

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

SYS
G/Nr. 150 08 229

8. September 2008

Einwohnergemeinde Belpberg
Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung „Neuhaus-Westteil“
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG



1. Die vom Gemeinderat von Belpberg am 22.7.2008 beschlossene geringfügige Änderung der Überbauungsordnung „Neuhaus-Westteil“ (Vergrösserung Baufeld für 2-geschossige Hauptgebäude Parz. Nr. 431 und Verzicht auf gemeinsame Einstellhalle) wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffenen Grundeigentümer der Planänderung unterschriftlich zugestimmt haben.
3. Die Bezeichnungen in der Legende stimmen nicht vollständig mit jenen der Vorschriften überein. Um Widersprüche zu vermeiden werden sie gemäss Absprache mit der Gemeinde von Amtes wegen wie folgt präzisiert:
 - *Baufelder für 2geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten)* (statt „Baufelder“)
 - *Bereich für offene Abstellplätze für PW* (statt „Fläche für Abstellplätze“)
 - *Baufeld für allfällige Einstellhalle* (statt „Einstellhalle“)
 - *Permanent befahrbare Zufahrt der Detailerschliessung* (statt „Verkehrsflächen, Zufahrten“)
 - *Geltungsbereich der ZPP Neuhaus* (statt „Geltungsbereich“)
 - *Geltungsbereich der UeO Neuhaus-Westteil* (statt „Neuhaus-Westteil“)
 - *Fläche neu zu Baufeld für 2-geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten)* (statt „Fläche neu zu Baufeld“)
4. Die Gemeinde Belpberg wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Es werden keine Gebühren erhoben.

6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
7. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung „Neuhaus-Westteil“ (Vergrößerung Baufeld für 2-geschossige Hauptgebäude Parz. Nr. 431 und Verzicht auf gemeinsame Einstellhalle) mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Belpberg (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung „Neuhaus-Westteil“ sind für das Amtsbüro bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- Regierungsstatthalteramt von Seftigen (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

506650

506700

506750

Unterschriften 24.4.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.05.08

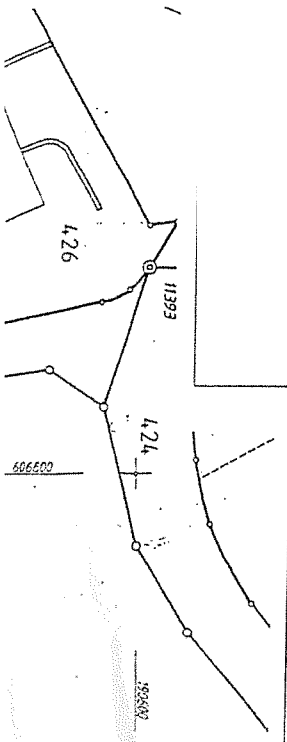


Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08

Einverständniserklärung für Nebengebäude

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich damit einverstanden, dass auf der Parzelle 431 teilweise auf der Parkierfläche ein unbewohntes Nebengebäude (Lage gem. Plan, Dach vollständig begrünt, Oberkante Rasenfläche entspricht Bodenniveau Erdgeschoss) mit Zufahrt (Doppelgaragentor) erstellt werden darf. (Die geforderten minimalen Grenzabstände werden dabei eingehalten). Falls für die Realisierung erforderlich, stimmen sie auch einer allfälligen Baufelderweiterung (im Bereich der Parkierfläche) zu.



Unterschriften 24.4.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.05.08

Unterschriften 28.04.08

Unterschriften 28.04.08



Einverständniserklärung für Nebengebäude

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich damit einverstanden, dass auf der Parzelle 431 teilweise auf der Parkierfläche ein unbewohntes Nebengebäude (Lage gem. Plan, Dach vollständig begrünt, Oberkante Rasenfläche entspricht Bodenniveau Erdgeschoss) mit Zufahrt (Doppelgaragentor) erstellt werden darf. (Die geforderten minimalen Grenzabstände werden dabei eingehalten). Falls für die Realisierung erforderlich, stimmen sie auch einer allfälligen Baufelderweiterung (im Bereich der Parkierfläche) zu.

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1 - 2 BauV

Genehmigungsvermerke

Zustimmung des/der betroffenen Grundeigentümers/Grundeigentümerin

Grundeigentümer/in Belpberg-Parzelle Nr. Unterschrift

431

Einverständniserklärung für Nebengebäude

Die obige Partei erklärt sich damit einverstanden, dass auf ihrer **Belpberg-Parzelle Nr. 431** teilweise auf der Parkierfläche ein unbewohntes Nebengebäude (Lage gem. Plan, Dach vollständig begrünt, Oberkante Rasenfläche entspricht Bodenniveau Erdgeschoss) mit Zufahrt (Doppelgaragentor) erstellt werden darf. (Die geforderten minimalen Grenzabstände werden dabei eingehalten). Falls für die Realisierung erforderlich, stimmt sie auch einer allfälligen Baufelderweiterung (im Bereich der Parkierfläche) zu.

Einspracheverhandlung am ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat Belpberg am 22. Juli 2008

Der Präsident:

F. Schürer

Der Sekretär:

H. Oerz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3124 Belpberg, 11.08.2008

Der Gemeindeschreiber:

H. Oerz

~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:~~

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

- 8. SEP. 2008

B. Hiedner

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1 - 2 BauV

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

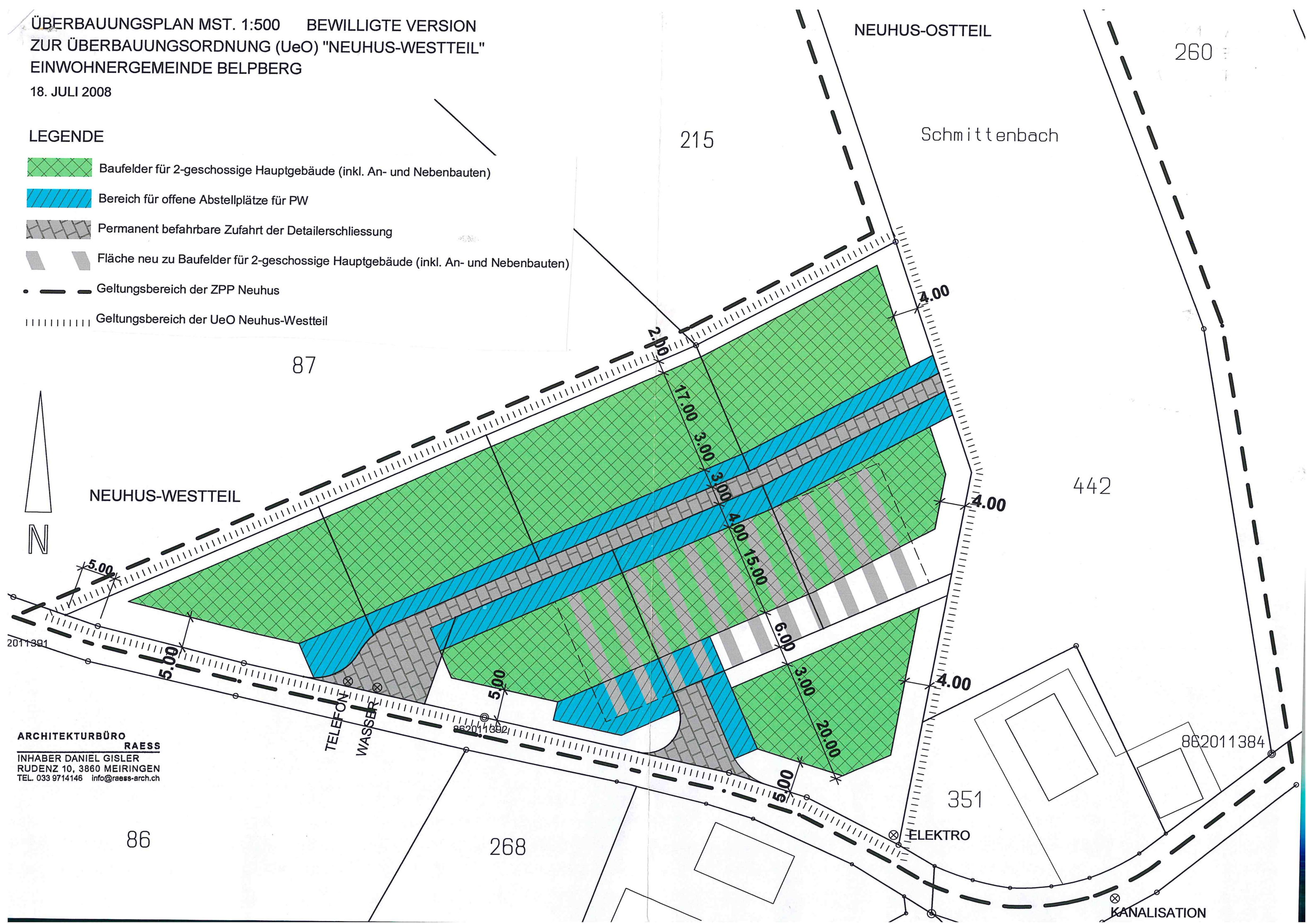
<u>Grundeigentümer/in</u>	<u>Belpberg-Parzelle Nr.</u>	<u>Unterschrift</u>
	269	
	433	
		<i>[Signature]</i>
	432	<i>[Signature]</i>
	429	
	428	<i>[Signature]</i>
	435	
	434	

ÜBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500 BEWILLIGTE VERSION
ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UeO) "NEUHUS-WESTTEIL"
EINWOHNERGEMEINDE BLPBERG

