

Datum: 15. September 1978

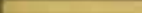
Der vorliegende Plan wurde aufgrund der Einsprachen abgeändert. Er ersetzt den Auflageplan Nr. 1259-01 vom 10.05.78

VORPRÜFUNG VOM 13.8.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 2/5.9.78 IM LANDANZEIGE
1/5.9.78
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT
SONDERBAUVERORDNUNGEN VOM 12.7.78 22.8.78 10.8.78 31.8.78
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER EIGENTÜMER AM 10.7.
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 25.8.78 14.9.78 277.
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
RECHTSVERWÄHRUNGEN: 1

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHEINIGT : Aufbau
BOLL, DEN 5. Feb. 1973 DER GEMEINDESCHEIBE: Aufbau

AM 15.9.78 MIT 148 JA 0 NEIN
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER GEMEINDEPRÄSIDENT : J. G. G. G.
DER SEKRETÄR : A. G. G.

LEGENDE: 

	BASISERSCHL.	STRASSE
	DETAILERSCHL.	
	HAUSANSCHLUSS	ZUFUHRT, PARKPLATZ.
	BASISERSCHL.	TROTTOIR, GEHWEG
	DETAILERSCHL.	
	HAUSANSCHLUSS	

BAULINIE
GESTALTUNGSBAULINIE
PERIMETER FELD I UND II
KANALISATION

WASSERVERSORGUNG


HYDRANT

BASISERSCHL. ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

HAUSANSCHLUSS

 BASISERSCHL. TRAFOSTATION

BAULINIE GEMAESS STRASSEN- UND
BAULINIENPLAN TEILSTRECKE
KAESEREI BOLL - AMTSGRENZE
KONOLFINGEN VOM 27.8.1973

PL.NR. 1259-01 B

MST. 1:500

GEZ. KOB	GR. 1.00 m ²	DAT. 10.5.1978
REV.		
HELPER ARCHITECTEN AG	WELTPOSTSTRASSE 17	3006 BERN
TEL.	031 44 62 4	

HELPER ARCHITECTEN AG WELTPOSTSTRASSE 17 3006 BERN TEL. 031 44 62 4

Datum: 15. September 1978

Der vorliegende Plan wurde aufgrund der Einsprachen abgeändert. Er ersetzt den Auflageplan Nr. 1259-01 vom 10.5.78

VORPUBLUM OM 13.8.78 _____ 2/5.8.78 _____
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 12.5.78 _____ IM LANDANZEIGER
VOM 12.5.78 _____ OFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT
SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 12.7.78/28.8.10.78/31.8.78 _____
PERSÖNLICHE BENÄCHTIGUNG DER EIGENTUMER AM 10.7.78 _____
SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 12.7.78/14.9.78 _____ 27.7.78 _____
ERLEDIGTE EINSPRÄCHEN: _____
UNERLEDIGTE EINSPRÄCHEN: _____
RECHTSVERWAHRUNGEN: _____

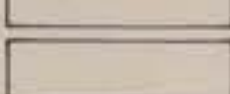
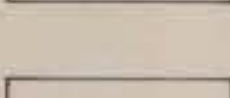
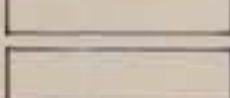
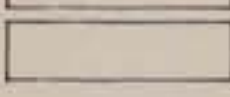
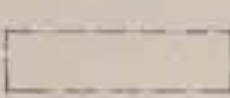
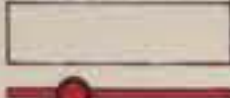
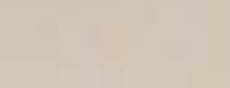
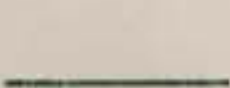
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26.7.78

DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHEINIGT : Quellmann
BOLL, DEN 5. Feb. 1979 DER GEMEINDESCHEIBEER: Quellmann

AM 15.9.78 MIT 148 JA 0 NEIN
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER GEMEINDEPRÄSIDENT : *Heinrich*
DER SEKRETÄR : *Antonia*

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 6. Juni 1979
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

• • • • • WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAU-
UNGSPLAN NR. II/1259-01 B

