



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung "Spiegel - Dörfli" Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 3/1

Überbauungsplan



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1 : 500	Format	105 x 30 cm
Datum	4. Juni 1997	Der Gemeindeplaner	M. Linder

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 4.4.1997
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 11.6.1997
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 12.6.1997 bis 11.7.1997
Einspracheverhandlung am 4.8.1997
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwarungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.8.1997

Der Präsident Der Gemeindevorsteher

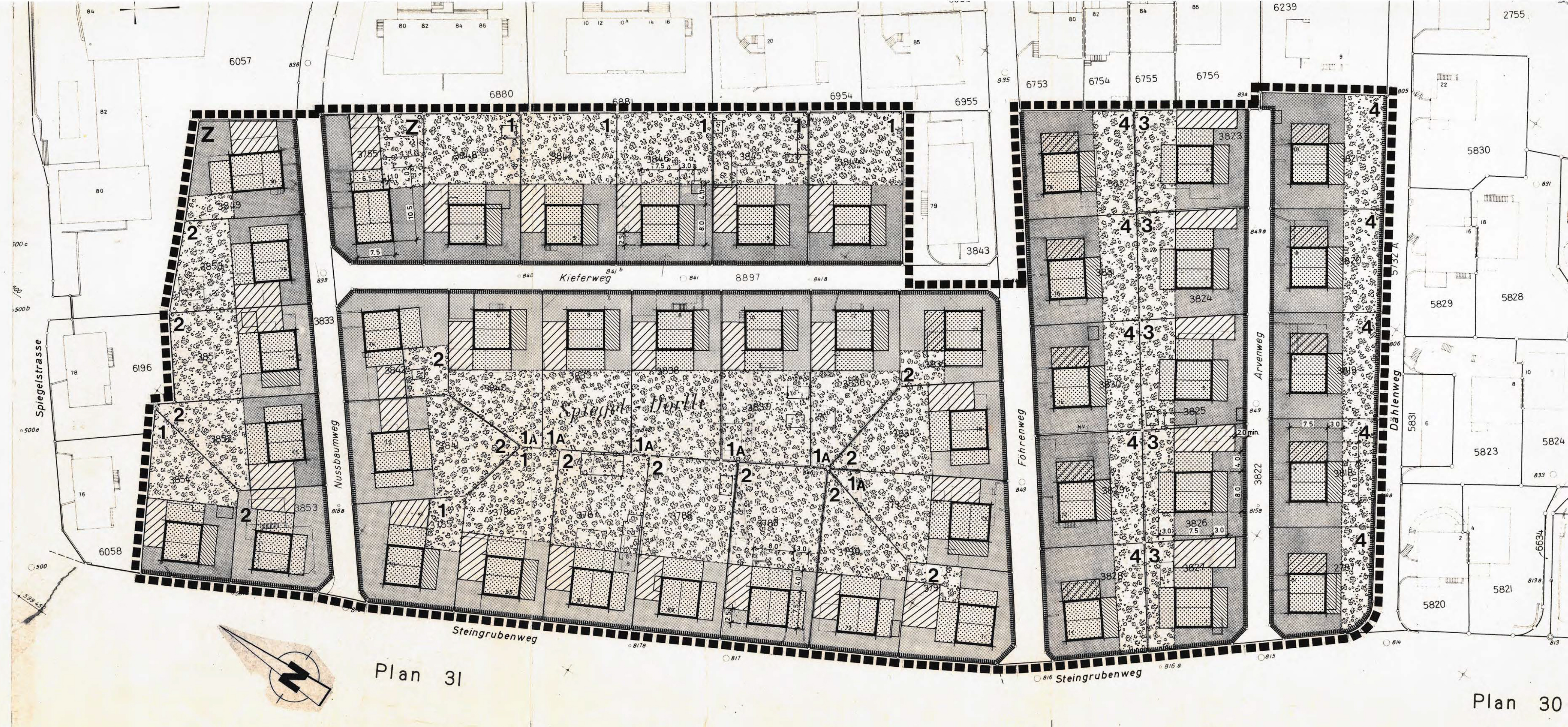
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 19. Sep. 1997 Der Gemeindevorsteher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 21. Jan. 1999
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Legende

- ■ ■ ■ Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 2 Grundtyp - Nummer
- Baufelder für Hauptgebäude
- Baufelder für bewohnte und unbewohnte Anbauten
- Baufelder für Vordächer und Wintergärten
- Baufelder für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze
- Grünbereich (Schöpfe und dgl.)
- Bauverbotsbereich
- Strassenraumbegrenzende Zäune (bei Hauszugängen und Zufahrten unterbrochen)

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 21. Jan. 1999



Plan 31

Plan 30



Planungsabteilung

Überbauungsordnung "Spiegel - Dörfli" Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 3/1

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum	4. Juni 1997	Der Gemeindeplaner	M. Lohmeyer
-------	--------------	--------------------	-------------

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 4.4.1997

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 11.6.1997

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 12.6.1997 bis 11.7.1997

Einspracheverhandlung am 4.8.1997

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.8.1997

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 19. Sep. 1997 Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 21. Jan. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Inhaltsverzeichnis

Artikel

Allgemeines

Planungszweck	1
Wirkungsbereich	2
Stellung zur Grundordnung	3
Inhalt des Überbauungsplanes	4

Nutzung

Art und Mass der Nutzung	5
--------------------------	---

Bebauung / Gestaltung

Grundtyp-Nummer	6
Baufelder für Hauptgebäude	7
Baufelder für bewohnte und unbewohnte Anbauten	8
Baufelder für Vordächer und Wintergärten	9
Baufelder für Garagen und Unterstände oder Abstellplätze	10
Grünbereich (Schöpfe etc.)	11
Bauverbotsbereich	12
Strassenraumbegrenzende Zäune	13
Gestaltung der Hauptgebäude (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Hauseingänge, Neubauten)	14
Gestaltung der Anbauten (Dachgestaltung, Anschlüsse, Schleppdach)	15
Solaranlagen	16

Weitere Bestimmungen

Besitzstandgarantie	17
Ausnahmen	18
Inkrafttreten	19

Anhang I	Parzellentypologie
	Verdichtungsmöglichkeiten (Tabelle)
	Grundtyp 1 und 1A
	Grundtyp 2
	Grundtyp 3
	Grundtyp 4
	Grundtyp Z

Anhang II	Dachgestaltung:
	- Dachflächenfenster
	- Lukarne
	- Schleppdach

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung "Spiegel-Dörfli" bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten in diesem Siedlungsschutzgebiet.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan "Spiegel-Dörfli" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 4 a) Wirkungsbereich b) Grundtyp - Nummern c) Baufelder für Hauptgebäude d) Baufelder für bewohnte und unbewohnte Anbauten e) Baufelder für Vordächer und Wintergärten f) Baufelder für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze g) Grünbereich (Schöpfe etc.) h) Bauverbotsbereich i) Strassenraumbegrenzende Zäune
Art und Mass der der Nutzung	Art. 5 1 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W gemäss Art. 41 BauR. 2 Das Mass der Nutzung ergibt sich aus dem bestehenden Gebäude und den Verdichtungsmöglichkeiten.
Grundtyp-Nummer	Art. 6 Die Zuordnung der fünf Grundtypen und ihrer Untervarianten zu den Parzellen ist aus dem Ueberbauungsplan ersichtlich. Ihre Verdichtungsmöglichkeiten sind rechtsverbindlich im Ueberbauungsplan und im Anhang I festgelegt.
Baufelder für Hauptgebäude	Art. 7 Diese Baufelder umfassen den ursprünglichen bzw. bestehenden Standort des Hauptgebäudes.
Baufelder für bewohnte und unbewohnte Anbauten	Art. 8 Diese Baufelder legen zusammen mit den sich aus Anhang I ergebenden Einschränkungen die max. Erweiterungsmöglichkeiten für bewohnte und unbewohnte Anbauten im Grundriss fest. Zugelassen sind hier ebenfalls Wintergärten und Garagen.
Baufelder für Vordächer und Wintergärten	Art. 9 1 Die Baufelder bestimmen die max. Abmessungen für Vordächer und Wintergärten im Erdgeschoss.

- 2 Wintergärten sind unbeheizte und verglaste Vorbauten im Erdgeschoss, die vom Hauptgebäude konstruktiv getrennt sind.

Baufelder für Garagen
Unterstände oder
Abstellplätze

Art. 10

In den Baufeldern für Garagen und Unterstände kann max. eine freistehende Garage oder ein Unterstand erstellt werden, deren Grundfläche nicht mehr als 3,00 m x 6.50 m, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 2.50 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 3.00 m betragen darf. Die Ueberdachungen sind vom Hauptgebäude durch bauliche Zäsuren wie Staffelung, Materialwechsel und dgl. deutlich abzusetzen.

Im Grundtyp Z dürfen max. drei Garagen oder Unterstände in den Baufeldern erstellt werden.

Zugelassen sind neben Abstellplätzen ebenfalls unbewohnte Nebengebäuden wie Velounterstände, Schöpfe u.a.m.

Für das Bauen innerhalb des zivilrechtlichen Grenzabstandes von 2.0 m ist die schriftliche Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

Grünbereich

Art. 11

- 1 Der Grünbereich dient der Erhaltung des hohen Grünanteils und darf keine Bodenversiegelung aufweisen.

- 2 Im Grünbereich sind pro Parzelle max. zwei freistehende eingeschossige Nebengebäuden wie Pavillons, Pergolen, Schöpfe und dgl. gestattet, deren Grundfläche insgesamt 30 m², deren Gebäudehöhe 2.50 m und deren Firsthöhe max. 3.00 m nicht übersteigen.

Bauverbotsbereich

Art. 12

Im Bauverbotsbereich sind keine oberirdischen Bauten gestattet. Er ist möglichst grün zu halten.

Strassenraumbegrenzende
Zäune

Art. 13

Die im Überbauungsplan bezeichneten traditionellen strassenseitigen Zäune, bestehend aus senkrecht stehenden, hölzernen Staketen (Halbrundhölzern oder ausnahmsweise Brettern), die auf einem Zementsockel stehen und mit Mauern oder Holzpfosten gefasst sind, sollen möglichst erhalten werden.

Gestaltung der
Hauptgebäude
Dachgestaltung

Art. 14

- 1 Das steile Giebeldach mit Flachziegeldeckung ist in seinem Erscheinungsbild und den charakteristischen Details zu erhalten. Die Isolation der Dachhaut ist so auszuführen, dass die Dachränder weiterhin schlank bleiben. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Dachschleppern richtet sich nach den Bestimmungen im Anhang II.

Fassadengestaltung

- 2 Die Fassaden sind zu verputzen. Die Fenster sind als Hochrechteckformat mit sichtbarem Gewände in ursprünglicher Anordnung und mit Sprossenteilung und Klappläden zu belassen. Das charakteristische Eckfenster mit Ecksäule ist, wo es noch besteht, zu erhalten. Der je nach Hangneigung mehr oder weniger hohe Sockel ist als solcher ablesbar zu gestalten.

Im Grundtyp 4 sind an der strassenseitigen Giebelfassade symmetrisch angeordnete und filigran gestaltete Putzbalkone im Erdgeschoss zugelassen.

Hauseingänge	3	Hauseingänge können durch den Anbau von Vordach und Windfang in traditioneller oder zeitgemässer filigraner Leichtkonstruktion geschützt werden.
Neubauten	4	Neubauten von Hauptgebäuden haben sich in ihrer Orientierung, Gesamtform, Abmessungen, Firstrichtung, Fassadenstruktur, Materialien und Farbgebung nach den bestehenden Bauten sowie nach diesen Überbauungsvorschriften zu richten. Vorbehalten bleibt Art. 17.
Gestaltung der Anbauten Grundsatz	Art. 15	
Dachgestaltung	1	Alle Anbauten haben sich in Gestalt, Material- und Farbgebung dem Hauptbau unterzuordnen.
	2	Anbauten als Firstverlängerung sind wie der Hauptbau zu gestalten. Querfirstanbauten können in traditioneller Form wie der Hauptbau oder mit Fassaden in Leichtkonstruktion gestaltet werden. Dasselbe gilt für Anbauten unter dem Schleppdach.
	3	Die seitlichen Anbauten sind mit einem Flachdach, das auch als Terrasse ausgebildet werden kann, mit einem flachgeneigten Schrägdach oder gemäss Abs. 4 zu decken. Der Dachaustritt auf eine Terrasse ist filigran auszubilden. Es gelten die Masse für Dachschlepper.
Anschlüsse	4	Seitliche Anbauten sind deutlich (mind. 10 cm) unter der Traufausbildung anzusetzen. Der giebelseitige Anschluss des Vordaches an die Fassade darf nicht höher sein als derjenige des tatsächlichen resp. möglichen seitlichen Anbaues (vgl. Anhang I).
Schleppdach	5	Seitliche Anbauten können auch mit einem Schleppdach versehen werden, das mit den gleichen Ziegeln wie das Hauptdach (Flachziegel, „Juraziegel“, naturrot) eingedeckt und eine minimale Dachneigung von 17,5 Grad aufweisen muss. Der Ansatz am Hauptdach ist gemäss Skizze im Anhang II auszuführen.
Solaranlagen	Art. 16	
	Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dgl.) sind an oder auf An- und Nebenbauten gestattet. Auf den Hauptgebäuden sind sie untersagt. Ihre Ausgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 87 BauR. Sie sind gem. Art. 6 Abs. 2 BewD baubewilligungspflichtig.	
Besitzstandgarantie	Art. 17	
	Bei Bauten, die grössere Veränderungen erfahren haben oder bei Bauten, die nicht mehr den Grundtypen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten entsprechen, ist der Besitzstand im Umfang von Art. 5 Abs. 1 und 2 BauR gewährleistet.	
Ausnahmen	Art. 18	
	Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften richten sich nach den Bestimmungen von Art. 26 ff BauG. Ausnahmen dürfen namentlich den Planungszweck des Siedlungsschutzgebietes nicht beeinträchtigen.	
Inkrafttreten	Art. 19	
	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).	

Anhang I

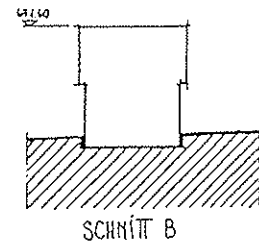
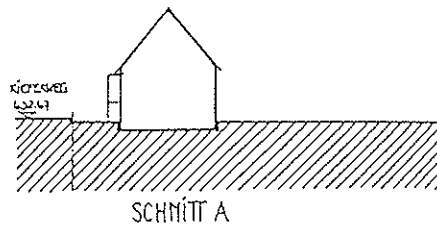
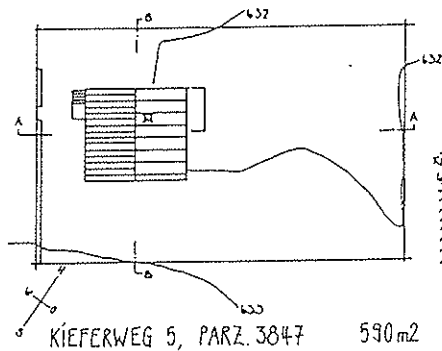
- Parzellentypologie**
- Verdichtungsmöglichkeiten (Tabelle)**
- Grundtyp 1 + 1A**
- Grundtyp 2**
- Grundtyp 3**
- Grundtyp 4**
- Grundtyp Z**

Parzellentypologie

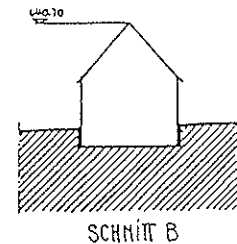
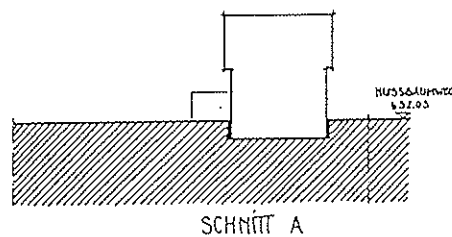
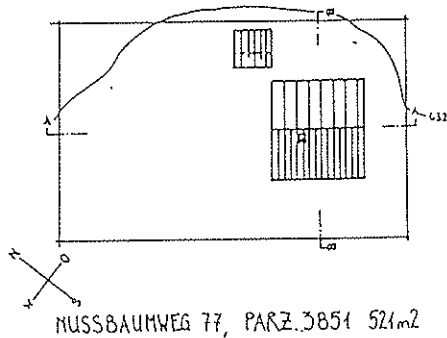
Der ursprünglich einheitliche Haustyp wurde nach einem Musterplan in eine Parzellenstruktur gestellt, die bezüglich Abmessungen, Flächeninhalt, Topographie, Stellung zur Strasse und Besonnung unterschiedliche Merkmale aufweist. Unter Berücksichtigung der säulenartigen Eckausbildung des Gebäudes können fünf Grundtypen erkannt werden, die sich als Grundlage für die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten eignen.

Vier dieser Grundtypen werden durch den Einfamilienhaustyp gebildet, wobei der Typ 1 noch eine Untervariante aufweist, indem das Gebäude wohl gleich orientiert ist, aber anders zur Strasse steht.

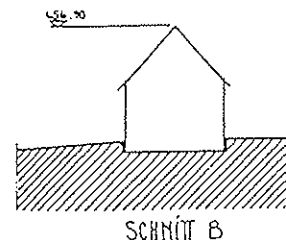
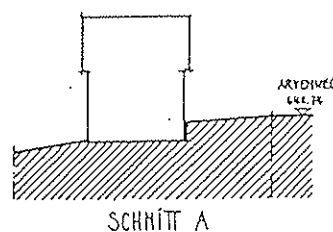
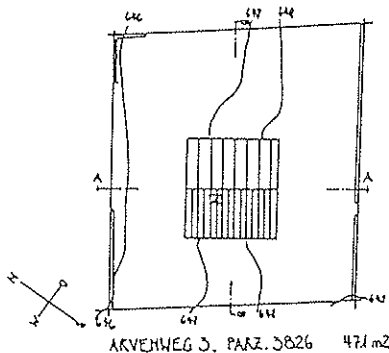
Der fünfte Typ wurde seinerzeit für die Ersteller der Siedlung „Sans Souci“ als Zweifamilienhaus konzipiert und bildet daher einen eigenen Grundtyp. Charakteristisch für diesen Grundtyp ist der den Urtyp dominierende Quergiebelanbau, dessen First höher liegt als derjenige des Urtyps.



