

Gemeinde Zollikofen

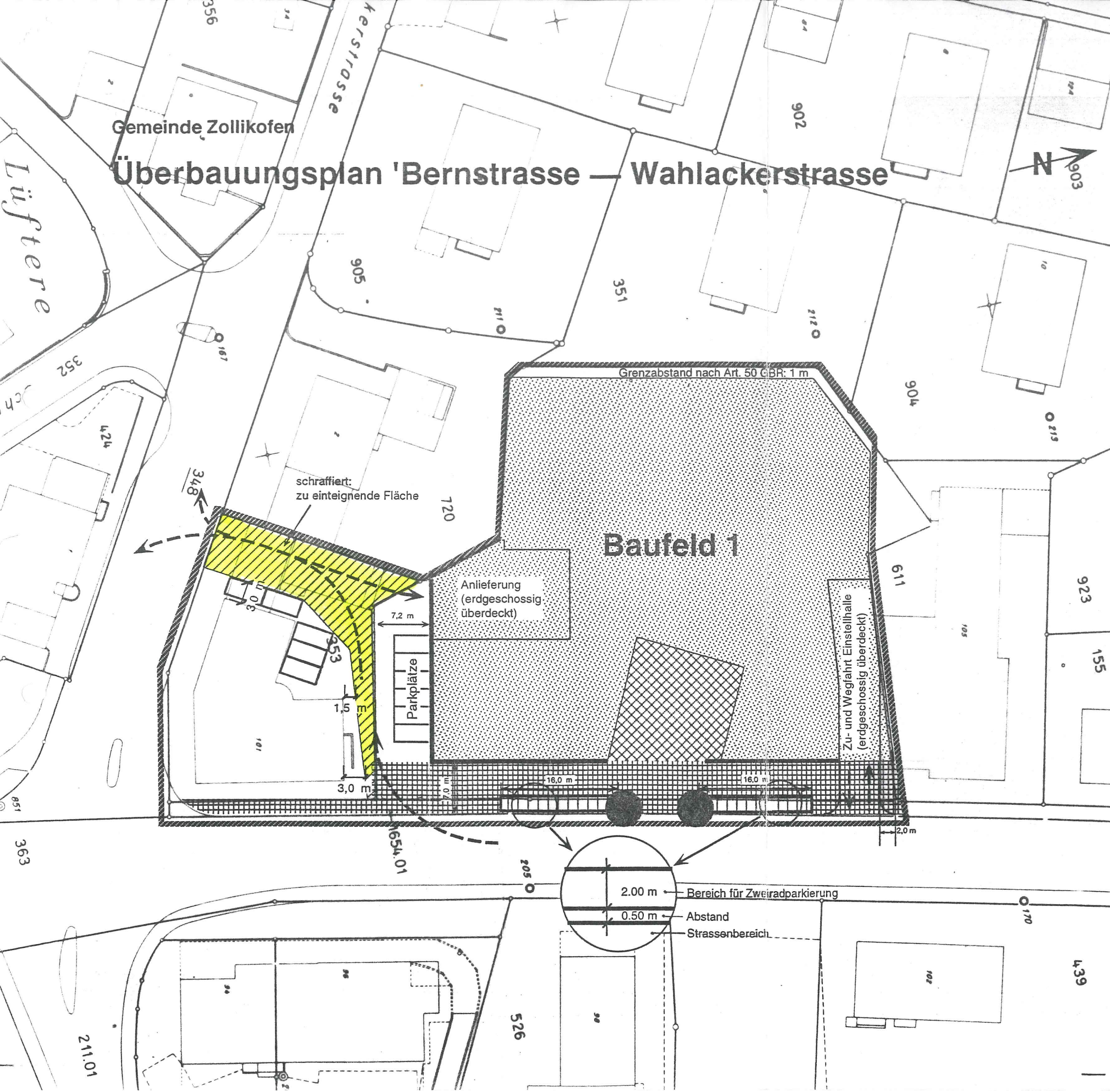
Überbauungsplan 'Bernstrasse — Wahlackerstrasse'

Plan 1: Ergeschossebene

M 1:500

Legende:

- Perimeter Überbauungsordnung
- Baufelder Hauptgebäude
- Baulinie ohne Anbaupflicht
- Gestaltungsbaulinie (Anbaupflicht)
- Zu- und Wegfahrten
- öffentl. begehbarer Fussgängerbereich
- Hauszugangs- und vertikale Erschliessungsbereiche
- privates und halbprivates Wohnumfeld
- Gemeinschaftsbereich für Spiel- und Aufenthalt
- Zweiradparkierung
- Bäume im Strassenbereich



Überbauungsordnung 'Bernstrasse - Wahlackerstrasse'

Eintragung der zu enteignenden Fläche im Plan 1. Erdgeschoss (gelb) gemäss Art. 114 der Überbauungsvorschriften.

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am 13. Januar 1997

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:

Der Sekretär:



G. Aebi



R. Gatschet

Genehmigungsvermerke

Mit der Eintragung der zu enteignenden Fläche einverstanden

Parz. 353

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen,.....

Der Gemeindeschreiber:.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

02. April 1997



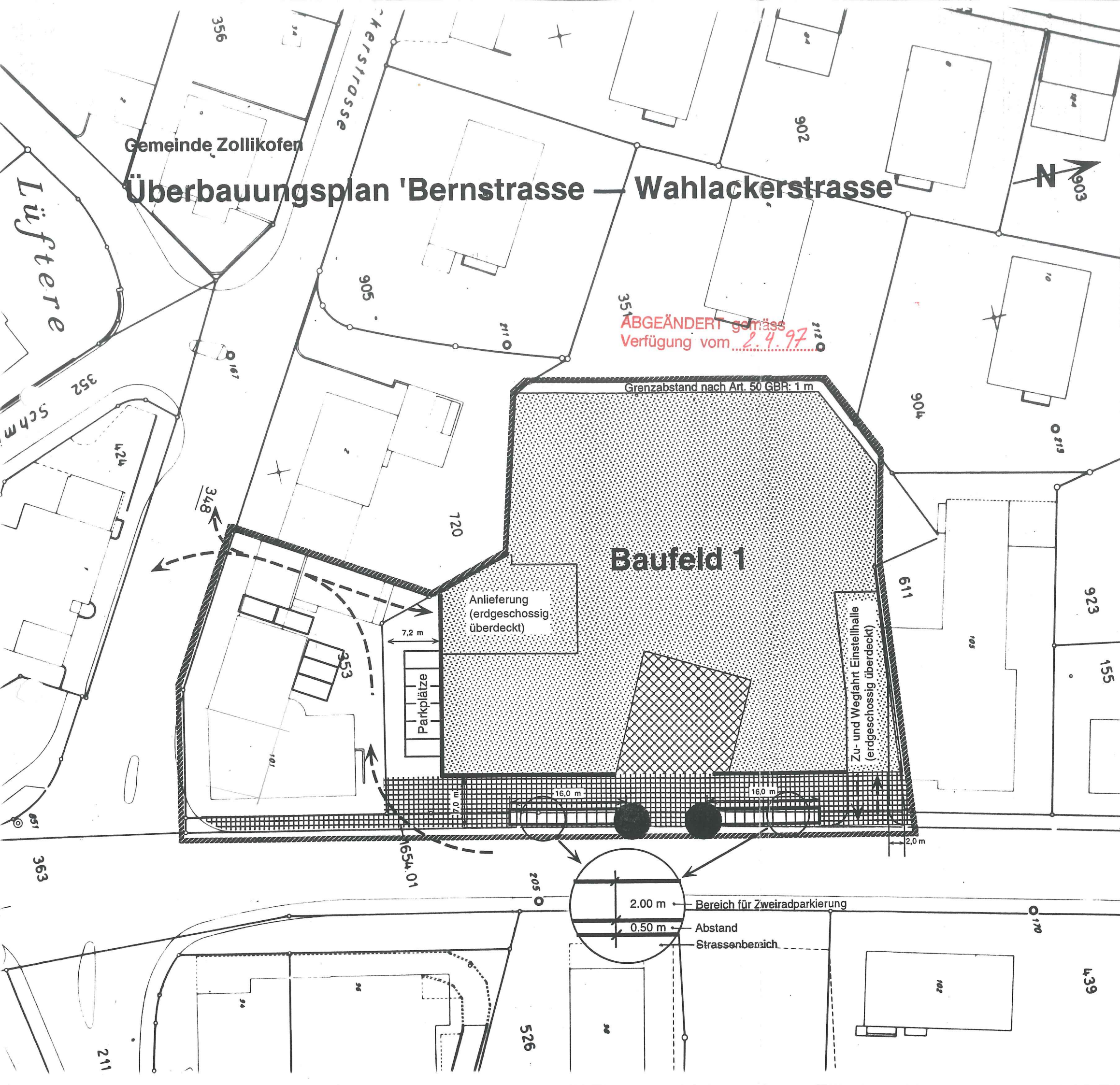
Gemeinde Zollikofen

Überbauungsplan 'Bernstrasse — Wahlackerstrasse'

Plan 1: Erdgeschosssebene
M 1:500

Legende:

- Perimeter Überbauungsordnung
- Baufelder Hauptgebäude
- Baulinie ohne Anbaupflicht
- Gestaltungsbaulinie (Anbaupflicht)
- Zu- und Wegfahrten
- öffentl. begehbarer Fussgängerbereich
- Hauszugangs- und vertikale Erschliessungsbereiche
- privates und halbprivates Wohnumfeld
- Gemeinschaftsbereich für Spiel- und Aufenthalt
- Zweiradparkierung
- Bäume im Strassenbereich





Plan 2: Obergeschosssebene M 1:500

Legende:

- Perimeter Überbauungsordnung
- Baufelder Hauptgebäude
- Baulinie ohne Anbaupflicht
- Gestaltungsbaulinie (Anbaupflicht)
- Zu- und Wegfahrten
- öffentl. begehbarer Fussgängerbereich
- Hauszugangs- und vertikale Erschliessungsbereiche
- privates und halbprivates Wohnumfeld
- Gemeinschaftsbereich für Spiel- und Aufenthalt
- Zweiradparkierung
- Bäume im Strassenbereich

Juni 95 / Okt. 95

