

Urschrift

EINWOHNERGEMEINDE

ERIZ

4/3.4
2L

Ueberbauungsordnung "Stockweidli"

Änderung / Erweiterung der UeO vom 10.12.88

Auflage-Fassung vom März 1996

vom Gemeinderat am 04. April 1996 verabschiedet

Ueberbauungsvorschriften

KOHLI + RECHER Architekten HTL / Planer BSP

Mühleweg 8 3612 Steffisburg
Tf 033 / 38 22 55 Fx 033 / 38 22 58

Bearbeitung :

Erich Kohli Arch. HTL / Planer BSP

Ueberbauungsvorschriften "Stockweidli", Eriz

(revidierter Text vom März 1996)

In Zusammenhang mit der Ergänzung der Ueberbauungsordnung (UeO) "Stockweidli", wird der ursprüngliche Text der Ueberbauungsvorschriften (UeV) vom 10. Dezember 1988 wie folgt ergänzt, bzw. abgeändert (die nachfolgend *kursiv gedruckten Textteile* wurden ergänzt bzw. abgeändert).

Art. 1 Wirkungsbereich:

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 Ueberbauungsplanes:

- 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 Architektonische 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 Giebelfassade 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.
- 7) *Die Identität des bestehenden Gebäudes Nr. 14 (Baufeld 5) ist beizubehalten. Ein allfälliger Ersatzbau soll sich bezüglich Umrisse und Fassadengestaltung am ursprünglichen Gebäude anlehnen, unter Einbezug von Absatz 3 dieses Artikels.*

Art. 5 **Nutzung** *(gilt für die bisherigen Baufelder 1 - 4)*

- 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 Klein Gewerbe dienen, welches die Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Art. 90 der kant. BauV (stilles Gewerbe) bleibt vorbehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 5 a) *(gilt für die neuen Baufelder 5 + 6)*

- 1) *Gemischte Nutzung Wohnen und/oder Gewerbe / Arbeiten / Dienstleistungen. Die Arbeitsnutzung darf die Wohnqualität nicht beeinträchtigen. Art. 90 der kant. BauV (stilles Gewerbe) bleibt vorbehalten.*
- 2) *Für die Baufelder 5 und 6 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.*

Art. 6 **Baupolizeiliche Masse** *(gilt für die bisherigen Baufelder 1 - 4)*

- 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 Fallinie des Hanges) beträgt 10.0 m.

Art. 6 a) *(gilt für die neuen Baufelder 5 + 6)*

- 1) **Baufeld 5:** *bisherige Umrisse des bestehenden Gebäudes (Grundriss und Schnitt)*
- 2) **Baufeld 6:** *Zweigeschossiges Gebäude ohne Dachstockausbau. Maximale Firsthöhe ab gewachsenem Terrain: 5,5 m.*

Art. 7 Gebäudeabstände *(gilt für die bisherigen Baufelder 1 -4)*

- 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.

Art. 7 a) *(gilt für die Baufelder 5 + 6)*

Die bisherigen Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 14 + 16 dürfen nicht unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Art. 9, Abs. 3 und 10 a) betreffend gedeckte Verbindung.

Art. 8 Dachgestaltung

- 1) Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigtem Satteldach versehen werden.
- 2) Die Neigung der Hauptdachflächen, gemessen am Sparren, hat min. 25 Grad, max. 35 Grad 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 (vgl. 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 eine Ortlinie zu liegen kommen (vgl. 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, (vgl. Skizze im Anhang 2). Die Höhe der Fenster darf max. 1.5 m, die Gesamtbreite der Gruppe max. 3 m betragen (vgl. 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). Kollektoreneinfassungen 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 (vgl. Skizze in Anhang 3). Eingebaute Kastenrinnen sind nicht gestattet.

- 12) Eine einfache Holzverschalung der Dachuntersicht (sog. Vogeldiele) auf der Länge der Fassade ist gestattet.