- | | | |
|---|---------------|---|
|  | BASISERSCHL. | STRASSE |
|  | DETAILERSCHL. | |
|  | HAUSANSCHLUSS | ZUFAHRT, PARKPLATZ. |
|  | BASISERSCHL. | TROTTOIR, GEHWEG |
|  | DETAILERSCHL. | |
|  | HAUSANSCHLUSS | |
|  | BASISERSCHL. | BAULINIE |
|  | DETAILERSCHL. | GESTALTUNGSBAULINIE |
|  | HAUSANSCHLUSS | PERIMETER FELD I UND II
KANALISATION |
|  | BASISERSCHL. | WASSERVERSORGUNG |
|  | DETAILERSCHL. | |
|  | HAUSANSCHLUSS | |
|  | | HYDRANT |
|  | BASISERSCHL. | ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG |
|  | DETAILERSCHL. | |
|  | HAUSANSCHLUSS | |
|  | BASISERSCHL. | TRAFOSTATION |

DATUM: 15. SEPTEMBER 1978
DER VORLIEGENDE PLAN WURDE AUFGRUND DER EIN-
SPRACHEN ABGEÄNDERT, ER ERSETZT DEN AUFLAGEPLAN
NR. 1259-02 VOM 10.5.78

GENEHMIGUNGSVERMERKE:
VORPRÜFUNG VOM 13.8.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 2/5.8.78 IM LANDANZEIGER
VOM 2/5.8.78 OFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT
SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 2.8.78 BIS 31.8.78
PERSONLICHE BENACHRICHTIGUNG DER EIGENTUMER AM 22.7.78
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.9.78
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
RECHTSVERWAHRUNGEN: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26.7.78

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
BOLL. DEN 28.7.78 DER GEMEINDESCHREIBER: *Antan*

**BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE VECHIGEN**

AM 5.9.78 MIT 148 JA 0 NEIN
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *Antan*
DER SEKRETÄR: *Antan*

**GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE
BAUDIREKTION:**

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 6. Juni 1978
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor: *Antan*

- LEGENDE:**
- WIRKUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN NR. II/1259-02
 - WOHNBAUTE DACHAUFSICHT
 - GESTALTUNGSBAULINIE WOHNBAUTEN
 - PERIMETER FELD I UND II BAUTEN GEMÄSS BAUREGL. ZONE W2
 - STRASSE, WENDEPLATZ
 - ZUFAHRT ZU EINSTELLHALLE OBERIRDISCHER PARKPLATZ
 - UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLE
 - FUSSWEG
 - SPIELPLATZ, SITZPLATZ, BEGEGNUNGS-PLATZ
 - HARTPLATZ FÜR BALLSPIELE
 - SCHALLSCHUTZHÜGEL, BÖSCHUNG
 - BAUM

**EINVERSTÄNDNIS DER GRUNDEIGENTÜMER ZUM
GESTALTUNGSPLAN UND DAZUGEHÖRENENDEN SONDERBAU-
VORSCHRIFTEN**

PARZ NR.	ALTERS- UND HINTERLASSENENVERSICHERUNG DER SCHWEIZER ARZTE	DATUM	UNTERSCHRIFT
PARZ NR. 2657 UND 2658		15.9.78	<i>Antan</i>
PARZ NR. 741 274.8 274.9	BAUHERRENGEMEINSCHAFT - RAMELACKER	24. Nov. 1978	<i>Antan</i>
PARZ NR. 516	CHRISTEN ELISABETH BIENZ RUDOLF	5.10.1978	<i>Antan</i>

PL NR. 1259-02
MST. 1:500
BEZ. KOB GR. 1.00m 2 DAT. 10.5.1978
REV.
HILFER ARCHITECTEN AG WELTPOSTSTRASSE 17 3006 BERN TEL. 031 44 62 44

Dieser Katasterkopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden

Der Nachführungsgeometer
Bern, den 1.11.78
d. v. Zarf

GEMEINDE VECHIGEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zu

- Ueberbauungsplan Rämelacker Nr. II/1259-01 A
- Ueberbauungsplan Rämelacker Nr. II/1259-01 B
- Gestaltungsplan Rämelacker Nr. II/1259-02

Vechigen, 15. September 1978

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Ueberbauungsplan Rämelsacker Nr. II/1259-01
bestehend aus dem Ueberbauungsplan Nr. II/1259-01A (Strassen, Gehwege,
Baulinien) und aus dem Ueberbauungsplan Nr. II/1259-01B (Kanalisation,
Wasser- und Elektrizitätsversorgung) und

zum Gestaltungsplan Rämelsacker Nr. II/1259-02
vom 15. September 1978

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan gilt für das in den Plänen Nr. II/1259-01A
und B durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Der Gestaltungsplan findet auf das im Plan Nr. II/1259-02 ge-
strichelt umrandete Gebiet Anwendung.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen,
gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde
Vechigen.

