

EINWOHNERGEMEINDE TOFFEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG MIT ZONENPLANÄNDERUNG

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 2

MÜHLEHUBEL / TOFFEN

UEBERBAUUNGSPLAN

ERSCHLIESSUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 16. FEBR. 1996

Publikation im Amtsblatt vom : im Amtsanzeiger vom : 27.03.97/04.04.97

Oeffentliche Auflage vom : 27. März 1997 bis : 28. April 1997

Einspracheverhandlung am : 28. Mai 1997 Rechtsverwahrungen : 0

Erledigte Einsprachen : 1 Unerledigte Einsprachen : 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 02. Dezember 1996

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM : 09. Juni 1997

Namens der Einwohnergemeinde : Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Toffen , den 20. Aug. 1997 Der Gemeindeschreiber :

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

MOSER + SUTER AG ARCHITEKTEN SIA , WABERNSTRASSE 34, 3007 BERN

Bern / Toffen , 9. Mai 1996

LEGENDE

- PERIMETER
- DETAILERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE OST UND WEST
- TROTTOIR
- FLÄCHE ZUM SICHERN VON ÖFFENTLICHEM VERKEHRSRAUM
- FUSS- UND RADWEG (WEHRDIENST)
- ZUFAHRT ÜBER TUFTERENWEG FÜR SEKTOR 7
- UND FÜR PARZ 1,2 UND 4 IM SEKTOR 1+2
- SPERRE
- PARKIERUNG OBERIRDISCH
- C CONTAINER- STANDPLATZ
- BEREICH FÜR RAUM ZUR ÖFFENTLICHEN NUTZUNG
- BAULINIE
- SEKTOREN / BAUFELD
- SEKTOR 1 (PARZELLEN 1,2,3) BGF 700
- SEKTOR 2 (PARZELLEN 4 - 9) BGF 1320
- SEKTOR 3 (PARZELLEN 11-15) BGF 1720
- SEKTOR 4 (PARZELLE 10) BGF 1440
- SEKTOR 5 GRÜNBEREICH HANGZONE
- SEKTOR 6 GRÜNBEREICH HANGZONE
- SEKTOR 7 BEST. ÜBERBAUUNG BGF 820
- NOCH REALISIERBAR BGF 600
- HOCHSTAMMBÄUME
- FELDGEHÖLZ

FLÄCHENBERECHNUNG / BGF / AZ

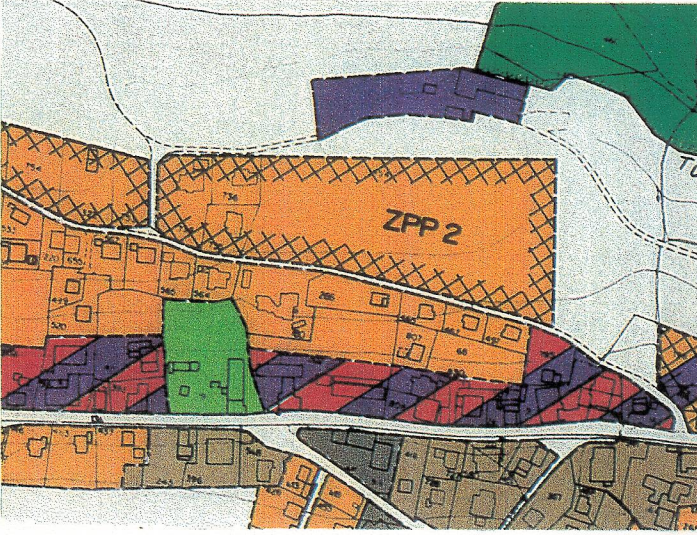
FLÄCHE		GESAMTPERIMETER	
- LAND VON MAY (INKL LAND TROTTOIR)		16920 M ²	
- SPIELFLÄCHE		500 M ²	
- BEST. PARZELLEN			
736	1008 M ²		
735	1020 M ²		
734	1908 M ²		
		3930 M ²	
		TOTAL	21350 M ²

BGF	SEKTOR		
	1	700 M ²	
	2	1320 M ²	
	3	1720 M ²	
	4	1440 M ²	
	7	820 M ²	
	BEST. ZUSÄTZL. MOGL.	600 M ²	
	TOTAL	6580 M ²	

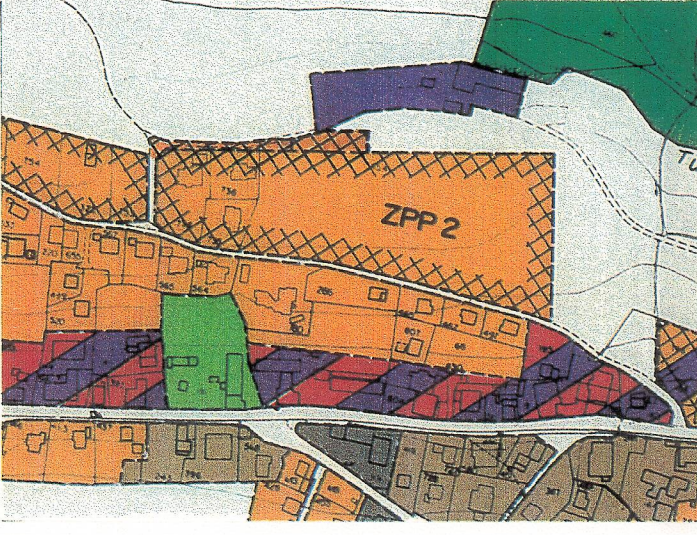
AZ	6580 M ²	
	21350 M ²	= 0.308

ZONENPLANÄNDERUNG

ALT



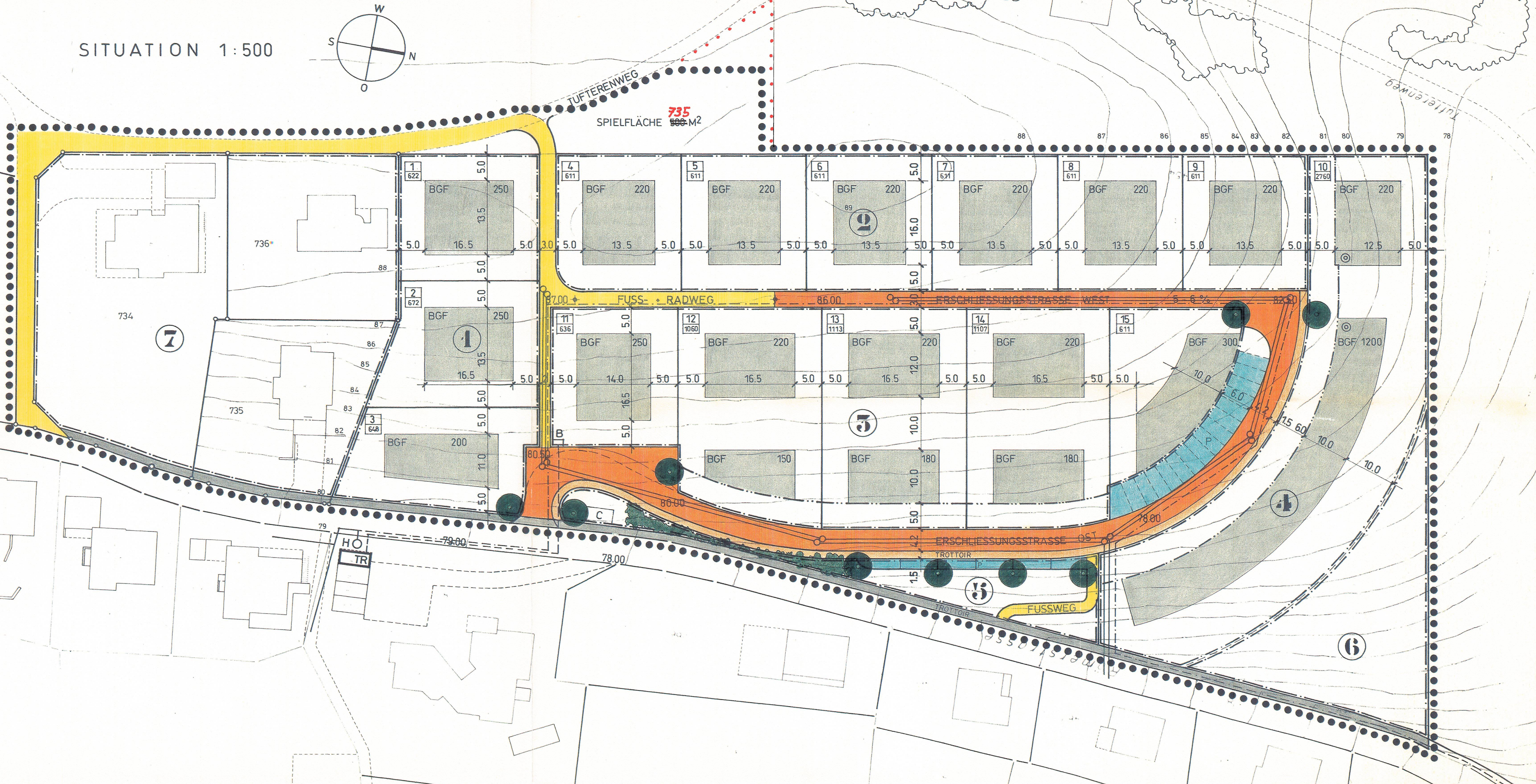
NEU



WERKLEITUNGEN DETAILERSCHLIESSUNG

- KANALISATION TRENNSYSTEM
- SCHUTZWASSER # 25 CM
- SAUBERWASSER # 30 CM
- WASSERVERSORGUNG
- ELEKTRIZITÄT
- ZULEITUNG AB TRAFU BIS BUFFET

SITUATION 1:500



Einwohnergemeinde Toffen

UEBERBAUUNGSORDNUNG MIT ZONENPLANÄNDERUNG

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT NR. 2

MÜHLEHUBEL / TOFFEN

Die Ueberbauungsordnung zur ZPP Nr. 2 beinhaltet:

- Ueberbauungsplan mit Zonenplanänderung
- Ueberbauungsvorschriften mit Anhang

MOSER + SUTER AG ARCHITEKTEN SIA, WABERNSTRASSE 34, 3007 BERN

Bern/Toffen, 2. April 1996

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Linie °°°° (Perimeter) bestimmte Gebiet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Toffen.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungs-
planes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Einteilung in die Sektoren 1 bis 7 und die ungefähre Aufteilung der Parzellen.
- b) Art der Nutzung
- c) Die Bruttogeschossfläche (Mass der Nutzung)
- d) Die Baulinien in den Sektoren 3 und 4
- e) Der Raum der Detailerschliessung:
 - Lage und Dimensionierung der Detailerschliessung sowie die Lage der Werkleitungen
 - Erschliessungsstrasse Ost mit Anschluss an die Römerstrasse
 - Erschliessungsstrasse West
 - Fuss- und Radwege, zugleich für Wehr- und Sanitätsdienste
 - Fusswege und Trottoir
 - oberirdische Parkieranlagen
 - Standplatz der Kehrrichtcontainer
- f) Die ungefähre Lage und Anzahl der anzupflanzenden Hochstämmen und Feldgehölze
- g) Die Gestaltung des Strassenraumes und der Grünbereiche.
- h) Raum für öffentliche Nutzung
- i) Fläche zur Sicherung von öffentlichem Verkehrsraum
- k) Raum für Spielfläche

Artikel 4

Erschliessung

- 1) Die Parzellen 1, 2 und 4 in den Sektoren 1 und 2 sowie die best. Ueberbauung im Sektor 7 werden über die best. Erschliessungsstrasse südwestlich der Parz. 736 und 734 erschlossen.
- 2) Die übrigen Sektoren resp. Parzellen werden über die neue Detailerschliessungsstrasse Ost und West erschlossen.

- 3) Die Kosten für die Erstellung der Detailerschliessungsanlagen übernimmt der Grundeigentümer.
Die Detailerschliessungsstrasse Ost sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen (exkl. Hausanschlüsse) gehen nach Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die EWG Toffen.
- 4) Erschliessungsanlagen innerhalb der Sektoren sind Hausanschlüsse und Hauszufahrten (Art. 106 BauG.)

Artikel 5

Mass und Nutzung

- 1) Die Nutzung und die Bruttogeschossfläche ist für jeden Sektor im Ueberbauungsplan definiert.
- 2) In den Sektoren 1, 2 und 3 ist die ungefähre Parzellierung und die zugehörige BGF definiert.

Bestimmungen zu den Sektoren

Artikel 6

a) Sektor 1

- 1) Wohnzone W2.
- 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm-, Sattel- oder Zeltdächer, Hauptfirstrichtung parallel zu Hang.
- 4) BGF Parz. 1 und 2 je 250 m2
 Parz. 3 200 m2 Total min. 700 m2

Artikel 7

b) Sektor 2

- 1) Wohnzone W2.
- 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm-, Sattel- oder Zeltdächer, Hauptfirstrichtung parallel zu Hang.
- 4) BGF Parz. 4 - 9 je 220 m2 Total min. 1'320 m2

Artikel 8

c) Sektor 3

- 1) Wohnzone W2.
- 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm-, Sattel- oder Zeltdächer, Hauptfirstrichtung parallel zu Hang.
- 4) BGF Parz. 11 250 m2
 Parz. 12 220+150 m2
 Parz. 13 220+180 m2
 Parz. 14 220+180 m2
 Parz. 15 300 m2 Total min. 1'720 m2

Artikel 9

d) Sektor 4

- 1) Wohnnutzung W2.
- 2) Die baupolizeilichen Masse gelten nach Anhang 1.
- 3) Gestattet sind Walm- oder Satteldächer, Hauptfirstrichtung ausschliesslich parallel zu Hang. Bei guter einheitlicher Gesamtgestaltung können die Dächer entlang der First vertikal abgestuft werden (Versatz).
- 4) BGF Total min. 1'420 m²
- 5) An geeigneter Stelle ist ein Raum für öffentliche Nutzung von ca. 100 m² vorzusehen.

Artikel 10

e) Sektor 5

- 1) Grünbereich Hangzone mit Bereich für Besucherparkplätze.

Artikel 11

f) Sektor 6

- 1) Grünbereich Hangzone
Die best. Topographie darf nicht wesentlich verändert werden.

Artikel 12

g) Sektor 7

- 1) Wohnnutzung W2
- 2) Es gelten die Bestimmungen des BauR.

Artikel 13

Bauweise

- 1) Innerhalb der Sektoren 1, 2 und 3 gilt die offene Bauweise.
- 2) Im Sektor 4 ist bei guter Gesamtgestaltung annähernd geschlossene Bauweise gestattet.
- 3) Die baupolizeilichen Masse in Anhang 1 sind für die betreffenden Sektoren verbindlich.

Artikel 14

Baugestaltung

- 1) Auf die bauliche Gestaltung des Aussenraumes soll besonders Wert gelegt werden. Der Aussenraum unterscheidet zwischen öffentlichem Raum (Detailerschliessungsanlagen) und privaten Gärten und Hauszugängen und dem Grünbereich der Hangzonen.
- 2) Die Detailerschliessung benötigt ein Baugesuch.
- 3) Stützmauern sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wo nötig sind sie in einheitlichem Material und Art auszuführen.

- 4) Die Baugestaltung und Materialien sind im übrigen freigestellt, sollen aber als bauliche Einheit innerhalb der Sektoren sorgfältig gestaltet werden.
- 5) Der Farbgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Extreme und grossflächige Farbgebungen sind nicht gestattet.
- 6) Für die Dachgestaltung gilt Art. 41 BauR. Die Dächer sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Ortabschlüsse sind einheitlich und feingliedrig zu gestalten. Dachaufbauten sind feinmassstäblich zu gestalten.

Artikel 15

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 2) Die Bereiche privater Nutzung sind gegenüber den Detailerschliessungsanlagen gestalterisch abzugrenzen.

Artikel 16

Gemeinschaftsanlagen

- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - der Bereich der Detailerschliessung
 - die oberirdischen Parkplätze im Sektor 5
 - die Kehrrechtcontainerstandplätze
 - der Sektor 5 + 6 Grünbereich Hangzone
 - Spielfläche 500 m²
- 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als ganzes zu planen und mit dem Baugesuch für die Detailerschliessung einzureichen und mit dem Baufortschritt in den Sektoren zu erstellen. Höhenangaben im Ueberbauungsplan sind grundsätzlich einzuhalten.
- 3) Raum für öffentliche Nutzung
Im Sektor 4 Westteil ist an geeigneter Stelle und im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Raum von ca. 100 m² zu erstellen für öffentliche Nutzung.

Artikel 17

Grünbereich

- 1) Der minimale Grünflächenanteil ist im Anhang 1 definiert.
- 2) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Hochstammbäume und Feldgehölze sind verbindlich und etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und danach zu erhalten.

Artikel 18

Parkierung

- 1) Für die Bemessung des Parkraumbedarfes gelten die Kantonalen Vorschriften.
- 2) Die nötigen Parkplätze in den Sektoren 1, 2 und 3 sind innerhalb der einzelnen Parzellen anzuordnen.
- 3) Die nötigen Parkplätze im Sektor 4 sind entlang der Erschliessungsstrasse Ost, angrenzend an den Sektor 3 anzuordnen. Die Parkplätze sind auf dem Niveau der Erschliessungsstrasse als offene überdeckte und begrünte Abstellplätze auszuführen.
- 4) Zusätzliche Besucherparkplätze sind im Sektor 5 entlang der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Sie dürfen weder vermietet, noch den Bewohnern fest zugeteilt werden.

Artikel 19

Lärmschutz
Massnahmen

- 1) Im ganzen Perimeter gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe 2, Art. 43 LSV.

Artikel 20

Energie

- 1) Die Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszulegen.
- 2) Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- 3) Die Bauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die passive Energienutzung und die Anwendung umweltschonender Heizungsformen erleichtert wird.
- 4) Im übrigen gelten die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung.

Artikel 21

Ver- und Entsorgung

- 1) Das Ueberbauungsplan-Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- 2) Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.
- 3) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Artikel 22

Baubewilligungsverfahren

- 1) Für die Detailerschliessungsanlagen ist ein Baugesuch einzureichen.
- 2) Die Bauten innerhalb der Sektoren können mit einzelnen Baugesuchen realisiert werden mit den etappenweise zugehörigen Erschliessungsanlagen.

- 3) Vor Baubeginn auf den Baufeldern 5 - 10 und 12 - 15 ist die Erschliessungsstrasse Ost zu erstellen.
Für die Parzellen 3 und 11 ist der Strassenanschluss an die Römerstrasse zu erstellen.
- 4) Die Bauten auf den Parzellen 1, 2 und 4 können mit Baugesuchen vor der Erstellung der übrigen Detailerschliessung realisiert werden.

Artikel 23

Vereinbarungen

- 1) Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern besteht ein Erschliessungsvertrag.
- 2) Darin sind geregelt:
Die Definition Detailerschliessung, die Etappierung,
- Erstellungspflicht, - Bauträgerschaft und Finanzierung der Infrastrukturanlagen sowie deren Unterhalt, Eigentums- und Benutzungsrechte.
- 3) Die Realisierung der Ueberbauungsordnung wird mit diesen öffentlich- und privatrechtlichen Vereinbarungen sichergestellt.

Artikel 24

Abweichungen

- 1) Im Baubewilligungsverfahren können geringfügige Abweichungen gestattet werden, wenn eine gute Gestaltung gewährleistet bleibt.

Artikel 25

Inkrafttreten

- 1) Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft, Art. 61 BauG.

Einwohnergemeinde Toffen

UEBERBAUUNGSORDNUNG ZPP 2

ANHANG 1

MÜHLENHUBEL / TOFFEN

BAUPOLIZEILICHE MASSE (in Metern)

Sektor	Zone	kGA	gGa	GH	GL	GZ	GFZ	BGF min.
1	W2	5	10	7.5	25	2	20 %	700
2	W2	5	10	7.5	25	2	20 %	1'320
3	W2	5	10 *	7.5	25 **	2	20 %	1'720
4	W2	5	10	7.5	40	2	20 %	1'420

* Der talseitige gGa kann auf 5 m reduziert werden bei Höherstaffelung der Gebäude um mindestens 1 Geschoss.

** Im Sektor 3 Parz. Nr. 15 kann bei guter Gesamtgestaltung die max. Gebäudelänge auf 35 m erhöht werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 16. Februar 1996

Publikation im Amtsanzeiger vom : 27. März 1997, 04. April 1997

Oeffentliche Auflage vom : 27. März 1997 bis : 28. April 1997

Einspracheverhandlung am : 28. Mai 1997 Rechtsverwahrungen : 0

Erledigte Einsprachen : 1 Unerledigte Einsprachen : 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 02. Dezember 1996

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM: 09. Juni 1997

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

S. Deubelbeiss

Moser

S. Deubelbeiss

F. Moser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, den 20. 8. 97

Der Gemeindeschreiber: Moser

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

C. Loh

04. März 1998