



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung "ZPP Nr. XIX Dorf Utzigen"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 08.11.2007
- Überbauungsvorschriften vom 08.11.2007
- Richtprojekt vom 08.11.2007
- Richtprojekt Baubereich E vom 08.11.2007
- Erläuterungsbericht vom 08.11.2007

Objekt-Nr.: 184	Format:	Jürg Hänggi Planung + Beratung
Plan-Nr.:	Datum: 08.11.07 / RG	Wasserwerksgasse 7
Mst.: 1:500	Revidiert:	3011 Bern

LEGENDE:

- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- Baufelder für Hauptbauten
- Baubereich für Haupt- und Nebenbauten
- Baubereich für Nebenbauten
- 705.80
- 710.00
- Neues Terrain in M.ü.Meer
- max. Firsthöhe in Meter ü.Meer

- Siedlungsgasse
- Trottoir
- Zu- und Wegfahrtsbereiche
- oberirdische Autoabstellplätze
- öffentliche Fusswegverbindung

- Spielfläche Siedlung
- Siedlungsinterne Grünbereiche
- Private Grünbereiche
- Container (mit Einfriedung)
- Bereich zukünftiges Trottoir

- #### HINWEISE:
- Stützmauern
 - best. Gebäude im Wirkungsbereich der UeO
 - Pflanzbereich Hochstammbäume

FESTLEGUNGEN:



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom
Publikation im Anzeiger Region Bern vom
Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom
Einspracheverhandlung am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

14. Juli bis 31. August 2006
22. und 28. August 2007
22. August 2007
22. August bis 22. September 2007
19. Oktober 2007
4
0
1

Beschlossen durch den Gemeinderat am - 8. NOV. 2007

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Der Gemeindeschreiber
Vechigen, den 1. 9. NOV. 2007

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 3. MRZ. 2008

J. Wiedner



GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung 'ZPP Nr. XIX Dorf Utzigen'

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500 vom 8.11.2007
- Überbauungsvorschriften vom 8.11.2007
- Richtprojekt vom 8.11.2007
- Erläuterungsbericht vom 8.11.2007

Objekt-Nr.: 184	Format:	Jürg Hänggi Planung + Beratung
Plan-Nr.:	Datum: 30.6.06	Wasserwerkstrasse 7
Mst.:	Revidiert: 8.11.07	3011 Bern

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität und gutem Wohnwert sichergestellt werden.

² Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. XIX Dorf, Utzigen' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit Wohnnutzung,
- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- eine klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit die ZPP Nr. XIX Dorf und Überbauungsordnung nichts anderes regeln, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Vechigen, sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Stellung zum Richtprojekt

Art. 4

¹ Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee und den öffentlichen Aussenräumen wird, von der Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung, ein Richtprojekt erlassen. Dieses liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

² Das Richtprojekt dient der Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde.

Inhalt des Überbauungs- planes

Art. 5

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- Wirkungssperimeter
 - Lage und Abmessung Baufelder für Hauptbauten (Baulinien)
 - Baubereich für Hauptbau
 - Baubereich für Nebenbauten
 - Die maximalen Firsthöhen
 - Die Terrainkoten
 - Spielfläche
 - Siedlungsinterne Grünbereiche
 - Private Grünbereiche
 - Siedlungsgasse
 - Trottoir
 - Zu- und Wegfahrtsbereiche
 - Oberirdische Autoabstellplätze
 - Öffentliche Fusswegverbindung
- 2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:
- Stützmauern
 - Bestehende Gebäude
 - Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume/Sträucher/Hecken

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

1 Innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 46 BauR, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

2 Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A, B, C und D, sowie in dem Baubereich E, beträgt minimal 4'000 m² und maximal 5'400 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Für die Verteilung der Nutzung auf die Baufelder ist das Richtprojekt begleitend.

