

KOPIE

GEMEINDE NEUENEGG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG " BODENWEID "

THÖRISHAUS / ZPP NR.7 TEIL I

Mit Änderung der Grundordnung (Zonenplan / Gemeindebaureglement)

Umfassend - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DATUM : 19.11.96
REVIDIERT : 12.12.96
REVIDIERT : 23.04.97
 : 24.06.97

VERFASSER: ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

MÜHLEMANN ARCHITEKTEN AG

SOLOTHURNSTRASSE 8
3422 KIRCHBERG

TEL. 034 445 32 14
FAX 034 445 69 01

BEAT WÄLCHLI
ARCHITEKT HTL/STV
SENSEMATSTRASSE 43
3174 THÖRISHAUS

TEL. 031 889 06 03
FAX 031 889 16 05

**GEMEINDE NEUENEGG
ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BODENWEID" THÖRISHAUS / ZPP NR. 7 TEIL I**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Wirkungsbereich | Art. 1
Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und der verkehrsberuhigenden Massnahmen, sind im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet. |
| Stellung zur Grundordnung | Art. 2
Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Neuenegg vom 16.08.93. |
| Lärmschutz | Art. 3
1) Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 31 (LSV).
Es ist eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn gemäss Lärmimmissionsstudie UEO "Bodenweid" Thörishaus vom 13.11.96 zu erstellen.
2) Die Lärmschutzwand ist mit den ersten Wohnbauten zu realisieren.
3) Für den Bau, Bestand und Unterhalt der Lärmschutzwand ist beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Abt. Betrieb und Unterhalt, eine öffentlichrechtliche Bewilligung einzuholen, welche zur Erlangung der Rechtskraft durch das EVED genehmigt werden muss.
Bewilligungsnehmerin ist die Gemeinde.
4) Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau vorzulegen.
Das kantonale Tiefbauamt ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerkes. |
| Überschwemmungsgrenze | Art. 4
Die Koten der fertigen Höhen Erdgeschoss dürfen die Überschwemmungsgrenze von 552.85 m.ü.M. nicht unterschreiten. |
| Inhalt des Überbauungsplanes | Art. 5
1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude.
b) Die Bereiche für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten.
c) Die Bereiche für Auto- und Velounterstände.
d) Die maximalen Höhenkoten ok 2. OG innerhalb des Baufeldes, die maximale Gebäudehöhe der Bereiche für unbewohnte An- und Nebenbauten und Unterständen.
e) Der Attikabaubereich innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude.
f) Die Lage und Abmessung der Bereiche privater und gemeinschaftlicher Nutzung.
g) Die Bereiche der Baumpflanzung.
h) Die Lage der Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Parkierungsanlagen und Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge, der Containerplätze, der Sichtschutzwände, der Fusswege und der Plätze und Notzufahrten.
i) Die verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Talstrasse. |

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom3.0.....Juli.....1997

- 2) Geringfügige Verschiebungen und Änderungen der Baubereiche für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten und Unterstände können gem. Art. 25 gestattet werden.

Richtprojekt

Art. 6

- 1) Das Richtprojekt der Mühlemann Architekten AG Kirchberg / Beat Wälchli Architekt HTL/STV Thörishaus vom 12.12.96 ist für die Überbauung richtungsweisend.
- 2) Das Modell Mst. 1 : 500 zum Richtprojekt der Mühlemann Architekten AG Kirchberg / Beat Wälchli Architekt HTL / STV Thörishaus vom 12.12.96 gilt als Richtmodell. Es ist begleitend für die kubische Gliederung der Bauten.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

- 1) Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2) Vor Baubeginn ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art der Nutzung

Art. 8

- In den Baufeldern A - G sind folgende Nutzungen gestattet:
- Wohnnutzung und / oder stilles Gewerbe.

