

# Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

Überbauungsordnung Sonderbauvorschrift Bachtelen Grafenried 20.08.1973



A4/14  
111

## Beschluss

der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. P1A/RDMa/vb

Bern, 20. August 1973

### A. Aus den Akten:

Gemeinde: Grafenried

Gegenstand: Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Bachtelen" (Parzellen Nrn 427, 428, 429, 430, 431 und 435)

Öeffentliche Auflage: 10 Tage vor und nach der Gemeindeversammlung vom 26. Februar 1973

Gemeindebeschluss: 26. Februar 1973

Einsprachen:

- 1) Einsprache von [Name], [Adresse]  
Die Einsprache wurde anlässlich der Einspracheverhandlungen vom 24.2.1973 in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.
- 2) Einsprache von [Name], [Adresse]  
Die Einsprache wurde anlässlich der Einspracheverhandlungen vom 26.2.1973 zurückgezogen.

Weitere Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen:

- Der von der Gemeindeversammlung Grafenried am 26. Februar 1973 gutgeheissene Ueberbauungsplan "Bachtelen" mit Sonderbauvorschriften kann als planerisch zweckmässig bezeichnet werden.
- Die Voraussetzungen nach Art. 39 BauG sind erfüllt. Insbesondere wird eine bessere Wahrung der öffentlichen Interessen erreicht, indem das Problem der Einfügung einer Ueberbauung in eine empfindliche Landschaft befriedigend gelöst worden ist. Wesentliche nachbarliche Interessen werden nicht verletzt. Das vorgesehene Mass der Ausnützung ist zulässig (Art. 131 BauV).
- Der Ueberbauungsplan entspricht den Anforderungen des Art. 31 BauG. Die Sonderbauvorschriften erweisen sich, soweit dies heute festgestellt werden kann, als gesetzeskonform.
- Im Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 1973 wurde verlangt, dass die nordwestliche Ecke ausserhalb der Erschliessungsstrasse aus dem Perimeter ausgeklammert werde, um keine weiteren Bauten entlang dieser Erschliessungsstrasse zu präjudizieren. Auf Grund einer entsprechenden Zusicherung in der Einigungsverhandlung vom 26. Februar 1973 zog seine Einspreche zurück. Der modifizierte Plan mit einer Stichstrasse lässt die Gefahr der Präjudizierung weiterer Ueberbauungen durch die nordwestliche Ecke des Perimeters dahinfallen. Entlang des Fussweges, der an die Stelle der Ringstrasse tritt, sind jedoch die Baulinien unverändert gelassen worden, was die Möglichkeit einer späteren Realisierung der Ringstrasse offenlässt. Damit wäre aber der ursprüngliche, vom Kreisplaner beanstandete Plan zur Ausführung gelangt. Die fragliche Ecke ist aus diesen Gründen aus dem Perimeter des Ueberbauungsplanes auszuklammern. Der neu festgelegte Perimeter führt der Erschliessungsstrasse und dem vorgesehenen Fussweg entlang.
- Das Zeugnis des Gemeindeschreibers auf den Plänen ist insofern unvollständig, als vermerkt werden müsste, dass während der Auflagefrist zwei Einsprachen eingingen, die jedoch vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erledigt werden konnten.
- Die Gemeinde Grafenried hat übersehen, dass Ueberbauungspläne mit Sonderbauvorschriften vor der Beschlussfassung durch die Gemeinde-

versammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen sind (Art. 42 BauG). Der unrichtigen Auflage kommt hier jedoch nicht ein derart entscheidendes Gewicht zu, dass die Genehmigung zu verweigern wäre.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Grafenried am 26. Februar 1973 gutgeheissene Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Bachtelen" (Parzellen Nrn 427, 428, 429, 430, 431, 435) wird in Anwendung von Art. 44 des Baugesetzes unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt, wobei

der Perimeter an der nordwestlichen Ecke des Ueberbauungsplanes abgeändert und neu entlang der Erschliessungsstrasse und dem anschliessenden Fussweg gezogen wird.

2. Die Rechtsverwahrung des ( wird vorgemerkt.
3. Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass Ueberbauungspläne und Sonderbauvorschriften vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen sind (Art. 42 BauG).
4. Das Regierungstatthalteramt Fraubrunnen wird beauftragt, diesen Beschluss zu eröffnen:
  - der Gemeinde Grafenried unter Beilage der Einspracheakten sowie je eines genehmigten Exemplares des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften;
  - den Einsprechern: - (

Je eine Kopie des Beschlusses, des Planes und der Sonderbauvorschriften sind für das Amtsarchiv bestimmt.

5. Die Genehmigungskosten von Fr. 500.-- nebst den Eröffnungskosten sind durch das Regierungsstatthalteramt von der Gemeinde Grafenried zu beziehen und abzutaxieren.

DER BAUDIREKTOR:



<u>l</u>	<u>Sst</u>	<u>Rf</u>	<u>PlA</u>
1	1	1	4 mit 2 Plänen und SBV

ВВЕДЕНИЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Цели, задачи и методы исследования

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

Ueberbauungsplan "Bachtelen" Grafenried

## Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

## Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Grafenried. Der Ueberbauungsplan bleibt auch nach dem Inkrafttreten des Zonenplanes von Grafenried gültig.

## Art. 3

Nutzung

Das Quartier ist eine Wohnzone.  
Ausser den Wohnbauten sind baulich und betrieblich nichtstörende Kleingewerbe (Arztpraxis, Schneideratelier u. dgl.) gestattet.

## ~~Art. 4~~ gestrichen gem Verfügung AGR vom 14.11.1997

Ausnützung

Die zulässige Ausnützung gemäss Art. 1 beträgt auf den ganzen Wirkungsbereich gerechnet 0.4. Bei einer späteren Parzellierung darf die AZ pro einzelne Parzelle nicht überschritten werden.

In Feld A 1 - A 3 0.4

In Feld B 1 - B 4 0.3

Die AZ wird nach Art. 151 der kant. BauV berechnet.

