

Einwohnergemeinde Bowil

**Überbauungsordnung Dorf
ZPP Nr. 2**

28.09.2007

Überbauungsordnung „Dorf“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Das Bauprojekt „Erschliessung Parzelle Nr. 673, Dorf“ vom 7.06.07 mit den Plänen Nr. 2370 / 1 bis 6 bildet einen integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung.

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes
Art. 5	Gebietsunterteilung, Art der Nutzung
Art. 6	Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung
Art. 7	Architektonische Gestaltung
Art. 8	Firstrichtungen, Dachgestaltung
Art. 9	Lärmimmissionen
Art. 10	Umgebungsgestaltungsplan
Art. 11	Bepflanzung
Art. 12	Erschliessung, Parkierung
Art. 13	Naturgefahren
Art. 14	Versickerung
Art. 15	Heizanlage
Art. 16	Planungs- und Erschliessungsvertrag
Art. 17	Inkrafttreten

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung Dorf bezweckt eine koordinierte Wohn- Randbebauung mit hoher Wohnqualität. Sie soll im neu ausgeschiedenen Bauland die Erschliessung ab Gemeindestrasse regeln, einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden Schulgebäuden und dem Landwirtschaftsgebiet ermöglichen.

Artikel 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem strich-punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Bowil .

Artikel 4 Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- Höhenkoten Terrain
- Die Firstrichtungen
- Erschliessungsstrasse
- Trottoir
- Die Lage der anzupflanzenden einheimischen und standortgerechten Hochstammbäume und begrünte Entwässerungsmulde

Artikel 5 Gebietsunterteilung, Art der Nutzung

Der Wirkungsbereich wird in zwei Teile unterteilt:

Das nordwestliche Baufeld ist für Ergänzungsbauten der Schulanlage vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt.

In den übrigen Baufeldern sind eingeschossige, freistehende und/oder zusammengebaute Wohnbauten vorgesehen.

Die Art der Nutzung richtet sich innerhalb der Baufelder nach der baurechtliche Grundordnung Zone W1 der Gemeinde.

Artikel 6 Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung

Die im Überbauungsplan vermerkten Höhenkoten sind effektive Terrainhöhen. Fertig Erdgeschoss muss auf dem ganzen Gebäudegrundriss um minimal 50 cm höher sein als das gewachsene Terrain. Innerhalb der Baufelder sind diese Höhen zu interpolieren. Für die Messweise der Gebäudehöhe gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Innerhalb der Baufelder kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind innerhalb dieses Abstandes eingeschossige Anbauten möglich

Der minimale kleine Grenzabstand für Wohnbauten beträgt innerhalb der Baufelder 3.0 m.

Artikel 7 Architektonische Gestaltung

Die gesamte Überbauung hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Fassadenfarben und -materialien sind auf die Umgebung und die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel etc. zu verwenden.

Artikel 8 Firstrichtungen, Dachgestaltung

Die Firstrichtungen sind im Überbauungsplan verbindlich fixiert.

Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern versehen werden; für An- und Nebenbauten gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 9 Lärmimmissionen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (LSV Art. 43):

Artikel 10 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 15 Abs. 1 lit. d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen
- Stützkörper
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen oder Hecken

Artikel 11 Bepflanzung

Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit einheimischen Hochstammbäumen sind dauernd zu erhalten. Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

Die Entwässerungsmulde ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Artikel 12 Erschliessung / Parkierung

Details betreffend der Erschliessungsstrasse und der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bauprojekt ersichtlich.

Der 1.5 m breite Streifen entlang der bestehenden Gemeindestrasse ist für die Verlängerung des Trottoirs vorgesehen.

Die Parkierung soll wo möglich koordiniert und konzentriert werden. (vgl. Skizzen im Anhang)

Artikel 13 Naturgefahren

Die im Überbauungsplan definierten minimalen Erdgeschosshöhen sollen sicherstellen, dass auch bei geringer Gefährdung durch Hochwasser das Niveau des Erdgeschosses min 50 cm höher ist als das gewachsene Terrain.

Massnahmen zur Vorbeugung gegen Naturgefahren sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 14 Versickerung

Das anfallende Strassenabwasser ist entlang der March zum Schulhaus oberflächlich diffus über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage), versickern zu lassen. Die Stärke der Humusschicht muss flächendeckend mindestens 30 cm betragen.

Hauszufahrten und Vorplätze sind mit einem Sickerfähigen Belag zu versehen. Das Dachwasser kann via Strassenentwässerung der Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende "trockene" Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.

Artikel 15 Heizanlage

Ein Nahwärmeverbund ist anzustreben. Entsprechende Vereinbarungen sind in die jeweiligen Kaufverträge zu integrieren.

