

EINWOHNERGEMEINDE ZOLLIKOFEN

ÜBERBAUUNGSORNUNG "KLÄYMATTE"
PLAN 1: BEBAUUNG

Auflageexemplar
Frist: 18.12.1995 - 17.01.1996

MASSTAB: 1:500 DATUM : 1.6.1995
REVISION : 16.8.1995 / 01.12.1995

GENEHMIGUNGSVERMERKE
VORPRÜFUNG VOM: 23. Okt. 1995
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 15. + 20. Dezember 1995
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 18.12.1995 BIS 17.01.1996

EINSPRACHEN.....4.....UNERLEDIGTE EINSPRACHEN.....1.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN AM 1. April 1996

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN
Der Präsident: *[Signature]* Der Sekretär: *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHKEINIGT
ZOLLIKOFEN, DEN *[Signature]* DER GEMEINDESCHREIBER.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDE UND RAUMORDNUNG
[Signature] 19. Juli 1996

LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- - - - - BAUFELDBEGRENZUNG
- [Pink Box] BAUFELD HAUPTGEBÄUDE
- [Pink Box with Outline] BAUFELD ERDGESCHOSS-VORBAUTEN
- [Green Box] PRIVATER VORGARTEN- UND TERRASSENBEREICH
- [Red Box] PRIVATER ZUGANGSBEREICH
- [Blue Box] AUSBAUBEREICH
- [Pink Box with Diagonal Lines] ARBEITSAKTIVITÄTEN UND GEMEINSCHAFTSRÄUME IM UG
- [Pink Box with Diagonal Lines] ARBEITSAKTIVITÄTEN UND GEMEINSCHAFTSRÄUME IM EG
- SEKTORENGRENZE
- A1 BAUFELDERBEZEICHNUNG
- GEOMETERGRENZPUNKTE (Numerische Eingabe nach Datenblatt)
- [Hatched Box] ANGRENZENDE HÄUSER (nach Geometerplan vektorisiert)



EINWOHNERGEMEINDE ZOLLIKOFEN

ÜBERBAUUNGSORNUNG "KLÄYMATTE"
PLAN 2: AUSSENRAUM

Auflageexemplar
Frist: 18.12.1995 - 17.01.1996

MASSSTAB: 1:500 DATUM : 1.6.1995
REVISION : 16.8.1995 / 01.12.1995

GENEHMIGUNGSVERMERKE
VORPRÜFUNG VOM: 23. Okt. 1995
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 15. + 20. Dezember 1995
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 18.12.1995 BIS 17.01.1996

EINSPRACHEN.....4.....UNERLEDIGTE EINSPRACHEN.....1.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN AM 1. April 1996

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN
Der Präsident: Der Sekretär:
Algo

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

ZOLLIKOFEN, DEN.....*15. u. 96*..... DER GEMEINDESCHREIBER.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDE UND RAUMORDNUNG
119. Juli 1996

LEGENDE:

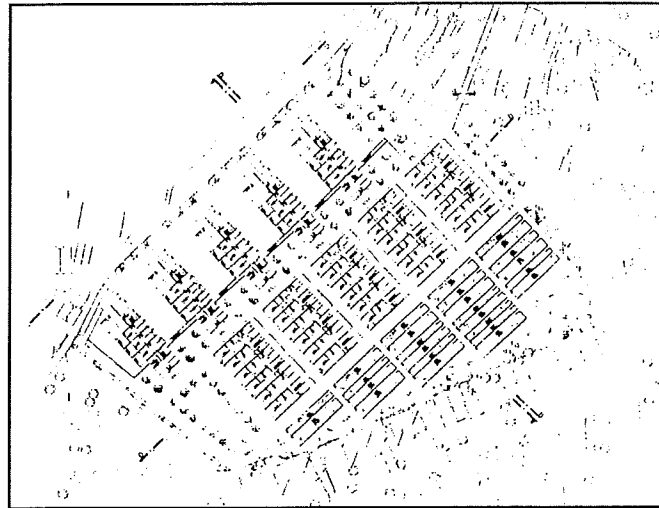
- GELTUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- ZENTRALER GEMEINSCHAFTSBEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- SPIELFLÄCHEN
- BEGRÜNTE ÜBERGANGSBEREICHE
- AUTOABSTELLFLÄCHEN OBERIRDISCH
- ZU- UND WEGFAHRT EINSTELLHALLE
- BÄUME VERBINDLICH
- BÄUME WEGLEITEND
- C CONTAINER
- V VELOABSTELLPLÄTZE
- GEOMETERGRENZPUNKTE (Numerische Eingabe nach Datenblatt)
- ANGRENZENDE HÄUSER (nach Geometerplan vektorisiert)



Gemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 109 'Kläymatte'

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan (Plan 1: Bebauung, Plan 2: Aussenraumplan) und die Überbauungsvorschriften



ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

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

Art. 2

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Wohnzone W3 für die Sektoren A und B sowie die Vorschriften der Wohnzone W2 für den Sektor C.

Art. 3

Inhalt des Über-
bauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude
- Spezielle Baufelder für Vorbauten im EG-Bereich
- Bereiche für Haus- und Wohnungszugänge sowie private Vorgärten
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche, inkl. der wichtigen, raumbildenden Elemente
- Ausbaubereiche
- Bereiche für Arbeitsaktivitäten und Gemeinschaftsräume
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr
- Lage von Container- und Zweiradabstellplätzen.

NUTZUNG

Art. 4

Art der Nutzung

1 Auf den im Sektor A bezeichneten Flächen sind im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss baulich und betrieblich nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohner (Gemeinschaftsräume, Bastelräume und dergleichen) zugelassen. Darüber hinaus sind in allen Sektoren Arbeitsaktivitäten, soweit sie das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen, bis zu einem Anteil von 20% pro Baufeld zugelassen.

2 Es ist ein differenziertes Angebot an Wohnungen bezüglich Typ, Grösse und Zimmerzahl zu realisieren.

In den einzelnen Sektoren sind folgende Wohnungstypen zu realisieren:

- Sektor A: Geschosswohnungen
- Sektor B: Geschoss- und Maisonettewohnungen
- Sektor C: Reiheneinfamilienhäuser

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Soweit in diesen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten in den Sektoren A und B die Vorschriften der 3-geschossigen und im Sektor C die Vorschriften der 2-geschossigen Bauweise.

2 Die gesamte zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung beträgt 19'570 m². Dabei entfallen auf die einzelnen Sektoren und Baufelder folgende maximalen Bruttogeschossflächen:

- Sektor A: insgesamt 8'100 m² BGF; davon 1'620 m² BGF pro Baufeld;
- Sektor B: insgesamt 8'360 m² BGF; davon 2'090 m² BGF pro Baufeld;
- Sektor C: insgesamt 3'110 m² BGF; davon entfallen auf
 - Baufeld C1: 320 m² BGF
 - Baufeld C2: 610 m² BGF
 - Baufeld C3: 910 m² BGF
 - Baufeld C4: 1'270 m² BGF

Der den Baufeldern C1 bis C4 zugewiesene Bruttogeschossflächenanteil darf im Umfang von maximal 20% von einem Baufeld auf ein anderes übertragen werden. Zwischen den einzelnen Sektoren ist ein Nutzungstransport von max. 10 % der BGF eines Sektors zulässig. Innerhalb der Sektoren A und B ist zwischen den einzelnen Baufeldern ein Nutzungstransport von max. 5 % möglich, soweit dadurch die Einheitlichkeit hinsichtlich der Gebäudetypen gem. Art. 6 Abs. 2 nicht beeinträchtigt wird.

GESTALTUNG

Art. 6

Gestaltung allgemein

1 Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung ist als Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Fusswegnetz mit internen Platzbereichen;
- Volumetrie der Bauten;
- Dachformen, -materialien und wichtigste Aufbauten.