## Art. 5

Ueberbauungsplan

Der zugehörige Ueberbauungsplan regelt verbindlich

- Lage, Abstände der Gebäude, Art, Geschosszahl
- Die internen Erschliessungstrassen und Fusswege
- Die Grünzüge und Spielplätze

Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und der Baulinien der Felder A 1 - A 3 und B 1 - B 4 können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt, die AZ nicht erhöht wird und die kant. Richtlinien betreffend Schattenwirkung (Art. 130 BauV) eingehalten werden.  
Art. 36 BauG.

Änderung gem.  
Verfügung AGR vom  
14.11.1997

Art. 6

Zulässige Bauvorhaben

Zur Beurteilung der Bauten im Baubewilligungsverfahren sind Ueberbauungsrichtplan mit Richtmodell sowie die ergedeuteten Haustypen massgebend (Richtmodell "Bechtelen" Januar 1973 / s. auch Fotos A B C und D und die Haustypen A und B im Anhang).

Felder A

In den Felder A sind innerhalb der Gestaltungsbaulinie nur zusammengebaute Reihenhäuser gestattet. Die Reihenhäuser sind in jeder Gruppe nach einheitlichem Plan zu erstellen. Die Anzahl der Geschosse beträgt 2, wobei der offene Dachraum einbezogen werden kann. In jedem Feld ist eine Durchfahrt von 4 m und einen Grenzabstand von 5 m offenzulassen.

Felder B

In den Feldern B sind innerhalb der Gestaltungsbaulinie nur freistehende Einfamilienhäuser gestattet. Die Zahl der Geschosse beträgt 1 1/2, wobei das halbe Geschoss im offenen Dachraum eingebaut werden kann. Der kleine Grenzabstand beträgt 5 m und der grosse Grenzabstand 10 m. Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen Gebäuden auf der gleichen Parzelle ist der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischenläge.

Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässig kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstückgrenze.

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

In Abweichung vom vorgeschriebenen Grenzabstand werden Bauten nur bewilligt, wenn der Nachbar dazu schriftlich seine Zustimmung erklärt.

Art. 7

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen vom gewachsenen Boden (Art. 153 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

Folgende Masse dürfen nicht überschritten werden:

Häuser in Feldern A	6 m
Häuser in Feldern B	4.5 m

**Art. 8**

Grundrissplan

Die Grundrisspläne sind sorgfältiger auszubereiten als gemäß dem Grundrissplan für einheitlicher und einheitlicher Weise zu erstellen. Die Grundrisspläne sind sorgfältiger auszubereiten als gemäß dem Grundrissplan für einheitlicher und einheitlicher Weise zu erstellen. Die Grundrisspläne sind sorgfältiger auszubereiten als gemäß dem Grundrissplan für einheitlicher und einheitlicher Weise zu erstellen.

Änderung gem Verfügung  
AGR vom 14.11.1997

Es sind nur Putz- und Satteldächer gestattet. Ihre Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 40° betragen. Dachaufbauten sind untersagt.

Architektonische Gestaltung

**Art. 9**

Die Gesamtanlage soll als städtebauliche Einheit gestaltet werden. Sie ist bezüglich Architektur, Material und Farbe nach einheitlicher Art und Weise zu erstellen. Für die Farbgebung sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen. Die Farbgebung und die Gestaltung der Bauteile untersteht einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Bauordnungsbehörde, welche den Ortplaner bezieht.

Unbewohnte An- und Nebenbauten

**Art. 10**

Änderung gem. Verfügung AGR vom 14.11.1997

Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, und wenn die mittlere Höhe 3 m nicht übersteigt, gelten folgende Vorschriften:  
Sie müssen mit dem Hauptgebäude auf dem gleichen Grundstück verbunden werden.  
Der Grenzabstand beträgt 2 m. Der Grenzabstand ist nicht erforderlich, um die nötigen Durchlichtungen sicher zu stellen.  
Öffentliche Interessen dürfen nicht verletzt und insbesondere der Grundsatz der offenen Bauweise nicht umgangen werden.

Grün- und Trenngürtel

**Art. 11**

Die Trenngürtel zwischen den einzelnen Gruppen dienen der Trennung der Gruppen und dürfen nicht überbaut werden. Sie sind mit geeigneten Buschwerk und Bäumen entsprechend der angedachten Lösung nach Richtmodell zu bepflanzen und zu unterhalten.

Umgebungsgestaltung

**Art. 12**

Mit der Baueingabe ist ein genezzeller Umgebungsgestaltungsgesamtplan einzureichen (Art. 43 BauV).

Die ... ..  
... ..  
... ..  
... ..

Art. 13

Für jede Wohnung ist eine Garage vorgeschrieben. Anstelle von einzelnen Garagen kann auch eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen werden, insofern sie dem Ueberbauungskonzept des Richtplanes entspricht.  
Für das Gebiet des Ueberbauungsplanes müssen 2 Besucherparkplätze mit gesamt 18 Abstellplätzen durch die Grundeigentümer erstellt werden.

~~Art. 14~~ gestrichen gem Verfügung AR vom 19. 11. 1997

Radio- und Fernsichtensystem als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

Art. 15

Erschliessung

Alle im Ueberbauungsplan vorgesehenen Erschliessungsstrassen der Gruppen sind vor Baubezug fertigzustellen und auf die volle Breite auszubauen.

Bedürfniserfassung

Die Gemeindestrasse Grafenried - Etzelkofen, Parzelle 6 c wird durch die Gemeinde ausgebaut (Strasse, Trottoir, Kanalisation und Wasser). Die Gemeinde zieht entsprechend Perimeterbeiträge, bzw. Anschlussgebühren nach Reglement ein.  
Für die Erstellung des Trottoirs, das nach Bedürfnis erstellt wird, treten die Grundeigentümer des Land entschädigungslos ab.

Detailerschliessung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften ist Detailerschliessung und muss voll von den Grundeigentümern übernommen werden.  
Die Erschliessungsstrasse, Kanalisation und Wasserzuleitung ist nach Ueberbauungsplan und die Strasse gem. Normen der Gemeinde zu erstellen.

