

GEMEINDE

Gemeinde Muri

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "Stockweidli"

Überbauungs- Vorschriften

UeV₄

September 1988

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet :

- Ueberbauungsplan UeP Nr.4
- Ueberbauungsvorschriften UeV Nr.4

Kohli + Recher, Architekten + Planer, Blumenstein + Steffisburg
Bearbeitung : Badstrasse, 3638 Blumenstein 033 / 56 22 73

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

der Ueberbauungsordnung " S t o c k w e i d l i "

Art. 1

Wirkungs-
bereich :

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr.4 mit einer punktierten Umrandung markiert.

Art. 2

Stellung zur
Grundordnung:

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement (GBR).

Art. 3

Inhalt des
Ueberbau-
ungsplanes:

- 1) Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - b) Anbaubereiche für bewohnte und unbewohnte Anbauten
 - c) Baufeld für öffentlichen Sammelschutzraum
 - d) Firstrichtung
 - e) Lage und Anordnung der Garagen und Autoabstellplätze
 - f) Öffentlicher Fussweg

Art. 4

Architekto-
nische
Gestaltung:

- 1) Die Gestaltung der Bauten hat sich am ortsüblichen Baustil zu orientieren. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und haben sich harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen.
- 2) Der ausgesprochenen Hanglage ist beim Einfügen der Gebäude ins Terrain gebührende Aufmerksamkeit zu schenken. Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen sind in einem bescheidenen Rahmen zu halten. Sie sind derart zu gestalten und bepflanzen, dass sie sich unauffällig ins Umgebungs- und Landschaftsbild einfügen.
- 3) Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Die zeitgemässe Anwendung traditioneller Materialien wie Holz, Mauerwerk und Glas hat dem Charakter des Ortsbildes zu entsprechen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.
- 4) Besondere Sorgfalt ist auf die Fenstereinteilung und die Proportionen der Fenster(-gruppen) zu legen. In der Regel haben die Fenster ein zweiflügliges Hochrechteckformat mit liegender Sprossenteilung aufzuweisen.(Anhang 3)
- 5) Balkone sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Ueberdimensionierte "Schubladenbalkone" sind untersagt.
- 6) Die Fassadenabwicklung eines Hauptgebäudes muss mindestens zu 50% aus Holz bestehen, oder mit Holz verkleidet werden. Bei der talseitigen Giebfassade darf nur das Sockelgeschoss ohne Holzverkleidung ausgeführt werden. Fenster, Türen und Balkonbrüstungen werden in die Berechnung einbezogen. Das Verranden mit Eternitschiefer oder vergleichbaren Materialien ist untersagt.

H A U P T G E B Ä U D E

- a) Nutzung Art. 5

1) Die Hauptgebäude sollen dem Wohnen dienen. Mindestens 70 Prozent der Bruttogeschossfläche eines jeden einzelnen Hauses muss ausschliesslich als Erstwohnung genutzt werden, d.h. nur durch Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde Eriz bewohnt werden (Erstwohnungsanteil von 70%).

2) Die verbleibende Wohnfläche darf als Ferienwohnung bewirtschaftet werden, oder einem stillen Kleingewerbe dienen, welches die Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Art. 90 der kant. BauV (stilles Gewerbe) bleibt vorbehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.
- b) Baupolizeiliche Masse Art. 6

1) Die Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet.

2) Zulässige Höchstmasse für die talseitige Giebelfassade (vergl. Skizze Anhang 1) :

a) Fassadenbreite: 12.0 m.

b) Fassadenhöhe, gemessen vom fertigen Terrain bis zur Schnittlinie der Seitenfassade mit Oberkante Dachsparren: 6.5 m.

c) Firsthöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis Oberkante Firstpfette: 9.6 m (= 80% von a).

d) Die Firsthöhe hat im Minimum 60% und im Maximum 80% der Fassadenbreite zu betragen.

3) Die seitliche Gebäudehöhe, gemessen vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Dachsparren: max. 4.5 m.

4) Die maximale Gebäudetiefe (Ausdehnung in der Falllinie des Hanges) beträgt 10.0 m.
- c) Gebäudeabstände Art. 7

1) In den Baufeldern 1 bis 4 können die Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.