18. JULI 2008

LEGENDE

-  Baufelder für 2-geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten)
-  Bereich für offene Abstellplätze für PW
-  Permanent befahrbare Zufahrt der Detailerschliessung
-  Fläche neu zu Baufelder für 2-geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten)
-  Geltungsbereich der ZPP Neuhaus
-  Geltungsbereich der UeO Neuhaus-Westteil



ARCHITEKTURBÜRO
RAESS
INHABER DANIEL GISLER
RUDENZ 10, 3860 MEIRINGEN
TEL. 033 9714146 info@raess-arch.ch

ÜBERBAUUNGSPLAN MST. 1:500
ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UeO)
EINWOHNERGEMEINDE BELPBERG

18. JULI 2008

LEGENDE

siehe Genehmigung

- | | |
|--|--|
|  | Baufelder für 2-geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten) |
|  | Bereich für offene Abstellplätze für PW |
|  | Permanent befahrbare Zufahrt der Detailerschliessung |
|  | Baufeld für allfällige Einstellhalle |
|  | Geltungsbereich der ZPP Neuhaus |
|  | Geltungsbereich der UeO Neuhaus-Westteil |

ZUGENEHMIGENDE VERSION

NEUHUS-OSTTEIL

260

Schmitt enbach

215

87

NEUHUS-WESTTEIL

442

862011384

351

ELEKTRO

VARIATION

ARCHITEKTURBÜRO
RAESS
INHABER DANIEL GISLER
RUDENZ 10, 3860 MEIRINGEN
TEL. 033 9714146 info@raess-arch.ch

TELEFON

WASSER

86

268

Geringfügige Änderung der

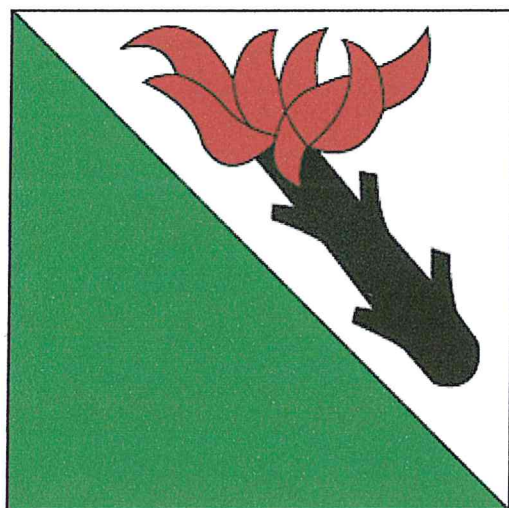
Überbauungsordnung (UeO)

“Neuhus – Westteil“

Art 122 Abs. 1-2 BauV

der Einwohnergemeinde Belpberg

Genehmigungsfassung 18.07.08



Gesuchsteller:

**M. Robinson
und S. De Carli
Chrummacher 15
3202 Frauenkappelen**

Architekt:

**ARCHITEKTURBÜRO
RAESS**
INHABER DANIEL GISLER
RUDENZ 10, 3860 MEIRINGEN

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Überbauungs-Vorschriften (UeV)	unverändert	2 - 5
Genehmigungsvermerke		6
Erläuterungsbericht	Ergänzung	7
Anhänge zum Erläuterungsbericht		
• Zonenplanausschnitt	Bewilligte Version	
• Zonenplanausschnitt	Neue Version	
• Einverständniserklärung (Plan, von allen Nachbar-Parzellen-Besitzer unterschrieben)		

Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. 1

Zweck der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung "Neuhus" bezweckt:
a) die Bereitstellung von attraktivem Bauland für Wohn-Nutzung
b) eine geordnete, wirtschaftliche, gestalterisch ansprechende und qualitativ hochstehende Nutzung des eingezonten Baulandes
c) eine rationelle Erschliessung

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung markiert. Er umfasst den im Rahmen der Ortsplanung als "Westteil" der ZPP Neuhus bezeichneten Bereich.

Art. 3

Stellung der UeO zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Belpberg. Der Rahmen der UeO Neuhus ist im BauR-Art. 41 festgelegt.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
a) der Geltungsbereich der Überbauungsordnung
b) die Lage der Zufahrten
c) die Anschlusspunkte an die Basiserschliessungs-Anlagen
d) die Lage der wichtigsten Leitungstrassen der Detailerschliessung
e) die Lage und Abmessungen der Baufelder für Haupt- und Nebengebäude (z.B. Garagen)
~~f) die Lage und Zufahrt einer allfälligen Einstellhalle~~
e) die Bereiche für offenen Abstellplätze für Personenwagen

Art. 5

Art der Nutzung

1 Basierend auf Art. 41, Abs. 2 des Baureglementes (BauR) steht die Wohnnutzung klar im Vordergrund. Sie muss insgesamt (bezogen auf die ganze UeO-Fläche) überwiegen.

2 Arbeitsnutzung im Sinne von Kleingewerblicher- und / oder Dienstleistungs-Nutzung ist zulässig, vorausgesetzt sie verträgt sich mit der Wohnnutzung (Lärm- und Luftimmissionen, Erschütterungen, etc.) und verursacht nur in sehr geringfügigem Ausmass zusätzlichen Verkehr.

Art. 6

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse, und allenfalls durch die Baufeldgrösse bestimmt.

Art. 7**Baupolizeiliche Masse**

Die baupolizeilich zulässigen Maximalmasse betragen laut BauR-Art. 41, Abs. 4:

- | | |
|---|--------|
| - Gebäudelänge (parallel zum Hang) | 16.00m |
| - Gebäudetiefe (Falllinie) | 12.00m |
| - Gebäudehöhe (Messweise geb. BauR-Art. 29) | 7.00 m |
| - Lärmempfindlichkeitsstufe (gem. LSV) | II |

Art. 8**Abstände**

1 Für die Abstände der Hauptgebäude gegenüber den Nachbarparzellen und den Strassen gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| - Nordseite (Landwirtschaftszone) | 2.00m |
| - Ostseite (Osteil der ZPP) | 4.00m |
| - Kantonsstrasse | 5.00m |
| - Interne Stichstrasse bergseitig | 3.00m |
| talseitig | 4.00m |

2 Innerhalb der Baufelder sind die Grenzabstände – vorbehältlich der Zustimmung des betroffenen Nachbarn – frei wählbar. Zwischen Hauptgebäuden ist jedoch ein Gebäudeabstand von mind. 6.00m einzuhalten. Ohne spezielle Abmachung ist dieser hälftig aufzuteilen, was einem Grenzabstand von je 3.00m entspricht.

3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt Art. 23 des BauR.

Art. 9**Gestaltung**

1 Allgemeines:

- Für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung gelten die einschlägigen Artikel des BauR (10-14, 27, 32 und 34).
- Die Überbauung soll als Einheit in Erscheinung treten.

2 Dachgestaltung:

- Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.
- Die (Haupt-) Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.
- Dacheinschnitte und Schleppgauben sind nicht gestattet.

3 Umgebung:

- Es ist auf eine gute Begrünung und Bepflanzung zu achten.
- Stützmauern und Flachdächer (welche nur auf An- und Nebenbauten zulässig sind) sind zu begrünen, bzw. humusieren.
- Garagen, bzw. gedeckte Autoabstellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die zugleich als Stützmauer wirken und ihre Dachfläche als begehbare Fläche genutzt werden kann.

Art. 10**Erschliessung****1 Verkehrsanlagen:**

Die Erschliessung erfolgt mittels zwei Zufahrten ab Kantonsstrasse:

- a) Die obere Reihe, sowie die nicht unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzenden Liegenschaften werden über eine 3.00m breite Stichstrasse erschlossen. Als Ausweich- und Wendeplätze dienen die privaten (Garage-) Vorplätze.
- b) Die Parzelle in der südöstlichen Ecke wird direkt von der Kantonsstrasse her erschlossen.
- c) Die unmittelbar an beide Zufahrten grenzenden Parzellen haben die Wahl zwischen den zwei Zufahrtsmöglichkeiten.

2 Parkierung:

- a) Autoabstellplätze (gedeckte oder ungedeckte) sind auf privatem Boden zu erstellen. Unter Nachbarn sind gemeinsame, bzw. koordinierte Lösungen anzustreben.
Der für Park- und Vorplätze vorgesehene Bereich (Art. 4 g) darf in die Baufelder (Art. 4e) hineinragen, jedoch nicht umgekehrt.
- ~~b) Der Bau einer gemeinsamen Einstellhalle ist zu prüfen. Ein möglicher Standort ist im Ue-Plan eingetragen (in Zusammenhang mit Direktausfahrt auf Kantonsstrasse.) Andere, von der Stichstrasse aus zugängliche Standorte sind ebenfalls möglich.~~

Die genaue Anzahl Autoabstellplätze wird im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3 Werkleitungen

- a) Die Anschlusspunkte an die Basiserschliessung gehen aus dem Überbauungsplan hervor.
- b) Die Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen der Detailerschliessung werden im Überbauungsplan generell festgelegt.

Im Rahmen der definitiven Projektierung sind geringfügige Abweichungen möglich. Das Erschliessungskonzept vom 10. Juni 1999 ist wegleitend.

4 Kosten der Detailerschliessungsanlagen:

Diese gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer. Vor der Einzonung sind entsprechende Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abzuschliessen (BauG Ar. 109 und 112). Darin ist insbesondere auch der Kostenverteiler unter den Grundeigentümern zu regeln.

Art. 11**Gemeinsame Anlagen**

1 Zufahrten, Zugänge, Containerstandplatz und Werkleitungen der Detailerschliessung: die definitive Lage und Dimensionen werden im Rahmen der Detailprojektierung und des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

2 Energieversorgung:

Die Verwendung umweltfreundlicher, erneuerbarer Energie ist klar anzustreben.

