

Richtplanung "Wabersackerstrasse Ost" Liebefeld; Bauklasse E

Die Richtplanung beinhaltet

- Richtplan
- Richttext

Format : 105/30

Mitwirkungsverfahren vom 30. Juni bis 14. August 1998
Vorprüfung vom 14. Juli 1999

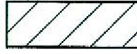
Names des Gemeinderates
Der Präsident Der Gemeindegeschreiber

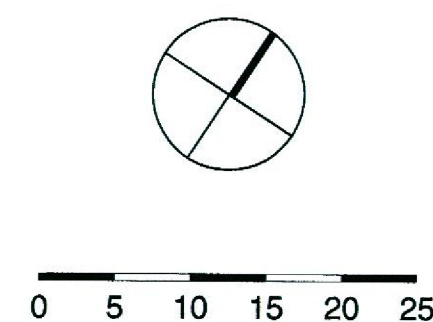
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 28. Mai 2001 Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. JULI 2001

• • • • •

- | | |
|--|--|
|  | Wirkungsbereich |
|  | Bestehende Reihenhäuser |
|  | Baufelder für Balkone und verglaste Veranden |
|  | Baufelder für unbewohnte Nebenbauten |
|  | Grünbereiche |
|  | Hecken |
|  | Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung |





Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Richtplanung "Wabersackerstrasse Ost" Liebefeld; Bauklasse E

Richttext

Die Richtplanung beinhaltet

- Richtplan
- Richttext

Datum: Dezember 1999

Der Gemeindeplaner:

M. Leimundgut

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 30. Juni bis 14. August 1998
Vorprüfung vom 14. Juli 1999

Beschlossen durch den Gemeinderat von Köniz am 11.10.2000

Names des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 28. Mai 2001

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. JULI 2001

Inhaltsverzeichnis

Artikel

Allgemeines

Planungszweck	1
Wirkungsbereich	2
Inhalt des Überbauungsplanes	3

Erhaltung / Gestaltung

Erhaltung	4.1
Bauliche Veränderungen und Gestaltung	4.2
Dachgestaltung	4.3
Baufelder für Balkone und verglaste Veranden	5
Baufelder für unbewohnte Nebenbauten	6

Aussenraum

Grünbereich	7
Hecken	8
Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung	9

Weitere Bestimmungen

Inkraftsetzung	10
----------------	----

Anhang

Erläuterungen	
---------------	--

Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

Die Richtplanung "Wabersackerstrasse Ost" bezweckt ergänzend zur Grundordnung die Erhaltung der charakteristischen und regelmässigen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Festlegung einheitlicher Ausbaumöglichkeiten in diesem Siedlungsschutzgebiet.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Richtplanung ist im Richtplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Inhalt des Richtplanes

Art. 3

Der Richtplan regelt behördenverbindlich:

- Wirkungsbereich
- Baufelder für Balkone und verglaste Veranden
- Baufelder für unbewohnte Nebenbauten
- Grünbereiche
- Hecken
- Hauszugänge, Hauszufahrten, Parkierung

Erhaltung / Gestaltung

Art. 4

Erhaltung

1

Die einheitliche Anlage und Architektur der zusammengebauten Mehrfamilienhäuser sind zu erhalten.

Dazu gehören insbesondere

- a) die Volumenabmessung und -gestaltung,
- b) die Giebelfassaden mit Sgraffiti als Ganzes (Abb. im Anhang),
- c) die Dachform, die Dachhaut mit Ziegeleindeckung (Muldenziegel engobiert),
- d) der durchlaufende First und die bestehende Traufflinie.

