



Direktion Planung und Verkehr
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz



Genehmigung
Änderung Überbauungsordnung
ZPP 12/4, Oberwangen

Änderungen rot dargestellt

Überbauungsplan

1 : 500 | 1260 x 297 | 6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

Köniz, Die Planungsabteilung

Bisherige Änderungen

Der Überbauungsplan enthält folgende, bisherigen Änderungen:

Änderung	Genehmigungsverfügung des AGR vom 13.03.2006
1. Änderung	

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Amina Maatoug, Lernende Zeichnerin EFZ
Jonas Spiegel, Projektleitung

Datei

koeniz 3.4.2.12. / 3.7 / 964855

Version

26. Mai 2025

Legende

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Art. 2)
- bestehende Bauten **Gebäude**
- erhaltenswerte Bauten **Gebäude** (Art. 6)
- zu erhaltende Anlagen (Art. 6)
- Baufelder **Baubereiche** mit Angabe der max. zulässigen BGF **Gf_o** (Art. 8)
- private Vorgärten (Art. 12)
- Hauszufahrt / Vor- und Spielplatz / Notzufahrt (Art. 14)
- öffentlicher Fussweg (Art. 15)
- Ein- / Ausfahrt
- P Parkierung / Unterstände (Art. 16)
- C Container (Art. 16)
- Hauszugang (Art. 17)
- gemeinsamer Grünraum (Art. 18)
- individueller Grünraum (Art. 19)
- bestehende Bäume und Hecken (Art. 20)
- neue Bäume (Art. 20)
- geschützte Hecke (G-2 gemäss Schutzplan) (Art. 21)
- Baubegrenzung (Art. 21)
- Hinweis**
- neue Parzellengrenze (Art. 23)
- Landabtausch (Art. 23)



Genehmigungsvermerke

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

Erlidigte Einsprachen -
Un erledigte 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



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung

ZPP 12/4, Oberwangen

Überbauungsvorschriften

6. Juni 2025

Änderungen rot dargestellt

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Amina Maatoug, Lernende Zeichnerin EFZ
Silvio Bocchetti, Projektleiter Raumplanung
Jonas Spiegel, Projektleiter Raumplanung

Datei

koeniz 3.4.2.12 / 3.7 / 964857

Version

26. Mai 2025

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung „ZPP 12/4 Oberwangen“ bezweckt unter Wahrung der erhaltenswerten Bausubstanz, die Gewährleistung einer Neuüberbauung von hoher gestalterischer Qualität und entsprechendem Wohnwert, welche sich gut in das Ortsbild von Oberwangen und die Hanglage einfügt. Sie bestimmt die Lage und Gestaltung der **Bauten Gebäude** und Aussenräume und die Erschliessung.¹

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Areal.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

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

Art. 4 Richtplan

Das Modell zeigt die Gesamtsituation und ist für die Volumetrie der **Bauten Gebäude** sowie deren Einpassung ins Terrain bei der Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Die Aussenräume werden dementsprechend durch den Umgebungsgestaltungsplan charakterisiert.¹

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan legt die in der Planlegende enthaltenen sowie nachstehend aufgeführten Elemente lage- und flächenmässig fest.

Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Art. 6 Bestehende / Erhaltenswerte **Bauten Gebäude** und Anlagen

Bestehende **Bauten Gebäude** Nr. 4, 5 und 6a

Wiederaufbau

1. Die bestehenden **Bauten Gebäude** Nr. 4, 5 und 6a haben samt ihren Aussenanlagen Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit sie der Überbauungsordnung nicht widersprechen – auch umgebaut, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.
2. Nach einem Elementarereignis hat der Wiederaufbau der **Bauten Gebäude** und Anlagen gem. Ziff. 1 im Sinne der vorliegenden Planung zu erfolgen (~~Art. 5 Abs. 2 und 3~~ **Art. 2 Abs. 2 - 4** Baureglement findet keine Anwendung). **Bau Gebäude** Nr. 5 darf jedoch im maximalen Rahmen des bestehenden Volumens am selben Ort wiederaufgebaut werden (darüberhinausgehende Nutzung gem. ~~Baufeld~~ **Baubereich** 5 und Überbauungsvorschriften).

¹ Geändert durch Genehmigungsverfügung des AGR vom 13.03.2006

Erhaltenswerte Bauten Gebäude Nr. 1 und 8

3. Die Bauten Gebäude Nr. 1, 2 und 8 sind erhaltenswerte Baudenkmäler gemäss Art. 10a Abs. 2 Baugesetz. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und in ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Bauliche Veränderungen bedingen die Zustimmung der Kant. Denkmalpflege (KDP). Ein frühzeitiger Beizug der KPD wird empfohlen. Die genannten Bauten Gebäude können - bezüglich Bruttogeschossfläche Geschossfläche oberirdisch – im Rahmen ihrer Gebäudehülle innerhalb des bestehenden Volumens vollständig ausgebaut werden.

Eine Abbruchbewilligung für die genannten Bauten Gebäude darf nur im Zusammenhang mit einer Neubaubewilligung erteilt werden.

Zu erhaltende Anlagen

4. Im Zusammenhang mit den erhaltenswerten Bauten Gebäude sind die nachstehenden und im Überbauungsplan bezeichneten Anlagen art- und sachgerecht zu erhalten:
 - A1: Einfriedung (Mauer mit Zaun und Baum-Hecke)
 - A2 + A3: Brunnen
 - A4 + A5: Bauerngärten

Wird das Bauernhaus Nr. 6a durch einen Neubau ersetzt, so ist die Erhaltenswürdigkeit der Anlagen A3, A4 und A5 zusammen mit dem Bauvorhaben zu prüfen.

Anforderungen Neubau

5. Allfällige Ersatzbauten von Nr. 1, 2 und 8 müssen bezüglich Lage, Stellung, Kubatur und Struktur (Gestaltung) die Qualitäten der bestehenden Liegenschaften Gebäude zumindest ebenbürtig ersetzen oder womöglich übertreffen.

Ersatzbau von Nr. 1

6. Ein Ersatz von Bau Gebäude Nr. 1 hat zusätzlich die Qualitäten der des bestehenden Liegenschaft Gebäudes als repräsentativer, ortsbildwichtiger Bau in städtebaulich spezieller Stellung («point de vue» in der Wangentalstrasse) zu kompensieren.

Art. 7 Art der Nutzung

Nutzung

1. Das Areal dient der Wohnnutzung. Arbeits- und Verkaufsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind bis zu 35% der Bruttogeschossfläche Geschossfläche oberirdisch eines Gebäudes gestattet.

Lärmschutz

2. Es gilt Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43.

Art. 8 Mass der Nutzung / ~~Neubaufelder~~ **Baubereiche**

Maximale Nutzung

- Das maximale Nutzungsmass pro ~~Baufeld / Bau~~ **Baubereich / Gebäude** ist nachstehend sowie im Überbauungsplan festgelegt:

Baufeld / Bau-Bau- bereich Nr.	Maximale Bruttogeschossfläche (BGF) Ge- schossfläche oberirdisch (GfO) pro Bau-/Feld Baubereich in m²	Max. BGF GfO in m² pro Bereich gem. ZPP
1	gem. UeO-V Art. 6 Abs. 3+5 (best. ca. 330)	A = 1'500
2	gem. UeO-V Art. 6 Abs. 3+5 (best. ca. 24)	
3	960	
4	430	B = 3'800
5	340	
6	920	
7	800	
8	gem. UeO-V Art. 6 Abs.3+5	
9	900	

~~Vorbehalten bleiben Nutzungsübertragungen, die bis zu 15 % (bezogen auf den Bestimmungsbau) zwischen den Baufeldern resp. Bauten gestattet sind. Davon ausgenommen sind (im Sinne von Abs. 3 hiernach) die erhaltenswerten Bauten 1, 2 und 8.~~

~~Baufelder~~ **Baubereiche**

- Hauptbauten **Gebäude** dürfen nur innerhalb der ~~Baufeldbegrenzung~~ **Baubereiche** errichtet werden.

Erhaltenswerte ~~Bauten~~ **Gebäude**

- Für die erhaltenswerten ~~Bauten~~ **Gebäude** 1 und 8 werden keine ~~Baufelder~~ **Baubereiche** festgelegt. Abmessungen von allfälligen Ersatzbauten sowie die Ausschöpfung der maximalen ~~Bruttogeschossfläche~~ **Geschossfläche oberirdisch** (gem. Ziff. 2.2 resp. 2.4 der ~~neuen~~ ZPP-Vorschriften) gelten unter dem Vorbehalt einer guten Eigengestalt und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 6 Abs. 5.

Art. 9 ~~Geschosszahl, Gebäudehöhe~~ **Anzahl Vollgeschosse, Fassadenhöhen**

~~Geschosszahl~~ **Anzahl Vollgeschosse**

- Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig respektive Attika. Bei einem Gebäude mit Schrägdach sind 2 Vollgeschosse zulässig und bei einem Gebäude mit Flachdach sind 3 Vollgeschosse zulässig.

~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhen**

- Die ~~Gebäudehöhe~~ beträgt 8m (+ Hangzuschlag gemäss Baureglement). Die maximale traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) für Gebäude mit Schrägdach beträgt 8,50 m, die maximale Fassadenhöhe für Gebäude mit einem Flachdach beträgt 11 m (bei Gebäuden am Hang ist eine Mehrhöhe gemäss Baureglement zulässig). Als Richtwert für Erdgeschosshöhen gelten die im Richtplan eingetragenen Koten (Toleranzwert von ± 20 cm).

Art. 10 Einpassung der ~~Bauten~~ **Gebäude** ins Terrain

Neubauten sind soweit möglich auf das bestehende ~~massgebende~~ **Terrain** zu setzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden.

Art. 11 Gestaltungsgrundsätze für Sockel, Fassaden und Dach

Grundsatz / Wirkung

1. Neu- und Umbauten sind hinsichtlich der Stellung, Volumetrie, Proportionen, Sockel, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainanpassungen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebungsgestaltung eine gute Einzel- und Gesamtwirkung im Sinne von Art. 1 und 4 entsteht.

Einheitlichkeit

2. Die architektonische Gestaltung und Massstäblichkeit, insbesondere die Fassadenstruktur- und Materialisierung ist für alle Neubauten nach einheitlichen Grundsätzen auszubilden.

Sockel

3. Der Sockel der Neubauten Nr. 3, 7 und 9 ist auf der im Modell dargestellten Längsseite zurückzusetzen.

~~Dachform / Attika~~ Oberstes Vollgeschoss

4. In den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** Nr 3, 6, 7, 9 sind nur Flachdächer zulässig. ~~Deren Attika darf auf drei Seiten fassadenbündig sein. Das oberste Vollgeschoss muss nur auf 3 Seiten bündig mit den darunter liegenden Vollgeschossen erstellt werden. Auf dem zurückspringenden Abschnitt sind zwischen den Wohneinheiten~~ sind als Trennung Reduits mit einer maximalen ~~Höhe~~ **Gesamthöhe** von 2.2 m und ~~einer maximalen Tiefe~~ von 1.2 m ~~Tiefe~~ gestattet (~~ohne Anrechnung an die Attikagrundfläche~~). Die Lage ~~der zurückspringenden Fassade~~ ist aus dem Richtmodell ersichtlich.

Dachbegrünung

5. Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 12 Private Vorgärten

Private Vorgärten

Private Vorgärten sind direkt den Wohnungen zugeordnet. Gestalterisch überlagern sie den gemeinsamen Grünraum. ~~Bauten~~ **Kleinbauten**, Gartenmauern und Zäune über 1.2m sind untersagt.

Erschliessung und Aussenbereiche

Art. 13 Umgebungsgestaltungsplan

Für das Umfeld von Neubauten ist mit dem Baugesuch (~~Baufelder~~ **Baubereiche** 6 bis 9 respektive 1 bis 3) je ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne des Richtplanes gem. Art. 4 einzureichen. Diese sind aufeinander abzustimmen und haben die genauen Baumstandorte gem. Art. 20 zu präzisieren sowie alle (gemäss Merkblatt der Gemeinde) relevanten Elemente und Aspekte aufzuzeigen. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung anzustreben.