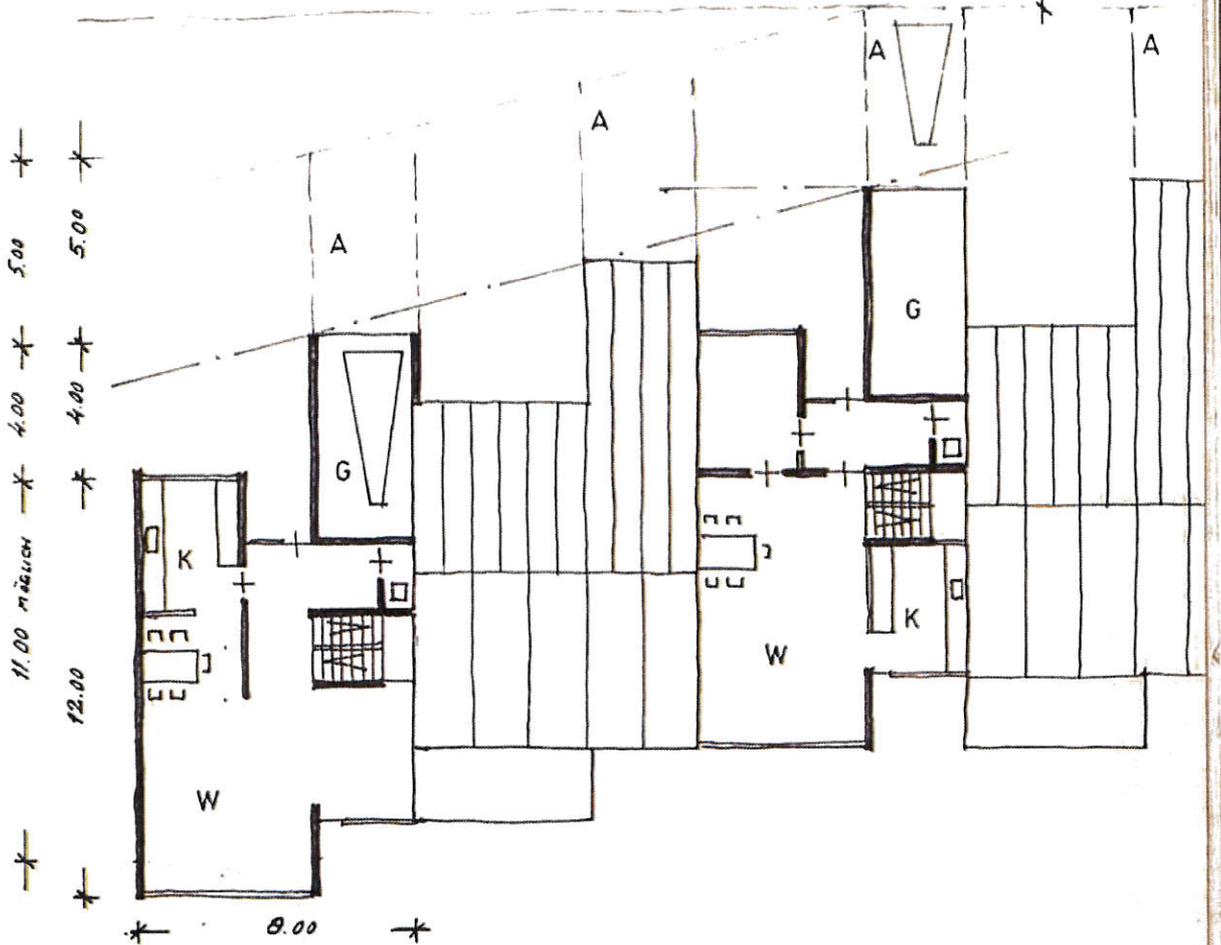
Art. 16

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Bauinspektion in Kraft.

