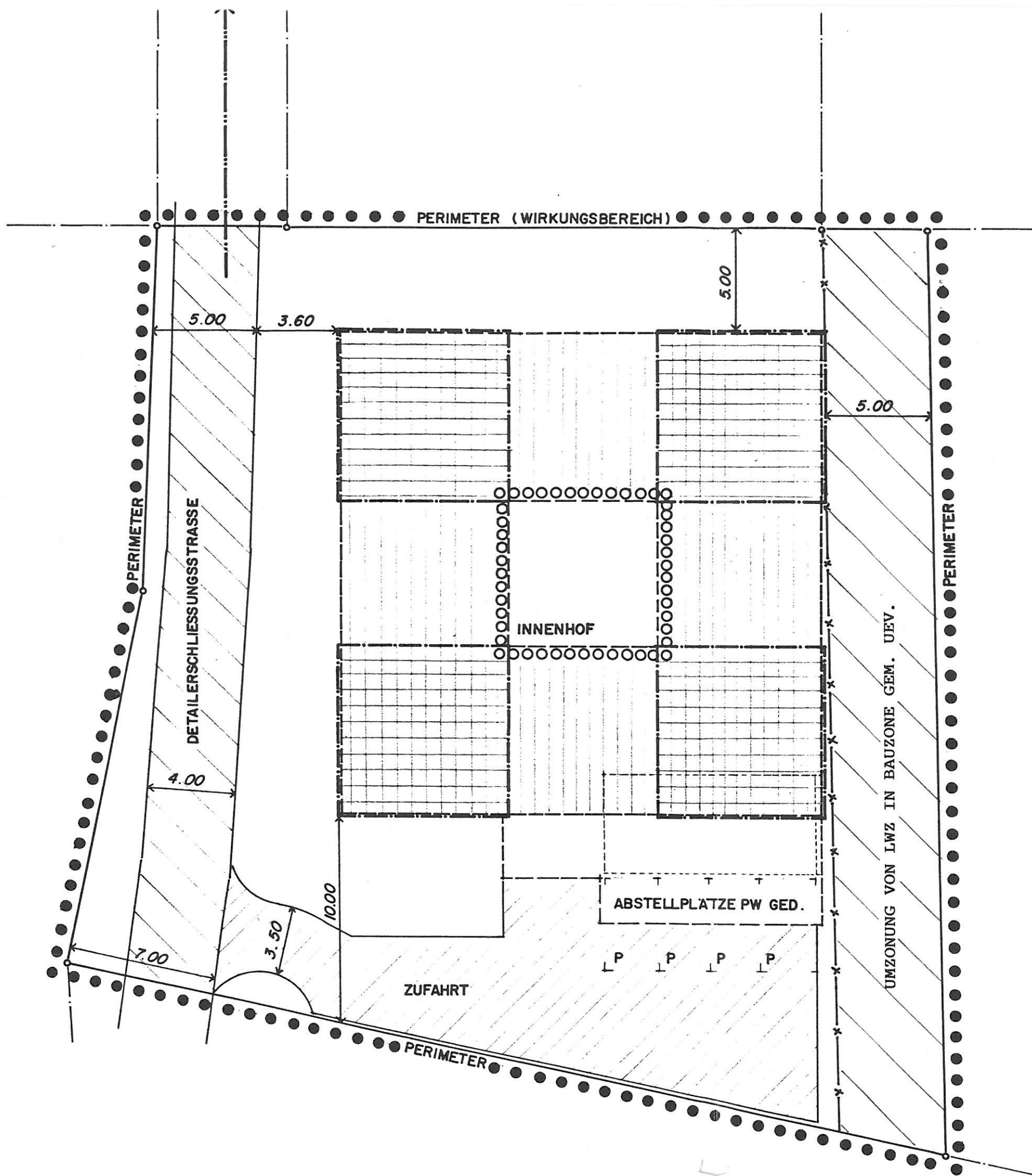


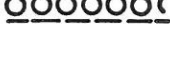

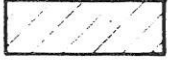





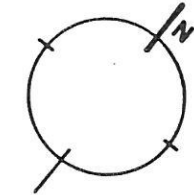


ÜBERBAUUNGSPLAN **M. 1:200**
 PARZELLE NR. 1818 ALLMENDINGEN / BERN



LEGENDE:

