



Überbauungsordnung Werkstrasse Wabern; ZPP Nr. 2/2

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1:500	Format	84/60
Datum	1. Nov. 1999	Der Gemeindeplaner	M. Schürch

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 25. Nov. 97 bis 30. Jan. 98
Vorprüfung vom 21. Juni 99
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 24. Nov. 99
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 25. Nov. bis 24. Dez. 99
Einspracheverhandlung am 29. Feb. 2000
Erledigte Einsprachen —
Unerledigte Einsprachen 5
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. März 2000
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

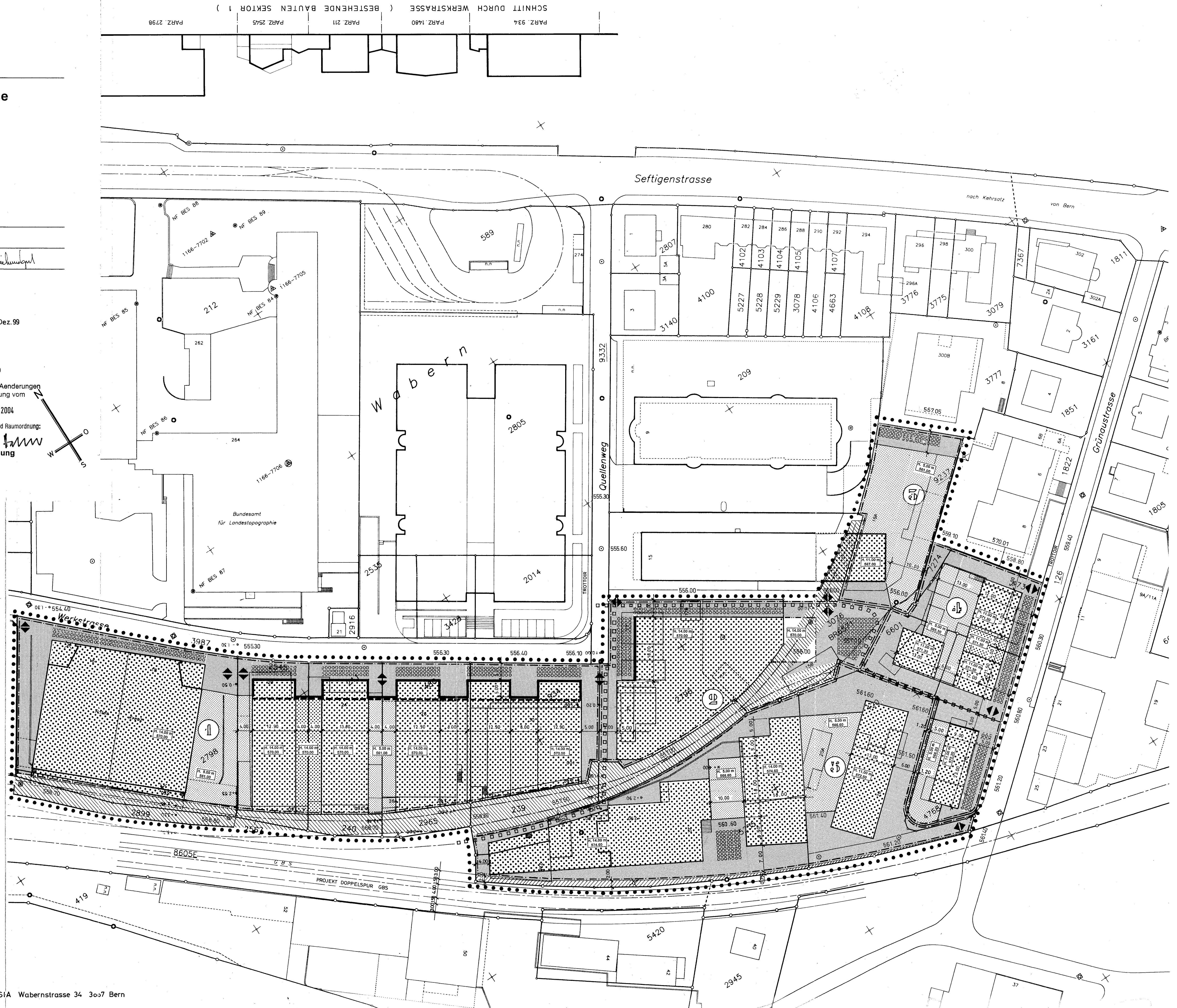
08. SEP. 2004

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 25. April 2000 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Legende

- Perimeter
- Sektorengrenze
- ② Sektorennummer
- Erdgeschoss - Baulinie mit Anbaupflicht
- Obergeschoss - Baulinie mit Anbaupflicht
- Baufelder für Hauptbauten
max. GH exkl. Attika, max. M.ü.M.
- Baufelder für Hauptbauten mit Grenzanbau
oder Zusammenbau
max. GH exkl. Attika, max. M.ü.M.
- Baufelder für eingeschossige Bauten
max. GH max. M.ü.M.
Bei guter Gesamtgestaltung und Einverständnis der Nachbarn kann die Höhe um 1.50 erhöht werden
- Baufelder für Erweiterungsbauten im Industriegeleisebereich
max. GH exkl. Attika, max M.ü.M.
- Aussenbereiche
- Bereich für hochstämmige Bäume
- GBS - Bereich
- Industriegeleisebereich bestehend
- Industriegeleisebereich für Verlegung
- ◄► Ein- und Ausfahrten
- □ □ □ Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Detailerschliessung)



Planungsabteilung

Überbauungsordnung Werkstrasse Wabern; ZPP Nr. 2/2

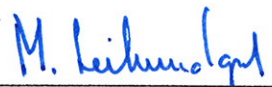
Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum 1. November 1999

Der Gemeindeplaner



Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 25. November 1997 bis 30. Januar 1998

Vorprüfung vom 21. Juni 1999

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 24. November 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 25. November bis 24. Dezember 1999