2) Der seitliche Gebäudeabstand für Hauptgebäude beträgt 8.0 m.
- d) Dachgestaltung Art. 8

1) Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigtem Satteldach versehen werden.

2) Die Neigung der Hauptdachflächen, gemessen am Sparren, hat min. 25°, max. 35° alter Teilung zu betragen.

3) Minimalgrösse des Dachvorsprungs (vergl. Skizze Anh. 1+2):

- a) Talseitige Giebelfassade: 20% der Firsthöhe, min. 1.5 m
- b) Bergseitige Giebelfassade: 25% der Firsthöhe, min. 1.2 m
- c) Traufseitig: 12% der Giebelfassadenbreite, min. 1.0 m
- 4) In den Dachflächen sind Giebelaufbauten und Dachflächenfenster gestattet, Pultschlepper sind jedoch untersagt. Die Breite der einzelnen Giebelaufbauten darf höchstens der halben traufseitigen Gebäudebreite entsprechen, im Maximum jedoch 4.0 m betragen. Der traufseitige Dachvorsprung darf durch Giebelaufbauten nicht abgeschnitten, bzw. unterbrochen werden.
- 5) Pro Dachfläche ist nur ein Giebelaufbau gestattet, er darf jedoch mit Dachflächenfenstern kombiniert werden (vergl. Skizze Anhang 2). Wenn auf beiden Dachflächen ein Giebelaufbau vorgesehen wird, dann müssen diese symmetrisch angeordnet werden.
- 6) Giebelaufbauten oder Dachflächenfenster(gruppen) dürfen nirgends näher als 1 m an die Firstlinie, und nicht näher als 1.5 m an eine Trauf-, resp. 2 m an eine Ortlinie zu liegen kommen (vergl. Skizze Anhang 2).
- 7) Dachflächenfenster haben eine Lichtfläche von maximal 0.7 m² und eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterrahmen und -einfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten. Mehrere nebeneinander liegende Dachflächenfenster (Dachflächenfenster-Gruppen) sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt (vergl. Skizze im Anhang 2). Die Höhe der Fenster darf max. 1.5 m, die Gesamtbreite der Gruppe max. 3 m betragen (vergl. Skizze im Anhang 2).
- 8) Sonnenkollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Es ist in jedem Falle zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären (vgl. Broschüre "Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild", Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1). Kollektoreinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.
- 9) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 10) Für die Dacheindeckung sind nach Möglichkeit Tonziegel, oder ästhetisch vergleichbar wirkende Materialien zu verwenden. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat sich innerhalb der Bandbreite von naturroten bis braun engobierten Tonziegeln zu bewegen.
- 11) Verschalungen oder Verbindungen der Stirnwand und / oder der Kniewand mit Dachelementen ist nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken (vergl. Skizze im Anhang 3). Eingebaute Kastenrinnen sind nicht gestattet.
- 12) Eine einfache Holzverschalung der Dachuntersicht (sog. Vogeldiele) auf der Länge der Fassade ist gestattet.

A N B A U T E N

Art. 9

a) Nutzung

1) In den Anbaubereichen der Baufelder 1 bis 4 sind Anbauten wie Sitzplatz, Gartenlaube, offene oder verglaste Veranda, Pergola, Gewächshaus, offene Treppe, Balkon, Holz- oder Geräteschopf, Bastlerwerkstatt, allgemeiner Abstellraum, sowie Anbauten für Kleintierhaltung gestattet. Dagegen sind untersagt Autoeinstellräume und Erweiterungen der beheizten Wohnfläche.

2) Die Anbaubereiche aller Baufelder dürfen unter Vorbehalt von Art.5, Abs.2 auch zu Gewerbebezwecken verwendet werden.

Art. 10

b) Baupolizeiliche Masse :

1) Es sind ausschliesslich eingeschossige Anbauten erlaubt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3 m.

2) Zulässige Grundrissdimensionen und Anbauflächen :

a) Die Länge eines Anbaus darf insgesamt nicht mehr als 50% der dahinterliegenden Hauptfassade betragen.

b) Die max. zulässige Breite beträgt 4 m.

c) Pro Hauptgebäude ist nur ein Anbau gestattet.

d) Die Grundfläche darf 20% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.

