

Einwohnergemeinde Bowil

**Überbauungsordnung Oberhofen
ZPP Nr. 1**

31.07.2008

mit Baugesuch
Erschliessungsstrasse

Revisionen/Änderungen:

[14.11.2016](#)

Art. 16

[10.12.2009](#)

Überbauungsordnung „Oberhofen“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Das Bauprojekt „Erschliessung Parzelle Nr. 320, Oberhofen“ vom 25.01.07 und Ergänzungen vom 10.09.07 mit den Plänen Nr. 2369 / 1 bis 7 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	Baufeld für Entsorgungsanlage
Art. 12	Bepflanzung
Art. 13	Erschliessung, Wendeplatz
Art. 14	Parkierung
Art. 15	Fussgänger, Velos
Art. 16	Entwässerung, Grundwasserstände
Art. 17	Planungs- und Erschliessungsvertrag
Art. 18	Inkrafttreten

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung soll im neu ausgeschiedenen Bauland die Erschliessung ab Kantonsstrasse regeln, den Bereich zwischen reinem Gewerbe und gemischter Nutzung koordinieren unter spezieller Berücksichtigung der Lärmsituation. Minimale Gestaltungsgrundsätze sollen va im Wohnbereich eine einheitliche Struktur 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:

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Baufelder für gemischte Nutzung (WG2)
- Baufeld für Gewerbebauten
- Baufeld für Entsorgungsanlage
- Bereich für Nebenbauten und / oder Lärmschutzanlagen
- Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz
- Fussgänger-/ Veloverbindung
- Grünfläche
- RH = Referenzhöhe in m.ü.M
- AT = max. Aushubtiefe in m
- obligatorische Hochstammbäume

Artikel 5 Gebietsunterteilung, Art der Nutzung

Der Wirkungsbereich wird in drei Teile unterteilt:

Die nördlichen Baufelder A1 und A2 sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt.

Auch für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B gilt diese Nutzungszuordnung.

Im Baufeld B, entlang der Kantonsstrasse, sind Gewerbebauten vorgesehen. Art. 36 der Grundordnung der Gemeinde hat Gültigkeit.

Bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse ist die Fläche C für Kerichtcontainer reserviert.

Artikel 6 Baupolizeiliche Masse, Mass der Nutzung

Für die Messweise der Gebäudehöhe gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, wobei die Höhe in den Baufeldern A ab der definierten Referenzhöhe anstelle der Terrainhöhe zu messen ist. Innerhalb des Baufeldes A1 muss die Referenzhöhe dem Standort entsprechend interpoliert werden.

Die maximale Aushubtiefe berücksichtigt den mittleren Grundwasserstand. Die Foundationen sind entsprechend vorzusehen. Tiefere Baugruben sind bewilligungspflichtig.

Die Sohlenhöhen der Kanalisationsleitungen sind zu beachten.

Innerhalb des Baufeldes A1 kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind innerhalb dieses Abstandes Anbauten möglich.

Im Baufeld für Gewerbebauten ist die Gebäudelänge nicht beschränkt. Zur Abschirmung der Wohnbauten gegen Strassen- und Bahnärm ist eine möglichst lange und geschlossene Fassade erwünscht.

Für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B auf Parz. Nr. 822 gelten die Vorschriften für WG2 der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 7 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung der Baufelder A1 und A2 hat als Einheit in Erscheinung zu treten. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht erlaubt. Es sind traditionelle Baumaterialien wie verputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Ziegel etc. zu verwenden.

Lange Gewerbebauten sind durch Materialwahl, Fensterflächen, Fassadenfarben und lockere Bepflanzung optisch zu strukturieren.

Artikel 8 Firstrichtungen, Dachgestaltung

Die Firstrichtungen sollen im Baufeld A2 senkrecht, in den übrigen senkrecht oder parallel zur Kantonsstrasse sein.

Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern versehen werden; im Baufeld B und bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer erlaubt. Sie sind zu begrünen.

Artikel 9 Lärmimmissionen

Es gelten die Empfindlichkeitsstufen gemäss Baugrundordnung der Gemeinde.

Im Bereich für Nebenbauten und Lärmschutzanlagen südlich von Baufeld A1 sind zum Schutze der dahinterliegenden Wohnbauten allenfalls notwendige Massnahmen vorzusehen. Je nach Lärmabschirmung durch die vorgelagerten Gewerbebauten kann auf Lärmschutzmassnahmen verzichtet werden.

Bei den Gewerbebauten sind die Lärmempfindlichen Räume (Büro, Sitzungszimmer) entsprechend zu isolieren. Die Belüftung dieser Räume ist sicherzustellen.

Sofern Baufeld B nicht vor den Baufeldern A1 und A2 realisiert wird, ist entlang der Kantonsstrasse ein Lärmschutzwall oder eine – mauer von ca. 150 – 170 cm Höhe zu erstellen.

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 / Lärmschutzmassnahmen
- Bepflanzung mit Hecken und/ oder Hochstammbäumen

Artikel 11 Baufeld für Entsorgungsanlage

Das im Plan blau dargestellte Baufeld C ist als Containerplatz vorgesehen. Er darf überdeckt werden. Dafür gelten die Vorschriften für unbewohnte Nebenbauten (Grundordnung der Gemeinde Art. 14). Eine Bepflanzung als Sichtschutz ist erlaubt; dabei sind die Sichtfelder zu beachten.

Artikel 12 Bepflanzung

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

Die bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern zu versehen. Die erforderlichen Sichtweiten sind dabei zu berücksichtigen.

Artikel 13 Erschliessung / Wendeplatz

Die im Plan grau dargestellte Strasse dient der Erschliessung der Neubauten innerhalb der Baufelder. Im östlichen Teil des Baufeldes A1 ist beim vorgesehenen Fussgängerdurchgang eine zusätzliche private Ausfahrt in die bestehende Gemeindestrasse gestattet.

Wendeplatz: Der Wendeplatz dient va den Gewerbebetrieben und soll in deren Vorplätze integriert werden. Dessen Nutzung durch die übrigen Anstösser regelt die Einwohnergemeinde mittels Dienstbarkeitsverträgen.

Artikel 14 Parkierung

Parkplätze und offene Unterstände dürfen bis 1 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden (Dachvorsprung max. 0.5 m). Die Sichtlinien sind zu beachten. Die Parkierung soll wo möglich koordiniert und konzentriert werden. (vergl. Anhang)

Parkplätze sind mit sickerfähigem Belag zu versehen.

Artikel 15 Fussgänger / Velos

Die Lage und der Ausbau der speziellen Anlagen gem Plan.

Artikel 16 Entwässerung / Grundwasserstände

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 anfallende Strassenabwasser ist mittels Drainbelag oberflächlich diffus versickern zu lassen.

Mit Ausnahme von Umschlag- und Lagerplätzen gefährlicher Güter sind Fahrbahnen und Vorplätze mit sickerfähigem Belag zu versehen.

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

Artikel 17 Infrastrukturvertrag

Es gilt der Planungs- und Erschliessungsvertrag vom 4.11.2005 (Art.89 Abs. 4 BauG).

