

G E M E I N D E B U S S W I L b / B .

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

zum Baulinienplan

und zum Bebauungsplan für Parzelle Nr.184

Art. 1

Geltungs-
bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dieser Sonderbauvorschriften erstreckt sich auf die rot umrandete Parzelle Nr.184.

Art. 2

Gebiets-
charakter

Das Gebiet ist grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt. Gewerbe sind nicht zulässig, ausgenommen Ladengeschäfte und ausgesprochene Kleingewerbe, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

Art. 3

Dachge-
staltung

Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.

Art. 4

Dachauf-
bauten

Auf dem obersten zulässigen Vollgeschoss und über der festgelegten maximalen Gebäudehöhe darf ein eingeschossiger flach abgedeckter Dachaufbau als Attikawohnung erstellt werden.
Die Dachgrundfläche dieses Aufbaues darf jedoch 40 % des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

Art. 5

Geschoss-
zahl

- 1 Die Geschosszahl ist gleich der Zahl der übereinanderliegenden Vollgeschosse.
- 2 Als Vollgeschosse zählen Erdgeschosse und Obergeschosse.
- 3 Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel, bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen, mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt. Einschnitte im fertigen Terrain werden dabei nicht berücksichtigt, d.h. es wird von ihrer Oberkante aus gemessen.

Art. 6

Gebäude-
abstand

Für die Gebäudeabstände gelten die Minimalabstände des Baureglementes vom 5. Aug. 1960 W 3, Art.16

Art. 7

Gebäude-
höhe

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade vom gewachsenen Boden bis oberkant Dachgesims, bzw. Brüstung gemessen. Sie darf auf der Nordseite um max. 1.20 m überschritten werden.

Sie wird festgelegt für:

3-geschossige Bauten	10.00 m
4-geschossige Bauten	13.00 m
5-geschossige Bauten	15.00 m

Art. 8

Verbindlich-
keit d. Plan-
eintragungen

Verbindlich sind nur die in der Legende aufgeführten Planeintragungen.

Art. 9

Ausnützungsziffer

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) darf folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

<u>Wohnfläche</u>	=	0.85
<u>Terraininhalt</u>		

2 Die Ausnützungsziffer ist gleich der Summe der Nutzflächen sämtlicher Gebäude, geteilt durch den effektiven Flächeninhalt des Areals.

3 Als Nutzfläche gilt die Summe der Grundflächen folgender Räume samt ihrer Trenn- und Umfassungswände:

a) Wohn- und Schlafräume, sowie Büros samt Zubehör wie: Küchen, Badezimmer, WC, Korridore, Treppenhäuser, geschlossene Hallen, Lifts, Kamine, Wandschränke, etc.

b) Innerhalb Wohn- oder Bürogeschossen liegende Abstellräume unter Vorbehalt von Art.9; Abs.5.

4 Zur Hälfte als Nutzfläche gilt die Summe der Grundfläche folgender Räume:

Verkaufsräume und kleingewerbliche Werkstätten samt zugehöriger Lagerräume.

5 Nicht als Nutzfläche gelten die Grundflächen von:

a) Balkonen, Loggien, Waschküchen und dazugehörigen Trockenräumen

b) zu Wohnungen oder Büros gehörenden Kellerräumen.

c) Abstellräumen, die in einem Vollgeschoss liegen, kein eigenes Fenster besitzen und pro Wohnung eine Grundfläche von 5 m² nicht überschreiten.

d) offene erdgeschossige Hallen, deren Grundfläche diejenige des darüberliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten und als Autounterstände oder dergl. dienen.

Art. 9

- 5 e) Einstellräume für Velos und Kinderwagen.
- f) pro Wohnung eineinhalb Einstellboxen oder in einer Halle liegende Einstellplätze für Personautos.
- g) Zivilschutzräume und Räume die ähnlichen Zwecken dienen.
- h) ev. vorgesehene Räume für Kinderhort oder Kindergarten.

Art. 10

Unterirdische
Bauten

- 1 Ausser den Zivilschutzbauten und Autoeinstellhallen dürfen keine weiteren unterirdischen Bauten erstellt werden.
- 2 Als unterirdisch gelten Bauten, deren Kies und Humusüberdeckung mindestens 50 cm stark ist.
- 3 Die Kies- und Humusüberdeckung darf höchstens auf einer Fläche von 40 % der Grundfläche des unterirdischen Baues durch einen Hartbelag ersetzt werden.
- 4 Die Oberfläche der Humusüberdeckung oder des Hartbelages darf an keiner Stelle mehr als im Mittel 1.30 m über dem gewachsenen Boden liegen.
- 5 Der Grenzabstand unterirdischer Bauten beträgt 1 m und kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn verringert werden.

