

*Genehmigung durch
Baudirektor:*

G E M E I N D E E P S A C H

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN

" I N D E R B A A R "

Planungsbüro Rey.Wahli.Rüefli,Biel

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Art. 3 Ueberbauungsplan
- Art. 4 Gestaltungsplan

B BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

- Art. 5 Abstände
- Art. 6 Abstellplätze
- Art. 7 Ausnützung
- Art. 8 Dachausbau und Dachgestaltung
- Art. 9 Architektonische Gestaltung
- Art. 10 Umgebungsgestaltung

C SEKTORENVORSCHRIFTEN

- Art. 11 Sektor A
- Art. 12 Sektor B
- Art. 13 Sektor C

D ERSCHLIESSUNG

- Art. 14 Erschliessung

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 15 Privatrechtliche Vereinbarungen
- Art. 16 Inkrafttreten
- Art. 17 Revision der Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHAENGE

- 1 Volumen und Gestaltung Sektor C
- 2 Situationsrichtlinie

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

	Art. 1
Wirkungsbereich	<p>¹Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan mit "Wirkungsbereich Ueberbauungsplan" umrandete Gebiet.</p> <p>²Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan mit "Wirkungsbereich Gestaltungsplan" umrandete Gebiet.</p> <p>³Die Sonderbauvorschriften gelten sowohl für den Perimeter des Ueberbauungsplanes wie auch des Gestaltungsplanes.</p>
Stellung zur BO	Art. 2
	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen gilt das Baureglement der Gemeinde Epsach, respektive das Normalbaureglement des Kantons Bern als Ersatzordnung.
Ueberbauungsplan	Art. 3
	Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich: - Erschliessungsanlagen - Sektorenteilung - Minimalbepflanzung schematisch
Gestaltungsplan	Art. 4
	Der Gestaltungsplan regelt verbindlich: - Lage der Haupt- und Nebengebäude - Maximale und minimale Abmessung der Hauptgebäude.

B. BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Art. 5

Abstände

¹Auf der besonnten Längsseite ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten; auf den übrigen Seiten ein solcher von 4 m.

²Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Abstand von 5.00 m einzuhalten; von Strassen der Detailerschliessung ein solcher von 3.60 m.

³Der Gebäudeabstand muss wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 7.

⁴Für unbewohnte An- und Nebenbauten deren Grundfläche 50 m² und deren Höhe 3 m nicht übersteigt gilt ein minimaler Grenzabstand von 2 m, sofern die dem Nachbarn zugekehrte Gebäudeseite die Länge von 6,50 m nicht übersteigt. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden. Entlang einer Grenze dürfen diese Nebenbauten zusammengebaut werden. Vorbehalten bleibt Art. 13, Abs. 7.

⁵An die Sektorengrenze kann gebaut werden, sofern nicht eine verbindliche Marche einen andern Abstand verlangt.

Art. 6

Abstellplätze

Die Berechnung der nötigen Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 38 BauV. Die Abstellplätze sind wo möglich zusammenzufassen.

Art. 7

Ausnützung

Die Ausnützungsziffer wird in den Sektorenvorschriften festgehalten. Für die Definition gilt die Begriffsbestimmung in Art. 151 der Bauverordnung. Der Sektor B gilt als anrechenbare Terrainfläche.

Dachausbau und
Dachgestaltung

Art. 8

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Für die Mindestanforderungen ist Art. 79 ff BauV bestimmend

²Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einem genügenden Dachvorsprung gestattet. Minimale Dachneigung 28° . Maximale Dachneigung 45° .

³Lukarnen und liegende Dachflächenfenster sind gestattet. Sie dürfen nicht mehr als $1/3$ der Fassadenlänge betragen.

⁴Auf unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 5 Abs. 4 sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie mit den Hauptgebäuden eine ästhetische Einheit bilden. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 7.

