



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Genehmigung

Überbauungsordnung Sonnhalde Thörishaus

mit geringfügiger Änderung der Grundordnung

Die Überbauungsplanung beinhaltet:

-Überbauungsplan 1 : 500

- Überbauungsvorschriften
- Ver- und Versorgungsplan 1 : 500

- Richtprojekt 1:500 (Modell/Situation/Schnitt)

Massstab	1 : 500	Format	126 x 60
Datum	15.02.2006	Der Gemeindeplaner	M. Wüthrich

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 11. Februar 2005
Publikation im Anzeiger Region Bern: 08.04. + 13.04.2005, 1. Änderung UeO-V Art. 12: 26.08. + 31.08.2005, 2. Änderung UeO-V Art. 12: 23.12. + 28.12.2005
Öffentliche Auflage: 08.04.2005 - 07.05.2005, 1. Änderung UeO-V Art. 12: 27.08. - 26.09.2005, 2. Änderung UeO-V Art. 12: 24.12.2005 - 25.01.2006
Einspracheverhandlungen: 12.08.+02.09.2005, 2. Änderung UeO-V Art. 12: 13.02.+14.02.2006
Erläuterte Einsprachen: 3 / 0 / 0
Unerteilte Einsprachen: 5 / 1 / 2
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Februar 2006
Der Präsident: *[Signature]* Die Gemeindegeschäftsführerin: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 17. März 2006

Die Gemeindegeschäftsführerin: *[Signature]*

Genehmigt durch das kantonale Amt für Wald
31. MAI 2006

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
28. JUNI 2006

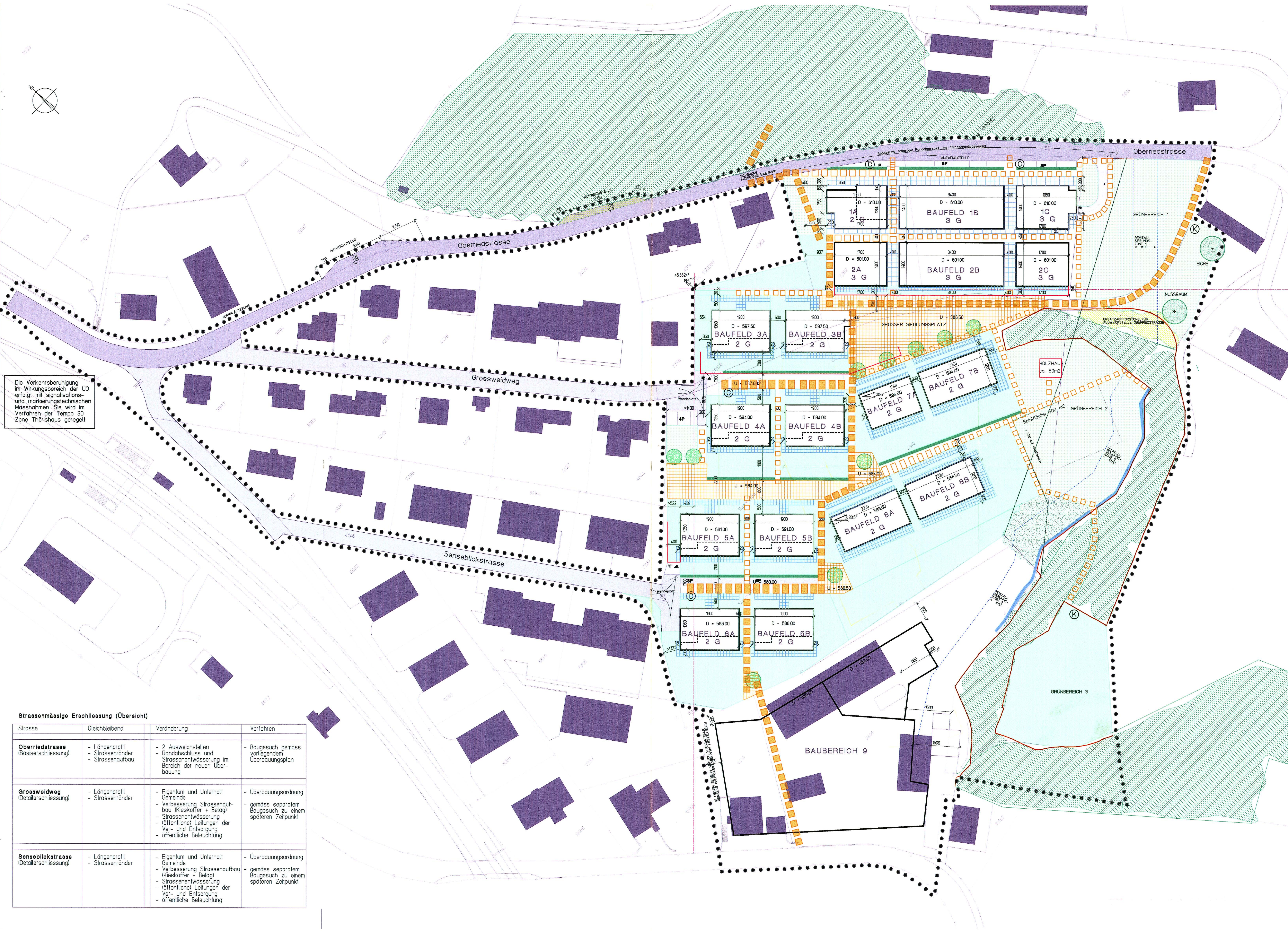
LEGENDE ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN

- • • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Vermessungsachsen ab Pt. 1120367: 593565.575/193528.009
- Höhenfixpunkte Nr. 1370126 = 586.894 m.ü.M. Nr. 1370112 = 601.640 m.ü.M.
- BAUTEN UND ANLAGEN**
- 2A / 3 G Baufeldnummer/Geschosszahl
- Baufeld für Wohnen
- Baufeld für Altkotwachen
- Baulinie für eingeschossige Gemeinschaftsräume und Einstellhallen
- Baubereich für Vertikalschliessung und unbewohnte Vor- und Nebenbauten (Schopf, Wintergarten, Balkon)
- D = 584.50 maximale Höhe der Dachkote m.ü.M.
- U = 586.00 Höhekote der Umgebung m.ü.M. (Plätze, Strassen, Wege)

- AUSSENRAÜME / BEPFLANZUNG:**
- Standort für zwingend neu zu pflanzender Hochstammblume
- Grünbereiche für gemeinsame Nutzung (nicht öffentlich)
- Siedlungsplätze
- privater Grünbereich/Gärten
- Abgrenzung privater Grünbereich
- Ersatzaufforstung / Rodung für Ausweichstelle

- ERSCHLIESSUNG:**
- Basiserschliessungsstrasse
- Detailserschliessungsstrasse
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle / Besucherparkplätze
- Fussweg mit öffentlichem Wegrecht
- Fussweg siedlungsintern
- ungefähre Lage Container
- ungefähre Lage Kompostierplatz

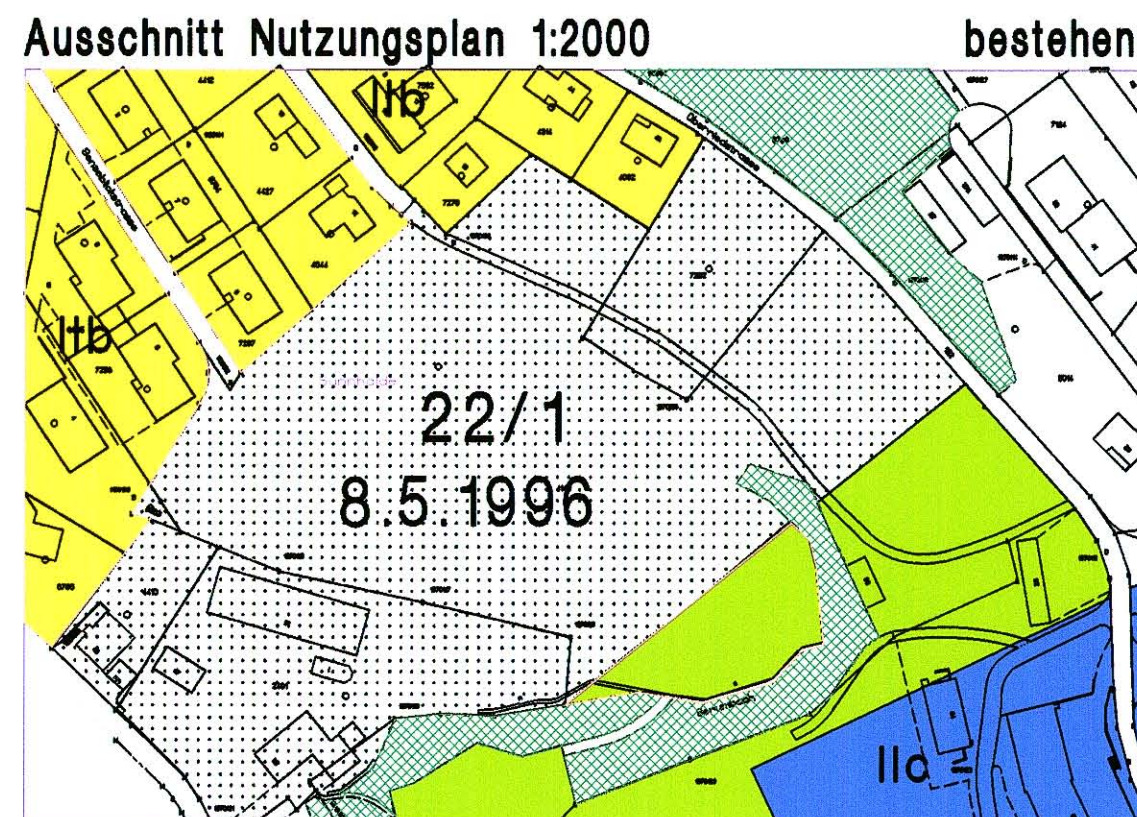
- HINWEISE:**
- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG vom 4.10.1991
- Hecken / Feldgehölz (Inventarblatt Nr. 5.5.18)
- geschützte Bäume abgestorben (Inventarblatt Nr. 6.5.18)
- Grünzonengrenze gemäss Nutzungsplan neu
- Bach
- bestehendes Haus



