



Allgemeines

<i>Wirkungsbereich</i>	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
<i>Stellung zur Grundordnung</i>	Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften gemäss Baureglement (BR).
<i>Inhalt des Überbauungsplanes</i>	Art. 3 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: • Perimeter der Überbauungsordnung • Baufelder für Hochbauten mit max. Höhenkoten • Aussenraumbereiche • Gestaltungsbaulinien nach Art. 91 Abs. 1 BauG • Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, Baufelder A, B, D, E • Oberirdische Parkierung im Strassenraum • Anlieferung • Trottoir • Umgebungsfläche zu Baufelder C1 / C2 Im Überbauungsplan mit Hinweischarakter sind geregelt: • Hochstämmige Bäume im Strassenraum • Containerplatz • Fahrradabstellplatz

Nutzung

<i>Art der Nutzung</i>	Art. 4 1 Es gelten folgende Nutzungsbestimmungen: - Baufelder A, B, C: Zentrumszone (Art. 77 BR) - Baufelder D und E; Wohn- und Gewerbezone WG4 (Art. 76 BR) - Baufeld F: Wohn- und Gewerbezone WG3 (Art. 76 BR). 2 In Ergänzung zu Art. 77 Abs. 1 BR (Zentrumszone) sind im Baufeld B im Erdgeschoss gegen die Kirchlindachstrasse keine Wohnnutzungen gestattet. 3 Innerhalb des Perimeters der ZPP dürfen maximal 19 Familienwohnungen (Art. 43 Abs. 3 BauV) realisiert werden. Diese werden wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt: - Baufelder A, B: 0 - Baufeld C1: 6 - Baufeld C2: 0 - Baufelder D, E: 7 - Baufeld F: 6
------------------------	--

Wenn im Baubewilligungsverfahren der Nachweis einer Spielfläche in der durch die BauV geforderten Grösse (Art. 46 Abs. 2) erbracht wird, kann die Baubewilligungsbehörde eine höhere Anzahl Familienwohnungen bewilligen.

Mass der Nutzung

Art. 5

1 Die maximalen BGF betragen auf Parzelle Nr. 169 (Baufeld C1) 990 m², auf Parzelle 178 (Baufelder A, B, D und E) 3'910 m², auf Parzelle 247 (Baufeld F) 900 m² und auf Parzelle 602 (Baufeld C2) 315 m².

2 Falls auf Parzelle 169 (Baufeld C1) kein Neubau erstellt wird, kann die Nutzung der Parzellen 169 und 602 zusammengelegt und im Bereich der Parzelle 602 (Baufeld C2) realisiert werden. Damit verfällt der Nutzungsanspruch auf Parzelle 169 (Baufeld C1). Es gilt in diesem Fall für die Parzelle 602 (Baufeld C2) eine maximale BGF von 1'305 m².

3 Planung und Realisierung eines Neubaus im Baufeld C2 sind in jedem Fall mit einer Neubebauung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 385 auf Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee zu koordinieren.

Gestaltung

Baufeldbegrenzung

Art. 6

1 Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinien (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Architektonische Gestaltung

Art. 7

1 Im Perimeter der Überbauungsordnung sind nur extensiv begrünte Flachdächer gestattet. Für die Baufelder A, D, C2 und F gilt eine maximale Höhenkote von 576 m ü. M. und für die Baufelder B, C1 und E eine solche von 573 m ü. M. Die Höhenkoten dürfen nur technisch bedingte Aufbauten gem. Art. 70 Abs. 4 und 5 BR überragen. Beim Baufeld F ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Es darf die Höhenkote nicht überragen.

2 Die Bauten der Baufelder A, B, D und E im Bereich der Parzelle 178 sind als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Volumetrie und Stellung der Bauten,
- Konstruktionsart und Fassadengestaltung,
- Materialwahl

Auf diesen Bauten sind keine Attikageschosse zugelassen.

