an bbp geomatik 31.1.17 GEMEINDE

30. Oktober '83

FRAUENKAPPELEN / KERNZONE / PARZELLE NR. 535

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N Z Ä L G L I M A T T E

zum Ueberbauungsplan Nr. U/ 4 und dem Gestaltungsplan Nr. G/ 4

Frauenkappelen / Kernzone Teil Parzelle 535

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Sonderbauvorschriften finden sowohl auf den Perimeter des Ueberbauungsplanes als auch des Gestaltungsplanes Anwendung. Der Wirkungsbereich der beiden Pläne (U/ 4 und G/ 4) ist durch schwarzpunktierte Linien gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Frauenkappelen.

Art. 3 Nutzung

1. Innerhalb des Wirkungsbereiches sind vorwiegend Einfamilienhäuser in verdichteter Anordnung zu realisieren. Bauform, Erschliessung und Gestaltung sind innerhalb der Gesamtkonzeption aufeinander abzustimmen.

2. Im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes sind zu erstellen:
   - Max. 22 Einfamilienhäuser, freistehend und in Reihen
   - Soweit es die Ausnutzung zulässt, sind Kleinwohnungsanbauten im Sinne eines Zweigenerationenhauses gestattet.

3. Die Ausnutzung innerhalb des Perimeters wird auf eine AZ von 0,4 beschränkt.

Art. 4 Ueberbauungs- und Gestaltungsplan

1. Der Ueberbauungsplan stellt verbindlich dar:

   - Lage und Abmessung der Baufelder
   - Baufeld für das bestehende Haus
   - Einstellhalle und Strassenanschlüsse (ungefähre Lage)
   - Anlagen der Basis- und Detailerschliessung

2. Der Gestaltungsplan regelt:

   - Max. Anzahl der Gebäude
   - Ungefähre Lage und Abmessung der Bauten. (Die max. Verschiebung der Bauten wird durch die Baufelder des Ueberbauungsplanes begrenzt.)
   - Architektonischer Charakter der Siedlung
   - Aussenraumgestaltung, wie Kinderspielplätze, Fusswege, Parkflächen und Begrünung
   - Interne Erschliessung

3. Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2m (bewohnte bis 5m) an die Perimetergrenze gestellt werden. Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

4. Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und Anlagen innerhalb der Baufelder können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnützung nicht erhöht wird.

Art. 5 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe basiert auf maximal:

2 Vollgeschossen und einem zu 80 % des Normalgeschosses ausbaubaren Dach- oder Kellergeschoss.

Die Gebäudehöhe beträgt 7 m.

Talseitig ist eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

1. Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist.

2. Der architektonische Charakter, wie er im Gestaltungsplan und dem zugehörigen Modell illustriert wird, ist verpflichtend.

3.
- Alle Hauptdächer sind in Form von Satteldächern auszuführen.
- Annexbauten sind mit Schrägdächern auszuführen.
- Alle Schrägdächer haben einen aufeinander abgestimmten Neigungswinkel zwischen 30 und 38° aufzuweisen.
- Quergiebel dürfen zusammen bis max. 70 % der Länge des Hauptdaches in Erscheinung treten.
- Mit dem 1. Baugesuch ist eine Typologie möglicher Dachaufbauten, Einschnitte und Dachfenster, Annexbauten sowie der Einfriedungen nachzuweisen.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

1. Mit der Baueingabe für die Bauwerke des Gestaltungsplanes ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 43 BauV), der insbesondere folgende Schwerpunkte auszuweisen hat:

- Weg- und Platzgestaltung
- An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind Gruppen von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Art. 8 Kinderspielplätze

1. Die im Gestaltungsplangebiet ausgewiesenen Gärten und der gemeinsame Platz sind quantitativ für die Kinderspielplätze in genügendem Masse nachgewiesen. Die Kinderspielplätze sind jedoch im Umgebungsgestaltungsplan detailliert auszugestalten.

Art. 9 Abstellplätze / Einstellhallen

1. Für die Berechnung des Parkflächenbedarfs ist Art. 38 BauV massgebend.

2. Der Standort der Einstellhallen und der Garagenplätze ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Die genauen Abmessungen der unterirdischen Einstellhalle werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3. Die südlich gelegene Einstellhalle muss nicht gebaut werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass gemäss Art. 38 BauV genügend Abstellplätze vorhanden sind.

4. In den Erd- oder Untergeschossen der Wohnbauten sind überdies genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Kleinmotorräder zu schaffen.

Art. 10 Antennen

Es dürfen keine Aussenantennen erstellt werden.

Art. 11 Heizzentralen

Die Wärmezentralen sind gemäss neuesten Erkenntnissen auszulegen und die entsprechenden Isolationswerte zu erreichen.

Art. 12 Erschliessung

1. Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen innerhalb des Perimeters sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73 ff BauG) zu erstellen und vor Baubezug auf die volle Breite auszubauen.

2. Die projektierte Strasse von der Schule Richtung Westen ist so weit zu erstellen, wie sie zur Erschliessung der Ueberbauung nötig ist.

Art. 13 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die künftigen Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, darf die Abnahme der Häuser nicht erfolgen.

Art. 14 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 15 Revision der Sonderbauvorschriften

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.

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

PUBLIKATION IM AMTSBLATT AM Amtsanzeiger 29.10. und 2.11.1983

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 29.10. bis 28.11.1983

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 5. Dezember 1983

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 (Beilage: Einsprache + Prot.)

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0

RECHTSVERWAHRUNGEN Schreiben BKW vom 16.11.1983

EINVERSTÄNDNIS DES GRUNDEIGENTÜMERS:

PARZ.NR.535 / HERR LEU ORT UND DATUM Frauenkappelen 18.1.84

UNTERSCHRIFT [signature]

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VON FRAUENKAPPELEN

AM 9.12.1983 MIT grosse Mehrheit JA UND 9 NEIN

NAMENS DER GEMEINDE: DER PRÄSIDENT [signature]

DER SEKRETÄR [signature]

EINWOHNERGEMEINDE FRAUENKAPPELEN

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHEINIGT:

FRAUENKAPPELEN, DEN 24. JAN. 1984 DER GEMEINDESCHREIBER:

[signature]

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom - 7. JUNI 1984
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:
[signature]