

Gemeinde St. Stephan

*Überbauungsplan Nr. 1
mit Sonderbauvorschriften*

Ferienhauszone "Lehnmaad"

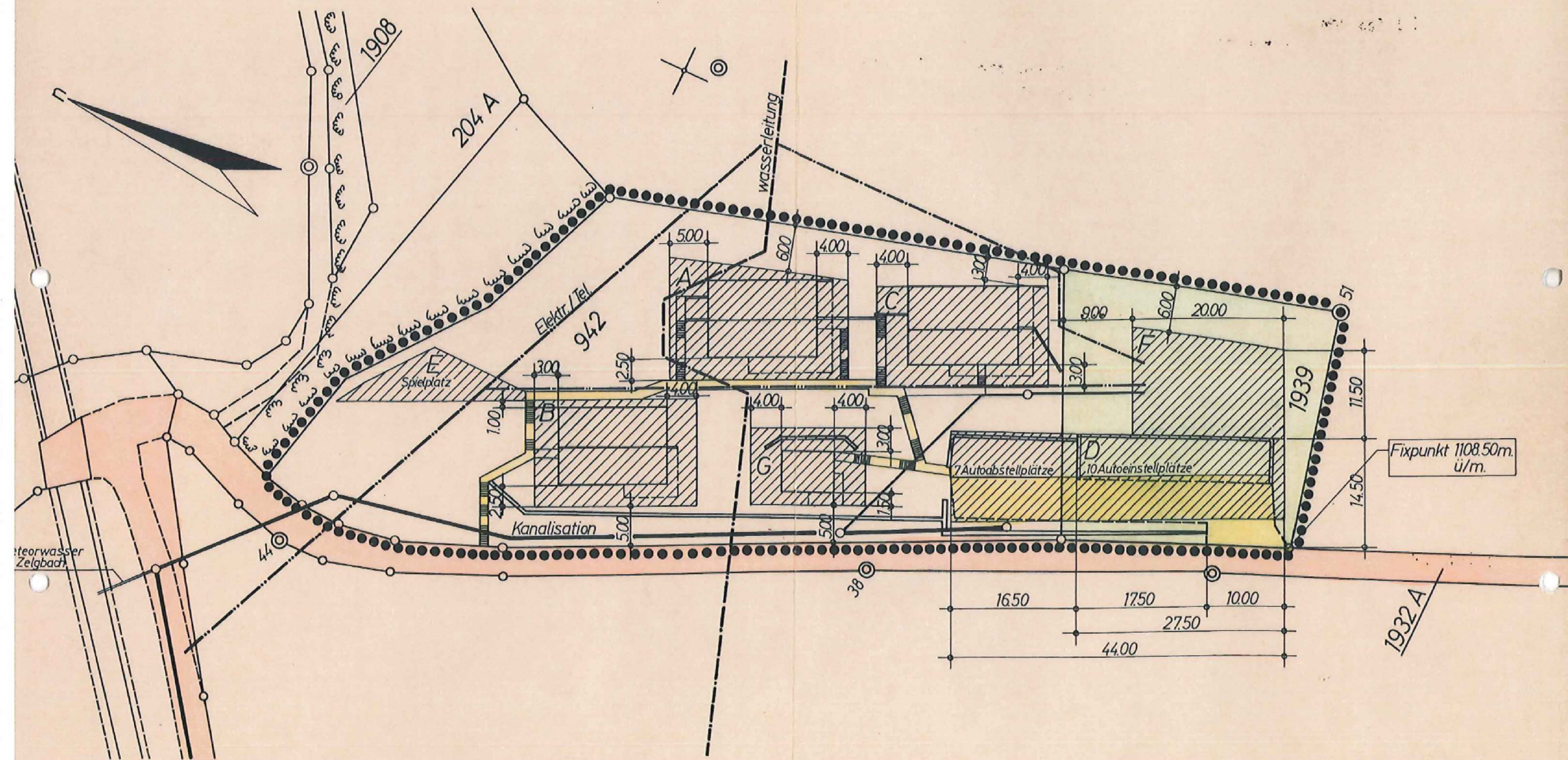
2. Abänderung und Zonenplanänderung

Massstab 1:500

Datum: 8. Dez. 1984

Architekturbüro

*S. Ewald
Mitarbeiter H. Schranz
3772 St. Stephan*



Legende:

