

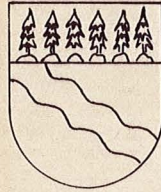
Einwohnergemeinde Lützelflüh

**Kernzone Lützelflüh, Bahnhofquartier
Überbauungs- und Gestaltungsplan
mit SBV**

01. Oktober 1980

mit Revisionen/Änderungen

06. März 1986



ÜBERBAUUNGS-UND GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KERNZONE LÜTZELFLÜH
BAHNHOFQUARTIER

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STEINER & BUSCHOR AG
INGENIEUR - UND PLANUNGSBÜRO
TEL. 034- 22 49 11 / 22 54 81
3400 BURGDORF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Ueberbauungs- und Gestaltungsplan "Bahnhofquartier" in der Gemeinde Lützelflüh.

Art. 1 Wirkungsbereich

¹Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan gilt für das im Plan Nr. 1377/2 durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

²Der Gestaltungsplan umfasst das Gebiet der Parzellen Nrn 1966, 1288 und teilweise 1265.

³Im Sektor Ost ist für die Beurteilung von Neubauten und wesentlichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (vgl. Baureglement Art. 5 Abs. 3d).

Wegleitend für diese Beurteilung sind die durch den Plan Nr. 1377/2 und die zugehörigen Sonderbauvorschriften gegebenen Randbedingungen sowie eine gute Einpassung in die vorhandene Bausubstanz.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Lützelflüh.

Art. 3 Nutzungsart und Geschoszahl

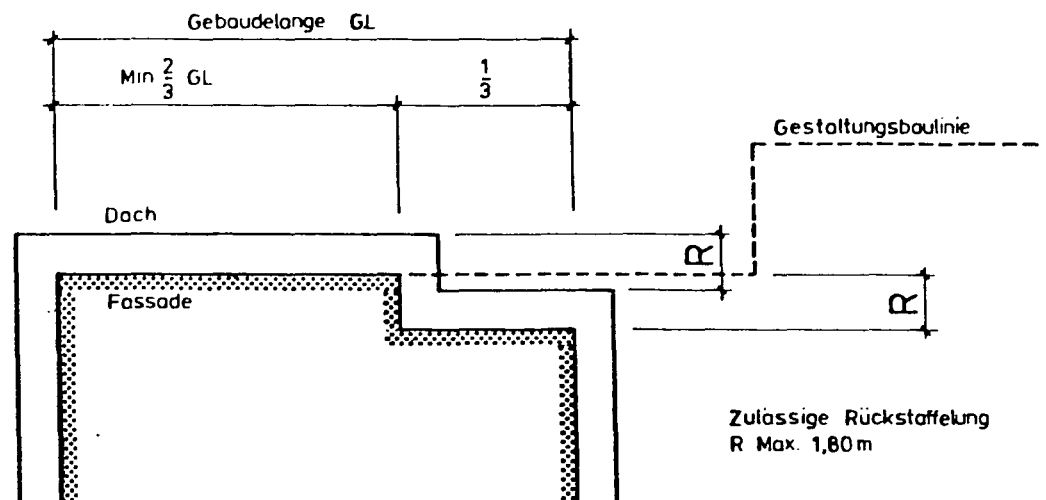
¹Das vom Ueberbauungs- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet in der Gemeinde Lützelflüh ist eine Kernzone im Sinne von Art. 38 des Baureglementes und übriges Gemeindegebiet (Bahnhof).

²Im Bereich der im Plan Nr. 1377/2 bezeichneten Schaufensterfronten müssen die entsprechenden Erdgeschossflächen für Verkaufsläden, Dienstleistungen oder stilles Gewerbe im Sinne von Art. 38 des Baureglementes reserviert bleiben. Diese Bereiche auf privatem Grund müssen öffentlich zugänglich sein.