Artikel 18 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 03.01.2007 bis 12.01.2007

Vorprüfung vom 10.10.2007

Publikation im Amtsanzeiger am 19.10.2007

Öffentliche Auflage vom 20.10.2008 bis 20.11.2008

Einspracheverhandlung am 20.12.2007

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.03.2008

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident:

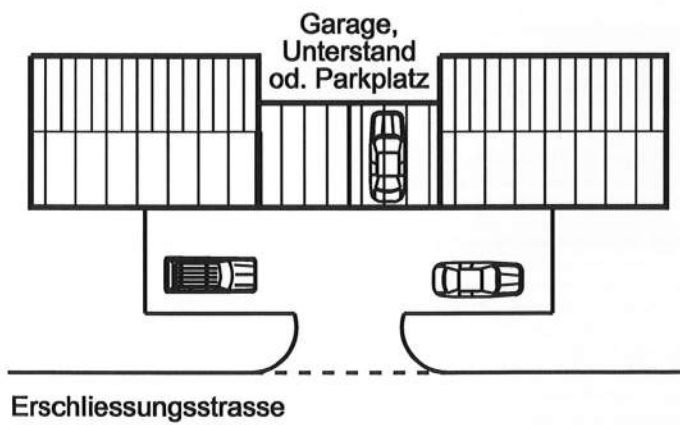
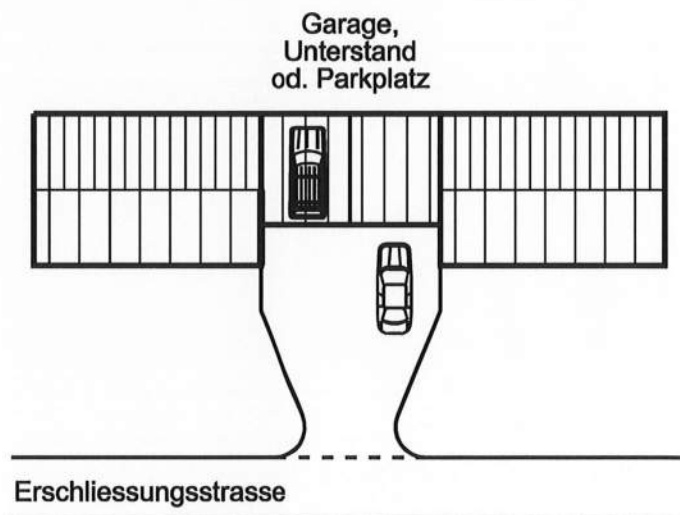
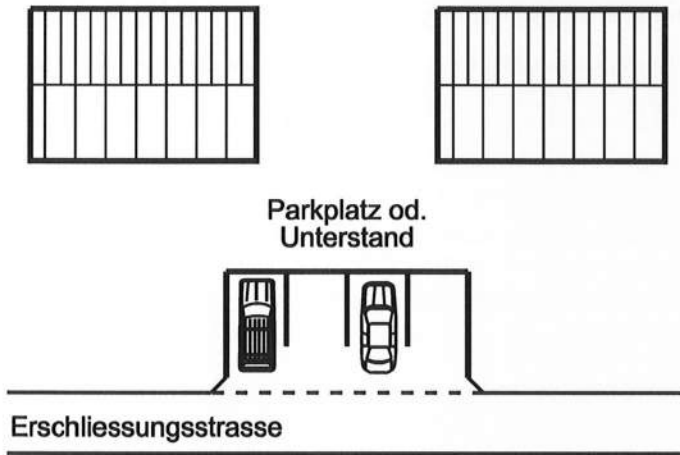
Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den 26. Mai 2008 Der Gemeindeschreiber: ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: ... 31. JULI 2008

Anhang



Gemeinde Bowil

Kanton Bern

Überbauungsordnung Oberhofen

bestehend aus

- Überbauungsplan

- Überbauungsvorschriften

Das Bauprojekt "Erschliessung Parzelle Nr. 320 Oberhofen" vom 25.01.2007 / 10.09.2007, Pläne Nr. 2369/1 bis 7 bilden einen integrierende Bestandteil dieser Überbauungsordnung.

Plan Nr: 2369 / OA

Grösse : 30 / 84

Gezeichnet

Kontrolliert

Langnau , 25. Januar 2007 A: 10. September 2007

ruefer

ingenieure ag

Ruefer Ingenieure AG

dipl. Kulturingenieure ETH / SIA

3550 Langnau

Tel. 034 408 48 48

Fax 034 408 48 49

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung

Vorprüfung AGR

Publikation

Öffentliche Auflage

vom 03.01.2007 bis 12.01.2007

vom: 10.10.2007

im Amtsanzeiger am: 19.10.2007

vom 20.10.2007 bis 20.11.2007

Einsprachen

Einspracheverhandlung am

erledigt

unerledigt

Rechtsverwahrungen

20.12.2007

1

1

2

Beschluss

durch Gemeinderat am

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Bowil, den

Der Gemeindeschreiber

10.03.2008

Der Präsident:

Der Sekretär:

26. Mai 2008

31. Juli 2008

A. Pich.

Genehmigung

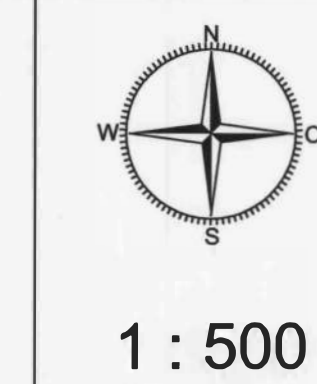
durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

LEGENDE

- Wirkungsbereich für Überbauungsordnung
- Baufelder für gemischte Nutzung (WG 2)
- Baufeld für Gewerbebauten
- Baufeld für Entsorgungsanlage
- Bereich für Nebenbauten und / oder Lärmschutzanlagen
- Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz
- Fussgänger-/ Veloverbindung
- Grünfläche
- RH

Referenzhöhe in m.ü.M
- AT

max. Aushubtiefe in m
- obligatorische Hochstammbäume



1.0	Baugesuch	☒ Baugesuch	Gemeinde-Nr: <u>05/2007</u>
		☐ generelles Baugesuch	Eingang: <u>17. Okt. 2007</u>

Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können bei der zuständigen Gemeindeverwaltung erfragt werden (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahrenggebiet, Altlasten-Verdachtsflächen, etc.).

PLZ / Gemeinde: 3533 Bowil Lage-Koordinaten: 619 170 / 194 450
 Strasse / Ort: Erschliessung "Oberhofen" 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 mit Bauherrschaft identisch)
Gebäudeeigentümerin, Gebäudeeigentümer:

gemäss beiliegender Eigentümerliste vom 17.10.2007

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. 150m + Erschliessungsleitungen (siehe 3.0)

Bisherige Nutzung (insb. Dachstock):

Fundation; 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. 500'000.-- Fr./m³ Bauvolumen SIA m³

Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen

Nutzungszone:

zulässige Geschosshöhe/Bauklasse: G + Wg 2

Überbauungsordnung: 2PPA "Oberhofen"

Altlasten-/Verdachtsflächen: ☐ ja ☒ nein

Empfindlichkeitsstufe: ES IV + III

Gewässerschutzzone: A ☒ B ☐ C ☐ S ☐

Schutzzonen allgemein/
 Baugruppe Bauinventar: ---

schützenswerte Objekte: ☐ ja ☒ nein

erhaltenswerte Objekte: ☐ ja ☒ nein

K-Objekt ☐ ja ☒ nein

Gebiet mit bekannten oder vermuteten Naturgefahren? ☐ ja Baugesuchsformular Naturgefahren (NG) ausfüllen
☒ nein Kein Nachweis erforderlich

Ausnahmegesuch (Begründung auf separatem Blatt beilegen)

Es werden Ausnahmen verlangt von Vorschriften:

☐ BR / GBR Art.	☐ SBG Art.	☐ WBG Art.
☐ BauG Art.	☐ SFG Art.	☐ Art. 24 ff. RPG / 81 ff. BauG
☐ BauV Art.	☐ LSV Art.	☐ Andere:

Allgemeine Angaben (*soweit zutreffend Berechnungen beilegen)

Strassenanschluss: ☒ Gemeindestrasse ☐ Kantonsstrasse

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

*Flächenangaben:

BGF Wohnungen:	BGF Übrige:	Kinderspielplatz:	Aufenthaltsbereich:
– Bestehend: _____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
– Neu: _____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
– Total: _____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²

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

Nachfolgende Fragen zur Bodenfläche nur ausfüllen, wenn die definitiv überbaute Bodenfläche und/oder die temporär beanspruchte Fläche 2'000 m² übersteigt (siehe Hilfsblatt Bodenschutz):

