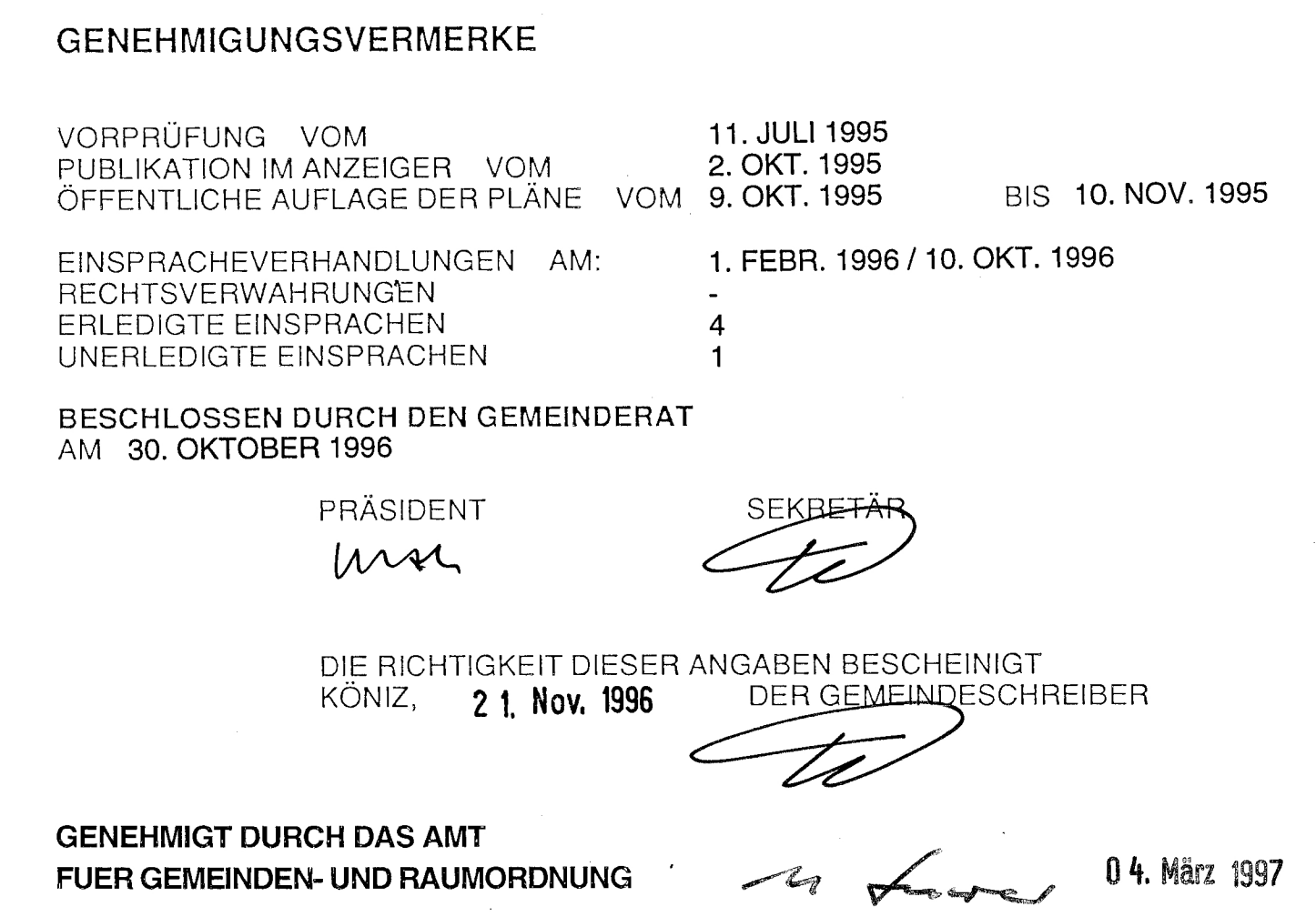






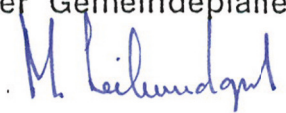
ÜBERBAUUNGSORDNUNG „BUCHSEEWEG / SÄGESTRASSE, SEKTOR A“

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

mit Änderung vom 27. Mai 2013

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

		Der Gemeindeplaner: 
Datum: 23. Aug. 1995 24. Apr. 1996		

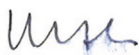
GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 11. JULI 1995
PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 2. OKT. 1995
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE VOM 9. OKT. 1995 BIS 10. NOV. 1995

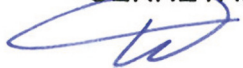
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM: 1. FEBR. 1996 / 10. OKT. 1996
RECHTSVERWAHRUNGEN -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 4
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 30. OKTOBER 1996

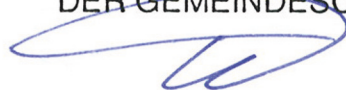
PRÄSIDENT



SEKRETÄR



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
KÖNIZ, 21. Nov. 1996 DER GEMEINDESCHREIBER



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG



04. März 1997

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Buchseeweg/Sägestrasse Sektor A" bezweckt die Gewährleistung einer dichten Überbauung von hoher, gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert. Sie bestimmt die durchgehende Gestaltung des Aussenraumes und der Bauten, nimmt Rücksicht auf das angrenzende Ortsbildschutzgebiet im Süden und das Stettlergut im Norden, stellt in ihrem Wirkungsbereich den öffentlichen Rad- und Fussweg vom Buchseeweg Richtung Sägemattstrasse sicher und ermöglicht die Zufahrt zum Sektor B ab Buchseeweg, im Sinne der Entflechtung von Wohn- und Gewerbenutzung.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im "Überbauungsplan Buchseeweg / Sägestrasse, Sektor A" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zu Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich
- b) Baufelder für Hauptbauten
- c) Baufelder für 1-geschossige Sockelbauten
- d) Baufelder für Vorgärten und Zugänge
- e) Baufelder für 1-geschossige unbewohnte An- und Nebenbauten
- f) Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbaukörper
- g) Baulinien mit Anbaupflicht für 1-geschossige Sockelbauten
- h) Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten und Garteneinfriedungen sowie Stützmauern bei Terrainsprüngen
- i) Baulinien ohne Anbaupflicht für Attikabauten

- j) Lage und Raum für
- öffentliches Trottoir
 - gemeinschaftliche Zufahrt zu Sektor B bzw. zu Besucherparkplätzen und Einstellhalle **sowie zu oberirdischen Parkplätzen für Baufelder 0 und 0a**
 - gemeinschaftliche Bereiche für Fusswege und Plätze
 - gemeinschaftliche Grünbereiche und Spielfelder
 - private Grünbereiche, wobei die Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Bereichen sinngemäss gilt.
- Bereich für Terrainabsenkungen**
- k) maximale Kote Dach bzw. Attika
- l) max. Kote Erdgeschoss
- m) Kote Umgebung (Plätze, Strassen, Wege)
- n) Lage der Ein- und Ausfahrt von Einstellhallen bzw. best. Garagen
- o) Anordnung und Anzahl von Besucher - bzw. Kundenparkplätzen, **Anordnung und Anzahl von oberirdischen plätzen für Baufelder 0 und 0a**
- p) Standort Containeranlagen
- q) Standorte einheimischer Hochstammbäume
- r) Etappengrenzen von bestehender Überbauung und zwischen Neubau-Etappen
- s) BGF des Baufeldes.

Richtprojekt

Art. 5

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungs-idee werden gem. Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung Richtlinien (Projektpläne 1:100, Übersichtspläne 1:200, Modell 1:500) erlassen. Diese liegen bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und sind für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

- 1 Die max. Bruttogeschossfläche beträgt ~~7'020 m²~~ **7'400 m²**.
- 2 Mindestens 85 % der zulässigen Nutzung sind dem Wohnen vorbehalten. 15 % der max. Bruttogeschossfläche können für Arbeitsaktivitäten genutzt werden, welche das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören.
- 3 Die Nutzungsverteilung geht aus der "BGF des Bau-feldes" hervor. Sie darf jeweils um max. 20 % über- oder unterschritten werden.

Baufelder

Art. 7

- 1 Innerhalb der Baufelder gilt für Hauptbauten die geschlossene Bauweise mit Anbaupflicht an die entsprechenden Baulinien für Hauptbauten bzw. Nebengebäuden. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder nicht beschränkt.
- 2 Vordächer, Balkone, Gesimse, Dachwasserleitungen etc. dürfen die Baufelder um max. 1.50 m überschreiten, vorbehalten bleiben die nötigen Durchgangs- und Durchfahrtsbreiten. **Bei Baufeld 0 sind zudem bei Vordächern von Hauseingängen seitliche Abschlüsse zugelassen.**
Nachträgliche Fassadendämmungen dürfen die Baufelder ebenfalls überschreiten, vorausgesetzt: die Dämmungen erfolgen einheitlich pro Baufeld und im Rahmen des Gesamtkonzeptes. Ergänzende Neubauteile für Anbauten oder Aufstockungen können die nachgedämmten Fassadenfluchten übernehmen.
- 3 Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.
- 4 Baufelder für Sockelbauten sind Arbeitsaktivitäten oder Ateliers und Gemeinschaftsräumen vorbehalten. **Im Baufeld 0a ist Wohnnutzung zugelassen.** Ihre Dächer sind als private Grünbereiche zu gestalten. **Im Baufeld 0a ist zudem eine extensive Dachbegrünung zugelassen.**
- 5 Baufelder für Vorgärten und Zugänge beeinhaltend Zugänge, Vorgärten, 1-3 geschossige (gemäss Attikabaulinie bis 4-geschossige) Anbauten für Treppenanlagen, Laubengänge, Veranden, Windfänge und Abstellräume. Anordnung und Gestaltung muss nach einem einheitlichen Konzept erfolgen.
Im Baufeld für Vorgärten und Zugänge bei Baufeld 0 sind zudem im obersten Geschoss Terrassen sowie Wohnnutzungen zugelassen. Alle die Hauptfassade überragenden Bauteile sind gestalterisch zusammenzufassen.
- 6 Baufelder für 1-geschossige unbewohnte An- und Nebengebäuden dienen der gemeinschaftlichen Nutzung (Velounterstände, Containeranlagen etc.).
- 7 In den privaten Grünbereichen dürfen nur 1-geschossige, unbewohnte An- und Nebengebäuden erstellt werden:
 - talseitig der Hauptbauten pro Wohneinheit max. 1 Bau von 6 m2 Grundfläche.
 - neben den Hauptbauten entlang dem Buchseeweg jeweils 1 Bau von max. 60 m2 Grundfläche als Abstellraum und Gartenhalle.Sie müssen an die Baulinie mit Anbaupflicht für Nebengebäuden und Garteneinfriedungen gestellt werden. Gestattet sind ebenfalls Balkone und 1-geschossige Treppenabgänge vor und neben den Hauptbauten

sowie die Garteneinfriedungen mit den entsprechenden Stützmauern gemäss Artikel 14.

Anordnung und Gestaltung von Nebenbauten, Treppenabgängen und Garteneinfriedungen muss nach einem einheitlichen Konzept erfolgen.

- 8 Rankgerüste im Sinne von Pergolen dürfen ausgenommen in öffentl. Bereichen, innerhalb und ausserhalb der Baufelder insbesondere auch auf dem Dach von Sockelbaufeldern und unbewohnten An- und Nebenbauten angeordnet werden, soweit sie die nötigen Durchgänge und Durchfahrten gewährleisten. Anordnung und Gestaltung muss nach einem einheitlichen Konzept erfolgen.

Geschosszahl,
Gebäudehöhen

Art. 8

- 1 Für die Baufelder 0-8 gilt 3 Geschosse. Keller / Sockel, bzw. Attikanutzungen zählen nur als Geschoss, wenn die Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung 50 %, **im Baufeld 0 75%** der Flächen von "Hauptbaufeld" und "Baufeld für Vorgarten und Zugänge" übersteigt. Flächen für Arbeitsaktivitäten, Ateliers, Wintergärten und Gemeinschaftsräume werden nicht angerechnet.
- 2 Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder 0-8, **0a** und 7a gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Höhen. Diese bezeichnen oberkant Flachdach des Attikas bzw. des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Höhen im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- 3 Bei begehbaren Dachgärten dürfen Brüstungen und Geländer die Dachkote um max. 1.20 m überschreiten.
- 4 Für 1-geschossige An- und Nebenbauten und die Rampenüberdachung gilt eine Gebäudehöhe von max. 3.00 m ab fertigem, höherem (bergseitigem) Terrain.
- 5 ~~Bestehende Bauten (Baufeld 0) dürfen innerhalb des umbauten Raumes uneingeschränkt genutzt werden, Art. 6 vorbehalten.~~

Dächer

Im bestehenden Gebäude (Baufeld 0) darf ohne Anrechnung an die Geschosszahl der Boden teilweise abgesenkt und ein Zwischenboden eingebaut werden. Ein Attikageschoss ist zulässig

Sofern der Zwischenboden max. 1/3 der unteren Wohnebene beträgt und offen (als Galerie) ausgestattet wird, kann die Raumhöhe (Galerie) auf 2.10 m reduziert werden.

Die Bereiche für Terrainabsenkungen (aussen) dürfen pro Nutzungseinheit 50% der Fassadenabwicklung nicht überschreiten. Sie müssen die Höhe des abgesenkten Bodens übernehmen. Böschungen und Treppen werden nicht an die

Fassadenabwicklung angerechnet. Die Breite ab Fassade beträgt mind. 1.50 m.

Art. 9

- 1 Alle Dächer der Hauptbaufelder sind als Flachdächer auszubilden, und wo nicht begehbar, extensiv zu begrünen, um damit eine Retention des Regenwassers zu gewährleisten.
- 2 Alle übrigen Dächer können als leicht geneigte (max. 10°), leicht gewölbte oder flache Dächer gestaltet werden.
- 3 Das Aufstellen bzw. das Integrieren von Sonnenkollektoren in Fassade und Dach ist gestattet. Für die Gestaltung gilt Art. 10.

Gestaltung

Art. 10

- 1 Für die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume ist das Richtprojekt wegleitend.
- 2 Die neu zu erstellenden Anlagen der Neubau-Etappen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.
- 3 Das Gesamtkonzept von Architektursprache, Material, Farbe und Detaillierung wird mit der ersten Neubauetappe verbindlich auch für die Folgeetappe festgelegt.
- 4 Die bestehenden Anlagen im Bereich der bestehenden Etappe (Baufeld 0) können nach Bestandesrecht unterhalten werden. Ergänzungen und Erneuerungen sollen jedoch sinngemäss auf das Gesamtkonzept abgestimmt werden.

Verkehrs-Erschliessung

Art. 11

- 1 Grundsätzlich ist das ganze Areal der Fussgängererschliessung vorbehalten.
Ausgenommen ist die bestehende Zufahrt Buchseeweg-Sektor B, welche einerseits als Zufahrt für den bestehenden Gewerbebetrieb in Sektor B und die Wohnbauten in Sektor A + B, andererseits als Rad- und Fussverbindung dient und die "untere" Einstellhalle für die Baufelder 1-4 sowie die "unteren" ~~Besucher~~ **oberirdischen** Parkplätze erschliesst.
Die "obere Einstellhalle" für die Baufelder 5-8 wird direkt ab Buchseeweg erschlossen.

- 2 Die Erstellungskosten für das öffentliche Trottoir entlang des Buchseeweges und die zusätzlich durch die Überbauung nötig werdenden Verkehrsberuhigungsmassnahmen gehen 100 % zu Lasten des Grundeigentümers. Die Gestaltung der Massnahmen ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 3 Die Kosten für die Anpassungen an der bestehenden Zufahrt zwischen den Baufelder 1 und 0 tragen die Bauwilligen zu 100 %. Der Gemeinde Köniz wird die Errichtung einer Dienstbarkeit "öffentl. Rad- und Fusswegerecht" zugesichert. Die Widmung (gem. Art. 15 SBG) erfolgt zur gegebenen Zeit durch einen Dienstbarkeitsvertrag.

Parkierung

Art. 12

- 1 Die Parkplätze für Bewohner und Arbeitsplätze sind in zwei unterirdischen Einstellhallen unterzubringen. Sie sind je in ihrer Parkplatzanzahl auf die zwei Neubau-Etappen abzustimmen; ergänzende oder Ersatzplätze für das Baufeld 0 (bestehende Etappe) sind in beiden Hallen **und/oder als oberirdische Parkplätze** möglich. Die Anzahl richtet sich nach den gültigen Verordnungen. Für Wohneinheiten und mehr als 150 m² BGF gilt mind. 1, max. 2 Abstellplätze.
- 2 Die Besucher- und Kundenparkplätze jedoch sind in ihrer Lage und Anzahl im Überbauungsplan definitiv festgelegt.
Die oberirdischen Parkplätze für die Baufelder 0 und 0a sind im Überbauungsplan speziell bezeichnet, wovon mind. 2 Parkplätze für Besucher zu erstellen sind.
- 3 Abstellplätze für Zweiräder gemäss Art. 34 BauR sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Gemeinschaftliche
Anlagen, Wege, Plätze

Art. 13

- 1 Unter gemeinschaftlichen Anlagen werden verstanden:
 - die gemeinschaftlichen Bereiche für Fusswege und Plätze
 - die gemeinschaftlichen Grünbereiche und das Spielfeld
 - die gemeinschaftliche Zufahrt
 - die Gemeinschaftsräume
 - die gemeinschaftlichen An- und Nebenbauten
 - Anlagen zur Abfallentsorgung
 - die Parkieranlagen
 - die Energieversorgung
 - die gemeinsamen Zivilschutzanlagen.

- 2 Die Anlagen sind gemäss einem durch die Grundeigentümer vor Bezug der 1. Etappe zu erstellenden Reglement zu bauen, zu betreiben und zu nutzen, soweit dies für die öffentlichen Anlagen nach Art. 11 nicht der Einwohnergemeinde obliegt.
- 3 Die im Absatz 1 bezeichneten gemeinschaftlichen Fusswege, Plätze und geeignete Grünbereiche gelten als Kinderspielplätze. Sie sind an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten.
- 4 Die festgelegten Höhenkoten der Plätze, Strassen und Wege sowie Gärten / Grünbereiche sind mit einer Abweichung von +/- 50 cm einzuhalten.

Private Aussenräume

Art. 14

Die Privatgärten sind zu den öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen und, wo erwünscht, zwischen den Einheiten mit Garteneinfriedungen (Mauern, Wänden, Hecken, bepflanzten Gestängekonstruktionen) räumlich (mind. 180 cm hoch, max. Geschosshöhe) abzugrenzen. Sie müssen jedoch nicht durchgehend geschlossen sein. Die Abgrenzung hat im Wesentlichen mit baulichen Massnahmen und nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erfolgen.

Umgebung, Bepflanzung

Art. 15

- 1 Zu jeder Etappe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die definitive Gestaltung der Wege und Plätze sowie die gemeinschaftlichen Grünbereiche gemäss Richtlinien Bauinspektorat regelt.
- 2 Die im Überbauungsplan festgelegten Hochstamm-bäume sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen, zu unterhalten und, falls erforderlich, zu ersetzen.
- ~~3 Werden im Bereich des Baufeldes 0 Garagen aufgehoben (gem. Art. 12), sind die funktionslos gewordenen Vorplätze und Zufahrten als unversiegelte Grünflächen zu gestalten.~~

Etappierung

Art. 16

- 1 Die Überbauung kann in max. zwei in sich abgeschlossenen Neubau-Etappen erstellt werden. Die Etappengrenze ist im Überbauungsplan sinngemäss festgelegt.

- 2 Für jede Neubau-Etappe ist die Erschliessung, Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung anteilmässig zu erstellen.
- 3 Das Spielfeld muss spätestens mit der zweiten Neubau-Etappe erstellt werden.
- 4 Die bestehende Bebauung (Baufeld 0) süd-östlich der Zufahrt Buchseeweg-Sektor B bildet eine für sich unabhängige Etappe.

Lärmschutz

Art. 17

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Bis zur Neugestaltung der Zufahrt zu Sektor B ist die Einhaltung für die Baufelder 1 + 2 nachzuweisen.

Energiekonzept

Art. 18

Die Energieversorgung für die Raumheizung hat für die Neubau-Etappen nach einem gemeinsamen, umweltfreundlichen Konzept zu erfolgen. Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen. Als Energieträger steht Erdgas im Vordergrund.

Das Energiekonzept soll u.a. die Verwendung von alternativen Energiequellen zur Brauchwasseraufbereitung prüfen.

Das Konzept ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Abfallbeseitigung und Kompostierung

Art. 19

Die nötigen Container- und Kompostierungsanlagen gemäss Art. 13 BauR sind vorzusehen. Die Container-Anlagen sind im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Standorten pro Etappe im Baugesuchverfahren nachzuweisen, die Kompostplätze im jeweiligen Umgebungsgestaltungsplan.

Aushubmaterial

Art. 20

Das Aushubmaterial ist möglichst ökologisch zu verwerten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein Entsorgungs- bzw Verwertungskonzept vorzulegen.

Regen- und Reinwasser-
entsorgung

Art. 21

Das Regenwasser und das Sickerwasser muss innerhalb des Sektors zur Versickerung gebracht werden. Für das Regenwasser ist eine entsprechende Retention vorzusehen.

Wenn eine vollständige Versickerung innerhalb des Sektors aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, soll sie nach Möglichkeit im Sektor B bzw in der angrenzenden Grünzone verwirklicht werden.

Antennen

Art. 22

Die Einrichtung von Einzelantennen für Fernseh-, Funk- und Radioempfang an Fassaden bzw. an und auf Balkonen ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung untersagt.

Baubewilligungsverfahren

Art. 23

Ein Baugesuch muss mind. eine Etappe gemäss Art. 16 umfassen. Spätere An- und Umbauten sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Privatrechtliche Verein-
barungen

Art. 24

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. (Vergl. Art. 11 Absatz 2 und 3, Art. 16, Art. 17, sowie Art. 21). Diese müssen vor dem GR-Beschluss zum kantonalen Genehmigungsverfahren zur Unterzeichnung vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 25

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