Artikel 16 Planungs- und Erschliessungsvertrag

Es gilt der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 4.11.2005

Artikel 17 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Januar 2007 bis 12. Januar 2007

Vorprüfung vom 21. Juni 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 29.06.2007

Öffentliche Auflage vom 29.06.2007 bis 30.7.2007

Einspracheverhandlung am ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.07.2007

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident: Der Sekretär:

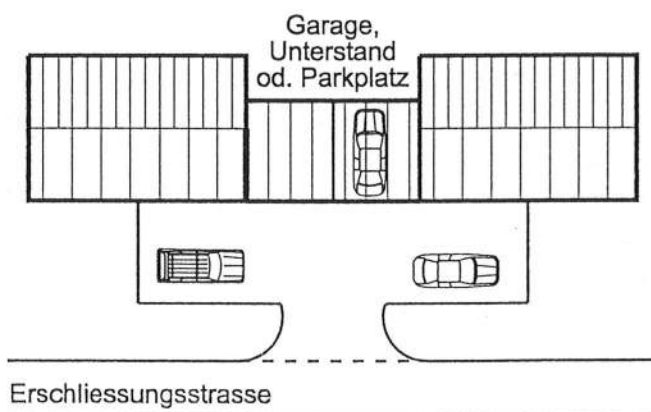
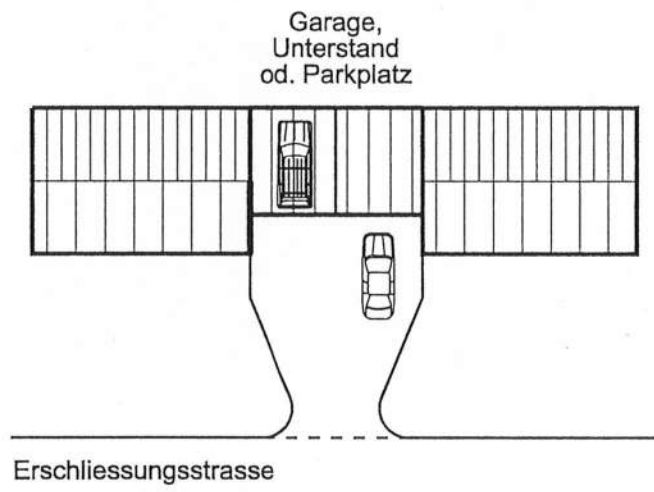
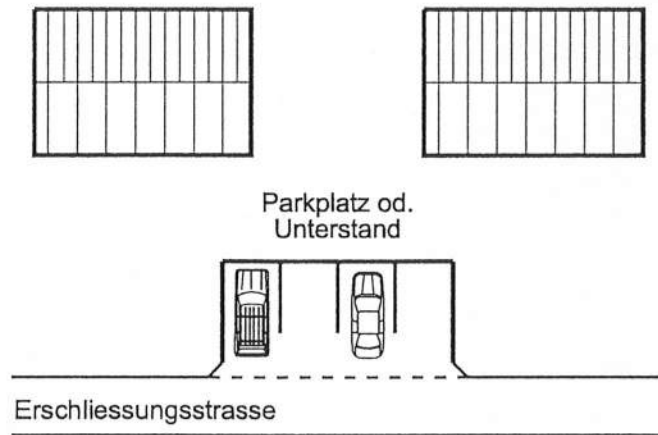
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **2.1. Aug. 2007** Der Gemeindeschreiber: ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **2.8. SEP. 2007**

J. Wiedner

Anhang



Gemeinde Bowil

Kanton Bern

Überbauungsordnung "Dorf"

bestehend aus
- Überbauungsplan
- Überbauungsordnung

Das Bauprojekt "Erschliessung Parzelle Nr. 673 Dorf" vom 07. Juni 2007,
Pläne Nr. 2370/1 bis 6 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Überbauungsordnung.

Plan Nr. 2370 / 0

Langnau, 25.01.2007 / 16.05.2007 / 07.06.2007

Grösse : 30 / 63



Ruefer Ingenieure AG
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
3550 Langnau
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

Gezeichnet

Kontrolliert

Fa

✱

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 03.01.2007 bis 12.01.2007
Vorprüfung AGR vom: 21.06.2007
Publikation im Amtsanzeiger am: 29.06.2007
Öffentliche Auflage vom 29.06.2007 bis 30.07.2007

Einsprachen Einspracheverhandlung am —
erledigt —
unerledigt —
Rechtsverwarungen —

Beschluss durch Gemeinderat am 09.07.2007
GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:
Die Richtigkeit der Angaben
bescheinigt:
Bowil, den 21. Aug. 2007

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern 28. SEP. 2007 J. Wiedner

LEGENDE

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Baufelder für Wohnbauten
- Baufeld für Ergänzungsbauten der Schule
- ↔ Firstrichtung
- Erschliessungsstrasse
- Trottoirverlängerung
- begrünte Entwässerungsmulde
- obligatorische Hochstammbäume
- projektierte Parzellengrenze
- × Höhenkoten Terrain



1 : 500



1.0	Baugesuch	☒ Baugesuch	Gemeinde-Nr: <u>04/2007</u>
		☐ generelles Baugesuch	Eingang: <u>21. Aug. 2007</u>

PLZ / Gemeinde: 3533 Bowil Lage-Koordinaten: 619 540 / 193 460
 Strasse / Ort: Erschliessung "Dorf" Nr.: -- Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): siehe Sit'plan

Bauherrschaft (Name, Adresse, Kontaktperson):

Einwohnergemeinde Bowil, Gemeinderat,
3533 Bowil

Tel. Nr. 031 711 01 46

Fax Nr. 031 711 59 47

E-Mail info@bowil.ch

Vertreterin/Vertreter mit Vollmacht (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson):

Tel. Nr. _____

Fax Nr. _____

E-Mail _____

Projektverfasserin, Projektverfasser (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson):

Ruefer Ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau
Heinz Ruefer

Tel. Nr. 034 408 48 48

Fax Nr. 034 408 48 49

E-Mail rueferag@ruefer-ing.ch

Grundeigentümerin, Grundeigentümer: (Name und Adresse, falls nicht
Gebäudeeigentümerin, Gebäudeeigentümer: mit Bauherrschaft identisch)

gemäss beiliegender Eigentümerliste "Dorf"