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag dient dabei als Beurteilungsgrundlage.

2 Die Wohnüberbauung ist in drei Sektoren unterteilt. Innerhalb eines Sektors besteht hinsichtlich der Gebäudetypen Einheitlichkeit. Als Beurteilungsgrundlage dient das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag.

Art. 7

Baufeldbegrenzung

1 Die Baufeldbegrenzung wirkt wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG.

2 Balkone sind nur innerhalb der Baufeldbegrenzung gestattet. Davon ausgenommen sind über die ganze Längsseite der Bauten durchgehende Balkonverbindungen im Sektor B. Sie dürfen die Baufeldbegrenzung um maximal 1.00 m überragen.

3 Innerhalb der Baufelder in den Sektoren A und B gilt die geschlossene Bauweise. In den Baufeldern des Sektors C sind seitliche Gebäudeabstände von minimal 2.00 m möglich.

4 Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baufelder nur für den gemeinschaftlichen Gebrauch erstellt werden.

5 Im Sektor C gilt für die südöstliche Baufeldbegrenzung ein Grenzabstand

Architektonische Gestaltung

Art. 8

1 Es sind nur Flachdächer gestattet.

2 Die Attikageschosse der Bauten aller Sektoren müssen nur auf der südwestorientierten Seite rückversetzt werden. Die Wohnfläche des Attikageschosses darf aber nicht grösser sein als diejenige bei einer Messweise nach Art. 70 Abs. 2 BR.

3 Bei der Gestaltung der Fassaden sind die horizontalen Elemente zu betonen.

4 Bei etappenweiser Realisierung sind bei der Gestaltung darauffolgender Etappen die wesentlichen Gestaltungsentscheide der ersten Etappe zu berücksichtigen.

5 In den einzelnen Sektoren gelten folgende Gestaltungsfestlegungen:

Sektor A:

- Die rückwärtigen privaten Zugangsbereiche und die vorgelagerten privaten Vorgärten der Erdgeschosswohnungen sind vom angrenzenden Fussgängerbereich durch Höhenversatz oder andere geeignete Massnahmen räumlich abzugrenzen.

Sektor B:

- In den Erdgeschosswohnungen sind die, auf der Nordostseite vorgelagerten, privaten Zugangsbereiche gegenüber dem Fussgängerbereich durch Trennwände von 2.00 m Höhe räumlich abzutrennen. Die Trennwände stehen auf einer gemeinsamen Flucht. Der Wohnungszugang kann offen gestaltet werden.

Sektor C:

- Die auf der Nordostseite vorgelagerten, privaten Zugangsbereiche sind durch Trennwände von 2.00 m Höhe vom Fussgängerbereich räumlich abzutrennen. Die Trennwände stehen auf einer gemeinsamen Flucht.
- Im Ausbaubereich ist die Erstellung von Nebenbauten und ausgelagerten Wohnräumen gestattet. Sie sind mit Flachdächern zu versehen. Die maximale Höhe beträgt 2.70 m. Gegen den Fussgängerbereich sind Fenster nur im oberen Wandbereich gestattet.

Umgebungs-gestaltung im allgemeinen

Art. 9

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfäche 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 Zufahrten und Strassenanschlüssen;

- k Kompostieranlagen;
- l übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumsatz, usw.;
- m bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

2 Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vernetzung der Grünräume
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

3 Die nach BauV geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

4 Im Sektor C sind gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern Terrainunterschiede, soweit möglich und sinnvoll, durch bepflanzte Böschungen zu bewerkstelligen.

Art. 10

Fussgängerbereiche

1 Fussgängerbereiche sind mit Hartbelag (Verbundstein-, Schwarzbelag) bzw. Kies- oder anderen Naturbelägen (ausgenommen Rasen) zu versehen.

2 Fussgängerbereiche sind so auszubilden, dass sie für Wehr- und Zubringerdienste befahren werden können.

3 Fussgängerbereiche gelten prinzipiell als Kinderspielplätze für die Wohnnutzungen und sind an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten.

