SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN "BERTHER"

1 ZWECK

DER VORLIEGENDE GESTALTUNGSPLAN BEZWECKT DIE ERSTELLUNG EINER GUT IN DIE ORTS- UND QUARTIERSTRUKTUR EINGEFÜGTEN WOHNANLAGE VON HOHER WOHN- UND SIEDLUNGSQUALITÄT IN VERDICHTETER ANORDNUNG.

2 GELTUNGSBEREICH

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN GELTEN FÜR DAS IM GESTALTUNGSPLAN DURCH EINE STROPHPUNKTIERTE LINIE GEKENNZEICHNETE GEBIET.

3 STELLUNG ZUR GRUNDORDNUNG

SOWEIT DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN NICHTS ANDERES BESTIMMEN , GELTEN DAS BAUREGLEMENT DER GEMEINDE BETTLACH UND DIE EINSCHLÄGIGEN KANTONALEN BAUVORSCHRIFTEN.

4 ART DER NUTZUNG

MINDESTENS 90 % DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE SIND DER WOHNNUTZUNG IN FORM VON REIHENEINFAMILIENHÄUSERN UND KLEINWOHNUNGEN Z.T. MIT VORGELAGERTEN , ZUGEHÖRIGEN KLEINBAUTEN (STUDIO , ATELIER O.Ä.) VORBEHALTEN . 10% DER NUTZUNG KÖNNEN FÜR NICHTSTÖRENDES GEWERBE/DIENSTLEISTUNGEN GENUTZT WERDEN . DIE VERKAUFSFLÄCHE PRO LADEN IST AUF 150 M2 LIMITIERT.

5 MASS DER NUTZUNG

DIE MAXIMALE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BETRÄGT FÜR DAS GANZE GEBIET 7000 M2 . 75 % SIND MINIMAL ZU REALISIEREN .

6 NUTZUNGSVERTEILUNG

DIE NUTZUNGSVERTEILUNG GEHT AUS DEM KONZEPT HERVOR , SIE IST NICHT VERBINDLICH PRO EINHEIT GEREGELT . STANDORTE FÜR NICHTWOHNNUTZUNG (STILLES GEWERBE , GEMEINSCHAFTSANLAGEN) SIND IN DEN BAUFELDERN BEZEICHNET.

7 BAUFELDER UND SOCKELBAULINIE

DIE BEGRENZUNGSLINIEN DER BAUFELDER GELTEN FÜR OBERIRDISCHE BAUTEN . DIE LINIEN DÜRFEN UNTERSCHRITTEN , ABER NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN . AUSGENOMMEN DAVON SIND VORÄCHER , GESIMSE UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN WIE DACHENTWÄSSERUNGEN . SIE DÜRFEN DIE BAUFELDER MAX. 50 CM ÜBERRAGEN . PERGOLAARTIGE GESTALTUNGSELEMENTE SOWIE DER FUSSGÄNGERSTEG DÜRFEN AUCH AUSSERHALB DER BAUFELDER ERSTELLT WERDEN .

DIE SOCKELBAULINIE BEGRENZT DIE 1-GESCHOSSIGE SOCKELNUTZUNG GEGEN DEN SIEDLUNGSPLATZ . DIE UNTERIRDISCHE AUSDEHNUNG IST FÜR ALLE BAUTEN FREI . VORBEHALTEN BLEIBEN DIE REGELUNGEN GEGENÜBER DEM STRASSENRAUM UND DEN NACHBARPARZELLEN NACH GRUNDORDNUNG .

8 GEBÄUDEHÖHE UND FIRSTHÖHE

DIE PRO BAUFELD VERMERKTEN GEBÄUDEHÖHEN BZW. SOCKELHÖHE AM SIEDLUNGSPLATZ IN METER ÜBER MEER DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN , JEDOCH UNTERSCHRITTEN WERDEN . DIE FIRSTHÖHE IST VORBEHALTLICH ART. 9 FREI .

9 DACHNEIGUNG

MEHR ALS DIE HÄLFTE DER DÄCHER DER 2-GESCHOSSIGEN BAUTEN MUSS EINE LEICHTE NEIGUNG AUFWEISEN .