-  BAULINIE FÜR HOCHBAUTEN 2G MIT ZELTDÄCHER NEIGUNG 15-20°
-  BAULINIE FÜR HOCHBAUTEN 1G MIT FLACHDÄCHER UND OBLICHTER
-  BAULINIE FÜR DEN INNENHOF
-  DETAILERSCHLIESSUNGSTRASSE BESTEHEND
-  ZUFAHRT NEU
-  WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
-  BESUCHERPARKPLATZE
-  AUTOABSTELLPLATZE GEDECKT
-  KANALISATION-UND WASSERANSCHLUSS
-  GRENZE DER UMZONUNGSFLÄCHE LWZ IN BAUZONE

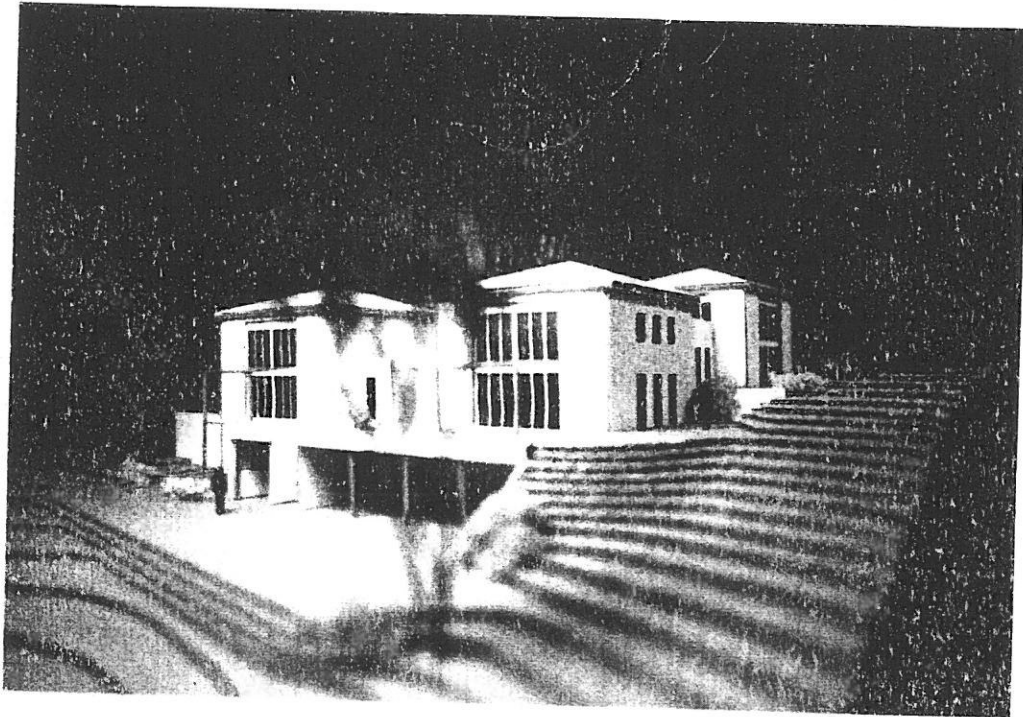


DATUM: 18.1.90
 REV. 26.2.90

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BERGLIACKER"

PARZELLE NR. 1818 VIERTELSGEMEINDE ALLMENDINGEN BEI BERN

MIT ZONENPLANAENDERUNG

INHALT:a) Allgemeinverbindlich

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

b) Hinweise, Erläuterungen

- Situation
- Bericht

DER PLANVERFASSER:

D.Glauser, Arch.HTL, Postgasse 40, 3011 Bern
in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner:
M.Gerber, Münzrain 10, 3005 Bern

Bern, im Februar 1990

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art.1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan punktiert eingerahmte Gebiet. Soweit mit diesen Vorschriften nichts anderes geregelt wird, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Art.2 Zweck

Mit der Ueberbauungsordnung soll ein verdichtetes Wohnbauvorhaben ermöglicht werden, das sich in die Umgebung einfügt, eigenständig ist und die Qualitäten der umliegenden Liegenschaften nicht beeinträchtigt.