4 Fussgängerbereiche sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln.

Art. 11

Zentraler Gemeinschaftsbereich

Der zentrale Gemeinschaftsbereich dient dem Zutritt, dem Spiel und Aufenthalt aller Bewohner.

Art. 12

Spielflächen

1 Die Spielfläche am südwestlichen Rand des Sektors B dient der gesamten Bewohnerschaft der Kläymatte. Sie ist als ebene Rasenfläche zu gestalten und mit der 1. Etappe der Wohnüberbauung zusammen zu realisieren.

2 Die Spielflächen im Sektor A können sowohl als Kiesbelag wie auch als Rasenflächen ausgebildet werden.

3 Die Spielflächen am südöstlichen Rand des Sektors C dienen als Aufenthaltsbereiche, Kleinkinderspielplätze oder Familiengärten.

*begrünte Übergangs-
bereiche*

Art. 13

Die begrünten Übergangsbereiche markieren die Grenze zwischen der Wohnüberbauung und den angrenzenden Parzellen. Im südöstlichen und südwestlichen Abschnitt haben sie eine trennende und abschirmende Funktion und sind nach ökologischen (einheimische Gehölze) Gesichtspunkten zu gestalten.

*Bäume und Bestok-
kung*

Art. 14

Bei den im Plan als verbindlich bezeichneten Baumstandorten sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Alle in den Fussgängerbereichen und entlang der Alpenstrasse festgelegten Bäume sind hochstämmig.

ERSCHLIESSUNG

*Zufahrt und Parkie-
rung*

Art. 15

1 Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen ab Alpenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle liegt in der nördlichen Ecke des Überbauungsplanperimeters. Für eine erste Etappe kann eine provisorische Zu- und Wegfahrt am nördlichen Rand der jeweiligen Bebauung realisiert werden.

2 Die oberirdisch zulässigen Parkplätze sind im Plan bezeichnet. Sie sind den Besuchern vorbehalten.

*Abstellplätze für Zwei-
räder*

Art. 16

Die nach BauV vorgesehenen Abstellplätze für Zweiräder sind gut zugänglich im Erdgeschoss oder im 1. Untergeschoss in Eingangsnähe vorzusehen.

*Zufahrt Abfuhrwesen
und PTT*

Art. 17

Die Zufahrt erfolgt für die PTT über den zentralen Gemeinschaftsbereich zwischen den Sektoren A und B und für das Abfuhrwesen über die Alpenstrasse.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Etappierung

Art. 18

1 Die Etappierung hat so zu erfolgen, dass in jeder Etappe mindestens ein Baufeld aus jedem Sektor, inkl. dessen Umgebungsflächen, enthalten ist. Bei fehlender Nachfrage nach Reiheneinfamilienhäusern kann der Gemeinderat im Sektor C Abweichungen von diesem Grundsatz bewilligen.

2 Die Landfläche der ersten Etappe darf 20'000 m² nicht überschreiten.

Energie	Art. 19 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.
Erschliessungsvertrag	Art. 20 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungsvertrag (Etapppierung, Bauträger gem. Art. 109 BauG) abzuschliessen. Der Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
Vereinbarungen	Art. 21 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).
Inkrafttreten	Art. 22 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 109 Baureglement, ZPP Kläymatte; Genehmigung Ueberbauungsordnung

Genehmigungsvermerke

PUBLIKATION : im Amtsanzeiger vom 15. und 20. Dezember 1995
OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE : vom 18. Dezember 1995 bis 17. Januar 1996
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 3
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1
RECHTSVERWAHRUNGEN : keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. April 1996

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:

Der Sekretär:



G. Aepli



R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Zollikofen, 15. 4. 96

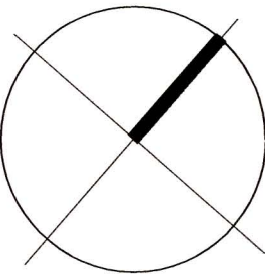
Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 19. Juli 1996





- 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]