

Überbauungsvorschriften

Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG

mit Aufhebung von Art. 110 BR „ZPP Schäferei“ sowie Anpassung des Perimeters UeO Schäferei-Abschnitt Süd vom 28. 5. 2001.

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Richtprojekt mit Plan, Modell und Richtlinien
- Erläuterungsbericht
- Ver- und Entsorgungsplan

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 6. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013

Vorprüfung vom

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom

Öffentliche Auflage vom

Einsprachverhandlungen am

Erledigte Einsprachen.....

Unerledigte Einsprachen.....

Rechtsverwahrungen.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen,

Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

<i>Planungszweck</i>	Art. 1 Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Freihaltung eines Grünbereichs für öffentliche Anlagen mit Langsamverkehrsverbindungen in die benachbarten Ortsteile.
<i>Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und Stellung zur Grundordnung</i>	Art. 2 ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. ² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes.
<i>Planinhalte</i>	Art. 3 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">• Perimeter Überbauungsordnung• Überbauungssektoren A - C• Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude• Wohnumfeld der Baubereiche• Öffentlicher Grünbereich• Langsamverkehrsverbindungen• Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV• Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr• Containersammelplätze• Schlittelhang• Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse• Perimeter Überbauungsordnung Schäferei Süd
<i>Stellung zum Richtprojekt</i>	Art. 4 ¹ Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee wird auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbprojektes vom 5. Oktober 2012 ein Richtprojekt erlassen. Es wird vom Gemeinderat genehmigt und dient zur gestalterischen Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere <ul style="list-style-type: none">– zur räumlichen Anordnung und Verteilung von Nutzungen und Einrichtungen im Aussenraum– bei der Gestaltung einzelner Überbauungssektoren und Bauprojekte– zur Koordination von Bauprojekten und Infrastruktur– zur Abstimmung von Wohnumfeldgestaltungen mit der Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches. ² Das Richtprojekt mit Plänen, Richttext und Modell dient der Baubewilligungsbehörde bei der materiellen Beurteilung der Baugesuche.
<i>Baufeldbegrenzungen</i>	Art. 5 Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinie (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.
<i>Gesamthöhen, Dachgestaltung</i>	Art. 6 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.

Art. 7

Umgebungsgestaltung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dessen Detaillierungsgrad kann durch die Baubewilligungsbehörde näher bestimmt werden. Bei den Überbauungssektoren A und B umfasst der Plan das gesamte Wohnumfeld des jeweiligen Sektors mit seinen Übergängen zum öffentlichen Grünbereich.

Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- die projizierte Fassadenlinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Containersammelplätze, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen und deren Beleuchtung;
- An- und Nebenbauten;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des massgebenden und des projektierten Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken mit Angabe zu Pflanzen- und Baumarten.

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

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

³ Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung muss das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, so sind entsprechende Rückhaltmassnahmen zu realisieren. Der Nachweis über die Versickerbarkeit ist durch die Grundeigentümer respektive die Bauherrschaften im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 8

*Übergeordnete
Langsamverkehrs-
verbindungen*

Es sind übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen von der Kirchlindachstrasse zur Stämpflistrasse und Parkstrasse und von der Schäfereistrasse zum Höhenweg zu realisieren. Ihre Wegführung wird im Richtprojekt festgelegt. Sie können auch durch Not-, Dienst- und Umzugsfahrzeuge befahren werden. Im Richtprojekt können zusätzliche, untergeordnete Wegführungen festgelegt werden.

Art. 9

*Grössere Spielfläche,
Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche*

¹ Die in der Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze (Art. 44, 45 BauV) und grössere Spielflächen (Art. 46 BauV) können zum Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner im öffentlichen Grünbereich erstellt werden. Ihre Lage und Dimensionierung sind im Richtprojekt festzulegen.

Etappierung

Art. 10

¹ Spätestens bis zur Fertigstellung des letzten Gebäudes im Überbauungssektor A muss der öffentliche Grünbereich realisiert werden.

² Ab der Fertigstellung von 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche im Umfang von mindestens 600 m² realisiert werden. Sie kann vorübergehend als Provisorium an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung erstellt werden.

Parkierung

Art. 11

¹ In den Überbauungssektoren A und B sind Bewohnerabstellplätze (Auto, Motorrad) in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für Besucher und Behinderte zu reservieren.

³ Fahrradabstellplätze (Art. 54 BauV) sind an gut erreichbaren Orten in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Ihre genauere Lage und Abmessung werden im Richtprojekt festgelegt.

Energie

Art. 12

¹ Anzustreben ist eine umweltschonende, energieeffiziente Energieversorgung. Die Anforderungen des MINERGIE- oder eines gleichwertigen Standards sind zu erfüllen.

² Die Wärmeerzeugungsanlagen der Bauten sind an das Fernwärmenetz "Zollikofen Nord" von Energie Wasser Bern anzuschliessen, sofern der Energiepreis den marktüblichen Konditionen entspricht. Von der Anschlusspflicht ausgenommen ist die produzierte Energie aus Solaranlagen.

ÜBERBAUUNGSSEKTOR A

Art und Mass der Nutzung

Art. 13

¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen des Baureglements.

² Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 13'000 m². Es sind vier Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Hauptgebäude

Art. 14

¹ Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Für das architektonische Erscheinungsbild der Bauten ist das Richtprojekt weisend.

