

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 10
"STADTZEILE AMTHAUSGASSE"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN ■ ■ ■ NR. 10 b

- Überbauungsplan	Nr.	IO a
- Überbauungsvorschriften	Nr.	IO b

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINES

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Art. 3 Inhalte des Ueberbauungsplanes
- Art. 4 Voranfrage

ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 5 Sektor 1
 - Art. 5.1 Allgemeines
 - Art. 5.2 A Historischer Baubereich
 - Art. 5.3 B Erweiterungsbereich
 - Art. 5.4 C Grünbereich
- Art. 6 Sektor 2
 - Art. 6.1 Allgemeines
 - Art. 6.2 A Neubaubereich
 - Art. 6.3 B Historischer Baubereich
 - Art. 6.4 C Grünbereich
- Art. 7 Sektor 3

SCHUTZGEBIETE

- Art. 8 Geschützte Natursteinmauern

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 9 Ver- und Entsorgung
- Art. 10 Oeffentliche Fusswege
- Art. 11 Ausgleich von Planungsvorteilen
- Art. 142 Baugesetz

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 12 Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

- Richtprojekt mit Schattendiagramm
Ueberbauung Amthausgasse Süd
- Amthausgasse 19
Baugeschichtliche Beurteilung
- Nachweis Ausnützung
- Vertrag über Mehrwertabschöpfung

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Art. 3

Inhalte des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- . Sektoreinteilung
- . Teilbereiche
- . Baulinien
- . Gebäude- /Firsthöhen
- . Ver- und Entsorgung
- . Erschliessungen
- . Fusswege

Art. 4

Voranfrage

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

ZONENVORSCHRIFTEN

Sektor 1

Allgemeines

Art. 5

Art. 5.1

Der Sektor ist gegliedert in:

A Historischer Baubereich

B Erweiterungsbereich

C Grünbereich

Für die Teilbereiche gelten nachfolgende Bestimmungen.

A Historischer Baubereich

Art. 5.2

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen Art. 47, Abs. a Baureglement.

Schutzbestimmungen

Es gelten die Bestimmungen Art. 48, Abs. b-q BR.

Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Baupolizeiliche Masse

Die bestehenden Abmessungen sind zu erhalten. Bei dreigeschossigen Gebäuden ist die Gebäudehöhe, Firsthöhe, zu erhalten (+/- 0.20 m). Zweigeschossige Gebäude können aufgestockt (max. 3 Geschosse) werden. Bei Aufstockungssuchen zieht der Gemeinderat die kant. Denkmalpflege bei.

Erstwohnungsanteil (Art. 43 BR).

75 %.

B Erweiterungsbereich

Art. 5.3

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen Art. 47, Abs. a Baureglement.

Gestaltung

Neugestaltungen sind in Zusammenarbeit mit der Fachinstanz (Art. 47, Abs. 10 BR) zu erarbeiten. Eine neuzeitliche Architektursprache ist möglich.

Baupolizeiliche Masse

Die Grundrissabgrenzung ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Für den eingeschossigen Bereich gilt eine Gebäudehöhe von 3.00 Meter.

Für mehrgeschossige Bereiche gilt als maximale Höhe die Traufhöhe des anliegenden Baus. Für diese Baugesuchsbeurteilung zieht der Gemeinderat die kant. Denkmalpflege bei.

C Grünbereich

Art. 5.4

Der Grünbereich ist als Garten (herkömmliche und standortgerechte Pflanzen) zu gestalten, respektive zu erhalten.

- Zufahrten/Autoabstellplätze sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (Mergel etc.) zu versehen.
- Wo keine Zufahrten/Autoabstellplätze festgelegt sind, sind diese untersagt.
- Unterirdische Bauten sind zulässig. Sie sind mit einer angemessenen Humusschicht (Regel 50 cm) zu überdecken.
- Offene Gartenhallen etc., sind bis zu einer Fläche von 10 m² und einer Höhe von 3.00 m (oberster Dachpunkt) gestattet.

Sektor 2

Allgemeines

Art. 6

Art. 6.1

Der Sektor 2 ist gegliedert in:

- A Neubaubereich
- B Historischer Baubereich
- C Grünbereich

Für die Teilbereiche gelten nachfolgende Bestimmungen.

A Neubaubereich

Art. 6.2

Nutzung

Es sind zugelassen:

- . Wohnen Art. 44 BR
- . stilles Gewerbe Art. 44 BR
- . Altersheim

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Baupolizeiliche Masse

- Geschosszahl : 3
- Gebäudehöhe/Firsthöhe : gem. Höhenkoten im Ueberbauungsplan.
- Grenzabstände : Baulinie
- Ueberbauungsprozent : 42 %
- Ausnützungsziffer : keine Festlegung.

Dachausbau / Dachgestaltung

- Längs der Amthausgasse und Vinelzstrasse sind nur Pultdächer gemäss Richtprojekt gestattet.
- Der Längsbau (Ost-West) ist als zwei-, resp. dreigeschossiger Flachdachbau mit Pultdachaufbau auszuführen. Für Attikabauten sind Flachdächer untersagt.
- Dachflächenfenster/Lukarnen etc. sind nicht gestattet.
- Liftaufbauten etc. sind auf das technische Minimalmass zu beschränken.
- Die Dacheindeckung hat mit nichtengobierten Ziegeln zu erfolgen.
- Nichtbegehbare Flachdachteile sind zu begrünen.

Autoabstellplätze

Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 f Bauverordnung.

Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Es sind mindestens 45 Plätze zu erstellen.

Für Besucherparkplätze sind max. 5 oberirdische Abstellplätze gestattet.

Erschliessung

Die Lage der Rampe ist im Ueberbauungsplan festgelegt.

Containerplätze

An der Vinelzstrasse und an der Amthausgasse sind Containerplätze für je 2 Container einzurichten

Die genaue Lage ist in Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind als Einheit zu gestalten.

Als Regel gilt das Richtprojekt im Anhang.

Zur Beurteilung und Antragstellung zieht der Gemeinderat die kant. Denkmalpflege bei.

Einstellhalle

In der Einstellhalle im Sektor 2 ist für Grundeigentümer im Sektor 1 Parkfläche entgeltlich zur Verfügung zu stellen (max. 2 Einstellplätze pro Grundeigentümer aus dem Sektor 1, der Preis pro Einstellplatz darf die tatsächlichen Erstellungskosten plus Zufahrtsanteil nicht übersteigen).

Im unterirdischen Baufeld haben die Grundeigentümer des Sektors 1 das unentgeltliche Recht auf eigene Kosten eine Einstellhalle zu erstellen. Wird dieses Recht genutzt, muss die im Ueberbauungsplan vorgesehene Rampe benutzt und entgolten werden.

Interessierte Grundeigentümer des Sektors 1 haben diese Rechte im Rahmen der Auflage des Baugesuches, schriftlich geltend zu machen. Ohne Antrag während der Auflage verfällt das Recht. Die Grundeigentümer des Sektors 1 sind von der Bauherrschaft schriftlich über das Auflageverfahren zu orientieren.

Ueber die finanziellen Belange einigen sich die Parteien direkt.

B Historischer Baubereich

Art. 6.3

Der gotische Stock ist geschützt ¹⁾.

Für Umbauten muss die kant. Denkmalpflege beigezogen werden.

¹⁾ Baugeschichtliche Beurteilung siehe Beilage.

C Grünbereich

Art. 6.4

Der Grünbereich ist als natürliche Grünanlage zu gestalten (hochstämmige Bäume, Hofstatt, Garten etc.). Die Umgebungsgestaltung wird mit der kant. Denkmalpflege zusammen erarbeitet. Unterirdische Bauten sind nur dort gestattet, wo sie im Ueberbauungsplan festgelegt sind. Offene Gartenhallen etc., sind bis zu einer Fläche von 10 m² und einer max. Höhe von 3.00 m (oberster Dachpunkt) gestattet.

Sektor 3

Art. 7

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen Art. 47 Abs. a Baureglement.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Baupolizeiliche Masse

Geschlosszahl	2
Gebäudehöhe	7 Meter
kleiner Grenzabstand*	3 Meter
grosser Grenzabstand*	6 Meter
Ausnutzungsziffer	keine Festlegung

* oder Baulinie

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Erstwohnungsanteil Art. 43 BR

75 %.

Autoabstellplätze

Es gilt Art. 12 Baureglement.

Bei einer Ausnutzung über 0.6 müssen die Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden.

Die Autoabstellplätze der Parzelle 1381 müssen in der Einstellhalle Sektor 2 realisiert werden.

Architektonische Gestaltung

Es gelten insbesondere:

Art. 30 Baureglement

Art. 38 Baureglement

Zur Beurteilung und Antragstellung kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beiziehen.

SCHUTZGEBIETE

Geschützte Natursteinmauern

Art. 8

Die im Plan als geschützt bezeichneten Natursteinmauern, gelten als geschützt.
Sie dürfen nicht abgebrochen werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Ver- und Entsorgung

Art. 9

- Die Verlegung der Kanalisationsleitung (Ø 80) inkl. allen notwendigen Zusatzarbeiten geht zulasten der Parzelle 1557 und 243.
- Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- Die Verlegung des Kabelfernsehens inkl. allen nötigen Zusatzarbeiten geht zulasten der Parzellen 1557 und 243.

Oeffentliche Fusswege

Art. 10

Die Realisierung der neuen Fusswege geht zulasten der Grundeigentümer der Parzellen 1557 und 243.

Der Weg, entlang der Parzellen 1381 und 1288 ist erst auszuführen, wenn in einem sep. Verfahren derselbe ab Parzelle 243 bis zur Parzelle 1429 erstellt werden kann.

Ausgleich von Planungsvorteilen Art. 142 Baugesetz

Art. 11

Für allfällige Abschöpfungen von Planungsmehrwerten muss ein Vertrag zwischen den Grundeigentümern der Parzellen 1557, 243 und der Gemeinde abgeschlossen werden.

Der Vertrag muss für die Genehmigung vorliegen. Der vorliegende Vertrag vom 17. Dezember 1992 bildet einen integrierenden Bestandteil der Ueberbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 12

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 30.03. bis 29.04.92

VORPRÜFUNG VOM 16.07.92

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29.08.92, Nr. 65

IM AMTSANZEIGER VOM 28.08. + 04.09.92, Nr. 35 + 36

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 1. September BIS 30. September 92

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 5. November 92

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 6

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 26. Oktober 1992

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE

AM 9. Dezember 1992

MIT 131 JA

7 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

Franz Studer

F. Studer

Sekretär

Hans R. Stüdeli

Hans R. Stüdeli

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindeschreiber

Hans R. Stüdeli

Hans R. Stüdeli

GENEHMIGT DURCH DIE
KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 18. Mai 1993

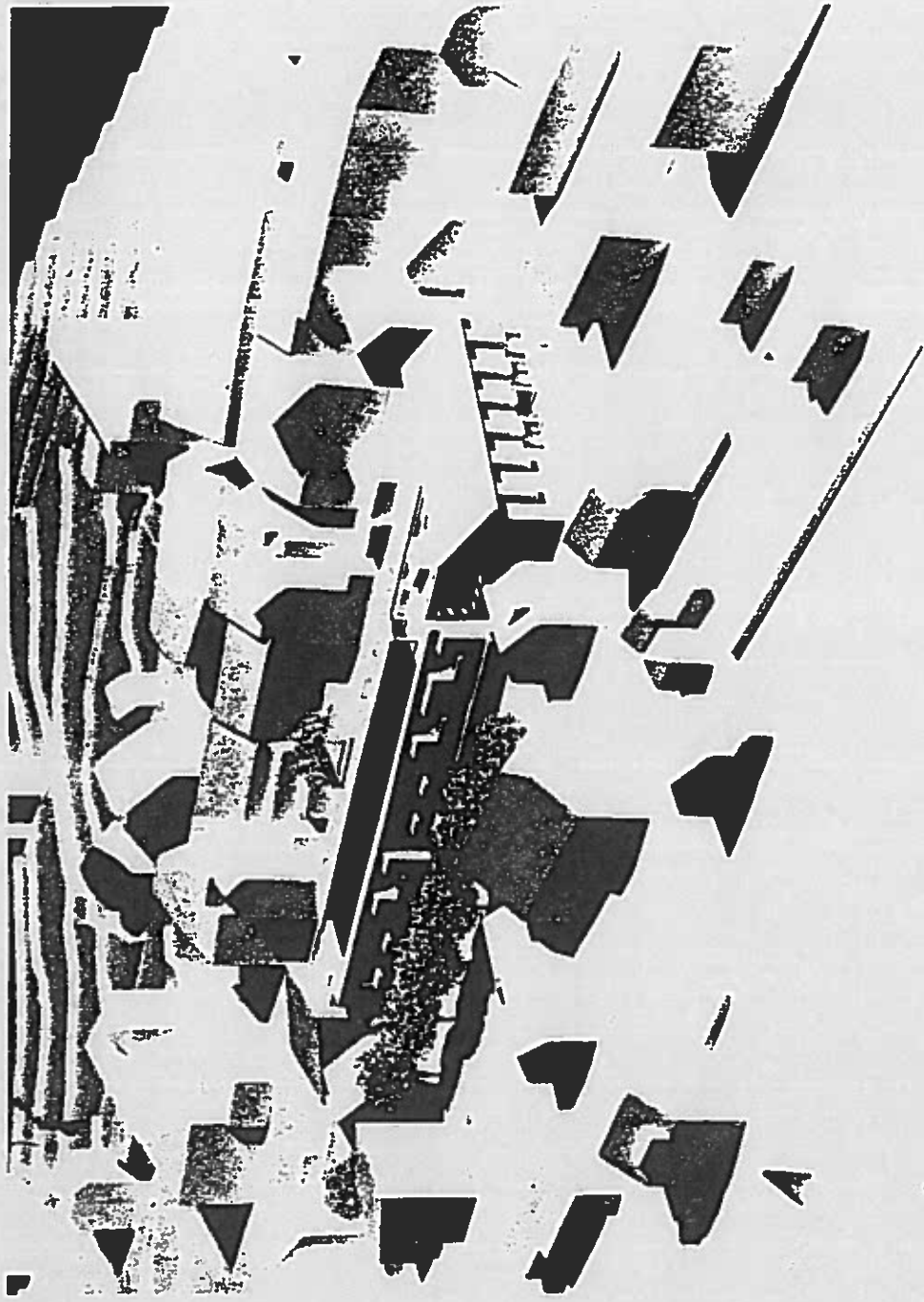
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