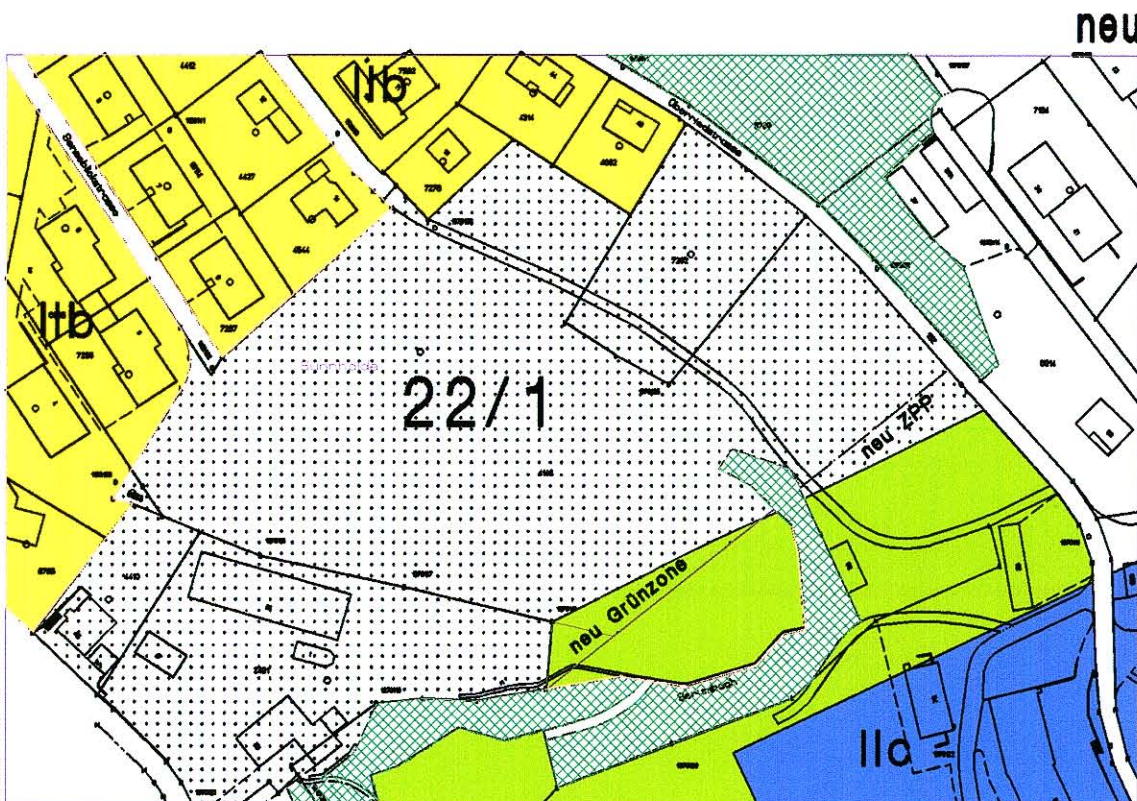
Geringfügige Änderung des Nutzungsplans

Ausschnitt Nutzungsplan 1:2000

- LEGENDE
- Wohnzone
 - Arbeitszone
 - ZPP
 - Grünzone
 - Wald



flächengleicher
Abtausch
von ZPP und
Grünzone



Geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften 22/1 gem. BauV Art. 122 Abs. 5

