

GENEHMIGUNGSVERMERKE

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG
AM 18.10.1990

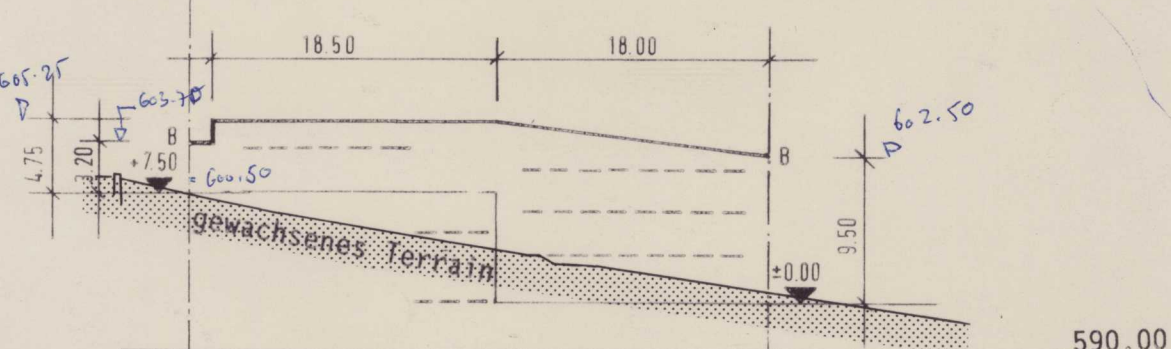
_____, Namens der Einwohnergemeinde

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
3067 BOLL den 28.12.90 Der Gemeindevorsteher

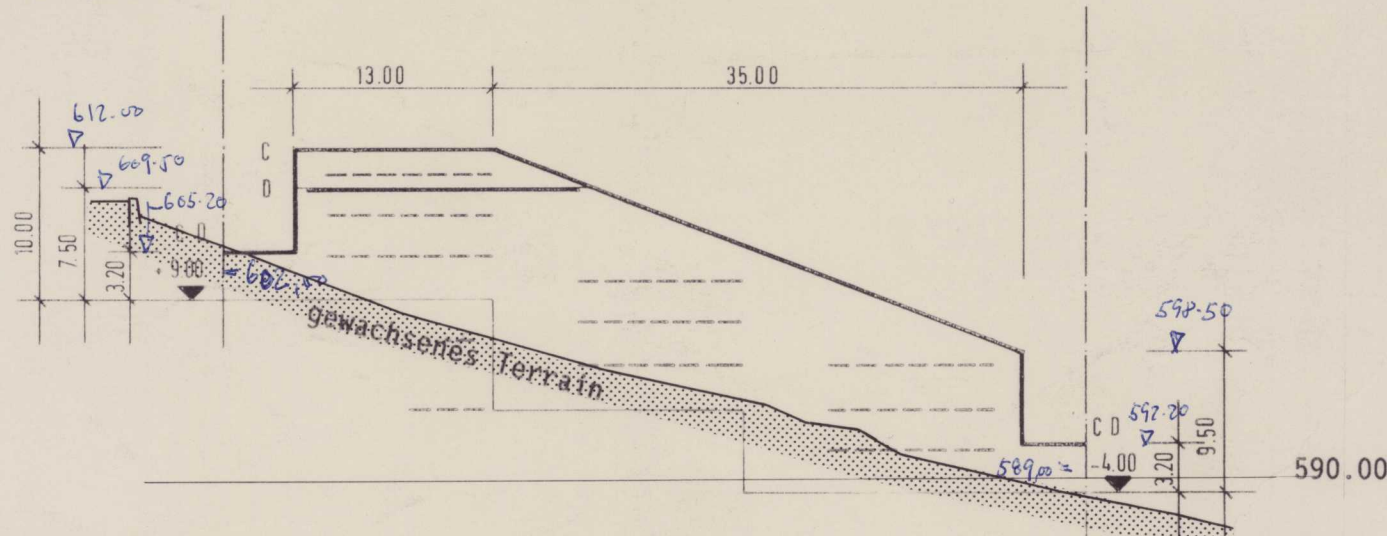
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 7. MRZ. 1991
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: *[Signature]*