² Die Hauptgebäude bestehen aus vier- bzw. dreigeschossigen Gebäudeteilen. Das vierte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunter liegenden Geschossflächen. Es ist aufgeteilt in mehrere rechteckige Einheiten, die mit den darunter liegenden Hauptfassaden bündig sind. Das Dach der dreigeschossigen Gebäudeteile kann als von Fassade zu Fassade durchgehende Terrasse für die Wohnungen im vierten Geschoss genutzt werden. Eine Überdachung der Terrassenbereiche ist nicht zulässig.

³ Der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A1 – A2 bzw. A2 – A3 kann gegenüber der Festlegung im Plan beidseits um maximal 3 m verschoben werden. Ein minimaler Gebäudeabstand von 10 m ist jedoch einzuhalten.

Hauszugänge und Nebenbauten

Art. 15

¹ Die Hauszugänge bei den Baubereichen A1 und A2 liegen grundsätzlich auf der hauptbesonten Seite. Davon ausgenommen ist der östliche Teil von Baubereich A2, bei welchem in Folge der Eckstellung auch Zugänge von Osten her möglich sind. Bei Baubereich A3 liegen die Hauszugänge auf der Ostseite.

² Nebenbauten, Unterstände für Fahrräder und dergleichen sind als einfache Zweckbauten nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Ihre Lage wird im Richtprojekt festgelegt.

Wohnumfeld

Art. 16

¹ Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Die private Aneignung und entsprechende Gestaltung und Bepflanzung von den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Vorplätzen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mobile, kurzfristig entfernbare Einrichtungen.

² Für die Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung des Wohnumfeldes ist das Richtprojekt wegweisend.

Erschliessung

Art. 17

Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.

ÜBERBAUUNGSSEKTOR B

Art und Mass der Nutzung

Art. 18

¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Das Erdgeschoss im Baubereich B9 kann Nutzungen im Interesse der Bewohnerschaft oder der Öffentlichkeit dienen, das kann ein Gemeinschaftsraum, ein Atelier, eine Kinderkrippe oder ähnliches sein.

³ Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 5'500 m². Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunterliegenden Geschossflächen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Hauptgebäude

Art. 19

Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen.

Hauszugänge

Art. 20

Der oberirdische Zugang zu den Hauptgebäuden erfolgt von Süden.

Wohnumfeld **Art. 21**
Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Allfällige privat nutzbare Gartenvorplätze sind im Richtprojekt zu bezeichnen.

Erschliessung **Art. 22**
Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Stämpflistrasse.

ÜBERBAUUNGSSEKTOR C

Art und Mass der Nutzung **Art. 23**
¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Die realisierbare oberirdische Geschossfläche ist definiert durch die Baubereiche. Es sind zwei Vollgeschosse gestattet. Attikageschosse sind erlaubt und können ausser auf der Südost-Seite auf den drei übrigen Seiten mit den darunter liegenden Fassaden bündig sein. Ihre Geschossfläche darf jedoch nicht grösser sein, als bei einer Ausgestaltung nach Baureglement.

Hauptgebäude **Art. 24**
¹ Innerhalb eines Baufeldes können Einzel-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Wo kein Zusammenbau erfolgt, ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen.

² Eine Baueingabe muss die gesamte Bebauung innerhalb eines Baubereichs inklusive deren Zufahrt und Parkierung umfassen. Davon ausgenommen ist eine Bebauung mit vorgängig abparzellierten Einzelprojekten.

Nebenbauten **Art. 25**
¹ Carports, Garagen oder andere oberirdische Nebenbauten sind eingeschossig, mit Flachdächern zu versehen und einheitlich zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen.

² Der Grenzanbau für Nebenbauten ist innerhalb eines Baubereiches gestattet.

Zufahrt und Parkierung **Art. 26**
Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schäfereistrasse. Die Parkierung erfolgt oberirdisch innerhalb der Baubereiche.

ÖFFENTLICHER GRÜNBEREICH

Zweck und Art der Nutzung **Art. 27**
¹ Der öffentliche Grünbereich dient dem Spiel, dem Aufenthalt und der Erholung. Der gesamte Grünbereich und die dazugehörenden Einrichtungen sind öffentlich.

- ² Es sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zu realisieren:
- Kinderspielplätze nach Art. 44ff BauV.
 - Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für Erwachsene, teils in räumlicher in Verbindung zu den Kinderspielplätzen.
 - Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
 - Langsamverkehrsverbindungen
 - Schlittelhang.

³ Innerhalb des öffentlichen Grünbereiches sind im Überbauungsplan zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche bezeichnet. Hier können in Verbindung mit Kinderspielplätzen und zugeordneten Sitzplätzen auch einfache pavillonähnliche Bauten oder Dachkonstruktionen realisiert werden.

⁴ Lage, Umfang und räumliche Zuordnung von Nutzungen und Einrichtungen werden im Richtprojekt festgelegt.

⁵ Fragen der Finanzierung, Pflege und des Unterhalts von Anlagen im öffentlichen Grünbereich (z.B. Kinderspielplätze, grössere Spielfläche, Wege), sind im Infrastrukturvertrag zu regeln.

WEITERE BESTIMMUNGEN

*Überbauungsordnung
Schäferei Süd*

Art. 28

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Schäferei Süd gilt die am 28. Mai 2001 genehmigte Überbauungsordnung Nr. 110 „Schäferei-Abschnitt Süd“ als Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG, soweit sie sich auf den Perimeter gemäss Art. 3 bezieht. Ausserhalb dieses Perimeters werden Vorschriften und Plan aufgehoben.

Vereinbarungen

Art. 29

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

Inkrafttreten

Art. 30

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.