Schuer

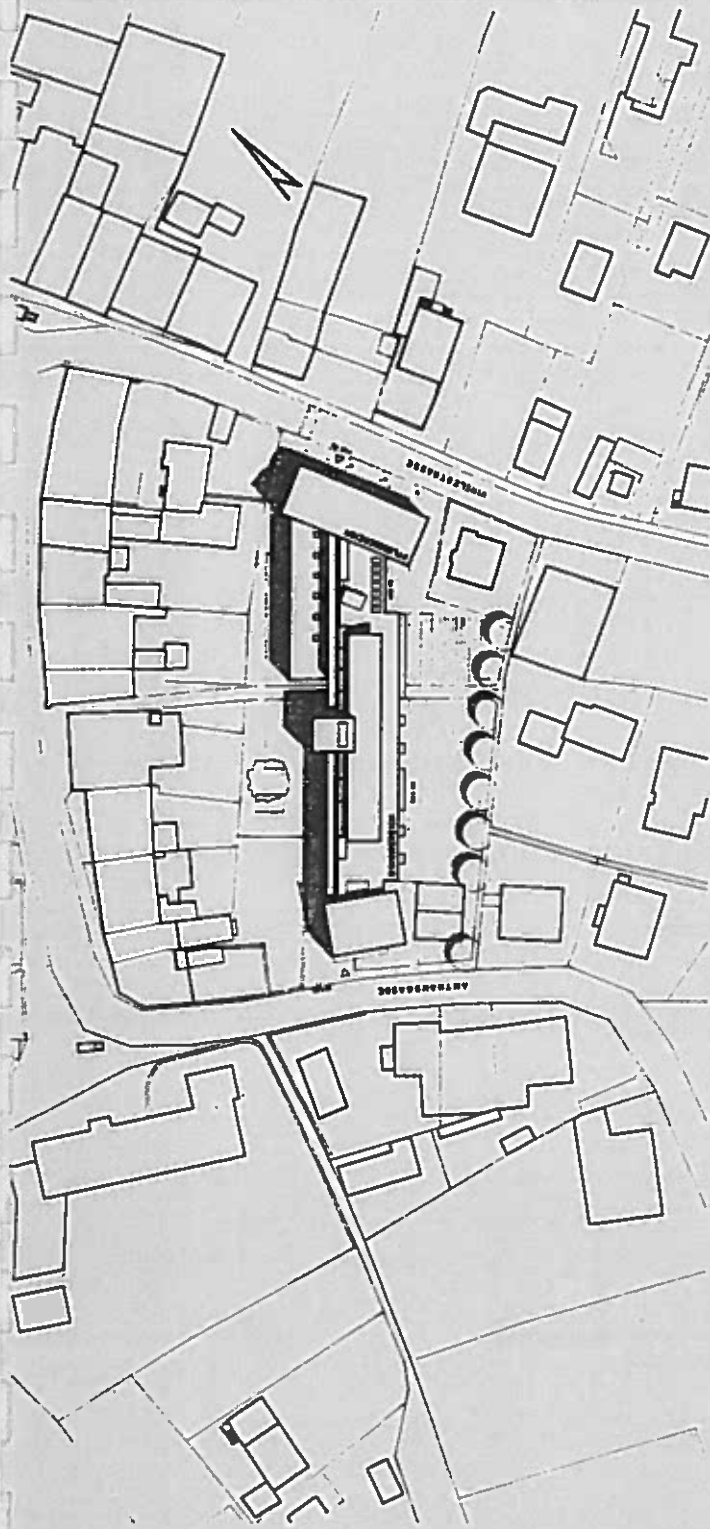
ANHANG

- Richtprojekt mit Schattendiagramm
Ueberbauung Amthausgasse Süd
- Amthausgasse 19
Baugeschichtliche Beurteilung
- Nachweis Ausnützung
- Vertrag über Mehrwertabschöpfung
17.12.92

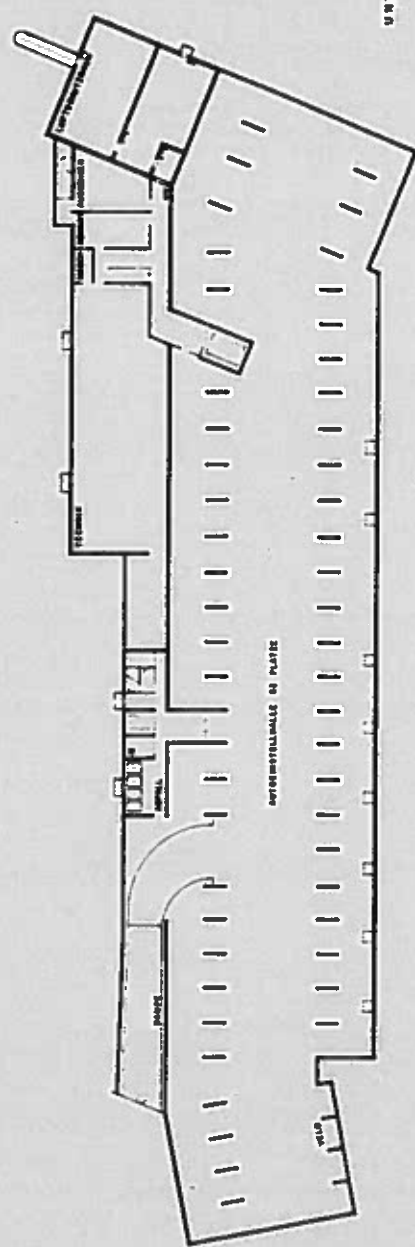


UEBERBAUUNG AMTHAUSGASSE SUD ERLACH

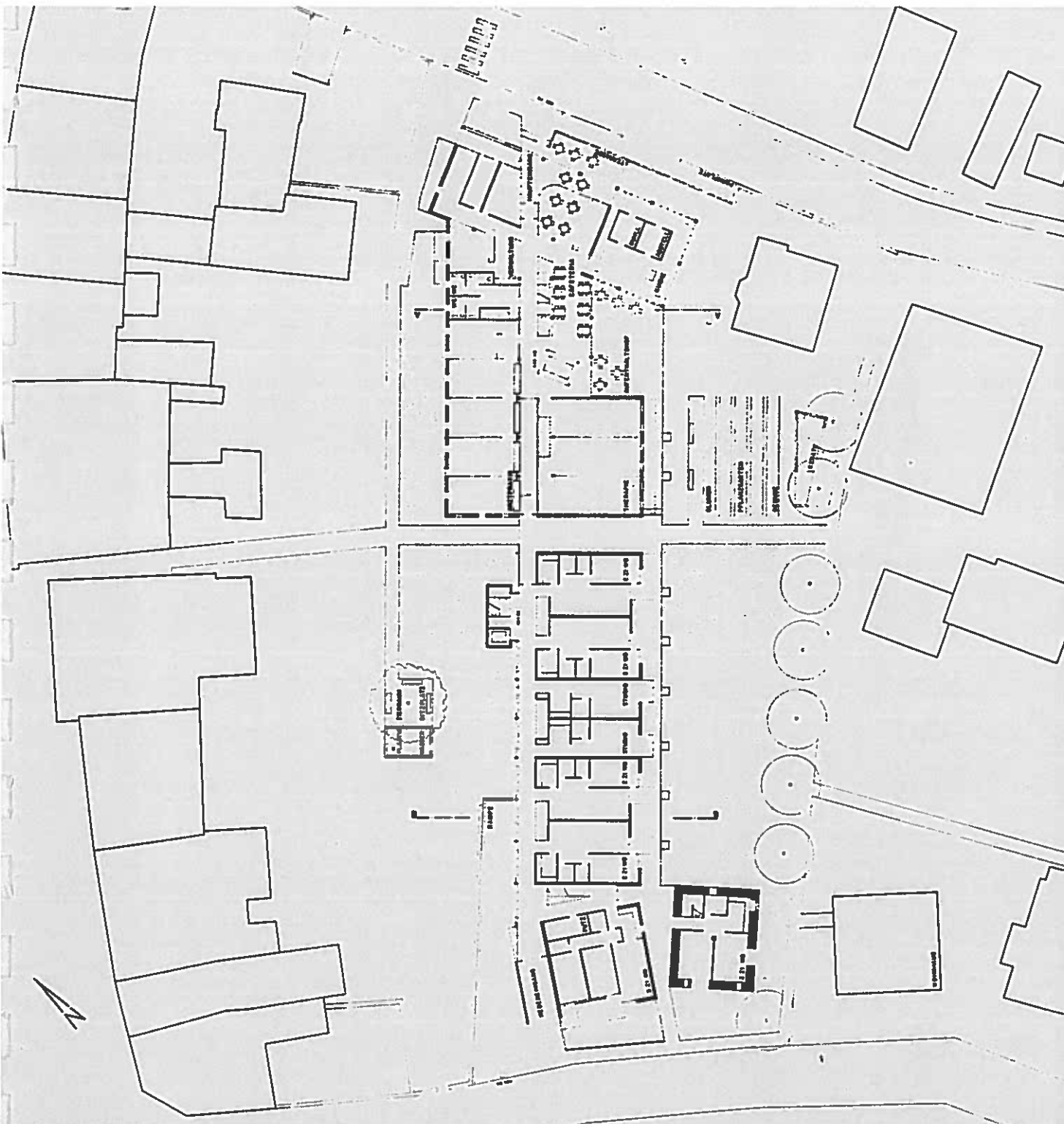
TSCHUMI + BENOIT SA, ARCH. FAS/SIA, 13 RUE DU BOURG, 2502 BIENNE NOV. 91



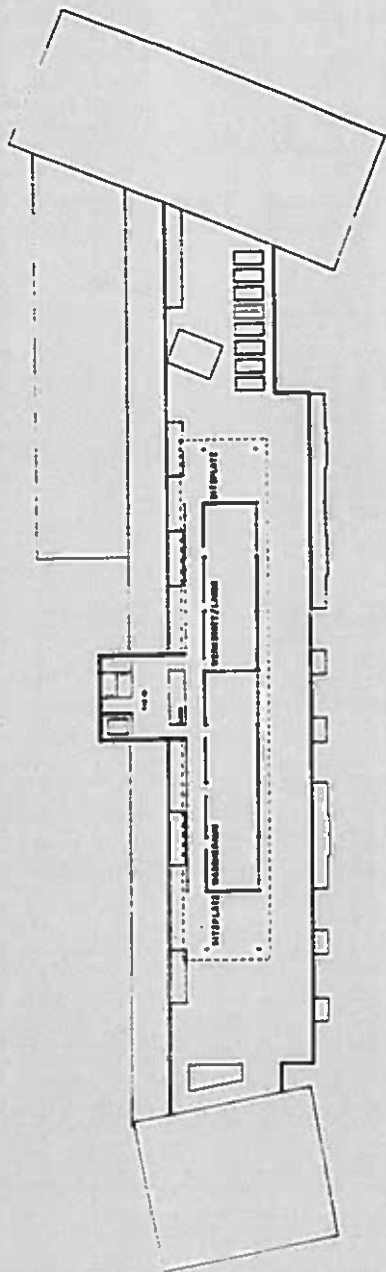
SITUATION : SUD



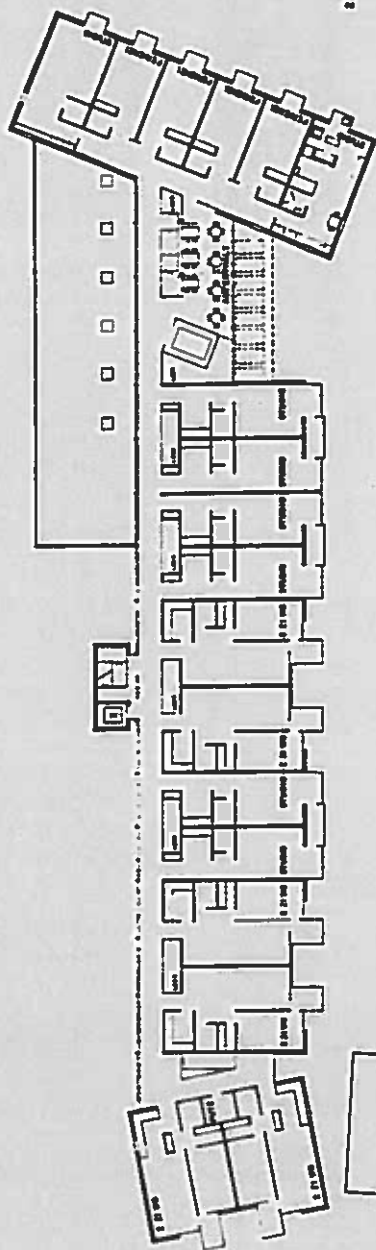
UNTERGESCHOSS



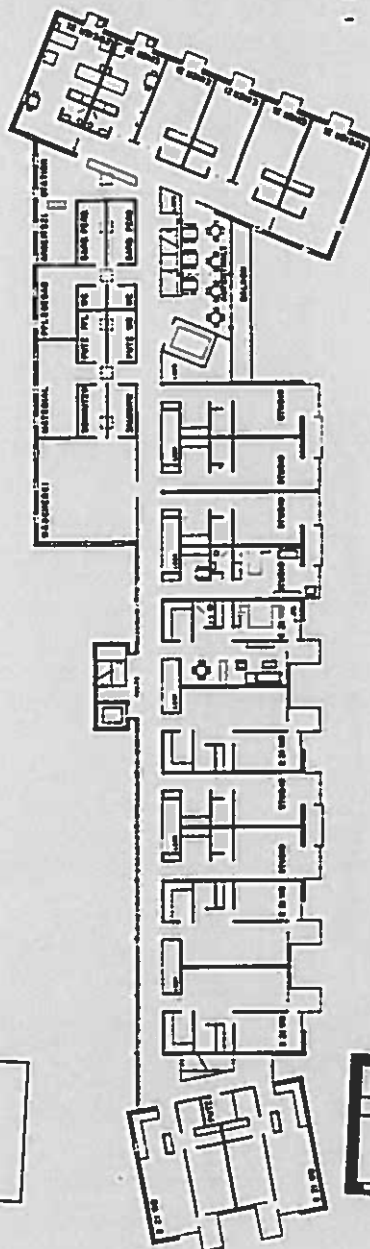
WETTBEWERB UBERBAUUNG AM THAUSGASSE SUD ERLACH
TECHNISCHE BERATUNG: ARCHITECTS
ST. RUE SU. SOUD. ST. RUE SU.



