

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Hinderdorf 1 Schalunen

27.06.1985

ÜBERBAUUNGSPLAN HINDERDORF I

MASSSTAB 1:1000

31. JANUAR 1985

DER PROJEKTVERFASSTER: **Eichenberger+Markwalder AG**

Dipl. Ingenieur ETH/SIA · Pat. Ingenieur-Geometer
CH-3400 Burgdorf · Lyssachstrasse 7A · Telefon 034 22 84 84

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung durch die Kant. Baudirektion vom: 1.4.1985
Publikation vom 4.4.85 und vom 12.4.85 im Amtsanzeiger
Öffentliche Planauflage vom 4.4.85 bis 6.5.85
Persönliche Benachrichtigung der Betroffenen vom
Einspracheverhandlung am: —
Erledigte Einsprachen: —
Unerledigte Einsprachen: —
Rechtsverwarungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat

Am 28.2.85 Der Präsident: *H. Thurner*



Die Gemeindegemeinschaft: *J. Scheidegger*

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Schalunen

Am 31.5.85 mit 18 Ja Namens der Einwohnergemeinde

0 Nein Der Präsident: *H. Thurner*

Die Sekretärin: *J. Scheidegger*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schalunen, den 6.6.85 Die Gemeindegemeinschaft: *J. Scheidegger*

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 27. JUNI 1985
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:



Legende:

- Bestehende Strasse
- Basiserschliessung, neue Strasse mit Gehweg

Die Darstellung der Grundstücke entspricht der Neuzuteilung der Baulandumlegung Hinderdorf

Inhalt dieses Überbauungsplanes sind die farbig dargestellten Strassenlinien.

KURZBERICHT

zum Ueberbauungsplan Hinderdorf I, Schalunen

1. Ausgangslage

Das Gebiet Hinderdorf in der Gemeinde Schalunen ist ein grösserer noch unüberbauter zusammenhängender Komplex. Das Areal befindet sich in verschiedenen Nutzungszonen, einerseits eine Dorfzone entlang der Bahnhofstrasse und andererseits im nördlichsten Teil (Parzellen 48 und 60) eine Zone mit Sonderbauvorschriften mit zweigeschossiger Nutzung.

Eine Baulandumlegung im Gebiet Hinderdorf ist seit einiger Zeit in Arbeit. Im Herbst 1984 resp. im Januar 1985 konnten die Akten wie Umlegungsplan und Umlegungsvertrag von den beteiligten Parteien allseitig rechtsgültig unterzeichnet werden. Die Genehmigung durch die Kantonale Bau- und Vermessungsverwaltung hängt jedoch gemäss Schreiben vom 19. Februar 1985 davon ab, dass die entsprechenden Gemeindebauvorschriften für den Baulandumlegungsperimeter vorliegen.

2. Konzept

Für das ganze Gebiet Hinderdorf von Schalunen soll die Regelung der Nutzung und Gestaltung in zwei Phasen erfolgen, nämlich

- zunächst Ueberbauungsplan Hinderdorf I, enthaltend die Strassenlinien der neuen Basiserschliessungsanlagen (Grundstücke Nr. 226 und Nr. 228 gemäss Neuzuteilung der Baulandumlegung).
- In einer späteren Phase Ueberbauungsplan Hinderdorf II mit Sonderbauvorschriften, basierend auf Zonenplan und Gemeindebaureglement von Schalunen. Die vorgesehene zeitliche Staffelung soll dazu dienen, dass einerseits die Baulandumlegung keine weitere Verzögerung erleidet und andererseits die Nutzungsvorstellungen für die nördlichen Parzellen sauber bearbeitet werden können.

