

GEMEINDE VECHIGEN

UEBERBAUUNGS- UND
GESTALTUNGSPLAN NR VII/VIII

UTZIGENRAIN

MASSTAB 1:500 DATUM 26.6.78

DIE PROJEKTVERFASSER:

WILLI + JÜRG ALTHAUS
DIPL. ARCH. ETH/SIA
MOTTASTRASSE 1
3005 BERN
TE 031/43 14 66

FRANCO PONZIO
ARCH. TECH. HTL
FREIESTRASSE 29
3012 BERN
TEL. 031/24 35 45

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM 4. 8. 1977 + 11. 7. 1978
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 2. + 5. 8. 1978, IM AMTSANZEIGER VOM 2. + 5. 8. 1978
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 2. 8. BIS 31. 8. 1978
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 27. 7. 1978
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14. 9. 1978
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26. 7. 1978

BESCHLOSSEN DURCH DIE EIN-
WOHNERGEMEINDE VECHIGEN:

AM 15. 9. 1978 MIT ☒ grossem Mehr ☐ NEIN
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT *Schmid* SEKRETÄR *Aulam*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
VECHIGEN, DEN 18. 12. 1978 DER GEMEINDESCHREIBER: *Aulam*

GENEHMIGT DURCH DIE KANT.
BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 14. März 1979
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor: *H. Schmid*



SONDERBAUVORSCHRIFTEN UTZIGENRAIN

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom 4. 8. 1977 + 11. 7. 1978

Publikation im Amtsblatt vom 2. + 5. 8. 1978, im Amtsanzeiger vom 2. + 5. 8. 1978

Oeffentliche Auflage der Pläne mit Sonderbauvorschriften vom 2. 8. bis 31. 8. 1978

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 27. 7. 1978

Einspracheverhandlung am 14. 9. 1978

Erledigte Einsprachen : -

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen : -

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 26. 7. 1978

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Vechigen:

Am 15. 9. 1978 mit grossem ~~Ja~~ Mehr

- Nein

Der Präsident:

Der Sekretär :

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den 18. 12. 1978 der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch die kant. Baudirektion:

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 14. März 1979

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

" U T Z I G E N R A I N " ... Plan Nr. VII/VIII

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich

1. Der Ueberbauungsplan gilt für das, im Plan Nr. VII/VIII durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet. Er umfasst die Felder A-H.
2. Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan Nr. VII/VIII gestrichelt umrandete Gebiet. Er umfasst die Felder G + H.
3. Die Sonderbauvorschriften finden, wo nichts anderes vorgesehen, auf den Perimeter des Ueberbauungsplanes Anwendung.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Vechigen, insbesondere die Vorschriften für Wohnzone W2.

Art. 3 Nutzung

1. Das Quartier ist eine Wohnzone.
2. Im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes sind Einfamilienhäuser zu erstellen:
 - Im Feld A, C und D Baukörper mit 1 bis max. 2 Einfamilienhäusern.
 - Im Feld B ist der Zusammenbau von Wohnbauten bis zu max. 3 Einfamilienhäusern im Rahmen der baupolizeilichen Masse gestattet.

F 3. In den Feldern E und F sind Hochbauten untersagt.

4. Die Felder G und H sind für Terrassenhäuser mit dazugehörenden offenen Einstellhallen und nicht überdeckten Parkterrassen reserviert.

5. Uebrigere Einrichtungen sind wie in der Zone W2 zulässig.

Art. 4 Ausnützungsziffer

1. Die Ausnützungsziffer, gemäss Art. 16, wird für die Felder A + B gemeinsam und für die Felder C + D separat berechnet.
- F* 2. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer der Felder A + B gilt die Grundfläche Feld F als anrechenbare Landfläche.
3. Die Grundfläche Feld E (Waldabstandsbereich) kann nicht angerechnet werden.
4. Die in den Feldern G und H zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
für Feld G (Parzelle 947) = 8'650 m² (*F = 21'524 m²*)
für Feld H (Parzelle 2379) = 2'054 m²
Sie entsprechen einer Ausnützungsziffer von 0,4.
Die anrechenbare Landfläche umfasst die ganzen Parzellen.
5. Im übrigen wird die Ausnützungsziffer nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung berechnet.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

- X* 1. Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2. Entlang der Utzigenstrasse darf die Firstlinie (Oberkante Dachsparren gemessen) der Bauten das Strassenniveau an keiner Stelle um mehr als 0,80 m überragen, innerhalb einer Strecke von insgesamt 18 m Länge ist eine Mehrhöhe von 1,10 m (*h tot. = 1,90 m*) zugelassen.
Die Höhe wird ab Niveau des südlichen Fahrbahnrandes rechtwinklig zur Strassenachse der Utzigenstrasse gemessen.
3. Für die Dachgestaltung in den Feldern A, B, C und D gilt Art. 23 des Baureglementes der Gemeinde Vechigen, jedoch muss bergseitig kein Dachvorsprung erstellt werden.
4. Die Firstrichtung ist bei Satteldächern rechtwinklig zur Falllinie des Hanges anzuordnen.

