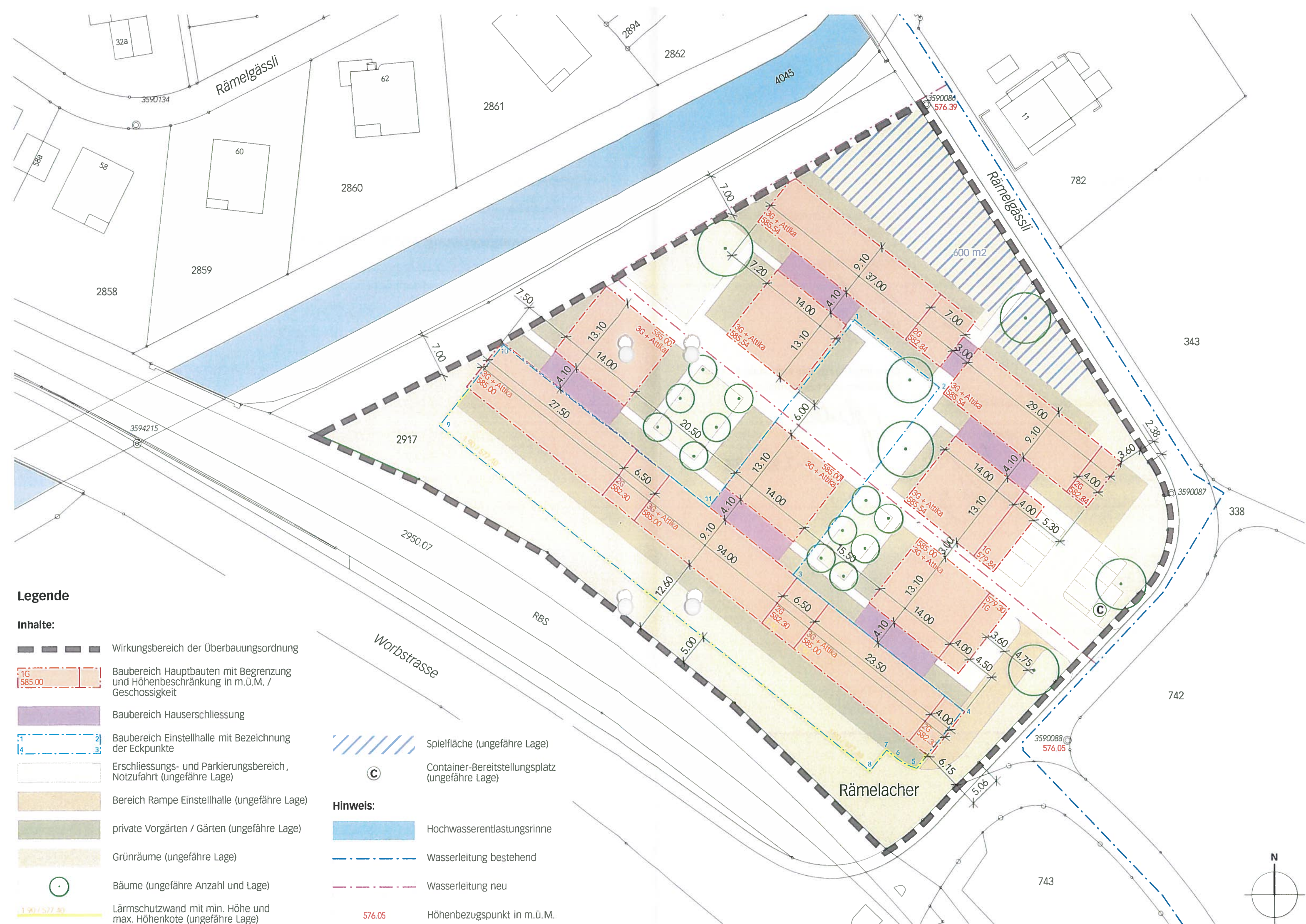
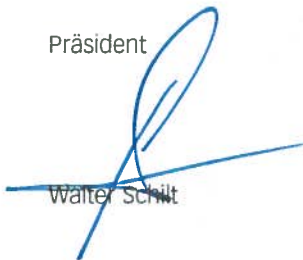




Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	18. Mai 2015	Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Vechigen,
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 24. Juli 2015	
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	22. Juli 2015	Gemeindeschreiber
Öffentliche Auflage vom	23. Juli – 21. August 2015	 Beat Brunner
Einspracheverhandlungen vom	15. + 22. September sowie 12. Oktober 2015	
Erledigte Einsprachen	1	
Unerledigte Einsprachen	2	
Rechtsverwahrungen	1	
Beschlossen durch den Gemeinderat am	22. Oktober 2015	 - 7. März 2016
Präsident	Sekretär	
 Walter Schilt	 Beat Brunner	

Koordinatenliste Baubereich Einstellhalle

Punkt	x	y
1	608845.43	199963.22
2	608858.85	199952.54
3	608835.37	199922.95
4	608862.27	199901.53
5	608854.95	199892.32
6	608851.72	199893.95
7	608850.15	199895.20
8	608847.54	199891.91
9	608778.97	199946.49
10	608789.25	199959.36
11	608821.90	199933.66

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Vechigen

Überbauungsordnung ZPP Nr. XXIII «Rämelgässli II»

Überbauungsplan 1:500

- Die UeO besteht aus:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
- weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
 - Bebauungs- und Gestaltungskonzept mit Nutzungsnachweis
 - Lärmgutachten
 - Baugrunduntersuchung

November 2015

vechigen/ueo zpp xxiii rämelgässli/4/uep/
5027_uep_151105_ge/dm/ir/dr

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Vechigen

Überbauungsordnung ZPP Nr. XXIII «Rämelgässli II»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bebauungs- und Gestaltungskonzept mit Nutzungsnachweis
- Lärmgutachten
- Baugrunduntersuchung

November 2015

Geringfügige Änderung vom 4. Februar 2016

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XXIII «Rämelgässli II» bezweckt eine verdichtete Überbauung mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten und einem einheitlichen Architekturkonzept, einem hohen Siedlungswert sowie deren Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild mit einem gestalteten Siedlungsrand.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Vechigen.

Art. 4

Bebauungs- und Gestaltungskonzept Zur Illustration der Bebauungsidee sowie der Aussenraumgestaltung hat die d-company das Bebauungs- und Gestaltungskonzept vom Dezember 2014 erarbeitet. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Höhenbeschränkung / Geschossigkeit
- Baubereiche für Hauserschliessung
- Baubereich Einstellhalle
- Erschliessungs- und Parkierungsbereich, Notzufahrt (ungefähre Lage)
- Bereich Rampe Einstellhalle (ungefähre Lage)
- private Vorgärten / Gärten (ungefähre Lage)
- Grünräume (ungefähre Lage)
- Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- Lärmschutzwand mit min. Höhe und max. Höhenkote (ungefähre Lage)
- Spielfläche (ungefähre Lage)
- Container-Bereitstellungsplatz (ungefähre Lage)

² Im Überbauungsplan wird hinweisend dargestellt:

- Hochwasserentlastungsrinne
- Wasserleitung bestehend
- Wasserleitung neu
- Höhenbezugspunkte im Gelände

2. Nutzung

Art. 6

Geschossfläche,
Nutzungsart

¹ Die Geschossfläche oberirdisch beträgt maximal 6'949 m² und minimal 3'861 m².

² Gestattet sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe.

Art. 7

Baupolizeiliche
Masse

¹ Die Höhenkoten der obersten Vollgeschosse sind abschnittsweise mit dem Überbauungsplan definiert. Vorbehalten bleiben Attikageschosse gemäss Anhang A136 GBR sowie höhere technisch bedingte Aufbauten wie Kamine oder Lüftungsrohre sowie Lärmschutzwände o.ä..

² Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. Art. 43 LSV.

Art. 8

Bau- und Erschlies-
sungsbereiche

¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der dafür bestimmten Baubereiche erstellt werden.

² Der Baubereich Hauserschliessung ist für ein offenes Treppenhaus mit Lift bestimmt.

³ Der Baubereich Einstellhalle ist für Fahrzeugabstellplätze und Technikräume bestimmt.

⁴ Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der internen Erschliessung und Parkierung sowie als Aussenaufenthaltsbereich und Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

⁵ Der Bereich Einstellhalle Rampe kann überdeckt werden.

Art. 9

Vorgärten
und Gärten

¹ Vorgärten und Gärten dienen den angrenzenden Wohnungen. Sie sind gegenüber der RBS-Linie, Wegen und Plätzen sowie den Zufahrten und den Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen und dergleichen abzutrennen und vor Einblicken zu schützen.

² Feste Einfriedungen zur Trennung privater Aussenbereiche sind im Rahmen des Gesamtkonzepts bis auf eine Höhe von ca. 2.0 m gestattet.