Art. 8 a)

- 1) Auf Baufeld 6 ist ein ungleichseitiges Satteldach zulässig (vgl. Projektskizze im Erläuterungsbericht)
- 2) Sonnenkollektoren sind auf den Baufeldern 5 und 6 nur auf den nach Süden orientierten Dachflächen gestattet. Bezüglich Gestaltung und Integration gilt Art. 8, Abs. 8.
- 3) Die Absätze 2 bis 7 und 9 bis 12 von Art. 8 gelten für alle sechs Baufelder.

Art. 9 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 Gewerbezwecken verwendet werden.
- 3) Zwischen den Baufeldern 5 und 6 darf auf der im Ue-Plan mit "VB" (= Verbindungsbereich) bezeichneten Fläche eine rollstuhlgängige, offene oder geschlossene Verbindung zwischen dem UG von Baufeld 6 und dem EG von Baufeld 5 geschaffen werden.

Art. 10 Baupolizeiliche Masse (gilt für die bisherigen Baufelder 1 - 4)

- 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. 10 a)

- 1) Der Verbindungsbereich zwischen den Baufeldern 5 und 6 muss gegenüber der Fassadenflucht des Gebäudes Nr. 14 um mindestens 2,0 m zurückversetzt sein.
- 2) In der vertikalen Ausgestaltung muss sich die Verbindung der beiden Baukörper auf das betrieblich und technisch minimal erforderliche Mass beschränken.
- 3) In gestalterischer Hinsicht soll eine möglichst optimale Einfügung erzielt werden.

Art. 11 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 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.

Art. 14 Garagen und Parkplätze *(gilt für die bisherigen Baufelder 1 - 4)*

- 1) Pro Haus ist ein gedeckter 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 Autoinstallräume sind in den dafür vorgesehenen Baufeldern an die Grundstücksgrenze zu bauen. Im gegenseitigen Einvernehmen kann die Anlage auch bloss auf einer Parzelle gebaut werden.

Art. 14 a) *(gilt für die neuen Baufelder 5 + 6)*

- 1) Der Bedarf an gedeckten Autoabstellplätzen wird entweder im benachbarten Gebäude Nr. 15 oder anderweitig, d.h. ausserhalb dieser UeO gedeckt.
- 2) Die drei bestehenden, offenen Parkplätze westlich des Baufeldes 5 (Gebäude 14) sind reserviert für Kurzparkierer wie Besucher, Lieferanten, Kunden, etc.
- 3) Weiterer Bedarf an offenen Parkplätzen für Hausbewohner und Personal werden im Bereich zwischen Baufeld 5) und der Strasse, sowie ausserhalb dieser UeO gedeckt.
- 4) Allenfalls ausserhalb des UeO-Perimeters angeordnete Autoabstellplätze gemäss Absatz 1 und 3 müssen in einer realistischen Distanz zu den Baufeldern 5 + 6 liegen und rechtlich verbindlich abgesichert sein.

Art. 15 Gestaltung

- 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.

Art. 16 Strassenabstand:

- 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.

Art. 17 Zugänge

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

Art. 18 Zivilschutzräume

- 1) Anstelle von individuellen Schutzräumen haben sich die Bauherren der Baufelder 1-4 an einem öffentlichen Sammelschutzraum zu beteiligen.
- 2) Sofern sich vorher nicht eine andere Möglichkeit anbietet, wird der Sammelschutzraum unter dem Baufeld Nr. 4 verwirklicht.

Art. 19 Etappierung

- 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.

Art. 20 Baugesuch

- 1) Pro Baufeld ist ein Baugesuch einzureichen.
- 2) Mit den Baugesuchen für die Felder 1 bzw. 3 ist auch das entsprechende Gesuch für die dazugehörende Garagengruppe einzureichen. Art. 19, Abs. 2 bleibt vorbehalten.

Art. 21 Umgebungsgestaltungsplan

- 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 Garagenvorplatzes
 - 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.