Art. 11

Fassaden-
material und
Farbe

- 1 Die Fassaden sind mit Materialien und Farben zu gestalten, die den Bauten ein gutes Aussehen verleihen und unter äusseren Einflüssen wie Witterung und Gebäudebenützung ihren ursprünglichen Sauberkeitsgrad möglichst bewahren.
- 2 Gleiche Haustypen sind möglichst gleich zu gestalten.

Art. 12

Autoabstell-
plätze

- 1 Es sind mindestens folgende von einander unabhängig benützbare Abstellplätze (Garagen, Einstellhallen, Parkplätze) für Personenwagen zu erstellen:
 - 1 Abstellplatz für je 1 Wohnung
 - 1 Abstellplatz auf 100 m² samt Nebenräumen gemessener Grundfläche von Läden und kleingewerblichen Werkstätten.
- 2 Bei unterirdischen Einstellräumen ist für eine ausreichende Entlüftung zu sorgen.

Art. 13

Fernsehan-
tennen

Für die ganze Überbauung darf höchstens eine äusserlich sichtbare Fernsehantenne erstellt werden.

Art. 14

Leitungen für
Elektrisch
und Telefon

Im Freien sind die Leitungen für Elektrizität und Telefon zu verkabeln, d.h. unterirdisch zu verlegen.

Art. 15

Ausnahmen

- 1 Ausnahmen von diesen Sonderbauvorschriften und dem zugehörigen Baulinien- und Bebauungsplan können gestattet werden, wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche Interessen der Nachbarn verletzt werden.
- 2 Solche Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Regierungsrates, der diese Befugnis an eine untere Baupolizeibehörde übertragen kann.
(Art.15 des Bauvorschriftengesetzes)

Art. 16

Verhältnis zum
Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde gilt auch im Geltungsbereich dieses Baulinien- und Bebauungsplanes Parzelle Nr.184 in allen Fragen, die in den Sonderbauvorschriften und im Baulinien- und Bebauungsplan nicht geregelt sind.

Der unterzeichnete Eigentümer der Parzelle Grundbuch Nr.184 Intrahall+Zimmermann & Imhof stimmt den vorstehenden Sonderbauvorschriften zu.

Bern / Zollikofen, den 20.11.70

INTRAHALL AG

Zimmermann + Imhof AG.
Strassen- u. Tiefbau
Zollikofen

Genehmigung

Also beschlossen und mit 39:32 Stimmen an der Gemeindeversammlung vom 29.10.1970 angenommen.

Busswil b/B., 29.11.1970

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident: Der Sekretär:

P. Haus *[Signature]*

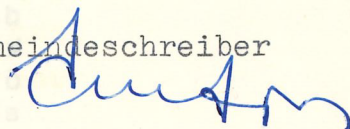
Auflagezeugnis S/Rückseite

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bestätigt, dass die vorliegenden Sonderbauvorschriften vom 23. Mai bis 11. Juni 1970 während 20 Tagen öffentlich auflagen. Innert dieser Frist sind folgende Einsprachen eingelangt:

- [REDACTED] (aufrechterhalten)
- [REDACTED] (aufrechterhalten)
- Baukommission Busswil (zurückgezogen)
- Elektro- und Wasserkommission Busswil (zurückgezogen)

Der Gemeindeschreiber

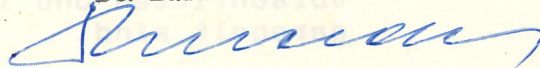


Genehmigt

BERN, den 18. Juni 1971

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:

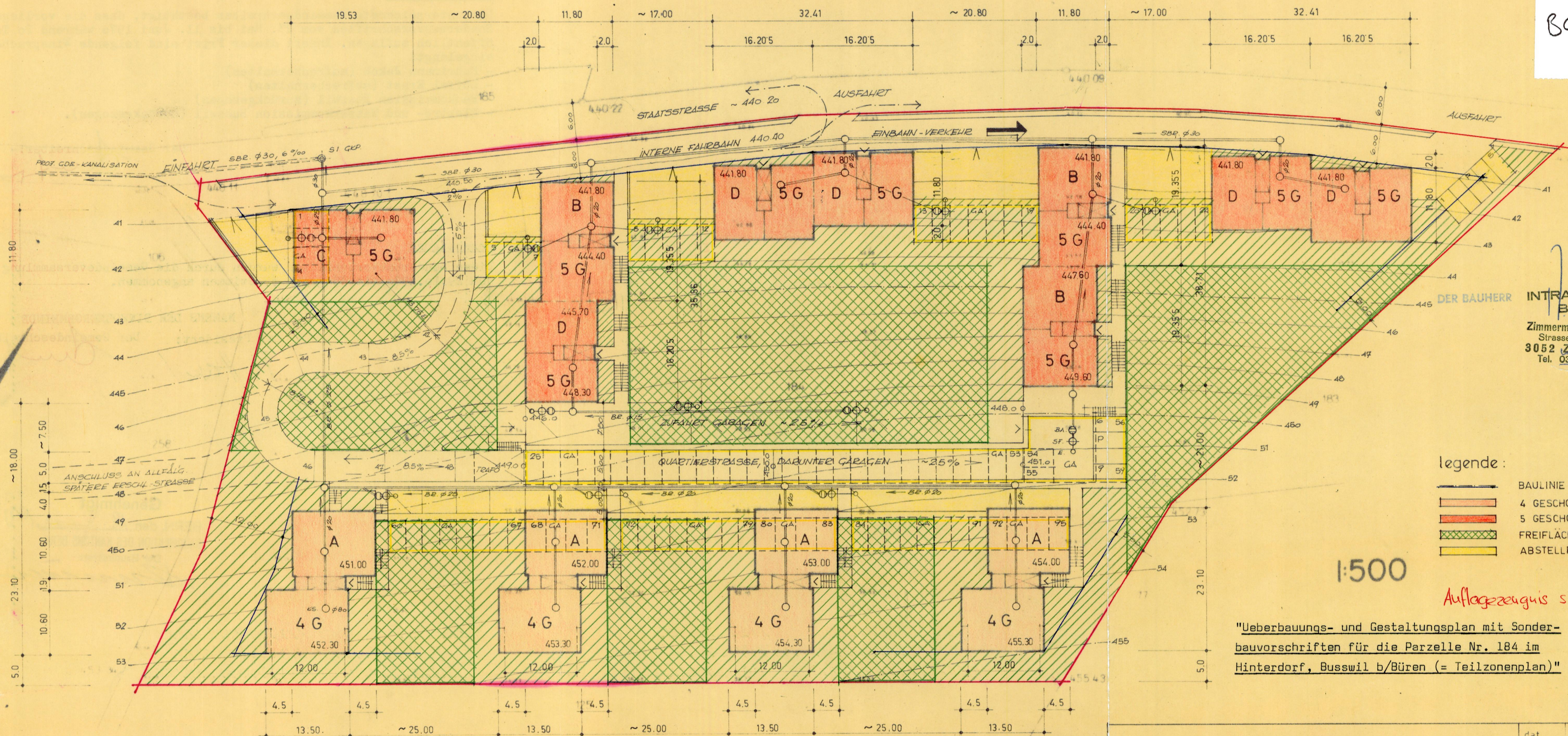
Der Baudirektor:



INTRAHAL AG

Zimmermann + Joch AG
Strassen- und
Zollkollen

BCA



- legende:
- BAULINIE
 - 4 GESCHOSSE
 - 5 GESCHOSSE
 - FREIFLÄCHE / SPIELPLATZ
 - ABSTELLPLATZ

1:500

Auflagezeugnis s/ Rückseite

"Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Parzelle Nr. 184 im Hinterdorf, Busswil b/Büren (= Teilzonenplan)"

Für die Richtigkeit der Grundstücksgrenzdarstellung
Ingenieur u. Vermessungsbüro
Rudolf Mülchi, Büren a. A.

iriz überbauung auf parz. 184 in busswil

situation / bebauungsplan

u. schluep architekt 3292 busswil tel. 032 84 36 88

dat.	11-4-70
rev.	23-11-70
plan no.	411 / 1
mst.	1:500
gr.	30 / 57
gez.	he
vis.	