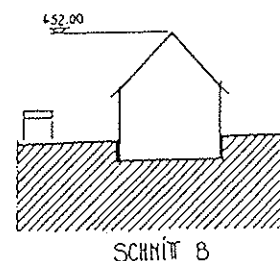
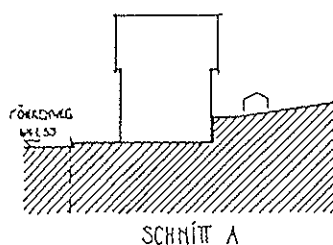
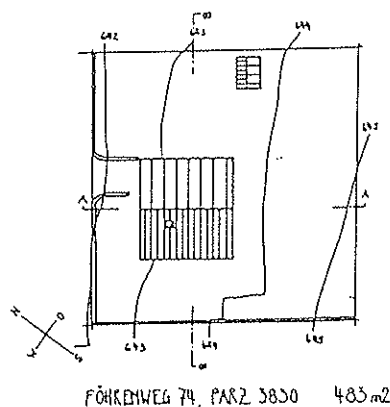
Grundtyp 1 bzw. 1A



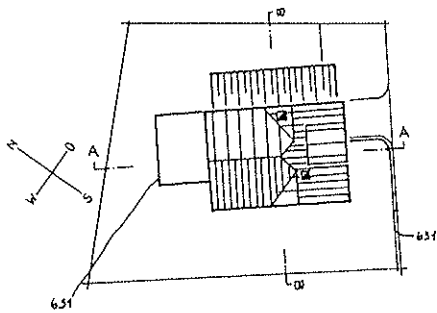
Grundtyp 2



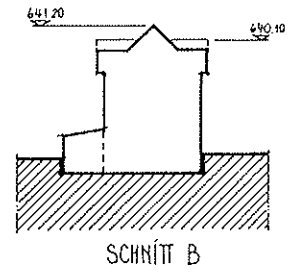
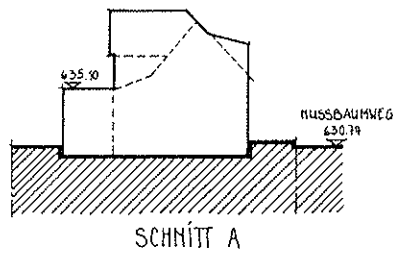
Grundtyp 3



Grundtyp 4



NUSSBAUMWEG 81, PARZ. 3849 427 m²



Grundtyp Z

Übersicht über die Verdichtungsmöglichkeiten

Die Verdichtungsmöglichkeiten der verschiedenen Grundtypen sind weitgehend vereinheitlicht worden. Das Ziel, jedem Gebäude die gleichen Nutzungserweiterungen zu schaffen, konnte aufgrund der unterschiedlichen Situationen jedoch nicht ganz erreicht werden. Die nachstehende Tabelle zeigt, dass trotz den verschiedenen Schutz- und Erhaltungsbestimmungen ein beträchtliches Verdichtungspotential angeboten werden kann. Damit aber sind die Mehrnutzungsmöglichkeiten ohne gravierende Verletzungen des Planungszweckes ausgeschöpft.

Verdichtungsmöglichkeiten	Grundtyp 1 + 1A	Grundtyp 2	Grundtyp 3	Grundtyp 4	Grundtyp Z
	Ausbau- varianten	Ausbau- varianten	Ausbau- varianten	Ausbau- varianten	
Garage/Unterstand (im „Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze“)	X X X	X X X	X X X		X
Garage im Sockelgeschoss				X X	
Kellerausbau	X X X	X X X	X X X	X X X	X
Dachausbau	X X X	X X X	X X X	X X X	X
Erweiterungsvariante 1 Vordach/Wintergarten/Anbau	X X X	X X	X X X	X X	
Erweiterungsvariante 2 Seitlicher Flachdachanbau	X	X	X	X	
Erweiterungsvariante 3 Quergiebel/Firstverlängerung	X	X	X	X	X
Erweiterungsvariante 4 Seitlicher Schleppdachanbau	X	X	X	X	

nk q 03spiegel\siedsgeb\zpp31\31tabver

X = Ausbau zulässig

Grundtyp 1 + 1A

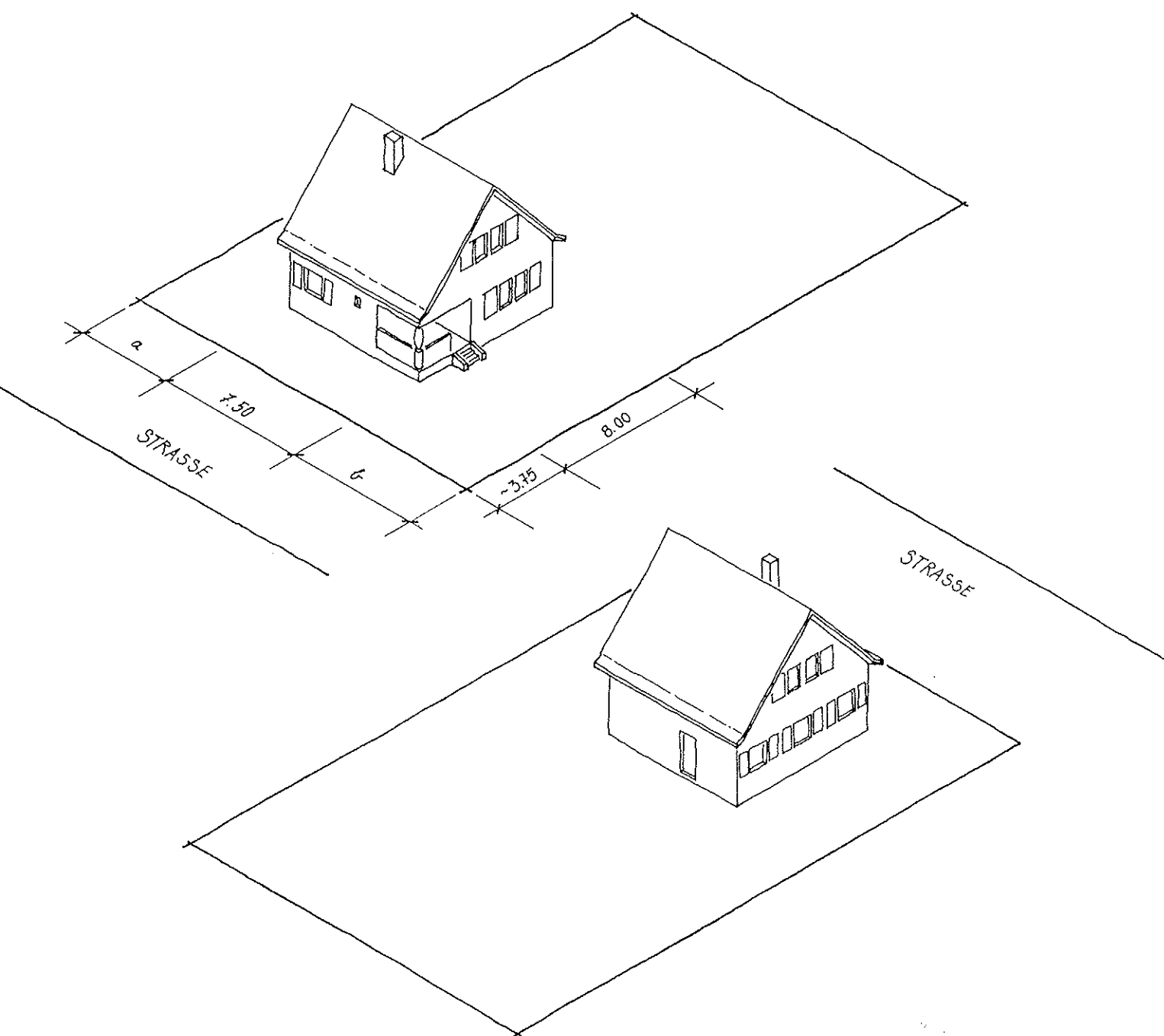
Ist - Zustand

Von 44 Einheiten entsprechen 8 dem Grundtyp 1 und 6 dem Grundtyp 1A.

Die typische Eckausbildung (ursprünglich Veranda) ist noch an 3 Bauten des Grundtyps 1 vorhanden oder erkennbar.

Charakteristik : - Dachfirst parallel zur Strasse.

- Strassenabstand ca. 3.75m - 4.00m.
- stirnseitige Grenzabstände ungleich ($a + b$).
- rechteckige Parzellenform.
- flaches Terrain.



Grundtyp 1 + 1A

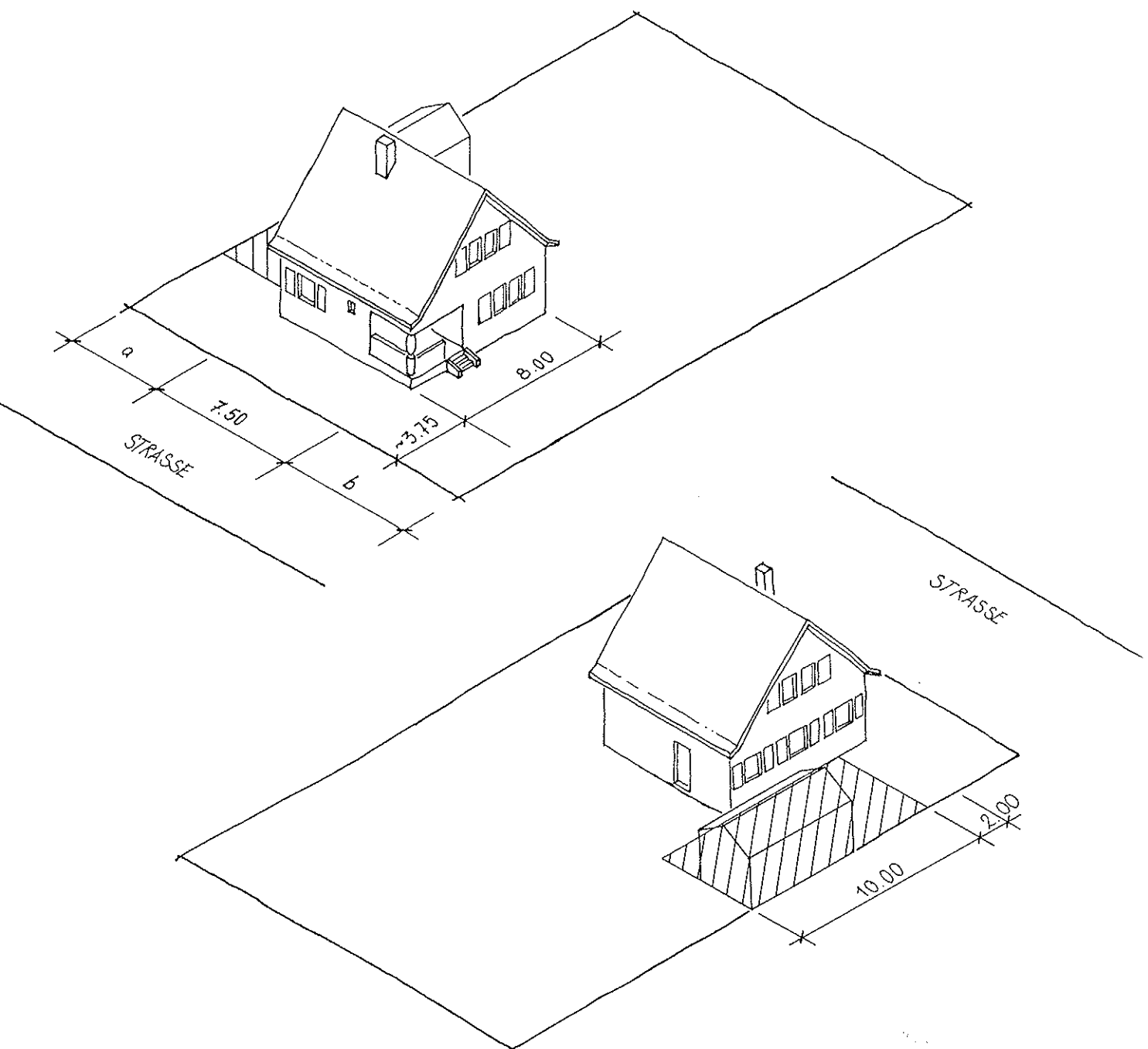
Garage / Unterstand / Abstellplatz

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze

Dachform : flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach.

Firsthöhe : max. 3.00m.

Strassenabstand : 2.00m mehr als der Hauptbau.

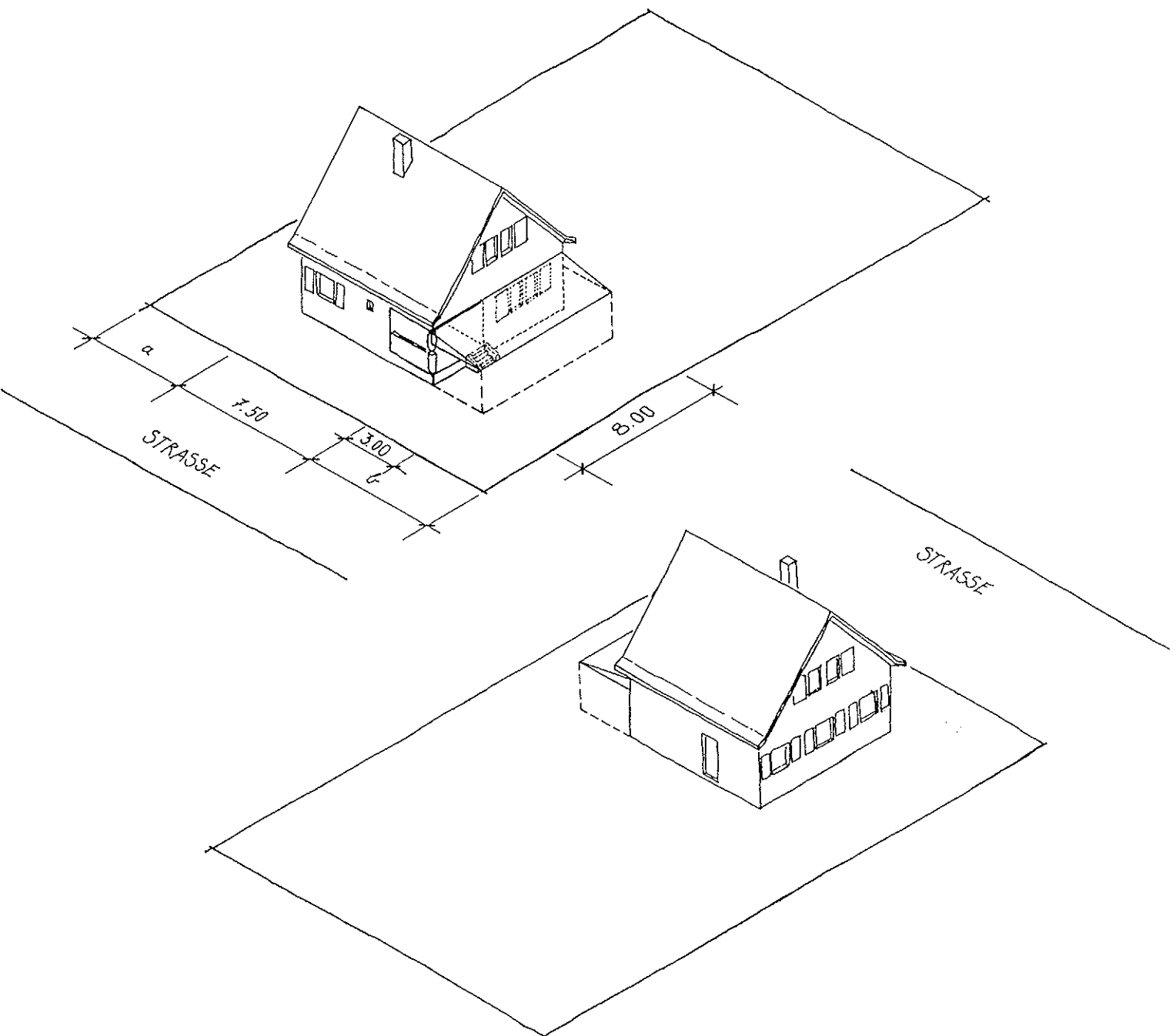


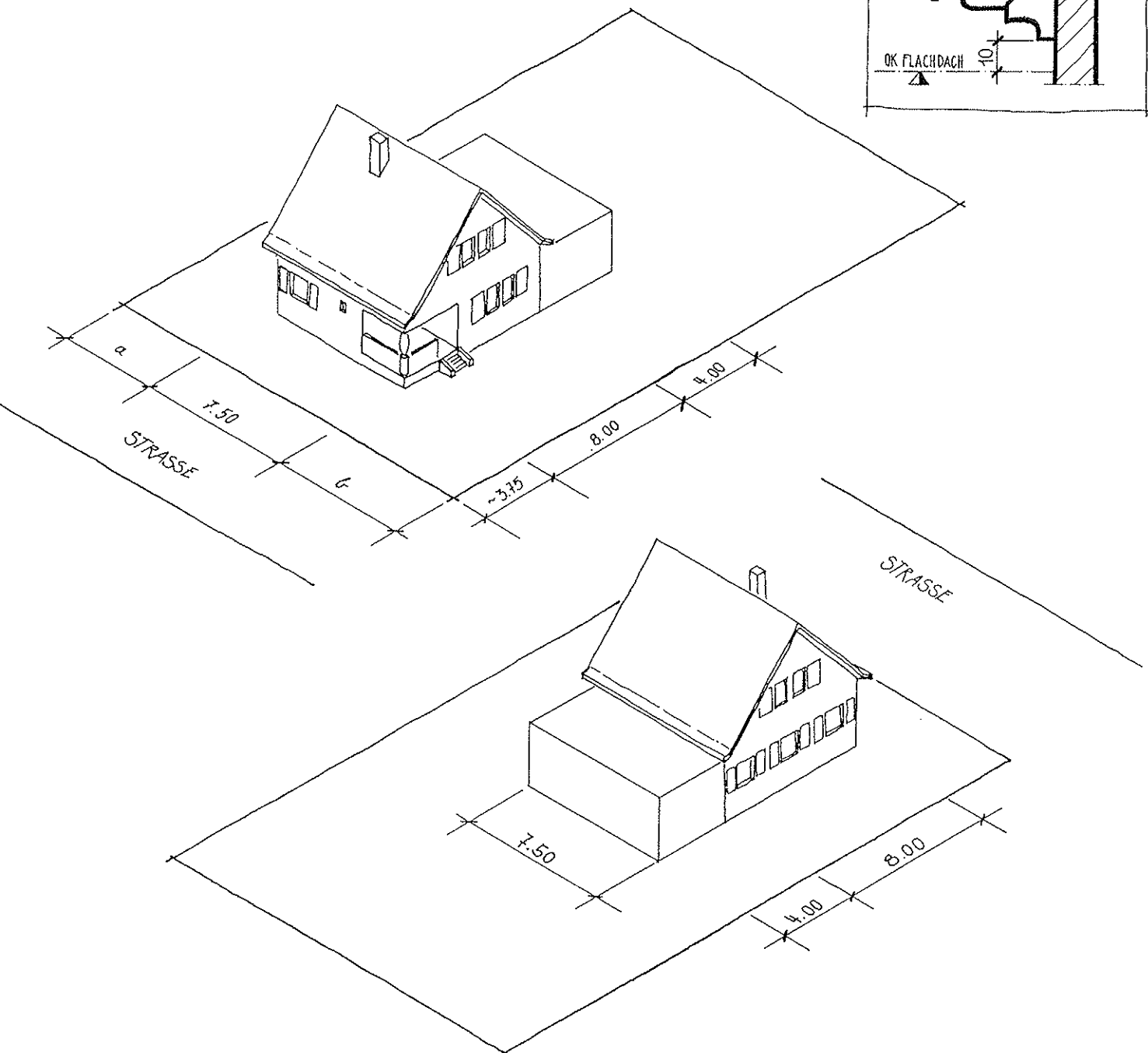
Grundtyp 1 + 1A

Erweiterungsvariante 1

Vordach oder Wintergarten an der Giebelseite des Hauptbaus

Anbau EG : 24m²





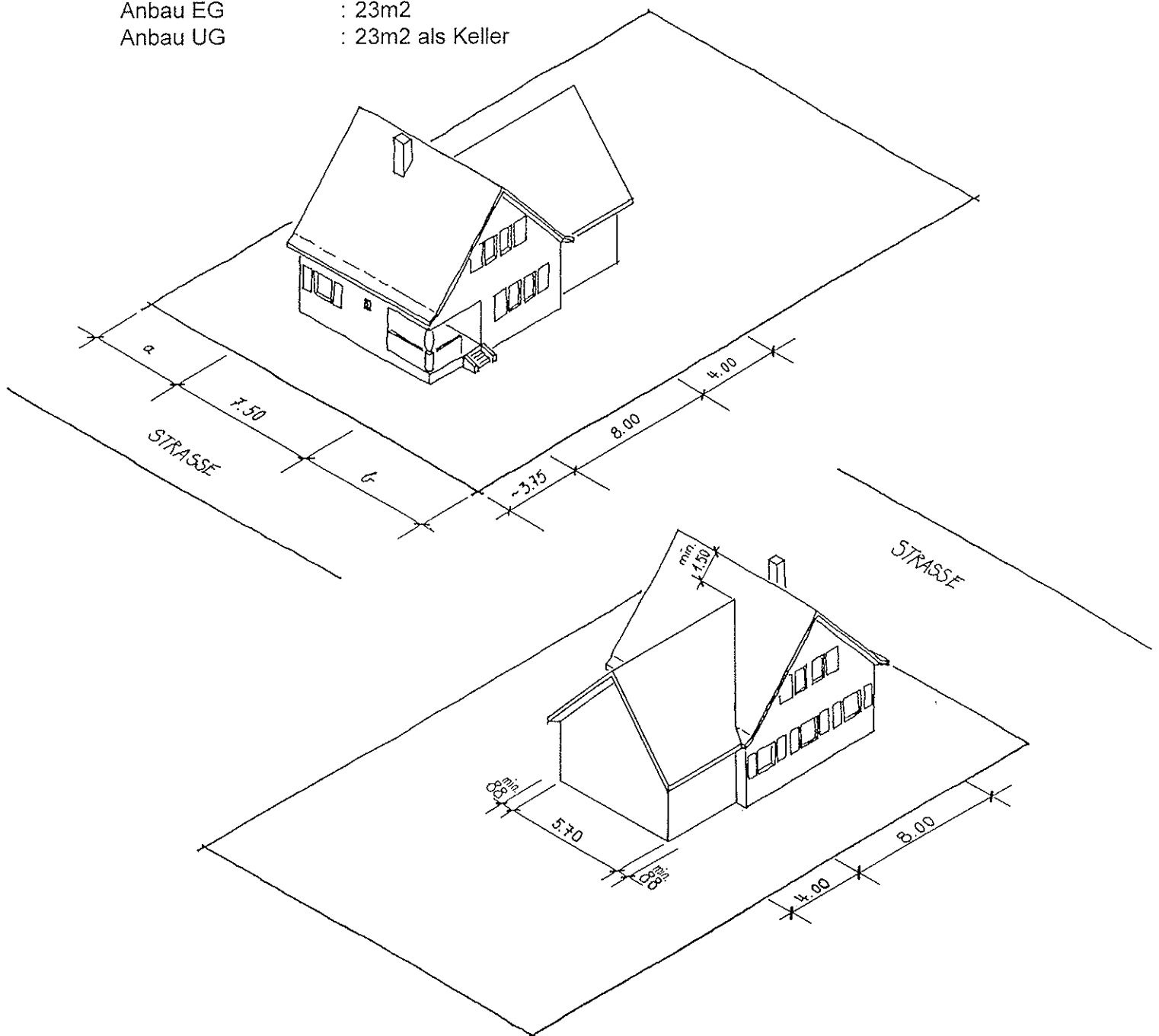
Grundtyp 1 + 1A

Erweiterungsvariante 3

Querfirstanbau an den Hauptbau

- Seitenfassaden : müssen min. 88cm von AK Giebelfassaden des Hauptbaus eingerückt werden.
OK First des Anbaus : muss min. 1.50m unter OK First des Hauptbaus liegen. Gemessen wird in der Neigung des Hauptdaches.
Dachneigung : beträgt 48°.
Trauf- und Ortdetails : sind vom Urtyp zu übernehmen.

- Anbau DG : 13m²
Anbau EG : 23m²
Anbau UG : 23m² als Keller



Grundtyp 1 + 1A

Erweiterungsvariante 4

Bewohnter oder unbewohnter Anbau an die Traufseite des Hauptbaus (Schleppdach)

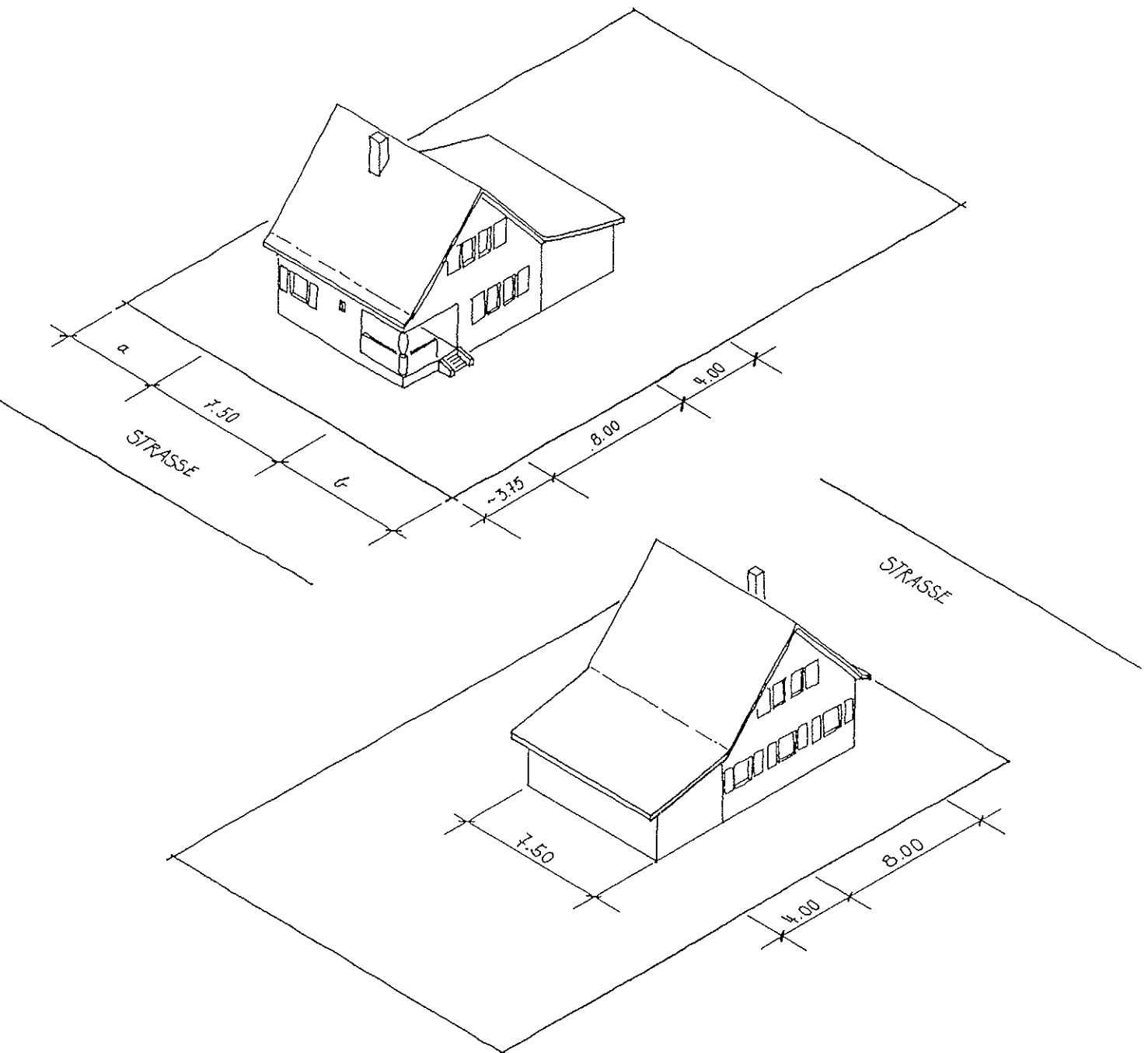
Dachform : Schleppdach.

Dachneigung : beträgt min. 17.5°.

Traufdetail : ist vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau EG : 30m2

Anbau UG : 30m² als Keller



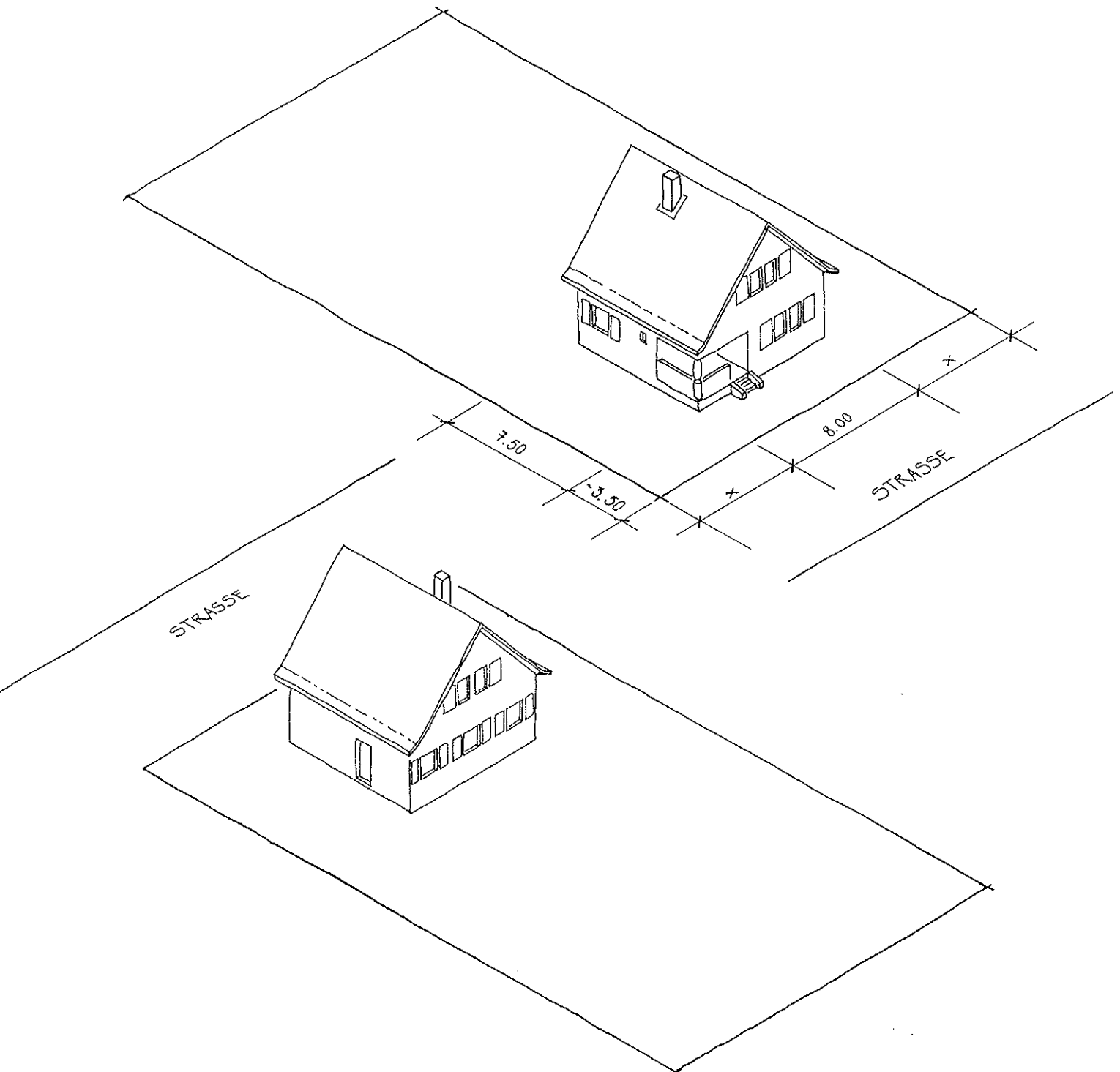
Grundtyp 2

Ist - Zustand

Von 44 Einheiten entsprechen 13 dem Grundtyp 2

Die typische Eckausbildung (ursprünglich Veranda) ist noch an 5 Bauten des Grundtyps 2 vorhanden oder erkennbar.

- Charakteristik :
- Dachfirst rechtwinklig zur Strasse.
 - Strassenabstand ca. 3.50m.
 - seitliche Grenzabstände etwa gleich (x).
 - rechteckige Parzellenform.
 - flaches bis leicht geneigtes Terrain.

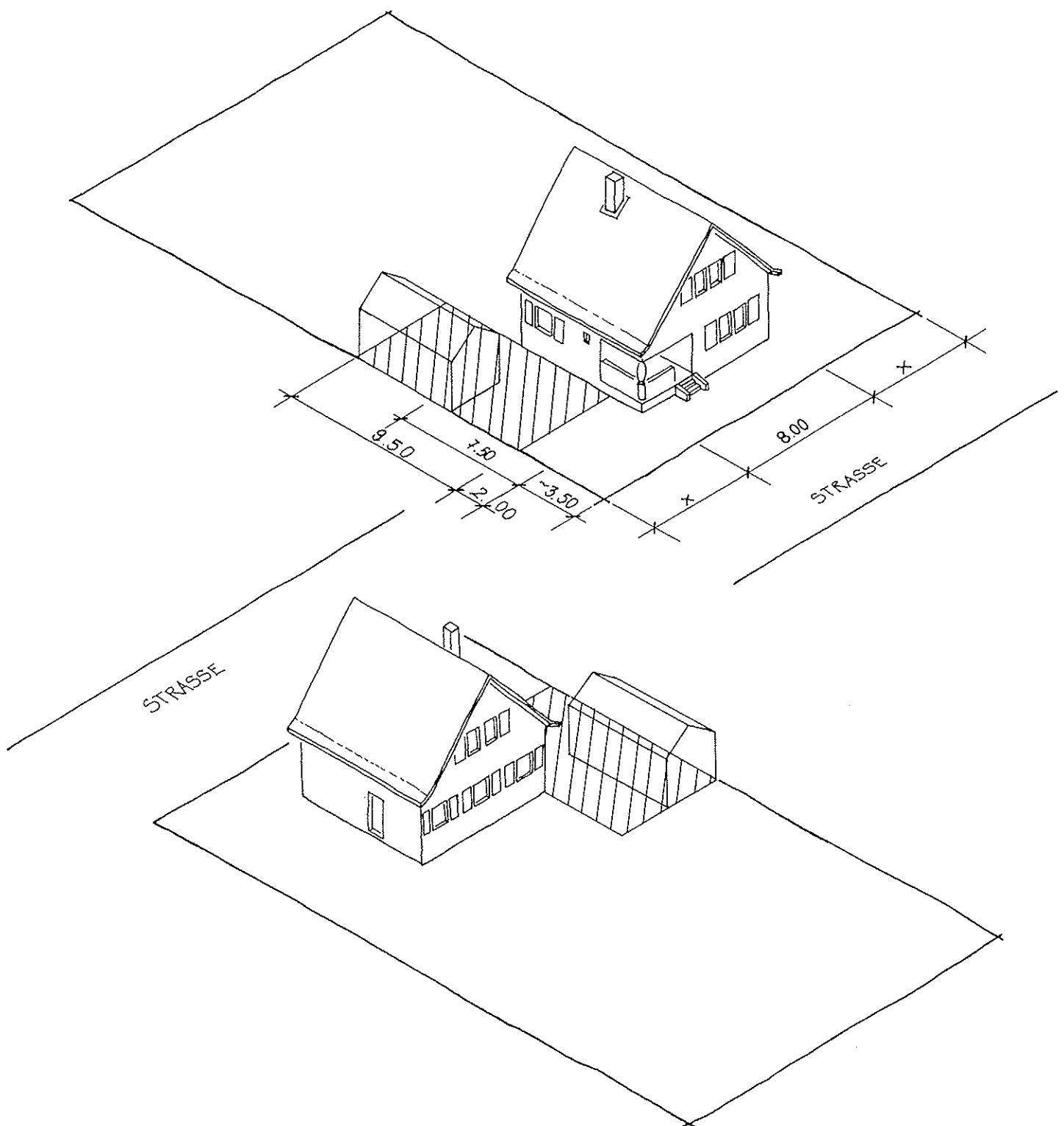


Grundtyp 2

Garage / Unterstand / Abstellplatz

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze

Dachform : flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach.
Firsthöhe : max. 3.00m.
Strassenabstand : 2.00m mehr als der Hauptbau.



Grundtyp 2

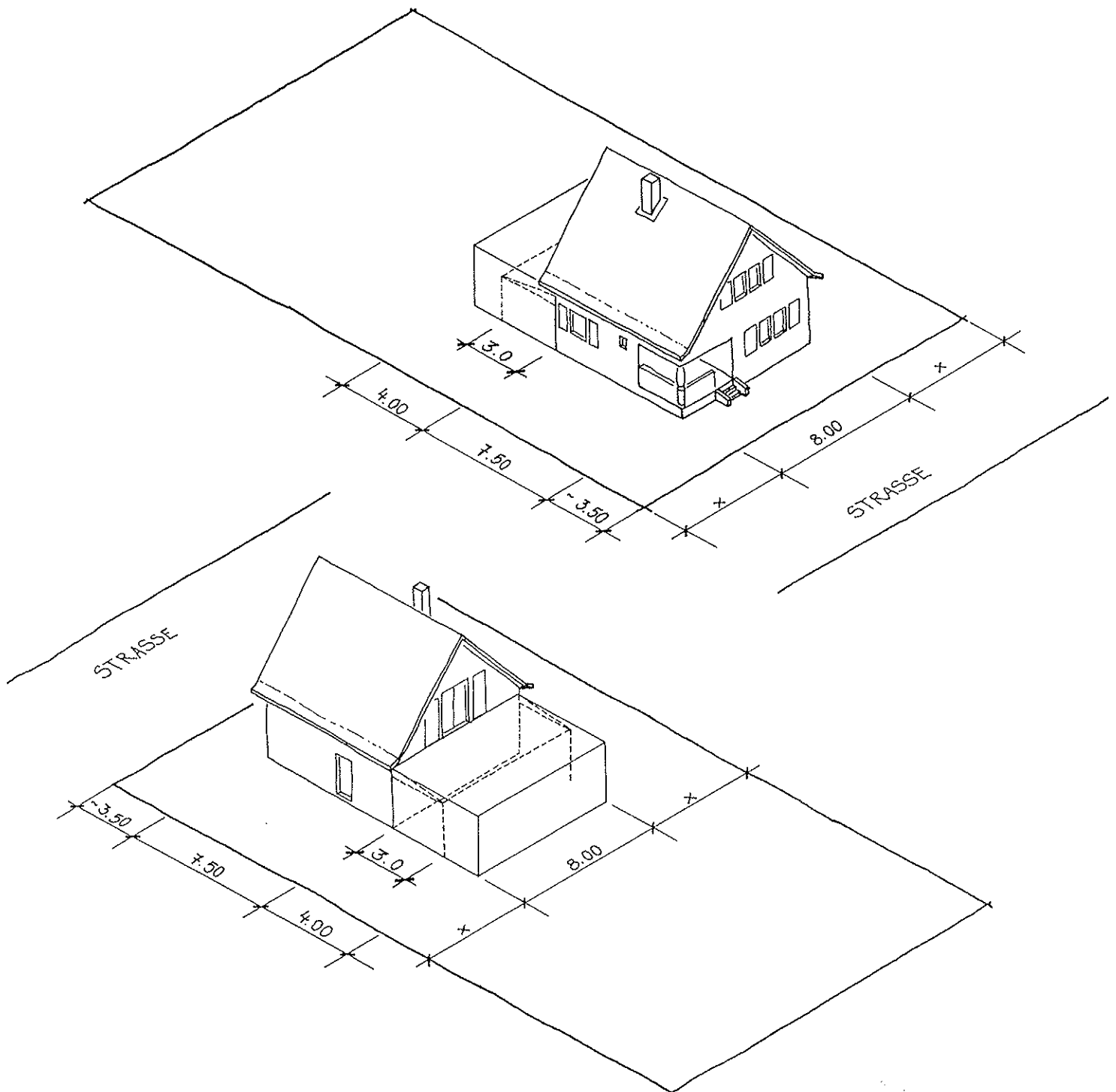
Erweiterungsvariante 1

Vordach oder bewohnter/unbewohnter Anbau an die Rückseite des Hauptbaus

Das Flachdach des Anbaus kann als Terrasse genutzt werden.
Der Anbau ist bezüglich Materialwahl und Gestaltung deutlich vom Hauptbau zu unterscheiden.

Anbau EG : 32m²

Anbau UG : 32m² als Keller



Grundtyp 2

Erweiterungsvariante 2

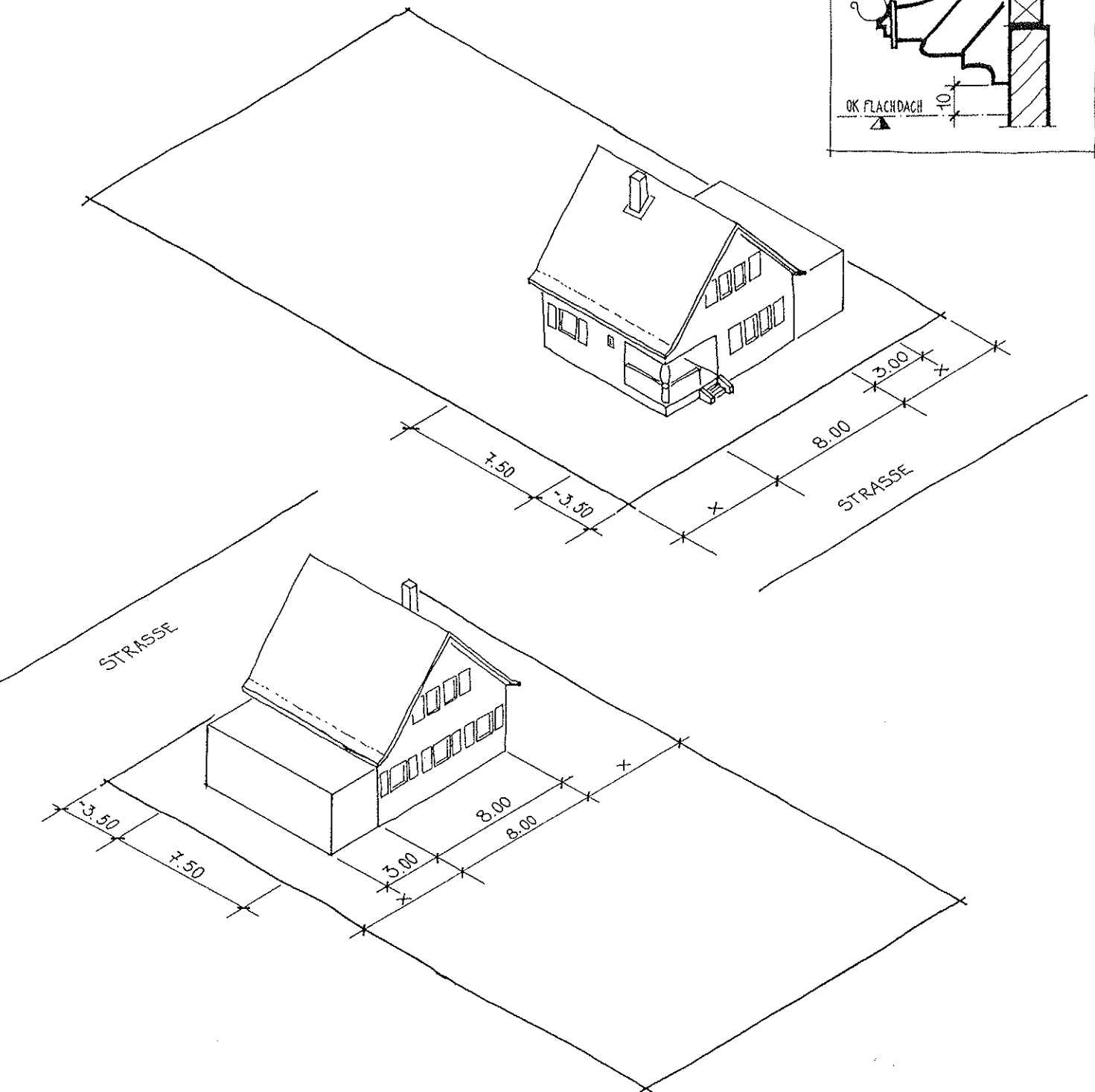
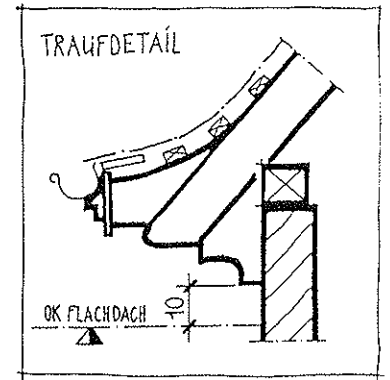
Bewohnter oder unbewohnter Anbau an die Traufseite des Hauptbaus (Flachdach)

Dachform : Flachdach

OK Flachdach : 10 cm unterhalb UK Traufdetail des Hauptdaches

Anbau EG : 22.5m²

Anbau UG : 22.5m² als Keller



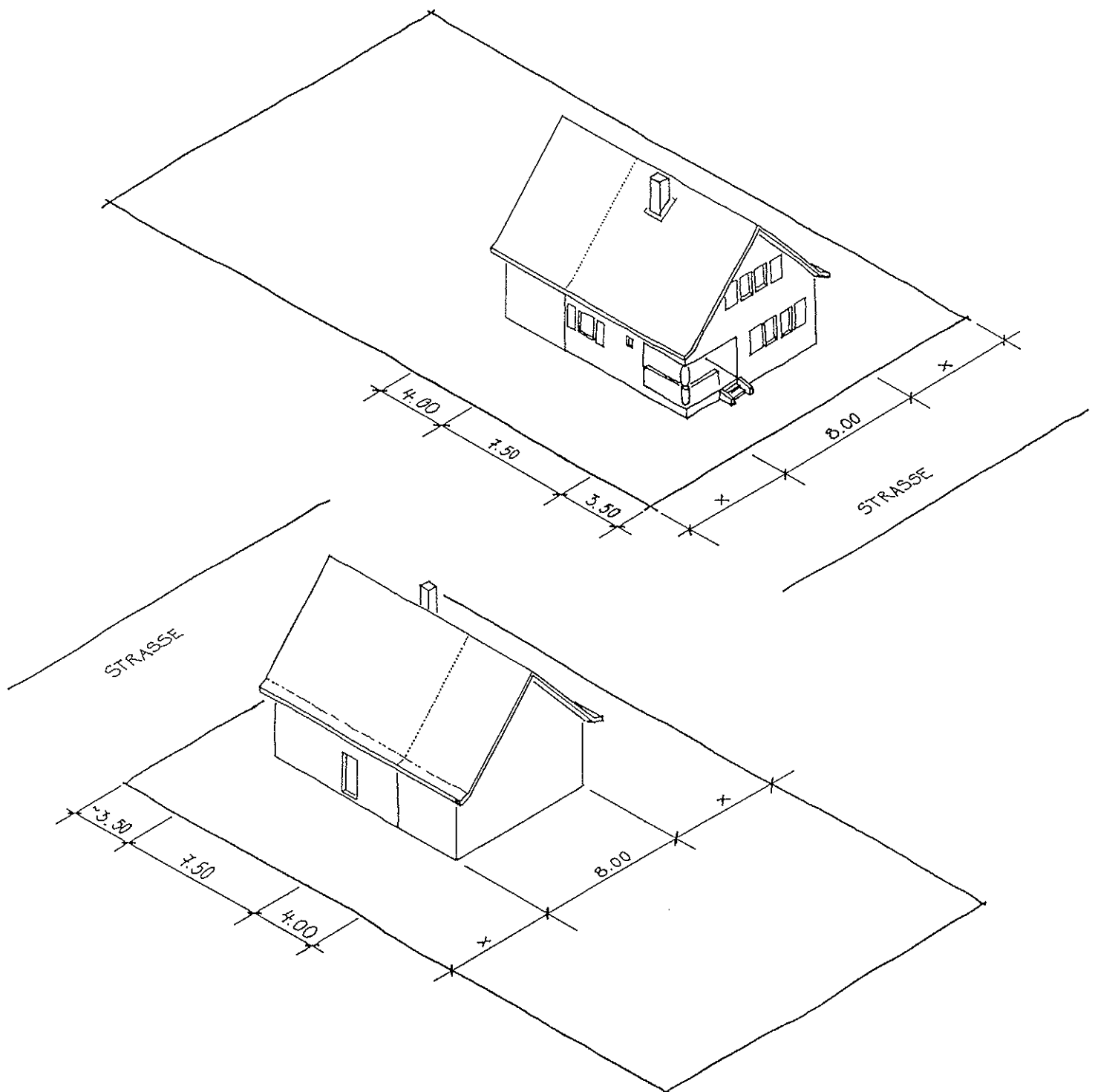
Grundtyp 2

Erweiterungsvariante 3

Anbau mit Verlängerung des Hauptdaches

Dachneigung : beträgt 48° .
Trauf- und Ortdetails : sind vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau DG : 20m²
Anbau EG : 32m²
Anbau UG : 32m² als Keller



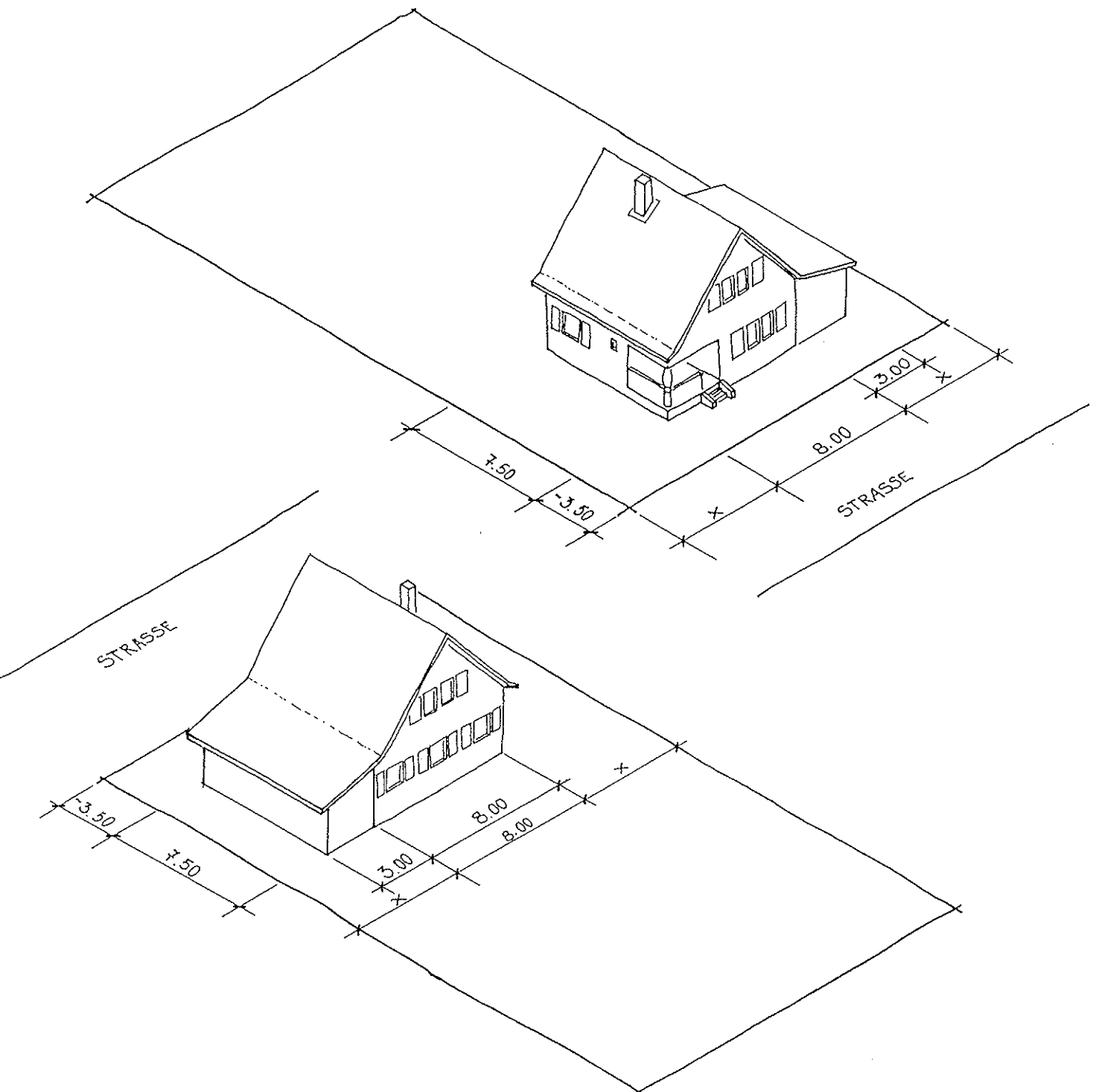
Grundtyp 2

Erweiterungsvariante 4

Bewohnter oder unbewohnter Anbau an die Traufseite des Hauptbaus (Schleppdach)

Dachform : Schleppdach
Dachneigung : beträgt min. 17.5°.
Traufdetail : ist vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau EG : 22.5m²
Anbau UG : 22.5m² als Keller



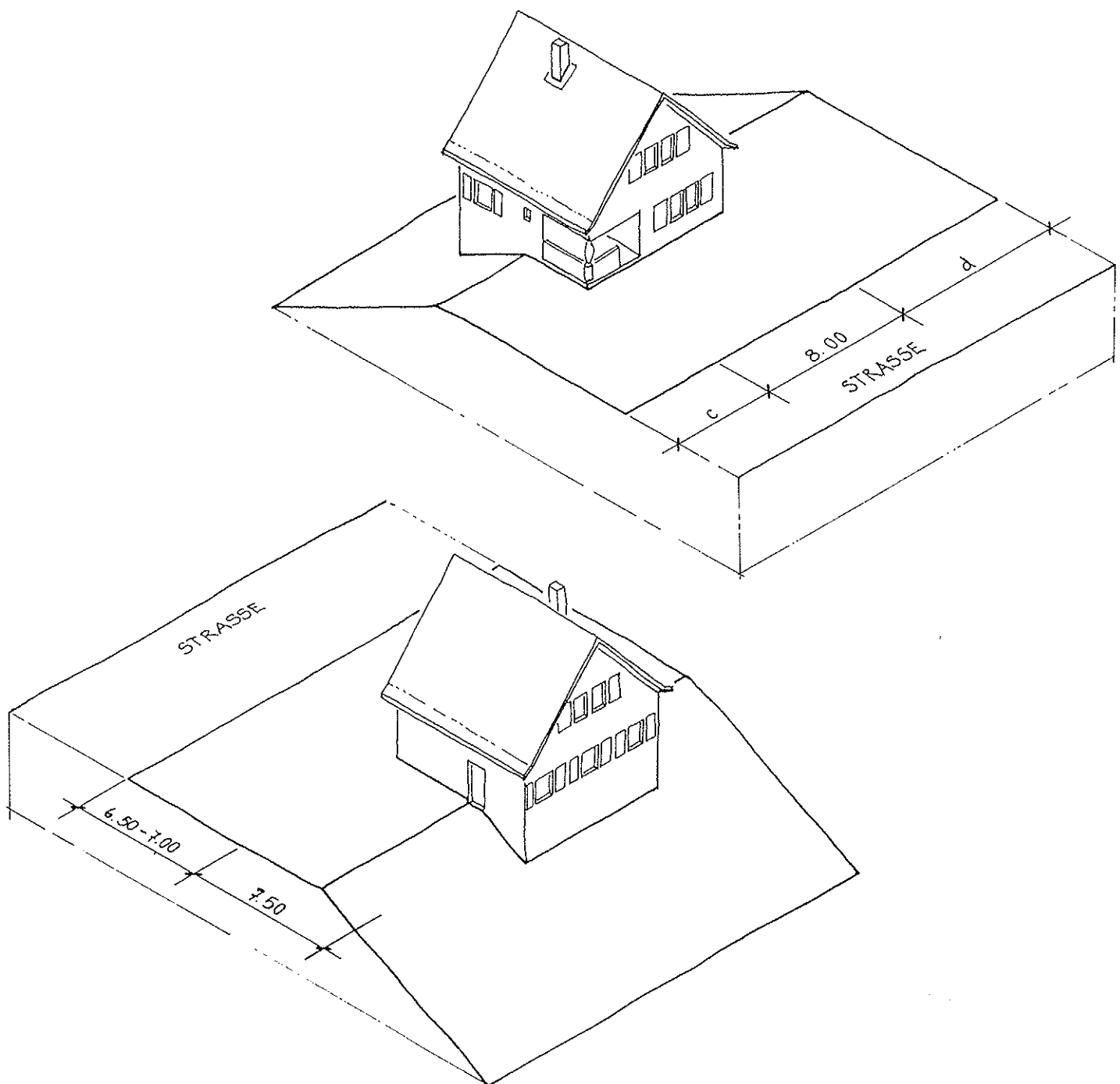
Grundtyp 3

Ist - Zustand

Von 44 Einheiten entsprechen 5 dem Grundtyp 3

Die typische Eckausbildung (ursprünglich Veranda) ist noch an 3 Bauten des Grundtyps 3 vorhanden oder erkennbar.