Mass der Nutzung

Art. 9

Innerhalb der Baufelder A - G sind folgende max. bzw. min. Bruttogeschossflächen zulässig:

Baufeld	A	max.	1'080 m ²
		min.	890 m ²
Baufeld	B	max.	1'080 m ²
		min.	890 m ²
Baufeld	C	max.	1080 m ²
		min.	890 m ²
Baufeld	D	max.	1'250 m ²
		min.	1'030 m ²
Baufeld	E	max.	1'250 m ²
		min.	1'030 m ²
Baufeld	F	max.	1'080 m ²
		min.	890 m ²
Baufeld	G	max.	1'060 m ²
		min.	880 m ²

Ausragende Bauteile

Art. 10

- 1) Vorspringende offene und geschlossene Bauteile wie Erker, Vordächer, Treppen, Balkone mit Stützen, Wintergärten usw. dürfen vom Baufeld aus gemessen höchstens 2.00 m hinausragen.
- 2) Offene Bauteile sind maximal zweigeschossig gestattet.
- 3) Geschlossene Bauteile sind maximal eingeschossig gestattet.

Dachausbau Dachgestaltung Gebäudehöhe

Art. 11

- 1) Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen in den Dachraum ist zulässig. (Attika)
- 2) Die Bedachungsmaterialien für die Hauptgebäude sind einheitlich zu wählen, die Verwendung glänzender Bedachungsmaterialien ist nicht gestattet.

- 3) Die Attika haben einheitliche Dachformen aufzuweisen. Sie sind grundsätzlich als flach geneigte oder leicht gewölbte Pultdächer mit einer Neigung bis max. 15° (alte Teilung) zu gestalten.
- 4) Als Dachaufbauten sind Dachflächenfenster gestattet.
- 5) Die Attika darf in dem im Überbauungsplan definierten Attikabereich, bis zu einer Höhe von 3.5 Metern ab dem obersten Geschoss ausgebaut werden.

Gebäudeabstände

Art. 12

- 1) Die Gebäudezeilen der Baufelder B, C, D, E müssen einen Abstand von mindestens 15.00 Metern zueinander aufweisen.
- 2) Ausragende Bauteile gemäss obenstehendem Art. 10, werden nicht angerechnet.

Geschosszahl

Art. 13

Der Attika - Ausbau wird nicht an die Geschosszahl angerechnet, wenn der im Überbauungsplan eingetragene Perimeter für den Attikabereich eingehalten wird.

Eingeschossige unbewohnte Bauten / Unterstände

Art. 14

- 1) Eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten können in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Ihre Gebäudehöhe wird ab fertigem Terrain gemessen.
- 2) Eingeschossige Unterstände können in dem im Überbauungsplan festgelegten Bereichen erstellt werden. Ihre Gebäudehöhe wird ab fertigem Terrain gemessen.
- 3) Diese Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungsbild integrieren.

Waldabstandslinie

Art. 15

- 1) Der Bereich gemeinschaftlicher Nutzung entlang des Waldes ist einer extensiven naturnahen Nutzung zuzuführen. Die Erstellung von Kleingärten, das Aufstellen von Spielgeräten (Turmgerätee, Kletterturm, etc.) ist nicht gestattet.
- 2) Der Waldrand (Waldabstandszone von 20m) muss mindestens zu 50% der Fläche als Waldvorland mit Naturwiese bewirtschaftet werden. Die im Plan eingetragene Spielfläche darf keine Installationen aufweisen.
- 3) Das deponieren von Abfällen, Gartenabfällen, Rasenschnitt etc. im Wald und im Waldvorland ist untersagt.

Auto- /Veloabstellplätze

Art. 16

- 1) Die gesetzlich vorgeschriebenen Auto- und Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen anzulegen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze sind gedeckt anzulegen.
- 2) Die Besucherparkplätze sind wie im Überbauungsplan dargestellt anzulegen.

Verkehrsberuhigung

Art. 17

Die Projektierung, Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und Realisierung der verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Talstrasse hat zusammen mit den ersten Wohnbauten zu erfolgen.

Grünbereiche

Art. 18

- 1) Die Bereiche für gemeinschaftliche Nutzung sind Bestandteil des Siedlungskonzeptes und sind entsprechend dem Baufortschritt der Wohnbauten zu bepflanzen und fertigzustellen.
- 2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Aussenanlagen ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 20 dieser Vorschrift zu beachten ist.

- 3) Die privaten Aussenräume der Baufelder A-G stellen eine direkte Fortsetzung der Wohnungen nach aussen dar. Sie sind so zu gestalten, dass sie direkt von deren Bewohnern genutzt werden können.