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bestätigt, dass die vorliegenden Sonderbauvorschriften vom 23. Mai bis 11. Juni 1970 während 20 Tagen öffentlich auflagen. Innert dieser Frist sind folgende Einsprachen eingelangt:

- [REDACTED] (aufrechterhalten)
- [REDACTED] (aufrechterhalten)
- Baukommission Busswil (zurückgezogen)
- Elektro- und Wasserkommission Busswil (zurückgezogen).

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung

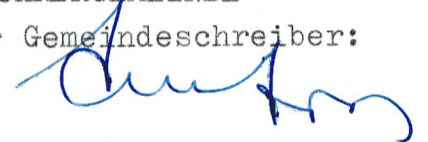
Diese Sonderbauvorschriften wurden durch die Gemeindeversammlung vom 29.10.1970 mit 39 gegen 32 Stimmen angenommen.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

P. Harz



Genehmigt

BERN, den 18. Juni 1970

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN:

Der Baudirektor:





Beschluss

der Baudirektion des Kantons Bern

(Genehmigung nach Art. 44 BauG)

Nr. PIA/RDPl/vb

Bern, 18. Juni 1971

A. Aus den Akten:

Gemeinde: Busswil b/Büren

Gegenstand: Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonder-
 bauvorschriften für die Parzelle Nr. 184 im
 Hinterdorf (Teilzonenplan).

Öffentliche Auflage: gemäss Auflagezeugnis im Sinne von Art. 133
 Abs. 2 BauV

Gemeindeversammlungs-
beschluss: 29.10.1970

Unerledigte Einsprachen: 1) [REDACTED]
 [REDACTED]
 2) [REDACTED]

Rechtsverwahrungen: keine

B. Erwägungen:

a) Gemäss Art. 44 des am 1.1.1971 in Kraft getretenen Baugesetzes vom 7.6.1970 (BauG) genehmigt die kantonale Baudirektion die Gemeindebauvorschriften - zu denen auch die Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie die Sonderbauvorschriften zählen - soweit diese den kantonalen Bestimmungen entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften kann die Genehmigungsbehörde ändern. Im Genehmigungsbeschluss entscheidet die Baudirektion gleichzeitig die unerledigten Einsprachen, wobei Drittmannsrechte (Privatrechte und Entschädigungsansprüche) vorzubehalten sind.

b) Durch den vorliegenden Ueberbauungsplan soll der Zonenplan aus dem Jahre 1960 erweitert werden, indem bisher in der Landwirtschaftszone liegendes Land zu Baugebiet erklärt wird. Das vom Perimeter des Ueberbauungsplanes erfasste Baugebiet wird indessen nicht einer bestimmten Zone zugeteilt, was als zweckmässig erscheint, weil die Parzelle Nr. 184 aufgrund von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplan vier- und fünfgeschossige Gebäude aufnehmen soll. Die Erschliessungskosten tragen Bauherrschaft und Gemeinde nach der im Vertrag vom 28.10.1970 getroffenen, von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Regelung. Nachteilig wirkt sich bei dieser Art des planerischen Vorgehens allerdings aus, dass der Zonenplan über die tatsächlich bestehenden Bauzonen nur mangelhaft Auskunft gibt.

c) Die beiden unerledigten Einsprachen bemängeln weder die Ausgestaltung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes, noch die Form und den Inhalt der Sonderbauvorschriften, sondern beschäftigen sich allgemein mit der Opportunität einer Einzonung.

■ (1) befürchtet, die Gemeinde habe infolge dieser Ueberbauung ein drittes Schulhaus zu erstellen, was zu einer weiteren Verschuldung führe. Es bestehe kein Bedürfnis für die Schaffung eines so bedeutenden Quartiers. Auch ■ (2) macht geltend, der Steuerertrag der anzusiedelnden Familien werde gering sein, sodass der Gemeinde allzu grosse Lasten erwachsen.

