



## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 31.10. / 27.12.2007  
Publikation im Amtsanzeiger am 30.01.2008  
im Amtsblatt am 30.01.2008  
Öffentliche Auflage vom 30.01.2008 bis 29.02.2008  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.01.2008

Namens der Einwohnergemeinde Vechigen

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Boll, 26. MRZ. 2008

Der Gemeindegemeinsamer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 7. MAI 2008

J. Wiedner

|                          |
|--------------------------|
| Bauabteilung<br>Vechigen |
| <b>E</b> 25. JUNI 2008   |
| Akten-Nr.                |

Gemeinde Vechigen

Kanton Bern

## Überbauungsordnung ZPP Nr. XVIII Heimzone Utzigen Überbauungsplan

1:500

Die Überbauungsordnung enthält:  
- Überbauungsplan  
- Überbauungsvorschriften  
weitere Unterlagen:  
- Erläuterungsbericht  
- Richtprojekt

### Legende

●●● Wirkungsbereich Überbauungsplan

### Baufelder

- Baufeld für Wohn- und Infrastrukturbauten
- Bereich für Erschliessungszonen
- Bereich für Laubengänge
- Baulinie mit Anbaupflicht

### Aussenräume

- Öffentlicher Weg- Platzbereich
- Bereich für hochstämmige Bäume
- Wiese mit Obstbäumen

### Erschliessung

- Öffentliche Erschliessungsstrasse Juchimattweg
- Bereich Notzufahrt
- Bereich Besucherparkplätze

### Hinweise

- Infrastrukturbauten und Weg- Platzbereich in Heimzone Ha und Hb
- Bestehende Höhenkurven
- Fusswege in Wiese
- Besucherparkplätze
- Hauptzugänge für Gebäude und Einstellhalle
- Container

Version für die öffentliche Auflage

14. Januar 2008

BSR Bürgi Schärer Raaflaub  
Architekten sia AG  
Optingenstrasse 54  
3000 Bern 25  
www.bsr-architekten.ch



## **Überbauungsordnung ZPP Nr. XVIII Heimzone Utzigen Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Version für die öffentliche Auflage

14. Januar 2008

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A            Allgemeines**

- Art. 1            Planungszweck
- Art. 2            Geltungsbereich
- Art. 3            Verhältnis zur Grundordnung
- Art. 4            Inhalte des Überbauungsplanes

### **B            Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten**

- Art. 5            Art und Mass der Nutzung
- Art. 6            Gestaltung
- Art. 7            Baufeld für Wohnbauten und Infrastrukturbauten
- Art. 8            Bereich für Erschliessungszonen
- Art. 9            Bereich für Laubengänge
- Art. 10            Baulinie mit Anbaupflicht

### **C            Lage und Gestaltung der Aussenräume**

- Art. 11            Terraingestaltung allgemein
- Art. 12            Öffentlicher Weg-Platzbereich
- Art. 13            Wiese mit Obstbäumen

### **D            Erschliessung**

- Art. 14            Zufahrt
- Art. 15            Parkierung
- Art. 16            Entwässerung
- Art. 17            Energiekonzept

### **E            Weitere Bestimmungen**

- Art. 18            Lärmschutz
- Art. 19            Inkrafttreten

## **Genehmigungsvermerke**

## **A            Allgemeines**

### **Art. 1            Planungszweck**

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XVIII Heimzone Utzigen bezweckt die Einpassung der für das Alters- und Pflegeheim erforderlichen Bauten in das empfindliche Landschafts- und Ortsbild und in das steile Terrain (GR Art. 62, Abs. 1).

### **Art. 2            Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die nachfolgend aufgeführten Vorschriften gelten innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Das Gebiet ist Teil eines integralen Gesamtprojektes, welches Bereiche der südwestlich anschliessenden Heimzone Ha und Hb einbezieht.

### **Art. 3            Verhältnis zur Grundordnung**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Vechigen, sowie die bau- und planungsrechtlichen Erlasse des Kantons Bern.