Tel. Nr. _____

Bauvorhaben

Baubeschrieb: ☒ Neubau ☐ Umbau ☐ Ausbau ☐ Umnutzung ☐ Erweiterung ☐ Abbruch
☐ Technische Anlagen ☐ Innenumbau schützens-/erhaltenswerte Bauten ☐ Andere

Nutzung:

☐ Gewerbe

☐ Landwirtschaft

☐ Wohnen

☐ Industrie

☐ Dienstleistung

☐ Andere _____

Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung:

Neubau Erschliessungsstrasse
inkl. Nebenanlagen wie Strassenentwässerung, Schmutzwasser, Trinkwasser, etc.
Baulänge ca. 95m

Bisherige Nutzung (insb. Dachstock) _____

Foundation; _____

System: _____

Tragkonstruktion; Stützen: _____

Wände: _____

Decken: _____

Fassaden; _____

Material: _____

Farbe: _____

Dach; _____

Form: _____

Neigung: _____

Material: _____

Farbe: _____

☐ Rammen

☐ Pfählen

☐ Sprengen

☐ Grundwasserabsenkung

Baukosten nach Art. 11/ 1e BewD Fr.: _____

Baukosten total,
inkl. Erschliessung, ohne Landerwerb

Fr.: 200'000.--

Fr./m³ _____

Bauvolumen
SIA _____

m³

Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen

Nutzungszone: _____

zulässige Geschosshöhe/Bauklasse: WA / WG2

Überbauungsordnung: UGO ZPP2 Dorf

Altlasten-/Verdachtsflächen: ☐ ja ☒ nein

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Gewässerschutzzone: A ☒ B ☐ C ☐ S ☐

Schutz zonen allgemein/
Baugruppe Bauinventar: /

schützenswerte Objekte: ☐ ja ☒ nein

erhaltenswerte Objekte: ☐ ja ☒ nein

K-Objekt ☐ ja ☒ nein

Gefahrengebiet ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegesuch (Begründung auf separatem Blatt beilegen)

Es werden
Ausnahmen
verlangt von
Vorschriften:

☐ BR / GBR Art. _____

☐ BauG Art. _____

☐ BauV Art. _____

☐ SBG Art. _____

☐ SFG Art. _____

☐ LSV Art. _____

☐ WBG Art. _____

☐ Art. 24 RPG / 81 ff BauG

☐ Andere: _____

Hinweise und Praxistips

Tips zur Beschleunigung des Verfahrens

Nebst den Behörden können auch die Gesuchstellenden zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen. Beschleunigend wirkt die Beachtung folgender Tips:

- Frühzeitig mit der Gemeinde (Gemeinde- oder Bauverwaltung) Kontakt aufnehmen
- Allenfalls vorhandenes Merkblatt der Gemeinde anfordern
- Informationen über geltende und allenfalls in Aussicht stehende neue Vorschriften einholen
- Vollständige Gesuchsakten (Gesuch, Pläne und weitere Unterlagen) in der verlangten Anzahl einreichen
- Bei Unsicherheit besser vorher bei der Gemeinde anfragen, welche Unterlagen einzureichen sind
- Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten Merkblatt bei der Gemeinde anfordern und frühzeitig Kontakt mit der Denkmalpflege suchen.
- Formelle Details pflegen:
 - Gesuche für weitere Bewilligungen und Anschlussgesuche (z.B. Strasse, Energie, Wasser) beilegen
 - Berechnungen (z. B. Ausnützungsziffer, Parkplatzbedarf, Umgebung, Abstellflächen) beilegen
 - Ausnahmegesuche beilegen und begründen
 - Datum und Unterschrift der Gesuchstellenden und Projektverfassenden und falls nötig der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (bzw. der Baurechtgebenden) auf dem Baugesuch und den Projektplänen nicht vergessen

Amtliches Formular

- Das amtliche Formular ist für alle Bauvorhaben zu verwenden Art. 34 BauG / Art. 10 Abs. 2 BewD
- Es ist mindestens in zweifacher Ausfertigung mit den erforderlichen Beilagen einzureichen. Weitere Doppel auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde. Art. 10 Abs. 6 BewD
- Im Formular gibt die Bauherrschaft an, ob sie um eine ordentliche Baubewilligung oder um eine generelle Baubewilligung ersucht.
- Ausnahmegesuche sind dem Baugesuch(sformular) beizufügen. In der Begründung muss sich die Bauherrschaft vor allem mit den besonderen Verhältnissen auseinandersetzen, die eine Ausnahme rechtfertigen. Art. 34 Abs. 2 BauG
Art. 10 Abs. 4 BewD
Art. 26 BauG
- Das amtliche Formular ist erhältlich beim Sekretariat der Bernischen Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber.

Art. 10 BewD Baueingabe

- 1 Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.
- 2 Es ist das amtliche Formular zu verwenden, das von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen ist.
- 3 Dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13), die Projektpläne (Art. 14) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15) beizulegen. Alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 4 Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen.
- 5 Bei Bauvorhaben, die der Energie- oder Umweltschutzgesetzgebung unterstehen, sind die dort verlangten Unterlagen beizulegen.
- 6 Alle Gesuchsunterlagen sind in der nötigen Anzahl, mindestens aber in zweifacher Ausfertigung, einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann weitere Doppel verlangen.

