

Öffentliche Auflage von

17.1. - 16.2.81

Gemeindeschreiberei

2555 Trubschachen

*[Handwritten Signature]*

Jan. 81

Gemeinde Trubschachen, Kanton Bern

Sonderbauvorschriften z. Ueberbauungsplan "VORDER WEG" in Trubschachen.

Art. 1 Wirkungsbereich

Abs. 1 Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan "Vorder Weg", Parzelle 323, Trubschachen durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnete Gebiet sowie für die ausserhalb dieser Umrandung liegenden, im gleichen Plan farbig dargestellten Erschliessungsanlagen.

Abs. 2 Das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet ist in die Sektore A, B und C unterteilt.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Trubschachen (Art. 44 = Vorschriften betr. Wohnzone "S" = Sonderbauvorschriften).

Art. 3 Nutzungsart und Geschosshzahl

Abs. 1 Das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 40 Baureglement.

Abs. 2 In den Sektoren A und B sind ein- und zweigeschossige freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig, im Sektor C nur eingeschossige Wohnhäuser unter besonderer Berücksichtigung einer einfachen ländlichen Bauweise. Zur Begutachtung können ÖIK, Stelle für Bauern- und Dorfkultur oder Berner Heimatschutz beigezogen werden.

Abs. 3 Der Dachausbau ist über der ganzen Grundrissfläche und auf der ganzen Höhe des Dachraumes gestattet.

Abs. 4 Für störende Tierhaltung bestimmte Bauten bzw. bauliche Vorkehrungen sind untersagt.

Art. 4 Baulinien, Gebäudelängen, Abstände

Abs. 1 Die Baulinien legen die Gruppierung der Bauten fest. Zwei Hauptgebäude dürfen mittels unbewohnter An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 10 Baureglement verbunden werden. In diesem Falle gilt die maximale zulässige Gebäudelänge nur für die einzelnen Hauptgebäude.

Abs. 2 Vorspringende offene Bauteile wie Balkone, Vordächer und Vortreppen dürfen höchstens 1.80 m über die Baulinie hinausragen.

Abs. 3 Die Gebäude dürfen von der Baulinie zurückversetzt werden, jedoch nur parallel zu derselben. *Baulinie darf auch für Nebengebäude nicht überschritten werden.*

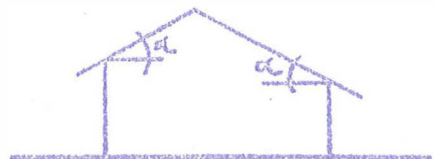
Art. 5 Dachgestaltung

Abs. 1 Die Firstrichtung der ersten Häuser des Sektors A, längs der Staatstrasse muss entsprechend den westlichen bestehenden Häusern rechtwinklig zur Staatstrasse angeordnet werden.

Abs. 2 Die Dächer müssen mit dunkelbraunen, schwarz- aufgeteilt oder schwarzem Asbestzementschiefer oder braunen Ziegeln eingedeckt werden. Sie müssen bei Hauptgebäuden allseitig um mindestens 60 cm über die Fassade hinausragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in zurückhaltenden Farbtönen zu halten, z.B. dachfarbig, altkupferfarbig usw. *+ Entwurf abhört auch ge. Lotter (erst seitlich auf dem Trauf), 1/1. 11. Bruchbühle, Plancomp. 1/1.*

Abs. 3 Folgende Dachformen sind zulässig: Walmdächer, Giebeldächer mit und ohne Gehrechild (Krüppelwalm):  
Symmetrisches Satteldach (beide Falllinien gleich lang),

Asymmetrisches Satteldach (Falllinien der Dachflächen verschieden lang, jedoch Unterschied nicht mehr als 1:2, Dachneigungswinkel auf beiden Seiten gleich, Abweichungen bis max. 10° zulässig, wo nicht störend.