Art. 11

c) Anbaubereiche, Grenzanbau

1) Anbauten sind innerhalb der Baufelder und der Anbaubereiche gestattet.

2) Der seitliche Grenzabstand beträgt 2.0 m. Der Grenzanbau ist zulässig, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an einen nachbarlichen, an der Grenze stehenden Anbau gebaut werden kann.

Art. 12

d) Dachgestaltung:

1) Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.

2) Der Dachvorsprung hat min. 0.5 m zu betragen. Bei Wintergärten, offenen Gartenlauben und dgl. kann auf einen Dachvorsprung verzichtet werden.

3) Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen, welche mit Pflanzen überwachsen wird.

4) Anbauten dürfen mit Flachdach ausgestattet werden, sofern sie als begehbare Dachterrasse ausgebildet werden, über einen direkten Zugang zur der/den auf der gleichen Ebene liegenden Wohnung(en) verfügen und eine gestalterisch befriedigende Lösung möglich ist.

5) Dachflächenfenster sind unter sinngemässer Einhaltung von Art.8, Abs. 5 bis 6 gestattet. Dachaufbauten sind dagegen nicht zulässig.

6) Für die Dacheindeckung und die Verschalung gilt Art.8, Abs. 9 bis 11 sinngemäss, Wintergärten, Gewächshäuser und unüberdeckte Anbauten ausgenommen.

Art. 13

Freistehende Nebenbauten sind nicht gestattet.

G E M E I N S A M E A N L A G E N

a) Garagen +
Parkplätze:

Art. 14

1) Pro Haus ist ein gecekter und ein offener Abstellplatz für Personenwagen vorzusehen. Für Häuser mit mehr als einer Wohnung muss die Zahl soweit erhöht werden, dass pro Wohnung ein offener oder gedeckter Abstellplatz, sowie zusätzlich pro Haus ein Besucherparkplatz zur Verfügung stehen.

2) Die Parkplätze und Autoeinstellräume sind in den dafür vorgesehenen Baufeldern an die Grundstücksgrenze zu bauen. Im gegenseitigen Eilvernehmen kann die Anlage auch bloss auf einer Parzelle gebaut werden.

b) Gestaltung:

Art. 15

1) Die Garagen müssen vollständig in den Hang gebaut und mit Humus überdeckt werden.

2) Pro Garagengruppe darf die sichtbare Front (ohne die Stützmauern) im Maximum eine Breite von 10.0 m und zwei Garagetore aufweisen.

3) Für die Gestaltung der Stützmauern findet Art. 4, Abs. 2 Anwendung.

c) Strassen-
abstand:

Art. 16

1) Vorausgesetzt eine Schrägparkierung ohne Beanspruchung des Strassenraumes ist möglich, kann auf 4.0 m gebaut werden. Andernfalls beträgt der Strassenabstand min. 5.0 m.

2) Der Vorplatz zwischen Garage und Strasse darf ein Gefälle von höchstens 12 ‰ aufweisen. Er kann auf die Strasse entwässert werden.

d) Zugänge

Art. 17

Für die Verbindung zwischen Strasse/Garage und Wohnhaus sind gemeinsame Lösungen anzustreben.

e) Zivil-
schutzräume

Art. 18

1) Anstelle von individuellen Schutzräumen haben sich die Bauherren der Baufelder 1-4 an einem öffentlichen Samelschutzraum zu beteiligen.

2) Sofern sich vorher nicht eine andere Möglichkeit anbietet, wird der Sammelschutzraum unter dem Baufeld Nr. 4 verwirklicht.

ETAPPIERUNG und BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

a) Etappierung Art. 19

1) Die Ueberbauung der Baufelder hat in der Reihenfolge 1 bis 4 zu erfolgen.

2) Die gemeinsame Garagengruppe soll gleichzeitig mit dem jeweils ersten dazugehörenden Wohnhaus (1 bzw. 3) gebaut werden. Auf begründetes Gesuch hin, kann der Gemeinderat ein Zuwarten gestatten, bis der Nachbar als Partner bekannt ist. Für die auf zwei Jahre befristete Uebergangszeit ist eine provisorische Abstellmöglichkeit für die entsprechende Anzahl Autos vorzusehen.

b) Baugesuch Art. 20

1) Pro Baufeld ist ein Baugesuch einzureichen.