3 Gemeinsamer Schutzraum:

Die gesetzlich erforderlichen Schutzplätze können entweder individuell erstellt werden, oder gemeinsam für mehrere Liegenschaften.

Letzteres wird von der Gemeinde empfohlen.

Die gemeinsame Anlage setzt jedoch eine vertragliche Regelung voraus, welche die Zustimmung des Gemeinderates benötigt.

Art. 12**Inkrafttreten**

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

Genehmigungsvermerke

UeO Neuhaus West geringfügige Änderung Art 122 Abs. 1-2 BauV

Ziel der geringfügigen Änderung ist:

Anpassung Baufeld, da keine gemeinsame Einstellhalle erbaut wurde

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Belpberg

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 22.07.2008

Namens der Einwohnergemeinde Belpberg

Der Präsident:



F. Tschirren

Der Sekretär:



W. Strasser

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Für das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

28 SEP. 2008



Erläuterungsbericht Ergänzung

Neue Ausgangslage

Die Bauparzellen der UeO Neuhaus-West sind in den letzten Jahren überbaut worden. Ausgenommen der Parzelle in der unteren Baureihe südwestlich (Parz. Nr. 431).

Die Käufer haben sich alle entschlossen, auf ihrer eigenen Parzelle Autoeinstellräume und keine, wie in der UeO unter Artikel 10 Abs. 2 b) beschriebene gemeinsame Einstellhalle zu erstellen.

Die Käuferschaft der noch nicht bebauten Parzelle 431 möchte nun ein Einfamilienhaus erstellen, welches sämtliche Nebenräume und Autoeinstellräume südlich als Einstellhalle angebaut hat. Diese liegt mehrheitlich unter dem Terrain. Von aussen ist nur das Garagentor sichtbar.

Für die Zufahrt zur Parzelle 431 kann gem. UeO Vorschriften Artikel 10 Abs 2c zwischen dem Anschluss in die Stichstrasse oder in die Kantonsstrasse gewählt werden.

Die Käuferschaft hat sich für die Variante Anschluss in die Kantonsstrasse entschieden.

Die dadurch nötige Anpassung der Baufläche ist im neuen UeO-Plan rot bezeichnet.

Mit der besseren Ausnützung der Parzelle sind alle Nachbarn einverstanden, was sie mit dem unterzeichneten Situationsplan bezeugen. Im gleichen Dokument erklären sie sich mit der Vergrösserung des Baufeldes einverstanden.

Meiringen, 18.07.08

Daniel Gisler


ARCHITEKTURBÜRO RAESS
INHABER/DANIEL GISLER
RUDENZ 10, 3860 MEIRINGEN
TEL. 033 9714146 info@raess-arch.ch

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 633 77 31

9. September 2002

U/Zeichen: LER / MÜR
G/Nr: 110 02 653

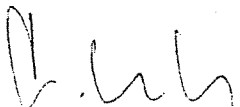
Belpberg:
Ueberbauungsordnung Nr. 1 „Neuhus – Westteil“
bestehend aus:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die vom Gemeinderat von Belpberg am 6. Mai 2002 beschlossene Ueberbauungsordnung Nr. 1 „Neuhus – Westteil“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Belpberg wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern, schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Belpberg unter Beilage von 6 Ex. der genehmigten Vorschriften
 - dem Regierungsstatthalter von Seftigen unter Beilage von 1 Ex. der genehmigten Vorschriften

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Bern-Mittelland


Matthias Lutz, Kreisvorsteher

Kopie:

- BVE/1 + 1 Ex. AGR/5+2 Ex.
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege

02072201.DOC



GEMEINDE BELPBERG
UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

"Neuhus - Westteil"

BESTEHEND AUS :

- Ueberbauungsplan Mst. 1:500 (UeP)
- Ueberbauungsvorschriften (UeV)

GENEHMIGUNGS-FASSUNG Juli 2002

vom Gemeinderat am 06. Mai 2002 beschlossen

LEGENDE

- Geltungsbereich der ZPP Neuhus
- Geltungsbereich der UeO Neuhus- Westteil

NUTZUNG

- XXXXXX Baufelder für 2-geschossige Hauptgebäude (inkl. An- und Nebenbauten)
- ////// Bereich für offene Abstellplätze für PW
- Baufeld für allfällige Einstellhalle

ERSCHLIESSUNG

- XXXXXX permanent befahrbare Zufahrt der Detailerschliessung
- ⊗ Kanalisation
- ⊗ Wasser
- ⊗ Elektro
- ⊗ Telefon
- Anschlusspunkt Kanalisation (Schmutzwasser)
- Anschlusspunkt Wasser (Trink- und Löschwasser)
- Anschlusspunkt Elektro
- Anschlusspunkt Telefon
- Leitungstrasse für Detailerschliessung



Ost-Teil

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom	07. August 2001
Publikation im Amtsblatt	vom	29. Mai 2002
Publikation im Amtsanzeiger	vom	30. Mai 2002
Öffentliche Auflage	vom	30. Mai bis 29. Juni 2002

Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06. Mai 2002

Namens der Einwohnergemeinde Belpberg

Der Präsident :

E. Streit
(Ernst Streit)

Der Sekretär :

W. Strasser
(Werner Strasser)

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
Belpberg, den1.5. Juli 2002.

Der Gemeindeschreiber :

W. Strasser
(Werner Strasser)

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

09. SEP. 2002

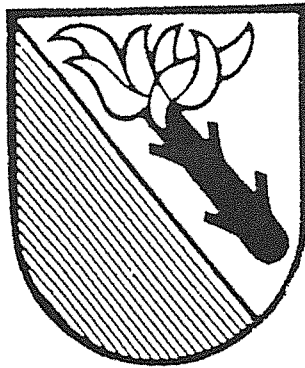
W. Strasser

EINWOHNERGEMEINDE BELPBERG

ORTSPLANUNGS - REVISION

UEBERBAUUNGSORDNUNG (U e O)

" N E U H U S - W e s t t e i l "



Ueberbaungs-Vorschriften (U e V)

und Erläuterungsbericht zur UeO

Genehmigungs - Fassung

vom Gde.rat am 06. Mai 2002 beschlossen

Inhaltsverzeichnis

- **U e V (Ueberbauungsvorschriften)** weisse Blätter

- **Erläuterungsbericht** rosa Blätter

- **Anhänge zum Erläuterungsbericht** blaue Blätter
 - **Zielkatalog** der OP-Revision (Erl.bericht Seiten 11 + 12)
 - **Art. 41 Baureglement** ("ZPP Neuhaus")
 - **Zonenplanausschnitt** Neuhaus, M. 1 : 1'000
 - **Erschliessungskonzept**
 - Textteil vom 16. Juni 1999
 - Plan M. 1 : 500 vom April 2001
 - **Planungs- und Erschliessungsvertrag** (GE / Gemeinde, def. Fassung)

Gemeinde Belpberg : " U e O N e u h u s - Westteil" UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN (U e V)

GENEHMIGUNGS-FASSUNG :**vom Gde.rat am 06. Mai 2002 beschlossen****Art. 1***Zweck der Überbauungsordnung*

Die Überbauungsordnung "Neuhus" bezweckt :

- a) die Bereitstellung von attraktivem Bauland für Wohn-Nutzung
- b) eine geordnete, wirtschaftliche, gestalterisch ansprechende und qualitativ hochstehende Nutzung des eingezonten Baulandes
- c) eine rationelle Erschliessung

Art. 2*Wirkungsbereich*

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Ueberbauungsplan mit einer gestrichelten Umrandung markiert. Er umfasst den im Rahmen der Ortsplanung als "Westteil" der ZPP Neuhus bezeichneten Bereich.

Art. 3*Stellung der UeO zur Grundordnung*

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Belpberg. Der Rahmen der UeO Neuhus ist im BauR-Art. 41 festgelegt.

Art. 4*Inhalt des Überbauungsplans*

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt :

- a) der Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Lage der Zufahrten
- c) die Anschlusspunkte an die Basiserschliessungs-Anlagen
- d) die Lage der wichtigsten Leitungstrasses der Detailerschliessung
- e) die Lage und Abmessungen der Baufelder für Haupt- und Nebengebäude (z.B. Garagen)
- f) die Lage und Zufahrt einer allfälligen Einstellhalle
- g) die Bereiche für offene Abstellplätze für Personenwagen

Art. 5*Art der Nutzung*

1 Basierend auf Art. 41, Abs. 2 des Baureglementes (BauR) steht die Wohnnutzung klar im Vordergrund. Sie muss insgesamt (bezogen auf die ganze UeO-Fläche) überwiegen.

2 Arbeitsnutzung im Sinne von Kleingewerblicher- und/oder Dienstleistungs-Nutzung ist zulässig, vorausgesetzt sie verträgt sich mit der Wohnnutzung (Lärm- und Luftimmissionen, Erschütterungen, etc.) und verursacht nur in sehr geringfügigem Ausmass zusätzlichen Verkehr.

Art. 6

Mass der Nutzung Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse, und allenfalls durch die Baufeldgrösse bestimmt.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse Die baupolizeilich zulässigen Maximalmasse betragen laut BauR-Art. 41, Abs. 4 :

- | | |
|---|---------|
| - Gebäudelänge (parallel zum Hang) | 16,00 m |
| - Gebäudetiefe (Falllinie) | 12,00 m |
| - Gebäudehöhe (Messweise gem. BauR-Art. 29) | 7,00 m |
| - Lärmempfindlichkeitsstufe (gem. LSV) | II |

Art. 8

Abstände 1 Für die Abstände der Hauptgebäude gegenüber den Nachbarparzellen und den Strassen gelten folgende Vorschriften:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| - Nordseite (Landwirtschaftszone) | 2,00 m |
| - Ostseite (Osteil der ZPP) | 4,00 m |
| - Kantonsstrasse | 5,00 m |
| - interne Stichstrasse | bergseitig 3,00 m
talseitig 4,00 m |

2 Innerhalb der Baufelder sind die Grenzabstände - vorbehältlich der Zustimmung des betroffenen Nachbarn - frei wählbar. Zwischen Hauptgebäuden ist jedoch ein Gebäudeabstand von min. 6,00 m einzuhalten. Ohne spezielle Abmachung ist dieser hälftig aufzuteilen, was einem Grenzabstand von je 3,00 m entspricht.