Einspracheverhandlung am 29. Februar 1999

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen 5

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. März 2000

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber

**GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom**

08. SEP. 2004

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 25. April 2000

Der Gemeindeschreiber

**Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	Artikel	Seite
Planungszweck	1	
Wirkungsbereich / Sektoren	2	
Stellung zur Grundordnung	3	
Inhalt des Ueberbauungsplanes	4	
 Art und Mass der Nutzung		
Art und Mass der Nutzung	5	
 Bebauung /Gestaltung		
Baulinien mit Anbaupflicht	6	
Baufelder	7	
Baugestaltung	8	
Aussenbereich	9	
 Erschliessung		
GBS-Bereich	10	
Industriegeleise	11	
Erschliessung	12	
Parkierung	13	
Fuss- und Radwegverbindungen	14	
 Weitere Bestimmungen		
Energiekonzept	15	
Vereinbarungen	16	
Inkrafttreten	17	
 Anhang		
Illustrationen zu		
- Sektor 1		
- Sektor 2		
- Sektor 3 und 4		
- Sektor 5		

Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck

Art. 1

Die Ueberbauungsordnung Werkstrasse bezweckt die Ergänzung der Quartierstruktur zu einer dichten, qualitätsvollen Ueberbauung mit vorwiegender Arbeitsplatznutzung.

Sie sichert Fussgänger- und Fahrradverbindungen von der Tramwendschleife zur Grünaustrasse und zur geplanten GBS-Haltestelle. Sie schafft die Voraussetzungen für den späteren Bau einer GBS-Haltestelle.

Wirkungsbereich Sektoren

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Innerhalb des Perimeters ist das Ueberbauungsplangebiet in die Sektoren 1 - 5 aufgeteilt.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR) sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Art. 4

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt :

- Wirkungsbereich/Sektoren
- Mass der Nutzung
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Lage und Abmessung der Baufelder
- max. Gebäudehöhen absolut und in M. ü. M.
- Aussenbereiche
- Bereich für hochstämmige Bäume
- GBS-Bereich
- Industriegeleisebereich
- Erschliessung
- Ein- und Ausfahrten
- öffentl. Fuss- und Radwegverbindungen (Detailerschliessung)

Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- 1 In den Sektoren 1, 2 und 5 gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A 2 gemäss Art. 45 BauR.
- 2 In den Sektoren 3 und 4 gelten die Bestimmungen der Zone AW gemäss Art. 42 BauR. Der Wohnanteil ist auf max. 70% der Bruttogeschossfläche beschränkt.
- 3 Die max. Gebäudeabmessungen werden durch die Baufelder mit den entsprechenden Höhenangaben im Ueberbauungsplan festgelegt.
- 4 Der Grünflächenanteil (Art. 28 BauR) beträgt in allen Sektoren mindestens 25%.

Bebauung/Gestaltung

Baulinien mit Anbaupflicht

Art. 6

Erdgeschossbaulinie

- 1 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Erdgeschossbaulinie gilt für Gebäudeteile bis zum ersten Obergeschoss (mind. 4.20 m). Die Erdgeschosse müssen an die Baulinie gebaut werden. Statisch bedingte Stützen sind bis auf die Flucht der Obergeschossbaulinie zugelassen.

Obergeschossbaulinie

- 2 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Obergeschossbaulinie gilt für Gebäudeteile ab erstem Obergeschoss bis zum Dachgeschoss exklusive Attika. Die Obergeschosse müssen an die Baulinie gebaut werden.

Baufelder

Art. 7

- 1 Die Baufelder legen die max. Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Gebäudehöhe exkl. Attika, max. Meereshöhe exkl. Attika) fest.
Innerhalb der Baufelder gilt für Hauptbauten die geschlossene Bauweise. Die Gebäudelänge resp. -breite ist innerhalb der Baufelder frei.
Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen die Baufelder im Ausmass von Art. 76 BauR überragen.
- 2 Baufelder für Hauptbauten legen die max. Gebäudeabmessungen für Hauptgebäude fest.
- 3 Baufelder für Hauptbauten mit Grenzanbau oder Zusammenbau sind bestimmt für den wahlweisen Bau von Hauptbauten mit nachbarlicher Zustimmung.
- 4 Baufelder für eingeschossige Bauten sind bestimmt für eingeschossige Bauten ohne Attika.
- 5 Das Baufeld für Erweiterungsbauten im Industrieleisbereich ist bestimmt für Hauptbauten nach der Verlegung des Industrieleises.

Baugestaltung

Art. 8

- 1 Die Gestaltung der Neubauten hat sich nach den Grundsätzen gemäss Art. 14 BauR zu richten. Eine gute Gesamtwirkung ist mindestens pro Sektor anzustreben.
- 2 Die Gestaltung von Neubauten in den Sektoren 1, 2 und 5 hat der optionalen BLS-Haltestelle und dem dazugehörenden Zugang Rechnung zu tragen.
- 3 Im Sektor 2 wird angestrebt, in Anbetracht der städtebaulichen Gelenkfunktion einen Wettbewerb gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VoeB) vom 11.12.1995 durchzuführen.
- 4 Im Sektor 3 ist bei der Realisierung eines Bauvorhabens das Flachdach der eingeschossigen Bauten als Aufwertung des Wohnumfeldes der angrenzenden Wohnbauten teilweise begehbar auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
- 5 In den Sektoren 1, 2, 3 und 5 sind nur Flachdächer gestattet. Im Rahmen eines Gesamtprojektes pro Sektor kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.
- 6 Bezüglich Ueberbauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten haben die Illustrationen im Anhang wegleitende Wirkung.

Aussenbereich	Art. 9	
Generell	1	Der Aussenbereich ist bestimmt für Vorgärten, Zugänge, Ein- und Ausfahrten sowie Besucherparkplätze. Er ist weitgehend begrünt resp. unversiegelt zu gestalten. Im Aussenbereich sind keine Hochbauten gestattet.
Bereich für hochstämmige Bäume	2	Im Bereich für hochstämmige Bäume ist zwingend eine Teil der zu pflanzenden hochstämmigen Bäume anzuordnen. Pro 250 m ² Parzellenfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
Unterbau	3	Im Abstand von mind. 3.0 m entlang der Werkstrasse, des Quellenweges und der Grünaustrasse sind keine unterirdischen Bauten und Anlagen gestattet.