bestehend / neu

1. Gewährleistung einer Überbauungsordnung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert in exponierter Lage.
- 2.1 Wohnzone W
- 2.2 Die Bruttogeschossfläche beträgt 14'750 m², wobei mindestens 13'500 m² der Wohnnutzung vorbehalten sind.
- 2.3 Für gemeinschaftliche Nutzungen zugunsten der Bewohner der Siedlung erhöht sich die Bruttogeschossfläche um max. 625 m².
- 2.4 Die Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhältnis 1:4 (Mehrnutzung höchstens 2'500 m²), diejenige für gewerbliche Nutzung im Verhältnis 1:2 (Mehrnutzung höchstens 1'250 m²).
- 2.5 Mehrreihlich 2-geschossige Bauten, für einzelne Bereiche Geschosszahl 3.
- 2.6 Attikageschosse dürfen - ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe - 3-seitig fassadenbündig erstellt werden.
- 3.1 Die Überbauung ist an der südseitigen Arealgrenze mittels grosszügiger Freizeitanlagen vom Areal des Seruminstituts zu trennen.
- 3.2 In den Randbereichen zum bestehenden Quartier ist baupathologisch auf die angrenzenden Bauten zu reagieren.
- 3.3 Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal sichere Verbindungen zu schaffen, welche das Überbauungsgebiet mit den benachbarten Gebieten und Infrastruktureinrichtungen verknüpfen.
- 4.1 Die Verkehrserschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz.
- 4.2 Bei der arealinternen Nutzungsverteilung sind nicht überbaubare Grundstücke (Waldabstand, Freizeitanlagen gemäss Ziff. 3.1 und dgl.) angemessen zu berücksichtigen.
- 4.3 Die Überbauung ist zu etappen.



Überbauungsordnung Sonnhalde Thörishaus mit geringfügiger Änderung der Grundordnung

Die Überbauungsplanung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- **Überbauungsvorschriften**
- Ver- und Entsorgungsplan 1: 500
- Richtprojekt 1:500 (Modell, Situation / Schnitte)

Datum: 15.02.2006

Der Gemeindeplaner:

M. Lühmann

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 11. Februar 2005

Publikation im Anzeiger Region Bern: 08.04. + 13.04.2005, 1. Änderung der UeO-V Art. 12: 26.08. + 31.08.2005; 2. Änderung UeO-V Art. 12: 23.12.+ 28.12.2005

Öffentliche Auflage: 08.04.2005 - 07.05.2005; 1. Änderung der UeO-V Art. 12: 27.08. - 25.09.2005; 2. Änderung UeO-V Art. 12: 24.12.2005 - 25.01.2006

Einspracheverhandlungen: 12. 08 + 02.09.2005; 2. Änderung UeO-V Art. 12: 13.02 + 14.02.2006

Erledigte Einsprachen: 3 / 0 / 0

Unerledigte Einsprachen: 5 / 1 / 2

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Februar 2006

Der Präsident

A. Lühmann

Die Gemeindeschreiberin

B. J. J. J.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 17. März 2006

Die Gemeindeschreiberin

B. J. J. J.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

28. JUNI 2006

B. J. J. J.

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Planungszweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes
Art. 5	Richtlinien

BAUTEN

Art. 6	Baufelder, Baubereich / Art der Nutzung
Art. 7	Mass der Nutzung
Art. 8	Gebäudehöhe
Art. 9	Nebenbauten
Art. 10	Dächer
Art. 11	Gestaltungsgrundsätze

AUSSENBEREICHE UND ERSCHLIESSUNG

Art. 12	Verkehrerschliessung, öffentl. Fusswege
Art. 13	Parkierung
Art. 14	Gemeinsame Anlagen, Wege, Plätze
Art. 15	Private Aussenräume
Art. 16	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
Art. 17	Bachrevitalisierung

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 18	Etappierung
Art. 19	Lärmschutz
Art. 20.	Energiekonzept
Art. 21	Aushubmaterial
Art. 22	öffentliche Leitungen Wasser / Abwasser
Art. 23	Antennen
Art. 24	Kehricht und Kompostierung
Art. 25	Zivilschutzbauten
Art. 26	Vereinbarung
Art. 27	Inkrafttreten

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Sonnhalde Thörishaus bezweckt die Gewährleistung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert in exponierter Lage. Sie bestimmt die Gestaltung des Aussenraumes sowie der Bauten und regelt die rationelle Erschliessung der Überbauung.
Wirkungsbereich	Art.2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Sonnhalde Thörishaus mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art.3 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Köniz.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 4 Im Überbauungsplan werden die in der Legende aufgeführten und mit nachfolgenden Vorschriften beschriebenen Themen verbindlich geregelt.
Richtlinien	Art. 5 Zur besseren Veranschaulichung der Erschliessung- und Überbauungsidee werden von der Gemeinde, gestützt auf Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV, gleichzeitig mit der Überbauungsordnung Richtlinien erlassen, bestehend aus dem Richtprojekt 1:500, mit - Modell - Situation (Dachaufsichten und Umgebung) und Schnitte. Die Richtlinien liegen bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und sind für die Projektierung und Gestaltung von Bauten und Aussenanlagen begleitend.

