
Einwohnergemeinde Kappelen
Überbauungsordnung „Verzinkereimatte“

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Juli 1998

Verfasser:

Löffel & Bänziger, Architekten HTL, Werkstrasse 36, 3250 Lyss

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Vorschriften	3
Art. 1 Planungszweck	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Stellung zu Grundordnung	3
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 5 Bebauungskonzept/Baugesuche	3
B. Nutzung und Gestaltung	4
Art. 6 Grundlage	4
Art. 7 Art der Nutzung	4
Art. 8 Mass der Nutzung	4
Art. 9 Baufelder	4
Art. 10 Architektonische Gestaltung	5
Art. 11 Dachgestaltung	5
Art. 12 Private Grünbereiche	5
Art. 13 Halböffentliche Plätze und Wege/Spielwiese	5
Art. 14 Halböffentliche Grünbereiche	6
Art. 15 Umgebungsgestaltung	6
C. Erschliessung	7
Art. 16 Etappierung, Bauausführung, Voraussetzungen	7
Art. 17 Parkieranlagen	7
D. Weitere Bestimmungen	8
Art. 18 Entwässerung	8
Art. 19 Verträge	8
Art. 20 Inkrafttreten	8

A.

Allgemeine Vorschriften

Planungszweck	Art. 1 Mit der Überbauungsordnung „Verzinkereimatte“ wird die ganzheitliche Planung einer in funktionaler, baulicher und gestalterischer Hinsicht konzeptionell einheitliche, verdichtete zweigeschossige Überbauung mit hoher Wohnqualität bezweckt. Im weiteren wird die Gestaltung eines neuen Siedlungsrandes sowie eine zweckmässige Anordnung der Flächen für Spiel und Sport und der Grünbereiche geregelt.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet; er umfasst die ZPP „Verzinkereimatte“ (Art. 53 BR).
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde sowie die kantonalen Vorschriften.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 4 Der Überbauungsplan regelt verbindlich: a) Die Baufelder für ober- und unterirdische Bauten und die Tiefgaragenzufahrten. b) Die Höhenkoten der Umgebung als Richtwerte für die Erdgeschosse der Hauptgebäude. c) Die Erdgeschosskoten sowie die max. Firsthöhe (m.ü.M.) und die Firstrichtung. d) Die Elemente des öffentlichen Strassenraumes und der öffentlichen Grünbereiche. e) Die halböffentlichen Wege, Plätze und die Besucherparkplätze. f) Die privaten und halböffentlichen Grünbereiche. g) Die im öffentlichen Interesse zu pflanzenden Bäume. h) Die Entsorgungsanlagen (Kehricht, Kompost).
Bebauungskonzept/ Baugesuche	Art. 5 ¹ Der Bebauungs- und Aussenraumplan verdeutlicht die wesentlichen Elemente der Überbauung sowie die kubische Gliederung und die Aussenraumgestaltung. ² Das Bebauungskonzept hat für die Beurteilung von Baugesuchen wegweisenden Charakter.

B. Nutzung und Gestaltung

Grundlage	Art. 6 Basis für die Überbauungsordnung bildet die ZPP „Verzinkereimatte“, Art. 53 BR. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufen II (Art. 43 LSV).						
Art der Nutzung	Art. 7 Die „Verzinkereimatte“ ist für eine verdichtete zweigeschossige Wohnüberbauung im Sinne von Wohnzone W2 vorgesehen. Zulässig sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.						
Mass der Nutzung	Art. 8 Es gelten folgende Nutzungsmasse: <table><tr><td>- Grundstücksfläche</td><td>5'721 m²</td></tr><tr><td>- Minimale BGF (m²)</td><td>2'288 m²</td></tr><tr><td>- Maximale BGF (m²)</td><td>3'550 m²</td></tr></table>	- Grundstücksfläche	5'721 m ²	- Minimale BGF (m ²)	2'288 m ²	- Maximale BGF (m ²)	3'550 m ²
- Grundstücksfläche	5'721 m ²						
- Minimale BGF (m ²)	2'288 m ²						
- Maximale BGF (m ²)	3'550 m ²						
Baufelder	Art. 9 ¹ Baufelder für Hauptbauten können unter Einhaltung der maximalen Nutzung vollumfänglich überbaut werden. ² Innerhalb eines Baufeldes sind mehrere Baukörper zulässig. ³ Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baufelder für Hauptbauten und in den Baufeldern für unterirdische Bauten zulässig. ⁴ Baufeldbegrenzungen mit Anbaupflicht bilden Fluchtlinien, auf welche die Fassaden der Hauptbauten gestellt werden müssen, wobei Rücksprünge möglich sind. ⁵ In den Anbaubereichen sind ausschliesslich nicht an die BGF anrechenbare Nutzungen wie Balkone, Terrassen, Wintergärten etc. gestattet. ⁶ Die eingetragene Firstlinie ist zwingend einzuhalten.						