Born, 24. Januar 1973  
1. Juni 1973

RICHTPROJEKT ZONE A

5 m STRASSE



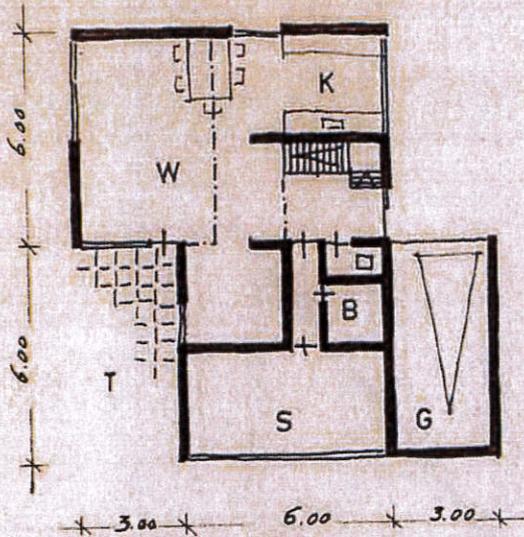
ERDGESCHOSS A



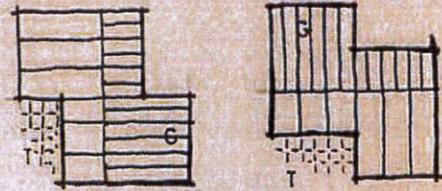
ERDGESCHOSS B



# RICHTPROJEKT ZONE B

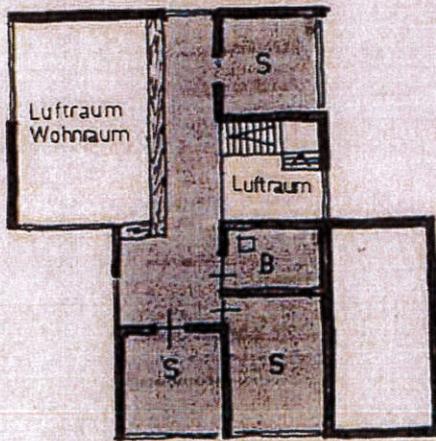


ERDGESCHOSS

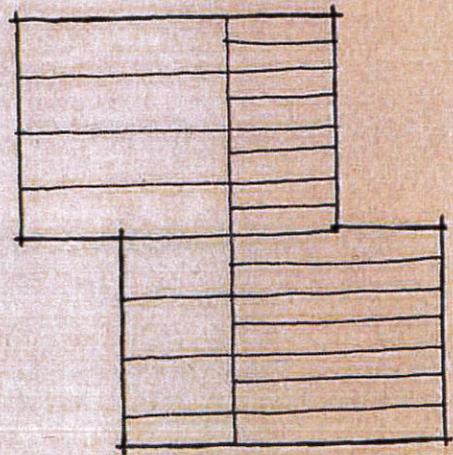


1:500 SITUATION

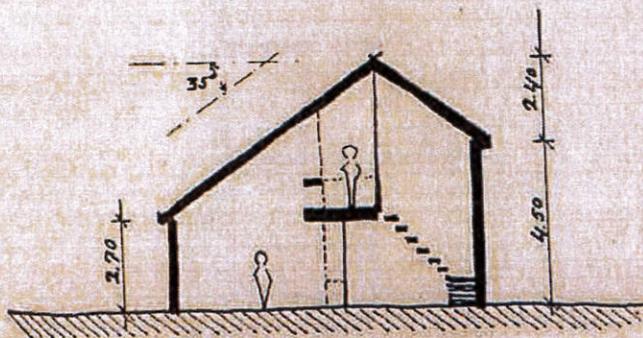
- W. WOHNEN
- K. KÜCHE
- S. SCHLAFEN
- B. BAD
- G. GARAGE
- T. TERRAS



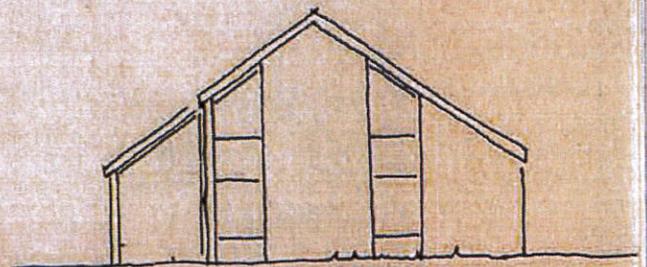
1/2 OBERGESCHOSS (DACHAUSBAU)



DACH

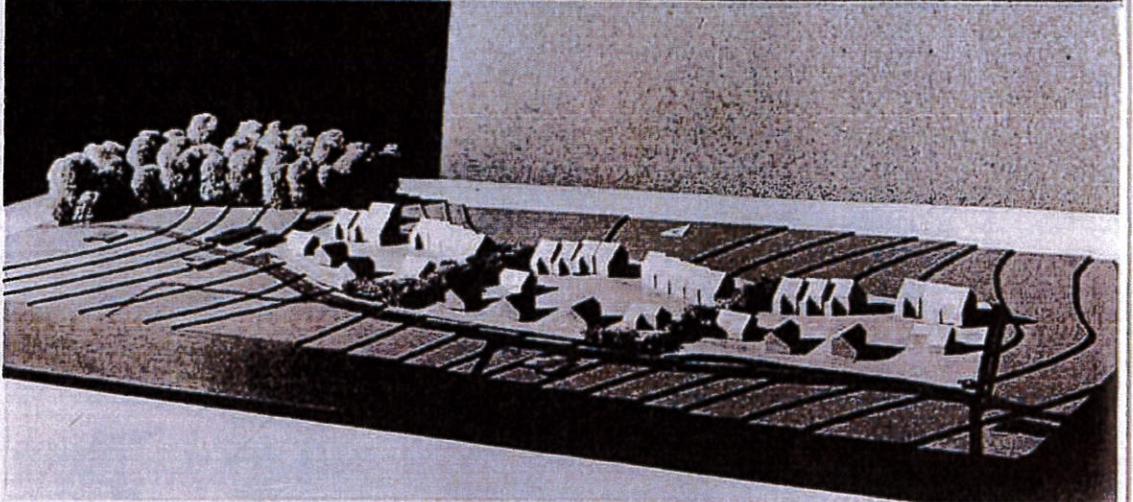
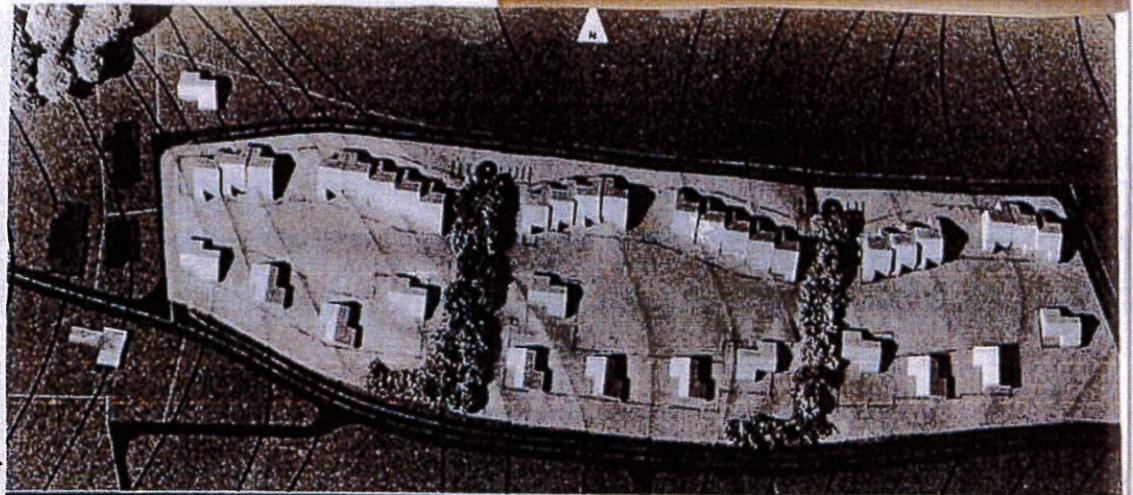


