

GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSPLAN M. 1:500

PLAN 2: AUSSENRAUMSTRUKTUR

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHÄLTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 : ZONEN UND BAUSTRUKTUR
- PLAN 2 : AUSSENRAUMSTRUKTUR
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER: DATUM: MAERZ 1994

ANDREAS GERBER
DIPL. ARCH. ETH SIA, RAUMPLANER NDS ETH BSP
HALLERSTRASSE 58, 3012 BERN
TEL. 031 302 28 78

LEGENDE

	PLANUNGSPERIMETER
	FAHRBEREICH ZUFAHRTSTRASSE NORD / DETAILERSCHLIESSUNG
	HOCHSTAMMBAEUME
	WENDEFLAECHEN
	PARKIERUNG OBERIRDISCH
	ZUFAHRT EINSTELLHALLE UND P. BAUERNHAUS
	ZUFAHRT LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRZEUGE
	OEFFENTLICHER FUSSWEG / NOTZUFAHRT
	UEBERGANGSBEREICH
	ZENTRALER GEMEINSCHAFTSBEREICH
	GEMEINSCHAFTSBEREICH HOEFEN
	GFBAUEINFUHRBEREICHE
	INDIVIDUELLE HAUSVORPLATZ
	SPIEL- UND AUFENTHALTSFLAECHEN
	ZWEIRADABSTELLPLATZ
	HUNDEVERSAEUBERUNGSANLAGE
	GRUENKOMPOSTIERUNG
	CONTAINERSAMMELPLATZ

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsauftrag vom 1. Oktober 1993 - 1. November 1993
Vorprüfung vom 24. Januar 1994
Öffentliche Auflage vom 2. Mai 1994 - 31. Mai 1994
Einspracheverhandlungen am 4. Juli 1994
Erledigte Einsprachen: —
Unerledigte Einsprachen: I

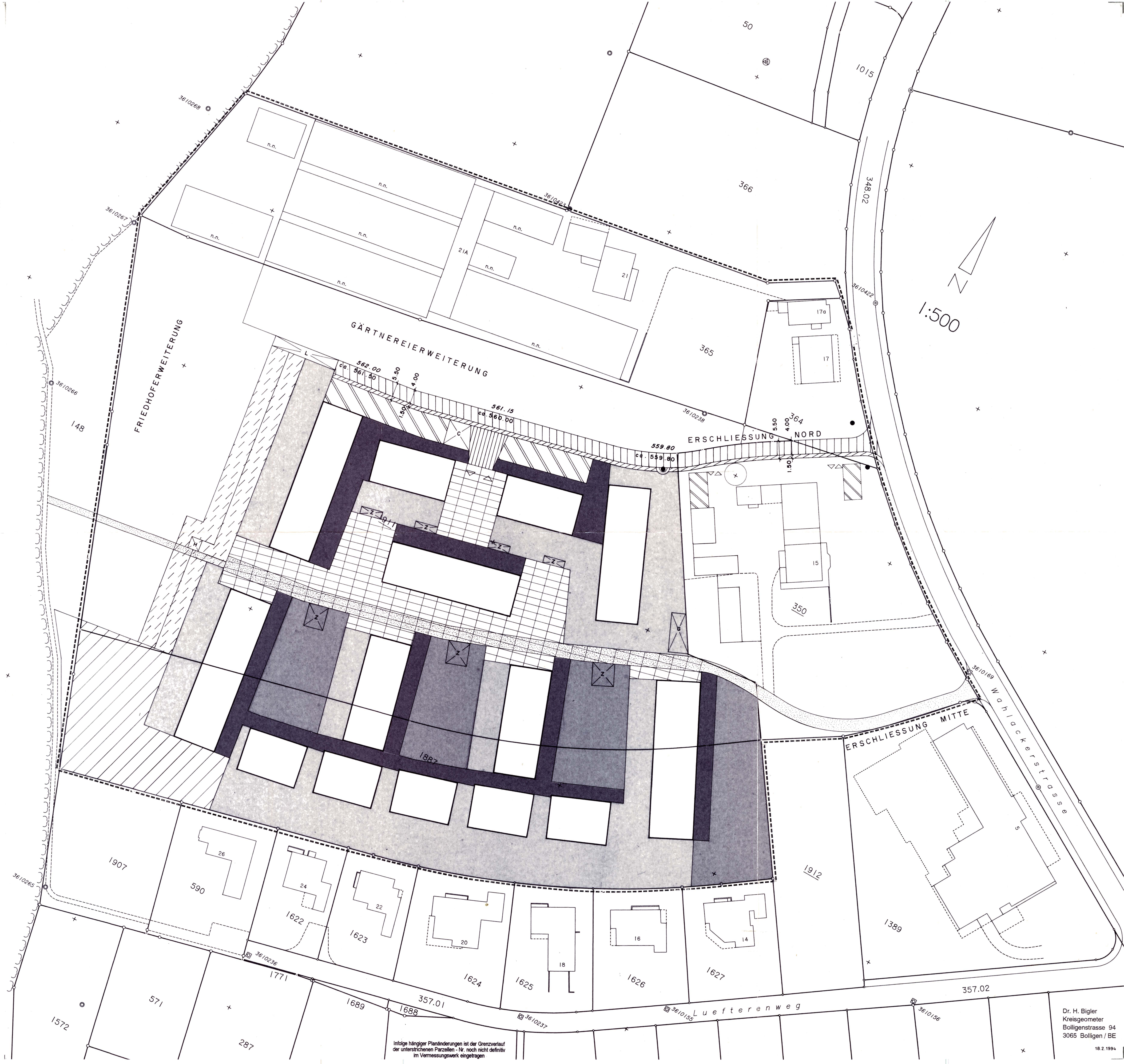
Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. August 1994