Architektonische Gestaltung

Art. 10

¹ Die Bauten und Anlagen sind als bauliche Einheit zu gestalten. Für die Detailgestaltung ist vorbehältlich von Art. 9 Abs. 2 ein Baufeld die kleinste gestalterische Einheit. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und durch die zuständigen Fachinstanzen (Denkmalpflege und Berner Heimatschutz) prüfen zu lassen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dachgestaltung

Art. 11

¹ Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach von max. 30 - 45° Neigung alter Teilung zu gestalten.

² Für Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Dachflächenfenster auf Hauptdächern gilt folgende Regelung:

- a) Dachaufbauten sind mit einem Flachdach zu versehen, max. OK 454.50 M.ü.M.
- b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge betragen
- c) Für Dachflächenfenster gilt Art. 38 BR

³ Die Dächer von An- und Nebenbauten haben sich in Form und Material den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen.

Private Grünbereiche

Art. 12

¹ Die privaten Grünbereiche dienen primär den anstossenden Wohnungen. Unter Einhaltung der für ein Baufeld zu definierenden Gestaltungsgrundsätze können unbewohnte An- und Nebenbauten im Umfang von 20 % der privaten Grünflächen sowie Trenn- und Schallschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.

² An- und Nebenbauten sowie Trennelemente sind pro Sektor als Bestandteil eines Gesamtkonzepts zu bewilligen. Das nachträgliche Errichten von Trennelementen ist auch ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet, wenn das Vorhaben dem bewilligten Gesamtkonzept entspricht.

Halböffentliche Plätze und Wege

Art. 13

¹ Die halböffentlichen Plätze und Wege dienen den Bewohnern eines Sektors als gemeinsamer Aufenthaltsbereich. Sie sind als befestigter Mehrzweckbereich für Spiel und Aufenthalt mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Eine Nutzung als Autoabstellplatz ist nicht erlaubt.

Unversiegelte Plätze sind mit einem Naturbelag zu versehen.

² Das Baufeld für Gemeinschaftsanlagen ist für Einrichtungen für Spiel- und Freizeitbeschäftigungen vorbehalten (Sandkasten, Spielgeräte, gedeckter Begegnungsbereich etc.).

Spielwiese

³ Die Spielfläche ist für Ball- und andere Spiele zu gestalten und ist für die Bewohner dauernd zu erhalten.

Art. 14

Halböffentliche Grünbereiche

¹ Die halböffentlichen Grünbereiche dienen zur allmendartigen Nutzung und als ökologische Ausgleichsfläche zwischen Siedlung und Landwirtschaft sowie zur grossräumigen Vernetzung von ökologisch wertvollen Flächen ausserhalb des Planungsperimeters.

² Im halböffentlichen Grünbereich sind Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m² möglich.
Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bauvorschriften der Zone W2.

Art. 15

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie das Gesamtkonzept unterstützt.

² Grundsätzlich sind für die Gestaltung der Umgebung nur einheimische und standortgerechte Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden.

C.