SCHNITT

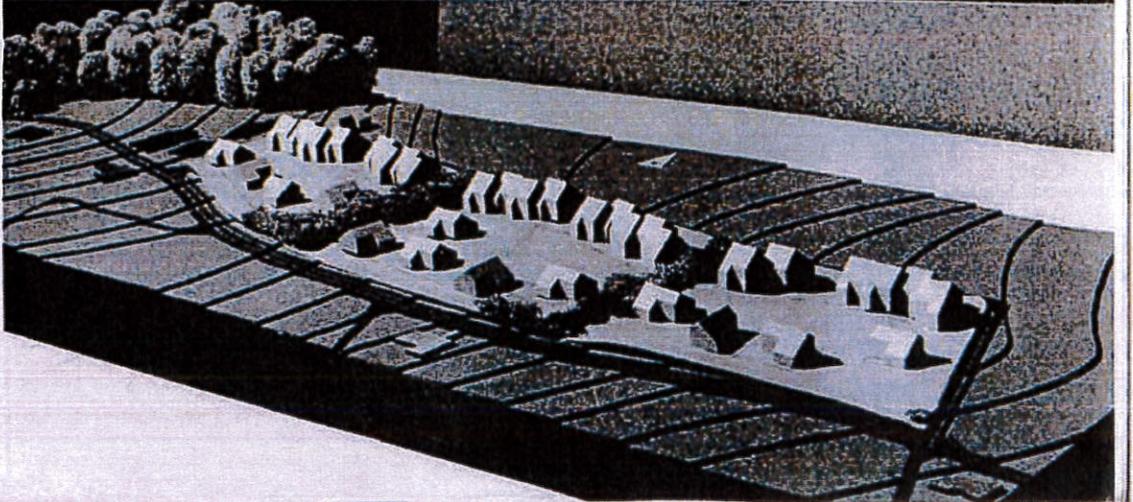
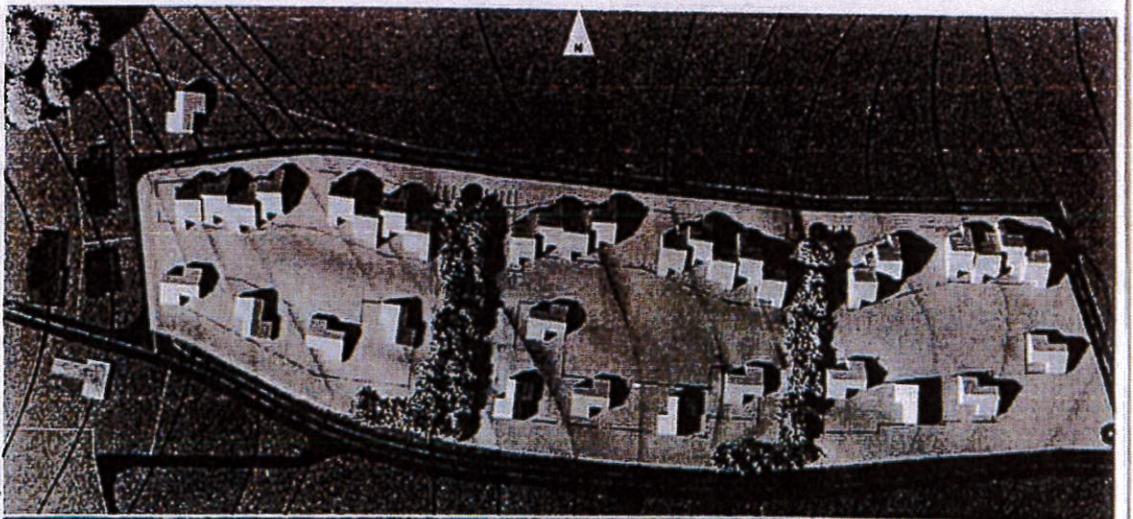


ANSICHT

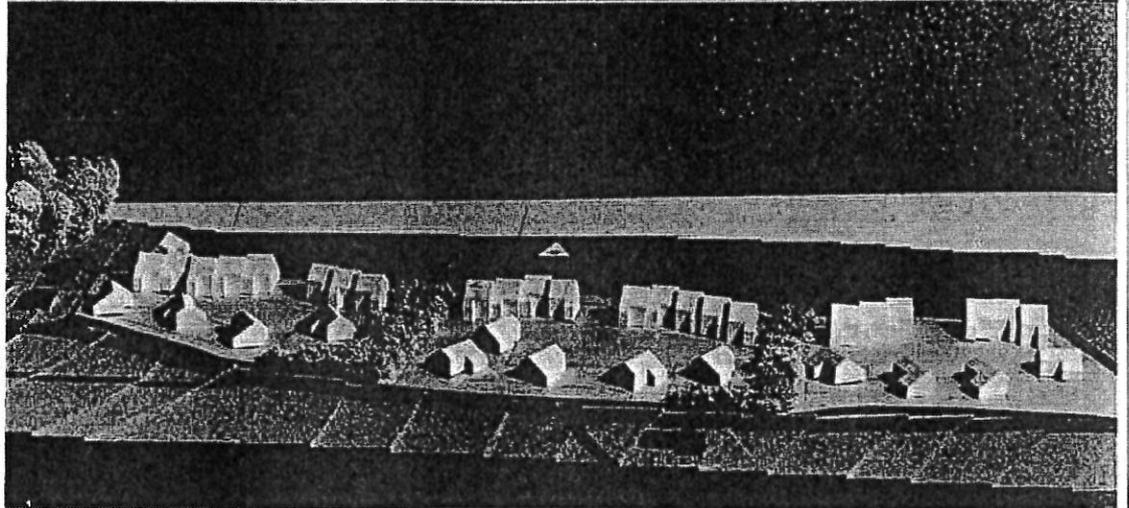
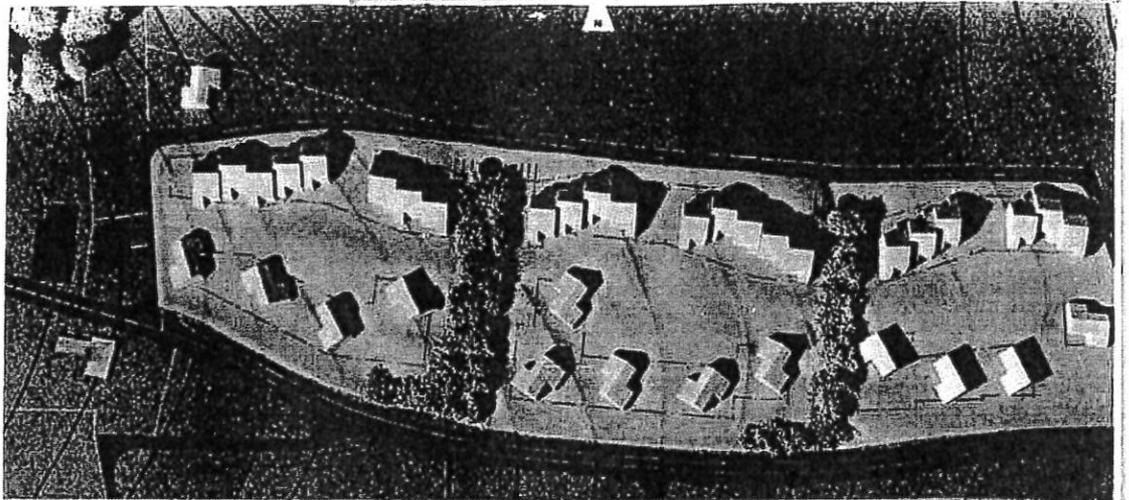
ÜBERBAUUNGS-  
VARIANTE A.