Art. 14 Hauszufahrt, Vor- und Spielplatz / Notzufahrt

Hauszufahrt

1. Die zentrale Hauszufahrt dient als Zufahrt zur Parkieranlage sowie für Zubringertransporte zu den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** und als Spielplatz der ~~Bauten~~ **Gebäude** Nr. 6 bis 9. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. An geeigneten Lagen sind Velo- und Containerabstellplätze resp. Installationen zum Spielen (z.B. Schaukel, Klettergerüst) und zur Begegnung (z.B. Tische, Bänke) vorzusehen

Notzufahrt

2. Zwischen Wangenhübelstrasse und ~~Baufeld~~ **Baubereich** 7 darf eine (nur soweit nötig versiegelte) Notzufahrt erstellt werden. Parkieren ist untersagt. Der Zugang ist mit einer technischen Vorrichtung so zu sperren, dass nur Berechtigte Zugang haben (Feuerwehr, Sanität, Zügel, schwere Transporte und dgl.).

Die organisatorische Handhabung wird mit der Baubewilligung festgelegt. Die Rechnung ist in allfällige Vereinbarungen gemäss Art. 24 («Siedlungsreglement») zu integrieren.

Art. 15 Öffentlicher Fussweg

Der privaten Hauszufahrt überlagert ist ein dem Gemeingebrauch gewidmeter Fussweg.²

Art. 16 Parkierung / Unterstände / Container

Anzahl Abstellplätze

Parkierung / Container

Zuteilung

1. Die Anzahl der erforderlichen respektive zulässigen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Recht.

2. Zur Parkierung und für die öffentliche Abfallentsorgung sind ausschliesslich die bezeichneten Flächen und Unterstände zu nutzen.

3. Die Anlage P1 dient gemeinsam den ~~Bauten~~ **Gebäude** resp. ~~Baufelder~~ **Baubereichen** Nr. 1 bis 3.

Die Anlage P2 dient gemeinsam den ~~Bauten~~ **Gebäude** resp. ~~Baufelder~~ **Baubereichen** Nr. 6 bis 9.

Die Anlage P3 dient ~~Bau~~ **Gebäude** 5 sowie zu mindestens 2 Einheiten ~~Bau~~ der **Gebäude** resp. ~~Baufeld~~ **Baubereiche** Nr. 6 und 7.

(Auto-) Unterstände

4. Unterstände müssen eine ~~Gebäudehöhe~~ **Gesamthöhe** von max. 2.80 m einhalten.

Auf P1 darf ein dreiseitig geschlossener Unterstand erstellt werden, welcher westseitig mit einer Hecke abzugrenzen ist.

Auf P2 darf ein die ganze Fläche einnehmender, offener und mit einem Flachdach überdeckter Unterstand erstellt werden.

Auf P3 darf ein Vorplatz sowie ein Garagenschopf erstellt werden.

Velos

5. Veloabstellplätze sind ~~in den Bauten~~ **innerhalb der Gebäude** und/oder so anzulegen, dass sie auf kurzem Weg von den Wohnungen erreicht werden können. Dabei dürfen die Qualitäten des Aussenraumes (wie z.B. durchgehende «Grünachsen») nicht beeinträchtigt werden.

Art. 17 Hauszugänge

Die Hauszugänge sind privat. Sie können wetterfest ausgestaltet werden. Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Art. 18 Gemeinsamer Grünraum

Grünraum

~~1.~~ Der gemeinsame Grünraum westlich der Hauszufahrt dient den ~~Bauten / Baufeldern~~ **Gebäuden / Baubereichen** Nr. 6 bis 9. Der gemeinsame Grünraum östlich der Hauszufahrt dient den ~~Bauten / Baufeldern~~ **Gebäuden / Baubereichen** Nr. 1 bis 3. Die jeweiligen Benutzungsrechte sind gern. Art. 24 zu präzisieren. Die beiden obgenannten Teil-Flächen sind weitgehend als (Natur-) Wiese zu belassen und können zum Aufenthalt und Spielen sowie begrenzt für Hauszugänge und Wege, Kleintierhaltung, Nutzgärten, Kompostierung genutzt werden. Soweit der Richtplan keine Einschränkungen vorsieht, sind **Kleinbauten wie** Gartenschöpfe

² Geändert durch Genehmigungsverfügung des AGR vom 13.03.2006

und Velounterstände bis ~~10m²~~ und ~~2.5m~~ Höhe mit einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGBF) von max. 10 m² und einer Gesamthöhe von max. 2.5 m gestattet. Geschlossene Zäune oder Wände sind nicht zugelassen - Terraineingriffe nur soweit unumgänglich.

Art. 19 Individuelle Grünräume / Nebenbauten Kleinbauten

Individuelle Grünräume

Individuelle Grünräume dienen als Zier- oder Nutzgarten. Zulässig sind unbewohnte Nebenbauten Kleinbauten bis ~~20m²~~ Grundfläche, ~~2.8m~~ Gebäudehöhe mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 20 m², einer Gesamthöhe von max. 2.8 m und einem Grenz- und Gebäudeabstand von mind. 2 m.

Art. 20 Bestehende / Pflanzenbereiche für neue Bäume

An den angegebenen Stellen sind dem Standort und der umgebenden baulichen Nutzung angepasste einheimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und zusammen mit den bestehenden Bäumen zu pflegen.

Art. 21 Geschützte Hecke / Baubegrenzung

Die Hecke G2 ist geschützt und gemäss den Bestimmungen der rechtskräftigen Schutzplanung (Grundordnung) zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich zwischen Hecke und ~~Baubegrenzungslinie~~ Baubereich darf nichts stehen oder vorgenommen werden, das die Hecke oder deren Pflege beeinträchtigt.

Weitere Bestimmungen

Art. 22 Energie

Gemeinsames Heizwerk

1. Für alle neuen Gebäude ist in den Bereichen Baubereichen A und B je ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Bestehende Bauten Gebäude sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs-, und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Heizanlage.

