



Überbauungsordnung Nr. 28 Schäferei

der
Einwohnergemeinde Zollikofen

6.
Juni
2014

Überbauungsordnung Schäferei

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Ver- und Entsorgungsplan

Überbauungsvorschriften

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 6. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013

Vorprüfung vom 24. Januar 2014

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 6. Juni 2014

Öffentliche Auflage vom 6. Juni 2014 bis 7. Juli 2014

Einspracheverhandlung am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am ...

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat Zollikofen am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Zollikofen, den ...

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_spezie llen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp p_schäferei\09_öffentliche_aufgabe\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	2 von 8

Der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen,
gestützt auf

Art. 66 Abs. 2 und Art. 88 ff Baugesetz des Kantons Bern (BauG, BSG
721.0) vom 9. Juni 1985

Art. 86 Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen (BR, SSGZ 721.1)
vom 2. Dezember 2001

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck	Art. 1 Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Freihaltung eines Grünbereichs für öffentliche Anlagen mit Langsamverkehrsverbindungen in die benachbarten Ortsteile.
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 2 ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p> <p>² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes.</p> <p>³ Der im Art. 86 Abs. 3 BR vorgesehene Nutzungsbonus von 10% wird in dieser Überbauungsordnung ausgeschlossen.</p>
Planinhalte	<p>Art. 3 ¹ Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wirkungsbereich Überbauungsordnung – Überbauungssektoren A-C – Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude – Lage und Abmessung des Baubereiches für die Heizzentrale – Gestaltungsbaulinien – Gebäudeabstandsregelung nach Art. 14 – Dachkoten – Referenzvermessung – Öffentlicher Grünbereich – Halböffentliches Wohnumfeld – Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (Standortfestlegung) – Schlittelhang – Zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche – Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und zu oberirdische Abstellplätze – Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen mit Anschlusspunkten – Detailerschliessung (bestehend / neu) – Besucherparkplätze – Containersammelpplätze <p>² Im Überbauungsplan sind als Hinweise bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Private Aussenräume – Hochstammbaum bestehend – Hauszufahrten – Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse – Terrainkoten

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefilen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_p_schäferen\09_öffentliche_aufgabe\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	3 von 8

Stellung zum Richtprojekt

Art. 4 ¹ Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee wird auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbprojektes vom 5. Okt. 2010 ein Richtprojekt erlassen. Es wird vom Gemeinderat genehmigt und dient zur gestalterischen Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere

- 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 Plan, Modell und Erläuterungen dient der Baubewilligungsbehörde bei der materiellen Beurteilung der Baugesuche.

Baubereichsbegrenzungen

Art. 5 Baubereichsbegrenzungen 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.

Gesamthöhen, Dachgestaltung

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.

Umgebungsgestaltung

Art. 7 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.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefilen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_schäferen\09_öffentliche_aufgabe\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	4 von 8

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

Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen

Art. 8 ¹ Es sind übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen von der Kirchlindachstrasse zur Stämpflistrasse und Parkstrasse und von der Schäfereistrasse zum Höhenweg zu realisieren. Sie sind so auszugestalten, dass sie mit Not-, Dienst und Umzugsfahrzeugen befahren werden können. Für zusätzliche Wegverbindungen ist das Richtprojekt wegleitend.

² Falls die Langsamverkehrsverbindung zur Kirchlindachstrasse nicht über das Gebiet des Eidgenössischen Hochschulinstitutes für Berufsbildung (EHB) realisiert werden kann, ist sie innerhalb des Perimeters der ÜO Schäfererei zu verlegen.

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Grössere Spielfläche

Art. 9 ¹ Die in der Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44, 45 BauV) können zum Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner im öffentlichen Grünbereich erstellt werden. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

² Der Standort der grösseren Spielfläche (Art. 46 BauV) ist nördlich der Stämpflistrasse im öffentlichen Grünbereich.

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. Für ihre Lage und Abmessung ist das Richtprojekt wegleitend.

Energie

Art. 12 ¹ Anzustreben ist eine umweltschonende, energieeffiziente Energieversorgung. Es sind anerkannte Qualitätsstandards anzustreben.

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.

³ Für die Überbauungssektoren A und B ist der Baubewilligungsbehörde je ein integrales Energiekonzept vorzulegen. Bei einer Bauweise nach anerkannten Qualitätsstandards erübrigt sich das Konzept.

Heizzentrale

Art. 13 ¹ Im Baubereich "Heizzentrale" ist eine Heizzentrale für das Fern-

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefllen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_p_schäfererei\09_öffentliche_auftrage\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	5 von 8

wärmenetz "Zollikofen Nord" zu erstellen.

² Die maximale Gesamthöhe beträgt 10.00 m.

³ Die Erschliessung erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.

2. Überbauungssektor A

Art und Mass der Nutzung

Art. 14 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. 15 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 Das Gebäude im Baubereich A3 ist gemäss dem Verlauf des natürlichen Terrains an drei Stellen mittels Höhenversatz abgetrept zu gestalten.

⁴ 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. 16 ¹ Die Hauszugänge bei den Baubereichen A1 und A2 liegen grundsätzlich auf der hauptbesonnten 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. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

Wohnumfeld

Art. 17 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.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefilen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_p_schäferen\09_öffentliche_aufgabe\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	6 von 8

Erschliessung	<p>Art. 18 ¹ Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.</p> <p>² Die Zufahrt zum Areal des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung (EHB) ist zu gewährleisten.</p>
	<p>3. Überbauungssektor B</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>Art. 19 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.</p> <p>² Das Erdgeschoss im Baubereich B9 kann Nutzungen im Interesse der Bewohnerschaft oder der Öffentlichkeit dienen, das kann ein Gemeinschaftsraum, eine Kinderkrippe oder ähnliches sein.</p> <p>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.</p>
Hauptgebäude	<p>Art. 20 Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Die bereits realisierten Einfamilienhäuser südlich des Baubereichs sind als Teil dieser Siedlungseinheit zu betrachten.</p>
Hauszugänge	<p>Art. 21 Der oberirdische Zugang zu den Hauptgebäuden erfolgt von Süden.</p>
Wohnumfeld	<p>Art. 22 Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Davon ausgenommen sind im Überbauungsplan als Hinweis bezeichnete, allfällige private Aussenräume mit einer maximalen Tiefe von 4 m, gemessen ab der hauptbesonnten Gebäudefassade.</p>
Erschliessung	<p>Art. 23 Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Stämpflistrasse.</p>
	<p>4. Überbauungssektor C</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>Art. 24 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.</p> <p>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.</p>
Hauptgebäude	<p>Art. 25 ¹ Innerhalb eines Baubereiches 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.</p>

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefilen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_p_schäferen\09_öffentliche_aufgabe\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	7 von 8

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. 26 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. 27 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schäfereistrasse. Die Parkierung erfolgt oberirdisch innerhalb der Baubereiche.

5. Öffentlicher Grünbereich

Zweck und Art der Nutzung

Art. 28 ¹ Der öffentliche Grünbereich dient dem Spiel, dem Aufenthalt und der Erholung. Der gesamte Grünbereich und die dazugehörigen Einrichtungen sind öffentlich.

² Es sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zu realisieren:

- Kinderspielplätzen 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 Für die Dimensionierung und räumliche Zuordnung von Nutzungen und Einrichtungen ist das Richtprojekt wegleitend.

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

6. Weitere Bestimmungen

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 am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 5. Juni 2014	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziefilen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\03_110_zp_p_schäferen\09_öffentliche_auftrag\ueo_vorschriften.docx	05.06.2014 13:59 / bb	1.12	8 von 8