Art. 3 Nutzung

Das Gebiet des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes ist eine
Wohnzone mit Gewerbeverbot im Sinne von Art. 87 Abs. 2 lit. a
der kantonalen Bauverordnung.

Im Gestaltungsplan sind folgende Bauten und Felder vorgesehen:

- | | |
|---|----------------------|
| - 1 viergeschossiger Wohnblock | Haus A |
| - 1 dreigeschossiger Wohnblock | Haus B |
| - 4 zweigeschossige Bauten mit
Reihenhäusern | Häuser
C, D, E, F |
| - Gebiet für freistehende Einfamilien-
häuser (Einzel- und Doppeleinfami-
lienhäuser) | Felder I und II |

Art. 4 Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützung, über das ganze Gebiet des Gestaltungs-
planes gerechnet, beträgt 0,40.
Die Ausnützungsziffer wird nach Art. 151 der kantonalen Bau-
verordnung berechnet.

Bei einer anrechenbaren Landfläche von 19'770 m² resultiert eine zulässige Bruttogeschossfläche von 7'908 m².

In den Wohnbauten A - F dürfen die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen nicht überschritten werden.

Bezeichnung der Baute:	max.Bruttogeschossfläche:
Haus A	1'714 m ²
Häuser B - F total	3'939 m ²

In den Feldern I und II gilt eine zulässige Ausnützungsziffer von 0,30 (bei einer anrechenbaren Landfläche von ca. 7'515 m² ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'255 m²).

Art. 5 Ueberbauungsplan

Der Ueberbauungsplan Nr. II/1259-01 regelt verbindlich durch Bau- und Strassenlinien:

- Die Bauverbotzone
- Den Raum von Verkehrsanlagen (Strassen, Trottoirs, Wendeplätze).
- Die Anschlussstellen der internen Fusswege an die Nachbarparzellen.

Im weiteren enthält er richtungsweisende Angaben über die Lage der Leitungen für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung.

Art. 6 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Nr. II/1259-02 regelt verbindlich:

- Die Lage, die Geschosshöhe, die äusseren Abmessungen (Gestaltungsbaulinien) und die Firstrichtungen der Bauten A - F.
- Die Lage der hochstämmigen Bäume.

Im weiteren gibt er richtungsweisend Aufschluss über:

- Die überbauungsinternen Fusswege.
- Die Lage der unterirdischen Autoeinstellhallen und der oberirdischen Parkplätze mit den entsprechenden Zufahrten.
- Die Anordnung der Kinderspielplätze.
- Die privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünräume.

Die durch die Gestaltungsbaulinien bestimmten Baustreifen gelten für alle geschlossenen Bauteile. Es dürfen nur vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Blumen-tröge u.ä. die Gestaltungsbaulinien überragen.

Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnützung bzw. die maximalen Bruttogeschossflächen nicht erhöht werden.

In den für Einfamilienhäuser bestimmten Feldern I und II gelten in bezug auf Gestaltung und baupolizeiliche Masse die Vorschriften für die Wohnzone W2 des Baureglementes der Gemeinde Vechigen. Vorbehalten bleibt die in Art. 4 festgelegte Ausnützungsziffer.

Art. 7 Gebäudehöhen

Folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden:

Haus A	13.00 m
Haus B	9.50 m
Haus C, D, E, F	7,00 m

Die Firsthöhe des Hauses B muss mindestens 1,50 m tiefer sein als diejenige des bestehenden Hauses A.

