



**Überbauungsordnung
Nr. 27
Schützenstrasse
(Planungseinheit 1)**

**der
Einwohnergemeinde Zollikofen**

TT.
MMMM
JJJJ

Überbauungsordnung Schützenstrasse (Planungseinheit 1)

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen,

gestützt auf

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

Art. 112 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 der Planungseinheit 1 der ZPP Schützenstrasse.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Gemeindebaureglements.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 3 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Perimeter Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle
- Bereich für Trottoir und Parkierung
- interne Langsamverkehrsverbindungen
- Standort Container-Sammelplatz
- Bereich für grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

Baubereiche

Art. 4 ¹ Im Baubereich A liegt das bestehende Baudenkmal nach Art. 10a BauG.

² Im Baubereich B können Bauten entlang der Bernstrasse realisiert werden.

³ Im Baubereich C können Bauten im Umfeld des bestehenden Baudenkmals realisiert werden.

Mass der Nutzung

Art. 5 ¹ In den Baubereichen A und C gilt die Ausnützungsziffer für die Wohn- und Gewerbezone WG3 gemäss dem jeweils gültigen Gemeindebaureglement.

² Im Baubereich B gilt die Ausnützungsziffer für die Zentrumszone gemäss dem jeweils gültigen Gemeindebaureglement.

³ Aus den Baubereichen A und C können maximal 500 m² Bruttogeschossfläche auf den Baubereich B übertragen werden.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 15. Oktober 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\27_schützenstrasse\auflage\auflageakten\ueo_vorschriften_aufgabe.docx	15.10.2014 11:58 / bb	1.3	2 von 4

2. Baubereich A

Gestaltung	Art. 6 Das bestehende Gebäude Schützenstrasse Nr. 11 ist schützenswert.
Art der Nutzung	Art. 7 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone nach Gemeindebaureglement.
Baupolizeiliche Masse	Art. 8 Das bestehende Gebäude darf im Rahmen der bestehenden Abmessungen und Volumen genutzt werden.

3. Baubereich B

Art der Nutzung	Art. 9 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Zentrumszone nach Gemeindebaureglement.
Baupolizeiliche Masse	Art. 10 Es sind die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudehöhe, die Geschoszahl sowie die Gebäudelänge für die Zentrumszone gemäss dem jeweils gültigen Gemeindebaureglement massgebend.
Bauten für Erschliessungsanlagen	Art. 11 ¹ Auf der Ostseite des Baubereichs dürfen Bauten für Erschliessungsanlagen (Treppen, Lifte, Korridore) ausserhalb des Baubereichs erstellt werden. ² Die genaue Lage ist im Überbauungsplan bezeichnet.

4. Baubereich C

Art der Nutzung	Art. 12 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone nach Gemeindebaureglement.
Baupolizeiliche Masse	Art. 13 ¹ Die Baubereichsbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90. Abs. 1 BauG. ² Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse nach Gemeindebaureglement sind in den Baubereichen C1 und C2 gestattet. Im Baubereich C3 ist kein Attikageschoss gestattet. ³ Für die Gesamthöhe der Bauten gelten die in den Baubereichen eingetragenen Höhenkoten im Überbauungsplan. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (inklusive Attikageschoss) 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.
Gestaltung	Art. 14 ¹ Die Hauptgebäude sind als einfache Baukörper zu gestalten. ² Es sind nur Flachdächer zugelassen; sie sind extensiv zu begrünen.

5. Umgebungsgestaltung

Spiel- und Aufenthaltsbereiche	Art. 15 Die geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen.
Nebenbauten	Art. 16 ¹ Im Perimeter der Spiel- und Aufenthaltsbereiche dürfen einge-

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 15. Oktober 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\27_schützenstrasse\auflage\auflageakten\ueo_vorschriften_auflage.docx	15.10.2014 11:58 / bb	1.3	3 von 4

schossige An- und Nebenbauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, realisiert werden.

² Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem jeweils gültigen Baureglement.

grössere Spielfläche **Art. 17** Die Lage der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Wohnumfeld Baudenkmäler **Art. 18** Das Wohnumfeld und die Gartenanlage des Baudenkmals sind unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.

6. Erschliessung

Zufahrt und Parkierung Baubereiche A und C **Art. 19** ¹ Die Zu- und Wegfahrt für die Baubereiche A und C für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schützenstrasse.

² Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle.

³ Besucherparkplätze können entlang der Schützenstrasse angeordnet werden. Ihre Lage ist im Überbauungsplan ersichtlich.

Bereich Trottoir und Besucherparkplätze **Art. 20** ¹ Im Bereich Trottoir und Parkierung sind oberirdische Besucherparkplätze und ein Trottoir zu erstellen.

² Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt. Die Sichtweiten gemäss VSS-Normen sind einzuhalten.

Zufahrt und Parkierung Baubereich B **Art. 21** Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse.

Langsamverkehr **Art. 22** ¹ Die ungefähre Lage der internen Langsamverkehrsverbindungen ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Hauptverbindung von der Rüttistrasse ist so auszubilden, dass sie für Notfahrzeuge und Umzugsfahrzeuge befahrbar ist.

Container-Standort **Art. 23** ¹ Der Standort für den Container-Sammelplatz ist im Überbauungsplan bezeichnet.

² Der Sammelplatz kann mit einem eingeschossigen Nebenbau überdacht werden.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 24 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Genehmigung in Kraft.

Zollikofen, ■

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 15. Oktober 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\13_überbauungsordnungen\27_schützenstrasse\auflage\auflageakten\ueo_vorschriften_aufgabe.docx	15.10.2014 11:58 / bb	1.3	4 von 4