

Überbauungsordnung XIII

„Utzenstrasse-Stämpbachstrasse“ Boll

mit geringfügigen Änderungen zum Zonenplan 1 und GBR gem. Art 122 BauV und mit Strassenplan "Lindenthalstrasse"

Überbauungsplan mit Strassenplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan mit Strassenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Datum	17. Juli 2007	Verfasser:	BKS Architekten AG, Dalmaziquai 37, 3000 Bern 13
Revidiert	11. Januar 2008		
Mst.	1:500	Berater:	B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA Weststrasse 4, 3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 07.08.2007
 Publikation im Anzeiger Region Bern vom 03.10.2007
 Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 03.10.2007
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 03.10.2007 bis 02.11.2007
 Einspracheverhandlung am 13.12.2007 / 09.01.2008
 Erledigte Einsprachen -
 Unerledigte Einsprachen 2
 Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07.02.2008

Der Präsident

Der Gemeindevorsteher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Vechigen, den 19.3.2008

Der Gemeindevorsteher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 9. JUNI 2008

A. Pil.

LEGENDE:

.....

(A)

3G + A 580.00

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verbindliche Planinhalte:

Wirkungsbereich UeO

Sektorengrenze

Gestaltungsbaulinie für Obergeschoss
(Baulinie mit Anbaupflicht)

Baufeld mit max. Geschosszahl und max. Dachkote

Fahrbereich (Detailschliessungsstrasse)

Fahrbereich (Hauszufahrten, Einstellhallenzufahrt)
oberirdisch

Fussgängerbereich, Notzufahrt (mit seitlicher Befestigung)

Halböffentliche Aufenthaltsbereiche, Hauszugänge

Spielfeld gem. Art. 46 Bau V

Biotop, Meteorwasser-Versickerung

Private + halböffentliche Grünbereiche

Hochstammbäume (Standort fest)

Baumgruppen (Standort variabel)

Containerstandorte / Container-Abholstandort

Baubereich Kiessammler Stämpbach (Richtprojekt)

Platzgestaltung mit Spez. Auftrag an Landschaftsarchitekten

Bestehendes Gebäude

Ersatzstandort Schopf (Grösse max. wie best. Schopf)

Abzubrechendes oder zu verlegendes Gebäude

Neue Trink- und Löschwasserleitung mit Hydrantenstandorten

Bestehende öffentliche Regenwasserleitung

Strassenplan:

Perimeter Strassenplan

Fahrbahn

Trottoir

Fussgängerstreifen / Inseln

Hinweisende Planinhalte:

Fahrbereich (Hauszufahrten, Einstellhallenzufahrt)
unterirdisch

Unterirdische Einstellhalle

Gebäudeumrisse gem. Richtprojekt

Bestehende Wasserleitung

Aufzuhebende Wasserleitung



Überbauungsordnung XIII „Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse“ Boll mit geringfügiger Änderung Zonenplan 1 und GBR gem. Art. 122 BauV und mit Strassenplan "Lindenthalstrasse"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan mit Strassenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Datum	17. Juli 2007	Verfasser: BKS Architekten AG, Dalmaziquai 37, 3000 Bern 13
Revidiert		Berater: B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA Weststrasse 4, 3005 Bern

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 07.08.2007

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 03.10.2007

Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 03.10.2007

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 03.10.2007 bis 02.11.2007

Einspracheverhandlung am 13.12.2007 / 09.01.2008

Erledigte Einsprachen --

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07.02.2008

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber a.i.



GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom
9. JUNI 2008

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Vechigen, den 19.2.2008

Der Gemeindeschreiber a.i.



Amt für Gemeinden und Raumordnung



~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung~~

Überbauungsvorschriften „Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse“ Boll

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit intensiver Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche. Entlang der Lindentalstrasse sollen gemischte Nutzungen (Dienstleistung, stilles oder wenig störendes Gewerbe und Wohnen), daneben vorwiegend Wohnen in zwei- und dreigeschossigen Bauten realisiert werden. Ausserdem können einzelne viergeschossige Bauten entlang der Utzigenstrasse erstellt werden. Durch die Anordnung der Zufahrt ist die Voraussetzung für einen gemeinsamen, verkehrsfreien Bereich zu schaffen.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.
Stellung zum übergeordnetem Recht	Art. 3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt das Baureglement der Gemeinde Vechigen sowie die bau- und planungsrechtlichen Erlasse des Kantons Bern.
Lärmschutz	Art. 4 Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (ES): ES III: Sektoren A, B, C, D und G ES II: Sektoren E und F
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, b) die Aufteilung des Wirkungsbereichs in verschiedene Sektoren, c) die Gestaltungsbaulinien für Obergeschosse, d) die Baulinie für Erdgeschosse, siehe Genehmigung e) die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude mit deren Geschosszahl und max. Dachkoten, f) die Lage und Abmessung der Baufelder der Terrassenhäuser mit der Anzahl Vollgeschossen (Baustufen) und der zulässigen Höhe der Baustufen, g) der Fahrbereich der Detailerschliessungsstrasse, die Haus- und Einstellhallenzufahrten h) die Lage und Ausgestaltung der Fussgängerbereiche und der halböffentlichen Aufenthaltsbereiche,