Art. 8 Dachgestaltung

Alle Hauptgebäude müssen mit einem Satteldach versehen sein. Asymmetrische Satteldächer sind gestattet, sofern die beiden Dachflächen gleiche Neigungswinkel haben. Es sind brauner Eternitschiefer oder Dachziegel zu verwenden. Die Dachneigungen sind wie folgt limitiert:

- Für Gebäude B ist die gleiche Dachneigung wie für Gebäude A vorgeschrieben.
- Auf den 2-geschossigen Gebäuden (Häuser C, D, E und F) sowie auf dem Gebäude Feld I beträgt die Dachneigung min. 25° a.T., max. 35° a.T.
- Auf den Gebäuden im Feld II nach Grundordnung.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage innerhalb des Gestaltungsplanes soll als Einheit gestaltet werden. Die Bauten sind bezüglich Architektur, Materialien und Farben sorgfältig aufeinander abzustimmen. Für die Farbgebung sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen. Weisse Fassaden sind nicht zugelassen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist für jede Bauetappe ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 43 der kantonalen Bauverordnung).

Die unterirdischen Autoeinstellhallen sind - mit Ausnahme von Hartbelägen für Fusswege, Sitz- und Spielplätze - zu begrünen.

Als Immissionsschutz gegenüber der VBW-Bahn und der Staatsstrasse ist entlang der südwestlichen Grenze des Gestaltungsplangebietes ein Erdwall aufzuschütten. Dieser muss mit einer geeigneten Bepflanzung begrünt werden.

Art. 11 Kinderspielplätze

Im Gestaltungsplangebiet sind ausreichende Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der Art. 41 und 42 der Bauverordnung anzulegen. Die generelle Lage der Kinderspielplätze ist im Gestaltungsplan aufgezeigt. Die Disposition und Gestaltung der Kinderspielplätze sind im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten. Die Grundeigentümer haben die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Spielflächen mit Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde vor Baubeginn der 1. Etappe sicherzustellen (Art. 43 Bauverordnung).

Art. 12 Autoabstellplätze und Einstellhallen

Für die Berechnung des Parkflächenbedarfes ist Art. 38 der kantonalen Bauverordnung massgebend.

Die fest zugewiesenen Abstellplätze für die Häuser A - F müssen in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt werden.

Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Art. 13 Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind im Zusammenhang mit dem Bau des Hauses B als Gemeinschaftsanlage für das Plangebiet zu erstellen. Es ist später ein Anschluss an eine allfällige Gemeinschaftsanlage in der Gemeinde zu ermöglichen.

Art. 14 Erschliessung

Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse "Rämelgässli" ist nach den Aushubarbeiten und vor den Baumeisterarbeiten der ersten künftigen Bauetappe zwischen dem Anschluss an die Schulhausstrasse und der Erschliessungsstrasse 1 auszubauen. Die Erstellungskosten

dieser Strasse gehen zu Lasten der Grundeigentümer des Gestaltungsplangebietes sowie aller übrigen nutzniessenden Anstösser. Der Kostenteiler ist aufgrund des im kantonalen Baugesetz für Detailerschliessungsanlagen vorgesehenen Verfahrens zu ermitteln.

Alle übrigen Erschliessungsanlagen innerhalb des Ueberbauungsplangebietes sind zu Lasten der Grundeigentümer vorgängig der zu erschliessenden Bauetappe auf die jeweils benötigte Länge auszubauen.

Die beiden Stichstrassen 1 und 2, bis und mit den Wendeplätzen, sowie die im Ueberbauungsplan Nr. II/1259-01A als Detailerschliessungsanlagen gekennzeichneten Fusswege gehen nach ihrer Fertigstellung unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Art. 15 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 der kantonalen Bauverordnung sicherzustellen.

Insbesondere müssen die Erstellung und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen vertraglich geregelt werden.

Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Art. 16 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 des kantonalen Baugesetzes). Sie ersetzen die Sonderbauvorschriften zum "Ueberbauungsplan Rämélacker Parzelle Nr. 741" vom 21. Oktober 1960, die mit dem Inkrafttreten der hier vorliegenden Vorschriften ihre Gültigkeit verlieren.

Art. 17 Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden (gem. Art. 44 des Baugesetzes) bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 des Baugesetzes anwendbar.