10 WEGLEITENDE GESTALTUNGSELEMENTE

DIE WEGLEITENDEN GESTALTUNGSELEMENTE , DIE SCHNITT- UND FASSADENDARSTELLUNGEN SIND IN BEZUG AUF DAS ÜBERBAUUNGSKONZEPT VERBINDLICH , ZUSAMMEN MIT DEM BERICHT DES VERFASSERS "SIEDLUNG BERTHER BETTLACH" VOM MÄRZ 1990 SIND SIE FÜR DAS SPÄTERE BAUGESUCH MEGLEITEND . DIE AUSSENRÄUME SIND SORGFÄLTIG ABZUSTIMMEN .

11 GESTALTUNG

DIE GESAMTANLAGE IM BEREICH DES GESTALTUNGSPLANES IST ALS BAULICHE EINHEIT ZU GESTALTEN . DIE AUSSENRÄUME SIND BESONDERS SORGFÄLTIG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN . GESTALTUNGSELEMENTE SOWIE MATERIALISIERUNG UND FARBGEBUNG DER BAUTEN WERDEN IM BAUGESUCH DER ERSTEN ETAPPE VERBINDLICH FÜR DIE GANZE ÜBERBAUUNG FESTGELEGT .

12 BEPFLANZUNG

DIE STANDORTE DER EINHEIMISCHEN HOCHSTAMMBÄUME SIND IM GESTALTUNGSPLAN GEREGELT. ALLE ANDEREN BEPFLANZUNGEN WERDEN IM BAUGESUCHSVERFAHREN NACHGEWIESEN (UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN) .

13 UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN

MIT JEDER BAUEINGABE IST IM UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN MIT FOLGENDEN ANGABEN EINZUREICHEN : NOTZUFAHRTEN , FUSSGÄNGERBEREICHE (WEGE UND PLÄTZE) MIT ANGABEN VON AUSBAUSTANDARD UND MATERIAL; ANGRENZENDE GRÜNBEREICHE UND BEPFLANZUNG ; EINFRIEDUNG VON PRIVATGÄRTEN MIT SICHTBEHINDERNDEN WÄNDEN , SPIELPLÄTZE .

14 FUSSGÄNGERERSCHLIESSUNG

PRINZIPIELL IST DAS GESAMTE GEBIET DER FUSSGÄNGERERSCHLIESSUNG VORBEHALTEN . AUS DEM PLAN GEHT HERVOR , WAS ÜBERHAUPT DIE GERAMMTE ZUR PARCELLE 1415 , ZUR EINSTELLHALLE UND FERNERHIN ALLE ÖFFENTLICHEN ZUGÄNGE DURCHGEHEN SIND . DIE GEKENNZEICHNETEN GÄNGEWEGE UND -PLÄTZE SIND FÜR NOTALLFAHRZEUGE , ANLIEFERUNG UND ENTSORGUNG AUSZUBILDEN . DIE ÜBERGEORDNETE NORD-SÜD-FUSSGÄNGERVERBINDUNG IST ALS ÖFFENTLICHES WEGRECHT IM GESTALTUNGSPLAN AUSZUWEISEN . DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IM WIRKUNGSBEREICH DES GESTALTUNGSPLANES GEHEN ZU LASTEN DER GRUNDEIGENTÜMER.

15 PARKIERUNG

DIE PARKIERUNG GEMÄSS ART.42 (ANHANG IV) KRB IST TEILWEISE OBERIRDISCH UND TEILWEISE IN EINER EINSTELLHALLE GEREGELT. DIE UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE WIRD IM BAUSTANDARD ERSTELLT . DIE OBERIRDISCHEN PARKPLÄTZE , ZUFAHRTEN UND PLÄTZE SIND IM GESTALTUNGSPLAN ALS MAX. BENÜTZUNGSFLÄCHE , ERSCHLIESSUNGSPARKPLÄTZE ALS MAX. ZUR ERLEICHTERUNG DER ETAPPIERUNG KÖNNEN OBERIRDISCHE PROVISORIEN BIS ZU 5 JAHREN DAUER ERSTELLT WERDEN . MAX. DÜRFEN OBER- UND UNTERIRDISCH 100 PARKPLÄTZE ERSTELLT WERDEN.

