

Gemischte Gemeinde

A E S C H I

Ueberbauungsvorschriften

Kernzone Pfruendmatte

Projektverfasser: Gebr. Thomann, Architekturbüro, 3703 Aeschi

Aeschi, 7. Nov. 1997

Gemischte Gemeinde Aeschi

Ueberbauungsvorschriften Kernzone Pfruendmatte

- Art. 1 Wirkungsbereich
Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichneten Gebiet.
- Art. 2 Stellung zum Baureglement
Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemischten Gemeinde Aeschi
- Art. 3 Nutzung
Ausser Wohnbauten sind baulich und betrieblich nichtstörende Kleingewerbe und Ladengeschäfte zugelassen
- Art. 4 Erschliessung
Als Basiserschliessung gilt die Hauptstrasse (Dorfstrasse) mit Trottoir sowie das Spiezgässli.
Die Detailerschliessung laut Ueberbauungsordnung wird von den Grundeigentümern nach Baufortschritt erstellt.
- Art. 5 Bauliche Gestaltung
Die in der Ueberbauungsordnung vorgesehenen Bauten sind mit besonderer Sorgfalt bezüglich Ortsbild und mit Rücksichtnahme auf die benachbarten Gebäude Kirche/ Pfarrhaus zu gestalten.
- Art. 6 Sockelgeschoss
Das Sockelgeschoss darf, bis oberkant fertige Decke gemessen, das fertige Terrain (Strasse) um höchstens 3.50m überragen. Der Abstand vom Vordach Sockelgeschoss zur Strasse muss min. 2.0m betragen.
Die Hauptgebäude müssen ab Vordach des Sockelgeschosses gemessen, bei Baufeld A + B min. 3m, bei Baufeld C um min. 2m zurückversetzt werden.
Das Sockelgeschoss ist zu begrünen, der Hartbelagsanteil darf höchstens 40% ausmachen.
- Art. 7 Baulinie Anbauten
Anbauten mit einer Höhe von max. 3.40m ab Sockelgeschoss sind traufseitig zulässig.
Flachdachanbauten sind zu begrünen.
Die Anbauten sind dem Hauptgebäude auf der Talseite um mind. 30cm zurückzusetzen.

Art. 8. Baupolizeiliche Masse

Baufeld 0

Geschosszahl und Gebäudehöhe (Proportion) nach den W2- Vorschriften des Gemeindebaureglementes, jedoch maximale Firsthöhe in jedem Fall nicht höher als + 8.50m über dem Niveau der Hondrichstrasse liegend.

Kniewand max. 1.10m

Gesamtgebäuelänge max. 20m

Gesamtgebäudebreite max. 12m

Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes min. 8.0m

Gebäudestellung und Firstrichtung analog den bestehenden Bauten

Baufeld A

Hausgrösse max. 16.00 x 10.00 , W 2, Kniewand max. 1.0m

Baufeld B

Hausgrösse max 15.00 x 9.50 m, W 2, Kniewand max. 0.50m

Baufeld C

Hausgrösse max 15.00 x 9.50 m, W 2, Kniewand max. 0.50m

Das Sockelgeschoss wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

Der Gebäudeabstand zwischen Baufeld B + C kann auf 8.0m reduziert werden.

Art. 9 Der Erschliessungsvertrag vom Nov. 1997 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Ueberbauungsvorschriften (gem. Art. 89 Abs. 4 BauG)

Art. 10 Revision der Ueberbauungsvorschriften
Für geringfügige Abänderungen der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Art. 11 In Kraft treten
Diese Ueberbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden- und Raumordnung inkraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE VOM 29.09.97 BIS 17.10.97

VORPRÜFUNG VOM 23.12.97

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 24.12.97

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 29.12.97

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 29.12.97 BIS 27.01.98

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 13.12.97

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM —

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : —

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : —

RECHTSVERWAHRUNGEN : —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 06.03.98

BESCHLOSSEN DURCH

DIE GEMISCHTE GEMEINDE AESCHI AM : 29. Mai 1998

NAMENS DER GEMISCHTEN GEMEINDE

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

P. BRATSCHI

A. von KÄNEL

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

AESCHI, DEN 29.05.1998 DER GEMEINDESCHREIBER: A. von KÄNEL

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER

GEMEINDEN- UND RAUMORDNUNG AM : 02. März 2004

A. von KÄNEL

Gemischte Gemeinde

AESCHI

Ueberbauungsvorschriften

Kernzone Pfruendmatte

Geringfügige Änderung der Nutzungsvorschriften
Gemäss Art. 122 Abs. 5 der Bauverordnung (BauV; BSG 721.1)