⁵Sämtliche Dächer und Dachaufbauten sind sehr sorgfältig und einheitlich zu gestalten. Als Bedachungsmaterialien sind Ziegel oder braune Schieferplatten zu verwenden. Aufbauten sind mit dem gleichen Material einzudecken. Dachflächenfenster-rahmen müssen in die Dachfarbe integriert werden.

⁶Vorbehalten bleiben die Gestaltungsvorschriften im Sektor C.

Art. 9

Architektonische
Gestaltung

Die Bauwerke im Ueberbauungsgebiet sind als dörfliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Es sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung

¹Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan der mindestens mit den Nachbarparzellen dargestellt werden muss einzureichen.

²Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die überbaute Parzelle einfügen und der Uebergang zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Abgrabungen, ausgenommen für Garage-einfahrten und Aufschüttungen über 1.20 m sind nicht gestattet.

³Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.

⁴Die Bepflanzung soll den hofstattähnlichen Charakter wahren. Es dürfen nur hochstämmige einheimische Obstbäume und einheimische Heckengehölze gepflanzt werden.

⁵Die Vorschriften von Art. 12 (Sektor B) bleiben vorbehalten.

C. SEKTORENVORSCHRIFTEN

Art. 11

Sektor A *

¹Der Sektor A ist eine Wohnzone. Baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe sowie kleine Läden für den täglichen Lebensbedarf sind gestattet. Die Lärm-Grenzrichtwerte nach Art. 87 Abs. 2a BauV dürfen nicht überschritten werden.

²Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Geschosszahl:	1
Gebäudehöhe **::	4,50 m
Ausnutzungsziffer:	0,35

³Das Kellergeschoss darf auf keiner Seite mehr als 70 cm über das fertige Terrain hinausragen. Abgrabungen für Garagezufahrten bis zu einer Breite von 3 m werden nicht angerechnet.

Art. 12

Sektor B

¹Der Sektor B ist ein Grünbereich und soll die beiden Siedlungsteile trennen. Er soll hofstattähnlich ausgestaltet werden.

²Längs der nördlichen Sektorengrenze zu Sektor C ist die Anlage von An- und Vorbauten, Sitzplätzen, Flügelmauern (Sichtschutz) und künstlichen Gärten bis auf eine Tiefe von 4.00 m gestattet. Der übrige Teil bleibt einer natürlichen Gartennutzung vorbehalten.

* Situationsrichtlinien sind im Anhang zusammengestellt
** Messweise gem. Art. 19 Abs. 1 Dekret NBR

³Mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen ist eine hofstattähnliche Bepflanzung vorzusehen (Umgebungsgestaltungsplan). Bestehende Bäume sind zu erhalten.

⁴Der bestehende Terrainverlauf ist unverändert zu belassen. Im Bereich der Uebergänge (Bauten/Wege) sind geringfügige Anpassungen + 50 cm gestattet.

Art. 13

Sektor C

¹Die Sektorengrenze entspricht dem Perimeter des Gestaltungsplanes.

²Die Nutzung im Sektor C entspricht der Nutzung im Sektor A

³Im Sektor C gelten folgende baupolizeilichen Masse für Gebäude im "Bereich Hauptbauten"

Geschosszahl:	2
Gebäudehöhe:	max. 6,50, min. 5,50
Ausnutzungsziffer:	0,45
Gebäudelänge:	max. gem Pl/min. 18 m
Gebäudebreite:	max. gem.Pl/min. 9 m

⁴Das Kellergeschoss darf auf keiner Seite mehr als 70 cm über das fertige Terrain hinausragen. Abgrabungen für Garageeinfahrten sind nicht gestattet.

⁵Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern, mit einer Neigung zwischen 28° und 45° zu versehen. Der minimale Dachvorsprung beträgt 80 cm. Lukarnen sind in Form eines Quergiebels oder als Einzellukarnen gestattet. Die Breite aller Aufbauten darf nicht mehr als $1/3$ der Fassadenlänge betragen. Dachflächenfenster bis max. $0,8 \text{ m}^2$ Fläche sind, angerechnet als Dachaufbau, gestattet.