16 ABFALLENTSORGUNG

DIE KEHRICHTBESEITIGUNG ERFOLGT VIA ZENTRALE CONTAINERANLAGE BEIM SIEDLUNGSSPLATZ . JE NACH ETAPPIERUNG KANN IM BAUGESUCHSVERFAHREN EIN ANDERER ZWECKMÄSSIGER STANDORT FESTGELEGT WERDEN .

17 ETAPPIERUNG

DIE ÜBERBAUUNG KANN ETAPPENWEISE REALISIERT WERDEN , WOBEI DIE ERSTE ETAPPE MIND. 40 % DER MIN. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE UMFASSEN MUSS . DIE PARKIERUNG GEMÄSS ART. 15 IST ANTEILMÄSSIG ZU ERSTELLEN .

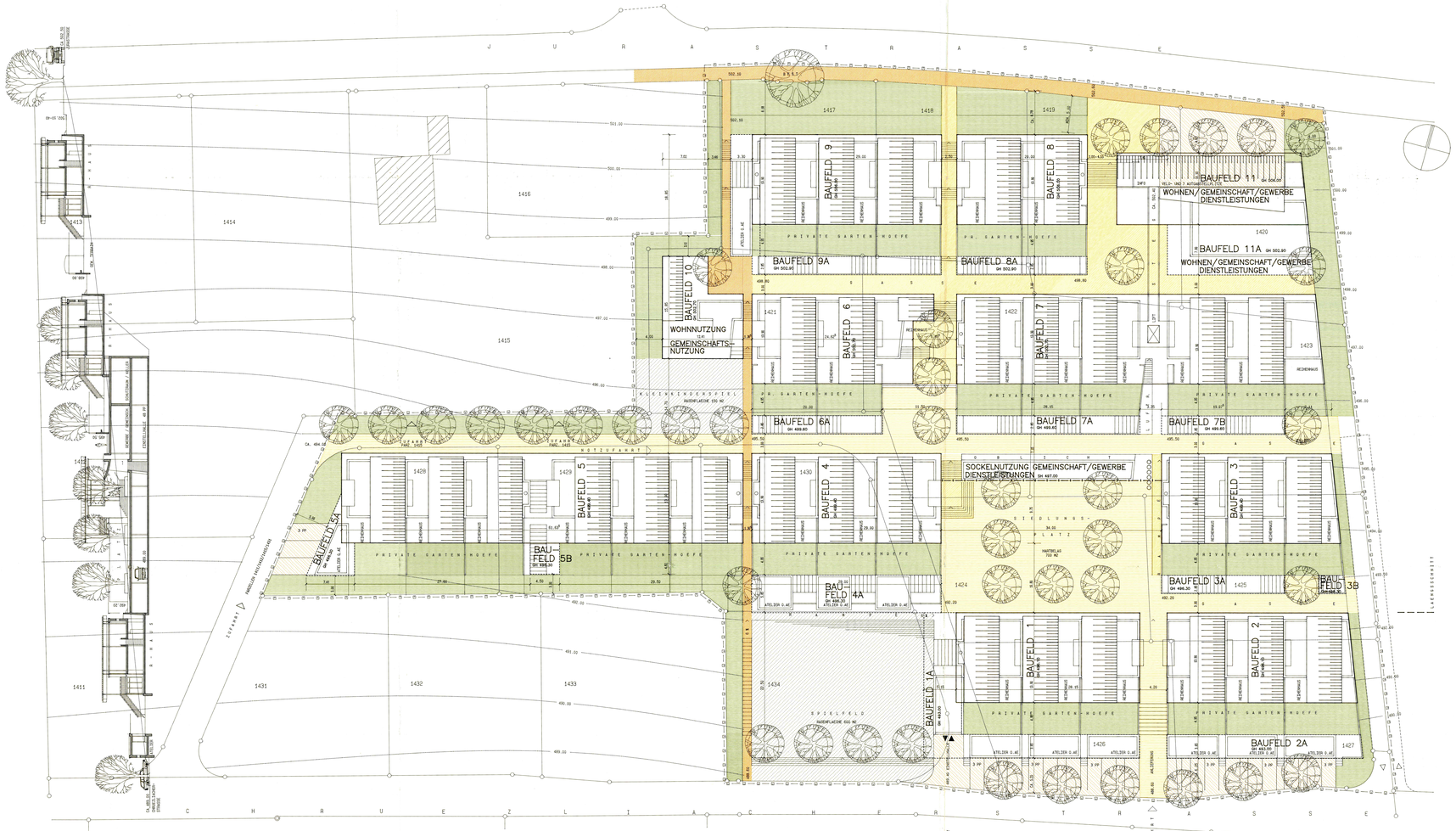
18 AUSNAHMEN

DIE BAUKOMMISSION KANN IM INTERESSE EINER BESSEREN ÄSTHETISCHEN ODER WOHNHYGIENISCHEN GESTALTUNG ODER ZUR ERFÜLLUNG VON ZIELEN UND ZWECKEN AUSNAHMEN UND STRAFFUNGEN ZULASSEN , WENN DAS KONZEPT DER ÜBERBAUUNG ERHALTEN BLEIBT , KEINE ZWINGENDEN , KANTONALEN BESTIMMUNGEN VERLETZT WERDEN UND DIE ÖFFENTLICHEN UND ACHTENSWERTEN NACHBARLICHEN INTERESSEN GEWAHRT BLEIBEN .

19 INKRAFTTRETEN

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTN TRETEN MIT DER GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT IN KRAFT.

LÄNGSSCHNITT



QUERSCHNITT

GEMEINDE BETTLACH

GESTALTUNGSPLAN "BERTHER" 1 : 200

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON ..... ~~BIS~~ 1o Februar bis 1o März 1992

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT : 28. Januar 1992 Ammann / Gemeindeschreiber