ATTIKA

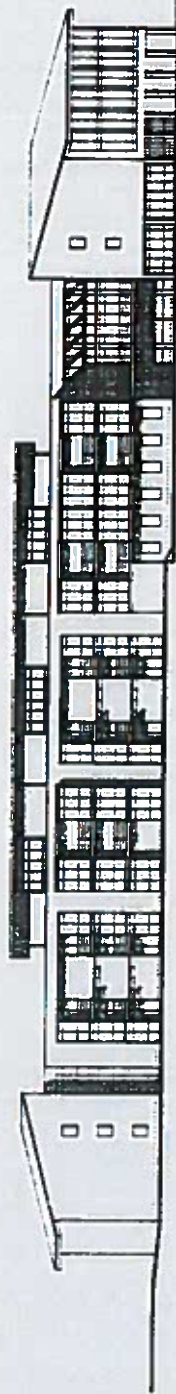


2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

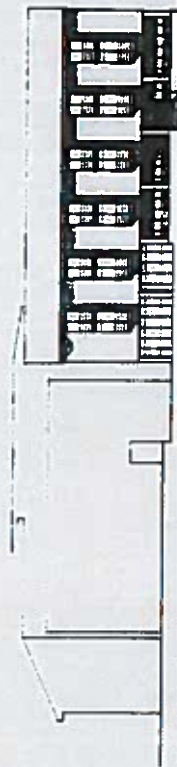




SÜDFASSADE



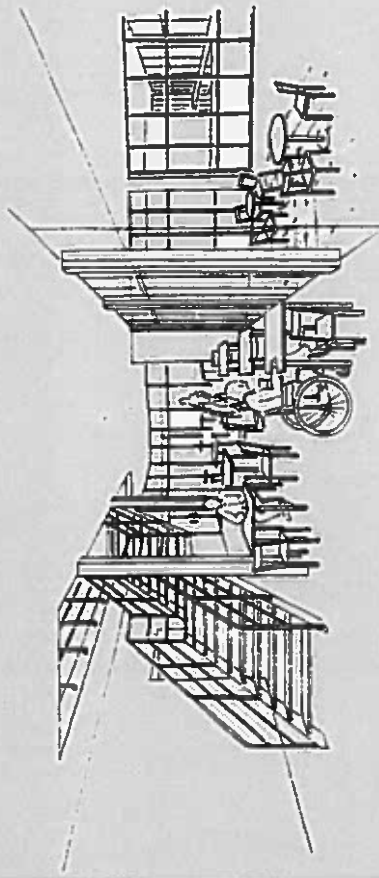
WESTFASSADE



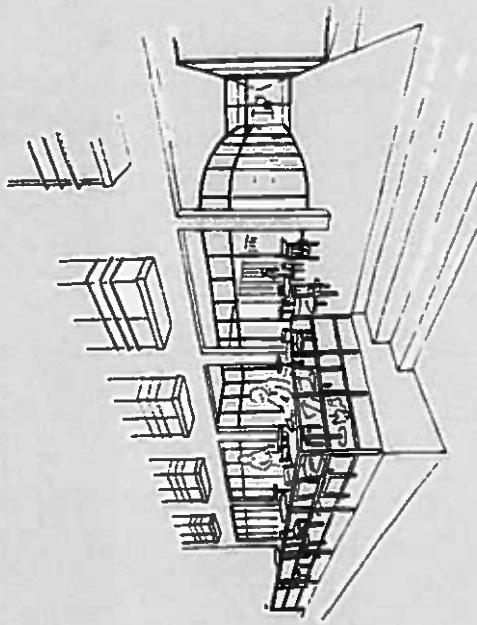
OSTFASSADE



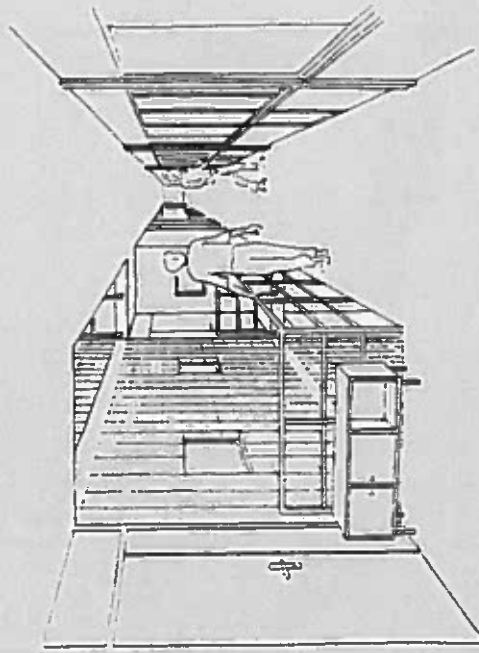
NORDFASSADE



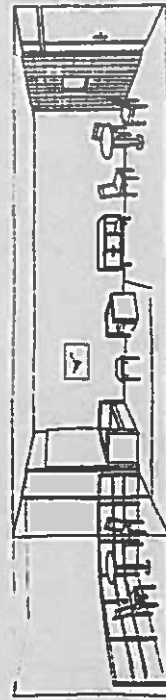
CAFETERIA / EINGANGSHALLE



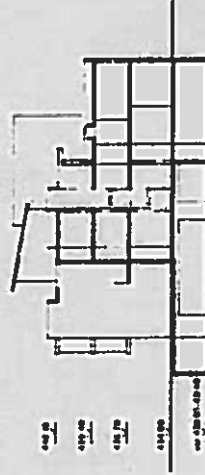
HAUPT-EINGANG / TERRASSE



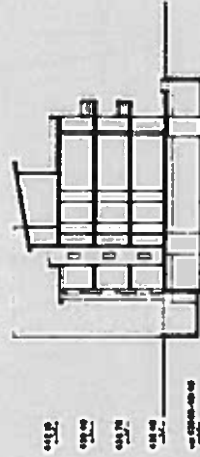
KORRIDOR WOHNNUNGEN



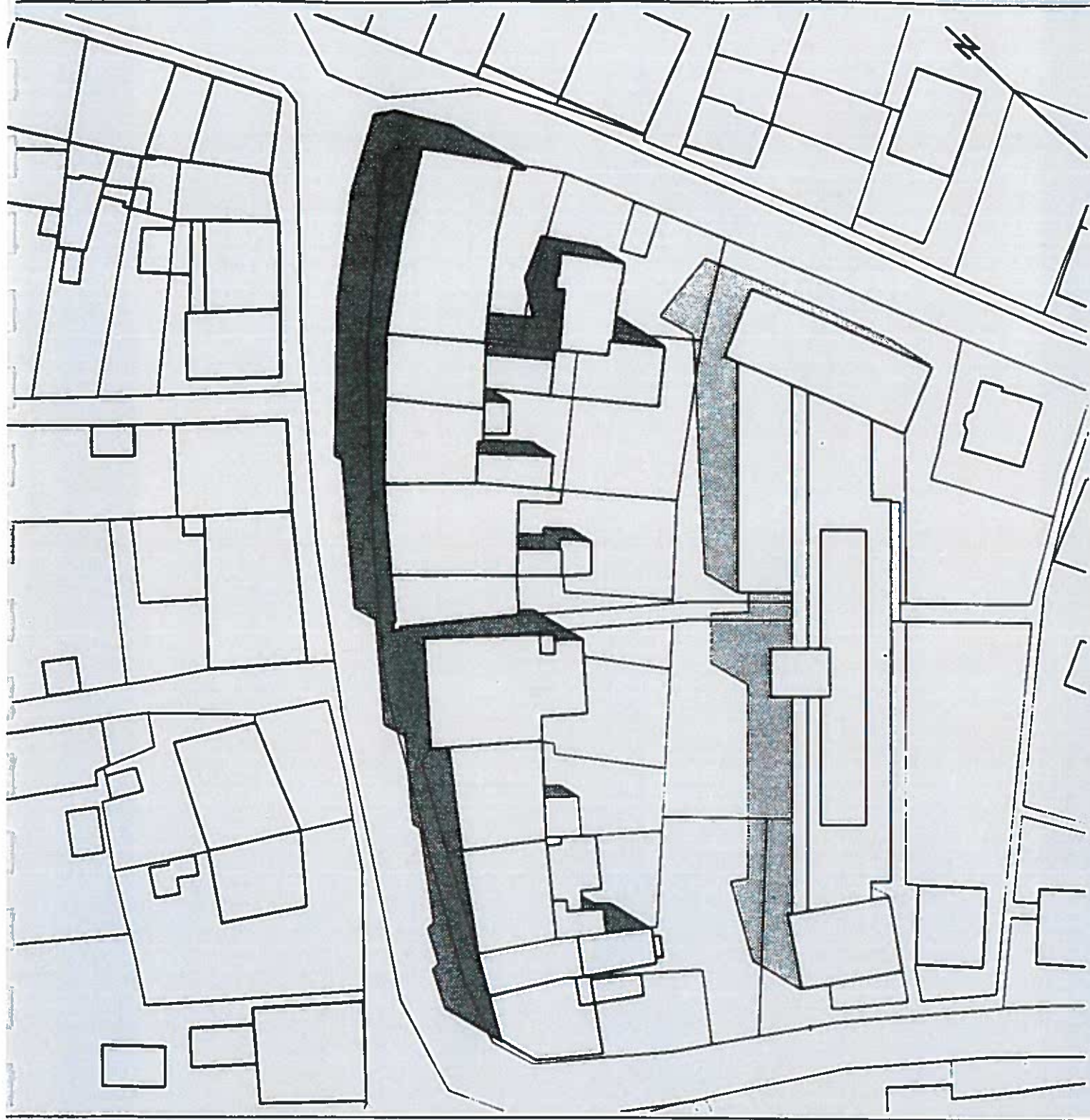
WOHNZIMMER



SCHNITT A



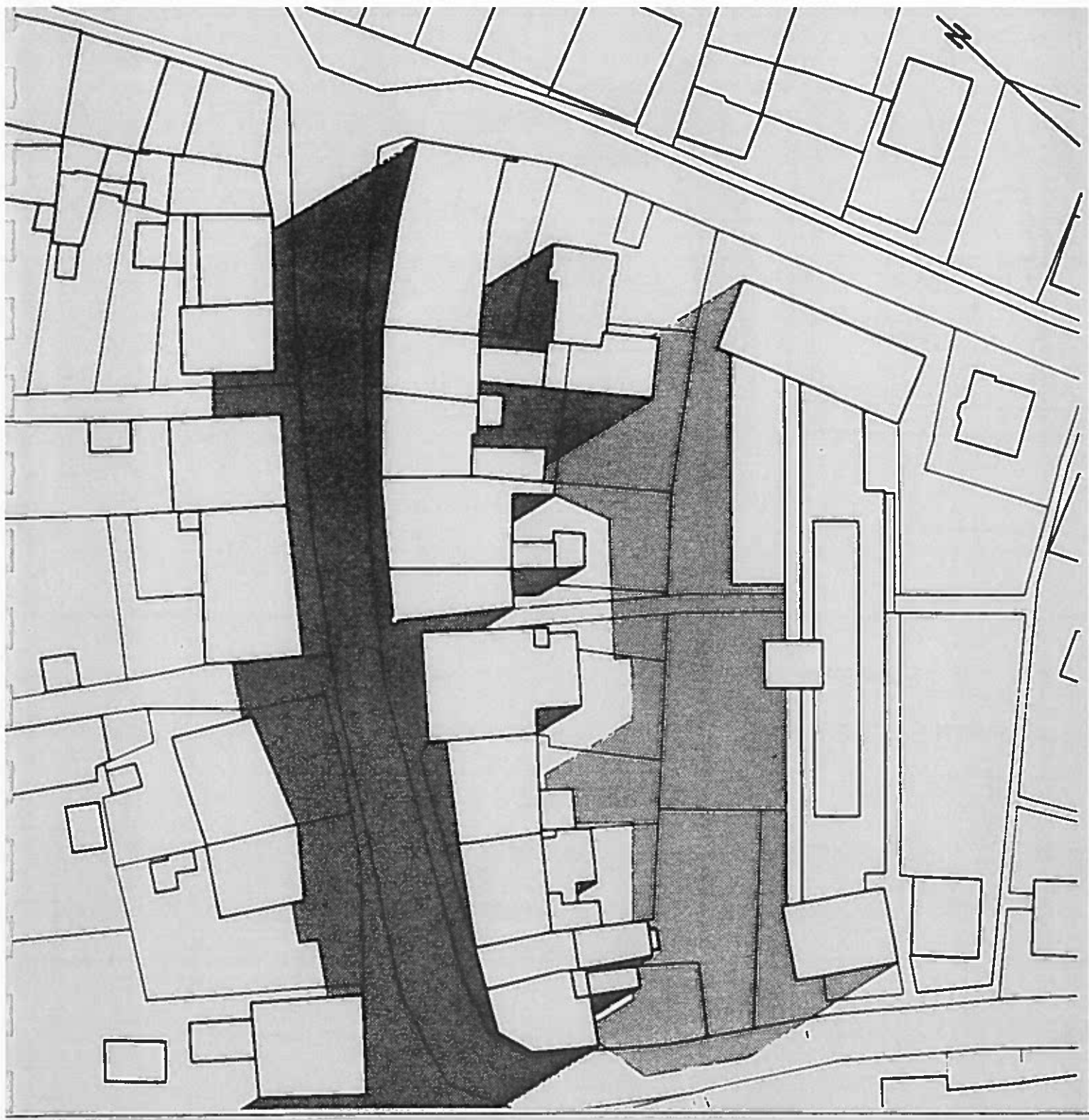
SCHNITT B



SCHATTEN 1. SEPTEMBER
12.00 UHR

SCHATTEN BEST. GEBÄUDE

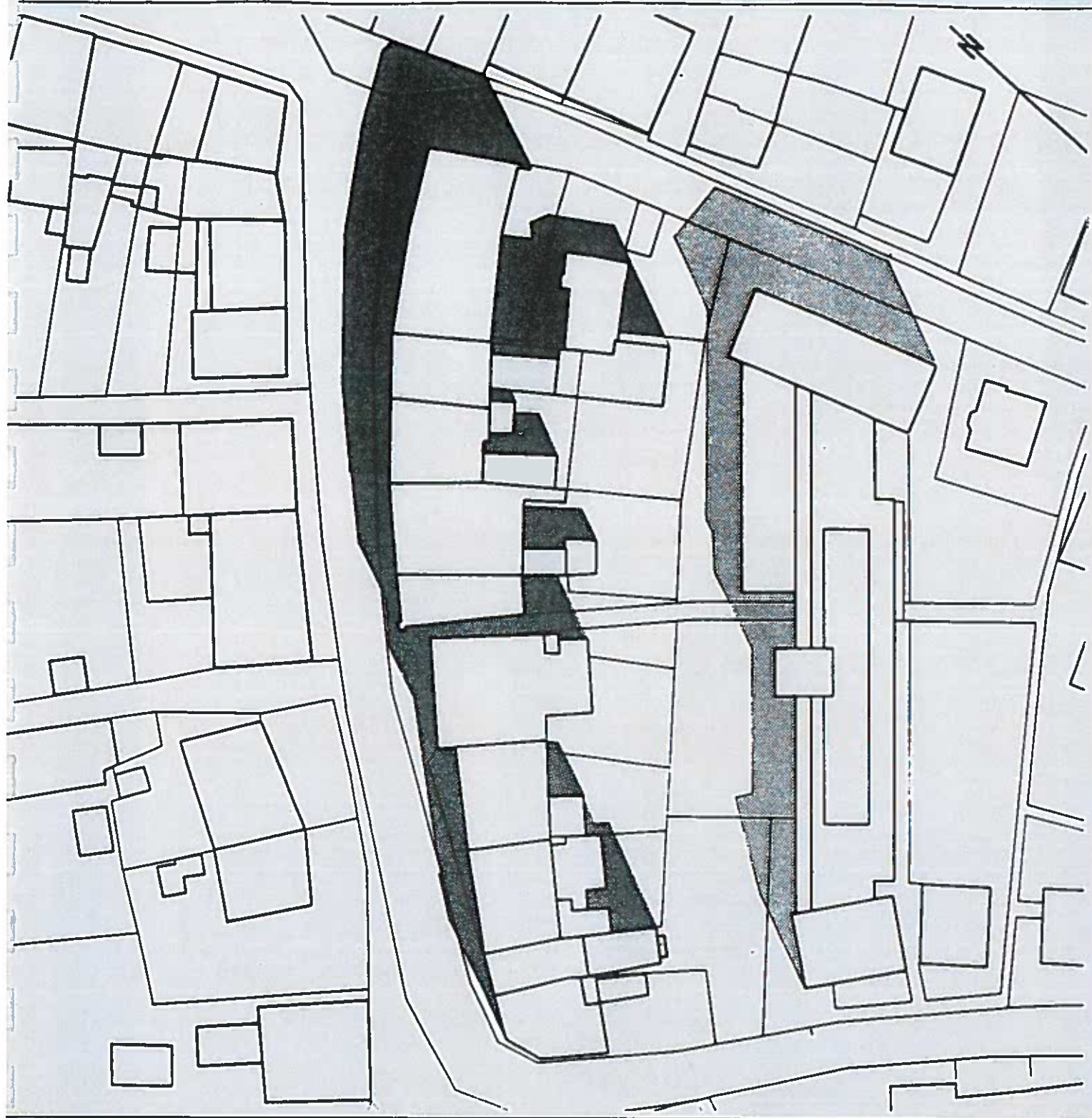
SCHATTEN NEUBAU



SCHATTEN
1. SEPTEMBER
08.00 UHR

 SCHATTEN BEST. GEBÄUDE

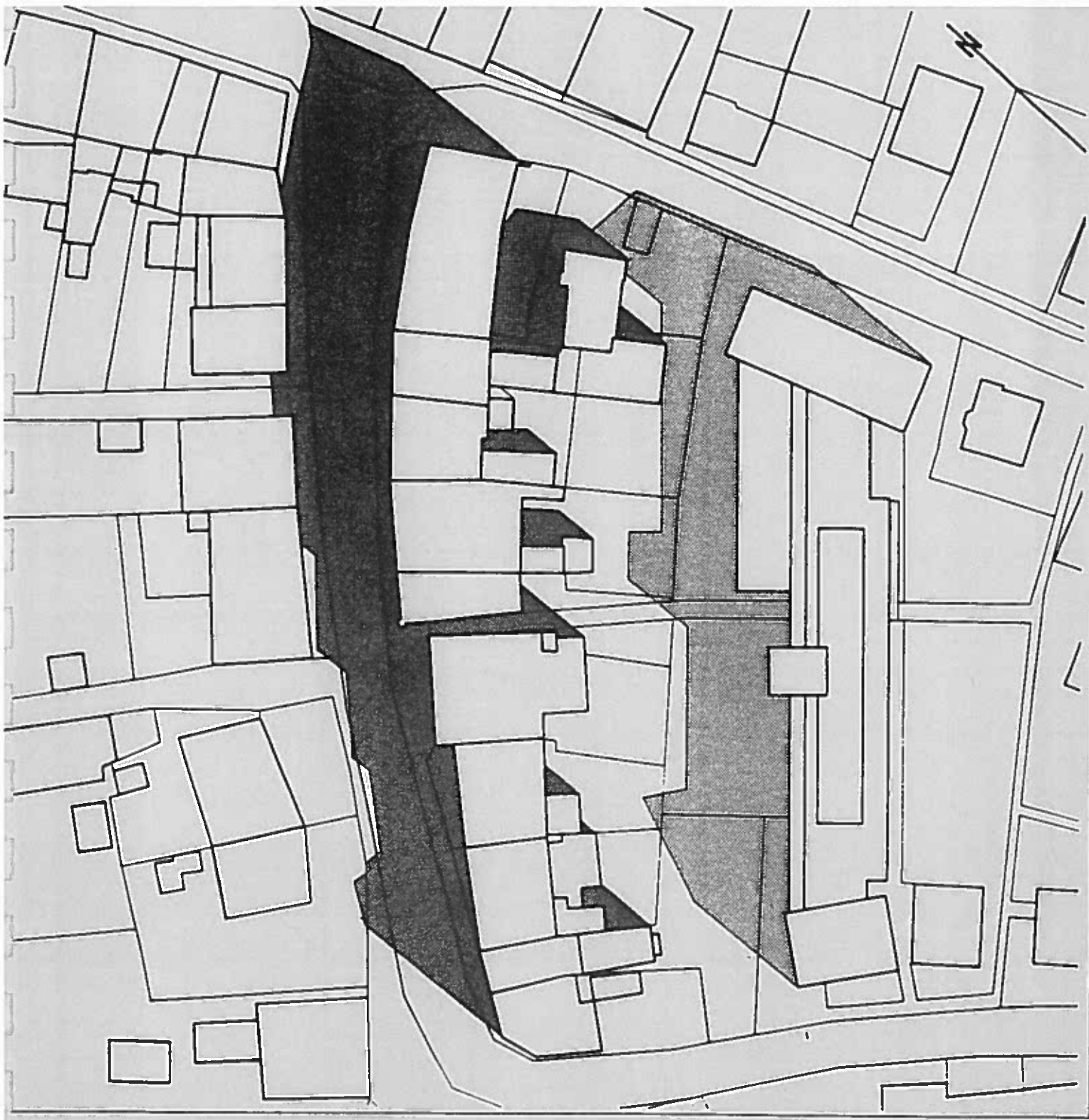
 SCHATTEN NEUBAU



SCHATTEN
1. SEPTEMBER
16.00 UHR

SCHATTEN BEST. GEBÄUDE

SCHATTEN NEUBAU

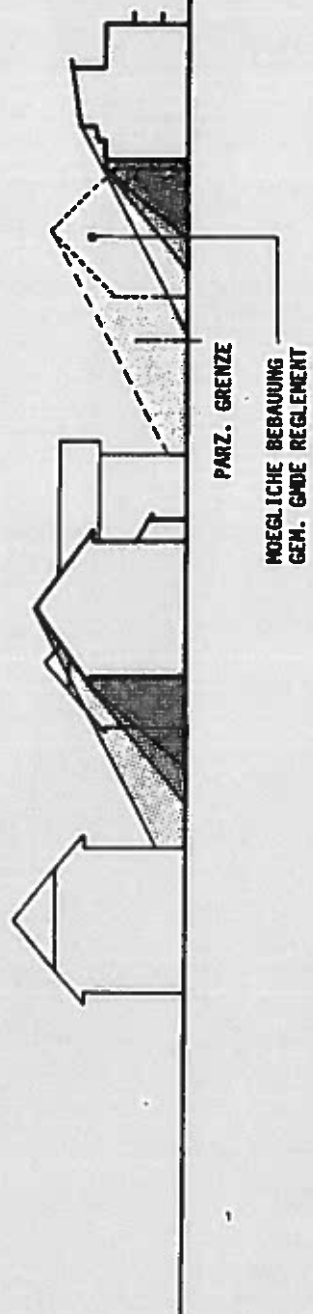
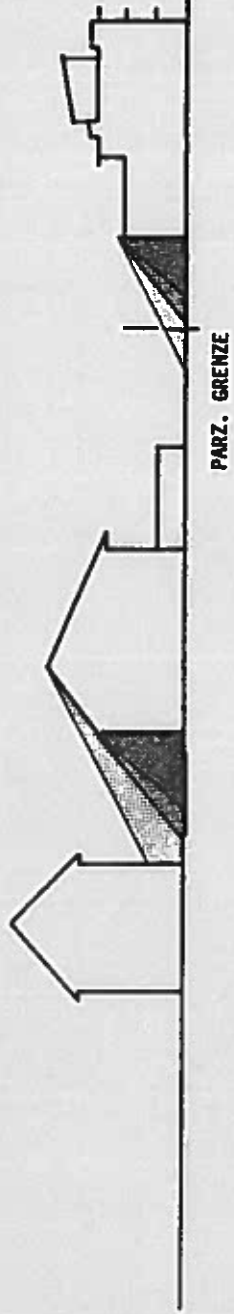


SCHATTEN
1. NOVEMBER
12.00 UHR

SCHATTEN BEST. GEBÄUDE

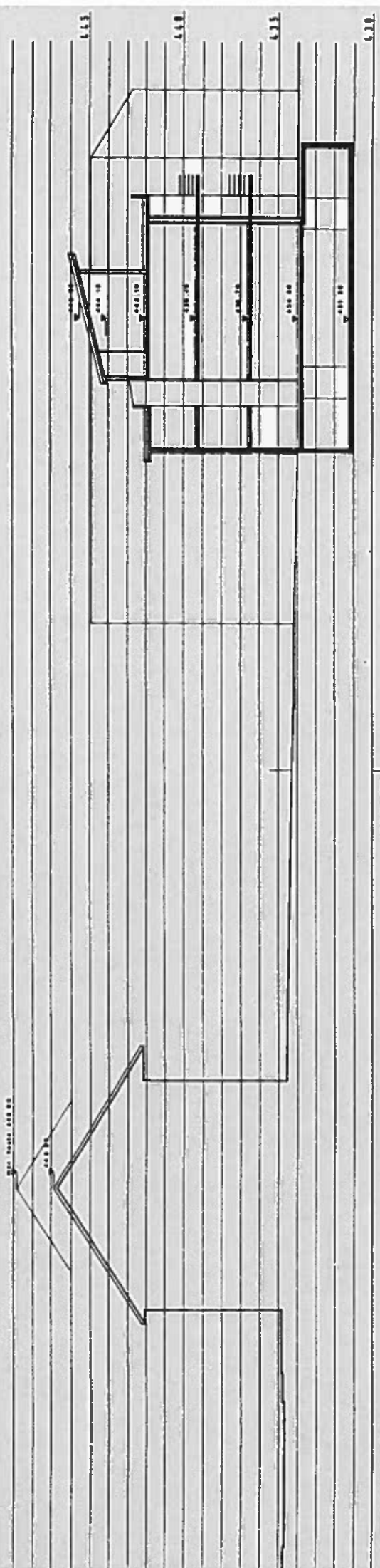
SCHATTEN NEUBAU

SCHATTEN AM 1. SEPTEMBER
 1. OKTOBER
 UM 12.00 1. NOVEMBER



ÜBERSCHNITT A-A

