

Einwohnergemeinde Koppigen

Überbauungsordnung Chilcheviertel

22.08.1995

Revisionen/Änderungen

[30.07.2015](#)

[15.10.2015](#)

Überbauungsvorschriften

GEMEINDE KOPPIGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

CHILCHEVIERTEL

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1 C

BERICHT

JUNI 1994

REVIDIERT: 20. JUNI 1995

**ARCHITEKTURBÜRO HEINZ ZURFLUH
MOOSSTRASSE 17
3425 KOPPIGEN**

GEMEINDE KOPPIGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG CHILCHEVIERTEL

INHALT

A ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINES

Artikel 1	Wirkungsbereich
Artikel 2	Stellung zur Grundordnung
Artikel 3	Inhalt des Überbauungsplanes
Artikel 4	Architektonische Gestaltung
Artikel 5	Lärmempfindlichkeit

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 6	Nutzung/Baupolizeiliche Masse
Artikel 7	Baulinien
Artikel 8	Dachgestaltung

AN- UND NEBENBAUTEN

Artikel 9	Nutzung/Baupolizeiliche Masse
Artikel 10	Baulinien
Artikel 11	Gestaltung
Artikel 12	Dachgestaltung

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Artikel 13	Parkierung
Artikel 14	Aufenthaltsbereiche/Spielfläche

UMGEBUNG

Artikel 15	Umgebungsgestaltungsplan
Artikel 16	Gestaltung von Wegen und Plätzen
Artikel 17	Bepflanzung

ERSCHLIESSUNG

Artikel 18	Erschliessung
------------	---------------

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 19	Baubewilligungsverfahren
Artikel 20	Vereinbarungen
Artikel 21	Inkrafttreten
Artikel 22	Revision der Überbauungsordnung

B BERICHT

B1 AUSGANGSLAGE

B2 ZIELSETZUNG

- a) Integration
- b) Zufahrt
- c) Fussgänger / Velo
- d) Parkierungen
- e) Etappierung
- f) Nutzung

B3 KONZEPT

- a) Gruppierung der Bauten
- b) Erschliessung / Abstellplätze
- c) Bepflanzungen
- d) Technische Infrastruktur
- e) Realisierung Etappierung
- f) Architektonische Gestaltung

B4 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / WEITERES VORGEHEN

A ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Überbauungsplan Nr. 1 A Chilcheviertel

Gemeinde Koppigen

ALLGEMEINES

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Plan Überbauungsordnung Chilcheviertel Nr. 1A mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nicht anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Koppigen.

Artikel 3

Inhalt des
Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage der Hauptgebäude
- Die Erweiterung der bestehenden Gebäude, Nr. 5 und 7, auf Parzellen 986 und 987.
- Der Ausbau des bestehenden Bauernhauses auf der Parzelle 296.
- Bauflächen für unbewohnte Nebenbauten (Standorte für Autoabstellplätze und Parkplätze, Kehrrichtcontainer, Unterstände für Velos und Mofas)
- Firstrichtung
- Die Bereiche privater Nutzung
- Grünbereiche mit gemeinschaftlicher Nutzung, Spielflächen
- Anzupflanzende Hochstammbäume und Niederhecken (einheimische Gehölze)
- Detailerschliessungsstrasse, Gebäudeerschliessungen und Hauszugänge, unterirdische Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrtrampe, Parkplätze, öffentliche Fuss- und Radwege

Artikel 4

Architektonische
Gestaltung

Die neu entstehende Gesamteinheit ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die folgenden Punkte sind dabei besonders zu beachten:

- klare, aber nicht monotone Formensprache
- Dachform und Vordächer
- Konsequente Wahl der Baumaterialien
- Fassadenfarben und -materialien müssen auf die Umgebung und die Nachbarbauten Rücksicht nehmen.

Der Bezug einer Fachstelle (Kant. Denkmalpflege etc.) ist zwingend.

Artikel 5

Lärmempfindlichkeit Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Chilcheviertel“ gilt die Empfindlichkeitsstufe III LSV.