Beanspruchte, unversiegelte Bodenfläche: _____ 4'600 m² davon definitiv überbaute Fläche: _____ 1'250 m² davon temporär beanspruchte Fläche: _____ 3'350 m²

Anzahl Wohnungen:

Bestehend

Neu

Total

1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	mehr als 5 Zimmer

*Autoabstellplätze: _____ davon in Garagen oder Einstellhallen: _____

*Veloabstellplätze: _____ davon überdacht: _____

Beilagen zum Baubewilligungsgesuch

- | | |
|--|---|
| ☐ 2.0 Technik - Formular | ☐ 5.2 Anschluss Gemeinschaftsantenne |
| ☒ 3.0 Entwässerung von Grundstücken | ☐ 5.3 Anschluss Gas |
| ☐ 3.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten | ☐ 5.4 Anschluss Wasser |
| ☐ 3.3 Brandschutz | ☐ 5.5 Wasser- / Abwasserinstallationen |
| ☐ 3.5 Zivilschutz: Schutzraum – Bau | ☐ 5.8 Anschluss Fernmeldenetz |
| ☐ 3.6 Zivilschutz: Schutzraum – Befreiung | ☐ 6.0 Reklame |
| ☐ 3.7 Wärmeentzug mittels Erdsonden | ☐ E1-E11 Energie |
| ☐ 4.0 Betreiben, Einrichten und Umgestalten von Betrieben und Anlagen | ☐ Ent Deklaration der Entsorgungswege |
| ☐ 4.1 Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe | ☐ BauRLL Lufthygienisch relevante Baustellen |
| ☐ 4.2 Bauten nach Waldgesetz | ☐ NG Naturgefahren |
| ☐ 4.3 Gastgewerbe | ☐ Bio Biologische Sicherheit |
| ☐ 4.4 Gewässerschutz Landwirtschaft | ☐ Rn Radon |
| ☐ 5.0 Grabarbeiten | ☐ Asb Asbest |
| ☐ 5.1 Anschluss Elektrizität | ☐ Weitere _____ |

Weitere Unterlagen

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Zustimmung der Nachbarn nach 27/3 BewD | ☐ Schattendiagramm | ☐ Konzession Wassernutzung |
| ☐ Näherbau- / Grenzbaurecht | ☐ Nebenraumnachweis | ☐ Inhalte generelles Baugesuch |
| ☐ Dienstbarkeitsvertrag | ☐ Berechnung Abstellplätze | ☐ Brandschutzkonzept |
| ☐ Vollmacht | ☐ Berechnung Kinderspielplätze/ Aufenthaltsbereiche | ☐ Signalisation |
| ☐ Lärmschutznachweis | | |

Bemerkungen:

Bodenschutz: Die Bauplatzerschliessung und Bauplatzinstallation erfolgt über/auf der projektierten Erschliessungsstrasse.

Ort und Datum: 3550 Langnau und 3533 Bowil, 15. Oktober 2007

26. Mai 2008

Bauherrschaft:

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident:

Der Sekretär:

Projektverfasserin/Projektverfasser:

ruefer ingenieure ag

dpl. Kulturing. ETH/SIA

3550 Langnau i. E.

Grundeigentümerin/Grundeigentümer:

Gebäudeeigentümerin/Gebäudeeigentümer:

gem. Beiblat

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.

Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Situation 1 : 500

Plan Nr: 2369 / 1A

Langnau, 25. Januar 2007 A: 10. September 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

✱

18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008

AGR

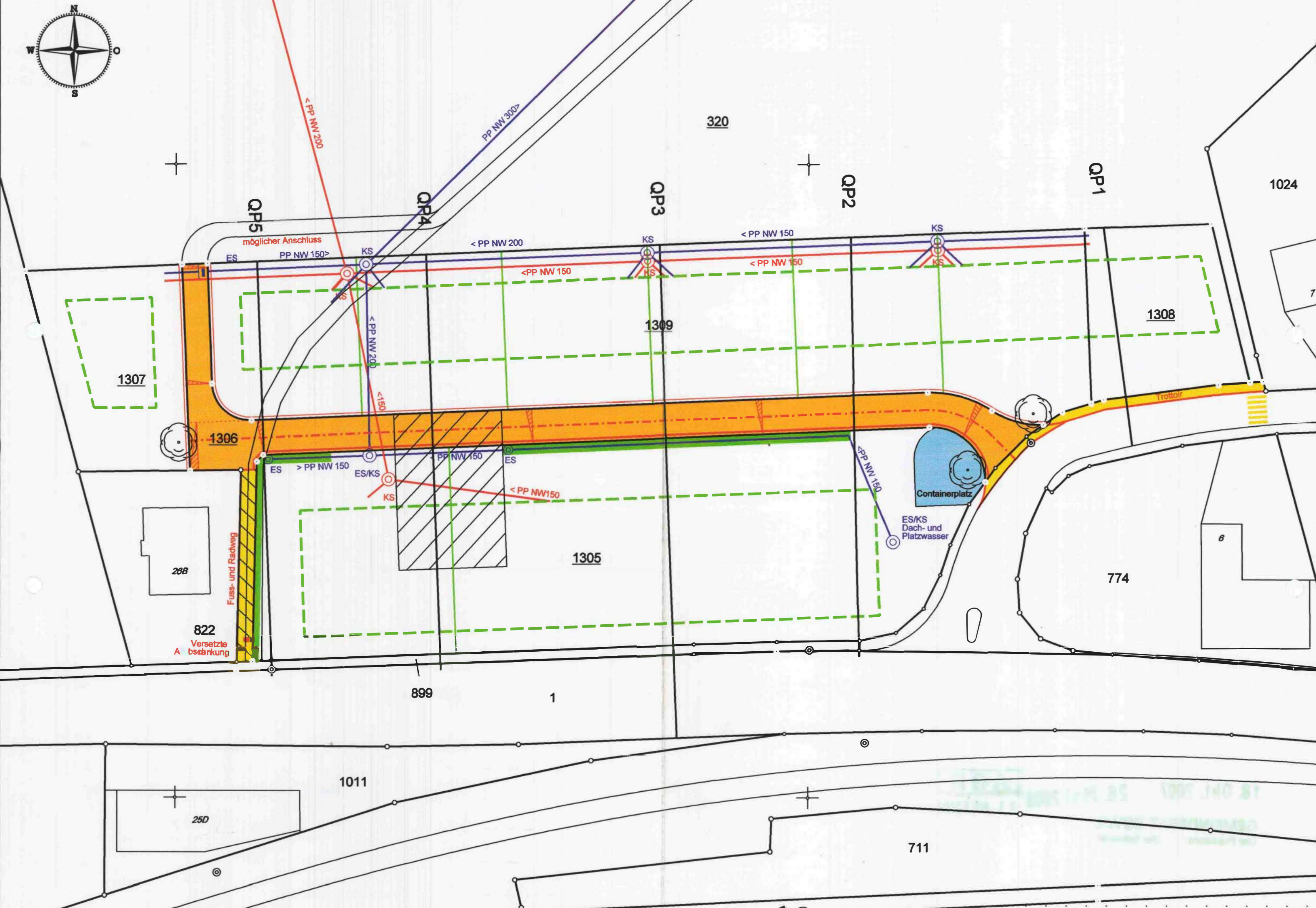
BG 05/2007 - Grundeigentümer:

31. JULI 2008

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

LEGENDE

- Erschliessungsstrasse mit Sicker-Belag
- Trottoir Asphaltbeton-Belag
- Fuss- und Radweg mit Kiesbelag
- Best. Verkehrsflächen / Hauszufahrt Vorplatz
- Grünfläche
- Wendeplatz
- Mögliche Parzellierung
- Baufelder
- Hochstammbäume
- Mischabwasserleitung bestehend
- Schmutzabwasserleitung bestehend
- Rein- / Regenabwasserleitung neu, mit KS und ES
- Schmutzabwasserleitung neu, mit KS
- Wasserversorgung bestehend / neu mit Hydrant und Schieber
- Strassenbeleuchtung mit Kandelaber: best./neu (Bodenleitung)
- Elektrizität / Mast: best./neu (Freileitung)
- Swisscom best. / neu (Bodenleitung)
- Ortsantenne best. / neu
- Privatwasser best., KS



Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Situation 1 : 1000
Schmutzwasser- und
Rein-/Regenabwasserleitung

Plan Nr. 2369 / 2A

Langnau, 25. Januar 2007 A. 10. September 2007

Grösse : 30 / 72

Gezeichnet

Fa

Kontrolliert

✱

ruefer
ingenieure ag

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

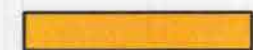
18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008

AGR

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

31. JULI 2008

LEGENDE



Erschliessungsstrasse mit Sicker-Belag



Fussgängerbereich mit Asphaltbeton-Belag



Fussgängerbereich mit Kiesbelag



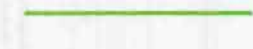
Best. Verkehrsflächen / Hauszufahrt Vorplatz



Grünfläche



Wendeplatz



Mögliche Parzellierung



Baufelder



Hochstammbäume



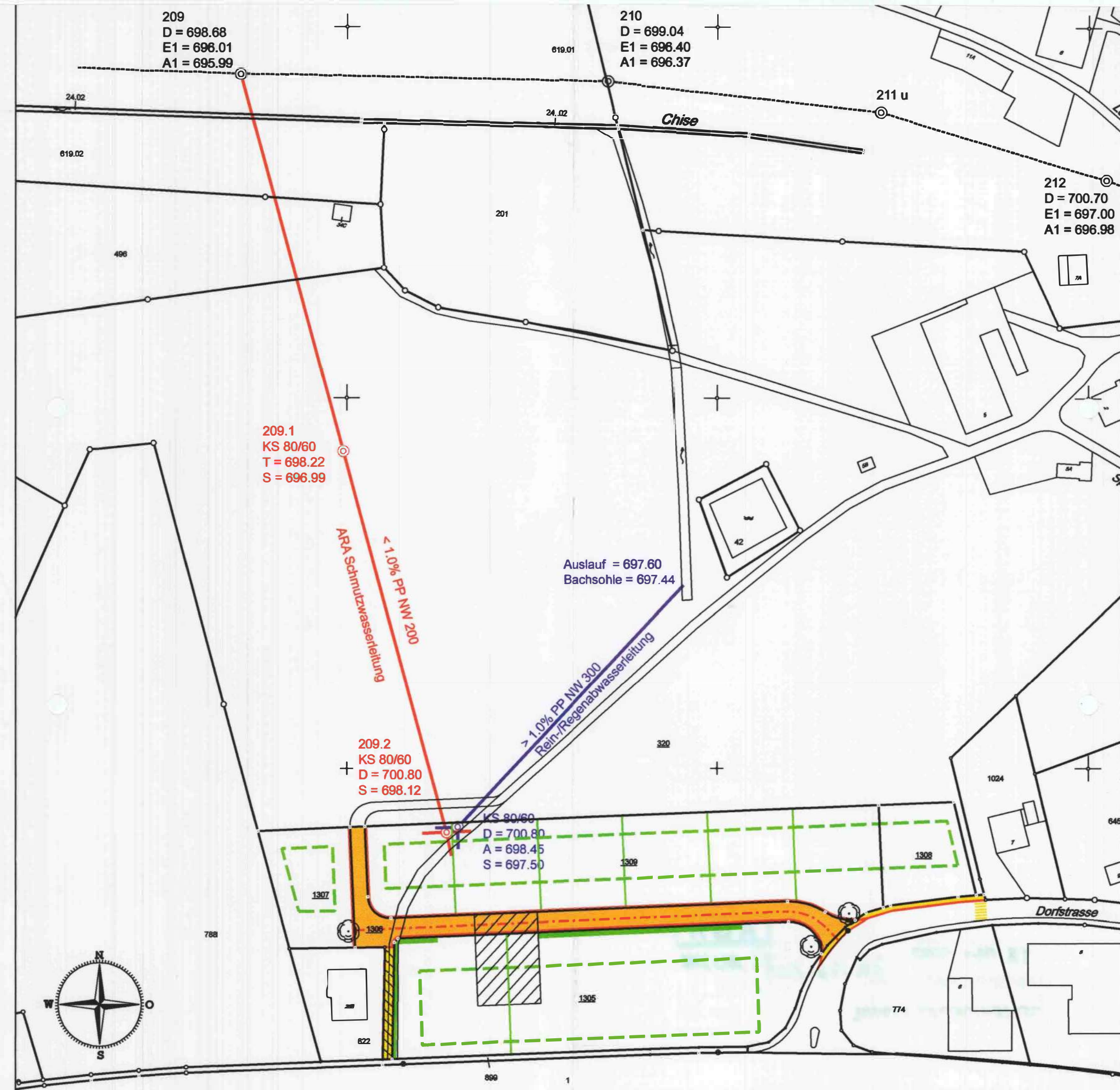
Schmutzabwasserleitung bestehend



Rein- / Regenabwasserleitung neu, mit KS und ES



Schmutzabwasserleitung neu, mit KS



Kanton Bern

GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG OBERHOFEN
Parzelle 320

Bauprojekt

Längenprofil 1 : 500/50
Erschliessungsstrasse

Plan Nr: 2369 / 3A

Langnau, 25. Januar 2007 A: 10. September 2007

Grösse : 30 / 63

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

✱

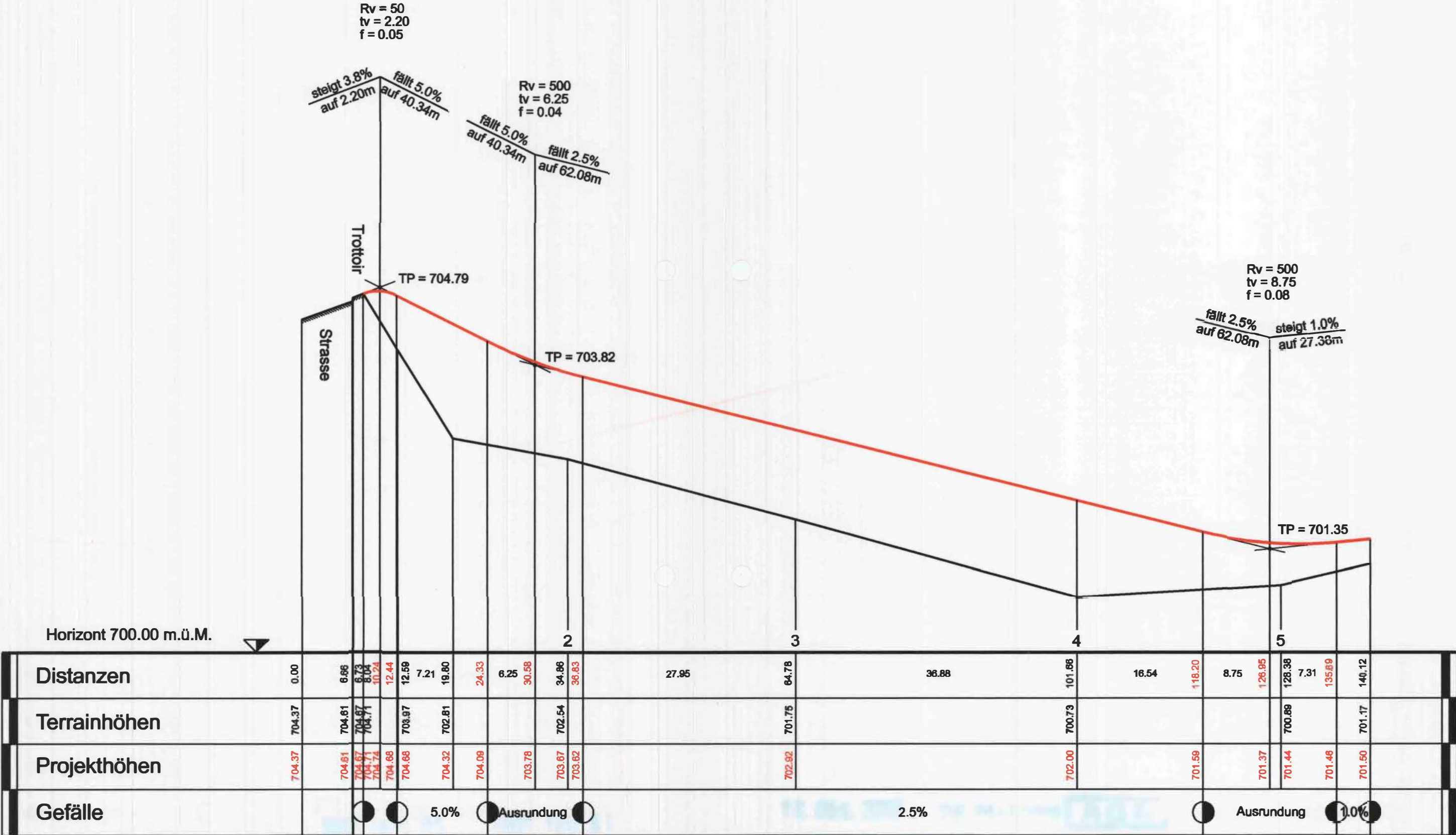
18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008

