

Gemeinde Eriz

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

ZUM

U E B E R B A U N G S P L A N N R . 1 I N N E R E R I Z

" M O O S "

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Art. 3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Art. 4 Bauweise
- Art. 5 Gebäudestellung - Firstrichtung
- Art. 6 Strassenabstände
- Art. 7 Wasserpolizeilicher Abstand
- Art. 8 Grenzabstand für Hauptgebäude
- Art. 9 Grenzabstand für Nebengebäude
- Art. 10 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 11 Näherbau
- Art. 12 Gebäudeabstand
- Art. 13 Geschosse
- Art. 14 Gebäudehöhe, Gebäudebreite
- Art. 15 Dachausbau
- Art. 16 Dachgestaltung
- Art. 17 Ausnützung
- Art. 18 Zonenbestimmungen
- Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 20 Verkehrserschliessung
- Art. 21 Wasserversorgung
- Art. 22 Kanalisation
- Art. 23 Kehrrecht
- Art. 24 Planungskosten
- Art. 25 Inkrafttreten
- Art. 26 Revision der Sonderbauvorschriften

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN NR. 1 ERIZ

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan durch eine punktierte Linie umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Gemeindebauvorschriften.

Art. 3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

¹Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamt-erscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen, so auszubilden, dass zusammen mit den best. oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. Grelle und auffällige Aussenverkleidungen dürfen nicht verwendet werden.

²Gebäude sind mit Ausnahme des Kellergeschosses in Holz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden.

³Das im Ueberbauungsplan Nr. 1 entsprechend bezeichnete Feldgehölz ist in seiner Flächenausdehnung zu erhalten und durch schonende Pflege zu fördern. Allfällige Rodungen und Abholzungen benötigen eine Bewilligung des Gemeinderates.

Art. 4 Bauweise

Es ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Art. 5 Gebäudestellung - Firstrichtung

¹Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in Stellung und Firstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen.

²Die Firsrichtungen sind parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten anordnen.

Art. 6 Strassenabstände

¹Von den Detailerschliessungsstrassen ist ein Bauabstand von 3,60 m einzuhalten.

²Von der Staatsstrasse (Basisstrasse) ist ein Bauabstand von 5,0 m einzuhalten

³Der Bauabstand ist vom best. bzw. vom projektierten Fahrbahnrand aus zu messen.

⁴Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen und müssen 50 cm vom Fahrbahnrand entfernt sein.

Art. 7 Wasserpolizeilicher Abstand

Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentl. Aufsicht gestellten prov. Gewässern, ist ein wasserpolizeilicher Abstand von min. 10 m zu wahren. Es wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Entlang der Zulg gilt das eingetragene Gefahrenggebiet.

Art. 8 Grenzabstand für Hauptgebäude

¹Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

²Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er beträgt 4,0 m.

³Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratisch oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräumen, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Der grosse Grenzabstand beträgt 8,0 m.

Art. 9 Grenzabstand für Nebenbauten

¹Für unbewohnte An- und Nebenbauten wie z.B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

²Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

³Für allseitig freistehende Nebenbauten sind nur Satteldächer gestattet. Die Firstrichtung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Art. 10 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen.

²Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, auch als öffentl. rechtliche Vorschriften der Gemeinde. (Siehe Art. 118 BauG).

Art. 11 Näherbau

¹Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

²Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 46 des BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. Eg zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 12 Gebäudeabstand

¹Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebene Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

²Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesen Sonderbauvorschriften vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Grenzabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 130 der Bauverordnung überschritten würden.

⁴Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.
(Art. 9 und Art. 11)

Art. 13 Geschosse

¹Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

²Keller resp. Dachgeschosse zählen als Geschoss, wenn die Grundrissfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 60% der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht. Das Kellergeschoss zählt zudem als Geschoss, wenn es das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden) um mehr als 1,20 m überragt.

Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und eine einzelne Garagezufahrt werden nicht angerechnet.

³Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 82 der Bauverordnung) vorbehalten.

Art. 14 Gebäudehöhe, Gebäudebreite

¹Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 153 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

²Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³Dem Verhältnis von Gebäudehöhe zu den übrigen Abmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 80 % der giebel- und talseitigen Fassaden betragen. Die Firsthöhe wird vom fertigen Terrain bis Oberkante Firstbalken gemessen.

⁴Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁵Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,5 m.