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 6

Nutzung/Baupolizeiliche Masse

- 1) Die in der Kernzone (Art. 45 BR) zugelassenen Nutzungen sind ebenfalls innerhalb der ZPP Chilcheviertel erlaubt. Zugelassen sind Bauten mit Büronutzung und stillem Gewerbe von max. 30%.
Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit Dachausbau. Es kommt für die einzelnen Gebäude keine Ausnützungsziffer zur Anwendung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.00m. Das gewachsene Terrain (= Fixpunkt +/- 0.00) liegt auf 472.89m ü. M. OK Erdgeschoss = +1.40m.
- 2) Die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baulinien definiert.
- 3) Das bestehende Doppeleinfamilienhaus auf der Parzelle 986 und 987 kann bis an die Baulinien erweitert werden.
- 4) Das Bauernhaus auf der Parzelle 296 wird in seinen Grundmassen belassen. Ein zusätzlicher Ausbau ist nur unter Berücksichtigung des Baureglementes, insbesondere Art. 46d Abs.4 BR, und unter Berücksichtigung der Kant. Denkmalpflege gestattet.

Artikel 7

Baulinien

Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. Mit der Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade des Hauptgebäudes verbindlich festgelegt.

Artikel 8

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern und die Treppenhäuser mit einer Querfirst versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer muss zwischen 35° und 45° betragen. Der Neigungswinkel beider Hauptdachflächen muss gleich sein.
- 3) Neubauten müssen mit roten oder braun engobierten Ziegeln eingedeckt werden.
- 4) Dachflächenfenster:
Die Lichtfläche ist pro Fenster auf 1.50m² beschränkt, sie sind in hochrechteckiger Form anzuordnen.
- 5) Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt.

- 6) Das Anordnen von Sonnenkollektoren ist zulässig, sofern sie sor die Dachfläche integriert werden und nicht unruhig wirken. Diesb Baugesuche können in bezug auf Ästhetik, Ortsbild- und Landschl schutz einer neutralen Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt wei
- 7) Bestehendes Bauernhaus auf Parzelle 296:
Der Umbau ist nur unter Berücksichtigung des gültigen Bauregler und unter Beizug der Kant. Denkmalpflege gestattet
- 8) Bestehendes Doppel Einfamilienhaus auf den Parzellen 986 und 987:
- a) Bei einer maximalen Nutzung muss das Dach eine Einheit bilden.
- b) Bei einer teilweisen Erweiterung muss für die Dachgestaltung die Kant. Denkmalpflege beigezogen werden. Mit deren Zustimmung kann von den Vorschriften von Art. 8 Ziff 1 bis 3 betr. Dachgestaltung abgewichen werden.

AN- UND NEBENBAUTEN

Artikel 9

Nutzung/Baupolizei-
liche Masse

- 1) Die Bauflächen für eingeschossige An- und Nebenbauten bezeichnen die Stellen für:

- Autounterstände oder Garagen
- Unterstände für Velos, Mofas, Kindergeräte
- Reduit Abwart über Rampe Autoeinstellhalle

Das Erstellen dieser Bauten ist zwingend. Sie haben die Aufgabe, den Aussenraum zu gliedern.

- 2) Die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baulinien definiert.

- 3) Bei der Realisierung von Hauptgebäuden auf den Parzellen 986 und 987 und ihren zugehörigen Nebenbauten sind die im Plan angegebenen, bestehenden Nebenbauten abzubrechen.

- 4) Das bestehende Nebengebäude auf der Parzelle 296 kann für die Nutzung gemäss Art. 9 Abs. 1 angepasst werden. Zulässig ist auch der Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, wenn ein Neubau, unter Berücksichtigung des Überbauungsplanes 1A und Art. 10, diesen ersetzt.

Artikel 10

Baulinien

Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. Mit einer Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade der Nebengebäude verbindlich festgelegt.

Artikel 11

Gestaltung

Die An- und Nebenbauten sind in Holz und schopfartig zu gestalten. Sie können als offene oder geschlossene Räume erstellt werden.

Artikel 12

Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 21°. Der Neigungswinkel beider Dachflächen muss gleich sein. Andere Dachneigungen sind nur mit der Zustimmung der Denkmalpflege möglich. Es ist dasselbe Bedachungsmaterial wie auf den Hauptdächern zu verwenden.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND - ANLAGEN

Artikel 13

Parkierung

Die Lage der im Überbauungsplan eingetragenen Autoabstellplätze- und Unterstände ist verbindlich. Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach den Art. 49 ff BauV, ausgenommen der Besucherparkplätze, die auf der Parzelle 412 angeordnet werden. Die erforderlichen Parkplätze sind wie folgt vorzusehen:

- 1) Baufeld 1 und 2
In der unterirdischen Autoeinstellhalle.
- 2) Baufeld 3 und 4:
In oberirdischen Unterständen .
- 3) Best. Bauernhaus auf Parzelle 296:
Auf Parzelle und im Nebengebäude.
- 4) Best. Doppel Einfamilienhaus auf den Parzellen 986 und 987:
Im Baufeld 5 integriert.