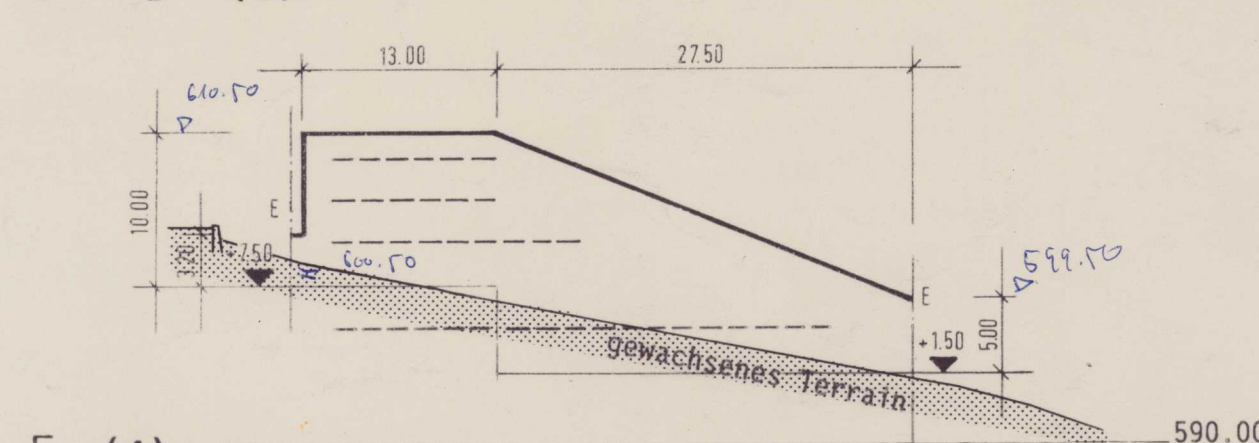
Hand-drawn cross-section diagram of a road construction project. The diagram shows a road profile with a maximum height line labeled "MAX. HÖHENLINIE BAUKORB A A'" and a ground line labeled "Gewachsenes Terrain". The road width is 18.00m, and the height of the road bed is 7.50m. The ground level is 590.00m, and the road bed level is 593.00m. The diagram includes various dimensions and labels for construction details.

$$A \quad A' \quad (1)$$


B (2)



C D (3)



E (4)

Atelier 5 Sandrainstrasse 3 3007 Bern



GEMEINDE VECHIGEN

Ueberbauungsordnung "Im Schlosspark Sinneringen"

Ueberbauungsvorschriften

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Richtlinien
- Erläuterungsbericht

25. Mai 1990

141UEV05

ALLGEMEINES

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung Schloss Sinneringen gilt für das durch den Ueberbauungsplanperimeter bestimmte Gebiet.

Artikel 2

Stellung zur Bauordnung

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

Artikel 3

Sektoren

¹ Das Ueberbauungsplangebiet ist in drei Sektoren aufgeteilt:

- Schlossbereich
- Parkbereich
- Bereich Hangbauten

² Der Schlossbereich gliedert sich in zwei Teile:

- Schutzzone Schloss
- Uebriger Schlossbereich

Artikel 4

Nutzung

¹ Im Ueberbauungsplangebiet gilt die Wohnnutzung. Dem Wohnen untergeordnete, nicht störende und keinen erheblichen Verkehr verursachende Gewerbenutzungen sind zugelassen.

² Die Wohnnutzung soll auch alters- und behindertengerecht erstellte Wohnungen enthalten.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Artikel 5

Ausnützung

¹ Im Bereich Hangbauten dürfen maximal 9'000 m² BGF Erstnutzung erstellt werden.

² Der Ausbau von Terrassen, Balkonen, Sitzplätzen und ähnlichem zu Wintergärten oder ergänzender Wohnnutzung ist gestattet, wenn er:

a) nicht früher als fünf Jahre nach der Bauvollendung erfolgt und

b) sich in geringem Mass bewegt, d.h. nicht mehr als 10.00 m² bei einer Wohneinheit mit mindestens vier Zimmern beträgt.

³ Im Schlossbereich dürfen ausserhalb der Schutzzone Schloss (vergleiche Art. 7 und 8) zusätzlich zu den heute bestehenden Bauten 250.00 m² BGF neu realisiert werden.

