



Vechigen
Gemeinde mit Aussicht

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP XVI Oberfeld Vechigen ÜBERBAUUNGSPLAN

mst. 1:500 / 100 x 42 cm 25.11.2015 / rev. 28.04.2016
kurth architekten ag. könizstrasse 23. pf 286. 3008 bern

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Umgebungsgestaltungsplan

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	20. August 2014
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	17. + 19. Juni 2015
Publikation im Amtsblatt des kantons Bern vom	17. Juni 2015
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	18. Juni - 17. Juli 2015

Erlidigte Einsprachen:	1
Unertlidgte Einsprachen:	9
Rechtsverwahrung:	9
geringfügige Änderungen: Anpassung Legende Werkleitungen + Baubereiche für Abstellräume / Unterstände	08. April 2016

Der Grundeigentümer: Kurth Architekten AG Bern *A. Kurth*

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. April 2016

Der Gemeinderat: *[Signature]* Der Gemeindeglied: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den **28. April 2016** Der Gemeindeglied: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

[Signature]  **29. Juni 2016**

LEGENDE

- ● ● WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUBEREICHE A, B UND C
- BAUBEREICHE FÜR GEDECKTE, OFFENE ODER UNTERIRDISCHE ABSTELLRÄUME / UNTERSTÄNDE
- 638.30 KOTE OK DACH IN m.ü.M
- 626.35 KOTE OK EG / ZUGANGSGESCHOSS IN m.ü.M
- GfO OBERIRDISCHE GESCHOSSFLÄCHE PRO BAUBEREICH
- BEREICHE FÜR SPIELSTRASSE / NOTZUFABRT / ZUGÄNGE / FUSS- UND RADWEG
- BEREICHE FÜR PRIVATE HAUSZUFABRTEN / PARKIERUNG / SPIELFLÄCHEN
- BEREICH FÜR PRIVATE HAUSZUFABRTEN / PARKIERUNG
- C UNGEFÄHRE LAGE ABHOLSTANDORT CONTAINER
- GRÜNFLÄCHE
- BAUBEREICH FÜR SPIELFLÄCHE MIT UNTERIRDISCHEN ABSTELLRÄUMEN
- ▲ EIN- UND AUSFABRT EINSTELLHALLE

HINWEISE

- BEREICH EINSTELLHALLEN
- LAGE ÖFFENTLICHE WASSERLEITUNG
- LAGE ÖFFENTLICHE ABWASSERLEITUNG
- LAGE FERNWÄRMELEITUNG





Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:300
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Umgebungsgestaltungsplan

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	20. August 2014
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	17.+ 19. Juni 2015
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	17. Juni 2015
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom	18. Juni -17. Juli 2015
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	9
Rechtsverwahrung:	9

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. November 2015

Der Gemeinderatspräsident: Der Gemeindevorsteher:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den 16. 2. 2016 Der Gemeindevorsteher:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Legende

- Baumart max. Baumhöhe 7m
- bestehende Bäume

Hainbuche mehrstämmig



Hainbuchenhecke



Hainbuche



Staudenbepflanzung mit Kleinsträuchern



Kegel-Feldahorn Hochstamm



Haselnussstrauch



Haselnussbosquet



Spielplatz / Spielstrasse





Vechigen
Gemeinde mit Aussicht

Einwohnergemeinde Vechigen
Kernstrasse 1
3067 Boll

Überbauungsordnung

ZPP XVI Oberfeld

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Umgebungsgestaltung

Datum: 8. Dezember 2015	Fassung Genehmigung
-------------------------	---------------------