Artikel 14

Aufenthaltsbereiche/ Spielfläche

- 1) Zu jedem Bauvorhaben sind die erforderlichen Aufenthalts- und Spielbereiche nach Art. 42 ff BauV bereitzustellen.
- 2) Die Lage und Grösse der im Überbauungsplan eingetragenen Kinderspielfläche ist verbindlich.

UMGEBUNG

Artikel 15

Umgebungsgestaltungsplan

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden. Die Gestaltung soll soweit als möglich einen naturnahen und einheimischen Hostetcharakter aufweisen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
 - Gliederung der Aussenräume, Art und Weise der baulichen Abtrennung
 - Hauszugänge und Wegführungen
 - Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern mit Höhenkoten
 - Bepflanzung
 - Belagsarten von Fusswegen und Plätzen
- 2) Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen (Böschungsverhältnis max. 2:3). Terrinaufschüttungen dürfen den gewachsenen Boden um höchstens 1.40m überragen.
- 3) Bei Mehrfamilienhäusern ist den Erdgeschosswohnungen ein angemessener privater Gartenraum zuzuordnen.

Artikel 16

Gestaltung von Wegen und Plätzen

- 1) Die Fussgängerwege und -bereiche, Hausvorplätze, die nichtgrünen Spielbereiche und die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. Schwarzbelag, eingefärbter Asphalt, verschiedenartige Pflästerungen, Rasengittersteine, Juraschotter gewalzt, feiner Kies unter den Bäumen usw.). Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.
- 2) Die einmal gewählten Elemente sollen sich für die entsprechenden Bereiche innerhalb des Überbauungsplangebietes wiederholen.
- 3) Der Belag des Fussweges auf der Parzelle 296 soll in Jura mergel ausgeführt werden.

Artikel 17

Bepflanzung

- 1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich; es sollen einheimische Baumarten angepflanzt werden. Sie sind spätestens nach Fertigstellung einer Etappe zu pflanzen.
- 2) Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

ERSCHLIESSUNG

Artikel 18

Erschliessung

1) Soweit nicht andere Erschliessungsträger (Gesellschaften, Genossenschaften) bestimmt sind, ist die Erstellung der Erschliessungsanlagen Sache der Gemeinde (Art. 108 ff BauG). Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wird im besonderen Plan Nr. 1B (Werkleitungen) geregelt. (Die Erschliessungen des Bauernhauses auf der Parzelle 296 und des Doppeleinfamilienhauses auf den Parzellen 986 und 987 und dessen evtl. Erweiterungen sind ausgenommen.)

2) Strassen und Wege: die Anlage der Detailerschliessungsstrasse ist im Überbauungsplan festgelegt. Die folgenden Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen (Art. 112 BauG):

- Detailerschliessungsstrasse auf Parzelle 833 und öffentlicher Fussweg 50%
- Landanteil auf Parzelle 833, Fr. 30.--/m2 50%
- Detailerschliessungsstrasse auf Parzellen 975, 520, 296 und 986 100%
- Verbreiterung Fussweg auf Parzelle 975 um 1.00m auf max. 3.00m. Zulasten Parzelle 296 100%

3) Kanalisation: das vom Überbauungsplan erfasste Gebiet wird mit einem Trennsystem entwässert. Die folgenden Kostenteile sind von den Grundeigentümern zu tragen:

- Die Finanzierung der Leitungen in der Detailerschliessungsstrasse erfolgt über Kanalisationsgebühren.
- Für die übrigen Leitungen werden Grundeigentümerbeiträge von 100% der Erstellungskosten erhoben.

Die Anschluss- und Betriebsgebühren richten sich nach dem Abwasserreglement der Gemeinde.

4) Wasser: das neue Baugebiet wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgung erschlossen. Die Anlagen werden durch die Gemeinde erstellt und gemäss dem Wasserreglement finanziert.

5) Elektrizität: für die Elektrizitätsversorgung und die Strassenbeleuchtung ist die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. Die Anschlussformalitäten richten sich nach den geltenden "Bedingungen für die Lieferung elektrischer Energie" vom 1.1.1970.