5. Zusammengebaute Einfamilienhäuser in den Feldern A, B, C und D, deren Gebäudelänge 15 m überschreitet, müssen im Grundriss um mind. 1.20 m versetzt sein.
6. Für An- und Nebenbauten (vergleiche Art. 6 und Art. 7) ist das Flachdach zugelassen, sofern es in die Umgebungsgestaltung (Verwendung als Sitzplatz, Vorgarten, Kinderspielfeld und dgl.) einbezogen wird.
7. Die Bauwerke in den Feldern G und H sind einheitlich zu gestalten und sehr sorgfältig mit der Umgebung (Terrain) zu verbinden. Den topographischen Verhältnissen ist Rechnung zu tragen. Technisch bedingte Dachaufbauten (Lift etc.) sind bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gestattet, sofern sie sich kubisch einordnen. Es sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 6 Gestaltungsplan

1. Im Sinne eines Gestaltungsplanes werden für die Felder G und H folgende minimalen und maximalen Abmessungen sowie die generelle Anordnung der Gebäude geregelt:
 - eine terrassierte Gebäudegruppe umfasst max. 4 Wohngeschosse,
 - zwischen den einzelnen Gebäudegruppen sind neutrale Stufen (Gemeinschaftsanlagen, stark begrünt) einzuplanen,
 - die maximale Stufenzahl in der Falllinie beträgt 9,
 - minimale Versetzung der Gebäude quer zum Hang = 4 m, maximal (Zwischenstufe) 7 m,
 - minimaler seitlicher Gebäudeabstand = 6 m,
 - Gebäude dürfen im Mittel die Strasse nicht mehr als 0,8 m und an keiner Stelle mehr als 1.30 m überragen. Die Strassenhöhe wird rechtwinklig hinter dem Gebäude gemessen.
2. Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird. Gegenüber angrenzenden Privatgrundstücken sind jedoch die im Gestaltungsplan festgelegten Mindestmasse einzuhalten.

Art. 7 Baulinien

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters werden die Abstände von den Erschliessungsstrassen durch Baulinien für Hauptgebäude und Baulinien für An- und Nebenbauten, wie offene Unterstände für die Garagierung, Veloräume und dergl. bestimmt.

Art. 8 Abstellplätze, Unterstellplätze, Garagen, Veloräume

1. Für die Berechnung des Parkflächenbedarfes ist Art. 38 BauV massgebend.
2. Max. 40 % der, im Bereich der Felder A, B, C und D gesamthaft benötigten Abstellflächen für Motorfahrzeuge, dürfen oberirdisch angeordnet werden.
3. Im Bereich der Felder G und H sind mindestens 50 % der im Bereich des Gestaltungsplanes gesamthaft benötigten Abstellplätze für Motorfahrzeuge gedeckt anzuordnen. Den Wohnungsmietern und -eigentümern sind in den Einstellhallen (offen als Terrasse ausgebildet) die erforderlichen Abstellplätze fest zuzuteilen. Für Besucher sind mind. 10 % der erforderlichen Abstellplätze (BauV) freizuhalten.

Art. 9 Umgebungsgestaltungsplan

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 43 BauV) einzureichen. Dieser hat insbesondere folgende Punkte zu regeln:

- Bepflanzung (insbesondere für die Terrassenbauten: gute Bepflanzung der Terrassen und Dächer sowie der neutralen Zwischengeschosse in Verbindung mit dem gewachsenen Terrain)
- Begrünung der Stützmauern
- Gestaltung der Unterstellplatz-Flachdecken (Felder A, B, C und D)
- Gestaltung der Kinderspielplätze

Art. 10 Kinderspielplätze

Die Lage der Kinderspielplätze ist im Ueberbauungsplan aufgezeigt und wird mit der Baueingabe geregelt (Art. 41, 42 und 43 BauV).

Art. 11 Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

Art. 12 Erschliessung

1. Alle, im Bereich des Ueberbauungsplanes vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen, sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73 ff BauG) zu erstellen.
2. Die Grundeigentümer haben sich an den, ihr Planfeld betreffenden Erschliessungskosten anteilmässig zu beteiligen.
3. Es gilt sinngemäss das "Dekret über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde".
4. Die im Ueberbauungsplan angegebenen Leitungskorridore sind bestimmt für Wasser-, Kanalisations-, Elektroleitungen und dergleichen. Sie sind freizuhalten bis zum Baubewilligungsverfahren, bis zu welchem von der Gemeinde das definitive Leitungsnetz festzulegen ist.

