

Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung
"Inselrain" Oberwangen

mit 1. Planänderung vom April 1996 und 2. Planänderung vom März 1997

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauplan 1/500

- Überbauungsvorschriften

- Prinzipschnitte 1/250

Massstab:
Format: 60/126

Datum:
Gez: 31.8.1995
wy/jo

Der Gemeindeplaner:
Manfred Leibundgut

Bearbeitung: A.Wyss-Oeri, B.Joss

Adrian Strauss
Rauplanung + Architektur • Eigerstrasse 19 3007 Bern • 031 371 55 66

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 15. JUNI 1992 BIS 30. JUNI 1992

MITWIRKUNGSSITZUNG VOM 22. APRIL 1993

VORPRÜFUNG VOM 19. NOVEMBER 1993

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 9. + 11. MÄRZ 1994

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 9. MÄRZ 1994 BIS 14. APRIL 1994

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM: 31. AUG., 18. OKT. + 17. MAI 1995

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. JUNI 1995

1. PLANÄNDERUNG VOM APRIL 1996:

BENACHRICHTIGUNG DER BETROFFENEN GRUNDEIGENTUMER UNTER ANSETZUNG EINER EINSPRACHEFRIST VON 10 TAGEN AM 29. MÄRZ 1996

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: --

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. AUGUST 1996

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 2. OKT. 1996

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER VERFÜGUNG DES AMTES FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 11. OKT. 1996

BESCHWERDE GEGEN VERFÜGUNG: 2

2. PLANÄNDERUNG VOM MÄRZ 1997:

VORPRÜFUNG VOM 21. MÄRZ 1997

PUBLIKATION IM ANZEIGER RUND UM BERN VOM 14. MÄRZ 1997

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANÄNDERUNG VOM 17. MÄRZ 1997 BIS 25. APRIL 1997

EINSPRACHEN: --

RECHTSVERWAHRUNGEN: --

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19. MÄRZ 1997

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

Die RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

KÖNIZ, DEN 06. Juni 1997

DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM

29. Juli 1997

i.v. M. J. J. J.

Prinzipschnitte 1/250

Legende / Ueberbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauplan punktiert umrandete Gebiet und die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellte öffentliche Wegverbindung.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Ergänzend zu den Ueberbauungsvorschriften gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 3 Richtlinien

Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee werden gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung Richtlinien (Richtplan, Richtmodell) erlassen (vgl. Erläuterungsbericht). Diese liegen bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und sind für die Projektierung und Gestaltung von Bauten und Aussenanlagen begleitend.

Art. 4 Baufelder für Hauptbauten

1. Im Ueberbauplan sind die Baufelder 1-3 für Hauptbauten bezeichnet. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 des Gemeindebau-reglementes. Die Baufeldbegrenzung gegenüber privater Grünbe-reiche der BF 2 und 3 können um maximal 1 Meter verschoben werden.

2. Im Ueberbauplan sind die minimalen resp. maximalen Bruttoge-schossflächen pro Baufeld fixiert. In den Schnitten sind die maximalen Gebäudehöhen fixiert.

3. Auf sämtlichen Hauptbauten sind Flachdächer zu erstellen. Nicht genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

4. Bauten die der Erschliessung des ersten Obergeschosses dienen, dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Art. 5 Gestaltungsbaufeld

Das 'alte Jöhrhaus' darf verändert werden, wenn seine erhaltens-werte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Abruch und Neugestaltung sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Ein Neubau oder eine Neugestaltung anstelle des 'alten Jöhrhauses' muss ent-sprechend der Bedeutung desselben im Ortsbild hohen Anforderungen genügen.

Art. 6 Baufelder für Nebenbauten

1. Die Nebenbauten N1 und N2 dienen als gedeckte Autoabstellplätze und gedeckter Spielbereich.

2. N1 ist 1-geschossig, N2 2-geschossig.

3. Die Bauten sind in einer Leichtkonstruktion zu erstellen.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

1. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1d BewO) für den gesamten Wirkungsbereich der Ueber-bauungsordnung einzureichen; insbesondere muss dieser Plan Angaben zu:

- Terrainveränderungen

- Stützbauwerken

- Einfriedungen

- Materialien

- Bepflanzung

- Vorkehrungen für Behinderte

enthalten.

2. Mit dem Umgebungsgestaltungsplan können im Ueberbauplan als 'gemeinsamer Grünbereich' bezeichnete Teile 'privat genutzte Grünbereiche' zugeführt werden.

Art. 8 Gemeinsamer Platzbereich

Der gemeinsame Platzbereich dient der Ueberbauung als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der BewohnerInnen.