6) Gemeinschaftsantenne: für die Gemeinschaftsantenne ist ebenfalls die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. Die Anschluss- und Benützungsgebühren richten sich nach dem Reglement der Genossenschaft über den Bau, den Betrieb und den Unterhalt gemeinsamer Anlagen für Radio und Fernsehen.

7) Telefon: Das Baugebiet wird ohne Kostenfolge nach Angaben der Fernmeldekreisdirektion Bern von September 1993 erschlossen. Die bestehenden Telefonanlagen bleiben unverändert.

8) Die Erschliessungsanlagen müssen gleichzeitig mit dem Bau der Häuser fertiggestellt werden. Die Erstellung der Hausanschlüsse ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümer.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 19

Baubewilligungs-
verfahren

- 1) Für jedes Hauptgebäude muss ein Gesamtprojekt eingereicht werden. Jedes dieser Hauptgebäude kann als eigenständige Etappe realisiert werden.
- 2) Zur Überprüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen. Eine frühzeitige Kontaktnahme ist empfehlenswert. Die Beratung geschieht zu Lasten des Gesuchstellers.

Artikel 20

Vereinbarungen

Mit Vereinbarungen und Dienstbarkeiten sind die Anlagen privatrechtlich zu regeln und soweit notwendig im Grundbuch einzutragen.

Artikel 21

Inkrafttreten

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

Artikel 22

Revision der
Überbauungsordnung

Für die geringfügigen Änderungen der Überbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 der kant. Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Koppigen, Juni 1994

ARCHITEKTURBÜRO HEINZ ZURFLUH

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 6.10.94

Publikation im Amtsblatt vom 29.10.94, im Amtsanzeiger vom 28.10.94

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 31.10.94 bis 29.11.94

Einspracheverhandlungen am 13.2.95 und 7.3.95

Erledigte Einsprachen 3

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.6.95

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Hecher

Der Sekretär

Meier

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

3425 Koppigen 29. Juni 1995 der Gemeindeschreiber Meier

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

22. Aug. 1995 Hahn

B BERICHT

B1 AUSGANGSLAGE

Bei den Parzellen 975, 520, 986, 987 und 296 in Koppigen handelt es sich gemäss Zonenplan um eine Zone mit Planungspflicht, mit der Auflage vor Baubeginn eine Überbauungsordnung nach Art. 93/94 BauG zu erstellen. In der Grundordnung ist die ZPP Chilcheviertel im Art. 46d (Gemeinderatszone) mit den Planungsgrundsätzen festgehalten.

Art 46d der Grundordnung

1. Die ZPP Chilcheviertel bezweckt die Festlegung des maximal erträglichen Nutzungsmasses sowie die Integration von Bauten, Erschliessung und Aussenräumen ins Ortsbild im Rahmen einer Gesamtplanung.
2. Die in der Kernzone (Art. 45) zugelassenen Nutzungen sind ebenfalls innerhalb der ZPP Chilcheviertel zulässig.
3. Die maximale Geschosshöhe beträgt 2.
4. Das Bauernhaus am Schulweg Nr. 3 ist in seinem Erscheinungsbild inkl. der unmittelbar dazugehörenden Umgebung zu erhalten; im Dachgeschoss dürfen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden, wenn dadurch die dominanten Hauptdachflächen als solche erkennbar bleiben. Im übrigen ist die bauliche Nutzung möglichst entlang dem Schulweg zu konzentrieren; gegen Norden ist ein Dorfabschluss zu gestalten (niedrigere Bauten, genügende Dachkörper, Übergang mittels Bepflanzung). Die Verkehrserschliessung erfolgt für die ganze ZPP Chilcheviertel von der Willadingenstrasse her über die Parzelle 412"; der Schulweg bleibt der Fussgängererschliessung vorbehalten.

Am 16.07.1992 reichte Herr Peter M. Dubach ein Schreiben an den Gemeinderat ein, in dem er eine Überbauung seines Grundstückes ankündigte.

Am 31.03.1993 wurde der Planungsauftrag an das Architekturbüro Heinz Zurfluh in Koppigen übertragen.

Am Freitag, 13. August 1993 wurden die Grundstückseigentümer zur Vorstellung des Überbauungsplans eingeladen. Die Anwesenden stufen den Überbauungsplan für ihre Bedürfnisse als gut ein.

Herr Peter M. Dubach hatte sich kurzfristig für die Sitzung entschuldigt. Der Überbauungsplan wurde ihm unter Fristansetzung zur Beurteilung zugestellt. Die Gemeinde erhielt keine Antwort, was als Zustimmung gewertet wurde.