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1593 VOM 25.05.1993

Architektur + Ortsplanung	Rudolf Rast Dipl. Arch. ETH/SIA Raumplaner BSP Bedaustrasse 19 3250 Lyss Tel. 031 44 88 75 Fax. 031 44 88 10	VERFASSER DES GESTALTUNGSPLANS DATUM : 31.1.91 REV. : 13.6.91

VERBINDLICHE BESTIMMUNGEN

- GELTUNGSBEREICH
- GH ... BAUFELD FÜR 2-GESCHOSSIGE BAUTEN OHNE DACHAUSBAU
- GH ... BAUFELD FÜR 1-GESCHOSSIGE BAUTEN OHNE DACHAUSBAU
- SH ... SOCKELBAULINIE AM SIEDLUNGSPLATZ FÜR 1-GESCHOSSIGE SOCKELNUTZUNG
- AUFZUHEBENDE PARZELLIERUNG DES ERSCHLIESSUNGS-PLAN BZW. BAULANDUMLEGUNG "KASTELS"
- ÖFFENTLICHE STRASSEN (JURASTRASSE / CHRÜZLIACKERSTRASSE)
- PRIVATE ZUFAHRT BESTEHEND
- PRIVATE ZUFAHRT NEU (ZUFAHRT EINSTELLHALLE)
- ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERBEREICH
- PRIVATER FUSSGÄNGERBEREICH / ANLIEFERUNG , NOTZUFAHRT UND ZUFAHRT PARZELLE 1415 GESTATTET
- SPIELFELD
- GÄRTEN / GRÜNBEREICH
- ○○○○○○○○ STANDORT ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN (CONTAINER)
- 3 PP OBERIRDISCHE GEDECKTE ODER UNGEDECKTE PARKPLÄTZE MAX. ANZAHL UND LAGE
- EINHEIMISCHE HOCHSTAMMBÄUME

WEGLEITENDE BESTIMMUNGEN

- DACHLANDSCHAFT (TONNE/FLACH)
- GARTENEINFRIEDUNGSMAUERN
- OFFENE DACH - UND PERGOLAKONSTRUKTIONEN
- TREPPENANLAGEN
- LIFTANLAGE MIT STEG
- Z.B. 488.60 HÖHENKOTEN VON ERSCHLIESSUNGSGASSEN UND PLÄTZEN