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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 Zentrumszone.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung von Baufeld 1 für das Erdgeschoss sowie Lage und Abmessungen der Baufelder 2 bis 4 für die Obergeschosse;
- b) die den Baufeldern zugeordneten baupolizeilichen Masse;
- c) die den Obergeschossen zugeordneten Erschliessungs- und Umfeldflächen sowie die dem Erdgeschoss zugeordneten, öffentlich zugänglichen Fussgängerbereiche mit den raumbildenden, hochstämmigen Bäumen;
- d) Parkierungs- und Anlieferungszufahrten sowie Lage allfälliger oberirdischer Parkplätze.

Art. 4

Architektonische Gestaltung

1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachformen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Die maximale Gebäudehöhe (Messweise gem. BR) darf bei keinen Bauten die Höhenkote von 560.25 m überragen.

3 Fassaden und Materialien sind auf die nähere Umgebung abzustimmen. Es sind nur Flach- oder Tonnendächer zugelassen.

4 Die Verbindungsbauten zwischen Baufeld 2 und 3 im Bereich der Hauszugänge und vertikalen Erschliessungen sind als transparente Konstruktion von den beiden Hauptgebäuden abzuheben. Eine geschlossene Fassadenwirkung längs der Bernstrasse ist zu vermeiden.

5 Die Fassade des Sockel- bzw. des Ladengeschosses ist gegenüber dem Fussgängerbereich attraktiv zu gestalten (Licht- und Sichtbezüge zu den Verkaufsflächen, Schaufenster etc.).

Art. 5

Bestehende Bauten

1 Für das bestehende Gebäude und die zugehörigen Nebenparzellen auf Parz. 353 gilt Art. 3 BauG.

2 Für die Regelung von Neubauten auf dieser Parzelle gelten, soweit diese Überbauungsordnung nichts Abweichendes festlegt, die Vorschriften des Gemeindebaureglementes.

Art. 6

Nutzungsart

1 Im Baufeld 1 für das Erdgeschoss sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr und den dazugehörenden Flächen für Anlieferung und Lagerräume zugelassen.

