

Erläuterung zum Überbauungskonzept

1. Kenngrössen

Fläche Parzelle 1099:	8'400 m ² ; anrechenbare Baulandfläche ohne Grünfläche: 7'350 m ²
Wohneinheiten:	Total: 15 (4 Doppel-EFH à 2 WE, 7 EFH à 1 WE)
BGF:	2'400 m ² (15 x 160 m ²)
AZ:	0.33
Landschaftselemente:	Hecke am östlichen Siedlungsrand 1'050 m ² Grünfläche am südlichen Siedlungsrand
Erschliessung/Parkierung:	Erschliessungsstrasse ab Fuhrenweg ca. 30-35 Tiefgaragenstellplätze ca. 7 Besucherparkplätze oberirdisch

AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
WE	Wohneinheit

2. Gestaltungsgrundsätze

Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Damit sich die Überbauung möglichst gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert, lehnt sich die neue Bebauung mit der verhältnismässig lockeren und durchgrünter Siedlungsstruktur bewusst an die Gestaltung der nördlich angrenzenden Hangbebauung an. - Um der Forderung nach haushälterischer Bodennutzung gerecht zu werden, werden zwischen dem Chilchwägli und der bestehenden Hecke 3 Baureihen vorgesehen. - Die Nutzungsdichte wird zu den Siedlungsrändern hin etwas reduziert, um einen sanften Übergang in die umgebende Landschaft zu betonen. An bester Aussichtslage wird für gute Steuerzahler individuelles Wohnen ermöglicht.
-------------------	--

Erschliessung/ Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet wird ab dem Fuhrenweg mit einer Erschliessungsstrasse erschlossen. - Zahlreiche Wegverbindungen ermöglichen eine gute Durchlässigkeit des Quartiers und eine bequeme Erreichbarkeit der Gemeinschaftsanlagen. - Die Parkierung der Überbauung erfolgt, abgesehen von den Besucherparkplätzen, zentral in einer unterirdischen Einstellhalle.
Einpassung ins Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Die exponierte Hanglage und die unmittelbare Nähe zu Kirche und Friedhof erfordern eine sehr sorgsame Eingliederung der neuen Überbauung. - Die Fortführung des bestehenden Siedlungsmusters, die verhältnismässig kleinen Baukörper, die Integration der Bauten in die Hanglage und die vorgeschlagene Durchgrünung sind wichtige Gestaltungsprinzipien, welche die Eingliederung des neuen Siedlungsteils in das bestehende Ortsbild unterstützen.
Einpassung ins Landschaftsbild/ Landschaftsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Bau der Siedlung werden kommunale und regionale Landschaftsschutzgebiete mit teilweise hoch empfindlicher Landschaft beeinträchtigt. Um den Landschaftseingriff auf ein verträgliches Mass zu beschränken, wurde nach eingehender Prüfung verschiedener Bebauungsvarianten die Baulandfläche bewusst verkleinert. Die ursprüngliche Hangbebauung unter Einbezug der Parzelle 1033 und Teilen der Parzelle 930 wurde zugunsten einer landschaftsverträglicheren Variante (Beschränkung auf Parzelle 1099) aufgegeben. Im Überbauungskonzept wurden folgende Punkte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> - Als Ersatzmassnahmen sind eine naturnahe Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes und eine starke Durchgrünung der Siedlung vorgesehen. Mit der Erhaltung der ökologisch wertvollen Hecke wird ein naturnaher Lebensraum erhalten und auch auf der östlichen Seite ein Siedlungsrand definiert. Die gestalterische Lösung bezweckt einen sanften Übergang in die umgebende Landschaft und begrenzt den Siedlungskörper klar. Eine spätere Weiterentwicklung des Quartiers in empfindliche Landschaftsräume, wie z.B. die oberen Hanglagen oder Richtung Süden, ist nicht vorgesehen. - Der rückwärtige Raum der Kirche und des Friedhofs wird von jeglicher Bebauung frei gehalten, um die landschaftliche Kulisse zu bewahren.
Archäologisches Schutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Der südliche Teil der neuen Überbauung tangiert ein archäologisches Schutzgebiet (Objekt 237.002. römischer Gutshof und Gräberfeld). Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist daher frühzeitig in die Ausarbeitung der UeO einzubeziehen.
Kinderspielplatz/ Spielflächen gemäss Art. 46 BauV	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorgeschriebene Kinderspielplatz lässt sich analog der letzten Bauetappe problemlos in die Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes integrieren. - Aufgrund der Hanglage sind ebene, zum Spielen geeignete Flächen Mangelware. Zur Kompensation einer grösseren zusammenhängenden Spielfläche wird die siedlungsinterne Erschliessungsstrasse so konzipiert, dass sie als Spielstrasse genutzt werden kann.