

Bern, 20. November 1995

Rüeggisberg: Ueberbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 „Unter den Eichen“

Genehmigung gemäss Art. 61 BauG

1. Die vom Gemeinderat von Rüeggisberg am 13. September 1995 beschlossene Ueberbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 „Unter den Eichen“ 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 Rüeggisberg 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 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. Der Regierungsstatthalter von Seftigen wird beauftragt, diese Verfügung mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Rüeggisberg
 - unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Ueberbauungsordnung „Unter den Eichen“.

Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten Ueberbauungsordnung „Unter den Eichen“ ist für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Bern-Mittelland



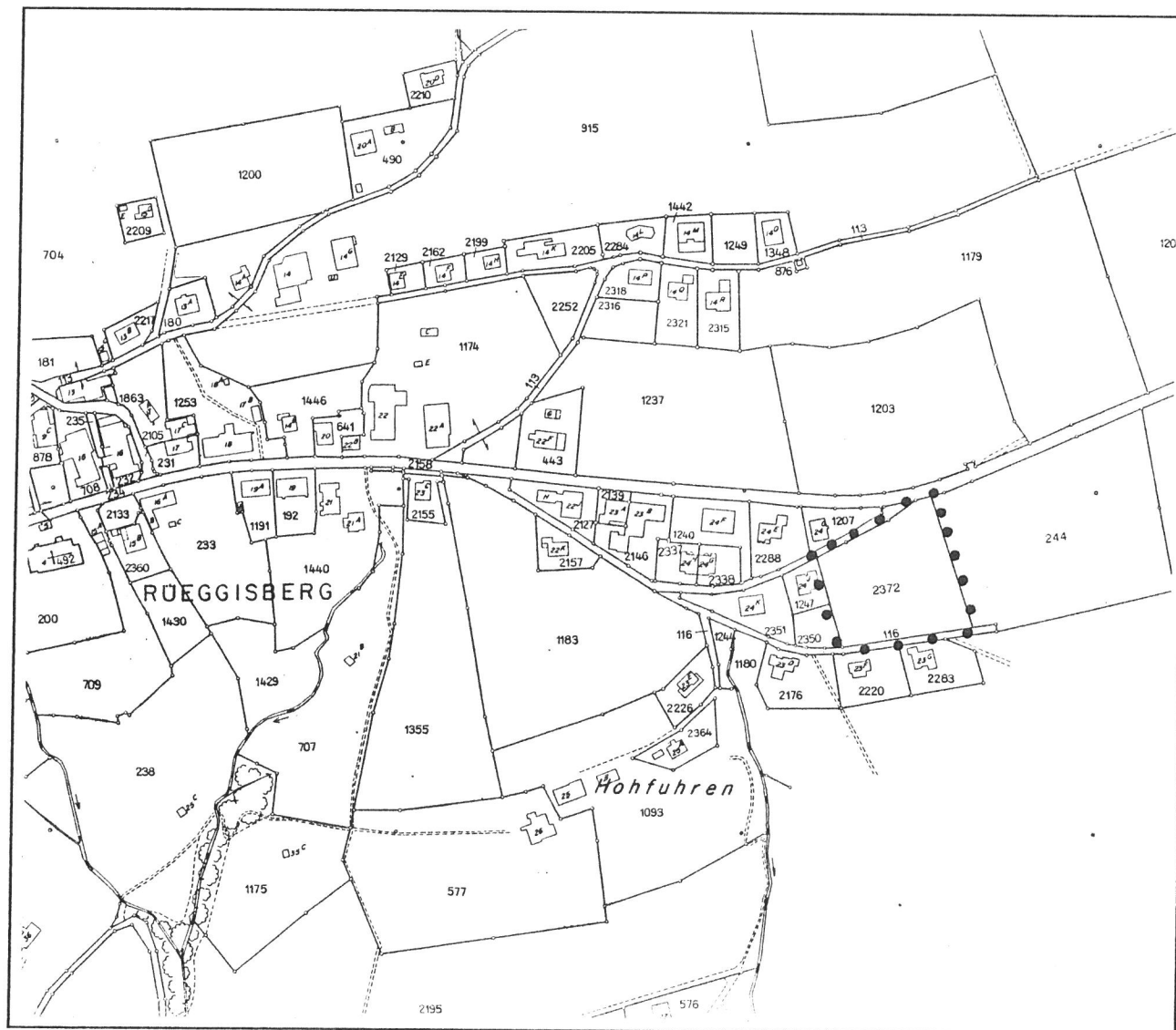
U. Seewer, Vorsteher

Einwohnergemeinde Rüeggisberg

Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Unter den Eichen"

Bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften



September 1995

Bearbeiter:

Architekt: Christian Nussbaum, Architekturbüro, Gygerweg 18, 3700 Spiez, Telefon 033 54'50'34

Raumplaner: Vinzenz Gerber, Büro für Raumplanung, Hallerstrasse 58, 3012 Bern, Telefon 031 302'07'67

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Überbauungsvorschriften	4
Art. 1 Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 3 Inhalte des Überbauungsplanes	4
Art. 4 Hauptgebäude	4
- Allgemeines	
- Nutzung, Nutzungsmass	
- Dachgestaltung, Dachaufbauten	
Art. 5 Nebenbauten	5
- Nutzung der Baufelder H, J und K	
- Dachgestaltung, Dachnutzung	
- Weitere Nebenbauten	
Art. 6 Aussenraum	5
- Allgemeiner Grün- und Aussenraum	
- Gemeinschaftliche Freizeitbereiche	
- Bäume und Hecken	
Art. 7 Verkehrserschliessung	5
- Allgemeine Verkehrsflächen	
- Fussgängerverbindungen	
Art. 8 Baubewilligungsverfahren	6
- Vereinbarungen	
- Erschliessungsplan	
- Energieversorgung	
- Umgebungsgestaltung	
Art. 9 Inkrafttreten	7
Überbauungsplan	8
Genehmigungsvermerke	11
Anhang	13
1. Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1	13
2. Flächenberechnung	13
3. Das Überbauungskonzept	14

Überbauungsvorschriften

Art. 1: Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch den punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2: Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Art. 3: Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden die folgenden Inhalte verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten
- Richtung der Dachfirst bei Hauptgebäuden
- Lage der gemeinschaftlichen Freizeitbereiche
- Standortbereich der Bäume und Hecken am Siedlungsrand und im Strassenraum
- Lage der allgemeinen Verkehrsflächen und der Fussgängerverbindungen
- Lage der gedeckten und der offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und der Einstellhalle

Art. 4: Hauptgebäude

¹ Allgemeines

In der Abgrenzung der Baufelder nicht eingeschlossen sind Vordächer, offene oder geschlossene Balkone, Wintergärten sowie überdachte und mindestens einseitig offene Gartensitzplätze.

² Nutzung, Nutzungsmass

Auf den Baufeldern A bis G können Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser realisiert werden.

Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden Nutzungsmasse (Bruttogeschossflächen BGF):

Baufeld A:	mindestens 120 m ² BGF;	maximal 225 m ² BGF;
Baufeld B:	mindestens 120 m ² BGF;	maximal 225 m ² BGF;
Baufeld C:	mindestens 180 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld D:	mindestens 180 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld E:	mindestens 180 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld F:	mindestens 360 m ² BGF;	maximal 450 m ² BGF;
Baufeld G:	mindestens 360 m ² BGF;	maximal 450 m ² BGF.

³ Dachgestaltung, Dachaufbauten

Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen zugelassen.

Die Dachhaut ist mit Ziegeln einzudecken.

Auf dem Dach angelegte Sonnenkollektoren sind gestalterisch in die Dachhaut einzugliedern.

In Abweichung von Art. 30 des Baureglementes darf die gesamte Länge der Dachaufbauten pro Hauptdachfläche maximal 50% der Fassadenlänge betragen. Die maximale Länge einer einzelnen Dachaufbaute beträgt 4.00 m.

Art. 5: Nebenbauten

1 Nutzung der Baufelder H, J und K

Auf den Baufeldern H und J sollen gedeckte Abstellplätze realisiert werden, die den Wohnbauten auf den Baufeldern A und B, bzw. D und E zuzuordnen sind.