Baukosten

- Unter Baukosten nach Art. 11, Abs. 1, Bst. e BewD sind die gesamten Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung (gemeint sind die Vorprojektierungskosten, nicht aber die Honorare in Verbindung mit den BKP-Positionen 1 bis 4), sowie ohne Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen anzugeben. Nach Baukostenplan betrifft dies die Pos. 1, 2, 3 (Betriebseinrichtungen, soweit diese mit dem Zweck einer Baute untrennbar verbunden sind, z.B. bei einer Trafostation) und die Pos. 4.
- Unter Baukosten total sind mit Ausnahme des Landerwerbs die gesamten Kosten anzugeben.

1.0.1	Baugesuch	Gemeinde-Nr: <u>04/2007</u> Eingang: <u>21. Aug. 2007</u>
--------------	------------------	--

Allgemeine Angaben (*soweit zutreffend Berechnungen beilegen)

Grösste Gebäudehöhe: _____ m (Messweise nach Reglement) Anzahl Vollgeschosse: _____

Strassenanschluss: ☒ Gemeindestrasse ☐ Kantonsstrasse

*Flächenangaben: BGF Wohnungen: BGF Übrige: Kinderspielplatz: Aufenthaltsbereich:

- Bestehend: _____ m² _____ m² _____ m² _____ m²

- Neu: _____ m² _____ m² _____ m² _____ m²

- Total: _____ m² _____ m² _____ m² _____ m²

Anrechenbare Landfläche: _____ m² *Ausnützungsziffer: _____ *Grünflächenziffer: _____

Anzahl Wohnungen:

Bestehend	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	mehr als 5 Zimmer
Neu						
Total						

*Autoabstellplätze: _____ davon in Garagen oder Einstellhallen: _____

*Veloabstellplätze: _____ davon überdacht: _____

Beilagen zum Baubewilligungsgesuch

☐ 2.0 Technik - Formular	☐ 4.4 Gewässerschutz Landwirtschaft
☒ 3.0 Entwässerung von Grundstücken	☐ 5.0 Grabarbeiten
☐ 3.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten	☐ 5.1 Anschluss Elektrizität
☐ 3.3 Brandschutz	☐ 5.2 Anschluss Gemeinschaftsantenne
☐ 3.5 Zivilschutz: Schutzraum - Bau	☐ 5.3 Anschluss Gas
☐ 3.6 Zivilschutz: Schutzraum - Befreiung	☐ 5.4 Anschluss Wasser
☐ 3.7 Wärmeentzug mittels Erdsonden	☐ 5.5 Wasser- / Abwasserinstallationen
☐ 4.0 Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen	☐ Energie
☐ 4.1 Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe	☐ 5.8 Anschluss Fernmeldenetz
☐ 4.2 Bauten nach Waldgesetz	☐ 6.0 Reklame
☐ 4.3 Gastgewerbe	☐ Weitere _____

AGR
28. SEP. 2007

Weitere Unterlagen

☐ Zustimmung der Nachbarn nach 27/3 BewD	☐ Näherbau- / Grenzbaurecht	☐ Vollmacht
☐ Signalisation	☐ Dienstbarkeitsvertrag	☐ Inhalte generelles Baugesuch
☐ Lärmschutznachweis	☐ Deklaration der Entsorgungswege	☐ Brandschutzkonzept
☐ Konzession Wassernutzung	☐ Schattendiagramm	☐ Nebenraumnachweis
☐ Berechnung Abstellplätze	☐ Berechn. Kinderspielplätze/Aufenthaltsbereiche	☐ Erklärung Radongas
		☐ Biologische Sicherheit

Bemerkungen:

Ort und Datum: Bowil, 21. Februar 2007

21. Aug. 2007

Bauherrschaft:

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident: [Signature]

Projektverfasserin/Projektverfasser:

rufer ingenieure ag
dipl. Kulturing. ETH/SIA
3550 Langnau i. E.

Grundigentümerin/Grundigentümer:

Gebäudeeigentümerin/Gebäudeeigentümer:

[Signature]

Gemäss Art. 16 BewD müssen im Zeitpunkt der Baueingabe die Bauprofile gestellt sein und bis zum rechtskräftigen Bauentscheid stehen bleiben. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Mitteilung an kantonale Amtsstelle / Werk (auszufüllen durch Baubewilligungsbehörde)

Bitte beiliegendes Spezialgesuch prüfen und ☐ Verfügung ☐ Amtsbericht senden an: _____

Frist: _____

Arten von Baubewilligungen

a) Übersicht

Eine Baubewilligung kann sein:

- eine **ordentliche** Baubewilligung
- eine **kleine** Baubewilligung
- eine **Teilbaubewilligung**
- eine **generelle** Baubewilligung
- eine **Überbauungsordnung**

Art. 32 BauG

Art. 1 Abs. 4 BauG

b) Umschreibung der Begriffe

Ordentliche/kleine Baubewilligung:

Gestützt auf die ordentliche oder die kleine Baubewilligung kann gebaut werden. In diesem Sinne ist die kleine Baubewilligung eine Form der ordentlichen Baubewilligung.

Art. 32 Abs. 2 BauG

Kennzeichen der kleinen Baubewilligung:

Art. 32 Abs. 3 BauG

- Die kleine Baubewilligung ist nur möglich für eine abschliessend aufgezählte Anzahl Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung.
- Das Gesuch für die Erteilung der kleinen Baubewilligung wird nicht veröffentlicht. Spezialfälle bleiben vorbehalten.

