

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

## ZUM UEBERBAUUNGSPLAN "SCHLOSSBERG" BOWIL

\*\*\*\*\*

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet.

#### Art. 2 Stellung zur Bauordnung (Zonenplan und Baureglement)

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Bowil.

#### Art. 3 Nutzung

Das Gebiet ist eine Wohnzone. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen, für das Gebiet bestimmten öffentlichen Einrichtungen, sind nicht störende Kleingewerbe gestattet. Anlagen für die Tierhaltung, die das Wohnen lärm- und geruchsmässig beeinträchtigen, sind untersagt. Die für das Wohnen geltenden Lärmgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden (BauV Art. 90).

#### Art. 4 Richtlinien, Beratung

<sup>1</sup>Zur Regelung der Eigentumsverhältnisse, der Koordination und Etappierung der Bauvorhaben sowie deren Einpassung in die Landschaft und die bereits bestehenden Bauten erlässt der Gemeinderat Richtlinien, deren Inhalt für die Beurteilung der Baugesuche zu berücksichtigen ist.

<sup>2</sup>Die Planbearbeiter stehen dem Gemeinderat im Rahmen des Planungskredites für diese Fragen beratend bei.

### II. Flächenordnung

#### Art. 5 Allgemein

Das Ueberbauungsplangebiet wird in verschiedene Flächen unterteilt. Jeder Fläche kommt eine spezielle Nutzung zu. Die verbleibenden Restflächen sind als private Umgebung zu den einzelnen Wohneinheiten bestimmt und werden diesen durch die Parzellierung zugewiesen.

Art. 6 Strassen

Die Strasse mit Trottoir ist Detailerschliessung und geht nach der Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Art. 7 Fläche für Parkierung und Gemeinschaftsanlagen

- a) Für die Berechnung des Parkplatzbedarfs gilt Art. 49 ff BauV.
- b) Die Einwohnergemeinde Bowil erstellt für die Baufelder 6, 8, 9 und 10 sowie für die Parzellen Nr. 1126 und 1127 eine Einstellhalle mit 24 Autoeinstellplätzen. Die Einstellhalle wird gleichzeitig als öffentlicher Schutzraum mit 402 Schutzplätzen genutzt.  
Bei zweigeschossiger Anlage können weitere Gemeinschaftsflächen (Spiel- und Aufenthaltsfläche, Containerstandort) oder -räume (Gemeinschaftsraum, Feuerwehrmagazin) erstellt werden. Einfache Nebengebäude (eingeschossig bis 10 m Länge) sind zulässig.
- c) In den Baufeldern 1 und 2 werden innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für die Baufelder 1, 2, 3 (ohne Parzelle Nr. 1102) und 4 (ohne Parzelle Nr. 1121) die erforderlichen Parkplätze in Einstellhallen realisiert.

Art. 8 Individuelle Parkierung

- a) In der Zone für individuelle Parkierung/Besucherparkplätze werden grundsätzlich die erforderlichen Besucherparkplätze erstellt.
- b) Auf den Parzellen Nr. 1102, 1123 und 1128 werden innerhalb der Baufeldgrenzen die nötigen Garagebauten erstellt.
- c) Die Parkierung auf Parzelle Nr. 1121 (südlicher Teil des Baufeldes 4 und Baufeld 5) wird nach Weisung des Gemeinderates Bowil geregelt. Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Betroffenen bestimmen:
  - die Parkierung habe innerhalb der Baufeldgrenzen zu erfolgen
  - die Parkierung habe in der angrenzenden Zone für individuelles Parkieren zu erfolgen
  - die Parkierung habe in der Einstellhalle der Einwohnergemeinde zu erfolgen.

Für die Numerierung der Parzellen ist der Geometerplan zu Planänderung Nr. 709 vom 10. August 1990 massgebend.

Art. 9 Freihaltefläche

Der steilste Teil des Gebietes ist von der Ueberbauung freizuhalten. Einfache Einrichtungen für Kinderspielplätze und Sitzbänke sind zugelassen. Für Gartennutzung kann die Freihaltefläche den einzelnen Parzellen zugeschlagen werden.

Art. 10 Fussgängerbereich

Der Fussgängerbereich dient dem Zugang zu den einzelnen Häusern und als Aufenthaltsbereich. Für die Anlieferung und Spezialtransporte kann die dafür vorgesehene Fläche befahren werden. Das Abstellen von Motorfahrzeugen ist untersagt.

