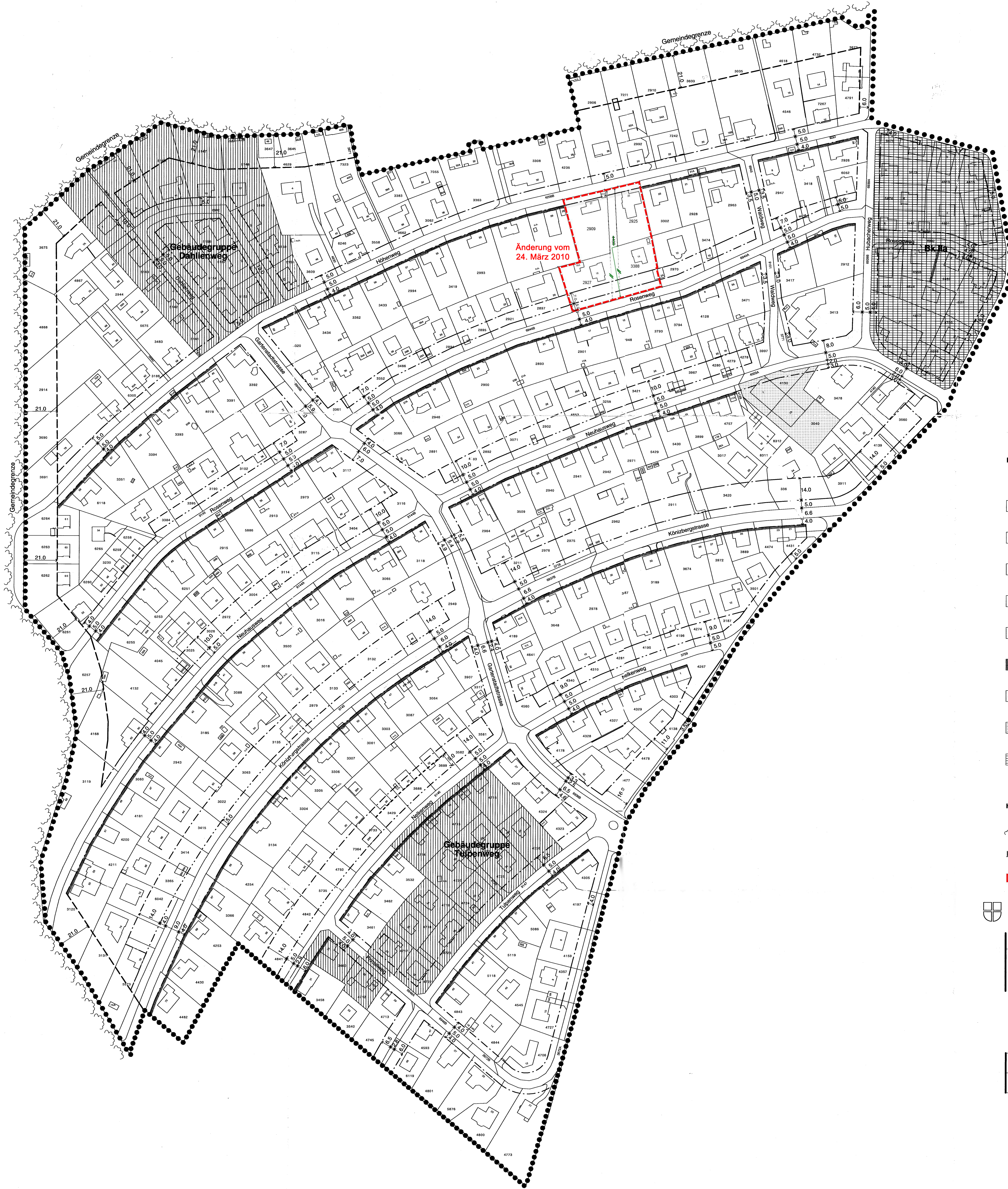




Legende :

- Wirkungsbereich ZPP 5/5
- Waldabstandslinie (Art. 25-27 Kantonales Waldgesetz)
- Baulinien für Hauptbauten
- Baulinie für bestehende Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 3429, 3688 und 3689
- Baulinien für Nebenbauten
- Bereich für strassenseitige Fassade (Breite 1.5 m)
- Zone für Erhaltung (Schutzgebiet)
- Bauernhaus Neuhausgut
- Wohnzone / Bauklasse IIa