3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt Art. 23 des BauR.

Art. 9

Gestaltung

- 1 Allgemeines:
 - Für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung gelten die einschlägigen Artikel des BauR (10-14, 27, 32 und 34).
 - Die Überbauung soll als Einheit in Erscheinung treten.
- 2 Dachgestaltung:
 - Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.
 - Die (Haupt-) Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.
 - Dacheinschnitte und Schleppgauben sind nicht gestattet.

3 Umgebung:

- Es ist auf eine gute Begrünung und Bepflanzung zu achten.
- Stützmauern und Flachdächer (welche nur auf An- und Nebenbauten zulässig sind) sind zu begrünen, bzw. humusieren.
- Garagen, bzw. gedeckte Autoabstellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass sie zugleich als Stützmauer wirken und ihre Dachfläche als begehbare Fläche genutzt werden kann.

Art. 10

Erschliessung

1 Verkehrsanlagen :

Die Erschliessung erfolgt mittels zwei Zufahrten ab Kantonsstrasse:

- a) Die obere Reihe, sowie die nicht unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzenden Liegenschaften werden über eine 3,0 m breite Stichstrasse erschlossen. Als Ausweich- und Wendepunkte dienen die privaten (Garage-) Vorplätze.
Die Stichstrasse ist als Spielstrasse zu gestalten und signalisieren.
- b) Die Parzelle in der südöstliche Ecke wird direkt von der Kantonsstrasse her erschlossen. Die Zufahrt dient auch einer allfälligen Einstellhalle.
- c) Die unmittelbar an beide Zufahrten grenzenden Parzellen haben die Wahl zwischen den zwei Zufahrtsmöglichkeiten.

2 Parkierung:

- a) Autoabstellplätze (gedeckte oder ungedeckte) sind auf privatem Boden zu erstellen. Unter Nachbarn sind gemeinsame, bzw. koordinierte Lösungen anzustreben.
Der für Park- und Vorplätze vorgesehene Bereich (Art. 4 g) darf in die Baufelder (Art. 4 e) hineinragen, jedoch nicht umgekehrt.
- b) Der Bau einer gemeinsamen Einstellhalle ist zu prüfen. Ein möglicher Standort ist im Ue-Plan eingetragen (in Zusammenhang mit Direktausfahrt auf Kantonsstrasse). Andere, von der Stichstrasse aus zugängliche Standorte sind ebenfalls möglich.

Die genaue Anzahl Autoabstellplätze wird im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3 Werkleitungen :

- a) Die Anschlusspunkte an die Basiserschliessung gehen aus dem Überbauungsplan hervor.
- b) Die Trassen für Ver- und -entsorgungsleitungen der Detailerschliessung werden im Überbauungsplan generell festgelegt.

Im Rahmen der definitiven Projektierung sind geringfügige Abweichungen möglich. Das Erschliessungskonzept vom 10. Juni 1999 ist wegleitend.

4 Kosten der Detailerschliessungsanlagen:

Für die Kostentragung bei der Erstellung oder beim Ausbau von Erschliessungsanlagen gilt Art. 112 des BauG (Grundeigentümerbeiträge). Vorbehalten bleiben Verträge nach Art. 109 BauG. Diese sind vor der Einzonung abzuschliessen.

Art. 11

Gemeinsame Anlagen

1 Zufahrten, Zugänge, Containerstandplatz und Werkleitungen der Detailerschliessung: die definitive Lage und Dimensionen werden im Rahmen der Detailprojektierung und des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

2 Energieversorgung:

Die Verwendung umweltfreundlicher, erneuerbarer Energie ist anzustreben.

3 Gemeinsamer Schutzraum:

Die gesetzlich erforderlichen Schutzplätze können entweder individuell erstellt werden, oder gemeinsam für mehrere Liegenschaften. Letzteres wird von der Gemeinde empfohlen.

Die gemeinsame Anlage setzt jedoch eine vertragliche Regelung voraus, welche die Zustimmung des Gemeinderates benötigt.

Art. 12

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der oberbehördlichen Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

U e O Neuhaus - Westteil

Vorprüfung	vom 07. August 2001
Publikation im Amtsblatt	vom 29. Mai 2002
Publikation im Amtsanzeiger	vom 30. Mai 2002
Öffentliche Auflage	vom 30. Mai bis 29. Juni 2002
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06. Mai 2002

Namens der Einwohnergemeinde Belpberg :

der Präsident :


.....
(Ernst Streit)

der Sekretär :


.....
(Werner Strasser)

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :
Belpberg, den15. Juli 2002

der Gemeindeschreiber :


.....
(Werner Strasser)

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung

09. SEP. 2002



Gemeinde Belpberg : " U e O N e u h u s - Westteil" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Die Gemeinde ist an einer massvollen Bautätigkeit, verbunden mit entsprechender Bevölkerungsentwicklung interessiert (vergl. dazu den im Anhang enthaltenen **Zielkatalog** für die OP-Revision → Seiten 11 + 12 des Erläuterungsberichtes).

Die **Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden**, insbesondere für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies wird vor allem auf die landschaftlich sehr attraktive Lage des Belpbergs, in unmittelbarer Nähe der Stadt Bern, zurückgeführt.

Im Rahmen der laufenden OP-Revision ist man bei der Suche nach geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten für das Siedlungsgebiet (Bauzone) auf den **Standort "Neuhus"** gestossen (vergl. Erläuterungsbericht zur OP-Revision).

Folgende **G r ü n d e** sprechen für den Standort "Neuhus" :

- bereits bestehendes Siedlungsgebiet
- vorhandene (Basis-) Erschliessung
- sehr attraktive Wohnlage
- Interesse/Bereitschaft der betreffenden Grundeigentümer Bauland einzuzonen.

Aus mehreren Gründen (Landabtausch, Erschliessung, Gestaltung) drängt sich die Ausarbeitung einer **Ueberbauungsordnung** (UeO) auf.

Was die **Kostenaufteilung** zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern betrifft, gibt der **Planungs- und Erschliessungsvertrag** (siehe Anhang) Auskunft.

Sowohl von der Topografie, wie auch von der Detailerschliessung und der Eigentümer-Struktur her hat sich bereits recht früh die **Aufteilung** in einen **Ost-** und einen **Westteil** abgezeichnet.

Diese Aufteilung ist nicht nur erschliessungstechnisch und gestalterisch, sondern auch etappierungsmässig **sinnvoll**.

In Übereinkunft mit den Grundeigentümern wurde deshalb beschlossen, im Rahmen der laufenden OP-Revision

- eine "ZPP Neuhaus" auszuscheiden (s. BauR-Art. 41)
- diese in einen Ost- und einen Westteil aufzugliedern
- im Westteil die UeO bereits parallel zur OP-Revision auszuarbeiten
- im Ostteil mit der Ausarbeitung einer UeO zuzuwarten, bis geeignete Investoren gefunden werden konnten.

Nachdem in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen worden sind (ZPP Neuhaus → BauR und Zonenplan), liegt die **Kompetenz für den Erlass der UeO** laut Baugesetz Art. 94 beim **Gemeinderat**.

Die **Mitwirkungsrechte** der Bevölkerung wurden im Rahmen des Grundordnungs-Erlasses ausreichend gewahrt.

Einsprachelegitimierte haben die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auflage der UeO (welche gleichzeitig mit der übrigen OP-Revision vorgesehen ist) Einsprache zu erheben.

Planungsziele

An attraktiver Wohnlage (Aussicht, Orientierung, Besonnung) soll im Westteil der "ZPP-Neuhaus" **Bauland für individuelles Bauen** (v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser) geschaffen werden. (Für kollektives Wohnen stehen im Gebiet Neuhaus in der WG2, sowie im Ostteil der ZPP besser geeignete Standorte zur Verfügung).

Mittels einer UeO sollen **Rahmenbedingungen** für eine geordnete, gestalterisch ansprechende, qualitativ hochstehende und wirtschaftlich Überbauung realisierbare geschaffen werden.

Dabei soll die UeO nur die **situationsbedingt erforderlichen Abweichungen** gegenüber der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) festlegen. Alles andere wird im BauR geregelt.

U m s e t z u n g der Ueberbauungs-Vorschriften

Art und Mass der Nutzung (Art. 5 + 6)

- Die **Wohnnutzung** steht ganz klar im Vordergrund.
- **Wohnverträgliche Arbeitsnutzung** (Art. 5, Abs. 2) ist jedoch durchaus erwünscht, im Interesse der Schaffung von Arbeitsplätzen (vergl. Ziel-Katalog im Anhang).
- Das **Mass der Nutzung** wird durch die baupolizeilichen Masse und/oder durch die Baufeld-, bzw. Parzellengrösse bestimmt.

Abstände (Art. 8)

- **Nordseitig**, gegenüber der Landwirtschaftszone, wurde in Absprache, bzw. auf ausdrücklichen Wunsch der betroffenen Grundeigentümer ein Minimal-Abstand von **2,00 m** festgelegt. Begründung: die jeweils angrenzende LZ gehört den gleichen Grundeigentümern wie das künftige Bauland. Dazu kommt, dass auf 3 von 4 Parzellen Eigenbedarf realisiert werden soll (Geschwister).
Die 2,00 m haben den Vorteil, dass dadurch die überbaubare Parzellenfläche grösser wird und somit mehr Flexibilität für die bauliche Nutzung entsteht, bei gleichbleibender Parzellenfläche. Die Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Ertrages infolge von grösserer Beschattung wird in Kauf genommen.
- **Ostseite** (gegenüber dem Ostteil der ZPP) : **4,00 m** = kleiner Grenzabstand gemäss BauR.
- **Kantonsstrasse** : **5,00 m** = gemäss Strassenbaugesetz.
- **Interne Stichstrasse** : **bergseitig 3,00 m, talseitig 4.00 m**. Zusammen mit der Strassenbreite ergibt sich ein minimaler Gebäudeabstand von 10,00 m, was an derartiger Hanglage vertretbar ist. Es wird zudem davon ausgegangen, dass der bergseitige Grenzabstand in den meisten Fällen grösser als der zulässige Minimalabstand sein wird.
- **Abs. 2** gewährleistet grösstmögliche **Flexibilität**, unter Einhaltung eines minimalen Gebäudeabstandes von 6,00 m. Sofern nichts anderes vereinbart wird, gilt jedoch ein seitlicher Grenzabstand min. 3,00 m. Unter Einhaltung des minimalen Gebäudeabstandes können die Nachbarn jedoch anderweitige Grenzabstände vereinbaren.

Gestaltung (Art. 9)

- Hier kommen insbesondere bei der Dachgestaltung, etwas **strengere Massstäbe** zur Anwendung, als nach allgemeingültigem Baureglement.

Erschliessung (Art. 10)

- Die **Anschlüsse** an die **Kantonsstrasse** werden auf zwei beschränkt. Soweit als dies technisch möglich ist, wird die Wahl zwischen den beiden Anschlussmöglichkeiten den Grundeigentümern, bzw. den Bauinteressenten überlassen (auch hier wird auf eine unnötige Einschränkung der **Flexibilität** verzichtet).
- Die **Verkehrsfläche** soll auf ein **Minimum** beschränkt werden. Es wird deshalb auf spezielle Wende- und Ausweichplätze verzichtet.
- Die UeV beschränken sich darauf, dass die **Parkierung** auf **privatem Boden** gelöst werden muss. Bezüglich dem *wie* werden alle Möglichkeiten offengelassen, wobei gemeinsame, koordinierte Lösungen empfohlen werden.
- Die Frage von allfälligen **Einstellhallen** (unterer *oder* oberer Bereich) wird v.a. davon abhängen, auf wie vielen Parzellen gleichzeitig geplant und gebaut wird. (Auch hier handelt es sich um eine "kann-Regelung", deren Anwendung unter bestimmten Voraussetzungen erhebliche Vorteile für die Bauwilligen bietet und gleichzeitig auch im allgemeinen Interesse ist).
- **Werkleitungen** : bezüglich Lage/Anordnung ist des **Erschliessungskonzept** (siehe Anhang) wegleitend.
- **Erschliessungskosten** : diese werden im Rahmen eines **Planungs- und Erschliessungsvertrages** zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geregelt (siehe Anhang).

Anhänge zum Erläuterungsbericht

- **Zielkatalog** der OP-Revision (Erl.bericht Seiten 11 + 12)
- **Art. 41 Baureglement** ("ZPP Neuhaus")
- **Zonenplanausschnitt** Neuhaus, M. 1 : 1'000
- **Erschliessungskonzept** - Textteil vom 16. Juni 1999
- Plan M. 1 : 500 vom April 2001
- **Planungs- und Erschliessungsvertrag** (GE / Gemeinde, def. Fassung)

4. ZIEL - KATALOG Ortsplanungsrevision 1998 / 99

Fassung für die Mitwirkung vom Juni 1998, vom Gemeinderat beschlossen am 27. April 1998.

- O b e r z i e l e** : - Erhaltung der politischen Selbständigkeit als Gemeinde
- Erhaltung der kulturellen Eigenständigkeit (Baustil, Brauchtum, etc.)
- Erhaltung der landschaftlichen Schönheit und Einmaligkeit
- Stärken (in allen Bereichen) erkennen, nutzen, fördern;
Schwächen erkennen, akzeptieren, berücksichtigen
- Erhaltung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität
- Steigerung der Attraktivität als Wohn-, Arbeits- und Erholungsgebiet
- Bevölkerung** : - Steigerung der Einwohnerzahl von ca. 400 1998 um min. 10 %
bis max. 15 % auf 440 bis 460 Einwohner im Jahre 2015
(→ dies würde knapp der Einwohnerzahl von 1870 entsprechen)
- Steigerung der Attraktivität als Wohngemeinde
- Orts- und
Landsch.bild** : - Erhaltung und Pflege des charakteristischen Ortsbildes
- Schutz/Erhaltung von wertvollen Einzelgebäuden und Gebäudegruppen
- Schutz von Landschaftsbild und besonderen Naturobjekten
- Schutzzonen im Einvernehmen mit Grundeigentümern rechtlich sichern
- Wirtschaft** :
- Land- und
Forstwirtschaft.** : - Weitestgehende Erhaltung der landwirtschaftlich geeigneten
Produktionsflächen sichern
- Unterstützung/Begünstigung von Erwerbskombinationen
- Erhaltung, Bewirtschaftung und Pflege der Wälder
- Förderung der Nutzung von einheimischem Nutz- und Energieholz
- Schaffung von Voraussetzungen zur optimalen Ausschöpfung
von Oeko- und Bewirtschaftungsbeiträgen
- Tourismus** : - generelle Zielsetzung: keine weitere Steigerung der Attraktivität als
Naherholungsgebiet, sofern damit nicht Wertschöpfungssteigerungen
verbunden sind
Prüfenswerte Möglichkeiten sind z.B.:
- Ferien auf dem Bauernhof
- Rösslifahrten (evtl. mit Bewirtung)
- geführte Wanderungen zu speziellen Attraktionen
(Landschaft + Natur, Landwirtschaft + Gewerbe, Gebäude + Kultur, etc.)
- evtl. in Kombination mit Klein-Trecking

Gewerbe und Dienstleistung

- : - Erhaltung bestehender, sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Anreize für die Ansiedlung von geeigneten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben schaffen (vorallem Kleinbetriebe)
Ziel: Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im 2. + 3. Sektor
- Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Siedlungs- und Bodenpolitik

- : - Verdichtung und Arrondierung der bestehenden Wohnzonen
- Ergänzung des (Wohn-)Baugebietes direkt angrenzend ans bestehende Siedlungsgebiet
- durchschnittlich jährliches Wachstum von 2-3 Wohneinheiten
- bessere Nutzung/Umnutzung brachliegender vorhandener Bau- substanz (inner- und ausserhalb der Bauzone) soweit als dies im Interesse der betreffenden Landwirtschaftsbetriebe ist
- Bereitstellen von geeignetem Wohn- und Gewerbeland, welches zur Erreichung der Bevölkerungs- und der übrigen Ziele erforderlich ist
- Schonung von wertvollem Kulturland

Infrastruktur generell

- : - der vorhandene Standard soll erhalten und kontinuierlich den sich verändernden Bedürfnissen der Bevölkerung angepasst werden
- die vorhandenen Kapazitäten (Schulhaus, Wasserversorgung, ARA-Leitungsnetz, etc.) sollen besser ausgelastet werden

technische

- : - Ueberarbeitung/Anpassung von GKP und GWP, soweit es die OP-Revision (Bauzonen-Ergänzung) erfordert
- Energie: Begünstigung des einheimischen Energieträgers Holz

soziale und kulturelle

- : - Bildungswesen/Schule: Erhaltung des heutigen Angebotes (Kindergarten plus zwei Schulklassen)

Vewaltung

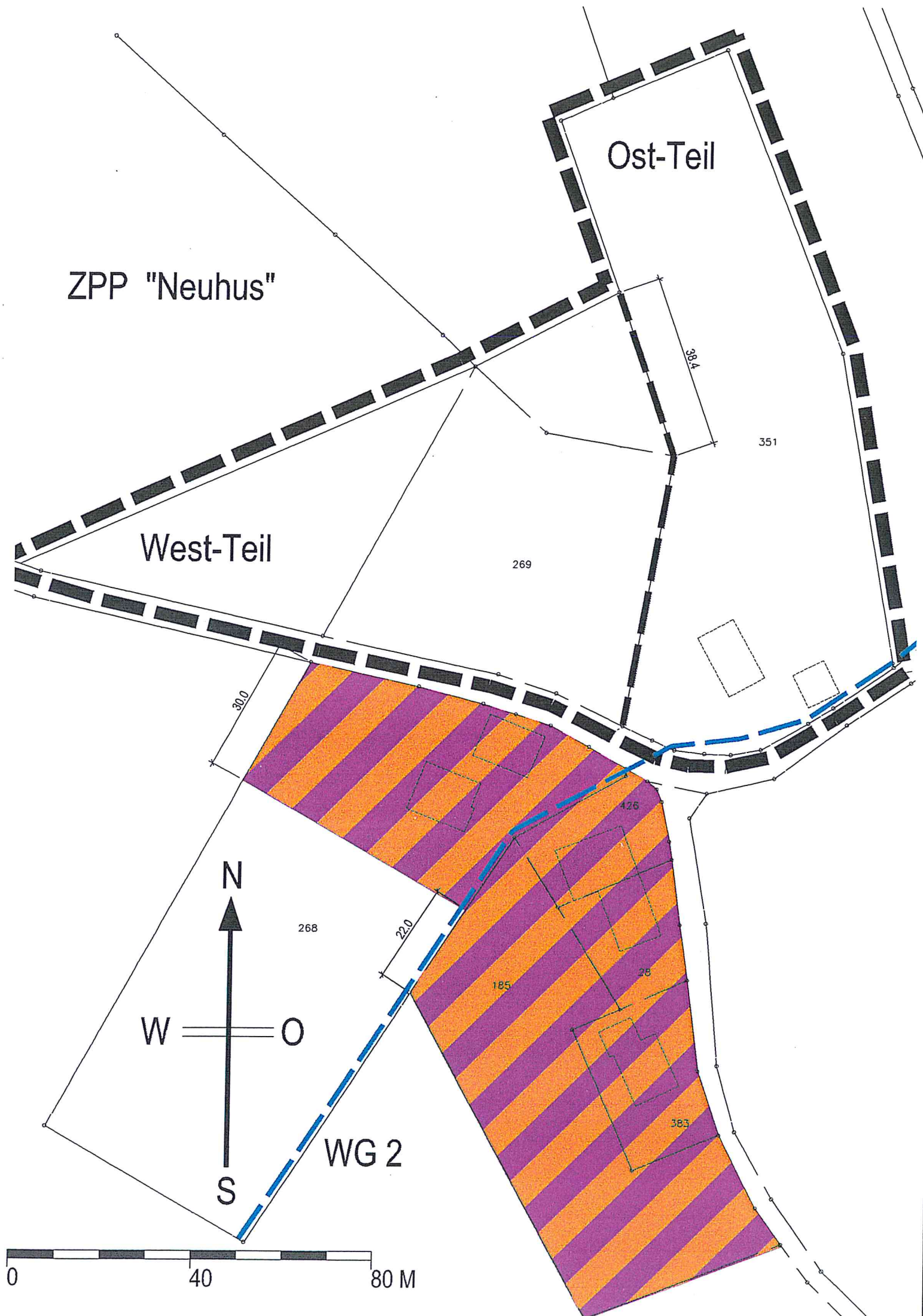
- : - Ueberkommunale Lösungen in Teilbereichen prüfen (Bauinspektorat, soziale Dienste, etc.)



Steffisburg, 20.03.98 / EK
rev. 20.05.98 / EK

Art. 41 Zone mit Planungspflicht "ZPP Neuhaus - Westteil"

<i>Zweck</i>	1 Die Zone mit Planungspflicht "ZPP Neuhaus - Westteil" bezweckt einerseits die Bereitstellung von Wohnbauland an attraktiver Lage, andererseits sollen Voraussetzungen für die schrittweise Realisierung eines Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität geschaffen werden.								
<i>Art der Nutzung</i>	2 In erster Linie soll dieses Gebiet der Wohnnutzung dienen, wobei auch kombinierte Wohn/Arbeitsnutzung zulässig ist. Dabei gelten folgende Voraussetzungen : - die Arbeitsnutzung muss mit den erhöhten Ansprüchen an die Wohnqualität im Einklang stehen, - die Wohnnutzung muss flächenmässig überwiegen. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern steht dabei im Vordergrund.								
<i>Mass der Nutzung</i>	3 Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse begrenzt.								
<i>Baupolizeiliche Masse</i>	4 Es sind 2-geschossige Bauten (Messweise gem. BauR-Art. 28) mit ausgebautem Dachstock zulässig. Die Maximalmasse betragen : <table><tr><td>- Gebäudelänge (parallel zum Hang)</td><td>16.00 m</td></tr><tr><td>- Gebäudetiefe (Falllinie)</td><td>12.00 m</td></tr><tr><td>- Gebäudehöhe (Messweise gem. BauR-Art. 29)</td><td>7.00 m</td></tr><tr><td>- Lärmempfindlichkeitsstufe</td><td>II</td></tr></table>	- Gebäudelänge (parallel zum Hang)	16.00 m	- Gebäudetiefe (Falllinie)	12.00 m	- Gebäudehöhe (Messweise gem. BauR-Art. 29)	7.00 m	- Lärmempfindlichkeitsstufe	II
- Gebäudelänge (parallel zum Hang)	16.00 m								
- Gebäudetiefe (Falllinie)	12.00 m								
- Gebäudehöhe (Messweise gem. BauR-Art. 29)	7.00 m								
- Lärmempfindlichkeitsstufe	II								
<i>Abstände</i>	5 Die Abstände der Hauptgebäude zur Strasse und zu den Nachbarparzellen werden durch die Baufelder bestimmt. - Für eingeschossige, bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten bis zu einer Grundrissflächen von max. 25.00 m² gelten die Abstandsvorschriften gemäss BauR-Art. 23. - Für Garagen und gedeckte Abstellplätze gelten folgende maximalen Grundrissflächen : - 35.00 m² für Doppelgaragen - 70.00 m² für gemeinsame Anlagen unter Nachbarn. - Für unterirdische Einstellhallen gilt nach aussen (UeO-Perimeter) Art. 22 Abs. 2 des BauR; arealsintern sind die Abstände frei wählbar.								
<i>Erschliessung</i>	6 Für die Zu- und Vonfahrt ist im Ostteil und im Westteil je eine Stichstrasse zu erstellen. Die Minimalbreite hat 3.00 m zu betragen. Als Ausweich- und Wendepplätze dienen die privaten (Garage-) Vorplätze. Zusätzlich ist ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse möglich. 7 Für die Kostentragung bei der Erstellung oder beim Ausbau von Erschliessungsanlagen gilt Art. 112 BauG (Grundeigentümerbeiträge). Vorbehalten bleiben Verträge nach Art. 109 BauG.								
<i>Gestaltung</i>	8 Bezüglich der Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung gelten die einschlägigen BauR-Art. (10-14, 27, 32 und 34). Die Bauten sind grundsätzlich parallel zum Hanggefälle anzuordnen. Es ist auf eine gute Begrünung und Bepflanzung zu achten.								



ZPP "Neuhus"

Ost-Teil

West-Teil

N

W

O

S

WG 2

0 40 80 M

- Verfasser :
- E. Kohli, Ortsplaner der Gemeinde Belpberg
nach Konsultation folgender Fachleute :
 - Herr B. Hiller, Ing. büro Ryser AG, Thun (Wasser)
 - Herr W. Wasem, Bauing. HTL, Wattenwil (Strasse + Kanalisation)
 - Herr Bangeter, BKW Energie AG, Bern (Elektr. Energie)
 - Herr Frieden, SWISSCOM AG, Bern (Telefon)

1. Beschreibung des Standards (Annahmen)

Allgemeiner Hinweis :

Grabarbeiten für Hausanschlüsse, d.h. für die Verbindung ab Gemeinschafts-Erschliessung bis individuelles Gebäude, gehen bei allen Arten von Ver- und Entsorgung zu Lasten der Anschliessenden.

1.1 Stichstrassen

- Breite 3,0 m → Ausweichen und Wenden auf privaten (Garagen-) Vorplätzen
- 50 cm Kieskoffer / 7- 8 m HMT / 3 cm Feinbelag AB 11 (Einbau erst nach Bauabschluss)
- beidseitiger Randabschluss , talseitig wasserführend
- Entwässerung über Einlaufschächte in best. Schmutzwasserleitung (300 m2 Strassenfläche ergeben max. 10 lt/ sec.)

1.2 Fussweg :

- Breite ca. 1,0 m
- Naturbelag (evtl. vereinzelte Stufen)

1.3 Kanalisation

- Schmutzwasser: HDPE- Rohre Ø 200 mm/ mittlere Kanaltiefe 2,0 m ab OK Strasse/ voll einbetoniert
- Kontroll- und Anschluss- Schächte Ø 1,0 m/ Tiefe ca. 2,0 m ab OK Strasse/ Deckel befahrbar/ → jede Parzelle verfügt über eine Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Sauberwasser: (Dach- und Vorplatzentwässerung) Versickerung auf eigener Parzelle (wegen Trennsystem)

1.4 Trink- und Löschwasser

- Stichleitung Ø 125 mm (PE 160) ab projektierte Basiserschliessung der Gemeinde. (eine Ringleitung wäre optimal, aber nicht zwingend erforderlich)
- Hydranten: jedes Haus muss auf zwei Seiten weniger als 100 m Abstand zum nächsten Hydranten aufweisen
- Jede Parzelle ist am Rande erschlossen

1.5 Elektrische Energie

- Ab vorhandener Einspeisung (Schacht an March Parz. 351/ 269, am Rand zur Staatsstrasse) werden auf Kosten der Erschliessungsträger Leerrohre verlegt.
- Alles weitere wird im Rahmen der Kostenbeiträge für Hausanschlüsse direkt dem Eigentümer bzw. Bauwilligen der einzelnen Bauplätze verrechnet (gem. Anschlussbedingungen der BKW).
- Jede Parzelle ist am Rande erschlossen.

1.6 Telefon

- Leerrohre in Staatsstrasse werden von der SWISSCOM geliefert (kostenlos).
- Grabarbeiten und Verlegen durch Bauunternehmer, z.L. der Erschliessungsträgerschaft.
- Installation und Hausanschlüsse werden durch SWISSCOM ausgeführt (gem. Anschlussbedingungen).
- Jede Parzelle ist am Rande erschlossen.

1.7 Kabelfernsehen

Ist nicht vorhanden.

1.8 Öffentl. Beleuchtung

Wird als nicht erforderlich erachtet, in Anbetracht der relativ dichten Überbauung und der voraussichtlich gut beleuchteten Hauszugänge.

2. Kostenschätzung

Es handelt sich hier um eine Kostenschätzung und nicht eine Kostenberechnung, d.h. sie basiert auf Erfahrungswerten und weist eine Genauigkeit von ca. +/- 20 % auf. Honorare und MWST sind inbegriffen.

Die Preise basieren auf der Annahme, dass es sich um bautechnisch einfache Verhältnisse handelt (ohne Komplikationen wie Wasser, Fels, Lehm, nicht wiederverwendbarer Grabenaushub, etc.)

		Ostseite	Westseite
2.1 Stichstrassen	total	76'500.--	71'500.--
- Strassenkörper (ohne Landerwerb) Preisdifferenz infolge unterschiedlicher Hangneigungen (ca. 10 bzw. 25 %)			
O: 100 m x Fr. 700.--/ m		70'000.--	
W: 100 m x Fr. 650.--/ m			65'000.--
- Einmündung in Kantonsstrasse			
O: 1 Stk. x Fr. 5'000.--		5'000.--	
W: 1 Stk. x Fr. 5'000.--			5'000.--
- Entwässerungs- Schächte			
O: 2 Stk. x Fr. 1'500.--		1'500.--	
W: 2 Stk. x Fr. 1'500.--			1'500.--
2.2 Öffentlicher Fussweg	total	3'000.--	7'500.--
- Gesamtlänge ca. 70 m			
O: 20 m (ca. 30 %) x Fr. 150.--/ m		3'000.--	
W: 50 m (ca. 70 %) x Fr. 150.--/ m			7'500.--
2.3 Kanalisation	total	44'000.--	74'500.--
- Leitungen, inkl. Grabarbeiten			
O: 100 m x Fr. 350.--/ m		35'000.--	
W: 170 m x Fr. 350.--/ m			59'500.--
- Kontroll- und Anschluss- Schächte			
O: 3 Stk. x Fr. 3'000.--		9'000.--	
W: 5 Stk. x Fr. 3'000.--			15'000.--
2.4 Trink- und Löschwasser	total	17'500.--	39'500.--
- Leitungen (120 m), inkl. Grabarbeiten			
O: 35 m (ca. 30 %) x Fr. 300.--/ m		10'500.--	
W: 25 m (ca. 70 %) x Fr. 300.--/ m			25'500.--

- Hydranten			
O: 1 Stk. x Fr. 7'000.--		7'000.--	
W: 2 Stk. x Fr. 7'000.--			14'000.--

2.5 Elektrische Energie	total	3'000.--	5'400.--
-------------------------	-------	----------	----------

- Leitungen: Liefern und Verlegen Leerrohr Ø 80 mm in best. Graben, inkl. Zwischenplanie und Nachgrabarbeiten			
O: 100 m x Fr. 30.--/ m		3'000.--	
W: 180 m x Fr. 30.--/ m			5'400.--

2.6 Telefon	total	2'300.--	3'500.--
-------------	-------	----------	----------

- Leitungen: Verlegen von werkseitig gelieferten Leer- rohren in best. Graben, inkl. Zwischenplanie und Nachgrabarbeiten			
O: 90 m x Fr. 20.--/ m		1'800.--	
W: 125 m x Fr. 20.--/ m			2'500.--

- Anschluss- Schächte: Versetzen von werkseitig geliefertem Material			
O: 1/3		500.--	
W: 2/3			1'000.--

2.7 Aufrundungen und Verschiedenes		3'700.--	8'100.--
------------------------------------	--	----------	----------

Geschätzte Gesamtkosten für Detailerschliessung		ca. Fr. 150'000.-- Fr. 210'000.--	
--	--	---	--

Kosten pro m2 Bauland	***) ca. Fr. 45.--/ m2 Fr. 34.--/ m2
-----------------------	---

***) Hinweis: (Nachtrag vom 19. August 1999)

Sollte sich die Erbgemeinschaft Staub dazu entschliessen, statt nur den oberen Bereich ihres Grundstücks Nr. 351, die g e s a m t e Parzelle einzuzonen, dann hätte dies lediglich im Kanalisationsbereich Auswirkungen. Die Mehrkosten werden auf ca. Fr. 30'000.- geschätzt.

Unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Mehrfläche von ca. 2'250 m2 (oder drei Bauplätze), würden sich die voraussichtlichen Erschliessungskosten von Fr. 45.--/m2 auf ca. Fr. 33.--/m2 reduzieren.

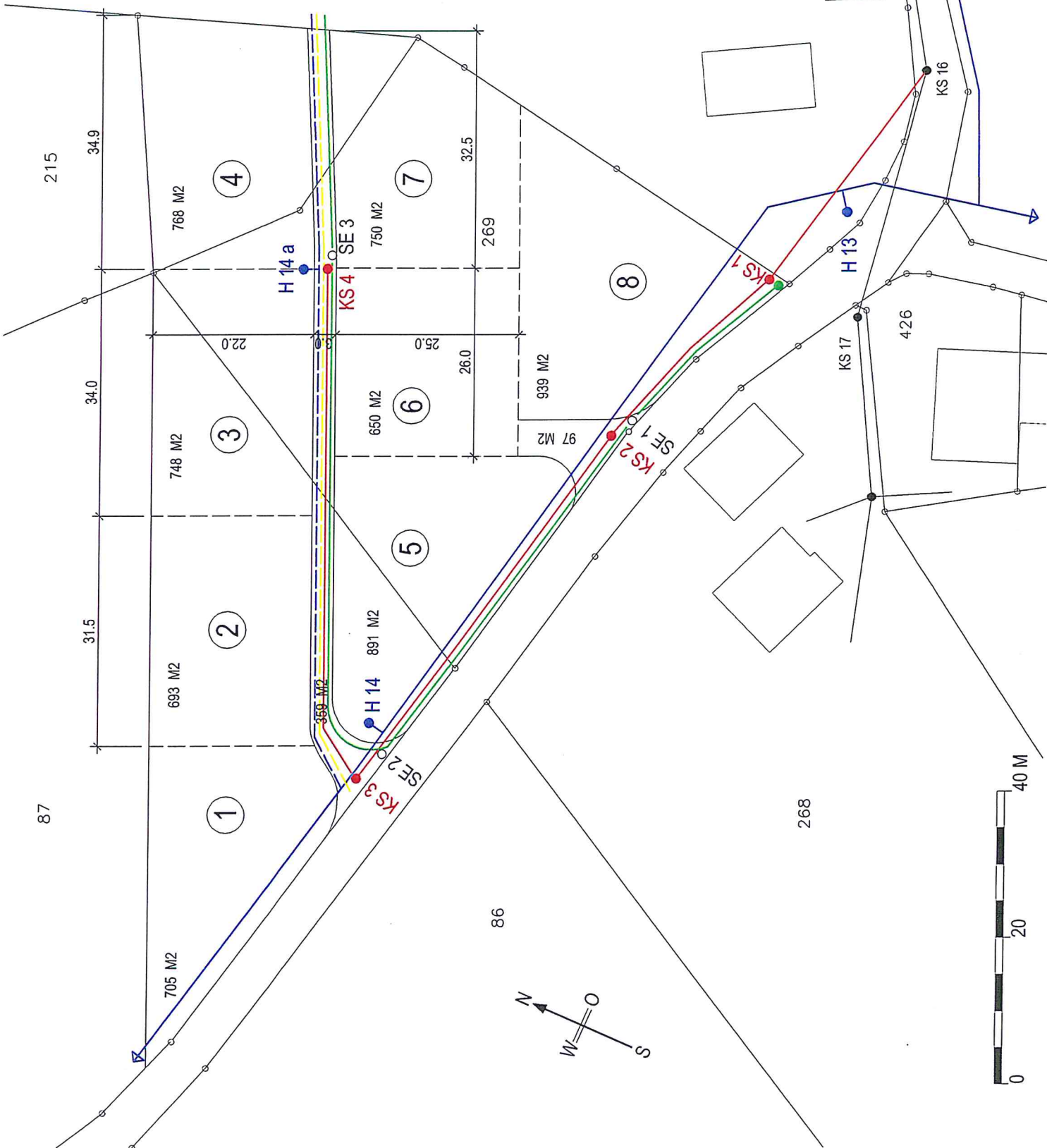
ERSCHLIESSUNGS - KONZEPT

Legende :

- Kanalisation Basiserschliessung
- Kanalisation Detalerschliessung
- Wasser Basiserschliessung
- Wasser Detalerschliessung
- Elektrisch
- Telefon
- Strassenentwässerungs-Schac

KC erich KOHLI consulting
Raumplanung/Architektur
Tf 033/3556 03 30 Fx 03 31
3638 BLUMENSTEIN

30. April 2001



Planungs- und Erschliessungsvertrag

zwischen

der **Einwohnergemeinde Belpberg**, vertreten durch den Gemeinderat

und

der **Miteigentümergeinschaft von Parzelle Nr. 269**, bestehend aus:

-
-
-
-
-

und

[redacted] Eigentümer von Parzelle Nr. 87

und

[redacted], Eigentümer von Parzelle Nr. 215

I. Grundsatz

Art. 1

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Parzellen der unterzeichneten Grundeigentümer im heutigen Zeitpunkt vollständig in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Belpberg liegen. Mit der Ausarbeitung der Ortsplanung beabsichtigen die Vertragsparteien, Parzelle Nr. 269 ganz und die Parzellen Nr. 87 und Nr. 215 teilweise, mit Hilfe einer Überbauungsordnung mit Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften (UeO Neuhaus-Westteil) ins Baugebiet der Gemeinde Belpberg umzuzonen. Mit Hilfe eines Planungs- und Erschliessungsvertrages sollen Planung und Erschliessung vertraglich sichergestellt werden.

Zur Regelung aller Rechte und Pflichten bei diesem Vorgang schliessen die Parteien den nachfolgenden Vertrag ab.