### **Art. 4            Inhalte des Überbauungsplanes**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich Überbauungsplan

#### Baufelder

- Baufeld für Wohn- und Infrastrukturbauten mit max. Dachkoten
- Bereich für Erschliessungszonen mit max. Dachkoten der gedeckten Terrassen und verglasten Aufenthaltesbereiche
- Bereich für Laubengänge
- Baulinie mit Anbaupflicht

#### Aussenräume

- Öffentlicher Weg-Platzbereich
- Bereich für hochstämmige Bäume
- Wiese mit Obstbäumen

#### Erschliessung

- Öffentliche Erschliessungsstrasse Juchimattweg
- Bereich für Notzufahrt
- Besucherparkplätze

## **B                    Lage, Nutzung und Gestaltung der Bauten**

### **Art. 5                Art und Mass der Nutzung**

<sup>1</sup> Die Nutzung ist dem Wohnungsbau und Infrastrukturbauten für den Bedarf des erweiterten Heimbetriebs vorbehalten.

<sup>2</sup> Das Mass der Nutzung im Wirkungsbereich beträgt max. 6'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

<sup>3</sup> Für die erhöhte (d.h. über die gesetzlichen Vorschriften herausgehende) Wärmedämmung an der Gebäudehülle – zur Erreichung des MINERGIE- oder MINERGIE-P-Standards – können 200 m<sup>2</sup> zusätzlich erstellt werden.

### **Art. 6                Gestaltung**

<sup>1</sup> Wegleitend für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist das Richtprojekt vom 17. Dezember 2007 der BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 4 beträgt die max. Geschoszahl 3 Geschosse ohne Attika.

<sup>3</sup> Gestattet sind ausschliesslich Flachdächer. Nicht begehbare Teile sind zu begrünen.

<sup>4</sup> Über der Erschliessungszone und auf max. 1/4 der jeweils unteren Dachfläche des anschliessenden Baukörpers können gedeckte Terrassen und verglaste Aufenthaltsbereiche errichtet werden. Auf den übrigen Flachdächern sind, mit Ausnahme von Energiegewinnungsanlagen, Liftaufbauten, Kaminen und Lüftungsrohren keine technischen Anlagen gestattet.

### **Art. 7                Baufeld für Wohnbauten und für Infrastrukturbauten**

<sup>1</sup> Die Begrenzung im Baufeld gibt die maximale Ausdehnung an, inkl. Bereiche für Laubengänge, Balkone und Terrassen. Unter Vorbehalt von Art. 10. Abs. 2 sind darüber hinausragende Bauteile nicht gestattet.

<sup>2</sup> Das Baufeld ist in vier Baukörper zu gliedern, welche – der Topografie folgend – in der Höhe gestaffelt sind. Die minimale Länge der einzelnen Baukörper beträgt 30 m, die maximale 46 m. In den Zwischenräumen gelten die Vorschriften der Bereiche für Erschliessungszonen (Art. 8).

<sup>3</sup> Die max. Höhenkoten ok Flachdach sind im Überbauungsplan bezeichnet.

### **Art. 8                Bereiche für Erschliessungszonen**

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen für die Erschliessung der Wohn- und Infrastrukturbauten, wie Treppen und Lifte, sind in diesen Bereichen zu erstellen. Zusätzlich sind gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche möglich.

<sup>2</sup> Diese Bauten sollen eine räumliche Transparenz zwischen den einzelnen Hauptbaukörpern schaffen. Gestalterisch sind offene und verglaste Bauteile möglich.

<sup>3</sup> Die minimale Breite der Erschliessungszone beträgt 5.50 m, die maximale 7.50 m.

<sup>4</sup> Die max. Höhenkoten ok Flachdach der darüber liegenden gedeckten Terrassen und verglasten Aufenthaltsbereiche (Art. 6 Abs. 3) sind im Überbauungsplan bezeichnet.

## **Art. 9            Bereich für Laubengänge**

<sup>1</sup> Laubengänge für die Erschliessung der einzelnen Wohnungen sind in diesen Bereichen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Laubengänge können offen oder zu maximal 50% geschlossen gestaltet werden.

## **Art. 10            Baulinie mit Anbaupflicht**

<sup>1</sup> Die vier Baukörper (Art. 7.2) sind an diese Linie anzuschliessen.

<sup>2</sup> Konstruktiv bedingte Vorsprünge (z.B. für franz. Balkone, Sicht- und Sonnenschutz) sind bis maximal 50 cm möglich, wenn diese einheitlich auf allen Fassaden über die ganze Länge erfolgen.