Im weiteren sind die architektonischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Es sind dies

- e) die Aussenmauern mit dem originalen groben Verputz (siehe Anhang),
- f) die Fenster- und Türanordnung, Fenster- und Türmasse und -gewände,

	g)	die Fenster mit Sprossenkreuz (Abb. im Anhang)
	h)	die hölzernen Fensterläden mit Jalousien
	i)	die Eingänge mit Türen, Türrahmen und Vordach als Ganzes (Abb. im Anhang)
Bauliche Veränderungen und Gestaltung	2	
	a)	Aufstockungen, Anbauten und Neubauten sind nicht gestattet, ausgenommen Balkone und verglaste Veranden.
	b)	Wird ein Haus aus einer Reihe zerstört, muss es in den bestehenden Abmessungen und Fassadengliederungen wieder aufgebaut werden.
	c)	Innere Umbauten ohne Veränderung der äusseren Erscheinung sind gestattet.
	d)	Umbauten, welche die äussere Erscheinung betreffen, sind unter Einhaltung der folgenden Vorschriften gestattet:
	e)	Bei äusseren Veränderungen ist jeweils ein Haus als Einheit zu gestalten (siehe Anhang).
	f)	Der Umbau des Dachgeschosses zu Wohnungen ist unter der Bedingung gestattet, dass zu jeder Wohnung, zu den bestehenden wie zu den neuen, ein Abstellraum im Keller bereitgestellt wird (Grundrissbeispiele im Anhang).
Dachgestaltung	3	
Eingangsfassade	a)	Pro Hauseinheit sind 2 Schleppgauben möglich, max. Breite 4.00m, max. Höhe 1.70m (Messweise im Anhang), Abstand vom Treppenhaus mind. 1 Sparrenbreite, Abstand von der Brandmauer bzw. der Giebelfassade mind. 2 Sparrenbreiten (Messweise im Anhang). In den beiden äusseren Hauseinheiten beträgt die maximale Breite der Schleppgauben zusammen 6 m, in der mittleren 8 m (Plandarstellung im Anhang).
	b)	Anstelle von Schleppgauben sind Dachflächenfenster möglich, max. Höhe 1.20m, max. Breite 80cm, in regelmässiger horizontaler Reihung mit mind. 1 Sparrenabstand Zwischenraum; unterhalb der Mittelfette angeordnet (Plandarstellung im Anhang).
	c)	Zur Belichtung des Firstbereiches sind max. 6 Dachflächenfenster in regelmässiger horizontaler Reihung möglich, max.Höhe 80cm, max. Breite 55cm, minimaler Abstand vom First 1,20m. (Plandarstellung im Anhang)
Gartenfassade	d)	Lage und Abmessungen des Quergiebel müssen erhalten bleiben.
	e)	Die Fassade des Quergiebel muss gleich wie die

- Hausfassade behandelt werden, siehe Art. 4 Abs.1 e)
- f) Beidseits des Quergiebels ist je eine Schleppgaube von max.1,60m Breite über den Fensterachsen und in symmetrischer Anordnung möglich (Schnittbeispiel im Anhang).
 - g) Anstelle von Schleppgauben sind beidseits des Quergiebels auch 2 regelmässig angeordnete Dachflächenfenster von max. 120cm Höhe und 80cm Breite möglich. Dazwischen ist Dachfläche von mindestens einem Sparrenabstand zu belassen. (Plandarstellung im Anhang)
 - h) Der Ausbau einer Loggia im bestehenden Quergiebel ist bei Einhaltung der folgenden Bestimmungen gestattet.
 - i) Die Loggia darf bis maximal zur Gebäudeflucht erweitert werden.
 - k) Ein Mittelpfeiler ist zu belassen bzw. neu auszubilden. (Schnittbeispiel im Anhang)

Loggia

Baufelder für Balkone und verglaste Veranden

Art. 5

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

Baufelder für unbewohnte Nebenbauten

Art. 6

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

Aussenraum

Grünbereich

Art. 7

- 1 Der Grünbereich ist im bestehenden Gefälle zu erhalten und darf weder unter- noch oberirdisch überbaut werden. Ausgenommen sind die im Richtplan ausgeschiedenen Baufelder. 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. 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. 8

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

Hauszugänge, Hauszufahrten,
Parkierung

Art. 9

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.

