert werden.
- 2 Die Linienführung darf, wenn natürliche Gegebenheiten dies erfordern, den Perimeter entlang der westlichen Abgrenzung massvoll verlassen.
- 3 Der Speichersee enthält die Wassermenge, die für die Beschneievungsphasen benötigt wird. Bei dessen Entleerung muss eine Überdeckung des Speichergrundes von 30 – 50 cm Wasserhöhe übrig bleiben. An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wasserüberdeckung von mindestens 1.00 m' zu gewährleisten, damit die Amphibien überwintern können.
- 4 Jedes Einsetzen von Fischen und Krebsen ist vorgängig mit dem Fischereiaufseher abzusprechen.
- 5 Es ist verboten, sowohl aus dem Limpach wie auch aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde, Wasser für die Beschneievung zu entnehmen.

¹⁾ BauV, Art. 29d

²⁾ UeV, Art. 7, Abs. 3

Art. 10

- | | |
|---|--|
| Haupt- und Nebenbauten
im Perimeter des UeP | 1 Für alle Hauptbauten, belegt mit Baufeldern, innerhalb dem Perimeter des UeP Nr. 01 / 04, gelten grundsätzlich die Regelungen des Raumplanungsgesetzes ¹⁾ und des NBRD ²⁾ . |
| a) Baufeld A
«Dream Valley
Saloon» | 2 Das Baufeld A «Dream Valley Saloon» (Restaurant) beinhaltet einen zeitgemässen Restaurationsbetrieb mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen, wie Küche, gekühlte oder ungekühlte Stauräume, Kellerräume, Toiletten, u.a.m. Als spezielle Einrichtungen sind eine Bar und das Galeriegeschoss gestattet. |
| b) Baufeld B
«Dream Valley
Ranch» (bestehendes
Bauernhaus und
Hofstatt) | 3 Das Baufeld B «Dream Valley Ranch» (bestehendes Bauernhaus), bestehend aus dem Wohn- und Ökonomieteil, den dazugehörigen Bergeräumen und Stallbereichen, darf nach den Bedürfnissen des Betriebes umgenutzt, um- und ausgebaut werden. |
| c) Baufeld C | 4 Das Baufeld C darf mit landwirtschaftlichen und der im Zusammenhang mit dem Betrieb der in den vorhergehenden Artikeln genannten Nutzungen notwendigen Lager-, Neben- und Betriebsräumen aufgefüllt werden. |
| d) Bauen in den
Baufeldern | 5 Das Überschreiten der Baufelder mit Hauptbauten ist untersagt, Auskragungen wie Balkone, Vordächer, Terrassen, Treppen und Stützmauern sind gestattet. Das max. Ausmass der Auskragungen beträgt 2.20 m'. |
| e) Gestaltung und
Baumaterialien | 6 Im «Dream Valley Ranch»-Bereich gilt für alle Um- und Neubauteile eine optimale und zeitgemässe ästhetische und materialmässige Integration, An- und Einpassung in die unmittelbare Umgebung der bestehenden Bauten und Landschaftsbereiche. |

Art. 11

- | | |
|----------------------------------|---|
| Empfindliche
Landschaftsteile | 1 Die empfindlichen Landschaftsteile entlang dem freigelegten Bach dürfen, ausgenommen der Brücke, für allgemeine und spezielle Bauten und Anlagen nicht genutzt werden. Der Raumbedarf für Fliessgewässer ³⁾ ist einzuhalten. |
| | 2 Die Bewirtschaftung und Begehung ist gestattet. |
| | 3 Für die Bepflanzungen mit standortheimischen Arten, innerhalb dem Perimeter Bachfreilegung, gelten gegenüber den Parzellen Nr. 382, 272, 383 und 101 die Vorschriften des EG zum ZGB. |

¹⁾ Art. 16a und Art. 24ff RPG

²⁾ Art. 10, Abs. 1, Art. 12, 13, 17 – 19 NBRD

³⁾ WBG, Art. 21 und Richtlinien des Kantons Bern

Art. 12

Waldabstandslinie

- 1 Die Waldabstände betragen für Hauptbauten 30.0 m', für Nebenbauten während der Schneimonate ¹⁾ 15.0 m', Installationen für die technische Beschneidung müssen ausserhalb den Abständen aufgestellt werden.
- 2 Der Waldrand darf nicht beschneit werden.

Art. 13

Versickerung von Meteorwasser

- 1 Für Meteorwasser der Haupt- und Nebenbauten sowie der Strassenflächen von Detailerschliessungen sind fachgerechte Versickerungsmöglichkeiten ²⁾ anzulegen.
- 2 Die Versickerungsflächen können, wenn möglich, mit Retentionsflächen oder mit dem Speichersee verbunden werden. Diese dürfen in den Bereich der empfindlichen Landschaftsbereich zu liegen kommen und können mit der Umgebungsgestaltung kombiniert werden.
- 3 Parkfelder für Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

Art. 14

Parkplätze im Freien, Containerabstellplätze

- 1 Die Autoabstellplätze im Freien, dürfen nur auf den dafür bezeichneten Feldern erstellt werden. Die Anzahl richtet sich nach der Kantonalen Bauverordnung ³⁾, der Berechnungsnachweis findet sich im Anhang der UeV Nr. 02 / 04.
- 2 Der Containerabstellplatz oder der Abstellplatz für die Kehrichtsäcke dient allen Einrichtungen der «Dream Valley»-Anlagen.

