

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

---

## ZUM UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN

" K E L L E R H U E S L I " ZOLLBRUECK, Gemeinde Rüderswil

### Art. 1

#### Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan Nr. 011/17 durch eine rote Umrandung gekennzeichnete Gebiet, sowie für die im Plan farbig dargestellte Erschliessungsanlagen und Baulinien ausserhalb der roten Umrandung.

### Art. 2

#### Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Rüderswil, resp. - bis zu deren Inkrafttreten- die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

Die Sonderbauvorschriften gelten sinngemäss auch für alle öffentlichen Einrichtungen wie Trafostationen und dergleichen.

### Art. 3

#### Nutzungsart

Das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Ausser den Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis, Architektur- und Ingenieurbüro usw.) gestattet, sofern sie den Charakter des Wohnquartiers nicht beeinträchtigen.

Art. 4

Ausnutzungsziffer

Die zulässige Ausnutzungsziffer für die ganze Ueberbauung beträgt 0,25

Art. 5

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, d. h. die Ueberbauung mit Einzelhäusern.

Art. 6

Geschosszahl

Im Gebiet des Ueberbauungsplanes sind folgende Geschosszahlen zulässig:

Einfamilienhäuser: 1-geschossig + Dachausbau bis  $\frac{2}{3}$  des darunterliegenden Geschosses.

Art. 7

Firstrichtung

Die Firstrichtung hat Ost-West zu verlaufen. Für die beiden Parzellen 1 + 2 ist auch die Firstrichtung Nord-Süd zulässig.

Art. 8

Dachgestaltung

1. Die Dächer müssen mit dunklem Asbestzement-schiefer eingedeckt werden.
2. Es sind nur Sattel- und Pultdächer gestattet.

Art. 9

Anbauten

1. Anbauten sind nur gestattet, wenn sie sich harmonisch an das bestehende Gebäude anfügen lassen.

Art. 10

Garagen, Autoabstellplätze

1. Bei den Einfamilienhäusern sind die Garagen in das Gebäude zu integrieren.
2. Die Bestimmung des Parkflächenbedarfs richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 37 ff BauV).

Art. 11

Architektonische Gestaltung der Gebäude

Die Gesamtanlage soll als Einheit gestaltet werden. Sie ist bezüglich Architektur, Material und Farbe nach einheitlicher Art und Weise zu erstellen. Es dürfen keine glänzenden, durchrostenden oder sonstwie auffällig und unnatürlich wirkende Materialien verwendet werden. Die Fassaden dürfen nicht hell sein. Es sind die Farben grauerdfarben, beigegrau bis graubraun zu wählen.

Die Farbgebung und die Gestaltung der Bauten unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch den Gemeinderat. Im Zweifelsfalle kann vom Gemeinderat ein Modell 1:200 verlangt werden.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

1. Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Pro Wohnhaus sind 2 - 3 Hochstämme zu pflanzen, deren Standorte vorgängig im verlangten Plan einzutragen sind.

2. Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und mit natürlichen Böschungen vorzunehmen, Abtreppungen mittels Natursteinen oder Waschbetonmauern sind gestattet, falls die Mauerhöhe nicht über 80 cm und der Mauerabstand nicht unter 2,00 m betragen. Ebenfalls sind kurze in die Architektur des Gebäudes einbezogene Mauern zulässig.
3. Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Falls man aus eine Einfriedung nicht verzichten will, kommt nur eine leichte Abschränkung mit einem Lebhag oder einzelnen Büschen in Frage.

#### Art. 13

##### Grünfläche

In der Grünfläche (Art. 28 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.

#### Art. 14

##### Gemeinschaftsantenne

Falls in einem heute noch nicht bekannten Zeitpunkt die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne gegeben sein wird, müssen alle Radio- und Fernsehapparate, für welche eine Aussenantenne benötigt wird, angeschlossen werden (Einlegung in Rohren). Die eigenen Aussenantennen sind in diesem Zeitpunkt ohne Vergütung zu entfernen. Der Gemeinderat kann ein besonderes Antennenreglement erlassen.

#### Art. 15

##### Erschliessung

Sämtliche Erschliessungsanlagen fallen unter den Begriff "Detailerschliessung" (Art. 73 ff BauG).

Art. 16

Baupolizeiliche Masse

1. Es gelten folgende Baupolizeilichen Masse:

Zone		Wl
Kleiner Grenzabstand	kGA	4,00
Grosser Grenzabstand	gGA	8,00
Gebäudehöhe	GH	4,00
Geschosszahl	GZ	siehe Artikel 6
Gebäudelänge (maximal)	GL	19,0
Ausnutzungsziffer	AZ	siehe Artikel 4

Die geplanten Gebäude dürfen mit Ausnahme von Rauch- und Lüftungskaminen die im Plan festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten.

2. Die Ausnutzungsziffer berechnet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Art. 17

Inkrafttreten

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

Art. 18

Revision der Sonderbauvorschriften

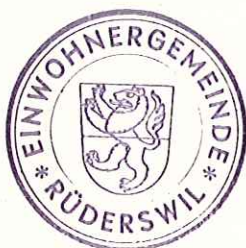
Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der Kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 des Baugesetzes bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art.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

Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Rüderswil hat an ihrer ordentlichen Versammlung vom 16. Dezember 1977 den Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kellerhüsli", Zollbrück, genehmigt.

3437 Rüderswil, 16. Dezember 1977

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident: Der Sekretär:



Auflagezeugnis

Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kellerhüsli", Zollbrück, Gemeinde Rüderswil, ist in der Zeit vom 5. November 1977 bis 5. Dezember 1977 in der Gemeindeschreiberei Rüderswil öffentlich aufgelegt worden. Die Auflage wurde im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 85 vom 5. November 1977 und in den Anzeigern für das Amt Signau Nr. 44 & 45 vom 4. & 11. November 1977 ordnungsgemäss bekannt gemacht. Innert der 30-tägigen Auflagefrist ist am 25. November 1977 eine Einsprache eingereicht worden, welche auf Grund der Einigungsverhandlung vom 8. Dezember 1977 zurückgezogen wurde.

Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Dezember 1977 sind keine Einsprachen eingereicht worden.

3437 Rüderswil, 3. Februar 1978

Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT unter Vorbehalt  
des Beschlusses vom 4. April 1978  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Der Baudirektor: i.v.