



Gemeinde Rüschegg

Orientierungskopie

LEGENDE:

	PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
	PARZELLENGRENZEN
	BAULINIEN HAUPTGEBÄUDE
	DETAILERSCHLIESSUNG STRASSE
	DETAILERSCHLIESSUNG STRASSE NEU
	BESUCHER PARKPLÄTZE
	WERKLEITUNGEN
	SCHMUTZWASSER BESTEHEND
	METEORWASSER BESTEHEND
	SCHMUTZWASSER DETAILERSCHLIESSUNG NEU
	METEORWASSER DETAILERSCHLIESSUNG NEU
	WASSERZULEITUNG BESTEHEND
	WASSERZULEITUNG DETAILERSCHLIESSUNG NEU
	ELEKTRISCHE ZULEITUNG BESTEHEND
	ELEKTRISCHE ZULEITUNG NEU

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 15.04.2004/14.10.2005

Im Amtsanzeiger vom: 20./27.10.2005

Oeffentliche Auflage vom: 20.10.05 bis: 21.11.05

Erlidigte Einsprachen: keine

Unerlidigte Einsprachen: keine

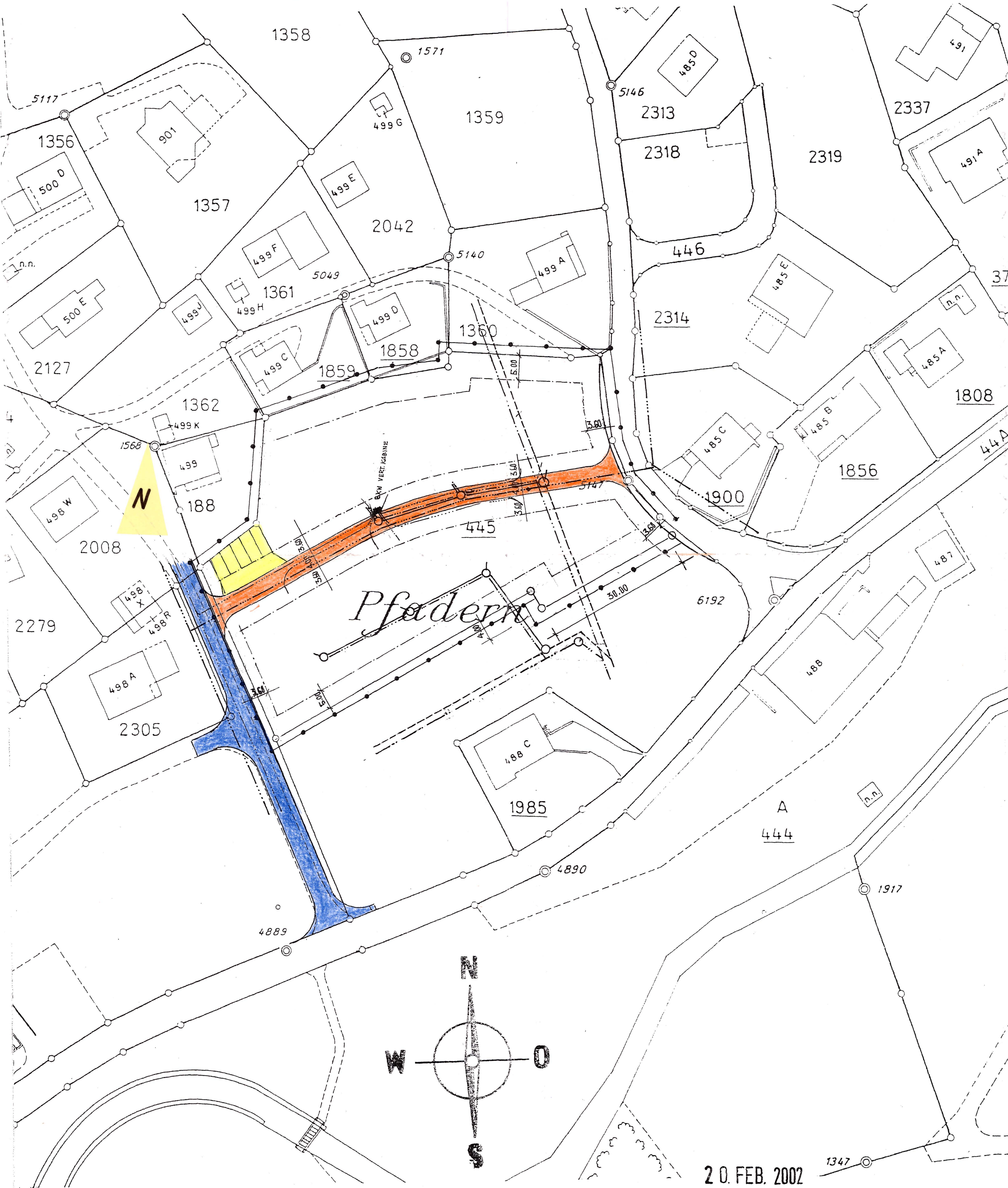
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27.02.2006