3	Baufelder A1 – A3,	
	Bruttogeschossfläche (BGF)	minimal 1'070 m ² ; maximal 1'340 m ²
	Geschosszahl	2 G
	Wohnanteil	mindestens 60%

	Baufelder B1 – B5	
	Bruttogeschossfläche (BGF)	minimal 1'840 m ² ; maximal 2'300 m ²
	Geschosszahl	3 G
	Wohnanteil	mindestens 80%

Baufelder C1, C2, C3	
Bruttogeschossfläche (BGF)	minimal 1'090 m ² ; maximal 1'360 m ²
Geschosszahl	2 G
Wohnanteil	mindestens 80%
Baufeld D	
Bruttogeschossfläche (BGF)	maximal 100 m ²
Geschosszahl	2 G
Gewerbe- und Dienstleistungsanteil	100% (zusätzlich Gemeinschaftsnutzung im Sinne von Art. 13 sind zulässig)
Baubereich E,	
Bruttogeschossfläche (BGF)	maximal 300 m ²
Geschosszahl	2 G
Wohnanteil	mindestens 80%
Ein Ersatzbau ist möglich (vgl. Art. 11, bestehende Bauten)	

Lärmschutz

Art. 7

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II für die Baufelder B1 – B5, C1 – C3 und den Baubereich E, sowie die Empfindlichkeitsstufe III für die Baufelder A1, A2, A3 und D (Art. 43 LSV).

Gestaltung

Art. 8

¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

² Die Fassadengestaltung der Baufelder A, B, C und den Baubereich E soll die einfache Volumetrie der Baukörper unterstreichen.

Etappierung

Art. 9

¹ Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

² Ab 10 Familienwohnungen muss eine Spielfläche ausgewiesen und realisiert werden. Sie kann als Provisorium, an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters, erstellt werden.

Baufelder, Baulinien

Art. 10

- ¹ Lage und Abmessung der Baufelder A, B, C und D, sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- ² Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen höchstens 70 cm über die Baufeldgrenze der Hauptbauten vorspringen. Sie dürfen jedoch nicht in den Raum der Siedlungsgasse hineinragen.
- ³ Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.
- ⁴ Die Baufelder werden durch Baulinien begrenzt.

Baubereich

Art. 11

Im Baubereich E darf ein Hauptbau erstellt werden.

Nebenbauten

Art. 12

- ¹ In den Baubereichen für Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3.50 m ab fertigem Terrain, für Autogaragen, Velounterstände, Gemeinschaftsraum, Kehrlichtcontainer, Abstellräume usw., zugelassen.
- ² In dem Baubereich E sind zusätzliche Nebenbauten von maximal 110 m² möglich.
- ³ Für die Kehrlichtbeseitigung sind in dem im Überbauungsplan festgelegten Bereichen, ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Sammelstellen vorzusehen.

Gemeinschaftsraum

Art. 13

- ¹ Im Baufeld D ist auf Niveau der Spielfläche, ein mindestens 80 m² grosser, natürlich belichteter Gemeinschaftsraum oder gedeckter Unterstand zu erstellen.
- ² Der Gemeinschaftsraum wird der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet. Im Sockelgeschoss darf zusätzlich eine Gewerbe-, Dienstleistungsnutzung von maximal 100 m² BGF erstellt werden.

Gebäudehöhen, Terrainhöhen, Koten

Art. 14

- ¹ Für die max. Firsthöhe der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Diese bezeichnen oberkant Dach des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten, wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine etc., dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- ² Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese max. 0.50 m über - oder unterschritten werden kann.
- ³ Bei begehbaren Dächern sind offene Brüstungen und Geländer auf eine Höhe von 1.20 m gestattet.

Dächer

Art. 15

- ¹ Bei den Hauptgebäuden der Baufelder A, B C und D und dem Baubereich E (für Neubauten), sind Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 8°, zugelassen.
- ² Für An- und Nebengebäuden sind mit Ausnahme bei Umbau und Ergänzung von bestehenden Bauten Baufeld E nur Flachdächer zugelassen.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 16

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Gestaltung der Siedlungsgasse
- c) Beleuchtung
- d) Zugänge und Zufahrten
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebengebäuden
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Private und öffentliche Grünbereiche
- j) Gestaltung der Spielflächen
- k) Hochstammbäume
- l) Bodenbeläge
- m) Mauern
- n) Einfriedungen

