



Genehmigungsexemplar

**Überbauungsordnung
'CAMPING OBERE ELBSCHEN'**

**Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gemäss BauV Art. 122 Abs. 6
(Betrifft Überbauungsplan sowie Artikel 5 Abs. 1 und Artikel 17 Abs. 4)**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan 1 : 1'000
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungen

Datum:	7. September 2009	Jürg Hänggi Planung + Beratung Wasserwerkstrasse 7, 3011 Bern
--------	-------------------	--

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	20. Februar 2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 14. Mai 2009 und 21. Mai 2009
Öffentliche Auflage / Mitwirkung	vom 15. Mai 2009 bis 15. Juni 2009
Einsprachen und Rechtsverwahrungen Total:	-
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. September 2009

Der Präsident

ilv R. Hefler

Der Gemeindegeschreiber

J. Hänggi



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgistein, den *27. Okt. 2009* Der Gemeindegeschreiber *J. Hänggi*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

10. Nov. 2009

B. Wiedner

ALLGEMEINES

- Wirkungsbereich** **Art. 1**
- Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet. (Parzelle 456).
- Stellung zur Grundordnung** **Art. 2**
- ¹ Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Burgstein.
- ² Es sind nur die für den Betrieb des Campingplatzes notwendigen Gebäude zugelassen.
- ³ Sämtliche mit der Erschliessung und Versorgung des Wirkungsbereichs (Art. 1) zusammenhängenden Kosten sind durch den betreffenden Grundeigentümer zu tragen.
- Besondere Bewilligungen** **Art. 3**
- Die Erteilung besonderer Bewilligungen, wie z.B. für die Abwasserbeseitigung, die Erstellung oder Abänderung von Bauten (Baubewilligung) oder die Führung eines Gastwirtschaftsbetriebes, richtet sich nach den entsprechenden besonderen Vorschriften.

FLÄCHENORDNUNG / NUTZUNG

Art und Mass der Nutzung

Art. 4

- 1 Die Zufahrt (inkl. Reserve-Parkplätze) ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen so anzulegen und zu signalisieren, dass eine grösstmögliche Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Zone A).
- 2 Die Zufahrt erfolgt ab der Gemeindestrasse, zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude.
- 3 Der Ausbau ist bis zum Parkplatz resp. Betriebsgebäude staubfrei vorgesehen.
- 4 Es sind ausreichend Parkplätze (Zone A, B) vorzusehen.
- 5 Es darf nicht ausserhalb der Planungszone parkiert werden.

Betriebsgebäude und Anlagen

Art. 5

- 1 In der Zone C 1 sind die notwendigen Betriebsgebäude (Anmeldung, Kiosk, sanitäre Installationen, Aufenthaltsraum, Büro, Werkhof, Betriebswohnung, usw.) zugelassen.
- 2 In der Zone C 2 sind zusätzliche sanitäre Installationen mit WC-Anlagen vorgesehen.
- 3 Die genaue Lage und Grösse dieser Gebäude und Anlagen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Der Aufenthaltsraum darf als Notschlafstelle benützt werden.
- 5 Gedeckter Veloabstellplatz (Zone H), teilweise abschliessbar als Material- und Holzdepot.

Belegungsziffer

Art. 6

- 1 Pro Einheit (Zelt oder Wohnwagen plus Auto, Velos und Zelt, Familienzelt) sind 80 m² vorgesehen. Die Zone E ist für 50 Einheiten berechnet.
- 2 Diese darf während zwei Wochen pro Saison um höchstens 20 % überschritten werden.

Residenzplätze**Art. 7**

¹ Residenzplätze (Zone D) dürfen mit Wohnwagen und Mobilheimen für die im Vertrag mit dem Platzhalter geregelte Zeit belegt werden.

² Zugänge und Sitzplatz können befestigt werden. Die übrige Fläche soll als Rasenfläche oder Garten genutzt werden.

Touristenplätze**Art. 8**

¹ Die Touristenplätze (Zone E) dürfen vorübergehend (maximal 6 Monate) mit Zelten und Wohnwagen belegt werden.

² Der genaue Standplatz wird vom Platzhalter zugewiesen. Er unterscheidet in Standflächen für Ferienaufenthalte und in Flächen für Durchreisende.

