

TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP XI „Kern Boll Süd“

Überbauungsplan
03. Februar 2017

Genehmigung

Die Teilüberbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- > Erläuterungsbericht
- > Richtprojekt vom 02.09.2016
- > Schlussbericht zum Studienauftrag vom 04.07.2016

Legende

Festsetzungen

..... Wirkungsbereich

..... Sektoren A, B, C, D

..... Baubereiche "Neubau"

..... Baubereiche "Bestandesbauten"

..... Baubereiche "Baudenkmäler"

A3 Massgebendes Terrain (Höhenkote in m ü.M.)

Max. Gesamthöhe/traufseitige Fassadenhöhe in Meter

..... Aussenraum

..... Aussenraum Baudenkmäler (Überlagernd)

..... Öffentliche Erschliessungs- und Platzbereiche (Überlagernd)

..... Spielfläche nach Art. 46 BauG (ungefähre Lage)

..... Pflanzbereiche für Solitäräume (ungefähre Lage)

..... Gewässer nach Art. 36a GSchG (Überlagernd)

..... Basiserschliessung nach BauG

..... Bahnareal (nach Eisenbahnrecht)

..... Zu- und Wegfahr Sektoren (ungefähre Lage)

..... Anlieferung Baubereich B4.1 (ungefähre Lage)

..... Anschlusspunkt für Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)

..... Satteldach mit Firstrichtung

Hinweise

..... Richtprojekt vom 02.09.16

..... Bahn- und Strassenprojekt Umfahrung Boll-Sinneringen vom 24.03.16

..... Gegenstand PGV-Verfahren

E / S kantonales Bauinventar: erhaltenswert/schützenswert

..... Amtliche Vermessung



0 50m

Sektor A

A1	X	Y
1	608343.160	200266.629
2	608365.418	200260.833
3	608361.864	200247.188
4	608365.445	200246.255
5	608366.838	200224.730
6	608334.000	200231.459

A2	X	Y
1	608292.042	200266.089
2	608331.646	200258.433
3	608326.715	200232.894
4	608310.908	200235.949
5	608310.777	200235.273
6	608292.231	200238.858
7	608294.454	200250.352
8	608289.196	200251.369

A3	X	Y
1	608333.109	200209.856
2	608371.052	200304.329
3	608367.118	200277.323
4	608329.175	200282.851

A4	X	Y
1	608297.983	608299.537
2	608325.699	200295.560
3	608321.722	200267.844
4	608294.006	200271.821

Sektor B

B1	X	Y
1	608261.990	200280.703
2	608276.893	200278.998
3	608273.631	200250.484
4	608258.728	200252.189

B2	X	Y
1	608217.862	200268.614
2	608252.783	200270.961
3	608254.574	200244.322
4	608219.652	200241.974

B3	X	Y
1	608254.940	200315.864
2	608280.949	200312.729
3	608277.476	200283.938
4	608251.487	200287.073

B4.1	X	Y
1	608219.808	200335.325
2	608242.247	200338.760
3	608246.796	200322.259
4	608244.819	200321.956
5	608249.349	200305.455
6	608227.622	200302.126
7	608224.747	200320.907
8	608222.078	200320.498

B4.2	X	Y
1	608242.247	200338.760
2	608279.763	200344.504
3	608282.335	200327.699
4	608246.796	200322.259
5	608244.819	200321.956

Sektor C

C1	X	Y
1	608161.511	200257.716
2	608178.444	200260.976
3	608180.079	200252.484
4	608201.213	200256.553
5	608204.026	200241.939
6	608165.960	200234.610

Sektor D

D1	X	Y
1	608105.093	200231.320
2	608136.054	200241.201
3	608142.336	200221.448
4	608111.384	200221.602

D2	X	Y
1	608082.773	200228.002
2	608098.021	200232.849
3	608105.595	200209.024
4	608090.344	200204.179

D3	X	Y
1	608043.191	200190.962
2	608059.755	200201.742
3	608058.537	200203.613
4	608074.661	200214.106
5	608082.679	200201.786
6	608070.200	200193.664
7	608070.745	200192.826
8	608050.537	200179.675

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. September 2016 bis 08. November 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. März 2017

Publikation im Amtsblatt vom 29. März 2017

Öffentliche Auflage vom 29. März 2017 bis 28. April 2017

Einspracheverhandlungen am

Erfledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwehungen: 4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. September 2018

Namens der Einwohnergemeinde: Vechigen

Der Präsident

Der Gemeindefreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den 14. AUG. 2019

Der Gemeindefreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 05. Mai 2020



Überbauungsplan 1:500





Vechigen
Gemeinde

TEILÜBERBAUUNGSORDNUNG **ZPP XI „Kern Boll Süd“**

Überbauungsvorschriften

01. März 2019

Genehmigung

Die Teilüberbauungsordnung besteht aus:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- > Erläuterungsbericht
- > Richtprojekt vom 02.09.2016
- > Schlussbericht zum Studienauftrag vom 04.07.2016

A. Geltungsbereich

Art. 1

- Planungszweck
- ¹ Die Teilüberbauungsordnung zur ZPP XI „Kern Boll Süd“ bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung der aufgrund der Verlegung der RBS-Bahnlinie möglichen Neuordnung, Innenverdichtung, ortsbaulichen Aufwertung und Stärkung der Zentrumsfunktion von Boll.
 - ² Insbesondere sollen
 - > die räumliche Identität von Boll durch die Schaffung einer hohen ortsbaulichen Qualität von Bebauung und Aussenräumen gestärkt werden.
 - > der Hochwasserschutz mit neuer Gewässerführung sichergestellt sowie der zugehörige Gewässerraum nach GSchG ausgeschieden werden.
 - > eine optimale und rationelle Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt werden.
 - > die ökologische Vernetzung zwischen Worblen- und Lindental verbessert werden.
 - > die Realisierung eines Bahnhofplatzes bzw. der Anschlüsse an denselben in hoher gestalterischer Qualität sichergestellt werden.

Art. 2

- Wirkungsbereich
- Der Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung ZPP XI „Kern Boll Süd“ und die Sektoren A, B, C und D sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

- Stellung zur Grundordnung
- ¹ Die Teilüberbauungsordnung basiert auf den in Anhang II des Gemeindebaureglements (GBR) festgelegten Bestimmungen zur ZPP XI „Kern Boll Süd“.
 - ² Soweit die Teilüberbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts Anderes vorsieht, gelten die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Vechigen sowie die kantonalen Vorschriften.
 - ³ Auf dem Bahnareal gelten für die bahnbedingten Anlagen die Bestimmungen der eidgenössischen Eisenbahngesetzgebung (EBG). Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Eisenbahnbetrieb dienen (Nebenanlagen), unterstehen dem kantonalen und kommunalen Recht. Für Nebenanlagen gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2 nach Art. 8 GBR. Sie dürfen nur mit Zustimmung des Bahnunternehmens bewilligt werden. Die Bewilligung der Basiserschliessung sowie der Verlegung der Bahnanlagen erfolgen im Plangenehmigungsverfahren nach Art. 18 EBG.

Art. 4

- Richtprojekt
- Das behördenverbindliche Richtprojekt für die Sektoren A, B, C und D vom 02.09.2016 ist begleitend für Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und die Aussenraumgestaltung.

Art. 5

- Inhalte
- ¹ Die Teilüberbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan 1:500 und den Überbauungsvorschriften.

- ² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt
- > Wirkungsbereich
 - > Sektoren A, B, C, und D
 - > Baubereiche «Neubau»
 - > Baubereiche «Bestandesbauten»
 - > Baubereiche «Baudenkmäler»
 - > Massgebendes Terrain (Höhenkote m ü. M.) je Baubereich
 - > Max. Gesamt- bzw. traufseitige Fassadenhöhe je Baubereich (in m)
 - > Aussenraum
 - > Aussenraum Baudenkmäler (überlagernd)
 - > Öffentliche Erschliessungs- und Platzbereiche (überlagernd)
 - > Spielfläche nach Art. 46 BauV (ungefähre Lage)
 - > Pflanzbereiche für Solitärbäume (ungefähre Lage)
 - > Gewässerraum nach Art. 36a GSchG (überlagernd)
 - > Basiserschliessung nach BauG
 - > Bahnareal (nach Eisenbahnrecht)
 - > Zu- und Wegfahrt Sektoren (ungefähre Lage)
 - > Anlieferung Baubereich B4.1 (ungefähre Lage)
 - > Anschlusspunkt für Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
 - > Satteldach mit Firstrichtung
- ³ Im Überbauungsplan als Hinweis aufgeführt werden
- > Richtprojekt vom 02.09.16
 - > Bahn- und Strassenprojekt Umfahrung Boll-Sinneringen vom 24.03.16 (Gegenstand Plangenehmigungsverfahren nach Art. 18 EBG)
 - > Kantonales Bauinventar: erhaltenswert / schützenswert
 - > Amtliche Vermessung

