



**Überbauungsordnung
Nr. 26
Lättere**

der
Einwohnergemeinde Zollikofen

tt.
August
2014

Überbauungsordnung Lättere

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:1000
 - Überbauungsvorschriften
-

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom ...

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlung am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Zollikofen, den ...

Der Gemeindegemeinschafter:

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 27. August 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\26_lättere\auflage\ueo_vorschriften.docx	27.08.2014 14:15 / bb	1.13	2 von 6

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen,

gestützt auf

Art. 66 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern (BauG, BSG 721.0) vom 9. Juni 1985

Art. 118e Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen (BR, SSGZ 721.1) vom 2. Dezember 2001

beschliesst:

1. Allgemeines

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. Er entspricht dem Perimeter der ZPP Nr. 118e „Lättere“.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes.
Planinhalte	Art. 3 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"> – Perimeter Überbauungsordnung; – Lage, Abmessung und Koordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude; – Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche; – Terrain- und Gebäudehöhen als Koten – Hof- und Grünbereiche – Übergeordneter Spiel- und Aufenthaltsbereich – Detailerschliessung – Hauszufahrten – Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle; – Garagenvorplatz – Besucherparkplätze; – Carsharing-Parkplatz; – Langsamverkehrsverbindungen; – Schlittelpiste; – Bereich für Kinderspielplatz nach Art. 44 BauV; – Bereich für Spielfläche nach Art. 46 BauV; – Standort Raum im allgemeinen Interesse.

2. Nutzung

Art der Nutzung	Art. 4 Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen des Baureglementes.
Mass der Nutzung	Art. 5 ¹ Die max. oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 19'200 m ² . ² Über den Einstellhallen sind 3 bez. 4 Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Für die Gesamthöhe der Bauten gelten die in den Baubereichen eingetragenen Höhenkoten im Überbauungsplan. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf diese an keinem Punkt überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten, technische Installationen, Solaranlagen und dergleichen. Sie dürfen die im Plan festgelegte Höhenkote im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 27. August 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\26_lättere\auflage\ueo_vorschriften.docx	27.08.2014 14:15 / bb	1.13	3 von 6

3. Gestaltung

Gestaltung allgemein	<p>Art. 6 Die gesamte Wohnüberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abmessung und Stellung der Bauten; – Architektonische Gestaltung; – Dachgestaltung; – Materialwahl und Farbgestaltung; – Anordnung und Gestaltung von Neben- bzw. Anbauten; – Zusammenhängende Gestaltung allgemein zugänglicher Aussenräume. <p>Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis des Architekturbüros Burkhard Meyer Partner, Baden ist dazu wegweisend.</p>
Baubereichsbegrenzung	<p>Art. 7 ¹ Baubereichsbegrenzungen wirken wie eine Baulinien im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG.</p>
Baubereiche für Hauptgebäude	<p>Art. 8 ¹ Die Hauptgebäude sind einfache Baukörper mit 3 bzw. 4 Wohngeschossen ohne zusätzliches Attikageschoss.</p> <p>² Es sind nur Flachdächer gestattet; sie sind extensiv zu begrünen. Allfällige Dachterrassen sind als Teil des Gebäudekörpers innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten, vierstöckigen Hauptgebäudebereiches zu erstellen.</p> <p>³ Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung nicht überragen. Bei den untersten Wohngeschossen sind auf der Ostseite gegen den Grünbereich Treppen oder einfache Terrassenvorbauten, welche den Aufenthalt im Freien ermöglichen, zugelassen. Eine private Aneignung dieses Grünbereichs ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ Gegen die Hofbereiche sind keine, den Erdgeschosswohnungen vorgelegte private Vorplätze, Treppen oder anderweitige Vorbauten, welche die Baubereichsbegrenzung überragen, gestattet.</p> <p>⁵ Das jeweils unterste Geschoss der Hauptgebäude dient der Parkierung von Motorfahrzeugen und Fahrrädern.</p>
Räume im allgemeinen Interesse	<p>Art. 9 In die Überbauung kann ein Raum für Nutzungen im Interesse der Bewohnerschaft, wie Gemeinschaftsraum, Kinderkrippe und dergleichen, mit einer Geschossfläche von min. 50 m² integriert werden. Dieser muss von einem der Hofbereich direkt zugänglich sein. Geeignete Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.</p>
Nebenbauten	<p>Art. 10 Nebenbauten für Fahrradabstellplätze, Geräteschuppen und dergleichen sind innerhalb der Hofbereiche gestattet. Anzahl und Lage werden im Bauprojekt festgelegt. Sie sind eingeschossig, mit Flachdächern zu versehen und einheitlich zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 11 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser umfasst auch die allgemein zugänglichen oder öffentlichen Spiel- und Erholungsbereiche. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Fassadenumrisslinie der Bauten; – die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplät-