Ausnahmen

2. Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind
 - a) Die bestehenden Bauten Gebäude Nr. 4 und 5 – ferner
 - b) Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen – oder
 - c) energieeffiziente Bauten Gebäude, z.B. MINERGIE-Standard oder Passivbauten und solche, die bereits an ein Nahwärmenetz angeschlossen sind – oder
 - d) Gebäude, bei denen der Energieverbrauch für die Heizung und das Warmwasser um 25 % reduziert wird, dies im Vergleich zu einer konventionellen Bauweise und zur Kantonalen Energieverordnung (KE nV, Stand 2003).

Art. 23 Neue Grenze

Eine neue Grenze bildet die Voraussetzung für ~~Baufeld~~ **Baubereich** 3. Die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1582, 8679, 8947 und 1794 haben zur Regelung des neuen Grenzverlaufes sowie des daraus resultierenden Landabtausches L1 sowie der Landabtretung L2 eine zivilrechtliche Festlegung vereinbart.

Art. 24 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist - initiiert durch die jeweils Bauwilligen - mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Baurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Energie etc.)

Art. 25 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt ~~mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung~~ **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

Überbauungsordnung ZPP 12/4, Oberwangen mit geringfügiger Änderung der Grundordnung

Die Überbauungsplanung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit geringfügiger Änderung der Grundordnung
- Überbauungsvorschriften
- Richtplan (Modell 1 : 500, Umgebungsplan / Schnitte 1 : 200)

Massstab	1 : 500	Format	84 x 60
Datum	16. Februar 2005	Der Gemeindeplaner	<i>H. Kienle</i>

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 13. Mai 2004
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11. und 13. August 2004
Öffentliche Auflage vom 16. August bis 14. September 2004

Einspracheverhandlung am 28. Okt. 2004 / 3. Nov. 2004 / 20. Dez. 2004

Erledigte Einsprachen	3
Un erledigte Einsprachen	1
Rechtsverwarungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. März 2005

Der Präsident Die Gemeindegemeinschaft

H. Kienle *S. J. J.*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 07. Juli 2005 Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom
13. MRZ. 2006
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Überbauungsplan 1 : 500

Legende

- ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Art. 2)
- bestehende Bauten
- erhaltenswerte Bauten (Art. 6)
- zu erhaltende Anlagen (Art. 6)
- Baufelder mit Angabe der max. zulässigen BGF (Art. 8)
- private Vorgärten (Art. 12)
- Hauszufahrt / Vor- und Spielplatz / Notzufahrt (Art. 14)
- öffentlicher Fussweg (Art. 15)
- ▼ Ein- / Ausfahrt
- Parkierung / Unterstände (Art. 16)
- Container (Art. 16)
- Hauszugang (Art. 17)
- gemeinsamer Grünraum (Art. 18)
- individueller Grünraum (Art. 19)
- bestehende Bäume und Hecken (Art. 20)
- neue Bäume (Art. 20)
- geschützte Hecke (G-2 gemäss Schutzplan) (Art. 21)

Hinweis

- Baubegrenzung (Art. 21) siehe Genehmigung 13. MRZ. 2006
- neue Parzellengrenze (Art. 23)
- Landabtausch (Art. 23)



geringfügige Änderung der Grundordnung

Legende

- Perimeter der Nutzungsplanänderung; ZPP 12/4

Nutzungszone

- | | | |
|--|------------------------------|-----|
| | Wohnzone | W |
| | Gemischte Zone | AW |
| | Dorfzone | D |
| | Zone für öffentliche Nutzung | ZÖN |
| | Grünzone | GZ |
| | Landwirtschaftszone | L |
| | Bauernhofzone | BZ |
| | Strassen- / Bahnareal | |

Besondere Zonen

- | | | |
|--|--|-----|
| | Zone mit Überbauungsordnung | ÜO |
| | Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 Baugesetz | ZPP |

