

- Legende
- Baufelder Hauptgebäude
 - Baufeld für Balkone, Loggien und erkerähnliche Anbauten
 - Baufeld für Einstellhalle
 - Detailerschliessung / Fuss- und Radwegverbindung
 - Detailerschliessung / Zufahrt
 - gemeinschaftliches Wohnumfeld
 - privates Wohnumfeld
 - Containerplatz
 - Bushaltestelle
 - Bereich für Fahrradunterstände
 - Erhaltenswerte Einzelbäume (Kat. II, gem. Schutzzonenplan und BR)
 - Perimeter ÜO
 - Bereich in dem die UeO Kläymatte 96 durch die neue UeO ersetzt wird

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 30. August 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. + 15. Oktober 2004

Öffentliche Auflage der ÜO vom 12. Oktober - 12. November 2004

Einspracheverhandlungen am 1. Dezember 2004

Rechtsverwahrung: /

Erledigte Einsprachen: / Unerledigte Einsprachen: 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Januar 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den 18.04.05 Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 08. Juni 2005

[Signature]

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 109 B
"KLÄYMATTE OST"

PLAN NR. 2:
VER- UND ENTSORGUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- PLAN NR. 1: ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500
- PLAN NR. 2: VER- UND ENTSORGUNGSPLAN 1:500

MASSSTAB 1 : 500

DATUM: 1.4.2004 / korr. Aug. 2004

PLANVERFASSER:



Markwalder & Partner AG
Ingenieure Geometer Planer

Lyssachstrasse 7a Telefon 034 420 84 84 E-Mail mpa@mpag.ch
CH-3401 Burgdorf Telefax 034 420 84 85 http://www.mpag.ch

Plan Nr. 632/1720 - 002
Format 60 / 105

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 3. August 2004

Publikation im Amtsblatt vom 1

Publikation im Amtsanzeiger vom 12. + 15. Oktober 2004

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 12. Oktober - 12. November 2004

Einspracheverhandlung am 1. Dezember 2004

Rechtsverwahrung 1

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Januar 2005

Namens des Gemeinderates

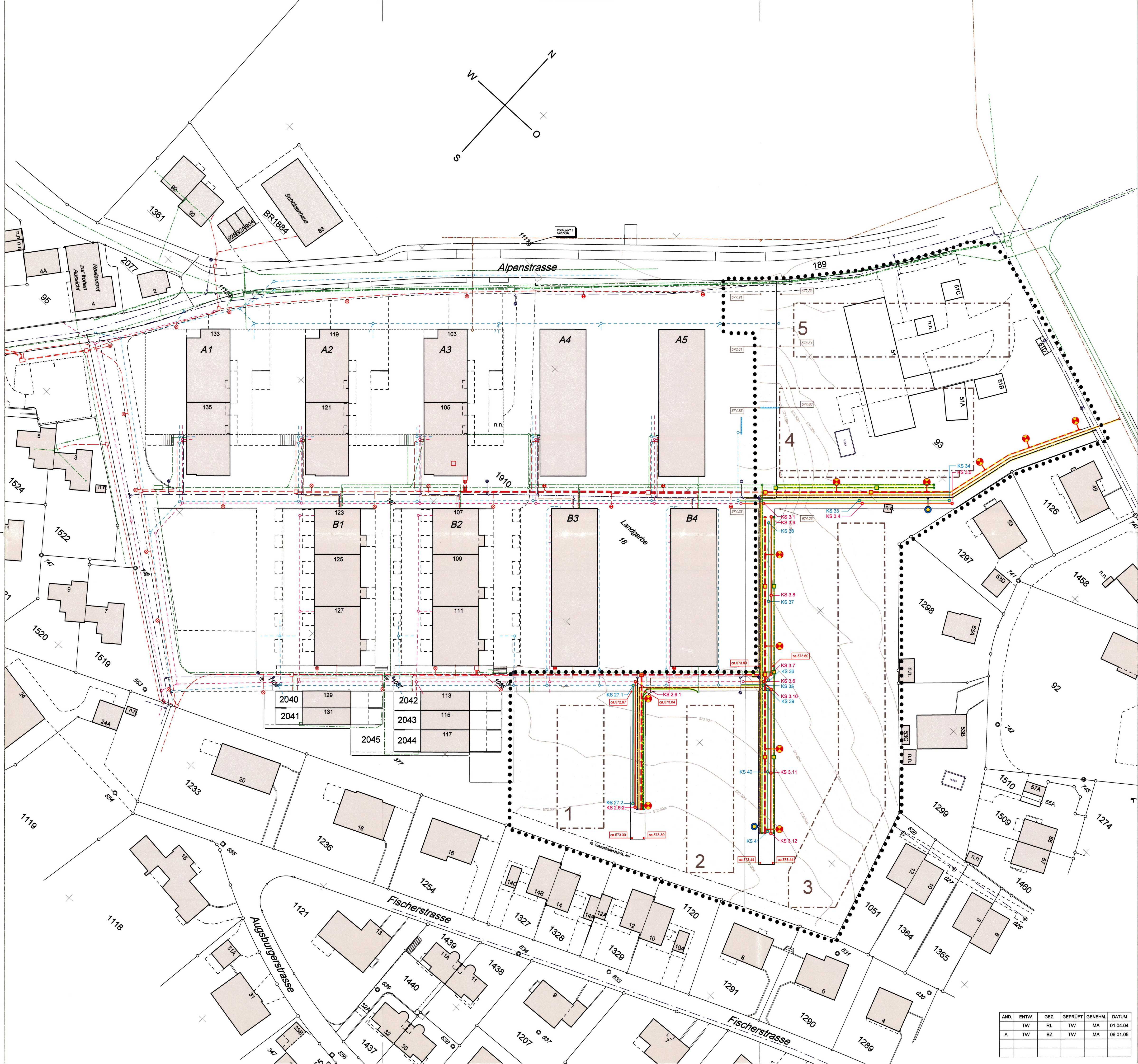
Der Präsident: [Signature] Der Gemeindeschreiber: [Signature]