Grünbereiche**Art. 17**

- ¹ Die Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Anwohnern und Anwohnerinnen als Aufenthaltsbereich und Spielplatz. Die grössere Spielfläche nach den kantonalen Vorschriften, wird auf dem Schulhausareal sichergestellt.
- ² Die siedlungsinternen Grünbereiche bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichen Grünräumen innerhalb der Siedlung. Die Gestaltung und Bepflanzung, sowie der Unterhalt erfolgt nach einem Gesamtkonzept.
- ³ Die im Überbauungsplan festgelegten Vorgärten und Privatgärten sind von den öffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen abzugrenzen. Soweit gestalterisch erforderlich, sind Einfriedungen zu bepflanzen.
- ⁴ Feste Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung privater Grundstücke, sind bis auf eine Länge von 4 m ab Fassadenflucht auf eine Höhe von 1.90 m gestattet.
- ⁵ Es sind standortgerechte Bäume und Straucharten zu pflanzen. Entlang des Talackerweges sind kleinkronige Bäume zu wählen mit einer maximalen Höhe von 4.00 m ab Talackerweg.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**Erschliessung****Art. 18**

- ¹ Die Baufelder A, B und D, sowie der Baubereich E, werden ab der Wuhlstrasse erschlossen.
- ² Die Baufelder C werden über den Talacherweg erschlossen.
- ³ Die Siedlungsgasse dient als Zugangs- und Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung; sie ist entsprechend attraktiv zu gestalten.
- ⁴ Die Zu- und Wegfahrtsbereiche dienen als Zugangs- und Aufenthaltsbereich, Zufahrt, Fussgänger- und Fahrraderschliessung; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.
- ⁵ Es ist eine minimal 1.20 m breite öffentliche Fusswegverbindung von der Wuhlstrasse zum Talacherweg zu realisieren. Der Weg muss innerhalb des siedlungsinternen Grünbereichs liegen.

Parkierung**Art. 19**

¹ Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, können innerhalb der Bereiche für Nebenbauten, zusätzliche Besucherparkplätze verlangt und festgelegt werden.

⁴ Im Baufeld A1 sind Parkierungsmöglichkeiten, innerhalb des Baufeldes explizit zugelassen.

Energieversorgung**Art. 20**

¹ Es ist auf eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung zu achten. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung vorhandener Umweltwärme. Es sind die anerkannten Qualitätsstandards wie z.B. Minergie, Minergie-P oder Minergie-Eco anzustreben.

² Die Vorgaben der SIA Norm 380/1 und der kant. Energieverordnung KEnV sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Ver- und Entsorgung**Art. 21**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung gelten als Hausanschlüsse gemäss Art. 106 ff BauG.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 22

¹ Der Infrastrukturvertrag vom 9. August 2007 ist integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Näher- und Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc., vgl. Art. 96 BauG). Sie müssen spätestens bei der ersten Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 23

Die Überbauungsordnung 'ZPP Nr. XIX Dorf, Utzigen' tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom	14. Juli 2006	-	31. August 2006
Publikation im Amtsanzeiger	am	22. August 2007 + 24. August 2007		
Publikation im Amtsblatt	am	22. August 2007		
Öffentliche Planauflage	vom	22. August 2007	-	22. September 2007
Einspracheverhandlungen	vom	19. Oktober 2007		
Erledigte Einsprachen		4		
Unerledigte Einsprachen		0		
Rechtsverwahrungen		1		

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. November 2007

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber a.i.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den 8. Januar 2008

Der Gemeindeschreiber a.i. F. Schläpfer Wyrn

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 3 MRZ. 2008



Geringfügige Änderung Art. 122 BauV

Überbauungsordnung "ZPP Nr. XIX Dorf Utzigen"

