

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Solothurnstrasse Schalunen 26.02.2007

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

26. Februar 2007

U/Zeichen: FET / MIM
G/Nr: 150 07 58

**Einwohnergemeinde Schalunen
Überbauungsordnung „Parzelle Nr. 47, Solothurnstrasse“
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die von der Gemeindeversammlung von Schalunen am 15. Dezember 2006 beschlossene Überbauungsordnung „Parzelle Nr. 47, Solothurnstrasse“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Schalunen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung „Parzelle Nr. 47, Solothurnstrasse“ mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Schalunen (2 Ex.)
 - dem Regierungsstatthalteramt von Fraubrunnen (1 Ex.)
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)



EINWOHNERGEMEINDE SCHALUNEN
Gemeindeverwaltung / AHV-Zweigstelle

Einfache Gesellschaft
Adrian und Christian Lüscher
p. A. Herr Adrian Lüscher
Solithurnstrasse 5
3314 Schalunen

Schalunen, 18. Januar 2012
(4-200 Bauwesen - ueo_parz_47_ausnützungsziffer)

Ueberbauungsordnung Parzelle-Nr. 47
Ausnützungsziffer - Stellungnahme

Sehr geehrte Herren Lüscher

Gemäss Ihrer Anfrage vom 16. Januar 2012 haben wir die Umschreibung des Artikel 6, Abs. 5 (Bruttogeschossfläche: Es gilt die AZ der Dorfzone von 0.5), beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, rechtlich abgeklärt.

Die Ausnützungsziffer in der Dorfzone wurde mit der Baureglementsänderung im Jahre 2007 aufgehoben. Aufgrund des Bezugs der Überbauungsordnung auf die AZ der Dorfzone im Baureglement kann davon ausgegangen werden, dass diese ebenfalls aufgehoben sei.


Wir können Ihnen deshalb mitteilen, dass der Abs. 5, Artikel 6 der Überbauungsordnung, aus rechtlicher Betrachtungsweise aufgehoben ist.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen.

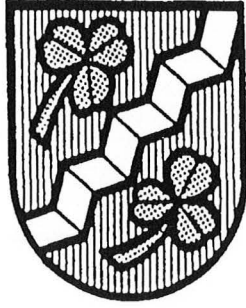
Freundliche Grüsse

GEMEINDEVERWALTUNG
SCHALUNEN

Die Gemeindeschreiberin



B. Christen



GEMEINDE SCHALUNEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG

PARZELLE NR. 47, SOLOTHURNSTRASSE

I. Ueberbauungsvorschriften

Inhalt der Überbauungsordnung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Mai 2006

HEINZ JEGER + PARTNER AG
Architekturbüro
Lindenweg 1,
3426 Aefligen
Tel. 034 / 445 52 12

GEMEINDE SCHALUNEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Parzelle Nr. 47, 3314 Schalunen

I. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN

A. Allgemeines

ARTIKEL 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt:

- Die ganzheitliche Planung der Zone und sukzessive Überführung in einen baureifen Zustand gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde.
- Die Umnutzung des Geländes des bestehenden Bauernhauses

Wirkungsbereich

ARTIKEL 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 1 "Parzelle Nr. 47, Solothurnstrasse" mit einer grobpunktierten Umrandung gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

ARTIKEL 3

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes für die Dorfzone, und das Kantonale Recht

Inhalt des Überbauungsplanes

ARTIKEL 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Lage und Abmessungen des Baufeldes A für Hauptgebäude
- c) die Lage und Abmessungen des Baufeldes B für unbewohnte Anbauten

- d) die maximale Geschoszahl
- e) die Firstrichtung
- f) der Raum der Zufahrten

B. Nutzung und Gestaltung des Baugebiets

ARTIKEL 5

Architektonische
Gestaltung

- 1) Die Gebäude sind als architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialisierung sind aufeinander abzustimmen.
- 2) Es sind einfache, klare Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen. Die Fassaden sollen eine klare Ordnung aufweisen und nicht mit zu vielen Formen überladen werden
- 3) Sinngemäss gelten die Vorschriften Art. 35 GBR
- 4) Als zuständige Fachinstanz ist beizuziehen:
- Kantonale Denkmalpflege, Münsterstrasse 32, 3011 Bern