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den 18.04.05 Der Gemeindeschreiber: [Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 08. Juni 2005

[Signature]



Legende:

- Bestehend Projekt
- Perimeter
 - Baufeld
 - 577.63 ca. 573.60 Höhenkoten OK Belag
 - Schmutzwasserleitung mit Kontrollschacht
 - Regenwasserleitung mit Kontrollschacht
 - Wasserleitung mit Schieber und Hydrant
 - Gasleitung mit Schieber
 - Elektroleitung mit Schacht
 - Kandelaber
 - Telefonleitung mit Schacht
 - GGA-Leitung

AND.	ENTW.	GEZ.	GEPRÜFT	GENEHM.	DATUM
TW	RL	TW	MA	MA	01.04.04
A	TW	BZ	TW	MA	06.01.05

Gemeinde Zollikofen
Überbauungsordnung Nr. 109 B, Kläymatte-Ost

Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

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

2 Für den Bereich der Perimeterüberlagerung mit der Überbauungsordnung Nr. 109 'Kläymatte' vom Dez. 1995, gelten die Festlegungen der neuen Überbauungsordnung.

Art. 2

*Stellung zur
Grundordnung*

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften nach Baureglement (BR) der Wohnzone E2 für die Baufelder 1 - 3, der Wohnzone W3 ohne Attika für das Baufeld Nr. 4 sowie der Wohnzone W3 für das Baufeld 5.

Art. 3

*Inhalt des Über-
bauungsplanes*

Im Plan 1 'Bebauung' sind verbindlich geregelt:

- Baufelder für Hauptgebäude
- Baufeld für Balkone, Loggien und erkerähnliche Vorbauten
- Baufeld für Einstellhalle
- Detailerschliessung / Fuss- und Radwegverbindung
- Detailerschliessung / Zufahrt
- gemeinschaftliches Wohnumfeld
- privates Wohnumfeld
- Containerplatz
- Bushaltestelle
- Bereich für Fahrradunterstände
- Erhaltenswerte Einzelbäume (Kat. II, gem. Schutzzonenplan und BR)
- Perimeter ÜO
- Bereich in dem die ÜO Kläymatte 96 von dieser ÜO ersetzt wird

Im Plan 2 'Ver- und Entsorgungsplan' sind verbindlich geregelt:

- Höhenkoten OK Belag
- Werkleitungen

Nutzung

Art. 4

Art der Nutzung

Es sind Wohnnutzungen im Sinne von Art. 75 des Gemeindebaureglementes zugelassen.

