

GEMEINDE ZOLLIKOFEN KANTON BERN
ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 115
KIRCHLINDACHSTRASSE - HIRZENFELDWEG

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 115.1

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 115.1
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 115.2

MST. 1:500

DATUM: 28. JULI 1993

REV.: 4. JAN. 1994

PLANVERFASSER:

KORMANN + BART ARCHITEKTEN AG BERNSTRASSE 33 3302 MOOSSEEDORF
TEL. 031 / 859'21'51 FAX 031 / 859'64'47

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSAUFLAGE	VOM	9. AUGUST	BIS	6. SEPTEMBER 1993
VORPRÜFUNG	VOM	30. NOVEMBER 1993		
PUBLIKATION IM AMTSBLATT	VOM	19. FEBRUAR 1994	IM AMTSANZEIGER	VOM 18. FEBRUAR 1994
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG	VOM	21. FEBRUAR	BIS	23. MÄRZ 1994
EINSPRACHEVERHANDLUNG	AM	—	RECHTSVERWAHRUNGEN	0
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	0		UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 31. Jan. 1994

NAMENS	DES	GEMEINDERATES
PRÄSIDENT		SEKRETÄR
G. AEBI		R. GATSCHET

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
ZOLLIKOFEN DEN 27.3.94 DER GEMEINDESCHREIBER

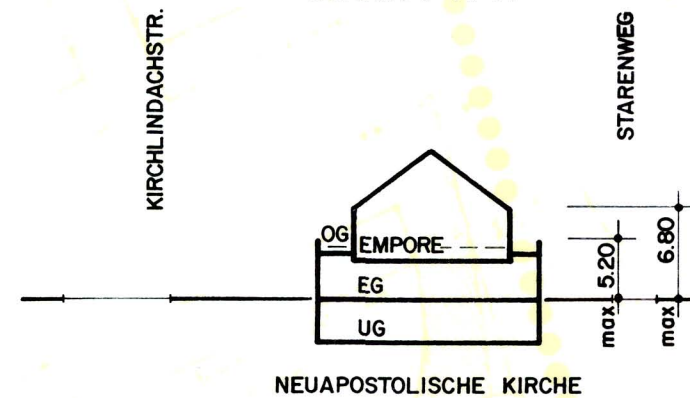
GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 15.8.94