Art. 13 Privatrechtliche Vereinbarungen

1. Für die Felder A, B, C und D haben die Grundeigentümer die Durchführung des Ueberbauungsplanes, für die Felder G und H die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 BauV sicherzustellen.
2. Bevor die Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Art. 14 Gestaltungsrichtplan

Der Gestaltungsrichtplan für die Felder A, B, C und D dient als verwaltungsanweisende Grundlage zur Beurteilung der Bauvorhaben.

Art. 15 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 16 Baupolizeiliche Masse

1.	kGa	gGa	GH	GZ	GL	AZ	FH
Feld A	4	8	7	2	25	0,35	10
Feld B	4	8	7	2	25	0,35	10
Feld C	6	12	7	2	25	0,30	10
Feld D	4	8	7	2	25	0,30	10

2. Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge richten sich nach Art. 47 BR. Die Masse für die Felder G und H sind im Gestaltungsplan ersichtlich.
3. Abgrabungen, Garagezufahrten und Stützmauern von mehr als 3 m Länge werden zur Gebäudehöhe gerechnet, wenn sie weniger als 2 m vor die Fassadenflucht gestellt werden.

Art. 17 Revision der Sonderbauvorschriften

1. Für geringfügige Änderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.
Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden, gemäss Art. 44 BauG, bleibt vorbehalten.
2. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.
Für die Felder G und H können einzelne Höhenkoten, wenn es die speziellen topographischen Verhältnisse bedingen, im Rahmen des Gesamtkonzeptes angepasst werden, sofern die Bestimmungen von Art. 5 dieser Sonderbauvorschriften eingehalten werden.

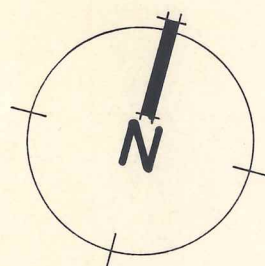
GEMEINDE VECHIGEN
ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
UTZIGENRAIN
VOM 14. MÄRZ 1979
(VERFAHREN NACH ART. 58 ABS. 2 BST. b BauG)
NR. VII/VIII

MASSTAB 1:500 DATUM 26.6.78

REVIDIERT 18.4.89 / 26.2.90
HAUSER+PFISTER ARCH. AG 3074 MURI

LEGENDE

-  PARZELLE 947 = PERIMETER
-  3 TERRASSENHÄUSER
-  ZUGANGSWEGE
-  ÖFFENTLICHER FUSSWEG
-  PARKTERRASSE



IM WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG GILT DIE
EMPFINDLICHKEITSSTUFE II GEM. ARTIKEL 43 LSV

DIE PROJEKTVERFASSER :

WILLI + JÜRG ALTHAUS
DIPL. ARCH. ETH/SIA
MOTTASTRASSE 1
3005 BERN
TEL. 031 / 43 14 66

FRANCO PONZIO
ARCH. TECH. HTL
FREIESTRASSE 29
3012 BERN
TEL. 031 / 24 35 45

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

VORPRÜFUNG VOM 21.11.1989

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 24.3.1990 IM AMTSANZEIGER VOM 21./23.3.1990

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 24.3.1990 BIS 23.4.1990

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 15.5.1990

ERLEDIGTE EINSPRACHEN —

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

RECHTSVERWAHRUNGEN —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13.6.1990