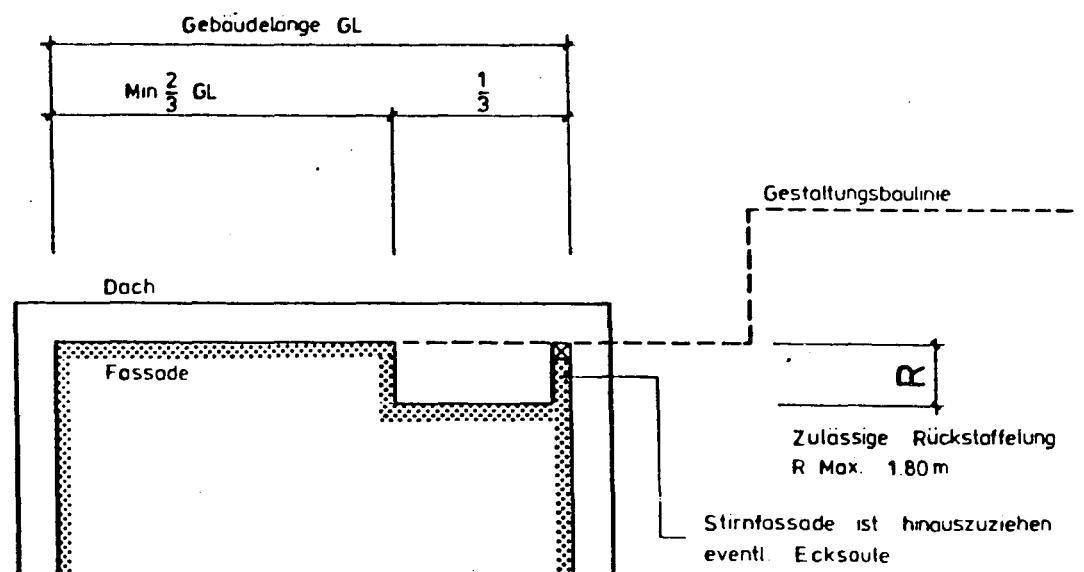
Art. 4 Baulinien

¹Mit der Gestaltungsbaulinie wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude festgelegt.

Mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge muss auf der Gestaltungsbaulinie liegen. Rückstaffelungen und einspringende offene Bauteile wie Eingänge, Balkone und Sitzplätze von höchstens 1.80 m Tiefe sind zulässig.



²Wird die Dachkonstruktion nicht in die Rückstaffelung einbezogen, so ist die Ecke bis zur Fassadenflucht seitlich abzuschliessen oder es ist eine Ecksäule anzuordnen.



³Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf.

³Offene Bauteile wie Balkone, Vordächer und Vortreppen dürfen höchstens 1.80 m über die Baulinie bzw. Gestaltungsbaulinie hinausragen.

Art. 5 Dachgestaltung

¹Die im Plan Nr. 1377/2 angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

²Die Dächer müssen einheitlich mit Asbestzementschiefer (dunkelbraun oder schwarz aufgehellte) oder Ziegeln (engobiert oder naturrot) eingedeckt werden. Sie sollen ringsum um mindestens 1.00 m über die Fassade hinausragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in brauner Farbe (naturfarbiges Holz, Anstrich, Kupfer usw.) zu halten.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

¹Außenwände und Balkonbrüstungen sind in verputztem Mauerwerk, Sichtbackstein, Holz, braunem Asbestzement oder Beton auszuführen. In der Kernzone sind insbesondere Stahlskelettbauten und vorgehängte Fassaden oder Brüstungen aus Glas, Metall oder Kunststoff untersagt. Es sollen möglichst wenig verschiedene Materialien verwendet werden.

²Die Fassaden sind zu gliedern und deren Farben in erd- und holzfarbenen Tönen zu halten. Die Farbgebung und die Gestaltung der Bauten unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baubehörden.

Art. 7 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, worin die Zufahrten, Terrainveränderungen und Anpflanzungen einzutragen sind.

²Die im Plan Nr. 1377/2 dargestellten Bäume sind verbindlich und sollen mit einheimischen, in der Gegend beheimateten Hochstämmen angepflanzt werden. Vorbehalten bleiben Art. 79 ff. EG zum ZGB in der Fassung von Art. 118 BauG.

³Die Bäume im Bereich von Parkierung, halböffentlichen Fussgängerräumen und Spielplätzen sind gleichzeitig mit dem Erstellen dieser Anlagen zu pflanzen.

⁴Nicht mehr lebensfähige oder abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

Art. 8 Garagierung, Abstellplätze

²Für die Baubereiche A und B1 ist die Parkierung ebenerdig zu lösen. Ein Teil der notwendigen Abstellplätze kann überdeckt werden.

Die zu diesem Zweck ausgeschiedenen Flächen sind verbindlich.