Namens der Gemeinde Rüschegg

Der GR-Präsident:
Der Sekretär:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom
20. MRZ. 2006
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



1 : 500

Die unterstrichenen Parzellen
sind noch nicht rechtsgültig.

20. FEB. 2002

EBINGER + SAROTT
Ingenieure + Geometer
Köniz / Schwarzenburg



GEMISCHTE GEMEINDE RÜSCHEGG



ÜBERBAUUNGSORDNUNG „PFADERN“

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Überbauungsvorschriften „Pfadern“

Inhalt und Wirkungsbereich

Artikel 1

Die Überbauungsordnung „Pfadern“ beinhaltet

- den Überbauungsplan
- die Überbauungsvorschriften

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Pfadern“ ist im Überbauungsplan mit einer Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Stellung und Grundordnung

Artikel 2

Soweit die nachstehenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements (GBR) der gemischten Gemeinde Rüschegg. **Es gilt insbesondere Art. 69 GBR, da das Gebiet der Überbauungsordnung einen Ausläufer des Bundsackers darstellt.**

Nutzung

Artikel 3

siehe Genehmigung 20. MRZ. 2006

Wohnungsnutzung gemäss Artikel 45 GBR innerhalb des im Überbauungsplanbezeichneten Baubereiches.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 4

Innerhalb der bezeichneten Baulinien für Hauptgebäude gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. Ausserhalb der Baulinien für Hauptgebäude sind unbewohnte Nebenbauten gestattet. Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen. Zugelassen sind jedoch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser.

Gestaltung

Artikel 5

Für die Genehmigung der Bauten gelten die einschlägigen Bestimmungen des GBR, insbesondere Art. 30.

Erschliessungsanlage

Artikel 6

Vor Genehmigung der Überbauungsordnung ist zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerin ein Infrastrukturvertrag mit Datum 27. Februar 2006 abgeschlossen worden.

Inkrafttreten

Artikel 7

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

Genehmigungsvermerke UeO „Pfadern“

Vorprüfung vom 15. April 2004 und 14. Oktober 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 20. und 27. Oktober 2005, Nummern 42 + 43

Publikation im Amtsblatt vom 19. Oktober 2005, Nummer 42

Öffentliche Planauflage vom 20. Oktober bis 21. November 2005

Während der Einsprachefrist sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

Beschlossen durch den Gemeinderat Rüschegg am 27. Februar 2006

IM NAMEN DES GEMEINDERATES VON RÜSCHEGG

Der Präsident:



P. Krähenbühl

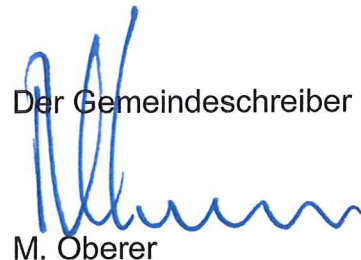
Der Sekretär:



M. Oberer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüschegg, den 23.2.2006

Der Gemeindeschreiber



M. Oberer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am _____
GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

20. MRZ. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Kurzer Raumplanungsbericht

1. Zone:

- 1.1 Das zu überbauende Teilgrundstück von Parzelle 445 „Pfadern“ liegt gemäss gültiger Ortsplanung der Gemeinde Rüschegg - Heubach in der Bauzone W2
- 1.2 Die Zone ZPP Pfadern bezweckt eine siedlungstechnisch, harmonische Ueberbauung. Zugelassen sind Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser.
- 1.3 Die Grösse der in der Bauzone eingestufteten Baulandparzelle beträgt ca. m2 4'300.00.