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT *i.v.*

DER SEKRETÄR

Augener

J. R. R. R.

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

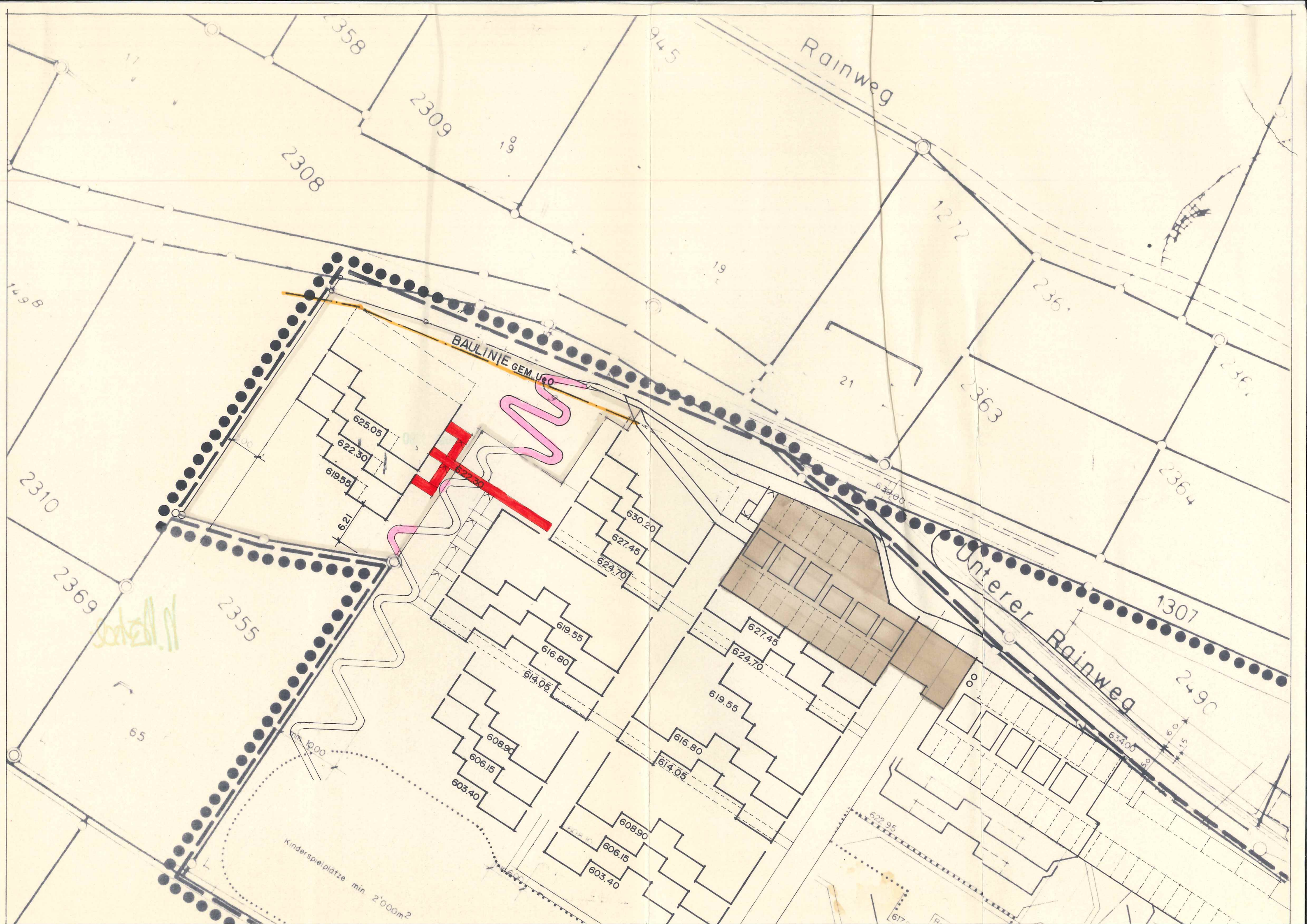
VECHIGEN, DEN 30. Aug. 1990 DER GEMEINDESCHREIBER

J. R. R. R.

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 12. OKT. 1990
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor

H. K. K.



Rainweg

BAULINIE GEM. UeO

Unterer Rainweg

Kinderspielfläche min. 2'000m²

2310

2309

2308

2358

2355

2363

2364

2361

2369

1307

2490

1272

19

21

65

8

625.05

622.30

619.55

621

630.20

627.45

624.70

619.55

616.80

614.05

608.90

606.15

603.40

627.45

624.70

619.55

616.80

614.05

608.90

606.15

603.40

622.95

617



Überbauungsplan Nr. VII + VIII "Utzigrain" mit Waldfeststellung gemäss Art. 10 WaG

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

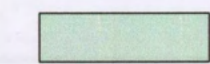
Genehmigung

Legende:

Verbindliche Festlegungen:

- Perimeter des Überbauungsplan
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C
- Baufeld D
- Feld F
- Baufeld G
- Baufeld H
- Detailschliessung
- gedeckte Parkplätze / überdeckte Parkterassen
- Bauabstandslinie
- Baulinie für Hauptbauten
- Baulinie für Nebengebäude
- Waldabstandslinie
- Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
- Öffentlicher Fussweg
- Bereiche Kinderspielflächen
- Leitungskorridore
- verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG

Hinweise:



Wald

25. MÄRZ 2003 / BOENZLI, KILCHHOFFER & PARTNER, BERN.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 12.2.2003
im Amtsanzeiger vom 12.2.2003
Öffentliche Auflage vom 13.2. - 14.3.2003

Rechtsverwehungen
Erladene Einsprachen
Unerteilte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.3.2003

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Boll, den 07. APR. 2003 der Gemeindegemeinschaft

P. Oeri

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald (KAWA)