Wie bereits erwähnt, liegt ein Teil der neuen Parzelle 229 sowie Parzelle 130 in der Dorfzone mit der Verpflichtung auf Sonderbauvorschriften. Das Gemeindebaureglement legt in Art. 36 fest, dass diese Sonderbauvorschriften für die Dorfzone notwendig sind, wobei jedoch der Gemeinderat nach Abs. 3 auf den Erlass eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften verzichten kann, wenn es sich um ein einzelnes Gebäude handelt und das vorgelegte Projekt die Einpassung in die Umgebung allenfalls mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen auch ohne diese Mittel gewährleistet. Im Sinne einer möglichst einfachen und vernünftigen Regelung ist daher für das Gebiet der Baulandumlegung Hinderdorf folgendes Verfahren vorgesehen:

- Auflage und Genehmigung des Ueberbauungsplanes Hinderdorf I, umfassend die Basiserschliessungsanlagen innerhalb des Perimeters der Baulandumlegung.
- Verzicht auf die Auflage von Sonderbauvorschriften für das vorderste Teilstück der Parzelle 229 im Sinne von Art. 36 Abs. 3 des Baureglementes, da der Grundeigentümer die Absicht bekundet, in diesem Sinne ein Vorprojekt vorzulegen und die Voraussetzungen zu schaffen für den Verzicht auf Sonderbauvorschriften. Vielmehr dürfte es der Gemeinde darum gehen, dass die bauliche Nutzung auf Parzelle 229 einheitlich und gestalterisch befriedigend gelöst wird. Daher kann der Verzicht unter Einhaltung der verschiedenen Bedingungen ohne weiteres unterstützt werden.

3. Inhalt des Ueberbauungsplanes

Der Ueberbauungsplan Hinderdorf I enthält die Strassenlinien von zwei Basiserschliessungsanlagen im Perimeter der Baulandumlegung Hinderdorf sowie den Gehweg entlang der Bahnhofstrasse. Dabei entspricht die Basisstrasse Parzelle 226 grundsätzlich dem Strassenrichtplan von Schalunen. Die Basiserschliessung Parzelle 228 entlang der SZB ist abgeleitet aus der Auflage im Baugesuch der Innenausbau AG für die Betriebserweiterung und die Strassenverlegung der ehemaligen Parzelle 144, welche den Betrieb durchschneidet. Für die Erstellung dieser Strasse liegt bereits eine rechtsgültige Baubewilligung vor.

4. Zeitlicher Ablauf

Der Gemeinderat hat vom Ueberbauungsplan Hinderdorf I vom 31. Januar 1985 im Verlaufe des Monats Februar in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen.

Die Vorprüfung wird in Absprache mit dem Gemeinderat anfangs März 1985 eingeleitet. Da die Vorprüfung kaum ein zeitaufwendiges Verfahren auslöst, sollte die Auflage des Ueberbauungsplanes spätestens nach Ostern 1985 während 30 Tagen möglich sein, wobei die Grundsatzregelung über den Verzicht der Sonderbauvorschriften vorliegen wird.

Die Genehmigung des Ueberbauungsplanes Hinderdorf I durch die Gemeindeversammlung ist vorgesehen an der ordentlichen Rechnungsgemeinde vom Mai/Juni 1985.

5. Schlussbemerkung

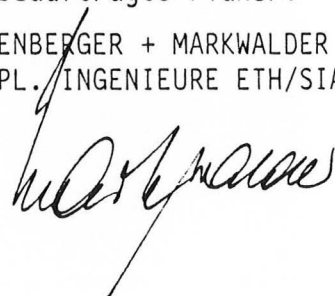
Das vorliegende Verfahren wird notwendig, damit die Baulandumlegung gemäss Art. 61 des Baulandumlegungsdekretes durch die Baudirektion genehmigt werden kann. Hätte man anstelle der Baulandumlegung eine gewöhnliche Mutation durchgeführt, wäre keine Notwendigkeit vorhanden gewesen, neue Gemeindebauvorschriften aufzustellen. Aus diesem Grunde ist zu hoffen, dass dem gewählten Verfahren von keiner Seite Widerstand erwächst, um die nach langen Ver-

handlungen endlich zustande gekommene Baulandumlegung nicht nach Mass zu gefährden.

Burgdorf, 6. März 1985

Der beauftragte Planer:

EICHENBERGER + MARKWALDER AG
DIPL. INGENIEURE ETH/SIA

A handwritten signature in black ink, likely belonging to a representative of the engineering firm Eichenberger + Markwalder AG. The signature is stylized and cursive, written over the printed name of the firm.