Am 13. Januar 1994 wurden die Grundstückbesitzer zu einer Besprechung eingeladen. Dabei wurde die Überbauungsordnung inkl. Verträge im Detail vorgestellt. Siehe Protokoll vom 13. Januar 1994.

Am 21. Januar 1994 wurden die Probleme der Sitzung vom 13. Januar 1994 mit dem Raumplanungsamt besprochen. Siehe Aktennotiz vom 21. Januar 1994.

Am 7. März 1994 wurden die überarbeiteten Vorschläge mit den Parzellenbesitzern 520, 986 und 987 im Detail besprochen.

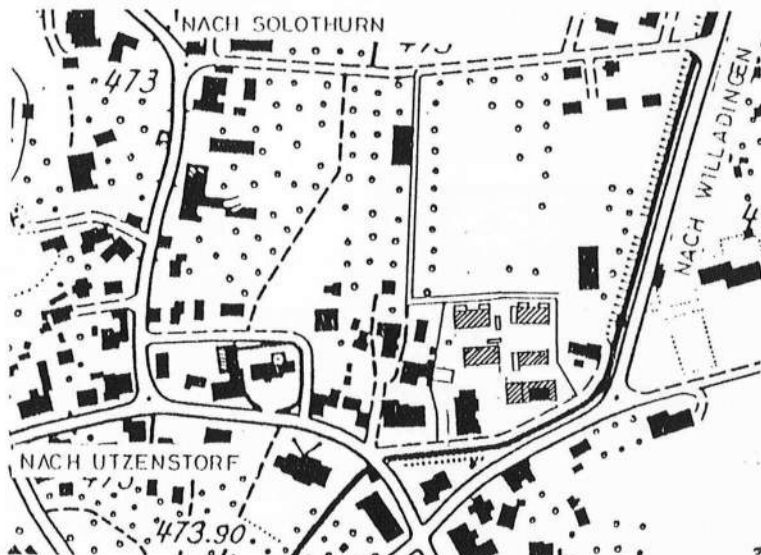
B2 ZIELSETZUNGEN

- a) **Integration** ins Dorfbild durch Erhaltung des Hostetcharakters und durch Gestaltung eines Dorfabschlusses im Norden mit niedrigen Bauten.
- b) **Zufahrt** ab Willadingenstrasse über die Parzellen 412 und 833 der Gemeinde. Der Schulweg bleibt der Fussgängererschliessung vorbehalten. Ausnahmen: Parzellen 296, 986 und 987.
- c) **öffentlicher Fussweg/Radweg** Sowohl den Bewohnern der Überbauung Chilcheviertel sowie den Schülern wird die Benutzung eines Velo- und Fussweges durch die Überbauung ermöglicht.
- d) **Parkierungen** Für die Autos auf der Parzelle 975 ist eine Tiefgarage vorgesehen. Für Parkierungsmöglichkeiten der anderen Parzellenbesitzer werden oberirdisch Autounterstände erstellt. Genügend Besucher-Parkplätze sind auf der Gemeindeparzelle 412 vorhanden.
Gründe: Sinnvolle Verteilung von Kleinbauten und Erhaltung von Grünflächen.
- e) **Etappierung** Der Überbauungsplan soll entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Parzellenbesitzer konzipiert sein, damit jeder Grundeigentümer sein Bauvorhaben zeitlich unabhängig realisieren kann.
- f) **Nutzung** soll der Kernzone gerecht werden.

B3 KONZEPT

a) Gruppierung der Bauten

Das Konzept der Überbauung: Die Struktur der umliegenden grossen Baukörper mit den markanten Dächern und den kleinen Nebenbauten soll fortgesetzt, die Lücke unter Berücksichtigung der Besitzverhältnisse nahtlos geschlossen werden. Ein wichtiger Bestandteil der Gestaltungsabsicht ist die Schaffung von genügend Raum für das Erhalten des Hostetcharakters mit Hochstammbäumen. Die optimale Wohnlage - Südorientierung, Erschliessung von Norden - soll ausgenützt werden.



LEGENDE

	BESTEHENDE BAUTEN
	HAUPTGEBÄUDE
	NEBENGEBÄUDE

b) Erschliessung / Abstellplätze

Wegen der Umnutzung der Parzelle 412 - der Viehschauplatz wird zu einem geordneten Parkplatz - dem Wunsche des Parzellenbesitzers 520 und der möglichen Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle 833 ist es sinnvoll, die Detailerschliessungsstrasse auf Parzelle 833 zu planen. Ver- und Entsorgungsleitungen können in dieser Strasse eingelegt werden. Die Aufteilung in oberirdische und unterirdische Autoabstellplätze ermöglicht eine sinnvolle Gestaltung der Aussenräume. Für Zweiräder, Kinderwagen etc. sind Abstellräume vorgesehen.