2.5. April 2003



Amt für Wald des Kantons Bern

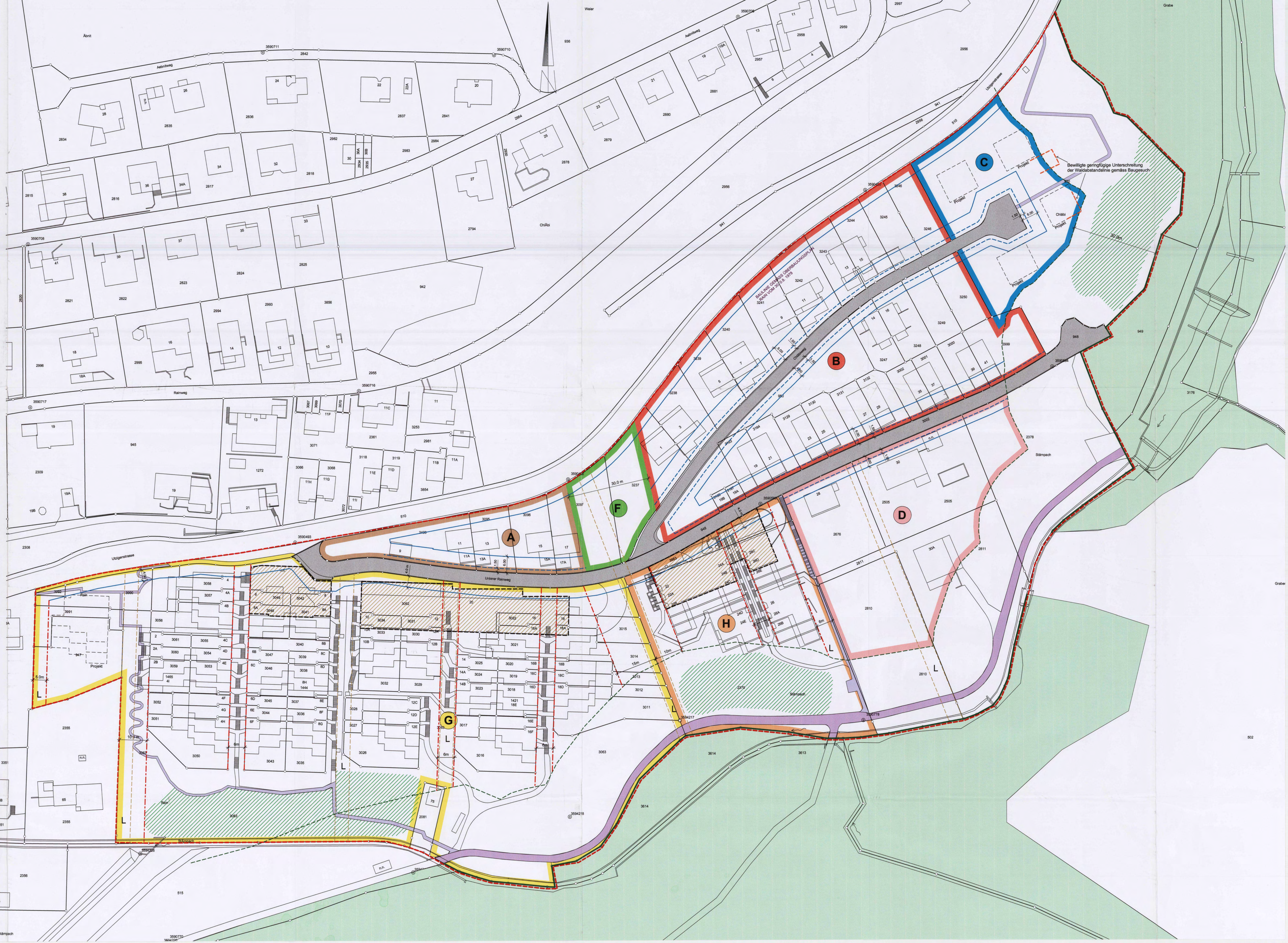
Waldhaltung / Forstpolizei

Rudolf v. Fischer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

02. MAI 2003

P. Oeri





Änderung Überbauungsordnung Nr. VII + VIII Utzigenrain

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs.5 BauV

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

25.03.2003

Inhaltsübersicht

Art. 1 Wirkungsbereich.....	3
Art. 2 Stellung zur Grundordnung.....	3
Art. 3 Nutzung.....	3
Art. 4 Ausnützungsziffer.....	3
Art. 5 Architektonische Gestaltung.....	4
Art. 6 Gestaltungsvorschriften Baufeld G und H.....	5
Art. 7 Baulinien.....	5
Art. 8 Abstellplätze, Unterstellplätze, Garagen, Veloräume.....	5
Art. 9 Umgebungsgestaltungsplan.....	6
Art. 10 Kinderspielplätze.....	6
Art. 11 Eingeschossige Anbauten Baufelder A - D.....	6
Art. 12 Erschliessung.....	6
Art. 13 Privatrechtliche Vereinbarungen.....	7
Art. 14 Baupolizeiliche Masse.....	7
Art. 15 Inkrafttreten.....	7
Anhang: Ansichten Loggias, gedeckte Sitzplätze und Wintergärten.....	8
Genehmigungsvermerke.....	9