Art. 22 Inkrafttreten

Die Aenderung / Erweiterung der Ueberbauungsordnung "Stockweidli" tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 Baugesetz, Art. 110 Bauverordnung, Art. 17 Gemeindeverordnung).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 27. FEBRUAR 1996

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 09.04.96 IM AMTSANZEIGER VOM 04./12.04.96

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 04.04.96 BIS 04.05.96

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ERIZ

AM 04.04.1996

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :



BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG ERIZ

AM 31.05.1996

NAMENS DER GEMEINDE ERIZ

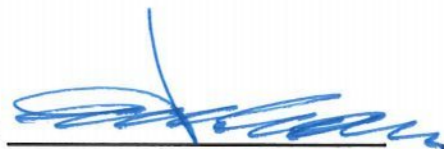
DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT ;

ERIZ, DEN 25.06.1996 DER GEMEINDESCHREIBER :



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

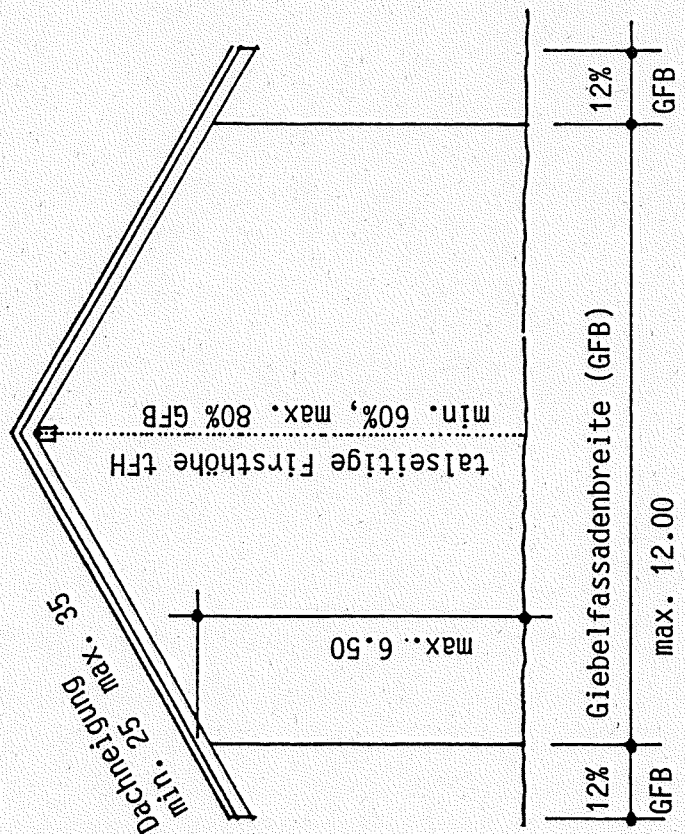
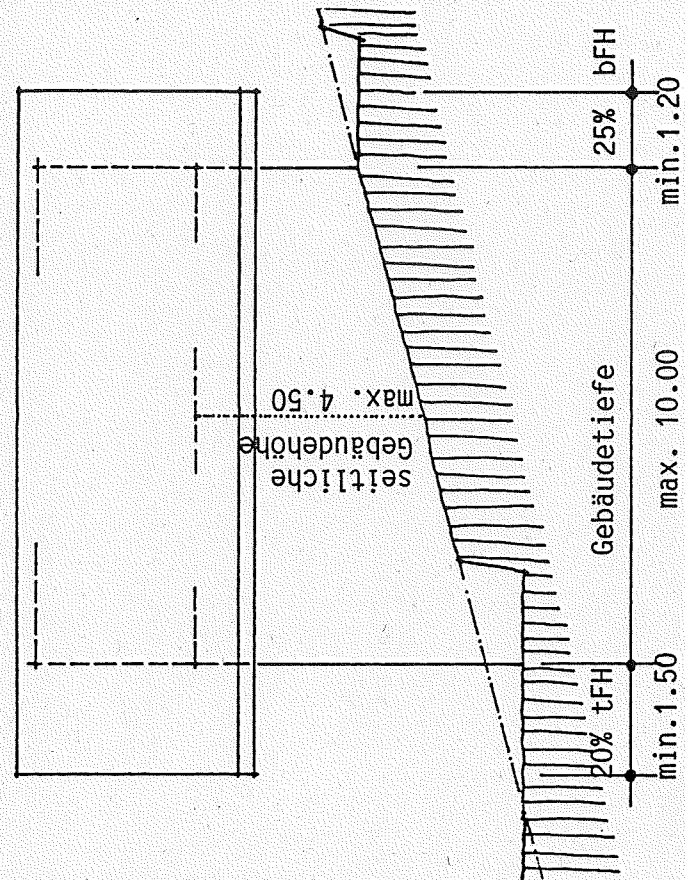
STEMPEL / UNTERSCHRIFT