Art. 15

Behindertengängigkeit

- 1 Der Zugang von der Detailerschliessungsstrasse zu Aufenthalts- und Bedienungsräumen sind rollstuhlgängig zu gestalten.
- 2 Die Massnahmen an den Auf- und Zugängen zum «Dream Valley Saloon» erfüllen die Bedingungen von Abs. 1.

Art. 16

Lärmschutz

Innerhalb dem Perimeter der UeO Nr. 03 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III. ⁴⁾

¹⁾ UeV, Art. 7, Abs. 3

²⁾ Versickerungsrichtlinien GSA

³⁾ BauV, Art. 49 ff

⁴⁾ LSV, Art. 43

Art. 17Erschliessung Verkehr,
Ver- und Entsorgung

- 1 Die Strassenerschliessung zu allen «Dream Valley»-Bauten und Anlagen gilt als Detailerschliessung ¹⁾ und nach dem Strassen- und Wegreglement der Einwohnergemeinde Oberlangenegg als Privatstrasse, Klasse III (Art. 5, Strassenklassen).
- 2 Die minimale Breite dieser Strassenerschliessung beträgt 3.0 m', der Anschlussradius an die Staatsstrasse mindestens 6.0 m'. Für die restlichen Ausbaunormen gelten die VSS-Richtlinien.
- 3 Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Trink- Lösch- und Schmutzwasser) aller «Dream Valley»-Bauten sind an die Basisanlagen gemäss den Reglementen der Gemeinde anzuschliessen.

Art. 18

Energie

- 1 Die Energieversorgung der bewohnten Hauptbauten innerhalb dem Perimeter der UeO Nr. 03, ist nach Möglichkeit und soweit ökonomisch, nach einem gemeinsamen Konzept zu erstellen. Die regionale Beratungsstelle kann für die Wirtschaftlichkeitsfragen beigezogen werden.
- 2 Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei ausschliesslicher Verwendung von erneuerbaren Energien zur Beheizung von Wohnungen und Gewerbebetrieben kann von Abs. 1 abgewichen werden.

Art. 19

Güllenaustragung

Die Güllenaustragung auf die landwirtschaftlich bewirtschafteten Bodenflächen, die direkt an den Perimeter der UeO Nr. 03 «Dream Valley» angrenzen, darf gemäss den gesetzlichen Grundlagen des Bundes ausgeführt werden ²⁾.

Art. 20

Baubewilligungen

Um-, An- und Neubauteile erfordern entsprechend der gesetzlichen Grundlagen ein Baubewilligungsverfahren.

Art. 21

Inkrafttreten

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

¹⁾ BauG, Art. 106, Abs. 2

²⁾ GSchV (Gewässerschutzverordnung, Bund) und StoV (Verordnung über Umweltgefährdende Stoffe, Bund)

Genehmigungsvermerke

Orientierung	vom	10. August 2004
Mitwirkungsverfahren	vom	29. Juli 2004 bis 30. August 2004
Vorprüfung	vom	6. Juli 2005
Publikation Amtsblatt Nr. 35	vom	31. August 2005
Publikation Amtsanzeiger Nr. 34 / 35	vom	25. August 2005 / 1. September 2005
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung	vom	25. August 2005 bis 26. September 2005

Einspracheverhandlungen	am	4. Oktober 2005
Erledigte Einsprachen		0 (keine)
Unerledigte Einsprachen		4 (vier)
Rechtsverwahrungen		0 (keine)

Beschlossen durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberlangenegg
am 20. Oktober 2005

Der Präsident

Der Sekretär

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. Oktober 2005

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Schwarzenegg, 25. Nov. 2005

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

24. JAN. 2006

ANHANG**A. Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorräder und Fahrräder
(Art. 49 – 56, BauV)****1. BGF Restaurant (Masse aus Plan Geometer)**

12.00 m'	x	15.00 m'	=	180.00 m ²	EG
12.00 m'	x	7.50 m'	=	90.00 m ²	Galerie
Total		BGF (Bruttogeschossfläche)	=	270.00 m²	

2. Autos: Grundlage Berechnung

(BauV, Art. 52)

min.	0.6	x	BGF / n	- 3
max.	0.8	x	BGF / n	+ 5

min.	0.6	x	$\frac{270}{15} - 3$	=	7.8	→	8	PP
max.	0.6	x	$\frac{270}{15} + 5$	=	15.8	→	16	PP

3. Fahrräder, Motorräder

(BauV, Art. 54a)

je 100 m² BGF = 3 Abstellplätze

Fahrräder	BGF	270 m ²	=	8.1	Plätze
Motorräder	BGF	270 m ²	=	8.1	Plätze

Total			=	16.2	→	16 Plätze
--------------	--	--	---	-------------	---	------------------

B. Car-Abstellplatz (Fahrgeometrie)

B. CAR - ABSTELLPLATZ

