



KANTON BERN
GEMEINDE 3126 TOFFEN
UEBERBAUUNGSORDNUNG mit geringfügiger Zonenplanänderung
ZPP 7 ZELGLI
MST: 1 : 500
Juli 2000 tn/rq

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:
● UEBERBAUUNGSPLAN
○ UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
○ VERSORGUNGSPLAN

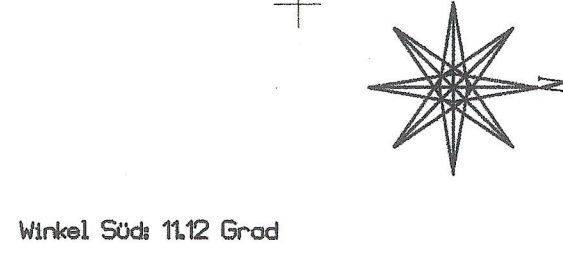
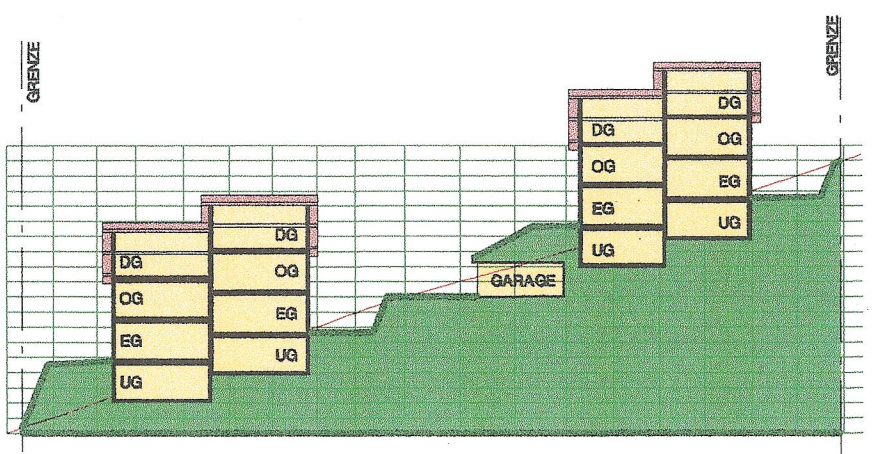
GENEHMIGUNGSVERMERKE
VORPRÜFUNG VOM 14. Juni 2000
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21. + 28. Sept. 2000
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 22.9. BIS 23.10. 2000
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM _____ RECHTSVERWAHRUNGEN 1
ERLEDIGTE EINSPRACHEN _____ UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. August 2000
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Der PRÄSIDENTIN DER SEKRETÄR:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
TOFFEN, DEN 10.1.2002 DER GEMEINDESCHREIBER: MOKI
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
15. MRZ. 2002

PLANUNGSSTELLE:
ROLF GRABER, DIPL. ARCH. ETH
BEARBEITUNG: R. GRABER
HAUPTGASSE 5, 3294 BÖREN A.A.
TEL: 032 / 351 12 44
FAX: 032 / 351 18 86

- LEGENDE :**
- PERIMETER Ueberbauungsplan (ZPP bestehend)
 - PERIMETER Ueberbauungsplan (alt: LWZ, neu: ZPP 7)
 - BAUFELDER 2 geschossig für Hauptbauten
 - BAUFELDER für eingeschossige An- und Nebengebäude
 - STRASSEN, PARKPLÄTZE und ÖFFENTL. FUSS- resp. RADWEGE
 - INTERNE FUSSWEGE
 - GEMEINSAME GRÜNFLÄCHE
 - BAUMPFLANZPFLICHT
 - STANDORT GARAGEN
 - STANDORT CONTAINER / VELOS VERKEHRSNETZ
 - ANSCHLÜSSE AN DAS ÖFFENTLICHE
 - NEUER WEG ZU PARZ. 56 (HINWEIS)
 - BAULINIEN MIT ANBAUPFLICHT
 - BEREICH FÜR BÖSCHUNGEN UND ABGRABUNGEN



**KANTON BERN
GEMEINDE 3125 TOFFEN**

**UEBERBAUUNGSORDNUNG MIT GERINGFÜGIGER
ZONENPLANAENDERUNG**

ZPP 7 ZELGLI

MIT UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- ☐ Ueberbauungsplan
- ☒ **Ueberbauungsvorschriften**
- ☐ Erläuterungsbericht
- ☐ Versorgungsplan Nr. 9907-6, Rev. 23.08.99 / Ing.büro Peter Kienle GmbH, Bern

PLANUNGSSTELLE:

ARCHITEKTURBUERO ROLF GRABER, DIPL. ARCHITEKT ETH
HAUPTGASSE 5, 3294 BUEREN A/A

BEARBEITUNG: ROLF GRABER

TELEFON:

032 / 351 12 44

FAX:

032 / 351 18 86

**KANTON BERN
GEMEINDE 3125 TOFFEN**

Ueberbauungsvorschriften ZPP 7 Zelgli

Inhaltsverzeichnis

A) Allgemein

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Inhalt des Ueberbauungsplanes

B) Bauten

Art. 4	Art der Nutzung
Art. 5	Mass der Nutzung
Art. 6	Baupolizeiliche Masse
Art. 7	Dachgestaltung
Art. 8	Baufelder für eingeschossige Anbauten

C) Erschliessung

Art. 9	Anschluss an das Strassennetz
Art. 10	Parkierung
Art. 11	Container / Veloplätze
Art. 12	Wegverbindung
Art. 13	Zugänge

D) Aussenräume

Art. 14	Spielbereich
Art. 15	Garten
Art. 16	Bäume

E) Weitere Bestimmungen

Art. 17	Umgebungsgestaltung
Art. 18	Energie
Art. 19	Zivilschutzräume
Art. 20	Kosten für Erschliessung
Art. 21	Vereinbarungen
Art. 22	Genehmigung

Ueberbauungsvorschriften ZPP 7 ZELGLI

A) Allgemein

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan **ZPP 7 / ZELGLI** mit einem punktierten Perimeter dargestellt.

Art. 2

Stellung zur
Grundordnung

Sofern die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Toffen (ZPP 6+7 resp. Wohnzone W 2).

Art. 3

Inhalt des
Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden geregelt:

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder für die eingeschossigen An- und Nebenbauten
- c) Baulinien mit Anbaupflicht
- d) Die Strassen, Parkplätze und Fusswege
- e) Die internen Fusswege
- f) Die gemeinsame Grünfläche
- g) Die Baumpflanzpflicht
- h) Der Standort der Garagen oder Autounterstände
- i) Der Standort der Container, Veloplätze
- k) Die Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz
- l) Die Besucherparkplätze
- m) Die Erschliessung

B) Bauten

Art. 4

Art der Nutzung

1. In den Baufeldern 1 - 14 sind vorwiegend Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser vorzusehen. Es sind bis max. 2 Mehrfamilienhäuser und einzelne Einfamilienhäuser zugelassen.

Art. 5

Mass der Nutzung

1. In den einzelnen Baufeldern sind folgende min. und max. Nutzungen zugelassen, resp. vorgeschrieben:

		Min. BGF	Max. BGF
Baufeld 1	:	288 m ²	527 m ²
Baufeld 2	:	360 m ²	661 m ²
Baufeld 3	:	213 m ²	391 m ²
Baufeld 4	:	243 m ²	446 m ²
Baufeld 5	:	221 m ²	406 m ²
Baufeld 6	:	225 m ²	412 m ²
Baufeld 7	:	217 m ²	398 m ²
Baufeld 8	:	216 m ²	396 m ²
Baufeld 9	:	212 m ²	388 m ²
Baufeld 10	:	216 m ²	396 m ²
Baufeld 11	:	212 m ²	388 m ²
Baufeld 12	:	216 m ²	396 m ²
Baufeld 13	:	436 m ²	800 m ²
Baufeld 14	:	206 m ²	378 m ²

Total:

3 481 m²

6 383 m²

=====

Dies entspricht bei einem Landanteil von 11 606 m² einer Ausnützungsziffer von min. 0.30 und max. 0.55 .

Art. 6

Baupolizeiliche Masse

1. Hauptgebäude sind in den dafür bestimmten Baufeldern zu realisieren. Die Baufelder sind bestimmt für ein- oder zweigeschossige Bauten. Der Dachraum darf ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden. Wo in den Ueberbauungsvorschriften nichts anderes erwähnt ist, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 resp. die Zonenvorschriften der ZPP 6 + 7. Dies gilt insbesondere auch für auskragende Bauteile entlang der eingangsseitigen Baufeldabgrenzungen. Aufgrund der extremen Hanglage sind Terrainauffüllungen bis 2.50 m erlaubt.
2. Innerhalb der Baufelder beträgt der einzuhaltende Gebäudeabstand min. 2.50 m.
Fenster in diesem Bereich sind grundsätzlich möglich. Die Hauptorientierung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss darf jedoch nicht in diesen Bereich gerichtet sein.

Art. 7

Dachgestaltung

1. Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen sind bei Hauptbauten nicht erlaubt.
2. Die zulässige Hauptdachneigung beträgt min. 24 Grad und max. 40 Grad.
3. Dachaufbauten gemäss Gemeindebaureglement sind zugelassen.

Wird eine Dreieckslukarne in der Fassadenflucht angeordnet so darf die Traufe des Hauptdaches in diesem Bereich unterbrochen werden (durchlaufende Fassade); dieser Unterbruch darf jedoch nicht mehr als 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge betragen, max. 3.00 m pro Lukarne.

Art. 8

Baufelder für eingeschossige Anbauten

1. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind offene Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenschutz etc.) sowie Wintergärten und Erker zulässig.
2. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind auch eingeschossige unbeheizte Abstellräume zulässig.
3. Für bewilligungsfreie Bauten ausserhalb der Baufelder (z.B. Geräteräume) gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes Wohnzone W2.

C) Erschliessung

Art. 9

Anschluss an das Strassennetz

Die ganze Ueberbauung wird von Norden her über die neu zu erstellende Stichstrasse an das Strassennetz angeschlossen. Die Strassenbreite beträgt 4.20 m und das Trottoir 1.50 m.

Der vorgesehene Wendepplatz hat eine Abmessung von min. 11.50 x 14.20 m aufzuweisen.

Das Verbindungsstück Wendepplatz - best. Niesenweg muss für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein und eine Breite von 4.20 m aufweisen.

Das Wegstück ist für den motorisierten Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Art. 10

Parkierung

1. Die Autoabstellplätze sind wie folgt anzulegen:
 - a) Pro Wohneinheit ist minimal ein Autounterstand / Garage vorzusehen.
 - b) zusätzlich sind 8 oberirdische Parkplätze vorzusehen. Davon sind 5 Parkplätze als Besucherparkplätze auszuscheiden.
2. Die 5 Besucherparkplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen und zu bezeichnen. Sie dürfen weder fest zugeteilt noch vermietet werden.
3. Die Autounterstände / Garagen können etappenweise entsprechend dem Baufortschritt erstellt werden. Spätestens nachdem sechs neue Wohneinheiten fertiggestellt sind, muss auch die entsprechende Anzahl Autounterstände / Garagen zur Verfügung stehen. Bis zu diesem Zeitpunkt können die Abstellplätze im Nordbereich der Ueberbauung provisorisch angeordnet werden.
4. Im Bereich der Parzellen der Baufelder Nr. 4, 6, 9, 11, und 13 können individuelle Parkplätze auch ausserhalb der Baufelder ab der neuen Stichstrasse erstellt werden. In diesem Fall gelten die Bestimmungen der Baureglements..

Art. 11

Container / Veloräume

1. In den 3 dafür vorgesehenen Bereichen sind jeweils je 2 Container (total 6 Stk.) anzuordnen. Die dahinterliegenden, gedeckten Räume sind für Velos / Mofas reserviert.

Art. 12

neue Stichstrasse

1. Die neu zu erstellende Stichstrasse inkl. Trottoir ist auf Kosten der Eigentümer zu erstellen und geht nach deren Fertigstellung mit Nutzen und Schaden in Eigentum der Gemeinde über.
2. Es wird auf das Erschliessungsprojekt Ing.büro Peter Kienle GmbH verwiesen, welches integrierenden Bestandteil bildet.

Art. 13

Zugänge

1. Die Zugänge zu den Baufeldern sind im Ueberbauungsplan bezeichnet (min. Breite = 1.20m), können jedoch lagemässig individuell abweichen.

D) Aussenräume

Art. 14

Spielbereich

1. Der Spielbereich ist gemäss kant. BauV im dafür vorgesehenen Bereich durch die Eigentümer zu gestalten.
2. Die definitive Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.
3. Der Spielbereich verbleibt im Gemeinschaftseigentum der Besitzer.

Art. 15

Garten

1. Die Gartenbereiche sind Grünbereiche und sind der privaten Nutzung vorbehalten.

Art. 16

Bäume

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Bäume sind im Zuge der Realisierung der nahegelegenen Baufelder zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung mind. 19 cm zu betragen.
Die Standorte der eingezeichneten Bäume können geringfügig verschoben werden.

E) Weitere Bestimmungen

Art. 17

Umgebungsgestaltung

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, damit die Einordnung von Bauten und Anlagen insbesondere in Bezug auf die extreme Hanglage beurteilt werden kann. Aufschüttungen bis 2.50 m Höhe sind zugelassen.

Art. 18

Energie
pro Baufeld

1. Für die Planung und Erstellung von Energiekollektoren sind die Kantonalen Empfehlungen gemäss Bewilligungsdekret begleitend.

Art. 19

Zivilschutzräume

Die Schutzraumbaupflicht richtet sich nach den Weisungen der Gemeinde.

Art. 20

Kosten für Erschliessung

1. Vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat muss ein separater Erschliessungsvertrag nach Art. 58, Abs. 4 des Gemeindebaureglements abgeschlossen sein.
2. Die arealinterne Erschliessung (Leitung, Verkehrserschliessung etc.) obliegt den Grundeigentümern der im Wirkungsbereich gelegenen Grundstücke.
3. Die kostenlos an die Gemeinde zu übergebenden Parzellen (Strassen, Trottoir) sind im Grundbuch auszuscheiden.

Art. 21

Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist, soweit erforderlich, mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Die Vereinbarungen sind vor Beginn der ersten Bauetappe abzuschliessen.

Art. 22

Genehmigung

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

3125 Toffen, den 7. Januar 2002

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 14. Juni 2000

Publikation im Amtsblatt vom _____, im Amtsanzeiger vom 21. + 28. Sept. 2000

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsvorschriften

vom 22. Sept. 2000 bis 23. Okt. 2000

Einsprache-
verhandlungen am _____ Rechtsverwahrungen 1

Erledigte
Einsprachen _____ Unerledigte Einsprachen _____

Beschlossen durch den Gemeinderat am

7. August 2000



Names der Einwohnergemeinde

Der ~~Die~~ Präsidentin

Der Sekretär

[Signature]

Moser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, den 10.1.2002

der Gemeindeschreiber Moser

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Ort, Datum : 15. MRZ. 2002

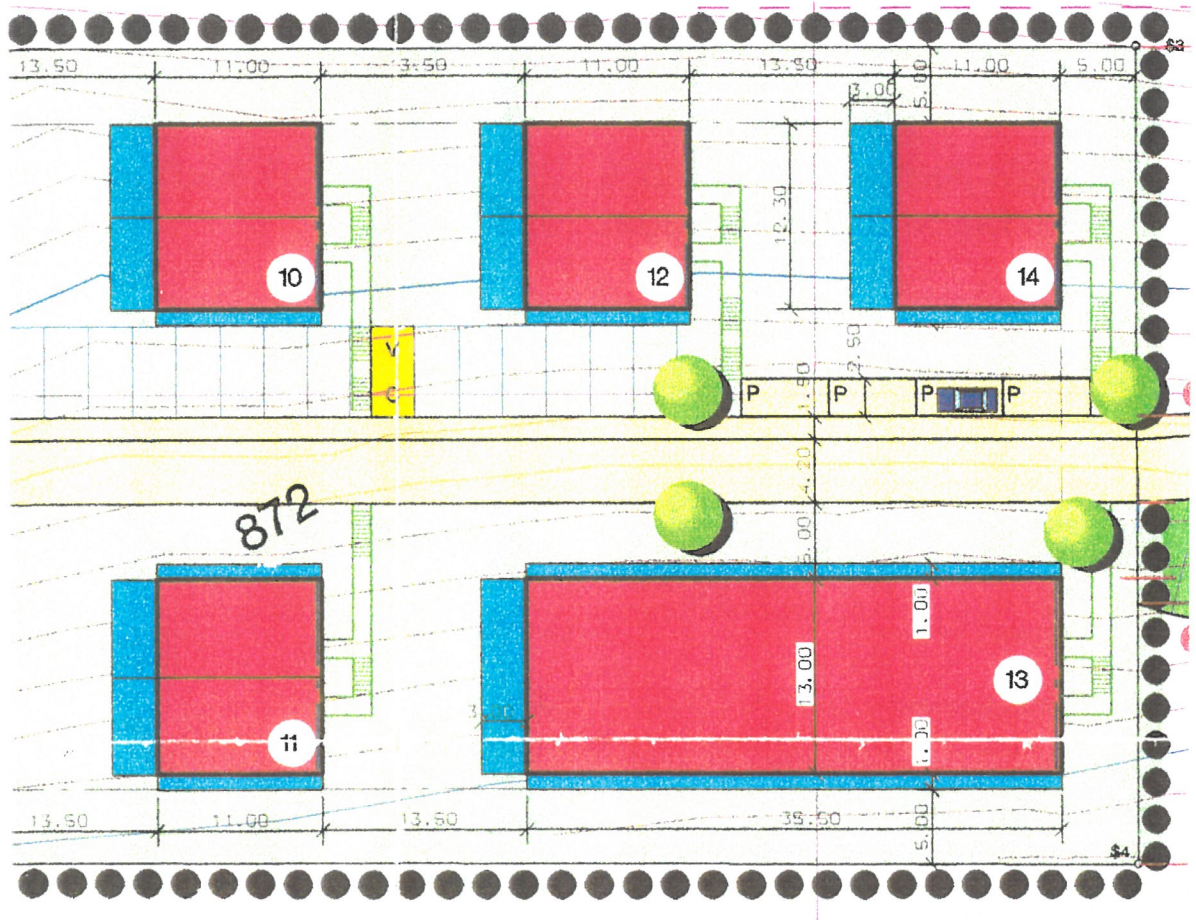
[Signature]

Überbauungsordnung ZPP 7 „Zelgli“ / 3125 Toffen

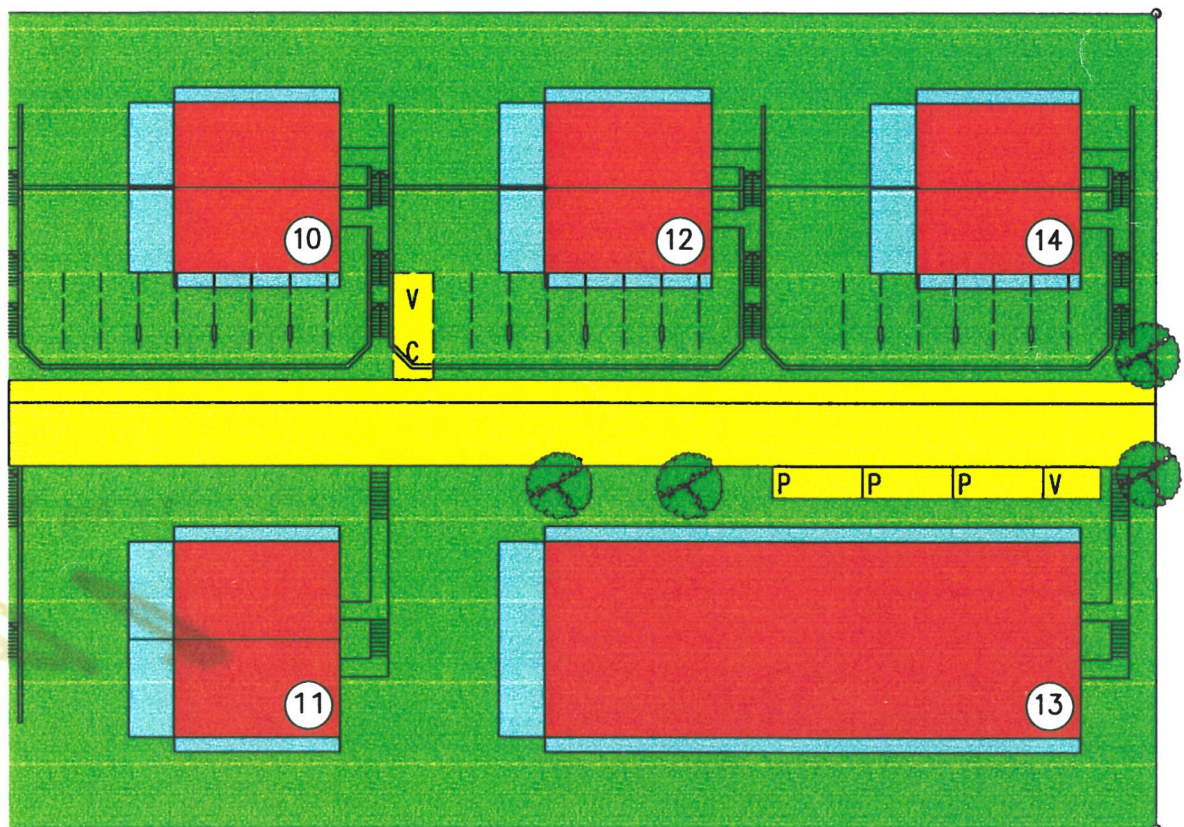
Geringfügige Änderung, nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV, im Bereich der Baufelder 12, 13 und 14

Legende: Vergleiche Originalplan vom 15. März 2002

Alte Situation



Neue Situation



Gemeinde: 3125 Toffen

Überbauungsordnung ZPP 7 „Zelgli“

Geringfügige Änderung, nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV,
in dem Bereich der Baufelder 12, 13 und 14

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer

Parz. Nr.

Unterschrift

Herr Jörg Glauser

56

J. Glauser

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

16. AUG. 2004

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

MORIS



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, den 16. AUG. 2004

Der Gemeindeschreiber: *MORIS*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 31. Aug. 2004

[Signature]

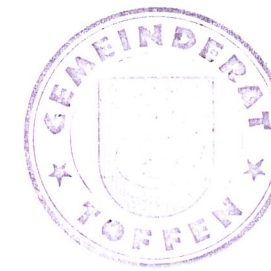
Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 25.08.2005 + 01.09.2005

Öffentliche Auflage vom 25.08.2005 – 24.09.2005

Einsprachen: Keine
Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat von Toffen am: 15.08.2005



Namens des Gemeinderates

Die Präsident:

Der Sekretär:


H. Koller


F. Moser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, - 4. Okt. 2005

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

21 Okt. 2005



Überbauungsordnung ZPP 7 „Zelgli“ / 3125 Toffen

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV, im Bereich der Baufelder 1 bis 14

Legende: Vergleichte Originalplan vom 15. März 2002



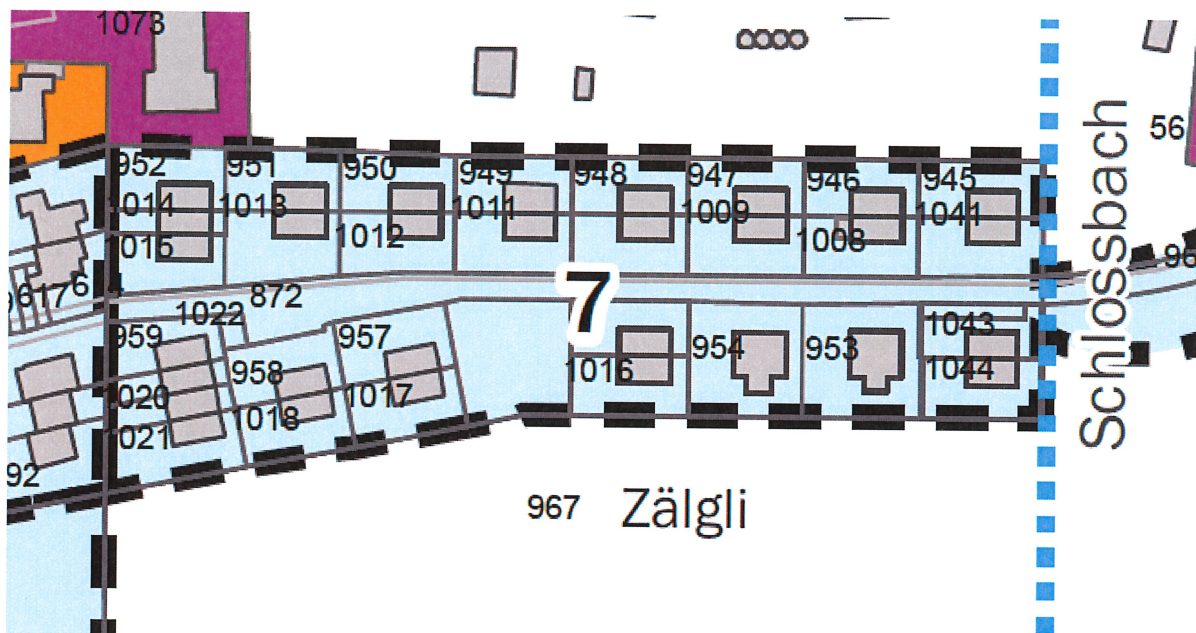


Gemeinde Toffen

Kanton Bern

Überbauungsordnung ZPP 7 „Zägli“ vom 15.03.2002

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Fassung vom 8. November 2021

Stand: **Genehmigung**

Die Planung besteht aus:

- **Überbauungsvorschriften alt / neu**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Überbauungsvorschriften

Überbauungsvorschriften

Alt

Neu

	ALLGEMEINES			ALLGEMEINES	
	Artikel 8			Artikel 8	
Baufelder für eingeschossige Anbauten	1. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind offene Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenschutz etc.) sowie Wintergärten und Erker zulässig. 2. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind auch eingeschossige unbeheizte Abstellräume zulässig. 3. Für bewilligungsfreie Bauten ausserhalb der Baufelder (z.B. Geräteräume) gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes Wohnzone W2.		Baufelder für eingeschossige Anbauten	1. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind offene Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenschutz etc.) sowie Wintergärten und Erker zulässig. 2. Innerhalb der „Baufelder für eingeschossige Anbauten“ sind auch eingeschossige unbeheizte Abstellräume zulässig. 3. Für bewilligungsfreie Bauten ausserhalb der Baufelder (z.B. Geräteräume) gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes Wohnzone W2.	
				Artikel 8a	
			Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder	Ausserhalb der Baufelder sind unterirdische Bauten, An- und Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, Anlagen der Gartengestaltung, baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung zugelassen. Vordächer, Verglasungen oder Windgänge als Witterungsschutz bei Hauseingängen sind zugelassen.	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom	Nr. 37 vom 16.09.2021
Öffentliche Auflage vom	20.09.2021 bis 19.10.2021
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 08.11.2021

Der Präsident:

Die Sekretärin:



Andreas Gfeller



Christine Pulfer Brand

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 18.11.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 18.11.2021

Die Geschäftsführerin:



Christine Pulfer Brand

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS
BERN

am 22. Feb. 2022