2) Mit den Baugesuchen für die Felder 1 bzw. 3 ist auch das entsprechende Gesuch für die dazugehörnde Garagengruppe einzureichen. Art. 19, Abs. 2 bleibt vorbehalten.

U M G E B U N G

a) Umgebungsgestaltungsplan Art. 21

1) Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss den Umschwung im Bereiche der ganzen Parzelle erfassen. Er hat folgende Angaben zu enthalten :

- Gestaltung des Garagevorplatzes
- Fussgängerzugang und öffentl. Fussweg
- Gartengestaltung
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern)
- Terrainanschluss an benachbarte Parzellen
- Einfriedung mit Zäunen, Hecken oder Sichtschutzwänden
- Autoabstellplatz(plätze)
- Fahrwegrecht z.G. Parz. 113 (nur Baufelder 3 und 4)

2) Die Einfriedung von Grundstücken mit unauffälligen, max. 1.20 m hohen Zäunen ist gestattet.

3) Die Abgrenzung der Grundstücke mittels Niederhecken ist gestattet. Es sind dafür standortheimische Sträucherarten zu verwenden. Niederhecken sind entsprechend ihrem Wachstum regelmässig zu schneiden.

4) Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk von max. 2.0 m Höhe sind bis zu einer Entfernung von max. 4.0 m ab Fassade gestattet.

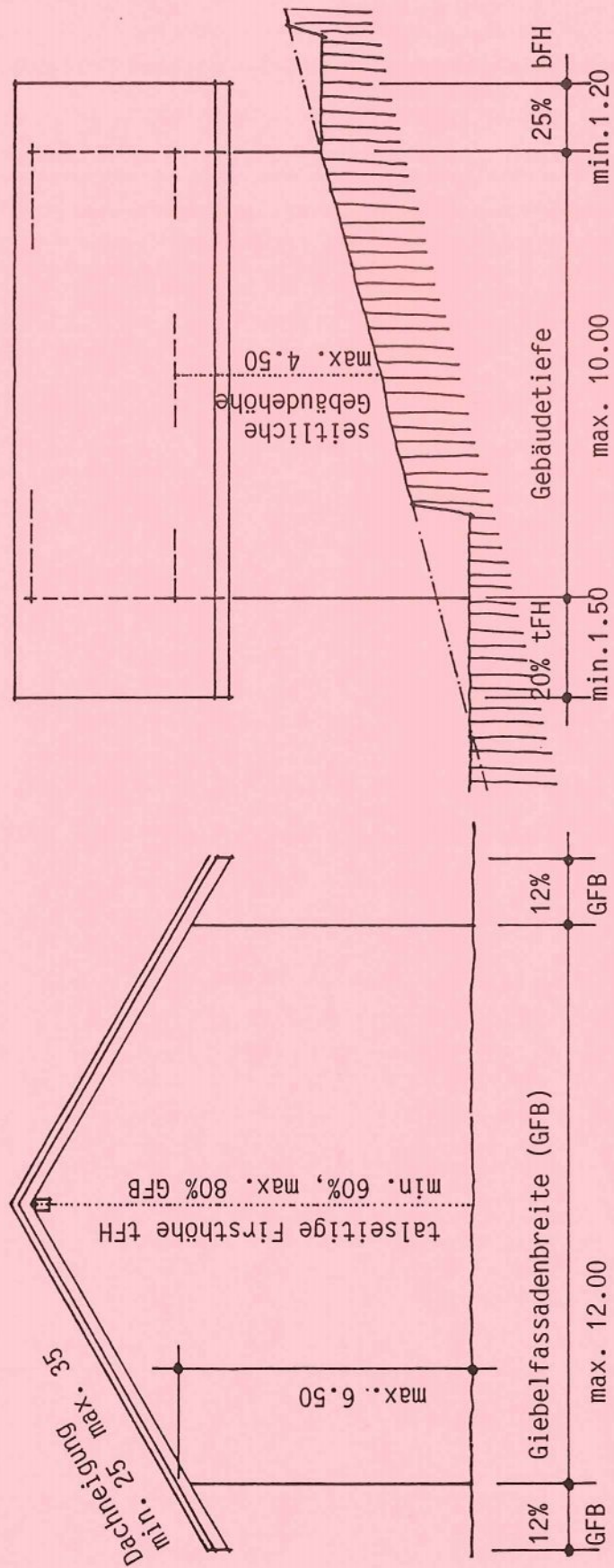
5) Eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen ist erwünscht, wobei auf die Nachbarn gebührend Rücksicht zu nehmen ist. Im gegenseitigen Einvernehmen können Bäume und Sträucher auf die gemeinsame Grenze gepflanzt werden. Andernfalls findet Art. 688 ZGB Anwendung.