⁶Als Gestaltungsrichtlinie gilt das Richtprojekt im Anhang.

⁷Im "Bereich Nebenbauten" sind eingeschossige An- und Nebenbauten wie gedeckte Abstellplätze, Schöpfe, Containerräume und dgl. gestattet. Sie sind mit Sattel,- Pult- oder Flachdächern zu decken. Die mittlere Gebäudehöhe beträgt 3 m. Sie können an die Hauptgebäude angebaut oder mit minimalen Gebäudeabständen von 1.50 m erstellt werden.

D. ERSCHLIESSUNG

Erschliessung	Art. 14 ¹ Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73 BauG) zu erstellen und vor Bezug des 3. Hauses vollauszubauen.
---------------	---

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Privatrechtliche Vereinbarungen	Art. 15 Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 BauV sicherzustellen. Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Die Brunnstube wird im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen mit der Gemeinde erhalten.
Inkrafttreten	Art. 16 Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.
Revision der Sonderbauvorschriften	Art. 17 Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 6. Juni 1983

Publikation im Amtsblatt vom 18. Juni 1983 Nr. 45
im Amtsanzeiger vom 17. Juni 1983 Nr. 24

Oeffentliche Auflage der Pläne mit Sonderbauvorschriften
vom 20. Juni 1983
bis 19. Juli 1983

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 17. Juni 1983

Einspracheverhandlung am Keine

Erledigte Einsprachen : Keine

Unerledigte Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen : 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 8. AUGUST 1983

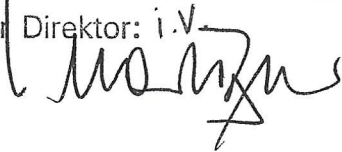
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE EPSACH

am 15. August 1983 mit 23 JA
10 NEIN

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 13. OKT. 1983

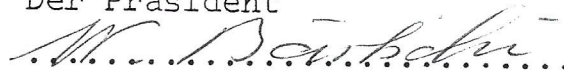
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: i.V.



Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Epsach ,den 6. Sep. 1983

Der Gemeindeschreiber



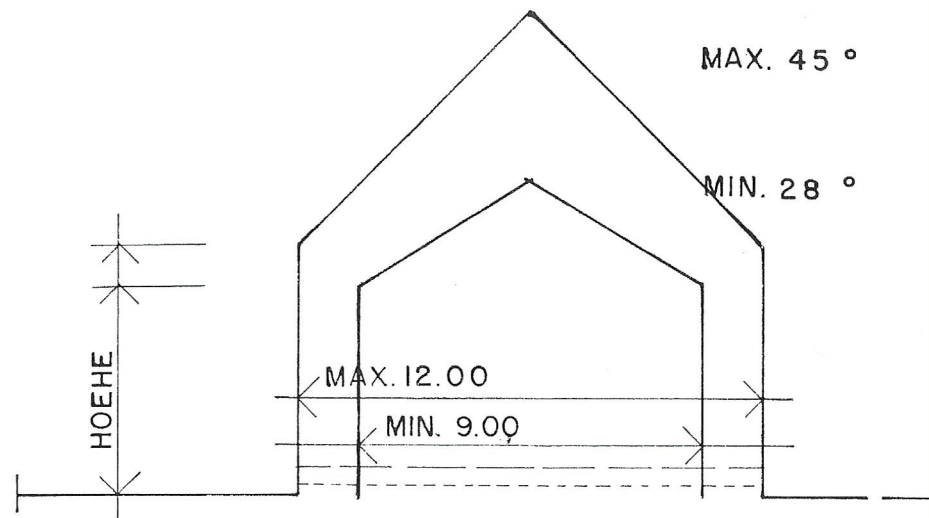
Gemeindeschreiber

3272 Epsach

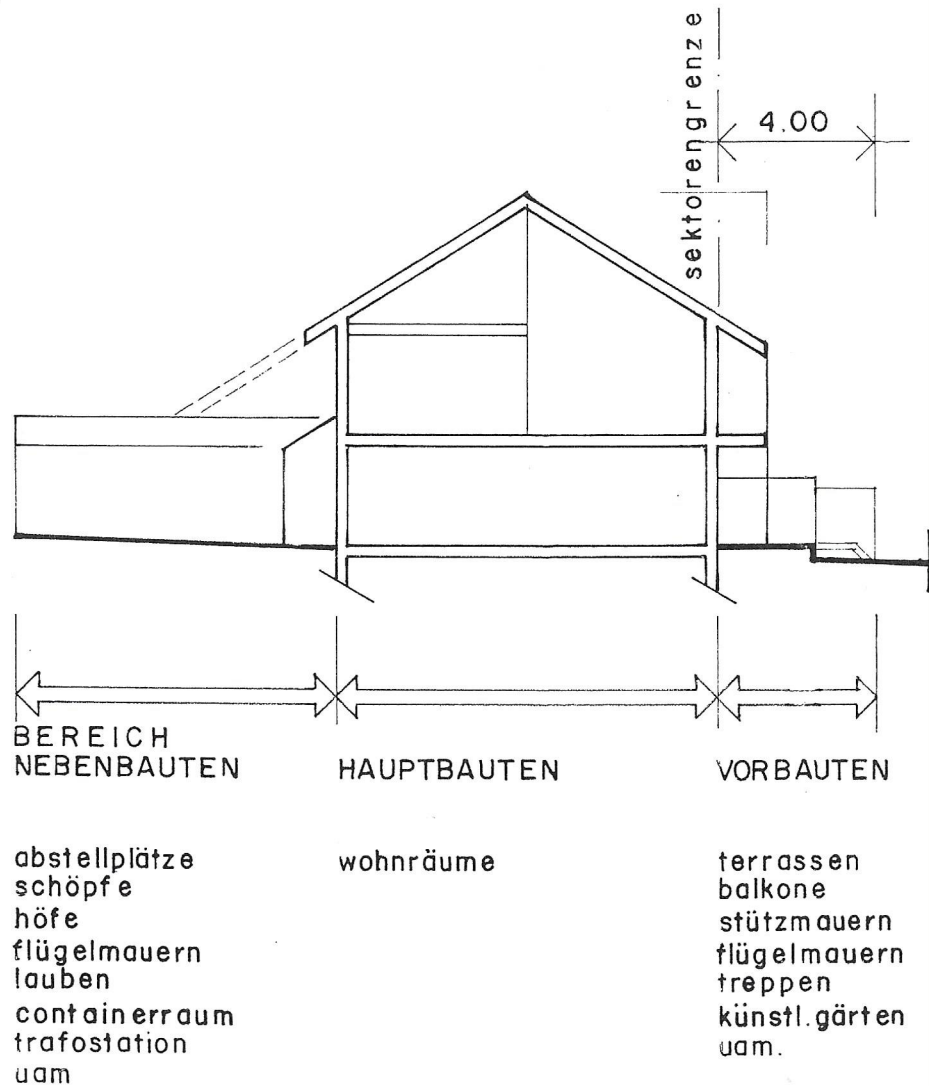
GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