Erschliessung

GBS-Bereich	Art. 10	
		Der GBS-Bereich legt diejenige Fläche fest, die für den Bau einer GBS-Haltestelle benötigt wird. Sie ist von jeglichen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.
Industriegeleisebereich	Art. 11	
bestehend	1	Der Industriegeleisebereich umfasst das bestehende Industriegeleise. Es gehört den Anstössern, die sich zur „Einfachen Gesellschaft Industriegeleise Wabern“ zusammengeschlossen haben.
für Verlegung	2	Dieser Bereich ist für die allfällige Verlegung des Industriegeleises vorgesehen.
Erschliessung	Art. 12	
	1	Das Ueberbauungsplangebiet ist über die bestehenden Erschliessungsstrassen (Quellenweg/Werkstrasse bis und mit Parzelle Nr. 2798 und Grünaustrasse) erschlossen.
	2	Erschliessungsanlagen innerhalb des Perimeters resp. der Sektoren gelten als Hauszufahrten und Hausanschlüsse (Art. 106 BauG).
Parkierung	Art. 13	
	1	Für die Bemessung des Parkplatzbedarfes gelten die zur Zeit der Baueingabe gültigen Vorschriften.
	2	Ausser Besucherparkplätzen sind alle anderen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.
Fuss- und Radwegverbindungen	Art. 14	
	1	Die im Ueberbauungsplan eingetragenen Fuss- und Radwegverbindungen sichern die Verbindung zwischen der Tramendstation Wabern und der Grünaustrasse resp. der zukünftigen GBS-Haltestelle.
	2	Die Fuss- und Radwegverbindungen sind mind. 2.0 m breit und vom motorisierten Fahrverkehr getrennt vorzusehen. Sie sind fussgängerfreundlich und sicher zu gestalten.

- 3 Im Bereich der Parzelle Nr. 3076 (BR 6571) sind an der Fuss- und Radwegverbindung begrünte Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten zu realisieren.
- 4 Die Fuss- und Radwegverbindung in der Verlängerung des Quellenweges ist zusammen mit der Ein- und Ausfahrt von den Anstössern (Parzellen Nr. 934 und 2796) gemeinsam auszubilden, resp. vorzusehen.
- 5 Die Fuss- und Radwegverbindungen sowie die begrünten Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 3 sind Detailerschliessungsanlagen im Sinne von Art. 106 und 107 BauG sowie Art. 14 SBG.
Sie sind spätestens mit der Ausführung des Bauvorhabens im betreffenden oder benachbarten Sektor zu erstellen.

Weitere Bestimmungen

Energiekonzept

Fakultativ

siehe Genehmigung

08. Sep. 2004

Art. 15

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, das die Anforderungen der Energiegesetzgebung erfüllt.

Es enthält Angaben über die Qualität der Gebäudehüllen, den Bedarfsnachweis für Lüftungs- und Klimaanlage, die energietechnischen Massnahmenachweise sowie die Energiebilanzen.

Dabei sind Gründe für oder gegen

- die Abwärmenutzung,
- bessere Qualität der Gebäudehüllen,
- die Wahl der Energieträger,
- eine zentrale oder dezentrale Energieversorgung,
- den Einsatz von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung,
- den Einsatz von Wärmepumpen

sowohl aus ökologischer wie ökonomischer Sicht darzulegen.