BG 05/2007 - Grundeigentümer:

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

AGR

31. JULI 2008



Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Längenprofil 1 : 500/50
Schmutzwasserleitung

Plan Nr: 2369 / 4A

Grösse : 30 / 84

Gezeichnet
Fa

Kontrolliert
✱

Langnau , 25. Januar 2007 A: 10. September 2007

ruefer
ingenieure ag

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

18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008

AG F.

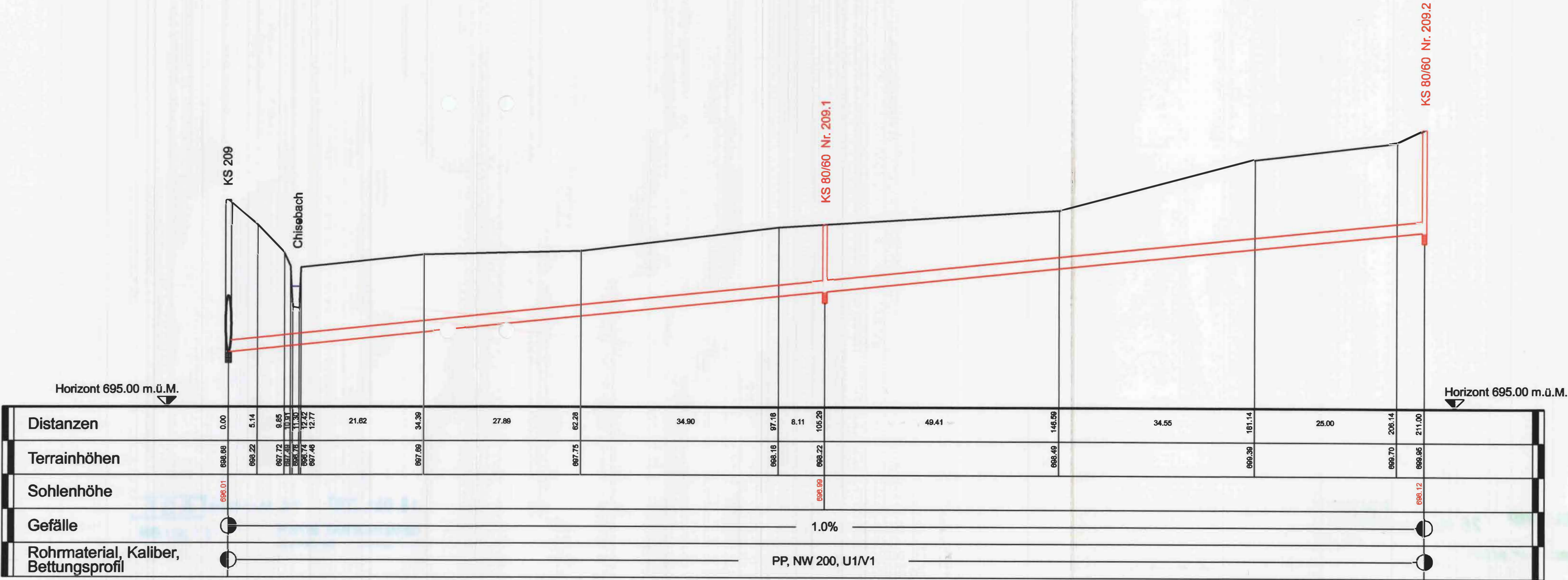
3 1. JULI 2008

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident:

Der Sekretär:

BG 05/2007 - Grundeigentümer:





ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Querprofile 1 : 100

Plan Nr: 2389 / 5A Langnau , 25. Januar 2007 A: 10. September 2007

Grösse : 60 / 105

Gezeichnet

Fa

Kontrolliert

✱

ruefer
Ingenieure ag

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

18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008

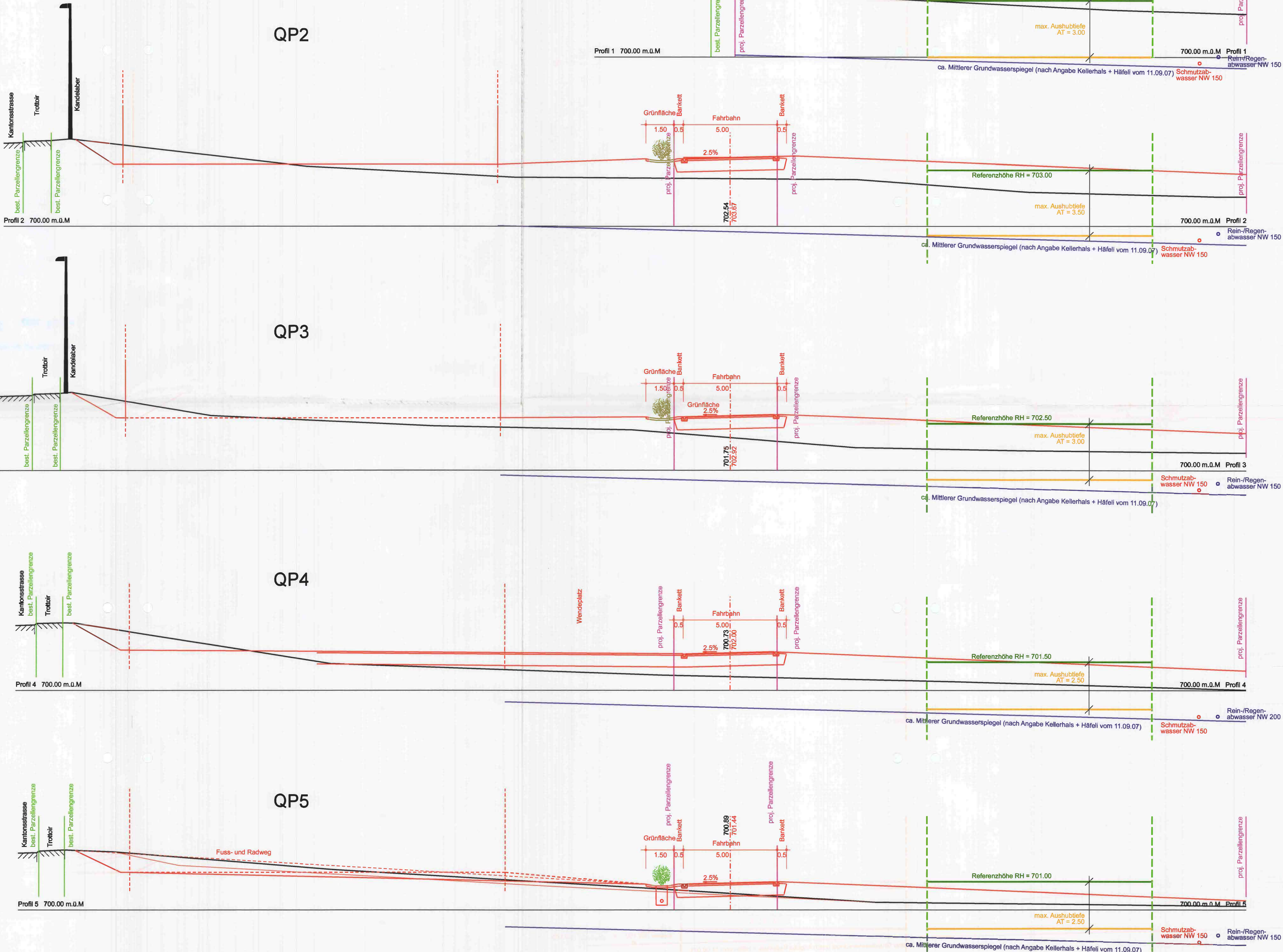
AGR
31. JULI 2008

BG 05/2007 - Grundeigentümer:

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident: Der Sekretär:

Regli *Stettin*





ERSCHLIESSUNG
PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Werkleitungsplan 1 : 500

Plan Nr: 2369 / 6A

Langnau , 25. Januar 2007 A: 10 September 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

✎

AGR

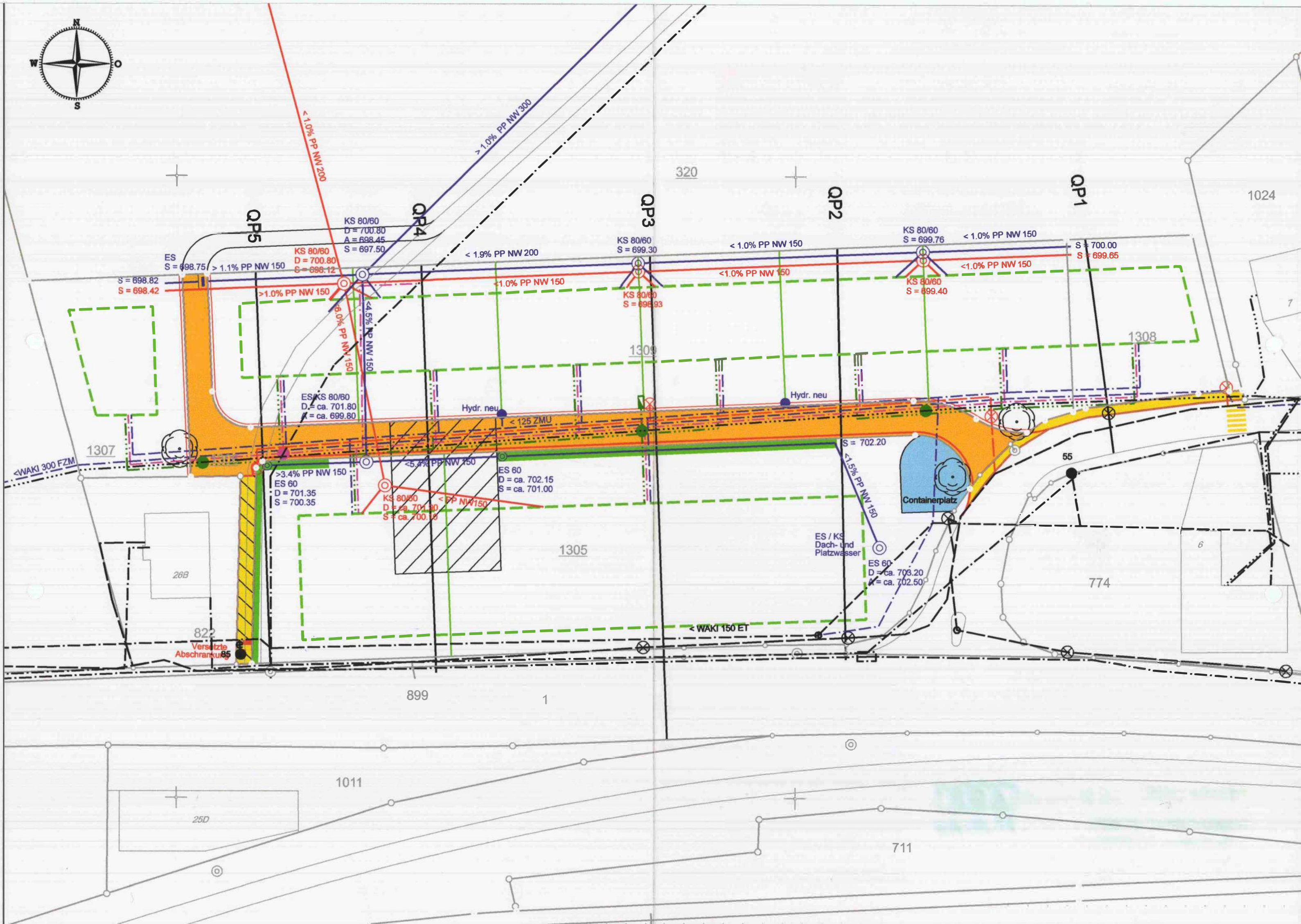
18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008 31. JULI 2008

GEMEINDERAT BOWIL

Der Präsident: Der Sekretär

LEGENDE

- Erschliessungsstrasse mit Sicker-Belag
- Trottoir Asphaltbeton-Belag
- Fuss- und Radweg mit Kiesbelag
- Best. Verkehrsflächen / Hauszufahrt Vorplatz
- Grünfläche
- Wendeplatz
- Mögliche Parzellierung
- Baufelder
- Hochstammbäume
- Mischabwasserleitung bestehend
- Schmutzabwasserleitung bestehend
- Rein- / Regenabwasserleitung neu, mit KS und ES
- Schmutzabwasserleitung neu, mit KS
- Wasserversorgung bestehend / neu mit Hydrant und Schieber
- Strassenbeleuchtung mit Kandelaber: best./neu (Bodenleitung)
- Elektrizität / Mast: best./neu (Freileitung)
- Swisscom best. / neu (Bodenleitung)
- Ortsantenne best. / neu
- Privatwasser best., KS



Kanton Bern
GEMEINDE BOWIL



ERSCHLIESSUNG PARZELLE NR. 320 "OBERHOFEN"

Bauprojekt

Normalprofil Strasse 1 : 50

Plan Nr: 2369 / 7A

Langnau, 25. Januar 2007 A: 10. September 2007

Grösse : 30 / 63

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

✱

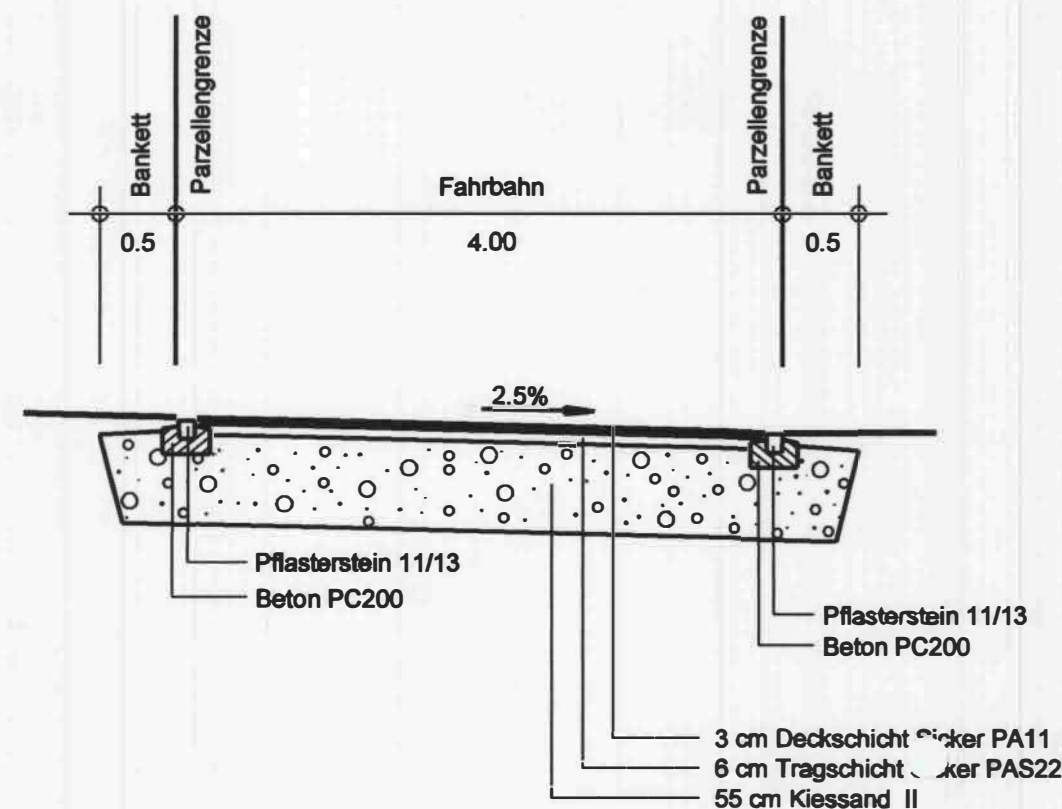
18. Okt. 2007 / 26. Mai 2008
31. JULI 2008

