



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung "Wabersackerstrasse West" Liebefeld Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 4/6

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Masstab:	1/500	Format :	105/30
Datum:	Dezember 1999	Der Gemeindeplaner:	M. Leiminger

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 30. Juni bis 14. August 1998
Vorprüfung vom 14. Juli 1999
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 16.6.2000
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 8.6. bis am 7.7.2000
Einspracheverhandlung am 24.8.2000
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwarungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.10.2000

Der Präsident Der Gemeindevorsteher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 28. Mai 2001 Der Gemeindevorsteher

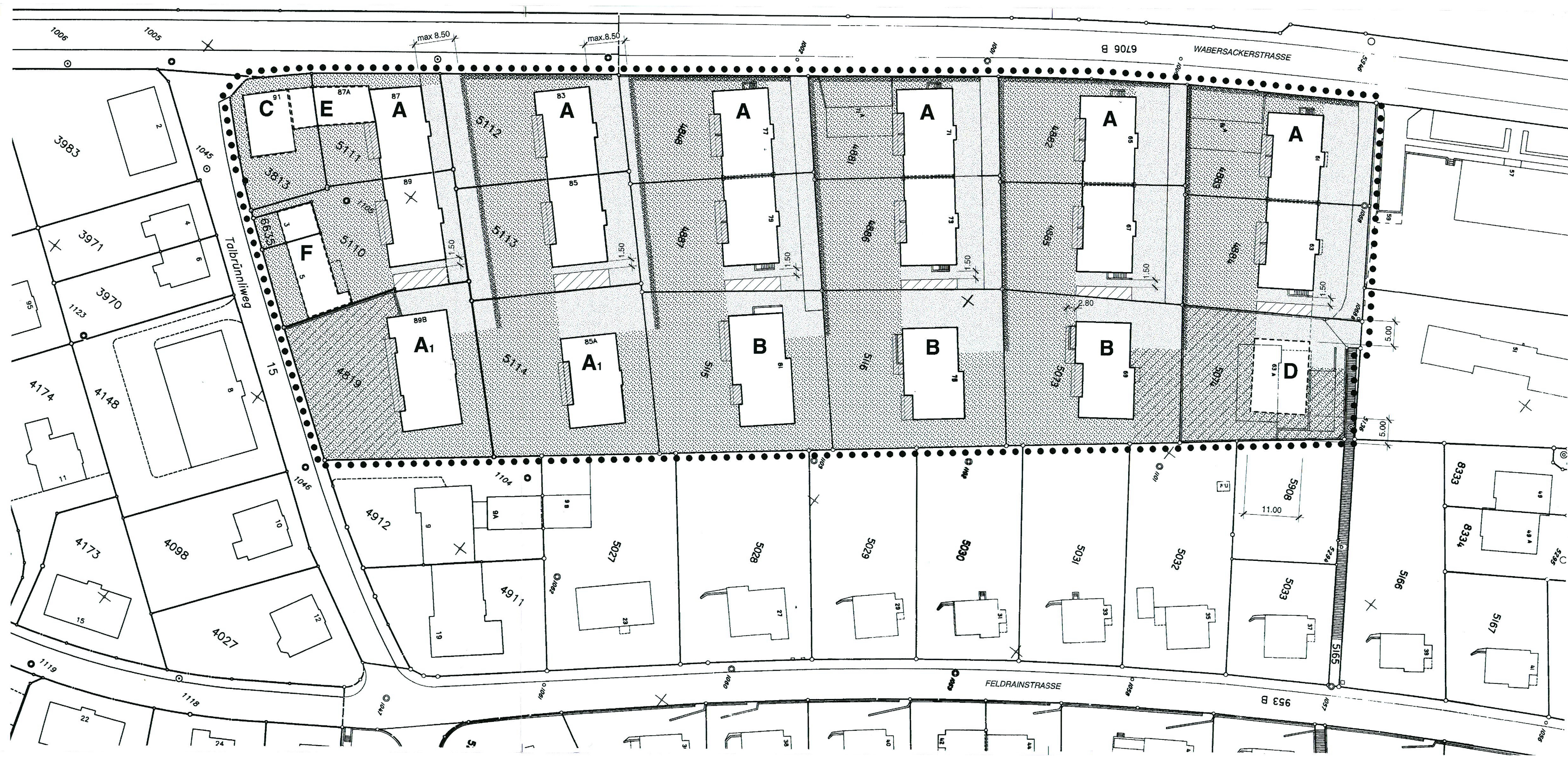
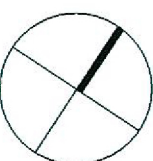
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

07. NOV. 2001

Legende

- Wirkungsbereich
- Bautypen A (Strassenzeile)
A1 (Hangzeile)
B (Hangzeile)
- Baufelder C (Eckbau)
D
E
F
- Baufelder für Balkone und verglaste Veranden
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
- Bereiche für unterirdische Einstellhallen
- Grünbereiche
- Hecken
- Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung

0 5 10 15 20 25





Planungsabteilung

Überbauungsordnung "Wabersackerstrasse West" Liebefeld Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 4/6

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum: Dezember 1999

Der Gemeindeplaner:

M. Leimundgut

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 30. Juni bis 14. August 1998

Vorprüfung vom 14. Juli 1999

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 16.6.2000

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 8.6. bis am 7.7.2000

Einspracheverhandlung am 24.8.2000

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. 10. 2000

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 28. Mai 2001 Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

07. NOV. 2001



Inhaltsverzeichnis

Artikel

Allgemeines

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

Nutzung

Nutzung	5
---------	---

Erhaltung / Gestaltung

Bautyp A	6
Bautyp A1	7
Bautyp B	8
Bautyp C	9
Baufeld D	10
Baufeld E	11
Baufeld F	12
Baufelder für Balkone und verglaste Veranden	13
Baufelder für unbewohnte Nebenbauten	14
Bereiche für unterirdische Einstellhallen	15

Aussenraum

Grünbereich	16
Hecken	17
Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung	18

Weitere Bestimmungen

Inkrafttreten	19
---------------	----

Anhang

Erläuterungen	
---------------	--

Allgemeines

Planungszweck

Art.1

Die Überbauungsordnung "Wabersackerstrasse West" bezweckt die Erhaltung der charakteristischen und regelmässigen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Festlegung einheitlicher Ausbaumöglichkeiten in diesem Siedlungsschutzgebiet.

Wirkungsbereich

Art.2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan 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 Überbauungs- planes

Art.4

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Wirkungsbereich
- Bautyp A (Strassenzeile)
- Bautyp A1 (Hangzeile)
- Bautyp B (Hangzeile)
- Baufeld C (Eckbau)
- Baufeld D
- Baufeld E
- Baufeld F
- Baufelder für Balkone und verglaste Veranden
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
- Bereiche für unterirdische Einstellhallen
- Grünbereiche
- Hecken
- Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung

Nutzung

Nutzung

Art.5

- 1 Im Perimeter gelten die Bestimmungen der Wohnzone W (Art.41 BauR.).
- 2 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den bestehenden Gebäudevolumen sowie nach den im Überbauungsplan eingetragenen Bautypen und Baufeldern.

Erhaltung / Gestaltung

Bautyp A (Strassenzeile) Art. 6

Erhaltung 1 Die einheitliche Anlage und Architektur der zusammengebauten Mehrfamilienhäuser ist zu erhalten.

Dazu gehören insbesondere

- a) die Volumenabmessung und -gestaltung
- b) die Giebelfassaden mit den Flacherkern mit ausgesägten Holzrahmen als Ganzes (Abb. im Anhang)
- c) die Dachform, die Dachhaut und Ziegeleindeckung (Jura Doppelfalzziegel engobiert)
- d) der durchlaufende First und die bestehende Trauflinie.

Im weiteren sind die architektonischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten bzw. sinngemäss zu erneuern. Es sind dies

- e) die Aussenmauern mit dem originalen Verputz (siehe Anhang)
- f) die Fenster- und Türanordnung, -masse und -gewände
- g) die Sprossenfenster in Treppenhaus und Flacherkern
- h) die hölzernen Fensterläden mit Jalousien (siehe Anhang)
- i) die Eingänge mit Türe, Türrahmen und Vordach als Ganzes (Abb. im Anhang)
- k) die bestehenden Schleppgauben bzw. Lukarnen

Bauliche Veränderungen und Gestaltung

- 2
- a) Aufstockungen, Anbauten und Neubauten sind nicht gestattet, ausgenommen Balkone und verglaste Veranden, siehe Art. 13.
 - b) Wird ein Haus aus einer Reihe zerstört, muss es mit den alten Abmessungen und Fassadengliederungen wieder aufgebaut werden.
 - c) Innere Umbauten ohne Veränderung der äusseren Erscheinung sind gestattet.
 - d) Bei äusseren Veränderungen ist jeweils ein Haus als Einheit zu gestalten.
 - e) Der Umbau des Dachgeschosses zu Wohnungen ist unter der Bedingung gestattet, dass zu jeder Wohnung, zu den bestehenden wie zu den neuen, ein ausreichend grosser Abstellraum im Keller bereitgestellt wird. (Grundrissbeispiel im Anhang)
 - f) Zur Belichtung des Firstbereiches sind max. 6 Dachflächenfenster pro Haus in regelmässiger horizontaler Reihung möglich, max. Höhe 80cm, max.

Breite 55cm, minimaler Abstand vom First 1,20m.
(Skizze im Anhang)

- g) Bezüglich bauliche Veränderungen und Gestaltung haben die Erläuterungen im Anhang wegleitende Wirkung.

Bautyp A1 (Hangzeile)

Art.7

Erhaltung

- 1** Es gelten die Erhaltungsvorschriften für Bautyp A, Art.6 Abs.1, sinngemäss.

**Bauliche Veränderungen
und Gestaltung**

- 2** Es gelten die Umbauvorschriften für Bautyp A, Art.6 Abs. 2, sinngemäss.

Bautyp B (Hangzeile)

Art.8

Erhaltung

- 1** Die Anlage und Architektur der Mehrfamilienhäuser sind grundsätzlich zu erhalten.

Dazu gehören insbesondere

- a) die Stellung und das Volumen
- b) die Giebelfassaden mit den Flacherkern mit ausgeschnittenen Holzbalken, wo vorhanden.
- c) die Eingänge mit Türe, Türrahmen und Vordach als Ganzes, wo vorhanden.

Im weiteren sind die architektonischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten bzw. sinngemäss zu erneuern. Es sind dies

- d) die Dachhaut mit Ziegeleindeckung (Jura Doppelfalzziegel engobiert)
- e) die Aussenmauern mit dem originalen groben Verputz (siehe Anhang)

**Bauliche Veränderungen
und Gestaltung**

2

- a) Innere Umbauten mit geringfügigen Änderungen der äusseren Erscheinung sind gestattet.
- b) Balkonerweiterungen und verglaste Veranden sind in den dafür vorgesehenen Baufeldern gestattet (Art.13).
- c) Bei grossen Veränderungen und allfälligen Neubauten gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIa.

Baufeld C

Art.9

Das Baufeld C umfasst die Grundfläche des bestehenden Gebäudes. Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIa.

Baufeld D (Hangzeile)

Art. 10

Ein Neubau muss die Gebäudeflucht des bestehenden Hauses Nr.63 übernehmen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIa.

Baufeld E

Art. 11

Das Baufeld E umfasst die Grundfläche der bestehenden Gebäude. Sanierungen, Um- und Neubauten sind in innerhalb der bestehenden Gebäudeabmessung gestattet. Zugelassen sind nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Baufeld F

Art. 12

Das Baufeld F umfasst die Grundfläche der bestehenden Garagen. Diese können innerhalb der bestehenden Gebäudeabmessungen umgebaut, umgenutzt oder erneuert werden. Es sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Baufelder für Balkone und verglaste Veranden

Art. 13

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Balkone dürfen unter Einhaltung der bestehenden Länge auf eine Tiefe von max. 2.80 m erweitert werden.
- 2 In derselben Grösse sind bei den im Überbauungsplan bezeichneten Balkonen unbeheizte verglaste Veranden gestattet.
- 3 Von den Erdgeschossbalkonen können Treppen in den Garten gebaut werden.
(Planbeispiele im Anhang)

Baufelder für unbewohnte Nebenbauten

Art. 14

Unbewohnte Nebenbauten wie Unterstände für Velos und Kinderwagen, Garten- und Spielgeräte, sowie Pergolas und Gartenhäuschen sind in den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Baufeldern gestattet. Sie sind in Leichtbauweise zu erstellen. Max. Höhe 2.50m.

Bereiche für Einstellhallen

Art. 15

In den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereichen sind unterirdische Einstellhallen gestattet.

Aussenraum

Grünbereich

Art. 16

- 1** Der Grünbereich ist im bestehenden Gefälle zu erhalten und darf weder unter- noch oberirdisch überbaut werden. Ausgenommen sind die im Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereiche für unterirdische Einstellhallen. Bodenversiegelungen sind nicht gestattet.
- 2** Massive Einfriedungen wie Mauerwerk, Palisaden und ähnliches sind zu vermeiden, ebenfalls Terrassierungen mit Stützmauern, steilen Böschungen, Holzschwellen und sonstige eingreifende Terrainveränderungen, die mehr als 1m unter bzw. über das gewachsene Terrain gehen. Wege, Sitzplätze, Waschenken-Bereiche etc. sind mit Kies oder Platten zu belegen.
- 3** Sichtschutzmassnahmen zwischen den Gärten einer Zeile und innerhalb der Gärten sollten mit Ziersträuchern, die mehrheitlich das Laub verlieren, bzw. berankten Gitterlauben gestaltet werden.