B. Nutzung

Art. 6

- | | |
|-----------------|---|
| Art der Nutzung | <p>¹ Es sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe - und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.</p> <p>² Die Realisierung eines Einkaufszentrums¹ nach Art. 24. Abs. 1 BauV ist nur im Baubereich B4.1 und B4.2 zulässig. Für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal <u>eine</u> Verkaufseinheit mehr als 500 m² GF Verkaufsfläche nach Art. 24 Abs. 2 BauV aufweisen.</p> <p>³ Im Baubereich B4.1 sind entlang der Bern- und Bahnhofstrasse im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad, d.h. Nutzungen mit einer besonderen Eignung, den öffentlichen Raum während eines Grossteils des Tages zu beleben, zulässig.</p> <p>⁴ In den Baubereichen «Baudenkmäler» sind Nutzungen gemäss vorstehenden Abs. 1 und 3 nur zugelassen, soweit sie den Charakter und die Eigenheiten der erhaltens- und schützenswerten Bauten ausreichend respektieren (vgl. Art. 10. Abs. 3).</p> |
|-----------------|---|

Art. 7

- | | |
|------------------------------|--|
| Baupolizeiliche Vorschriften | <p>¹ Die Baubereiche bezeichnen die für den Bau von Gebäuden zur Verfügung stehenden Flächen.</p> |
|------------------------------|--|

¹ vgl. Wegleitung „Einkaufszentren – Begriffe und planungsrechtliche Anforderungen“, Hrsg. Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 2 Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche² (G_{Fo}) im Wirkungsbereich beträgt 27'500 m². Davon werden 26'615 m² G_{Fo} fix den Baubereichen zugeordnet. Die Restfläche von 885.00 m² G_{Fo} kann durch die Baubewilligungsbehörde auf Antrag eines Grundeigentümers zusätzlich zur festgelegten max. G_{Fo} je Baubereich unter Nachweis einer guten Siedlungsqualität und Gestaltung ganz oder teilweise gewährt werden.
- 3 In sämtlichen Baubereichen «Neubau» sind 3 Vollgeschosse plus Attika bzw. in B1 und D2 ein Dachausbau zulässig.
- 4 Es gelten folgende Masse für die Baubereiche «Neubau»:

	Massgebendes Terrain [in m ü. M.]	max. Gesamthöhe ³ [in m]	max. G _{Fo} [m ²]
A1	564.90	13.70	2'425.00
A2	564.00	13.70	2'500.00
A3	563.30	13.70	2'500.00
A4	563.70	13.70	1'650.00
B1	564.00	11.20	1'100.00
B2	563.80	13.70	2'250.00
B3	563.90	13.70	1'625.00
B4.1	565.40	6.70	2'125.00
B4.2	567.70	13.70	525.00
C1	563.50	13.70	1'925.00
D1	563.10	13.70	1'475.00
D2	562.50	11.20	1'025.00
D3	562.50	13.70	1'325.00

siehe Genehmigung AGR

- 5 Es gelten folgende Masse für die Baubereiche «Bestandesbauten»:

	Massgebendes Terrain [in m ü. M.]	max. Fassadenhöhe traufseitig [in m]	max. G _{Fo} [m ²]
C3	563.00 ⁴	bestehend ⁴	1'250.00
D4	562.50 ⁴	bestehend ⁴	700.00

- 6 Es gelten folgende Masse für die Baubereiche „Baudenkmäler“:

	Massgebendes Terrain [in m ü. M.]	max. Fassadenhöhe traufseitig [in m]	max. G _{Fo} [m ²]
A5	566.50 ⁴	bestehend ⁴	640.00
A6	565.50 ⁴	bestehend ⁴	1'500.00
C4	563.00 ⁴	bestehend ⁴	75.00

- 7 Geringfügige Erhöhungen (max. 10%) des festgelegten max. Nutzungsmasses je Baubereich «Neubau» oder «Bestandesbauten» sind zulässig. Dabei darf das maximal zulässige Nutzungsmass von 27'500 m² G_{Fo} im ganzen Wirkungsbereich nicht überschritten werden.

Art. 8

Baubereiche

- 1 Gebäude und Anbauten in den Baubereichen «Neubau» dürfen nur innerhalb der Baubereiche errichtet werden. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Fluchtwegtreppen, Fahrradunterstände, Notaufgänge aus Einstellhallen und dergl.