Art. 27 Abs. 1 BewD

Art. 27 Abs. 2 - 4
BewD

Teilbaubewilligung:

Bei dieser Art Baubewilligung werden Gegenstände ohne Koordinationsbedarf vorerst aus der Baubewilligung ausgeklammert, weil sie erst im Verlauf der Bauausführung festgelegt werden (können), z. B. die Farbgebung der Fassaden, Einzelheiten der Aussenraumgestaltung. Ihre Bewilligung kann erst nach Baubeginn erfolgen, was im Dispositiv der Teilbaubewilligung anzugeben ist.

Art. 32 Abs. 2 BauG
Art. 38 Abs. 4 Bst. b
BauG
Art. 36 Abs. 3 Bst. e
BewD

Generelle Baubewilligung:

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage kann es für die Bauherrschaft aus zeitlichen und finanziellen Gründen von Interesse sein, vorerst nur Teilaspekte des Bauvorhabens beurteilen zu lassen (z. B. die Erschliessung des Baugrundstücks, die Gestaltung des Bauobjekts). Das generelle Baugesuch durchläuft das gleiche Verfahren wie das ordentliche Baugesuch. Innert zwei Jahren seit Rechtskraft der generellen Baubewilligung ist das Baugesuch für das Ausführungsprojekt zur Bewilligung einzureichen. Erst wenn diese Bewilligung (in Form der ordentlichen oder kleinen Baubewilligung oder der Teilbaubewilligung) vorliegt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Art. 32 Abs. 4 BauG
Art. 42 BewD

Überbauungsordnung:

Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung, wenn sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt, z.B. Detailerschliessungsanlagen, aber auch Hochbauten (v. a. als generelle Baubewilligung). Vgl. Arbeitshilfe "Das geänderte Planerlassverfahren im Kanton Bern" Ziff. V. 4.

Art. 1 Abs. 4 BauG
Art. 45 und 46 BewD

Bitte beachten:

Ordentliche und kleine Baubewilligung, Teilbaubewilligung und generelle Baubewilligung können auch als vorzeitige Baubewilligung erteilt werden. Dies bedeutet, dass sich das Bauvorhaben auf neues Gemeindebaurecht stützt, das seinerseits zwar vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossen, aber vom Kanton noch nicht genehmigt worden und damit noch nicht rechtskräftig ist.

Art. 37 BauG

Arten von Konzessionen für die Wassernutzung

- Gebrauchswasserrecht
- Landwirtschaftliche Bewässerung
- Kühlwassernutzung aus einem öffentlichen Gewässer
- Entzug von Wärme aus einem öffentlichen Gewässer
- Beschneigungsanlage
- Wasserkraftrechte
- Pumpspeicherrechte

Auskünfte und Konzessionsgesuchsformulare sind erhältlich beim Wasser- und Energiewirtschaftsamt des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern
(Telefon 031 633 38 11, Telefax 031 633 38 50)

3.0**Entwässerung von Grundstücken**Gemeinde-Nr: 04/2007Eingang: 21. Aug. 2007PLZ / Gemeinde: 3533 Bowil

Amt -Nr.: _____

Strasse / Ort: Erschliessung "Dorf"Nr.: --Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): siehe Sit'plan**Grundstückentwässerung**

Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben innerhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP ☒Bauvorhaben ausserhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP ☐

Anschluss an zentrale ARA

☐ bestehend☒ neu☐ nein

Anschluss an private Kleinkläranlage (KLARA)

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an provisorische Klärgrube

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an abflusslose Grube

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an andere Einrichtungen _____

☐ bestehend☐ neuNeubau von Abwasseranlagen, Grundleitungen, Grundstückanschlussleitungen ☒Nur sanitärtechnische Anpassung der Liegenschaft ☐Neue Dachflächen werden erstellt _____ m²

Neue Zufahrten, Plätze, PW-Parkplätze werden erstellt

Strassenfläche 550 m²Es erfolgt keine Änderung an Dachflächen, Zufahrten, Plätzen, PW-Parkplätzen ☐

Die Grundstückentwässerung erfolgt im

☐ Mischsystem☒ Trennsystem

Versickerungsanlage

☐ bestehend☒ neu☐ keine**Landwirtschaftliches Bauvorhaben mit Ableitung in Güllengrube**

Abwässer aus Wohn- und / oder Ökonomieteil in die Güllengrube

☐ ja☐ nein

Wenn ja, Formular "Gewässerschutz Landwirtschaft Güllengrube und Mistplatz" 4.4 ausfüllen oder Berechnung von Fachinstanz einreichen.

Industrie und Gewerbe

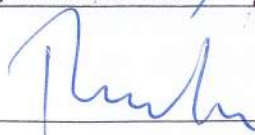
Handelt es sich um einen Industrie- oder Gewerbebetrieb

☐ ja☐ nein

Wenn ja, "Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe" 4.1 ausfüllen

Bemerkungen:

Der / Die Beauftragte bescheinigen die Richtigkeit der vorliegenden Angaben.