⁶Für die Gebäudegrösse gilt:

max. Gebäudelänge 15 m

max. Gebäudebreite 12 m

Art. 15 Dachausbau

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

²Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 79 ff der BauV) sind einzuhalten.

Art. 16 Dachgestaltung

¹Es sind nur Satteldächer gestattet. Auffällige oder glänzende Bedachungsmaterialien sind verboten.

²Für Dachneigung- und vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

a) Dachneigung min. 25° a.T., max. 45° a.T.

b) Dachvorsprung Vordach giebelseitig min. 1,50 m
traufseitig min. 1,20

³Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten und dgl. sind nicht gestattet.

Art. 17 Ausnützung

¹Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 151 der Bauverordnung.

²Das zulässige Mass der Ausnützung im Bezugsgebiet beträgt im $a = 0,25$

Art. 18 Zonenbestimmungen

¹Die Ferienhauszone ist ein Gebiet mit absolutem Gewerbeverbot im Sinne von Art. 87 Abs. 2 a der BauV.

Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Bei Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder dessen Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten.

²Der Bedarf an Parkflächen richtet sich nach Art. 38 der kant. Bauverordnung.

³Zusätzlich werden für Ferienhäuser über 200 m² Bruttogeschossfläche 1 Besucher-Parkplatz verlangt.

⁴Der Platz pro Auto muss mindesten 12m² betragen. Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.

Art. 20 Verkehrserschliessung

¹Die Erstellung und der Unterhalt aller notwendigen Erschliessungsstrassen und Parkplätze im Bezugsgebiet ist Sache der beteiligten Grundeigentümer.

²Die Kosten sind gem. Art. 73 ff BauG durch die Grundeigentümer zu tragen.

³Die Gemeindebehörde legt die technischen Anforderungen für das Normalprofil und die Oberflächenentwässerung fest.

⁴Die einschlägigen Bestimmungen des Strassenbaugesetzes sind einzuhalten. Wo zwingende öffentl. Vorschriften fehlen, gelten die Richtlinien des VSS (Verein Schweiz. Strassenfachmänner).

⁵Die Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ist durch die beteiligten Grundeigentümer auszuführen und die Kosten gehen zu ihren Lasten.

Art. 21 Wasserversorgung

¹Die Erstellung, der Betrieb und die Quellfassung aller zur Wasserversorgung nötigen Leitungen, Armaturen und Anlagen, ist Sache der beteiligten Grundeigentümer.

²Die Kosten sind gem. 73 ff BauG durch die Grundeigentümer zu tragen.

³Die Gemeindebehörde behält sich vor, spezielle Anlagen für die Brandbekämpfung zu verlangen.

~~⁴Für mangelnde Quantität und Qualität des Wassers kann die Gemeinde nicht haftbar gemacht werden.~~

Art. 22 Kanalisation

¹Die Erstellung, die Erweiterung, der Betrieb und der Unterhalt aller zur Abwasserbeseitigung nötigen Leitungen und Anlagen ist Sache der beteiligten Grundeigentümer.

²Die Kosten sind gem. 73 ff BauG durch die Grundeigentümer zu tragen.

³Alle Anlagen und Leitungen sind nach den Plänen und Weisungen der Gemeindebehörde auszuführen, zu betreiben und zu unterhalten.

Art. 23 Kehricht

Für die Kehrichtabfuhr gilt das Reglement der Gemeinde.

Art. 24 Planungskosten

Die Projektionskosten der Gemeinde für Ueberbauungsplan, Sonderbauvorschriften, Strassen-, Kanalisations- oder Wasserversorgungsprojekte werden auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Art. 25 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft.

Art. 26 Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der Kant. BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kant. Behörden gem. Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einer Ausnahme ist der Art. 46 des BauG anwendbar.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. März 1975

Publikation im Amtsblatt vom 10./16.7.75, im Amtsanzeiger vom
10./17.7.1975
Oeffentliche Auflage vom 12. 7. 1975 bis 12. 8. 1975

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 9. 7.1975

Einspracheverhandlungen am 21. 8. 1975

Erledigte Einsprachen Zwei

Unerledigte Einsprachen Keine

Rechtsverwahrungen Keine

Genehmigt durch den Gemeinderat am 28. 8. 1975

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Eriz am 1.9.1975

mit 59 Ja

0 Nein

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt,

~~Mesch~~, Eriz, 22. 9. 1975

für den Gemeindeschreiber:

i.v. Karl Kopp

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 8. Jan. 1976
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

Eriz