Erschliessung

Etappierung	Art. 16 ¹ Die Bebauung der „Verzinkereimatte“ kann in Etappen vorgenommen werden. Mit jedem Bauvorhaben ist mindestens das entsprechende Teilstück im Bereich des betroffenen Sektors im Rohbau (ohne Deckbelag) zu erstellen. Der Ausbaubereich des Käsereiweges ist im Überbauungsplan dargestellt.
Bauausführung	² Das Programm bestimmt die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes. Sie tritt als Bauherrin auf und kann die Bauausführung auf vertraglicher Basis den privaten Bauherrschaften übertragen.
Voraussetzungen	³ Der Ausbau des Käsereiweges (Detailerschliessung) ist keine Voraussetzung für den Beginn der Realisierung der Überbauung „Verzinkereimatte“. ⁴ Bei den übrigen im Plan bezeichneten Wegen, Plätzen und Zufahrten handelt es sich um interne Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG. Vorbehalten bleibt Art. 13 Abs. 3.
Parkieranlagen	Art. 17 ¹ Besucherparkplätze sind an den im Überbauungsplan vorgesehenen Stellen zu errichten. Sie dürfen weder fest zugeteilt noch vermietet werden. ² Sämtliche oberirdischen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. ³ Die Ausfahrt der Einstellhallenrampe ist nur auf dem Käsereiweg zwischen Baufeld D und B zulässig. ⁴ In der geplanten unterirdischen Einstellhalle sind total 42 Autoabstellplätze möglich. Die über die Anzahl der zulässigen Parkplatzanzahl (Art. 50 BV) hinausgehenden Parkplätze sind mittels privatrechtlichen Vereinbarungen an Drittpersonen abzugeben.

D. Weitere Bestimmungen

Entwässerung	Art. 18 Meteorwasser (Dach- und Platzwasser) ist an Ort zu versickern (Sickerschächte oder Mulde).
Verträge	Art. 19 ¹ Für die Finanzierung und den Ausbau des Käsereiweges, die Erschliessung der Grundstücke mit Werkleitungen und die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter ist vor der Genehmigung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.
Inkrafttreten	Art. 20 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	16.12.1998
Publikation im Amtsblatt vom	21. + 25.11.1998
im Amtsanzeiger vom	20. + 27.11.1998
Öffentliche Auflage vom	20.11. bis 21.12.1998
Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	Gfeller Erich und Heidi, Dorfstrasse 82, Kappelen Liechti Uli und Maja, Scheuermatt 8, Kappelen Zahn Gottfried, Scheuermatt 6, Kappelen Wälti Ida, Scheuermatt 4, Kappelen Bürki Hans, Scheuermatt 2, Kappelen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.12.1998

EINWOHNERGEMEINDE KAPPELEN

Der Präsident:

Der Sekretär:



Hans Rudolf Schnell



Thomas Buchser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Der Gemeindeschreiber:



Kappelen, den 22.12.1998

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom1.1. JUNI 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Einwohnergemeinde Kappelen

Überbauungsordnung "Verzinkereimatte"

Überbauungsplan

Masstab: 1:500 Datum: September 1998 Format: 83/30

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:
Ueberbauungsplan / Ueberbauungsvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	16.12.1998
Publikation im Amtsblatt vom	21. + 25.11.1998
im Amtsanzeiger vom	20. + 27.11.1998
Öffentliche Auflage vom	20.11. bis 21.12.1998
Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	Gfeller Erich und Heidi, Dorfstrasse 82, Kappelen Liechti Uli und Maja, Scheuermatt 8, Kappelen Zahn Gottfried, Scheuermatt 6, Kappelen Wälti Ida, Scheuermatt 4, Kappelen Bürki Hans, Scheuermatt 2, Kappelen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.12.1998

EINWOHNERGEMEINDE KAPPELEN

Der Präsident:

Der Sekretär:



Hans Rudolf Schnell



Thomas Buchser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Der Gemeindeschreiber:

Kappelen, den 22.12.1998

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 1.1. JUNI 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Legende



Wirkungsbereich Überbauungsordnung

Art. 2

Erschliessung



Fusswege + Plätze

Art. 13



Besucherparkplätze

Art. 17



Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Art. 17

Bauten / Nutzung



Baufelder A bis D für Hauptgebäude

Art. 9



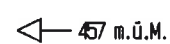
Baufeldbegrenzung mit Anbaupflicht

Art. 9



Baufeldbegrenzung ohne Anbaupflicht

Art. 9



Firstrichtung mit maximaler Firsthöhe

Art. 9



Anbaubereich

Art. 9



Baufeldbegrenzung für unterirdische Bauten

Art. 9

Aussenräume



Baufeld für Gemeinschaftsanlage

Art. 13



Spielwiese

Art. 13



Grünbereiche

Art. 14



Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen
(Anzahl + Standort fest)

Art. 15



Pflanzbereich für einheimische Laubbäume
(Anzahl + Standort fest)

Art. 15



Standort Entsorgungsanlagen (Kehrichtcontainer/Kompost)

Art. 4