Art.3 Nutzungsart und -mass

- 1 Es ist eine Wohnüberbauung nach einem Projekt über den ganzen Bereich zugelassen.
- 2 Die Abmessungen im Grundriss werden im Ueberbauungsplan mit Baulinien festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 6.50m und die Geschoszahl zwei. Auf der talseitigen Fassade ist eine Abgrabung auf das Niveau der Zufahrt gestattet.
- 3 Die Ausnützungsziffer von 0.5 darf nicht überschritten werden.

Art.4 Gestaltung

- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der den Terrainverlauf um das Gebäude und die Uebergänge zu den Nachbarliegenschaften aufzeigt. Der bestehende Terrainverlauf soll möglichst beibehalten werden.
- 2 Im Innenhof sind Vor- und Glasdächer zugelassen, die die eingeschossigen Flachdachzwischenbauten nicht überragen und keine Räume, die zur Bruttogeschossfläche zählen, abdecken.

Art.5 Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art.6 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

BERICHT

A) Warum eine Ueberbauungsordnung

Die Parzelle Nr.1818 der Viertelsgemeinde Allmendingen untersteht heute zum grossen Teil der Zone E1 mit einer Ausnützungsziffer von 0.35. Ca. 225m² gehören zur Landwirtschaftszone.

Im Februar 1989 wurde der Viertelsgemeinde ein Vorprojekt mit Modell über vier zusammengebaute EFH zur Vorabklärung eingereicht. Dieses Projekt bedurfte dreier

Ausnahmen: - Ausnützungsziffererhöhung auf 0.47
 - Kniewanderhöhung von 1.00m auf 2.30m
 - Dachneigung von min.25° auf min.18°.

Unter Berücksichtigung des besonderen Standortes, der Feingliedrigkeit und der wünschenswerten baulichen Verdichtung des Projektes unterstützte die Behörde das Bauvorhaben mit den nötigen Ausnahmegewilligungen.

Im Juni 1989 wurde das Baugesuch eingereicht und ging im November 1989, nach bereinigter Einsprache, an den Regierungsstatthalter weiter. Dieser teilte uns in einer Vorsprache vom 20.Dezember 1989 mit, dass die nachgesuchten Ausnahmegewilligungen nicht erteilt werden können. Es ist daher nötig eine Bauordnung zu erlassen, die dem Projekt unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und der Absichten der Ortsplanung Rechnung trägt.

B) Projektbegründung

Die Bauweise der Zersiedlung, die in den letzten 20 Jahren überhand nehmen, wird heute politisch und wirtschaftlich als unbefriedigend beurteilt.

Durch Verdichtetes Bauen soll den Anliegen nach haushälterischer Nutzung des Bodens und durch bewussteres Gestalten neuer baulicher Charakter geprägt werden, ohne damit mit der traditionellen Bauweise in Konflikt zu geraten.

Die Parzelle Nr.1818 befindet sich ausserhalb des Dorfes und in keinem bereits geprägten Ortsbild. Deshalb erlaubt die Situation dieser 'Restparzelle' eine besondere Behandlung, mit der eine Verdichtung von Bauten vorgenommen werden kann. Das Projekt, welches die Grundlage für die Ueberbauungsordnung bildet, versucht in optimaler Weise auf die gegebene Situation eigenständig zu reagieren, ohne mit der Umgebung in Konflikt zu geraten (Orientierung und Topographie).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 30.4.90

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 28.4.90, IM AMTSANZEIGER VOM 27.4.90

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 30.4.90 BIS 29.5.90
(VERFAHREN NACH ART. 58 ABS 2 BST. C BAUG)

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -

RECHTSVERWAHRUNGEN 1

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 30.4.90

GENEHMIGT DURCH DIE

GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 7.6.90

NAMENS DER ^{Viertel} EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

Wiedehol

R. T. 1/4

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

Änderungen DEN 19.6.90 DER GEMEINDESCHREIBER: R. T. 1/4

GENEHMIGT DURCH DIE

KANT. BAUDIREKTION

Genehmigung

Die vorstehende Ueberbauungsordnung Bergliacker in Allmendungen wird hiermit genehmigt.

Rubigen, 13. Juli 1990



GEMEINDERAT RUBIGEN

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Kasser", written over a horizontal line.