Vereinbarungen

Art. 16

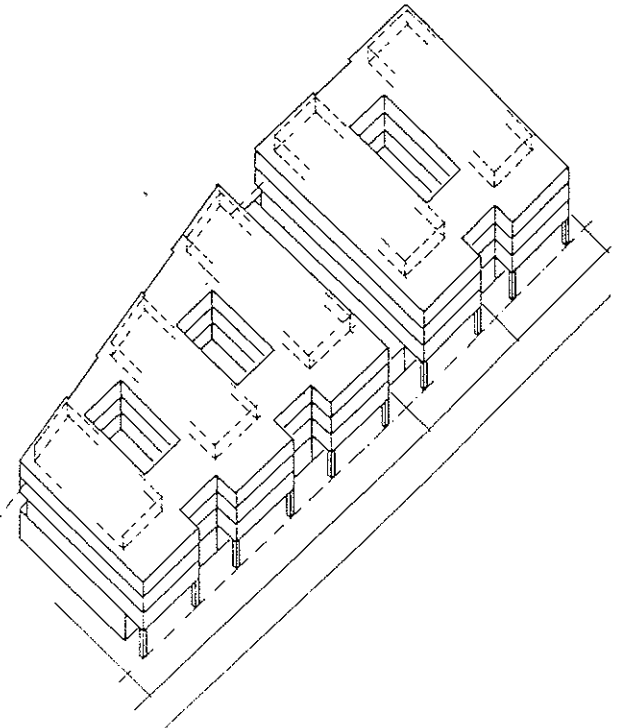
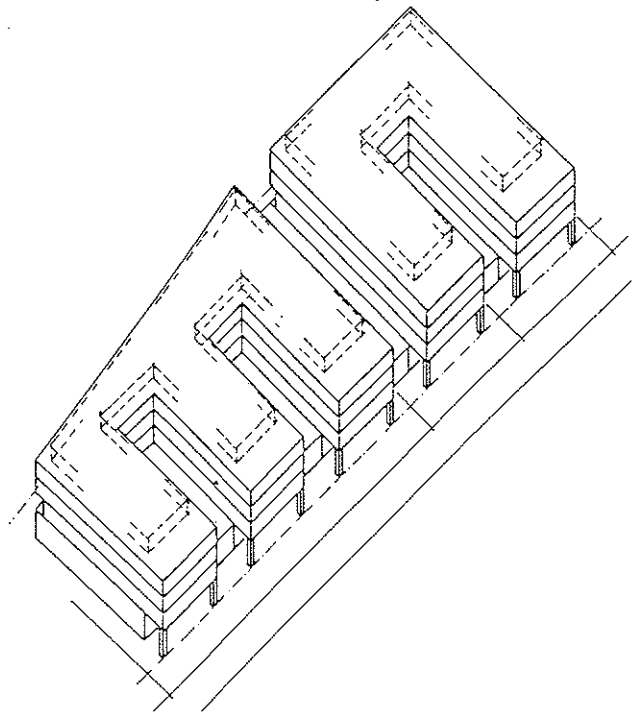
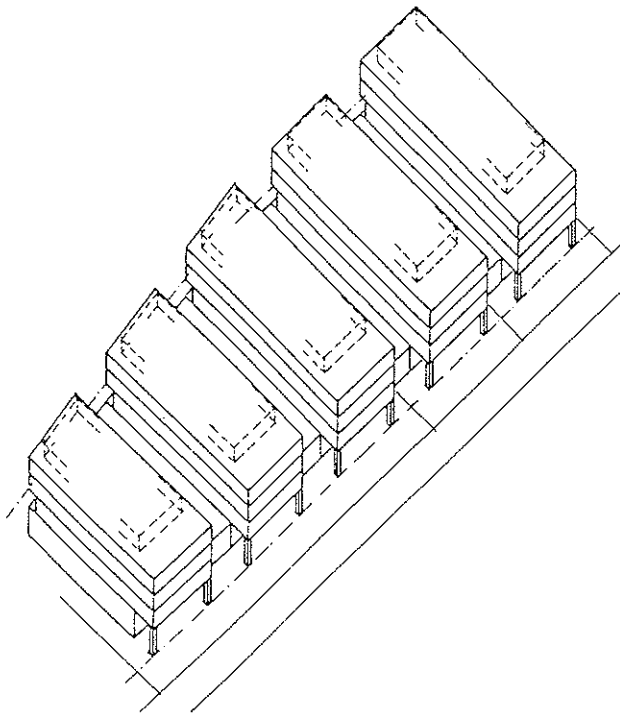
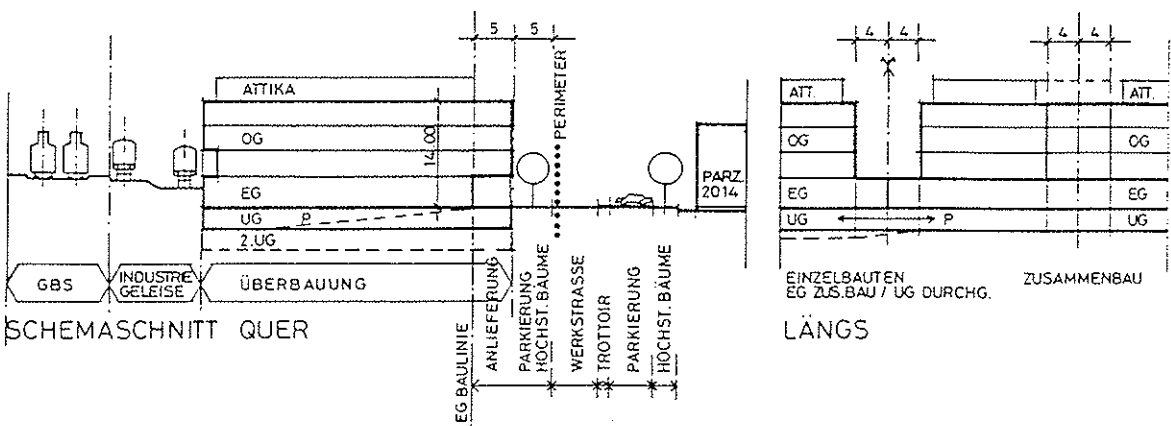
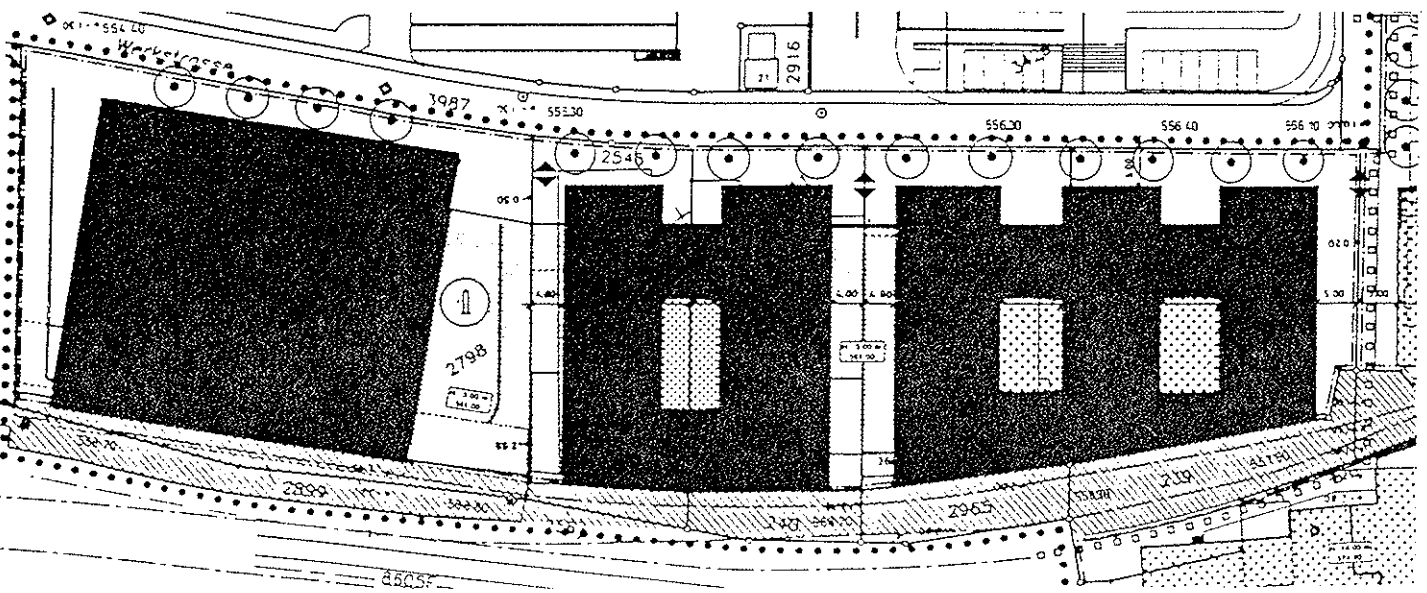
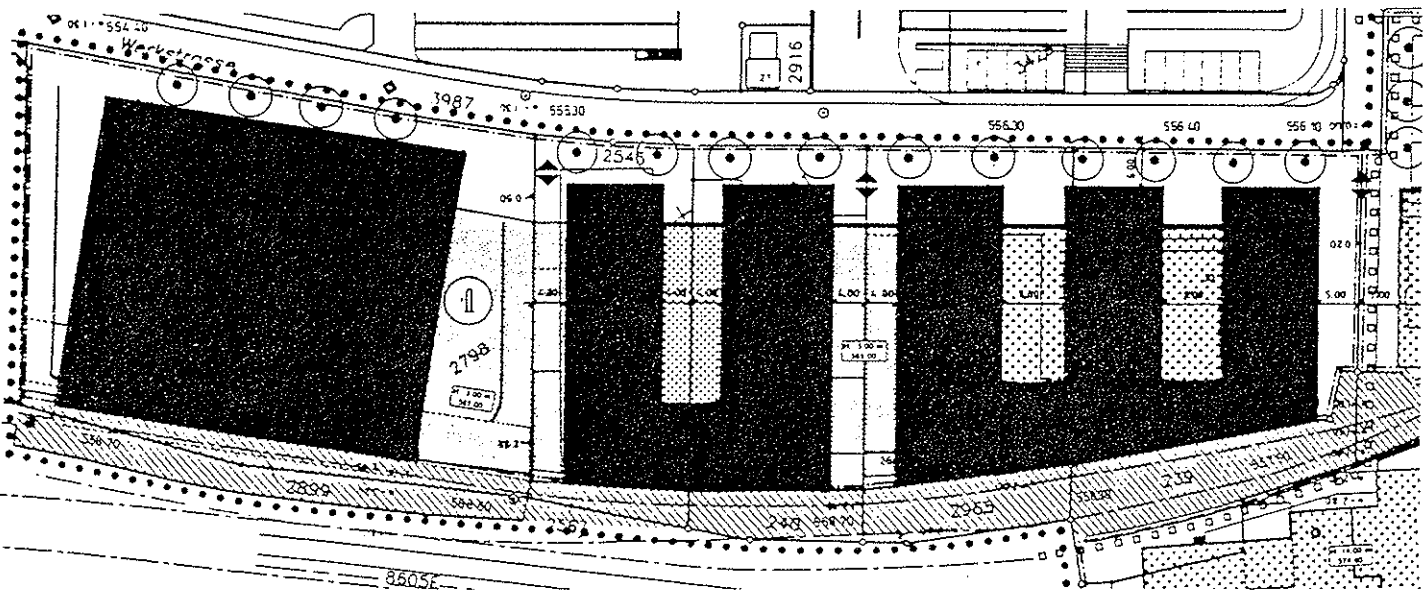
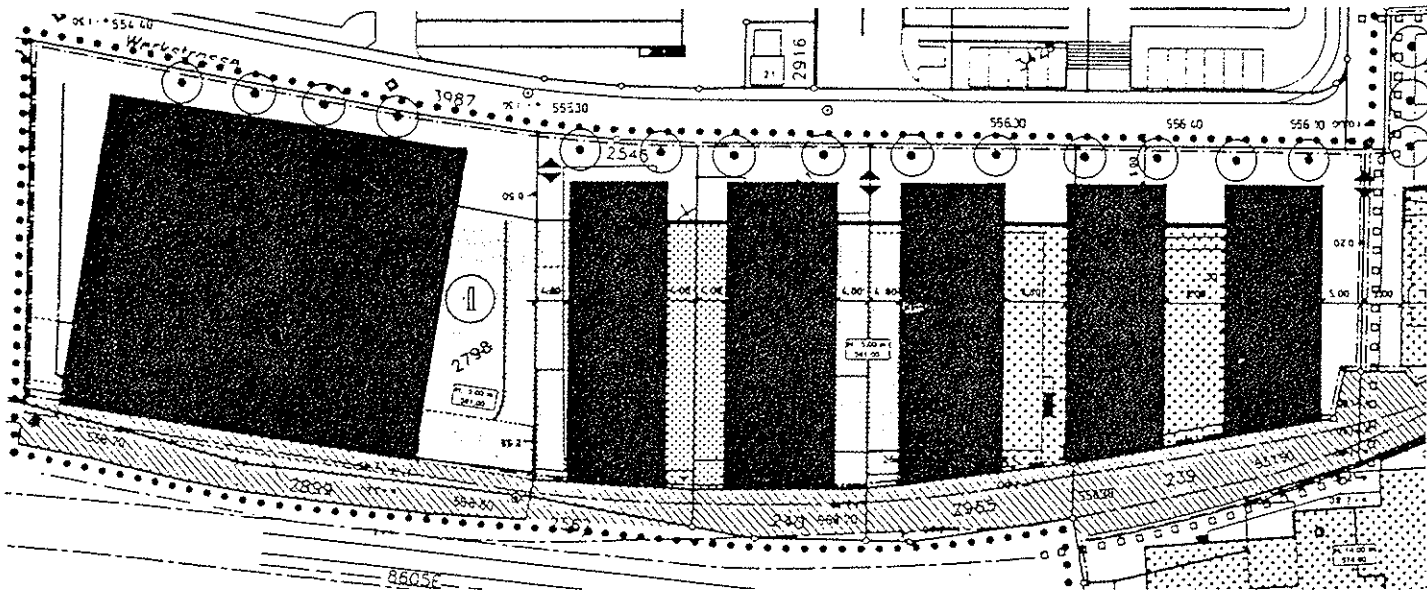
Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