Art. 9 Gemeinsamer Spielbereich

1. Der Gemeinsame Spielbereich dient vorwiegend als Rasenspielfeld und ist entsprechend zu gestalten.

2. Die präzise Nutzung und der Unterhalt sind im Siedlungsregle-mente (vgl. Art. 17) festzulegen.

Art. 10 Gemeinsamer Grünbereich

Gestaltung und Unterhalt der gemeinsamen Grünbereiche sind im Siedlungsreglement (vgl. Art. 17) festzulegen, wobei der Bau im Baufeld N1 mit Erdreich zu hinterfüllen ist (gegen Inselwald).

Art. 11 Private Grünbereiche

1. In den privaten Grünbereichen sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewO gestattet.

2. Sichtschutzwände zwischen privaten Gärten bis zu einer Höhe von 2.00 m sind gestattet.

Art. 12 Hochstammbäume

An den im Ueberbauplan gekennzeichneten Stellen sind standort-gerechte Hochstammbäume zu pflanzen, zu unterhalten und falls not-wendig zu ersetzen.

Art. 13 Erschliessung

1. Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über die Kieswerkstrasse und die anschliessende Zufahrt.

2. Die Kieswerkstrasse gilt als Privatstrasse.

3. Die Zufahrt zur Überbauung gilt als Detailerschliessung.

4. Der Kreuzungsbereich Wangental-/Kieswerk-/Mühlestasse gilt als Basiserschliessung.

5. Die Fussgängerüberführung zwischen den Überbauungen Inselrain und Gschick (Lichttraumprofil 4.50m Höhe) gilt als Detailerschliessung.

Art. 14 Öffentliche Fusswege

1. Der öffentliche Fussweg entlang der Kieswerkstrasse gilt als Detail-erschliessung.

2. Die genaue Lage der privaten Fusswege mit öffentlichem Wegrecht wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.50m.

Art. 15 Siedlungsinterne Fusswege

Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.20m.

Art. 16 Parkierung

1. Fest zugeteilte Autoabstellplätze sind nur in den Nebenbauten N1 und N2 zugelassen.

2. Besucherparkplätze dürfen nicht versiegelt werden.

3. Die Zufahrtsbereiche dürfen nicht versiegelt werden.

4. Der östliche Zufahrtsbereich unterhalb N2 gilt als öffentlicher Wende-platz.

Art. 17 Energie

Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es sind im Maximum zwei Heizzentralen für die gesamte Ueberbauung vorzusehen.

Art. 18 Vereinbarungen

1. Mit der Planaufgabe müssen sämtliche notwendigen privatrecht-lichen Vereinbarungen unterzeichnet sein.

2. In einem Siedlungsreglement sind Fragen der Gestaltung, Nutzung und des Unterhaltes der gemeinschaftlichen Bereiche zu klären und verbindlich festzulegen. Es ist bei Bauabnahme der Gemeinde einzureichen.

Art. 19 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kanto-nale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Hinweise

Wald

bestehendes Wegrecht auf Parzelle 1079

Unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Strassenverkehrsamt, sollen an den im Plan bezeichneten Stellen, die Tafeln "kein Durchgang für Fussgän-ger" sowie "Velofahrverbot" (Berechtigte ausgenommen), respektive die Tafel "kein Vortritt" errichtet werden.



Überbauungsordnung "Inselrain" Oberwangen

mit 1. Planänderung vom April 1996 und 2. Planänderung vom März 1997

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1/500
- Überbauungsvorschriften
- Prinzipschnitte 1/250

Massstab:
Format: 60/126

Datum: 31.8.1996
Gez: wy/jo

Der Gemeindeplaner:
Manfred Leibundgut

Bearbeitung: A.Wyss-Oeri, B.Joss

Adrian Strauss

Raumplanung + Architektur • Eigerstrasse 19 3007 Bern • 031 371 55 66

Legende / Ueberbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich



Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet und die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellte öffentliche Wegverbindung.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Ergänzend zu den Ueberbauungsvorschriften gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 3 Richtlinien

Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee werden gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung Richtlinien (Richtplan, Richtmodell) erlassen (vgl. Erläuterungsbericht). Diese liegen bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und sind für die Projektierung und Gestaltung von Bauten und Aussenanlagen begleitend.

Art. 4 Baufelder für Hauptbauten

BF 1-3

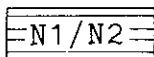
1. Im Ueberbauungsplan sind die Baufelder 1-3 für Hauptbauten bezeichnet. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 des Gemeindebau-reglementes. Die Baufeldbegrenzung gegenüber privater Grünbe-reiche der BF 2 und 3 können um maximal 1 Meter verschoben werden.
2. Im Ueberbauungsplan sind die minimalen resp. maximalen Bruttoge-schossflächen pro Baufeld fixiert. In den Schnitten sind die maximalen Gebäudehöhen fixiert.
3. Auf sämtlichen Hauptbauten sind Flachdächer zu erstellen. Nicht genutzte Flachdächer sind zu begrünen.
4. Bauten die der Erschliessung des ersten Obergeschosses dienen, dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Art. 5 Gestaltungsbaufeld



Das 'alte Jöhrhaus' darf verändert werden, wenn seine erhaltens-werte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beein-trächtigt werden. Abbruch und Neugestaltung sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Ein Neubau oder eine Neugestaltung anstelle des 'alten Jöhrhauses' muss ent-sprechend der Bedeutung desselben im Ortsbild hohen Anforderungen genügen.

