

Überbauungsordnung ZPP XXI „Rämelgässli“ Boll

Überbauungsplan

15. Januar 2007 Mst. 1:500
Rev. 04. April 2007
Rev. 24. Juli 2007

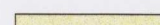
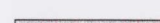
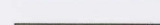
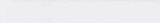
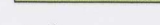
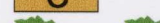
Die Überbauungsordnung ZPP XXI „Rämelgässli“ besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht.

Architektonisches Konzept

Schüpbach + Probst Architekten AG, Bantigerstrasse 39, 3006 Bern
Tel. 031 352 77 66 Fax. 031 352 61 26 archsp@bluewin.ch

Überbauungsordnung

Schüpbach + Probst Architekten AG, Bantigerstrasse 39, 3006 Bern
Tel. 031 352 77 66 Fax. 031 352 61 26 archsp@bluewin.ch

- Legende**
- ○ ○ ○ Wirkungsbereich Überbauungsordnung
 - A/B** Teilgebiet
 - 580.60** max. Gebäudehöhenkote (Meter über Meer)
 - 574.70** Terrainhöhenkote (Meter über Meer)
 -  Baufeld/Baulinie
 -  Attikabaulinie
 -  Baufeld/ Baulinie Parkierungsanlagen
 -  Zufahrt/Vorplätze
 -  Baubereich für Zugänge
 -  Baubereich für ged. Sitzplätze und/ oder Wintergärten
 -  Privater Grünbereich/Garten
 -  Freihaltefläche Hochwasserschutz-Anlage
 -  Zu- und Wegfahrt
 -  Bereich für Container
 -  Pflanzbereich Hochstamm-Bäume
 -  Abbruch bestehender Gebäude



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 17.7.2007

Publikation im Amtsblatt vom 15.8.2007
im Amtsanzeiger vom 15. + 17.8.2007

öffentliche Auflage vom 15.8.2007 bis 15.9.2007

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 9.8.2007

Der Präsident [Signature] Der Sekretär [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Boll, den 26. NOV. 2007

Der Gemeindeschreiber [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

12. MRZ. 2008

A. Pil.

Überbauungsordnung ZPP XXI "Rämelgässli" Boll

Überbauungsvorschriften

14.02.2007/Rev.28.03.07/Rev.25.07.07

Die Überbauungsordnung ZPP XXI "Rämelgässli" besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht.

Architektonisches Konzept

Schüpbach + Probst Architekten AG, Bantigerstrasse 39, 3006 Bern
Tel 031-352'77'66 Fax 031-352'61'26 Mail archsp@bluewin.ch

Überbauungsordnung

Schüpbach + Probst Architekten AG, Bantigerstrasse 39, 3006 Bern
Tel 031-352'77'66 Fax 031-352'61'26 Mail archsp@bluewin.ch

Überbauungsvorschriften „Rämelgässli“ Boll

Wirkungsbereich	<i>Artikel 1</i> Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan mit dicken Punkten umrandete Gebiet.
Bauvorschriften	<i>Artikel 2</i> Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten das Kantonale Baugesetz (BauG), die Kantonale Bauverordnung (BauV) und das Baureglement (BauR) der Gemeinde Vechigen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<i>Artikel 3</i> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
Inhalt des Überbauungsplans	<i>Artikel 4</i> Der Überbauungsplan ist in die Teilgebiete A und B aufgeteilt. Er stellt verbindlich dar: 1. Die Lage, Abmessung, Geschosszahl, Dachkote Attika und Gebäudehöhe der Hauptgebäude. 2. Den Raum der Zu- und Wegfahrten, der Parkieranlagen und den Bereich für Abfallcontainer 3. Die Sicherstellung und Zugänglichkeit zur Hochwasserschutzanlage. 4. Die Lage der Hochstammbäume.
Mass der Nutzung	<i>Artikel 5</i> Das zulässige Nutzungsmass innerhalb des Perimeters beträgt maximal 1'500 m ² BGF.
Art der Nutzung	<i>Artikel 6</i> Es sind Wohnungen und nicht störende Arbeitsplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) zugelassen. 1. In den Baufeldern 1 und 2 sind 2-geschossige Doppel-einfamilienhäuser mit Attika gestattet. 2. In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind 2-geschossige Einfamilienhäuser gestattet.
Lage der Hauptgebäude	<i>Artikel 7</i> Die Hauptgebäude sind auf die strassenseitige Begrenzung der Baufelder zu stellen.

An- und Nebenbauten

Artikel 8

Eingeschossige, bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet.

1. In den vorgesehenen Baufelder für Parkieranlagen.
2. In den vorgesehenen Baubereichen für gedeckte Sitzplätze und Zugänge auf den Längsseiten der Häuser.
3. Zusätzlich sind ausserhalb der Baufelder und Baubereiche gem. Abs. 1 und 2 An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 25.2 des Baureglements (BauR) bis max. 15m² Grundfläche möglich.