Spielfläche	Art. 19 Die Spielfläche gemäss Art. 46 (BauV) ist mit den ersten Wohnbauten zu realisieren und vollständig auszustatten.
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 20 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten: <ul style="list-style-type: none">- Die Lage und Gestaltung der eingeschossigen An- und Nebenbauten sowie der Auto- und Velounterstände.- Die Gestaltung der Fahrbereiche und der Einfahrt zu den Autounterständen.- Die Gestaltung der Fussgängerbereiche (Wege, Plätze) mit Materialangabe.- Grünbereiche mit Angabe der Baum- und Heckenbepflanzung.- Terrainveränderungen.- Einfriedungen von privaten Grünbereichen mit Zäunen, Hecken oder Sichtschutzwänden, wobei Art. 58 SBG zu beachten ist.- Bereiche naturnaher Bepflanzung und Kleingärten.- Standorte Kehrrechtstandplätze.- Notzufahrten.
Bepflanzung	Art. 21 1) Die im Überbauungsplan und Umgebungsgestaltungsplan festgelegte Bepflanzung mit standortheimischen Hochstammbäumen und Hecken ist entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. 2) Abgestorbene Pflanzen und Bäume sind zu ersetzen.
Energie	Art. 22 1) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. 2) Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf folgende Punkte zu erarbeiten, bzw. zu prüfen: <ul style="list-style-type: none">- geringe Umweltbelastung- zentrale Wärmeversorgung der Bauten- Verwendung erneuerbaren Energien 3) Das definitive Energiekonzept ist spätestens mit der Baueingabe einzureichen.
Vereinbarungen	Art. 23 Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 12. Mai '97, bildet einen integrierenden Bestandteil gemäss Art.89, Abs.4 Baugesetz (BauG) dieser Überbauungsordnung.
Inkrafttreten	Art. 24 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. (Art. 110 BauG).
Revision, Ausnahmen	Art. 25 Für geringfügige Änderungen der Überbauungsordnung kommt das in Art. 122 der Kant. BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Genehmigung durch die kant. Behörden gem. Art. 61 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen sind Art. 26 und 27 BauG anwendbar.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom : 16. April 1997
Publikation im Amtsblatt vom : 26. und 30. April 1997
Publikation im Amtsanzeiger vom : 24. April und 1. Mai 1997
Öffentliche Auflage vom : 29. April 1997
bis : 28. Mai 1997
Eingelangte Einsprachen : -
Einigungsverhandlungen am : -
Rechtsverwahrungen : -
Erledigte Einsprachen : -
Unerledigte Einsprachen : -
Beschlossen durch den Gemeinderat am : 28. April 1997
Genehmigt durch die
Gemeindeversammlung am : 18. Juni 1997
Namens der Einwohnergemeinde : Präsident: Sekretär:

3176 Neuenegg, ..21. Juli 1997.....

P. Alschuler *H. Roth*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt : Der Gemeindeschreiber

3176 Neuenegg, ..21. Juli 1997.....

H. Roth

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung :

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom30. Juli 1997.....
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

iv. M. Fleisch



Einwohnergemeinde Neueneegg

**ZPP Nr. 7 - Überbauungsordnung "Bodenweid", Thörishaus vom 30.07.1997, Teil 1
Änderung der Überbauungsordnung**

Gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV
20.06.2011

Stand: **Genehmigung**

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften alt / neu

Weiter Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

VERFASSER : Mühlemann Architekten AG

Solothurnstrasse 8
3422 Kirchberg

T 034 448 70 70
F 034 448 70 71

SYNTAS
Planungs- und Prozessberatung
Andreas Oestreicher
Wasserwerkstrasse 20
3000 Bern 13

T 031 311 89 70
F 031 318 75 56

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. und 30.06.2011, Nrn. 25 und 26

Öffentliche Auflage vom 24.06.2011 bis 25.07.2011

Einigungsverhandlungen am -

Rechtsverwahrungen keine

Erladigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20.06.2011

Präsident:

R. Wanner
René Wanner

Sekretär:

H. Gerber
Hans Ulrich Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Neueneegg, - 1. SEP. 2011.

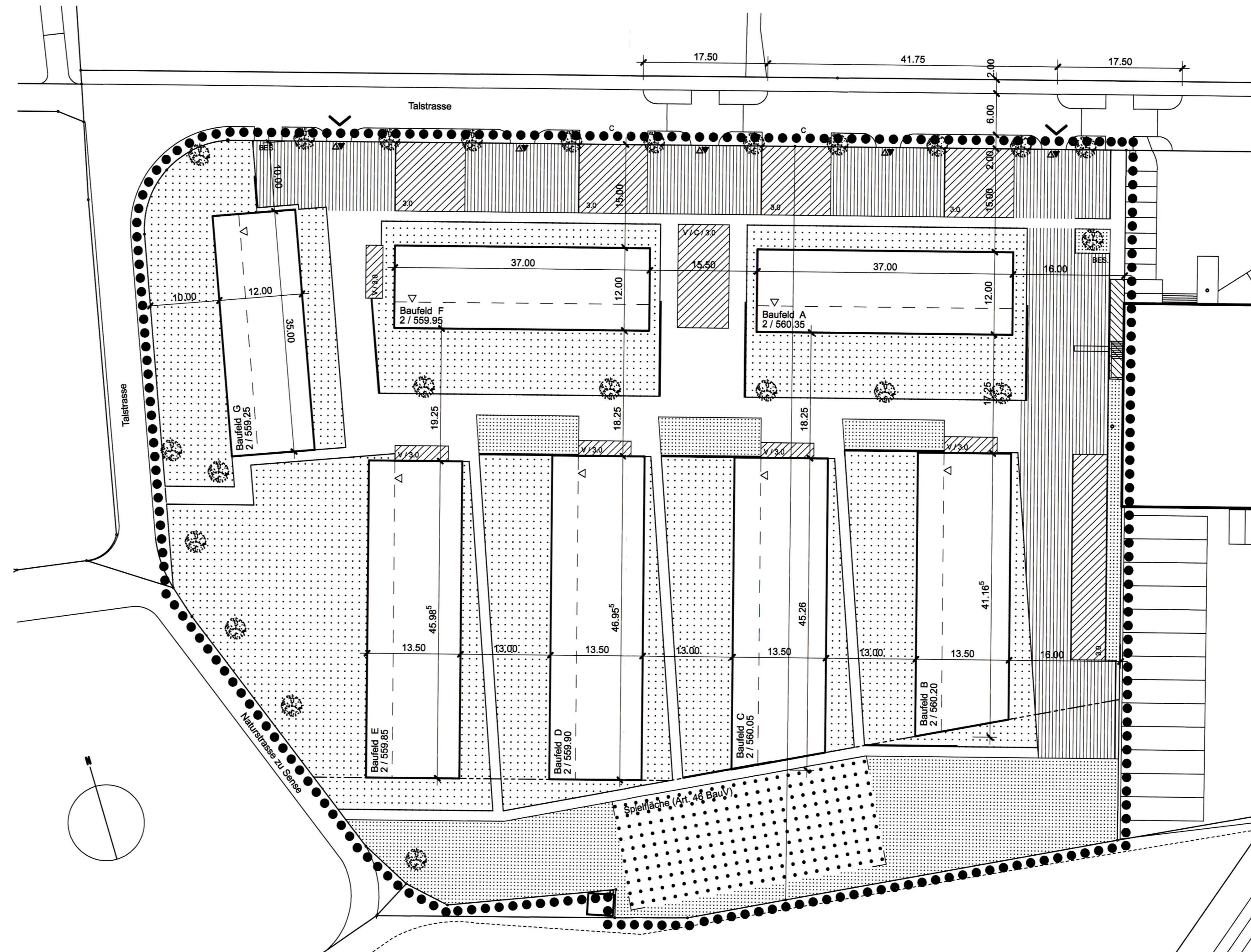
Der Gemeindegemeinschafter :

H. Gerber
Hans Ulrich Gerber

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN**

am 7. NOV. 2011

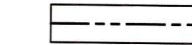
B. Wiedner



Art.