Art. 5

Mass der Nutzung

Baufelder 1 - 3: total BGF: 3'850 m²
Baufelder 4 und 5: total BGF: 3'360 m²

16 240 m² / Haus

Gestaltung

Baufeldbegrenzung

Art. 6

1 Die Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG.

Baufelder 1 - 3

Art. 7

1 Innerhalb der Baufelder gelten die kleinen Grenz- bzw. Gebäudeabstände der E2.

2 Die Bauten sind, unabhängig von den Gebäudeabmessungen, mit der hauptbesonnten Seite gegen Südwesten und parallel zueinander zu stellen. Das südlichste Gebäude im Baufeld 3 kann mit seiner hauptbesonnten Seite auch gegen Südosten orientiert werden; in diesem Fall ist der grosse Grenzabstand der Wohnzone E2 gegenüber der Zonengrenze einzuhalten.

3 Es sind nur Flachdächer gestattet. Sie sind extensiv zu begrünen. Attikageschosse müssen nur auf der hauptbesonnten Seite rückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 BR.

4 Für die Hauptgebäude sind allgemein helle, nicht auffällige Farbtöne und Materialien zu verwenden.

5 Carports, Garagen oder andere oberirdischen Nebenbauten sind als einfache, unauffällige Bauten in Holz oder Mauerwerk mit Flachdach zu erstellen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.50 m. Der seitliche Grenzanbau ist gestattet.

Baufeld 4

Art. 8

1 Es sind dreigeschossige Bauten ohne Attika gestattet. Die Anzahl Wohneinheiten wird durch die Abmessungen des Baufeldes bestimmt.

2 Es sind nur Flachdächer gestattet.

3 Ab dem Niveau der Fuss- und Radwegverbindung zur Landgarbenstrasse im Bereich der Einmündung in die Zufahrtsstrasse gemessen, gilt eine Gebäudehöhe von 10 m.

Baufeld 5

Art. 9

1 Es ist ein dreigeschossiger Flachdachbau mit Attika gestattet. Das Attikageschoss muss nur auf der nach Südost orientierten Seite rückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 BR.

2 Die Gebäudehöhe wird ab dem Niveau der Alpenstrasse gemessen und beträgt maximal 10 m.

*Baufeld für
Einstellhalle*

Art. 10

Es ist eine eingeschossige Einstellhalle gestattet. Über der Einstellhalle können Wohnungszugänge oder gemeinschaftliches Wohnumfeld realisiert werden.

*Fuss- und
Radwegverbin-
dung*

Art. 11

Die Fuss- und Radwegverbindung zur Landgarbenstrasse ist behindertengerecht auszubilden und zu beleuchten. Sie muss auch für Einsatzfahrzeuge befahrbar sein.

Fahrradabstellplatz

Art. 12

In unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle an der Landgarbenstrasse ist ein gedeckter Fahrradunterstand für mindestens 20 Fahrräder zu erstellen.

ERSCHLIESSUNG

*Zufahrt und
Parkierung*

Art. 13

1 Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Alpenstrasse.

2 Die Parkierung für die Baufelder 4 und 5 erfolgt in einer Einstellhalle. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

3 Zufahrt und Parkierung für die Baufelder 1 bis 3 erfolgen individuell. Es können einfache Carports oder geschlossene oberirdische Garagebauten erstellt werden (Gestaltung siehe Art. 7 Abs. 6 dieser Vorschriften).

4 Bei den Baufeldern 1 - 3 gilt für offene Carports ein minimaler Abstand von der Zufahrtsstrasse von 2 m und für geschlossene Garagen ein solcher von 5 m.

5 Zur Beruhigung des Verkehrs auf der Erschliessungsstrasse für die Baufelder 1 bis 3 ist die Durchfahrtsbreite an 2 – 3 Stellen auf 3.20 m zu verengen und als Bauminzel zu gestalten. Die gesamte Erschliessungsstrasse ist als Wohnstrasse zu signalisieren.