**Änderungen
An- und Nebenbauten.**

Artikel 9

Geringfügige Verschiebungen und Änderungen der Baubereiche für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten können im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

**Gebäudehöhe
Geschosszahl**

Artikel 10

Die Gebäudehöhe ist auf die gegenüberliegenden Reihenhäuser abzustimmen.

Sie wird wie folgt festgelegt:

1. Im Teilgebiet A sind 2-geschossige Bauten ohne Attika zugelassen. Die maximale Kote der Gebäudehöhe beträgt 580.60 M.ü.M.
2. Im Teilgebiet B sind 2-geschossige Bauten mit Attika zugelassen. Die maximale Kote der Gebäudehöhe beträgt 581.50 M.ü.M, resp. 583.70 M.ü.M. für das Attikageschoss.
3. Unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie gedeckte Gartensitzplätze dürfen das neue Terrain, im Mittel aller Fassaden gerechnet, bis max. 3.00 m überragen oder ab gewachsenem Terrain eine max. Gebäudehöhe von 3.50 m nach Baureglement (BauR) aufweisen.

**Abstand zum
Hochwasser-
Schutzdamm**

Artikel 11

Bauten und Anlagen (Zäune, Bauten nach Art. 8 Abs. 3, Bepflanzungen, Sträucher etc.) haben im Teilgebiet A von der Dammoberkante einen Bauabstand von mind. 7.0 m und im Teilgebiet B von der Dammunterkante einen Bauabstand von mind. 5.0 m einzuhalten. Die Zwischenräume von 7.0 m bzw. 5.0 m müssen jederzeit zur Verfügung stehen und für den Gewässerunterhalt zugänglich sein. Dieses Areal ist der Hochwasserschutzanlage zuzuschlagen.

Parkplätze für Autos und Zweiräder	<i>Artikel 12</i> Für die Bemessung des Parkplatzbedarfs gelten die Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (BauV). Die Abstellplätze können oberirdisch als offene Parkplätze, als Unterstände oder als geschlossene Garagen realisiert werden.
Erschliessung	<i>Artikel 13</i> Die Zufahrten für die Neubauten erfolgen pro Haus ab dem Rämelgässli. 1. Die Kehrrichtentsorgung mit Container erfolgt ab dem im Plan bezeichneten Standort. 2. Das Energiekonzept ist zusammen mit der Baueingabe vorzulegen. <i>fakultativ siehe Genehmigung</i>
Architektonische Gestaltung	<i>Artikel 14</i> Die Hauptbauten sind hinsichtlich Architektur und Material einheitlich zu gestalten und auszuführen. Es sind nur Flachdächer erlaubt.
Wintergärten	<i>Artikel 15</i> Wintergärten zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Teilgebieten A und B auf der besonnten Längsseite der Häuser zulässig. Sie dürfen nicht mit Fremdenergie beheizt werden und nur 1-geschossig sein.
Anlagen und Bauteile ausserhalb Baufeld	<i>Artikel 16</i> Anlagen und Bauteile, wie Kamine, Dachwasser-Abfallrohre, Lichtschächte und Dachvorsprünge dürfen über das Baufeld hinausragen. Sie sind möglichst nah zur Fassade zu erstellen.
Umgebungs-gestaltung	<i>Artikel 17</i> Die Bäume sind mit der Fertigstellung der Bauten zu pflanzen. Als Hochstammbäume sollen Laubbäume verwendet werden mit einer Kronenhöhe von ca. 6.00 m. Es sind einheimische Bäume und Hecken zu pflanzen. Optische Trennelemente der Sitzplatzbereiche dürfen eine Höhe von max. 1.80 m ab Terrain aufweisen. Die Ein- und Ausfahrten auf das Rämelgässli sind übersichtlich zu gestalten. Die erforderlichen Sichtbermen sind einzuhalten.
Entwässerung	<i>Artikel 18</i> Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt nach Vorschriften der Gemeinde Vechigen resp. des Kantons. 1. Das Meteorwasser (Dachwasser, Haus- und Zufahrtsplätze etc.) ist vor Ort zu versickern oder zu retensieren.
Inkrafttreten	<i>Artikel 19</i> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Artikel 110 BauV)

Genehmigungsvermerke

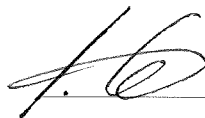
Vorprüfung vom			<u>17.7.2007</u>
Publikation im Amtsblatt vom			<u>15.8.2007</u>
Publikation im Amtsanzeiger vom			<u>15. + 17.8.2007</u>
Öffentliche Auflage vom	<u>15.8.2007</u>	bis	<u>15.9.2007</u>
Rechtsverwahrungen			<u>-</u>
Erledigte Einsprachen			<u>-</u>
Unerledigte Einsprachen			<u>1</u>

Beschlossen durch den Gemeinderat am

9.8.2007

Der Präsident

Der Sekretär

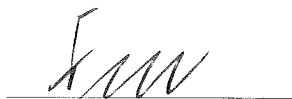


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Boll, den

26. NOV. 2007

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

12. MRZ. 2008