ANHANG I

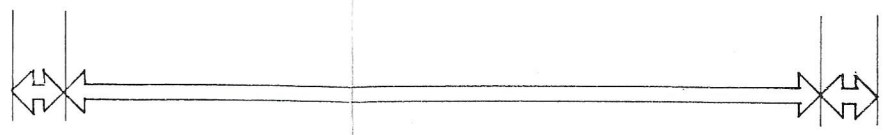
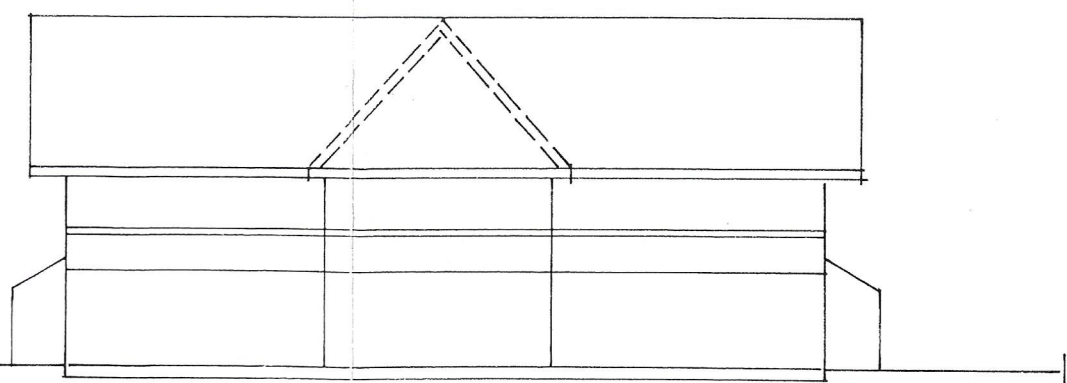
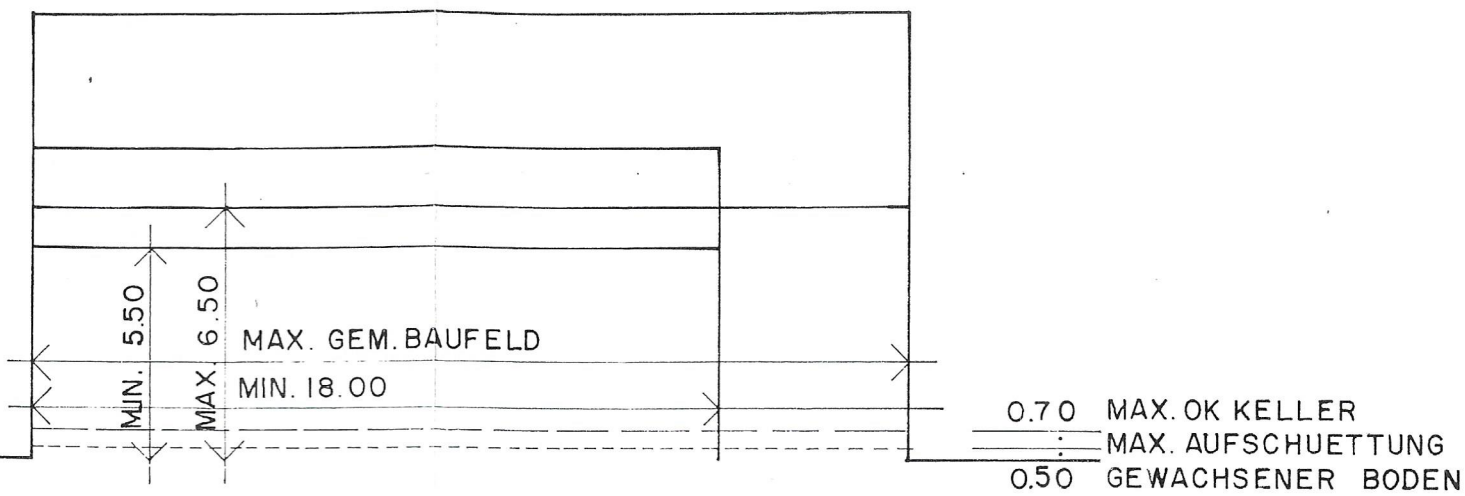
MINIMALE UND MAXIMALE VOLUMEN SEKTOR