3 Das Erdgeschoss im Baufeld A (Ebene Bernstrasse) ist gegenüber den Obergeschossen um 2 m zurückzusetzen. Stützen im Sinne von tragenden Elementen für die Obergeschosse sind ausserhalb der rückversetzten EG-Baulinie gestattet.

4 Balkone auf der Südseite vom Baufeld E, der Westseite vom Baufeld D und der Südseite vom Baufeld F dürfen um maximal 1.80 m und auf der Westseite vom Baufeld F um maximal 1.50 m über die Baufeldbegrenzung

hinausragen. Beim Baufeld C1 müssen Balkone auf der Westseite innerhalb der Baufeldbegrenzung liegen und auf der Ostseite dürfen Laubengänge die Baufeldbegrenzung um maximal 1.50 m überragen.

5 Im Baufeld F kann an die Grenze von Parzelle 178 gebaut werden.

Aussenraum- gestaltung

Art. 8

1 Mit jeder 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:

- die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrriem, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumsatz und dergleichen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken;
- gestalterische und bauliche Massnahmen zum Schutz der Fussgänger (Poller etc.)

2 Die allgemein zugänglichen Flächen sind einladend und behindertengerecht zu gestalten. Sie sind so zu beleuchten, dass sie in allen Bereichen ein Gefühl der Sicherheit vermitteln.

3 Die dem Baufeld E südlich vorgelagerte Fläche kann je nach Erdgeschossnutzung allgemein zugänglich oder als Privatbereich gestaltet werden.

4 Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig.

Erschliessung

Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und Parkierung

Art. 9

1 Die Baufelder A, B, C1, D, E und F sind grundsätzlich über die Einstellhalle von der Kirchlindachstrasse her zu erschliessen; vorbehalten bleiben Art. 9 Abs. 2 und Art. 12. Die Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass sie im Bereich der Parzellen 169 und 247 erweiterbar und über die gleiche Zu- und Wegfahrt von der Kirchlindachstrasse her erreichbar ist. Dazu kann die Einstellhalle auf Parzelle Nr. 178 in einer ersten Etappe auf die Grenze gegen die Parzellen Nr. 169 und 247 gebaut werden.

2 Zum Baufeld C1 ist eine Zu- und Wegfahrt in eine Einstellhalle sowie für oberirdische Parkierung und Anlieferung auch von der Bernstrasse her möglich. Falls ein Neubau auf Baufeld C2 erstellt wird, erfolgt hier die Zufahrt in eine Einstellhalle unabhängig von Parzelle 178 von der Bernstrasse her.

3 Die Anlieferung für die Baufelder A und B erfolgt auf der Seite der Bernstrasse.

4 Wenn im Baufeld D im Erdgeschoss keine Wohnungen realisiert werden, kann auf dessen Westseite von der Kirchlindachstrasse her eine Zufahrt für Zügel-, Notfahrzeuge und dergleichen bis zu einer maximalen Tiefe von 10 m ab Trottoirrand erstellt werden. Mit einem strassenseitigen Pfahl werden nicht tolerierte Zufahrten verhindert.

Fusswegverbindungen **Art. 10**
Bestehende Bauten oder Neubauten auf Parzelle 169 müssen für FussgängerInnen von der Kirchlindachstrasse her über den allgemein zugänglichen Bereich auf Parzelle 178 zugänglich sein.

Fahrradabstellplatz **Art. 11**
Fahrradabstellplätze für Ladenkunden sind mit den notwendigen Vorrichtungen im allgemein zugänglichen Bereich gegen die Kirchlindachstrasse zu erstellen. Der im Plan bezeichnete Standort kann zugunsten einer zweckmässigen Gesamtlösung verschoben werden.

Weitere Bestimmungen

Etappierung **Art. 12**
1 Bei den in Art. 9 festgelegten Zufahrten in unterirdische Einstellhallen wird davon ausgegangen, dass in einer 1. Etappe auf Parzelle 178 gebaut wird und die Neubauten auf den anderen Parzellen später realisiert werden.