## **C                    Lage und Gestaltung der Aussenräume**

### **Art. 11            Terraingestaltung allgemein**

<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich soll der ursprüngliche topografische Verlauf des Hangs möglichst erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dabei sind die in Art. 12 und 13 umschriebenen nutzungsmässigen und räumlichen Aspekte festzuhalten und zu präzisieren.

### **Art 12            Öffentlicher Weg-Platzbereich**

<sup>1</sup> Der Weg-Platzbereich ist Teil des Gesamtprojektes und schliesst den öffentlichen Juchimattweg und Bereiche der Heimzone ein. Der Weg-Platzbereich dient verschiedenen Nutzungen: Zugänge, Durchfahrt und Anlieferung, Aufenthalt, Spiel, Parkierung.

<sup>2</sup> Die max. Höhenkoten ok Platz sind im Überbauungsplan bezeichnet.

<sup>3</sup> Der Bodenbelag ist hauptsächlich mit einem der Nutzung entsprechenden Hartbelag zu versehen. Der Bereich kann durch einzelne Pflanzflächen und Flächen mit Kies- oder Mergelbelag strukturiert werden.

<sup>4</sup> Der Bereich für die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume ist verbindlich und bezeichnet schematisch die ungefähre Lage. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

### **Art. 13            Wiese mit Obstbäumen und Fusswegen**

<sup>1</sup> Die Wiese mit Obstbäumen ist ein gemeinschaftlicher Bereich.

<sup>2</sup> Die bestehende Wiese soll mit einheimischen, standortgerechten Obsthochstammbäumen ergänzt werden. Die im Überbauungsplan eingezeichneten Standorte und die Dichte der Bäume sind schematisch und nicht verbindlich.

<sup>3</sup> Ein Netz von Fusswegen soll die Wiese überziehen und zwischen dem Weg-Platz, dem Juchimattweg, der Wuhlstrasse und den Wohnbauten verbinden. Die Lage der Fusswege ist schematisch und nicht verbindlich. Die Wegbeläge sind versickerungsfähig auszubilden.

<sup>4</sup> Allfällige Kunstbauten, wie Stützmauern, Treppen, Terrassen sind im Bereich der Wiese sorgfältig in den Landschaftskontext zu integrieren. Die max. Höhe von Stützmauern darf 1.50 m nicht übersteigen.

## **D Erschliessung**

### **Art. 14 Zufahrt**

<sup>1</sup> Die Zufahrt erfolgt von der Wuhlstrasse über den Juchimattweg. Die Zufahrten zu den Einstellhallen und die Hauptzugänge zu den Wohn- und Infrastrukturbauten sind im Überbauungsplan als Hinweise bezeichnet.

<sup>2</sup> Ein Bereich als Notzufahrt für Sicherheitskräfte ist im Überbauungsplan bezeichnet. Für die Gestaltung gilt Art. 13.

### **Art. 15 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Berechnung der Anzahl Parkfelder richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

### **Art. 16 Entwässerung**

Das anfallende Meteorwasser ist in eine Sauberwasserleitung oder den nächsten Vorfluter zu leiten (vgl. Geologisches Gutachten).

### **Art. 17 Energiekonzept**

~~<sup>1</sup> Für die Überbauung ist ein Energiekonzept auszuarbeiten.~~

siehe Genehmigung

<sup>2</sup> Der MINERGIE-ECO-Standard ist anzustreben.

## **E Weitere Bestimmungen**

### **Art. 18 Lärmschutz**

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

### **Art. 19 Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XVIII Heimzone Utzigen tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

|                         |                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vorprüfung vom          | 31.10. / 27.12.2007                                         |
| Publikation             | im Amtsanzeiger am 30.01.2008<br>im Amtsblatt am 30.01.2008 |
| Öffentliche Auflage vom | bis 29.02.2008                                              |
| Erledigte Einsprachen   | 0                                                           |
| Unerledigte Einsprachen | 0                                                           |
| Rechtsverwahrungen      | 0                                                           |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.01.2008

Namens der Einwohnergemeinde Vechigen

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Boll, 26. MRZ. 2008

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 7. MAI 2008