GESTALTUNG SEKTOR C



0



GIEBELGESTALTUNG
HAUPTBAUTEN

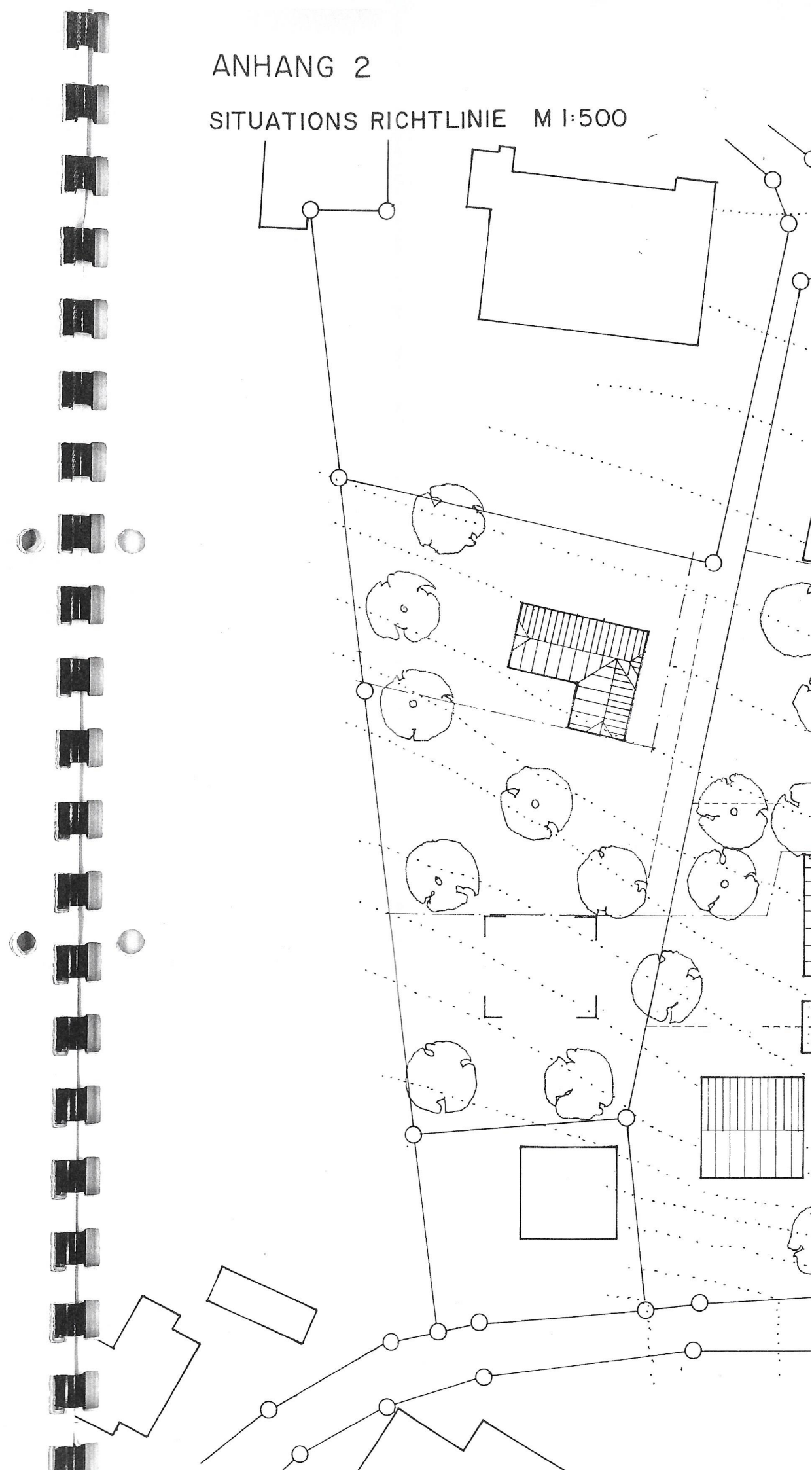
GIEBELGESTALTUNG

filigrane metallkonstr.
als spalierlaube oder
als wintergarten ver-
glast
sonst einfache symmetrische
giebelgestaltung







do.

ANHANG 2

SITUATIONS RICHTLINIE M 1:500



LEGENDE

-  NEUBAUTEN
-  BEST. BAUTEN
-  PLATZE, WEGE
-  SEKTORENGRENZE
-  MÖGLICHE PARZELLE
-  BESTEHENDE BÄUME