Hinweis :

- verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG (Gemeinde Bern)

Legende

- Perimeter der Überbauungsplanänderung

Gemeinde Köniz

Planungsabteilung Genehmigungsexemplar

**Überbauungsordnung
"Gartenstadt" Liebefeld
Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 5 / 5
mit Änderung vom 24. März 2010
Überbauungsplan**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Massstab	1 : 1000	Format	84 x 90 cm
Datum	10. Oktober 2001	Der Gemeindeplaner	

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 3. Dezember 1998 bis 16. Februar 1999
Vorprüfung vom 26. Januar 2000
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 1. Juni und 6. Juni 2001
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 6. Juni bis 6. Juli 2001
Einspracheverhandlung am 12. September und 13. September 2001
Eingereichte Einsprachen 4
Unereichte Einsprachen 2
Rechtsverurteilungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. November 2001

Der Präsident Der Gemeindevorsteher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 03. Feb. 2003

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
25. APR. 2003

Genehmigt durch das Amt für Wald des Kantons Bern

Genehmigt:
Bern, 24. Feb. 2003

Rudolf v. Fischer



Planungsabteilung

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung „Gartenstadt“ Liebefeld Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 5 / 5

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum: 10. Oktober 2001

Der Gemeindeplaner

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 3. Dezember 1998 bis 16. Februar 1999

Vorprüfung vom 26. Januar 2000

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 1. Juni und 6. Juni 2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 6. Juni bis 6. Juli 2001

Einspracheverhandlung am 12. September und 13. September 2001

Erledigte Einsprachen 4

Unerledigte Einsprachen 2

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. November 2001

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den

13. Dez. 2001

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. APR. 2003

Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis	Seite
Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Planungszweck	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4 Gestaltungsfreiheit	3
Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 6 Art und Mass der Nutzung	4
Hauptbauten und Anbauten	4
Art. 7 Grundsatz, Wohneinheiten, Bereich für strassenseitige Fassade, Baulinie für bestehende Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 3429, 3688 und 3689	4
Art. 8 Baupolizeiliche Masse	4
Art. 9 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Energiekollektoren)	5
Nebenbauten	4
Art. 10 Grundsatz, Gestaltung	4
Art. 11 Baupolizeiliche Masse	6
Aussenraum	6
Art. 12 Grundsatz, Gestaltung, Böschungsmauern, Bodenversiegelung, Bepflanzung, Einfriedungen	6
Art. 13 Baupolizeiliche Masse	6
Zone für Erhaltung	7
Art. 14 Grundsatz, Hauptbauten, Gestaltung	7
Art. 15 An- und Nebenbauten	7
Art. 16 Gebäudegruppe Tulpenweg	7
Art. 17 Gebäudegruppe Dahlienweg	7
Weitere Bestimmungen	7
Art. 18 Bauernhaus Neuhausgut	7
Art. 19 Wohnzone BK IIa	7
Schlussbestimmungen	7
Art. 20 Inkrafttreten	7
Anhang	
Schema für Anbaumöglichkeiten	
Schema für Neubaumöglichkeiten	
Schema zu Art. 8 Abs. 6 Firsthöhe	

Überbauungsvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

- 1 Die Überbauungsordnung "Gartenstadt" bezweckt den Erhalt des charakteristischen Quartierbildes und der hohen Siedlungsqualität und soll eine zeitgemässe Entwicklung ermöglichen.
- 2 Sie beinhaltet Massnahmen zur Bewahrung, Weiterentwicklung oder Wiederherstellung des Bestandes, der aus der Planungs- und Baugeschichte resultiert. Dieser Bestand setzt sich aus folgenden quatiertypischen Elementen zusammen:
 - A das Bebauungsmuster, welches sich aus der Anordnung von Strassen, Parzellen und Einzelbauten herleitet.
 - B die Volumetrie und Gestaltung von Hauptbauten und Nebengebäuden.
 - C die Aussenraumstruktur, insbesondere Strassenräume und Gärten.
 - D die natürliche Topographie, insbesondere die Wahrnehmbarkeit des Hangflusses.
 - E der hohe siedlungsökologische Wert der grosszügigen Nutz-, Obst- und Ziergärten.
- 3 Die Überbauungsordnung legt einheitliche Verdichtungsmöglichkeiten an Einzelbauten und am Bebauungsmuster fest.
- 4 Eingriffe an Bauten, Anlagen und Topographie, die dem Planungszweck zuwiderlaufen, sind zu vermeiden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglements, des Nutzungsplans, des Schutzplanes (bestehend aus den Schutzplänen: Schützens- und erhaltenswerte Bauten, Naturobjekte), des kantonalen Bauinventars sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.