Hauptgebäude

ARTIKEL 6

a) Baupolizeiliche
Masse

- 1) Die zulässige Geschoszahl im Baufeld A beträgt 2. Der Dachausbau ist gestattet. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt 80 cm.
- 2) Die maximale Gebäudehöhe im Baufeld A beträgt 7.00 m
- 3) Innerhalb des Baufeldes A können zwei Gebäude gebaut werden, wobei die Gebäudelänge von 12.50 m nicht unterschritten werden darf. Ein Baukörper muss mindestens 20.00m lang sein.
Die Gebäudeform hat "langrechteckig" zu sein. Bei einer Gebäudelänge von 12.50m für ein Einfamilienhaus beträgt die Gebäudetiefe max.8.00 m. Bei einer Gebäudelänge >12.50 m beträgt die Gebäudetiefe max.10.00 m.
- 4) der Gebäudeabstand zwischen 2 Gebäuden im Baufeld A beträgt min. 6.00m
- 5) ~~Bruttogeschossfläche: Es gilt die AZ der Dorfzone von 0.5~~
Aufgehoben 2007
- 6) Im Perimeter der UeO gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 Lärmschutzverordnung

c) Dachgestaltung

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung hat parallel zur Solothurnstrasse zu verlaufen
- 2) Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad betragen. Beide Dachseiten müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 3) Dachaufbauten wie Lukarnen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, entsprechend den Vorschriften des Gemeindebaureglementes.
- 4) Sonnenkollektoren sind so in die Dachfläche zu integrieren, dass eine ruhige Gesamtwirkung des Daches erreicht wird. Die Kollektoreinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.
Sonnenkollektoren können auch im Garten oder auf Nebenbauten erstellt werden sofern sie sich gut einpassen.
- 5) Verschalungen und Verbindungen der Stirnwand und/oder der Kniewand mit Dachelementen sind nicht gestattet. Ort- und Traufbrett sind auf die konstruktiv bedingten Masse zu beschränken.

An- und Nebenbauten

ARTIKEL 7

a) Nutzung
Baupolizeiliche Masse

- 1) Im Baufeld B für eingeschossige Anbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben, Pergolen, Gewächshäuser, offene Treppen, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten usw. erstellt werden. Wintergärten dürfen bis 2 Geschosse aufweisen.
- 2) Eingeschossige unbewohnte Nebenbauten wie Autounterstände und Garagen, Geräteräume, offene Überdeckungen u.Ä. sind auf der gesamten Parzelle erlaubt. Im Perimeter der UeO ist die Dachform der An- und Nebenbauten einheitlich zu gestalten. Die Abstände richten sich nach Art. 13 GBR.
- 3) Die max. Grundfläche beträgt 40m²
Die max. Höhe ab gewachsenem Terrain beträgt 3.20m.

Umgebung / Erschliessung

ARTIKEL 8

- a) Zufahrt Die Zufahrt auf die Parzelle Nr.47 erfolgt einerseits von der Solothurnstrasse, andererseits von der Aefligenstrasse. Die genaue Lage der Zufahrten ist im Überbauungsplan dargestellt. Die Zufahrten sind nach dem Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG) auszuführen.
- b) Autoabstellplätze Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze sind in Unterständen, Garagen oder unterirdisch vorzusehen. Zusätzlich sind genügend Besucherparkplätze vorzusehen.
- c) Umgebungsgestaltungsplan Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Gebäudes beziehen.
Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
- Grösse und Lage der privaten und gemeinschaftlichen Nebenbauten
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
 - Böschungen, Stützmauern
 - Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
 - Autoabstellplätze und Fahrradabstellplätze
- d) Bepflanzung Im Bereich zwischen dem Baufeld A und der Solothurnstrasse ist, eine der Überbauung angemessene Bepflanzung mit Bäumen auszuführen
- Wird nach dem Abbruch des bestehenden Bauernhauses die Parzelle nicht in einem Zuge fertig überbaut, ist auf der südlichen Restparzelle die Umgebung mit einer angemessenen Baum-Bepflanzung zu gestalten.

Allgemeine Bestimmungen

- e)Energie Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- f) Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 18. JULI 2006
MITWIRKUNG VOM 25. AUG. 2006 bis 25. SEP. 2006
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 25. AUG. 2006 und - 1. SEP. 2006
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 25. AUG. 2006 BIS 25. SEP. 2006
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM —
ERLEDIGTE EINSPRACHEN —
UERLEDIGTE EINSPRACHEN —
RECHTSVERWAHRUNGEN —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM - 8. JUNI 2006

DIE VIZEPRÄSIDENTIN

DER / DIE SEKRETÄR / IN

S. Marti

S. Jäger

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
SCHALUNEN AM 15. DEZ. 2006
MIT 26 JA
..... 0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DIE VIZEPRÄSIDENTIN