Dachneigungswinkel wenigstens  $28^\circ$ , max.  $50^\circ$ , für Gehrschilder (Krüppelwalm) und bei Walm-dach-Schaalseiten max.  $60^\circ$ .

- Abs. 4 Gebäudegiebel sind mit Gehrschild (Krüppelwalm) zu versehen, wenn die Höhe ab Strassenmitte bis unterkant First mehr als 11.0 m beträgt, an Hang mehr als 13.0 m, Gebäudehöhe gemäss Zeichnung im Anhang ab Mitte der Erschliessungstrassen gemessen.
- Abs. 5 Flachdächer sind nur für Anbauten von höchstens 4.0 m Breite ab Hauptfassade erlaubt, Höhe max. 4.0 m, soweit nicht störend.
- Abs. 6 Freistehende Nebenbauten müssen Giebel- oder Walmdächer oder Krüppelwalmdächer aufweisen.
- Abs. 7 Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.
- Abs. 8 Einbau von Sonnenkollektoren ist gestattet, jedoch gemäss Art. 4 Abs. 1 Bew. D. bewilligungspflichtig. Diesbezügliche Baugesuche müssen in bezug auf Aesthetik, Ortsbild und Landschaftschutz einer der nachstehenden Fachinstanzen vorgelegt werden: OLK, Stelle für Bauern- und Dorfkultur oder Berner Heimatschutz.
- Abs. 9 Es dürfen höchstens drei Dachflächenfenster unmittelbar nebeneinander angeordnet werden; der seitliche Abstand zum Dachrand mit 2.0 m sowie die Abstände von mindestens 1.0 m an eine First- oder Gratlinie sind einzuhalten.
- Abs. 10 Oberkant Dachsparren von Schleppegauben darf rechtwinklig zur Dachfläche des Hauptdaches gemessen nicht mehr als 15 % der Sparrenlänge des Hauptdaches erreichen. (Skizze im Anhang; vergleiche auch: "Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern" - herausgegeben und empfohlen von Planungsausschuss des Kantons Bern)

#### Art. 6 Aussenwände und Balkonbrüstungen

sind in verputztem Mauerwerk, in Sichtmauerwerk, Beton, Holz oder mit Eternitverkleidung auszuführen; es sind nur zurückhaltende Farbtöne (erdferbig usw.) zu verwenden. Bei Riegwänden können die Füllungen gebrochene, hellere Töne nach vorzulegenden Mustern aufweisen..



Art. 7 Anbauten sind nur gestattet, wenn sie sich harmonisch anordnen lassen.

Art. 8 Garagen, Autoabstellplätze: gemäss Art. 38 Bauverordnung.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Abs. 1 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen über die ganze zum Baugesuch gehörende Parzelle. Der Plan muss enthalten: Anordnung und Anzahl der Parkplätze, die Bepflanzung, Terrainveränderungen und Stützmauern, die übrige aussenräumliche Gestaltung.

Abs. 2 Für die Bepflanzung sind einheimische Büsche und Bäume zu verwenden.

Abs. 3 Auffüllungen können, soweit nicht störend, bis auf eine Höhe von 1.50 m erfolgen, gemessen ab Mitte der Erschliessungsstrassen, (s.B. bei Schutzräumen); längs Bergfuss dürfen einzelne Partien bis o.k. Decke des Untergeschosses aufgefüllt werden.

Art. 10 Erschliessung

Abs. 1 Es gelten die Art. 31-35 des Gemeindebaureglementes.

Abs. 2 Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73 ff BauG) zu erstellen und vor Baubezug auf die volle Breite auszubauen.

Abs. 3 An die Kosten der Basiserschliessung hat der Grundeigentümer einen Beitrag von 50 % zu leisten.

Abs. 4 Die weiteren Einzelheiten werden in einem besonderem Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt.

Art. 11 Die maximalen Ausnutzungsziffern betragen:

für Sektor A und B = 0.4, Sektor C = 0.3 = eingeschossige Bauten.