Art. 11 Baufelder

<sup>1</sup>Innerhalb der mit Baulinien bezeichneten Flächen dürfen zweigeschossige Gebäude erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 m. Im Baufeld Nr. 1 ist talseitig eine Mehrhöhe von 0,5 m zugelassen.

<sup>2</sup>Gebäude (Wohneinheiten) können zusammengebaut werden. Wird nicht zusammengebaut, oder nur durch Nebengebäude verbunden, ist ein Gebäudeabstand von 6 m einzuhalten.

III. Gestaltung

Art. 12 Allgemein

Im Ueberbauungsplangebiet sind die Gebäude als Gestaltungseinheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen. Grelle Farbtöne sind untersagt. Im übrigen gilt Art. 4.

Art. 13 Dachgestaltung

<sup>1</sup>Es sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 35 - 60 % zugelassen. Die Neigung der beiden Dachflächen muss gleich sein. Der Abstand First - Dachrinne darf auf der kleineren Dachfläche nicht weniger als 50 % desselben Abstandes der grösseren Dachfläche ausmachen.

<sup>2</sup>Es sind nur Dächer mit sichtbarer Dachrinne zugelassen.

<sup>3</sup>Die Firstrichtung ist im Plan verbindlich festgehalten.

<sup>4</sup>Der Dachvorsprung muss ausser im Bereich von Dachaufbauten mindestens 1 m betragen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Die im Plan angegebenen Bäume sind in dieser Anzahl (mindestens) im angegebenen Bereich zu pflanzen. Sie werden mit der Erstellung der Bauten und Anlagen im entsprechenden Bereich gepflanzt und mit den Erschliessungskosten verrechnet. Die Baumart und den detaillierten Standort bestimmt der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Für jedes Baufeld ist die Umgebungsgestaltung insgesamt in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und mit der ersten Baueingabe pro Feld einzureichen. Im übrigen gilt Art. 4.

#### IV. Ueberbauungsablauf, Zivilschutz, Vereinbarungen

##### Art. 15 Ueberbauungsablauf

<sup>1</sup>Die Ueberbauung hat baufelderweise und mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen und Gemeinschaftsflächen koordiniert zu erfolgen. Mit der Parzellierung entscheidet der Gemeinderat über eine zweckmässige Etappierung.

<sup>2</sup>Aus finanziellen Ueberlegungen und solchen der guten Gestaltung sowie der Baukoordination ist ein ganzes Baufeld zusammen zu projektieren.

<sup>3</sup>Den Bauinteressenten wird dringend empfohlen, vor der Baueingabe mit den Gemeindebehörden in Verbindung zu treten (vgl. Art. 4).

##### Art. 16 Zivilschutz

Für das Ueberbauungsgebiet ist eine gemeinsame Zivilschutzanlage zu erstellen. Dies ist im Kellergeschoss der Baufelder 5 oder 6, bei zweigeschossiger Anlage in der Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen möglich.

##### Art. 17 Privatrechtliche Vereinbarungen, Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltsfragen an den Parkplätzen, Gemeinschaftsanlagen und allenfalls an der Freihaltefläche sind durch Vereinbarungen festzulegen. Diese Regelungen erfolgen mit der Parzellenzuteilung und sind im Grundbuch einzutragen.

#### V. Inkrafttreten, Revision

Art. 18 <sup>1</sup>Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft.

<sup>2</sup>Für geringfügige Aenderungen der Sonderbauvorschriften und des Ueberbauungsplanes kommt Art. 122 BauV zur Anwendung. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Genehmigungsvermerk

Diese Sonderbauvorschriften wurden mit Ausnahme der Artikel 7 und 8 zusammen mit dem Ueberbauungsplan an der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 1984 beschlossen.

Die Artikel 7 und 8 wurden an der Gemeinderatssitzung vom 19. September 1990 und 12. Dezember 1990 beschlossen.

Die Publikation im Amtsblatt ist am 27. Oktober 1990 erfolgt.

Die Oeffentliche Auflage ist vom 26. Oktober 1990 bis 27. November 1990 in der Gemeindeverwaltung Bowil erfolgt.

Die Einspracheverhandlung wurde am 11. Dezember 1990 abgehalten.

Es verbleiben 2 unerledigte Einsprachen.

Genehmigt durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 1990.

Bowil, 3. Januar 1991

NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Präsident i.V. Der Sekretär

  
S. Thierstein

  
H. Berger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, 3. Januar 1991

GEMEINDEVERWALTUNG BOWIL  
Der Gemeindeschreiber

  
H. Berger

GENEHMIGT gemäss  
Beschluss vom 27. FEB. 1991  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Der Direktor: 