BAUTEN

Baufelder, Baubereich / Art der Nutzung	Art. 6 1 Die Baufelder 1 (a-c) bis 8(a,b) dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Nicht störende Nutzung für Gewerbe, Ateliers und Büros bis 15 % der BGF pro Baufeld sind zulässig. Gemeinschaftsnutzungen sind in den Baufeldern 2a-c (Sockelgeschoss zum Hauptplatz) und im Baufeld 3b (Erdgeschoss zum Hauptplatz) sowie im Baufeld für Gemeinschaftsräume und Einstellhalle vorgesehen. Folgende Nutzungen sind möglich: Klub- und Freizeiträume, Bastelräume, ev. Kinderkrippe /-garten, Bibliothek etc. - die nach Möglichkeit auch einem weiteren Benützerkreis zur Verfügung stehen. 2 Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder nicht beschränkt. 3 Unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baufelder zulässig; ausgenommen ist die Grünzone (Grünbereiche 1 bis 3). 4 Baubereich 9 Im Baubereich 9 dürfen Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsbauten erstellt werden. Es gilt die Bauklasse II c sowie die im Überbauungsplan eingetragenen max. Höhenkoten (Art. 8).																											
Mass der Nutzung	Art. 7 Bei Realisierung gemeinschaftlicher Nutzungen zugunsten der Bewohner gemäss ZPP-Vorschriften Ziff. 2.4; Bonus beträgt die zulässige Nutzung (m2 BGF): <table><tr><td>Baufeld 1 bis 8:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>10'640 m2</td><td></td></tr><tr><td>Gewerbe</td><td>0 m2</td><td></td></tr><tr><td>Gemeinschaftsanlagen</td><td>415 m2</td><td></td></tr><tr><td>Bonus für Wohnen</td><td><u>1'660 m2</u></td><td></td></tr><tr><td>Total BGF max.</td><td></td><td>12'715m2</td></tr><tr><td>Baubereich 9:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>2'860 m2</td><td></td></tr><tr><td>Gewerbe</td><td>265 m2</td><td></td></tr></table>	Baufeld 1 bis 8:			Wohnen	10'640 m2		Gewerbe	0 m2		Gemeinschaftsanlagen	415 m2		Bonus für Wohnen	<u>1'660 m2</u>		Total BGF max.		12'715m2	Baubereich 9:			Wohnen	2'860 m2		Gewerbe	265 m2	
Baufeld 1 bis 8:																												
Wohnen	10'640 m2																											
Gewerbe	0 m2																											
Gemeinschaftsanlagen	415 m2																											
Bonus für Wohnen	<u>1'660 m2</u>																											
Total BGF max.		12'715m2																										
Baubereich 9:																												
Wohnen	2'860 m2																											
Gewerbe	265 m2																											

Gemeinschaftsanlagen	110 m2	
Bonus für Wohnen	440 m2	
Bonus für Gewerbe	<u>220 m2</u>	
Total. BGF max.		3'895 m2
Gesamt-Total max.		<u>16'610 m2</u>

Gebäudehöhe, Geschosszahl, Attika

Art. 8

1 Für die max. Gebäudehöhe der Baufelder 1a-8b gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Für den Baubereich 9 ist im Überbauungsplan die max. Gebäudehöhe der obersten Zeile definiert.
Die Höhenkoten bezeichnen in den Baufeldern 3a – 6b und im Baubereich 9 oberkant Flachdach Attikageschoss, in den übrigen Baufeldern oberkant Flachdach oberstes Vollgeschoss. Die Verteilung der Geschosszahlen gemäss ZPP-Vorschriften ist im Überbauungsplan pro Baufeld angegeben.

2 Die Sockelgeschosse der Baufelder 3a bis 8b dürfen bis zu 70% für Wohnräume genutzt werden und wird zusätzlich BR Art. 81 Abs.3 lit.a eingehalten, so gilt ein Sockelgeschoss nicht als Vollgeschoss.