³Die Ueberdeckung von Autoabstellplätzen ist als leichte offene Holzkonstruktion zu erstellen (Unterstände). Die geneigte oder flache Dachfläche kann mit einem Kiesklebedach, Wellasbestzement oder gleichwertigen, lichtdurchlässigen und farbneutralen Platten eingedeckt werden.

Rückwärtige Abschlüsse mit halbhohen Mauern oder Holzwänden sind zugelassen.

⁴Für die Baubereiche B2 und C ist eine unterirdische Parkierung vorzusehen. Die dazu notwendige Fläche muss humusiert und mit Sträuchern bepflanzt werden.

⁵Die Anzahl der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 38 BauV.

⁶Beläge von Hauszufahrten, Garagevorplätzen und Parkplätzen haben sich in Material und Farbe von demjenigen der Strasse zu unterscheiden (eingefärbter Belag, Natursteinpflasterung, Betonverbundsteine, Gittersteine mit Rasenwuchs, Kiesbelag usw.).

Art. 9 Gestaltung von Plätzen und Wegen

¹Der Bahnhofplatz, die halböffentlichen Fussgängerräume/Spielplätze, von der Strasse getrennt verlaufende Fusswege, sowie wichtige Trottoirs müssen einen Belag aufweisen, der sich von

Den Belägen der Strassen und Parkplätzen unterscheidet (z.B. Betonverbundsteine, Juraschotter gewalzt, feiner Kies usw.).

²Der Spielbereich zwischen B2 und C muss sich gegenüber der süd-östlich angrenzenden Fläche um mind. 2 Trittstufen abheben. Eine Rampe muss das Befahren mit Kinderwagen und Rollstühlen sicherstellen.

³Die in Art. 9 Abs. 1 erwähnten Plätze sollen nebst der Bepflanzung (Art. 7 Abs. 3 und 4) mit den entsprechenden Sitzgelegenheiten und Spielgeräten ausgerüstet werden.

Art.10 Erschliessung

¹Im Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes wird die Basis- und die Detailerschliessung von Strassen und Gehwegen (Plan Nr. 1377/2) geregelt (vgl. Art. 71 - 78 BauG). Die Erstellung der Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Detailerschliessung inkl. Hausanschlüsse ist Sache der beteiligten Grundeigentümer, d.h. derjenigen Grundeigentümer, die über die Detailerschliessung an die Basiserschliessung angeschlossen werden.

²Für die Gebäude im Wirkungsbereich des Planes Nr. 1377/2 ist eine Gemeinschaftsantennenanlage zu erstellen. (Vgl. Art. 30 BauV).

³Baubewilligungen können erst erteilt werden, wenn die Erstellung der Detailerschliessung (Strassen, Abstellplätze, Fusswege, Fussgänger- und Spielbereiche) tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 11 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 12 Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kant. Behörden gemäss Art. 44 des Baugesetzes bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 ff BauG anwendbar.

Die Grundeigentümer:

Refused

— [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

A. Garland

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] :
[REDACTED] [REDACTED]

Abdullahi Ali

Burgdorf, den 22. November 1979
IS/re

STEINER + BUSCHOR AG
Ingenieur- und Planungsbüro

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 22. 2. 80

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29. 12. 1979 , IM AMTSANZEIGER VOM 28. 12. 1979

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 3. 1. BIS 1. 2. 1980

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 28. 12. 1979

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 24. 3. 1980

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 17. 12. 1979

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER GEMEINDE

AM 18. 4. 1980 MIT 64 JA
5 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT:

SEKRETÄR:

H. Bontsch

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

3432 Lützelüh DEN 8. Aug. 1980 DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom - 1. Okt. 1980

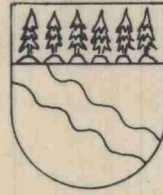
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor i.V.

[Signature]

KANTON BERN

GEMEINDE LÜTZELFLÜH



ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KERNZONE LÜTZELFLÜH
BAHNHOFQUARTIER