DER / DIE SEKRETÄR / IN

S. Marti

S. Jäger

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

SCHALUNEN DEN 9. FEB. 2007 DIE GEMEINDESCHREIBERIN S. Jäger

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

26. FEB. 2007



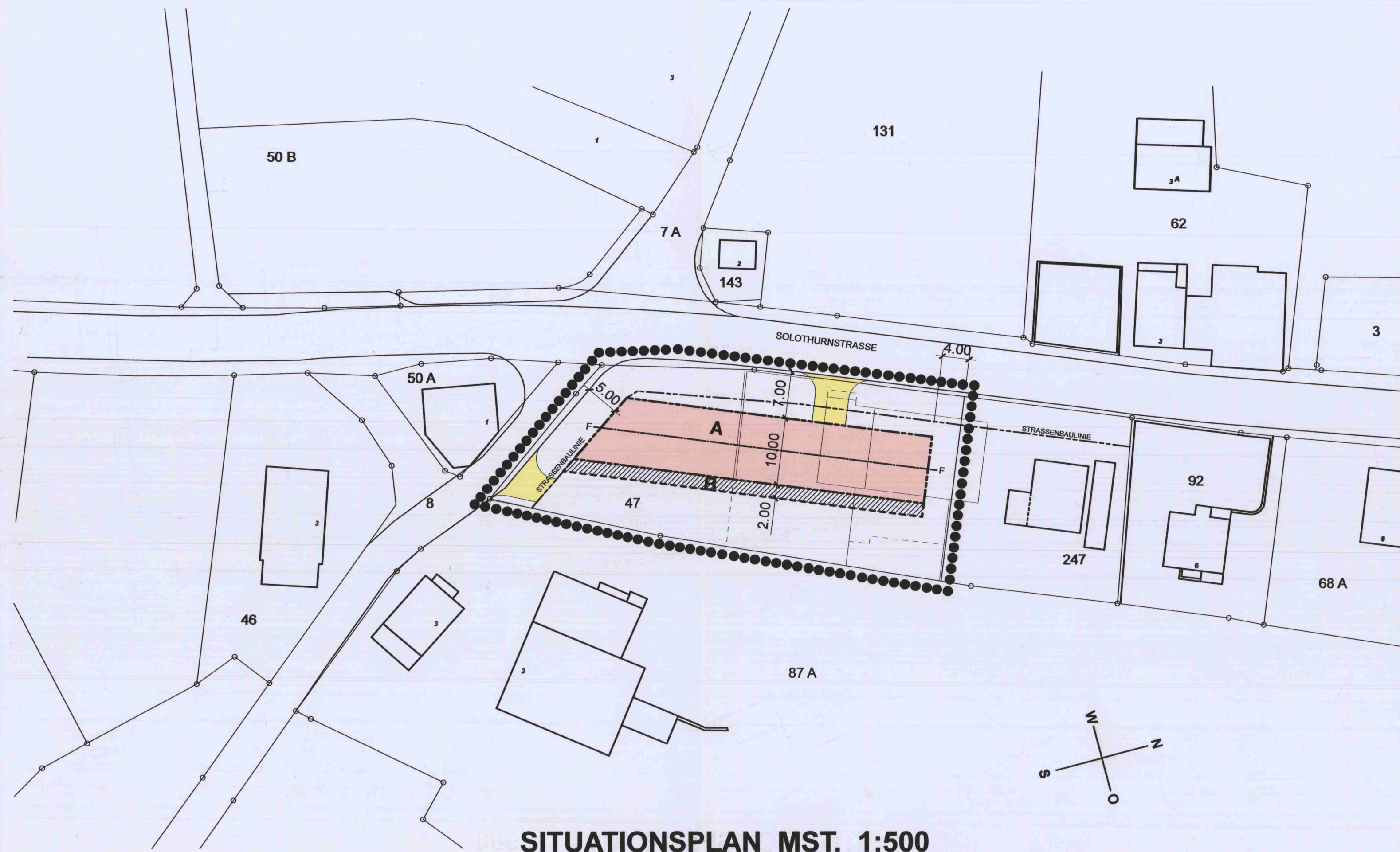
GEMEINDE SCHALUNEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG

PARZELLE NR. 47, SOLOTHURNSTRASSE

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1, MST. 1:500

JULI 2006
HEINZ JEGER + PARTNER AG
Architekturbüro
Lindenweg 1
3426 Aeffligen
034 455 52 12



SITUATIONSPLAN MST. 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM	18. JULI 2006
MITWIRKUNG 25. AUG. 2006. BIS 25. SEP. 2006
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 25. AUG. 2006. BIS 1. SEP. 2006
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 25. AUG. 2006 BIS 25. SEP. 2006
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UERLEDIGTE EINSPRACHEN
RECHTSVERWAHRUNGEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM-8. JUNI 2006.....

DIE VIZEPRÄSIDENTIN DER/DIE SEKRETÄR/IN

S. Marli *S. Jeger*

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
SCHALUNEN AM 15. FEB. 2006

MIT 26 JA
..... 0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DIE VIZEPRÄSIDENTIN DER/DIE SEKRETÄR/IN

S. Marli *S. Jeger*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
SCHALUNEN DEN, 9. FEB. 2007. DIE GEMEINDESCHREIBERIN.....

S. Jeger

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 26. FEB. 2007.....

A. H.

LEGENDE :

..... WIRKUNGSBEREICH UEBERBAUUNGSORDNUNG

A BAUFELD A 2 Geschosse mit Dachausbau

B BAUFELD B unbewohnte Anbauten

F — F FIRSTRICHTUNG

Yellow Box ZUFAHRT