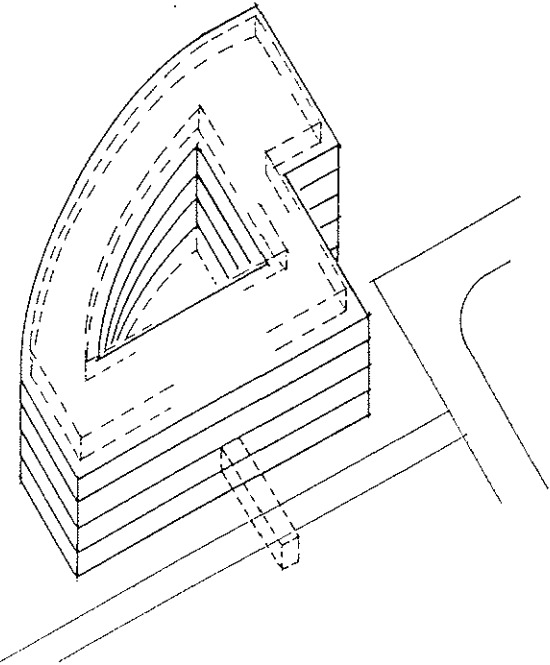
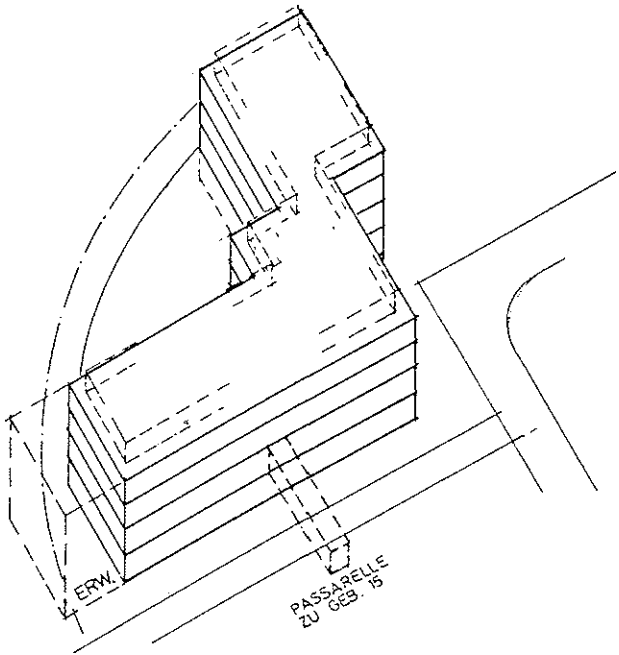
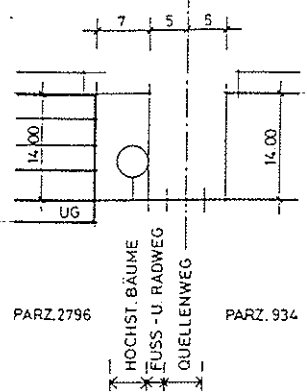
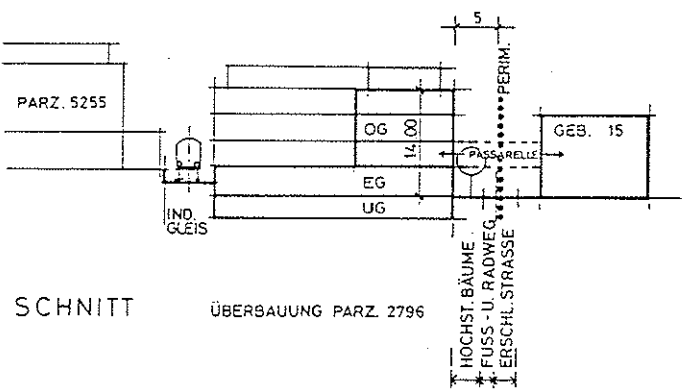
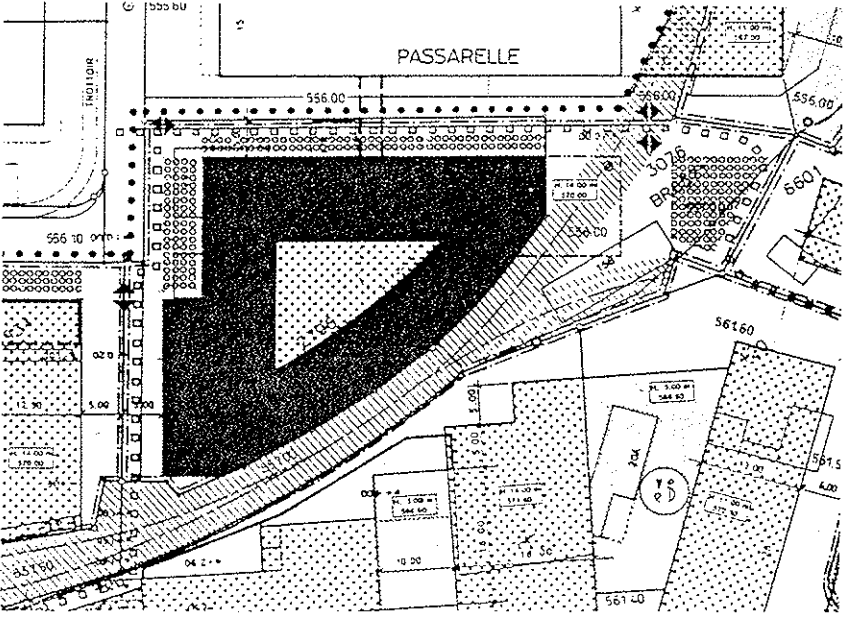
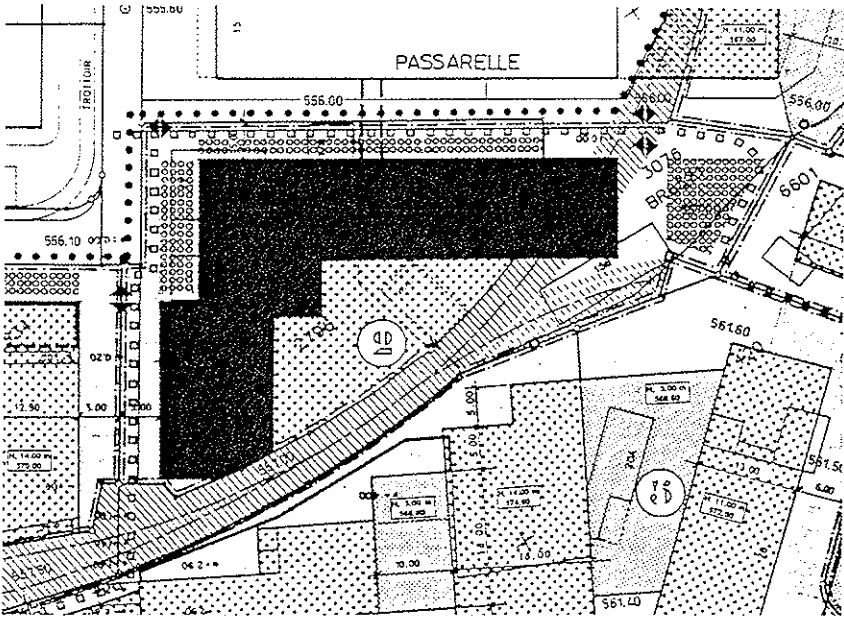
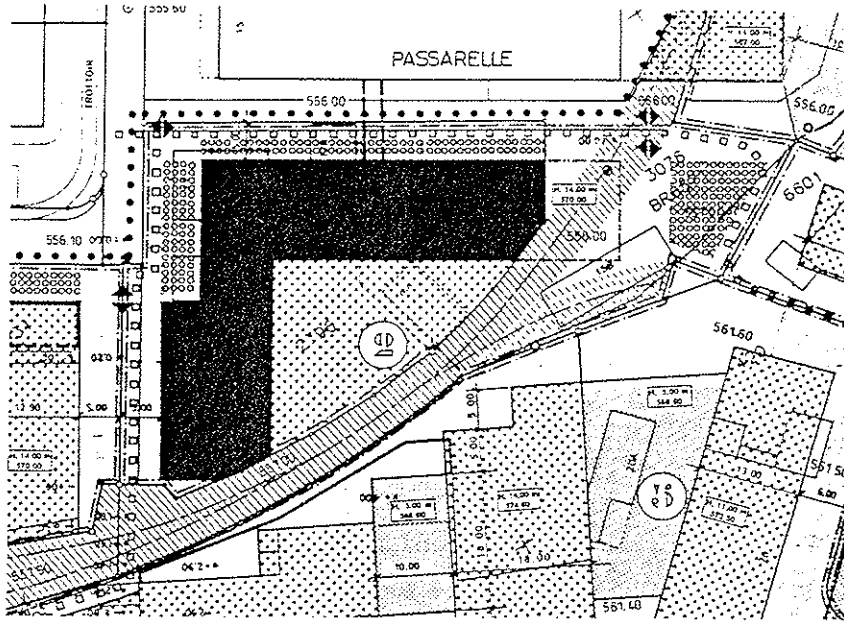
Das Vorliegen der notwendigen, unterzeichneten Vereinbarungen ist Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung.