EINVERSTAENDNIS DER GRUNDEIGENTUEMER

zu den Sonderbauvorschriften und zum
Gestaltungsplan Nr. II/1259-02

GENEHMIGUNGSVERMERKEGestaltungsplan
mit Sonderbau-
vorschriftenUeberbauungs-
plan
Rämelgässli

Vorprüfung vom	13.8.1978	-
Publikation im Amtsblatt vom	2./ 5.8.1978	12./15.7.1978
Publikation im Landanzeiger vom	2./ 5.8.1978	12./15.7.1978
Oeffentliche Auflage vom	2.-31.8.1978	12.7.-10.8.1978
Erledigte Einsprachen	-	2
Unerledigte Einsprachen	1	-
Rechtsverwahrungen	-	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	26.7.1978	26.7.1978
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Vechigen am mit 148 Ja O Nein	15.9.1978	15.9.1978

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Sein

Der Sekretär:

*Aubam*Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Boll, den 6. 10. 1979

Der Gemeindeschreiber:

Aubam

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 6. Juni 1979

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

[Signature]



Überbauungsplan Rämelacker II

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV.
Massstab 1:500

Legende:

Verbindliche Festlegungen:

- Perimeter des Überbauungsplanes
- Detailschliessung Erschliessungsstrasse I + II
- Detailschliessung Fussgänger
- Baufelder mit Geschosszahl der Bauten
- Feld für eingeschossige Anbauten
- Feld für eingeschossige offene Anbauten
- Felder I und II (W2a)
- Containerstandplatz

- Baulinie
- Firstrichtung
- Lage der hochstämmigen Bäume

Richtungsweisende Inhalte:

- Überbauungsinterne Fusswege
- unterirdische Autoeinstellhalle
- oberirdische Parkplätze und Zufahrten
- Spiel- und Begegnungsplätze
- Kanalisation
- Wasserversorgung

Hinweise:

- Schallschutzhügel

Dezember 2001/ BOENZLI, KILCHHOFFER & PARTNER, BERN.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 20.10.2001
im Amtsanzeiger vom 19.10 und 24.10.2001
Öffentliche Auflage vom 22.10.2001 bis am 20.11.2001

Rechtsverwarungen -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.12.2001
Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
S. Osh *P. Osh*

Boll, den 7. DEZ. 2001 der Gemeindeschreiber

P. Osh

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. DEZ. 2001





Änderung Überbauungsordnung Nr. II Rämelacker

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs.5 BauV

Überbauungsvorschriften

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Wirkungsbereich.....	3
Artikel 2 Stellung zur Grundordnung.....	3
Artikel 3 Nutzung.....	3
Artikel 4 Ausnützungsziffer.....	3
Artikel 5 Überbauungsplan.....	3
Artikel 6 Gebäudehöhen.....	4
Artikel 7 Dachgestaltung.....	4
Artikel 8 Architektonische Gestaltung.....	4
Artikel 9 Baufelder für eingeschossige Anbauten.....	4
Artikel 10 Umgebungsgestaltung.....	5
Artikel 11 Spiel- und Begenungsplätze.....	5
Artikel 12 Autoabstellplätze und Einstellhallen.....	5
Artikel 14 Erschliessung.....	6
Artikel 15 Privatrechtliche Vereinbarungen.....	6
Artikel 16 Empfindlichkeitsstufe.....	6
Artikel 17 Inkrafttreten.....	6
Artikel 18 Revision der Überbauungsvorschriften.....	6

Abkürzungen:

GBR Baureglement der Gemeinde Vechigen

BauG

BauV

BewD

PPV

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan ersetzt die Überbauungspläne Nr. II/1259-01A und B und den Gestaltungsplan Nr. II/1259-02 vom 6.6.1979 und gilt für das durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur
Grundordnung

Artikel 2 Stellung zur Grundordnung

Die Überbauungsvorschriften ersetzen die SBV vom 6.6.1979 und soweit nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Vechigen.

Artikel 3 Nutzung

Das Gebiet des Ueberbauungsplanes ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 46 GBR.