Projektverfasser 1: Gebr. Thomann, Architekturbüro, 3703 Aeschi

07.11.2003

Projektverfasser 2: Filliger Architekten GmbH, 3601 Thun
für die geringfügige Änderung der Nutzungsvorschriften

11.12.2003

Gemischte Gemeinde Aeschi

Überbauungsvorschriften Kernzone Pfruendmatte

- Art. 1 Wirkungsbereich
Der Überbauungsplan gilt für das im Plan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnetem Gebiet.
- Art. 2 Stellung zum Baureglement
Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, ~~gilt~~ gelten die **Vorschriften zur Kernzone** des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi.
- Art. 3 Nutzung
Ausser Wohnbauten sind baulich und betrieblich nichtstörende Kleingewerbe und Ladengeschäfte zugelassen.
- Art. 4 Erschliessung
Als Basiserschliessung gilt die Hauptstrasse (Dorfstrasse mit Trottoir) sowie das Spiezgässli.
Die Detailerschliessung laut Überbauungsordnung wird von den Grundeigentümern nach Baufortschritt erstellt.
- Art. 5 Bauliche Gestaltung
Die in der Überbauungsordnung vorgesehenen Bauten sind mit besonderer Sorgfalt bezüglich Ortsbild und mit Rücksichtnahme auf die benachbarten Gebäude Kirche/Pfarrhaus zu gestalten.
- Art. 6 Sockelgeschoss
Das Sockelgeschoss darf, bis oberkant fertige Decke gemessen, das fertige Terrain (Strasse) um höchstens 3.50m überragen. Der Abstand vom Vordach Sockelgeschoss zur Strasse muss min. 2.0m betragen.
Die Hauptgebäude müssen ab Vordach des Sockelgeschosses gemessen, bei Baufeld **A + B** min. 3., bei Baufeld **C** um min. 2m zurückversetzt werden.
Das Sockelgeschoss ist zu begrünen, der Hartbelagsanteil darf höchstens 40% ausmachen.
- Art. 7 Baulinie Anbauten
Anbauten mit einer Höhe von max. 3.40m ab Sockelgeschoss sind traufseitig zulässig.
Flachdachanbauten sind zu begrünen.
Die Anbauten sind dem Hauptgebäude auf der Talseite um mind. 30cm zurückzusetzen.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse

Baufeld 0

Baufeld 0_1

Hausgrösse max. 11.00 x 12.00m

Baufeld 0_2

Hausgrösse max. 13.00 x 15.00m

Geschosszahl und Gebäudehöhe (Proportionen) nach den W2-Vorschriften des Gemeindebaureglements, jedoch maximale Firsthöhe in jedem Fall nicht höher als + 8.50m über dem Niveau der Hondrichstrasse liegend.

Kniewand max. 1.10m

~~Gesamtgebäuelänge max. 20m~~

~~Gesamtgebäudebreite max. 12m~~

Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes min. 8.0m

Gebäudestellung und Firstrichtung analog den bestehenden Bauten

Baufeld A

Hausgrösse max. 16.00 x 10.00m W2, Kniewand max. 1.0m

Baufeld B

Hausgrösse max. 15.00 x 9.50 m W2, Kniewand max. 0.50m

Baufeld C

Hausgrösse max. 15.00 x 9.50 m W2, Kniewand max. 0.50m

Das Sockelgeschoss wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

Der Gebäudeabstand zwischen Baufeld B + C kann auf 8.0m reduziert werden.

Art. 9 Der Erschliessungsvertrag vom Nov. 1997 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften (gem. Art. 89 Abs. 4 BauG)

Art. 10 Revision der Ueberbauungsvorschriften
Für geringfügige Abänderungen der Ueberbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Art. 11 In Kraft treten
Diese Ueberbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden-und Raumordnung inkraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE VOM 29.09.1997 BIS 17.10.1997

VORPRÜFUNG VOM 23.12.1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 24.12.1997

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 29.12.1997

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 29.12.1997 BIS 27.01.1998

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 13.12.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 06.03.1998

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMISCHTE GEMEINDE AESCHI AM : 29.05.1998

NAMENS DER GEMISCHTEN GEMEINDE

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

sig.

sig.

P. BRATSCHI

A. von KÄNEL

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

AESCHI, DEN 29.05.1998 DER GEMEINDESCHREIBER: A. von KÄNEL sig.