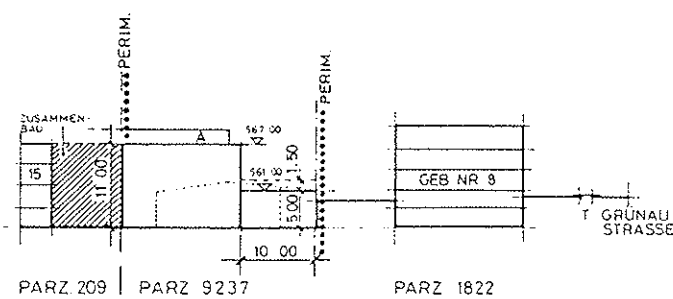
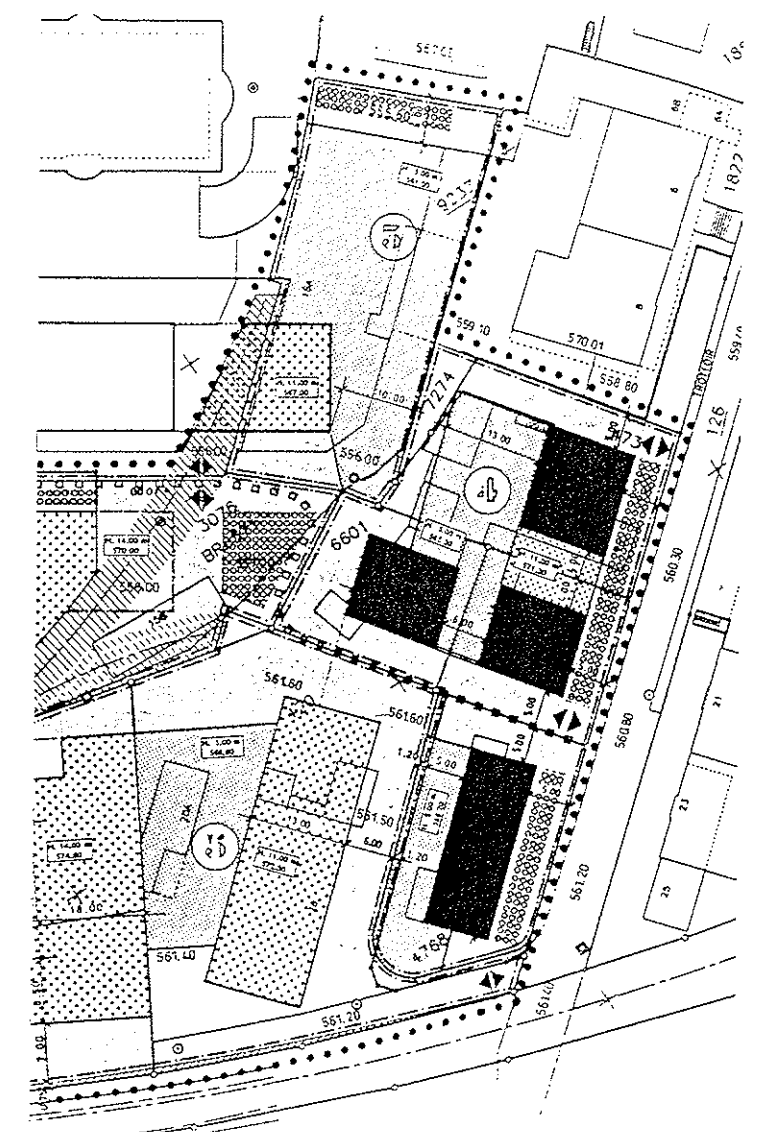
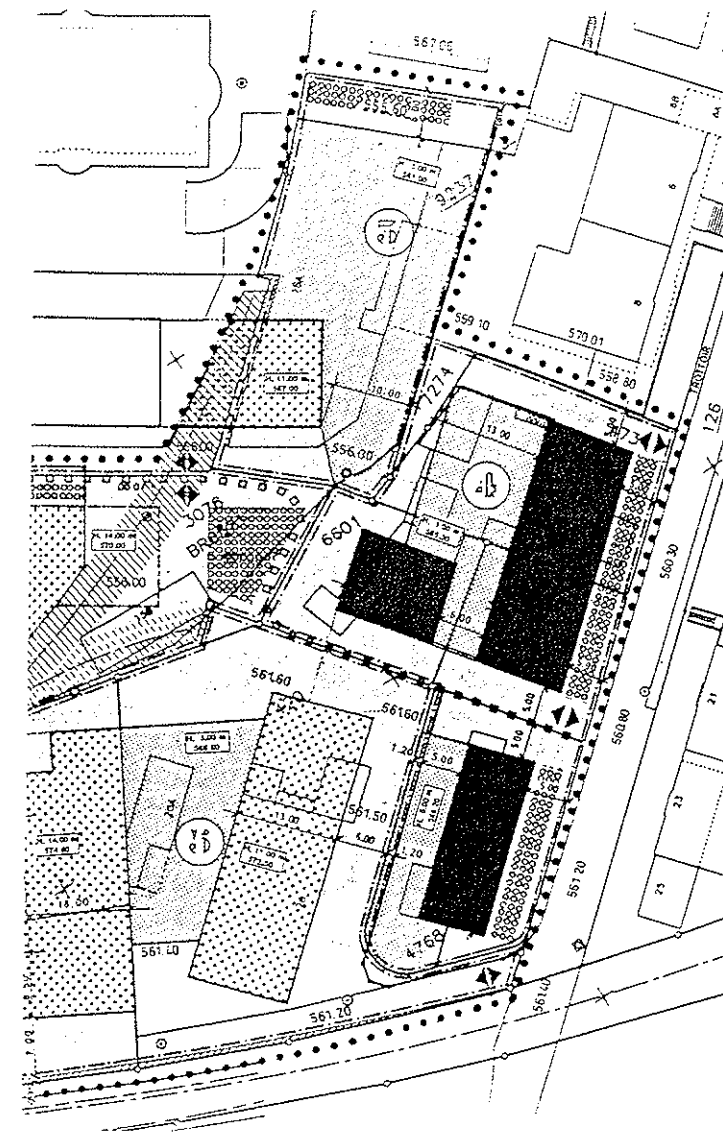
Inkrafttreten