LEGENDE

	HAUPTVERBINDUNGEN
	ERSCHLIESSUNG 1.PHASE
	ERSCHLIESSUNG 2.PHASE

c) Bepflanzungen

Die privaten Gartenbereiche können individuell bepflanzt werden. Das Schwergewicht liegt auf standortheimischen Pflanzen. Der Standort der Hochstammbäume ist im Überbauungsplan angegeben. Die Vorgärten der Parzelle 986 und 987 müssen erhalten bleiben. Die Grünflächen umfassen Magerwiesen oder Rasen.

d) Technische Infrastruktur

Der Überbauungsplan 1B (Werkleitungen) zeigt schematisch die Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung der künftigen Bauten. Die Abklärungen mit den zuständigen Behörden dienen als Basis für diesen Plan.

e) Realisierung

Die Realisierung der Bauten auf Parzelle 975, 520 und 986-987 bedingt die vorgängige Erschliessung der Grundstücke mit der Detailerschliessungsstrasse.

f) Architektonische Gestaltung

Nebst dem Bauvolumen und der Südorientierung der Bauten ist auch die architektonische Gestaltung und die Wahl der Materialien von grosser Bedeutung. Die neuen Bauten sollen sich in zeitgemässer Konstruktion und Formensprache in den wesentlichen Punkten an den Elementen der traditionellen ländlichen Bauweise orientieren:

- Die bestehenden Bauten können sorgfältig erweitert werden. Das Bauernhaus auf Parzelle 296 kann gemäss gültigem Baureglement unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege ausgebaut werden.
- Sämtliche Nebenbauten sind schopffartig und mit einem Satteldach zu gestalten. Für die Bedachung muss das gleiche Material wie für das Hauptdach verwendet werden.
- Gliederung der Fassade. Besondere Beachtung gilt den Fensteröffnungen.
- Verwendung natürlicher Materialien wie Holz, Tonziegel, Stahl, Glas etc.
- Ausbilden der Dachvorsprünge ohne überdimensionierte Ortverkleidungen. Sichtbare Dachrinnen.

B4 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / WEITERES VORGEHEN

Die vorliegende Überbauungsordnung wurde in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission der Gemeinde Koppigen erstellt. Der Überbauungsplan wurde den Grundstückbesitzern und der Primarschule Koppigen-Willadingen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vorgestellt und von ihnen genehmigt. Der Überbauungsplan richtet sich nach den in der Grundordnung der ZPP Chilcheviertel Art. 46d enthaltenen Zielen und Grundsätzen. Der Überbauungsplan 1A, der Überbauungsplan 1B (Werkleitungen), die Überbauungsordnung und der Erschliessungsvertrag wurden vom Gemeinderat am 13.12.93 genehmigt.

Öffentlichkeitsarbeit

- Sämtliche Unterlagen wurden in der Woche 50, 1993, den Grundstückseigentümern zur Stellungnahme überreicht.
- Am 13. Januar 1994 fand eine Besprechung mit den Grundeigentümern, der Planungskommission und dem Planer statt.
- Ende Woche 52 1993 wurden die Akten der Kantonalen Baudirektion 6-fach zur Vorprüfung eingereicht.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Vorprüfungsverfahren sind die bereinigten Pläne während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Bei Einsprachen ist eine Einigungsverhandlung durchzuführen. Anschliessend gehen die Akten zur Genehmigung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Koppigen

Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Chilcheviertel»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2015

HAUPTGEBÄUDE

Art. 8

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern ~~und die Treppenhäuser mit einer Querfirst~~ versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Abs. 2 bis 8 unverändert

AN- UND NEBENBAUTEN

Art. 12

Dachgestaltung

- 1) Es sind nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 21°. Der Neigungswinkel beider Dachflächen muss gleich sein. Andere Dachneigungen sind nur mit der Zustimmung der Denkmalpflege möglich. Es ist dasselbe Bedachungsmaterial wie auf den Hauptdächern zu verwenden.
- 2) Von dieser Bestimmung ausgenommen ist der Nebenbau östlich des Baufelds 3, welcher ein extensiv begrüntes und/oder mit Solaranlagen belegtes Flachdach aufweisen darf.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 23. + 30. April 2015
Öffentliche Auflage vom 24. April - 26. Mai 2015