- Charakteristik :
- Dachfirst rechtwinklig zur Strasse.
 - Strassenabstand ca. 6.50m - 7.00m.
 - seitliche Grenzabstände ungleich ($c + d$).
 - annähernd quadratische Parzellenform.
 - das Gebäude steht im Hang.



Grundtyp 3

**Garage / Unterstand /
Abstellplatz**

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze

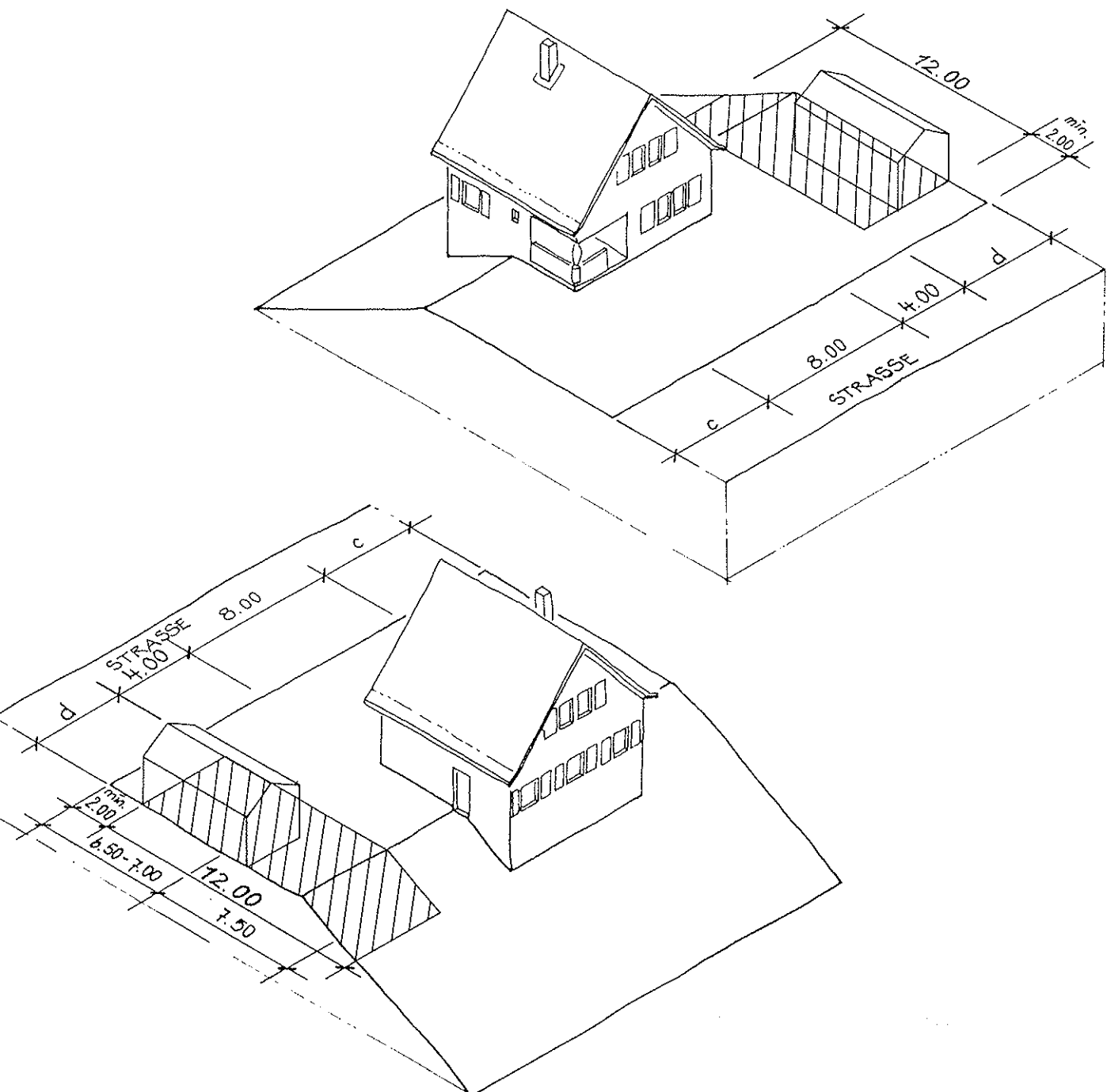
Dachform : flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach.

Firsthöhe : max. 3.00m.

Strassenabstand : min. 2.00m.

Die Garage, der Unterstand oder Abstellplatz kann mit der Erweiterungsvariante 1 ergänzt werden.

Bei den Erweiterungsvarianten 2, 3 + 4 ist die Garage, der Unterstand oder Abstellplatz in die Erweiterung zu integrieren.



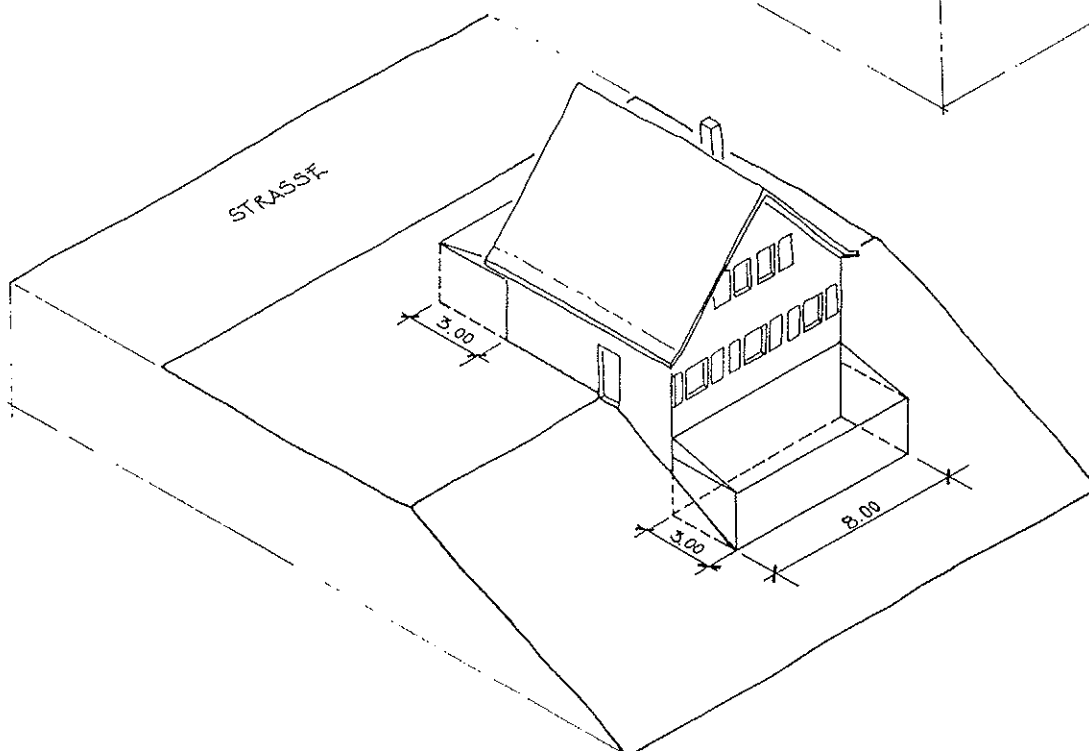
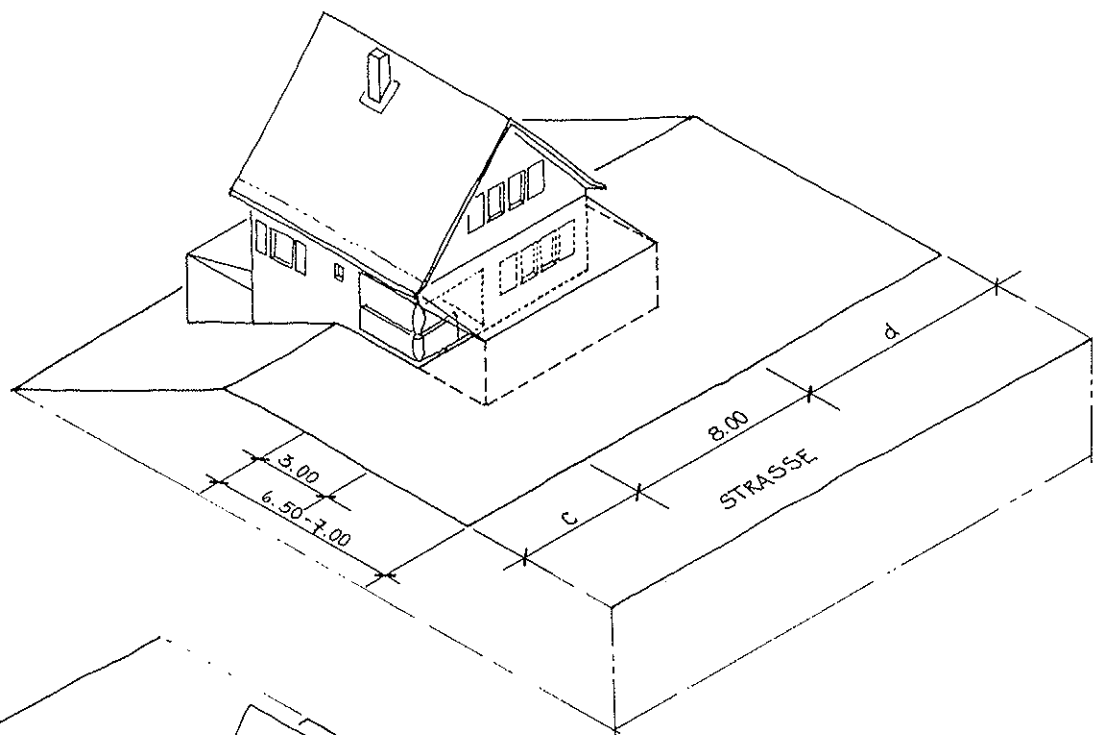
Grundtyp 3

Erweiterungsvariante 1

Bewohnter oder unbewohnter Anbau an der Nordfassade im UG und
Vordach oder Wintergarten an der Südfassade im EG

Anbau EG : 24m²

Anbau UG : 24m²



Grundtyp 3

Erweiterungsvariante 2

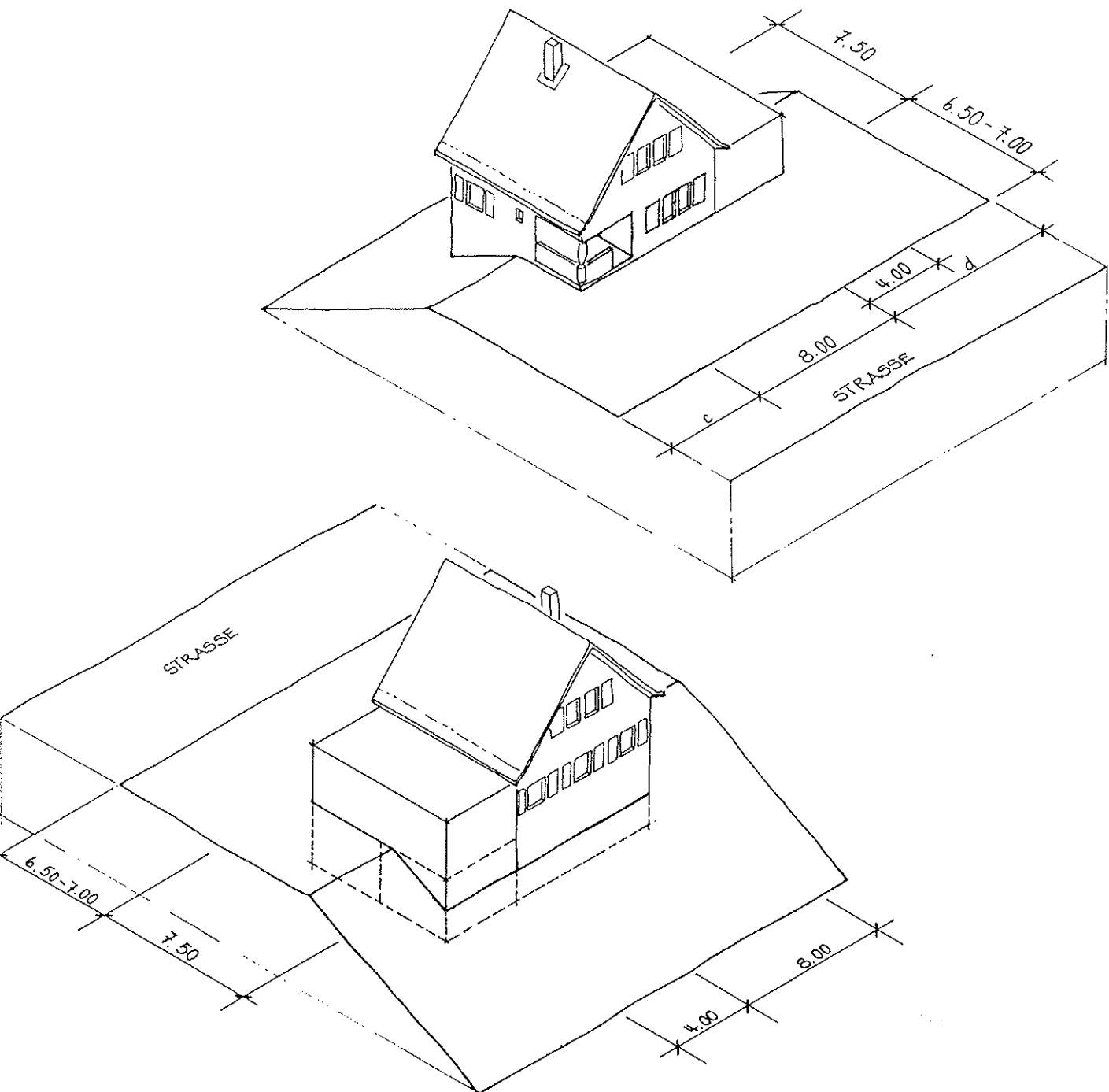
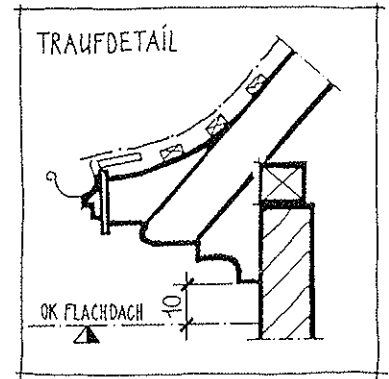
Bewohnter oder unbewohnter Anbau an die Ostseite des Hauptbaus mit Unterkellerung (Flachdach)

Dachform : Flachdach.

OK Flachdach : 10 cm unterhalb UK Traufdetail des Hauptdaches.