1:10



ANTHAUSASSE

GRENZE

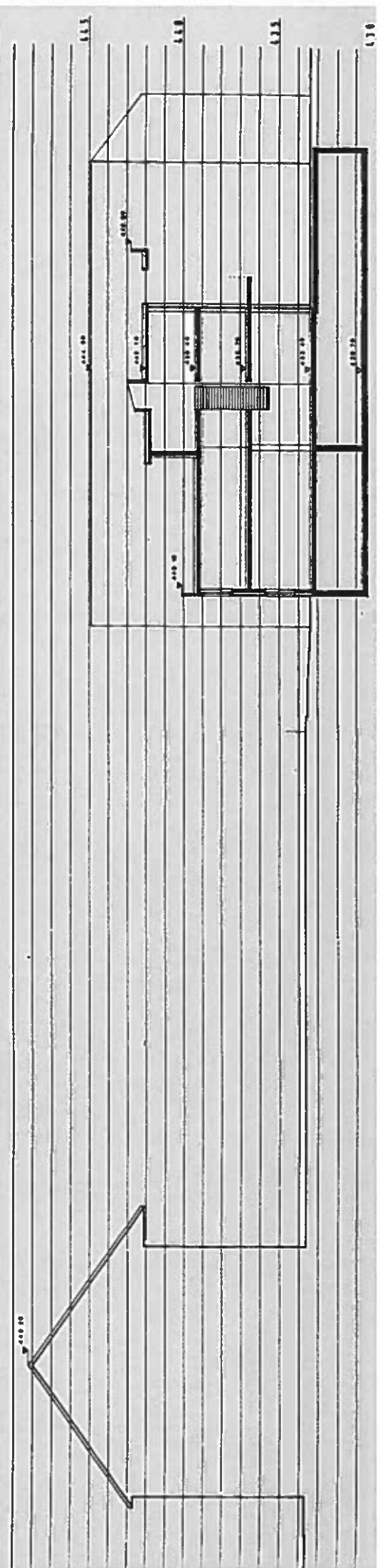
+

ERLACH

STADTEILE ANTHRAUSASSE

ÜBERSCHNITT B-B

1:10



ANTHAUSASSE

GRENZE

Schattendiagramm

Gemeinde Erlach 1:500

Ueberbauung Amtshausgasse Süd

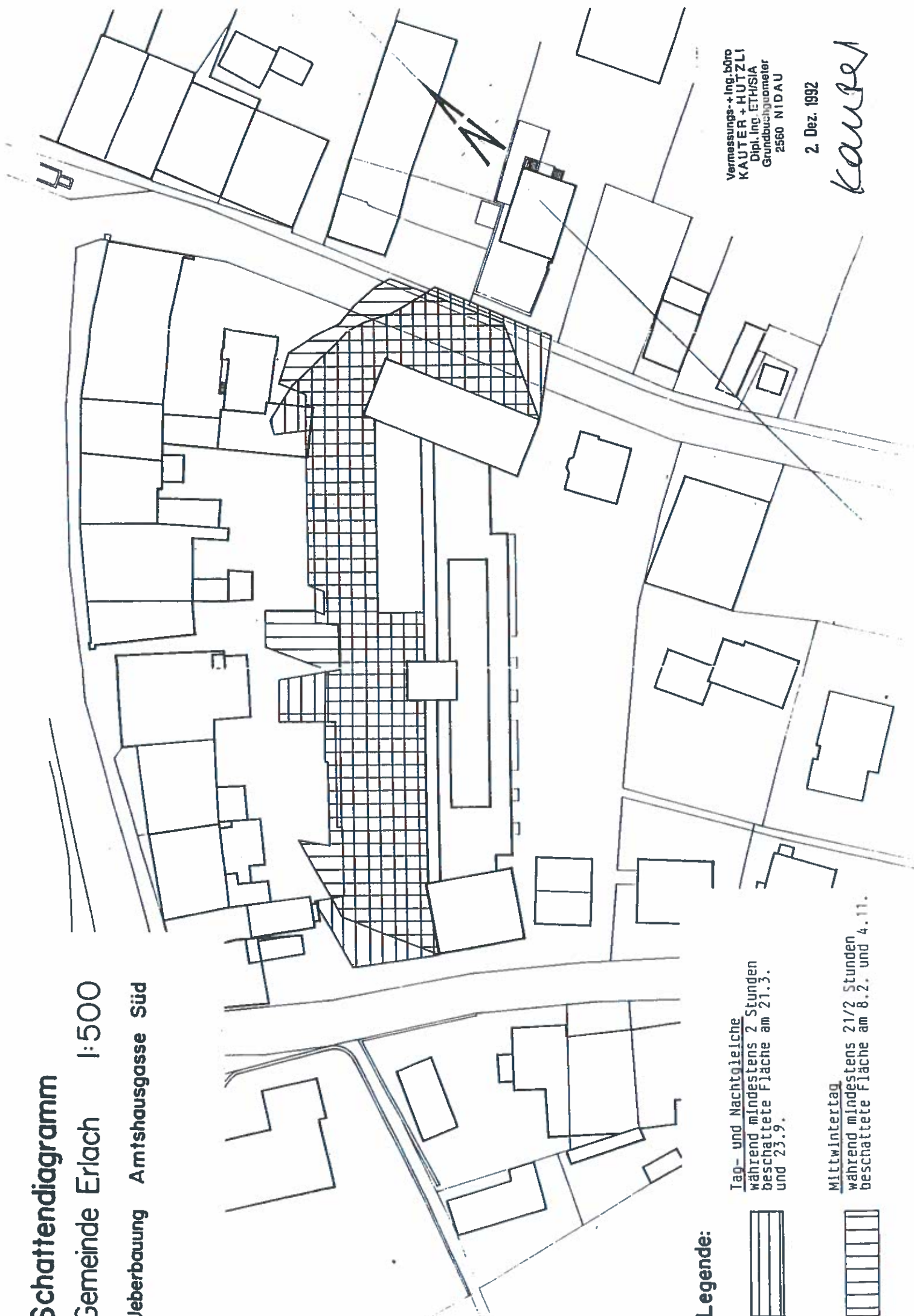
Legende:



Ta- und Nachtgleiche
während mindestens 2 Stunden
beschattete Fläche am 21.3.
und 23.9.



Mittwintertag
während mindestens 2 1/2 Stunden
beschattete Fläche am 8.2. und 4.11.



Vermessungs- + Ing. Büro
KAUTER + HUTZLI
Dipl. Ing. ETH/SIA
Grundbuchmesser
2560 NIDAU

2. Dez. 1992

Kauter

BAUGESCHICHTLICHE BEURTEILUNG

1. ORTSBILDSITUATION

Das aus Wohnhaus und Oekonomieteil zusammengesetzte Gebäude steht längs an einem kurzen Strassenstück zwischen zwei Biegungen. Zusammen mit der jetzigen Insstrasse hiess dieser Abschnitt früher "Wassergasse". Das Haus ist um Vorplatztiefe von der Strasse zurückgesetzt und fällt durch grosse Dachflächen und auf der Seite gegen Ins durch die eigenartige Giebelfassade auf.

Mit der kurzen Bauzeile gegenüber (früher "Matte") ergibt sich eine ländlich-vorstadtartige Ortseingangssituation, deren Bebauung sich vom strengerem Muster der eigentlichen Amthausgasse zwischen Amthaus und Städtchenkreuzung deutlich unterscheidet.

2. TYPOLOGISCHE EINORDNUNG

Das heutige Gebäude ist das Ergebnis zahlreicher Baumassnahmen von mindestens vier Jahrhunderten Dauer. Diesem Umstand ist auch die eigenartige, formal unausgewogene südöstliche Giebelseite zuzuschreiben.

Der über einem Grundriss von zirka 9 x 10 m errichtete spitzgieblige Steinbau des 16./17. Jahrhunderts besteht aus einem ebenerdigen Keller und einem darüberliegenden Wohngeschoss. Als erste Ergänzung wurde diesem Haus auf der strassenabgewandten Seite ein (eingeschossiger?) massiver Anbau beigestellt, bevor wahrscheinlich in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts eine nicht die ganze Gebäudebreite einnehmende, im Erdgeschoss vielleicht offene Erweiterung in Riegbauweise auf der Inserseite angefügt wurde. Der heutige Oekonomieteil auf der Seite gegen die Stadt dürfte um 1900 entstanden sein und einen älteren Anbau von wesentlich geringerer Länge ersetzt haben.

Der Kernbau aus dem 16./17. Jahrhundert gehört zur Familie der spät- und nachgotischen Steinstöcke in der Region und im Erlacher Vorstadtbereich. Dieser Bautypus ist mit dem Reb- oder Stadthaus der Reihenubauweise nur bedingt verwandt. Meist von quadratischem Grundriss, mit Giebel- oder Trauffront, sind die meisten Vertreter anscheinend schon früh und wiederholt mit Anbauten versehen worden (Erlach, Vinelzstrasse 21 [sog. "Grossi Buri"], 5 [heute Kopfhaus einer kurzen Zeile], 6 [sog. Essigfabrik, Kernbau Südost]; Tschugg, Mullen, Haus 103; Tschugg, Bethesda, Haus 43 [sog. "Liechti-Haus"]; Brüttelen, Lindengasse 6, u.a.).

Detailformen des grossen Mittelpfostens im ebenerdigen Kellergeschoss erinnern an den Westkeller im "Hof" in Ligerz (um 1560 oder etwas später). 1786 gehörte das Haus Jakob Künzi, Küfer und Kirchmeier.

Der Grundbestand des Hauses ist charakteristisch für die Bauart des 16./17. Jahrhunderts im Vorgelände der südlichen Erlacher Ortseingänge, welche sich von derjenigen des eigentlichen Städtchens fühlbar abhebt. Wahrscheinlich handelt es sich um den Standort eines der im Spätmittelalter erwähnten freistehenden Höfe in diesem Bereich.

3. BAUSUBSTANZ

Vom Kernbau des 16./17. Jahrhunderts sind die massiven Umfassungs- und Giebelmauern, wenngleich mit einigen Störungen, sowie die Balkenlage über dem Erdgeschosskeller mit kräftiger Eichenstütze und Unterzug in Raummitte erhalten. Neben einzelnen Fenstern im Obergeschoss könnte auch der Küchenkamin ins 17. Jahrhundert zurückreichen. Ausstattungsteile aus dieser Zeit scheinen nicht erhalten zu sein.

Von kräftiger Bauweise ist ebenfalls der eingeschossige Teil des Anbaus auf der strassenabgewandten Seite. Der kleinere der beiden Räume ist mit einem flachen Tonnengewölbe überdeckt und besitzt einen Rauchabzug.

Der gegen Ins schauende stirnseitige Anbau (EG: Lochbackstein, wohl um 1930; OG: Rieg ausgemauert, vor 1786) ist dagegen von bescheidener Qualität.

4. WUERDIGUNG UND EMPFEHLUNG

Durch seinen heutigen Zustand wird das Haus äusserlich als Einzelbau ohne besonderen Eigenwert begriffen.

In seinem Kern verbirgt sich jedoch ein spät- oder nachgotischer Steinstock mit gut erhaltenem Grundbestand von grossem typologischem, bau- und siedlungsgeschichtlichem Wert, der erst durch die Eliminierung der späteren, qualitativ bescheidenen Anbauten und Erweiterungen zum Ausdruck kommt (siehe perspektivische Skizze).

Aus diesem Sachverhalt drängt sich eine Integration dieses Kernbaus in die geplante Neuüberbauung auf. Dieses Verhalten bedeutet zugleich eine besondere Herausforderung für die Neubaufaufgabe.

Zu überlegen ist ausserdem, ob der nordöstliche Erdgeschossanbau belassen werden und als Bindeglied zu einem Neubaukörper dienen könnte.

Unter Einbezug der Ergebnisse einer detaillierten Bauuntersuchung wäre der spätgotische Stock in seinen wesentlichen Elementen zu restaurieren und rekonstruieren, wobei in der notwendigen Neuausstattung Gestaltungsvorstellungen der heutigen Zeit verwirklicht werden könnten.

Bern, 28. Februar 1990/HPW/am

Der kant. Denkmalpfleger

Schweizer

Dr. Jürg Schweizer

Der Sachbearbeiter

Würsten

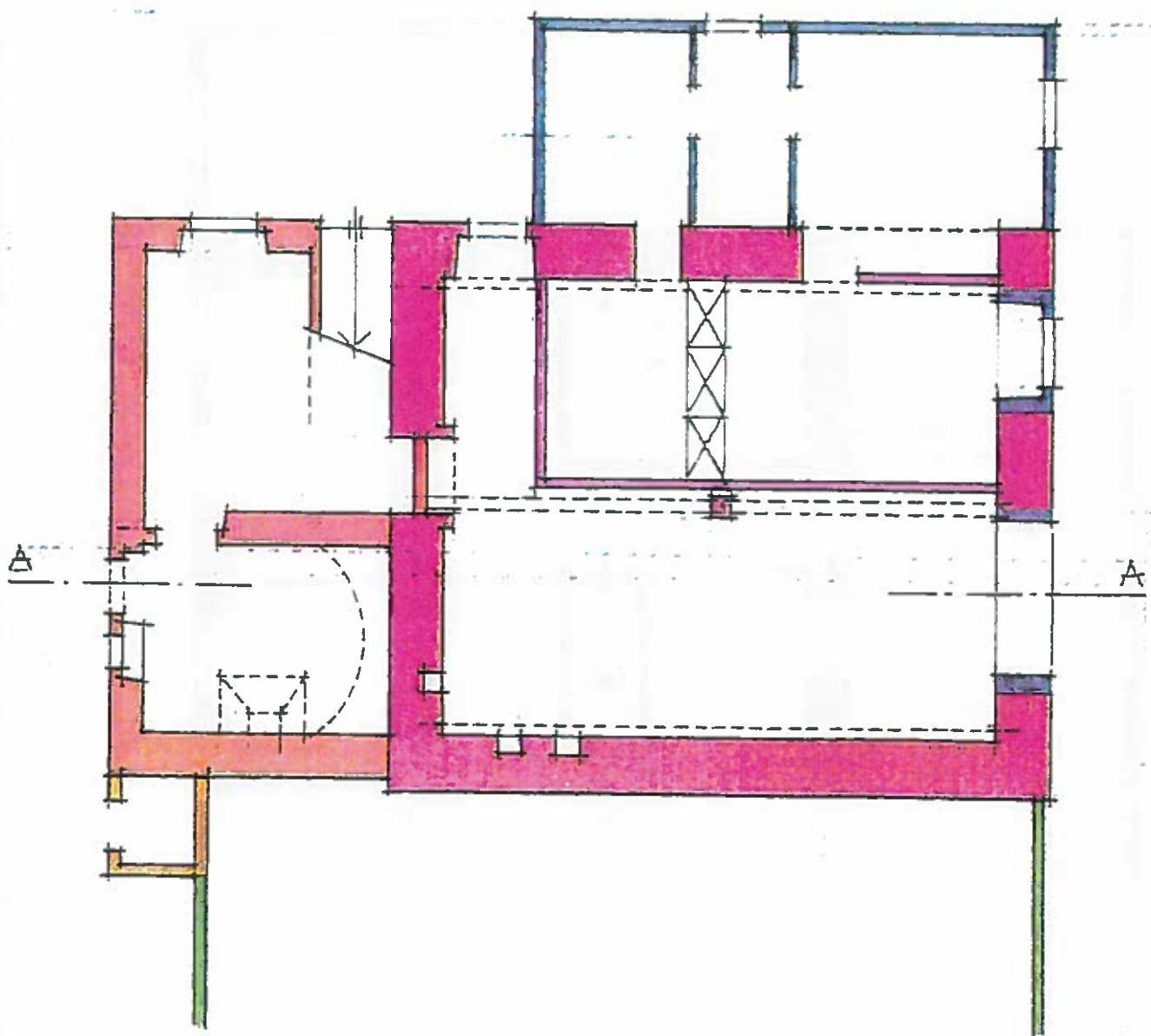
Hans Peter Würsten

Beilagen:

- Skizzen Bestandesaufnahme 1:100 (Grundrisse EG + OG, Schnitt)
- Perspektive Baukörper 16./17. Jh.
- Fotoauswahl

ERLACH, ANTHAUSGASSE 19 • PARZ. 243
 BESTANDESAUFNAHME 1990 • SKIZZE
 DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MRJ.

	16. / 17. JH.	→ ERHALTEN
	17. / 18. JH.	→ EV. ERHALTEN
	VOR 1786 / FRÜHES 19. JH.	
	UN 1900	
	UN 1930	
	1983	



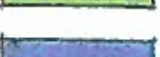
GRUNDRISS EG 1:100

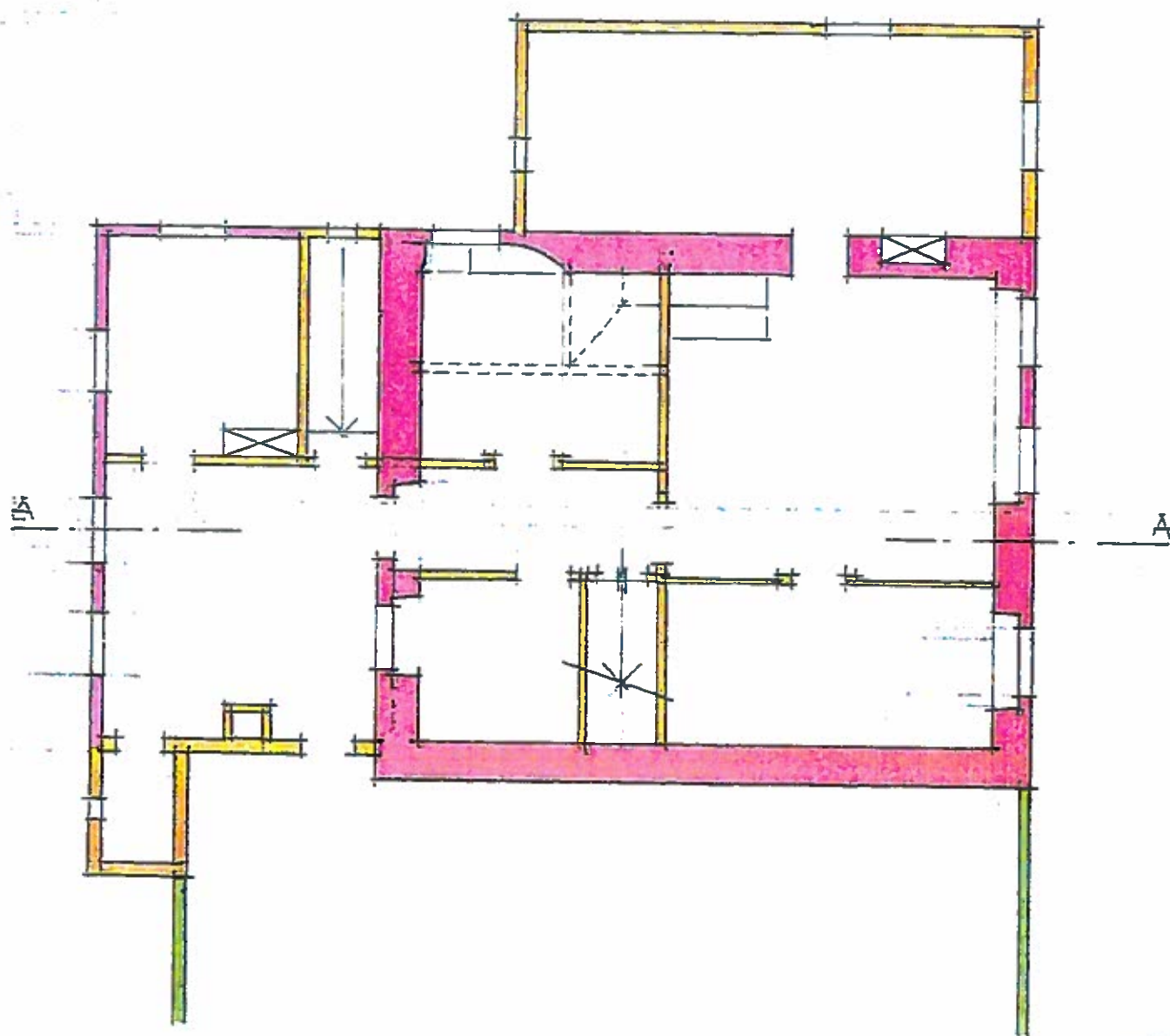


ERLACH, ANTHAUSASSE 19 • PARZ. 243

BESTANDESAUFNAHME 1990 • SKIZZE

DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MRJ.

	16. / 17. JH.	→ ERHALTEN
	17. / 18. JH.	→ EV. ERHALTEN
	VOR 1786 / FRÜHES 19. JH.	
	UP 1900	
	UP 1930	
	1983	



GRUNDRISS OG 1:100

0 1 2 3 4 5 METER



ERLACH, ANTHAUSGASSE 9 • PARZ. 243

BESTANDESAUFNAHME 1990 • SKIZZE

DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MRJ.



16. / 17. JH.

→ ERHALTEN



17. / 18. JH.

→ EV. ERHALTEN



VOR 1766 / FRÜHES 19. JH.