Mit diesen Einwänden nehmen die Einsprecher allgemeine öffentliche Interessen wahr. Sie hatten bereits im Rahmen der Gemeindeversammlung Gelegenheit, ihre Bedenken geltend zu machen. Nachdem die Einsprecher vor der Gemeindeversammlung nicht durchgedrungen sind, können nur schwerwiegende Gründe die Genehmigung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes durch die Baudirektion verhindern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Elektro- und Wasserkommission wie auch die Baukommission der Gemeinde gegen die Schaffung neuen Baugebietes Einsprache erhoben hatten, weil die Erschliessungsfrage noch nicht genügend abgeklärt war. Sie haben indessen, gestützt auf den Vertrag vom 28.10.1970, ihre Einsprachen nachträglich zurückgezogen. Zwar ist zu bedauern, dass die Erweiterung der Bauzone nicht aufgrund einer sorgfältigen Ortsplanung vorgenommen wurde, doch geht aus der Stellungnahme der Gemeinde vom 11. Juni 1971 hervor,

dass sie durch die Erschliessungskosten nicht übermässig belastet wird. Nach Art. 71 ff. des neuen Baugesetzes hat die Gemeinde die Basiserschliessung selbst zu erstellen, kann aber mittels eines Richtplanes diese Pflicht beschränken. Die im vorliegenden Fall getroffene Lösung lehnt sich, obwohl unter der Herrschaft des alten Rechtes getroffen, an Art. 72 des Baugesetzes an. Die allgemeine Ausrüstung des Quartiers mit Schulen etc. kann die Gemeinde grundsätzlich nicht auf die private Bauherrschaft abwälzen, sondern sie hat dazu die allgemeinen Steuermittel in Anspruch zu nehmen. Allerdings ist die finanzielle Lage der Gemeinde, wie sich aus dem Mitbericht der Gemeindedirektion vom 26. Mai 1971 ergibt, heute sehr angespannt, doch ist ein Schulhausneubau bereits im Gange, sodass die Nicht-Genehmigung der Gesamtüberbauung keine wesentliche Entlastung der Gemeinde bewirken könnte. Unter diesen Umständen ist den Einsprachen, die im übrigen nicht näher substantiiert worden sind, keine Folge zu geben.

d) Die Sonderbauvorschriften sind mit folgenden Aenderungen zu genehmigen:

Art. 12 Abs. 1 erhält folgenden Wortlaut:

"Für die Bemessung des Parkflächenbedarfs sind die Art. 37 ff. der kantonalen Bauverordnung vom 26.11.1970 anwendbar"

Art. 15 Abs. 2 wird folgendermassen ergänzt:

"Die Gemeindebaupolizeibehörde kann geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauwerke in eigener Kompetenz gestatten"

Art. 16 erhält folgenden zweiten Absatz:

"Der Vertrag zwischen Bauherrschaft und Einwohnergemeinde betr. Ueberbauung und Erschliessung der Parzelle Nr. 184 vom 28.10.1970 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften.

Soweit keine ausdrückliche Regelung getroffen wurde, sind alle Detailerschliessungsanlagen i.S. des Baugesetzes vom 7.6.1970 und der Bauverordnung vom 26.11.1970 von den Grundeigentümern zu bauen und zu bezahlen. Die im Vertrag unter "Kanalisation, Ziff. 4" genannte Rückzahlungsfrist von 15 Jahren beginnt mit der Abnahme der Kanalisation durch den Staat Bern zu laufen".

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Gemeinde Busswil b/Büren am 29.10.1970 beschlossene Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Parzelle Nr. 184 im Hinterdorf wird unter Vorbehalt von Drittmannsrechten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die unerledigten Einsprachen werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich bei der kt. Baudirektion einzureichen; sie hat das Rechtsbegehren und die Begründung zu enthalten. Bei Unterlassung oder Rückzug der Beschwerde wird der vorliegende Beschluss auf den Tag seiner Eröffnung rechtskräftig.
4. Der Regierungsstatthalter von Büren hat dem Gemeinderat sowie den Einsprechern diesen Beschluss zu eröffnen, dem Gemeinderat ein genehmigtes Plandoppel mit der Aufschrift "Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Parzelle Nr. 184 (=Teilzonenplan)" und ein Ex. der SBV zuzustellen, von der Gemeinde die Genehmigungskosten von Fr. 850.-- nebst den Eröffnungskosten zu beziehen und abzutaxieren. Je ein Doppel des Beschlusses und des Planes mit SBV sind für das Amtsarchiv. Die eingereichte Fotokopie des Vertrages zwischen Bauherrschaft und Gemeinde vom 28.10.1970 verbleibt im Archiv der kt. Baudirektion.

DER BAUDIREKTOR:

elg. Schneider

<u>1</u>	<u>PLA</u>	<u>Rf</u>
1	3	1