2 Wenn im Baufeld F auf Parzelle 247 früher als auf Parzelle 178 gebaut wird, kann eine eigene Zufahrt in eine Einstellhalle ab der Kirchlindachstrasse realisiert werden.

Energie **Art. 13**
1 Alle Neubauten im Perimeter der Überbauungsordnung sind an das Gasnetz anzuschliessen.
2 Für bestehende Bauten gilt Art. 41 Abs. 1 Bst. b) des Baureglementes.
3 Nicht zum Anschluss an das Gasnetz verpflichtet sind:
– Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen.
– Bauten nach dem MINERGIE-Standard oder Passivbauten.

Vereinbarungen **Art. 14**
Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten **Art. 15**
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 29.03.04 – 23.04.04

VORPRÜFUNG VOM 23.06.05

PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 28.02.07 – 2.03.07

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 28.02.07 – 30.03.07

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 3.05.07

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1 UNERLEDIGTE EINSACHEN: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN AM 20.08.07

DER PRÄSIDENT:



DER SEKRETÄR:



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

ZOLLIKOFEN, DEN - 6. Nov. 2007

DER GEMEINDESCHREIBER: 

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

1 4. NOV. 2007





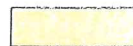
16.
September
2013

**Ueberbauungsordnung Nr. 118b
"Bernstrasse-Kirchlindachstrasse"**

Überbauungsplan M 1:500: Änderung

NEU

Legende:

-  Perimeter Überbauungsordnung
-  Baufelder max. Höhenkote = 576.90 m ü.M.
-  Baufelder max. Höhenkote = 573 m ü.M.
-  allgemein zugänglicher Bereich
-  Privatbereich
-  Privatbereich oder allgemein zugänglicher Bereich (optional)
-  Trottoir
-  Umfeld Baufeld C1 und C2 für Zufahrt, Parkierung und dergleichen
-  hochstämmige Bäume im Strassenraum
-  Gestaltungsbaulinie (Art. 91 Abs. 1 BauG)
-  Zu- und Wegfahrten Parking / Anlieferung

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 27. September 2013

Öffentliche Auflage vom 28. September 2013 bis 28. Oktober 2013

Einspracheverhandlung vom -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am 16. September 2013

Der Präsident:

Der Sekretär: *i.V.*





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den 1. November 2013

Der Gemeindeschreiber: *i.V.* 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. Nov. 2013



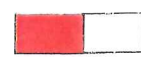
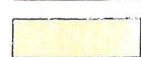
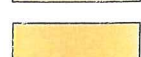
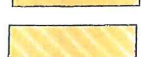
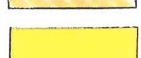
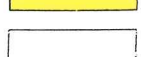
16.
September
2013

**Ueberbauungsordnung Nr. 118b
"Bernstrasse-Kirchlindachstrasse"**

Überbauungsplan M 1:500: Änderung

BISHER

Legende:

-  Perimeter Überbauungsordnung
-  Baufelder max. Höhenkote = 576 m ü.M.
-  Baufelder max. Höhenkote = 573 m ü.M.
-  allgemein zugänglicher Bereich
-  Privatbereich
-  Privatbereich oder allgemein zugänglicher Bereich (optional)
-  Trottoir
-  Umfeld Baufeld C1 und C2 für Zufahrt, Parkierung und dergleichen
-  hochstämmige Bäume im Strassenraum
-  Gestaltungsbaulinie (Art. 91 Abs. 1 BauG)
-  Zu- und Wegfahrten Parking / Anlieferung

Ueberbauungsordnung Nr. 118b "Bernstrasse- Kirchlindachstrasse" Parz. Nr. 178, 169, 247 und 602 Änderung Art. 7

Bisher

Architektonische Gestaltung

Art. 7 ¹ Im Perimeter der Überbauungsordnung sind nur extensiv begrünte Flachdächer gestattet. Für die Baufelder A, D, C2 und F gilt eine maximale Höhenkote von 576 m. ü. M. und für die Baufelder B, C1 und E eine solche von 573 m ü. M. Die Höhenkoten dürfen nur technisch bedingte Aufbauten gem. Art. 70 Abs. 4 und 5 BR überragen. Beim Baufeld F ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Es darf die Höhenkote nicht überragen.