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. April 2015

Namens der Einwohnergemeinde Koppigen
Gemeinderatspräsidentin Sekretär



U. Kilchenmann



P. Kindler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Koppigen, 29. Mai 2015

Gemeindeschreiber



P. Kindler

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung



30. Juli 2015

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Frank Weber
G.-Nr.: 150 15 249
Mail: frank.weber@jgk.be.ch

15. Oktober 2015

**Koppigen; Änderung Überbauungsordnung Chilcheviertel
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Koppigen am 10. August 2015 beschlossene Änderung der Überbauungsvorschriften wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Koppigen wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Koppigen unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsvorschriften (2 Ex.).

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsvorschriften sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteherin-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Emmental (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL (intern)

Auszug aus dem Protokoll **Gemeinderat Koppigen** vom 10. August 2015

Beschlusnummer: 15-1541

4.231.5

ZPP Chilcheviertel, ÜO

ZPP/ÜO Chilcheviertel

Die ursprüngliche ÜO-Änderung Chilcheviertel wurde am 30.07.2015 durch das AGR genehmigt. Zugleich liegt das Baugesuch der KOBAG für den Neubau des MFH vor und wurde durch die Bauverwaltung, die Baukommission und das Regierungsstatthalteramt geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass der Baukörper, inkl. Balkone, das Mass des Baufeldes überschreitet (Tiefe Baufeld: 13.00 m, Hauptkörper: 12.50 m, Balkone: 3.00 m). Gestützt auf das Baureglement Art. 23 (in den ÜO-Vorschriften sind die Balkone nicht abgehandelt) können Balkone max. 1.50 m in den Grenzabstand hinausragen, d.h. wenn der Baukörper an die nördliche Baulinie angebaut würde, können beim vorliegenden Bauprojekt mit einer Gebäudetiefe von 12.50 m, maximal Balkone mit einer Tiefe von 2.0 m gebaut werden.

Das ausgearbeitete Projekt, welches Grundlage für die ÜO-Änderung war, hat aus verständlichen Gründen eine Balkontiefe von 3.0 m. Obwohl das vorliegende Bauprojekt im Erläuterungsbericht teilweise abgebildet ist, kann diesem kein Richtplancharakter zugeordnet werden. Diese Frage hat das Regierungsstatthalteramt und das AGR juristisch abgeklärt. Dies bedeutet, dass das Baugesuch nicht den planungsrechtlichen Vorschriften entspricht und in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig ist, obwohl die ÜO explizit für dieses Projekt geändert wurde!

Aus diesem Grund wurde kurzfristig eine Sitzung einberufen, um eine Lösung für das Problem zu finden. Diese fand am 07.08.2015 statt. Es wurde festgestellt, dass bei allen involvierten Stellen Fehler passierten und die Situation der Balkone von verschiedenen Stellen übersehen wurden. Es ging deshalb an der Sitzung darum, eine möglichst schlanke Lösung zu finden, damit das Bauprojekt nicht zu lange verzögert wird. Folgendes weitere Vorgehen wurde gemeinsam festgelegt:

- ecoptima ändert die Überbauungsvorschriften, so dass Balkone bis max. 3 m über das Baufeld hinausragen dürfen. Gleichzeitig soll die Vorschrift über die hochrechteckigen Dachflächenfenster aus den Vorschriften gestrichen werden. (das KOBAG-Projekt sieht DFF im Format 1.14/1.18 vor). Der Überbauungsplan muss nicht geändert werden.
- Es muss noch einmal ein Gemeinderatsbeschluss für eine geringfügige ÜO-Änderung erfolgen.
- Die Änderungen müssen publiziert werden.
- Das AGR muss noch einmal eine Genehmigung durchführen.

Urs Schneider erklärt an der Ratssitzung die Sachlage im Detail und was gemeinsam entschieden wurde.

Antrag

Urs Schneider stellt den Antrag, die 2. geringfügige Änderung der ÜO Chilcheviertel sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt den Antrag einstimmig.