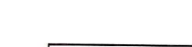
1 WIRKUNGSBEREICH DER UEO



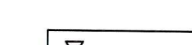
12 WALDABSTANDSLINIE



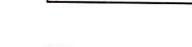
12 WALDFESTLEGENSLINIE



7/8 BAUFELD MIT GESCHOSSZAHL UND HÖHENKOTE



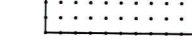
10 ATTIKABAUBEREICH



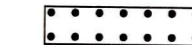
11 BAUBEREICH 1- GESCHOSSIGE AN- UND NEBENBAUTEN FÜR AUTO- UND VELOUNTERSTÄNDE



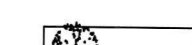
20 BEREICH PRIVATER NUTZUNG



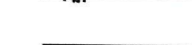
15 SPIELFLÄCHE GEMÄSS ART. 46 BAUV



17 BEREICH BAUMBEPFLANZUNG



13 VERKEHRSFLÄCHE / ABSTELLPLÄTZE / BESUCHER PP



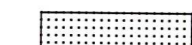
20 EIN- / AUSFAHRTEN ÜBERBAUUNG



20 BEREICH GEMEINSCHAFTLICHER NUTZUNG



20 NOTZUFahrTEN



20 BEREICH ÜBERBAURECHT



Einwohnergemeinde Neuenegg

Kanton Bern

ZPP Nr. 7 – Überbauungsordnung „Bodenweid“, Thörishaus
vom 30.07.1997, Teil 1
Änderung der Überbauungsordnung

Gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

20.06.2011

Stand: **Genehmigung**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1 : 500
- **Überbauungsvorschriften alt / neu**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

syntas

Planungs- und Prozessberatung
Andreas Oestreicher
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13
Tel. 031 311 89 70
E-Mail info@syntas.ch

Überbauungsvorschriften

Alt

Artikel 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und der verkehrsberuhigenden Massnahmen sind im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Neuenegg vom 16.08.93.

Artikel 3

Lärmschutz

1. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art 31 (LSV).
Es ist eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn gemäss Lärmimmissionsstudie UEO „Bodenweid“ Thörishaus vom 13.11.96 zu erstellen.
2. Die Lärmschutzwand ist mit den ersten Wohnbauten zu realisieren.
3. Für den Bau, Bestand und Unterhalt der Lärmschutzwand ist beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Abt. Betrieb und Unterhalt, eine öffentlich-rechtliche Bewilligung einzuholen, welche zur Erlangung der Rechtskraft durch das EVED genehmigt werden muss.
Bewilligungsnehmerin ist die Gemeinde.
4. Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung durch das Bundesamt

Überbauungsvorschriften

Neu

Artikel 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg.

Artikel 3

Lärmschutz *aufgehoben*

für Strassenbau vorzulegen.
Das kantonale Tiefbauamt ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerkes.

Artikel 4

Überschwemmungsgrenze

Die Koten der fertigen Höhe Erdgeschoss dürfen die Überschwemmungsgrenze von 552.85 m.ü.M. nicht unterschreiten.

Artikel 5

Inhalt des Überbauungsplanes

- 1) Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - a) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
 - b) Die Bereiche für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten.
 - c) Die Bereiche für Auto- und Velounterstände.
 - d) Die maximalen Höhenkoten ok 2. OG innerhalb des Baufeldes, die maximale Gebäudehöhe der Bereiche für unbewohnte An- und Nebenbauten und Unterständen.
 - e) Der Attikabaubereich innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude.
 - f) Die Lage und Abmessung der Bereiche privater und gemeinschaftlicher Nutzung.
 - g) Die Bereiche der Baumpflanzung.
 - h) Die Lage der Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Parkieranlagen und Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge, der Containerplätze, der Sichtschutzwände, der Fusswege und der Plätze für Notzufahrten.
 - i) Die verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Talstrasse.

Artikel 4

Überschwemmungsgrenze

unverändert

Artikel 5

Inhalt des Überbauungsplanes

1) a) – h) *unverändert*

i) *aufgehoben*

- 2) Geringfügige Verschiebungen und Änderungen der Baubereiche für eingeschossige, unbe- wohnte An- und Nebenbauten und Unterstände können gem. Art. 25 gestattet werden.