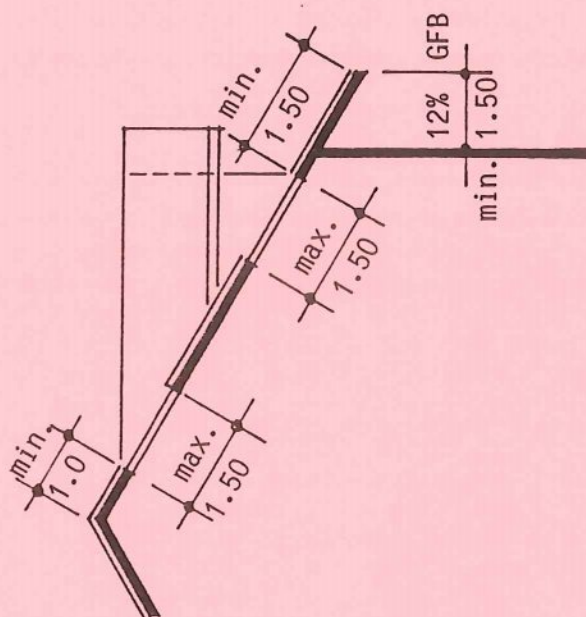
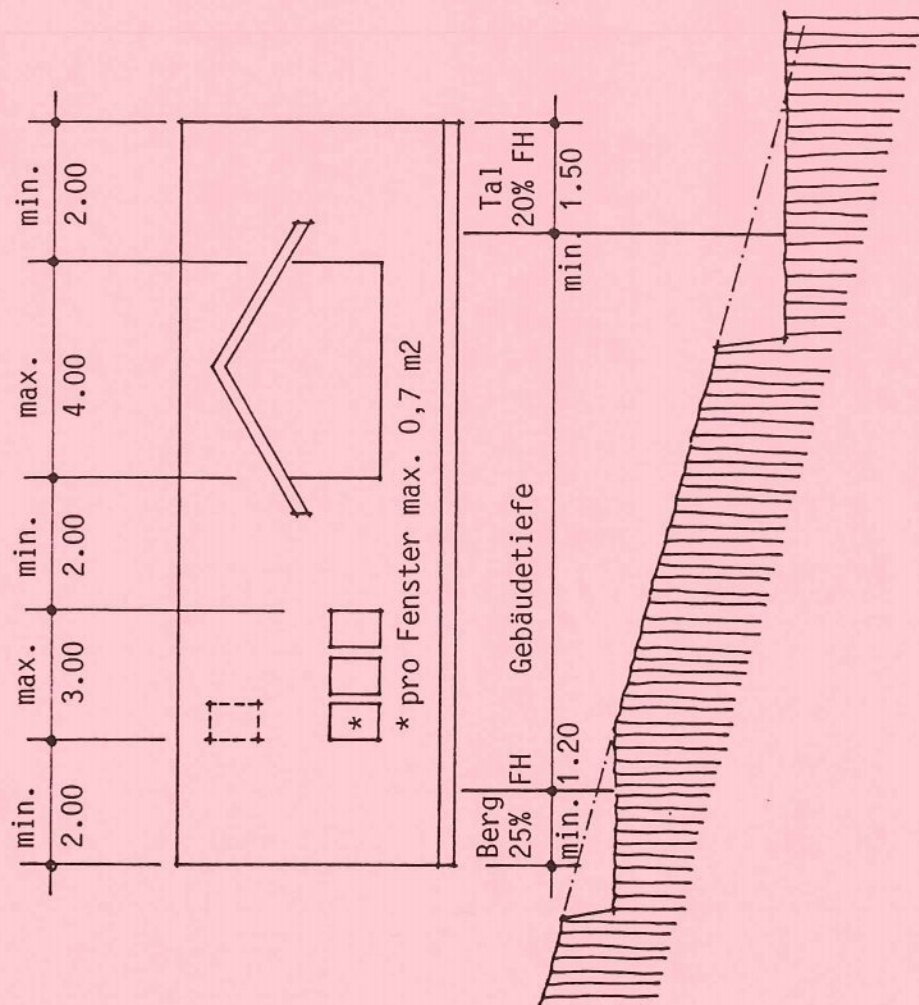
I N K R A F T T R E T E N