² Als oberirdische Geschossflächen gelten alle Flächen nach Art. 28 BMBV über dem festgelegten massgebenden Terrain.

³ Bei den Baubereichen B1 und D2 gilt das Mass nicht als Gesamthöhe nach BMBV sondern als traufseitige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain.

⁴ Angaben sind am Bestand zu überprüfen.

- ² Vorspringende Gebäudeteile (bspw. Vordächer, Balkone und dergl.) dürfen nur innerhalb der Baubereiche «Neubau» vorgesehen werden.
- ³ Die Baubereiche «Bestandesbauten» und „Baudenkmäler» ergeben sich aus den bestehenden Gebäudeabmessungen. Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Erweiterungen der Baubereiche bei baulichen Veränderungen (bspw. An-, Um- oder Ergänzungsbauten) oder bei einer Erneuerung der Bausubstanz zulassen.

C. Qualität des Bauens und Nutzens

Art. 9

Gestaltung
allgemein

- ¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass sie für sich eigenständig jedoch als Teil des Ganzen in Erscheinung treten und eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben. Zur Stärkung der örtlichen Identität ist jeder Neubau hinsichtlich Gebäudevolumen, Gebäudehöhen und Dachformen sowie der Anwendung und Neuinterpretation von ortstypischen Merkmalen, Materialien und Farbgebung differenziert zu gestalten.
- ² Wegleitend für die Gestaltung der Bauten und Aussenräumen in den Sektoren A, B, C und D ist das Richtprojekt (vgl. Art. 4).
- ³ Die Gebäudevolumen in den Baubereichen «Neubau» - B1 und D2 ausgenommen - sind horizontal und vertikal zu gliedern, so dass sie differenziert auf die jeweilige örtliche Stellung und Situation reagieren.
- ⁴ Zwischen den Baubereichen B4.1 und B4.2 besteht eine Anbaupflicht.

Art. 10

Baudenkmäler

- ¹ Die bestehende Liegenschaft im Baubereich D3 kann abgebrochen werden.
- ² Die im Überbauungsplan als Baudenkmäler bezeichneten Bauten unterstehen Art. 10b+c BauG.

Art. 11

Dachform /
Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen «Neubau» sind nur Flachdächer zugelassen. Ausgenommen davon sind die Baubereiche B1 und D2 auf deren Gebäude zwingend Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorzusehen sind. Im Baubereich B4.1 ist eine andere Dachform als Flachdächer gestattet, falls damit eine ortsbaulich bessere und identitätsstiftende Lösung zu begründen ist.
- ² In den Baubereichen «Bestandesbauten» und «Baudenkmäler» richtet sich die zulässige Dachform nach dem Bestand. In den Baubereichen „Bestandesbauten» sind anderer Dachformen gestattet, falls damit eine ortsbaulich bessere Lösung zu begründen ist.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten (bspw. Oblichtbänder wie Sheds, Senkrechtlaternen), allfälligen Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.
- ⁴ Auf Flachdächern sind begehbare und zum Verweilen bestimmte Terrassen-, Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche zulässig. Fassadenbün-

dige Dachaufbauten, welche dem Witterungsschutz dienen (bspw. raumhaltige Sichtschutzelemente, Absturzsicherungen, Sonnensegel, offene Pergola) sind, sofern sie nicht fassadenbildend sind und sich gut in das Gesamtbild einordnen, über der maximalen Gesamthöhe zulässig.

- ⁵ Das Attikageschoss darf auf die jeweils darunterliegende Fassadenflucht gestellt werden und maximal 2/3 der Geschossfläche des 2. Vollgeschosses aufweisen.

Art. 12

Aussenräume

- ¹ Sämtliche Aussen- und Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen. Wegleitend für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums ist das Richtprojekt (vgl. Art. 4). Für die Nutzung und Gestaltung des Bahnareals und der Basiserschliessungsanlagen ist das Bahn- und Strassenprojekt „Umfahrung Boll–Sinneringen“ massgebend.
- ² Der „Aussenraum“ ist grundsätzlich als durchgehende, mehrheitlich als Kiesfläche und öffentlich zugängliche Einheit auszuführen. Vorbehältlich von klar abgegrenzten, privat oder gemeinschaftlich genutzten Nutzungsfeldern sind Einfriedungen, Abzäunungen und dergl. nicht zulässig.
- ³ Der Aussenraum dient
- > der Erstellung von Nutzungsfeldern für gemeinschaftliche / private Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielfeld für Ball- und Rasenspiele, Spielfeldprovisorien, Gärten und dgl.
 - > der Realisierung von Vorplätzen, Zugangs- und Eingangsbereichen, Aussensitzplätzen für Gastronomienutzungen, Aussenverkaufsflächen und/oder temporären Möblierungen/Verkaufsstände.
 - > der Erstellung von Kleinbauten im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, von Langsamverkehrsverbindungen, Stützbauwerken, Rampen, Treppen, Baumpflanzungen und dergl.
 - > den Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen, Notzufahrten und für Manövrierflächen.
 - > als Standort einzelner Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder.
- ⁴ Die überlagernden Aussenräume der Baubereiche „Baudenkmäler“ sind unter Berücksichtigung des Wertes der Baudenkmäler sowie in Abstimmung auf die zukünftigen Nutzungen zu gestalten.
- ⁵ In den überlagernden Aussenräumen „Öffentliche Erschliessungs- und Platzbereiche“ sind nur der Öffentlichkeit dienende Anlagen und Nutzungen zulässig.

Art. 13

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielfeld

- ¹ Die Nachweise zu den Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gem. Art. 44 - 45 BauV sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Sie sind im Aussenraum des jeweiligen Sektors zu erstellen.
- ² Das grössere Spielfeld für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV ist in seiner ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet. Es hat eine minimale Fläche von 600 m² aufzuweisen. Die Fläche muss den Bewohnenden sämtlicher Sektoren dauerhaft zur Verfügung stehen.
- ³ Sofern bei der Realisierung der 21sten Familienwohnungen das Spielfeld für Ball- und Rasenspiele im Sektor B noch nicht zur Verfügung, sind

Spielfeldprovisorien zulässig, sofern diese den Mindestanforderungen nach Art. 46 Ziff. 2 genügen und sie für die Dauer ihrer Nutzung allen Bewohnenden frei zugänglich und gut erreichbar sind.

Art. 14

- Bepflanzung
- ¹ Der Aussenraum ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen, dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten. Wegleitend für die Bepflanzung ist das Richtprojekt (vgl. Art. 4).
 - ² In den bezeichneten Pflanzbereichen für siedlungsbildprägende Solitärbäume sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen resp. die bestehenden raumprägenden Einzelbäume zu erhalten.
 - ³ Für die Bepflanzung sind, wo es die Standorterfordernisse zulassen, möglichst einheimische Stauden, (Frucht-)Sträucher und (Obst-)Bäume zu verwenden.
 - ⁴ Es ist auf eine sorgfältige Gestaltung und Bepflanzung mit Ufergehölzen des Übergangs zwischen Aussenraum und Gewässerraum zu achten.

D. Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 15

- Energie
- Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser hat für alle Bauten mittels Anschluss an das Verteilnetz der Fernwärmeversorgung Lindental zu erfolgen.

Art. 16

- Lärmschutz
- Für den gesamten Wirkungsbereich gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

E. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art. 17

- Gewässerraum
- ¹ Der entlang des offenzulegenden Lindentalbachs geltende Gewässerraum nach GSchG Art. 36a ist im Überbauungsplan festgelegt.
 - ² Innerhalb des Gewässerraumes sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen (bspw. Fussweg gem. Art. 21. Abs. 1, Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Quartierbevölkerung), zugelassen.
 - ³ Innerhalb des Gewässerraumes ist eine natürliche Ufervegetation zu schaffen und zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Art. 18

- | | |
|---------------|--|
| Naturgefahren | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Der Wirkungsbereich befindet sich teils in Gefahrengebieten. Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gelten Art. 6 BauG und Art 41 GBR. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. ² Sämtliche Neubauten, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, haben eine minimale Erdgeschosskote gemäss dem massgebenden Terrain je Baubereich einzuhalten. ³ Neue unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (bspw. Einstellhallen) sowie An- und Kleinbauten sind unterhalb des jeweils nächstgelegenen festgesetzten massgebenden Terrains gestattet, falls die Zu- gangs- / Einfahrtskoten oberhalb derselben liegt oder mittels geeigneter baulicher oder mobiler Massnahmen der Hochwasserschutz sichergestellt werden kann. ⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Umsetzung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung nachzuweisen. |
|---------------|--|