Abkürzungen:

GBR	Baureglement der Gemeinde Vechigen
BauG	Baugesetz Kanton Bern
BauV	Bauverordnung Kanton Bern
BewD	Baubewilligungsdekret Kanton Bern
BF	Baufeld

Wirkungsbereich

Art. 1 Wirkungsbereich

1. Der Ueberbauungsplan ersetzt den Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. VII/VIII "Utzigenrain" vom 14. März 1979 sowie die Änderung dieser Ordnung vom 12. Oktober 1990 und gilt für das durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
2. Der Gestaltungsrichtplan und der Richttext zum Gestaltungsrichtplan (Felder A,B,C,E,F), beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Juni 1982, werden hiermit aufgehoben.
3. Die Überbauungsvorschriften finden, wo nichts anderes vorgesehen, auf den Perimeter des Ueberbauungsplanes Anwendung.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Die Überbauungsvorschriften ersetzen die SBV vom 14. März 1979. Soweit sie nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Vechigen, insbesondere die Vorschriften für Wohnzone W2A.

Nutzung

Art. 3 Nutzung

1. Das Quartier ist eine Wohnzone im Sinne von Art. 46 Abs. 1 - 3 GBR.
2. Im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes sind Einfamilienhäuser zu erstellen:
 - In den Baufeldern A, C und D sind Baukörper mit 1 bis max. 2 Einfamilienhäusern zugelassen.
 - Im Baufeld B ist der Zusammenbau von Wohnbauten bis zu max. 3 Einfamilienhäusern im Rahmen der baupolizeilichen Masse gestattet.
3. Im Feld F sind Hochbauten untersagt.
4. Die Baufelder G und H sind für Terrassenhäuser mit dazugehörenden offenen Einstellhallen und nicht überdeckten Parkterrassen reserviert.
5. Übrige Einrichtungen sind wie in der Zone W2A zulässig.

Nutzungsmass

Art. 4 Ausnützungsziffer

1. Die Ausnützungsziffer, gemäss Art. 14, wird für die Felder A + B gemeinsam und für die Felder C + D separat berechnet.
2. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer der Felder A + B gilt die Grundfläche Feld F als anrechenbare Landfläche.
3. Es gelten folgende anrechenbaren Landflächen:

Baufeld A, B + F:	13'213 m ²
Baufeld C:	3817 m ²
Baufeld D:	je die einzelnen ganzen Bauparzellen

BGF Baufelder G
und H

4. Die in den Feldern G und H zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
für Feld G = 8'650 m²
für Feld H = 2'054 m²
Sie entsprechen einer Ausnützungsziffer von 0,4. Die anrechenbare Landfläche umfasst die ganzen Parzellen.
5. Im übrigen wird die Ausnützungsziffer nach Art. 93 der kantonalen Bauverordnung berechnet.

Architektonische
Gestaltung

Art. 5 Architektonische Gestaltung

1. Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2. Entlang der Utzigenstrasse darf die Firstlinie (Oberkante Dachsparren gemessen) der Bauten das Strassenniveau an keiner Stelle um mehr als 0,80 m überragen, innerhalb einer Strecke von insgesamt 18 m Länge ist eine Mehrhöhe von 1,10 m (h tot. = 1,90 m) zugelassen.

Die Höhe wird ab Niveau des südlichen Fahrbahnrandes rechtwinklig zur Strassenachse der Utzigenstrasse gemessen.
3. Für die Dachgestaltung in den Feldern A, B, C und D gilt Art. 39 des Baureglementes der Gemeinde Vechigen, jedoch muss bergseitig kein Dachvorsprung erstellt werden.
4. Die Firstrichtung ist bei Satteldächern rechtwinklig zur Falllinie des Hanges einzuordnen.
5. Zusammengebaute Einfamilienhäuser in den Feldern A, B, C und D, deren Gebäudelänge 15 m überschreitet, müssen im Grundriss um mind. 1.20 m versetzt sein.
6. Für An- und Nebenbauten (vergleiche Art. 6 und 7) ist das Flachdach zugelassen, sofern es in die Umgebungsgestaltung (Verwendung als Sitzplatz, Vorgarten, Kinderspielplatz und dgl.) einbezogen wird.
7. Die Bauwerke in den Feldern G und H sind einheitlich zu gestalten und sehr sorgfältig mit der Umgebung (Terrain) zu verbinden. Den topographischen Verhältnissen ist Rechnung zu tragen. Technisch bedingte Dachaufbauten (Lifte etc.) sind bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gestattet, sofern sie sich kubisch einordnen. Es sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 6 Gestaltungsvorschriften Baufeld G und H