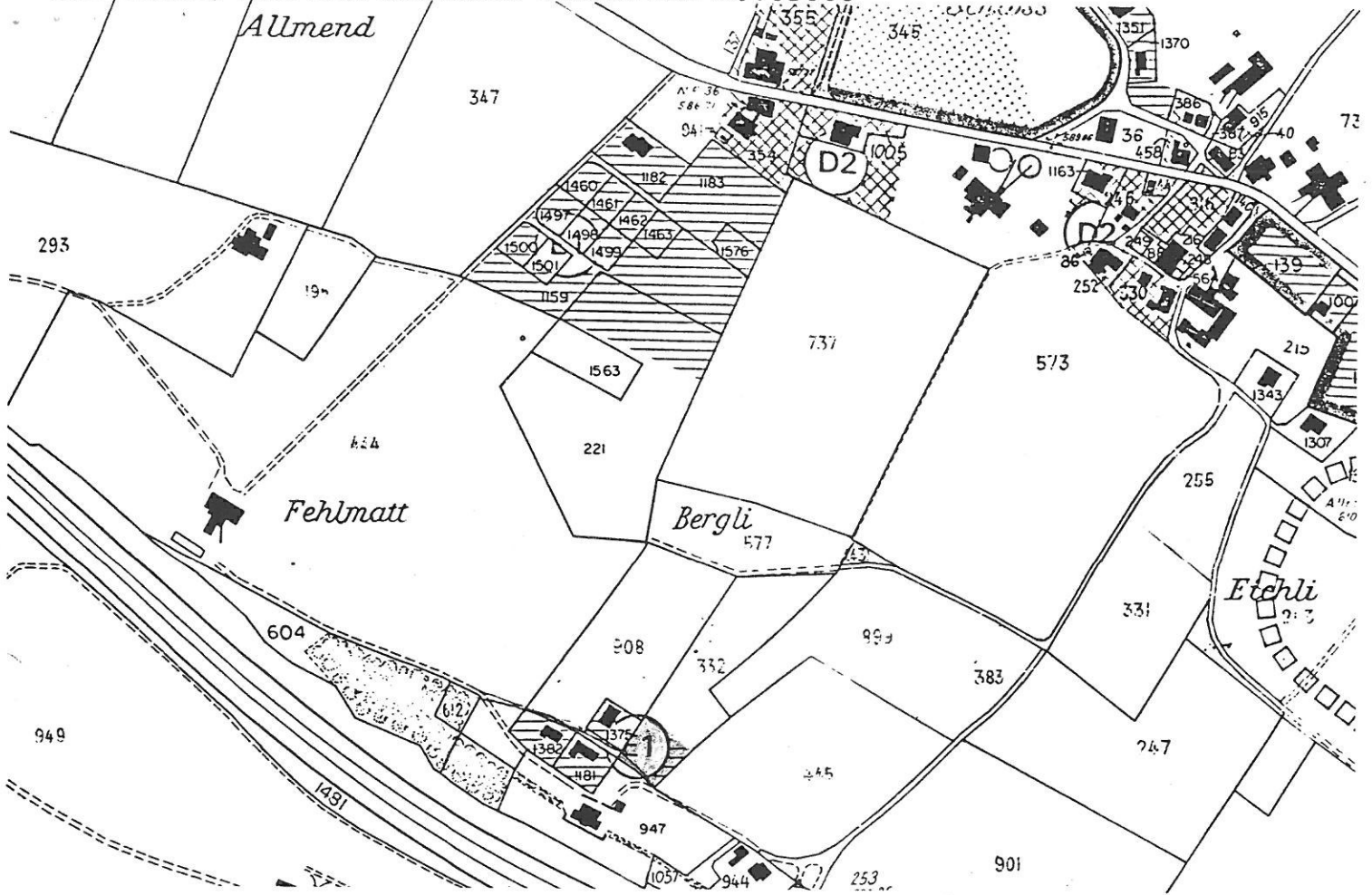
Der Sekretär:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "R. Kasser", written over a horizontal line.

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom - 9. AUG. 1990
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. Kasser", written over a horizontal line.

AUSSCHNITT AUS DEM HEUTIGEN ZONENPLAN M.1:5000



SITUATION M. 1:1000