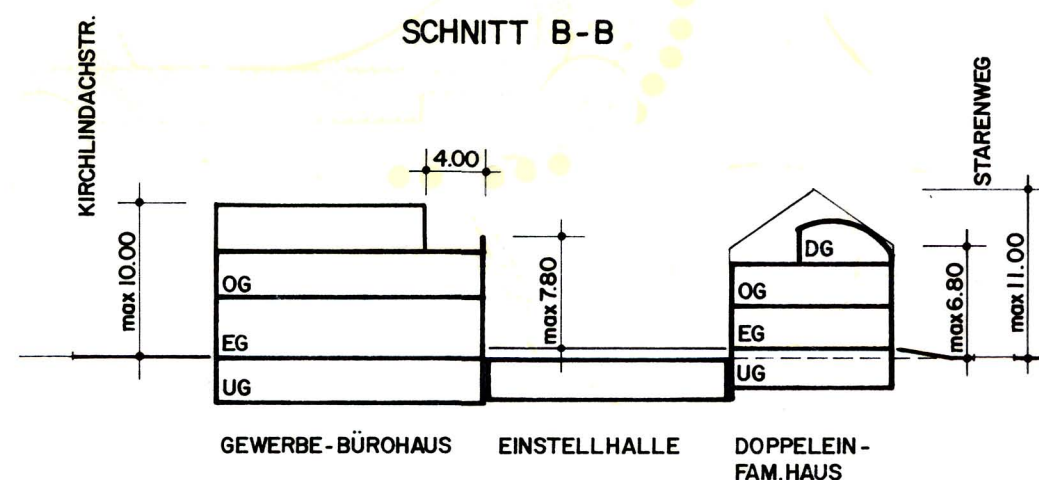
LEGENDE

- | | | | |
|-----|---|---|--|
| 1-4 | BAUFELDER WOHNHÄUSER | 6 | BAUFELD WOHN-GEWERBEHAUS |
| | WOHNUMFELD | | UMFELD ZU WOHN-GEWERBEHAUS |
| | BEREICH FÜR BALKONVORBAUTEN | | ZU- UND AUSFAHRT ZU UNTER-IRDISCHER EINSTELLHALLE UND ZU OBERIRDISCHEN PARKPLÄTZEN |
| | BEREICH FÜR UNBEWOHNTE AN- UND NEBENBAUTEN (PERGOLAS, GARTENH.) | | ZUFABRT ZU OBERIRDISCHEN PARKPLÄTZEN |
| 5 | BAUFELD ÖFFENTLICHE BAUTEN (NEUAPOSTOLISCHE KIRCHE) | | BEHINDERTENZUFABRT ZU BAUFELD ÖFFENTLICHE BAUTEN |
| | - EINGESCHÖSSIGER GEBÄUDETEIL | | ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGER-VERBINDUNG BZW. -BEREICHE |
| | KIRCHENHAUPTSCHIFF | | STRASSENBAULINIE |
| | UMFELD NEUAPOSTOLISCHE KIRCHE | | PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG |
| | | | HOCHSTÄMMIGE BÄUME |

SNITT A-A



SNITT B-B



DATUM: 28. JULI 93
REV.: 4. JAN. 94

Gemeinde Zollikofen
Plan 38
Massstab 1:500



DATUM: 28. JULI 93
REV.: 4. JAN. 94

Plan 37



Luder Perrochon Partner
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Archivstrasse 15 3005 Bern
Tel. 031 431284 Fax 031 431260

Gemeinde Zollikofen

Kanton Bern

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 115

Kirchlindachstrasse / Hirzenfeldweg

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 115.2

Die Überbauungsordnung Nr. 115 beinhaltet

- Überbauungsplan Nr. 115.1
- Überbauungsvorschriften Nr. 115.2

Datum: 28. Juli 1993

Revidiert: 4. Jan. 1994

Kormann + Bart Architekten AG, Bernstrasse 33, 3302 Moosseedorf, Tel. 031 859'21'51

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan Nr. 115.1 mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gebiet.

Art. 2

Stellung der Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Zollikofen.

Art. 3

Inhalt der Überbauungsordnung

Der Überbauungsplan regelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 6 für (Haupt-) Gebäude;
- b) Die maximale Ausdehnung des Attikageschosses zu Wohn - Gewerbehaus in Baufeld 6;
- c) die den Hauptgebäuden zugeordneten, privaten Umfeldflächen;
- d) die öffentlich zugänglichen Fussgängerflächen und -wege;
- e) die Zufahrten zu den ober- und unterirdischen Parkplätzen;
- f) die raumbildende Bepflanzung im öffentlichen Strassenbereich (Kirchlindachstrasse - Hirzenfeldweg);
- g) die Verkehrsanlagen der Detailerschliessung (Starenweg, Gehweg längs Kirchlindachstrasse)
- h) die Verkehrsanlagen der Basiserschliessung.

WOHNBAUTEN (BAUFELDER 1 - 4)

Art. 4

Nutzungsart Empfindlichkeitsstufe LSV

Im Baufeld 1 bis 4 sind nur Doppel-EFH-Bauten gestattet. Soweit diese Überbauungsordnung nichts Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften der Wohnzone E2.

Für die Wohnbauten in den Baufeldern 1 - 4 gilt Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 5*baupolizeiliche Masse*

1. Die Gebäudehöhe darf maximal 6.80 m und die Firsthöhe 11 m betragen.
2. Die maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld beträgt 325 m².

Art. 6*Architektonische Gestaltung*

1. Die Doppel-EFH-Bauten sind hinsichtlich Bauweise, Materialwahl und Farbgebung in ihrer Gesamtheit einheitlich zu gestalten.
2. Dachform, Dachaufbauten und Eindeckungsart sind in einheitlicher Form zu gestalten.

Art. 7*Besucherparkplätze*

Die oberirdischen Besucherparkplätze sind neben dem Baufeld 1 und 4 und im Zwischenbereich (Baulücke) der Doppel-EFH-Bauten anzuordnen. Eine Überdachung der Plätze ist nicht gestattet. Es können zwei Parkplätze hintereinander angeordnet werden.

Art. 8*Lärmschutz*

Der Wohnumfeldabschluss gegenüber der Kirchlindachstrasse ist so zu gestalten, dass ein optimaler Emissionsschutz gewährleistet ist.