2 In den Baufeldern 2 und 3 sind Büronutzungen vorgesehen. Soweit die lärmbezogenen Verkehrsimmissionen dies zulassen, sind auch Wohnungen gestattet.

3 Das Baufeld 4 ist Wohnnutzungen vorbehalten.

Art. 7

Nutzungsmass

Die maximale BGF innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung beträgt 5'000 m². Davon entfallen auf die Baufelder 2 und 3 zusammen max. 2'100 m² BGF und auf die Baufelder 1 und 4 zusammen max. 2'900 m² BGF. Die max. BGF für das Baufeld 1 allein beträgt 1'800 m².

Art. 8

Baulinien

1 Die Begrenzungslinie der Baufelder haben den Charakter von Baulinien. Fassaden können bis an diese gestellt werden. An Gestaltungsbaulinien muss gebaut werden.

2 Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser und dergleichen dürfen, soweit sie Zu- und Durchgänge nicht beschränken und die Fassade

längs der Bernstrasse nicht betreffen, die Baufeldbegrenzungslinie um maximal 3.00 m überragen.

Art. 9

Umgebungs- gestaltung

1 Im Bereich der im Plan als 'öffentlich zugänglicher Fussgängerbereich' bezeichneten Fläche sind keine Parkfelder gestattet.

2 Der im Plan schematisch bezeichnete Gemeinschaftsbereich 'Spiel- und Aufenthalt' ist so zu gestalten, dass er auf einer Fläche von mindestens 100 m² öffentlich zugänglich ist. Die öffentliche Fusswegverbindung dient als Zugang und ist entsprechend zu gestalten.

3 Die öffentliche Fussgänger Verbindung von der Bernstrasse durch den Bereich für Hauszugänge und vertikale Erschliessungen muss rollstuhlgängig gestaltet sein.

Art. 10

Parkierung

1 Die Zahl der ober- und unterirdischen Einstellplätze beträgt maximal 132. Davon sind mindestens 40 als öffentliche Plätze zu bewirtschaften.

2 Die Parkierung von Zweirädern erfolgt auf den im Plan bezeichneten Flächen.

Art. 11

Energieversorgung

1 Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche den Betrieb und die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.

2 Für die Neuüberbauung ist Erdgas als Energieträger einzusetzen.

3 Der Nachweis der Energiesparmassnahmen sowie die Begründung des vorgesehenen Energiekonzeptes sind der Bewilligungsbehörde zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

*Erschliessungs-
vertrag***Art. 12**

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Verhandlungen zu führen, deren Ergebnisse in einem Erschliessungsvertrag (Etapplierung, Bau-träger gem. Artikel 109 BauG) festgelegt werden. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

*Vereinbarungen***Art. 13**

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

*Enteignungsrechte***Art. 14**

Die Neuüberbauung auf Parzelle 258 erfordert die Erstellung von Erschliessungsanlagen, die den Einbezug der Parzelle Nr. 353 erfordert. Für die Enteignung der für die Erschliessung nötigen Parzellenteile wird den Eigentümern der Parzelle Nr. 258 gegenüber der Eigentümerin der Parzelle Nr. 353 das Enteignungsrecht eingeräumt.

*Inkrafttreten***Art. 15**

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. Jan. 1994

Publikation im Amtsblatt vom 25. Mai 1994
 im Amtsanzeiger rund um Bern 25. Mai 1994

Öffentliche Auflage vom 25. Mai bis 24. Juni 1994

Einsprachen....5.....unerledigte Einsprachen.....2

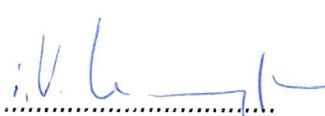
Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am -7. Okt. 1996

Namens der Gemeinde

Präsident

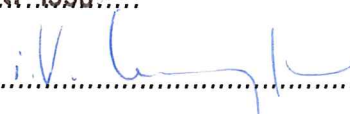

.....

Sekretär


.....

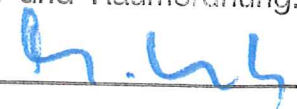
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den.....10. Okt. 1996.....

Der Gemeindeschreiber.....
.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom.....02. April 1997.....
Amt für Gemeinden und Raumordnung:


.....