INHALT

ALLGEMEINES		
Art. 1	Ziel und Zweck.....	3
Art. 2	Wirkungsbereich.....	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	3
 BAUTEN / NUTZUNG		
Art. 5	Art und Mass der Nutzung.....	3
Art. 6	Gestaltung.....	4
 BAUBEREICHE		
Art. 7	Baubereiche für Hauptbauten.....	4
Art. 8	Baubereiche Kleinbauten und Spielfläche.....	4
Art. 9	Gebäudehöhen, Koten	5
 UMGEBUNGSGESTALTUNG		
Art. 10	Grünfläche	5
Art. 11	Spiel-fläche	5
Art. 12	Bepflanzung	6
Art. 13	Umgebungsgestaltungsplan	6
 ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG		
Art. 14	Erschliessung	6
Art. 15	Parkierung.....	6
Art. 16	Container	7
Art. 17	Energie.....	7
 WEITERE BESTIMMUNGEN		
Art. 18	Vereinbarung.....	7
Art. 19	Inkrafttreten	7
Genehmigungsvermerke		8

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck	Art. 1
	¹ Mit dieser Überbauungsordnung ZPP XVI Oberfeld soll die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität und hohem Wohnwert, sichergestellt werden.
	² Die Überbauungsordnung bezweckt:
	- Die Nutzung des Gebietes mit an die Hanglage angepassten Wohnbauten. - Eine angemessene Durchmischung der Wohnformen. - Eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
Wirkungsbereich	Art. 2
	Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für den im Plan durch eine Umrandung gekennzeichneten Wirkungsbereich.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
	Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Vechigen, insbesondere die Vorschriften der ZPP XVI „Oberfeld“.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 4
	Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
	- Wirkungssperimeter - Lage und Begrenzung der Baubereiche für Haupt- und Abstellräume / Unterstände - Lage und Begrenzung des Baubereichs für Spielfläche mit unterirdischen Abstellräumen - Koten OK Dach und Koten OK EG / Zugangsgeschoss - Geschossflächen pro Baufeld - Bereich für Spielstrasse / Notzufahrt / öffentlicher Fuss- und Radweg - Bereiche für private Hauszufahrten, Parkierung und Spielflächen - Bereich für private Hauszufahrten und Parkierung - Ungefähre Lage Abholstandort Container - Grünfläche - Bereiche Zu- und Wegfahrt Einstellhallen - Lage öffentliche Wasserleitung - Lage öffentliche Kanalisationsleitung - Lage Leitung Fernwärmeanschluss

BAUTEN / NUTZUNG

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Zugelassen ist Wohnnutzung, stilles Gewerbe und Dienstleistungsnutzung.

² Das Gesamtnutzungsmass beträgt maximal 11'935 m² oberirdische Geschossfläche (Gf_o). Die Aufteilung der Gf_o zu den jeweiligen Baubereichen inkl. der Nebenbauten ist im Überbauungsplan eingetragen. Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter den festgelegten Baubereichen ist zugelassen.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Gestaltung

Art. 6

¹ Die Gestaltung der Wohnüberbauungen Baubereich A und die der Baubereiche B und C sind je als Gesamtkonzept und als architektonische Einheit (Gebäudestruktur, Typologie, Konstruktion und Materialisierung) zu realisieren. Die einzelnen Bauten können jedoch Individualität aufweisen.

² Zur Sicherstellung einer guten Einordnung der Neubauten in die Topographie sind die Zugangsgeschosse jeweils gemäss den im Überbauungsplan eingetragenen Koten anzuordnen, wobei diese max. 0.50 m über- oder unterschritten werden können.

³ Auf den Hauptbauten sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind, sofern sie nicht mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Die Fassaden der obersten Geschosse können allseitig bündig an die Fassadenfluchten der unterliegenden Geschosse gestellt werden.

BAUBEREICHE UND KOTEN

Baubereiche für Hauptbauten

Art. 7

¹ Lage und Abmessungen der Baubereiche für die Hauptbauten sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Baubereiche dürfen nur mit Vordächern überragt werden. Alle übrigen Vorbauten wie Balkone, Aussentreppen usw. dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Baubereiche für Abstellräume / Unterstände und Spielfläche

Art. 8

¹ Lage und Abmessungen der Baubereiche für Abstellräume / Unterstände und Baubereich für Spielfläche mit unterirdischen Abstellräumen sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die maximale Fassadenhöhe F_h beträgt 3.00m. Die Abstellräume werden der Geschossfläche oberirdisch (Gf_o) angerechnet.

