



TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG "SCHLOSSSTRASSE" UND ÄNDERUNG "ÜBERBAUUNGSPLAN OBERFELD"

Inhalt der Teilüberbauungsordnung

- Überbauungsplan Mst. 1:500
- Überbauungsvorschriften

OKTOBER 1998

Legende

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Art. 1 / Abs. 1	
Aufgehobene Baulinie	Art. 1 / Abs. 2	
Baufelder für neue Hauptgebäude	Art. 3a	
Baufeld B2 "Bauernhaus"	Art. 3b	
Baufelder D1 und D3	Art. 3c	
Einstellhalle mit Ein- und Ausfahrt, Heizzentrale	Art. 3d	
Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht	Art. 3e	
Firsttrichtung der Hauptgebäude	Art. 3f	
Unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten	Art. 3g	
Baufelder für 1- bis 2-geschossige Balkonvorbauten	Art. 3h	
Zufahrten	Art. 3i	
Private Aussenräume	Art. 3k	
Allgemeine Flächen mit Verwendungszweck	Art. 3l	
Geschützte Linde	Art. 3m	
Anzupflanzende Hochstamm-bäume	Art. 3n	

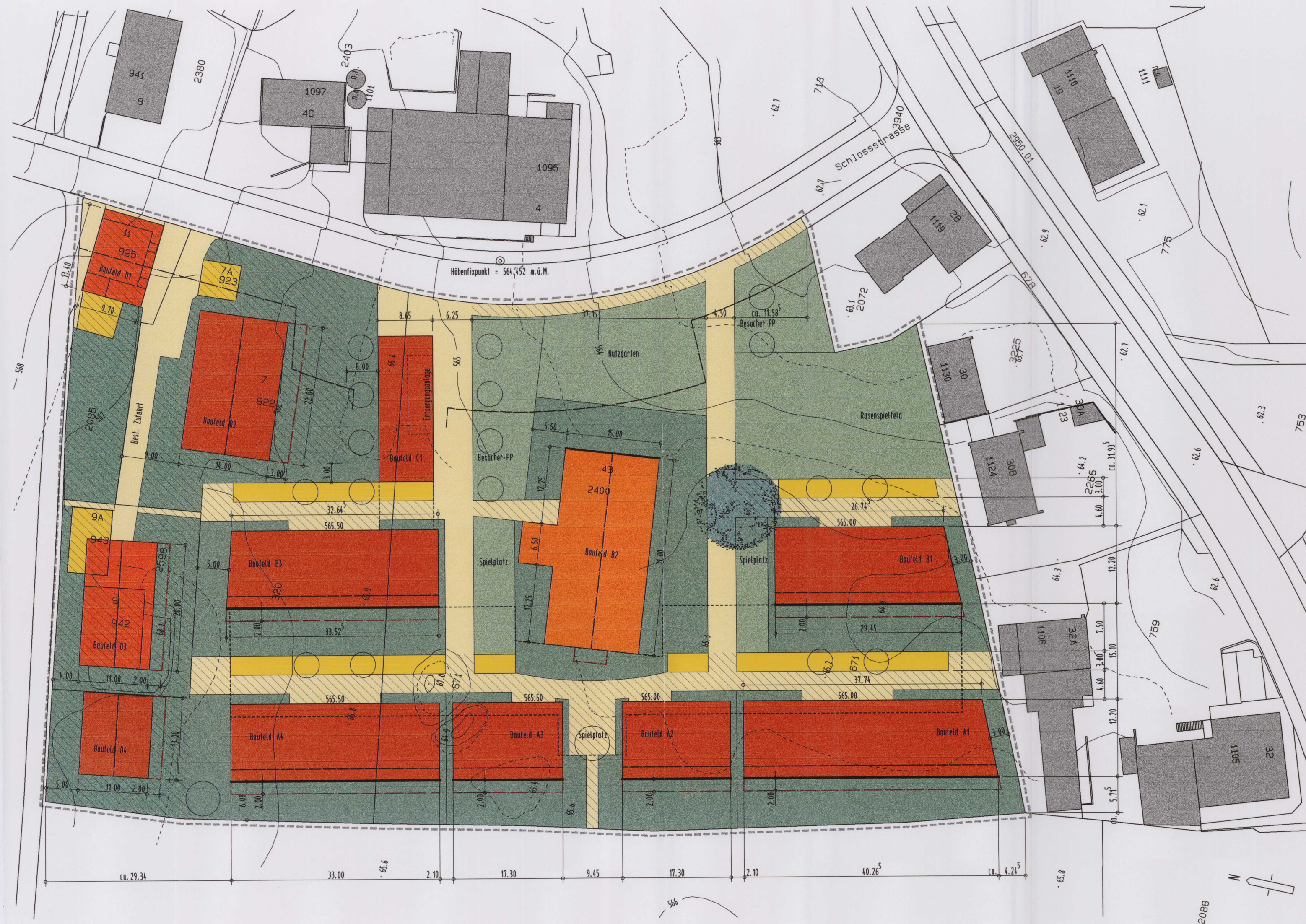
Hinweis

Bestehende Bauten ausserhalb des UeO-Perimeters

Planverfasser

FRB+ Partner Architekten AG
Fährdrich Riesen Bucher

Blumenweg 4
3063 Ittigen



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 12.10.1998

Publikation im Amtsblatt vom: 7.11.1998

Publikation im Anzeiger vom: 6.11. + 11.11.1998

Öffentliche Auflage vom - bis: 7.11. - 7.12.1998

Einspracheverhandlung am: -

Rechtsverwarungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 22.12.1998

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Boll-Sinneringen, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 15. JAN. 1999



Einwohnergemeinde **Vechigen**

TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG "SCHLOSSTRASSE"

Überbauungsvorschriften

Die Teilüberbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich

- 1 Der Wirkungsbereich ist im Ueberbauungsplan durch eine gestrichelte graue Linie gekennzeichnet.