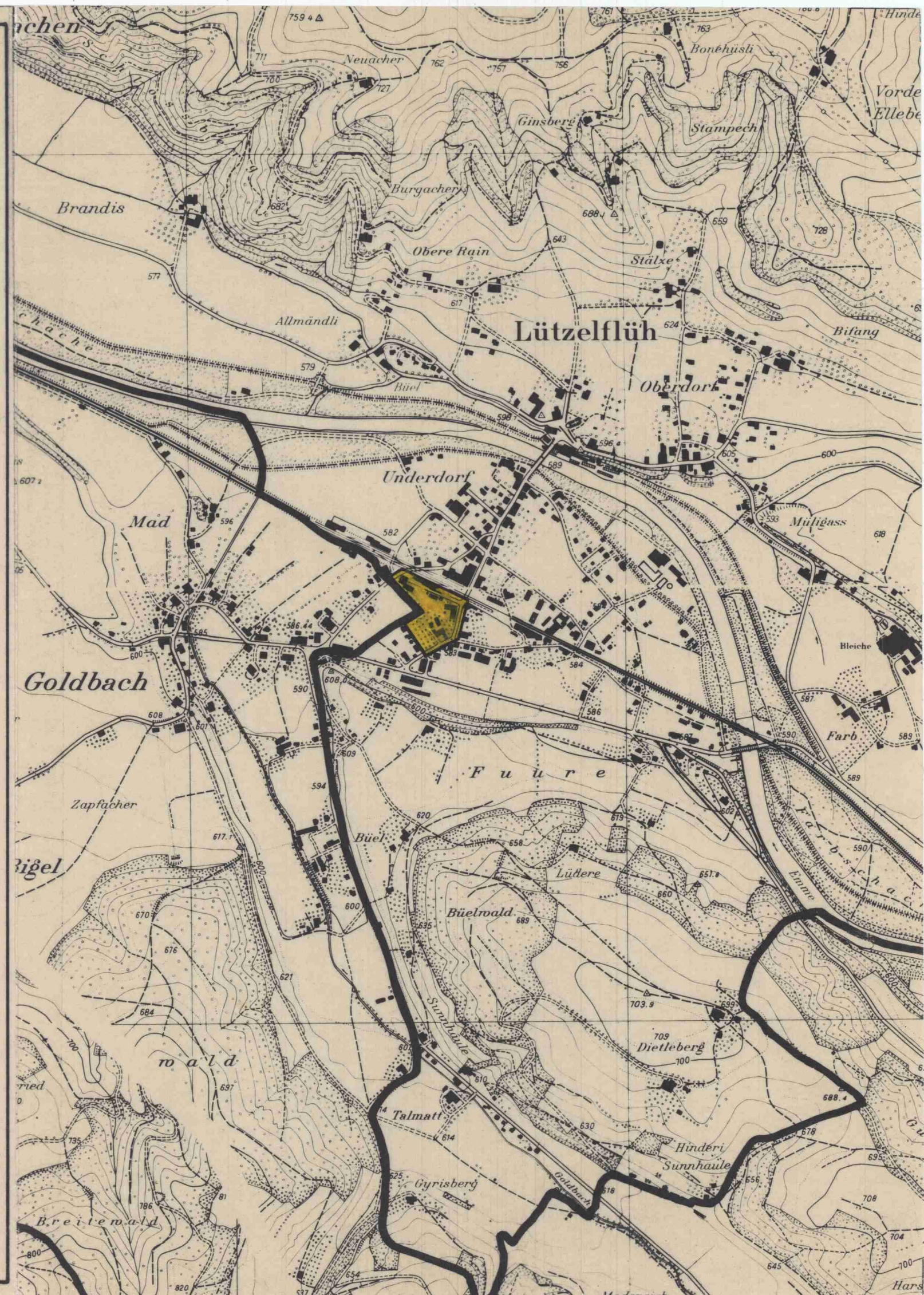
ÜBERSICHTSPLAN

SITUATION 1 : 10'000

STEINER & BUSCHOR AG
INGENIEUR - UND PLANUNGSBÜRO
TEL. 034-22 49 11 / 22 54 81
3400 BURGDORF

PLAN NR. 1377/1

BURGDORF 22. NOV. 1979





ÜBERBAUUNGS UND GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KERNZONE LÜTZELFLÜH
BAHNHOFQUARTIER

BAU - UND STRASSENLINIEN

SITUATION 1 : 500

STEINER & BUSCHOR AG
INGENIEUR - UND PLANUNGSBÜRO
TEL.034-22.49.11 / 22.54.81
3400 BURGDORF

BEREINIGT 19. MÄRZ 1980
BEREINIGT 19. DEZ. 1979
BURGDORF 22. NOV. 1979

PLAN NR. 1377 / 2

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 22. 2. 80.
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29. 12. 1979, IM AMTSANZEIGER VOM 28. 12. 1979
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 3. 1. BIS 1. 2. 1980
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 28. 12. 1979
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 24. 3. 1980
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2
RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 17. 12. 1979