2. Planungsgrundsätze:

2. Gestaltung

- 2.1 Es ist vorgesehen die Baulandparzelle mit 6 einfachen Einfamilienhäusern und 1 Doppeleinfamilienhaus zu überbauen.
- 2.2 Durch die projektierte Erschliessungsstrasse entstehen 2 Häuserzeilen, welche in dem leicht geneigten Gelände sich gut einfügen werden.
4 Häuser nördlich der proj. Strasse und 4 Häuser südlich der proj. Strasse
- 2.3 Da die bestehende Ueberbauung Pfadern keine einheitliche Baustruktur aufweist, ist bei der neuen Ueberbauung keinerlei Rücksicht auf die bestehende Baustruktur erforderlich.
- 2.4 Die Flexibilität der Bauweise ist auf Grund der wechselnden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt von grosser Bedeutung. Der Nutzungsplan soll bei der Umsetzung der Gestaltung möglichst grossen Spielraum gewährleisten.

3. Vorschriften Nutzung:

- 3.1 Ausnützungsziffer, Grenzabstände etc. im Rahmen der baupolizeilichen Vorschriften
- 3.2 Maximale Terrainnutzung unter Berücksichtigung der Vorgabe/ Gutachten des Geologen für Gefahrenzone

Anhang zum Infrastrukturvertrag

UeO „PFADERN“

Wie unter Art. 4 des Infrastrukturvertrages zur UeO „Pfadern“ festgehalten wurde, soll die Überbauung „Pfadern“ an den Kleinwärmeverbund Bundsacker angeschlossen werden. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 445 und den abparzellierten Teilstücken unterzeichnete dazu am 14.2.2006 eine entsprechende Absichtserklärung. Der Kleinwärmeverbund Bundsacker wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 genehmigt und anschliessend realisiert. Die Erweiterung des Kleinwärmeverbundes Bundsacker auf die UeO „Pfadern“ soll zusammen mit den Durchleitungsrechten in diesem Anhang zum Infrastrukturvertrag vom 27.2.2006 geregelt werden.

1. Erweiterungen Kleinwärmeverbund Bundsacker

Die Eigentümerin der UeO „Pfadern“ erstellte auf den für die Überbauung abparzellierten Grundstücken, zusammen mit den übrigen Erschliessungsanlagen, die Stamm- und Abzweigleitungen für die Erweiterung des Kleinwärmeverbundes Bundsacker auf ihre Kosten, welche insgesamt Fr. 38'807.05 betrugen.

Folgende Leitungsanlage wurden durch die Eigentümerin der UeO „Pfadern“ erstellt:

- Stammleitung ab Grundstücksgrenze bei Parzelle Nr. 1360 bis Erschliessungsstrasse
- Stammleitung in der Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 2517)
- Sämtlich notwendigen T-Stücke ab Stammleitung für die Anschlüsse der künftigen Gebäude auf der ZPP der Parzellen Nr. 2512, 2513, 2514, 2515, 2519, 2520 und 2521.
- Alle notwendigen Abzweigleitung in der Strasse ungefähr 1 m über den Strassenrand hinaus geführt.
- Die Abzweigleitungen wurden mit "verlorenen" Kugelhahnen abgeschlossen, so dass später die Hausanschlussleitungen ohne Entleeren des Netzes erstellt werden können.
- Dimension und Qualität des Rohrmaterials wurden nach den Vorgaben der Gemeinde Rüschegg resp. des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurs E. Koller erstellt.

Die erstellten Leitungsanlagen werden mit der Unterzeichnung dieses Vertrages von der Gemeinde in ihr Eigentum übernommen. Die Vorinvestition von Fr. 38'807.05 wird der Erstellerin der Fernwärmeleitung bei jedem Anschluss eines Gebäudes anteilmässig zurückerstattet. Pro Anschluss werden 1/8 der Vorinvestition, ausmachend Fr. 4'850.90 zurückerstattet.

Die Hausanschlussleitungen bis und mit Hauseinführung werden später durch die Gemeinde finanziert und im Einvernehmen mit dem künftigen Bauherrn erstellt. Die Anschlussgebühren werden den Wärmebezügern gemäss "Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 16.06.2006" in Rechnung gestellt.