Überbauungsplan 1 : 500

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Dezember 2009

Der Präsident

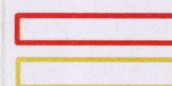
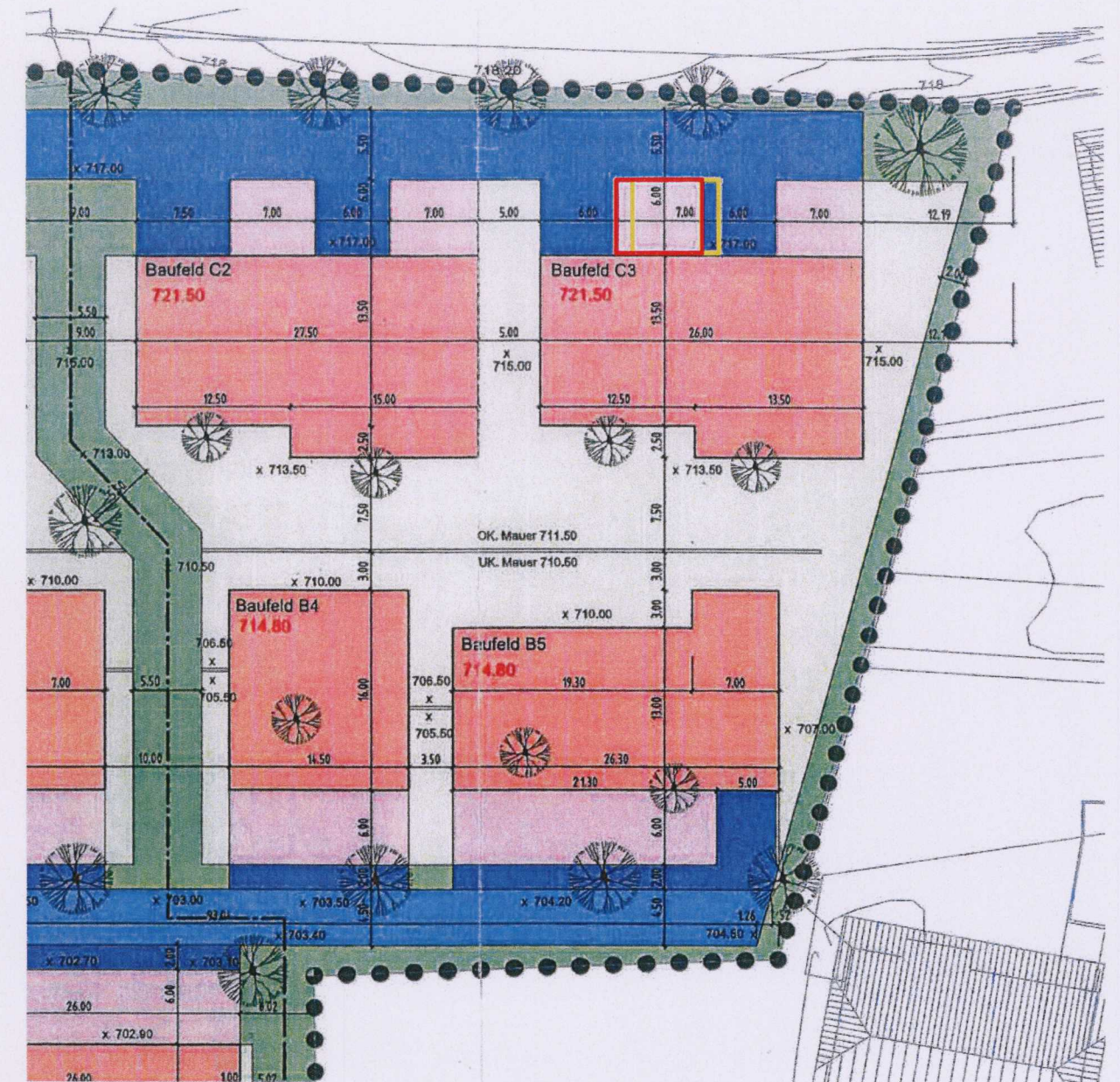
Der Präsident

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. Feb. 2010



geringfügige Änderung Baufeld Nebenbauten

Alter Standort Baufeld Nebenbauten

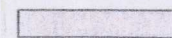
FESTLEGUNGEN:



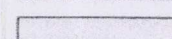
Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung



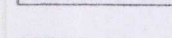
Baufelder für Hauptbauten



Baubereich für Haupt- und Nebenbauten



Baubereich für Nebenbauten



Neues Terrain in M.ü.Meer

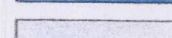
705.80

710.00

max. Firsthöhe in Meter ü.Meer



Siedlungsgasse



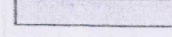
Trottoir



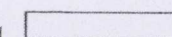
Zu- und Wegfahrtsbereiche



oberirdische Autoabstellplätze



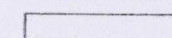
öffentliche Fusswegverbindung



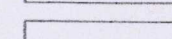
Spielfläche Siedlung



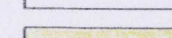
Siedlungsinterne Grünbereiche



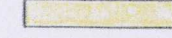
Private Grünbereiche



Container (mit Einfriedung)

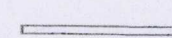


Bereich zukünftiges Trottoir

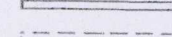


Bereich zukünftiges Trottoir

HINWEISE:



Stützmauern



best. Gebäude im Wirkungsbereich der UeO



Pflanzbereich Hochstammbäume