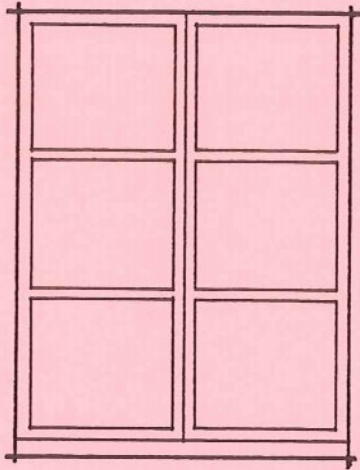
Art. 22

Die Ueberbauungsordnung "Stockweidli" tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 Baugesetz, Art. 110 Bauverordnung, Art. 17 Gemeindeverordnung).

Artikel 6 : Baupolizeil. Masse
8 : Dachgestaltung

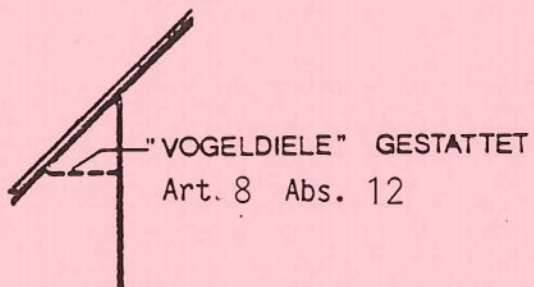
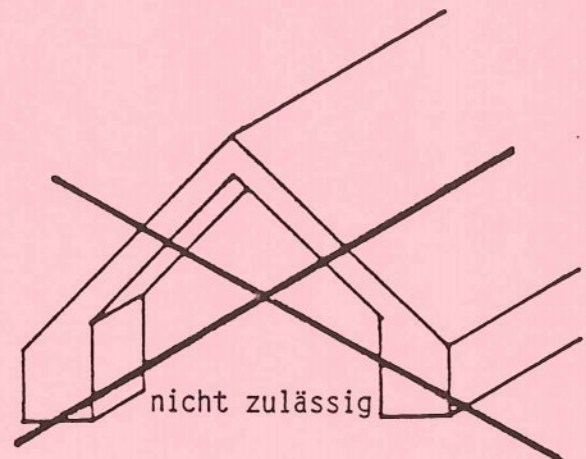
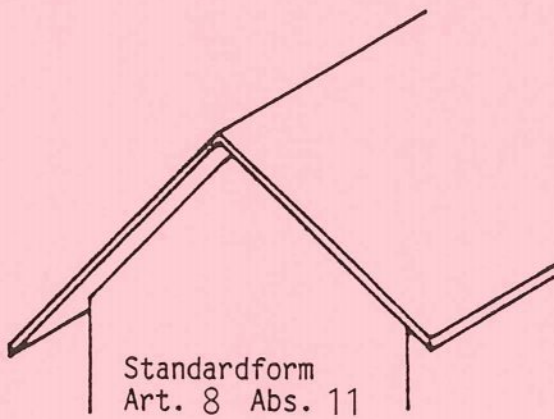






Artikel 4, Absatz 4 :
Fensterformat + Sprossenteilung

Artikel 8 : Dachgestaltung



Gemeindegenehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12.Sept.1988

Publikation im Amtsblatt vom 15.Okt.88, im Amtsanzeiger vom 13.Okt.88

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 15. Okt. bis 14.Nov.88

Einspracheverhandlung am keine

Rechtsverwahrungen ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. September 1988

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 10.Dezember 1988

Namens der Einwohnergemeinde E r i z :

der Präsident:

der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

E r i z , den 23. Jan. 1989, der Gemeindeschreiber : 

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 25. Mai 1989

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