Artikel 6

Regelungen über die Erschliessung

¹ Der Gemeinderat überträgt den Bauwilligen vertraglich die Erstellung der Erschliessungsanlagen.

² Der Erschliessungsvertrag vom ~~25.8.1990.~~ zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer der Parzelle Vechigen GBBL 3165 bildet einen integrierenden Bestandteil der Ueberbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

SCHLOSSBEREICH

Artikel 7

Schutzzzone Schloss

¹ Innerhalb der Schutzzzone Schloss sind die Bauten Nr. 18, 20, 20a, 20d und 22 geschützt.

² Die mit dem Schlossgebäude direkt verbundenen Gartenanlagen gelten im gleichen Sinn wie die Gebäude als geschützt.

³ Bauliche Massnahmen in der Schutzzzone beschränken sich auf Unterhalt, Um- und geringfügige Anbauten und sind mit der Denkmalpflege rechtzeitig abzusprechen.

Artikel 8

Uebriger Schlossbereich

¹ Im übrigen Schlossbereich sind neue Gebäude im Rahmen der zur Verfügung stehenden BGF gestattet.

² Ein entsprechendes Projekt ist in Absprache mit der Denkmalpflege und der Gemeinde zu entwickeln. Es wird empfohlen, ein generelles Baugesuch, welches namentlich die Erschliessung, die äussere Gestaltung und die Einordnung in die Schlossanlage zum Gegenstand hat, einzureichen.

DER PARKBEREICH

Artikel 9

Nutzung

¹ Der Parkbereich dient hauptsächlich der Erholungsnutzung und ist in seinem heutigen Charakter zu erhalten.

² Im Parkbereich sind lediglich kleinere Servicebauten wie Pavillons, Garten- und Gerätehaus gestattet.

³ Der Kinderspielplatz im östlichen Parkbereich dient der Ueberbauung im Hangbereich als offener Spielplatz. Er soll gut erreichbar sein. Er ist für Schul- und Kleinkinder gedacht und soll, soweit nötig, entsprechend ausgestaltet werden.

Artikel 10

Baumbestand

¹ Der Baumbestand des heutigen Parks ist möglichst zu erhalten. Schützenswert sind im besonderen die im UeP bezeichneten Bäume und Baumgruppen.

² Aufgrund eines Gutachtens durch einen Fachmann bestimmt die Gemeinde - vor der Erteilung einer Baubewilligung für eine erste Bauetappe im Bereich Hangbauten - in Absprache mit dem Grundeigentümer, welche dieser schützenswerten Bäume als Naturobjekte im Sinne des Art. 45 GBR zu betrachten sind.

DER BEREICH HANGBAUTEN

Artikel 11

Baufelder

¹ Innerhalb der Baufelder sind Bauten im Rahmen von Art. 4 der UeV zu erstellen und es sind die notwendigen gedeckten Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen.

² Die Baufelder sind hangparallel sowie in der Falllinie mit Fussgängerbereichen zu durchsetzen.

³ Im Grenzbereich der Baufelder 1 und 2 ist ein ebener, mindestens 200.00 m² grosser, gemeinsamer Platz vorzusehen, ebenso ein Gemeinschaftsraum von mindestens 60.00 m².

⁴ Im Ueberbauungsplan wird die ungefähre Lage von Gemeinschaftsplatz und Garagierung festgehalten. Für die Anordnung dieser Elemente ist das in den Richtlinien aufgeführte Projektbeispiel wegleitend.

Artikel 12

Baufeldebegrenzungen

¹ Die Baufelder sind mit Baulinien begrenzt.

² Die Baulinien dürfen generell mit keinem Gebäudeteil überschritten werden. Dies gilt nicht für:

- Gärten und Gartenmauern
- Rampen und Treppen
- unterirdische Gebäude,

sofern die Sichtverhältnisse für Strassenbenutzer nicht beeinträchtigt werden.

Artikel 13

Geschosszahl, Gebäudehöhe

¹ Die Geschosszahl der Bauten im Bereich Hangbauten ist in den Schnitten des UeP festgehalten.