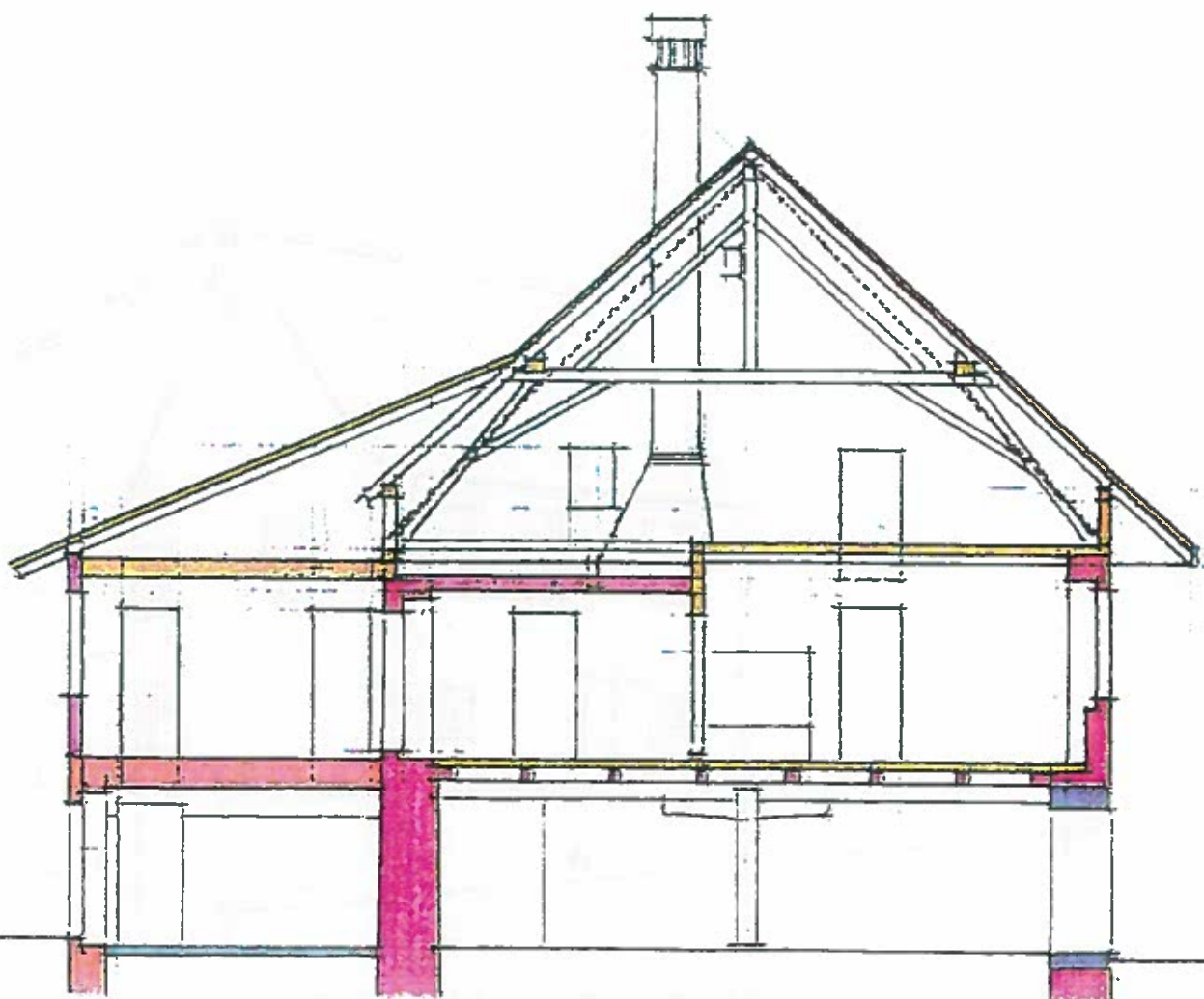
UM 1900



UM 1930



1983



SCHNITT A-A 1:100



METER

ERLACH, APTHAUSGASSE 19 • PARZ. 243

BESTANDESAUFNAHME 1990 • SKIZZE

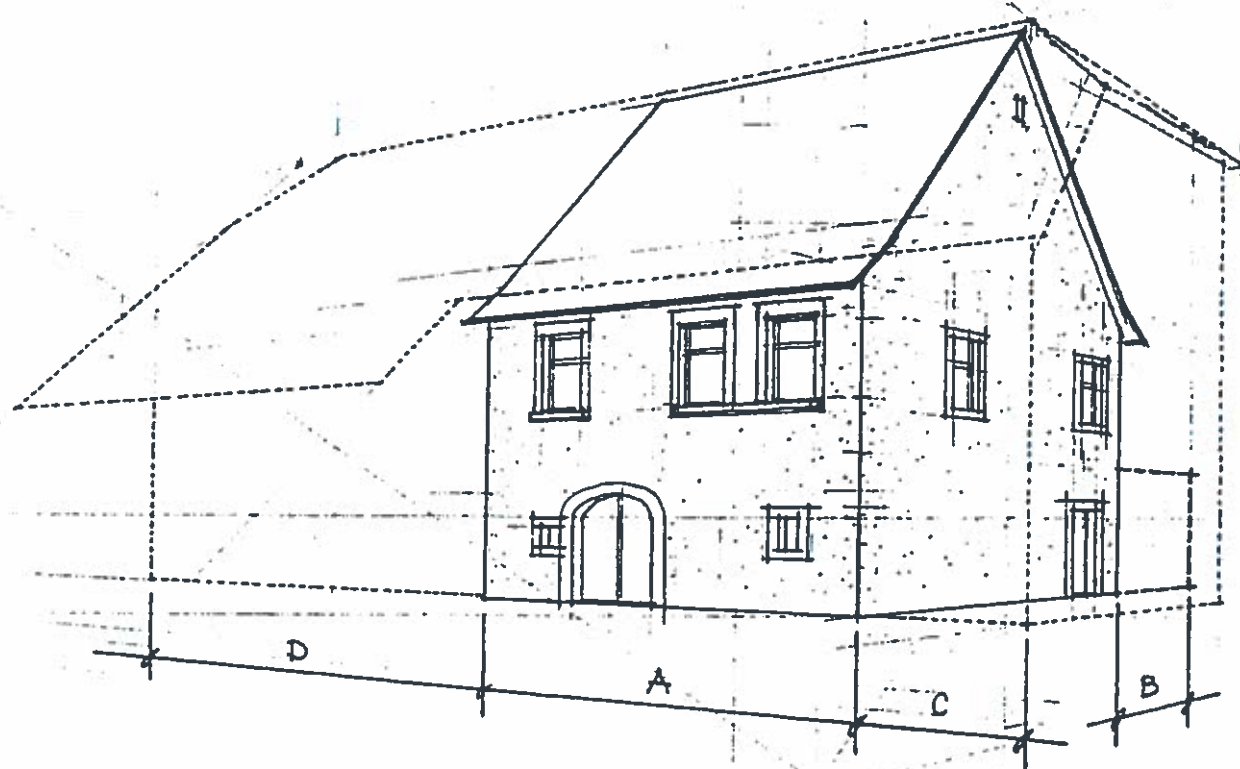
DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MW.

A SPÄTGOTISCHER GRUNDBESTAND, 16. / 17. JH. → ERHALTEN

B ANBAU SÜD-OSTSEITE, 17. / 18. JH. → EV. ERHALTEN

C ANBAU / VERLÄNGERUNG NORD-OSTSEITE, VOR 1786

D OEKONOMIETEIL, UM 1900

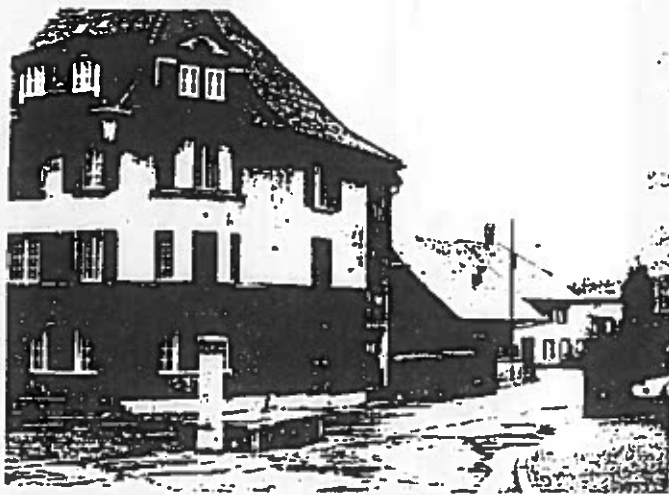


REKONSTRUKTIONSVERSUCH ZUSTAND 17. JH.
(SPÄTERE ANBAUTEN PUNKTIERT)

ERLACH, ANTHAUSGASSE 19 • PARZ. 243

BESTANDESAUFNAHME 1990 • PHOTOS

DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MWJ.



EHEN. „WASSERGASSE“; BLICK VON
ANTHAUS STÄDTCHENAUSWÄRTS.
IN BILDMITTE HAUS NR. 19



EHEN. „WASSERGASSE“;
BLICK STÄDTCHENEINWÄRTS.
RECHTS HAUS NR. 19



SÜD-WESTFASSENDE (STRASSENSEITE).
LINKS DEKONOPLETEIL, RECHT DER UN
EINE AXSE VERLÄNGERTE STEINSTOCK.



NORD-OSTSEITE. ANBAU IM VORDER-
GRUND 17./18. JH, 1983 IM OG NEU
ERSTELLT. LINKS ANBAU VOR 1786

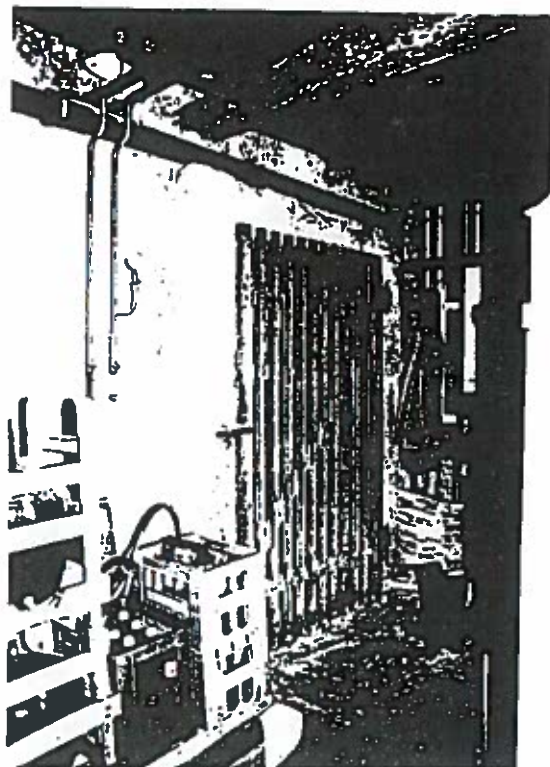
ERLACH, ANTHAUSGASSE 19 • PARZ. 243

BESTANDESAUFNAHME 1990 • PHOTOS

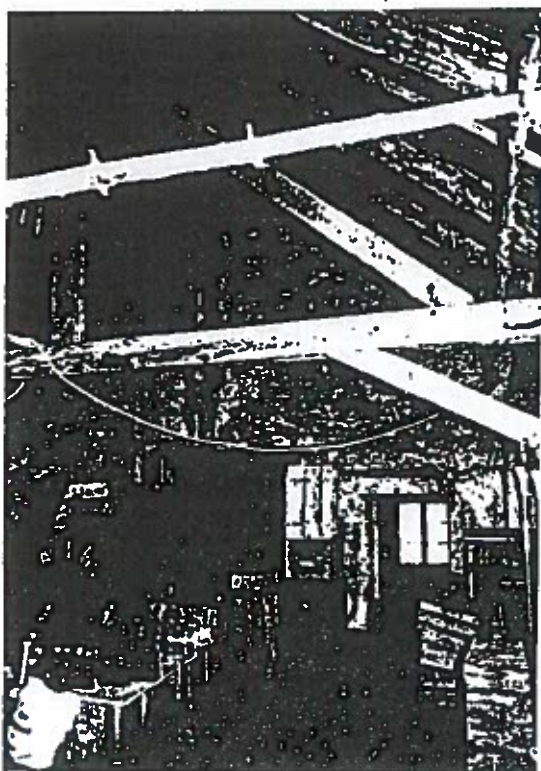
DENKMALPFLEGE DES KANTONS BERN, FEBRUAR 1990 / MWJ.



EG • IN HAUSMITTE KRÄFTIGER
EICHENPFOSTEN MIT SATTEL-
HOLZ UND UNTERZUG



EG • EHEMALIGE TÜRÖFFNUNG
ZU NORD-OSTANBAU; HEUTE
GESCHLOSSEN



DG • INNENSEITE DER SE-
GIEBELWAND DES SPÄTGOTISCHEN
STOCKS; RAUCHFANG UND KAPIN



DG • AUSSENSEITE DER NE-
GIEBELWAND DES STOCKS;
KONSOLEN UND ALTE DACHNEIGUNG

Gemeinde Erlach Überbauungsordnung "Stadtteile Auhangjane"

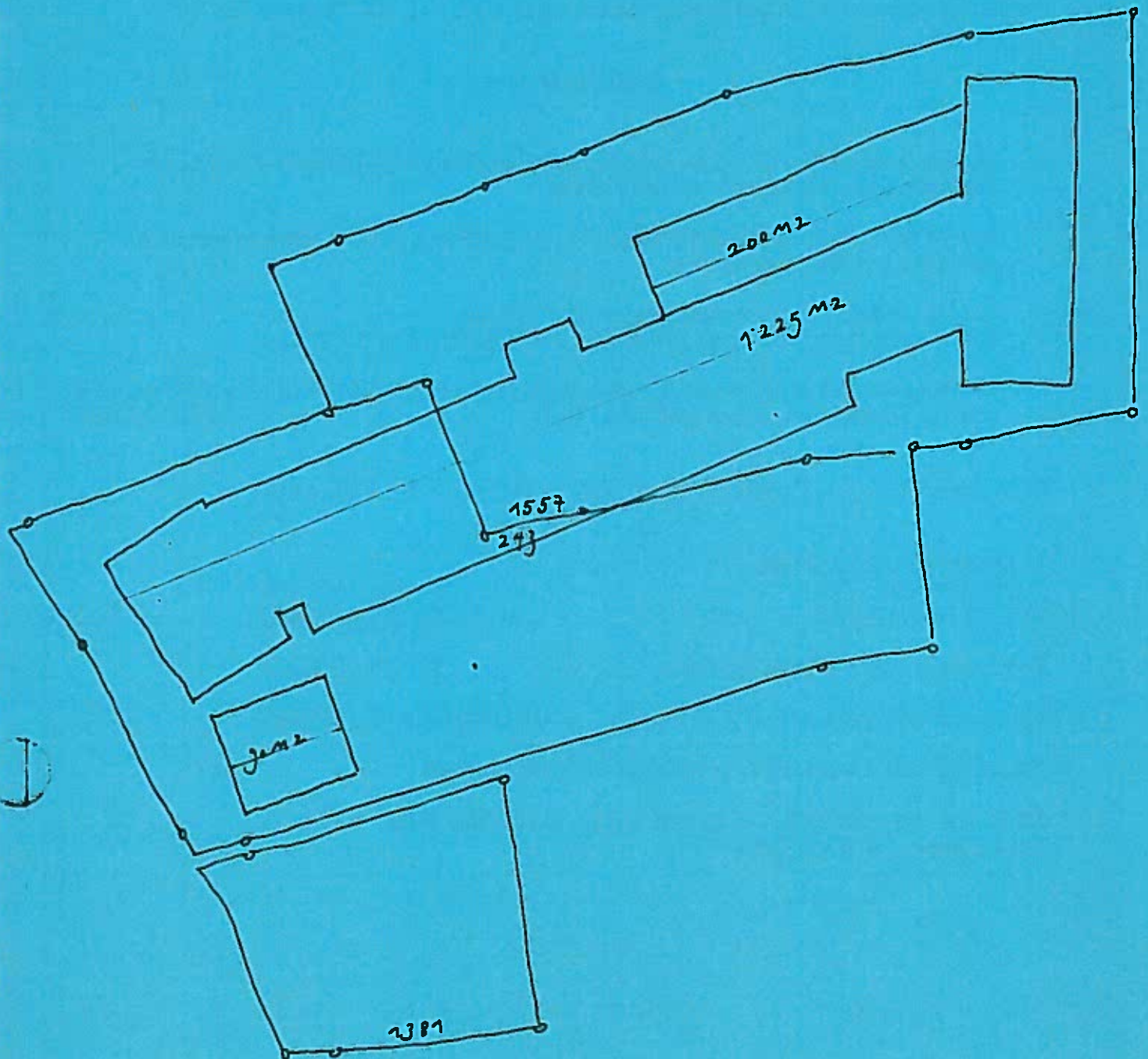
Nachweis Ausweisung

Terrainfläche Par. 1557 2'023 m²
 243 1'719 m² > 3'742 m²
 1381 466 m²

Gesamtgeschossfläche 34F E4 1'391 m²
 1+2. Stock 2'546 m²
 Dachgeschoss 198 m² > 4'135 m²

Ausweisungs pffr 12 $4'135 : 3'742 = 1,10$

Überbauungsprozent 3'742 m² = 100% 1515 m² = 40,5%



M 1:500

März 92 n
 Januar 92 AEI

EINWOHNERGEMEINDE ERLACH

ZPP Nr. 10: Ueberbauungsordnung (UeO) Amthausgasse Süd: Geringfügige Änderung gem. BauV Art. 122 der seit 1993 rechtsgültigen UeO

Die Änderungen betreffen den Sektor 2, Art. 6 ff.:

A Neubaubereich Art. 6.2

.....

