

ÜBERBAUUNGSORDNUNG XIV "OBERES BOLLHÖLZLI-TEIL D"

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG ENTHÄLT:

- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- ÜBERBAUUNGSPLAN

ERGÄNZENDE UNTERLAGEN:

- RICHTPROJEKT
- ERLÄUTERUNGSBERICHT

LEGENDE

WIRKUNGSBEREICH

BAUFELDER

ERSCHLIESSUNG

HINWEISE

AUFLAGE

E+H VIFIAN+PARTNER AG

WELLENRIED

3150 SCHWARZENBURG

24-06-04/nb

- ○ ○ ○ ○ ○ PERIMETER UeO
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ HAUPTBAUTEN
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ANBAUTEN
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ PARKIERUNG
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ BEREICH BESUCHER PP
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ SIEDLUNGSPLATZ
 --- ABRUCH BEST. UNTERSTAND
 F EG MAX. FIRSTHÖHE IN M.Ü.M
 OK ERDGESCHOSS IN M.Ü.M
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ DETAILERSCHLIESSUNG (BESTEHEND)
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ PRIVATE ERSCHLIESSUNG
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ PRIVATE GRÜNBEREICHE/HAUSZUGÄNGE
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ BEST. HECKEN
 ■ ■ ■ ■ ■ ■ BAUMSTANDORTE
 — NEU — BEST. — ÖFFENTLICHE WASSERZULEITUNG
 ● HYDRANT NEU
 → ANSCHLUSS ÖFFENTLICHE KANALISATION
 © CONTAINER-STANDORT
 [] LAGE DER GEBÄUDE (LT. RICHTPROJEKT)



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung:	vom	24. Mai 2004
Publikation im Amtsblatt:	vom	25. August 2004
Publikation im Amtsanzeiger:	vom	25.+27. August 2004
Öffentliche Auflage der Vorschriften mit Überbauungsplan		
vom:	25. August 2004	bis und mit: 24. September 2004
Einsprachen:	15	
Einspracheverhandlungen:	am	16. November 2004 + 15. April 2005
Erledigte Einsprachen:	-	
Unerledigte Einsprachen:	15	
Rechtsverwarungen:	1	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 03. Mai 2005

Namens der Gemeinde Vechigen

Der Präsident: Die Sekretärin: i. V.

Suko R. Hammer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin: i. V.

Boll, den 21. Juni 2005

R. Hammer

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Bern, den 08. Aug. 2005

hmm

ÜBERBAUUNGSORDNUNG XIV "OBERES BOLLHÖLZLI – TEIL D"

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Ergänzende Unterlagen:

- Richtprojekt
- Erläuterungsbericht

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements der Gemeinde Vechigen.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6 für Hauptbauten
- b) Firstkoten und Erdgeschosskoten
- c) Lage und Abmessung der Baufelder für Anbauten
- d) Bereiche für die Parkierung und der Besucher-Parkplätze
- e) Lage des Siedlungsplatzes
- f) Abbruch des bestehenden Unterstandes
- g) die Detailerschliessung
- h) Lage und Nutzung der privaten Grünbereiche und Hauszugänge
- i) Lage der bestehenden Hecken
- k) Lage der Baumstandorte
- l) Lage der öffentlichen Wasserzuleitung und Standort Hydrant
- m) der Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- n) Lage der Container

Art. 4

- Richtprojekt
- 1 Das Richtprojekt der E+H Vifian+Partner, dipl Architekten AG, Schwarzenburg vom 31/03/2004 ist wegleitend für die kubische Gliederung der Baukörper und der Gestaltung der Dachformen.
 - 2 Kleine Verschiebungen gegenüber dem Richtprojekt sind innerhalb der Baufelder möglich.

Art. 5

Arch. Gestaltung Die Überbauung der Baufelder 1 bis 6 ist als bauliche Einheit zu gestalten.
Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialwahl sind einheitlich zu gestalten. Die Farbwahl ist aufeinander abzustimmen.

HAUPTBAUTEN

Art. 6

Nutzung

- 1 Es sind maximal zweigeschossige Wohnbauten zulässig. Wohnnutzungen sowie nicht störende kleine Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
Auf der Parzelle 684 sind keine Bauten gestattet.
- 2 Die maximal zulässigen Masse der Gebäudeabmessungen und Abstände zu den Nachbargebäuden werden durch die Baufeldgrenzen bestimmt.
- 3 Die Baufelder 2 und 3 sind mit mehreren Baukörpern zu überbauen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25m, der minimale seitliche Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder beträgt 5m.