Weitere Bestimmungen

Inkrafttreten

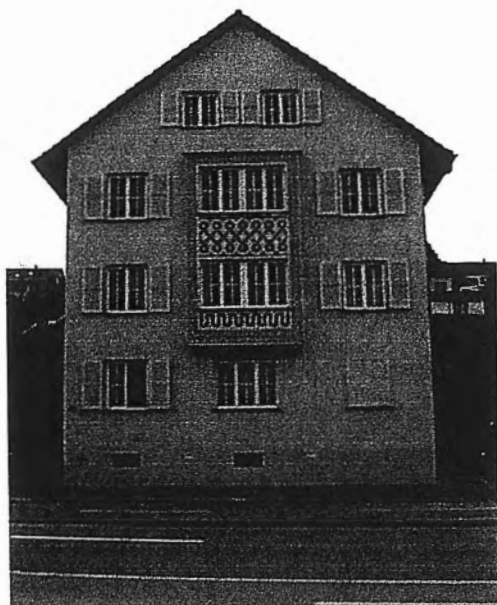
Art. 10

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

Anhang: Erläuterungen

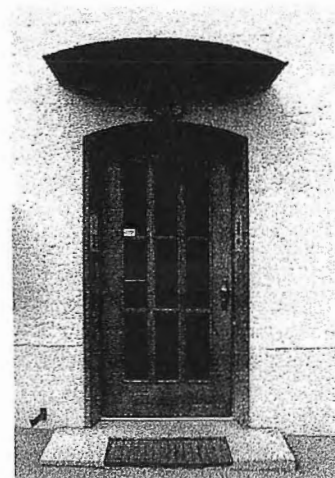
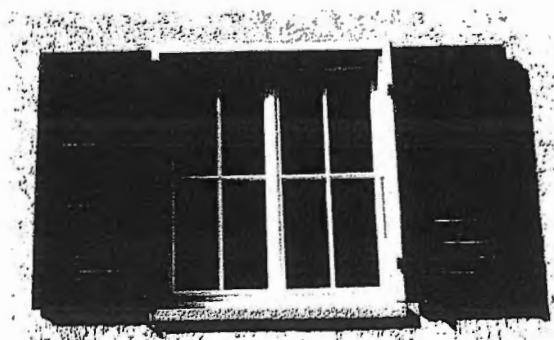
Zum besseren Verständnis der Richtplanung dient der Erläuterungsbericht

zu Art. 4 Abs. 1 b): Giebelfassade mit Scraffitti



zu Art. 4 Abs. 1 e): Eine Häuserzeile sollte jeweils in den gleichen Farben verputzt bzw. gestrichen werden, vorzugsweise in den originalen Tönen, nämlich mit gelblicher Mineralfarbe gestrichener Verputz und hellgraue Läden.

zu Art. 4 Abs. 1 g): Fenster mit Sprossenkreuz

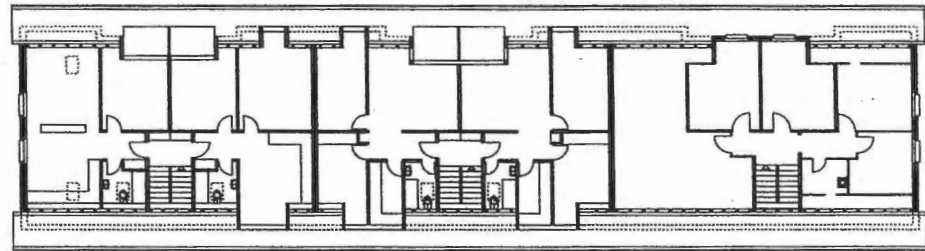


zu Art. 4 Abs. 1 h): Die Läden einer Häuserzeile sollten in der gleichen Farbe gestrichen werden. Bestehende Farben: hellgrau, Zeile 31 braun.

zu Art. 4 Abs. 1 i): naturbelassene Eichentüren, Türrahmen aus Kunststein und blechernes Vordach

zu Art. 4 Abs. 2 e): Beispielsweise sind alle 6 Balkone gleichzeitig zu erweitern oder zu verglasten Veranden umzubauen.

zu Art. 4 Abs. 2 f): Grundrissbeispiele zu Dachausbau



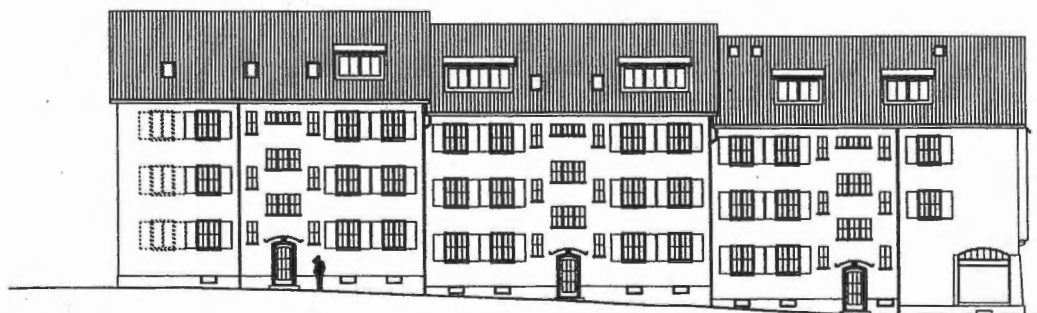
Grundriss Dachgeschoss
Einbau von Wohnungen

bestehende Mansarden und Estrich

zu Art. 4 Abs. 3 a): Plandarstellung Eingangsfassade
bis 3 c)



Eingangsfassade bestehend



Eingangsfassade mit neuen Dachaufbauten

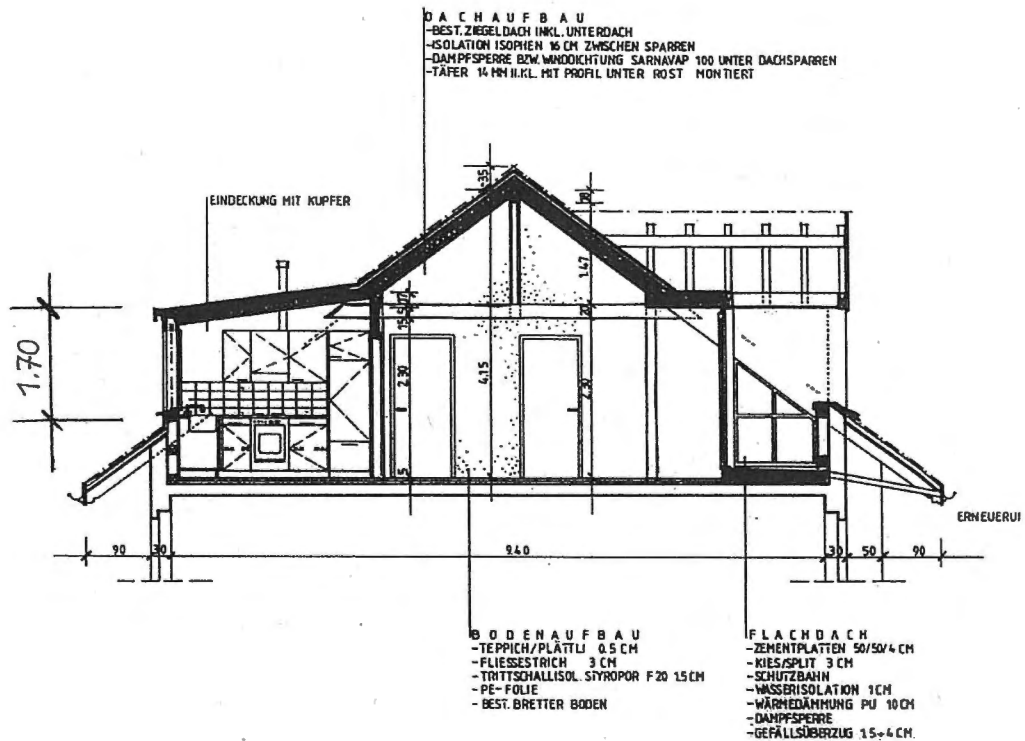
zu Art. 4 Abs. 3 b): z.B. Velux 306

zu Art. 4 Abs. 3 c): z.B. Velux 102

zu Art. 4 Abs. 3 d): Kleinere Abweichungen für Isolation möglich

zu Art. 4 Abs. 3 g): z.B. Velux 306

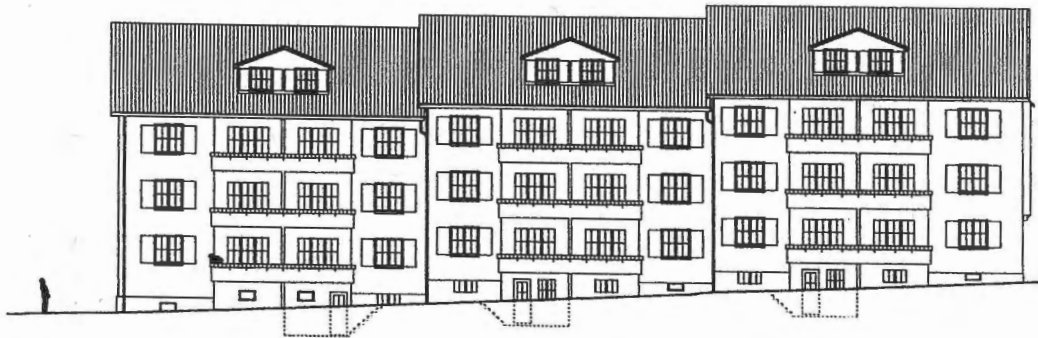
zu Art. 4 Abs. 3 i): Schnittbeispiel



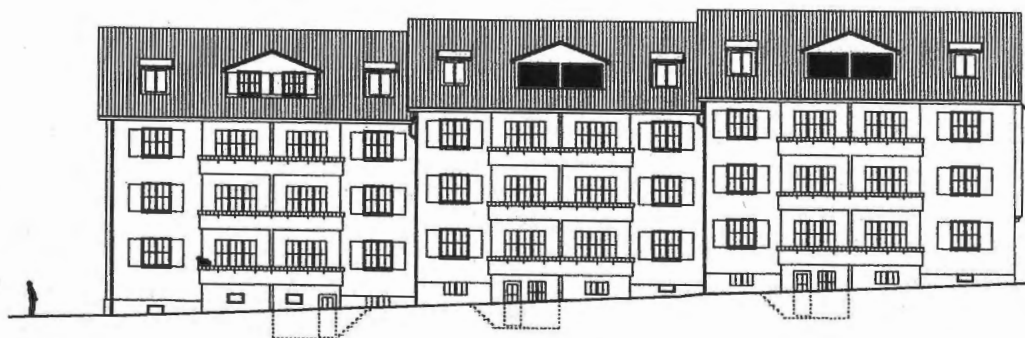
Dachausbau mit Schleppgaube und Loggia
mit Genehmigung durch Arch. A. H. Jordi, Bern

zu Art. 4 Abs. 3

Plandarstellung Gartenfassade



Gartenfassade bestehend



Gartenfassade mit neuen Dachaufbauten

zu Art. 5

Fassadenbeispiel. Geländer transparent, z.B. Staketengeländer.



verglaste Veranden

Balkonerweiterungen

Die Konstruktionen sollten innerhalb des Hauses dieselbe Farbpalette aufweisen, z.B. verzinkt oder metallfarbig.