Wirkungsbereich Überbauungsplan

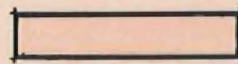


Felder A bis G

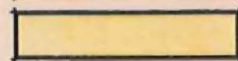


Strassen und Wege

Basiserschliessung



Detailerschliessung



Kanalisation

Basiserschliessung



Detailerschliessung



Wasserversorgung

Basiserschliessung



Detailerschliessung



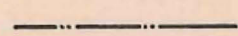
Elektrizität

Telefon / Gemeinschaftsantenne

Basiserschliessung



Detailerschliessung



Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 20. Sep. 1984

Publikation im Amtsblatt vom 3. Nov. 1984 im Amtsanzeiger vom 2. Nov. 1984

Öffentliche Auflage der Pläne mit Sonderbauvorschriften vom 8. Nov. 1984 28 Nov. 1984

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 12. Dez. 1984

Einspracheverhandlung am _____

Erledigte Einsprachen : _____

Unerledigte Einsprachen : _____

Rechtsverwahrungen : _____

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Okt. 1984

Beschlossen durch die Einwohner- gemeinde St. Stephan:

am 8. Dez. 1984 mit 21 JA
2 Nein

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident: Der Sekretär:

M. Buser

M. Buser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

St. Stephan, den 8. Jan. 1985 Der Gemeindeschreiber: *M. Buser*

Genehmigt durch die Kant. Bau- direktion:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 31. JAN. 1985

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

K. B. B.

GEMEINDE
3772 ST. STEPHAN

REVIDIERTE
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

für die

Ferienhauszone "LEHNMAHD"

zum

Ueberbauungsplan

GEMEINDE
3772 St. Stephan

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

für die

Ferienhauszone "Lehnmahd"

zum

Ueberbauungsplan

Die Einwohnergemeinde St. Stephan,
in Anwendung von Art. 25 und 38 ff des Baugesetzes vom
7. Juni 1970, sowie Art. 120 ff der Bauverordnung vom 26. Nov.
1970,

gestützt auf Art. 10 Gemeindereglement,
beschliesst nachfolgende Sonderbauvorschriften für die Ueberbau-
ung "Lehnmahd", haltend die Grundbuchblätter St. Stephan Nr. 942
und Nr. 1939.

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes und der Sonder-
bauvorschriften umfasst das im Ueberbauungsplan mit einer punktier-
ten Linie umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen,
gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde St. Stephan sowie die
einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 3 Nutzung

- 1) Das Gebiet "Lehnmahd" ist eine Ferienhauszone.
- 2) Die Felder A, B, C und F sind je für einen Wohnbau mit
maximal vier Wohnungen bestimmt.
- 3) Das Feld D ist für gedeckte und offene Autoabstellplätze
und für einen Ski- und Abstellraum bestimmt.
- 4) Das Feld E ist für die Errichtung eines Kinderspielplatzes
reserviert.
- 5) Im Feld G kann das bestehende Cheminée-Haus als 13. Wohn-
einheit (gemäss Stockwerkeigentumsbegründung, Grundbuchblatt
St. Stephan 942 - 13) benutzt werden.

Art. 4 Ausnützung

1) Die Ausnützungsziffer beträgt für den Perimeter der Ferienhauszone 0,2 .

2) In den Feldern A, B und C darf je ein Bauvorhaben mit einer Bruttogeschossfläche von max. 240 m² erstellt werden, im Feld F ein solches mit einer Bruttogeschossfläche von max. 200 m². Das Cheminée-Haus im Feld G darf eine Bruttogeschossfläche von max. 58 m² aufweisen.

3) Die Bruttogeschossfläche berechnet sich nach Art. 151 der Kantonalen Bauverordnung vom 26. November 1970.

Art. 5 Gebäudeabstände

1) Der Gebäudeabstand zwischen dem Bauwerk auf Feld A und Feld B darf 7.00 m nicht unterschreiten.

2) Der Gebäudeabstand zwischen dem Bauwerk auf Feld A und Feld C darf 12.00 m nicht unterschreiten.

3) Der Gebäudeabstand zwischen dem Bauwerk auf Feld C und Feld F darf 15,00 m nicht unterschreiten.

4) Der Gebäudeabstand zwischen dem Bauwerk auf Feld G und denjenigen auf den Feldern A, B und C darf 12.00 m nicht unterschreiten.