Art. 7

Nutzungsmasse

- 1 Für die Baufelder 1 bis 6, inkl deren Anbaubereiche, gelten folgende maximalen Höhen und Bruttogeschossflächen (BGF).

Die Höhenkoten der Erdgeschosse und der maximalen Firsthöhen sind im Überbauungsplan festgelegt.

Abweichungen der Höhen von maximal +/- 0.50m sind tolerierbar.

Baufeld 1:	max. BGF	200 m2
Baufeld 2:	max. BGF	600 m2
Baufeld 3:	max. BGF	600 m2
Baufeld 4:	max. BGF	200 m2
Baufeld 5	max. BGF	200 m2
Baufeld 6	max. BGF	200 m2

<u>BGF Teilgebiet D maximal</u>	<u>2 000 m2</u>
---------------------------------	-----------------

- 2 Nicht genutzte Bruttogeschossflächen (maximal 10%) können in Form einer Dienstbarkeit auf andere Baufelder im Teilgebiet D übertragen werden.

ANBAUTEN

Art. 8

Nutzungsart

In den Bereichen für Anbauten dürfen Bauten wie Pergolen, Wintergärten, Gartenhallen, sowie auf gesamte Fassadenhöhe abgestützte Balkone, Schutz-+ Vordächer u.ä. erstellt werden.

PARKIERUNG

Art. 9

Nutzungsart	In Bereiche der Parkierung ist das Erstellen der Autoeinstellhalle, der Veloabstellplätze, Gemeinschaftsräume, Containerstellplätze und dgl gestattet. Die Standorte der Besucher-PP und Container sind im Überbauungsplan bezeichnet.
-------------	---

Art. 10

Autoabstellplätze	1 Für die Überbauung sind, die gemäss BauV (Art 49ff) erforderlichen Autoabstellplätze zu erstellen. Zusätzlich sind die Parkplätze gemäss Absatz 2 und 3 zu erstellen.
Worbstrasse 1	2 Für die Wohnungen Worbstrasse 1 sind zusätzlich 8 Einstellhallenplätze zu erstellen.
Worbstrasse 3/ unterer Bollhölzliweg 21	3 Für die Wohnungen Worbstrasse 3 und unterer Bollhölzliweg 21 sind zusätzlich 14 Einstellhallenplätze zu erstellen.

ERSCHLIESSUNG

Art. 11

Erschliessung	Die Zufahrt zur Überbauung Teilgebiet D, hat ausschliesslich über den unteren Bollhölzliweg zu erfolgen.
---------------	--

AUSSENRÄUME

Art. 12

Umgebungsgestaltung	1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf die Umgebung eines Gebäudes beziehen, sowie die Nachbarmbereiche miteinbeziehen. 2 Im Umgebungsgestaltungsplan sind folgende Elemente der Aussenräume festzuhalten: a) Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche mit Angabe der Materialien b) die Gestaltung der Fahrbereiche, der oberirdischen Parkplätze und der offenen und gedeckten Abstellplätze für Zweiräder c) die Grünanlagen d) Terrainveränderungen e) Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen f) Standort und Art der anzupflanzenden Bäume (siehe Richtprojekt) und Hecken g) Ausgestaltung des Containerstandortes
---------------------	--

Art. 13

private Grünbereiche/
Hauszugänge

In den privaten Grünbereichen sind erlaubt: gedeckte Aufgänge der Einstellhalle, Gartencheminées, Spielplatzmöblierungen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Stützmauern (sind ab 1.50m zu staffeln) und Vergleichbares, sowie die Siedlungswege und Hauszugänge.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 14

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kant. Energiegesetzes und der allgemeinen Energieverordnung (AEV).

Art. 15

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 16

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (zB Näherbau-, Durchleitungs- und gegenseitige Benützungrechte, etc).

Art. 17

Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung: vom 24. Mai 2004
Publikation im Amtsblatt vom 25. August 2004
Publikation im Amtsanzeiger Nr: vom 25.+27. August 2004
Öffentliche Auflage der Vorschriften mit Überbauungsplan
vom: 25. August 2004 bis und mit: 24. September 2004
Einsprachen: 15
Einspracheverhandlungen: am 16. November 2004 + 15. April 2005
Erledigte Einsprachen: ---
Unerledigte Einsprachen: 15
Rechtsverwahrungen: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 03. Mai 2005

Namens der Gemeinde Vechigen

Der Präsident:

Die Sekretärin: *v.*

Sute *R. Hammer*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin: *v.*

Boll, den **21. Juni 2005**

R. Hammer

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Bern, den **08. Aug. 2005**

hmm