



Überbauungsordnung Parzelle 427 “Flachserre“

mit Zonenplanänderung

Heinz P. Pieri Raumplaner FSU
Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel-Bienne
Tel. 032 / 341 33 16 / Fax. 032 / 341 78 51
E-Mail: h.p.pieri@bluewin.ch

genehmigt an der
Gemeindeversammlung vom 01. Dezember 2004

Inhaltsverzeichnis:

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften
Art. 3	Lärmschutz
Art. 4	Inhalt der Überbauungsordnung
Art. 5	Zufahrt
Art. 6	Nutzung
Art. 7	Baulinien / Grenzabstand Südost
Art. 8	Geschosse
Art. 9	Gebäudehöhe / Firsthöhe
Art. 10	Dachneigung
Art. 11	Dachgestaltung
Art. 12	Änderung Zonenplan
Art. 13	Inkrafttreten

A. Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich	<p><u>Art. 1</u> Die Überbauungsordnung "Flachserie" mit Zonenplanänderung gilt für den im Überbauungsplan mit entsprechenden Begrenzungslinien bezeichneten Perimeter.</p>
Übergeordnete Vorschriften	<p><u>Art. 2</u> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Vinelz (GBR).</p>
Lärmschutz	<p><u>Art. 3</u> Für das Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.</p>
Inhalt der Überbauungsordnung	<p><u>Art. 4</u> In der Überbauungsordnung werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Fläche des Landschaftsschutzgebietes A – Das Baugebiet – Zwei Baufelder für Hauptgebäude – Spezifische baupolizeiliche Bestimmungen, bzw. Abweichungen von den Bestimmungen des GBR.

B. Erschliessung

Zufahrt	<p><u>Art. 5</u> ¹ Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt über die gemeindeeigene Wegparzelle 58.</p> <p>² Die Planungsmassnahme erfordert keinen Ausbau der bestehenden Strassenerschliessung.</p>
---------	--

C. Nutzungsbestimmungen

Nutzung	<p><u>Art. 6</u> ¹ Das Baugebiet ist für Wohn- und Gewerbezwecke bestimmt.</p> <p>² Für das Landschaftsschutzgebiet A gilt Art. 35 Abs. 1 des GBR.</p>
---------	--

D. Baupolizeiliche Bestimmungen

Baulinien /	<p><u>Art. 7</u> ¹ Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan festgelegten Baulinien a zu erstellen (Baufelder für Hauptgebäude). Gebäudelängen, Bauabstände und Grenzabstände werden abschliessend durch die Baulinien bestimmt.</p>
-------------	---

Grenzabstand Südost-Seite	<p>² Der Grenzabstand auf der Südostseite bemisst sich für Hauptgebäude auf die Grenze zur Parzelle Nr. 542 gemäss Planeintrag.</p> <p>³ Unbewohnte An- und Nebenbauten haben gegenüber der Wegparzelle 58 einen Mindestabstand von 2.00m einzuhalten.</p>
Geschosse	<p><u>Art. 8</u> ¹ Die Bauweise ist auf 1 Geschoss (Erdgeschoss) beschränkt.</p> <p>² Für das Kellergeschoss gelten keine Einschränkungen gemäss Art. 23 Abs. 2. Abgrabungen unter das Bodenniveau des Kellergeschosses sind nicht gestattet.</p>
Gebäudehöhe / Firsthöhe	<p><u>Art. 9</u> ¹ Für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe sind die südöstlichen Baulinien, beziehungsweise der gewachsene Boden auf diesen Fluchten massgebend.</p> <p>² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.50m.</p> <p>³ Die Firsthöhe beträgt maximal 5.50m.</p>
Dachneigung	<p><u>Art. 10</u> Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt maximal 15°. Als minimale Dachneigung gilt ein Richtwert von 10°.</p>
Dachgestaltung	<p><u>Art. 11</u> Liegende Dachfenster (insb. Atelierbelichtung) unterstehen keiner Grössenbeschränkung. Diesbezügliche Bestimmungen gemäss Art. 27 Abs. 3 werden nicht angewendet.</p>
<u>E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>	
Änderung Zonenplan	<p><u>Art. 12</u> Das planlich bezeichnete und vorliegend reglementierte Baugebiet ersetzt im Zonenplan die bisher gültige Schutzzone A.</p>
Inkrafttreten	<p><u>Art. 13</u> Die Überbauungsordnung "Flachsere" und die damit verbundene Zonenplanänderung treten mit Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.</p>

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. 9. 2004

Publikation im Anzeiger für das Amt Erlach vom 1. 10. 2004

Öffentliche Auflage vom 1. 10. bis 1. 11. 2004

Eingegangene Einsprachen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. 05. 2004

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 1. 12. 2004

Namens der gemischten Gemeinde Vinelz:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

20. JAN. 2005

Vinelz den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 02. Feb. 2005

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zur Genehmigung

Januar 2005

1. Ausgangslage

Im vorliegenden Fall geht es darum, für eine seit langem bestehende, Wohn- und Gewerbe-zwecken dienende Gebäudegruppe, eine reguläre baurechtliche Basis zu schaffen. Einer-seits soll damit der gewachsene Zustand sanktioniert, andererseits eine massvolle Erweite-rung ermöglicht werden.

Der damals bereits in Vinelz ansässige Kunstmaler Martin Ziegelmüller hat im Jahr 1963 auf der Parzelle 427 einen Atelierbau erstellen können. In mehreren Etappen, und auf einem mittlerweile vergrösserten Grundstück, wurde die Ansiedlung erweitert und hat sich in der Folge zur Existenzbasis der Familie entwickelt. Diese umfasste im Übrigen auch eine weit-gehende Selbstversorgung mit Gemüsegarten, Kleintier- und Bienenzucht.

Die Entstehungsgeschichte und das bildliche Resultat stehen auch im Zusammenhang mit der weitgehenden baulichen Eigenleistung.

Das ursprüngliche Atelier (Nr. 182) wurde im Zuge dieser Bautätigkeiten zum Wohnteil um-funktioniert, der gewerbliche Teil konnte 1992 mit der Vergrösserung eines bestehenden Schopfes ausgelagert werden. Dieser Bau (Nr. 182a) beherbergt heute das Künstleratelier, eine kleine Schreinerei, ein Wohnstudio, sowie Neben- und Lagerräume.

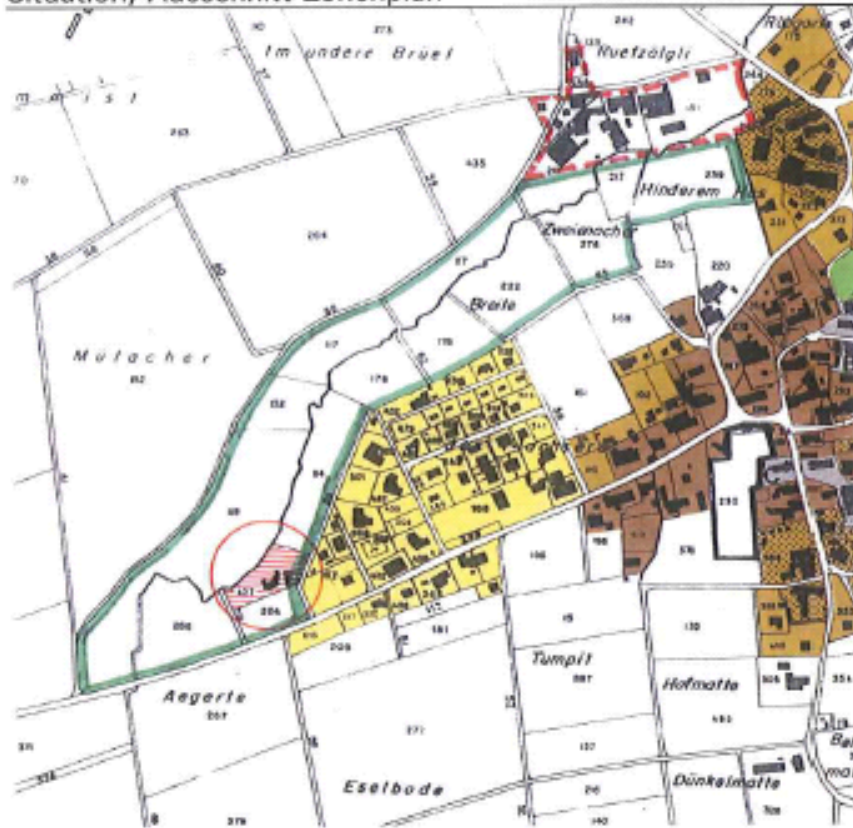
Ungeachtet der Tatsache, dass die verschiedenen Bauetappen rechtmässig bewilligt worden sind, wurde das Gebiet nie einer, die reale Nutzung berücksichtigende Bauzone zugeteilt. Dies betrifft die 1966, 1981 und 1994 in Kraft gesetzten Zonenpläne, respektive Revisionen. Das betreffende Grundstück ist seit 1981 vollständig dem Landschaftsschutzgebiet (A, Ge-biet Ruelbach) zugewiesen. Zu dieser Zeit bestanden entsprechend bereits das Atelierhaus mit zusätzlichen Anbauten sowie ein Schopfbau auf Nr. 182a.

Die jüngste Baubewilligung wurde demzufolge am 21.02.1992 als Ausnahme ausserhalb der Bauzone erteilt, ebenso verhielt es sich bezüglich der nach Gemeindebaureglement unter-schrittenen minimalen Dachneigung.

Die Parzelle Gbbl. 427 grenzt westseitig an das Baugebiet der Wohnzone W2. Die Er-schliessung ist durch den gemeindeeigenen Fahrweg Gbbl. 85 ab Glausitstrasse gewährleis-tet. Er ist bis hin zur Gebäudegruppe Ziegelmüller mit Naturbelag befestigt und weist eine Ausbaubreite von rund 3m auf. Bei der nördlich weiterführenden Parzelle 85 ist keinerlei Wegausbau vorhanden; der Streifen geht zurzeit im umgebenden Grün- und Gartenbereich auf.

Das Gebiet ist abwassermässig erschlossen, die entsprechende Leitung führt den Hang ab-wärts (in der Ruelbachsenke) gegen Norden.

Situation, Ausschnitt Zonenplan



Photo, Ansicht von Süden:



2. Planungsanlass

Der vordergründige Auslöser für eine Anpassung des Zonenplanes, ergibt sich durch das Erweiterungsprojekt für den bestehenden Atelierbau 182a. Im Hintergrund besteht aber wie eingangs erwähnt, auch das öffentliche und private Anliegen, für den Sonderfall eine abschliessende Lösung herbeizuführen. Aus welchen Gründen die Sachlage während nunmehr rund 40 Jahren unregelt blieb, ist nicht mehr im Einzelnen nachzuvollziehen.

Herr M. Ziegelmüller übt die Kunstmalerei seit jeher als Brotberuf aus. Die Arbeitsverhältnisse bilden hierbei eine grundlegende Voraussetzung zu dessen fruchtbarer Ausübung. Im Rahmen der langjährigen Entwicklung ergaben und ergeben sich natürlicherweise auch gesteigerte Anforderungen an die Platzverhältnisse und deren Qualitäten. Diese können den heutigen professionellen Bedürfnissen in verschiedener Hinsicht nicht mehr genügen. Dem bekanntlich auch viel mit grossen Formaten arbeitenden Künstler fehlen insbesondere ein angemessenes Bilderlager, sowie die Möglichkeit, Werke im privaten Rahmen zu präsentieren.

Ein zweites Anliegen besteht in der Vergrösserung der Schreinerwerkstatt im Untergeschoss, wo die bescheidenen Räumlichkeiten vielfach eine Arbeit im Aussenbereich bedingen.

3. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft hat die Absicht, das Ateliergebäude auf der Ostseite in Fortsetzung der bestehenden Trauf- und Firstlinien zu erweitern. Geplant ist gemäss einem der Gemeindebehörde zugestellten Vorprojekt, die Verbreiterung von 8m auf ca. 14m.

Das grundsätzliche Erscheinungsbild, das heisst die eingeschossig und (auch dank dem relativ flachen Dach) niedrig in Erscheinung tretenden Ansicht bleibt unverändert.

Geplante Erweiterung, Übersichtsplan



4. Planungsverfahren

Vorgesehen wird eine Einzonung mittels einer, auf die fragliche Parzelle beschränkten und auf die spezifische Sachlage zugeschnittenen Überbauungsordnung. Das Grundstück ist aufgrund des Sachbestandes dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen.

Für eine Zuweisung in eine ordentliche Bauzone gemäss gültigem Baureglement ist die „gewachsene Situation“ ungeeignet. Der reglementarische Rahmen ist, insbesondere in Berücksichtigung auf den tangierten Landschaftsschutz, im Sinne einer erweiterten Bestandegarantie zu fassen.

Die Planungsmassnahme ist, gestützt auf Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes im ordentlichen Planverfahren, das heisst mit Beschluss der Gemeindeversammlung durchzuführen.

5. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung setzt sich zusammen aus dem Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften.

Im Überbauungsplan werden folgende Elemente festgehalten:

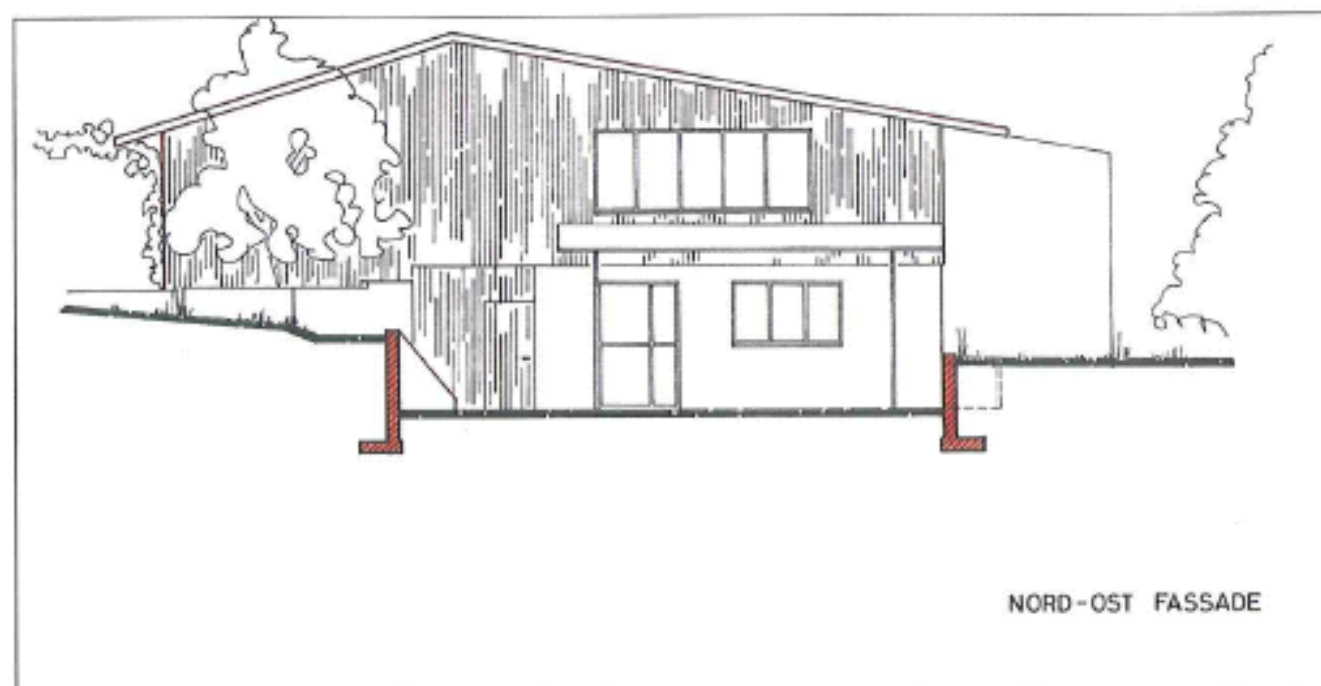
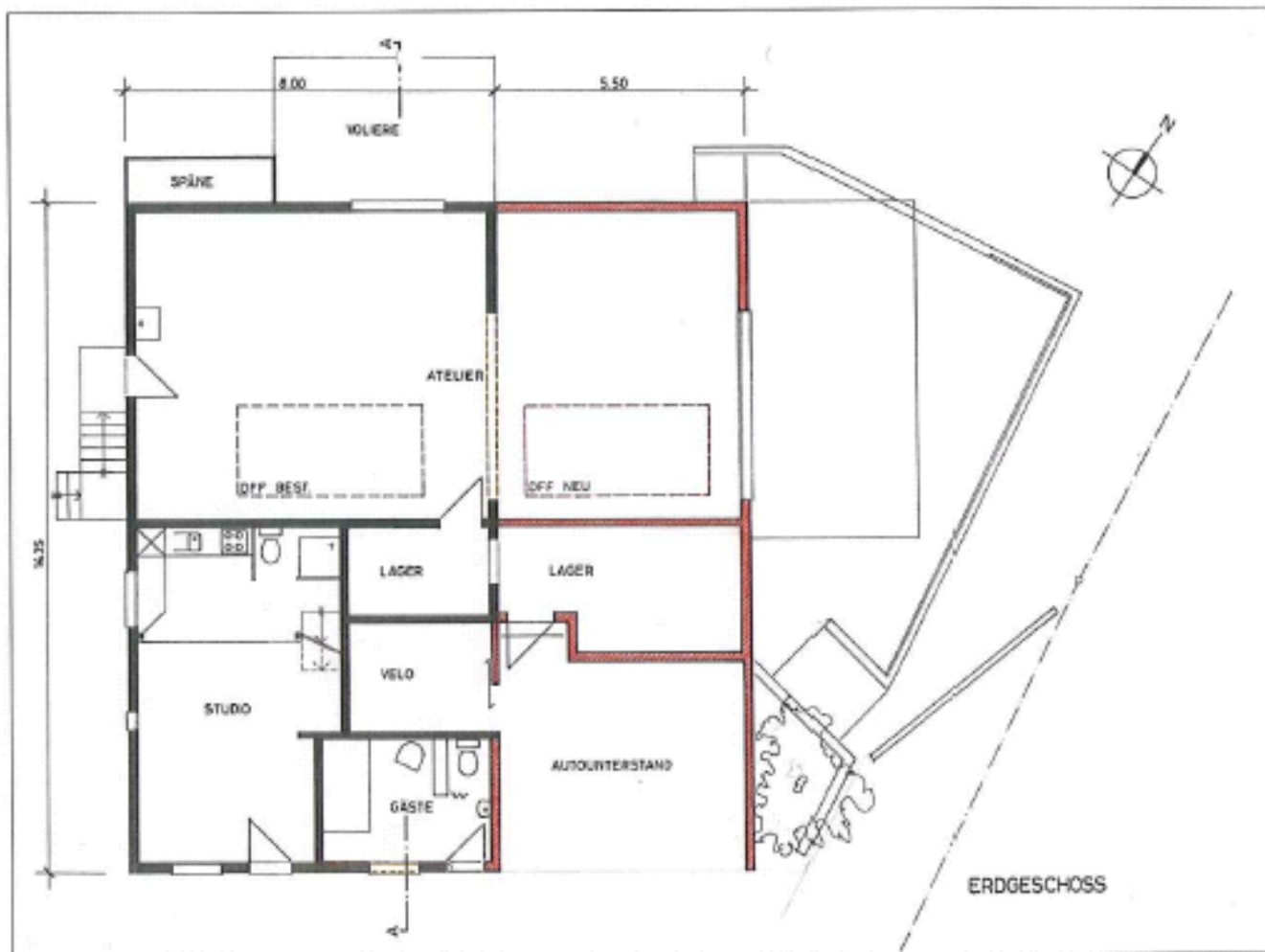
- Die Fläche des verbleibenden Landschaftsschutzgebietes A. Sie umfasst den bislang nicht baulich beanspruchten, dem Dorf abgewendeten Arealbereich und die nähere Bachsenke. Der gesetzliche wasserbaupolizeiliche Abstand ist damit ebenfalls eingehalten.
- Das Baugebiet, in welchem das Gemeindebaureglement anzuwenden ist, sofern im Spezifischen nichts Anderes festgelegt ist.
- Baulinien, die zwei Baubereiche definieren und sich am existierenden Baubestand orientieren. Die gewachsene Charakteristik wird mit der Gebäudetrennung erhalten.

Die Überbauungsvorschriften weisen gegenüber dem Gemeindebaureglement in folgenden Punkten spezielle Regelungen auf:

- Im Plangebiet ist eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung möglich. Dementsprechend gilt (wie in der Dorfzone) die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Die Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände werden abschliessend durch die Baulinien geregelt. Für die Abstandbemessung auf der Ostseite wird die Wegparzelle 58 als Fussweg (gemäss Art. 15 des Gemeindebaureglementes) betrachtet.
- Die Bauweise bleibt auf die bestehende Eingeschossigkeit beschränkt, mit entsprechender Regel zur Gebäudehöhe. Die bestehende flachere Dachneigung wird, -weil situationsgerecht-, festgeschrieben.
- Zur Ermöglichung einer zweckmässigen Atelierbelichtung werden grossflächigere Dachfenster zugelassen.


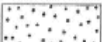



6. Beschluss

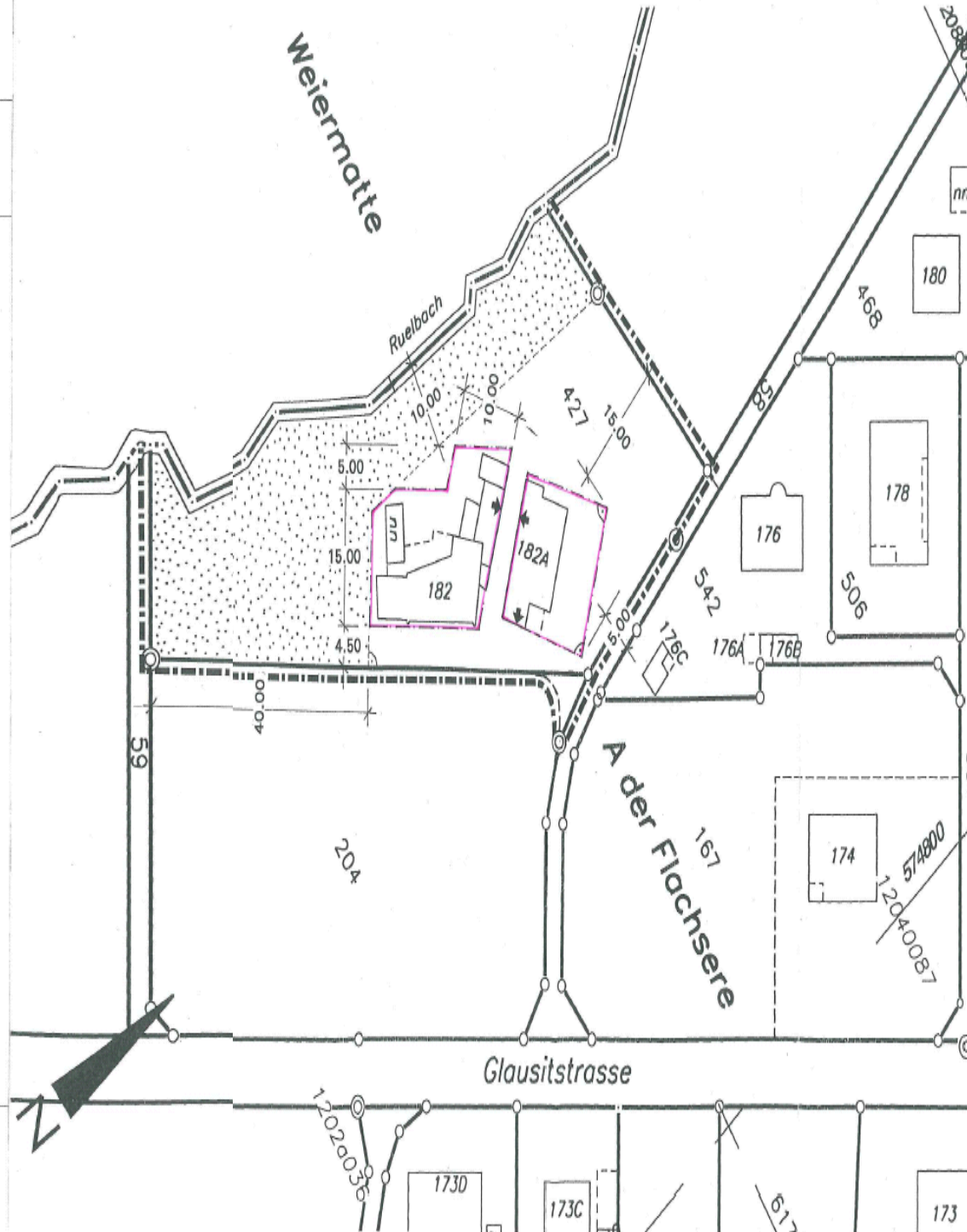
Die Überbauungsordnung wurde am 1. Dezember 2004 durch Beschluss der Gemeindeversammlung gutgeheissen.