Gebiet, Gebietsbegrenzung

- Begrenzung der Bereiche ZPP 12/4 A und ZPP 12/4 B

Bauklassen, Beschränkungen

- Ila Bauklassen
- Ortsbildschutzgebiet

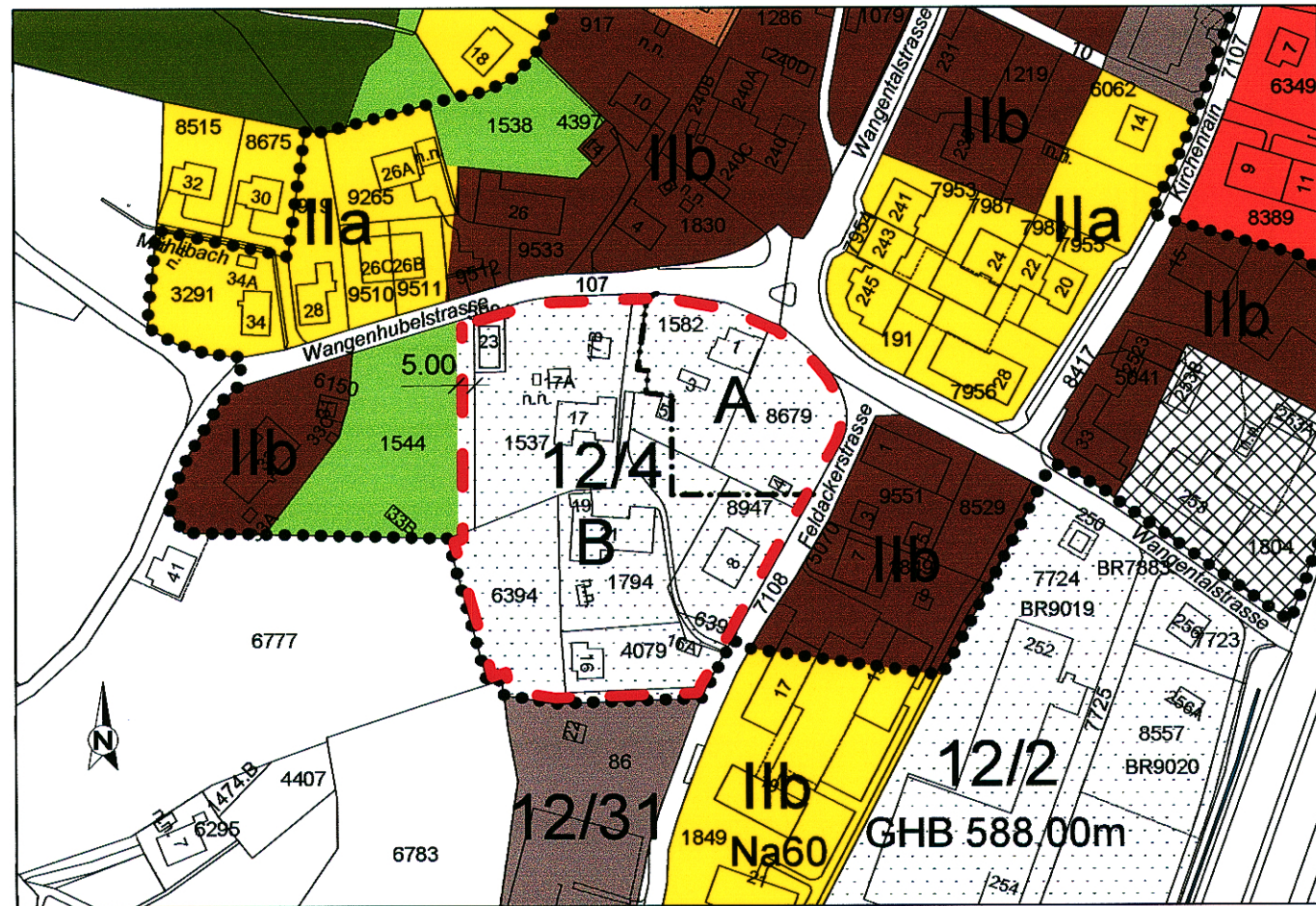
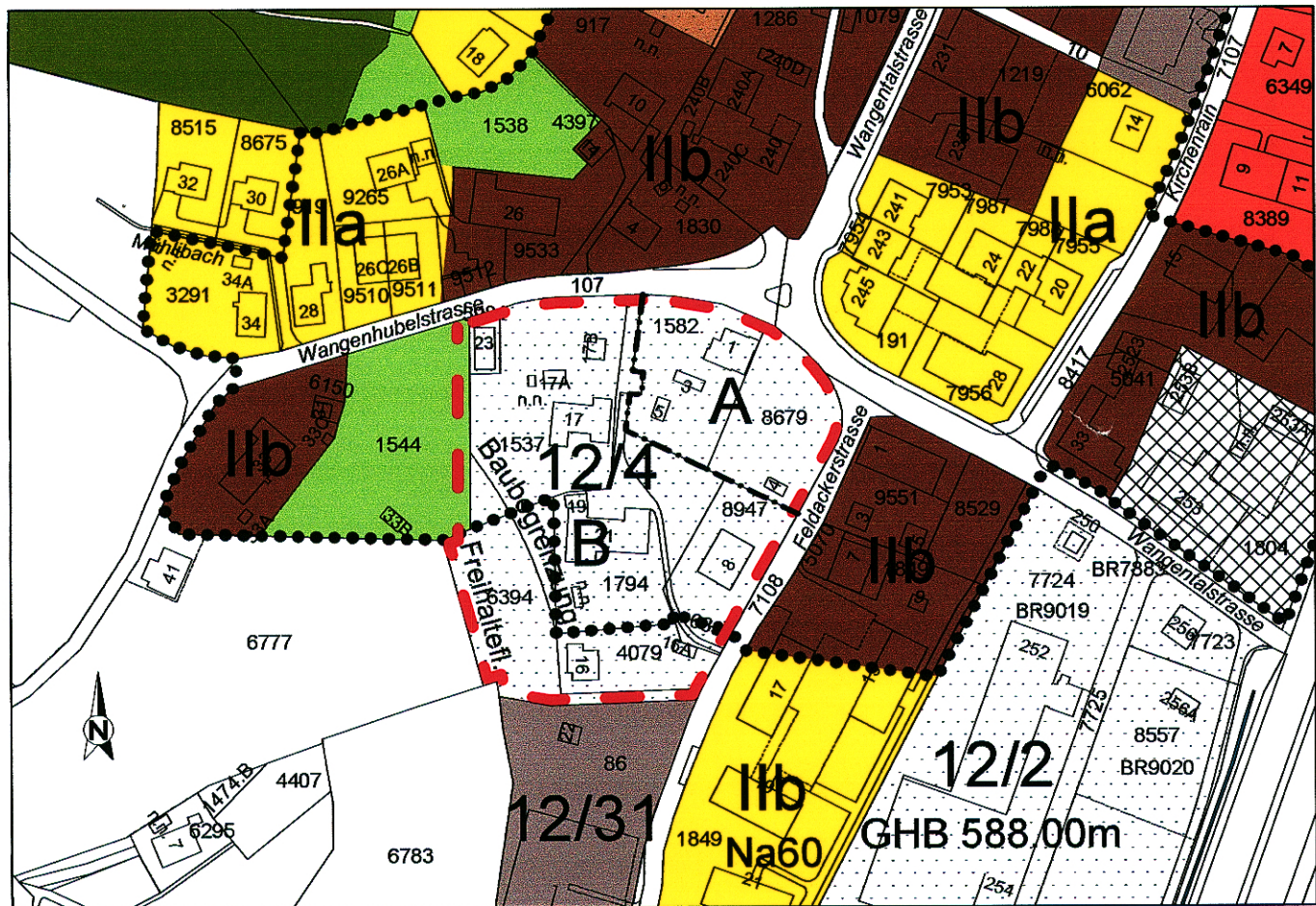
Nutzungsbeschränkungen

- | | |
|---------|---|
| Na XX | Anteil Nichtwohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens XX % |
| GHB XXX | Gebäudehöhe auf die Kote XXX M. ü. M. bzw. auf XX m ab gewachsenem Boden beschränkt |

Hinweise

- Wald

Ausschnitt aus dem Nutzungsplan 1 : 2'000



Besondere Vorschriften zur ZPP 12/4

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 Art und Mass der Nutzung	2 Gestaltungsgrundsätze	3 Verschiedene Bestimmungen
12/4	Dorfplatz Oberwangen	1 Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Überbauung am Dorfplatz, Freihaltung des Hangflusses und der Baumhecke.	2 Bereich A: 2.1 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40%. Arbeitsnutzung, die mit dem ländlich dörflichen Charakter und der Lage am Dorfplatz vereinbar ist. 2.2 Bruttogeschossfläche 1'500 m ² .	3 Bereich B: 2.3 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40%. Arbeitsnutzung wie Bereich A. 2.4 Ausnützungsziffer 0,5. 2.5 Gemeinsame Bestimmungen: Geschosszahl 2. Gebäudehöhe 8 m.
ES II		3 Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das bestehende Ortsbild - insbesondere die erhaltenswerten Bauten im Perimeter der ZPP - aufwerten und mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.	4.1 Die Nutzung auf den Parzellen GBLN 6394 und 6395 kann im Bereich A und B konsumiert werden.	4.2 Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fussgängerverbindungen zu schaffen.