² Für die maximale Gebäudehöhe ist die im Schnitt festgehaltene Höhenlinie massgebend.

³ Von den im Ueberbauungsplan angegebenen Schnittstreifen darf beidseitig abgewichen werden, solange der in den Richtlinien aufgezeigte architektonische Charakter erhalten bleibt.

Artikel 14

Gemeinsame Anlagen

¹ Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- die Fussgängerbereiche ✓
- der Spielplatz ✓
- der Gemeinschaftsraum
- der Gemeinschaftsplatz
- die Kinderspielplätze ✓
- die Einstellhallen
- die zwingend neu zu pflanzenden Bäume ✓

² Bevor eine Baubewilligung erteilt wird, sind Erstellung und Unterhalt der gemeinsamen Anlagen rechtlich sicherzustellen.

Artikel 15

Fussgängerbereiche (Hauptfussgängerwege, Gemeinschaftsplatz)

¹ Die Fussgängerbereiche sind generell mit einem Hartbelag zu versehen.

² Sofern sie mindestens 2.00 m breit und eben sind, können sie zur Hälfte an die erforderlichen Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 42 ff BauV gerechnet werden (in Anlehnung an Art. 45, Abs. 4 BauV).

³ Der Gemeinschaftsplatz dient als Quartierplatz und ist entsprechend zu gestalten.

Artikel 16

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum ist auf den Fussgängerbereich oder den Gemeinschaftsplatz auszurichten und muss eben erreichbar sein.

Artikel 17

Spielplatz

Der Spielplatz ist eben und für Ballspiele geeignet auszustatten. Das schliesst Spieleinrichtungen wie auch eine entsprechende Abgrenzung ein. Er hat eine Mindestgrösse von 650.00 m² aufzuweisen.

GESTALTUNG

Artikel 18

Abgrenzungen

¹ Gärten, Vorgärten und Terrassen sind gegenüber dem Nachbarn und dem Fussgängerbereich so abzugrenzen und zu gestalten, dass die Privatsphäre der Häuser und Wohnungen gewahrt bleibt.

² Zwischen dem Bereich Hangbauten und dem Schloss respektive Parkbereich, sind Abgrenzungen auf der Grenzlinie in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1.70 m gestattet, wobei der Kinderspielplatz im östlichen Parkbereich jederzeit zugänglich sein muss.

Artikel 19

Bedachung

Die Bauten im Hangbereich sind mit Flachdächern zu versehen. Wo sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet sind, müssen sie bewachsen sein.

Artikel 20

Massstab und Struktur

Die Ueberbauung muss eine zusammenhängende, durch begrünte Terrassen feinmassstäblich unterteilte Gebäudelandschaft bilden und darf nicht als eine Aufreihung von Einzelbauten in Erscheinung treten.

Artikel 21

Gestaltungsanforderungen, Richtlinien

¹ An die architektonische- und Umgebungsgestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.

² Zur organisatorischen, architektonischen und Umgebungsgestaltung bestehen Richtlinien in Form eines Beispielprojektes mit ergänzendem Richttext als Bestandteil der Ueberbauungsordnung.

Artikel 22

Bäume

¹ Für die im Ueberbauungsplan zwingend festgelegten Baumpflanzungen sind hochstämmige Arten zu wählen.

² Die Stammhöhe muss im Pflanzzeitpunkt mindestens 2.50 m betragen.

³ Die Bepflanzung muss spätestens beim Bezug der zweiten Etappe erfolgt sein.

⁴ Die Bestockung östlich des Fusswegs B ist im Umfang gemäss UeP zu erhalten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 13. 9. 1989

Publikation im Amtsblatt vom 28.8./1.9.90 im Amtsanzeiger vom 28.8.+31.8.1990

Oeffentliche Auflage _____ vom 29. 8. 1990 bis 28. 9. 1990

Einspracheverhandlung am 15. 10. 1990 Rechtsverwahrungen —

Erledigte Einsprachen — Unerledigte Einsprachen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. 8. 1990

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

am 18. 10. 1990

Namens der Einwohnergemeinde
Sekretär/in

[Signature] *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

3067 BOLL, den 28. Dez. 1990 Der Gemeindeschreiber

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 7. MRZ. 1991

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

[Signature]