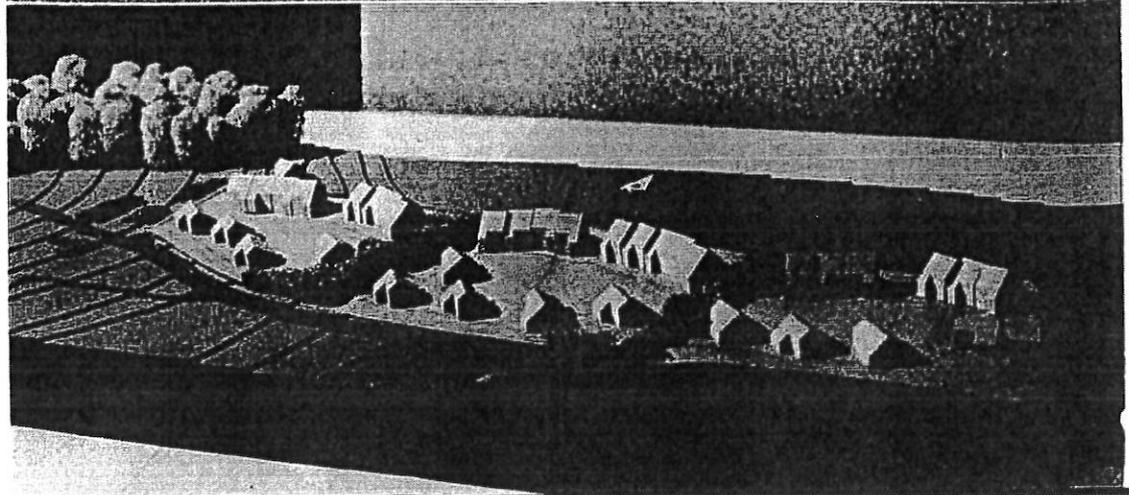
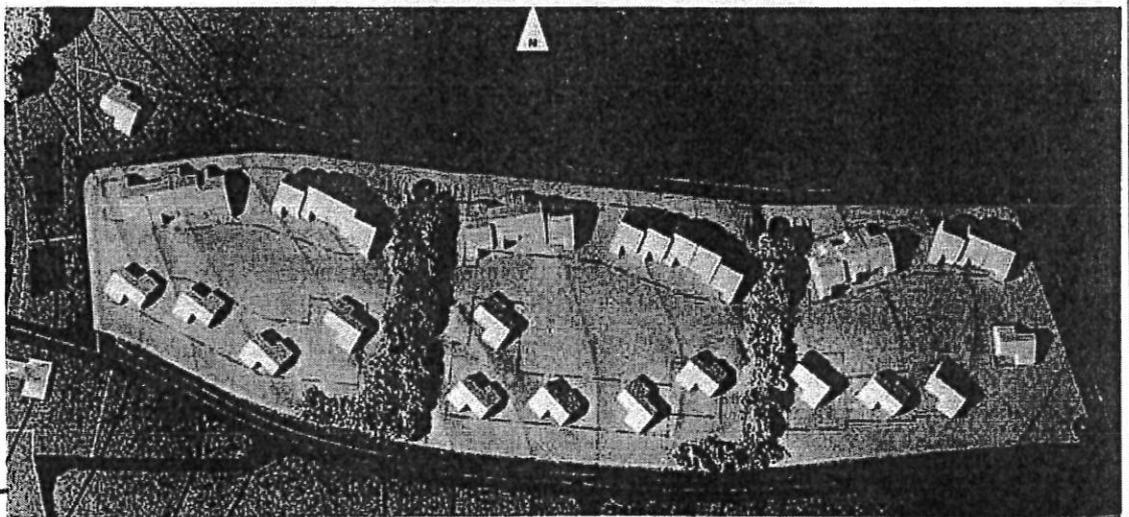
ÜBERBAUUNGS-  
VARIANTE B.



ÜBERBAUUNGS-  
VARIANTE C.



ÜBERBAUUNGS-  
VARIANTE D.



Ueberbauungsplan Bachtelen

Die vorstehenden Sonderbauvorschriften wurden durch die Gemeindeversammlung vom 26. Februar 1973 mit 76 gegen 0 Stimmen angenommen.