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 Art und Mass der Nutzung	2 Gestaltungsgrundsätze	3 Verschiedene Bestimmungen
12/4	Dorfplatz Oberwangen	1 Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Überbauung am Dorfplatz, Freihaltung der Baumhecke.	2 Bereich A: 2.1 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40%. Arbeitsnutzung, die mit dem ländlich dörflichen Charakter und der Lage am Dorfplatz vereinbar ist. 2.2 Bruttogeschossfläche 1'500 m ² .	3 Bereich B: 2.3 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40%. Arbeitsnutzung wie Bereich A. 2.4 Bruttogeschossfläche 3'800 m ² .
ES II		3 Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das bestehende Ortsbild - insbesondere die erhaltenswerten Bauten im Perimeter der ZPP - aufwerten und mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.	4.1 Die Nutzung auf den Parzellen GBLN 6394 und 6395 kann im Bereich B konsumiert werden.	4.2 Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fussgängerverbindungen zu schaffen.



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung ZPP 12/4, Oberwangen mit geringfügiger Änderung der Grundordnung

Die Überbauungsplanung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500 mit geringfügiger Änderung der Grundordnung
- **Überbauungsvorschriften**
- Richtplan (Modell 1 : 500, Umgebungsplan / Schnitte 1 : 200)

Datum:

16. Februar 2005

Der Gemeindeplaner

H. Lehmann

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 13. Mai 2004

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 11. und 13. August 2004

Öffentliche Auflage vom 16. August bis 14. September 2004

Einspracheverhandlung am 28. Okt. 2004 / 3. Nov. 2004 / 20. Dez 2004

Erledigte Einsprachen 3

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. März 2005

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

A. H. ...

B. ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den **07. Juli 2005**

Die Gemeindeschreiberin

B. ...

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom

13. MRZ. 2006

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

W

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Inhaltsverzeichnis

	Art Nr.	Inhalt / Bezeichnung
Allgemeine Bestimmungen	1.	Planungszweck
	2.	Wirkungsbereich
	3.	Stellung zur Grundordnung
	4.	Richtplan
	5.	Inhalt des Überbauungsplanes
Nutzung, Bebauung, Gestaltung	6.	Bestehende / Erhaltenswerte Bauten und Anlagen
	7.	Art der Nutzung
	8.	Mass der Nutzung / Neubaufelder
	9.	Geschosszahl / Gebäudehöhe
	10.	Einpassung der Bauten ins Terrain
	11.	Gestaltungsgrundsätze für Fassaden und Dach
	12.	Private Vorgärten
Erschliessung und Aussenbereiche	13.	Umgebungsgestaltungsplan
	14.	Hauszufahrt, Vor- und Spielplatz / Notzufahrt
	15.	Öffentlicher Fussweg
	16.	Parkierung / Unterstände / Container
	17.	Hauszugänge
	18.	Gemeinsamer Grünraum
	19.	Individuelle Grünräume / Nebenbauten
	20.	Bestehende- / Pflanzbereiche neue Bäume
	21.	Geschützte Hecke / Baubegrenzung
Weitere Bestimmungen	22.	Energie
	23.	Neue Grenze
	24.	Vereinbarungen
	25.	Inkrafttreten

ALLGEMEINES**Art. 1 Planungszweck**

siehe Genehmigung

13. MRZ. 2006

Die Überbauungsordnung „ZPP 12/4 Oberwangen“ bezweckt unter Wahrung der erhaltenswerten Bausubstanz die Gewährleistung einer verdichteten Neuüberbauung von hoher gestalterischer Qualität und entsprechendem Wohnwert, welche sich gut in das Ortsbild von Oberwangen und die Hanglage einfügt. Sie bestimmt die Lage und Gestaltung der Bauten und Aussenräume und die Erschliessung.

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Areal

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

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

Art. 4 Richtplansiehe Genehmigung
13. MRZ. 2006

Die Gemeinde erlässt gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV, bestehend aus einem Umgebungsplan 1:200 samt Schnitten 1:200 und einem Modell 1:500. Das Modell zeigt die Gesamtsituation und ist für die Volumetrie der Bauten sowie deren Einpassung ins Terrain bei der Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Die Aussenräume werden dementsprechend durch den Umgebungsgestaltungsplan charakterisiert.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan legt die in der Planlegende enthaltenen sowie nachstehend aufgeführten Elemente lage- und flächenmässig fest.

**NUTZUNG, BEBAUUNG
GESTALTUNG**

Bestehende Bauten
Nr. 4, 5, 6a

Art. 6 Bestehende / Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

1) Die bestehenden Bauten Nr. 4, 5 und 6a haben samt ihren Aussenanlagen Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit sie der Überbauungsordnung nicht widersprechen – auch umgebaut, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.

Wiederaufbau	2) Nach einem Elementarereignis hat der Wiederaufbau der Bauten und Anlagen gem. Ziff. 1 im Sinne der vorliegenden Planung zu erfolgen (Art. 5 Abs. 2 und 3 Baureglement findet keine Anwendung). Bau Nr. 5 darf jedoch im maximalen Rahmen des bestehenden Volumens am selben Ort wieder aufgebaut werden (darüber hinausgehende Nutzung gem. Baufeld 5 und Überbauungsvorschriften).
Erhaltenswerte Bauten Nr. 1, 2, 8	3) Die Bauten Nr. 1, 2 und 8 sind erhaltenswert gemäss Art. 10a Abs. 2 Baugesetz. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und in ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Bauliche Veränderungen bedingen die Zustimmung der Kant. Denkmalpflege (KDP). Ein frühzeitiger Beizug der KPD wird empfohlen. Die genannten Bauten können – bezüglich Bruttogeschossfläche – im Rahmen ihrer Gebäudehülle vollständig ausgebaut werden. Eine Abbruchbewilligung für die genannten Bauten darf nur im Zusammenhang mit einer Neubaubewilligung erteilt werden.
Zu erhaltende Anlagen	4) Im Zusammenhang mit den erhaltenswerten Bauten sind die nachstehenden und im Überbauungsplan bezeichneten Anlagen art- und sachgerecht zu erhalten – A1: Einfriedung (Mauer mit Zaun und Baum-Hecke) – A2 + A3: Brunnen – A4 + A5: Bauerngärten. Wird das Bauernhaus Nr. 6a durch einen Neubau ersetzt, so ist die Erhaltenswürdigkeit der Anlagen A3, A4 und A5 zusammen mit dem Bauvorhaben zu prüfen.
Anforderungen Neubau	5) Allfällige Ersatzbauten von Nr. 1, 2 und 8 müssen bezüglich Lage, Stellung, Kubatur und Struktur (Gestaltung) die Qualitäten der bestehenden Liegenschaften zumindest ebenbürtig ersetzen oder womöglich übertreffen.
Ersatzbau von Nr. 1	Ein Ersatz von Bau Nr. 1 hat zusätzlich die Qualitäten der bestehenden Liegenschaft als repräsentativer, ortsbildwichtiger Bau in städtebaulich spezieller Stellung („point de vue“ in der Wangentalstrasse) zu kompensieren.
Nutzung	Art. 7 Art der Nutzung 1) Das Areal dient der Wohnnutzung. Arbeits- und Verkaufsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind bis zu 35% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes gestattet.
Lärmschutz	2) Es gilt Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43.

Art. 8 Mass der Nutzung / Neubaufelder

Maximale Nutzung

1) Das maximale Nutzungsmass pro Bau Feld / Bau ist nachstehend sowie im Überbauungsplan festgelegt:

Baufeld / Bau Nr.	Maximale Brutto-Geschossfläche (BGF) pro Bau-/Feld in m2	Max. BGF in m2 pro Bereich gem. ZPP
1	gem. UeO-V Art. 6 Abs. 3+5 (best. ca. 330)	A = 1'500
2	gem. UeO-V Art. 6 Abs. 3+5 (best. ca. 24)	
3	960	
4	430	B = 3'800
5	340	
6	920	
7	800	
8	gem. UeO-V Art. 6 Abs.3+5	
9	900	

Baufelder

Erhaltenswerte Bauten

Vorbehalten bleiben Nutzungsübertragungen, die bis zu 15 % (bezogen auf den Bestimmungsbau) zwischen den Bau Feldern resp. Bauten gestattet sind. Davon ausgenommen sind (im Sinne von Abs. 3 hiernach) die erhaltenswerten Bauten 1, 2 und 8.

2) Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Bau Feldbegrenzungen errichtet werden.

3) Für die erhaltenswerten Bauten 1, 2 und 8 werden keine Bau Felder festgelegt. Abmessungen von allfälligen Ersatzbauten sowie die Ausschöpfung der maximalen Bruttogeschossfläche (gem. Ziff. 2.2 resp. 2.4 der neuen ZPP-Vorschriften) gelten unter dem Vorbehalt einer guten Eigengestalt und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 6 Abs. 5.

Art. 9 Geschosszahl, Gebäudehöhe

Geschosszahl

Gebäudehöhe

1) Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau respektive Attika zulässig.

2) Die Gebäudehöhe beträgt 8m (+ Hangzuschlag gemäss Bau-reglement).

Als Richtwert für Erdgeschosshöhen gelten die im Richtplan eingetragenen Koten (Toleranzwert von ± 20 cm).

Art. 10 Einpassung der Bauten ins Terrain

Neubauten sind soweit möglich auf das bestehende Terrain zu setzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden.

Art. 11 Gestaltungsgrundsätze für Sockel, Fassaden und Dach

Grundsatz / Wirkung

Einheitlichkeit

Sockel

1) Neu- und Umbauten sind hinsichtlich der Stellung, Volumetrie, Proportionen, Sockel, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainanpassungen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebungsgestaltung eine gute Einzel- und Gesamtwirkung im Sinne von Art. 1 und 4 entsteht.

2) Die architektonische Gestaltung und Massstäblichkeit, insbesondere die Fassadenstruktur- und Materialisierung ist für alle Neubauten nach einheitlichen Grundsätzen auszubilden.

3) Der Sockel der Neubauten Nr. 3, 7 und 9 ist auf der im Modell dargestellten Längsseite zurückzusetzen.

- Dachform / Attika 4) In den Baufeldern Nr 3, 6, 7, 9 sind nur Flachdächer zulässig. Deren Attika darf auf drei Seiten fassadenbündig sein. Die Lage ist aus dem Richtmodell ersichtlich. Zwischen den Wohneinheiten sind als Trennung Reduits mit einer maximalen Höhe von 2.2m und 1.2m Tiefe gestattet (ohne Anrechnung an die Attikagrundfläche).
- Dachbegrünung 5) Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Private Vorgärten

Art. 12 Private Vorgärten

1) Private Vorgärten sind direkt den Wohnungen zugeordnet. Gestalterisch überlagern sie den gemeinsamen Grünraum. Bauten, Gartenmauern und Zäune über 1.2m sind untersagt.

ERSCHLIESSUNG UND AUSSENBEREICHE**Art. 13 Umgebungsgestaltungsplan**

Für das Umfeld von Neubauten ist mit dem Baugesuch (Baufelder 6 bis 9 respektive 1 bis 3) je ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne des Richtplanes gem. Art. 4 einzureichen. Diese sind aufeinander abzustimmen und haben die genauen Baumstandorte gem. Art. 20 zu präzisieren sowie alle (gemäss Merkblatt der Gemeinde) relevanten Elemente und Aspekte aufzuzeigen. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung anzustreben.

Hauszufahrt

Art. 14 Hauszufahrt, Vor- und Spielplatz / Notzufahrt

1) Die zentrale Hauszufahrt dient als Zufahrt zur Parkierungsanlage sowie für Zubringertransporte zu den Baufeldern und als Spielplatz der Bauten Nr. 6 bis 9. Die Fläche darf nicht versiegelt werden.