3 Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhe der Baufelder nicht überragen. Sie dürfen zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sowohl auf der Rückfassade als auch auf beiden Seitenfassaden ohne Rücksprünge ausgeführt werden.
Attikageschosse sind keine Vollgeschosse, wenn sie max. 70% der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

4 Dachaufbauten wie Oberlichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

5 Bei begehbaren Dachterrassen in den Baufeldern 2 a-c dürfen Brüstungen die Dachkoten um max. 1.10 m überragen. Pergolas (Massiv- oder Stahlkonstruktionen) auf begehbaren Dachgärten der Baufeldes 2a-c, dürfen die Koten gemessen ab begehbbarer Dachfläche um 2.50 m überragen.

Nebenbauten

Art. 9

1 Innerhalb des Baubereichs für Vertikalerschliessung und unbewohnte Vor- und Nebenbauten dürfen im privaten Grünbereich/Garten Balkone sowie 1-geschossige unbewohnte Vor- und Nebenbauten wie Schopf, Wintergarten zu 50% der Bereichsfläche, erstellt werden (vgl. Richtprojekt).

2 Vertikalerschliessungen dürfen in dem dafür bezeichneten Bereich so hoch wie die Gebäude erstellt werden.

3 In den Baufeldern 3a bis 8b ist ein Treppenabgang pro Wohneinheit vom Eingangs- ins Gartengeschoss erlaubt, der in den privaten Grünbereich hineinragen und an die seitliche Grenze gestellt werden darf.

4 In die privaten Grünbereiche dürfen pro Erdgeschosswohnung Pergolas oder gedeckte Sitzplätze von max. 6 m2 Grundfläche erstellt werden; max. 1 pro Wohneinheit. Sie dürfen an die seitliche- und müssen an die vordere Grenze gestellt werden.

Dächer

Art. 10

1 Alle Dächer der Hauptbaufelder sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung zu gestalten.

2 Das Aufstellen bzw. das Integrieren von Sonnenkollektoren in Fassade oder Dach ist gestattet.

3 Die Dachterrassen des Baufeldes 2 können als Hartbelag gestaltet werden.

4 Das Dach des Baufeldes 2 kann als Gartenterrasse der Wohnungen des Baufeldes 1 dienen. Pro Wohnung ist eine brückenartige Verbindung zwischen Baufeld 1 und 2 gestattet.

5 Für die Vertikalerschliessungen und 1-geschossigen Vor- und Nebenbauten (Art. 9.1 und 9.2) sind flache, leicht geneigte oder leicht gewölbte Dächer gestattet.

Gestaltungsgrundsätze

Art. 11

1 Für die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume sind die Richtlinien (Richtprojekt) wegleitend.

2 Die laut Überbauungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3 Der Bebauung der Baufelder 1a - 8b und des Baubereiches 9 müssen je ein in sich abgestimmtes Material- und Farbkonzept zugrunde liegen.

AUSSENBEREICHE UND ERSCHLIESSUNGVerkehrerschliessung,
öffentliche Fusswege

Art. 12

1 Baufelder 1a - 8b

Als Basiserschliessung dient die noch mit Ausweichstellen-auszubauende Oberriedstrasse. Von ihr werden die Baufelder 1a-2c und 7a,b erschlossen. Für eine Ausweichstelle muss eine Ersatzaufforstung vorgenommen werden.

Als Detailerschliessung dienen der Grossweidweg einerseits und der Sonnhaldeweg / die Senseblickstrasse andererseits, welche die Baufelder 3 bis 6 sowie 8 erschliessen. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen ist je. ca. zur Hälfte auf die beiden Detailerschliessungen aufzuteilen. Der Grossweidweg und die Senseblickstrasse münden in einen Wendeplatz, der min. für einen 10-m-Lastwagen genügen muss. Sie sind nach den Normen der Gemeinde auf den Standart einer Quartierstrasse auszubauen.

2 Zwischen der Oberriedstrasse und dem Grossweidweg wird ein öffentlicher Fussweg weitgehend ohne Treppenanlage erstellt. Der Abschnitt zwischen Oberriedstrasse und Hauptplatz darf als Not- und Umzugszufahrt ausgebildet werden

3 Die Verkehrsberuhigung im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erfolgt mit signalisations- und markierungstechnischen Massnahmen. Sie wird separat - im Verfahren der Tempo 30 Zone Thörishaus geregelt.

4 Baubereich 9

Der Baubereich 9 wird über die bestehende Basiserschliessung Sensemattstrasse erschlossen.