Gestaltungsvorschr.
BF G und H

1. Für die Felder G und H werden folgende minimalen und maximalen Abmessungen sowie die generelle Anordnung der Gebäude geregelt:
 - eine terrassierte Gebäudegruppe umfasst max. 4 Wohngeschosse,
 - zwischen den einzelnen Gebäudegruppen sind neutrale Stufen (Gemeinschaftsanlagen, stark begrünt) einzuplanen,
 - die maximale Stufenzahl in der Fallinie beträgt 9,
 - minimale Versetzung der Gebäude quer zum Hang = 4 m, maximal (Zwischenstufe) 7 m,
 - minimaler seitlicher Gebäudeabstand = 6 m,
 - Gebäude dürfen im Mittel die Strasse nicht mehr als 0,8 m und an keiner Stelle mehr als 1,30 m überragen. Die Strassenhöhe wird rechtwinklig hinter dem Gebäude gemessen.
2. Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Ausnützungsziffer nicht überschritten wird. Gegenüber anstossenden Privatgrundstücken der Baufelder G und H sind jedoch die im Überbauungsplan festgelegten Mindestmasse einzuhalten.
3. Loggias (max. 25 m²) können verglast werden. Auf den best. Terrassen können Wintergärten oder gedeckte, geschlossene Sitzplätze von max. 15 m² realisiert werden. Die generelle Gestaltung richtet sich gemäss den Skizzen im Anhang. Diese Anbauten können zusätzlich zu den in Art. 4.4 festgelegten Bruttogeschossflächen realisiert werden.

Art. 7 Baulinien

Baulinien

In den Baufeldern A, B, C und D werden die Abstände von den Erschliessungsstrassen durch Baulinien für Hauptgebäude und Baulinien für An- und Nebengebäude, wie offene Unterstände für die Garage, Veloräume und dergl. bestimmt.

Art. 8 Abstellplätze, Unterstellplätze, Garagen, Veloräume

Abstellplätze

1. Für die Berechnung des Parkflächenbedarfes ist Art. 49 ff BauV massgebend.
2. Max. 40% der, im Bereich der Felder A, B, C und D gesamthaft benötigten Abstellflächen für Motorfahrzeuge, dürfen oberirdisch angeordnet werden.
3. Im Bereich der Felder G und H sind mindestens 50% der im Bereich des Gestaltungsplanes gesamthaft benötigten Abstellplätze für Motorfahrzeuge gedeckt anzuordnen. Den Wohnungsmietern und -eigentümern sind in den Einstellhallen (offen als Terrasse ausgebildet) die erforderlichen Abstellplätze fest zuzuteilen. Für Besucher sind mind. 10% der nach Bauverordnung (BauV) erforderlichen Abstellplätze freizuhalten.

Umgebungsgestaltungsplan	<u>Art. 9 Umgebungsgestaltungsplan</u> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 87.4 GBR) einzureichen. Dieser hat insbesondere folgende Punkte zu regeln: - Bepflanzung (insbesondere für die Terrassenbauten: gute Bepflanzung der Terrassen und Dächer sowie der neutralen Zwischengeschosse in Verbindung mit dem gewachsenen Terrain) - Begrünung der Stützmauern - Gestaltung der Unterstellplatz-Flachdecken (Felder A, B, C und D) - Gestaltung der Kinderspielplätze
Kinderspielplätze	<u>Art. 10 Kinderspielplätze</u> 1. Im Überbauungsplangebiet sind ausreichende Kinderspielplätze nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 44 ff BauV) anzulegen. Die Lage der Spiel- und Begegnungsplätze sind im Überbauungsplan festgelegt. 2. Die dauernde Erhaltung der erforderlichen Spielflächen ist mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und einem Betriebs- und Unterhaltsreglement sicherzustellen.
Eingeschossige Anbauten BF A - C	<u>Art. 11 Eingeschossige Anbauten Baufelder A - C</u> 1. In den Baufeldern A - C sind eingeschossige bewohnte und unbewohnte Anbauten gemäss Art. 25 GBR gestattet. Unterstellplätzen werden nicht an die Gebäudelänge gemäss Art. 32 GBR angerechnet und sind in der Länge nicht limitiert. 2. Die Bauabstände der Anbauten gegenüber Nachbarparzellen gemäss Abs. 1 richtet sich nach Art. 25 GBR. 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.
Erschliessung	<u>Art. 12 Erschliessung</u> 1. Alle, im Bereich des Ueberbauungsplanes vorgesehenen Detailerschliessungsanlagen, sind von den Grundeigentümern in eigenen Kosten zu erstellen. 2. Die Grundeigentümer haben sich an den, ihr Planfeld betreffenden Erschliessungskosten anteilmässig zu beteiligen. 3. Es gilt sinngemäss das Baugesetz und das "Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerdekret)". 4. Die im Ueberbauungsplan angegebenen Leitungskorridore sind bestimmt für Wasser-, Kanalisations- und Elektroleitungen und dergleichen. Sie sind freizuhalten bis zum Baubewilligungsverfahren.

ren, bis zu welchem von der Gemeinde das definitive Leitungsnetz festzulegen ist.