AGR

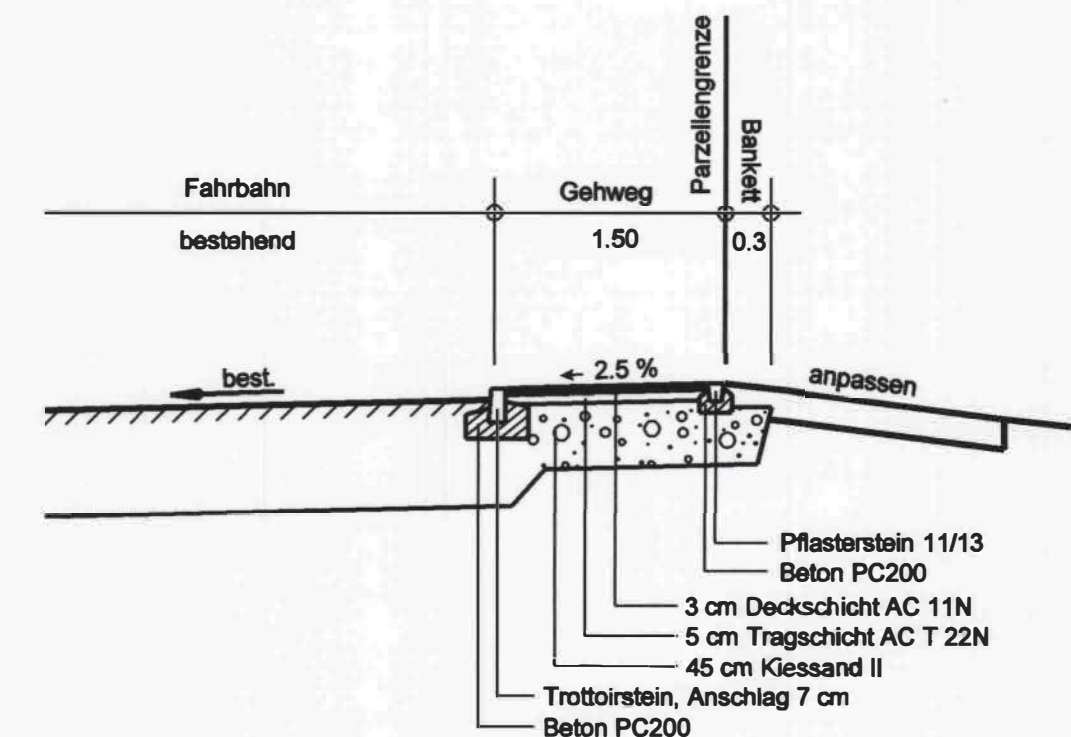
BG 05/2007 - Grundeigentümer:

GEMEINDERAT BOWIL
Der Präsident: Der Sekretär:

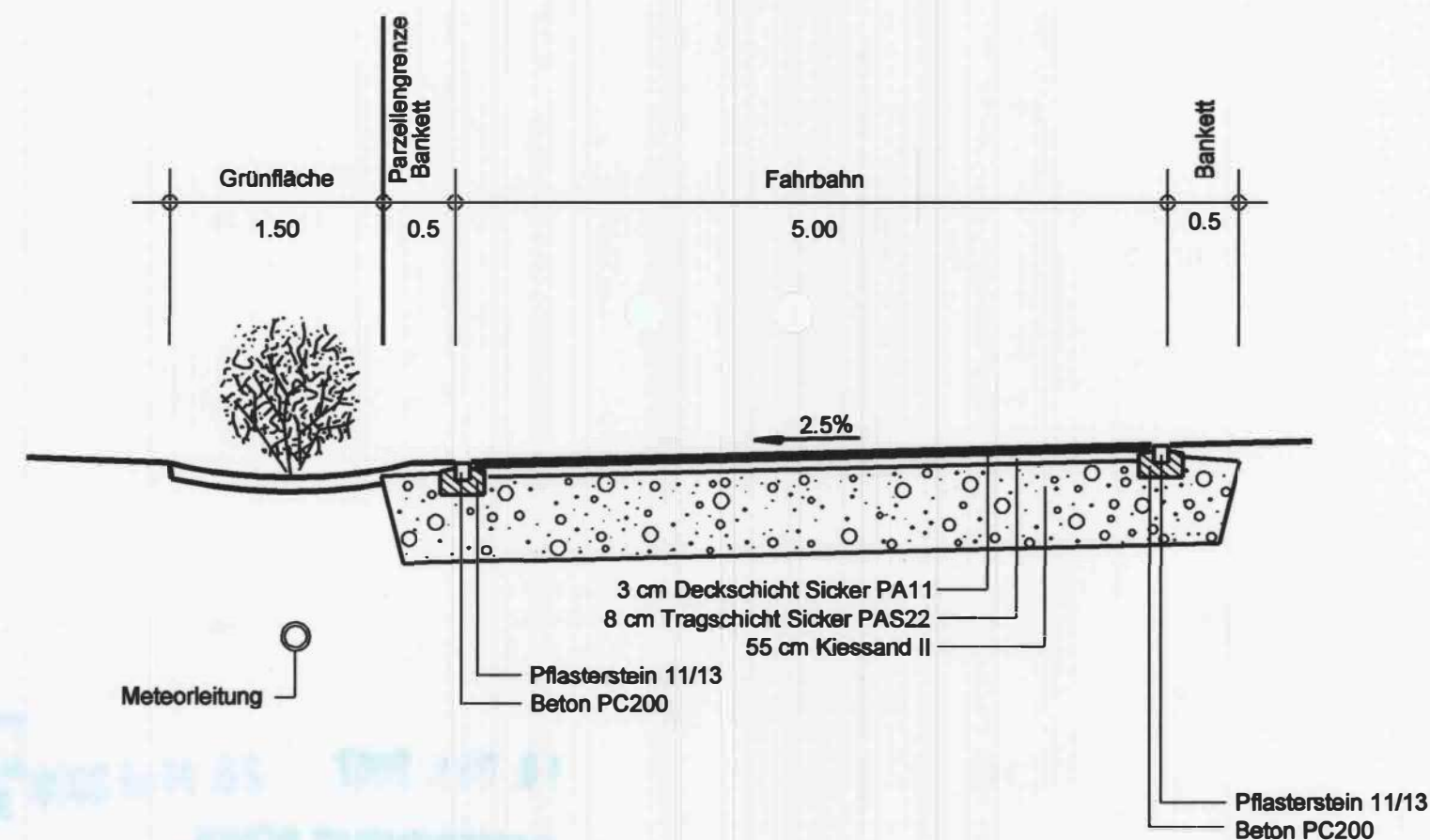
Normalprofil 1



Normalprofil 3



Normalprofil 2



Kanton Bern

Gemeinde Bowil



Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften „Oberhofen“

gem. Art. 122 Abs. 7 BauV

26.05.2016	Gezeichnet: -	 ruefer ingenieure ag	Ruefer Ingenieure AG Dipl. Kulturingenieure ETH / SIA Bernstrasse 14 3550 Langnau i/E Tel. 034 408 48 48 rueferag@ruefer-ing.ch
	Kontrolliert: drj		
Auftrag Nr. 4.18729	Format: A4		