*Zufahrt
Abfuhrwesen und
Post*

Art. 14

Die Zufahrt für Abfuhrwesen und Post erfolgt grundsätzlich von der Alpenstrasse her. Die Zufahrt direkt ab der Landgarbenstrasse über die Fuss- und Radwegverbindung muss in Ausnahmefällen möglich sein.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art. 15

Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen; zudem besteht die Möglichkeit des Einsatzes erneuerbarer Energien.

<i>Erschliessungs- vertrag</i>	Art. 16 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag (Etapplierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
<i>Vereinbarungen</i>	Art. 17 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).
<i>Inkrafttreten</i>	Art. 18 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

VORPRÜFUNG	30. August 2004
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER	13. und 15. Oktober 2004
ÖFFENTLICHE AUFLAGE/MITWIRKUNGSVERFAHREN	13. Oktober bis 12. November 2004
EINSPRACHEN	5
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	5
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM	24. Januar 2005

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Stefan Funk
Präsident



Roland Gatschet
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Zollikofen,18.04.05.....

Der Gemeindeschreiber:



R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

08. Juni 2005



Gemeinde Zollikofen
Überbauungsordnung Nr. 109 B, Kläymatte-Ost

Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

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

2 Für den Bereich der Perimeterüberlagerung mit der Überbauungsordnung Nr. 109 'Kläymatte' vom Dez. 1995, gelten die Festlegungen der neuen Überbauungsordnung.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften nach Baureglement (BR) der Wohnzone E2 für die Baufelder 1 - 3, der Wohnzone W3 ohne Attika für das Baufeld Nr. 4 sowie der Wohnzone W3 für das Baufeld 5.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Plan 1 'Bebauung' sind verbindlich geregelt:

- Baufelder für Hauptgebäude
- Baufeld für Balkone, Loggien und erkerähnliche Vorbauten
- Baufeld für Einstellhalle
- Detailerschliessung / Fuss- und Radwegverbindung
- Detailerschliessung / Zufahrt
- gemeinschaftliches Wohnumfeld
- privates Wohnumfeld
- Containerplatz
- Bushaltestelle
- Bereich für Fahrradunterstände
- Erhaltenswerte Einzelbäume (Kat. II, gem. Schutzzonenplan und BR)
- Perimeter ÜO
- Bereich in dem die ÜO Kläymatte 96 von dieser ÜO ersetzt wird

Im Plan 2 'Ver- und Entsorgungsplan' sind verbindlich geregelt:

- Höhenkoten OK Belag
- Werkleitungen

Nutzung

Art. 4

Art der Nutzung

Es sind Wohnnutzungen im Sinne von Art. 75 des Baureglements zugelassen.

Art. 5

Mass der Nutzung

Baufelder 1 - 3: total BGF: 3'850 m²
Baufelder 4 und 5: total BGF: 3'360 m²

Gestaltung

Baufeldbegrenzung

Art. 6

1 Die Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG.

Baufelder 1 - 3

Art. 7

1 Innerhalb der Baufelder gelten die kleinen Grenz- bzw. Gebäudeabstände der E2.

2 Die Bauten sind, unabhängig von den Gebäudeabmessungen, mit der hauptbesonnten Seite gegen Südwesten und parallel zueinander zu stellen. Das südlichste Gebäude im Baufeld 3 kann mit seiner hauptbesonnten Seite auch gegen Südosten orientiert werden; in diesem Fall ist der grosse Grenzabstand der Wohnzone E2 gegenüber der Zonengrenze einzuhalten.

3 Liegt das gewachsene Terrain tiefer als die Erschliessungsstrasse wird die Gebäudehöhe ab der Höhenkote der Erschliessungsstrasse, in der Mitte der Fassade und senkrecht zur Strasse, gemessen.

4 Es sind nur Flachdächer gestattet. Sie sind extensiv zu begrünen. Attikageschosse müssen nur auf der hauptbesonnten Seite rückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 BR.