NEUAPOSTOLISCHE KIRCHE (BAUFELD 5)**Art. 9***Nutzungsart
Empfindlichkeitsstufe LSV*

Im Baufeld 5 ist eine kirchliche Nutzung für die Neuapostolische Kirche gestattet. Für den Kirchenbau gilt Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 10*baupolizeiliche Masse*

1. Die Gebäudehöhe darf beim eingeschossigen Gebäudeteil 5.20 m und beim Kirchenhauptschiff 6.80 m betragen.
2. Die Bruttogeschossfläche beträgt im Baufeld 5 maximal 700 m².

Art. 11*Auto- und Zweirad-
abstellplätze*

1. Besucherparkplätze sind ausschliesslich unterirdisch und von den übrigen Parkplätzen getrennt anzuordnen und abschliessbar zu konzipieren, so dass sie ihrem Nutzungszweck entsprechend jederzeit verfügbar sind. Die Besucherparkplätze können für Autos wie auch für Zweiräder benutzt werden. Die Zufahrt vom Starenweg (Vorfahrt Kirchenareal) ist für Behinderte und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Sanität, Wehrdienste uäm.) gestattet.

2. Für den kirchlichen Betrieb ist (einschliesslich Besucher) die Erstellung von total 30 Abstellplätzen gestattet.
3. Im Umfeld zum Baufeld 5 ist ein oberirdischer Behindertenparkplatz zu erstellen.
4. Im Umfeld zu den Baufeldern 5 und 6 dürfen überdeckte Zweiradabstellplätze erstellt werden.

WOHN - GEWERBEBAU (BAUFELD 6)

Art. 12

Nutzungsart
Empfindlichkeitsstufe LSV

Im Baufeld 6 ist Arbeitsnutzung gestattet. Im Attikageschoss ist Wohnnutzung zugelassen, sofern dies die Lärmbelastung der Kirchlindachstrasse zulässt. Für den Wohn-Gewerbebau gilt Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 13

baupolizeiliche Masse

1. Die Gebäudehöhe auf den Fassadenseiten Süd, Ost und West darf maximal 10 m und diejenige der Fassade Nord 7.80 m betragen.
2. Die Bruttogeschossfläche beträgt maximal 1'300 m²

Art. 14

Dachgestaltung

Das Dach des Gebäudes ist als Flachdach auszubilden.

Art. 15

*Auto- und
Zweiradabstellplätze*

Die Anordnung von oberirdischen Auto- und Zweiradabstellplätzen ist nur innerhalb der als "privates Umfeld zum Wohn - Gewerbebau" bezeichneten Fläche gestattet.

Art. 16

*Unterstand zu
Bushaltestelle*

In den Vorplatzbereich des Baufeldes 6 ist eine gedeckter Unterstand von ca. 10 m² für Buspassagiere zu integrieren.

WERKLEITUNGEN

Art. 17

Kanalisation

Die Kanalisationerschliessung der gesamten Überbauung ausser ev. dem Wohn - Gewerbehaus hat über eine Leitung im Starenweg, mit Anschluss bei Schacht Nr. 3323, an die Gemeindekanalisation zu erfolgen. Die Leitung wird nach der Erstellung kostenlos und lastenfrei der Einwohnergemeinde Zollikofen abgetreten.

Art. 18*Wasserversorgung*

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt für die gesamte Überbauung ab der bestehenden Basisleitung NW 100 mm im Starenweg. Zwischen Baufeld 4 und 5 ist arealintern ein Hydrant zu erstellen.

Art. 19*Energieversorgung*

1. Für die gesamte Überbauung ist Erdgas als Energieträger einzusetzen.
2. Der Nachweis der Energiesparmassnahmen sowie die Begründung des vorgesehenen Energiekonzeptes sind der Bewilligungsbehörde zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

WEITERE BESTIMMUNGEN**Art. 20***Planungs-, Erschliessungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag*

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Planungs-, Erschliessungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag (gemäss Art. 109 und 142 BauG) abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung durch die Parteien gegenseitig zu unterzeichnen.

Art. 21*Vereinbarungen*

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

Art. 22*Inkrafttreten*

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsauflage vom 9. August 1993 bis 6. September 1993
Vorprüfung vom 30. November 1993

Publikation im Amtsblatt vom 19. Februar 1994
im Amtsanzeiger vom 18. Februar 1994

Oeffentliche Auflage vom 21. Februar 1994 bis 23. März 1994

Einspracheverhandlungen am —

Rechtsverwahrungen 0
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 31. Jan. 1994

Namens des Gemeinderates

Präsident:

Sekretär:

G. Aebi

R. Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den 21. 3. 94

Der Gemeindeschreiber

R. Gatschet

GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 15. 8. 94