2) *aufgehoben*

Artikel 6

Richtprojekt

- 1) Das Richtprojekt der Mühlemann Architekten AG Kirchberg / Beat Wälchli Architekt HTL/STV Thörishaus vom 13.11.96 ist für die Überbauung richtungsweisend.
- 2) Das Modell Mst. 1 : 500 zum Richtprojekt der Mühlemann Architekten AG Kirchberg / Beat Wälchli Architekt HTL /STV Thörishaus vom 13.11.96 gilt als Richtmodell. Es ist wegleitend für die kubische Gliederung der Bauten.

Richtprojekt

Artikel 6

- 1) *unverändert*
- 2) *unverändert*

Artikel 7

Architektonische Gestaltung

- 1) Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2) Vor Baubeginn ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Architektonische Gestaltung

Artikel 7

- 1) *unverändert*
- 2) *unverändert*
- 3) Im Zuge von Sanierungen von Bauten und Anlagen hat die jeweilige Farb- und Materialwahl in Anpassung an die vorhandenen Elemente zu erfolgen.

Artikel 8

Art der Nutzung

- In den Baufeldern A – G sind folgende Nutzungen gestattet:
- Wohnnutzung und / oder stilles Gewerbe.

Art der Nutzung

Artikel 8

unverändert

Artikel 9

Mass der Nutzung

Innerhalb der Baufelder A – G sind folgende max. bzw. min. Bruttogeschossflächen zulässig:

Baufeld	A	Max.	1'080 m ²
		Min.	890 m ²
Baufeld	B	Max.	1'080 m ²
		Min.	890 m ²
Baufeld	C	Max.	1'080 m ²
		Min.	890 m ²
Baufeld	D	Max.	1'250 m ²
		Min.	1'030 m ²
Baufeld	E	Max.	1'250 m ²
		Min.	1'030 m ²
Baufeld	F	Max.	1'080 m ²
		Min.	890 m ²
Baufeld	G	Max.	1'060 m ²
		Min.	880 m ²

Artikel 10

Ausragende Bauteile

- 1) Vorspringende offene und geschlossene Bauteile wie Erker, Vordächer, Treppen, Balkone mit Stützen, Wintergärten usw. dürfen vom Baufeld aus gemessen höchstens 2.00 m hinausragen.
- 2) Offene Bauteile sind max. zweigeschossig gestattet.
- 3) Geschlossene Bauteile sind max. eingeschossig gestattet.

Artikel 9

Mass der Nutzung

unverändert

Artikel 10

Bauteile im Grenzabstand

- 1) Vorspringende offene und geschlossene Bauteile wie Erker, Vordächer, Treppen, Balkone mit Stützen, Wintergärten, usw. dürfen vom Baufeld aus gemessen höchstens 2.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Bei Gebäudeteilen hinter der Baufeldabgrenzung wird das Mass von 2.50 m ab Fassade gemessen.
- 2) Bei Vordächern wird das Mass von 2.50 m bis Mitte Stütze gemessen, das Dach darf max. 0.50 m darüber hinausragen.
- 3) (bisher 2) unverändert
- 4) (bisher 3) unverändert

Dachausbau
Dachgestaltung
Gebäudehöhe

Artikel 11

- 1) Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. (Attika)
- 2) Die Bedachungsmaterialien für die Hauptgebäude sind einheitlich zu wählen, die Verwendung glänzender Bedachungsmaterialien ist nicht gestattet.
- 3) Die Attika haben einheitliche Dachformen aufzuweisen.
Sie sind grundsätzlich als flach geneigte oder leicht gewölbte Pultdächer mit einer Neigung bis max. 15° (alte Teilung) zu gestalten.
- 4) Als Dachaufbauten sind Dachflächenfenster gestattet.
- 5) Die Attika darf in dem im Überbauungsplan definierten Attikabaubereich, bis zu einer Höhe von 3.5 Metern ab dem obersten Geschoss ausgebaut werden.

Artikel 12

Gebäudeabstände

- 1) Die Gebäudezeilen der Baufelder B, C, D, E müssen einen Abstand von mindestens 15.00 Metern zueinander aufweisen.
- 2) Ausragende Bauteile gemäss obenstehendem Artikel 10, werden nicht angerechnet.

Dachausbau
Dachgestaltung
Gebäudehöhe

Artikel 11

- 1) *unverändert*
- 2) *unverändert*
- 3) *unverändert*
- 4) Als Dachaufbauten sind nur Dachflächenfenster gestattet.
- 5) Die Attika darf in dem im Überbauungsplan definierten Attikabaubereich, bis zu einer Höhe von 3.5 Metern ab dem obersten Geschoss ausgebaut werden. Ausserhalb des Attikabaubereichs sind Sonnenschutzanlagen mit Abstützungen und Querverbindungen zulässig. Die Konstruktion der Sonnenschutzanlagen ist in Grösse/Neigung/Höhe als bauliche Einheit auszuführen und darf das Attikadach nicht überragen.
- 6) Die Gebäudehöhe ist im Überbauungsplan mit Koten in M.ü.M. festgelegt. Es gilt die Messweise gemäss Gemeindebaureglement.

Artikel 12

Gebäudeabstände

aufgehoben

Artikel 13

Geschosszahl Der Attika-Ausbau wird nicht an die Geschosszahl angerechnet, wenn der im Überbauungsplan eingetragene Perimeter für den Attika-Baubereich eingehalten wird.

Artikel 14

Eingeschossige unbewohnte Bauten / Unterstände

- 1) Eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten können in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Ihre Gebäudehöhe wird ab fertigem Terrain gemessen.
- 2) Eingeschossige Unterstände können in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen erstellt werden. Ihre Gebäudehöhe wird ab fertigem Terrain gemessen.
- 3) Diese Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungsbild integrieren.

Artikel 15

Waldabstandslinie

- 1) Der Bereich gemeinschaftlicher Nutzung entlang des Waldes ist einer extensiven naturnahen Nutzung zuzuführen. Die Erstellung von Kleingärten, das Aufstellen von Spielgeräten (Turmgeräte, Kletterturm, etc.) ist nicht gestattet.
- 2) Der Waldrand (Waldabstandszone von 20 m) muss mindestens zu 50 % der Fläche als Waldvorland mit Naturwiese bewirtschaftet werden. Die im Plan eingetragene Spielfläche darf keine Installationen aufweisen.
- 3) Das deponieren von Abfällen, Gartenabfällen, Rasenschnitt etc. im Wald und im Waldvorland ist untersagt.

Artikel 13

Geschosszahl *aufgehoben*

Artikel 14

Eingeschossige unbewohnte Bauten / Unterstände

- 1) *unverändert*
- 2) *unverändert*
- 3) *unverändert*

Artikel 15

Waldabstandslinie

- 1) *unverändert*
- 2) *unverändert*
- 3) *aufgehoben*

	Artikel 16
Auto- / Veloabstell- plätze	<ol style="list-style-type: none"> 1) Die gesetzlich vorgeschriebenen Auto- und Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen anzulegen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze sind gedeckt anzuordnen. 2) Die Besucherparkplätze sind wie im Überbauungsplan dargestellt anzulegen.

	Artikel 17
Verkehrsberuhigung	Die Projektierung, Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und Realisierung der verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Talstrasse hat zusammen mit den ersten Wohnbauten zu erfolgen.

	Artikel 18
Grünbereiche	<ol style="list-style-type: none"> 1) Die Bereiche für gemeinschaftliche Nutzung sind Bestandteil des Siedlungskonzeptes und sind entsprechend dem Baufortschritt der Wohnbauten zu bepflanzen und fertigzustellen. 2) Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Aussenanlagen ist im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln, wobei Art. 20 dieser Vorschrift zu beachten ist. 3) Die privaten Aussenräume der Baufelder A – G stellen eine direkte Fortsetzung der Wohnungen nach aussen dar. Sie sind so zu gestalten, dass sie direkt von deren Bewohnern genutzt werden können.

	Artikel 16
Auto- / Veloabstell- plätze	<i>unverändert</i>

	Artikel 17
Verkehrsberuhigung	<i>aufgehoben</i>

	Artikel 18
Grünbereiche	<ol style="list-style-type: none"> 1) <i>unverändert</i> 2) <i>aufgehoben</i>

- 3) Die privaten Aussenräume der Baufelder A – G stellen eine direkte Fortsetzung der Wohnungen nach aussen dar. Sie sind so zu gestalten, dass sie direkt von deren Bewohnern genutzt werden können.