Art. 4

Gestaltungsfreiheit

Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- a Wirkungsbereich
- b Baulinien für Hauptbauten, Baulinien für bestehende Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 3429, 3688 und 3689, Baulinien für Nebengebäude und Waldabstandslinien.
- c Bereiche für strassenseitige Fassade.
- d Gebiete mit separaten Bauvorschriften (Zone für Erhaltung, Bauernhaus Neuhausgut, Wohnzone BK IIa).

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

- 1 Die "Gartenstadt" ist für das Wohnen bestimmt.
- 2 Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind bis zu 35% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes gestattet (*ersetzt Art. 41 Abs. 2 BauR*).
- 3 Gastgewerbebetriebe, Hotels u. dgl. sind ausgeschlossen (*ersetzt Art. 41 Abs. 3 BauR*).
- 4 Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den bestehenden Gebäuden, den Verdichtungs-, sowie den Neu- und Anbaumöglichkeiten.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Hauptbauten und Anbauten

Art. 7

Grundsatz

- 1 Hauptbauten mit ihren bewohnten und unbewohnten Anbauten werden zur Wahrung des kompakten Einzelbaucharakters bezüglich der Gebäudestellung, der baupolizeilichen Masse, der Anbaumöglichkeiten und der Gestaltung als Einheit behandelt. Hauptbauten sowie bewohnte und unbewohnte Anbauten dürfen nur innerhalb der in Art. 8 Abs. 1-4 definierten Baufelder liegen. Über eine Parzellengrenze zusammengebaute Häuser (Doppelhäuser) gelten als ein Hauptbau. Bei Anbauten und Umbauten ist auf die bestehende Hauptbaubsubstanz Rücksicht zu nehmen.

Wohneinheiten

- 2 Pro Hauptbau (inkl. Anbauten) dürfen nicht mehr als drei selbständige Wohneinheiten erstellt werden. Pro Doppelhaus (inkl. Anbauten) dürfen nicht mehr als vier selbständige Wohneinheiten erstellt werden.

Bereich für strassenseitige Fassade

- 3 Sofern auf einer Parzelle ein "Bereich für strassenseitige Fassade" (Breite 1.5 m) vorhanden ist, ist die der Strasse zugewandte Fassade des Gebäudes in diesen Bereich und parallel zur zugehörigen Baulinie zu stellen.

Baulinie für bestehende Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 3429, 3688 und 3689

- 4 Die Baulinie gilt für bestehende Hauptbauten und ihre Erweiterung. Neubauten haben die Baulinie für Hauptbauten einzuhalten.

Art. 8

Baupolizeiliche Masse*

- 1 Die Grundfläche eines Baufeldes (Hauptbau inkl. Anbauten) darf nicht mehr als 25 % der Parzellenfläche betragen.
- 2 Die maximale Grundfläche eines Baufeldes beträgt 144 m². Auf Parzellen mit einem Halt von mehr als 1200 m² beträgt die maximale Grundfläche eines Baufeldes 180 m². Zum Baufeld von 180 m² ist bei vertikal getrennten Doppelhäusern zusätzlich ein bewohnter Anbau von maximal 15 m² Fläche pro Hausteil im Erd- und Untergeschoss zulässig. Die Anbauten haben die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Absatz 5 einzuhalten.
- 3 Ein Baufeld kann sowohl innerhalb einer Parzelle wie auch über eine Parzellengrenze gelegt werden.
- 4 Zwischen den Baufeldern sind die Abstände gemäss Art. 8, Abs 5 dieser Vorschriften einzuhalten.
- 5 Der grosse Grenzabstand beträgt 9 m, der kleine Grenzabstand beträgt 5 m. Für unbewohnte eingeschossige Anbauten mit max. 40 m² Grundfläche beträgt der Grenzabstand 2 m.

* siehe Schema für Anbaumöglichkeiten und Schema für Neubbaumöglichkeiten im Anhang.

- 6 Auf allen Parzellen kann der grosse Grenzabstand wahlweise an der besonnten Längs- oder Schmalseite gemessen werden. Auf Parzellen mit "Bereich für strassenseitige Fassade" ist der grosse Grenzabstand im Süden bzw. Südosten zu messen. Art. 69 Abs. 2 BauR kommt nicht zur Anwendung.
- 7 Das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudetiefe (Hauptbau inkl. Anbau) darf nicht grösser sein als 3 : 2.
- 8 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Der Dachausbau ist gestattet. Die maximal zulässige Kniewandhöhe beträgt 1.25 m. Art. 85, Abs. 2 BauR wird betreffend den Hangzuschlag aufgehoben. Die Anrechenbarkeit des Kellergeschosses richtet sich nach Art. 81 Abs. 3 BauR.
- 9 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m. Der Hangzuschlag gemäss Art. 84 BauR ist zulässig. Die Firsthöhe ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe zuzüglich max. 4 m (vgl. Anhang, Schema Firsthöhe). Die minimale Dachneigung beträgt in der Regel 17.5°.

Art. 9

Dachgestaltung, Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren)

- 1 Auf Hauptbauten sind nur symmetrisch geneigte Dächer gestattet. Auf An- und Nebenbauten sind geneigte Dächer und Flachdächer gestattet.
- 2 Dachaufbauten sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion und Materialwahl auf das bestehende Gebäude abzustimmen.
- 3 Die Länge von Dachaufbauten darf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten (*ersetzt Art. 88 Abs. 1 BauR*).
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Dachflächenfenster haben ein Rahmenmass von max. 0,8 m² und eine hochrechteckige Form aufzuweisen.
- 6 Energiekollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Kollektoren einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung des Daches andererseits zu beachten sind. Kollektoreneinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten bzw. Nebenbauten zur Aufnahme von Kollektoren geeignet wären. Die Konzentration von Kollektoren auf Anbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen (*ersetzt Art. 37 Abs. 3 BauR*).

Nebenbauten

Art. 10

Grundsatz

Gestaltung

- 1 Nebenbauten sind freistehende, unbewohnte Gebäude (Garagen, Unterstände, Schöpfe, Gartenhallen etc.).
- 2 Nebenbauten sind zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins gewachsene Terrain zu integrieren.
- 3 Garagen sind vorzugsweise
 - a im Grenzbereich an eine bestehende Garage anzubauen oder
 - b auf talseitig erschlossenen Parzellen mit einer geneigten Einfahrt im Terrain abgesenkt zu realisieren oder
 - c in das Keller- bzw. Sockelgeschoss eines Hauptbaus zu integrieren.

Art. 11

Baupolizeiliche Masse*

- 1 Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m ab gewachsenem Terrain und einer Grundfläche von gesamthaft höchstens 40 m², auf Parzellen mit einem Halt von mehr als 1200 m² von gesamthaft höchstens 60 m² pro Parzelle erstellt werden.
- 2 Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt mindestens 2 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau gestattet. Die Grundfläche mehrerer im Grenzanbau erstellter Nebenbauten darf zusammen 40 m² nicht überschreiten.
- 3 Zur Süd- bzw. Südostfassade des Hauptbaus haben Nebenbauten einen Abstand von 6 m einzuhalten. Diese Regelungen gelten nicht für Nebenbauten, die auf einer Baulinie für Nebenbauten stehen.

Aussenraum

Art. 12

- | | |
|-------------------|---|
| Grundsatz | 1 Der natürliche Geländefluss des gewachsenen Terrains ist grundsätzlich zu erhalten. Die unter Art. 12 Abs. 2-5 aufgeführten Bestimmungen haben empfehlenden Charakter. |
| Gestaltung | 2 Die für die Nutzung des Aussenraumes notwendigen Veränderungen sind zurückhaltend zu gestalten. Quartierfremde Aussenraumgestaltungselemente sind zu vermeiden. |
| Böschungsmauern | 3 Notwendige Böschungsmauern sind in traditioneller Art als Naturstein- oder Bruchbetonmauern zu realisieren. |
| Bodenversiegelung | 4 Mergel, Kies, Steinplatten, Rasengittersteine etc. sind Hartbelägen vorzuziehen. |
| Bepflanzung | 5 Die Gärten sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und hochstämmigen Bäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zu bepflanzen. Eine artenreiche Durchmischung von Gras- bzw. Rasenflächen mit Blumen- und/oder Gemüsebeeten ist anzustreben. |
| Einfriedungen | 6 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder der Erstellung von Abstellplätzen ist die strassenseitige Parzellengrenze mit einer Einfriedung (mit Sockelmauer, Zaunelement und lockerer Bepflanzung) zu versehen. |

Art. 13

Baupolizeiliche Masse*

- 1 Anpassungen für Terrassen und Autoabstellplätze dürfen höchstens 0.6 m vom gewachsenen Terrain abweichen. Sofern auf Stütz- oder Futtermauern nicht verzichtet werden kann, dürfen diese 0.6 m nicht übersteigen. Bei einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 10% pro Parzelle sind maximal 1.2 m gestattet.
- 2 Für Garageneinfahrten und Abstellplätze darf die Einfriedung in der Länge von maximal 6 m pro Hauptbau unterbrochen werden. Gartentore bis zu einer Breite von 1.5 m werden nicht als Unterbrüche gerechnet.
- 3 Sind Garagen oder Abstellplätze im Grenzbaurecht zusammengebaut, darf die gemeinsame Öffnung der Einfriedung maximal 7 m betragen.
- 4 Der Grünflächenanteil beträgt 60% (Art. 28 BauR).

* siehe Schema für Anbaumöglichkeiten und Schema für Neubaumöglichkeiten im Anhang.

Zone für Erhaltung

Art. 14

- | | |
|-------------|--|
| Grundsatz | 1 Die Zone für Erhaltung umfasst die beiden Gebäudegruppen Dahlienweg und Tulpenweg. |
| Hauptbauten | 2 Die Volumen der Gebäude, deren Standort, die Typologie der Gebäudegruppen und die Dachformen sind zu erhalten. |
| Gestaltung | 3 Die Hauptbauten der jeweiligen Gebäudegruppe sind einheitlich in der ursprünglichen Farbgebung zu streichen. |

Art. 15

- | | |
|---------------------|--|
| An- und Nebenbauten | 1 Eingeschossige untergeordnete Anbauten, eingeschossige verglaste Veranden und eingeschossige Wintergärten sind gestattet. Gestaltungsvorschriften und baupolizeiliche Masse richten sich nach Art. 7 Abs. 1 sowie Art. 8 Abs. 1-4 und 7 der vorliegenden Überbauungsordnung. |
| | 2 Nebenbauten sind gestattet. Es gelten die Bestimmungen von Art. 10 und 11. |

Art. 16

- | | |
|-------------------------|---|
| Gebäudegruppe Tulpenweg | 1 Dachaufbauten sind mit Schleppdächern zu versehen. |
| | 2 Die Länge von Dachaufbauten darf gesamthaft 2/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Bei asymmetrischer Anordnung ist ein Mindestabstand von 80 cm zur angrenzenden Fassadenflucht einzuhalten. |

Art. 17

- | | |
|--------------------------|--|
| Gebäudegruppe Dahlienweg | 1 Lukarnen und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 9 Abs. 5 und 6. |
| | 2 Anstatt Einfriedungen sind Natursteinsockelmauern zu erstellen oder zu ergänzen. Diese dürfen 0.5 m nicht überschreiten. |
| | 3 Art. 1 Abs. 3 und Art. 12 der vorliegenden Überbauungsordnung gelten hier nicht. |

Weitere Bestimmungen

Art. 18

- | | |
|-----------------------|--|
| Bauernhaus Neuhausgut | Für das Areal und das ehemalige Bauernhaus des Neuhausgutes bestehen folgende Überbaumungsmöglichkeiten:
a Renovation des bestehenden Gebäudes.
b Neubau innerhalb der bestehenden Gebäudeabmessungen (inklusive Schnittprofil) und unter Einhaltung der bestehenden Situation. Es sind 2 Geschosse mit Dachausbau zulässig. Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 dieser Überbauungsordnung kommen nicht zur Anwendung.
c Weiterführung des Siedlungsmusters der Gartenstadt mittels 1 bis 3 Neubauten (gemäss Art 1-13 und Art. 20 UeV). |
|-----------------------|--|

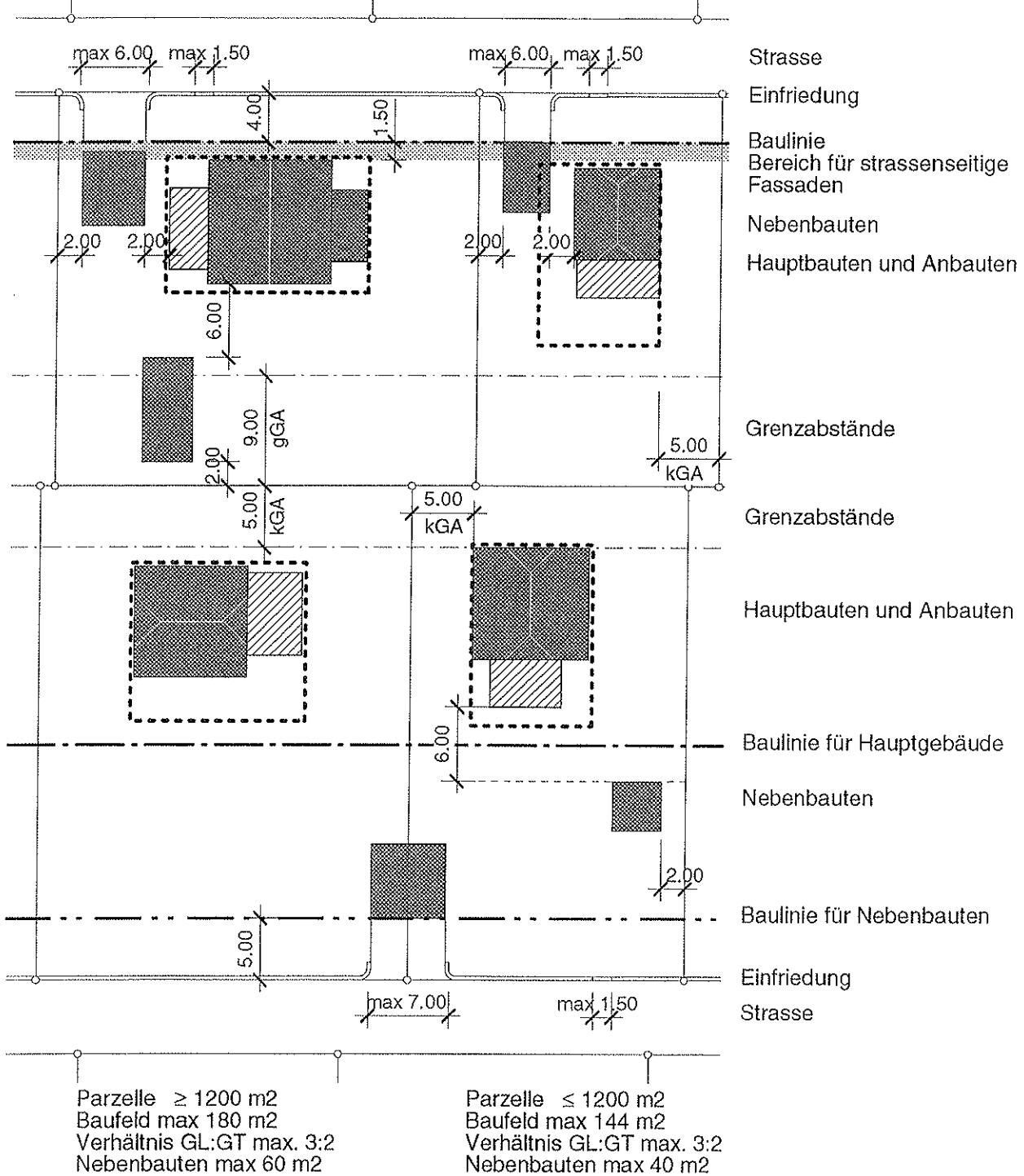
Art. 19

- | | |
|-----------------|--|
| Wohnzone BK IIa | Für das der Wohnzone BK IIa zugeordnete Gebiet gelten die Vorschriften des Baureglementes. |
|-----------------|--|

Schlussbestimmungen

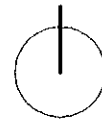
Art. 20

- | | |
|---------------|--|
| Inkrafttreten | 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). |
| | 2 Aufgehoben werden sämtliche vorbestehenden rechtskräftigen Pläne innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung. |



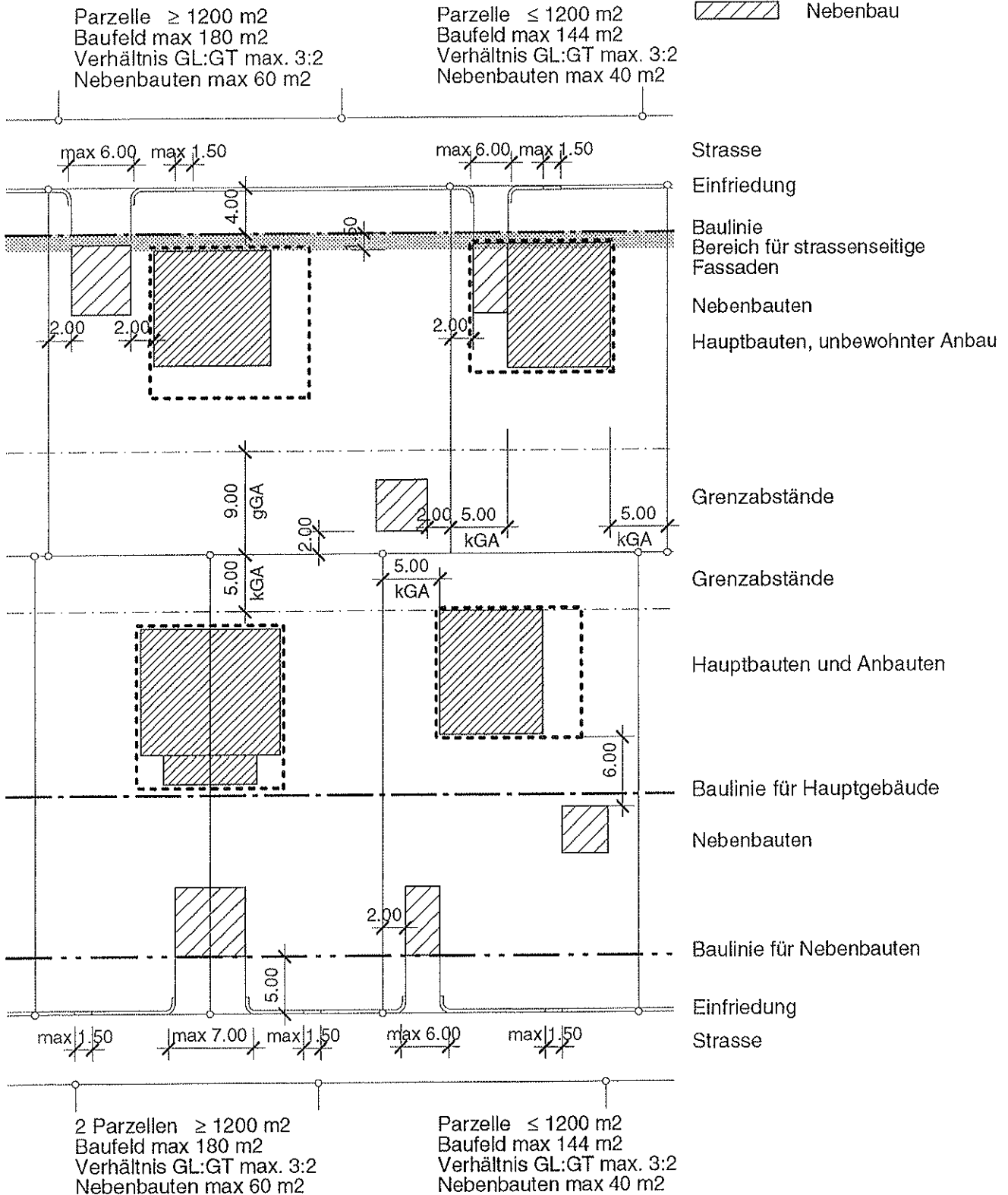
**Ueberbauungsordnung
"Gartenstadt" Liebfeld
Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 5/5**

Schema für Neubaumöglichkeiten



Legende :

- Baufeld
- Hauptbau
- Nebenbau



**Ueberbauungsordnung
"Gartenstadt" Liebefeld
Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 5/5**

Erläuterungsskizze Firsthöhe (Art. 8, Abs. 6)