Ort und Datum: Langnau, 21. Februar 2007 / 21. Aug. 2007Der / Die Beauftragte: 

Dem Gesuch sind beizulegen:

- Baugesuchsformular 1.0 / 1.0.1
- Kartenausschnitt 1:25'000 oder 1:50'000 mit bezeichnetem Standort
- Auszug Kanalisationskataster-Plan 1:1'000 mit kommunalen Sammelkanälen
- Entwässerungsplan gemäss der Norm SN 592 000, Anhang 13.2, mit Angaben welche Flächen wie und wohin entwässert werden.
- Pläne des Bauvorhabens 1:100 oder 1:50 (Grundrisse und Schnitte)
- Zustimmung des Eigentümers für den Anschluss an die Sammelkanäle bzw. zur Einleitung in einen Vorfluter wenn die Gemeinde nicht Eigentümerin ist
- Pläne, Berichte und Berechnungen über Versickerungsanlagen
- Zustimmung der Anstösser falls die Versickerung nicht publiziert wurde

Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG PARZELLE NR. 673 "DORF"

Bauprojekt

Situation 1 : 500

Plan Nr. 2370 / 1

Langnau, 25.01.2007 / 07.06.2007

Grösse : 30 / 84

ruefer
ingenieure ag

Ruefer Ingenieure AG
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
3550 Langnau
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

Gezeichnet

Kontrolliert

Fa

✂

3533 Bowil

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

21. Aug. 2007

AGR
28. SEP. 2007

LEGENDE



Erschliessungsstrasse mit Asphaltbeton-Belag



Fussgängerbereich verlängern



Best. Verkehrsflächen / Hauszufahrt Vorplatz



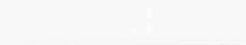
Best. Gebäude



Sichtfeld



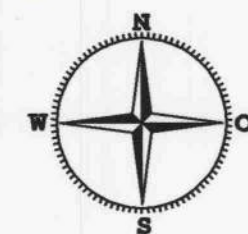
begrünte Entwässerungsmulde



Mögliche Parzellierung



Hochstammbäume

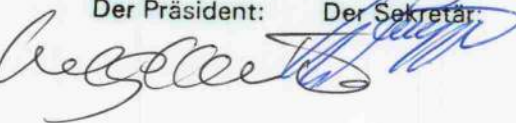
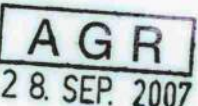


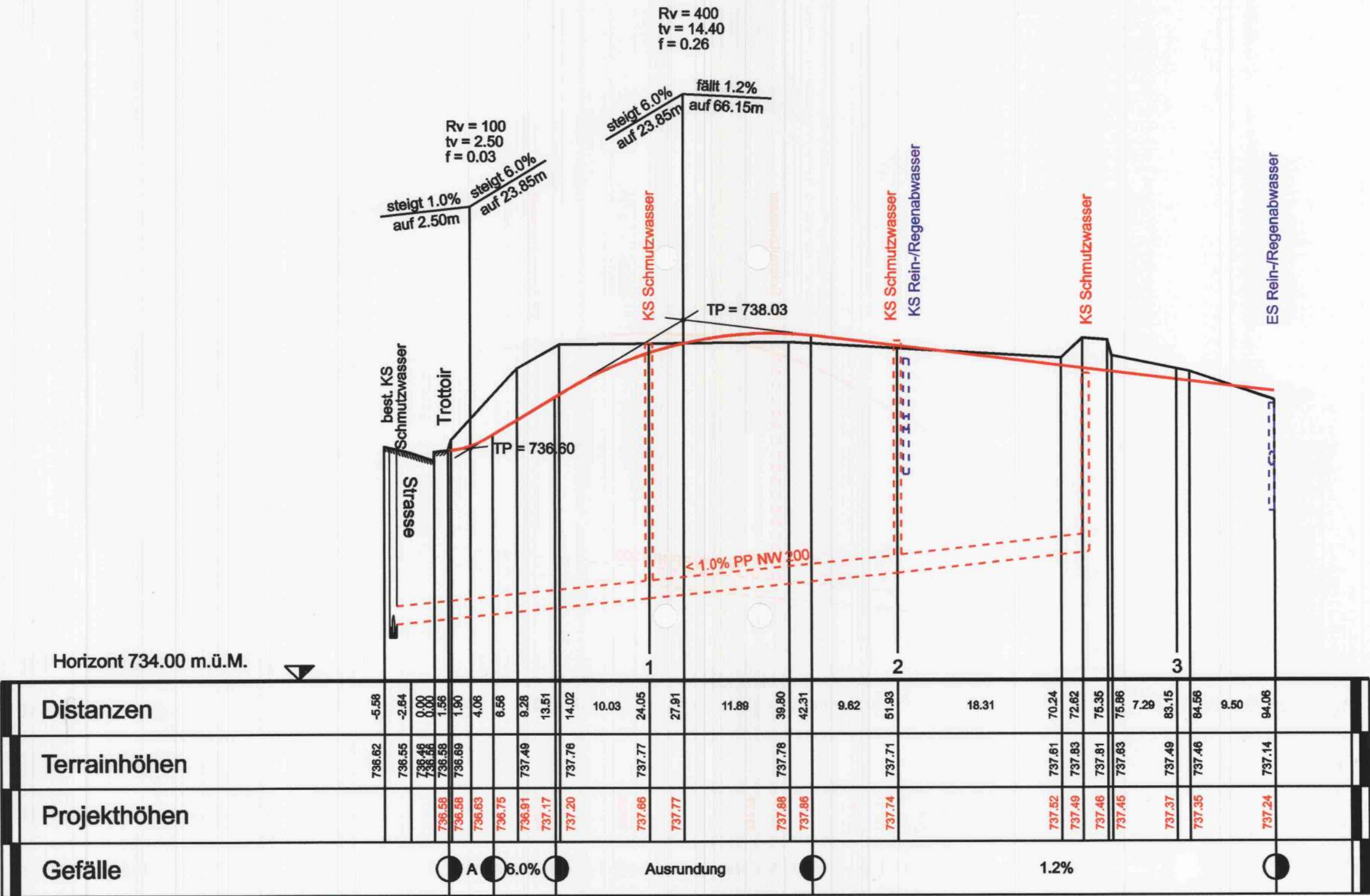


ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 673 "DORF"