Anbau EG : 30m²

Anbau UG : 15m² als Wohnen
15m² als Keller



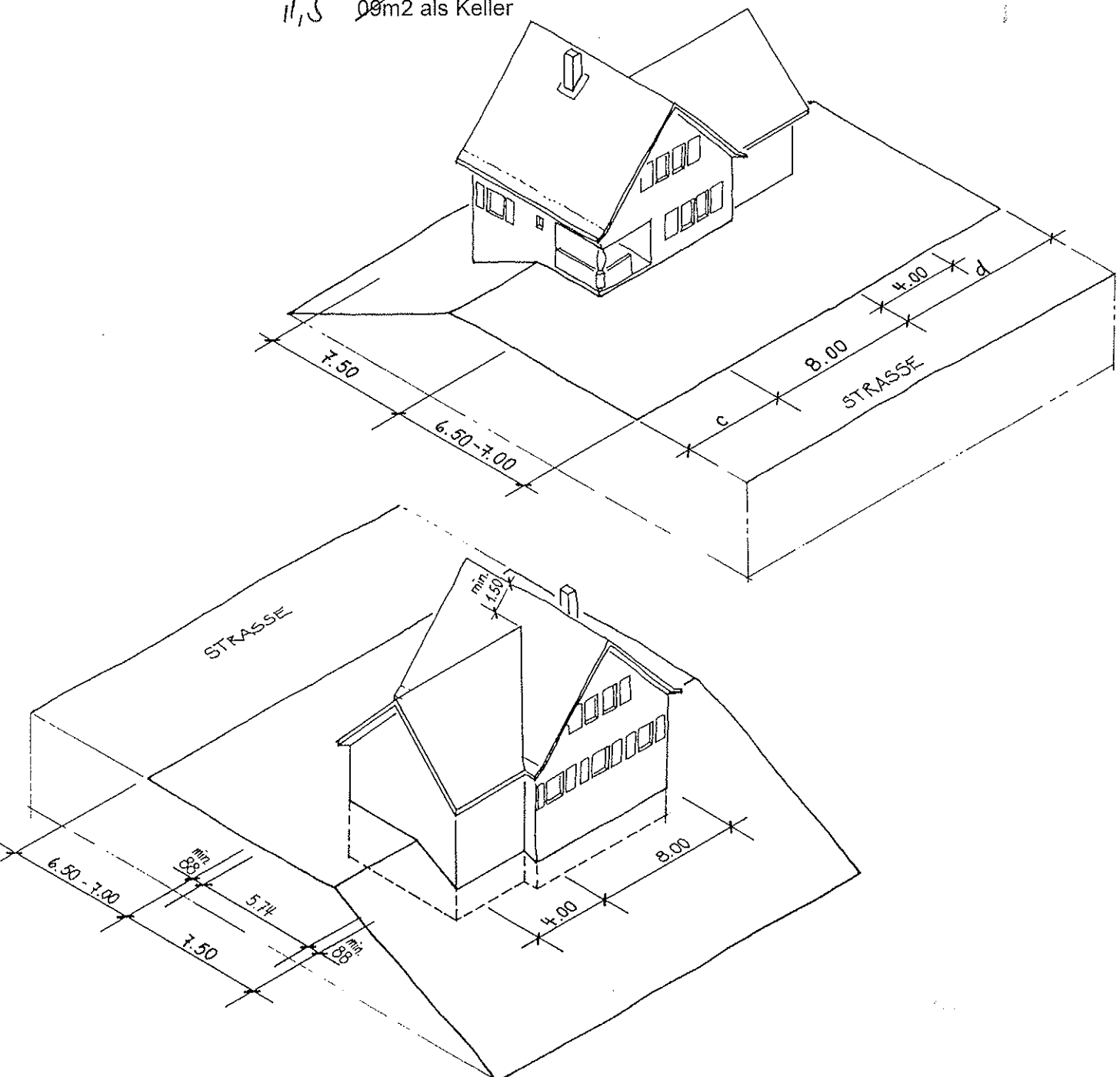
Grundtyp 3

Erweiterungsvariante 3

Querfirstanbau an die Ostseite des Hauptbaus

- Seitenfassaden : müssen min. 88cm von AK Giebfassaden des Hauptbaus eingerückt werden.
- OK First des Anbaus : muss min. 1.50m unter OK First des Hauptbaus liegen. Gemessen wird in der Neigung des Hauptdaches.
- Dachneigung : beträgt 48°.
- Tauf- und Ortdetails : sind vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau DG	:	12m ²
Anbau EG	:	23 : 18m ²
Anbau UG	:	11,5 : 09m ² als Wohnen
	:	11,5 : 08m ² als Keller



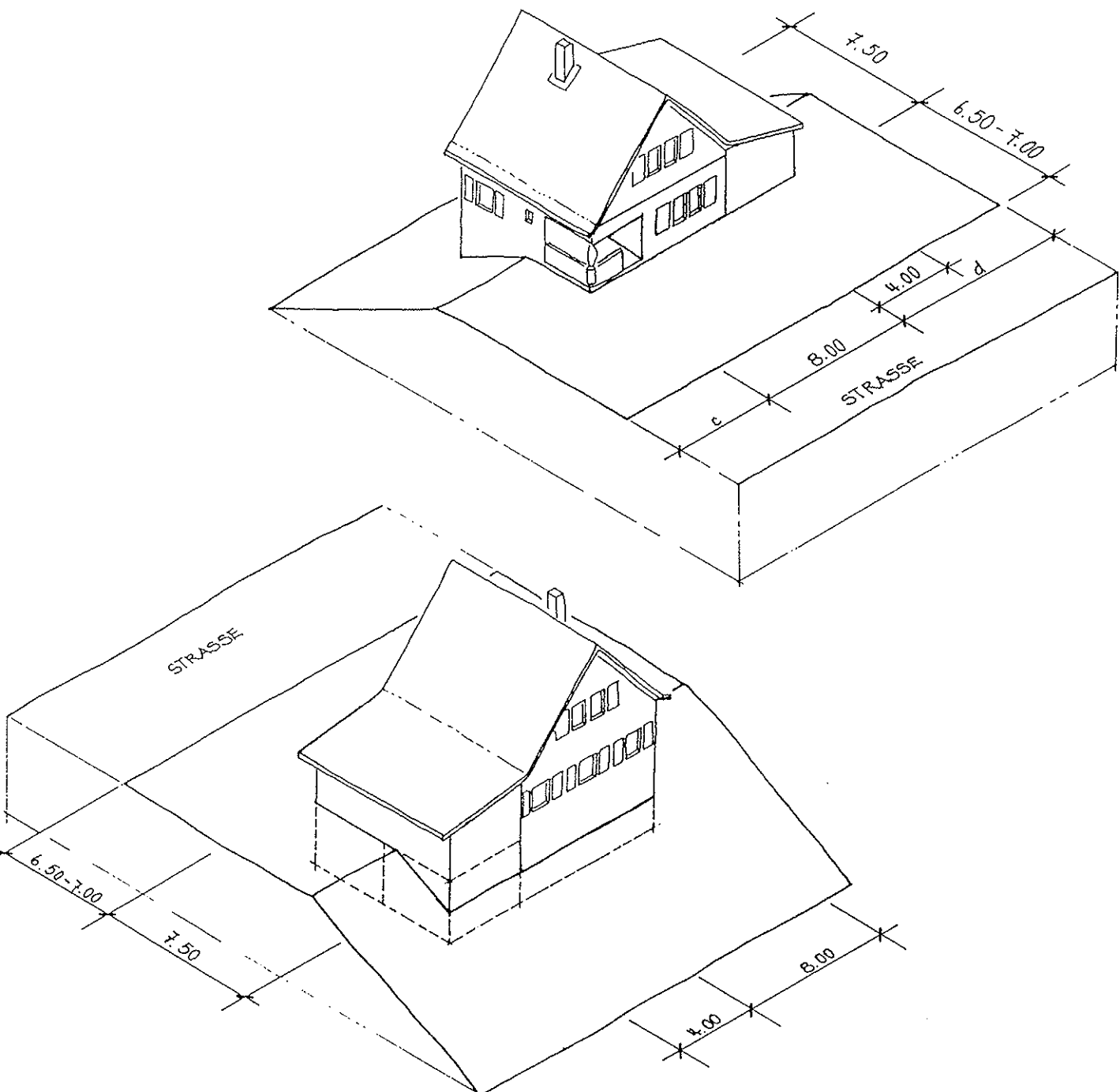
Grundtyp 3

Erweiterungsvariante 4

Bewohnter oder unbewohnter Anbau an die Ostseite des Hauptbaus mit Unterkellerung (Schleppdach)

Dachform : Schleppdach.
Dachneigung : beträgt min. 17.5°.
Traufdetail : ist vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau EG : 30m²
Anbau UG : 15m² als Wohnen
 15m² als Keller



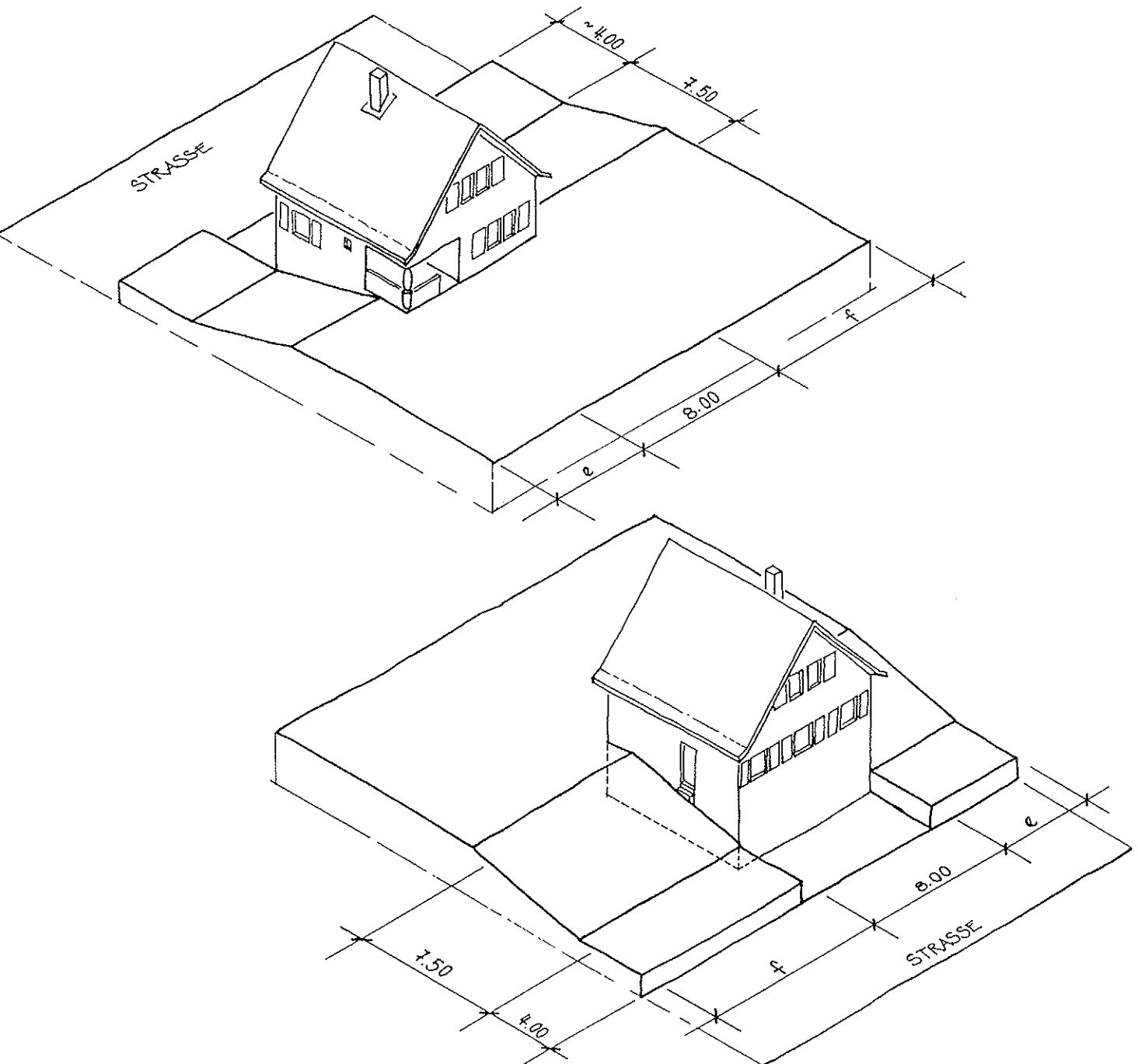
Grundtyp 4

Ist - Zustand

Von 44 Einheiten entsprechen 10 dem Grundtyp 4

Die typische Eckausbildung (ursprünglich Veranda) ist noch an 2 Bauten des Grundtyps 4 vorhanden oder erkennbar, wobei die Häuser am Arvenweg schon bei ihrer Erstellung keine Veranda mehr aufwiesen.

- Charakteristik :
- Dachfirst rechtwinklig zur Strasse.
 - Strassenabstand ca. 4.00m.
 - seitliche Grenzabstände ungleich ($e + f$).
 - annähernd quadratische Parzellenform.
 - das Gebäude steht im Hang.

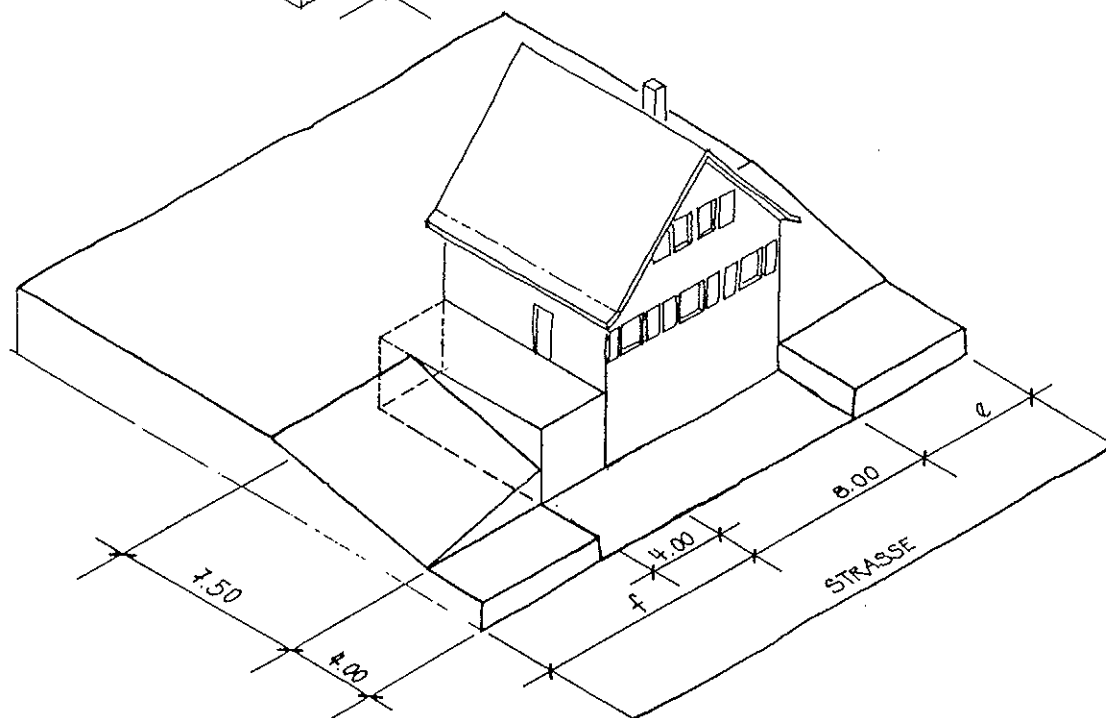
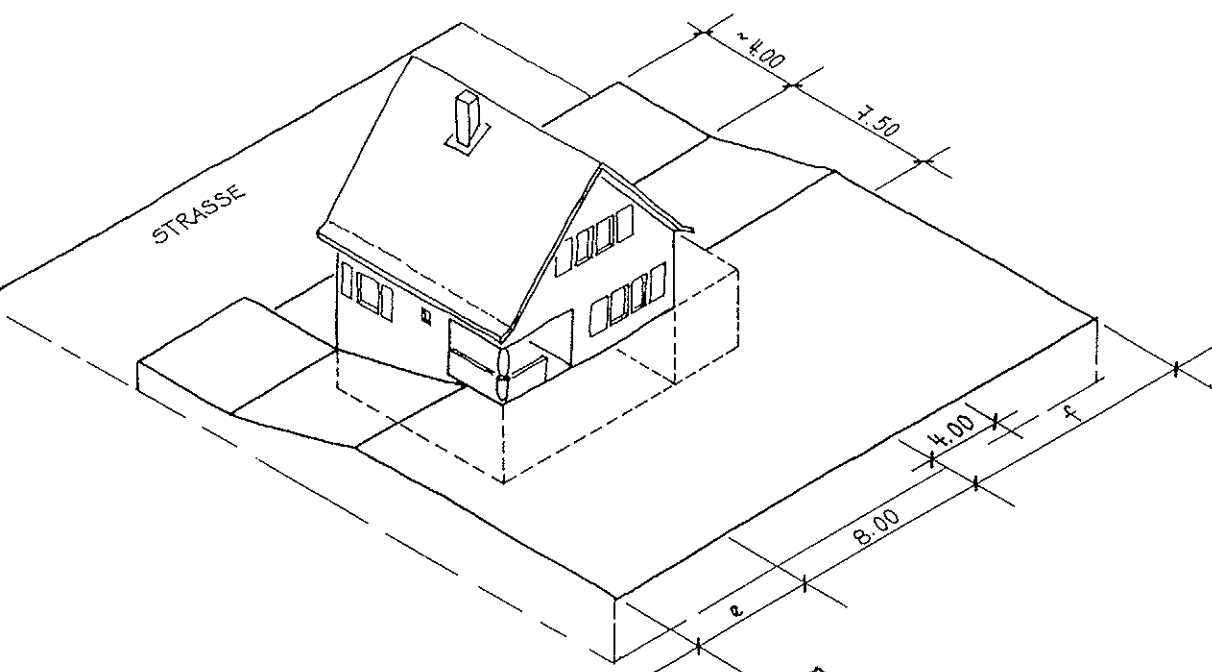


Grundtyp 4

Garage / Unterstand / Abstellplatz

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze d.h.
an der Ostfassade des Hauptbaus