In diesen Bereichen dürfen ausschliesslich baubewilligungsfreie kleine Nebenanlagen wie mindestens auf zwei Seiten offene, unge-

deckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Pergolen, Fahrradunterstände, Werkzeugruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere erstellt werden.

Artikel 19

Spielfläche

Die Spielfläche gemäss Art. 46 (BauV) ist mit den ersten Wohnbauten zu realisieren und vollständig auszustatten.

Artikel 20

Umgebungsgestaltungsplan

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert sein und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Die Lage und Gestaltung der eingeschossigen An- und Nebenbauten sowie der Auto- und Velo- unterstände.
- Die Gestaltung der Fahrbereiche und der Einfahrt zu den Autounterständen.
- Die Gestaltung der Fussgängerbereiche (Wege, Plätze) mit Materialangabe.
- Grünbereiche mit Angabe der Baum- und Heckenbepflanzung.
- Terrainveränderungen.
- Einfriedungen von privaten Grünbereichen mit Zäunen, Hecken oder Sichtschutzwänden, wobei Art. 58 SBG zu beachten ist.
- Standorte Kehrrechtstandplätze.
- Notzufahrten.

Artikel 19

Spielfläche

unverändert

Artikel 20

Umgebungsgestaltungsplan

Bei Baugesuchseingaben muss der Umgebungsgestaltungsplan den Anforderungen gemäss den Bestimmungen im GBR entsprechen.

Bepflanzung	<p>Artikel 21</p> <p>1) Die im Überbauungsplan festgelegte Bepflanzung mit standortheimischen Hochstamm-bäumen ist entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten.</p> <p>2) Abgestorbene Pflanzen und Bäume sind zu ersetzen.</p>
Energie	<p>Artikel 22</p> <p>1) Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</p> <p>2) Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf folgende Punkte zu erarbeiten, bzw. zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringe Umweltbelastung - zentrale Wärmeversorgung der Bauten - Verwendung erneuerbaren Energien <p>3) Das definitive Energiekonzept ist spätestens mit der Baueingabe einzureichen.</p>
Vereinbarungen	<p>Artikel 23</p> <p>Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 12. Mai 97 bildet einen integrierenden Bestandteil gemäss Art. 89, Abs. 4 Baugesetz (BauG) dieser Überbauungsordnung.</p>
Inkrafttreten	<p>Artikel 24</p> <p>Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauG).</p>

Bepflanzung	<p>Artikel 21</p> <p>1) Die im Überbauungsplan festgelegte Bepflanzung mit standortheimischen Hochstamm-bäumen ist entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten.</p> <p>2) <i>aufgehoben</i></p>
Energie	<p>Artikel 22</p> <p>1) – 3) <i>aufgehoben</i></p> <p>Es gelten die Bestimmungen gemäss Gemeindebaureglement.</p>
Vereinbarungen	<p>Artikel 23</p> <p><i>unverändert</i></p>
Inkrafttreten	<p>Artikel 24</p> <p><i>unverändert (Art. 110 BauV)</i></p>

Revision,
Ausnahmen

Artikel 25

Für geringfügige Änderungen der Überbauungsordnung kommt das in Art. 122 der Kant. BauV vorgesehene Verfahren in Anwendung.
Die Genehmigung durch die kant. Behörden gem. Art. 61 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen sind Art. Q26 und 27 BauG anwendbar.

Revision,
Ausnahmen

Artikel 25

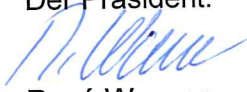
aufgehoben

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger vom	23. und 30.06.2011, Nrn. 25 und 26
Öffentliche Auflage vom	24.06.2011 bis 25.07.2011
Einspracheverhandlungen am	-
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20.06.2011

Der Präsident:


René Wanner

Der Sekretär:


Hans-Ulrich Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, -1. SEP. 2011

Der Gemeindeschreiber:


Hans-Ulrich Gerber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN

am 7. NOV. 2011