Art. 12 Baupolizeiliche Masse

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt gilt:

Kleiner Grenzabstand = 3.00 m

Grosser Grenzabstand = 8.00 m \*

Gebäudehöhe Sektor A und B = 7.0 m, C = 4.50 m

Geschosszahl Sektor A und B = 2, C = 1

Gebäudelänge Sektor A und B = 30.0 m, C = 16.0 m

\* ) vgl. Bestimmung, d.h. 7 resp. 8 m ab Niveau mitte Erdgeschosskante

Art. 13 Inkrafttreten

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

Art. 14 Revision der Sonderbauvorschriften

Für geringfügige Änderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV. vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauV. bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG. anwendbar.

Anhang: Skizzen und Genehmigungsvermerke

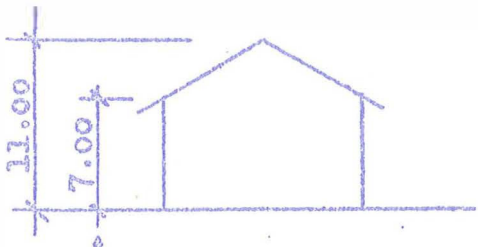
Einverständnis des Grundeigentümers Parzelle Nr. 323 mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften:

Langnau, den 9. Januar 1981

W. Kaufmann, Architekt

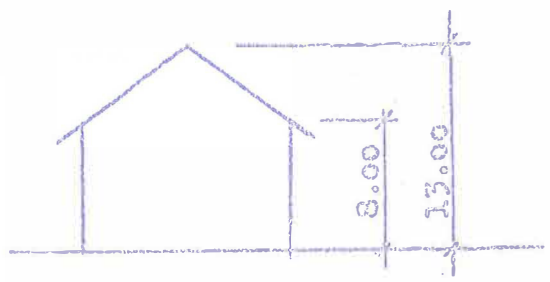
*W. Kaufmann*

Art. 5

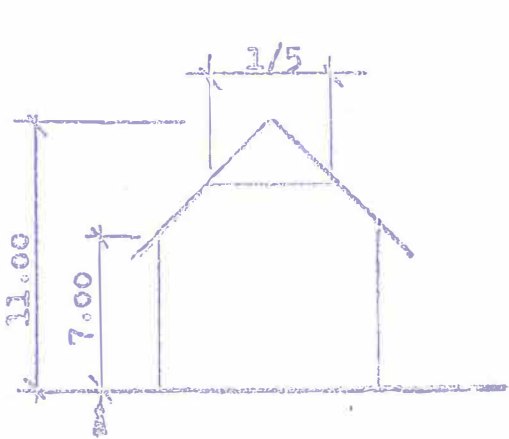


Höhe = Mitte Erschliessungstrasse

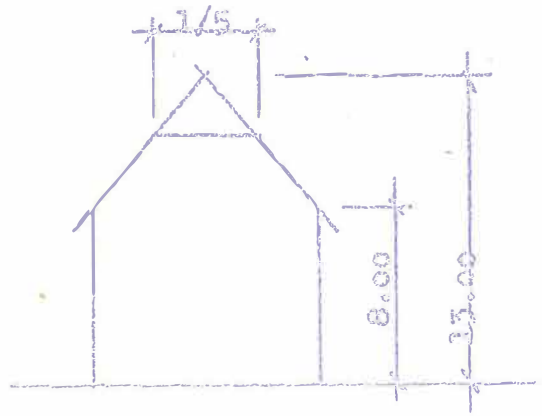
die zum bebohrten Gebäude führt (Lifung 60 vom 25.08.89)