- i) die Lage und Grösse der Spielfelder und des Biotops,
- j) die Lage der privaten und halböffentlichen Grünbereiche,
- k) die Standorte der anzupflanzenden Hochstammbäume und die Lage der Baumgruppen,
- l) die Containerstandorte,
- m) die Lage des Baubereichs Kiessammler Stämpach,
- n) die bestehenden und abzubrechenden Gebäude,
- o) sowie die Führung der öffentlichen Leitungen.

Richtprojekt

Art. 6

Das Vorprojekt und das Modell Mst. 1:500 der BKS Architekten AG, Bern vom 17. Juli 2007, gilt als Richtprojekt und ist wegleitend für die kubische Gliederung der Baukörper.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

1. Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Innerhalb eines Sektors ist eine einheitliche Farb- und Materialwahl zu treffen. Der Umfang einer Baueingabe hat mindestens einen Sektor zu betragen.
2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art der Nutzung

Art. 8

Für die einzelnen Sektoren innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sektor A + G:
Gemischte Nutzung: Dienstleistungen, stille oder wenig störende Arbeitsplätze, sowie Wohnungen.
- Sektoren B, C, D, E + F:
Wohnbauten, sowie baulich und betrieblich nicht störende Arbeitsplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 BauV.

Mass der Nutzung Art. 9

1. Für die verschiedenen Sektoren und Baufelder gelten die folgenden max. BGF-Werte:

Sektoren	max. BGF (m ²)	Baufeld	BGF (m ²)
A	1'960	A	1'960
B	3'560	B1	1'065
		B2	1'065
		B3	1'430
C	3'340	C1	1'135
		C2	1'135
		C3	1'070
D	3'500	D1	1'150
		D2	1'150
		D3	1'200
E	1'080	E1	360
		E2	360
		E3	360
F	1'110	F1	370
		F2	370
		F3	370
G	450	G	450
Total	15'000m ²	(=AZ 0,8)	15'000 m ²

2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 10% des max. Wertes pro Baufeld und Sektor möglich. Die max. BGF von 15'000 m² (= AZ 0.8) für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden.

Dachgestaltung Art. 10

Mit Ausnahme Baufeld G sind für Hauptgebäude nur Flachdächer gestattet. Diese sind extensiv zu begrünen oder als begehbare Terrassen auszubilden, sofern sie nicht mit technischen Aufbauten versehen sind.

Attikageschosse Art. 11

Für die Attikageschosse gilt Art. 41 GBR. Auf den geforderten Rücksprung der Attikafassaden gemäss Art. 41 Abs. 3 GBR kann auf einer Fassadenseite verzichtet werden, wenn dadurch die nach Art. 41, Abs. 3 GBR mögliche Attikagrundfläche nicht erhöht wird. Dachvorsprünge sind zugelassen, sofern der Abstand von der Fassade des darunter liegenden Geschosses 1.0 m beträgt.

Max. Dachkoten, Dachaufbauten

Art. 12

1. Bauten in den Sektoren A, C, D, E, F + G:
Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten dürfen vom höchsten Dachpunkt des obersten Geschosses (oberstes Vollgeschoss, resp. Attika) nicht überschritten werden.
Für Dachaufbauten, die den höchsten Dachpunkt überragen dürfen gilt:
 - a) Für Bauten mit Attika: Art. 41, Abs. 5 GBR
 - b) Für Bauten ohne Attika: Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 1.8 m sind gestattet, gemessen ab oberkant Flachdach Vollgeschoss bis oberkant Abdeckung Liftaufbau.
2. Bauten im Sektor B:
Die für die entsprechenden Baustufen angegebenen Dachkoten dürfen nur von folgenden Aufbauten überschritten werden:
 - Oberstes Vollgeschoss: Gem. Art. 12, Abs. 1b
 - Übrige Baustufen: Nur bewilligungsfreie Bauten im Sinne von Art. 5 Bew D.

Vorspringende Bauteile

Art. 13

1. Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone jeder Art, auch mit Seitenwänden und abgestützte, dürfen höchstens 2.0 m über die Baufeldgrenze hinausragen.
2. Die gleiche Bestimmung gilt für Wintergärten, sofern sie aufgrund eines Gesamtkonzeptes für das ganze Gebäude erstellt werden.

Unbewohnte An- und Nebenbauten

Art. 14

Kleine unbewohnte An- und Nebenbauten wie Fahrradunterstände, Geräteschuppen, überdeckte Treppenaufgänge zur Einstellhalle etc. bis zu 30 m² Grundfläche und einer mittleren Gebäudehöhe von 3.0 m dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Ihre Lage und Gestaltung ist im entsprechenden Umgebungsgestaltungsplan einzutragen (vgl. Art. 15). Vorbehalten bleibt Art. 5 Bew D.