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 24. Juli 1996

i.V.

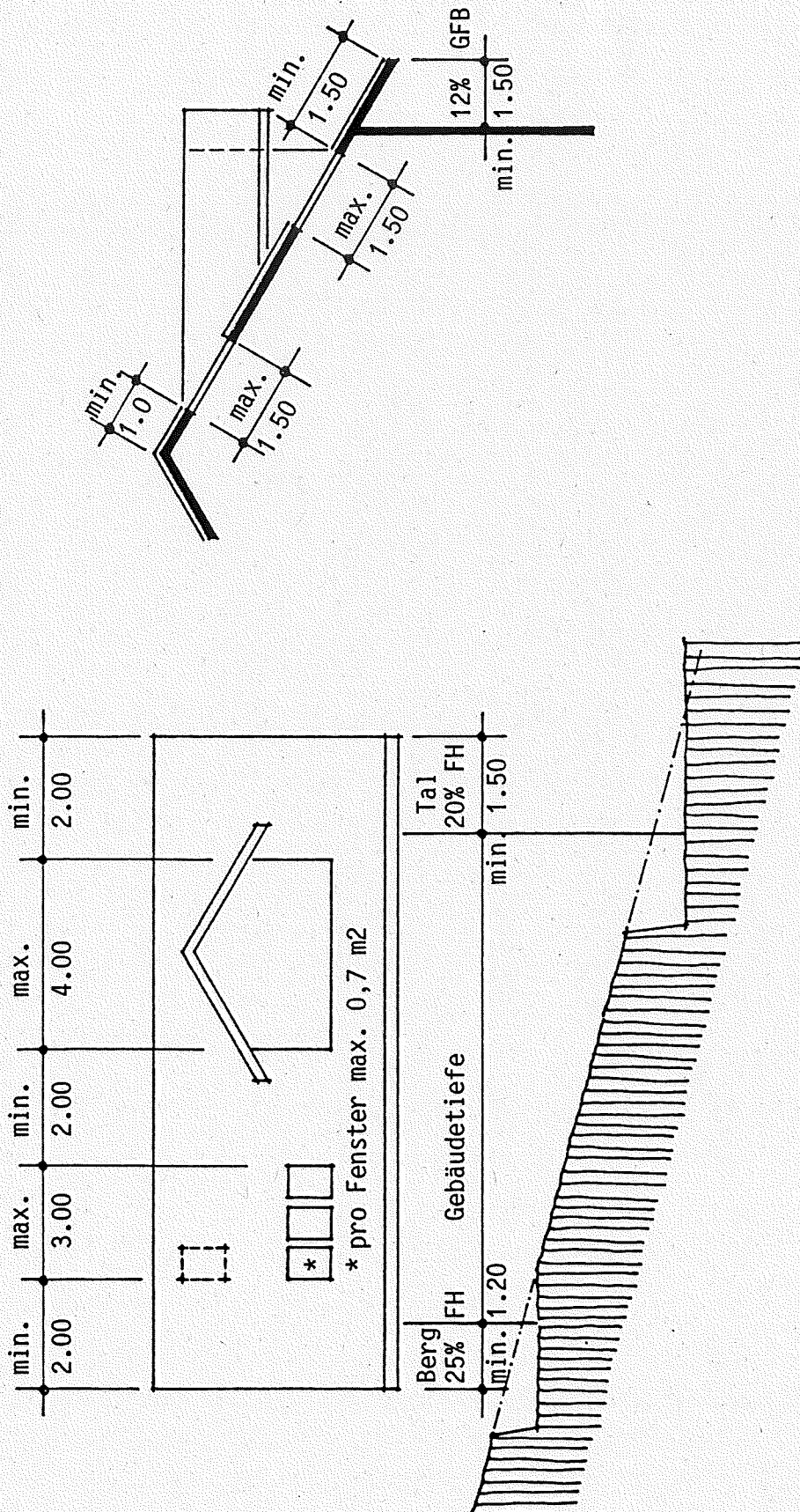


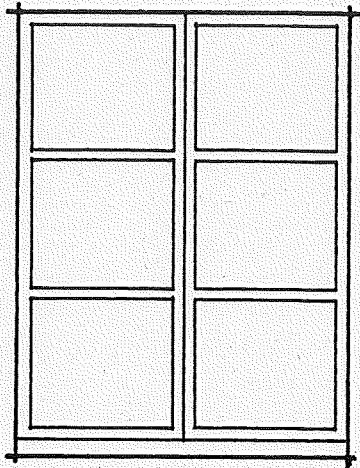
Artikel 6 : Baupolizeil. Masse
8 : Dachgestaltung



Artikel 6 : Baupolizeil. Masse
8 : Dachgestaltung

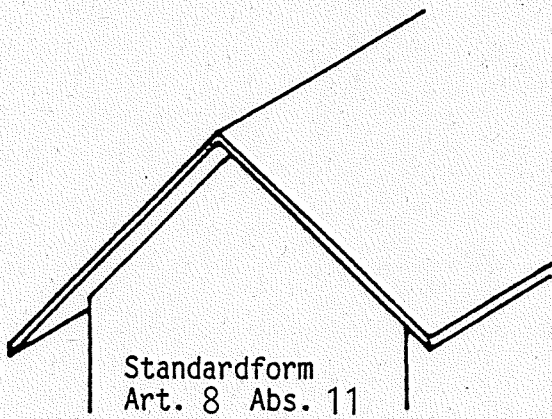