Namens der Gemeinde
Präsident: G. Aebi
Sekretär: R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, den 12. Aug. 1994 Der Gemeindegemeinschaft:
R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 2.11.94
Amt für Gemeinden und Raumordnung:
B. G. [Signature]



GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 : ZONEN UND BAUSTRUKTUR
PLAN 2 : AUSSENRAUMSTRUKTUR
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER:

DATUM: MAERZ 1994

ANDREAS GERBER
DIPL. ARCH. ETH SIA, RAUMPLANER NDS ETH BSP
HALLERSTRASSE 58, 3012 BERN
TEL 031 302 28 78

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften gemäss Baureglement.

Inhalt der Überbauungsordnung

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 14 für Hauptgebäude;
- b) Bereiche für Gebäudeerschliessungselemente, Balkon-, Wintergartenanbauten und Veranden;
- c) Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche, inkl. der wichtigen raumbildenden Elemente;
- d) Lage der Zufahrten für den motorisierten Verkehr sowie die Lage der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen;
- e) Zufahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze.
- f) Lage von Containersammelplätzen, Grünkompostanlagen, Zweiradabstellplätzen und Hundesäuberungsanlagen.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 21.12.94

"g) Unterteilung in Zonen (Wohnüberbauung, Bauernhausareal, Zonen für Gartenbau, Zonen für öffentliche Nutzung, Zone für Friedhoferweiterung)"

WOHNÜBERBAUUNG

Architektonische Gestaltung

Art. 4

1 Die Überbauung ist in der Gesamtheit der Bauten und Anlagen einheitlich zu gestalten. Die Baukörper und die Dachgestaltung sind in der Materialwahl und Farbgebung aufeinander sowie auch auf die Nachbarbauten und deren Umgebung abzustimmen. Grossflächig grelle Anstriche sind nicht gestattet.

2 Die Attikageschosse zu den Bauten in den Baufeldern 1 bis 9 sind nur in bezug auf die Längsfassaden zurückversetzt anzuordnen.

3 In den Baufeldern 10 und 11 sind Reiheneinfamilienhäuser zweigeschossig zu erstellen. In den Baufeldern 12 bis 14 können Reiheneinfamilienhäuser oder Mietwohnungen, in den Obergeschossen

des Typs Maisonette, erstellt werden. Das Dachgeschoss der Bauten darf auf den Querfassaden und der Nordseite fassadenbündig sein. Auf der Südseite sind sie um 3m rückzuversetzen. Die Gebäudehöhe an der Nordfassade beträgt maximal 8,10m.

4 Dachgestaltung: Zugelassen sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (Neigung max. 15° aT) und Tonnendächer (Radius = innerhalb des Dachprofils für Schrägdächer, Neigung 35° aT).

Art. 5

Nutzungsart

1 In der Überbauung sind baulich und betrieblich nicht störende, gewerbliche Nutzungen bis max. 10% der gesamten Bruttogeschossfläche gestattet. Mit Ausnahme von Baufeld 1 darf dieser gewerbliche Nutzungsanteil pro Baufeld maximal 20% betragen.

2 In Baufeld 1 ist die Hälfte der BGF im Erdgeschoss für die gemeinsame Nutzung der Bewohner freizuhalten. Diese kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen: Klub- und Freizeiträume, Bastelraum, etc. Die verbleibende Geschossfläche kann bei Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens oder einer Kinderkrippe genutzt werden.

3 Im Baufeld 9 sind mindestens 10 Alterswohnungen einzurichten. Davon ist die Hälfte in Form von Alterwohngemeinschaften zu konzipieren. Die Anforderungen an diese Wohnungen richten sich nach der Norm SN 521 500 (Behindertengerechtes Bauen)

Art. 6

Nutzungsmass und baupolizeiliche Masse

1 In den Baufeldern 1 bis 9 sind dreigeschossige und in den Baufeldern 10 bis 14 zweigeschossige Bauten gestattet. Die Attikageschosse werden nicht mitgezählt.

2 Die Bruttogeschossfläche der Wohnüberbauung beträgt gesamthaft 16'700 m².

Für die Baufelder 1 bis 14 gelten folgende Bruttogeschossflächen:

Baufeld 1:	1'260 m ²
Baufelder 2 und 3:	3'000 m ²
Baufelder 4 und 5:	2'780 m ²

Baufeld 6: 2'000 m²

Baufeld 7: 1'430 m²

Baufeld 8: 1'430 m²

Baufeld 9: 2'000 m²

Baufelder 10 bis 14: je 560 m²

Der pro Baufeld zugewiesene Bruttogeschossflächenanteil darf höchstens im Umfang von 10% auf ein anderes übertragen werden.

4 Die Bauten können allseitig an die Baufeldgrenzen gestellt werden. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar.

Art. 7

Aussenraumgestaltung im allgemeinen

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsetappe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- a die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- b die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrrikt, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- c Sitzplätze und Terrassen;
- d Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- e die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- f Böschungen und Geländemodulationen;
- g die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- h die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- i die Benennung der bestehenden und der neuen Bepflanzung, insbesondere der Bäume, Sträucher und Hecken.
- k Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen mit ihrer Gestaltung und Ausstattung;
- l Kompostieranlagen
- m übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschlag, usw.;
- n bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken;

- | | |
|---|--|
| <i>Zentraler
Gemeinschaftsbereich</i> | <p>Art. 8</p> <p>Der zentrale Gemeinschaftsbereich dient dem Spiel und Aufenthalt aller Siedlungsbewohner. Er ist als Hartbelag- (Verbundstein, Schwarzbelag) bzw. Kiesplatz zu gestalten.</p> |
| <i>Gemeinschaftsbereich
'Höfe'</i> | <p>Art. 9</p> <p>Die Gemeinschaftsbereiche sind den einzelnen Wohnhöfen zugeordnet und dienen dem Spiel- und Aufenthalt. Belagsarten, Bepflanzung sowie weitere Details der Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.</p> |
| <i>Gebäudezugangsbereiche</i> | <p>Art. 10</p> <p>Die Gebäudezugangsbereiche dienen dem Zutritt zu den Gebäuden. Ebenso müssen Notzufahrten (Wehrdienste, Sanität, Umzug) sowie die Zufahrt für die PTT möglich sein.</p> |
| <i>Bereich für individuelle
Hausvorplätze</i> | <p>Art. 11</p> <p>1 Die Bereiche für individuelle Hausvorplätze sind den Erdgeschosswohnungen als Aussenraum zugeordnet. Die Errichtung von pergolaähnlichen Überdachungen in Kombination mit Geräteraum sowie von Sichtschutzwänden mit maximal 1.80 m Höhe sind gestattet.</p> <p>2 Im Bereich der Baufelder 10 bis 14 ist die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke mit Hecken von maximal 1.80m Höhe gestattet.</p> |
| <i>Erschliessung und
Parkierung</i> | <p>Art. 12</p> <p>1 Die Erschliessungsanlage 'Nord' dient der Zufahrt für den motorisierten Verkehr in die zentrale Einstellhalle und zu den oberirdischen Abstellplätzen. Sie dient zudem als Zufahrt für das Abfuhrwesen. Sie ist Detailerschliessungsanlage.</p> <p>2 Die Erschliessungsanlage 'Mitte' ist öffentlicher Fuss- und Radweg. Sie ist so zu gestalten, dass Notzufahrten und Zufahrt für die PTT möglich sind.</p> <p>3 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur auf den dafür im Überbauungsplan bezeichneten Arealflächen gestattet.</p> |

4 Dimensionierung und Lage der übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas, TV) sind in einem speziellen Infrastrukturplan zu regeln.

Art. 13

Schutzräume

Die Schutzräume für die Baufelder 10 bis 14 sind in Bauten der Baufelder 1 bis 9 zu integrieren.

Art. 14

Energie

1 Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat zwingend mit Gas zu erfolgen.

2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen.

BAUERNHAUSAREAL

Art. 15

*Architektonische
Gestaltung*

1 Die bestehenden Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgenutzt werden. Es dürfen keine neuen Hauptgebäude erstellt werden.

2 Die Bauten innerhalb des Areals sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Art. 16

Nutzungsart

Das Bauernhaus kann zu Wohnzwecken, Ateliers, nicht störendem Gewerbe oder öffentlichen Einrichtungen umgenutzt werden. Kleintierhaltung ist zugelassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 69 des Gemeindebaureglementes für die Wohnzone.

Art. 17

Nutzungsmass

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 880 m².

Nebenbauten **Art. 18**
Nebenbauten für Holzlager, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Geräte und dergleichen dürfen innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baufeldes erstellt werden.

Erschliessung **Art. 19**
Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Erschliessungsanlagen 'Nord'.

ZONEN FÜR GARTENBAU, ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN UND FRIEDHOFERWEITERUNG

*Nutzung und
baupolizeiliche Masse* **Art. 20**
1 Bauten und Anlagen im Bereich der Zone für Gartenbau haben sich nach den Bestimmungen in Art. 76 des Gemeindebaureglementes zu richten.

*Reservebereich für
Friedhoferweiterung* **Art. 21**
Die für die Friedhoferweiterung reservierte Fläche wird bis zur Realisierung derselben landwirtschaftlich genutzt. Sie wird von den angrenzenden, privaten Vorgärten durch eine Hecke getrennt (im Plan als 'Übergangsbereich' dargestellt).

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessungsvertrag **Art. 23**
Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Artikel 109 BauG) und ein Vertrag nach Art. 142 BauG abzuschliessen. Diese Verträge sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Vereinbarungen **Art. 24**
Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte,

nachbarliche Näherbaurechte, Fusswegverbindungen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Ueberbauungsordnung /

Nr. 108 / Lüftere

Publikation Mitwirkungsauflage

Amtsblatt: 06.10.1993

Anzeiger: 01.10.1993

Mitwirkungsauflage:

vom:01.10.1993

bis:01.11.1993

Vorprüfung vom:

24.01.1994

Publikation öffentliche Auflage

Amtsblatt: 30.04.1994

Anzeiger: 29.04.1994

Oeffentliche Auflage der UeOrdnung

vom:02.05.1994

bis:31.05.1994

Einspracheverhandlungen vom:

04.07.1994

Rechtsverwahrungen:

0

Erledigte Einsprachen:

0

Unerledigte Einsprachen:

1

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

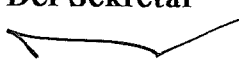
08.08.1994

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident


G. Aebi

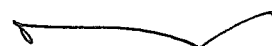
Der Sekretär


R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Zollikofen, 12. Aug. 1994


R. Gatschet

~~Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 21.12.99
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHALTET :

- UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 : ZONEN UND BAUKSTRUKTUR
PLAN 2 : AUSSENRAUMSTRUKTUR
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER:

DATUM: MAERZ 1994

ANDREAS GERBER
DIPL. ARCH. ETH SIA, RAUMPLANER NDS ETH BSP
HALLERSTRASSE 58, 3012 BERN
TEL 031 302 28 78

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

*Stellung zur
Grundordnung*

Art. 2

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften gemäss Baureglement.