Dachform : Flachdach

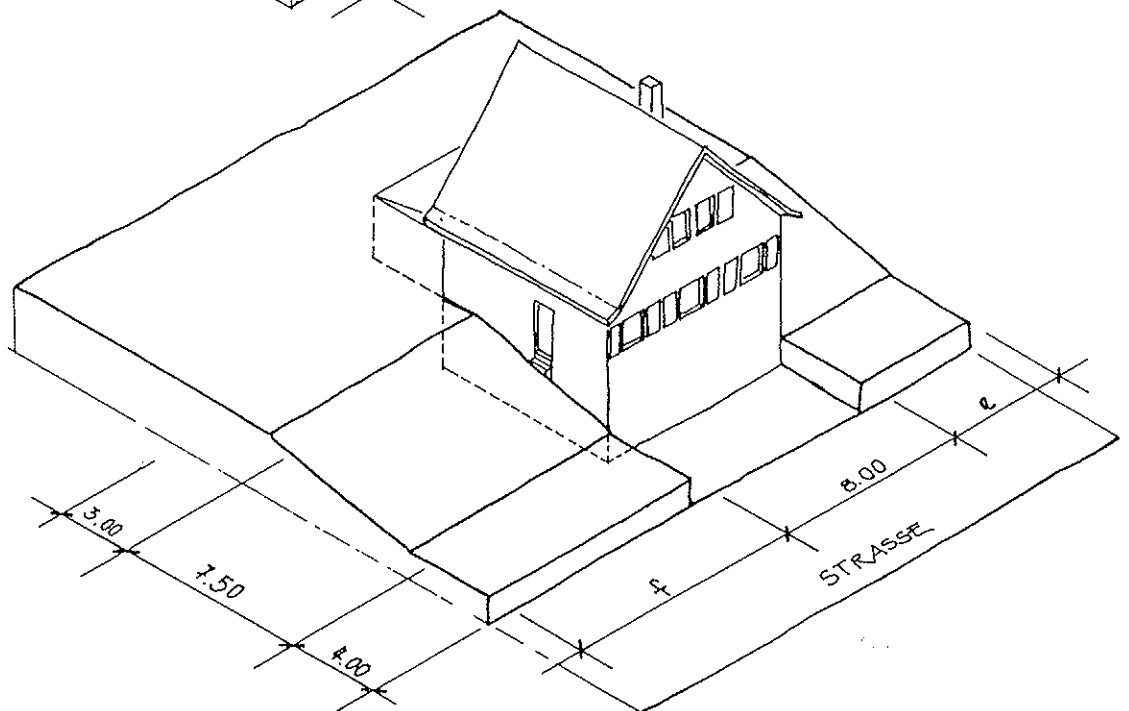
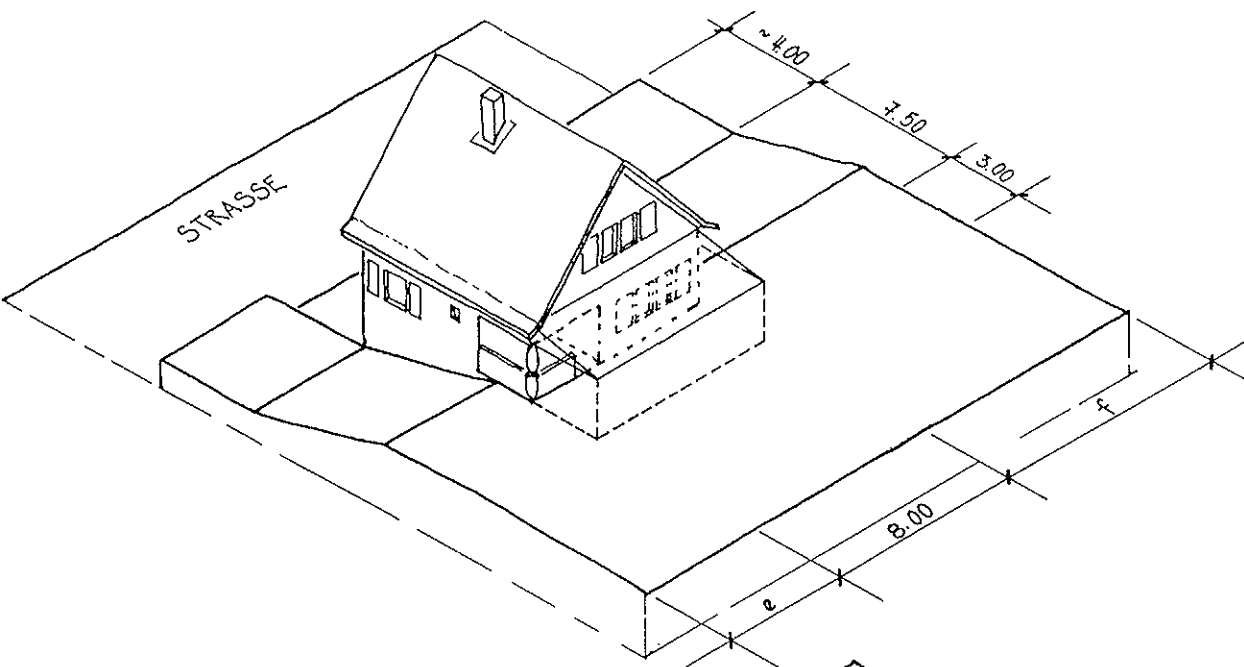


Grundtyp 4

Erweiterungsvariante 1

Vordach oder Wintergarten an der Südfassade

Anbau EG : 24m²



Grundtyp 4

Erweiterungsvariante 2

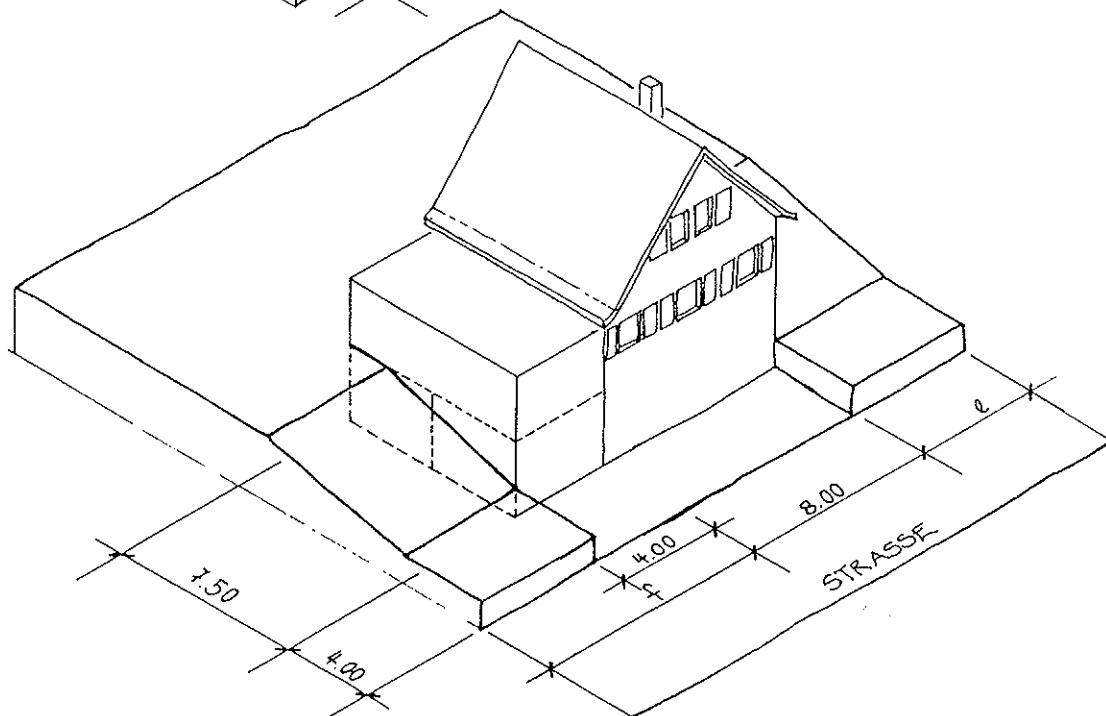
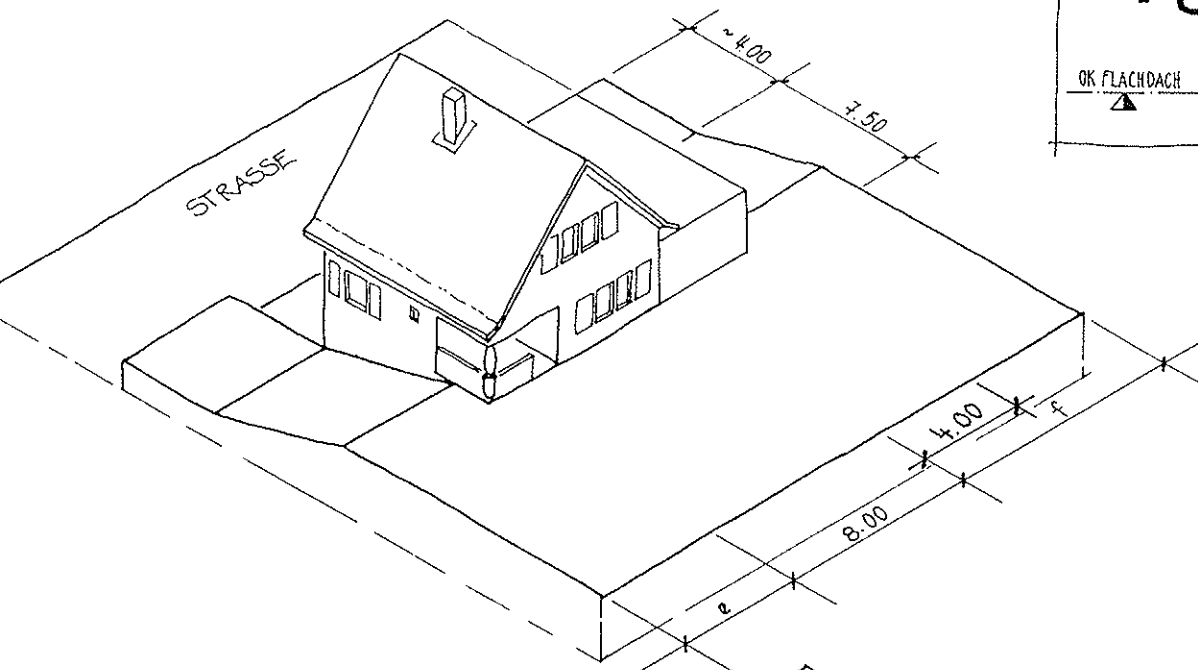
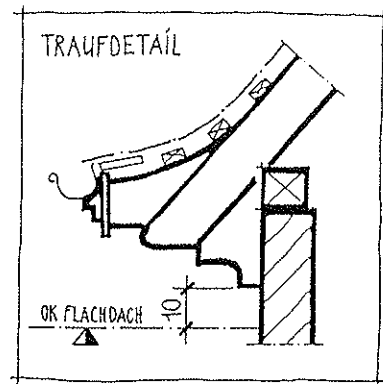
Bewohnter oder unbewohnter Anbau an der Ostseite des Hauptbaus mit Unterkellerung (Flachdach)

Dachform : Flachdach.

OK Flachdach : 10 cm unterhalb UK Traufdetail des Hauptdaches.

Anbau EG : 30m2

Anbau UG : 15m² als Wohnen
15m² als Keller



Grundtyp 4

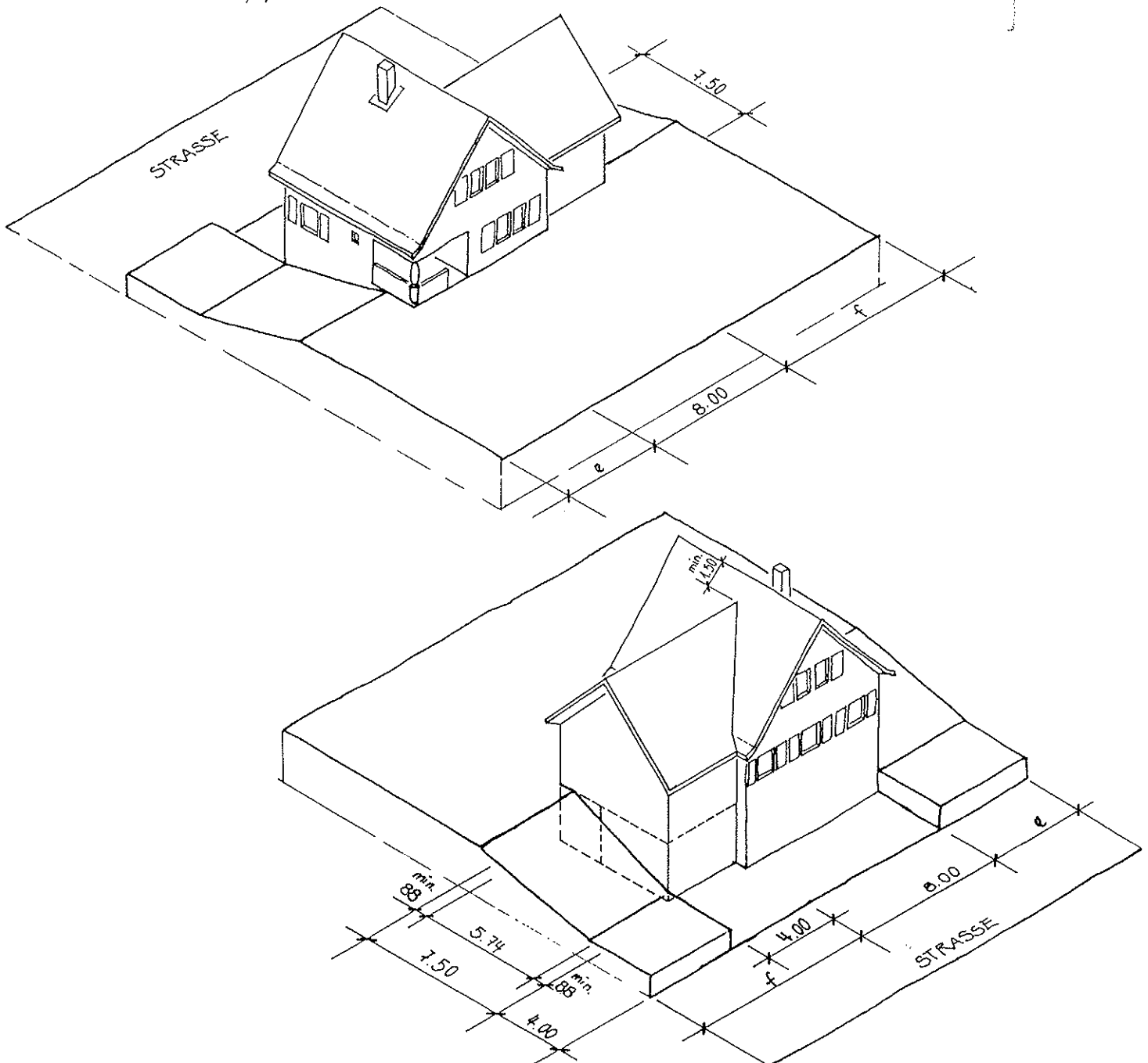
Erweiterungsvariante 3

Querfirstanbau an die Ostseite des Hauptbaus

- Seitenfassaden : müssen min. 88cm von AK Giebelfassaden des Hauptbaus eingerückt werden.
- OK First des Anbaus : muss min. 1.50m unter OK First des Hauptbaus liegen. Gemessen wird in der Neigung des Hauptdaches.
- Dachneigung : beträgt 48°.
- Tauf- und Ortdetails : sind vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau DG	:	12m ²
Anbau EG	23	: 18m ²
Anbau UG	11,5	: 09m ² als Wohnen
	11,5	: 09m ² als Keller

ABGEKÜRZT Gemäss
Verfügung vom 21.12.1998



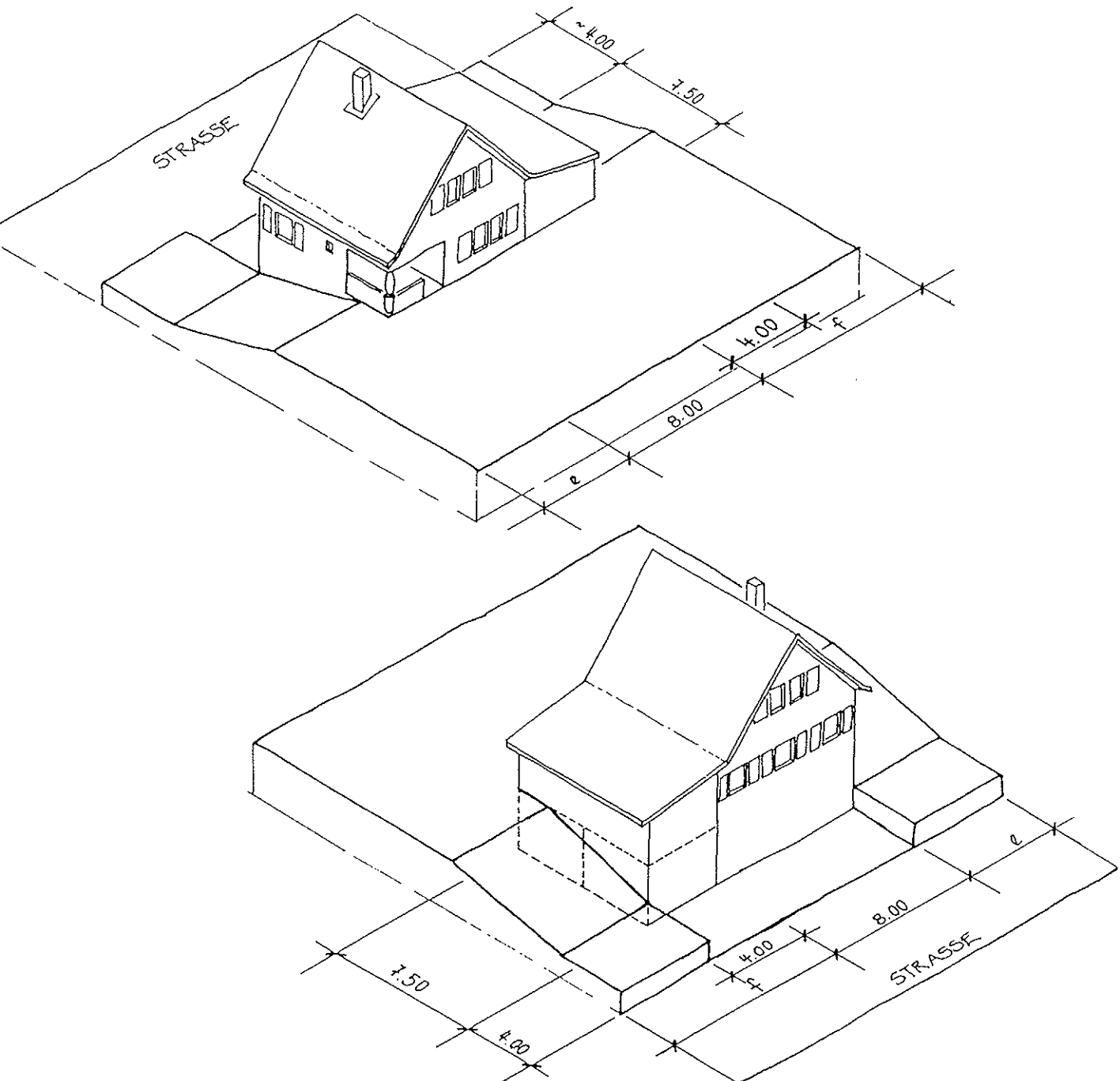
Grundtyp 4

Erweiterungsvariante 4

Bewohnter oder unbewohnter Anbau an der Ostseite des Hauptbaus mit Unterkellerung (Schleppdach)

Dachform : Schleppdach.
Dachneigung : beträgt min. 17.5°.
Traufdetail : ist vom Urtyp zu übernehmen.

Anbau EG : 30m²
Anbau UG : 15m² als Wohnen
 15m² als Keller

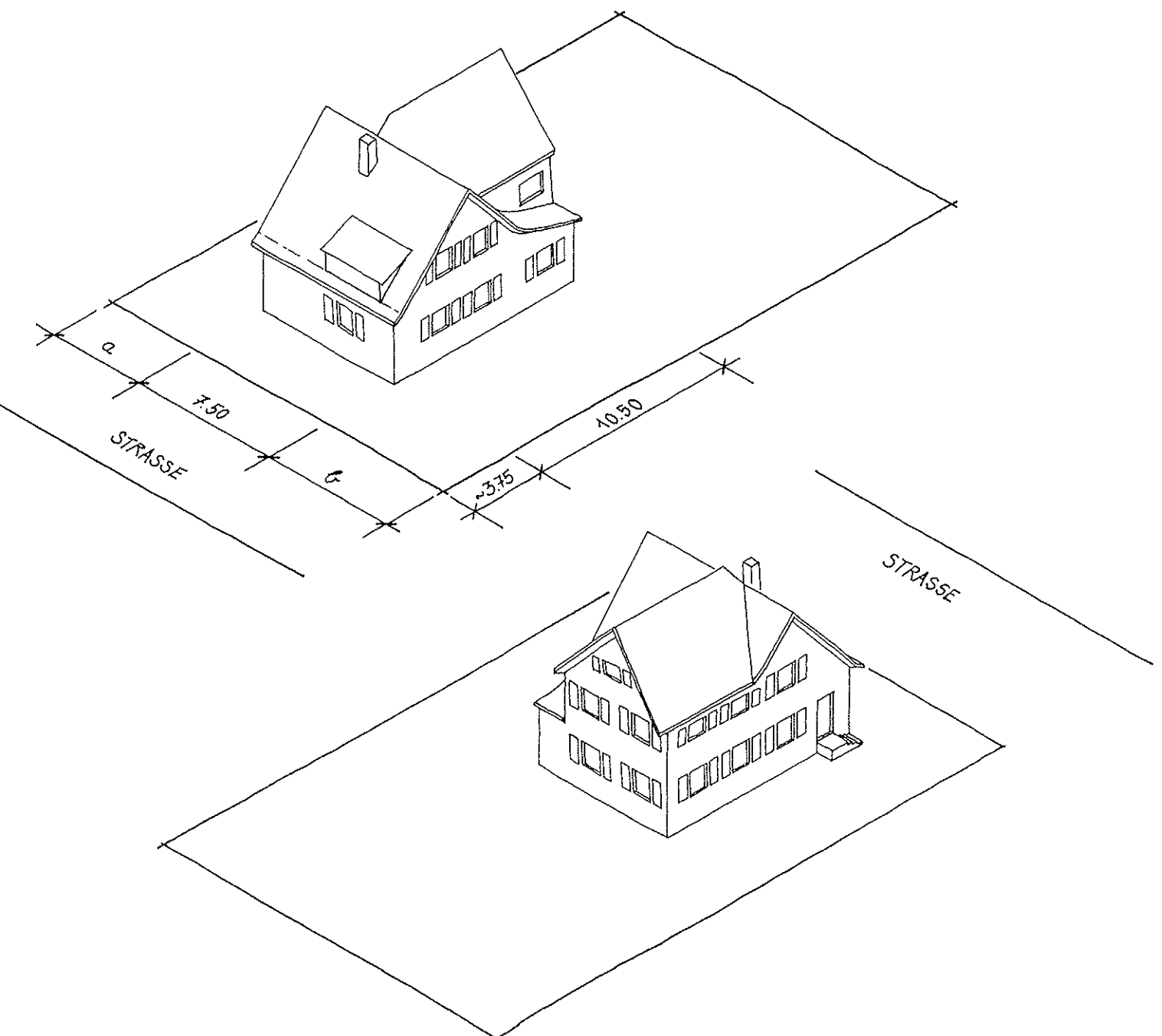


Grundtyp Z

Ist - Zustand

Nussbaumweg 81 und Kieferweg 1

Diese Häuser wurden seinerzeit für die Ersteller der Siedlung „Sans Souci“ als Zweifamilienhäuser konzipiert und bilden daher einen eigenen Grundtyp. Charakteristisch für diesen Grundtyp ist der den Urtyp dominierende Quergiebelanbau, dessen First höher liegt als derjenige des Urtyps.

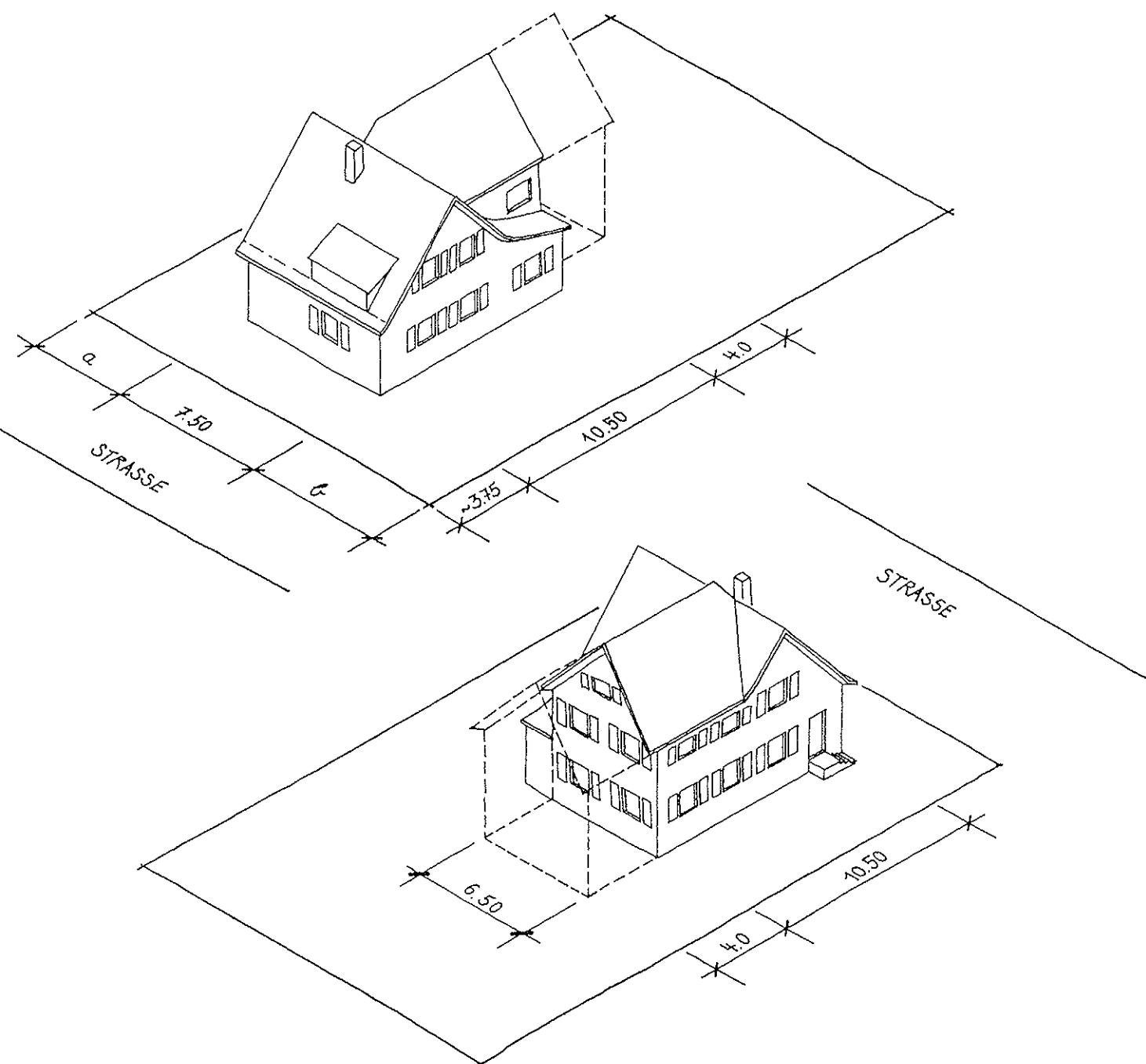


Grundtyp Z

Erweiterung

Verlängerung des Quergiebelanbaus um max. 4.00m

Anbau UG : 26m²
Anbau EG : 26m²
Anbau OG : 26m²
Anbau DG : 14m²



Anhang II

Dachgestaltung

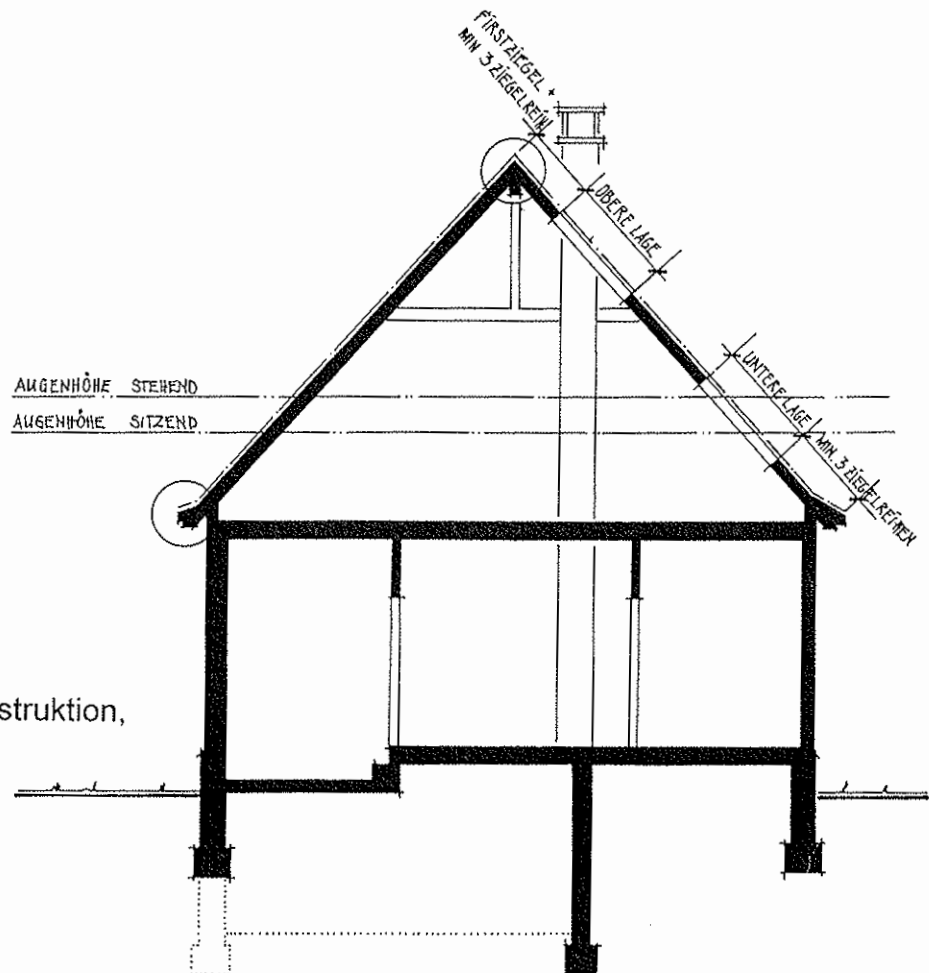
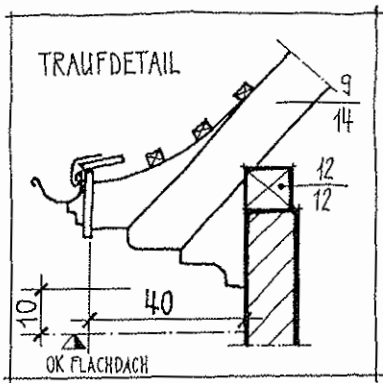
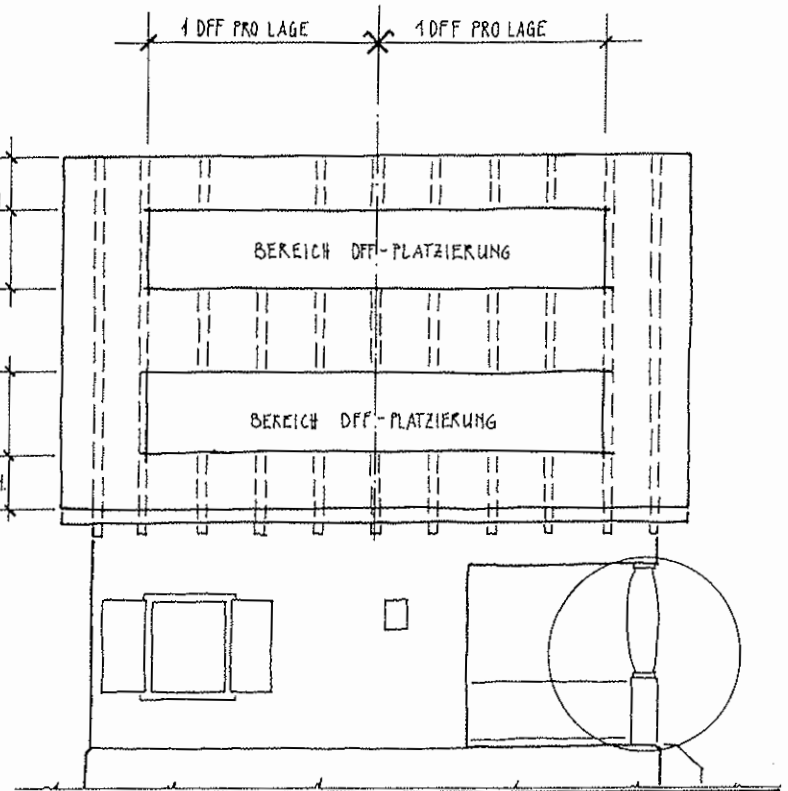
a) Dachflächenfenster

b) Lukarne

c) Schleppdach

a) Dachflächenfenster

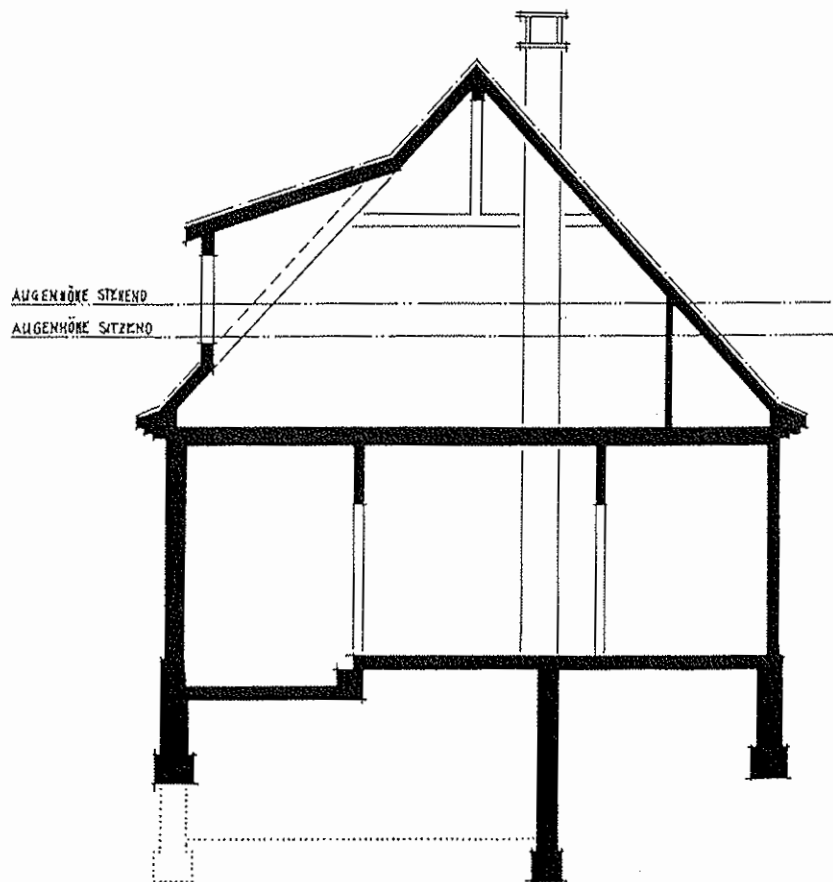
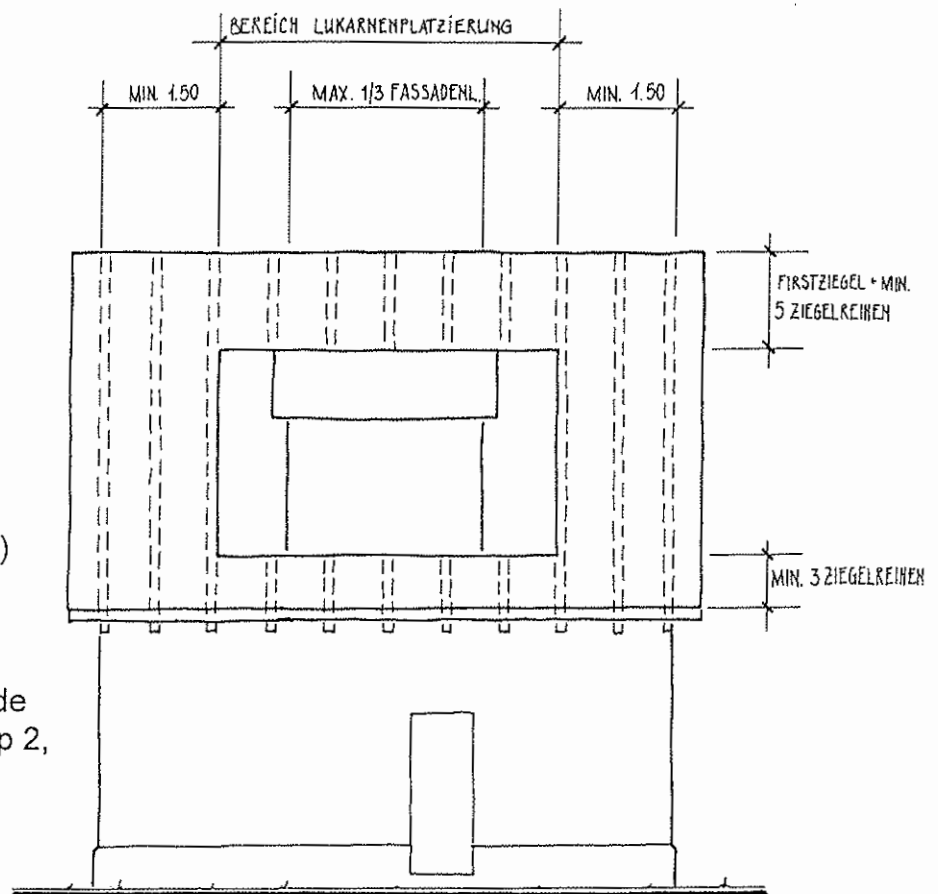
- max. 2 Dachflächenfenster pro Lage
- pro Lage 1 Dachflächenfenster-Typ (Grösse)
- Dachflächenfenster hochkant versetzen
- symmetrisch zur Gebäudeachse anordnen
- Ziegelart: Flachziegel (Juraziegel) naturrot
- Dachisolation zwischen den Sparren



- **erhaltenswerte Details:**
 Dachneigung, First, Ort,
 Traufe, Eindeckung, Konstruktion,
 Veranda - Eckausbildung

b) Lukarne

- 1 Lukarne pro Dachseite
- Lukarne und Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche nicht gestattet
- Ziegelart: Flachziegel (Juraziegel) naturrot
- Lukarnenart: Schlepplukarne
- symmetrische Fensteranordnung
- optisch kleinwirkende Seitenwände
- gilt sinngemäss auch für Grundtyp 2, Erweiterungsvariante 3



c) Schleppdach