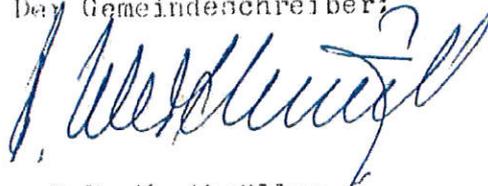
Die im Planauflageverfahren eingegangenen 2 Einsprachen wurden vor der Beschlussfassung erledigt. Eine Einsprache wurde zurückgezogen und die andere in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Der Gemeindepräsident:



H. Iseli

Der Gemeindegemeinschafter:

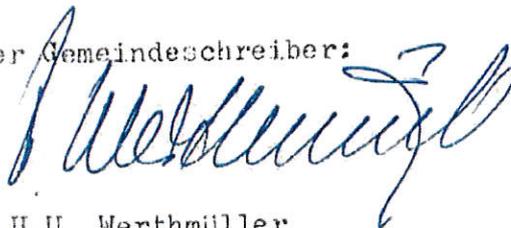


H.U. Werthmüller

Der unterzeichnete Gemeindegemeinschafter bescheinigt, dass diese Sonderbauvorschriften vorschriftsgemäss (Reglementsverordnung vom 5.4.1938) 10 Tage vor und 10 Tage nach der beschlussfassenden Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt war. In der gesetzlichen Frist von 14 Tagen nach der Beschlussfassung sind keine Einsprachen bzw. Gemeindebeschwerden (Art. 94 Zif. 2 VRPG) eingegangen.

Grafenried, den 15. März 1973

Der Gemeindegemeinschafter:



H.U. Werthmüller

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 20. Aug. 1973

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

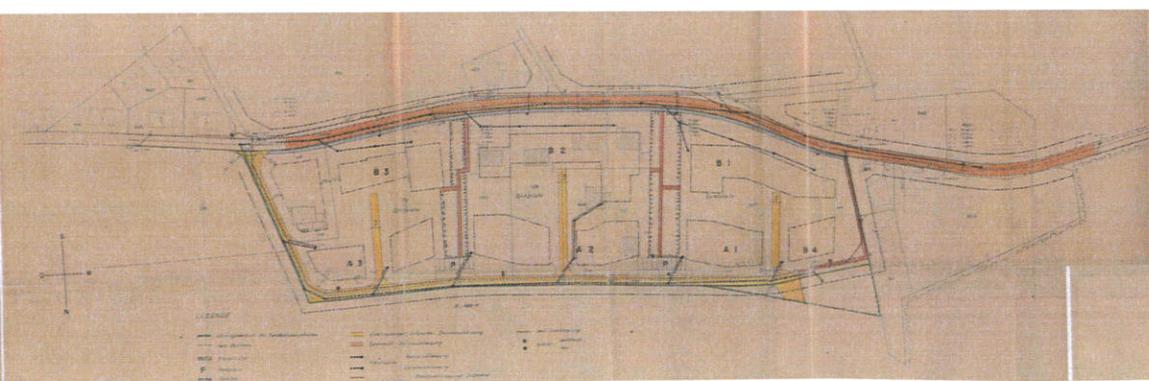
Der Baudirektor:



Ueberbauungsplan  
Eiweißkuchenstrasse  
Bauzeilen

Blatt 1

1:500



LEGENDE

- Gebäude
- Mauer
- Hof
- Hofweg
- Hofzaun
- Hofpforte
- Hofbrunnen
- Hofkloset
- Hofschuppen
- Hofställe
- Hofweil
- Hofweg
- Hofzaun
- Hofpforte
- Hofbrunnen
- Hofkloset
- Hofschuppen
- Hofställe
- Hofweil

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a signature that appears to be 'H. Müller'.



## B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) die Abänderung von Ueberbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern.
2. Durch die Aenderung von Art. 10 der Sonderbauvorschriften wird die Loslösung der unbewohnten Nebenbauten von den Hauptgebäuden ermöglicht. Zudem wird der Grenzabstand von 2 m auch für Nebenbauten mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche gestattet.

Aus planerischer Sicht kann diesen Aenderungen zugestimmt werden; die neue Regelung entspricht derjenigen im Baureglement der Gemeinde (Art. 14) und ist zweckmässig.

### 3. Zu der Einsprache

Die Einsprache von . . . , richtet sich gegen den Grenzabstand von 2 m für Nebenbauten von mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Gemäss Art. 79 a des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, in der Fassung von Art. 118 BauG, genügt für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die angefochtene Regelung beschränkt die zulässige mittlere Gebäudehöhe auf 3,0 m und die max. Grundfläche auf 40 m<sup>2</sup>; sie ist somit restriktiver als die zivilrechtlichen Bestimmungen und identisch mit den diesbezüglichen Vorschriften des Gemeindebaureglementes. Die Interessen des Einsprechers werden demnach durch die Aenderung von Art. 10 der Sonderbauvorschriften nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt.

Die Einsprache ist deshalb als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die durch den Gemeinderat von Grafenried am 28. März 1980 beschlossene geringfügige Aenderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Bachtelen" wird in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt.
2. Die [...] , wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
3. Die Genehmigungskosten von Fr. 200.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Fraubrunnen von der Gemeinde Grafenried zu beziehen und abzutaxieren.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden. 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. Mitglieder von Erbengemeinschaften sind nicht einzeln zur Beschwerde legitimiert.
5. Der Regierungsstatthalter von Fraubrunnen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Grafenried unter Beilage eines genehmigten Exemplares der Aenderung von Art. 10 der Sonderbauvorschriften
- dem Einsprecher

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Aenderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

Rf   PlA

1     6 + 2 Aenderungen



# EINWOHNERGEMEINDE GRAFENRIED

Telefon 031 96 72 00  
Postcheckkonto 30 - 5896

Grafenried: Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Bachtelen"  
vom 20. Augst 1973, Aenderung vom 28. März 1980 gemäss Art. 135  
BauV

## Genehmigungsvermerke:

In Anwendung von Art. 135 BauV hat der Gemeinderat von Grafenried  
an seiner Sitzung vom 28. März 1980 folgende Aenderung von Art. 10  
der Sonderbauvorschriften beschlossen:

1. Im Feld B 3 des Ueberbauungsplanes sind freistehende unbewohnte  
Nebenbauten (Garagen) gestattet.
2. Der Grenzabstand von 2 m gilt für An- und Nebenbauten mit nicht  
mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und mittlerer Gebäudehöhe von max.  
3 m.