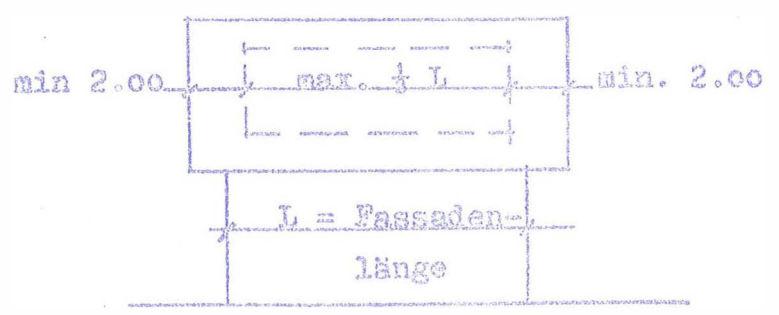
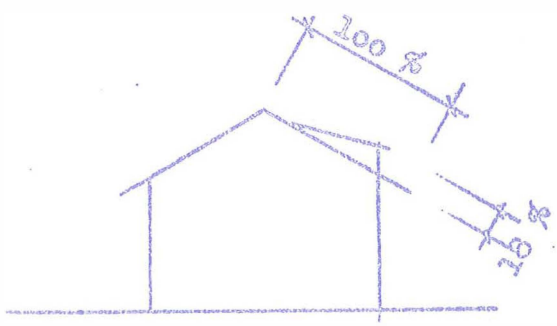
an Hang



Höhe = Mitte Erschliessungstrasse



an Hang



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 10.12.81

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.1.81 IM AMTSANZEIGER VOM 16.1.81

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.1. BIS 16.2.81

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM -

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 24.2.81

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: Keine