Art. 17

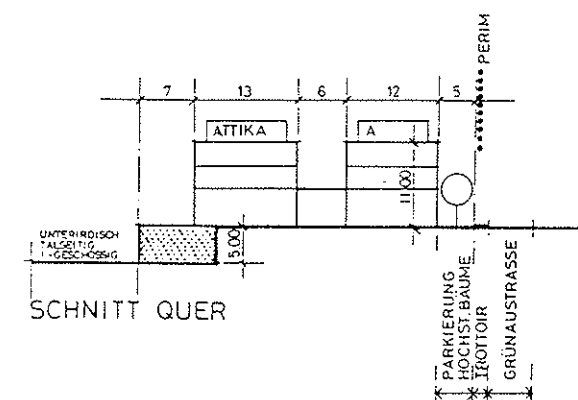
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).



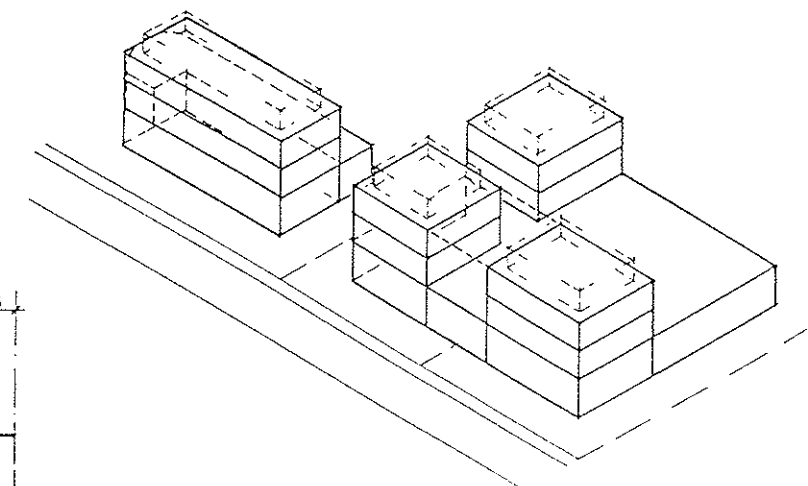




SEKTOR 3



ISCHNITT LÄNGS
SEKTOR 4



SEKTOR 4