5 Die Realisierung sämtlicher öffentlicher Anlagen (Strassen, Wege, Leitungen) bedingen die vorgängige Ausarbeitung von spezifischen Bauprojekten sowie die entsprechenden Baubewilligungen.

Parkierung

Art. 13

1 Die Autoabstellplätze der Bewohner /-innen der Baufelder 1a-8b sind in Einstellhallen unterzubringen. Es sind die im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu benutzen.

2 Die oberirdischen Abstellplätze dienen den Besuchern, Angestellten und Kunden. Sie sollen durch Mehrfachbelegung kombiniert genutzt werden.

3 In Bezug auf die Parkplatzzahl gelten die zu Zeit der Baubewilligungserteilung rechtskräftigen Vorschriften.

Gemeinsame Anlagen,
Wege, Plätze

Art. 14

1 Unter gemeinsamen Anlagen werden verstanden:

- die siedlungsinternen Fusswege und Siedlungsplätze und die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- die Gemeinschaftsräume,
- die Grünbereiche und das Holzhaus
- die Parkierungsanlagen
- die Energieversorgung

2 Diese Anlagen sind gemäss Reglementen zu betreiben und zu nutzen, welche durch die Grundeigentümer zu erstellen und erlassen sind.

3 Die in Abs. 1 bezeichneten Fusswege und Siedlungsplätze gelten prinzipiell als Kinderspielplätze.

4 Die definitive Gestaltung der gemeinsamen Aussenanlagen (Wege, Plätze, Grünbereiche) ist etappenweise im Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

5 Die festgelegten Höhenkoten der Plätze, Strassen und Wege sowie ihre angrenzenden Erdgeschosskoten sind mit einer Abweichung von max. +/- 50 cm einzuhalten.

Private Aussenräume

Art. 15

1 Die Abgrenzung der privaten Grünbereiche gegen die Fusswege und Siedlungsplätze ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten; die Pflanzvorschriften gemäss EG z ZGB sind einzuhalten. Die im Überbauungsplan bezeichneten zwingend neu zu pflanzenden Hochstammbäume und Hecken sind auch nach Abparzellierungen nachbarrechtlich zu gewähren.

2 Die privaten Grünbereiche/Gärten sind auf der Südseite von den gemeinsamen und öffentlichen Räumen und Wegen durch Mauern, Wände, Hecken oder dergleichen abzugrenzen und in einheitlicher Art zu gestalten.

Die Abgrenzung der Privatgärten untereinander ist mit einer max. Höhe von 1.80 m zulässig, weitergehend gilt EG z ZGB Art. 79 ff.

Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Art. 16

1 Die Aussenräume sind sorgsam zu gestalten - nach ökologischen Kriterien (Materialien, Pflanzenarten).

2 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan für die Gesamtanlage einzureichen, der die definitive Gestaltung der Wege und Plätze sowie der gemeinschaftlichen Grünbereiche regelt, wobei die Abs. 3-5 zu beachten sind.

3 Die im Überbauungsplan bezeichneten schützenswerten, jedoch abgestorbenen Bäume (Nussbaum, Eiche) sind zu ersetzen und die Hecke ist zu erhalten.

4 Die im Nutzungsplan der Gemeinde Mstb. 1:2000 festgelegte Grünzone wird in 3 Bereiche eingeteilt:

- Grünbereich 1 als Trennbereich zum Seruminstitut mit Wiese und einheimischen und standortgerechten Gehölzen.

- Grünbereich 2 für Spielwiese, Spielplatz etc. Im Grünbereich 2 ist die grössere Spielfläche im Sinne von Art. 15 BauG und Art. 46 BauV zu erstellen und gemeinsam zu betreiben.

- Grünbereich 3 dient landwirtschaftlicher Nutzung, Gärtnereibetrieb, Schrebergärten etc.

5 Die im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzungen wie Hochstämme und Hecken sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, auszuführen, zu unterhalten und falls erforderlich zu ersetzen.

Bachrevitalisierung

Art. 17

1 Die im Überbauungsplan bezeichnete Revitalisierung in den Zonen 1 – 3 für eine naturnahe Revitalisierung des Baches wird mittels Erschliessungsvertrag geregelt.

2 Für die Revitalisierung ist ein spezialisiertes Ingenieurbüro mit einem Projekt sowie einem Pflege- und Unterhaltskonzept gemäss kantonalem Wasserbaugesetz zu beauftragen. Das Projekt ist unter Beizug des Fachorgans der Gemeinde zu planen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Etappierung

Art. 18

1 Die Überbauung der Baufelder 1a-8b wird in Etappen erstellt. Mit dem ersten Baugesuch ist eine sinnvolle Etappierung vorzuschlagen (Erschliessung, Parkierung, Energie).