- 2 Die Baulinie gemäss UeP Oberfeld vom 23.11.75/5.3.80 wird innerhalb des Wirkungsbereiches der Teilüberbauungsordnung Schlossstrasse aufgehoben.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für neue Hauptgebäude A1, A2, A3, A4, B1, B3, C1, D2 und D4.
 - b) Die Lage und Abmessungen des Baufeldes B2 mit dem teilweisen Erhalt und Neubau des "Bauernhauses".
 - c) Die Lage und Abmessungen der bestehenden Bauten mit den sich daraus ergebenden Baufeldern D1, D3.
 - d) Die Lage und Abmessungen der unterirdischen Einstellhalle mit deren Ein- und Ausfahrt, sowie der Räume für die gemeinsame Haustechnik.
 - e) Die Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht.
 - f) Die Firstrichtung der Hauptgebäude.
 - g) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten als Unterstände für Velos, gedeckte Spielflächen, Pergolas, etc.
 - h) Die Lage und Abmessungen der Baufelder für 1 - 2-geschossige Balkonvorbauten. Balkonbauten können abgestützt und seitlich verkleidet sein.
 - i) Die Lage und Dimensionen der Erschliessungsanlagen für Zufahrten, Fussgängerbereiche, Wege und Plätze.
 - k) Die Privaten Aussenräume.
 - l) Die Allgemeinen Flächen mit ihrem Verwendungszweck (Spielplätze, Besucherparkplätze, Nutzgärten etc.).
 - m) Der Standort der geschützten Linde.
 - n) Die Standorte von minimal anzupflanzenden Hochstammbäumen.

Art. 4 Architektonische Gestaltung

- 1 In den Baufeldern A1, A2, A3, A4, B1 und B3 soll eine Siedlung mit einer einheitlichen architektonischen Gestaltung entstehen (Richtprojekt siehe Technischer Bericht). Dabei sind besonders zu beachten
 - a) die Dachgestaltung, Attika mit Pultdach (siehe Art. 5.2.b)
 - b) Die Materialwahl und die Farbgebung.
- 2 Baufeld B2

Die Form und das Volumen des bestehenden Hauptbaukörpers soll bei dem vorgesehenen Teilneubau übernommen werden. Dachneigung 40° - 45°. Die Dachflächen sind möglichst ruhig zu halten.