Art. 6 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte bestimmt. Sie wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante des Dachsparrens. Die Gebäudehöhe darf 5.00 m nicht überschreiten.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

1) Die Bauwerke innerhalb des Ueberbauungsplanperimeters müssen als Bestandteil einer Einheit konzipiert werden. Hinsichtlich Architektur, Material und Farbgebung müssen die Gebäude aufeinander abgestimmt werden und auf die ortsübliche Bauweise Rücksicht nehmen.

2) Talseitig muss das Verhältnis der Giebelfassade (Fassadenbreite zu Firsthöhe) zwischen 2 : 1 und 3 : 2 betragen.

3) Für die Sockelpartien ist Mauerwerk, für die Fassade des Oberbaus ist dunkles Holz zu verwenden.

Art. 8 Dachgestaltung

1) Als Dachform für die Wohnbauten muss ein symetrisches Satteldach mit Firstrichtung in der Fallinie verwendet werden.

2) Die Dachneigung muss zwischen 30 und 40 % betragen.

3) Jegliche Dachaufbauten (Lukarnen etc.) sind untersagt.

4) Es muss einheitliches dunkles Bedachungsmaterial verwendet werden.

5) Die gedeckten Autoabstellplätze sind mit Flachdach zu versehen und zu begrünen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Mit der Baueingabe der einzelnen Bauten ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2) Die Böschungen längs der Dachbodenstrasse sind mit Feldgehölz (Büsche und Bäume) zu bepflanzen.
- 3) Ortsfremde Bepflanzungen sind zu unterlassen.
- 4) Innerhalb der Ueberbauung "Lehnmahd" sind Einfriedungen zu unterlassen.
- 5) Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m sind zu bepflanzen.

Art. 10 Kinderspielplatz

- 1) Ein Kinderspielplatz ist auf dem Feld E anzuordnen (vgl. Art. 35 BV) und gemäss Art. 40 ff der Bauverordnung auszubilden.
- 2) Längs des Waldrandes im Bereich des Kinderspielplatzes ist eine Abschränkung mittels Holzzaun, zwecks Verhinderung von übermässiger Waldbeanspruchung, zu erstellen.

Art. 11 Autoabstellplätze

- 1) Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze berechnet sich nach Art. 38 der Bauverordnung.
- 2) Die erforderlichen Autoabstellplätze sind auf dem Feld D anzuordnen (vgl. Art. 3 SBV).
- 3) Zwecks Einpassung ins Landschaftsbild ist vor den gedeckten Autoabstellplätzen und den Einstellräumen ein genügend hoher Bewuchs anzupflanzen.

Art. 12 Erschliessung

- 1) Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen und erforderlichen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73 BauG) zu erstellen, vor Baubezug auf das volle Mass auszubauen und zu unterhalten.
- 2) Die Gemeinde darf durch den Bau, Betrieb und Unterhalt der für die Ferienhauszone nötigen Basiserschliessungsanlagen nicht belastet werden, namentlich auch inbezug auf die Schneeräumung.

Art. 13 Kehrrechtbeseitigung

Die Beseitigung des Kehrichtes in dieser Ferienhauszone erfolgt nach Massgabe des Reglementes über die Kehrrechtbeseitigung in der Gemeinde vom 5. Juni 1965. Die Kehrrechtkommission bestimmt den Standort für die Bereitstellung der Abfälle.

Art. 14 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG). Gleichzeitig werden die Sonderbauvorschriften für die Ferienhauszone "Lehnmahd" vom 17. Mai 1975 aufgehoben.

Art. 15 Revision der Sonderbauvorschriften

Für geringfügige Änderungen dieser 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.

Angenommen in der Gemeindeversammlung von St. Stephan

vom 8. Dezember 1984

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 20. September 1984

Publikation im Amtsblatt vom 3.11.1984 , im Amtsanzeiger vom 2.11.1984

Oeffentliche Auflage vom 8. November 1984 bis 28. Dezember 1984

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 12. Dezember 1984

Einspracheverhandlung am ----

Erledigte Einsprachen ----

Unerledigte Einsprachen ----

Rechtsverwahrungen ----

Genehmigt durch den Gemeinderat am 24. Oktober 1984

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde St. Stephan am 8. Dezember 1984

mit 27 Ja

2 Nein

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

St. Stephan, 8. Januar 1985

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT mit Änderungen
gemäss Beschluss vom 31. JAN. 1985

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: