

EINWOHNERGEMEINDE TOFFEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG FAHRBÜHL (ZPP NR. 9)

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG UMFASST:

- UEBERBAUUNGSPLAN 1:500

- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

team K ARCHITEKTEN AG KORNHAUSGASSE 11 3400 BURGDORF
TEL. 034 / 423 15 14
FAX 034 / 423 00 45

UEBERBAUUNGSPLAN

1:500

LEGENDE:

Feststellungen:

	Perimeter Ueberbauungsordnung		Gestaltungsbaulinien
	Baufelder 1-4: Hauptgebäude, ostseitig 1-geschossig pro Baustufe, Terrassenbauten		Baufeld unterirdische Autoeinstellhalle
	Baufeld 5: Hauptgebäude, ostseitig 2-geschossig, Einzelbauten		neue Strassenkante
	Baufelder für: 1-geschossige An- und Nebenbauten, Terrassen, Stützmauern		Zu- und Wegfahrt Autoeinstellhalle
	Baufelder für: Lauben, offen und gedeckt		Lärmschutzwand (falls notwendig)
	Baufelder für: Treppen- und Lifтанlagen halböffentlicher Bereich		Sektorenbezeichnung
	Zone für: Serviceverkehr (Sanität, Wehrdienste) und Anlieferung, halböffentlicher Bereich		minimale/maximale Bruttogeschossfläche
	Zone für: Vorbauten		Anzahl Baustufen (Vollgeschosse)
	Siedlungsinterne Grünbereiche		OK oberste Dachfläche max. 000.00 M.ü.M.
	Spielfläche		
	Fahrverkehr	Hinweise:	Best. Gebäude
	offene Besucherparkplätze mit versickerungsfähigem Belag		Baulinien und Grenzabstandslinien
	Fusswege halböffentlicher Bereich		Waldabstandslinien
	Trottoir öffentlicher Bereich		Waldrand (vom Geometer aufgenommen am 4.4.2005)
	Sichtstreifen entlang Kantonsstrasse		Waldgrenze (ist in ZP-Änderung festgelegt worden)

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung vom 24. November 2003

Vorprüfung vom 22. September 2005

Abschliessende Vorprüfung vom 07. März 2006

Publikation im Amtsanzeiger vom 30. März 2006 + 06. April 2006, Nr. 13 + 14

Öffentliche Auflage vom 30. März 2006 bis 01. Mai 2006

Einspracheverhandlung am 17. Mai 2006

Erledigte Einsprachen 17. Mai 2006

Unerledigte Einsprachen -----

Rechtsverwahrungen -----

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 01. SEP. 2009

Namens der Einwohnergemeinde Toffen

Der Präsident:
Hans Koller

Die Gemeindegemeinschaft:
Christine Pulver Brand

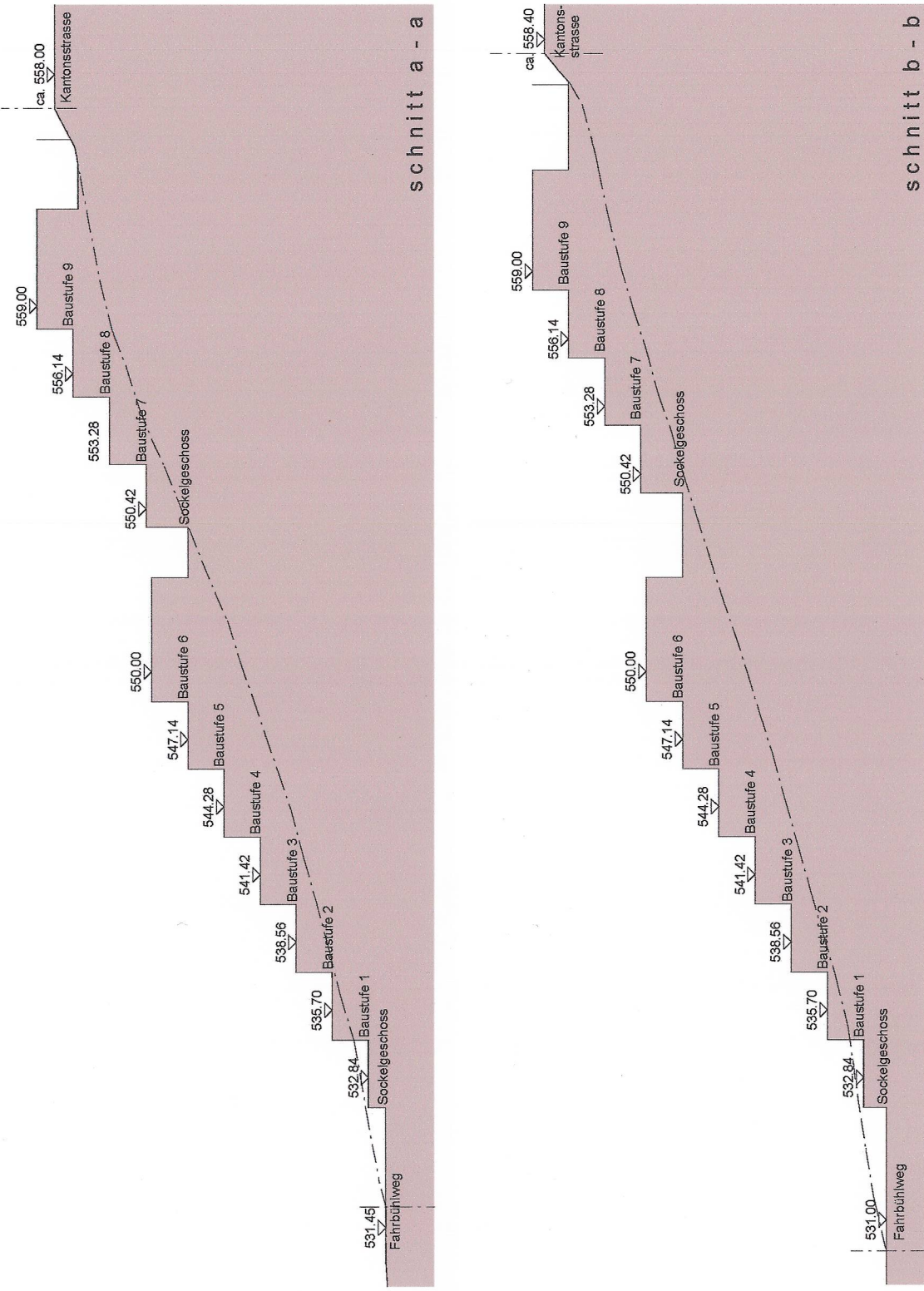
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 03. SEP. 2009

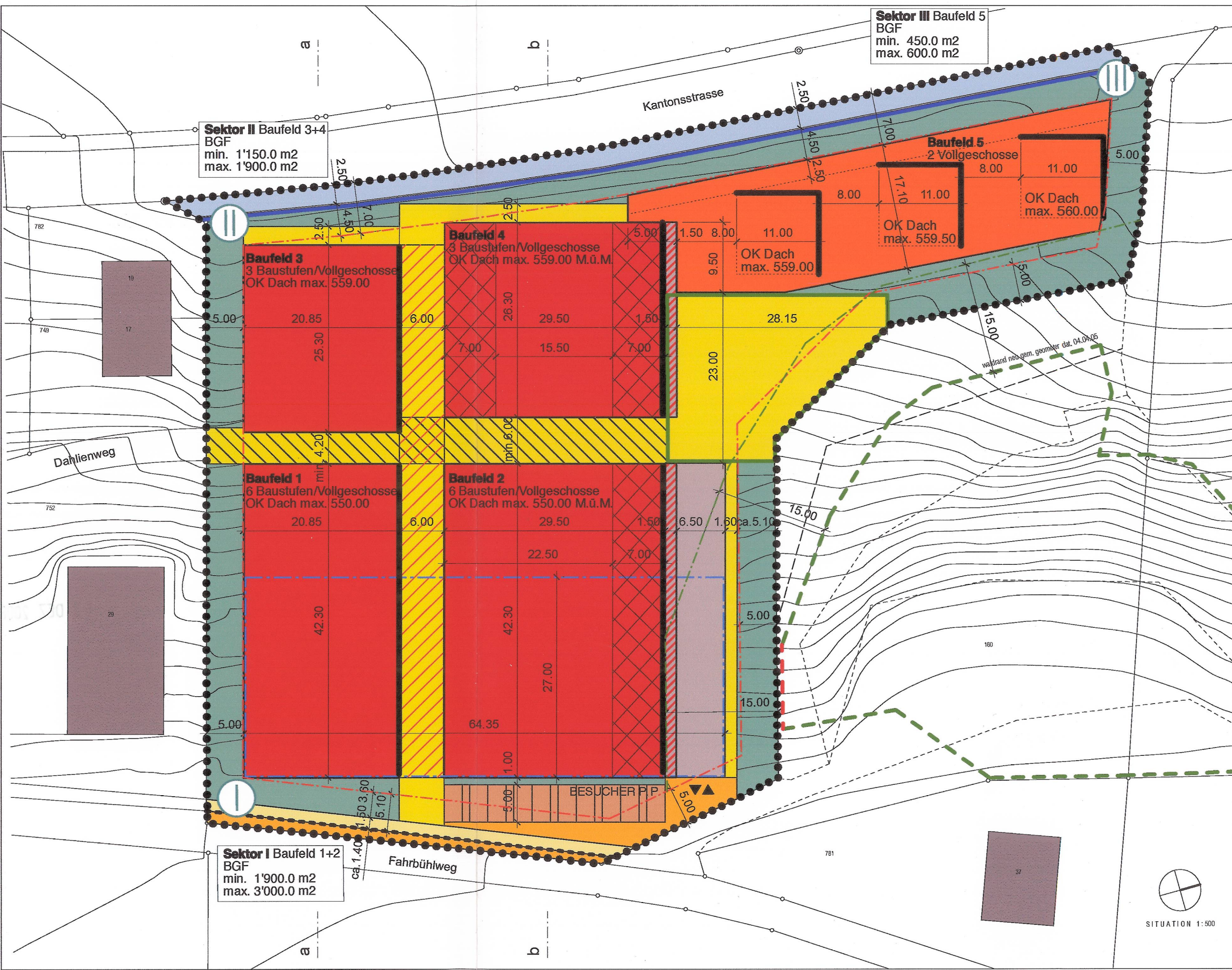
Die Gemeindegemeinschaft:
Christine Pulver Brand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 12. DEZ. 2008

MAXIMALE HÖHENKOTEN DER BAUSTUFEN:



UEBERBAUUNGSPLAN MIT VERMASSUNG:



Ueberbauungsvorschriften zum Ueberbauungsplan „Fahrbühl“

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS**A Ziele und Abgrenzung**

Art. 1	Zweck, Ziele, Mittel	Seite 3
Art. 2	Wirkungsbereich	Seite 3
Art. 3	Stellung zur baurechtl. Grundordnung	Seite 3
Art. 4	Elemente der Ueberbauungsordnung	Seite 3
Art. 5	Inhalt des Ueberbauungsplanes	Seite 3
Art. 6	Inhalt der Ueberbauungsvorschriften	Seite 4
Art. 7	Leitlinien	Seite 4

B Bauvorschriften und Definitionen

Art. 8	Art und Mass der Nutzung	Seite 4
Art. 9	Baupolizeiliche Vorschriften	Seite 4
Art. 10	Gestaltung	Seite 5
Art. 11	Erschliessung	Seite 5
Art. 12	Spielflächen	Seite 6
Art. 13	Lärmschutz	Seite 6
Art. 14	Energie	Seite 6
Art. 15	Entwässerung	Seite 6
Art. 16	Baubewilligungsverfahren	Seite 6

C Vereinbarungen und Inkrafttreten

Art. 17	Vereinbarungen	Seite 7
Art. 18	Inkrafttreten	Seite 7

A: Ziele und Abgrenzung

Zweck, Ziele, Mittel	Art. 1 Die Ueberbauungsordnung „Fahrbühl“ bezweckt, eine Ueberbauung von hohem Siedlungs- und Wohnwert zu ermöglichen. Sie bestimmt die Gestaltung der Bauten und Aussenräume in anspruchsvoller ostorientierter Hanglage und regelt die Erschliessung und Parkierung. Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind: - Die planerischen Grundlagen und Vorschriften - Der Planungs- und Erschliessungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan ZPP 9 „Fahrbühl“ durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur baurechtl. Grundordnung	Art. 3 Für die ZPP 9 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 64a (neu) der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Toffen sowie die allgemeinen Vorschriften des Baureglements, soweit diese nicht durch Bestimmungen dieser Ueberbauungsordnung anders geregelt werden.
Elemente der Ueberbauungsordnung	Art. 4 Die Ueberbauungsordnung besteht aus dem Ueberbauungsplan mit Massangaben und den Ueberbauungsvorschriften.
Inhalt des Ueberbauungsplans	Art. 5 Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt: Die Nutzzonen: - Die Einteilung des Baugebiets in die Sektoren I bis III - Das Mass der Nutzung pro Sektor (minimale und maximale BGF) - Die Lage und Abmessungen der Baufelder Nr. 1 bis Nr. 5 für die Hauptbauten - Die Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten - Die Anzahl der Baustufen, Vollgeschosse ohne Sockelgeschosse, respektive die Geschosszahl pro Baufeld - Die maximalen Höhenkoten der Baustufen - Die Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten - Die Lage und Abmessung der Baufelder für Lauben - Die Zonen für Vorbauten Die Aussenräume: - Die siedlungsinternen Grünbereiche - Die Spielfläche - Die Lage von Schallschutzwänden an der Kantonsstrasse im Bereich Sektoren II + III Die Erschliessung: - Der Fahrverkehr ab der Basiserschliessung Fahrbühlweg - Die Erschliessung Dahlienweg für Serviceverkehr und Anlieferung - Die Besucherparkplätze am Fahrbühlweg - Die Zu- und Wegfahrt in die Autoeinstellhalle - Die Lage und Abmessung des Baufeldes der unterirdischen Autoeinstellhalle - Die Lage und Abmessung der Baufelder für Treppen- und Liftanlagen - Die Fusswege, halböffentlicher Bereich - Das Trottoir, öffentlicher Bereich - Die Zone für den Serviceverkehr und die Anlieferung - Der Sichtstreifen entlang der Kantonsstrasse - Die neue Strassenkante West Fahrbühlweg

Als Hinweise sind enthalten:

- Die Baulinien und Grenzabstandslinien
- Die Waldabstandslinien
- Waldrand (vom Geometer aufgenommen am 04.04.05)
- Waldgrenze
- Bestehende Gebäude

Inhalt der Ueberbauungsvorschriften

Art. 6

Die Ueberbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Ueberbauungsplan.

Leitlinien

Art. 7

Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee sowie einzelner Elemente der Aussenraum- und Gebäudegestaltung wird mit der Ueberbauungsordnung das Vorprojekt 1: 200 der team K Architekten AG vom 31.03.05/rev. 23.03.06 als Leitlinie erlassen.

B: Bauvorschriften und Definitionen

Art und Mass der Nutzung

Art. 8

1 Sektoren

In den Sektoren I und II sind Terrassenhäuser, im Sektor III max. 3 EFH zugelassen.

2 Nutzung

Alle Sektoren sind vorwiegend für Wohnnutzung bestimmt. Zugelassen sind nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Sockelgeschoss des Sektors II ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

3 Bruttogeschossfläche

Insgesamt ist eine min. BGF von 3'500 m² und eine max. BGF von 5'500 m² zugelassen. Aeussere offene und gedeckte Erschliessungsbereiche zu den Wohnungen/Häusern werden nicht angerechnet.

Auf die Sektoren verteilt, gelten folgende minimale/maximale BGF:

Sektor I : 1'900/3'000 m²

Sektor II : 1'150/1'900 m²

Sektor III : 450/ 600 m²

Ein Ausgleich über die drei Sektoren ist im Rahmen bis 5 % der kleineren Fläche zulässig.

Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 9

1 Baustufen/ Geschosse

Die Geschosshöhe bezogen auf die Sektoren ist folgendermassen definiert:

Sektor I : max. 6 Baustufen Vollgeschosse (ohne Sockelgeschoss)

Sektor II : max. 3 Baustufen Vollgeschosse (ohne Sockelgeschoss)

Sektor III : max. 2 Vollgeschosse

2 Gebäudehöhen

Für die Hauptfassaden gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m ab gewachsenem Terrain bis OK Brüstung/Pflanztrog. Für die beiden obersten Baustufen im Sektor I gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8.50 m. In den im Ueberbauungsplan bezeichneten Zonen für Vorbauten, sind bauliche Erweiterungen bis zu einer Fassadenbreite von 7.00 m und bis zur Vorderkante der darunterliegenden Baustufe erlaubt, auch wenn sie die definierten Gebäudehöhen überschreiten sollten.

3 Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der Baufelder frei.

4 Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht

Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind an diese Baulinien zu bauen.

5 An- und Nebenbauten

Für die eingeschossigen An- und Nebenbauten gilt für die Sektoren I + II die maximale Gebäudehöhe einer Baustufe und für das Baufeld 5 eine maximale Gebäudehöhe von 3.00 m.

6 Lift und Treppenanlagen

In den Baufeldern für Lift- und Treppenanlagen dürfen einzelne Baukörper funktionsbedingt die Baustufen überragen. Vordächer bis zu einer Baustufenhöhe sind zugelassen.

Gestaltung**Art. 10****1 Gestaltungseinheit**

Die Bauten in den Sektoren I und II respektive III sind mindestens je für sich als bauliche Einheit zu gestalten. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, Gebäudehüllen, Vordächer und Aussenraumgestaltung. Material und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen und so zu wählen, dass eine unauffällige Einordnung in das Landschaftsbild erreicht wird. Das Farbkonzept ist der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

2 Terrassen

Die Terrassen der Terrassenhäuser sind zu bepflanzen. Geländer und Abschränkungen sind mindestens einen Meter von der vorderen Dachkante zurückzusetzen.

3 Begrünung

Die Flachdächer der jeweils obersten Baustufe sind extensiv zu begrünen. Der im Absatz zwei erwähnte Randbereich von einem Meter ist zu bepflanzen.

4 Geländeanpassungen

Stützmauern sind einheitlich zu materialisieren respektive zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen.

5 Dachaufbauten

Dachaufbauten bis max. 2.0 m² sind bis zu einer Höhe ab Dachoberkante von 1.0 m erlaubt. Die Kaminhöhe richtet sich nach den Vorgaben der GVB respektive der Luftreinhalteverordnung. Alle diese Elemente sind mindestens pro Sektor in Lage und Material einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.

6 Umgebungsarbeiten

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Ueberbauungsplan festgelegt sind. Allgemein sind eine starke Durchgrünung und möglichst offene Beläge ohne Bodenversiegelungen zu wählen.

Erschliessung**Art. 11****1 Zufahrt**

Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt ausschliesslich über den Fahrbühlweg.

2 Parkierung

Die Parkierungsanlagen sind grossmehrheitlich unterirdisch vorzusehen. Für Wohnungen bis 3 1/2 Zimmer oder 140 m² BGF sind ein PP, für grössere Wohnungen zwei PP auszuweisen. Damit sind die Bedürfnisse für allfällige Dienstleistungen abgedeckt. Pro vier Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Die Besucherparkplätze müssen als solche gekennzeichnet werden und dürfen weder zugeordnet noch vermietet werden.

3 Servicezufahrt

Der Dahlienweg darf benützt werden als Servicezufahrt für Notdienste und Anlieferung.

4 Fussgänger

Die Wegverbindungen und Zugänge inklusive notwendige Stützmauern sind als Ganzes zu planen und mit dem Baugesuch der betroffenen Sektoren einzureichen.

Spielflächen**Art. 12**

Die Spielfläche gemäss Art. 15 BauG und Art. 46 BauV Kt. Bern ist im Ueberbauungsplan definiert. Sie muss mit dem Baugesuch des erstetappierten Sektors ausgewiesen werden. Spätestens mit dem Bau des Sektors II muss sie ausgeführt werden. Sollte die Realisierung des Sektors II nach Fertigstellung des Sektors I nach drei Jahren nicht absehbar sein, muss am gegebenen Standort mindestens ein Provisorium erstellt werden.

Lärmschutz	Art. 13 1 Empfindlichkeitsstufe Im ganzen Perimeter gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II, Art. 43 LSV. 2 Schallschutzwand Staatsstrasse Bei Bedarf kann im Bereich der Sektoren II und III längs der Kantonsstrasse gemäss Ueberbauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 1.50 m gebaut werden. siehe Genehmigung
Energie	Art. 14 Die Wärmeerzeugung für Heizzwecke soll grundsätzlich zentral ausgeführt werden. Bei einer etappenweisen Realisierung ist eine Aufteilung auf die Sektoren möglich. Es gelten die Vorschriften der kantonalen und allenfalls kommunalen Energiegesetzgebung.
Entwässerung	Art. 15 1 Die innerhalb des Perimeters liegende Fläche ist im Trennsystem zu entwässern. 2 Das Oberflächenwasser muss mit Retentionsmassnahmen dosiert und/oder nach Möglichkeit versickert werden.
Baubewilligungsverfahren	Art. 16 1 Die Baueingabe kann alle Sektoren, muss aber mindestens einen Sektor umfassen. Die etappierte Ausführung ist Sache der Eigentümerschaft. 2 Vor Baubeginn des ersten Sektors muss der Ausbau des Fahrbühlwegs erfolgt sein. Die Werkleitungsinfrastruktur kann zeitgleich mit dem erstetappierten Sektor ausgeführt werden. 3 Mit der ersten Baueingabe müssen die Containerstandplätze, die Veloabstellplätze, der Standort der zentralen Wärmeerzeugungsanlage und die Bedürfnisse für Luftschutzeinrichtungen geregelt sein.

C: Vereinbarungen und Inkrafttreten

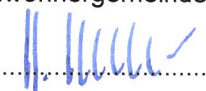
Vereinbarungen	Art. 17 1 Gemeinde Der Planungs- und Erschliessungsvertrag gem. Art. 89, Abs. 4 des BauG dat. 19.05.08 zwischen der Gemeinde Toffen und dem Grundeigentümer, regelt die gegenseitigen Aufgaben und Leistungen. Er ist integrierender Bestandteil dieser Ueberbauungsordnung. 2 Privateigentümer Die Realisierung der Erschliessung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Dahlienweg und Fahrbühlweg).
Inkrafttreten	Art. 18 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft gemäss Art. 61 BauG.

Genehmigungsvermerke:

Mitwirkung vom	24. November 2003
Vorprüfung vom	22. September 2005
Abschliessende Vorprüfung	07. März 2006
Publikation im Amtsanzeiger vom	30. März 2006 + 06. April 2006, Nr. 13 + 14
Öffentliche Auflage vom	30. März 2006 bis 01. Mai 2006
Einspracheverhandlung am	17. Mai 2006
Erledigte Einsprachen	17. Mai 2006
Unerledigte Einsprachen	-----
Rechtsverwahrungen	-----

Beschlossen durch den Gemeinderat Toffen am: 01.09.2008:

Namens der Einwohnergemeinde Toffen

Der Präsident: 
Hans Koller

Die Gemeindeschreiberin:
Christine Pulfer Brand



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Toffen, 03.09.2008

Die Gemeindeschreiberin:
Christine Pulfer Brand

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

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

12. DEZ. 2008

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