*Inhalt der
Überbauungsordnung*

Art. 3

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 14 für Hauptgebäude;
- b) Bereiche für Gebäudeerschliessungselemente, Balkon-, Wintergartenanbauten und Veranden;
- c) Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche, inkl. der wichtigen raumbildenden Elemente;
- d) Lage der Zufahrten für den motorisierten Verkehr sowie die Lage der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen;
- e) Zufahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze.
- f) Lage von Containersammelpätzen, Grünkompostanlagen, Zweiradabstellplätzen und Hundesäuberungsanlagen.

"g) Unterteilung in Zonen (Wohnüberbauung, Bauernhausareal, Zonen für Gartenbau, Zonen für öffentliche Nutzung, Zone für Friedhoferweiterung)"

WOHNÜBERBAUUNG

*Architektonische
Gestaltung*

Art. 4

1 Die Überbauung ist in der Gesamtheit der Bauten und Anlagen einheitlich zu gestalten. Die Baukörper und die Dachgestaltung sind in der Materialwahl und Farbgebung aufeinander sowie auch auf die Nachbarbauten und deren Umgebung abzustimmen. Grossflächig grelle Anstriche sind nicht gestattet.

2 Die Attikageschosse zu den Bauten in den Baufeldern 1 bis 9 sind nur in bezug auf die Längsfassaden zurückversetzt anzuordnen.

3 In den Baufeldern 10 und 11 sind Reiheneinfamilienhäuser zweigeschossig zu erstellen. In den Baufeldern 12 bis 14 können Reiheneinfamilienhäuser oder Mietwohnungen, in den Obergeschossen

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 21.12.94

des Typs Maisonette, erstellt werden. Das Dachgeschoss der Bauten darf auf den Querfassaden und der Nordseite fassadenbündig sein. Auf der Südseite sind sie um 3m rückzuversetzen. Die Gebäudehöhe an der Nordfassade beträgt maximal 8,10m.

4 Dachgestaltung: Zugelassen sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (Neigung max. 15° aT) und Tonnendächer (Radius = innerhalb des Dachprofils für Schrägdächer, Neigung 35° aT).

Art. 5

Nutzungsart

1 In der Überbauung sind baulich und betrieblich nicht störende, gewerbliche Nutzungen bis max. 10% der gesamten Bruttogeschossfläche gestattet. Mit Ausnahme von Baufeld 1 darf dieser gewerbliche Nutzungsanteil pro Baufeld maximal 20% betragen.

2 In Baufeld 1 ist die Hälfte der BGF im Erdgeschoss für die gemeinsame Nutzung der Bewohner freizuhalten. Diese kann u.a. folgende Nutzungen aufnehmen: Klub- und Freizeiträume, Bastelraum, etc. Die verbleibende Geschossfläche kann bei Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens oder einer Kinderkrippe genutzt werden.

3 Im Baufeld 9 sind mindestens 10 Alterswohnungen einzurichten. Davon ist die Hälfte in Form von Alterwohngemeinschaften zu konzipieren. Die Anforderungen an diese Wohnungen richten sich nach der Norm SN 521 500 (Behindertengerechtes Bauen)

Art. 6

Nutzungsmass und baupolizeiliche Masse

1 In den Baufeldern 1 bis 9 sind dreigeschossige und in den Baufeldern 10 bis 14 zweigeschossige Bauten gestattet. Die Attikageschosse werden nicht mitgezählt.

2 Die Bruttogeschossfläche der Wohnüberbauung beträgt gesamthaft 16'700 m².

Für die Baufelder 1 bis 14 gelten folgende Bruttogeschossflächen:

Baufeld 1:	1'260 m ²
Baufelder 2 und 3:	3'000 m ²
Baufelder 4 und 5:	2'780 m ²

Baufeld 6:	2'000 m ²
Baufeld 7:	1'430 m ²
Baufeld 8:	1'430 m ²
Baufeld 9:	2'000 m ²
Baufelder 10 bis 14:	je 560 m ²

Der pro Baufeld zugewiesene Bruttogeschossflächenanteil darf höchstens im Umfang von 10% auf ein anderes übertragen werden.

4 Die Bauten können allseitig an die Baufeldgrenzen gestellt werden. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei wählbar.

Art. 7

Aussenraumgestaltung im allgemeinen

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsetappe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- a die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- b die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrriem, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- c Sitzplätze und Terrassen;
- d Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- e die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- f Böschungen und Geländemodulationen;
- g die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- h die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- i die Benennung der bestehenden und der neuen Bepflanzung, insbesondere der Bäume, Sträucher und Hecken.
- k Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen mit ihrer Gestaltung und Ausstattung;
- l Kompostieranlagen
- m übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumsatz, usw.;
- n bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken;

*Zentraler
Gemeinschaftsbereich*

Art. 8

Der zentrale Gemeinschaftsbereich dient dem Spiel und Aufenthalt aller Siedlungsbewohner. Er ist als Hartbelag- (Verbundstein, Schwarzbelag) bzw. Kiesplatz zu gestalten.