Umgebungs- gestaltung

Art. 15

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mindestens für einen ganzen Sektor zu erstellen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- a) Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche mit Angabe des Ausbaustandortes und der Materialien,
- b) die Gestaltung der Fahrbereiche, der offenen und gedeckten Abstellplätze für Zweiräder,
- c) die Grünanlagen sowie das Spielfeld mit Angaben der Beläge und der Bepflanzungen,
- d) die Bepflanzung der Biotopanlage,
- e) Standort und Gestaltung der eingeschossigen An- und Nebenbauten gem. Art. 14,
- f) Terrainveränderungen,
- g) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen,
- h) Standort der Baumgruppen sowie Art der anzupflanzenden Hochstammbäume und Baumgruppen, sowie
- i) die Lage und Ausgestaltung der Containerstandorte und Containerabholstandorte.

Parkierung

Art. 16

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gültigen Kantonalen Gesetzgebung. Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Etappierung

Art. 17

Die Spielfläche West muss zusammen mit den Bauten der Sektoren C und D, das Spielfeld Ost mit denjenigen der Sektoren E und F erstellt werden.

Der Kantonsstrassenanschluss ist zusammen mit den ersten Bauten in den Sektoren A – F zu realisieren.

Energie

fakultativ

siehe Genehmigung

Art. 18

Mit der ersten Baueingabe ist ein Gesamtenergiekonzept vorzulegen, welches von der Baukommission zu genehmigen ist. Dabei ist die Anwendung erneuerbarer Energie anzustreben und der Anteil nicht erneuerbarer Energie soweit wie möglich zu reduzieren.

**Kiessammler
Stämpach****Art. 19**

Der im Plan dargestellte Kiessammler für den Stämpbach hat Richtprojektcharakter. Die Realisierung hat in einem separaten Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

**Abzubrechende
Bauten****Art. 20**

Die im Plan als solche bezeichneten Bauten können nach Bedarf abgebrochen werden.

Vereinbarungen**Art. 21**

1. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Beschlussfassung über die UeO durch den Gemeinderat gegenseitig zu unterzeichnen.
2. Die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen (Spielplatz, Einstellhallen, Besucherparkplätze, Leitungen, Containerstandplätze) ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligungen etc.)
3. Die Spielfelder und die Kinderspielplätze sind durch einen Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde zu sichern.

Inkrafttreten**Art. 22**

Die Überbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).



Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung XIII "Utzigen-Stämpbachstrasse" Boll

Änderung Überbauungsvorschriften (ÜV)

Art.9: Mass der Nutzung

Genehmigung

Artikel bestehend					Artikel geändert				
Mass der Nutzung	Art. 9 1. Für die verschiedenen Sektoren und Baufelder gelten die folgenden max. BGF-Werte:				Mass der Nutzung	Art. 9 1. Für die verschiedenen Sektoren und Baufelder gelten die folgenden max. GFo -Werte:			
	Sektoren	max. BGF(m ²)	Baufeld	BGF (m ²)		Sektoren	max. GFo (m ²)	Baufeld	GFo (m ²)
	A	1'960	A	1'960		A	2'055	A	2'055
	B	3'560	B1	1'065		B	4'169	B1	1'242
			B2	1'065				B2	1'242
			B3	1'430				B3	1'686
	C	3'340	C1	1'135		C	3'504	C1	1'194
			C2	1'135				C2	1'194
			C3	1'070				C3	1'116
	D	3'500	D1	1'150		D	3'773	D1	1'260
			D2	1'150				D2	1'260
			D3	1'200				D3	1'253
	E	1'080	E1	360		E	1'238	E1	413
			E2	360				E2	413
			E3	360				E3	413
	F	1'110	F1	370		F	1'285	F1	428
			F2	370				F2	428
			F3	370				F3	428
	G	450	G	450		G	450	G	476
	Total	15'000 m ²	(=AZ 0,8)	15'000		Total	16'500 m2		16'500
	2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 10% des maximalen Wertes pro Baufeld und Sektor möglich. Die max. BGF von 15'000 m ² (= AZ 0.8) für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden					2. Ein Nutzungsausgleich bis zu 10% des maximalen Wertes pro Baufeld und Sektor möglich. Die max. GFo von 16'500 m² für den ganzen UeO-Perimeter darf nicht überschritten werden			

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 12. Februar 2014
10. September 2014

Öffentliche Auflagen vom 13. Februar bis 14. März 2014
11. September bis 11. Oktober 2014

Rechtsverwahrungen: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. Dezember 2014

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Walter Schilt
Präsident:

Beat Brunner
Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Vechigen, den 8. Januar 2015

Beat Brunner
Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. Jan. 2015