F. Erschliessung

Art. 19

Erschliessung
Motorfahrzeuge

- ¹ Im Überbauungsplan sind die Anpassung der Kantonsstrassen (Bern- und Worbstrasse) und die Neugestaltung der Basiserschliessungstrassen (Bahnhof- und Schlosstrasse sowie Moosgasse) dargestellt.
- ² Die ungefähre Lage der Hapterschliessungen für den motorisierten Verkehr je Sektor ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die Hapterschliessungen dienen als Zu- und Wegfahrt zu den Einstellhallen. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Behinderte, Kunden und Besucher, Güterumschlag sowie der Baubereiche «Bestandesbauten» und «Baudenkmäler» kann direkt ab dem umgebenden Strassennetz erfolgen. Zu- und Wegfahrten auf die Sektoren ab dem Bahnareal sind nicht zulässig.
- ³ Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrt der Anlieferung für die Verkaufsnutzungen im Baubereich B4.1 und B4.2 ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die Zu- und Wegfahrt muss punktuell organisiert werden und darf nicht flächig erfolgen.

Art. 20

Parkierung
Motorfahrzeuge

- ¹ Die Anzahl ober- und unterirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 51 ff. BauV, wobei bei Familienwohnungen nach Art. 43 Ziff.3 der Wert von 1,5 Abstellplätzen pro Wohnung und bei kleineren Wohnungen 1,0 Abstellplätze pro Wohnung als maximal zulässige Anzahl zur Anwendung kommen.
- ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Baubereiche «Neubau» sind je Sektor zusammenzufassen und in gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Davon ausgenommen sind eine nachgeordnete Anzahl oberirdische Behindertenparkplätze, Kurzzeitparkplätze für Kunden und Besucher, Güterumschlag und dergl.
- ³ Sofern mit der ersten Baueingabe je Sektor nachgewiesen wird, dass die Erschliessung und Parkierung der übrigen Baubereiche «Neubau» im jeweiligen Sektor technisch machbar und verhältnismässig ist, kann die Baubewilligungsbehörde individuellen Lösungen (bspw. Verlagerung Abstellplätze über Sektorengrenzen hinweg) oder mehreren Einstellhallen je Sektor zustimmen.

- ⁴ Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den Baubereichen „Baudenkmäler« sowie „Bestandesbauten« sind in geeigneter Weise auf der jeweiligen Parzelle, d.h. im jeweiligen Baubereich oder dem zugehörigen Aussenraum anzuordnen. Sofern mit der Baueingabe nachgewiesen wird, dass der Bedarf ausserhalb der jeweiligen Parzelle dauerhaft sichergestellt ist, kann die Baubewilligungsbehörde individuellen Lösungen (bspw. Verlagerung Abstellplätze in Einstellhallen) zustimmen.

Art. 21

Langsamverkehr

- ¹ Es ist ein attraktives öffentliches Fusswegnetz mit mindestens 2.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Die definitive Lage der Wegführung wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und des Wasserbauplanes resp. des Wasserbauprojekts „Lindentalbach“ bestimmt.
- ² Die Anzahl ober- und unterirdische Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach Art. 54c der kantonalen Bauverordnung. Alle benötigten Abstellplätze für Fahrräder je Baubereich müssen im jeweiligen Sektor untergebracht werden.

G. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Vereinbarungen

- ¹ Die Realisierung bzw. der Vollzug der Teilüberbauungsordnung ZPP XI „Kern Boll Süd“ ist soweit notwendig, durch entsprechende privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (bspw. Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.) sicherzustellen.
- ² Soweit ein Landabtausch, Zukauf oder Verkauf unter den Grundeigentümern zur Realisierung von Neubauten nicht zustande kommt, behält sich der Gemeinderat in Anwendung von Art. 123 BauG vor, eine Baulandumlegung von Amtes wegen durchzuführen.

H. Inkrafttreten

Art. 23

Inkrafttreten

Die Teilüberbauungsordnung ZPP XI „Kern Boll Süd“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom	12. September 2016
	bis	08. November 2016
Publikation im Amtsblatt	vom	29. März 2017
Publikation im Anzeiger Region Bern	vom	29. März 2017
1. Öffentliche Auflage	vom	29. März 2017
	bis	28. April 2017
Publikation im Amtsblatt	vom	1. März 2019
Publikation im Anzeiger Region Bern	vom	1. März 2019
2. Öffentliche Auflage	vom	1. März 2019
	bis	1. April 2019
Erledigte Einsprachen	4	
Unerledigte Einsprachen	2	
Rechtsverwahrungen	4	

Beschlossen durch den Gemeinderat

7. September 2018

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Walter Schilt

.....
Beat Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, 14.08.2019

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

05. Mai 2020