Bei der Projektierung des Gebäudes und des dazugehörenden Umschwunges ist die Denkmalpflege zu konsultieren.
- 3 Baufeld C1

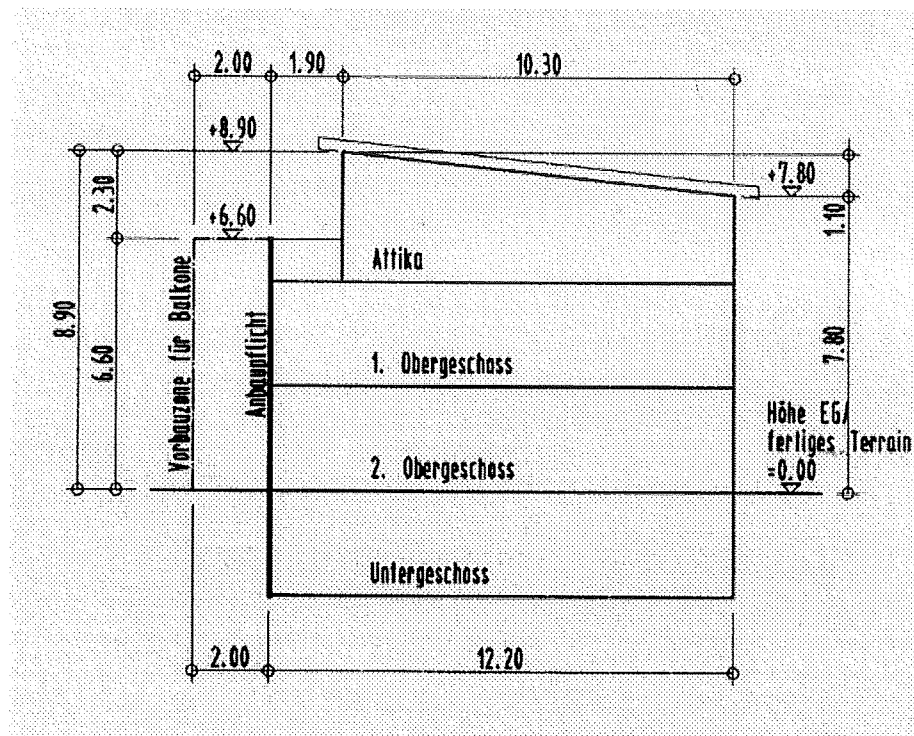
1-geschossiger offener Bau über der Einstellhallenzufahrt und der Entsorgungsanlage mit extensiv begrüntem Flachdach.
- 4 Baufelder D2 und D4

Ausführung der Bauten innerhalb der Baufelder nach Art. 46 W2a des Baureglementes. Satteldächer Dachneigung 30° - 45°. (Richtprojekt Baufeld D2 siehe Technischer Bericht)
- 5 Baufelder D1 und D3

Bestehende Hauptgebäude mit Besitzstandgarantie und möglichen Erweiterungen. Ausführung der Bauten innerhalb der Baufelder gemäss Art. 46 W2a des Baureglementes.

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

- 1 Nutzung
 - a) Die minimale AZ beträgt bei Vollausbau im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung 0.5 (6'210m²). Die zulässige maximale Nutzung wird pro Baufeld festgelegt.
 - b) Ausser Wohnbauten sind die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner erforderlichen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Arbeitsplätze gestattet.
- 2 Baupolizeiliche Masse
 - a) Die Gebäudeabmessungen innerhalb der Baufelder im Rahmen dieser UeO sind frei. Pro Baufeld muss ein Gesamtprojekt eingereicht werden. Bei einer zeitlich gestaffelten Ausführung innerhalb eines Baufeldes ist das Gesamtprojekt vertraglich abzusichern.
 - b) Als maximales Gebäudeprofil für die Baufelder gemäss Art. 4.1 gilt die nachstehende Skizze.