RECHTSVERWAHRUNGEN: 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 30.12.80/23.02.81

BESCHLOSSEN DURCH DIE  
EINWOHNERGEMEINDE 3555 Trubschachen

AM 26.2.81 MIT 49 JA  
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

3555 Trubschachen DEN 10.3.81 DER GEMEINDESCHREIBER [Handwritten Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANT.  
BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt  
des Beschlusses vom 20. Mai 1981

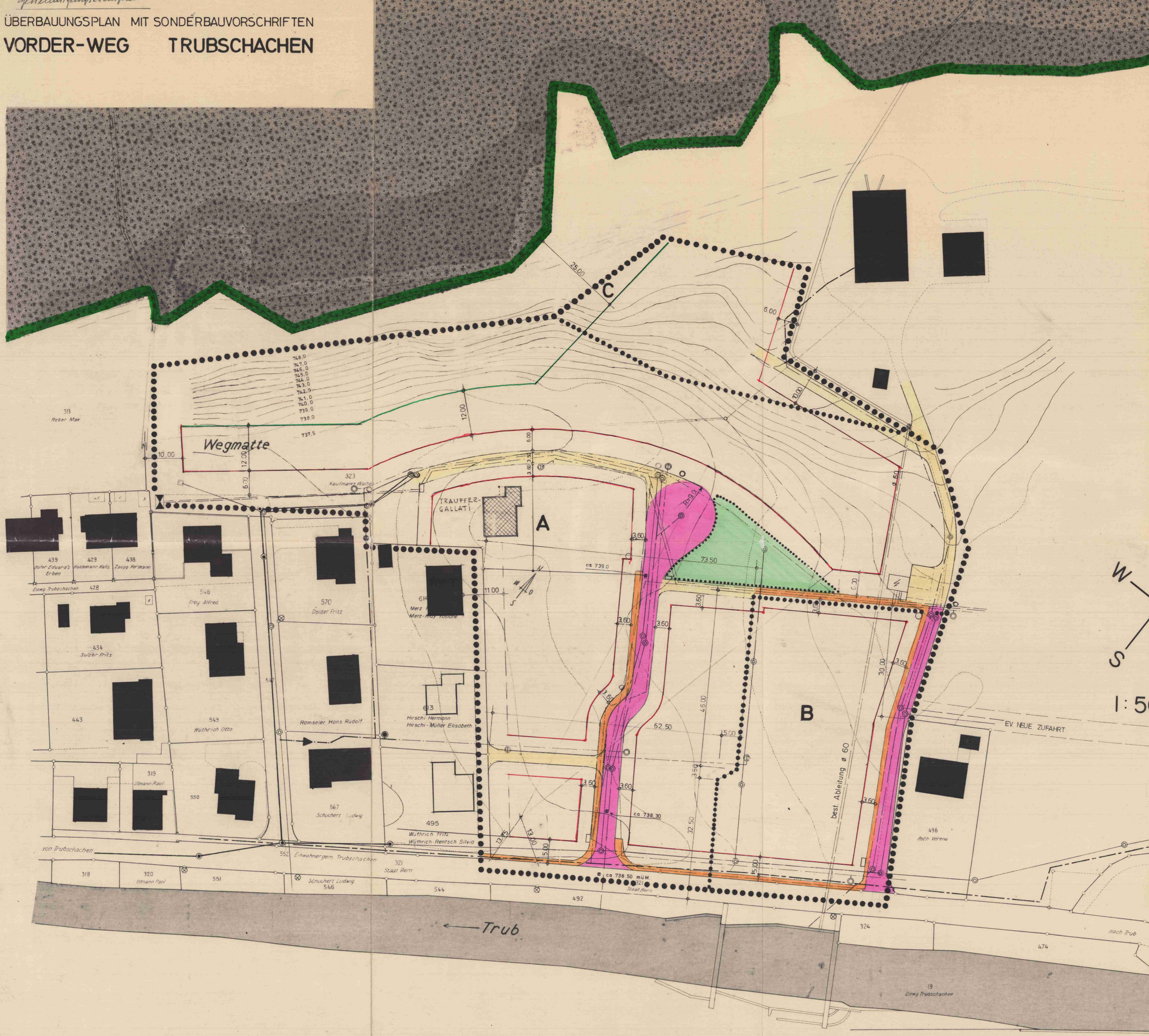
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