*Gemeinschaftsbereich
'Höfe'*

Art. 9

Die Gemeinschaftsbereiche sind den einzelnen Wohnhöfen zugeordnet und dienen dem Spiel- und Aufenthalt. Belagsarten, Bepflanzung sowie weitere Details der Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Gebäudezugangsbereiche

Art. 10

Die Gebäudezugangsbereiche dienen dem Zutritt zu den Gebäuden. Ebenso müssen Notzufahrten (Wehrdienste, Sanität, Umzug) sowie die Zufahrt für die PTT möglich sein.

*Bereich für individuelle
Hausvorplätze*

Art. 11

1 Die Bereiche für individuelle Hausvorplätze sind den Erdgeschosswohnungen als Aussenraum zugeordnet. Die Errichtung von pergolaähnlichen Überdachungen in Kombination mit Geräteraum sowie von Sichtschutzwänden mit maximal 1.80 m Höhe sind gestattet.

2 Im Bereich der Baufelder 10 bis 14 ist die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke mit Hecken von maximal 1.80m Höhe gestattet.

*Erschliessung und
Parkierung*

Art. 12

1 Die Erschliessungsanlage 'Nord' dient der Zufahrt für den motorisierten Verkehr in die zentrale Einstellhalle und zu den oberirdischen Abstellplätzen. Sie dient zudem als Zufahrt für das Abfuhrwesen. Sie ist Detailerschliessungsanlage.

2 Die Erschliessungsanlage 'Mitte' ist öffentlicher Fuss- und Radweg. Sie ist so zu gestalten, dass Notzufahrten und Zufahrt für die PTT möglich sind.

3 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur auf den dafür im Überbauungsplan bezeichneten Arealflächen gestattet.

4 Dimensionierung und Lage der übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas, TV) sind in einem speziellen Infrastrukturplan zu regeln.

Art. 13

Schutzräume

Die Schutzräume für die Baufelder 10 bis 14 sind in Bauten der Baufelder 1 bis 9 zu integrieren.

Art. 14

Energie

1 Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat zwingend mit Gas zu erfolgen.

2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen.

BAUERNHAUSAREAL

Art. 15

*Architektonische
Gestaltung*

1 Die bestehenden Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgenutzt werden. Es dürfen keine neuen Hauptgebäude erstellt werden.

2 Die Bauten innerhalb des Areals sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Art. 16

Nutzungsart

Das Bauernhaus kann zu Wohnzwecken, Ateliers, nicht störendem Gewerbe oder öffentlichen Einrichtungen umgenutzt werden. Kleintierhaltung ist zugelassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 69 des Gemeindebaureglementes für die Wohnzone.

Art. 17

Nutzungsmass

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 880 m².

Nebenbauten **Art. 18**
Nebenbauten für Holzlager, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Geräte und dergleichen dürfen innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Baufeldes erstellt werden.

Erschliessung **Art. 19**
Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Erschliessungsanlagen 'Nord'.

ZONEN FÜR GARTENBAU, ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN UND FRIEDHOFERWEITERUNG

*Nutzung und
baupolizeiliche Masse* **Art. 20**
1 Bauten und Anlagen im Bereich der Zone für Gartenbau haben sich nach den Bestimmungen in Art. ⁸²~~76~~ des Gemeindebaureglementes zu richten.

*Reservebereich für
Friedhoferweiterung* **Art. 21**
Die für die Friedhoferweiterung reservierte Fläche wird bis zur Realisierung derselben landwirtschaftlich genutzt. Sie wird von den angrenzenden, privaten Vorgärten durch eine Hecke getrennt (im Plan als 'Übergangsbereich' dargestellt).

WEITERE BESTIMMUNGEN

Erschliessungsvertrag **Art. 23**
Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind ein Erschliessungsvertrag (Etappierung, Bauträger gem. Artikel 109 BauG) und ein Vertrag nach Art. 142 BauG abzuschliessen. Diese Verträge sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Vereinbarungen **Art. 24**
Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte,

nachbarliche Näherbaurechte, Fusswegverbindungen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsordnung Nr. 108, Lüftere

Überbauungsvorschriften

Geringfügige Änderung von Art. 4 Abs. 3 (gemäss Art. 122 Abs. 1-3 BauV)

Art. 4 Abs. 3

- alt: In den Baufeldern 10 und 11 sind Reiheneinfamilienhäuser zweigeschossig zu erstellen. In den Baufeldern 12 - 14 können Reiheneinfamilienhäuser oder Mietwohnungen, in den Obergeschossen des Typs Maisonette, erstellt werden. Das Dachgeschoss der Bauten darf auf den Querfassaden und der Nordseite fassadenbündig sein. Auf der Südseite sind sie um 3m rückzuversetzen. Die Gebäudehöhe an der Nordfassade beträgt maximal 8.10m.
- neu: Im Baufeld 11 sind Reiheneinfamilienhäuser zweigeschossig zu erstellen. In den Baufeldern 10, 12 - 14 können Reihenhäuser oder Geschosswohnungen, in den Obergeschossen des Typs Maisonette, erstellt werden. Das Dachgeschoss der Bauten darf auf den Querfassaden und der Nordseite fassadenbündig sein. Auf der Südseite sind sie um 3m rückzuversetzen. Die Gebäudehöhe an der Nordfassade beträgt maximal 8.10m.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. November 1995

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:


G. Aepli

Der Sekretär:


R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:



Zollikofen, 27. Dez. 1995

R. Gatschet

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 28. Dez. 1995



GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSPLAN M. 1:500

PLAN 1: ZONEN UND BAUSTRUKTUR

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHÄLTET

- UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 ZONEN UND BAUSTRUKTUR
- PLAN 2 AUSSENRAUMSTRUKTUR
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER:

DATUM: MAERZ 1994

GERINGFUEGIGE

AENDERUNG MAI 1996

GEMAESS ART. 122 BauV

LEGENDE

PLANUNGSPERIMETER

WOHNUEBERBAUUNG

BAUERNHAUSAREAL

ZONE FUER GARTENBAU

ZONE FUER OEFFENTLICHE NUTZUNG

ZONE FUER FRIEDHOFERWEITERUNG

BAUFELD HAUPTGEBAEUDE

BAUFELD FUER BALKONE, VERANDEN, WINTER-
GAERTEN, GEBAEUDERSCHLIESSUNGSELEMENTE

BAUFELD FUER NEBENBAUTEN

BAUFELD FUER NEBENBAUTEN ERWEITERUNG MAI 96

MASSE FUER BAUFELDBABMESSUNGEN SIND
MAXIMALMASSE; ALLE ABSTANDSMASSE SIND
MINIMALMASSE! MASSE IN METERN.

ZUSTIMMUNG DER NACHBARN

PARZ. NUMMER

EIGENTUEMER

UNTERSCHRIFT
Namens des Gemeinderates

364

EINWOHNERGEMEINDE
ZOLLIKOFEN

Der Präsident:
Albr

Der Sekretär:

1994

Beschlossen durch den Gemeinderat am

-9. Sep. 1996

Namens der Gemeinde

Praesident:

Sekretaer:

G. Aebi

R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den

13. Sep. 1996

Der Gemeindeschreiber

R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

10. Okt. 1996



Infolge hängiger Planänderungen ist der Grenzverlauf der unterzeichneten Parzellen - Nr. noch nicht definitiv im Vermessungswerk eingetragen

GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSPLAN M. 1:500

PLAN 2: AUSSENRAUMSTRUKTUR

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHÄLTET

- UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 ZONEN UND BAUSTRUKTUR
- PLAN 2 AUSSENRAUMSTRUKTUR
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER:

ANDREAS GERBER
DIPL. ARCH. ETH SIA, RAUMPLANER NOS ETH BSP
HALLERSTRASSE 58, 3012 BERN
TEL. 031 302 28 78

DATUM: MAERZ 1994

GERINGFUEGIGE
AENDERUNG MAI 1996
GEMAESS ART. 122 BauV

LEGENDE

PLANUNGSPERIMETER

FAHRBEREICH ZUFAHRTSTRASSE NORD / DETAILERSCHLIESSUNG
FUSSGAENGER

HOCHSTAMMBAEUME

WENDEFLAECHEN

PARKIERUNG OBERIRDISCH
PARKIERUNG OBERIRDISCH AENDERUNG MAI 96
ZUFAHRT EINSTELLHALLE UND P BAUERNHAUS

ZUFAHRT LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRZEUGE

OEFFENTLICHER FUSSWEG / NOTZUFAHRT

UEBERGANGSBEREICH

ZENTRALER GEMEINSCHAFTSBEREICH

GEMEINSCHAFTSBEREICH HOEFEN

GEBAEUDEZUGANGSBEREICHE

INDIVIDUELLE HAUSVORPLATZ

SPIEL- UND AUFENTHALTSFLAECHEN

ZWEIRADABSTELLPLATZ

HUNDEVERSAEUBERUNGSANLAGE

GRUENKOMPOSTIERUNG

CONTAINERSAMMELPLATZ

NEU BAEUME KAT. I (Art. 120.1 BR)

BEST. BAEUME KAT. II (Art. 120.2 BR)

1 9 5 4

ZUSTIMMUNG DER NACHBARN

PARZ. NUMMER

EIGENTUEMER

UNTERSCHRIFT
Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:

364

EINWOHNERGEMEINDE ZOLLIKOFEN

Beschlossen durch den Gemeinderat am -9. Sep. 1996

Namens der Gemeinde

Präsident: Sekretär:

G. Aebi R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

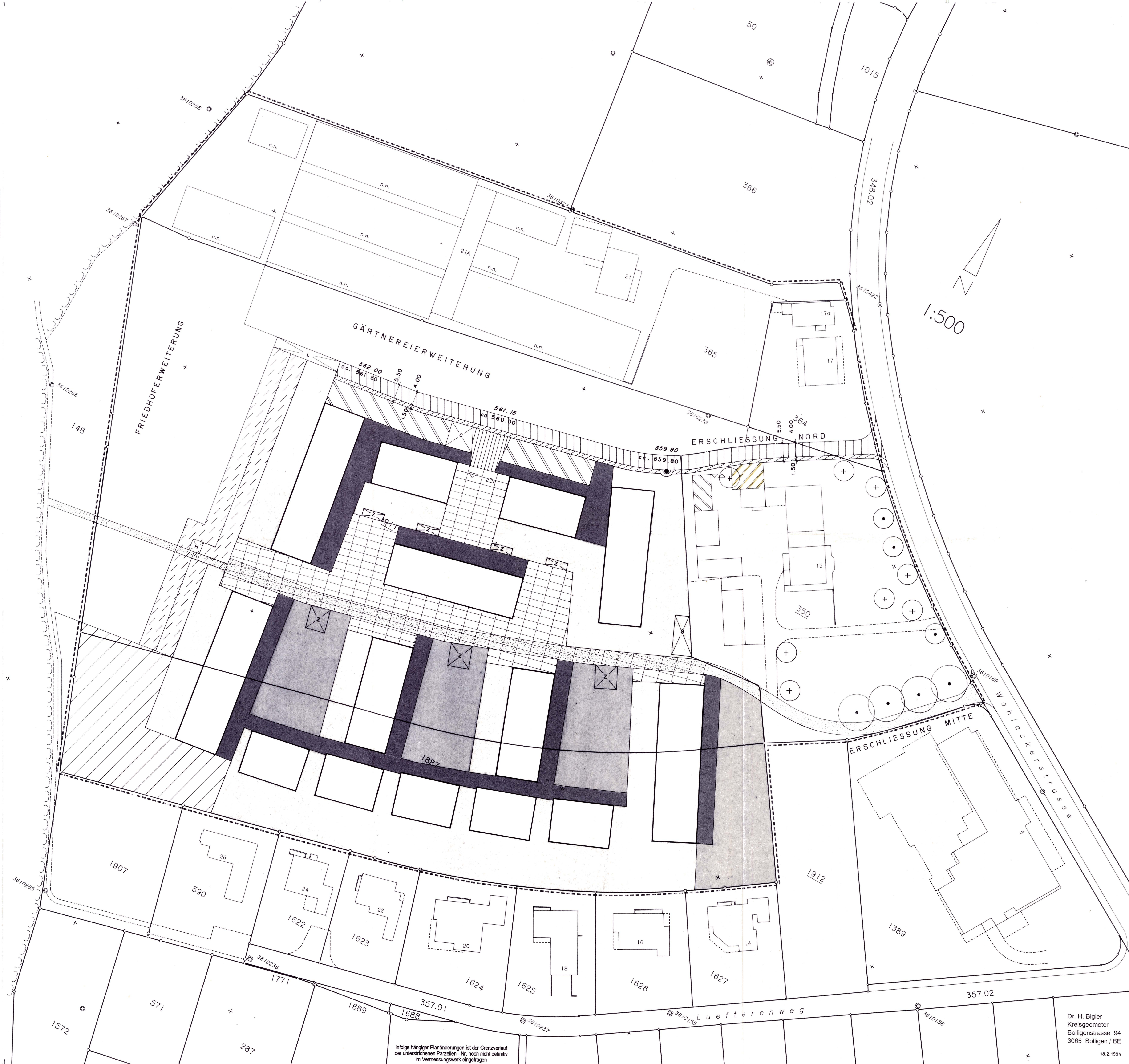
Zollikofen, den 13. Sep. 1996

Der Gemeindegeschreiber

R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

10. Okt. 1996



Infolge häufiger Planänderungen ist der Grenzverlauf der unterzeichneten Parzellen - Nr. noch nicht definitiv im Vermessungswerk eingetragen

Dr. H. Bigler
Kreisgeometer
Bolligenstrasse 94
3065 Bolligen / BE

GEMEINDE ZOLLIKOFEN BE

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.108 LÜFTERE

UEBERBAUUNGSPLAN M. 1:500

PLAN 1: ZONEN UND BAUSTRUKTUR

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG LÜFTERE BEINHALTET

UEBERBAUUNGSPLAN PLAN 1 ZONEN UND BAUSTRUKTUR

PLAN 2 AUSSENRAUMSTRUKTUR

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANUNGSBERATER:

ANDREAS GERBER
DIPL. ARCH. ETH SIA, RAUMPLANER NOS ETH BSP
HALLERSTRASSE 58, 3012 BERN
TEL. 031 302 28 78

DATUM: MAERZ 1994

GERINGFÜGIGE
ÄNDERUNG NOV. 1996
GEMÄSS ART. 122 BauV

LEGENDE

PLANUNGSPERIMETER

WOHNUEBERBAUUNG

BAUERNHAUSAREAL

ZONE FUER GARTENBAU

ZONE FUER OEFFENTLICHE NUTZUNG

ZONE FUER FRIEDHOFERWEITERUNG

BAUFELD HAUPTGEBAEUDE

BAUFELD FUER BALKONE, VERANDEN, WINTER-
GAERTEN, GEBAEUDEERSCHLIESSUNGSELEMENTE
ERWEITERUNG NOVEMBER 1996

BAUFELD FUER NEBENBAUTEN

Eingabepläne

Bauinspektorat

Zollikofen

2. DEZ. 1996

MASSE FUER BAUFELDBABMESSUNGEN SIND
MAXIMALMASSE; ALLE ABSTANDSMASSE SIND
MINIMALMASSE! MASSE IN METERN

ZUSTIMMUNG DES NACHBARN / EIGENTÜMER

PARZ. NR.	EIGENTÜMER	UNTERSCHRIFT
1927	EINWOHNERGEMEINDE ZOLLIKOFEN	Namens des Gemeinderates Der Präsident:  Der Sekretär: 

1887,1911
1970,1971

Beschlossen durch den Gemeinderat am ~~8. August 1994~~ 13. Jan. 1997

Namens der Gemeinde

Präsident:  G. Aebi

Sekretär:  R. Gatschet

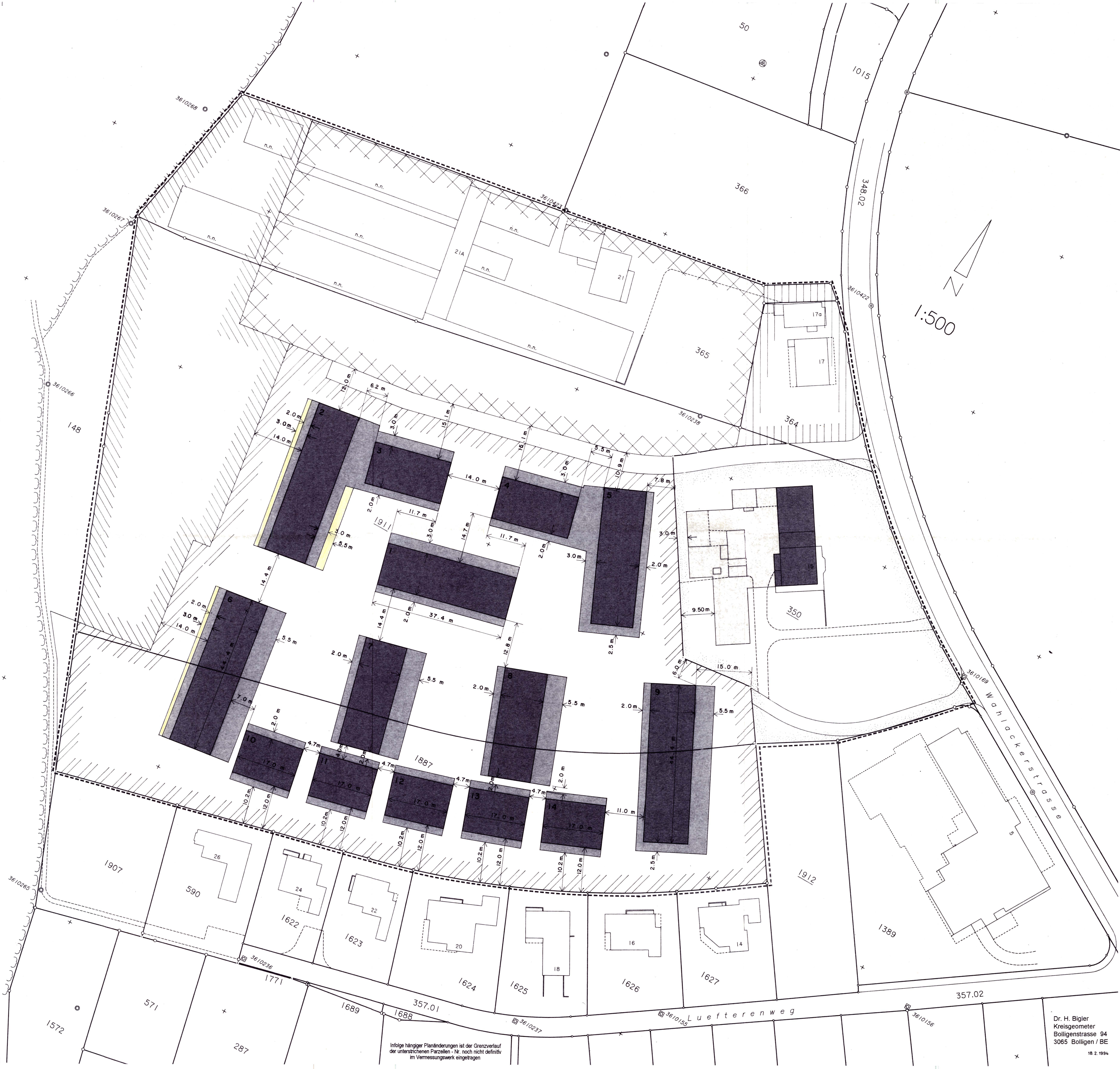
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den 14.1.97 Der Gemeindegeschreiber:

R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

29. Jan. 1997



Infolge hängiger Planänderungen ist der Grenzverlauf
der unterstrichenen Parzellen - Nr. noch nicht definitiv
im Vermessungswerk eingetragen

Zonenplan Zollikofen

Geringfügige Zonenplanänderung gemäss Artikel 122 kantonale Bauverordnung
und geringfügige Änderung der UeO Nr. 108 Lüftere (Reduktion Wirkungsbereich)

28. Oktober 2003

1:1000

Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 9 (Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung)

Legende:

- Perimeter Zonenplanänderung
- Wald
- UeO BR Art. 108 alt/neu
- ZöN 9 BR Art. 98
- L Landwirtschaftszone
- Wohnzone E2
- Waldrand gem. Waldfeststellung nach Art. 10 WaG



Geringfügige Zonenplanänderung

Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 9, (Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION IM ANZEIGER REGION BERN

5.11.2003 7.11.2003

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

vom 7. November 2003 bis 8. Dezember 2003

EINSPRACHEN

keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

12. Jan. 2004

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Zollikofen, 15. Jan. 2004

Der Gemeindeschreiber:

R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

29. März 2004

Für die Richtigkeit der Grundbuchplansituation
Der Nachführungsgeometer: A. Bichsel
Gümligen, den 19. Dezember 2003

bichsel bigler partner ag
vermessung geomatik
Worbstrasse 164 3073 Gümligen
Tel. 031 950 95 95 Fax 031 950 95 99
www.geozen.ch e-mail: bbp@geozen.ch

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald

25. März 2004

Amt für Wald des Kantons Bern
Waldrecht und Information

Rudolf v. Fischer