Gebäudehöhen, Koten

Art. 9

¹ Für die max. Gebäudehöhen der Baubereiche A - C gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Höhenkoten, gemessen bis oberkant Dachrand des obersten Geschosses. Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Liftaufbauten etc., dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass maximal 1.20 m überschreiten.

² Sonnenkollektoren auf den Flachdächern, die eine max. Neigung von 20° Neigung aufweisen und sich gut in die Dachlandschaft integrieren, sind zudem zugelassen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Grünfläche

Art. 10

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Grünflächen sind als zusammenhängende Aussenraumfläche zu gestalten. Wegleitend ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung.

² Innerhalb dieser Grünflächen sind keine Bauten, auch nicht bewilligungsfreie und Stützmauern zugelassen. Ein Fussweg kann südlich der Baubereiche B und C innerhalb dieser Fläche angelegt werden.

Spielfläche

Art. 11

Die grössere Spielfläche ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Sie dient den Bewohnern und Bewohnerinnen der Überbauung als Aufenthaltsbereich und Spielplatz (grössere Spielfläche gem. Art. 45 und 46 BauV). Im Überbauungsplan ist der entsprechende Baubereich bezeichnet. Die Spielfläche muss im Zeitpunkt fertiggestellt sein, wenn 50% der Geschossfläche realisiert ist.

Bepflanzung.

Art. 12

Die Aussenräume der Überbauung haben vorwiegend gruppierte Bepflanzungen aufzuweisen. Wegleitend ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung. Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Umgebungsgestaltungsplan

Art. 13

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art. 14

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereiche für die Zu- und Wegfahrten:

- Für die Baubereiche A1, A2 und A3 vom Feldackerweg
- Für die Baubereiche B1, B2 und C1-C5 von der Oberfeldstrasse

² Die im Überbauungsplan bezeichnete Spielstrasse / Notzufahrt ist zugleich ein öffentlicher Fuss- und Radweg.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten Flächen für private Hauszufahrten, Parkierung, Spielflächen und Spielstrasse / Notzufahrt bei den Baubereich A – C sind als attraktive Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen zu gestalten. Wegleitend ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung.

⁴ Die öffentlichen Leitungen für Wasser Abwasser und Fernwärme sind im Überbauungsplan eingetragen und sind in ihrer Lage öffentlich rechtlich geschützt.

Parkierung

Art. 15

¹ Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

² Die den Neubauten zugewiesenen Autoabstellplätze sind in zwei unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten beiden Bereiche für Parkierung können überdeckt werden.

Container

Art. 16

Die ungefähren Lagen der Abholstandorte der Entsorgungscontainer sind im Überbauungsplan bezeichnet. Sie können überdeckt werden.

Energie

Art. 17

Es gilt eine Anschlusspflicht an das Fernwärmesystem des Wärmeverbundes Boll-Vechigen. Zusätzlich kann die Erzeugung des Brauch-Warmwassers durch Solarenergie erfolgen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 18

¹ Die Miteigentums- und Benützungsrechte und der Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen wie Wege, Spielflächen etc., sind mittels privatrechtlicher Verträgen zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 19

Die Überbauungsordnung ZPP XVI Oberfeld, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

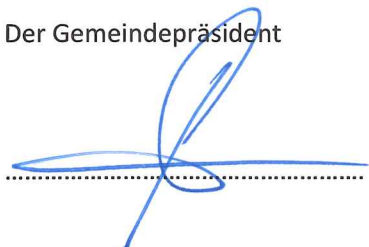
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 20. August 2014
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 17. + 19. Juni 2015
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 17. Juni 2015
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18. Juni - 17. Juli 2015

Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 9
Rechtsverwahrungen: 9

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. November 2015

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den 16.2.16

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR



29. Juni 2016