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE

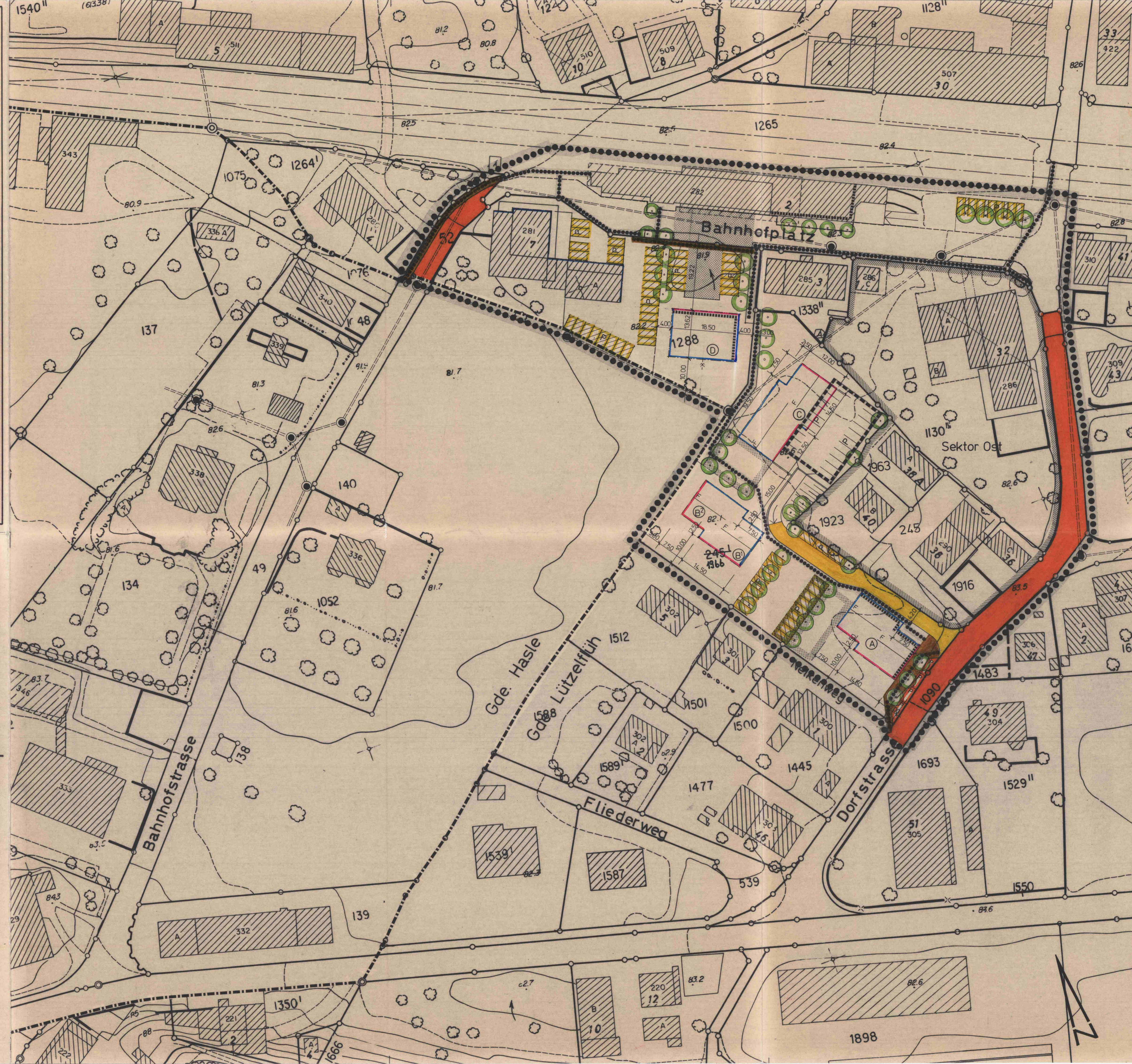
AM 18. 4. 1980 MIT 64 JA
5 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT: [Signature]
SEKRETÄR: [Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENKT:
3432 Lützelflüh DEN 29. Mai 1980 DER GEMEINDESCHREIBER: [Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANT.
BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 21. Okt. 1980
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor: [Signature]