Die direkt betroffenen Eigentümer der nachbarlichen Parzellen wurden  
über diese Aenderungen orientiert. Es wurde von dieser Seite eine  
Einsprache eingereicht.

Gemeinderat Grafenried

Der Präsident:

H. Eberhart

Der Gemeindeschreiber:

H.U. Werthmüller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grafenried, den 24. November 1980

Der Gemeindeschreiber:

H.U. Werthmüller

GENEHMIGT unter Vorbehalt

das Bauhüaus vom 18. Dez. 1980

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

PLAN-NR	448-13
Z. vl GR.	21/30
MST:	1:500
DAT:	21-03-80
REV:	w/01-09-80

**GR SITUATION 1:500 [GEOMETER]**

E+H VIFIAN DIPL ARCHITEKTEN AG CH-3150 SCHWARZENBURG+BERN TEL: 031 93 13 13/14



GRAFENRIED: BACHTELEN ERSTELLEN VON DOPPEL-GARAGEN AUF DEN 3 SÜD-PARZELLEN DES GRUNDSTÜCKES NR 431

Die Architekten O.V. Funke Bern und E+H Vifian Schwarzenburg möchten zu den 3 Südparzellen anstelle der Einzel-Garagen laut Sonderbauvorschriften 3 freistehende Doppel-Garagen erstellen. Die Ausnützung wird durch diese Abänderung nicht überschritten.

Die unterzeichnenden Anstösser stimmen der Erstellung der freistehenden Doppel-Garagen zu:

- 1 Landeigentümer Nord: Badertscher, Gestach, Vifian  
*Vifian Gestach*
- 2 Einwohnergemeinde Grafenried  
Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *H. R. Bangarter*  
Der Sekretär: *H. R. Bangarter*
- 3 Hofer-Marti Verena, Bangerten  
*Hof*
- 4
- 5 von Waldkirch Andreas  
*v. Waldkirch a.*

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88  
3401 Burgdorf  
Telefon 034 420 50 53  
Telefax 034 420 50 51

U/Zeichen: KUBWAS

14. November 1997

### Grafenried

#### Geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen gemäss Art. 122 Abs. 2 BauV Genehmigung nach Art. 61 Baugesetz (BauG)

---

1. Die vom Gemeinderat von Grafenried am 24. März 1997 beschlossene geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Die Gemeinde Grafenried wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 Bauverordnung (BauV) öffentlich bekanntzumachen.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons 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.
5. Diese Verfügung wird eröffnet:
  - der Gemeinde Grafenried unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen
  - dem Regierungsstatthalteramt Fraubrunnen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften Bachtelen sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Kreis Emmental-Oberaargau



Willy Hafner, Vorsteher

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN "BACHTELEN"

(geringfügige Aenderung)



### Artikel alt

#### Art. 4 Ausnützung

Die zulässige Ausnützung gemäss Art. 1 beträgt auf den ganzen Wirkungsbereich gerechnet 0,4. Bei einer späteren Parzellierung darf die AZ pro einzelne Parzelle nicht überschritten werden.

In Feld A 1 - A 3 0,4  
In Feld B 1 - B 4 0,3

Die AZ wird nach kantonalen BauV berechnet.

#### Art. 5 Ueberbauungsplan, Absatz 2

Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und der Baulinien der Felder A1 - A3 und B1 - B4 können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt, die AZ nicht erhöht wird und die kant. Richtlinien betreffend Schattenwirkung eingehalten werden.

#### Art. 8 Dachgestaltung, Absatz 2

Es sind nur Pult- und Satteldächer gestattet. Ihre Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 40° betragen. Dachaufbauten sind untersagt.

#### Art. 10 Unbewohnte An- und Nebenbauten

Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, und wenn die mittlere Höhe 3 m nicht übersteigt, gelten folgende Vorschriften:  
Sie müssen mit dem Hauptgebäude auf dem gleichen Grundstück verbunden werden. Der Grenzabstand beträgt 2 m. Der Grenzabau ist nicht gestattet, um die nötigen Durchsichten sicher zu stellen. Öffentliche Interessen dürfen nicht verletzt und insbesondere der Grundsatz der offenen Bauweise nicht umgangen werden.

#### Art. 14 Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

### Artikel neu

#### Art. 4 Ausnützung

Art. 4 wird ganz gestrichen

#### Art. 5 Ueberbauungsplan, Absatz 2

Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und der Baulinien der Felder A1 - A3 und B1 - B4 können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die kant. Richtlinien betreffend Schattenwirkung eingehalten werden.

#### Art. 8 Dachgestaltung, Absatz 2

Es sind nur Pult- und Satteldächer gestattet. Ihre Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 40° betragen.

#### Art. 10 Unbewohnte An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Der Grenzabau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11 Absatz 3 Baureglement.

#### Art. 14 Antennen

Art. 14 wird ganz gestrichen

## Geringfügige Aenderungen der Sonderbauvorschriften Bachtelen

An der Orientierungsversammlung vom 24. Februar 1997 wurde gemäss Mitwirkungsbericht vom 11. April 1997 über die vorgesehenen geringfügigen Aenderungen der Sonderbauvorschriften Bachtelen informiert. Mit Inserat im Amtsanzeiger vom 31. Januar und 7. Februar 1997 wurden die Stimmbürger auf diese Orientierung aufmerksam gemacht. Die Anregungen aus der Bevölkerung vom 24.2.1997 wurden entgegengenommen.

An seiner Sitzung vom 24. März 1997 hat der Gemeinderat die Aenderungen in den Artikeln 4, 5, 8, 10 und 14 einstimmig beschlossen.

Zudem wurde an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 15. April 1997 über die vom Gemeinderat vorgenommenen geringfügigen Aenderungen orientiert.

3308 Grafenried, 8. Oktober 1997

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegemeinschafter:



GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am: ..... 14. Nov. 1997 .....