ANHANG ②



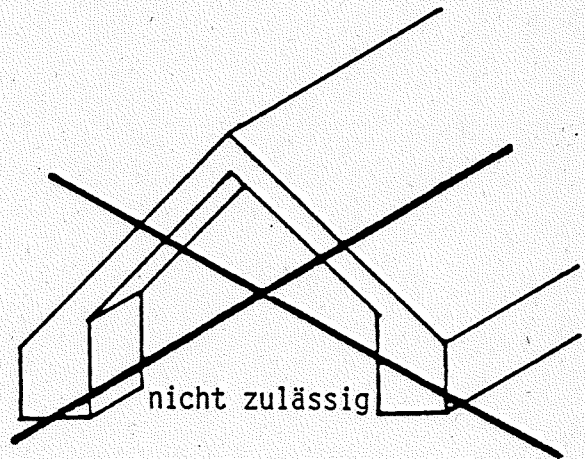


Artikel 4, Absatz 4 :
Fensterformat + Sprossenteilung

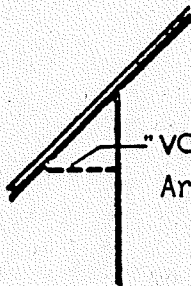
Artikel 8 : Dachgestaltung



Standardform
Art. 8 Abs. 11



nicht zulässig



"VOGELDIELE" GESTATTET
Art. 8 Abs. 12