Baupolizeiliche Masse

Geschosszahl : 2 resp. 3

Gebäudehöhe/Firsthöhe : max. gem. Höhenkoten im Ueberbauungsplan

Gebäudeabstand: : Bei reduzierter Ausnützung (unter 0,9) können Gebäudeabstände frei gewählt werden, z.B. gem. Richtprojekt vom 21.12.97, mindestens 2 m, höchstens 6 m

Ueberbauungsprozent : max. 42 %

Ausnützungsziffer : keine

Autoabstellplätze

..... 45 Plätze zu erstellen. Bei einer Ausnutzung von weniger als 0,9 beträgt das Minimum der zu erstellenden Plätze 35.

Für Besucher sind

Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind als Einheit zu gestalten. Als Regel gilt das Richtprojekt im Anhang, sowie das Projekt des „Generellen Bauge-suchs vom 21.12.1997. Zur Beurteilung und Antragstellung zieht der Gemeinderat die kant. Denkmalpflege bei. **Deren Auflagen sind verbindlich.**

C Grünbereich

Art. 6.4

.....erarbeitet. Unterirdische Bauten sind wie unter 5.4 gestattet. Offene Gartenhallen

GENEHMIGUNGSVERBAL zur geringfügigen Änderung der UeO der ZPP 10

Mitwirkung: Persönliche Benachrichtigung aller Anstösser am 24.12.1997 mit Frist bis 12.1.98

Vorprüfung: Brief v. 23.12.97 an AGR und gem. tel. Rücksprache am 24.12.1997 mit AGR (Herrn Müller)

Einspracheverhandlung: Am 21. Januar 1998

Eingelangte Einsprachen: 3

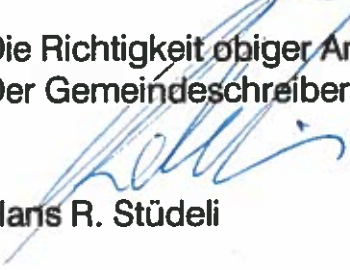
Erledigte Einsprachen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat: 22. Dezember 1997



GEMEINDERAT ERLACH
Der Präsident:  Der Schreiber: 

Die Richtigkeit obiger Angaben bescheinigt:
Der Gemeindeschreiber:


Hans R. Stüdeli

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 28. JAN. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung



BG AMTHAUSGASSE

per Adresse

Grauholz Immobilien-Agentur GmbH, 3322 Schönbühl - Urtenen

Überbauung Amthausgasse Süd, 3235 Erlach

Ergänzung zu Überbauungsplan Nr. 10a / Mst. 1/500

31. August 1999 / 30. September 1999

René Otter Dipl. Architekt HTL/STV
Thunstrasse 49 3005 Bern
Tel 031/352 07 22 Fax 031/352 07 42
E-Mail rene.otter@bluewin.ch

Der Grundeigentümer: *Haus...*

Der Architekt: *R. Otter*

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
SEKTOR 1
Historischer Baubereich
Erweiterungsbereich
Grünbereich
1geschossig / mehrgesch.
/ Zufahrt - Abstellplatz

SEKTOR 2
Neubaubereich
Historischer Baubereich
Grünbereich

SEKTOR 3

BAULINIEN HAUPTGEBAUDE
BAULINIE INTERIÖRISCHE BAUTEN
UNTERIRDISCHES BAURECHT z.G. SEKTOR 1
BESTEHENDE DACHLINIEN
HAUPTFIRSTRICHTUNG
DACHHOHEN Neu M.U.M.

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - Hauszufahrt -
ANSCHLUSS HAUPTVERKEHRSSTRASSE
RAMPE
FUSSWEG öffentlich

SCHUTZPERIMETER STADTCHEN
GESCHÜTZTES GEBAUDE
GESCHÜTZTE MAUERN

BAUME NEU -schematisch-
RICHTPROJEKT

VER- und ENTSORGUNG
Kanalisation
Wasser
Elektro
Telefon
TV

Bekanntmachung: 16. September 1999
Auflage: 16. - 25. September 1999
Einsprachen: 1
Erledigte Einsprachen: 1

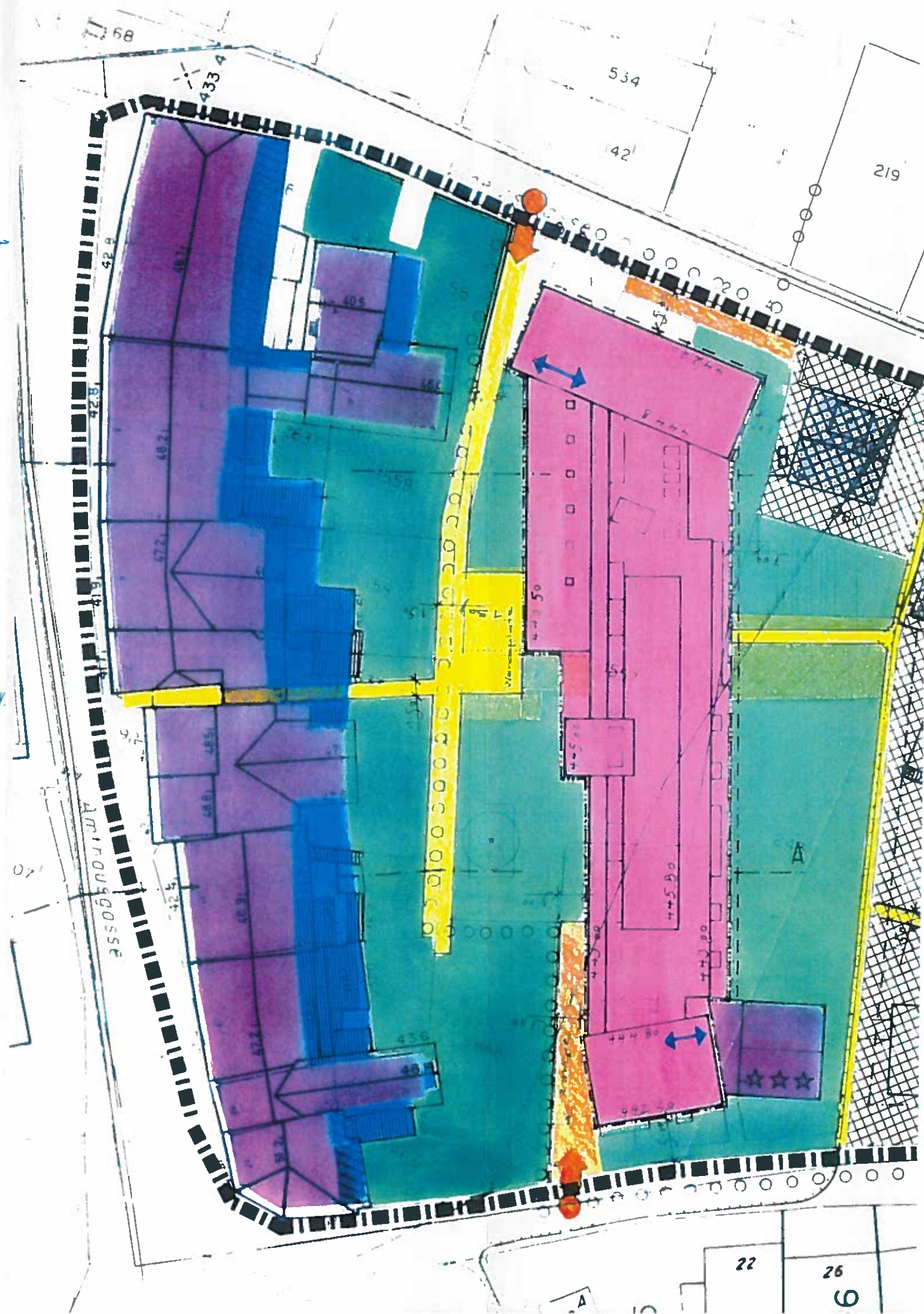
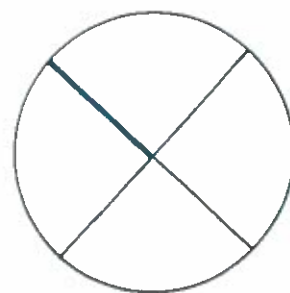
Beschlossen durch den Gemeinderat:
25. August 1999

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch
das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am -3. NOV. 1999

Ch C.





EINWOHNERGEMEINDE ERLACH

ZPP Nr. 10: Ueberbauungsordnung (UeO) Amthausgasse Süd:

Geringfügige Aenderungen gem. Art. 122 BauV, der seit 1993 rechtsgültigen UeO

Die Aenderungen betreffen den Sektor 2, Art. 6 ff,

A Neubaubereich Art. 6.2

.....

Baupolizeiliche Masse

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| Geschosszahl | : | 2 resp. 3 |
| Gebäudehöhe/Firsthöhe | : | max. gem. Höhenkoten im Ueberbauungsplan |
| Gebäudeabstand: | : | Bei reduzierter Ausnützung (unter 0,9) können Gebäudeabstände frei gewählt werden, z.B. gem. Richtproj. vom 21.12.97 resp. 4.8.99 |
| Ueberbauungsprozent | : | max. 42 % |
| Ausn..... | : | |

Dachausbau / Dachgestaltung

- Längs der Amthaus
- Der Längsbau (Ost-West) (=ist wird ersetzt) kann als zwei-, resp. dreigeschossiger Flachdachbau mit Pultdachaufbau
- Für den Längsbau kann ein traditionelles Satteldach gewählt werden. In diesem Fall gelten die Bestimmungen gem. GBR Art. 48, Zif. 27 ff. (das Verbot von DFF gem. ÜO v. 18.5.93 entfällt).

Autoabstellplätze

..... 35 Plätze zu erstellen. Bei einer Ausnutzung von weniger als 0,9 beträgt das Minium der zu erstellenden Plätze 25.
Für Besucher sind

Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind als Einheit zu gestalten. Als Regel gilt das Richtprojekt im Anhang, sowie das Proj. des „Generellen Baugesuchs vom 21.12.1997, resp das Gesuch Otter vom 4. Aug. 99. Zur Beurteilung und Antragstellung zieht der Gemeinderat die kant. Denkmalpflege bei. Deren Auflagen sind verbindlich.

.....

C Grünbereich

Art. 6.4

.....erarbeitet. Unterirdische Bauten sind wie unter 5.4 gestattet. Oberirdisch sind zu den einzelnen Häusern Fusswege gestattet. Offene Gartenhallen



Im beiliegenden Überbauungsplan v. 31. Aug. 99 ist als Abänderung zum gültigen Plan die abgeänderte Fussgänger Verbindung und die veränderte Lage des Wendeplatzes dargestellt. Dieser wurde u.a. auch geringfügig vergrössert, da im bisherigen Plan der gesetzlich vorgeschriebene Ausstieg aus der Einstellhalle fehlte.

GENEHMIGUNGSVERBAL

zur geringfügigen Aenderung der UeO der ZPP 10

Mitwirkung : Persönliche Anschrift aller Anstösser mit Schreiben vom 08.09.1999
Einsprache- u.
Auflagefrist : 16. – 25. September 1999
Vorprüfung : Persönliche Besprechung am 25. August mit AGR

Eingelangte Einsprachen : 1
Erledigte Einsprachen : 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 1999:

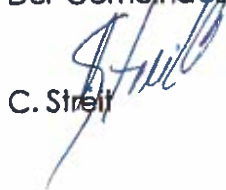
GEMEINDERAT ERLACH

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat-Stv:



Die Richtigkeit obiger Angaben bescheinigt:
Der Gemeindegemeinderat-Stv:



C. Streit

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom - 3. NOV. 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung



EINWOHNERGEMEINDE ERLACH

**ZPP Nr. 10: Ueberbauungsordnung (UeO) Amthausgasse Süd:
Geringfügige Änderung gem. BauV Art. 122 der seit 1993 rechtsgültigen UeO
resp. Aenderung der vom AGR am 3. Nov. 1999 bewilligten Neufassung**

Die Änderung betrifft den Sektor 2, Art. 6 ff.:

A Neubaubereich Art. 6.2

.....

Autoabstellplätze

Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 f Bauverordnung. Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Es sind mindestens 35 Abstellplätze zu erstellen. Bei einer Ausnutzung von weniger als 0,9 beträgt das Minimum der zu erstellenden **Plätze 19.**

Für Besucher sind max. 5 oberirdische Abstellplätze gestattet.

Architektonische Gestaltung

.....

GENEHMIGUNGSVERBAL zur geringfügigen Änderung der UeO der ZPP 10

Mitwirkung: Persönliche Benachrichtigung aller Anstösser am 9. Mai 2000 mit Frist bis 22.5.00

Einsprache- u.

Auflagefrist: : 12. – 22. Mai 2000

Vorprüfung : Telephonische Rücksprache am 8. Mai mit AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat: 3. Mai 2000

GEMEINDERAT ERLACH

Der Präsident:

Der Schreiber:

Rolf Peter

Hans R. Stüdeli

Die Richtigkeit obiger Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegemeinderat:

Hans R. Stüdeli

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 13. JUNI 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ch.C.

Überbauungsordnung Nr. 10, Amthausgasse Süd / Sektor 2

Abänderung der im Mai 1993 genehmigten ÜO

Sektor 2 Allgemeines

Art. 6 Art. 6.1

Der Sektor 2 ist gegliedert in:

- A Neubaubereich
- B Grünbereich

Für die Teilbereiche gelten nachfolgende Bestimmungen.

A Neubaubereich

Art. 6.2

Nutzung

Es sind zugelassen:

- Wohnen Art. 44 BR
- Stilles Gewerbe Art. 44 BR
- Altersheim

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Baupolizeiliche Masse

Geschosszahl:	4
Gebäudehöhe/Firsthöhe:	gem. Höhenkoten im Überbauungsplan 1993
Grenzabstände:	Baulinie
Überbauungsprozent:	42 %
Ausnützungsziffer:	keine Festlegung

Dachausbau / Dachgestaltung

- Das Richtprojekt sieht für die Attikaaufbauten Flachdächer vor.
Die Gestaltung der Gebäudehülle, insbesondere der Dachformen, hat nach Rücksprache mit der Kant. Denkmalpflege zu erfolgen.
- Nichtbegehbare Flachdachteile sind zu begrünen.
- Liftaufbauten usw. sind auf das technische Minimalmass zu beschränken.

Autoabstellplätze

Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 f Bauverordnung.

Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Es sind mindestens 40 Plätze zu erstellen.

Für Besucherparkplätze sind max. 10 oberirdische Abstellplätze gestattet.

Erschliessung

Die Lage der Rampe ist im Überbauungsplan festgelegt.

Containerplätze

An der Vinelzstrasse und an der Amthausgasse sind Containerplätze für je 2 Container einzurichten.

Die genaue Lage ist in Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind als Einheit zu gestalten. Als Regel gilt das Richtprojekt im Anhang. Zur Beurteilung und Antragsstellung zieht der Gemeinderat die kantonale Denkmalpflege bei.