Bauprojekt

Längenprofil 1 : 500/50
Erschliessungsstrasse

Plan Nr. 2370 / 2		Langnau , 25.01.2007 / 07.06.2007	
Grösse : 30 / 63		 Ruefer Ingenieure AG dipl. Kulturingenieure ETH / SIA 3550 Langnau Tel. 034 408 48 48 Fax 034 408 48 49	
Gezeichnet	Kontrolliert		
Fa			
3533 Bowil		GEMEINDERAT BOWIL	
21. Aug. 2007		Der Präsident:  Der Sekretär: 	
			



Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 673 "DORF"

Bauprojekt

Querprofile 1 : 100

Plan Nr: 2370 / 3 Langnau , 25.01.2007 / 07.06.2007

Grösse : 40 / 105	
Gezeichnet	Kontrolliert
Fa	✱

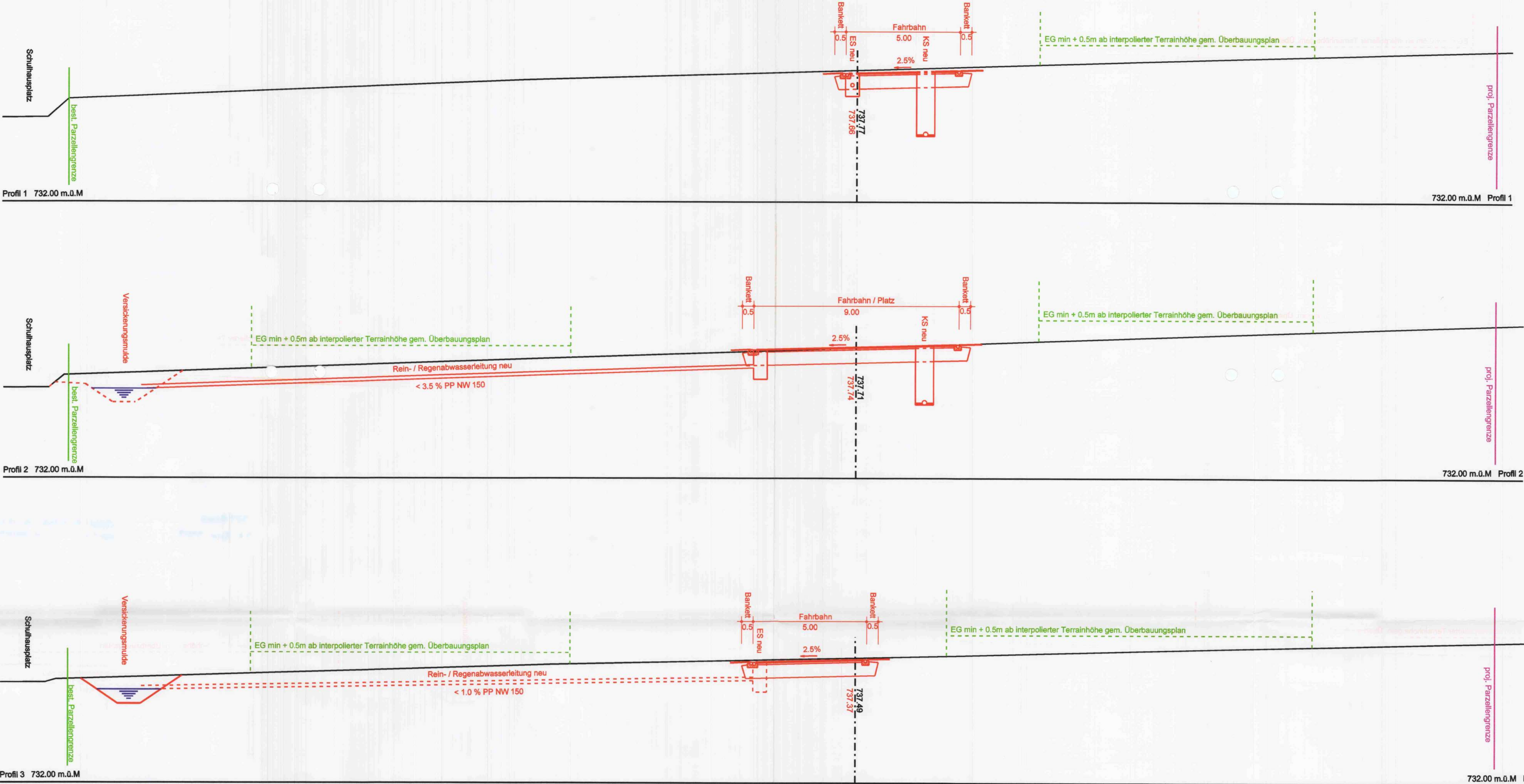
ruefer
ingenieure ag

Ruefer Ingenieure AG
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
3560 Langnau
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