2 Der öffentliche Fussweg Oberriedstrasse – Grossweidweg – Sensemattstrasse ist spätestens bei Realisierungsabschluss der Baufelder 4a-8b zu eröffnen.

3 Die Überbauung des Baubereiches 9 darf in Absprache mit der Planungsabteilung Köniz etappiert werden.

Lärmschutz

Art. 19

Für die Baufelder 1a-8b und den Baubereich 9 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Energie	Art. 20 1 Die Gemeinde führt mit der realisierenden Partei Verhandlungen über einen sparsamen und umweltgerechten Energiehaushalt. 2 Es geht darum, im Sinne eines Energiekonzeptes die Bereitstellung, die Verteilung sowie den Einsatz der Energieträger für alle Nutzungen zu regeln. Im Vordergrund steht dabei die Nutzung erneuerbarer Energieträger für Raumheizung und Warmwasserbereitung. 3 Es ist eine zentrale Wärmeerzeugung zu errichten, an welche sämtliche Wärmenutzerinnen und Wärmenutzer anzuschliessen sind. 4 Für den Baubereich 9 muss ebenfalls eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage errichtet werden, dies falls ein Anschluss an die Wärmeerzeugungsanlage der Baufelder 1 – 8 nicht möglich ist.
Aushubmaterial	Art.21 Das Aushubmaterial ist möglichst ökologisch zu verwerten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vorzulegen.
Öffentliche Leitungen Wasser / Abwasser	Art. 22 1 Mit der rechtskräftigen Überbauungsordnung ist das Recht verbunden, die öffentlichen Erschliessungsanlagen für Wasserversorgung und Abwasser im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern. 2 Die Gemeinde oder deren Beauftragte sind jederzeit berechtigt, für die Erfüllung ihrer Aufgabe und die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 1 die Grundstücke zu betreten oder zu befahren. Durch die Arbeiten entstehender Schaden wird ersetzt, erhebliche Nachteile in der Benutzung eines Grundstückes werden entschädigt. 3 Die öffentlichen Erschliessungsanlagen für Wasserversorgung und Abwasser sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung an einen anderen Ort ist nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für die Gemeinde möglich ist und die Belasteten die Kosten selber tragen. 4 Die Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons hinsichtlich Strassen, Gewässer, Wälder, Schutzgebiete und dergleichen bleibt vorbehalten. 5 Neue Bauten und Anlagen haben in der Regel gegenüber einer Leitungsachse ein Abstand von 4 Metern einzuhalten, für andere feste Bauteile und Bäume beträgt der Abstand 2,5 Meter. Über allfällige Ausnahmen entscheiden die Gemeindebetriebe. 6 Die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten haben bei der rechtmässigen Nutzung ihres Grundstücks diejenigen Sicherungsmassnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die öffentliche Erschliessungsanlagen für Wasserversorgung und Abwasser nicht zu gefährden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen die anfallenden Kosten mit Ausnahme derjenigen, die sich durch die Anpassung der Anlagen infolge Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergeben. 7 Die Bedingungen gemäss Abs. 1 bis 6 sind im Grundbuch einzutragen.
Antennen	Art. 23 Ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder eine Kabelantennenanlage ist vorgesehen.
Kehricht und Kompostierung	Art. 24 1 An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Containerstandplätze zu erstellen. Bei Fertigstellung einer Überbauungsetappe muss der dazu gehörende Containerstandplatz zur Verfügung stehen. 2 Die im Überbauungsplan dargestellten zwei Kompostierplätze sind nach Merkblatt der Abteilung Werkhof zu erstellen.
Zivilschutzbauten	Art. 25 Für die erforderlichen Schutzräume gilt Art. 2 des Schutzbautengesetzes. Die Verwendung der Einstellhallen als Zivilschutzraum ist allenfalls in Erwägung zu ziehen.

Vereinbarung	Art. 26 1 Zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 4146 und Nr. 7262 (Baufelder 1-8) und der Gemeinde Köniz ist vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen worden. 2 Für die Überbauung der Parzellen Nr. 2491 und Nr. 4410 (Baubereich 9) ist ebenfalls ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen.
Inkrafttreten	Art. 27 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). 2 Mit Rechtskraft der vorliegenden Überbauungsordnung werden die nachstehenden Instrumente der am 08.05.1996 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigten Überbauungsordnung ausser Kraft gesetzt: - Überbauungsplan und -Vorschriften - Richtprojekt Situation - Richtprojekt Schnitte - Richtmodell 1:500 - Richtplan Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung