

Genehmigung
Änderung Überbauungsordnung
Dorfkern Oberscherli
ZPP Nr.19/1

Überbauungsplan
Änderungen rot dargestellt
1 : 500 | 84 x 60 | 6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

Köniz, Die Planungsabteilung

Genehmigungsvermerke
Vorprüfung vom 13. Dezember 2023
Publikation vom 12. März 2025
Öffentliche Auflage vom 12. März 2025 bis 11. April 2025

Erfledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwarungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2025

Namens der Einwohnergemeinde:
Die Präsidentin Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Köniz, Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Legende (bestehend)

- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BESTEHENDE BAUTEN
- BAUFELDER 1-4 MIT KOTE ERDGESCHOSS EG UND FIRST F
- ÜBERDECKTE ANBAUTEN NIVEAU UNTERGESCHOSSE
- ÜBERDECKTER AUTOUTERSTAND
- LANDW. ERSCHLIESSUNG
- ZUFAHRT (GEMEINSCHAFTLICH)
- FUSSGÄNGERBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- SIEDLUNGSPLATZ HARTPLATZ (GEMEINSCHAFTLICH)
- SPIELBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- OFFENE PARKPLÄTZE (GEMEINSCHAFTLICH)
- PRIVATE VORGÄRTEN
- GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE ZUGÄNGE/VORPLÄTZE
- GRÜNZONE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME BESTEHEND
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME NEU
- ANPASSBEREICH STÜTZMAUER SCHULHAUS
- CONTAINERABSTELLPLATZ

Hinweise:

- PERIMETER ORTSBILDSCHUTZGEBIET
- Objekte gemäss Schutzplan/Landschaftsinventar I
- G7 HECKEN- UND FELDGEHÖLZE
- E12 EINZELBAUM/LAUBBAUM KATEGORIE II

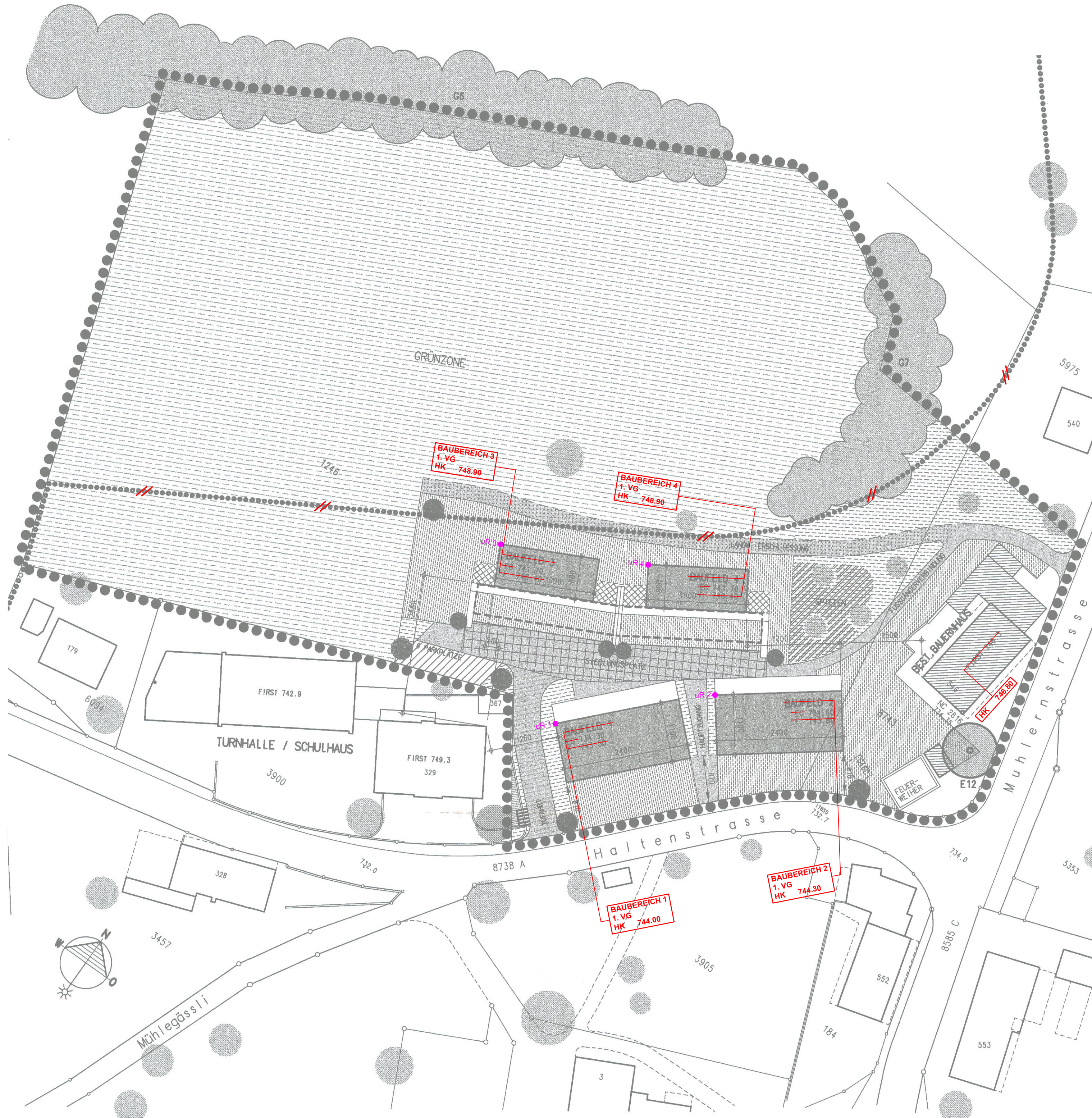
Legende (neu)

- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BAUBEREICHE 1-4 MIT KOTE 1. VOLLGESCHOSS (1. VG, m.ü.M.) UND HÖCHSTER PUNKT DER DACHKONSTRUKTION (HK, m.ü.M.)
- ÜBERDECKTE ANBAUTEN NIVEAU UNTERGESCHOSSE
- ÜBERDECKTER AUTOUTERSTAND
- LANDW. ERSCHLIESSUNG
- ZUFAHRT (GEMEINSCHAFTLICH)
- FUSSGÄNGERBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- SIEDLUNGSPLATZ HARTPLATZ (GEMEINSCHAFTLICH)
- SPIELBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- OFFENE PARKPLÄTZE (GEMEINSCHAFTLICH)
- PRIVATE VORGÄRTEN
- GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE ZUGÄNGE/VORPLÄTZE
- GRÜNZONE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME BESTEHEND
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME NEU
- ANPASSBEREICH STÜTZMAUER SCHULHAUS
- CONTAINERABSTELLPLATZ

Hinweise:

- PERIMETER ORTSBILDSCHUTZGEBIET
- Objekte gemäss Schutzplan/Landschaftsinventar I
- G7 HECKEN- UND FELDGEHÖLZE
- E12 EINZELBAUM/LAUBBAUM KATEGORIE II
- UR Unterer Referenzpunkt 1: 2'598'315.51 / 1'192'434.95; 734.25 m.ü.M.
Unterer Referenzpunkt 2: 2'598'336.27 / 1'192'456.34; 734.55 m.ü.M.
Unterer Referenzpunkt 3: 2'598'288.08 / 1'192'455.86; 741.55 m.ü.M.
Unterer Referenzpunkt 4: 2'598'312.32 / 1'192'468.62; 741.55 m.ü.M.

bestehend / neu



ALTHAUS TRÖHLER SCHNELL ARCHITECTEN AG OSTERNAU

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv. | Leiter Nutzungsplanung
Giorgio Pandolfi, Technischer Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.5.2.19 / 1.10 / 974451

Version

26. Mai 2025



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung Dorfkern Oberscherli ZPP Nr. 19/1

Änderungen rot dargestellt

Überbauungsvorschriften

6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv. | Leiter Nutzungsplanung
Giorgio Pandolfi, Technischer Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.5.2.19 / 1.10 / 974452

Version

26. Mai 2025

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Dorfkern Oberscherli» bezweckt eine verdichtete Neuüberbauung nordöstlich des Schulhauses, von guter gestalterischer Qualität und hohem Wohnwert, welche sich gut in das landschaftliche Umfeld und das Ortsbild von Alt-Oberscherli einfügt. Damit der Hang grösstmöglich von **Bauten Gebäuden** freigehalten werden kann, werden die **Bauten Gebäude** am Hangfuss konzentriert.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan Dorfkern Oberscherli mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Areal.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz.

Art. 4

Richtprojekt

Gemäss Art. 68 kant. BauG und Art.111 kant. BauV erlässt die Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (Situation und Schemaschnitte 1:500, Modell 1:500, Modell 1:200). Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die Gestaltung der **Bauten Gebäude** und Aussenräume bei der Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der **Baufelder Baubereiche** 1-4
- **Erdgeschoss- Koten 1. Vollgeschoss (1. VG, m.ü.M.) und maximale Firstkoten Koten höchster Punkt Dachkonstruktion (HK, m.ü.M) der einzelnen Baufelder Baubereiche**
- Bereich unbewohnte An- und **Nebenbauten Kleinbauten** Niveau Untergeschosse
- Lage überdeckter Autounterstand
- Zufahrt zur Überbauung (gemeinschaftlich)
- Fussgängererschliessung (gemeinschaftlich)
- Lage des Siedlungsplatzes/Hartplatzes (gemeinschaftlich)
- Lage der Spielbereiche (gemeinschaftlich)
- Lage für offene Parkplätze (gemeinschaftlich)
- landwirtschaftliche Erschliessung
- Lage privater Vorgärten
- Lage gemeinschaftlicher Grünflächen

- Lage privater Zugänge und Vorplätze
- Lage der Grünzone
- Standort bestehender und neuer hochstämmiger Bäume
- Anpassbereich Stützmauer Schulhaus
- Lage Containerstellplatz
- Unterer Referenzpunkt 1-4 in m.ü.M.

Bauten Gebäude

Art. 6

Art und Mass der Nutzung

- 1 Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Dorfzone **Gemischten Zone AW** gemäss Art. 44 30 GBR BauR.
- 2 Das Mass der realisierbaren ~~Bruttogeschossfläche (BGF)~~ **Geschossfläche oberirdisch (GfO)** beträgt maximal 3'000 m2, inkl. bestehendem, ehemaligem Bauernhaus Muhlerstrasse 546.
- 3 Für die Neubauten **Gebäude** in den Baufeldern **Baubereichen** 1 – 4 wird die maximale ~~Bruttogeschossfläche~~ **Geschossfläche oberirdisch** auf 2'300 m2 ~~BGF GfO~~ beschränkt.

Art. 7

Baufelder Baubereiche

- 1 Die über das gewachsene **massgebende** Terrain hinausragenden **Hauptgebäude Gebäude** dürfen nur innerhalb der Baufeldbegrenzungen **Baubereiche** errichtet werden.
- 2 **Baufelder Baubereiche 1+2**
~~Oberirdische An- und Vorbauten sind nur auf den Längsseiten zugelassen. Vordachstützen und Vorbauten wie Balkone, Windfänge, Schöpfl etc. dürfen die Baufeldbegrenzung überragen und zwar bis max. 1.30 m ab Fassade.~~
a) **Vorspringende Gebäudeteile in der Form von Balkonen sind ausschliesslich an der Fassadenflucht der Gebäudelängen zulässig. Sie sind jeweils auf der Länge des gesamten Fassadenabschnitts mit einer maximalen Tiefe von 1.30 m zulässig.**
b) **Anbauten, Vordachstützen, Windfänge, Schöpfl etc. sind bis zu einer maximalen Tiefe bzw. einem maximalen Abstand von 1.30 m ausserhalb der Baubereiche zulässig.**
- 3 **Baufelder Baubereiche 3+4**
~~Vordachstützen und Vorbauten wie Balkone, Windfänge, Schöpfl etc. dürfen die Baufeldbegrenzung überragen und zwar bis max. 1.60 m ab Fassade. Giebelseitige, eingeschossige Neubauten sind bis zu einer Tiefe von 3.00 m ab Fassade und einer Breite von 4.00 m erlaubt. Diese sind als filigrane Vordächer mit Glas-Bedachung oder als komplett verglaste Wintergärten zu gestalten.~~
a) **Vorspringende Gebäudeteile in der Form von Balkonen sind jeweils auf der Länge des gesamten Fassadenabschnitts mit einer maximalen Tiefe von 1.60 m zulässig. Vorspringende Gebäudeteile in Form von filigranen Vordächern mit Glas-Bedachung sind jeweils giebelseitig mit einer maximalen Breite von 4.00 m und einer maximalen Tiefe von 3.00 m ausserhalb der Baubereiche zulässig.**
b) **Anbauten, Vordachstützen, Windfänge, Schöpfl etc. sind traufseitig bis zu einer maximalen Tiefe bzw. einem maximalen Abstand von 1.60 m ausserhalb der Baubereiche zulässig.**
c) **Eingeschossige, komplett verglaste Wintergärten sind giebelseitig mit einer maximalen Breite von 4.00 m und einer maximalen Tiefe von 3.00 m ausserhalb der Baubereiche zulässig.**
- 4 In allen Baufeldern **Baubereichen** haben geschlossene Neubauten wie Schöpfl und Windfänge einen seitlichen Abstand von mind. 1.50 m ab **Giebelfassade giebelseitiger Fassade** einzuhalten.

Anbauten

Art. 8

Zusätzlich zu den in Art.7 erwähnten Anbauten- und vorspringenden Gebäudeteilen Vorbauten sind in den Baufeldern Baubereichen 3+4 auf Niveau Untergeschosse unbewohnte Anbauten gestattet.

Art. 9Geschosszahl
Gebäudehöhe

- 1 Für die Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse ist das Richtprojekt (Art. 4) wegleitend.
- 2 Die Gebäudehöhen Höhen der einzelnen Bauten Gebäude und Bauteile sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Die eingetragenen Höhenkoten beziehen sich auf die Erdgeschoss- das 1. Vollgeschoss (1. VG) und Firsthöhen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ok-Sparren). Sie sind mit einem Toleranzwert von ± 20 cm einzuhalten.

Art. 10

Dächer

- 1 Die Dächer der Neubauten Gebäude sind als symmetrische Satteldächer Schrägdächer auszubilden. Sie sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe einzudecken.
- 2 Der Einbau von Dachfenstern und Sonnenkollektoren ist gestattet. Sonnenkollektoren sind in dachbündiger Einbauweise im unteren Dachbereich anzuordnen. Eine übereinanderliegende Anordnung der Dachfenster ist nicht gestattet.
- 3 Lukarnen und Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Der Firstbereich darf weder durch Firstverglasungen, noch durch sonstige Ein- und Dachaufbauten Aufbauten beeinträchtigt werden.
- 4 Die Dachneigung von minimal 28° a.T., resp. maximal 34° a.T. ist einzuhalten.

Art. 11

Gestaltungsgrundsätze

Hauptgebäude Gebäude, Anbauten, Autounterstand und Aussenräume sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, sowie anderer wichtiger Einzelheiten, so zu gestalten, dass zusammen eine Gesamtwirkung im Sinne von Art. 1 entsteht.

Aussenbereiche und Erschliessung

Art. 12

Erschliessung

- 1 Die Zufahrt ab Haltenstrasse und die internen Fussgängerbereiche gelten als gemeinschaftliche, die landwirtschaftliche Erschliessung als private Erschliessung.
- 2 Der Anschluss der Zufahrt an die Haltenstrasse hat die Normen SN 640 273 "Sichtverhältnisse" und SN 640 050 "Grundstückzufahrten" zu berücksichtigen. Allfällige Anpassungen im Bereich der Schulhausstützmauer sind noch vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich sicherzustellen.
- 3 Die landwirtschaftliche Erschliessung ab Muhlernstrasse ist gestattet und weiterhin zu unterhalten.

Art. 13

Parkierung

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Recht.

Art. 14

Aussenräume / Umgebung

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art.14 Abs.1d BewD) einzureichen. Darin sind insbesondere folgende Punkte zu regeln:
 - Gestaltung der Ein- und Ausfahrt, der Fussgängerbereiche und der oberirdischen Parkplätze.
 - Gestaltung des Siedlungs- und Hartplatzes als Mischverkehrsbereich, Aufenthalts- und Spielbereich.
 - Gestaltung des umgebenden Terrains (Böschungen, Stützmauern, Abgrenzungen und Einfriedigungen) mit Angaben der Terraintoten.
 - Gestaltung der Grünräume mit Angaben über die Artenwahl der Bepflanzung.
 - Gestaltung und Ausbau des Spielbereiches.
- 2 Die Privatgärten der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1+2 sind, gegen das Trottoir entlang der Haltenstrasse, durch eine durchgehende, einheitliche Mauer abzugrenzen.
- 3 Eine Abgrenzung der Privatgärten untereinander, auf der Südseite der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1+2, ist nicht zulässig.
- 4 Der östlich ~~Baufeld~~ **Baubereich** 4 gelegene, gemeinschaftliche Grünbereich ist als Obstbaum-Hofstatt zu erhalten. Abgegangene Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Ihre Anzahl darf nicht vermindert werden.
- 5 Die landschafts- und ortsbildprägende Hochhecke in Norden und Osten des Planungsperimeters ist zu erhalten.
- 6 Der Übergang der Privatgärten zur Grünzone im Westen ist natürlich auszubilden und hat sich dem ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrainverlauf anzupassen. Stützmauern in diesem Bereich sind nicht gestattet.
- 7 Eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung ist anzustreben.

Grünzone**Art. 15**

- 1 Die Grünzone gem. Art. 79 BauG (Freihaltebereich) ist das Resultat der baulichen Nutzungsverdichtung am Hangfuss und darf nicht überbaut werden.
- 2 Sie darf wie folgt genutzt werden:
 - landwirtschaftliche Nutzung
 - Tierhaltung
 - Nutzgärten
 - Kompostierung
 - Spielbereich

Weitere Bestimmungen

Art. 16

Bestehende Bauten Gebäude und Anlagen

- 1 Im bestehenden Bauernhaus Muhlernstrasse 546 kann die Nutzung, inkl. Anbauten, bis auf maximal 700m² BGF Gf_o erweitert werden. Es ist in seiner äusseren Gestalt mit Riegwerk, Ründe und Lauben zu erhalten. Die angebauten Flachdachbauten Gebäude mit Flachdach können abgebrochen oder durch gebäudetypische Anbauten ersetzt werden. Die Umgebungsgestaltung soll dem Gebäudetyp entsprechen.
- 2 Die freistehende Garage 546C ist bei der Erstellung der Bauten Gebäude in Baufeld Baubereich 2 ersatzlos abzubrechen.
- 3 Der Bestand des Feuerweihers samt Brunnen ist zu sichern. Die öffentlichen Abwasseranlagen in diesem Bereich sind in ihrem Bestand geschützt.

Art. 17

Energiekonzept

- 1 Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist der Gemeinde ein Energiekonzept zur Genehmigung vorzulegen, dessen Erarbeitung frühzeitig mit der Gemeinde abzusprechen ist. Wenn vertraglich zugesichert wird, dass nach dem jeweilig 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. So weit wie möglich sollen einheimische Energieträger, d.h. Sonne, Umweltwärme oder Holz eingesetzt werden. Zudem ist eine gemeinsame Versorgungseinrichtung zu prüfen.

Art. 18

Lärmschutz

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 19

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Baurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.).

Art. 20

Inkrafttreten

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

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. Dezember 2023

Publikation vom 12. März 2025

Öffentliche Auflage vom 12. März 2025 bis 11. April 2025

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2025

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Planungsabteilung

Überbauungsordnung
Dorfkern Oberscherli ZPP Nr. 19/1

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Masstab	1:500	Format	63/42
Datum	Genehmigung Februar 2002	Der Gemeindeplaner	M. Lichner

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12.09.2001
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 12.10. und 17.10.2001
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 15.10. bis 13.11.2001
Einspracheverhandlung am 11.01.2002
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwarungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.03.2002

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 16. April 2002

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

18. JUNI 2002

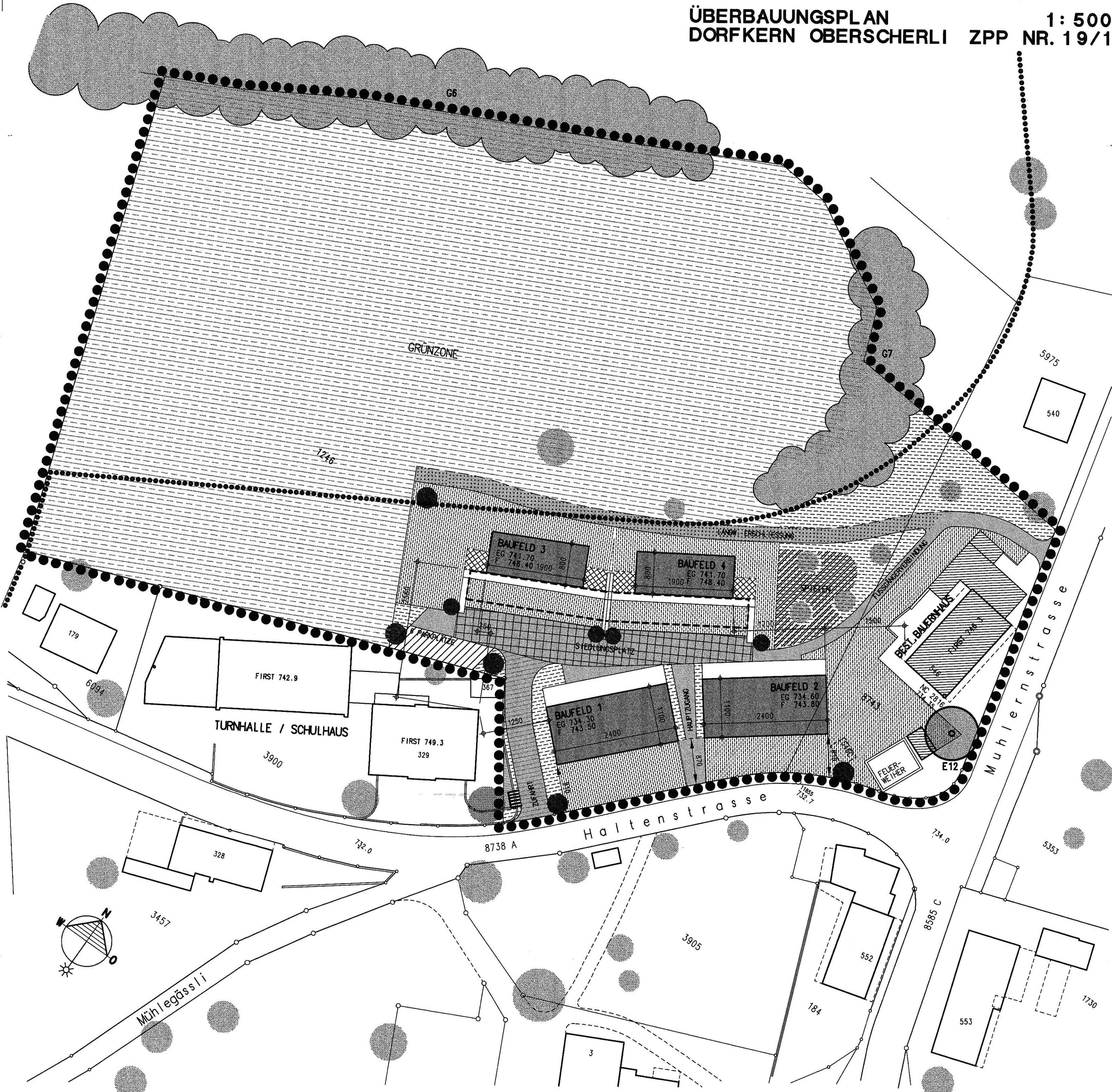
Legende

- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BESTEHENDE BAUTEN
- BAUFELDER 1-4 MIT KOTE ERDGESCHOSS EG UND FIRST F
- ÜBERDECKTE ANBAUTEN NIVEAU UNTERGESCHOSSE
- ÜBERDECKTER AUTOUNTERSTAND
- LANDW. ERSCHLIESSUNG
- ZUFAHRT (GEMEINSCHAFTLICH)
- FUSSGÄNGERBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- SIEDLUNGSPLATZ HARTPLATZ (GEMEINSCHAFTLICH)
- SPIELBEREICH (GEMEINSCHAFTLICH)
- OFFENE PARKPLÄTZE (GEMEINSCHAFTLICH)

- PRIVATE VORGÄRTEN
- GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNLÄCHEN
- PRIVATE ZUGÄNGE/VORPLÄTZE
- GRÜNZONE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME BESTEHEND
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME NEU
- ANPASSBEREICH STÜTZMAUER SCHULHAUS
- CONTAINERABSTELLPLATZ

Hinweise:

- PERIMETER ORTSBILDSCHUTZGEBIET
- Objekte gemäss Schutzplan/Landschaftsinventar Köniz
- G7 HECKEN- UND FELDEGEHÖLZE
- E12 EINZELBAUM/LAUBBAUM KATEGORIE II





Planungsabteilung

Überbauungsordnung Dorfkern Oberscherli, ZPP Nr. 19 / 1

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Datum:

Genehmigung Februar 2002

Der Gemeindeplaner

M. Lühmann

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 12. 09. 2001

Publikation im Anzeiger Region Bern vom: 12. 10. und 17.10. 2001

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 15. 10. – 13. 11. 2001

Einspracheverhandlung am: 11. 01. 2002

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. 03. 2002

Der Präsident

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 16. April 2002

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

18. JUNI 2002

[Signature]

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Planungszweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Richtprojekt
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes

Bauten

Art. 6	Art und Mass der Nutzung
Art. 7	Baufelder
Art. 8	Anbauten
Art. 9	Geschosszahl, Gebäudehöhen
Art. 10	Dächer
Art. 11	Gestaltungsgrundsätze

Aussenbereiche und Erschliessung

Art. 12	Erschliessung
Art. 13	Parkierung
Art. 14	Aussenräume / Umgebung
Art. 15	Grünzone

Weitere Bestimmungen

Art. 17	Bestehende Bauten
Art. 18	Energiekonzept
Art. 19	Lärmschutz
Art. 20	Vereinbarungen
Art. 21	Inkrafttreten

Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Dorfkern Oberscherli" bezweckt eine verdichtete Neuüberbauung nordöstlich des Schulhauses, von guter gestalterischer Qualität und hohem Wohnwert, welche sich gut in das landschaftliche Umfeld und das Ortsbild von Alt-Oberscherli einfügt. Damit der Hang grösstmöglich von Bauten freigehalten werden kann, werden die Bauten am Hangfuss konzentriert.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan Dorfkern Oberscherli mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Areal.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz.

Richtprojekt

Art. 4

Gemäss Art. 68 kant. BauG und Art.111 kant. BauV erlässt die Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (Situation und Schemaschnitte 1:500, Modell 1:500, Modell 1:200). Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die Gestaltung der Bauten und Aussenräume bei der Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

Inhalt des Überbauungsplanes **Art. 5**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baufelder 1-4
- Erdgeschoss- und maximale Firstkoten der einzelnen Baufelder
- Bereich unbewohnte An- und Nebenbauten Niveau Untergeschosse
- Lage überdeckter Autounterstand
- Zufahrt zur Überbauung (gemeinschaftlich)
- Fussgängererschliessung (gemeinschaftlich)
- Lage des Siedlungsplatzes/Hartplatzes (gemeinschaftlich)
- Lage der Spielbereiche (gemeinschaftlich)
- Lage für offene Parkplätze (gemeinschaftlich)
- landwirtschaftliche Erschliessung
- Lage privater Vorgärten
- Lage gemeinschaftlicher Grünflächen
- Lage privater Zugänge und Vorplätze
- Lage der Grünzone
- Standort bestehender und neuer hochstämmiger Bäume
- Anpassbereich Stützmauer Schulhaus
- Lage Containerstellplatz

Bauten

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

1. Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Dorfzone D gemäss Art. 44 GBR.
2. Das Mass der realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt maximal 3'000m², inkl. bestehendem, ehemaligem Bauernhaus Muhlernstrasse 546.
3. Für die Neubauten in den Baufeldern 1 – 4 wird die maximale Bruttogeschossfläche auf 2'300m² BGF beschränkt.

Baufelder

Art. 7

1. Die über das gewachsene Terrain hinausragenden Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufeldbegrenzungen errichtet werden.
2. Baufelder 1+2
Oberirdische An- und Vorbauten sind nur auf den Längsseiten zugelassen. Vordachstützen und Vorbauten wie Balkone, Windfänge, Schöpfli etc. dürfen die Baufeldbegrenzung überragen und zwar bis max. 1.30 m ab Fassade.
3. Baufelder 3+4
Vordachstützen und Vorbauten wie Balkone, Windfänge, Schöpfli etc. dürfen die Baufeldbegrenzung überragen und zwar bis max. 1.60 m ab Fassade.
Giebelseitige, eingeschossige Anbauten sind bis zu einer Tiefe von 3.00 m ab Fassade und einer Breite von 4.00 m erlaubt. Diese sind als filigrane Vordächer mit Glas-Bedachung oder als komplett verglaste Wintergärten zu gestalten.
4. In allen Baufeldern haben geschlossene Anbauten wie Schöpfli und Windfänge einen seitlichen Abstand von mind. 1.50 m ab Giebfassade einzuhalten.

Anbauten

Art. 8

Zusätzlich zu den in Art.7 erwähnten An- und Vorbauten sind in den Baufeldern 3+4 auf Niveau Untergeschosse unbewohnte Anbauten gestattet.

Geschosszahl, Gebäudehöhe

Art. 9

1. Für die Geschosszahl ist das Richtprojekt (Art. 4) begleitend.
2. Die Gebäudehöhen der einzelnen Bauten und Bauteile sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Die eingetragenen Höhenkoten beziehen sich auf die Erdgeschoss- und Firsthöhen (ok. Sparren). Sie sind mit einem Toleranzwert von ± 20 cm einzuhalten.

Dächer

Art. 10

1. Die Dächer der Neubauten sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Sie sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe einzudecken.
2. Der Einbau von Dachfenstern und Sonnenkollektoren ist gestattet. Sonnenkollektoren sind in dachbündiger Einbauweise im unteren Dachbereich anzuordnen. Eine übereinanderliegende Anordnung der Dachfenster ist nicht gestattet.
3. Lukarnen und Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Der Firstbereich darf weder durch Firstverglasungen, noch durch sonstige Ein- und Aufbauten beeinträchtigt werden.
4. Die Dachneigung von minimal 28°a.T., resp. maximal 34°a.T. ist einzuhalten.

Gestaltungsgrundsätze

Art. 11

1. Hauptgebäude, Anbauten, Autounterstand und Aussenräume sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, sowie anderer wichtiger Einzelheiten, so zu gestalten, dass zusammen eine Gesamtwirkung im Sinne von Art. 1 entsteht.

Aussenbereiche und Erschliessung

Erschliessung

Art. 12

1. Die Zufahrt ab Haltenstrasse und die internen Fussgängerbereiche gelten als gemeinschaftliche, die landwirtschaftliche Erschliessung als private Erschliessung.
2. Der Anschluss der Zufahrt an die Haltenstrasse hat die Normen SN 640 273 "Sichtverhältnisse" und SN 640 050 "Grundstückzufahrten" zu berücksichtigen. Allfällige Anpassungen im Bereich der Schulhausstützmauer sind noch vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich sicherzustellen.
3. Die landwirtschaftliche Erschliessung ab Muhlernstrasse ist gestattet und weiterhin zu unterhalten.

Parkierung

Art. 13

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Recht.

Aussenräume / Umgebung

Art. 14

1. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art.14 Abs.1d BewD) einzureichen. Darin sind insbesondere folgende Punkte zu regeln:
 - Gestaltung der Ein- und Ausfahrt, der Fussgängerbereiche und der oberirdischen Parkplätze.

- Gestaltung des Siedlungs- und Hartplatzes als Mischverkehrsreich, Aufenthalts- und Spielbereich.
 - Gestaltung des umgebenden Terrains (Böschungen, Stützmauern, Abgrenzungen und Einfriedigungen) mit Angaben der Terrainkoten.
 - Gestaltung der Grünräume mit Angaben über die Artenwahl der Bepflanzung.
 - Gestaltung und Ausbau des Spielbereiches.
2. Die Privatgärten der Baufelder 1+2 sind, gegen das Trottoir entlang der Haltenstrasse, durch eine durchgehende, einheitliche Mauer abzugrenzen.
 3. Eine Abgrenzung der Privatgärten untereinander, auf der Südseite der Baufelder 1+2, ist nicht zulässig.
 4. Der östlich Baufeld 4 gelegene, gemeinschaftliche Grünbereich ist als Obstbaum-Hofstatt zu erhalten. Abgegangene Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Ihre Anzahl darf nicht vermindert werden.
 5. Die landschafts- und ortsbildprägende Hochhecke in Norden und Osten des Planungssperimeters ist zu erhalten.
 6. Der Übergang der Privatgärten zur Grünzone im Westen ist natürlich auszubilden und hat sich dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen. Stützmauern in diesem Bereich sind nicht gestattet.
 7. Eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung ist anzustreben.

Grünzone

Art. 15

1. Die Grünzone gem. Art. 79BauG (Freihaltebereich) ist das Resultat der baulichen Nutzungsverdichtung am Hangfuss und darf nicht überbaut werden.
2. Sie darf wie folgt genutzt werden:
 - landwirtschaftliche Nutzung
 - Tierhaltung
 - Nutzgärten
 - Kompostierung
 - Spielbereich

Weitere Bestimmungen

Bestehende Bauten und Anlagen

Art. 16

1. Im bestehenden Bauernhaus Muhlernstrasse 546 kann die Nutzung, inkl. Anbauten, bis auf maximal 700m² BGF erweitert werden. Es ist in seiner äusseren Gestalt mit Riegwerk, Ründe und Lauben zu erhalten. Die angebauten Flachdachbauten können abgebrochen oder durch gebäudetypische Anbauten ersetzt werden. Die Umgebungsgestaltung soll dem Gebäudetyp entsprechen.
2. Die freistehende Garage 546C ist bei der Erstellung der Bauten in Bau-feld 2 ersatzlos abzubrechen.

3. Der Bestand des Feuerweihers samt Brunnen ist zu sichern. Die öffentlichen Abwasseranlagen in diesem Bereich sind in ihrem Bestand geschützt.

Energiekonzept

Art. 17

1. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist der Gemeinde ein Energiekonzept zur Genehmigung vorzulegen, dessen Erarbeitung frühzeitig mit der Gemeinde abzusprechen ist. Wenn vertraglich zugesichert wird, dass nach dem jeweilig 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) substanziell reduziert wird. So weit wie möglich sollen einheimische Energieträger, d.h. Sonne, Umweltwärme oder Holz eingesetzt werden. Zudem ist eine gemeinsame Versorgungseinrichtung zu prüfen.

Lärmschutz

Art. 18

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Vereinbarungen

Art. 19

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Baurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.)

Inkrafttreten

Art. 20

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