3533 Bowil
21. Aug. 2007

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

AGR
28. SEP. 2007



Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG PARZELLE NR. 673 "DORF"

Bauprojekt

Werkleitungsplan 1 : 500

Plan Nr. 2370 / 4

Langnau, 25.01.2007 / 07.06.2007

Grösse : 30 / 84

ruefer
ingenieure ag

Ruefer Ingenieure AG
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
3550 Langnau
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

Gezeichnet
Fa

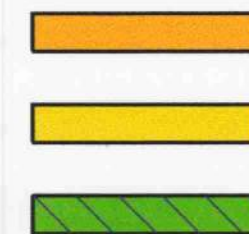
Kontrolliert
✱

3533 Bowil
21. Aug. 2007

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

AGR
28. SEP. 2007

LEGENDE



Erschliessungsstrasse mit Asphaltbeton-Belag

Trottoir verlängern

begrünte Entwässerungsmulde



Mögliche Parzellierung

Baufelder



Schmutzabwasserleitung bestehend



Rein- / Regenabwasserleitung bestehend / neu, mit KS und ES



Schmutzabwasserleitung neu, mit KS / mögliche Erweiterung



Wasserversorgung bestehend / neu mit Hydrant und Schieber



Strassenbeleuchtung mit Kandelaber: best./neu (Bodenleitung)



Elektrizität / Mast: best./neu (z.T. Ersatz Bodenleitung)



Swisscom best. / neu (Bodenleitung)



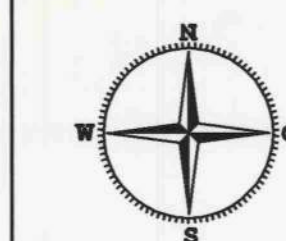
Ortsantenne best. / neu



Fernwärme ab Bauernhaus optional



Privatwasser best., KS, Versickerung



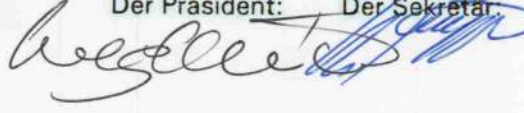
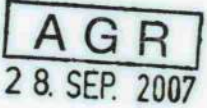
Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



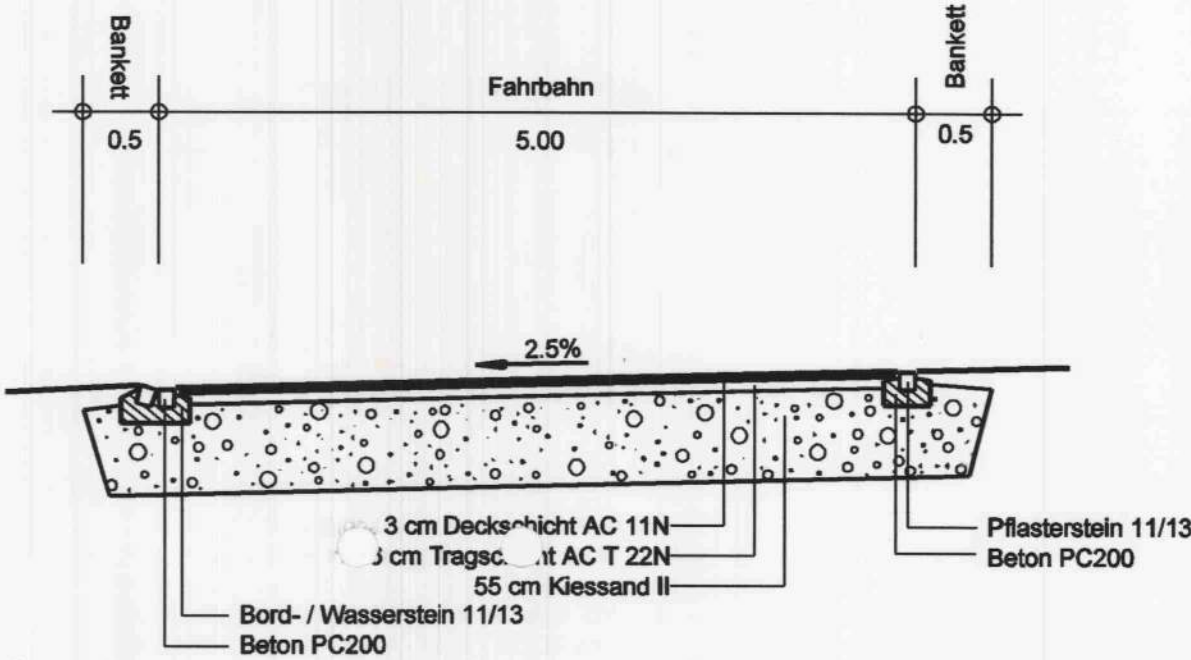
ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 673 "DORF"

Bauprojekt

Normalprofil Strasse 1 : 50

Plan Nr. 2370 / 5		Langnau , 25.01.2007 / 07.06.2007	
Grösse : 30 / 63		 Ruefer Ingenieure AG dipl. Kulturingenieure ETH / SIA 3550 Langnau Tel. 034 408 48 48 Fax 034 408 48 49	
Gezeichnet	Kontrolliert		
Fa	✱		
3533 Bowil		GEMEINDERAT BOWIL	
21. Aug. 2007		Der Präsident:  Der Sekretär: 	
			

Normalprofil 1



Normalprofil 2

