

Überbauungsordnung
Waldegg

ZPP Nr. 4 / 2

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1 : 500

Masstab	1 : 500	Format	63 x 60
Datum	17. April 2002	Der Gemeindeplaner	M. Liebermann

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. Okt. 2001

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 21. Nov. und 30. Nov. 2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 22. Nov. bis 22. Dez. 2001

Einspracheverhandlung am -

Erledigte Einsprachen .

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. April 2002

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 17.4.2002 Der Gemeindegemeinderat

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. MAI 2002

VERBINDLICHE PLANINHALTE:

- | | |
|---|--|
|  | PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG |
|  | BAUFELDER A, B, C |
| DK | MAX. DACHKOTE
(KOTE IN M.U.M.) |
|  | BAULINIE |
|  | GESTALTUNGSBAULINIE |
|  | FAHRBAHN STICHSTRASSE (PRIVATSTRASSE) |
|  | MISCHVERKEHRSBEREICH |
|  | ÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG |
|  | ÖFFENTL. RADWEGVERBINDUNG |
|  | FUSSGÄNGERBEREICH |
|  | GRÜNBEREICH |
|  | ERHALTUNGSWERTES
GEBÄUDE |
|  | LAGE DER ZU PFLANZENDEN
ALLEEBÄUME |
|  | UMGEBUNGSPERIMETER
ZU BAUFELDER A, B, C |
|  | KANÄLE UND LEITUNGEN |

HINWEISENDE PLANINHALTE:

- BLS DOPPELSPUR GEM.
PROJEKT 1995
ORDNUNGSRASTER 8.4 M

VERFASSER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

BERNHARD	VATTER	BEAT	PLATTNER
DIPL. ARCHITEKT	ETH/SIA	DIPL. ARCHITEKT	EAUG/SIA
RAUMPLANER	FSU	RAUMPLANER	FSU
WESTSTRASSE	4	CHEMIN DES COLLINES	5
3006	BERN	1950	SION



Planungsabteilung

Überbauungsordnung Waldegg

ZPP Nr. 4/2

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:500

Datum	17. April 2002	Der Gemeindeplaner	M. Leimundger
-------	----------------	--------------------	---------------

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. Okt. 2001

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 21. Nov. und 30. Nov. 2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 22. Nov. bis 22. Dez. 2001

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen --

Unerledigte Einsprachen --

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. April 2002

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 17. April 2002

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. MAI 2002

h.h.h

Art. 1

Planungszweck

- 1 Die Ueberbauungsordnung Waldegg bezweckt die Realisierung einer Überbauung für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte, welche sich gut in die Siedlungsstruktur einfügt. Erwünscht ist ein Anteil qualitativ hochwertiger Wohnungen.
- 2 Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung zwischen Station Liebefeld und Waldeggstrasse ist zu realisieren.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist die baurechtliche Grundordnung (BauR) der Gemeinde Köniz als ergänzendes Recht anzuwenden.
- 2 Für die Gebiete längs der Eisenbahn gilt zusätzlich die Eisenbahngesetzgebung.

Art. 4

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für den Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 5

Inhalt des Ueberbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt

- a) Die Lage und Abmessung der Baufelder für die Hauptgebäude sowie deren max. Dachkoten,
- b) die Umgebungspersimeter zu den entsprechenden Baufeldern,
- c) die Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude (Gestaltungsbaulinie),
- d) die Lage der Fahrbahn der Stichstrasse, des Mischverkehrs- und des Fussgängerbereichs sowie der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung,
- e) die Grünbereiche,
- f) die Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume,
- g) sowie die Bezeichnung des erhaltenswerten Gebäudes.

Art. 6

Art der Nutzung

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1 gemäss Art. 45 GBR.
- 2 Sport- und Freizeitanlagen können integriert werden. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.
- 3 Für alle Baufelder zusammen sind max. 20% der Bruttogeschossfläche für Wohnen zulässig. Nutzungsübertragungen unter den Baufeldern sind möglich.

Art. 7

Max. Dachkoten

- 1 Die für die entsprechenden Baufelder angegebenen max. Dachkoten gelten bei Flachdachbauten für oberkant offene oder geschlossene Brüstung des obersten Vollgeschosses. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Liftaufbauten, haustechnische Anlagen, insbesondere climatechnische Aggregate und Anlagen und dergleichen, Glasoberlichter sowie Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie. Technische Aufbauten dürfen nicht fassadenbündig angeordnet sein.
- 2 Bei geneigten Dächern bezeichnen die max. Dachkoten die max. Gebäudehöhe gem. Art. 83 GBR.

Art. 8

Attikageschosse

- 1 Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind nur in den Baufeldern A3 und C1 gestattet.
- 2 Über den Attikageschossen sind bei guter kubischer Einordnung folgende Dachaufbauten gestattet:
 - a) Rauch- und Lüftungskamine
 - b) Oberlichtaufbauten
 - c) Liftaufbauten
 - d) Technische Installationen
- 3 Dachaufbauten gemäss Abs. 2 sind zwecks optimaler Gestaltung kubisch zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 2.60 ab OK Attikadach und eine Gesamtfläche von max 1/3 der Fläche des Attikageschosses aufweisen. Der Abstand von den Attikafassaden muss mind. 2.50 m betragen; Rauch- und Lüftungskamine dürfen die Dachkote des Aufbaus um das notwendige Mass (Technik, Vorschriften) überragen.

Art. 9

Dachgestaltung

- 1 Für Hauptgebäude sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung gestattet. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Quartierbild einfügen.
- 2 Die Dachflächen sind als begehbare Terrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit technischen Aufbauten oder Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie versehen sind.
- 3 Dachaufbauten gem. Art. 7 Abs. 1 sind zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und einheitlich einzuschalen.

Art. 10

Ausragende Bauteile

- 1 Ausragende Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Vordächer und dgl. Dürfen bis 2.0 m über die Baufeldgrenze herausragen. Deren Gesamtfläche darf jedoch nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenfläche einnehmen.

- 2 Raumhaltige Fassaden, Flucht- und Reinigungsstege und dgl. Dürfen nicht mehr als 1.0 m über die Baufeldbegrenzung herausragen.
- 3 Bei ausragenden Bauteilen sind die Lichtraumprofile angrenzender Verkehrsräume zu berücksichtigen.

Art. 11

Gestaltungsbaulinie

An die Gestaltungsbaulinie im Baufeld C1 muss die Fassade vom 1. Obergeschoss bis zum obersten Vollgeschoss angebaut werden. Das Erdgeschoss kann zurückspringen. Ein Vordach, auch mit Stützen, kann bis max. 4.0 m über die Gestaltungsbaulinie vorspringen.

Art. 12

Mischverkehrsbereich

- 1 Dieser Bereich ist bestimmt für
 - Fussgänger
 - Zweiradverkehr
 - Anlieferverkehr
 - Zufahrten zu Autoeinstellhallen
 - Kurzzeitparkplätze
 - Offene und gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze
 - Zweckmässige Bepflanzung
- 2 Der Mischverkehrsbereich ist sorgfältig und übersichtlich zu gestalten. Der Wendeplatz ist vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Die Hauseingänge sind klar erkennbar auszugestalten.

Art. 13

Grünbereich

- 1 Dieser Bereich ist zusammen mit den entsprechenden Bauelementen zu begrünen und zu unterhalten. Die Art der Bepflanzung wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt. Dieser hat zusätzlich zu den Alleegebäuden eine angemessene Anzahl einheimischer Hochstamm-bäume zu umfassen.
- 2 Die erforderlichen Spielplätze gem. Art. 43 ff BauV sind innerhalb des Grünbereichs vorzusehen.
- 3 Für die am Ort Beschäftigten sind parkartige Rekrea-tionsbereiche bereitzustellen.

Art. 14

Grünflächenanteil

Der Grünflächenanteil gemäss Art. 28 BauR beträgt 25%. Dieser muss innerhalb des entsprechenden Umgebungs-perimeters pro Baufeld erfüllt sein.

Art. 15

Umgebungsgestaltungsplan

- 1 Mit jeder Bauelemente muss ein Umgebungsgestal-tungsplan gemäss den Richtlinien der Gemeinde ein-gereicht werden. Inhalt und Perimeter des Planes be-stimmt die Baubewilligungsbehörde.
- 2 Die Abgrenzungen zwischen den verschiedenen Be-reichen (Mischverkehrs-, Fussgänger- und Grünbe-reich) können innerhalb eines Umgebungsperimeters vom Ueberbauungsplan abweichen, die Übergänge zu den benachbarten Perimetern müssen jedoch sicher-gestellt sein.

Art. 16

Abstellplätze

- 1 Für die Berechnung der minimalen und maximalen Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften auf jedes Baufeld anzuwenden. Die zu erstellenden Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen zusammenzufassen.
- 2 Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze darf jedoch 110 % der nach der kantonalen Bauverordnung minimal erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze nicht übersteigen. Vorbehalten bleibt Art. 50 Abs. 3 BauV.

Art. 17

Etappierung der Verkehrserschliessung

- 1 Die Fahrbahn der Stichstrasse (Privatstrasse mit öffentlichem Wegrecht) sowie der Wendeplatz für LKW sind zusammen mit der 1. Bauetappe zu erstellen.
- 2 Der öffentliche Fuss- und Radweg ist spätestens mit der Überbauung der Baufelder C1-3 auf die ganze Länge zu erstellen.

Art. 18

Kanäle und Leitungen

- 1 Die Kanäle und Leitungen sind gem. Art. 28 KGSchG und Art. 21 WVG in ihrem Bestand geschützt. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder Vorkehren getroffen werden, die den Bau und Unterhalt der Kanäle und Leitungen verunmöglichen, erheblich erschweren oder ihren Bestand gefährden.
- 2 Bauten und Anlagen im, am, über oder unter dem Sulgenbach-Kanal, die weniger als 5 m vom Gewässer erstellt werden sollen, bedürfen gem. Art. 48 WBG einer Wasserbaubewilligung.

Art. 19

Sicherheit im öffentlichen Raum

Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist durch eine entsprechende Gestaltung (Übersichtlichkeit, Wegführung, Beleuchtung usw.) besondere Beachtung zu schenken.

Art. 20

Energiekonzept

- 1 Vor der ersten Baueingabe ist ein Energiekonzept zur Genehmigung vorzulegen, dessen Erarbeitung frühzeitig mit der Gemeinde abzusprechen ist. Wenn vertraglich zugesichert wird, dass nach dem jeweils gültigen MINERGIE-Standard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.
- 2 Das Energiekonzept soll nachweisen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energie im Vergleich zur kantonalen Energieverordnung (Stand AEV-94) substantiell reduziert wird. Zudem ist eine gemeinsame Versorgungseinrichtung zu prüfen.
- 3 Kann der Energiebedarf gestützt auf Art. 37 des Baureglementes nicht ganz mit alternativen und/oder erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, ist Gas als ergänzender Energieträger zu verwenden.

Art. 21

Zusätzliche Genehmigung

Die Baugesuche auf den Baufeldern A1-3 sind zusätzlich der betreffenden Bahnunternehmung (BLS) zur Genehmigung einzureichen (Eisenbahngesetz Art. 18m).

Art. 22

Vereinbarungen

- 1 Die Sicherung des Wegrechtes für die Allgemeinheit hat vor Erteilung der Baubewilligung des ersten Baugesuches mit einer unentgeltlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Gemeinwesens zu erfolgen.
- 2 Der Abschluss der zur Sicherstellung der verkehrsmässigen Erschliessung (Fahrbahn Stichstrasse, Mischverkehrsbereich) erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) aller Liegenschaften im Perimeter der Überbauungsordnung ist Voraussetzung zur Erteilung der ersten Baubewilligung.
- 3 Die übrigen für die Verwirklichung der Überbauungsordnung nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen sind vor Erteilung der entsprechenden Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 23

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit rechtskräftiger Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.