5 Für die Hauptgebäude sind allgemein helle, nicht auffällige Farbtöne und Materialien zu verwenden.

6 Carports, Garagen oder andere oberirdische Nebenbauten sind als einfache, unauffällige Bauten in Holz oder Mauerwerk mit Flachdach zu erstellen. Ihre maximale Höhe beträgt 2.50 m (**Messweise gem. BR bzw. Art. 7 Abs. 3 dieser Vorschriften**). Der seitliche Grenzsanbau ist gestattet.

Baufeld 4

Art. 8

1 Es sind dreigeschossige Bauten ohne Attika gestattet. Die Anzahl Wohneinheiten wird durch die Abmessungen des Baufeldes bestimmt.

2 Es sind nur Flachdächer gestattet.

3 Ab dem Niveau der Fuss- und Radwegverbindung zur Landgarbenstrasse im Bereich der Einmündung in die Zufahrtsstrasse gemessen, gilt eine Gebäudehöhe von 10 m.

Baufeld 5

Art. 9

1 Es ist ein dreigeschossiger Flachdachbau mit Attika gestattet. Das Attikageschoss muss nur auf der nach Südost orientierten Seite rückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 BR.

2 Die Gebäudehöhe wird ab dem Niveau der Alpenstrasse gemessen und beträgt maximal 10 m.

Baufeld für Einstellhalle

Art. 10

Es ist eine eingeschossige Einstellhalle gestattet. Über der Einstellhalle können Wohnungszugänge oder gemeinschaftliches Wohnumfeld realisiert werden.

Fuss- und Radwegverbindung

Art. 11

Die Fuss- und Radwegverbindung zur Landgarbenstrasse ist behindertengerecht auszubilden und zu beleuchten. Sie muss auch für Einsatzfahrzeuge befahrbar sein.

Fahrradabstellplatz

Art. 12

In unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle an der Landgarbenstrasse ist ein gedeckter Fahrradunterstand für mindestens 20 Fahrräder zu erstellen.

ERSCHLIESSUNG

Zufahrt und Parkierung

Art. 13

1 Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Alpenstrasse.

2 Die Parkierung für die Baufelder 4 und 5 erfolgt in einer Einstellhalle. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

3 Zufahrt und Parkierung für die Baufelder 1 bis 3 erfolgen individuell. Es können einfache Carports oder geschlossene oberirdische Garagebauten erstellt werden (Gestaltung siehe Art. 7 Abs. 6 dieser Vorschriften).

4 Bei den Baufeldern 1 - 3 gilt für offene Carports ein minimaler Abstand von der Zufahrtsstrasse von 2 m und für geschlossene Garagen ein solcher von 5 m.

5 Zur Beruhigung des Verkehrs auf der Erschliessungsstrasse für die Baufelder 1 bis 3 ist die Durchfahrtsbreite an 2 – 3 Stellen auf 3.20 m zu verengen und als Bauminzel zu gestalten. Die gesamte Erschliessungsstrasse ist als Wohnstrasse zu signalisieren.

Zufahrt Abfuhrwesen und Post

Art. 14

Die Zufahrt für Abfuhrwesen und Post erfolgt grundsätzlich von der Alpenstrasse her. Die Zufahrt direkt ab der Landgarbenstrasse über die Fuss- und Radwegverbindung muss in Ausnahmefällen möglich sein.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie

Art. 15

Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen; zudem besteht die Möglichkeit des Einsatzes erneuerbarer Energien.

*Erschliessungs-
vertrag*

Art. 16

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag (Etapplierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Vereinbarungen

Art. 17

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 18

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

Genehmigungsvermerke

VORPRÜFUNG

3. November 2005

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER

6. und 11. Januar 2006

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG UND AUFLAGE

6. Januar bis 6. Februar 2006

EINSPRACHEN

1

EINIGUNGSVERHANDLUNG

23. Februar 2006

ERLEDIGTE EINSPRACHEN (ZURÜCKGEZOGEN)

1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

3. April 2006

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Stefan Funk
Präsident



Roland Gatschet
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Zollikofen, **- 4. April 2006**

Der Gemeindeschreiber:



R. Gatschet

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG **10. APR. 2006**