[Handwritten Signature]



*Anmeldeplan*  
**ÜBERBAUUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN**  
**VORDER-WEG TRUBSCHACHEN**



**LEGENDE**

WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSPLAN	●●●●●●
ABGRENZUNG DER SEKTOREN	●●●●●●
WALDBAULINIE	—
BAULINIE	—
BASISERSCHLIESSUNG	—
DETAILERSCHLIESSUNG	—
PARKFLÄCHEN FÜR BESUCHER	—
WALDRAND	—
KINDERSPIELPLATZ	—
	GEHWEG
	FAHRBAHN

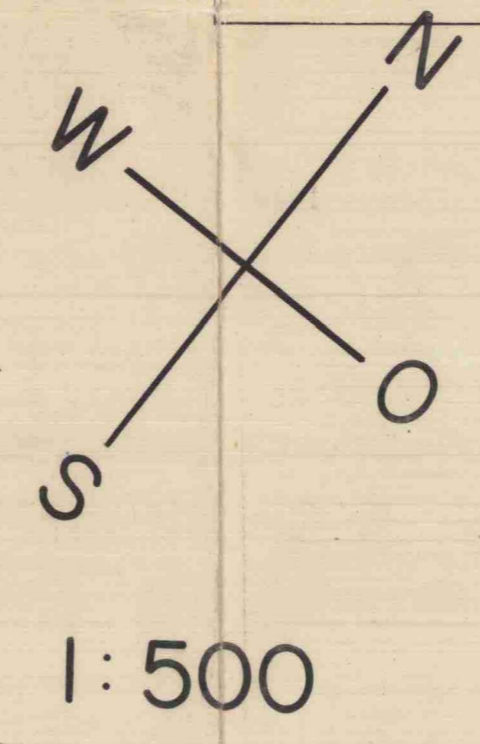
**LEGENDE**

**WERKLEITUNGEN:**

BESTEHENDE SCHMUTZWASSER-KANALISATION	—
NEU SCHMUTZWASSER-KANALISATION	—
BESTEHENDE SAUBERWASSER-LEITUNG	—
NEUE SAUBERWASSER-LEITUNG	—
BESTEHENDE DRUCKWASSER-LEITUNG	—
NEUE DRUCKWASSER-LEITUNG	—
BESTEHENDE TELEFON-LEITUNG	—
NEUE TELEFON-LEITUNG	—
NEUE 16 kV - LEITUNG	—
NEUE NIEDERSP. KABELLEITUNG	—
TRAFO - STATION	—
KABELVERTEILKASTEN	—
TELEFON-VERTEILKASTEN	—
STRASSENLAMPE	—

BESTEHEND  PROJEKT   
 BESTEHEND  PROJEKT

**GEWÄSSERSCHUTZZONE:**  
 SIEHE GEWÄSSERSCHUTZKARTE DES KANTONS BERN, BLATT 1168.



**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

VORPRÜFUNG VOM 10.12.80  
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.1.81 IM AMTSANZEIGER VOM 16.1.81  
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.1. BIS 16.2.81  
 PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM —  
 EINSPRACHE VERHANDLUNG AM 24.2.81  
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1  
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: Keine  
 RECHTSVERWAHRUNGEN: 2

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 30.12.80/23.02.81

**GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER-GEMEINDE TRUBSCHACHEN:**

AM 26.2.81 MIT 49 JA  
0 NEIN

Namens des Gemeinderates  
 Der Präsident *[Signature]* Der Sekretär *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:  
 TRUBSCHACHEN, DEN 22.2.81 DER GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

**GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:**

GENEHMIGT unter Vorbehalt  
 des Beschlusses vom 20. Mai 1981  
 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
 Der Baudirektor: *[Signature]*

LANGNAU, DEN 5. Jan. 1981  
 DER GRUNDEIGENTÜMER, PARZ. NR. 323  
*[Signature]*

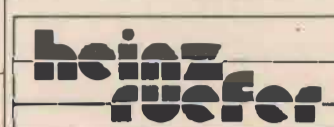


Abänderung des Überbauungsplanes

mit Sonderbauvorschriften

VORDER-WEG

1 : 500

22. 4. 1985	23. 5. 1985		Heinz Ruffer Dipl. Ing. ETH Kreisgeometer 3550 Langnau
11. 7. 1985			

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 25. 6. 1985  
 Publikation im Amtsblatt vom 28. 09. 85, im Amtsanzeiger vom 27. 09. 85  
 Öffentliche Auflage der Pläne vom 30. 09. 85 bis 30. 10. 85  
 Erledigte Einsprachen: zwei  
 Unerledigte Einsprachen: keine  
 Rechtsverwahrungen: drei

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. 08. 85

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Trubschachen:

Am 14. 12. 85 mit 104 Ja  
1 Nein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt, den 27. 01. 86

Der Gemeindepräsident: *Jean Widmer*  
 Der Gemeindevorsteher: *V. Müller*

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss 8. FEB. 1986  
 Der Baudirektor: *[Signature]*  
 Der Direktor: *[Signature]*

Unterschrift, der durch die Abänderung von Anlagen der Detailerschliessung betroffenen Grundeigentümer

Kaufmann Walter \_\_\_\_\_ Parz. 323  
 Thuner Max und Katharina \_\_\_\_\_ Parz. 659