Einstellhalle

In der Einstellhalle im Sektor 2 ist für Grundeigentümer im Sektor 1 Parkfläche entgeltlich zur Verfügung zu stellen (max. 2 Einstellplätze pro Grundeigentümer aus dem Sektor 1, der Preis pro Einstellplatz darf die tatsächlichen Erstellungskosten plus Zufahrtsanteil nicht übersteigen). Im unterirdischen Baufeld haben die Grundeigentümer des Sektors 1 das unentgeltliche Recht auf eigene Kosten eine Einstellhalle zu erstellen. Wird dieses Recht genutzt, muss die im Überbauungsplan vorgesehene Rampe benutzt und entgolten werden.

Interessierte Grundeigentümer des Sektors 1 haben diese Rechte im Rahmen der Auflage des Baugesuches schriftlich geltend zu machen. Ohne Antrag während der Auflage verfällt das Recht. Die Grundeigentümer des Sektors 1 sind von der Bauherrschaft schriftlich über das Auflageverfahren zu orientieren.

Über die finanziellen Belange einigen sich die Parteien direkt.

B Grünbereich

Art. 6.3

Der Grünbereich ist als natürliche Grünanlage zu gestalten (hochstämmige Bäume, Hofstatt, Garten usw.). Die Umgebungsgestaltung wird mit der kantonalen Denkmalpflege zusammen erarbeitet. Unterirdische Bauten sind nur dort gestattet, wo sie im Überbauungsplan festgelegt sind. Offene Gartenhallen usw. sind bis zu einer Fläche von 20 m² und einer max. Höhe von 3 m (oberster Dachpunkt) gestattet.

Genehmigte Fassung v. 29. Nov. 2006

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG Aufgrund der geringfügigen Änderungen gegenüber der Ursprungsgrundlagen (-Projekt) und der positiven Stellungnahme vom 18.11.06 der KDP darauf verzichtet

VORPRÜFUNG aufgrund der Rücksprache mit den HH. J.M. Vetter und J.P. Müller zufolge Geringfügigkeit verzichtet

PUBLIKATION in den Amtsanzeigern vom 27. Okt. + 3. + 24. Nov. 2006
+ zufolge Änderung im Text Art. 6.2 während der Auflagefrist
in den Amtsanzeigern v. 8. + 15. Dez. 2006

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 27. Okt. bis 28. November 2006
vom 8. Dez. 06 bis 8. Jan. 2007

EINGELANGTE EINSPRACHEN: keine

RECHTSVERWAHRUNGEN: keine

BESCHLOSSEN durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2006

BESCHLOSSEN durch die GEMEINDEVERSAMMLUNG am 29. November 2006

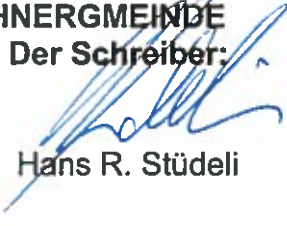
Mit 57 JA-Stimmen, 16 NEIN und 12 Enthaltung wird der geänderten Fassung von Art. 6 und dem angehängten Projekt zur ÜO Amthausgasse Süd zugestimmt.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

Der Schreiber:

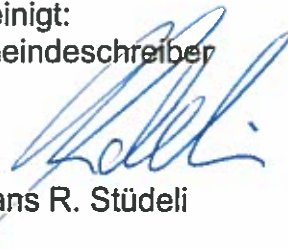

Ueli Salzmann


Hans R. Stüdeli

Auflagezeugnis:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

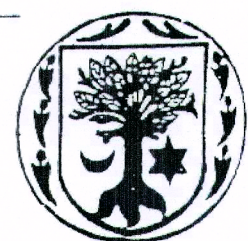
Erlach, 9. Februar 2007 Der Gemeindeschreiber


Hans R. Stüdeli

GENEHMIGT DURCH DAS AMT für GEMEINDEN und RAUMORDNUNG

Bern, 22. JAN. 2007





EINWOHNERGEMEINDE
ERLACH

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 10
"STADTZEILE AMTHAUSGASSE"

Überbauungsplan Nr. 10a M. 1 : 500
Datum Januar 2007

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. BEINHALTET :
- Überbauungsplan Nr. 10a
- Überbauungsvorschriften Nr. 10b

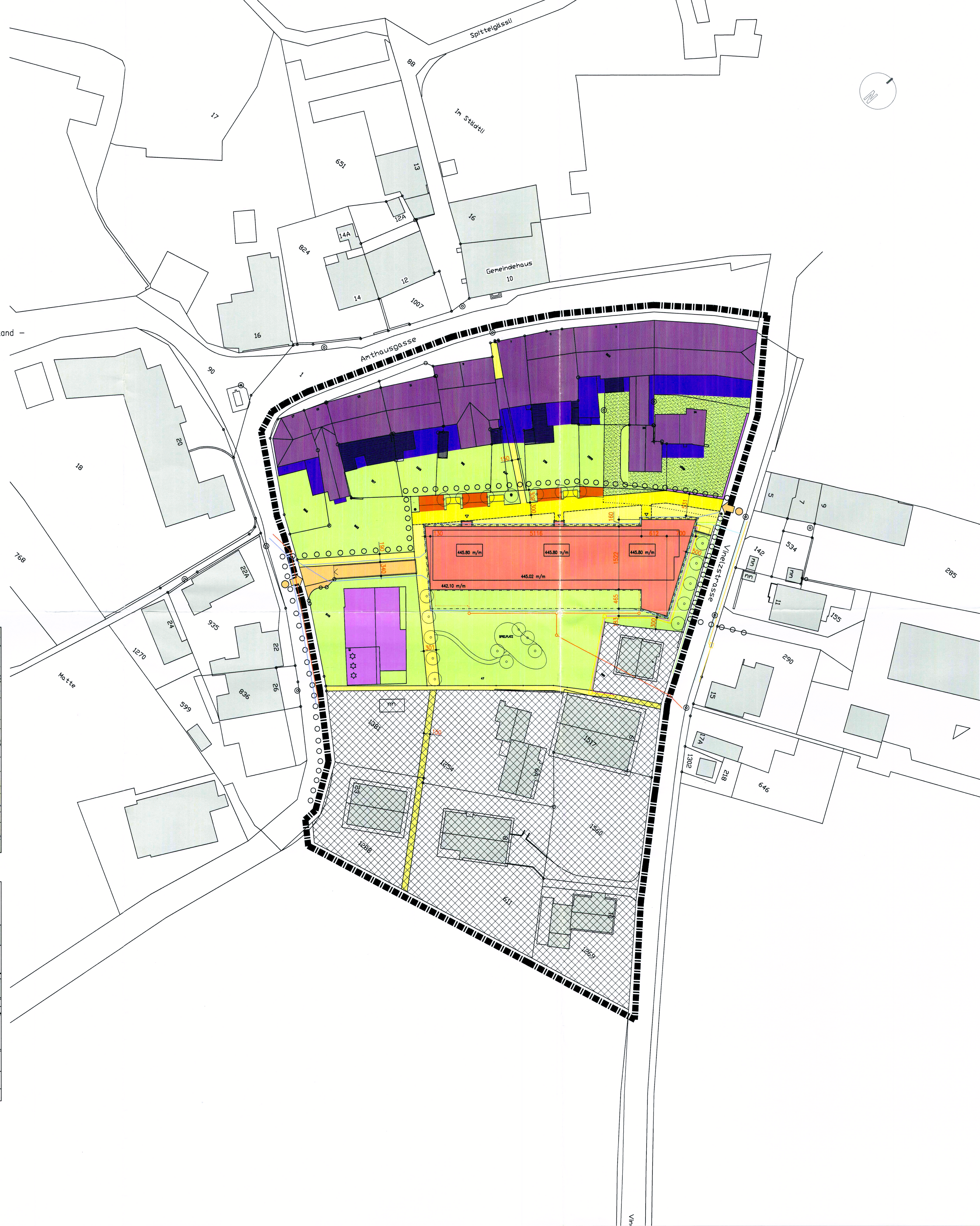
ÄNDERUNG
ÜBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 10

PLANUNGSTEAM: ALFRED ERNST ARCHITEKT SPITTELGASSEL 2 3235 ERLACH 032 338 16 17
PIERRE LUCHTI ARCHITEKTEN SIA HES SWB GURZELSTR. 5 2502 BIEL 032 342 55 44

KORREKTURDATUM : 07.08.2007

LEGENDE

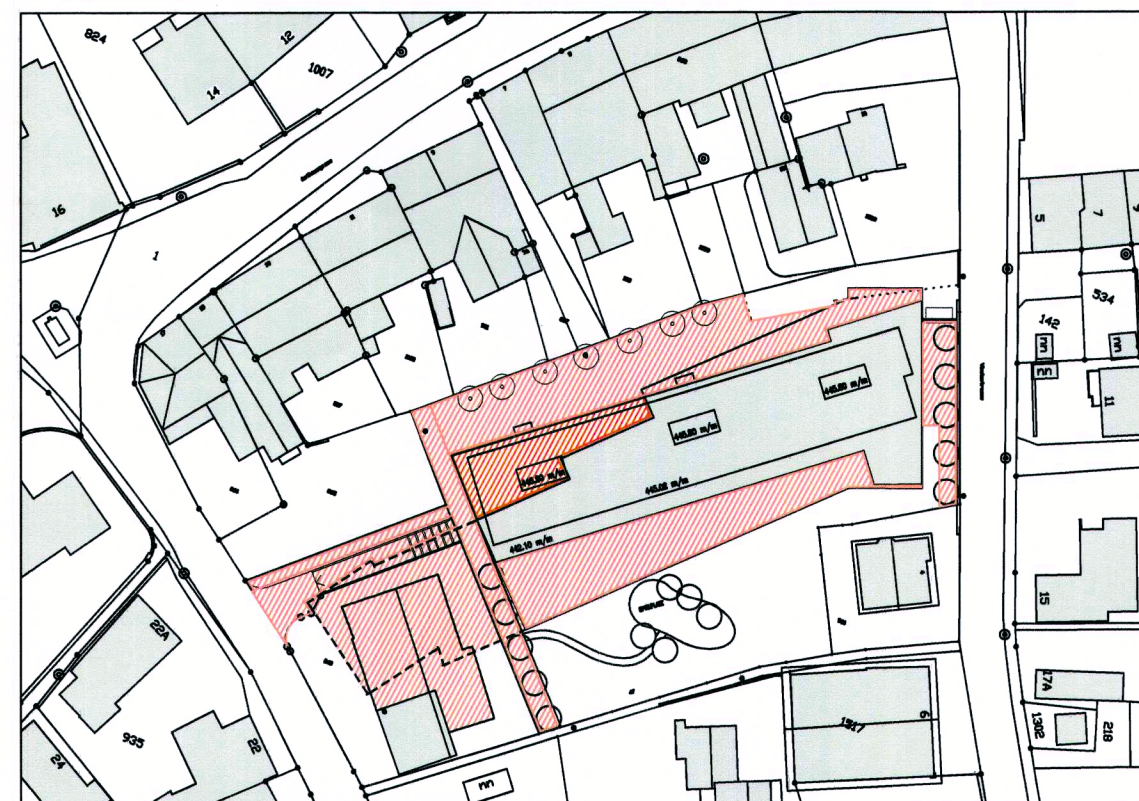
- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- SEKTOR 1
Historischer Baubereich
Erweiterungsbereich / geschossig / mehrgesch.
Grünbereich / Zufahrt - Abstellplatz
- SEKTOR 2
Neubaubereich
Historischer Baubereich
Grünbereich
- SEKTOR 3
- BAULINIEN HAUPTGEBÄUDE
BAULINIE UNTERIRDISCHE BAUTEN
- BESTEHENDE DACHLINIEN
HAUPTFIRSTRICHUNG
DACHHÖHEN Neu M. ü M.
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - Hauszufahrt / Vélounterstand -
ANSCHLUSS HAUPTVERKEHRSSTRASSE
RAMPE
PARKPLÄTZE / VELO-ABSTELLPLÄTZE
FUSSWEG öffentlich
- SCHUTZPERIMETER STÄDTCHEN
GESCHÜTZTES GEBÄUDE
GESCHÜTZTE MAUERN
- BÄUME NEU - schematisch -
RICHTPROJEKT
- Kanalisation
Trinkwasser
Saubерwasser
Elektro
Telefon
TV



ALT



ÄNDERUNGEN



Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger ** vom 10.17.8.2007
Öffentliche Auflage vom 13. Aug. bis 1. Sept. 2007
Einspracheverhandlungen am 11.4.2007
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen 6
Rechtsverwahrungen Nr. 1-4, 6
Beschlissen durch den Gemeinderat am 6.2.4.5.6.2007
Präsident/in: A. Pindl
Gemeindeschreiber/in: A. Pindl
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Erlach, den 12. Sept. 2007, Der/Die Gemeindeschreiber/in: A. Pindl

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. NOV. 2007

A. Pindl

** In Ausnahmefällen, wenn gesamtschweizerische Organisationen zur Einsprache berechtigt sind, muss auch im Amtsblatt publiziert werden.

Überbauungsordnung Nr. 10 Amthausgasse

Sektor 1

Originalabschrift der am 18. Mai 1993 genehmigten ÜO-Vorschriften
resp. Ergänzungen unter Art. 5.4

Sektor 1 Allgemeines

Art. 5 Art. 5.1

Der Sektor 1 ist gegliedert in:

- A** Historischer Baubereich
- B** Erweiterungsbereich
- C** Grünbereich

Für die Teilbereiche gelten nachfolgende Bestimmungen.

A Historischer Baubereich

Art. 5.2

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen Art. 47, Abs. a, Baureglement (GBR)

Schutzbestimmungen

Es gelten die Bestimmungen Art. 48, Abs. b-q, GBR

Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise

Baupolizeiliche Masse

Die bestehenden Abmessungen sind zu erhalten.

Bei dreigeschossigen

B Erweiterungsbereich

Art. 5.3

Nutzung

Es gelten die Bestimmungen Art. 47, Abs. a, Baureglement (GBR)

Gestaltung

Neugestaltung sind in Zusammenarbeit mit der Fachinstanz Art. 47, Abs. 10 GBR) zu erarbeiten.

Baupolizeiliche Masse

Die Grundrissabgrenzung

C Grünbereich

Art. 5.4

Der Grünbereich ist als Garten (herkömmliche und standortgerechte Pflanzen zu gestalten, resp. zu erhalten.

- Zufahrten/Autoabstellplätze sind im Überbauungsplan festgelegt. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (Mergel usw.) zu versehen.
- Wo keine Zufahrten/Autoabstellplätze festgelegt sind, sind diese untersagt.
- Unterirdische Bauten sind zulässig. Sie sind mit einer angemessenen Humusschicht (i.d.R. 50 cm) zu überdecken.
- Offene Gartenhallen usw. sind bis zu einer Fläche von 10 m² und einer Höhe von 3.00 m (oberster Dachpunkt) gestattet.

NEU ab Sept. 2009

Bauten nach BewD, Art. 6, Abs. 1 + 2 sind mit Zustimmung der Fachinstanz gem. Art. 47 d GBR im kleinen Baubewilligungsverfahren möglich.

Vorstehende Ergänzung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. September 2009 genehmigt und beschlossen, dieselbe im geringfügigen Verfahren nach BauV Art. 122 umzusetzen.

Erlach, 6. Oktober 2009

GEMEINDERAT ERLACH
Der Präsident: Der Schreiber:

Ueli Salzmann

Hans R. Stüdeli

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

27. Nov. 2009

B. Wiedmer