Privatrechtlichen
Vereinbarungen

Art. 13 Privatrechtliche Vereinbarungen

1. Die Grundeigentümer haben die Durchführung der Überbauungsordnung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.
2. Insbesondere müssen die Erstellung und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen und Kinderspielplätze vertraglich geregelt werden.
3. Bevor die Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, darf mit der Realisierung der Überbauung nicht begonnen werden.

Baupolizeiliche Masse

Art. 14 Baupolizeiliche Masse

1.	kGa	gGa	GH	GZ	GL	AZ	FH
Feld A	4	8	7	2	25	0,35	10
Feld B	4	8	7	2	25	0,35	10
Feld C	6	12	7	2	25	0,30	10
Feld D	4	8	7	2	25	0,30	10

2. In den Baufeldern G + H sind die Abstände mittels Baulinien und Waldabstandslinien festgelegt.
3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Abgrabungen, Garagezufahrten und Stützmauern von mehr als 3 m Länge werden zur Gebäudehöhe gerechnet, wenn sie weniger als 2 m vor die Fassadenflucht gestellt werden.

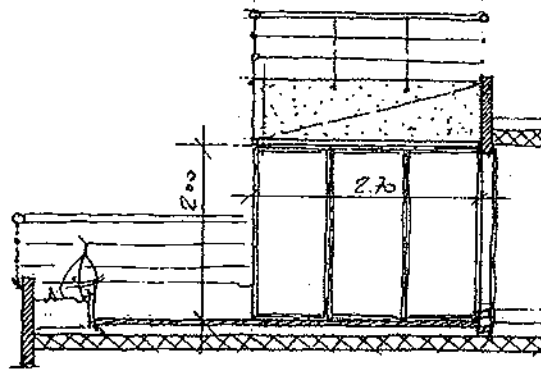
Inkrafttreten

Art. 15 Inkrafttreten

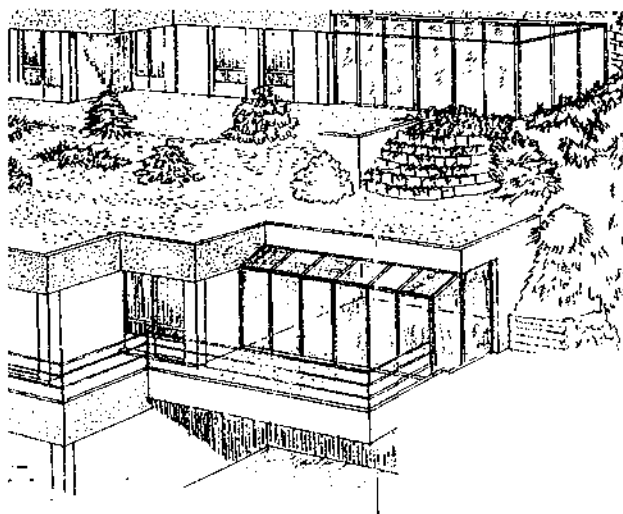
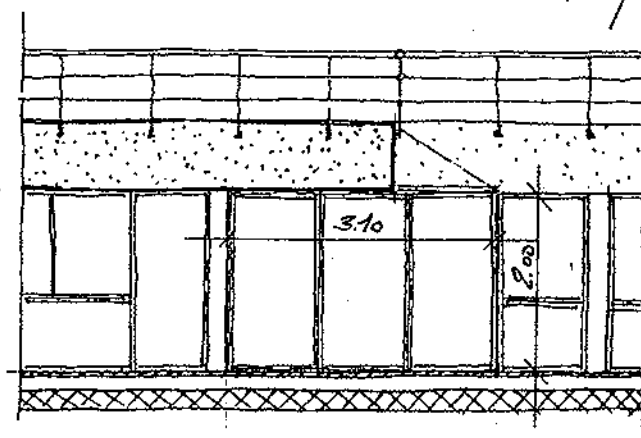
Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Loggia, gedeckte Sitzplätze und Wintergärten Baufelder G + H

Ansicht Ost



Ansicht Süd



GENEHMIGUNGSVERMERKE FÜR DIE ÄNDERUNGEN:

Publikation im Amtsblatt vom 12.2.2003
Publikation im Amtsanzeiger vom 12.2.2003
Öffentliche Auflage vom 13.2. - 14.3.2003

Rechtsverwahrungen -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.3.2003

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Boll, den 07. APR. 2003 Der Gemeindeschreiber:

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**

02. MAI 2003