- Höhenkoten bei den Pultdächern werden OK Sparren gemessen.
- Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen das vorgegebene Profil überragen.

c) Tabelle mit baupolizeilichen Angaben

Baufeld	BGF m2 max	max. Ge- schoss- zahl	Attika Dach- ausbau	Höhe EG / fertiges Terrain +/- 20 cm	Höhe ü.M. gew. Terrain
A1	1'150	2	ja	565.00	565.30
A2	500	2	ja	565.00	565.50
A3	500	2	ja	565.50	565.60
A4	950	2	ja	565.50	565.80
B1	800	2	ja	565.00	565.00
B2 ^{a)}	1'200	in best. Volumen		best.	-
B3	950	2	ja	565.50	565.80
C1 ^{b)}	0	1	nein	-	
D1	300	2	ja	best.	
D2	400	2	ja	566.50	

Baufeld	BGF m2 max	max. Ge- schoss- zahl	Attika Dach- ausbau	Höhe EG / fertiges Terrain +/- 20 cm	Höhe ü.M. gew. Terrain
D3	450	2	ja	best.	
D4	250	2	ja	566.80	
Total	7'450		-	-	
AZ max.	0.60		-	-	

- a) Volumen gemäss best. Bauernhaus Art. 4.2
- b) 1-geschossiger Bau gemäss Art. 4.3 Gebäudehöhe max. 3.00 m

3 Nebenbauten

- a) Im Bereich der neuen Siedlung gemäss Art. 4.1 können 1-geschossige unbewohnte Nebenbauten und raumbildende Strukturen in den dafür vorgesehenen Baufeldern (Ueberbauungsplan Art. 3g) erstellt werden.
- b) In den privaten Aussenräumen (Ueberbauungsplan Art. 3 K) der Baufelder D1 - D4 können 1-geschossige Nebenbauten bis zu einer Fläche von je max. 20 m2 erstellt werden. Die Bestimmungen bezüglich Strassenabstand gehen vor.

Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV

Im gesamten Teilperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Art. 7 Grünbereich

Es gilt Art. 12 des BR der Gemeinde Vechigen.

Art. 8 Zufahrten

Zufahrten sind in den im Ueberbauungsplan eingezeichneten Bereichen anzuordnen. Die genaue Ausführung und Gestaltung wird im Bauprojekt festgelegt.

Art. 9 Abstellanlagen für Fahrzeuge

- 1 Die gemäss Bauverordnung und Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmengebiete zulässigen Autoabstellplätze sind in den unterirdischen Einstellhallen untergebracht. Die genaue Anzahl wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt.
- 2 Für die Besucher werden Parkplätze bei den Zufahrten, gemäss den im Ueberbauungsplan vorgesehenen Bereichen, erstellt.
- 3 Die Abstellplätze für Fahrräder werden den Gebäuden zugeordnet und im Baugesuch ausgewiesen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- 1 Mit den Baueingaben sind Umgebungsgestaltungspläne einzureichen (Art. 87 BR Gemeinde Vechigen). Für die als Randbepflanzung möglichen Hecken dürfen nur einheimische Pflanzen verwendet werden. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

Art. 11 Energie

- 1 Das Konzept der Energieversorgung ist auf einer möglichst geringen Umweltbelastung zu erarbeiten.
- 2 Für die Baufelder A1 - A4 und B1 - B3 ist soweit möglich eine gemeinsame Energiezentrale vorzusehen. Maximal dürfen 2 Zentralen erstellt werden.

Art. 12 Zivilschutz

- 1 Es müssen keine Schutzräume erstellt werden.
- 2 Die Ersatzleistung richtet sich nach den gesetzlichen Grundlagen von Gemeinde und Kanton.

Art. 13 Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Eigentums- und Benutzungsrechte, Näher- und Ueberbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung für Gemeinschaftsanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.)

Art. 14 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 12.10.1998

Publikation im Amtsblatt vom: 7.11.1998

Publikation im Amtsanzeiger vom: 6.11. + 11.11.1998

Oeffentliche Auflage vom - bis: 7.11. - 7.12.1998

Einspracheverhandlung am: -

Rechtsverwahrungen: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 22.12.1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Boll-Sinneringen, den

Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

15. JAN. 1999