² Die Bauten der Baufelder A, B, D und E im Bereich der Parzelle 178 sind als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Volumetrie und Stellung der Bauten,
- Konstruktionsart und Fassadengestaltung,
- Materialwahl

Auf diesen Bauten sind keine Attikageschosse zugelassen.

³ Das Erdgeschoss im Baufeld A (Ebene Bernstrasse) ist gegenüber den Obergeschossen um 2 m zurückzusetzen. Stützen im Sinne von tragenden Elementen für die Obergeschosse sind ausserhalb der rückversetzten EG-Baulinie gestattet.

⁴ Balkone auf der Südseite vom Baufeld E, der Westseite vom Baufeld D und der Südseite vom Baufeld F dürfen um maximal 1.80 m und auf der Westseite vom Baufeld F um maximal 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Beim Baufeld C1 müssen Balkone auf der Westseite innerhalb der Baufeldbegrenzung liegen und auf der Ostseite dürfen Laubengänge die Baufeldbegrenzung um maximal 1.50 m überragen.

⁵ Im Baufeld F kann an die Grenze von Parzelle 178 gebaut werden.

Neu

Architektonische Gestaltung

Art. 7 ¹ Im Perimeter der Überbauungsordnung sind nur extensiv begrünte Flachdächer gestattet. Für die Baufelder A, D, C2 und F gilt eine maximale Höhenkote von 576.90 m. ü. M. und für die Baufelder B, C1 und E eine solche von 573 m ü. M. Die Höhenkoten dürfen nur technisch bedingte Aufbauten gem. Art. 70 Abs. 4 und 5 BR überragen. Beim Baufeld F ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Es darf die Höhenkote nicht überragen.

² Die Bauten der Baufelder A, B, D und E im Bereich der Parzelle 178 sind als architektonische Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 19. September 2013	G:\00_Daten\03_Bauverw\32_Planung\100_Zonen_mit_speziellen_Vorschriften\101_Zonen_mit_Planungspflicht\12_ZPP_Bernstrasse_Kirchlindachstrasse\Änderung_Höhenkote\Änderung UeO.doc	01.11.2013 10:33 / bb	1.4	1 von 2

- Volumetrie und Stellung der Bauten,
- Konstruktionsart und Fassadengestaltung,
- Materialwahl

Auf diesen Bauten sind keine Attikageschosse zugelassen.

³ Das Erdgeschoss im Baufeld A (Ebene Bernstrasse) ist gegenüber den Obergeschossen um 2 m zurückzusetzen. Stützen im Sinne von tragenden Elementen für die Obergeschosse sind ausserhalb der rückversetzten EG-Baulinie gestattet.

⁴ Balkone auf der Südseite vom Baufeld E, der Westseite vom Baufeld D und der Südseite vom Baufeld F dürfen um maximal 1.80 m und auf der Westseite vom Baufeld F um maximal 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Beim Baufeld C1 müssen Balkone auf der Westseite innerhalb der Baufeldbegrenzung liegen und auf der Ostseite dürfen Laubengänge die Baufeldbegrenzung um maximal 1.50 m überragen.

⁵ Im Baufeld F kann an die Grenze von Parzelle 178 gebaut werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 27. September 2013

Öffentliche Auflage vom 28. September 2013 bis 28. Oktober 2013

Einspracheverhandlung vom -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am 16. September 2013

Der Präsident:

Der Sekretär: i.v.





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den 1. November 2013

Der Gemeindeschreiber: i.v. 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. Nov. 2013



Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 19. September 2013	G:\00_Daten\03_Bauverw\32_Planung\100_Zonen_mit_speziellen_Vorschriften\101_Zonen_mit_Planungspflicht\12_ZPP_Bernstrasse_Kirchli ndachstrasse\Änderung_Höhenkote\Änderung UeO.doc	01.11.2013 10:33 / bb	1.4	2 von 2