³ Vorgärten und Gärten sind mehrheitlich begrünt zu gestalten, wobei für die Bepflanzung standortgerechte Arten zu verwenden sind.

Art. 10

Grünraum /
Spielfläche

¹ Der Grünraum dient der Wohnanlage Rämelgässli II und ist entsprechend zugänglich und attraktiv zu gestalten.

² Die Spielfläche ist als Rasenspielfeld anzulegen.

Art. 11

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Balkone, Aussentreppen, Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Flügelmauern der Gartengestaltung und dergleichen dürfen über die Baubereichsbegrenzung herausragen.

An- und Kleinbau-
ten-bauten

² In den Vorgärten und Gärten sowie im Erschliessungs- und Parkierungs-
bereich sind An- und Kleinbauten wie offene oder geschlossene Velo- und Con-
tainerunterstände, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und leicht wirkende Sitz-
platzüberdeckung mit einer Grundfläche von max. 20 m² im Rahmen des Ge-
samtkonzepts gestattet.

3. Gestaltung

Art. 12

Bau- und Aussen-
raumgestaltung

¹ Die Bauten sind parallel zur Baubereichsbegrenzung auszurichten.

² Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung,
Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen,
Gestaltung der Aussenräume (Vorgärten und Gärten) sowie anderer wichtiger
Einzelheiten so zu gestalten, dass eine städtebaulich-architektonisch über-
zeugende Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere sind die Ecken des südöst-
lichen Siedlungsrandes mit mindestens 4 m breiten und maximal zweigeschos-
sigen Gebäudeteilen abzuschliessen.

³ Mit Ausnahme von An- und Kleinbauten sowie der Überdachung der Ein-
stellhallenrampe sind extensiv begrünte Flachdächer oder begehbare Dach-
terrassen vorzusehen. Vorbehalten bleibt die Nutzung der Hauptdachflächen
mit Solarenergieanlagen.

Art. 13

Baumpflanzung

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige
Laubbäume zu pflanzen.

² Es sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten zu verwen-
den.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Zufahrt

Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und zur Einstellhalle hat ausschliesslich über den im Überbauungsplan dargestellten Bereich zu erfolgen und ist als Strassenanschluss mit Trottoirüberfahrt zu gestalten.

Art. 15

Abstellplätze

¹ Autoabstellplätze sind primär unterirdisch im entsprechenden Baubereich bereitzustellen.

² Besucherparkplätze sind im Erschliessungs- und Parkierungsbereich anzuordnen und als solche dauernd zur Verfügung zu stellen.

³ Zweiradabstellplätze sind primär auf Erdgeschossniveau und gedeckt anzuordnen. 1/2 der Abstellplätze können offen oder in der Einstellhalle oder in Wohnungskellern ausgewiesen werden.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Realisierung

Die Realisierung der Überbauung hat als Gesamtkonzept zu erfolgen.

Art. 17

Energie

¹ Für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung dürfen höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen.

Art. 18

Lärm

Die Einhaltung einer Schallpegeldifferenz von mindestens 22 dBA zwischen der Worbstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume von Wohnnutzungen ist gestützt auf das Gutachten Nr. 11863 der Zeugin Bauberatungen AG mit den darin aufgezeigten Massnahmen im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren und zu gewährleisten:

- 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss): mindestens 1.9 m hohe Lärmschutzwand auf Einstellhalle, gemessen ab fertigem EG-Boden
- weitere Vollgeschosse (Obergeschosse): Lärmschutzwände im Bereich der Brüstung bei lärmempfindlichen Räumen mit Nachweis im Baubewilligungsverfahren.

Art. 19

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind die notwendigen Retentionsmassnahmen vorzusehen.

² Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung
- Gewässerschutzverordnung

Art. 20

Bodenschutz

Substanzieller Boden ist wiederzuverwerten. Dazu ist eine ausgewiesene pedologische Fachperson einzusetzen.

Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	18. Mai 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. + 24. Juli 2015
Publikation im Amtsblatt vom	22. Juli 2015
Öffentliche Auflage vom	23. Juli – 21. August 2015 23. Dezember 2015 – 26. Januar 2016
Einspracheverhandlungen vom	15. + 22. September sowie 12. Oktober 2015
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Oktober 2015
Geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV
Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Februar 2016

Präsident

Walter Schitt

Sekretär

Beat Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Vechigen,

Gemeindeschreiber

Beat Brunner

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



- 7. März 2016