Im Baufeldes K sollen die folgenden Nutzungen realisiert werden:

- Talseitig offene Einstellhalle mit gedeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos, die den Baufeldern C, F und G zugeordnet sind;
- Kehrachtsammelplatz für die Baufelder F und G;
- Gemeinschaftlicher Heizraum (siehe Art. 8, Abs. 3).

2 Dachgestaltung, Dachnutzung

In Abweichung von Art. 30, Abs. 4 des Baureglementes sollen die Baufelder H, J und K mit einem Flachdach überdeckt werden.

Das Flachdach über dem Baufeld H ist zu begrünen.

Der südliche Teil des Flachdaches über dem Baufeld K ist als gemeinschaftlicher Spielplatz zu gestalten und zu begrünen.

3 Weitere Nebenbauten

Weitere unbewohnte Nebenbauten im Sinne von Art. 18 des Baureglementes können losgelöst von den Baufeldern vorgesehen werden.

Art. 6: Aussenraum

1 Allgemeiner Grün- und Aussenraum

Der allgemeine Grün- und Aussenraum ist, mit Ausnahme des Grünbereiches unterhalb des gemeinsamen Aufenthaltsbereiches, den einzelnen Wohnbauten als privater Aussenraum zuzuordnen.

Der Aussenraum talseitig des Baufeldes J, der seitlich durch die Baufelder D und E begrenzt wird, ist als gedeckte Pergola zu gestalten.

2 Gemeinschaftliche Freizeitbereiche

Der Aufenthaltsbereich und der Spielplatz dienen der gesamten Überbauung als gemeinschaftliche Freizeitbereiche.

Der Aufenthaltsbereich ist als Aussensitzplatz zu gestalten (Pergola, Sitzplätze, Feuerstelle etc.). Der Spielplatz ist vor allem als Spielbereich für kleinere Kinder zu gestalten.

3 Bäume und Sträucher

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes und des Strassenraumes sind an den bezeichneten Standorten hochstämmige und einheimische Laubbäume sowie einheimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Gegenüber den an den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung angrenzenden Nachbarparzellen gilt für die hochstämmigen Bäume ein Grenzabstand von 5.00 m, für die Sträucher ein solcher von 2.00 m.

Art. 7: Verkehrserschliessung

1 Allgemeine Verkehrsflächen

Die allgemeinen Verkehrsflächen sind mit einem Hartbelag zu versehen und gegenüber dem öffentlichen Strassenraum durch einen Belagswechsel abzugrenzen (z.B. Platten, Pflastersteine etc.).

2 Fussgängerverbindungen

Der Überbauungsplan zeigt das Netz der Fussgängerverbindungen auf. Weitere Verbindungen können im Rahmen der Bauprojekte vorgesehen werden.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Fussgängerverbindungen sind im Erschliessungsplan festzulegen (siehe Art. 8, Abs. 2). Dabei ist eine bestmögliche Eingliederung in den natürlichen Geländeverlauf vorzusehen. Die minimale Wegbreite beträgt 1.50 m.

Art. 8: Baubewilligungsverfahren

1 Vereinbarungen

Mit dem ersten Baugesuch sind die Entwürfe der Vereinbarungen einzureichen, welche die Fragen des gemeinschaftlichen Eigentums und der Erschliessung regeln (Organisation, Realisierung, Finanzierung, Unterhalt).

2 Erschliessungsplan

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Erschliessungsplan einzureichen, der die folgenden Inhalte umfasst und verbindlich festlegt:

- Lage, Abmessung und Gestaltung der allgemeinen Verkehrsflächen, Abstellplätze und Fussgängerverbindungen;
- Lage, Abmessung, Ausrüstung und Gestaltung des Aufenthaltsbereiches und des Spielplatzes;
- Lage und Dimensionierung des Netzes der Ver- und Entsorgung (Wasser, Energie, Telefon / Telefax, Kanalisation).

3 Energieversorgung

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung sind möglichst erneuerbare Energieträger vorzusehen.

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das zumindest eine gemeinsame Heizung und Warmwasseraufbereitung der Baufelder C bis G vorsieht.

4 Umgebungsgestaltungsplan

Mit den einzelnen Baugesuchen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der alle wesentlichen Inhalte der Umgebungsgestaltung ausweist. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegen:

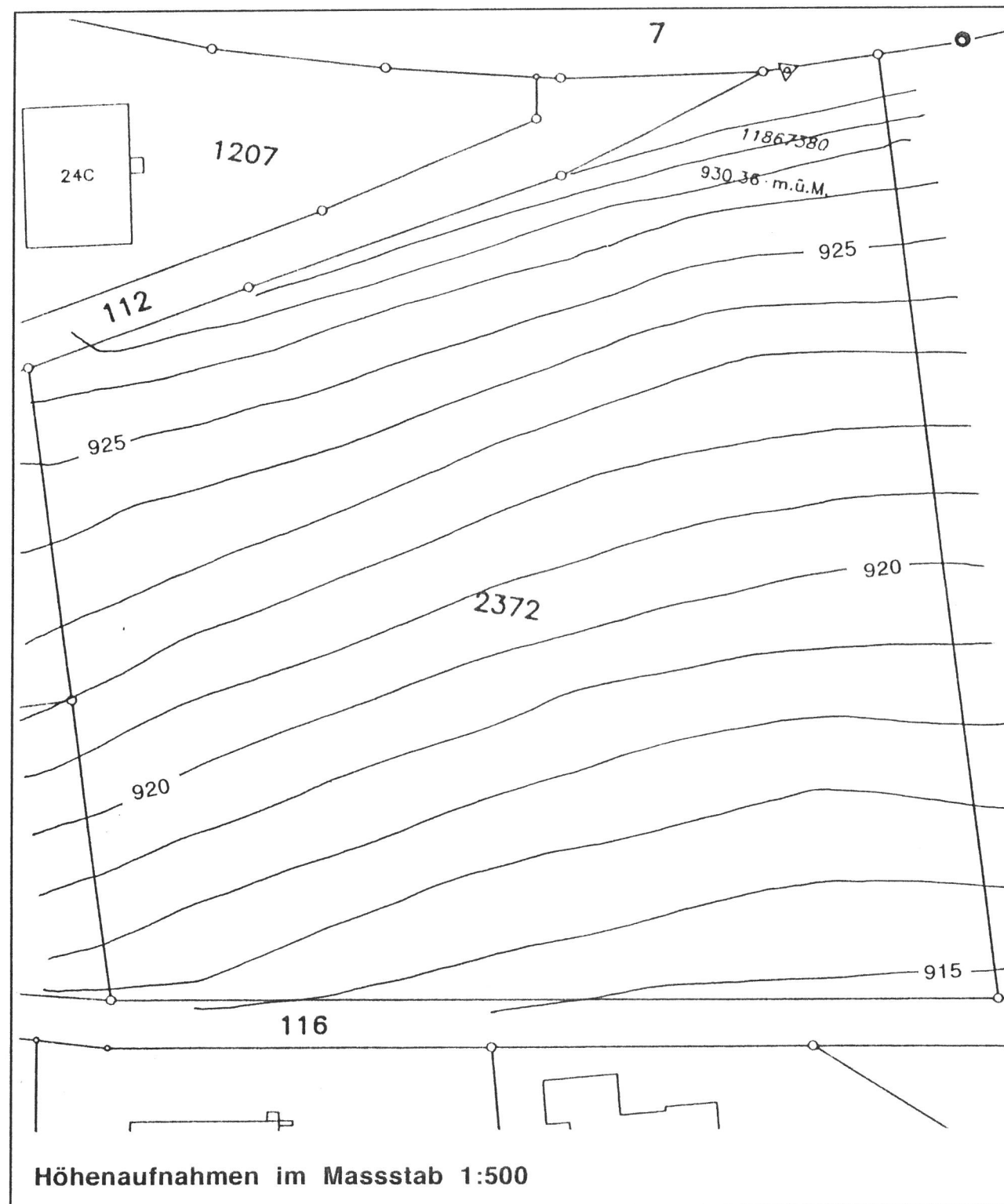
- Art der Bodenbedeckung;
- Lage, Abmessung und Gestaltung der Stützmauern, Einfriedungen und Böschungen;
- Standorte und Abmessung allfälliger Nebenbauten im Bereich des allgemeinen Grün- und Aussenraumes;
- Standort und Art der hochstämmigen Bäume und Hecken am Siedlungsrand (betrifft Baufelder B, E und G).

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu achten.

Art. 9: Inkrafttreten

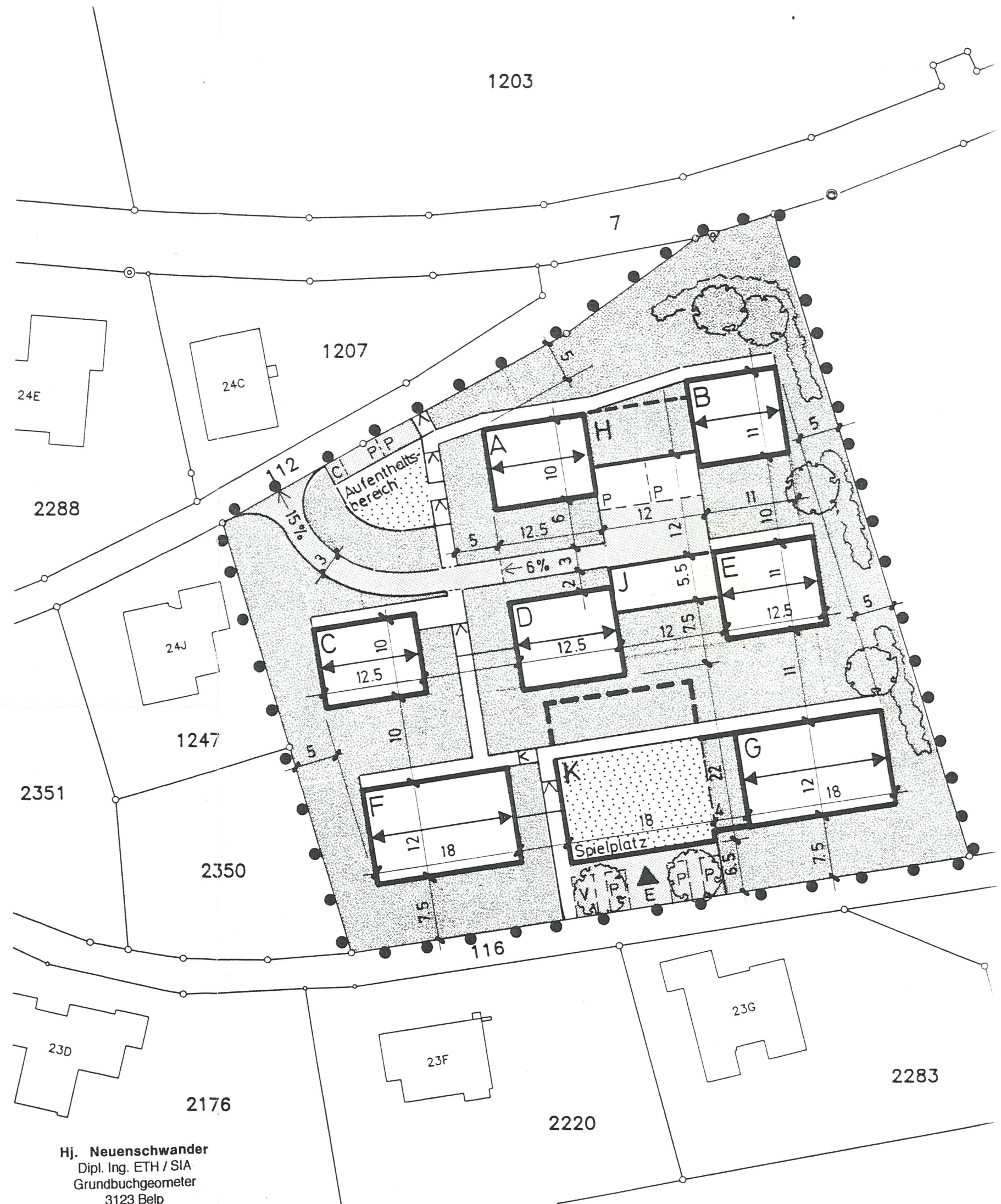
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsplan im Massstab 1:500



Legende:

- ● ● Perimeter der Überbauungsordnung
- ▬ Baufelder für Hauptgebäude (A bis G)
- ↔ Firstrichtung
- ▬ Baufelder für Nebenbauten (H, J und K)
- Allgemeiner Grün- und Aussenraum
- Gemeinschaftliche Freizeitbereiche
- ☺ Standortbereiche neuer Bäume
- ▬ Standortbereich neuer Hecken
- Allgemeine Verkehrsflächen
- ▬ Fussgängerverbindungen
- ▬ Aussentreppen
- ▬ V Abstellplätze für Fahrräder
- ◀ E Zufahrtsbereich zur Einstellhalle
- ▬ P Offene Abstellplätze für Fahrzeuge
- ▬ C Abstellplatz für Kehrricht



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22.5.1995

Publikation im Amtsblatt vom 29.7.1995

Publikation im Amtsanzeiger vom 27.7.1995 und 3.8.1995

Öffentliche Auflage vom 31.7.1995 bis 29.8.1995

Einspracheverhandlung : Keine

- Erledigte Einsprachen : Keine

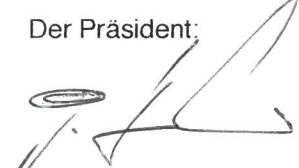
- Unerledigte Einsprachen : Keine

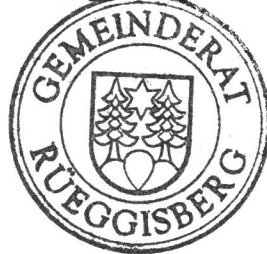
- Rechtsverwahrungen : Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. September 1995

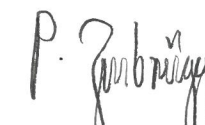
Namens der Einwohnergemeinde Rüeggisberg

Der Präsident:


G. Bucher



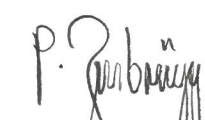
Der Sekretär:


P. Zurbrugg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüeggisberg, den 14. September 1995

Der Gemeindeschreiber:


P. Zurbrugg

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



20. Nov. 1995

Anhang

1. Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1

Auszug aus dem Gemeindebaureglement (BauR)

Art. 42

Zweck:

- Einordnung in das Siedlungsbild
- Gestaltung des Siedlungsrandes
- Zweckmässige Erschliessung

Nutzung:

- Wohnnutzung
- Baupolizeiliche Masse :

Geschosszahl	=	1 Geschoss
Gebäudelänge	=	18 m
Gebäudehöhe	=	5 m
Ausnützungsziffer	=	mindestens 0,30
	=	maximal 0,45
Lärmempfindlichkeitsstufe	=	EII

Gestaltung:

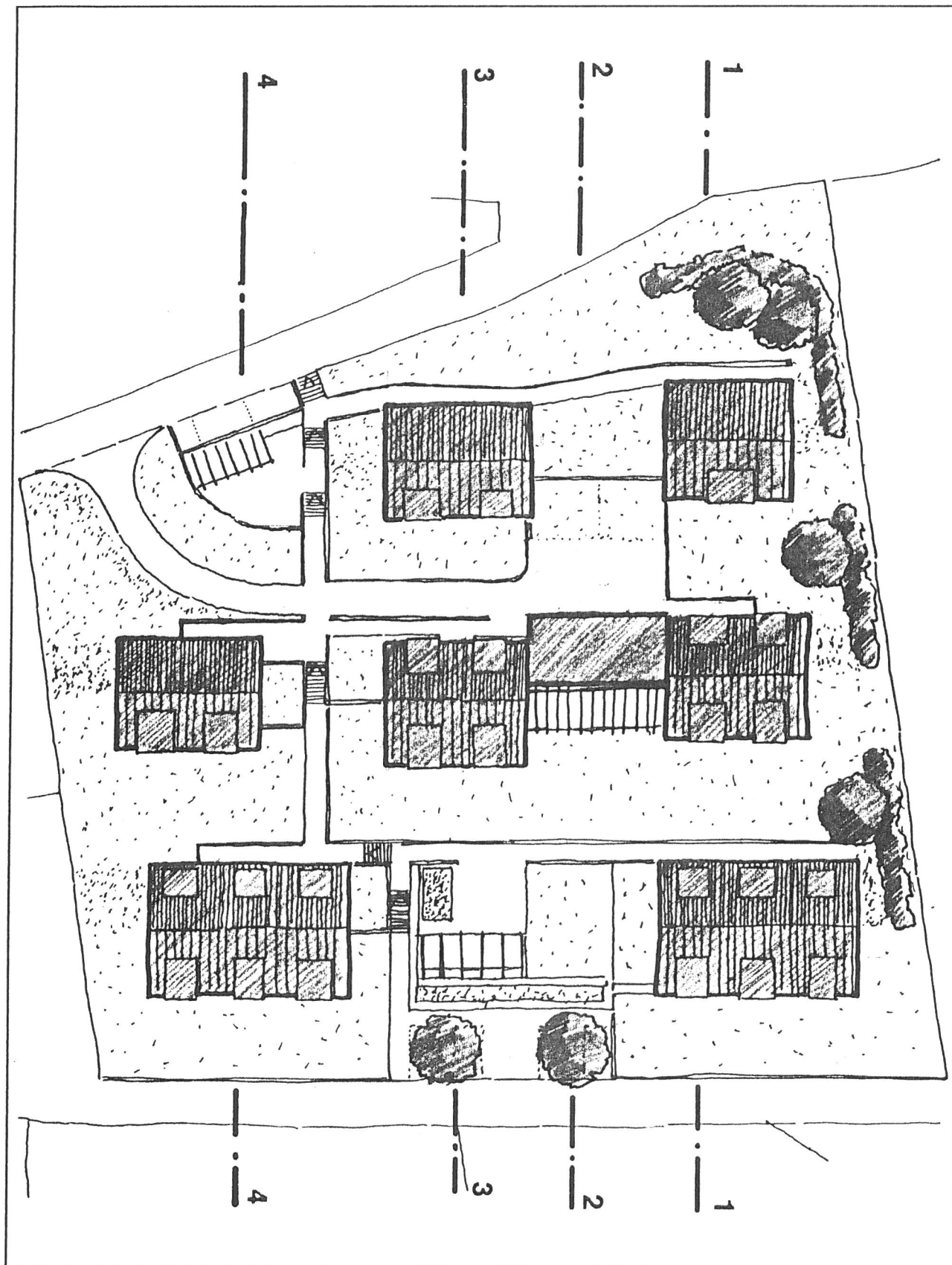
- Leicht verdichtete Bauweise
- Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend
- Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern

2. Flächenberechnung

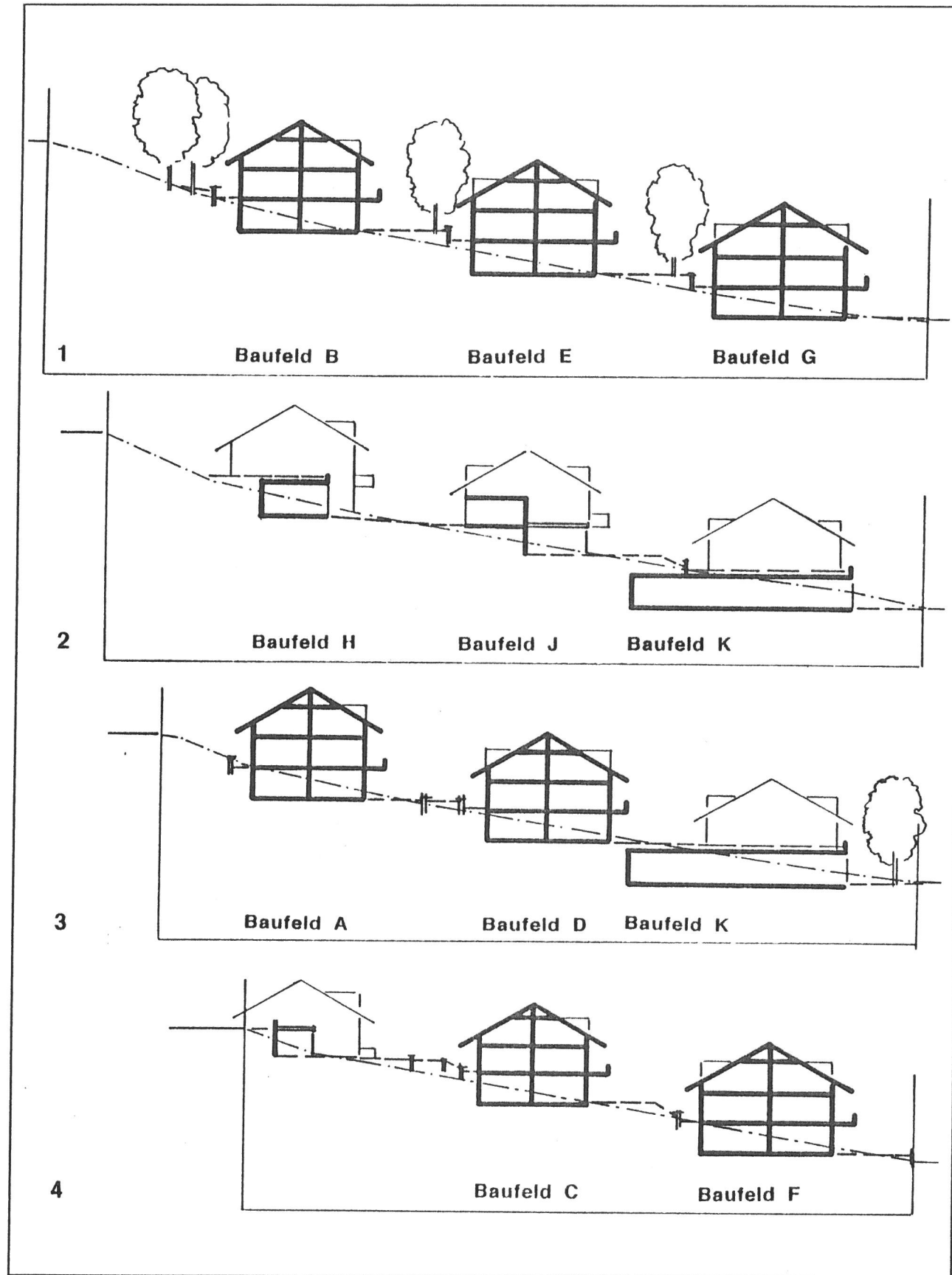
Landfläche der Parzelle Nr. 2372	:		5'000 m ²
Zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Art. 42 BauR	:	minimal	1'500 m ²
		maximal	2'250 m ²
Bruttogeschossfläche gemäss Überbauungsordnung	:	minimal	1'500 m ²
		maximal	2'250 m ²
Ausnützungsziffer gemäss Überbauungsordnung	:	minimal	0,30
		maximal	0,45

3. Das Überbauungskonzept

Lageplan im Massstab 1:500 (Gestaltungsbeispiel)



Schnitte im Massstab 1:500 (Gestaltungsbeispiel)

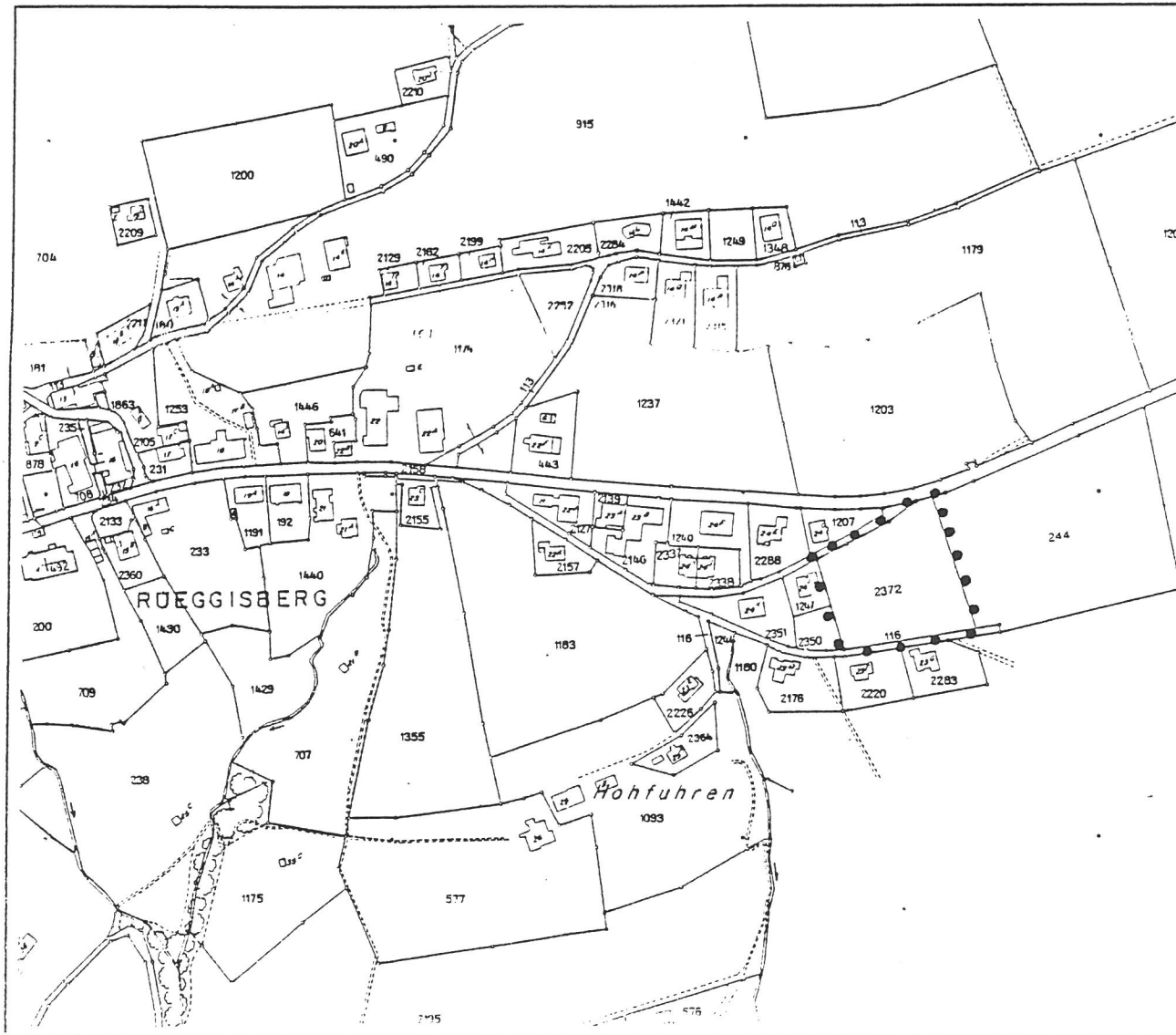


Einwohnergemeinde Rüeggisberg

Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Unter den Eichen"

Bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften



Oktober 1998

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Überbauungsvorschriften	4
Art. 1 Wirkungsbereich	4
Art. 2 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 3 Inhalte des Überbauungsplanes	4
Art. 4 Hauptgebäude	4
- Allgemeines	
- Nutzung, Nutzungsmass	
- Dachgestaltung, Dachaufbauten	
Art. 5 Nebenbauten	5
- Nutzung der Baufelder J, K, L und M	
- Dachgestaltung, Dachnutzung	
- Weitere Nebenbauten	
Art. 6 Aussenraum	5
- Allgemeiner Grün- und Aussenraum	
- Gemeinschaftliche Freizeitbereiche (entfällt)	
- Bäume und Hecken	
Art. 7 Verkehrserschliessung	5
- Allgemeine Verkehrsflächen	
- Fussgängerverbindungen	
Art. 8 Baubewilligungsverfahren	6
- Vereinbarungen	
- Erschliessungsplan	
- Energieversorgung	
- Umgebungsgestaltung	
Art. 9 Inkrafttreten	7
Überbauungsplan	8
Genehmigungsvermerke	11
Anhang	13
1. Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1	13
2. Flächenberechnung	13
3. Das Überbauungskonzept	14

Überbauungsvorschriften

Art. 1: Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch den punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2: Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

Art. 3: Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden die folgenden Inhalte verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten
- Richtung der Dachfirst bei Hauptgebäuden
- Lage der gemeinschaftlichen Freizeitbereiche (entfällt)
- Standortbereich der Bäume und Hecken am Siedlungsrand und im Strassenraum
- Lage der allgemeinen Verkehrsflächen und der Fussgängerverbindungen
- Lage der gedeckten und der offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und der Einstellhalle (entfällt).

Art. 4: Hauptgebäude

1 Allgemeines

In der Abgrenzung der Baufelder nicht eingeschlossen sind Vordächer, offene oder geschlossene Balkone, Wintergärten sowie überdachte und mindestens einseitig offene Gartensitzplätze.

2 Nutzung, Nutzungsmass

Auf den Baufeldern A bis H können Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser (Reiheneinfamilienhäuser entfällt) realisiert werden.

Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden Nutzungsmasse (Bruttogeschossflächen BGF):

Baufeld A: mindestens 120 m ² BGF;	maximal 225 m ² BGF;
Baufeld B: mindestens 120 m ² BGF;	maximal 225 m ² BGF;

Baufeld C: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld D: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld E: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld F: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld G: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;
Baufeld H: mindestens 170 m ² BGF;	maximal 300 m ² BGF;

3 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen zugelassen. Die Firstrichtung der Baufelder A bis E muss senkrecht zur Fallinie des Hanges verlaufen. Bei den Baufeldern F bis G kann die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Fallinie verlaufen.

Die Dachhaut ist mit Ziegeln einzudecken.

- Auf dem Dach angelegte Sonnenkollektoren sind gestalterisch in die Dachhaut einzugliedern.

In Abweichung von Art. 30 des Baureglementes darf die gesamte Länge der Dachaufbauten pro Hauptdachfläche maximal 50% der Fassadenlänge betragen. Die maximale Länge einer einzelnen Dachaufbaute beträgt 4.00 m.

Art. 5: Nebenbauten

1 Nutzung der Baufelder J, K, L und M

Auf den Baufeldern J und K sollen gedeckte Abstellplätze realisiert werden, die den Wohnbauten auf den Baufeldern A und B bez. D und E zuzuordnen sind.

In den Baufeldern L + M sollen Garagen realisiert werden, die den Baufeldern C, F, G und H zugeordnet sind.

Im Baufeld K sollen die folgenden Nutzungen realisiert werden: (entfällt)

- Talseitig offene Einstellhalle mit gedeckten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos, die den Baufeldern C, F und G zugeordnet sind. (entfällt)
- Kehrachtsammelplatz für die Baufelder F und G. (entfällt)
- Gemeinschaftlicher Heizraum. (entfällt)

2 Dachgestaltung, Dachnutzung

In Abweichung von Art. 30, Abs. 4 des Baureglementes sollen die Baufelder J, L + M mit einem Flachdach überdeckt werden.

Die Flachdächer über den Baufeldern J, L und M sind zu begrünen.

Der südliche Teil des Flachdaches über dem Baufeld K ist als gemeinschaftlicher Spielplatz zu gestalten und zu begrünen. (entfällt)

3 Weitere Nebenbauten

Weitere unbewohnte Nebenbauten im Sinne von Art. 18 des Baureglementes können losgelöst von den Baufeldern vorgesehen werden.

Art. 6: Aussenraum

1 Allgemeiner Grün- und Aussenraum

Der allgemeine Grün- und Aussenraum ist den einzelnen Wohnbauten als privater Aussenraum zuzuordnen.

Der Aussenraum talseitig des Baufeldes K, der seitlich durch die Baufelder D und E begrenzt wird, ist als gedeckte Pergola zu gestalten.

2 Gemeinschaftliche Freizeitbereiche

Der Aufenthaltsbereich dient der gesamten Überbauung als gemeinschaftlicher Freizeitbereich.

Der Aufenthaltsbereich ist als Aussensitzplatz zu gestalten (Pergola, Sitzplätze, Feuerstelle etc.) (entfällt)
Der Spielplatz ist vor allem als Spielbereich für kleinere Kinder zu gestalten. (entfällt)

3 Bäume und Sträucher

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes und des Strassenraumes sind an den bezeichneten Standorten hochstämmige und einheimische Laubbäume sowie einheimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Gegenüber den an den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung angrenzenden Nachbarparzellen gilt für die hochstämmigen Bäume ein Grenzabstand von 5.00 m, für die Sträucher ein solcher von 2.00 m.

Art. 7: **Verkehrerschliessung**

1 Allgemeine Verkehrsflächen

Die allgemeinen Verkehrsflächen sind mit einem Hartbelag zu versehen und gegenüber dem öffentlichen Strassenraum durch einen Belagswechsel abzugrenzen (z.B. Platten, Pflastersteine etc.)

2 Fussgängerverbindungen

Der Überbauungsplan zeigt das Netz der Fussgängerverbindungen auf. Weitere Verbindungen können im Rahmen der Bauprojekte vorgesehen werden.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Fussgängerverbindungen sind im Erschliessungsplan festzulegen (siehe Art. 8 Abs. 2). Dabei ist eine bestmögliche Eingliederung in den natürlichen Geländeverlauf vorzusehen. Die minimale Wegbreite beträgt 1,50 m.

Art. 8: **Baubewilligungsverfahren**

1 Vereinbarung

Mit dem ersten Baugesuch sind die Entwürfe der Vereinbarungen einzureichen, welche die Fragen des gemeinschaftlichen Eigentums und der Erschliessung regeln (Organisation, Realisierung, Finanzierung, Unterhalt).

2 Erschliessungsplan

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Erschliessungsplan einzureichen, der die folgenden Inhalte umfasst und verbindlich festlegt:

- Lage, Abmessung und Gestaltung der allgemeinen Verkehrsflächen, Abstellplätze und Fussgängerverbindungen;
- Lage, Abmessung, Ausrüstung und Gestaltung des Aufenthaltsbereiches und des Spielplatzes. (entfällt)
- Lage und Dimensionierung des Netzes der Ver- und Entsorgung (Wasser, Energie, Telefon/Telefax, Kanalisation).

3 Energieversorgung

Die einzelnen Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung sind möglichst erneuerbare Energieträger vorzusehen.

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das zumindest eine gemeinsame Heizung und Warmwasseraufbereitung der Baufelder C bis G vorsieht. (entfällt)

4 Umgebungsgestaltungsplan

Mit den einzelnen Baugesuchen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der alle wesentlichen Inhalte der Umgebungsgestaltung ausweist. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegen:

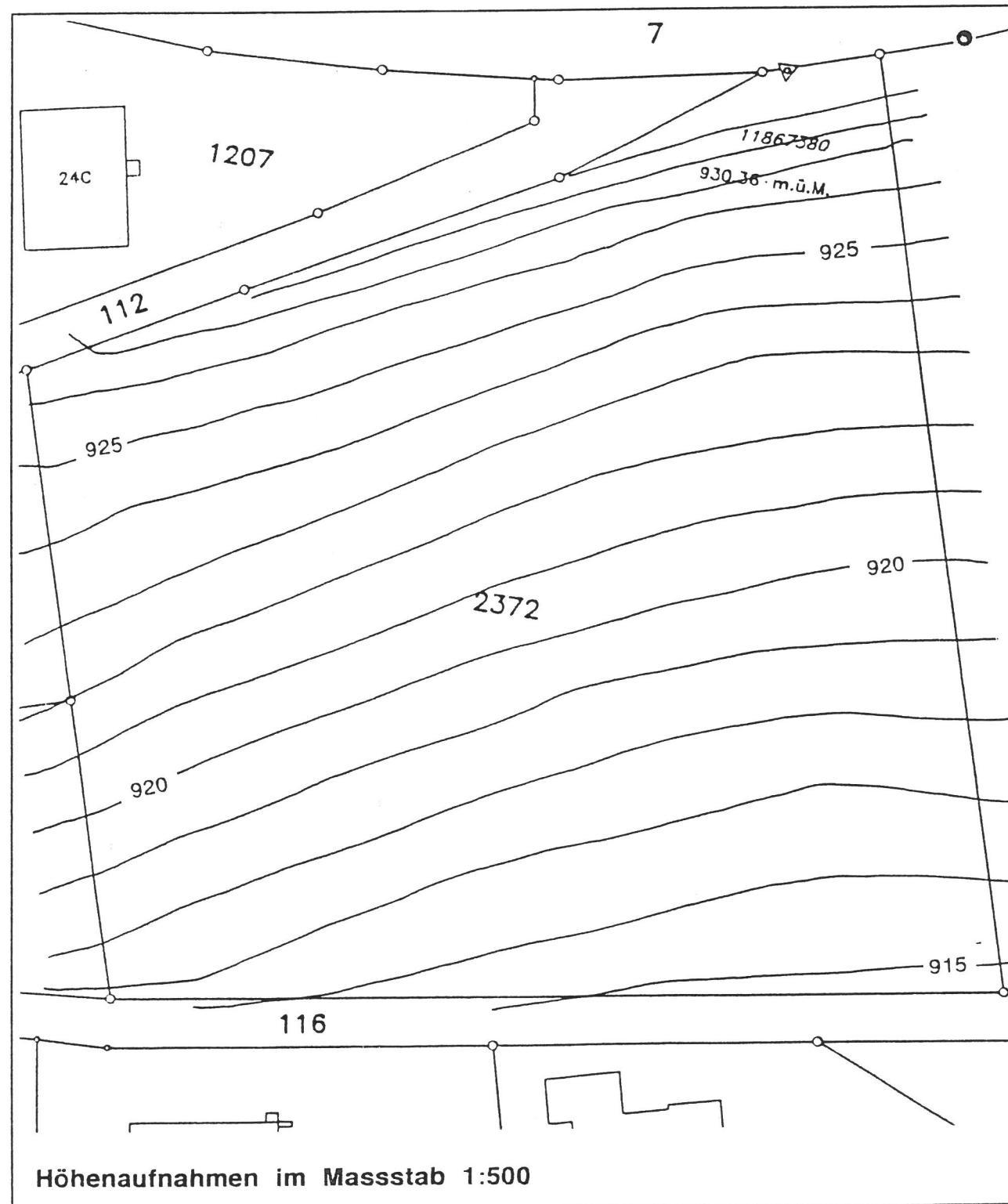
- Art der Bodenbedeckung;
- Lage, Abmessung und Gestaltung der Stützmauern, Einfriedungen und Böschungen;
- Standorte und Abmessung allfälliger Nebenbauten im Bereich des allgemeinen Grün- und Aussenraumes;
- Standort und Art der hochstämmigen Bäume und Hecken am Siedlungsrand (betrifft Baufelder B, E und H).

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu achten.

Art 9: Inkrafttreten

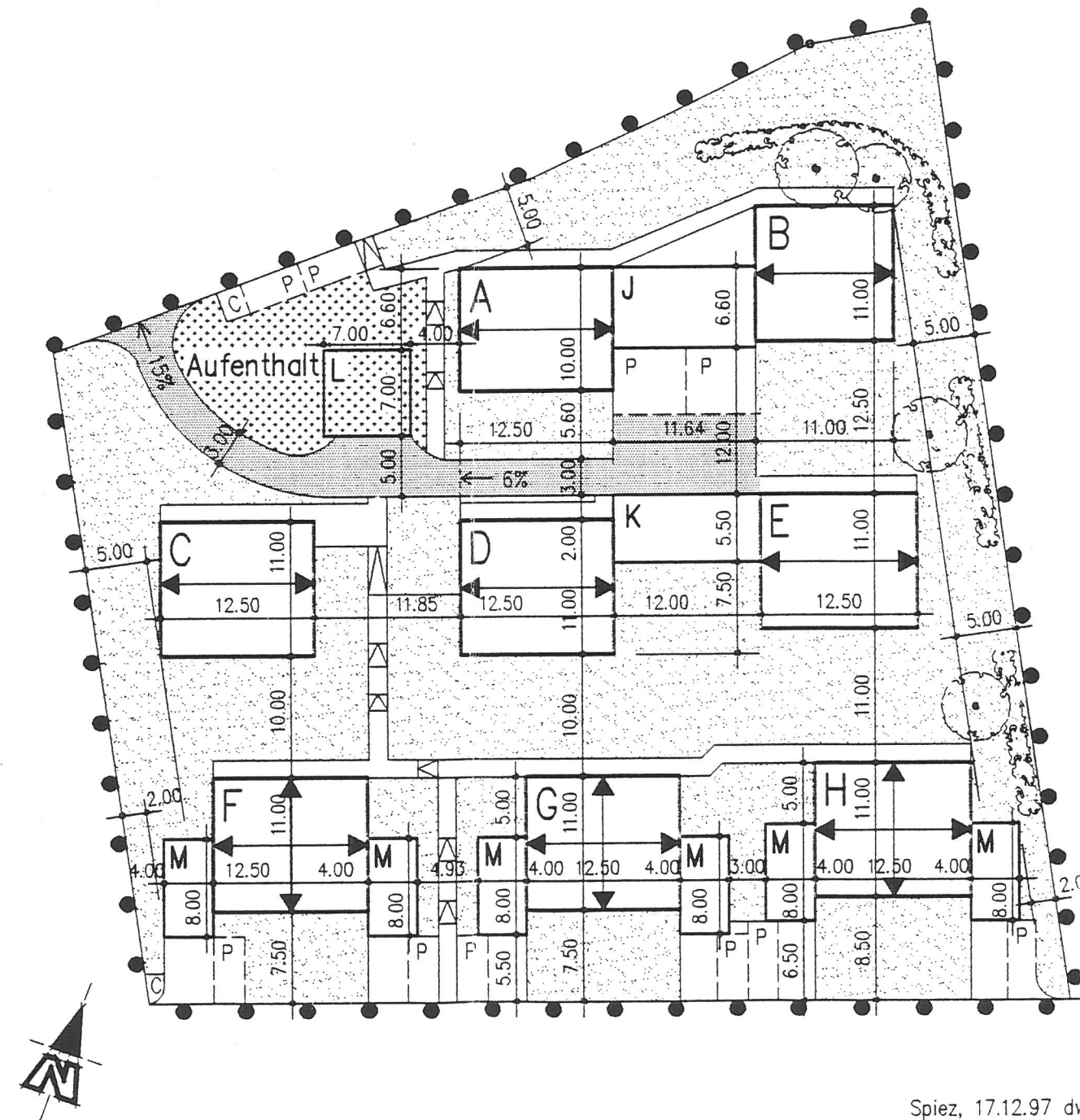
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsplan im Massstab 1:500



Legende:

• • •	Perimeter der Überbauungsordnung
	Baufelder für Hauptgebäude (A bis H)
	Firstrichtung
	Baufelder für Nebenbauten (J bis M)
	Allgemeiner Grün- und Aussenraum
	Standortbereiche neuer Bäume
	Standortbereich neuer Hecken
	Allgemeine Verkehrsflächen
	Fussgängerverbindungen
	Aussentreppen
	Offene Abstellplätze für Fahrzeuge
	Abstellplatz für Kehrrecht
	Aufenthalt/Freizeitbereich



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20. August 1998

Publikation im Amtsblatt vom 31. Oktober 1998
 Publikation im Amtsanzeiger vom 29. Oktober 1998 und 05. November 1998

Öffentliche Auflage vom 30. Oktober bis 30. November 1998

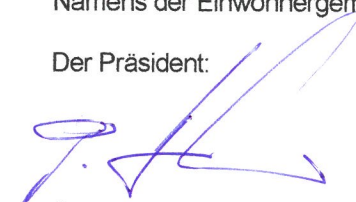
Einspracheverhandlung : —

- Erledigte Einsprachen : —
 - Unerledigte Einsprachen : —
 - Rechtsverwahrungen : —

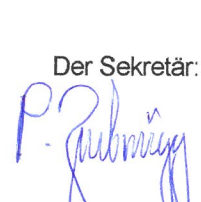
Beschlossen durch den Gemeinderat am 09. Dezember 1998

Namens der Einwohnergemeinde Rüeggisberg

Der Präsident:


 G. Bucher

Der Sekretär:

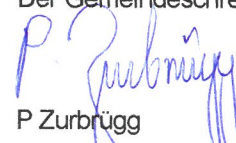

 P. Zurbrugg



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüeggisberg, den 15. Dezember 1998

Der Gemeindeschreiber:


 P. Zurbrugg

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

24. FEB. 1999



Anhang

1. Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1

Auszug aus dem Gemeindebaureglement (BauR)

bisherige Fassung

d) Zonen nach Art. 93/94 BauG

Art. 42

- Zweck:
 - Einordnung in das Siedlungsbild
 - Gestaltung des Siedlungsrandes
 - Zweckmässige Erschliessung
- Nutzung:
 - Wohnnutzung:
 - Baupolizeiliche Masse:
GZ: 1; GL: 18.00 m; GH: 5.00 m;
AZ min: 0.3; AZ max: 0.45; E II
- Gestaltung:
 - Leicht verdichtete Bauweise
 - Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend
 - Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern

neue Fassung

d) Zone nach Art 94 BauG

Art. 42

- Zweck:
 - Einordnung in das Siedlungsbild
 - Gestaltung des Siedlungsrandes
 - Zweckmässige Erschliessung
- Nutzung:
 - Wohnnutzung
 - Baupolizeiliche Masse:
GZ: 1; GL: 18.00 m; GH: 5.00 m;
AZ min: 0.25; AZ max: 0.45; E II
- Gestaltung:
 - Firstrichtungen
 - im oberen Bereich (nördlich, Hanglage):
Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend
 - im untersten Bereich (flacheres Gelände):
Firstrichtung senkrecht oder parallel zur Fallinie des Hanges stehend
 - Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern.

2. Flächenberechnung

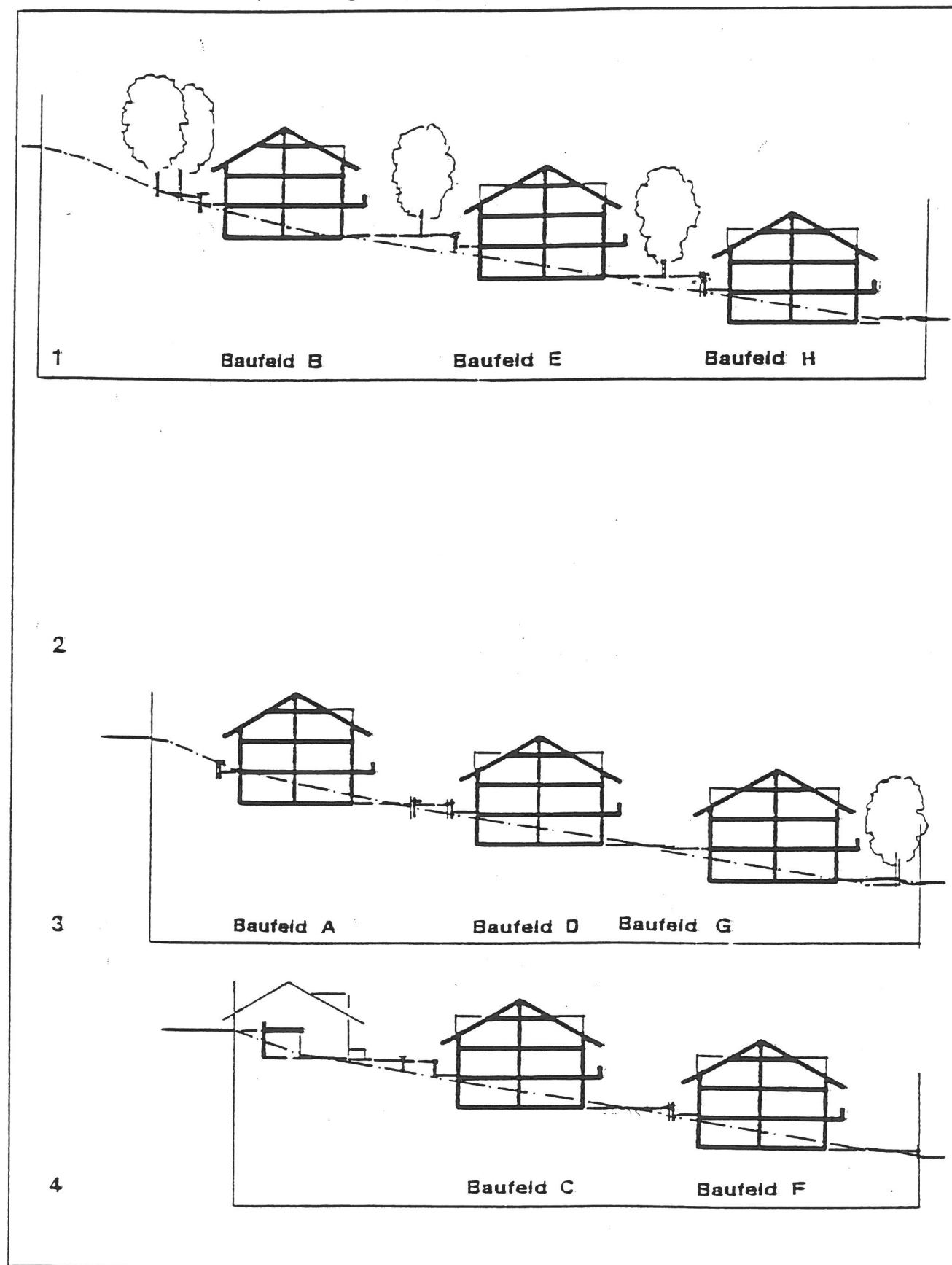
Landfläche der Parzelle Nr. 2372	:	5'000m2
Zulässige Bruttogeschossfläche gem. Art. 42 BauR	: minimal	1'250m2
	maximal	2'250m2
Bruttogeschossfläche gemäss Überbauungsordnung	: minimal	1'260m2
	maximal	2'250m2
Ausnützungsziffer gemäss Überbauungsordnung	: minimal	0,25
	maximal	0,45

3. Das Überbauungskonzept

Lageplan im Massstab 1:500 (Gestaltungsbeispiel)



Schnitte im Massstab 1:500 (Gestaltungsbeispiel)



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

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

U/ Zeichen:LER/MÜR l/genehmi/rüegaeue

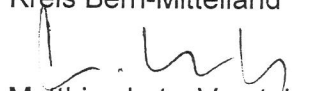
Bern, 18. März 1999

**Rüeggisberg: Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 1 „unter den Eichen“
Verschieben der Baufelder B und H
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

1. Die vom Gemeinderat von Rüeggisberg am 21. Januar 1998 beschlossene Aenderung der Ueberbauungsordnung ZPP. Nr.1 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 Gemeinde Rüeggisberg 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 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 unter Beilage der genehmigten Aenderung mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Rüeggisberg (2 Ex.)
 - dem Regierungsstatthalter von Seftigen (1 Ex.)
 - dem Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten Aenderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Bern-Mittelland


Matthias Lutz, Vorsteher

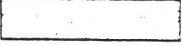
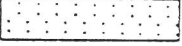
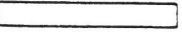
Ueberbauung "unter den Eichen" Rüeggisberg

Verschiebung Baufeld B im geringfügigen Verfahren nach Art. 122.1 Bau V

Karl Tschirren - Mäder in Rüeggisberg

Mst: 1:500

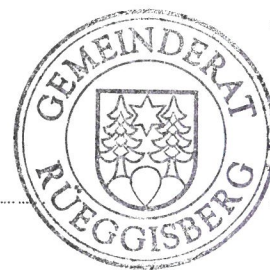
Ried, 5. Januar 1998 st.m

- ● ● Perimeter der Überbauungsordnung
-  Baufelder für Hauptgebäude (A bis G)
-  Firstrichtung
-  Baufelder für Nebenbauten (H, J und K)
-  Allgemeiner Grün- und Aussenraum
-  Gemeinschaftliche Freizeitbereiche
-  Standortbereiche neuer Bäume
-  Standortbereich neuer Hecken
-  Allgemeine Verkehrsflächen
-  Fussgängerverbindungen
-  Aussentreppen
-  Abstellplätze für Fahrräder
-  Zufahrtsbereich zur Einstellhalle
-  Offene Abstellplätze für Fahrzeuge
-  Abstellplatz für Kehrort

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 21. Jan. 1998

Der Präsident: Der Sekretär:

Genemigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am:



17. März 1998

Hj. Neuenschwander
Dipl. Ing. ETH / SIA
Grundbuchgeometer
8100 Rüggisberg



PETER MAEDER-HOFER
ARCHITEKTURBÜRO
3216 RIED TEL 755 66 65

Ueberbauung "unter den Eichen" Rüeggisberg

Verschiebung Baufeld B im geringfügigen Verfahren nach Art. 122.1 Bau V

Karl Tschirren - Mäder in Rüeggisberg

Mst: 1:500

Ried, 5. Januar 1998 st.m

● ● ● Perimeter der Überbauungsordnung

▭ Baufelder für Hauptgebäude (A bis G)

↔ Firstrichtung

▭ Baufelder für Nebenbauten (H, J und K)

▭ Allgemeiner Grün- und Aussenraum

▭ Gemeinschaftliche Freizeitbereiche

☺ Standortbereiche neuer Bäume

▭ Standortbereich neuer Hecken

▭ Allgemeine Verkehrsflächen

▭ Fussgängerverbindungen

▭ Aussentreppen

V ▭ Abstellplätze für Fahrräder

◀ Zufahrtsbereich zur Einstellhalle

P ▭ Offene Abstellplätze für Fahrzeuge

C ▭ Abstellplatz für Kehrort

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 21. Jan. 1998

Der Präsident:

Der Sekretär:

Genemigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am: 17. März 1998



Hj. Neuenschwander
Dipl. Ing. ETH / SIA
Grundbuchgeometer
2100 Rüggisberg



PETER MAEDER - KOFER
ARCHITEKTURBÜRO
2116 RIED TEL. 755 66 65

Einwohnergemeinde 3088 Rüeggisberg -

Geringfügige Aenderung (Art. 122 BauV) der
UeO "unter den Eichen", Rüeggisberg
Revision von Art. 42 des Gemeindebaureglementes

bisherige Fassung	neue Fassung
d) Zonen nach Art. 93/94 BauG <u>Art. 42</u> † Zone Nr. 1 "unter den Eichen" - Zweck: • Einordnung in das Siedlungsbild • Gestaltung des Siedlungsrandes • Zweckmässige Erschliessung - Nutzung: • Wohnnutzung • Baupolizeiliche Masse GZ: 1; GL: 18.00 m; GH: 5.00 m; AZ min: 0.3; AZ max: 0,45; E II - Gestaltung: • Leicht verdichtete Bauweise • Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend • Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern	d) Zone nach Art. 94 BauG <u>Art. 42</u> † Zone Nr. 1 "unter den Eichen" - Zweck: • Einordnung in das Siedlungsbild • Gestaltung des Siedlungsrandes • zweckmässige Erschliessung - Nutzung: • Wohnnutzung • Baupolizeiliche Masse: GZ: 1; GL: 18.00 m; GH: 5.00 m; AZ min: 0.25; AZ max: 0,45; E II - Gestaltung: • Firstrichtungen · im oberen Bereich (nördlich, Hanglage): Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend · im untersten Bereich (flacheres Gelände): Firstrichtung senkrecht oder parallel zur Fallinie des Hanges stehend • Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern

d) Zone nach Art. 94 BauG

Art. 42

Zone Nr. 1 "unter den Eichen"

- Zweck:

Einordnung in das Siedlungsbild

Gestaltung des Siedlungsrandes

zweckmässige Erschliessung

- Nutzung:

Wohnnutzung

Baupolizeiliche Masse:

GZ: 1; GL: 18.00 m; GH: 5.00 m;

AZ min: 0.25; AZ max: 0,45; E II

- Gestaltung:

Firstrichtungen

im oberen Bereich (nördlich, Hanglage):

Firstrichtung senkrecht zur Fallinie des Hanges stehend

im untersten Bereich (flacheres Gelände):

Firstrichtung senkrecht oder parallel zur Fallinie des Hanges stehend

Gestaltung des Siedlungsrandes mit Bäumen und Sträuchern

Publikation im Amtsblatt vom31. Oktober 1998

Publikation im Amtsanzeiger vom29. Oktober und 05. November 1998

Oeffentliche Auflage vom30. Oktober bis 30. November 1998

Es sind weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingegangen.

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am:24. FEB. 1999

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09. Dezember 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

G. Bucher

Der Sekretär:

P. Zurbrügg