II. Vertragsunterlagen und Vertragsgegenstand

Art. 2

Folgende Unterlagen bilden integrierenden Bestandteil dieses Vertrages:

- Das neue Baureglement der Gemeinde Belpberg.
- Der neue Zonenplan der Gemeinde Belpberg.
- Die Überbauungsordnung „Neuhaus-Westteil“ in Form der Genehmigungsakten.
- Das noch zu erstellende Bauprojekt für die öffentliche Detailerschliessungsstrasse sowie für die öffentlichen Detailerschliessungsleitungen für das Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie für das Abwasser.
- Das aktualisierte Erschliessungs-Konzept der erich KOHLI consulting, vom 30. April 2001.

Art. 3

Der nachfolgende Planungs- und Erschliessungsvertrag umfasst folgende Erschliessungswerke:

- a) Die öffentliche Detailerschliessungsstrasse ab Kantonsstrasse inklusive Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung gemäss Überbauungsordnung.
- b) Die öffentliche Leitung der Detailerschliessung des Trink-, Brauch- und Löschwassers in der Detailerschliessungsstrasse bis zur Ostgrenze von Parzelle Nr. 215.
- c) Die öffentliche Leitung der Detailerschliessung für das Schmutzwasser ab KS 16 in der Kantonsstrasse bis KS 4 in der neu zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse.

III. Planung

Art. 4

Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ wird vom Planungsbüro erich KOHLI Consulting durchgeführt.

Art. 5

Der Gemeinderat von Belpberg anerkennt das Planungsbüro erich KOHLI consulting als Planer für die Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ bis und mit Genehmigung dieser Planung.

Art. 6

Die unterzeichneten Grundeigentümer übernehmen die Planungskosten für die Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ entsprechend ihren Landanteilen im Perimeter.

Art. 7

Die Kostenaufteilung der Planungskosten wird folgendermassen festgelegt:

- a) Phase I : gemeinsame Vorarbeiten Ost- und Westteil

Parz.Nr.	Grundeigentümer	eingezonte Fläche	Anteil Planungskosten in %
87		2'290 m2	18,28 %
215		840 m2	6,70 %
269		3'474 m2	27,72 %
351		5'927 m2	47,30 %
Total		12'531 m2	100,00 %

*) effektive Parzellenfläche 6'657 m2, abzüglich 730 m2 bestehender Hausplatz

- b) Phase II : Weiterbearbeitung Westteil

Parz.Nr.	Grundeigentümer	eingezonte Fläche	Anteil Planungskosten in %
87		2'290 m2	34,68, %
215		840 m2	12,72 %
269		3'474 m2	52,60 %
351		keine	0,00 %
Total		6'604 m2	100,00 %

Art. 8

Die Planungskostenanteile der einzelnen Grundeigentümer werden fällig, sobald die jeweilige Teilrechnung des Planungsbüros gestellt worden ist. Sie sind innerhalb von 30 Tagen an die Gemeindekasse von Belpberg einzubezahlen.

Art. 9

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Planungskostenanteil der einzelnen Grundeigentümer (Phase I + II zusammen) Fr. 5.– pro Quadratmeter nicht übersteigen darf.

IV. Landabtretungen und Landabtausch

Art. 10

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass für den Strassenbau der Detailerschliessungsstrasse (= "Stichstrasse") notwendige Strassenterrain zum Quadratmeterpreis von Fr. 75.– abzutreten. Die Landentschädigung für die Strasse wird mit dem Kostenbeitrag für die Gesamterschliessung verrechnet.

Art. 11

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Vermarchung der Strasse und der Vertrag zur Abtretung des nötigen Strassenlandes, zusammen mit der Grenzregulierung / Parzellierung (vgl. Art. 13 unten) dem Geometer in Auftrag gegeben und beim Notar verurkundet wird.

Art. 12

Die unterzeichneten Grundeigentümer erklären sich zudem bereit, auf freiwilliger Basis eine Grenzregulierung für die bessere Nutzung des Bauterrains durchzuführen. Die Neuparzellierung folgt dabei dem Parzellierungsvorschlag des Büros erich KOHLI consulting vom April 2001. Demnach wird Herr Ernst Walther Eigentümer der Bauparzellen 1 bis 3, die Miteigentümergeinschaft von Parzelle Nr. 269 Eigentümerin der Bauparzellen 5 bis 8 und Herr Andreas Ramser Eigentümer von Bauparzelle 4.

Art. 13

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grenzregulierung vor der Beschlussfassung des Gemeinderates von Belpberg über die Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ durch den Notar öffentlich beurkundet werden muss. Im weiteren einigen sie sich darüber, dass die Entschädigung für den Flächenausgleich unter allen drei Grundeigentümern zum Quadratmeterpreis von Fr.75.– zu erfolgen hat.

V. Projektierung, Bau und Finanzierung der öffentlichen Detailerschliessungsanlagen gemäss Art. 3 lit. a) bis c)

Art. 14

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die öffentlichen Erschliessungsanlagen gemäss Art. 3 lit. a) bis c) von der Gemeinde Belpberg projektiert und gebaut werden.

Art. 15

Projektierung und Bau dieser Erschliessungsanlagen sind unverzüglich an die Hand zu nehmen, sobald einer der Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches der UeO der Gemeinde schriftlich mitgeteilt hat, dass er seine Parzelle überbauen möchte. Zudem muss vor der Auftragserteilung durch den Gemeinderat der Gemeinde Belpberg der gesamte Kostenanteil (laut Offerte) gemäss Art. 17 des bauwilligen Grundeigentümers an die Gemeindekasse von Belpberg überwiesen worden sein.

Art. 16

Die drei unterzeichneten Grundeigentümer verpflichten sich, sämtliche Erschliessungskosten für die Anlagen gemäss Art. 3 zu 100% definitiv zu tragen.

Art. 17

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgenden Verteilschlüsseln :

- a) Kostenaufteilung für die Stichstrasse (Land-, Projektierungs- und Baukosten) :
(die Kosten für die Direktzufahrt Kantonsstrasse-Parz. Nr. 8 gehen zu Lasten der Miteigentümergeinschaft von Parz. Nr. 269)

Parz.Nr.	Grundeigentümer		Strassenkosten-Beitrag in %
87			40,00 %
215			20,00 %
269			40,00 %
Total			100,00 %

- b) Die Kostenaufteilung für Vertrags-, Geometer- und Notariatskosten, sowie Planung und Ausführung der übrigen Erschliessung erfolgt nach dem Umfang der Parzellenflächen im Überbauungsordnungsperimeter:

Parz.Nr.	Grundeigentümer	eingezonte Fläche	Erschliessungskosten-Beitrag in %
87		2'290 m ²	34,68 %
215		840 m ²	12,72 %
269		3'474 m ²	52,60 %
Total		6'604 m²	100,00 %

Art. 18

Der Erschliessungskostenbeitrag gemäss Art. 17 wird für die noch nicht bauwilligen Grundeigentümer mit der ersten Baubewilligung auf ihrer Parzelle, jedoch spätestens 10 Jahre nach rechtskräftiger Genehmigung der Überbauungsordnung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung fällig und ist innerhalb von 30 Tagen an die Gemeindekasse von Belpberg einzubezahlen.

Die Vorfinanzierung erfolgt durch die Gemeinde, wobei eine Verzinsung zum Ansatz der BEKB für II. Hypothek vereinbart wird.

VI. Sicherstellung der Erschliessungskostenbeiträge

Art. 19

Zur Sicherstellung des Erschliessungskostenbeitrages wird ein Namensschuldbrief im Betrage von Fr. 80'000.-- im ersten Rang, haftend auf dem gesamten Terrain der Parzelle Nr. 87, zugunsten der Gemeinde Belpberg und zu Lasten von Herrn Ernst Walther-Portner errichtet.

Art. 20

Zur Sicherstellung des Erschliessungskostenbeitrages wird ein Namensschuldbrief im Betrage von Fr. 30'000.-- im ersten Rang, haftend auf dem gesamten Terrain der Parzelle Nr. 215, zugunsten der Gemeinde Belpberg und zu Lasten von Herrn Andreas Ramser errichtet.

Art. 21

Zur Sicherstellung des Erschliessungskostenbeitrages wird ein Namensschuldbrief im Betrage von Fr. 120'000.-- im ersten Rang, haftend auf dem gesamten Terrain der Parzelle Nr. 269, zugunsten der Gemeinde Belpberg und zu Lasten der Miteigentümergeinschaft von Parzelle Nr. 269 errichtet.

Art. 22

Die Gemeinde Belpberg verpflichtet sich, mit der Bezahlung der Erschliessungskostenbeiträge durch den jeweiligen Grundeigentümer den entsprechenden Namensschuldbrief auf einen allfälligen neuen Gläubiger zu überschreiben.

Art. 23

Die Namensschuldbriefe sind mindestens einen Monat vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat von Belpberg über die Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ vom Notar öffentlich zu beurkunden.

Die Kosten für die Ausarbeitung der Namensschuldbriefe übernehmen die einzelnen Grundeigentümer.

Art. 24

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar gemeinsam, als Treuhänder die Namensschuldbriefe gemäss Art. 19 bis Art. 21 unverzüglich nach der Genehmigung der Überbauungsordnung „Neuhus-Westteil“ durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung beim Grundbuch anzumelden.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 25

Alle Gebühren der kommunalen Reglemente im Erschliessungsbereich bleiben vorbehalten und werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Art. 26

Sämtliche Kosten für Geometer, Grundbuch und Notar sowie die Kosten dieses Vertrages werden nach dem Kostenschlüssel von Art. 17 b) unter den unterzeichneten Grundeigentümern aufgeteilt und zu 100% von diesen getragen.

Art. 27

Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien unverzüglich rechtskräftig.

Art. 28

Der vorliegende Vertrag wird in vier Exemplaren unterzeichnet, je ein Exemplar für jede Vertragspartei.

Belpberg, 31. 12. 2001

Namens des Gemeinderates Belpberg

Der Präsident:

Der Sekretär:

H. Walther

M. Gernand