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger Konolfingen vom 07.07.2016

Öffentliche Auflage vom 08.07.2016 bis 08.08.2016

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Bowil am 15.08.2016

Der Präsident: 

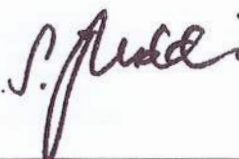
Der Gemeindeschreiber: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **16. SEP. 2016**, Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

14. Nov. 2016





Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften „Oberhofen“

Nach Artikel 122 Abs. 7 BauV

Artikel 16 Entwässerung / Grundwasserstände

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 anfallende Strassenabwasser ist ~~mittels Drainbelag~~ oberflächlich diffus versickern zu lassen.

Mit Ausnahme von Umschlag- und Lagerplätzen gefährlicher Güter sind ~~Fahrbahnen und Vorplätze~~ mit sickerfähigem Belag zu versehen. ~~Fahrbahnen können mit sickerfähigem Belag versehen werden.~~

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

(Änderungen in rot)

Gemeinde Bowil

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

Oberhofen

nach Art. 122 Abs. 6 BauV

bestehend aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Überbauungsvorschriften

Artikel 5 Gebietsunterteilung, Art der Nutzung

Der Wirkungsbereich wird in drei Teile unterteilt:

Die nördlichen Baufelder A1 und A2 sind für eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) vorgesehen. Es sind zweigeschossig Bauten gemäss Grundordnung Zone WG2 der Gemeinde erlaubt.
Auch für das bestehende Wohnhaus Nr. 26 B gilt diese Nutzungszuordnung.

Im Baufeld B, entlang der Kantonsstrasse, sind Gewerbebauten vorgesehen.
Art. 36 der Grundordnung der Gemeinde hat Gültigkeit.

~~Bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse ist~~ Die Fläche C ist für
Kerichtcontainer reserviert.

Artikel 11 Baufeld für Entsorgungsanlage

Das im Plan blau dargestellte Baufeld C ist als Containerplatz vorgesehen. Er darf überdeckt werden. ~~Dafür gelten die Vorschriften für unbewohnte Nebengebäude (Grundordnung der Gemeinde Art. 14).~~ Eine Bepflanzung als Sichtschutz ist erlaubt; dabei sind die Sichtfelder zu beachten.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 20.08.2009 (Nr. 34)

Öffentliche Auflage vom 21.08.2009 bis 21.09.2009

Einspracheverhandlungen am —

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.11.2009

Namens des Gemeinderates:



Der Präsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bowil, den **24. NOV. 2009**

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **10. Dez. 2009**



nach Art. 122 Abs. 6 BauV

bestehend aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Langnau , 11. Mai 2009

ruefer ■
ingenieure ag

Kontrolliert

ru

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

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 20.08.2009 (Nr. 34)

Öffentliche Auflage vom 21.08.2009 bis 21.09.2009

Einspracheverhandlungen am —

Erledigte Einsprachen —

Unerledigte Einsprachen —

Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.11.2009

Namens des Gemeinderates:

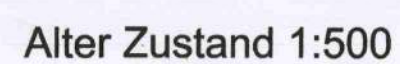
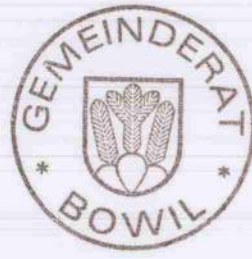
Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

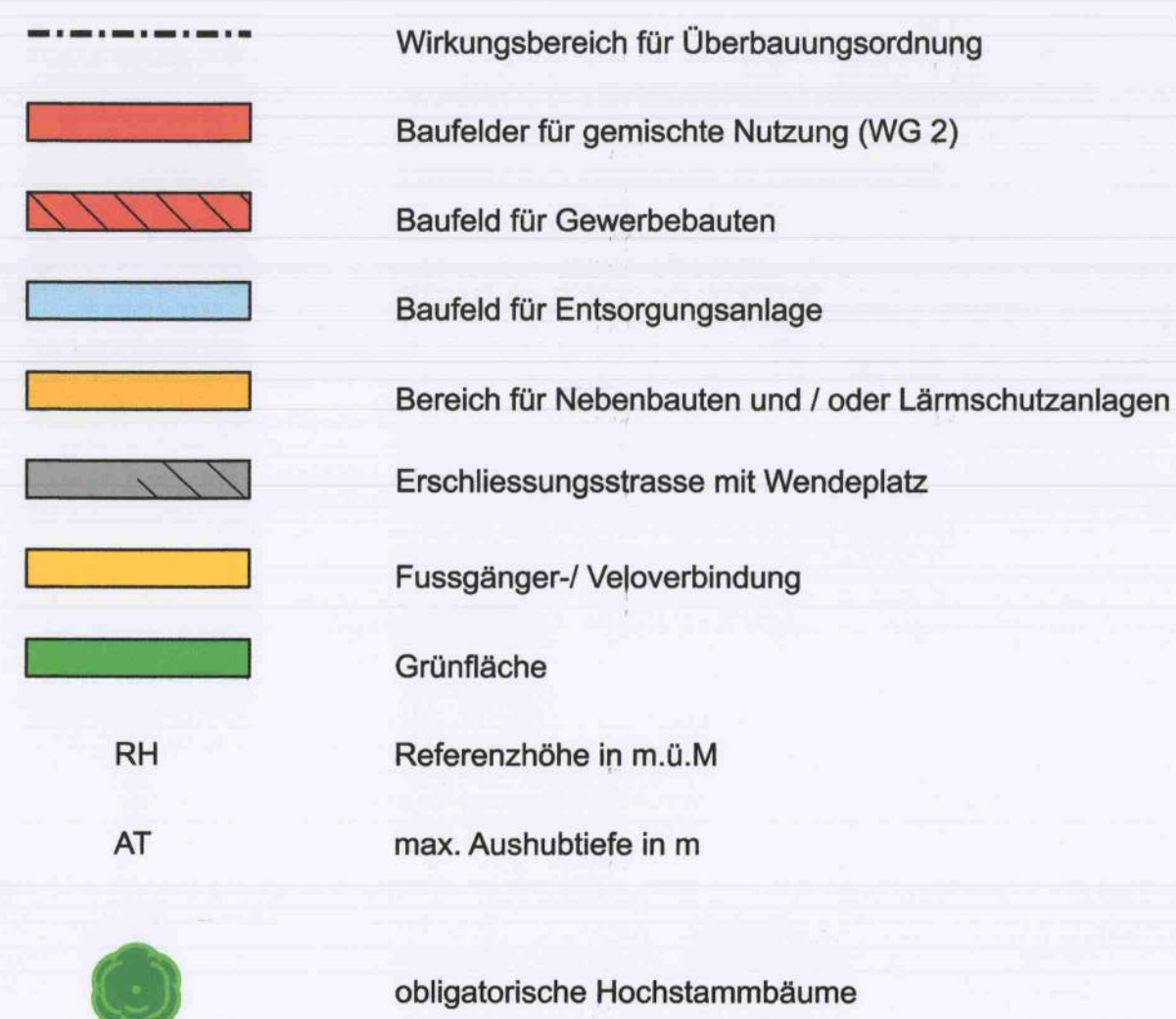
Bowil, den 24. NOV. 2009 Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

J. Wiedner



LEGENDE



Neuer Zustand 1:500