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 27. August 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\26_lättere\auflage\ueo_vorschriften.docx	27.08.2014 14:15 / bb	1.13	4 von 6

ze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrriech, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;

- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

² Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung;
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

Langsamverkehrs-
verbindungen

Art. 12 ¹ Langsamverkehrsverbindungen, sowie alle übrigen allgemein zugänglichen Aussenflächen und Hauszugänge sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln.

² Die Lage der Langsamverkehrsverbindungen ist im Überbauungsplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind möglich.

Hofbereiche

Art. 13 ¹ Die Hofbereiche sind als Spiel- und Aufenthaltsbereiche allgemein zugänglich zu gestalten und mit hochstämmigen Bäumen zu versehen. Bezüglich Anzahl und Standorte der Bäume ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt wegleitend.

² Die Hofbereiche sind so zu gestalten, dass Hauszugänge durch Zügel- und Notfahrzeuge erreichbar sind. Ebenso sind sie für Fahrradfahrer als Zu- und Wegfahrt zu den Fahrradunterständen befahrbar.

Kinderspielplätze

Art. 14 An den im Plan bezeichneten Bereichen sind Kinderspielplätze mit geeigneten Geräten und Sitzmöglichkeiten für erwachsene Begleitpersonen einzurichten.

Grössere Spielfläche

Art. 15 Eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV umfasst mindestens 600 m² und ist in der nordöstlichen Ecke der Überbauung innerhalb des Grünbereichs anzuordnen. Sie dient in erster Linie der Bewohnerschaft innerhalb der Überbauungsordnung für Ball- und Rasenspiele, kann aber auch durch die Bewohnerschaft der angrenzenden Wohnquartiere benutzt werden.

Grünbereiche

Art. 16 Die Grünbereiche sind möglichst naturnah mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Sie dürfen nicht zu privaten Zwecken umgestaltet und benutzt werden (Ausnahme siehe Art. 8 Abs. 3 dieser Vorschriften).

Übergeordnete Spiel-
und Aufenthaltsberei-
che

Art. 17 Die übergeordneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind öffentlich zugänglich. Gestaltung und Unterhalt liegen in der Verantwortung der Gemeinde. Zwischen dem Waldbereich (ausserhalb des ÜO-Perimeters) und der nördlichen Einstellhalleneinfahrt ist eine Schlittelpiste zu ermöglichen. Sie ist so zu gestalten, dass ein gefahrfreier Betrieb möglich ist.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 27. August 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\26_lättere\auflage\ueo_vorschriften.docx	27.08.2014 14:15 / bb	1.13	5 von 6

4. Erschliessung

Zufahrt und Parkierung

Art. 18 ¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Einstellhallen erfolgt über die Erschliessungstrassen nördlich und südlich der Wohnüberbauung. Ihre genaue Lage und Dimensionierung werden im Baubewilligungsprojekt verbindlich festgelegt. Besucherparkplätze und deren Zufahrt sind im Überbauungsplan festgelegt.

² Bewohnerparkplätze sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zu erstellen. Östlich des im Überbauungsplan bezeichneten Garagenvorplatzes können zusätzliche Besucher- oder Bewohnerparkplätze unterirdisch erstellt werden.

5. Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 19 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Langsamverkehrsverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 20 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 27. August 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\26_lättere\auflage\ueo_vorschriften.docx	27.08.2014 14:15 / bb	1.13	6 von 6