Hecken

Art. 17

Immergrüne Hecken von mehr als 1.20m Höhe sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet.

Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung

Art. 18

- 1** Die bezeichneten Flächen sind bestimmt für Hauszugänge und Hauszufahrten sowie für Parkierung. Die Hauszugänge sind freizuhalten. Die Anordnung von Parkplätzen ist gestattet, sofern sichergestellt ist, dass die Autos vorwärts auf die Wabersackerstrasse hinausfahren können. Die Parkplätze müssen mit einem sickerfähigen Belag versehen werden.
- 2** Innerhalb dieser Flächen sind bei der Hangzeile (Baufelder A1, B, D) kleine Velounterstände mit einer max. Höhe von 2.50m und einer Grundfläche von max. 12m² zulässig.

Weitere Bestimmungen

Inkrafttreten

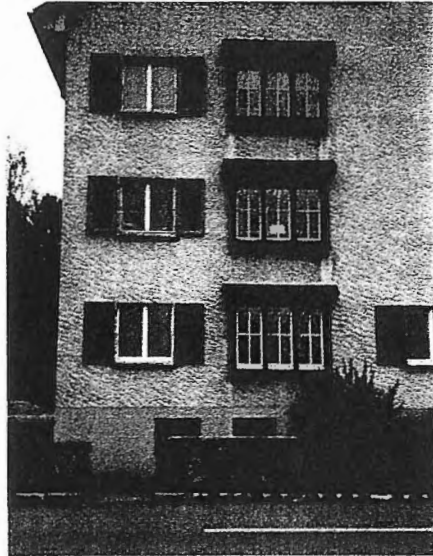
Art.19

- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art.110 BauV.)
- 2 Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung wird der Alignementsplan "Wabersacker" vom 15.Juni 1948 aufgehoben.

Anhang: Erläuterungen

Zum besseren Verständnis der Überbauungsordnung dient der Erläuterungsbericht

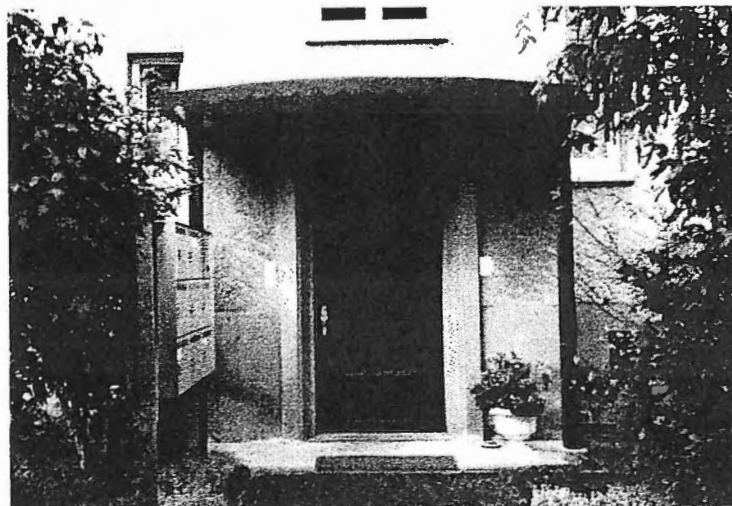
zu Art. 6 Abs. 1 b): Die Holzteile der Flacherker sind in Brauntönen zu halten.



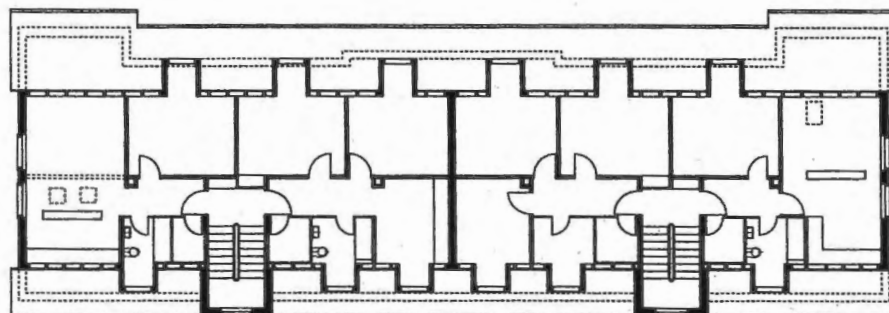
zu Art. 6 Abs. 1 e): Eine Häuserzeile sollte jeweils in den gleichen Farben verputzt bzw. gestrichen werden, vorzugsweise in den originalen Tönen: hellgrau eingefärbter Verputz und blassgrüne Läden.

zu Art. 6 Abs. 1 h): Die Läden einer Häuserzeile sollten in der gleichen Farbe gestrichen werden. Originale Farbe: blassgrün

zu Art. 6 Abs. 1 i): Tannentüren



zu Art. 6 Abs. 2 e): Grundrissbeispiele



1 2 3 4

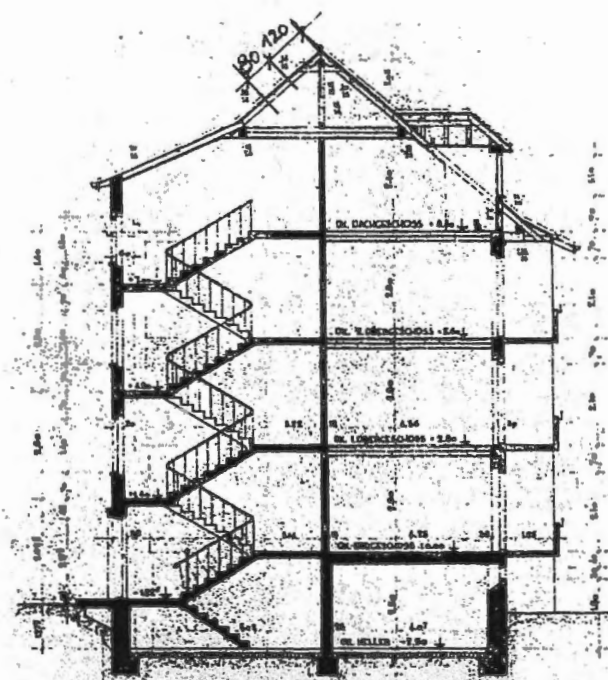
Grundriss Dachgeschoss Einbau von Wohnungen

**bestehende Mansarden
und Estrich**

Wohnung

zu Art. 6 Abs. 2 d): z.B. sind alle Balkone gleichzeitig zu erweitern

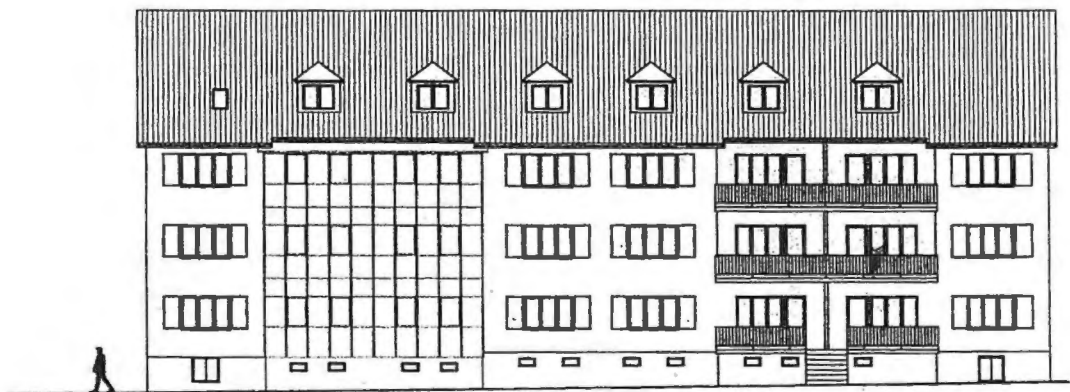
zu Art. 6 Abs. 2 f): z.B. Velux 102, Plandarstellung



zu Art. 6 Abs. 1 e) Eine Häuserzeile sollte jeweils in den gleichen Farben verputzt bzw. und Art. 8 Abs. 1 e): gestrichen werden, vorzugsweise in den originalen Tönen, das ist ein hellgrau eingefärbter Verputz und blassgrüne Läden.

zu Art. 13 Geländer transparent, z.B. Staketengeländer. Alle Balkone sollten gleichzeitig erneuert werden. Die Konstruktion der verglasten Veranden sollte innerhalb eines Hauses eine einheitliche, zurückhaltende Farbpalette aufweisen, z.B. verzinkt oder metallfarbig.

Gartenfassade



verglaste Veranden

Balkonerweiterungen

Eingangsfassade bestehend