An geeigneten Lagen sind Velo- und Containerabstellplätze resp. Installationen zum Spielen (z.B. Schaukel, Klettergerüst) und zur Begegnung (z.B. Tische, Bänke) vorzusehen.

Notzufahrt

2) Zwischen Wangenhübelstrasse und Baufeld 7 darf eine (nur soweit nötig versiegelte) Notzufahrt erstellt werden.

Parkieren ist untersagt.

Der Zugang ist mit einer technischen Vorrichtung so zu sperren, dass nur Brerechtigte Zugang haben (Feuerwehr, Sanität, Zügel, schwere Transporte und dgl.).

Die organisatorische Handhabung wird mit der Baubewilligung festgelegt. Die Rechnung ist in allfällige Vereinbarungen gemäss Art. 24 ("Siedlungsreglement") zu integrieren.

Art. 15 Öffentlicher Fussweg

Der privaten Hauszufahrt überlagert ist ein dem Gemeingebrauch gewidmeter Fussweg. ~~Dessen bauliche Anpassung und Beleuchtung gehen zu Lasten (Grund-) Eigentümer der Baufelder 6 bis 9.~~

siehe Genehmigung

13. MRZ. 2006

Anzahl Abstellplätze	Art. 16 Parkierung / Unterstände / Container
Parkierung / Container	1) Die Anzahl der erforderlichen respektive zulässigen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Recht. 2) Zur Parkierung und für die öffentliche Abfallentsorgung sind ausschliesslich die bezeichneten Flächen und Unterstände zu nutzen.
Zuteilung	3) Die Anlage P1 dient gemeinsam den Bauten resp. Baufeldern Nr. 1 bis 3. Die Anlage P2 dient gemeinsam den Bauten resp. Baufeldern Nr. 6 bis 9. Die Anlage P3 dient Bau 5 sowie zu mindestens 2 Einheiten Bau resp. Baufeld 6 und 7.
(Auto-) Unterstände	4) Unterstände müssen eine Gebäudehöhe von max. 2.80 m einhalten. Auf P1 darf ein dreiseitig geschlossener Unterstand erstellt werden, welcher westseitig mit einer Hecke abzugrenzen ist. Auf P2 darf ein die ganze Fläche einnehmender, offener und mit einem Flachdach überdeckter Unterstand erstellt werden. Auf P3 darf ein Vorplatz sowie ein Garagenschopf erstellt werden.
Velos	5) Veloabstellplätze sind in den Bauten und/oder so anzulegen, dass sie auf kurzem Weg von den Wohnungen erreicht werden können. Dabei dürfen die Qualitäten des Aussenraumes (wie z.B. durchgehende „Grünachsen“) nicht beeinträchtigt werden.

Art. 17 Hauszugänge

Die Hauszugänge sind privat. Sie können wetterfest ausgestaltet werden. Geringfügige Abweichungen in der Linienführung sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Grünraum	Art. 18 Gemeinsamer Grünraum
	1) Der gemeinsame Grünraum westlich der Hauszufahrt dient den Bauten / Baufeldern Nr. 6 bis 9. Der gemeinsame Grünraum östlich der Hauszufahrt dient den Bauten / Baufeldern Nr. 1 bis 3. Die jeweiligen Benutzungsrechte sind gem. Art. 24 zu präzisieren. Die beiden obgenannten Teil-Flächen sind weitgehend als (Natur-) Wiese zu belassen und können zum Aufenthalt und Spielen sowie begrenzt für Hauszugänge und Wege, Kleintierhaltung, Nutzgärten, Kompostierung genutzt werden. Soweit der Richtplan keine Einschränkungen vorsieht, sind Gartenschöpfe und Velounterstände bis 10 m² und 2.5 m Höhe gestattet. Geschlossene Zäune oder Wände sind nicht zugelassen – Terraineingriffe nur soweit unumgänglich.
Individuelle Grünräume	Art. 19 Individuelle Grünräume / Nebenbauten
	Individuelle Grünräume dienen als Zier- oder Nutzgarten. Zulässig sind unbewohnte Nebenbauten bis 20 m² Grundfläche, 2.8m Gebäudehöhe und einem Grenz- und Gebäudeabstand von mind. 2 m.

Art. 20 Bestehende / Pflanzbereiche für neue Bäume

An den angegebenen Stellen sind dem Standort und der umgebenden baulichen Nutzung angepasste einheimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und zusammen mit den bestehenden Bäumen zu pflegen.

Art. 21 Geschützte Hecke / Baubegrenzung

Die Hecke G2 ist geschützt und gemäss den Bestimmungen der rechtskräftigen Schutzplanung (Grundordnung) zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich zwischen Hecke und Baubegrenzungslinie darf nichts stehen oder vorgenommen werden, das die Hecke oder deren Pflege beeinträchtigt.

WEITERE BESTIMMUNGEN

	Art. 22 Energie
Gemeinsames Heizwerk	1) Für alle neuen Gebäude ist in den Bereichen A und B je ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs-, und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Heizanlage.
Ausnahmen	2) Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind a) die bestehenden Bauten Nr. 4 und 5 - ferner b) Gebäude welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen - oder c) energieeffiziente Bauten, z.B. MINERGIE-Standard oder Passivbauten und solche, die bereits an ein Nahwärmenetz angeschlossen sind - oder d) Gebäude, bei denen der Energieverbrauch für die Heizung und das Warmwasser um 25 % reduziert wird, dies im Vergleich zu einer konventionellen Bauweise und zur Kantonalen Energieverordnung (KE nV, Stand 2003).

Art. 23 Neue Grenze

Eine neue Grenze bildet die Voraussetzung für Baufeld 3. Die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1582, 8679, 8947 und 1794 haben zur Regelung des neuen Grenzverlaufes sowie des daraus resultierenden Landabtausches L1 sowie der Landabtretung L2 eine zivilrechtliche Festlegung vereinbart.

Art. 24 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist - initiiert durch die jeweils Bauwilligen - mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Baurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Energie etc.)

Art. 25 Inkrafttreten

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