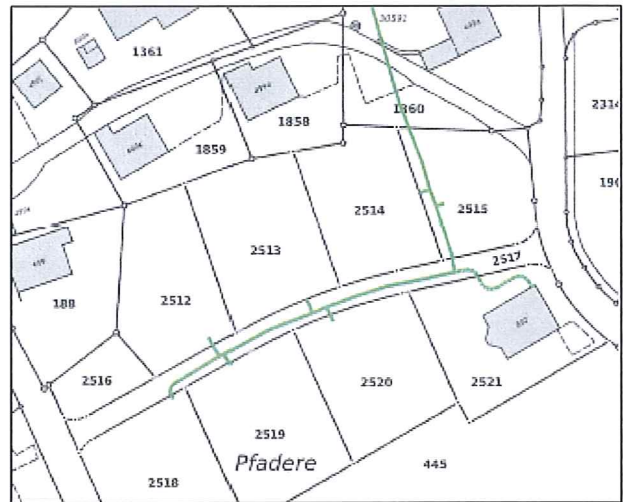
2. Vereinbarung für die Durchleitungsrechte

Fernwärmeleitung

Die Fernwärmeleitung verläuft von der Parzelle Nr. 1360 über das Grundstück Nr. 2515 zur Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 2517, in welcher sie innerhalb der Strasse zu den Gebäuden verteilt wird. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, zu gegebener Zeit auf ihren Parzellen Nr. 2515, 2517 und 2520 ein Durchleitungsrecht, gemäss unten stehendem Plan, für die Fernwärmeleitung inkl. Hausanschlüsse zu Gunsten der Gemischten Gemeinde Rüschegg im Grund-

buch zu unterzeichnen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bei einem Verkauf der Parzelle oder eines Teilstückes vor dem Grundbucheintrag, das Durchleitungsrecht auf die Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Grundbuch- und Notariatskosten werden durch die Gemeinde Rüschegg bezahlt.

Abbildung rechts: Verlauf der Fernwärmeleitung



Wasserversorgungsleitung

Neben der Fernwärmeleitung wurde von der Parzelle Nr. 1360 über das Grundstück Nr. 2515 bis zur neuen Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 2517 eine Wasserversorgungsleitung mit einem Durchmesser von 160 mm verlegt.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, zu gegebener Zeit auf ihren Parzellen Nr. 2515, 2517 und 2520 ein Durchleitungsrecht, gemäss unten stehendem Plan, für die Wasserversorgungsleitung zu Gunsten der Gemischten Gemeinde Rüschegg im Grundbuch zu unterzeichnen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bei einem Verkauf der Parzelle oder eines Teilstückes vor dem Grundbucheintrag, das Durchleitungsrecht auf die Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Grundbuch- und Notariatskosten werden durch die Gemeinde Rüschegg bezahlt.



Abbildung rechts: Verlauf der Wasserversorgungsleitung

Rüschegg, 19. Oktober 2012

Gemeinde Rüschegg:

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Peter Krähenbühl

Markus Oberer

Rüschegg, 26.10.12

**Grundeigentümerin Parzellen
Nr. 445, 2515, 2517 und 2520:**



Gemischte Gemeinde Rüschegg
Überbauungsordnung «Pfadern»

Änderung der Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

11. Dezember 2023

Aufträge / 709 / 09 / 709_UeV_231211_UeO_Pfadern_UeV_Aenderung.docx / 14.12.2023 / fi / cs

Die Änderungen gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften vom 27. Februar 2006 (Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 20. März 2006) sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

Baupolizeiliche Masse

Art. 4

Innerhalb der bezeichneten Baulinien für Hauptgebäude gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone **E2 W2**. Ausserhalb der Baulinien für Hauptgebäude sind **Kleinbauten unbewohnte Nebenbauten** gestattet. Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen. Zugelassen sind jedoch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 22. Dezember 2022
Publikation im Amtsblatt	vom 2. August 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 3. und 10. August 2023
Öffentliche Auflage	vom 3. August 2023 bis 4. September 2023
Einspracheverhandlungen	--
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Dezember 2023

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Markus Hirschi

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Der Gemeindeschreiber

Markus Oberer

Rüschegg, 12. Jan. 2024

Markus Oberer

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 26. Aug. 2024



[Handwritten signature]