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSPLAN



ABGRENZUNG DER SEKTOREN



WALDBAULINIE



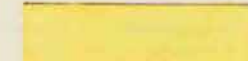
BAULINIE



BASISERSCHLISSUNG



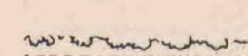
DETAILERSCHLISSUNG



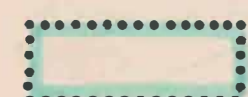
PARKFLÄCHEN FÜR BESUCHER



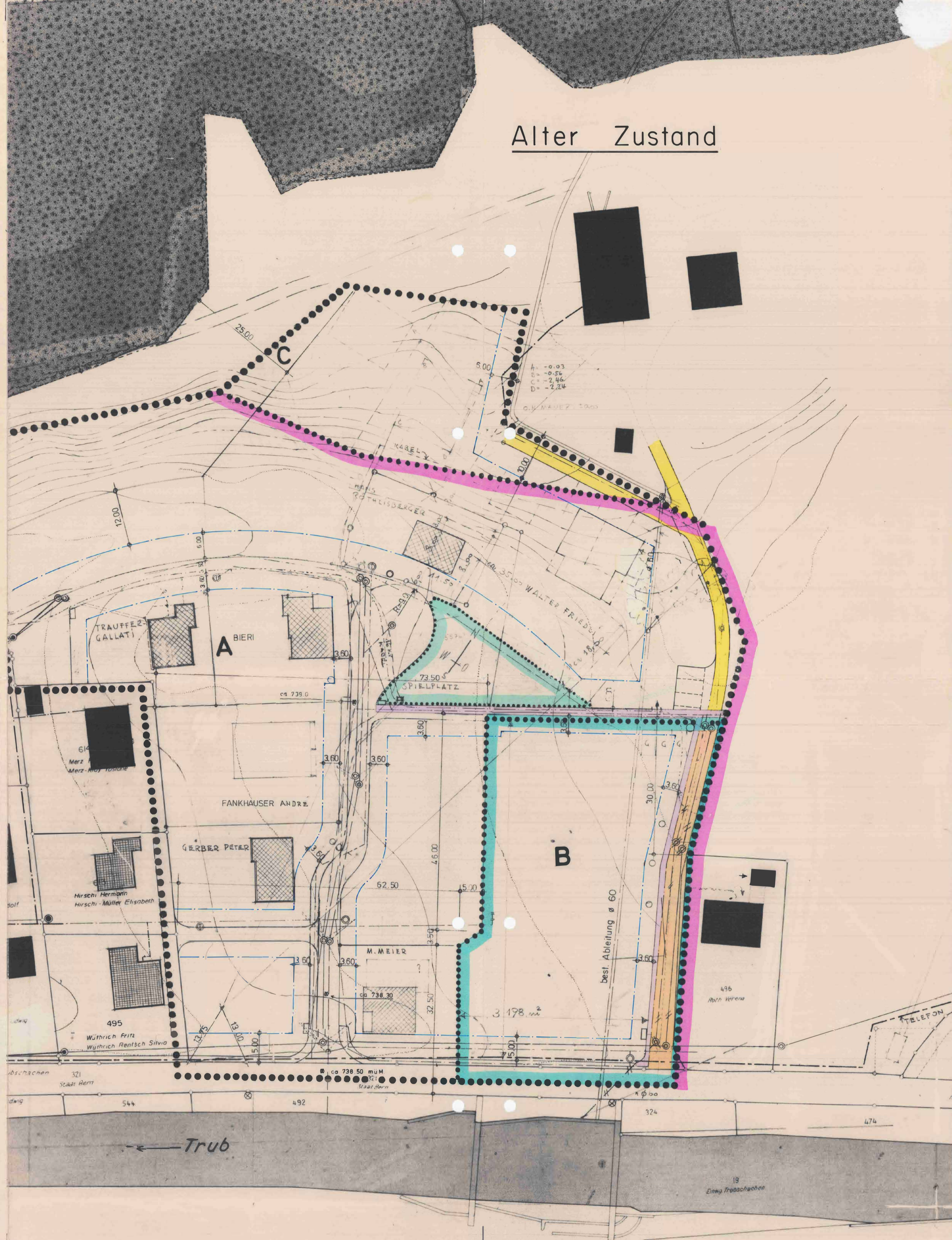
WALDRAND



KINDERSPIELPLATZ



Alter Zustand



Neuer Zustand