Art. 6 Baufelder für Nebenbauten

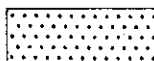


1. Die Nebenbauten N1 und N2 dienen als gedeckte Autoabstellplätze und gedeckter Spielbereich.
2. N1 ist 1-geschossig, N2 2-geschossig.
3. Die Bauten sind in einer Leichtkonstruktion zu erstellen.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

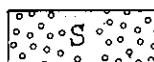
1. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1d BewD) für den gesamten Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einzureichen; insbesondere muss dieser Plan Angaben zu:
 - Terrainveränderungen
 - Stützbauwerken
 - Einfriedungen
 - Materialien
 - Bepflanzung
 - Vorkehrungen für Behinderteenthalten.
2. Mit dem Umgebungsgestaltungsplan können im Ueberbauungsplan als 'gemeinsamer Grünbereich' bezeichnete Teile 'privat genutzte Grünbereiche' zugeführt werden.

Art. 8 Gemeinsamer Platzbereich



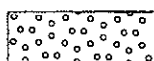
Der gemeinsame Platzbereich dient der Ueberbauung als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der BewohnerInnen.

Art. 9 Gemeinsamer Spielbereich



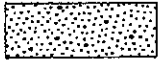
1. Der Gemeinsame Spielbereich dient vorwiegend als Rasenspielfeld und ist entsprechend zu gestalten.
2. Die präzise Nutzung und der Unterhalt sind im Siedlungsreglemente (vgl. Art. 17) festzulegen.

Art. 10 Gemeinsamer Grünbereich



Gestaltung und Unterhalt der gemeinsamen Grünbereiche sind im Siedlungsreglement (vgl. Art. 17) festzulegen, wobei der Bau im Baufeld N1 mit Erdreich zu hinterfüllen ist (gegen Inselwald).

Art. 11 Private Grünbereiche



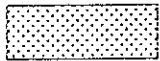
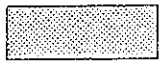
1. In den privaten Grünbereichen sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD gestattet.
2. Sichtschutzwände zwischen privaten Gärten bis zu einer Höhe von 2.00 m sind gestattet.

Art. 12 Hochstammbäume



An den im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen, zu unterhalten und falls notwendig zu ersetzen.

Art. 13 Erschliessung



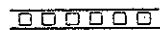
1. Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über die Kieswerkstrasse und die anschliessende Zufahrt.
2. Die Kieswerkstrasse gilt als Privatstrasse.
3. Die Zufahrt zur Überbauung gilt als Detailerschliessung.
4. Der Kreuzungsbereich Wangental-/Kieswerk-/Mühlestrasse gilt als Basiserschliessung.
5. Die Fussgängerüberführung zwischen den Überbauungen Inselrain und Gschick (Lichttraumprofil 4.50m Höhe) gilt als Detailerschliessung.

Art. 14 Oeffentliche Fusswege



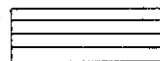
1. Der öffentliche Fussweg entlang der Kieswerkstrasse gilt als Detailerschliessung.
2. Die genaue Lage der privaten Fusswege mit öffentlichem Wegrecht wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.50m.

Art. 15 Siedlungsinterne Fusswege



Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.20m.

Art. 16 Parkierung



P_B



W

1. Fest zugeteilte Autoabstellplätze sind nur in den Nebenbauten N1 und N2 zugelassen.
2. Besucherparkplätze dürfen nicht versiegelt werden.
3. Die Zufahrtsbereiche dürfen nicht versiegelt werden.
4. Der östliche Zufahrtsbereich unterhalb N2 gilt als öffentlicher Wendepplatz.

Art. 17 Energie

Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es sind im Maximum zwei Heizzentralen für die gesamte Ueberbauung vorzusehen.

Art. 18 Vereinbarungen

1. Mit der Planaufgabe müssen sämtliche notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen unterzeichnet sein.
2. In einem Siedlungsreglement sind Fragen der Gestaltung, Nutzung und des Unterhaltes der gemeinschaftlichen Bereiche zu klären und verbindlich festzulegen. Es ist bei Bauabnahme der Gemeinde einzureichen.

Art. 19 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

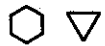
Hinweise



Wald



bestehendes Wegrecht auf Parzelle 1079



Unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Strassenverkehrsamt, sollen an den im Plan bezeichneten Stellen, die Tafeln "kein Durchgang für Fussgänger" sowie "Velofahrverbot" (Berechtigte ausgenommen), respektive die Tafel "kein Vortritt" errichtet werden.