Legende

- Gemeindegrenze
- ... Wirkungsbereich Überbauungsplan
- [Hatched Box] Sektor Ost (Wirkungsbereich gemäss Art. 1. Abs. 2)
- A/B/C/D Einzelne Baubereiche
- [Red Line] Basiserschliessung (bestehend)
- [Yellow Line] Detailerschliessung (neu)
- [Dashed Line] Basiserschliessung Fussgänger
- [Dotted Line] Detailerschliessung Fussgänger
- [Hatched Box] Fussgängerräume / Spielbereiche
- [Hatched Box] Bahnhofplatz (Priorität des Fussgängers)
- Strassenlinien im Bereich des Bahnhofplatzes
- [Red Line] Gestaltungsbaulinie
- [Blue Line] Baulinie
- F Firstrichtung
- [Staircase Symbol] Schaufenster im EG
- [Red Box] Parkplätze öffentlich
- [Yellow Box] Parkplätze privat
- [Green Box] Parkplätze privat (offene Ueberdeckung möglich)
- [P in Box] Bereich für unterirdische Parkierung
- [Green Circle] Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum
- [Circle with Cross] Kanalisation (Basiserschliessung)

Die Grundeigentümer:

Fuhrer + Dubach AG
3432 Lützelflüh

Dr. A. Eberhard
3510 Konolfingen

Emmental-Burgdorf-Thun-Bahn
3400 Burgdorf

Unterschrift:

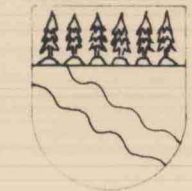
[Signature]

[Signature]

Emmental-Burgdorf-Thun-Bahn

[Signature]

19. Mai 1980



Ex liegt im Plandorsgebiet

ÄNDERUNG

ÜBERBAUUNGS UND GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

KERNZONE LÜTZELFLÜH
BAHNHOFQUARTIER

BAU - UND STRASSENLINIEN
SITUATION 1 : 500

STEINER & BUSCHOR AG
INGENIEUR - UND PLANUNGSBÜRO
TEL.034-22 49 11 / 22 54 81
3400 BURG DORF

Eichenberger+Markwalder AG

Dipl. Ingenieure ETH/SIA · Pat. Ingenieur-Geometer
CH-3400 Burgdorf · Lyssachstrasse 7A · Telefon 034 22 84 84

OBJEKT NR.							
PLAN NR.	51	FORMAT	30 / 105	AND.	ENTW.	GEZ.	KONTR.
ENTWORFEN	GEZEICHNET	KONTROLLIERT	DATUM				
			8. Okt. 1985				

Geringfügige Änderung nach Art.122 nBauV

- Weglassen der Schaufenster im Erdgeschoss des Gebäudes A
 - Weglassen der vier öffentlichen Parkplätze beim Gebäude A
 - Verschieben des Trottoirs im Bereich des Gebäude A an die Dorfstrasse
- Die Grundeigentümerin der Parzelle 1987, Fid-Roc Verwaltungs AG erklärt sich mit der neuen Linienführung des Gehweges entlang der Dorfstrasse gemäss neuem Zustand vollumfänglich einverstanden.

Ort und Datum: 5. Feb. 1986
Die Grundeigentümerin: FID-ROC VERWALTUNGS AG
Hönggstrasse 1592 Biel

Beschlossen durch den Gemeinderat

Am 30. Sep. 1985 Der Präsident
Der Gemeindevorstand: [Signature]

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 18. MRZ. 1986
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: [Signature]



- Legende:
- Gemeindegrenze
 - Wirkungsbereich Überbauungsplan
 - Sektor Ost (Wirkungsbereich gemäss Art 1 Abs 3)
 - A/B/C/D Einzelne Baubereiche
 - Basiserschliessung (bestehend)
 - Detailerschliessung (neu)
 - Basiserschliessung Fussgänger
 - Detailerschliessung Fussgänger
 - Fussgängerzonen / Spielbereiche
 - Bahnhofplatz (Priorität des Fussgängers)
 - Strassenlinien im Bereich des Bahnhofplatzes
 - Gestaltungsbaulinie
 - Baulinie
 - F Firstrichtung
 - Schaufenster im EG
 - PPPP Parkplätze öffentlich
 - PPPP Parkplätze privat
 - PPPP Parkplätze privat (offene Überdeckung möglich)
 - PPPP Bereich für unterirdische Parkierung
 - ○ Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Raum
 - ==○== Kanalisation (Basiserschliessung)