



Legende Strassenplan Bernstrasse (gemäss Projekt smt)

- Perimeter Strassenplan
- Fahrbahn
- Trottoir
- Fussgängerstreifen
- Schutzeisen
- Mehrweckstreifen

Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich Teilperimeter
- Wirkungsbereich Revitalisierung Lindentalbach
- Baufelder für neue Hauptgebäude
- Baufelder bestehende Bauten
- Baufelder für unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten
- Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht
- Baubereich für BKW-Trafostation
- Öffentliche Detaillierschlussstrasse
- Private Erschliessungstrassen, Zufahrten und Spielflächen
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen
- Park + Ride Anlage
- Aussenräume
- Spielfläche Siedlung nach Art. 46 BauV
- Grünzone
- Containerstandorte

Hinweise

- Einstellhallen
- Geschützte Bäume ausserhalb des UeO-Perimeters
- Anzupflanzende Hochstammabäume (ungefähre Lage)
- Bestehende Bauten ausserhalb des UeO-Perimeters
- Objektschutzgebiet
- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Archäologisches Schutzgebiet
- Gewässerschutzzone S2
- Öffentliche Fusswegverbindungen (bestehende Dienstbarkeiten)
- Öffentliche Leitung Wasserversorgung (Projekt)
- Öffentliche Schmutzwasserleitung (Projekt)
- Fernwärmeleitung (Projekt)
- Öffentliche Beleuchtung (Projekt)
- Öffentliche Entwässerungsleitung (Projekt)
- Perimeter Baugruppe A1 - A3
- Perimeter Baugruppe B1.4 - B 1.7

Einwohnergemeinde Vechigen
Bauverwaltung
Kernstrasse 1, 3067 Boll
Tel 031 838 00 30, Fax 031 838 00 31
E-mail: vechigen@vechigen.ch

Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen
(Schlossstrasse - Lindentalbach)
mit Strassenplan Bernstrasse

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 vom 29. März 2010
- Länderverwaltungsplan 1:500 vom 29. März 2010
- Überbauungsvorschriften vom 29. März 2010
- Richtprojekt und Modell 1:500 vom 29. März 2010
- Erläuterungsbericht vom 29. März 2010

Genehmigungsvermerke

- Vorprüfung vom 02. September 2009
- Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11. und 13. November 2009
- Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 11. November 2009
- Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 11. November 2009 bis 11. Dezember 2009
- Einspracheverhandlungen am 04. Februar 2010 und 23. Februar 2010
- Erläuterte Einsprachen 2
- Unerläuterte Einsprachen 0
- Rechtsverwarungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. März 2010.

Der Präsident
Walter Schilt

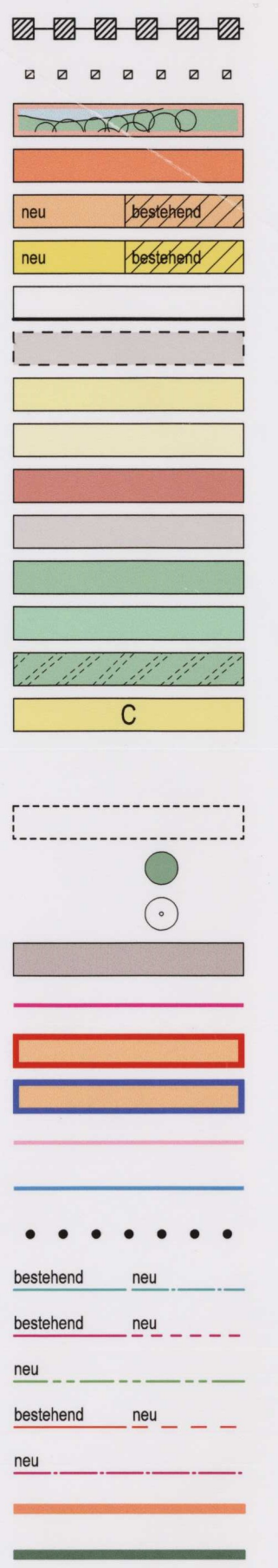
Der Gemeindevorsteher
Beat Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, 31. März 2010

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

29. JUNI 2010

Planverfasser:
FRB+ PARTNER ARCHITEKTEN AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen





Legende Überbauungsplan (Auszug)

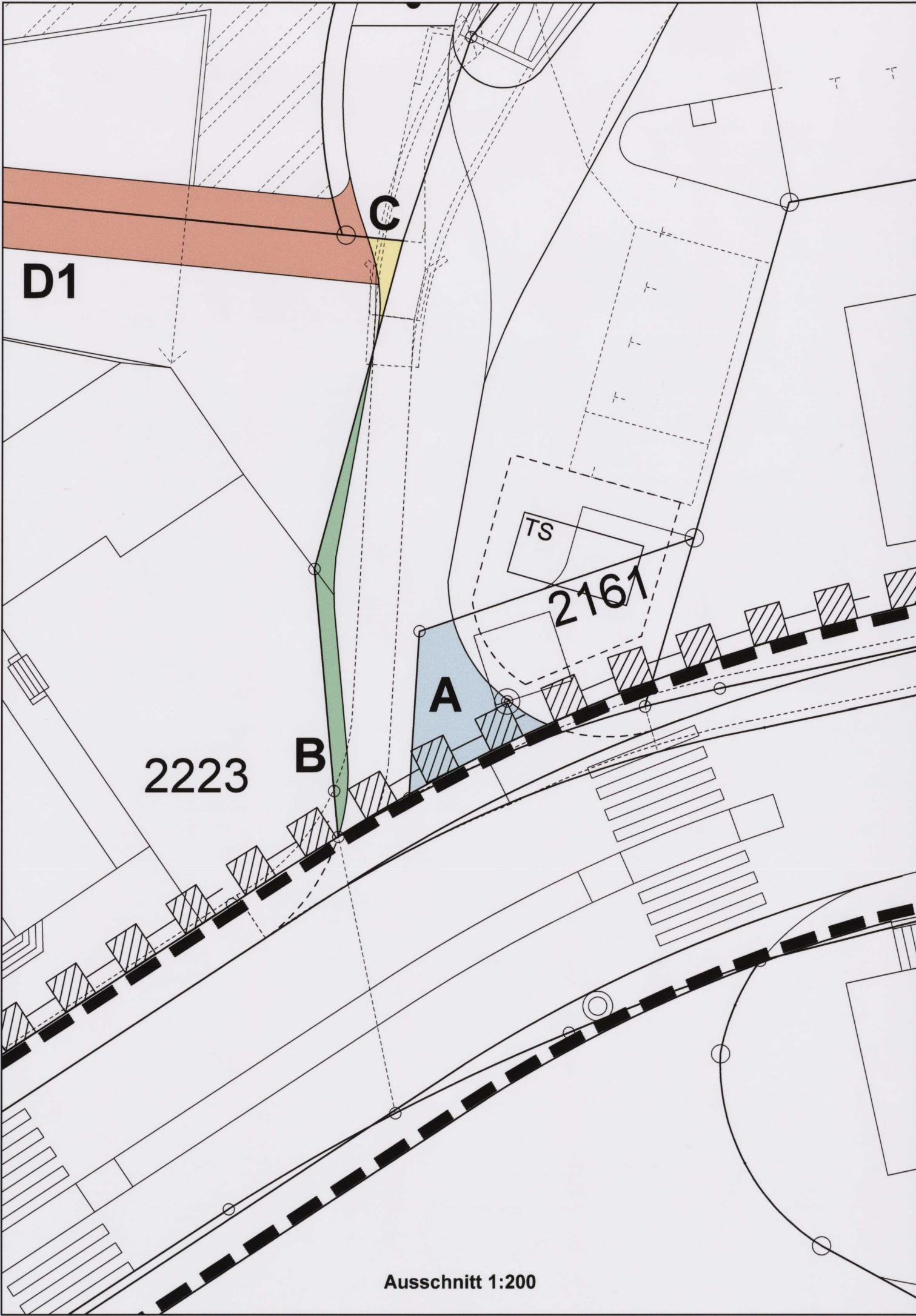
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	
Wirkungsbereich Teilperimeter	
Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht	
Öffentliche Fusswegverbindungen (bestehende Dienstbarkeiten)	

Legende Strassenplan Bernstrasse

siehe separater Landerwerbsplan gemäss Projekt smt
Perimeter Strassenplan

Legende Landerwerbsplan

Fläche	Legende	Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche m²
A		2161	BKW	22 m²
B		2644	Gemeinde Vechigen	12 m²
C		2223	Rudolf Krebs	3 m²
			Total Fläche	37 m²
D		D1 D2	Sicherung mit öffentlichem Fuss- und Radwegrecht	



Einwohnergemeinde Vechigen
Bauverwaltung
Kernstrasse 1, 3067 Boll
Tel 031 838 00 30, Fax 031 838 00 31
E-mail: vechigen@vechigen.ch



Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen
(Schlossstrasse - Lindentalbach)
mit Strassenplan Bernstrasse

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 vom 29. März 2010
Landerwerbsplan 1:500 vom 29. März 2010
Überbauungsvorschriften vom 29. März 2010
Richtprojekt und Modell 1:500 vom 29. März 2010
Erläuterungsbericht vom 29. März 2010

Genehmigungsvermerke
Vorprüfung vom 02. September 2009
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11. und 13. November 2009
Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 11. November 2009
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 11. November 2009 bis 11. Dezember 2009
Einspracheverhandlungen am 04. Februar 2010 und 23. Februar 2010
Erläuterte Einsprachen 2
Unerläuterte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. März 2010.
Der Präsident
Walter Schilt
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, 31. März 2010
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
29. JUNI 2010
Planverfasser:
FRB+ PARTNER ARCHITEKTEN AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen
Stand 29.03.2010
a/2009_Boll_2009/Landerwerbsplan_100329.d



Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) mit Strassenplan Bernstrasse

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- | | |
|--|-------------------|
| - Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Landerwerbsplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Überbauungsvorschriften | vom 29. März 2010 |
| - Richtprojekt und Modell 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Erläuterungsbericht | vom 29. März 2010 |

Projektverfasser
FRB+ Partner Architekten AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen

Planungszweck	Artikel 1 Die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) bezweckt die haushälterische Bodennutzung und die Sicherstellung einer guten Einpassung der Erweiterung des Dorfkerns Nord in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild.
Wirkungsbereich	Artikel 2 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.
Stellung zum übergeordneten Recht	Artikel 3 Soweit die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Vechigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
Stellung zum Richtprojekt	Artikel 4 Für die Neubaubereiche besteht zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee ein Richtprojekt.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Wirkungsbereich Teilperimeter - Wirkungsbereich Revitalisierung Lindentalbach - Baufelder für neue Hauptgebäude - Baufelder bestehende Bauten - Baufelder für unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten - Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht - Baubereich für BKW-Trafostation - Öffentliche Detailerschliessungsstrasse - Private Erschliessungsstrassen, Zufahrten und Spielflächen - Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen - Park + Ride Anlage - Aussenräume - Spielfläche Siedlung nach Art. 46 BauV - Grünzone - Containerstandorte

Art der Nutzung

Art 6

In den Teilgebieten A, B und C sind Wohnungen, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Teilgebiet A sind zudem mässig störende Gewerbebetriebe und im Teilgebiet C1 Wohnungen für das Alter und Aussenanlagen sowie im Teilgebiet C2 eine Park + Ride Anlage und eine BKW-Trafostation zugelassen.

Mass der Nutzung

Art 7

Die maximale zulässige Nutzung pro Teilperimeter beträgt:

1. Teilperimeter A: 3'130 m² BGF

a) Tabelle

Baugruppe
A1 - A3



Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	
A1	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
A2	Stöckli	2	ja	best. Geb.
A3	Spycher	-	-	best. Geb. *)
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
A1 - A3	1'745	-	-	-
A5	210	2	ja	best. Geb.
A6	1'175	2	ja	best. Geb.
Total A	3'130			

*) Der bestehende Spycher kann versetzt werden.

b) Nutzungszuweisung Baugruppe A1 - A3

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe A1 - A3 stehen max. 1'745 m² BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder A1 - A3 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 400 m² aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Neubauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

2. Teilperimeter B1 + B2: 6'823 m2 BGF wobei

a) Tabelle

Baugruppe
B 1.4 - B 1.7



Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	
B1.1	225	2	ja	best. Geb.
B1.2	450	2	ja	best. Geb.
B1.4	Schopf	-	-	best. Geb.
B1.5	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
B1.6	Stöckli	2	ja	best. Geb.
B1.7	Ofenhaus	-	-	best. Geb.
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
B1.4-B1.7	2'185	-	-	-
B2.1	1'200	3	nein	567.50
B2.2	1'320	3	nein	567.50
B2.3	1'440	3	nein	567.50
Total B1+B2	6'820			
Messweise wegen Hochwasserschutz Baufelder B2.1 – B2.3 siehe Art. 15				

b) Nutzungszuweisung Baugruppe B 1.4 - B 1.7

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe B 1.4 - B 1.7 stehen max. 2'185 m2 BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder B 1.4 - B 1.7 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 600 2m aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Neubauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

3. Teilperimeter C1: 4'200 m2 BGF

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	Höhe EG ± 30 cm
C1.1	4'200	3	ja	565.70

4. Teilperimeter C2: 250 m2 BGF (Landi Restnutzung)

a) Tabelle

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Dachausbau	
C2.1	250 **)	2	ja	GH 7.00 m
C2.2	Trafo BKW	-	Best. Gebäude oder Ersatzbau	

**) Restnutzen Parzelle Nr. 2177 (Landi)

b) Park + Ride Anlage

Bestehende Park + Ride Anlage der Gemeinde (Art. 10).

c) Baubereich BKW-Trafostation (Art. 10).

Baufelder

Art 8

- 1) Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2) Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch verglaste) dürfen höchstens 3.0 m über die Baufeldgrenze der Hauptbauten vorspringen. Sie dürfen jedoch nicht in den Raum des Lindentalbaches hineinragen.
- 3) Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.

Baufelder für Nebenbauten

Art 9

- 1) In den neuen Baufeldern für Nebenbauten können 1-geschossige, unbewohnte Bauten und Strukturen bis zu einer Höhe von max. 3.5 m erstellt werden.
- 2) Bestehende Nebenbauten können mit Besitzstandsgarantie erhalten werden.

Park + Ride Anlage
BKW-Trafostation

Art 10

Im Überbauungsplan ist die öffentliche Park + Ride Anlage grau dargestellt. Sie umfasst etwa 40 Parkplätze und wird von der Gemeinde betrieben. Die bestehende Trafostation der BKW kann im eingetragenen Baubereich durch eine neue Trafostation ersetzt werden.

Aussenräume

Art 11

Aussenräume sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Private und halbprivate Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan als solche darzustellen.

Der östliche Siedlungsrand ist zum angrenzenden Landschaftsraum harmonisch und naturnah zu gestalten.

Lärmschutz

Art 12

Es gelten die Bestimmungen der folgenden Empfindlichkeitsstufen ES (Art.43 LSV)

- a) Teilperimeter A, B1, C2: ES III
- b) Teilperimeter B2, C1: ES II

Gestaltung

Art 13

1) Neue Hauptgebäude Teilperimeter B2 und C1:

Die Neubauten sollen pro Teilperimeter nach einem einheitlichen architektonischen Gesamtkonzept entstehen und einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dabei sind besonders zu beachten:

- a) Dachgestaltung; begrünte Flachdächer mit Wasserrückhaltung
- b) Einheitliche Materialwahl und Farbgebung
- c) Gestaltung der Aussenräume

2) Bestehende schützens- und erhaltenswerte Gebäude:

- a) Alle Projekte zu diesen Objekten inkl. An- und Ergänzungsbauten sind durch die Denkmalpflege des Kantons Bern beurteilen zu lassen.
- b) Das Objekt B2 (Spycher) kann innerhalb des Bereichs der Baugruppe A1 - A3 verschoben werden. Dabei muss eine gute Gesamtwirkung mit dem Bauernhaus und dem Stöckli erzielt werden.
- c) Innerhalb der Objektschutzgebiete sind keine neuen Hauptbauten zugelassen.

3) Neubauvolumen in den Baugruppen (A1 - A3) sowie (B1.4 - B1.7)

- a) Neubauvolumen in diesen Baugruppen verlangen eine hohe gestalterische Qualität. Siehe auch Artikel 7.
- b) Im Weiteren gilt Art. 31 Abs. 1 des BauR.

Grünzone

Art 14

Es gilt Art. 66 BauR.

Lindentalbach Hochwasserschutz

Art 15

1) Hochwasserschutz

- a) Die Neubauten im Teilperimeter B2 werden soweit angehoben, dass auch die Untergeschosse mit den Einstellhallen hochwassergeschützt sind. Erdgeschosskoten gemäss Überbauungsplan auf 567.50 müM (+/- 30 cm).

b) Der Neubau im Teilperimeter C1 weist gegen den Lindentalbach eine geschlossene wasserdichte Untergeschossfassade auf. Die Erdgeschosskote-Kote beträgt 565.70 müM (+/- 30 cm).

c) Untergeschosse in den Baubereichen B2 und C1, die aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen soweit angehoben werden müssen, dass sie das fertig gestaltete Terrain im Mittel um mehr als 1.20 Meter überragen, werden nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauR angerechnet.

2) ~~Für die Revitalisierung des Lindentalbachs im Bereich Teilperimeter B2 + C1 ist ein Ausführungsprojekt zu erarbeiten.~~

2) Die Revitalisierung des Lindentalbaches ist entsprechend der Wasserbaubewilligung vom 22. Dezember 2009 zu realisieren.

Erschliessung

Art 16

siehe Genehmigung

AGH

1) Die öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sind im Überbauungsplan festgelegt. Es sind die folgende Anlagen:

- a) Öffentliche Detailerschliessungsstrasse (Zufahrt und Anschluss Bernstrasse)
- b) Park + Ride Anlage mit BKW-Trafostation
- c) Private Erschliessungsstrassen und Zufahrten
- d) Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen
- e) Die öffentlichen Leitungen (Wasser, Kanalisation, Fernwärme). Diese sind im UeP nur hinweisend festgelegt.

Spielplätze

Art 17

siehe Genehmigung

AGH

1) Im Teilperimeter B 2 ist ~~ein Spielplatz~~ ^{eine Spielfläche} gemäss Art. 46 BauV mit einer Fläche von 450 m2 vorgesehen.

2) Die Bereiche zwischen den Baufeldern B2.1 - B2.2 - B2.3 dienen als Spielflächen im Sinne Art. 44 BauV.

Parkierung

Art 18

- 1) Für die Parkierung für PW's werden in den Neubaubereichen B2 und C1 Einstellhallen erstellt.
Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Die im Überbauungsplan Teilperimeter B2 und C1 bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Umgebungsgestaltung

Art 19

- 1) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

- 2) Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:
 - a) Verkehrsführung im Detail
 - b) Beleuchtung
 - c) Gestaltung der Zugänge und Zufahrten
 - d) Veloabstellplätze
 - e) Gestaltung der Entsorgungsstandorte
 - f) Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünbereiche
 - g) Gestaltung der Spielflächen
 - h) Hochstammbäume
 - i) Bodenbeläge
 - j) Mauern
 - k) Einfriedungen
- 3) Bepflanzung
Für die Hauptbepflanzung (Bäume und Hecken) sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Energieversorgung

Art 20

- 1) Neubauten in den Baufelder B2.1 - B2.3 und C1 sind, sofern mit den Betreibern eine Anschlussvereinbarung abgeschlossen werden kann, an die geplante Fernwärmeversorgung anzuschliessen.

Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag

Art 21

- 1) Zwischen dem Grundeigentümer des Teilperimeters B2, C1 und der Gemeinde Vechigen ist der Infrastrukturvertrag für die Erschliessungsanlagen vom 17. September 2009 massgebend.
- 2) Im Infrastrukturvertrag ist auch die Revitalisierung des Lindentalbaches zu regeln.
- 3) Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc. (vgl. Art. 96 BauG)). Sie müssen spätestens bei der ersten Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Art 22

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 02. September 2009

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11. und 13. November 2009

Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 11. November 2009

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 11. November 2009 bis 11. Dezember 2009

Einspracheverhandlungen am 04. Februar 2010 und 23. Februar 2010

Erledigte Einsprachen 2

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04. MÄRZ 2010.

Der Präsident
Walter Schilt



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, 31. März 2010

Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



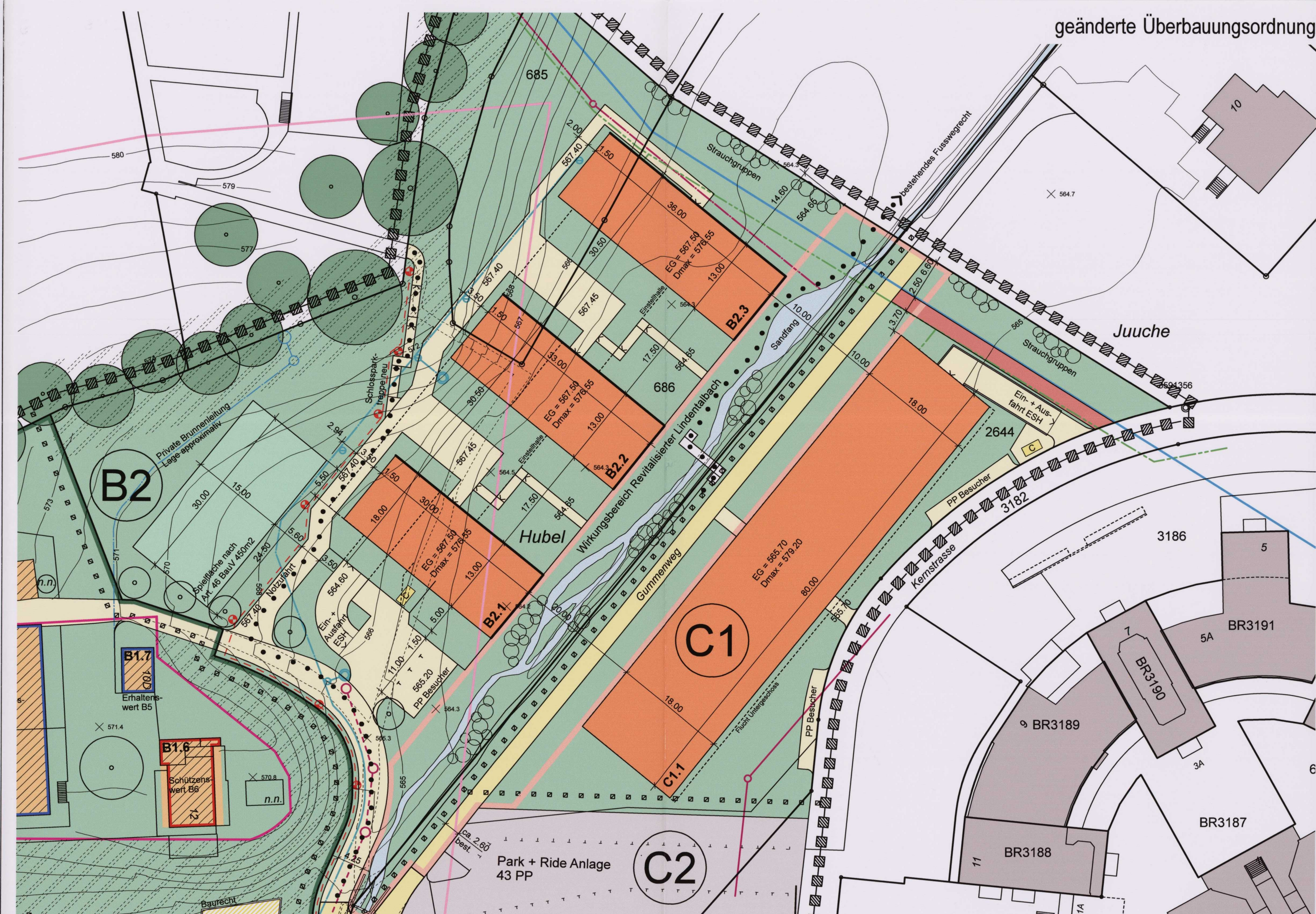
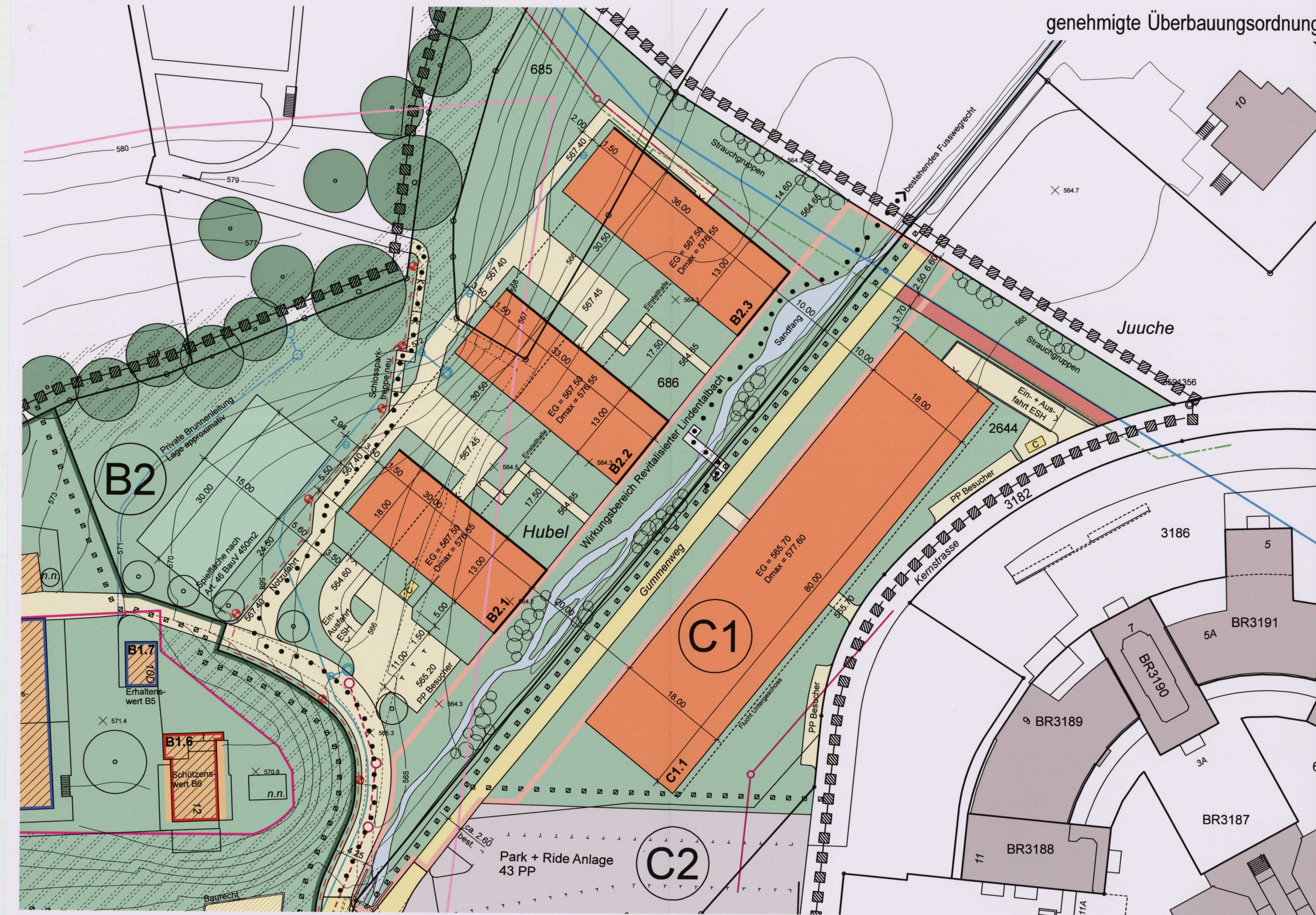
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

29. JUNI 2010





Einwohnergemeinde Vechigen
Bauverwaltung
Kernstrasse 1, 3067 Boll
Tel 031 838 00 30, Fax 031 838 00 31
E-mail: vechigen@vechigen.ch

Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) mit Strassenplan Bernstrasse Geringfügige Änderung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 vom 29. März 2010
Landerwerbsplan 1:500 vom 29. März 2010
Überbauungsvorschriften vom 29. März 2010
Richtprojekt und Modell 1:500 vom 29. März 2010
Erläuterungsbericht vom 29. März 2010

Genehmigungsvermerke
Vorfrage vom 05.12.2011
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 28.12.2011 und 06.01.2012
Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 04.01.2012
Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung vom 28.12.2011 - 03.02.2012
Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.12.2011.
Der Präsident
Walter Schilt
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, ...2.6. MRZ. 2012.....
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
Planverfasser: 30. März 2012
FRB+ PARTNER ARCHITEKTEN AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen
Stand 15.11.2011
z:\419_Lindentalbach_Boll00_Grundlagen\2012_UeO\Überbauungsplan.d



Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) mit Strassenplan Bernstrasse Geringfügige **Änderung**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- | | | |
|---|--|-------------------|
| - | Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - | Landerwerbsplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - | Überbauungsvorschriften | vom 29. März 2010 |
| - | Richtprojekt und Modell 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - | Erläuterungsbericht | vom 29. März 2010 |

Projektverfasser
FRB+ Partner Architekten AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen

Planungszweck	Artikel 1 Die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) bezweckt die haushälterische Bodennutzung und die Sicherstellung einer guten Einpassung der Erweiterung des Dorfkerns Nord in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild.
Wirkungsbereich	Artikel 2 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.
Stellung zum übergeordneten Recht	Artikel 3 Soweit die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Vechigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
Stellung zum Richtprojekt	Artikel 4 Für die Neubaubereiche besteht zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee ein Richtprojekt.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Wirkungsbereich Teilperimeter - Wirkungsbereich Revitalisierung Lindentalbach - Baufelder für neue Hauptgebäude - Baufelder bestehende Bauten - Baufelder für unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten - Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht - Baubereich für BKW-Trafostation - Öffentliche Detailerschliessungsstrasse - Private Erschliessungsstrassen, Zufahrten und Spielflächen - Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen - Park + Ride Anlage - Aussenräume - Spielfläche Siedlung nach Art. 46 BauV - Grünzone - Containerstandorte

Art der Nutzung

Art 6

In den Teilgebieten A, B und C sind Wohnungen, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Teilgebiet A sind zudem mässig störende Gewerbebetriebe und im Teilgebiet C1 Wohnungen für das Alter und Aussenanlagen sowie im Teilgebiet C2 eine Park + Ride Anlage und eine BKW-Trafostation zugelassen.

Mass der Nutzung

Art 7

Die maximale zulässige Nutzung pro Teilperimeter beträgt:

1. Teilperimeter A: 3'130 m² BGF

a) Tabelle

Baugruppe
A1 - A3

Baufeld	BGF m ² max.	Geschoss- zahl max.	Attika Dachausbau	
A1	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
A2	Stöckli	2	ja	best. Geb.
A3	Spycher	-	-	best. Geb. *)
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
A1 - A3	1'745	-	-	-
A5	210	2	ja	best. Geb.
A6	1'175	2	ja	best. Geb.
Total A	3'130			

*) Der bestehende Spycher kann versetzt werden.

b) Nutzungszuweisung Baugruppe A1 - A3

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe A1 - A3 stehen max. 1'745 m² BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder A1 - A3 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 400 m² aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Neubauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

2. Teilperimeter B1 + B2: 6'823 m2 BGF wobei

a) Tabelle

Baugruppe
B 1.4 - B 1.7



Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	
B1.1	225	2	ja	best. Geb.
B1.2	450	2	ja	best. Geb.
B1.4	Schopf	-	-	best. Geb.
B1.5	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
B1.6	Stöckli	2	ja	best. Geb.
B1.7	Ofenhaus	-	-	best. Geb.
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
B1.4-B1.7	2'185	-	-	-
B2.1	1'200 **)	3	nein	567.50
B2.2	1'320 **)	3	nein	567.50
B2.3	1'440 **)	3	nein	567.50
Total B1+B2	6'820			
Messweise wegen Hochwasserschutz Baufelder B2.1 – B2.3 siehe Art. 15				

b) Nutzungszuweisung Baugruppe B 1.4 - B 1.7

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe B 1.4 - B 1.7 stehen max. 2'185 m2 BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder B 1.4 - B 1.7 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 600 2m aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Umbauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

3. Teilperimeter C1: 4'200 m2 BGF

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	Höhe EG ± 30 cm
C1.1	4'200 **)	3	ja	565.70

**) Die BGF der Baufelder B2.1, B2.2, B2.3 sowie C1 dürfen je um maximal 15 % überschritten werden, solange deren Total von 8'160 m2 BGF eingehalten wird.

4. Teilperimeter C2: 250 m2 BGF (Landi Restnutzung)

a) Tabelle

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Dachausbau	
C2.1	250 ***)	2	ja	GH 7.00 m
C2.2	Trafo BKW	-	Best. Gebäude oder Ersatzbau	

***) Restnutzen Parzelle Nr. 2177 (Landi)

b) Park + Ride Anlage

Bestehende Park + Ride Anlage der Gemeinde (Art. 10).

c) Baubereich BKW-Trafostation (Art. 10).

Baufelder

Art 8

- 1) Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2) Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch verglaste) dürfen höchstens 3.0 m über die Baufeldgrenze der Hauptbauten vorspringen. Sie dürfen jedoch nicht in den Raum des Lindentalbaches hineinragen.
- 3) Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.

Baufelder für Nebenbauten

Art 9

- 1) In den neuen Baufeldern für Nebenbauten können 1-geschossige, unbewohnte Bauten und Strukturen bis zu einer Höhe von max. 3.5 m erstellt werden.
- 2) Bestehende Nebenbauten können mit Besitzstandsgarantie erhalten werden.

Park + Ride Anlage
BKW-Trafostation

Art 10

Im Überbauungsplan ist die öffentliche Park + Ride Anlage grau dargestellt. Sie umfasst etwa 40 Parkplätze und wird von der Gemeinde betrieben. Die bestehende Trafostation der BKW kann im eingetragenen Baubereich durch eine neue Trafostation ersetzt werden.

Aussenräume

Art 11

Aussenräume sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Private und halbprivate Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan als solche darzustellen.

Der östliche Siedlungsrand ist zum angrenzenden Landschaftsraum harmonisch und naturnah zu gestalten.

Lärmschutz

Art 12

Es gelten die Bestimmungen der folgenden Empfindlichkeitsstufen ES (Art.43 LSV)

- a) Teilperimeter A, B1, C2: ES III
- b) Teilperimeter B2, C1: ES II

Gestaltung

Art 13

1) Neue Hauptgebäude Teilperimeter B2 und C1:

Die Neubauten sollen pro Teilperimeter nach einem einheitlichen architektonischen Gesamtkonzept entstehen und einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dabei sind besonders zu beachten:

- a) Dachgestaltung; begrünte Flachdächer mit Wasserrückhaltung
- b) Einheitliche Materialwahl und Farbgebung
- c) Gestaltung der Aussenräume

2) Bestehende schützens- und erhaltenswerte Gebäude:

- a) Alle Projekte zu diesen Objekten inkl. An- und Ergänzungsbauten sind durch die Denkmalpflege des Kantons Bern beurteilen zu lassen.
- b) Das Objekt B2 (Spycher) kann innerhalb des Bereichs der Baugruppe A1 - A3 verschoben werden. Dabei muss eine gute Gesamtwirkung mit dem Bauernhaus und dem Stöckli erzielt werden.
- c) Innerhalb der Objektschutzgebiete sind keine neuen Hauptbauten zugelassen.

3) Neubauvolumen in den Baugruppen (A1 - A3) sowie (B1.4 - B1.7)

- a) Neubauvolumen in diesen Baugruppen verlangen eine hohe gestalterische Qualität. Siehe auch Artikel 7.
- b) Im Weiteren gilt Art. 31 Abs. 1 des BauR.

Grünzone

Art 14

Es gilt Art. 66 BauR.

Lindentalbach Hochwasserschutz

Art 15

1) Hochwasserschutz

- a) Die Neubauten im Teilperimeter B2 werden soweit angehoben, dass auch die Untergeschosse mit den Einstellhallen hochwassergeschützt sind. Erdgeschosskoten gemäss Überbauungsplan auf 567.50 müM (+/- 30 cm).

- b) Der Neubau im Teilperimeter C1 weist gegen den Lindentalbach eine geschlossene wasserdichte Untergeschossfassade auf. Die Erdgeschosskote-Kote beträgt 565.70 müM (+/- 30 cm).
 - c) Untergeschosse in den Baubereichen B2 und C1, die aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen soweit angehoben werden müssen, dass sie das fertig gestaltete Terrain im Mittel um mehr als 1.20 Meter überragen, werden nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauR angerechnet.
- 2) Die Revitalisierung des Lindentalbaches ist entsprechend der Wasserbaubewilligung vom 22. Dezember 2009 zu realisieren.

Erschliessung

Art 16

- 1) Die öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sind im Überbauungsplan festgelegt. Es sind die folgende Anlagen:
 - a) Öffentliche Detailerschliessungsstrasse (Zufahrt und Anschluss Bernstrasse)
 - b) Park + Ride Anlage mit BKW-Trafostation
 - c) Private Erschliessungsstrassen und Zufahrten
 - d) Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen
 - e) Die öffentlichen Leitungen (Wasser, Kanalisation, Fernwärme). Diese sind im UeP nur hinweisend festgelegt.

Spielplätze

Art 17

- 1) Im Teilperimeter B 2 ist eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV mit einer Fläche von 450 m2 vorgesehen.
- 2) Die Bereiche zwischen den Baufeldern B2.1 - B2.2 - B2.3 dienen als Spielflächen im Sinne Art. 44 BauV.

Parkierung

Art 18

- 1) Für die Parkierung für PW's werden in den Neubaubereichen B2 und C1 Einstellhallen erstellt.
Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Die im Überbauungsplan Teilperimeter B2 und C1 bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Umgebungsgestaltung

Art 19

- 1) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

- 2) Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:
 - a) Verkehrsführung im Detail
 - b) Beleuchtung
 - c) Gestaltung der Zugänge und Zufahrten
 - d) Veloabstellplätze
 - e) Gestaltung der Entsorgungsstandorte
 - f) Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünbereiche
 - g) Gestaltung der Spielflächen
 - h) Hochstammbäume
 - i) Bodenbeläge
 - j) Mauern
 - k) Einfriedungen
- 3) Bepflanzung
Für die Hauptbepflanzung (Bäume und Hecken) sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Energieversorgung

Art 20

- 1) Neubauten in den Baufelder B2.1 - B2.3 und C1 sind an die geplante Fernwärmeversorgung Lindental anzuschliessen.

Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag

Art 21

- 1) Zwischen dem Grundeigentümer des Teilperimeters B2, C1 und der Gemeinde Vechigen ist der Infrastrukturvertrag für die Erschliessungsanlagen vom 17. September 2009 massgebend.
- 2) Im Infrastrukturvertrag ist auch die Revitalisierung des Lindentalbaches zu regeln.
- 3) Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc. (vgl. Art. 96 BauG)). Sie müssen spätestens bei der ersten Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Art 22

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Voranfrage vom 05.12.2011

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 28.12.2011 und 06.01.2012

Publikation im Amtsblatt des Kt. Bern vom 04.01.2012

Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung vom 28.12.2011 - 03.02.2012

Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15.12.2011.

Der Präsident
Walter Schilt

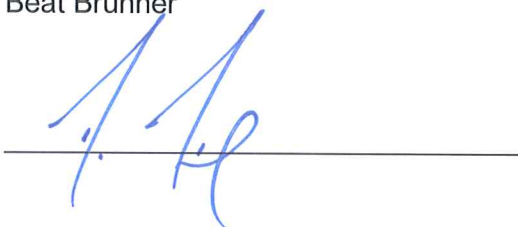


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen, 26. MRZ. 2012

Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

30. März 2012





Überbauungsordnung ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) mit Strassenplan Bernstrasse

Überbauungsvorschriften – Änderung Art. 7, Teilperimeter A

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- | | |
|--|-------------------|
| - Überbauungsplan mit Strassenplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Landerwerbsplan 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Überbauungsvorschriften | vom 29. März 2010 |
| - Richtprojekt und Modell 1:500 | vom 29. März 2010 |
| - Erläuterungsbericht | vom 29. März 2010 |

Projektverfasser
FRB+ Partner Architekten AG, Blumenweg 4, 3063 Ittigen

Planungszweck	Artikel 1 Die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) bezweckt die häuslicherische Bodennutzung und die Sicherstellung einer guten Einpassung der Erweiterung des Dorfkerns Nord in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild.
Wirkungsbereich	Artikel 2 Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.
Stellung zum übergeordneten Recht	Artikel 3 Soweit die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstrasse - Lindentalbach) nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Vechigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
Stellung zum Richtprojekt	Artikel 4 Für die Neubaubereiche besteht zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee ein Richtprojekt.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - Wirkungsbereich Teilperimeter - Wirkungsbereich Revitalisierung Lindentalbach - Baufelder für neue Hauptgebäude - Baufelder bestehende Bauten - Baufelder für unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten - Baufeldbegrenzungslinien mit Anbaupflicht - Baubereich für BKW-Trafostation - Öffentliche Detailerschliessungsstrasse - Private Erschliessungsstrassen, Zufahrten und Spielflächen - Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen - Park + Ride Anlage - Aussenräume - Spielfläche Siedlung nach Art. 46 BauV - Grünzone - Containerstandorte

Art der Nutzung

Art 6

In den Teilgebieten A, B und C sind Wohnungen, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Teilgebiet A sind zudem mässig störende Gewerbebetriebe und im Teilgebiet C1 Wohnungen für das Alter und Aussenanlagen sowie im Teilgebiet C2 eine Park + Ride Anlage und eine BKW-Trafostation zugelassen.

Mass der Nutzung

Art 7

Die maximale zulässige Nutzung pro Teilperimeter beträgt:

1. Teilperimeter A: 3'820 m2 BGF

a) Tabelle

Baugruppe
A1 - A3



Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	
A1	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
A2	Stöckli	2	ja	best. Geb.
A3	Spycher	-	-	best. Geb. *)
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
A1 - A3	2'435	-	-	-
A5	210	2	ja	best. Geb.
A6	1'175	2	ja	best. Geb.
Total A	3'820			

*) Der bestehende Spycher kann versetzt werden.

b) Nutzungszuweisung Baugruppe A1 - A3

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe A1 - A3 stehen max. 2'435 m2 BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder A1 - A3 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 835 m2 aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Neubauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

2. Teilperimeter B1 + B2: 6'823 m2 BGF wobei

a) Tabelle

Baugruppe
B 1.4 - B 1.7



Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	
B1.1	225	2	ja	best. Geb.
B1.2	450	2	ja	best. Geb.
B1.4	Schopf	-	-	best. Geb.
B1.5	Bauernhaus	2	ja	best. Geb.
B1.6	Stöckli	2	ja	best. Geb.
B1.7	Ofenhaus	-	-	best. Geb.
Neubauvolumen		2	ja	GH 7.00 m
B1.4-B1.7	2'185	-	-	-
B2.1	1'200 **)	3	nein	567.50
B2.2	1'320 **)	3	nein	567.50
B2.3	1'440 **)	3	nein	567.50
Total B1+B2	6'820			
Messweise wegen Hochwasserschutz Baufelder B2.1 – B2.3 siehe Art. 15				

b) Nutzungszuweisung Baugruppe B 1.4 - B 1.7

Innerhalb des Perimeters der Baugruppe B 1.4 - B 1.7 stehen max. 2'185 m2 BGF zur Verfügung.

Diese Nutzung kann wie folgt beansprucht werden:

1. Priorität: Projekte innerhalb der bestehenden Volumen der Baufelder B 1.4 - B 1.7 inkl. An- und Ergänzungsbauten.
2. Priorität: Neubauten dürfen eine BGF von maximal 600 2m aufweisen, sofern sie die bestehenden Baugruppen gut ergänzen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Umbauprojekte mit An- und Ergänzungsbauten, Eingriffe in den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sowie Neubauprojekte sind der Denkmalpflege des Kantons Bern vorzulegen.

3. Teilperimeter C1: 4'200 m2 BGF

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Attika Dachausbau	Höhe EG ± 30 cm
C1.1	4'200 **)	3	ja	565.70

**) Die BGF der Baufelder B2.1, B2.2, B2.3 sowie C1 dürfen je um maximal 15 % überschritten werden, solange deren Total von 8'160 m2 BGF eingehalten wird.

4. Teilperimeter C2: 250 m2 BGF (Landi Restnutzung)

a) Tabelle

Baufeld	BGF m2 max.	Geschosszahl max.	Dachausbau	
C2.1	250 ***)	2	ja	GH 7.00 m
C2.2	Trafo BKW	-	Best. Gebäude oder Ersatzbau	

***) Restnutzen Parzelle Nr. 2177 (Landi)

b) Park + Ride Anlage

Bestehende Park + Ride Anlage der Gemeinde (Art. 10).

c) Baubereich BKW-Trafostation (Art. 10).

Baufelder

Art 8

- 1) Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2) Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch verglaste) dürfen höchstens 3.0 m über die Baufeldgrenze der Hauptbauten vorspringen. Sie dürfen jedoch nicht in den Raum des Lindentalbaches hineinragen.
- 3) Innerhalb der Baufelder sind keine Bauabstände einzuhalten.

Baufelder für Nebenbauten

Art 9

- 1) In den neuen Baufeldern für Nebenbauten können 1-geschossige, unbewohnte Bauten und Strukturen bis zu einer Höhe von max. 3.5 m erstellt werden.
- 2) Bestehende Nebenbauten können mit Besitzstandsgarantie erhalten werden.

Park + Ride Anlage BKW-Trafostation

Art 10

Im Überbauungsplan ist die öffentliche Park + Ride Anlage grau dargestellt. Sie umfasst etwa 40 Parkplätze und wird von der Gemeinde betrieben. Die bestehende Trafostation der BKW kann im eingetragenen Baubereich durch eine neue Trafostation ersetzt werden.

Aussenräume

Art 11

Aussenräume sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. Private und halbprivate Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan als solche darzustellen.

Der östliche Siedlungsrand ist zum angrenzenden Landschaftsraum harmonisch und naturnah zu gestalten.

Lärmschutz

Art 12

Es gelten die Bestimmungen der folgenden Empfindlichkeitsstufen ES (Art.43 LSV)

- a) Teilperimeter A, B1, C2: ES III
- b) Teilperimeter B2, C1: ES II

Gestaltung

Art 13

1) Neue Hauptgebäude Teilperimeter B2 und C1:

Die Neubauten sollen pro Teilperimeter nach einem einheitlichen architektonischen Gesamtkonzept entstehen und einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dabei sind besonders zu beachten:

- a) Dachgestaltung; begrünte Flachdächer mit Wasserrückhaltung
- b) Einheitliche Materialwahl und Farbgebung
- c) Gestaltung der Aussenräume

2) Bestehende schützens- und erhaltenswerte Gebäude:

- a) Alle Projekte zu diesen Objekten inkl. An- und Ergänzungsbauten sind durch die Denkmalpflege des Kantons Bern beurteilen zu lassen.
- b) Das Objekt B2 (Spycher) kann innerhalb des Bereichs der Baugruppe A1 - A3 verschoben werden. Dabei muss eine gute Gesamtwirkung mit dem Bauernhaus und dem Stöckli erzielt werden.
- c) Innerhalb der Objektschutzgebiete sind keine neuen Hauptbauten zugelassen.

3) Neubauvolumen in den Baugruppen (A1 - A3) sowie (B1.4 - B1.7)

- a) Neubauvolumen in diesen Baugruppen verlangen eine hohe gestalterische Qualität. Siehe auch Artikel 7.
- b) Im Weiteren gilt Art. 31 Abs. 1 des BauR.

Grünzone

Art 14

Es gilt Art. 66 BauR.

Lindentalbach Hochwasserschutz

Art 15

1) Hochwasserschutz

- a) Die Neubauten im Teilperimeter B2 werden soweit angehoben, dass auch die Untergeschosse mit den Einstellhallen hochwassergeschützt sind. Erdgeschosskoten gemäss Überbauungsplan auf 567.50 müM (+/- 30 cm).

- b) Der Neubau im Teilperimeter C1 weist gegen den Lindentalbach eine geschlossene wasserdichte Untergeschossfassade auf. Die Erdgeschosskote-Kote beträgt 565.70 müM (+/- 30 cm).
 - c) Untergeschosse in den Baubereichen B2 und C1, die aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen soweit angehoben werden müssen, dass sie das fertig gestaltete Terrain im Mittel um mehr als 1.20 Meter überragen, werden nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauR angerechnet.
- 2) Die Revitalisierung des Lindentalbaches ist entsprechend der Wasserbaubewilligung vom 22. Dezember 2009 zu realisieren.

Erschliessung

Art 16

- 1) Die öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sind im Überbauungsplan festgelegt. Es sind die folgende Anlagen:
 - a) Öffentliche Detailerschliessungsstrasse (Zufahrt und Anschluss Bernstrasse)
 - b) Park + Ride Anlage mit BKW-Trafostation
 - c) Private Erschliessungsstrassen und Zufahrten
 - d) Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen
 - e) Die öffentlichen Leitungen (Wasser, Kanalisation, Fernwärme). Diese sind im UeP nur hinweisend festgelegt.

Spielplätze

Art 17

- 1) Im Teilperimeter B 2 ist eine Spielfläche gemäss Art. 46 BauV mit einer Fläche von 450 m2 vorgesehen.
- 2) Die Bereiche zwischen den Baufeldern B2.1 - B2.2 - B2.3 dienen als Spielflächen im Sinne Art. 44 BauV.

Parkierung

Art 18

- 1) Für die Parkierung für PW's werden in den Neubaubereichen B2 und C1 Einstellhallen erstellt.
Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Die im Überbauungsplan Teilperimeter B2 und C1 bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.

Umgebungsgestaltung

Art 19

- 1) Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.

- 2) Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:
 - a) Verkehrsführung im Detail
 - b) Beleuchtung
 - c) Gestaltung der Zugänge und Zufahrten
 - d) Veloabstellplätze
 - e) Gestaltung der Entsorgungsstandorte
 - f) Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünbereiche
 - g) Gestaltung der Spielflächen
 - h) Hochstammbäume
 - i) Bodenbeläge
 - j) Mauern
 - k) Einfriedungen
- 3) Bepflanzung
Für die Hauptbepflanzung (Bäume und Hecken) sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Energieversorgung

Art 20

- 1) Neubauten in den Baufelder B2.1 - B2.3 und C1 sind an die geplante Fernwärmeversorgung Lindental anzuschliessen.

Vereinbarungen / Infrastrukturvertrag

Art 21

- 1) Zwischen dem Grundeigentümer des Teilperimeters B2, C1 und der Gemeinde Vechigen ist der Infrastrukturvertrag für die Erschliessungsanlagen vom 17. September 2009 massgebend.
- 2) Im Infrastrukturvertrag ist auch die Revitalisierung des Lindentalbaches zu regeln.
- 3) Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Landabtausch, Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarrechtliche Grenzbaurechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten etc. (vgl. Art. 96 BauG)). Sie müssen spätestens bei der ersten Baubewilligung vorliegen.

Inkrafttreten

Art 22

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

(Anmerkungen)
u.ä.

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 21.03.2018 und 23.03.2018

Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom 22.03.2018 bis 20.04.2018
der Überbauungsordnung vom

Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.05.2018

Der Präsident
Walter Schilt

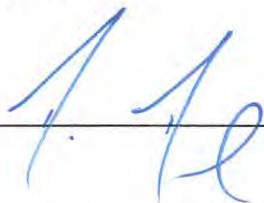
Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30.05.2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Vechigen,

Der Gemeindeschreiber
Beat Brunner



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.



06. Sep. 2018