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN- UND RAUMORDNUNG am :

02. März 2004

GENEHMIGUNGSVERMERKE geringfügige Änderung der Nutzungsvorschriften:

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 14. Jan. 2004

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 13. Jan. 2004

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 13. Jan. BIS 14. Febr. 2004

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 16. Dec. 2003

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 05. Febr. 2004

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMISCHTE GEMEINDE AESCHI AM : entfällt

NAMENS ~~DER GEMISCHTEN GEMEINDE~~
des Gemeinderates

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :

AESCHI, DEN 20. Febr. 2004 DER GEMEINDESCHREIBER: [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN- UND RAUMORDNUNG am :

02. März 2004

[Signature]

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 26
Telefax 031 633 73 21

ouendr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

2. März 2004

U/Zeichen: STM
G/Nr.: 150 04 137

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Aeschi

Gegenstände:

1. Überbauungsordnung (ÜO) „Pfrundmatte, Kernzone“, bestehend aus
 - Überbauungsplan 1 : 250
 - Überbauungsvorschriften
2. Änderung ÜO „Prundmatte Kernzone“ (Baufeld 0, Art. 2 und 8) im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Öffentliche Auflagen:

29. Dezember 1997 bis 27. Januar 1998
13. Januar 2004 bis 14. Februar 2004

Gemeindebeschluss:

29. Mai 1998

Gemeinderatsbeschluss:

5. Februar 2004

Einsprachen:

keine

Einsprachen nach
Art. 61 Abs. 2 BauG:

keine

Rechtsverwahrungen:

keine

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Allgemeines

- 1.1 Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 Abs. 1 Baugesetz (BauG) den Erlass, die Aufhebung oder Abänderung von Bauvorschriften und Plänen, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
- 1.2 Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Genehmigungsverfahren von Amtes wegen zu prüfen, ob die vorliegenden Pläne und Vorschriften im öffentlichen Interesse liegen, ob sie gesetzmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind und ob Privatinteressen in unverhältnismässiger Weise beeinträchtigt werden.

Die öffentlich-rechtliche Ordnung der Überbauung im Gemeindegebiet ist Sache der Gemeinden (Art. 55 und 64 BauG). Zur Erfüllung dieser Aufgabe sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der übergeordneten Planung frei. Sie bestimmen, welche von mehreren genehmigungsfähigen Lösungen zu wählen ist. Daraus erhellt, dass sich die Genehmigungsbehörde bei der Überprüfung von Gemeindebauvorschriften und bei der Bewertung der beteiligten Interessen eine gewisse Zurückhaltung auferlegt. Sie greift nicht ohne Not in den Ermessensentscheid der Gemeinde ein, sucht somit nicht selber nach planerischen Lösungen. Die Genehmigungsbehörde überprüft nur, ob die von der Gemeinde getroffene Lösung sachlich begründbar und vertretbar ist. (statt vieler, BVR 1987 S. 181 ff, 1984 S. 11 ff, 294 ff).

2. Vorprüfung und Genehmigung

- 2.1 Am 14. November 1997 reichte die Gemeinde Aeschi die ÜO „Prundmatte“ beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung ein. Die Planung stand damals unter grossem Zeitdruck. Mit Bericht vom 23. Dezember 1998 schloss das AGR das Vorprüfungsverfahren ab mit dem Hinweis, dass die umstrittenen Punkte zu bereinigen seien. Vorbehalte hatte insbesondere die Denkmalpflege erhoben. Im Laufe der Bereinigung wurden offenbar immer wieder neue Änderungsbegehren seitens der Grundeigentümer laut, so dass die Gemeinde lange darauf verzichtete, die Planung zur Genehmigung einzureichen.
- 2.2 In Zusammenhang mit einem konkreten Baugesuch nahm die Gemeinde im Jahr 2003 die Planungsarbeiten erneut auf. Mittels einer Änderung der Überbauungsordnung im Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV trug sie den seinerzeitigen Vorbehalten der Denkmalpflege mindestens teilweise Rechnung. Gemäss Auskunft der Denkmalpflege erweist sich die Planung aus ästhetischer Sicht nach wie vor als unbefriedigend. Sie ist jedoch rechtmässig und kann angesichts der Tatsache, dass das Bauvorhaben durch die Gemeindebehörden klar befürwortet und auch nicht durch Einsprachen bestritten wird (Art. 61 Abs. 2 BauG), genehmigt werden.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Aeschi am 29. Mai 1998 beschlossene Überbauungsordnung „Pfrundmatte, Kernzone“ und die vom Gemeinderat von Aeschi am 5. Februar 2004 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung „Pfrundmatte, Kernzone“ (Baufeld 0 und Art. 2 und 8 ÜV) werden genehmigt.

Die Gemeinde Aeschi wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Diese Verfügung wird eröffnet:

- der Gemeinde Aeschi unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Vorschriften;
- dem Regierungsstatthalter von Frutigen unter Beilage von 1 Ex. der genehmigten Vorschriften (Amtsarchiv).

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

- AGR 2 Ex.
- LÜA (intern)
- RYP (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Denkmalpflege
- GSA
- BVE
- TBA/Kreis