ÜBERBAUUNGSPLAN
 Mst. 1 : 500

Legende:

-  Planperimeter, Wirkungsbereich
-  Landschaftsschutzgebiet A
-  Baugebiet
-  Baulinien, Baufelder für Hauptgebäude
-  Referenzlinie bestehende Bauten



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. 9. 2004
 Publikation im Anzeiger für das Amt Erlach vom 1. 10. 2004

Öffentliche Auflage vom 1. 10. bis 1. 11. 2004

Eingegangene Einsprachen: 0
 Erledigte Einsprachen: 0
 Unerledigte Einsprachen: 0
 Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. 05. 2004

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
 am 1. 12. 2004**

Namens der Gemischten Gemeinde Vinelz:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Sekretär: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

20. JAN. 2005

Vinelz den

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

**Genehmigt durch das Amt
 für Gemeinden und Raumordnung 02. Feb. 2005**

[Signature]

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Verfügung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 20
Telefax 031 633 73 21

ou.dr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

E I N G A N G
04. Feb. 2005
GV VINELZ

2. Februar 2005

U/Zeichen: VEJ/WEM
G/Nr: 150 05 46

**Einwohnergemeinde Vinelz
Überbauungsordnung Parz. 427 „Flachserre“ mit Zonenplanänderung
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die von der Gemeindeversammlung von Vinelz am 1. Dezember 2004 beschlossene Überbauungsordnung Parz. 427 „Falchserre“ mit Zonenplanänderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Vinelz wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 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.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Vinelz (2 Ex.)
 - dem Regierungsratthalter von Erlach (1 Ex.)
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

Dätwyler AG
DTP Offset Buchdruck
3232 Ins

3234 Vinelz, 7. Februar 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 11. Februar 2005, Nr. 6

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir ersuchen Sie um Publikation des nachstehenden Textes im nächsten Amtsanzeiger:

GEMISCHTE GEMEINDE VINELZ

Genehmigung Überbauungsordnung Parz. 427 „Flachsere“

In Anwendung von Art. 110 der Bauverordnung vom 6. März 1985 gibt der Gemeinderat von Vinelz folgendes bekannt:

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 2. Februar 2005 die von der Gemeindeversammlung von Vinelz am 1. Dezember 2004 beschlossene Überbauungsordnung Parz. 427 „Flachsere“ mit Zonenplanänderung in Anwendung von Art. 61 Baugesetz genehmigt.

Die Genehmigung tritt ab sofort in Kraft. Die Unterlagen zu der Uferschutzplanung kann während der Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gegen diese Genehmigung kann innert 30 Tagen seit Publikation bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 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.

Vinelz, 7. Februar 2005

Der Gemeinderat

GEMEINDEVERWALTUNG VINELZ

Der Gemeindevorsteher:

S. Spycher