³ Der Boden ist begrünt und versickerungsfähig aufzubauen.

⁴ Touristenplätze dürfen von Gruppen (Schulen, Vereine) belegt werden.

Saisonplätze**Art. 9**

¹ Saisonplätze (Zone F) dürfen mit Wohnwagen und Mobilheimen, für die im Vertrag mit dem Platzhalter geregelte Zeit, saisonweise (6 Monate) belegt werden.

² Es bestehen keine festen Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Gas).

³ Der Boden ist begrünt und versickerungsfähig aufzubauen.

**Spiel- und
Freizeitbereich****Art. 10**

¹ In diesem Bereich (Zone G) sind temporäre Einrichtungen für Sport, Freizeit und für Workshops von Gruppen möglich.

² In diesem Waldabstandsgebiet (20 m) dürfen keine Zelte und Wohnwagen für Übernachtungen aufgestellt werden.

Zoneneinteilung**Art. 11**

Die in Art. 8 und 9 erwähnten Nutzungszonen überschneiden sich und können den Bedürfnissen angepasst werden.

INTERNE ERSCHLIESSUNG

Detailerschliessungsanlagen

Art. 12

- 1 Ein Haupterschliessungsweg ist als tragfähiger Kiesweg auszubilden.
- 2 Nebenwege sind aus versickerungsfähigem Kiesrasen aufgebaut.
- 3 Befestigte Beläge sind bei Wasserzapfstellen, Container, etc. möglich.

Waldbewirtschaftung

Art. 13

Die Bewirtschaftung des Waldes, insbesondere die Holzabfuhr ist über die Parzelle No 456 zu gewährleisten.

Ver- und Entsorgung

Art. 14

- 1 Der Abwasseranschluss erfolgt durch Parzelle 338 an die Gemeinde-Kanalisation.
- 2 Das Meteorwasser ist versickern zu lassen oder in den Bach abzuleiten.
- 3 Für die Mobilheime werden an geeigneten Standorten Ver- und Entsorgungsstellen errichtet.
- 4 Die Residenzplätze können fest angeschlossen werden.

PLATZORDNUNG

Platzordnung

Art. 15

- 1 Der Platzhalter ist verpflichtet vom Gemeinderat eine Platzordnung genehmigen zu lassen, welche mindestens regelt:
 - Einschreiben der Campeure
 - Benützung und Zugänge mit den Fahrzeugen, Ruhezeiten
 - Sicherheit / Haftung / Brandschutz
 - Aufbewahrung von Sanitätsmaterial Postaufbewahrung- und abgabe
 - Hygiene (WC, Waschen, Kochen)
 - Kontrollen
- 2 Die Platzordnung ist nach erteilter Baubewilligung einzureichen

Platzhalter

Art. 16

Der Platzhalter hat die Pflicht für Ruhe, Ordnung und Sicherheit zu sorgen.

GENEHMIGUNG

BAUPOLIZEI**Betriebsgebäude****Art. 17**

- 1 Es sind nur eingeschossige Bauten mit einer max. Länge von 20 m zulässig.
- 2 Es sind Sattel- Pult- und begrünte Flachdächer zugelassen.
- 3 Die Gebäudehöhe darf 6 m nicht übersteigen.
- 4 Für das bestehende Bauernhaus gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

Gedeckte Veloplätze**Art. 18**

Der gedeckte Velounterstand (Zone H) mit Materialdepot darf die Höhe von 4 m und eine Länge von 15 m nicht überschreiten.

Mobilheime**Art. 19**

- 1 Die Maximalmasse für Mobilheime (inkl. Vorbau und Zelt) betragen: Breite 4.50 m, Länge 9.00 m.
- 2 Platten- und Kiesplätze dürfen eine Fläche von 8 m² nicht überschreiten.

Eingrünung**Art. 20**

Die landschaftliche Eingliederung erfolgt durch Ergänzen der bestehenden Hochstammobstbäume.

Abstände**Art. 21**

Mobilheime müssen einen Abstand von mind. 3 m gegenüber der Grundstücksgrenze einhalten.

INKRAFTTRETEN**Inkrafttreten****Art. 22**

Die Überbauungsordnung 'Camping obere Elbschen' der Gemeinde Burgstein tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).