Im Überbauungsplan sind folgende Baufelder und Felder vorgesehen:

1 viergeschossiger Wohnblock	Baufeld A
1 dreigeschossiger Wohnblock	Baufeld B
4 zweigeschossige Bauten mit Reihenhäusern	Baufelder C, D, E, F
Gebiet für freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppel Einfamilienhäuser)	Felder I und II

Artikel 4 Ausnützungsziffer

1 In den Baufeldern A – F dürfen die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen nicht überschritten werden.

Bezeichnung der Baufelder:	max.Bruttogeschossfläche-
a) Baufeld A	1'714 m ²
b) Baufelder B	1'600 m ²
c) Baufelder C – F total	2'410 m ²

2 In den Feldern I und II gilt eine Ausnützungsziffer von 0,30.

3 Nachträgliche zusätzliche Aussenisolationen und hinterlüftete Fassaden sind zusätzlich zum Nutzungsmass gemäss Abs. 1 und 2 realisierbar.

Artikel 5 Überbauungsplan

1 Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

- Die Baulinien
- Den Raum von Verkehrsanlagen (Strassen, Trottoirs, Wendeplätze).
- Die Anschlussstellen der internen Fusswege an die Nachbarparzellen.
- Die Lage, die Geschosshöhe, die äusseren Abmessungen (Baufelder) und die Firstrichtungen der Bauten A – F.
- Die eingeschossigen Anbauten
- Die Felder I und II (W2a)
- Die Containerstandplätze
- Die Lage der hochstämmigen Bäume.

2 Im weiteren enthält er richtungsweisende Angaben

- über die Lage der Leitungen für Kanalisation und Wasser.
- Die überbauungsinternen Fusswege.
- Die Lage der unterirdischen Autoeinstellhallen und der oberirdischen Parkplätze mit den entsprechenden Zufahrten.
- Die Anordnung der Spiel- und Begegnungsplätze.

3 Innerhalb der Baufelder sind die Bauten und geschlossenen Bauteile gestattet. Es dürfen nur vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, Blumentröge u.ä. die Baufelder um max. 1.5 m überragen.

4 Nachträgliche zusätzliche Aussenisolationen und hinterlüftete Fassaden dürfen die Baufeldgrenze um max. 20cm überragen.

5 Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnützung bzw. die maximalen Bruttogeschossflächen nicht erhöht werden.

6 In den für Einfamilienhäuser bestimmten Feldern I und II gelten bezüglich Gestaltung und baupolizeiliche Masse die Vorschriften für die Wohnzone W2a des Baureglementes der Gemeinde Vechigen. Vorbehalten bleibt die in Art. 4 festgelegte Ausnutzungsziffer.

Gebäudehöhen

Artikel 6 Gebäudehöhen

1 Folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden:

Baufeld A	max. h.	=	13.00 m
Baufeld B	max. h.	=	9.50 m
Baufelder C, D, E, F	max. h.	=	7.00 m

2 Die Firsthöhe im Baufeld B muss mindestens 1,5 m tiefer sein als diejenige des bestehenden Hauses im Baufeld A.

Artikel 7 Dachgestaltung

1 Alle Hauptgebäude müssen mit einem Satteldach versehen sein. Asymmetrische Satteldächer sind gestattet, sofern die beiden Dachflächen gleiche Neigungswinkel haben. Es sind brauner Eternitschiefer oder Dachziegel zu verwenden. Die Dachneigungen sind wie folgt limitiert:

- a) Im Baufeld B ist die gleiche Dachneigung wie beim bestehenden Gebäude A vorgeschrieben.
- b) In den Baufeldern C, D, E und F sowie im Feld I beträgt die Dachneigung min. 25°, max. 35°.
- c) Im Feld II richtet sich die Dachgestaltung nach der Grundordnung (Art. 39 GBR).

Artikel 8 Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage innerhalb des Überbauungsplanes soll als Einheit gestaltet werden. Die Bauten sind bezüglich Architektur, Materialien und Farben sorgfältig aufeinander abzustimmen.

2 Für die Farbgebung sind zurückhaltende Pastellfarbtöne zugelassen. Auffällige grelle oder glänzende Farben sind nicht zugelassen.

3 Die Art der Sonnenschutzelemente (Jalousien, Rolläden, Lamellen, etc.) muss nicht identisch sein.

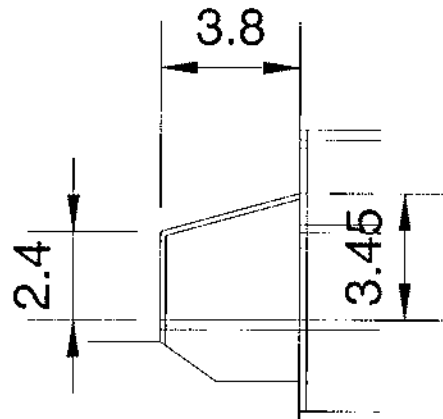
4 Die Anbauten sind bezüglich Farbgebung sorgfältig auf das Hauptgebäude abzustimmen. Grelle Farbtöne sind nicht gestattet.

Artikel 9 Baufelder für eingeschossige Anbauten

1 Innerhalb der Baufelder für eingeschossige Anbauten sind bewohnte und unbewohnte Anbauten gestattet. Vorbehalten bleibt das Nutzungsmass gemäss Art. 4.

2 Die Gebäudehöhe der Anbauten an den Nord- und Nordostfassaden (Eingangsseite) darf die Oberkante der fertigen Erdgeschossdecke nicht überragen.

3 Die Dimension der Anbauten an den übrigen Fassaden (Gartenseite) richtet sich nach dem folgenden Schnitt. Für offene Sitzplätze im Erdgeschoss gelten die bestehenden Abmessungen.



4 Seitenfassaden der Anbauten, oder Teile davon, welche weniger als 1,0 m Grenzabstand aufweisen, sind zum direkt angrenzenden Nachbargebäude mit einer geschlossenen Fassade auszuführen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist auch eine Leichtbauweise bzw. Verglasung dieser Teile gestattet.

Artikel 10 Umgebungsgestaltung

- 1 Mit der Baueingabe ist für jede Bauetappe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. (Art. 87 GBR)
- 2 Die unterirdischen Autoeinstellhallen sind - mit Ausnahme von Hartbelägen für Fusswege, Sitz- und Spiellätze - zu begrünen.
- 3 Als Immissionsschutz gegenüber der VBW-Bahn und der Staatsstrasse ist entlang der südwestlichen Grenze des Perimeters ein Erdwall aufzuschütten. Dieser muss mit einer geeigneten Bepflanzung begrünt werden.
- 4 Holzwände und Mauern können ab Fassade der Hauptbauten max. 6.0 m in den Garten hineinragen, max. eine Höhe von 2.00 m ab Erdgeschossniveau aufweisen und an die March gestellt werden.

Artikel 11 Spiel- und Begegnungsplätze

- 1 Im Überbauungsplangebiet sind ausreichende Kinderspielplätze nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 44 ff BauV) anzulegen. Die Lage der Spiel- und Begegnungsplätze sind im Überbauungsplan richtungsweisend festgelegt.
- 2 Die Grundeigentümer haben die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Spielflächen mit Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde vor Baubeginn der 1. Etappe sicherzustellen.

Artikel 12 Autoabstellplätze und Einstellhallen

- 1 Für die Berechnung des Parkflächenbedarfes ist Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung massgebend.
- 2 Die fest zugewiesenen Abstellplätze für die Baufelder A – F müssen in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt werden.
- 3 Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Artikel 14 Erschliessung

1 Erschliessungsanlagen innerhalb des Ueberbauungsplangebietes sind zu Lasten der Grundeigentümer vorgängig der zu erschliessenden Bauetappe auf die jeweils benötigte Länge auszubauen.

2 Die beiden Erschliessungsstrassen I und II, bis und mit den Wendeplätzen, sowie der im Ueberbauungsplan als Detailerschliessungsanlagen gekennzeichnete Fussweg, gehen nach der Fertigstellung unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Vereinbarungen

Artikel 15 Privatrechtliche Vereinbarungen

1 Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

2 Insbesondere müssen die Erstellung und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen vertraglich geregelt werden.

3 Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Artikel 16 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Inkrafttreten

Artikel 17 Inkrafttreten

Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Artikel 18 Revision der Überbauungsvorschriften

Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

2 Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 des Baugesetzes anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE für die Änderungen:

Publikation im Amtsblatt vom	20. 10. 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom	19. 10 und 24.10. 2001
Öffentliche Auflage vom	22.10.2001 bis 20.11.2001

Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5.12.2001

Namens der Einwohnergemeinde	
Präsident	Sekretär

<u>Suter</u>	<u>P. Oeh</u>
--------------	---------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Boll, den 7 - DEZ. 2001 Der GemeindeschreiberP. Oeh**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

13. DEZ. 2001

P. Oeh