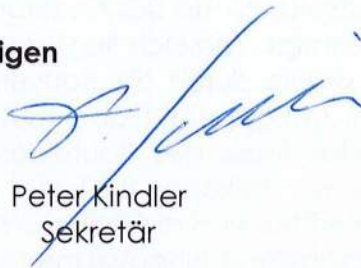
Den originalgetreuen Protokollauszug bescheinigen:

Koppigen, 15.09.2015

Gemeinderat Koppigen



Ursula Kilchenmann
Präsidentin



Peter Kindler
Sekretär

Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Chilcheviertel»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterung

Ausgangslage und Problemstellung

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 13. April 2015 und der Genehmigung vom 30. Juli 2015 der Änderung der Überbauungsordnung «Chilcheviertel» stimmte die Gemeinde und das AGR einer Anpassung der UeO auf Basis eines konkreten Projekts im Bereich des Baufeld 3 zu.

Bei der Prüfung des eingereichten Baugesuchs der KOBAG für den Neubau des MFH im Baufeld 3 wurde festgestellt, dass die über den Baubereich hinausreichenden Balkone mit den vorgesehenen Abmessungen (3.0 m tief) nicht zulässig sind. Dies weil die UeO keine Regelungen zu vorspringenden Bauteilen enthält und daher das Baureglement zur Anwendung kommt. Gestützt auf das Baureglement Art. 23 können Balkone max. 1.5 m in den Grenzabstand hinauskragen.

Da die Planungsbehörde das Projekt inkl. der Balkone befürwortet, werden die Überbauungsvorschriften so angepasst, dass das vorliegende Projekt bewilligungsfähig wird.

Des weiteren zeigte das Baugesuch, dass die Bestimmung, dass Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form anzuordnen sind, nicht praxistauglich und überholt ist. Das Bauprojekt entspricht mit Dachflächenfenstern von 118 cm Höhe und 114 cm Breite dieser Bestimmung knapp.

Änderung Überbauungsvorschriften

Damit die Balkone in der projektierten Form bewilligungsfähig sind, ist eine Ergänzung der Überbauungsvorschriften erforderlich. Dazu wird Art. 7 (Baulinien) mit einem neuen Absatz ergänzt, welcher zulässt, dass vorspringende Bauteile wie Balkone auf der besonnten Längsseite maximal 3.00 m, auf allen anderen Seiten um max. 1.50 m über die Baulinien hinausragen dürfen.

Die Bestimmung, dass Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form anzuordnen sind (Teile des Art. 8 Abs. 4), wird aufgehoben.

Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung erfolgt im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat bedarf es einer Publikation und öffentlichen Auflage. Anschliessend erfolgt die Genehmigung der Änderung durch das AGR.

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Koppigen

Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Chilcheviertel»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften (UeV)

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2015

HAUPTGEBÄUDE

Art. 7

Baulinien

- 1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf. Mit der Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade des Hauptgebäudes verbindlich festgelegt.
- 2) Vorspringende Bauteile wie Balkone dürfen auf der besonnten Längsseite max. 3.00 m über die Baulinien hinausragen, auf allen anderen Seiten um max. 1.50 m.

Art. 8

Dachgestaltung

Abs. 1 bis 3 unverändert

- 4) Dachflächenfenster:
Die Lichtfläche ist pro Fenster auf 1.50 m² beschränkt. ~~„sie sind in hochrechteckiger Form anzuordnen.“~~

Abs. 5 bis 8 unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 20. + 27. August 2015
Öffentliche Auflage vom 20. August – 21. September 2015

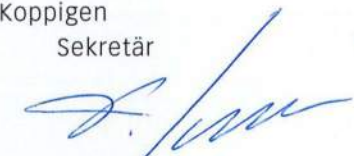
Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. August 2015

Namens der Einwohnergemeinde Koppigen
Gemeinderatspräsidentin Sekretär



U. Kilchenmann



P. Kindler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Koppigen, 25. September 2015

Gemeindeschreiber



P. Kindler

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

15. Okt. 2015





ÜBERBAUUNGSPLAN 1A

CHILCHEVIERTEL

ÜBERSICHTSPLAN 1:10'000

SITUATION 1:500

ARCHITEKTURBÜRO HEINZ ZURFLUH
MOOSSTRASSE 17
3425 KOPPIGEN
TEL. 034 53 16 66

REVIDIERT: 20. MÄRZ 95

KOPPIGEN, JUNI 94

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 6.10.94

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29.10.94 IM AMTSANZEIGER VOM 28.10.94

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 31.10.94 BIS 29.11.94

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 13.2.95 UND 7.3.95

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT AM 26.6.95



NAMENS DES GEMEINDERATES

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

[Signature]

[Signature]

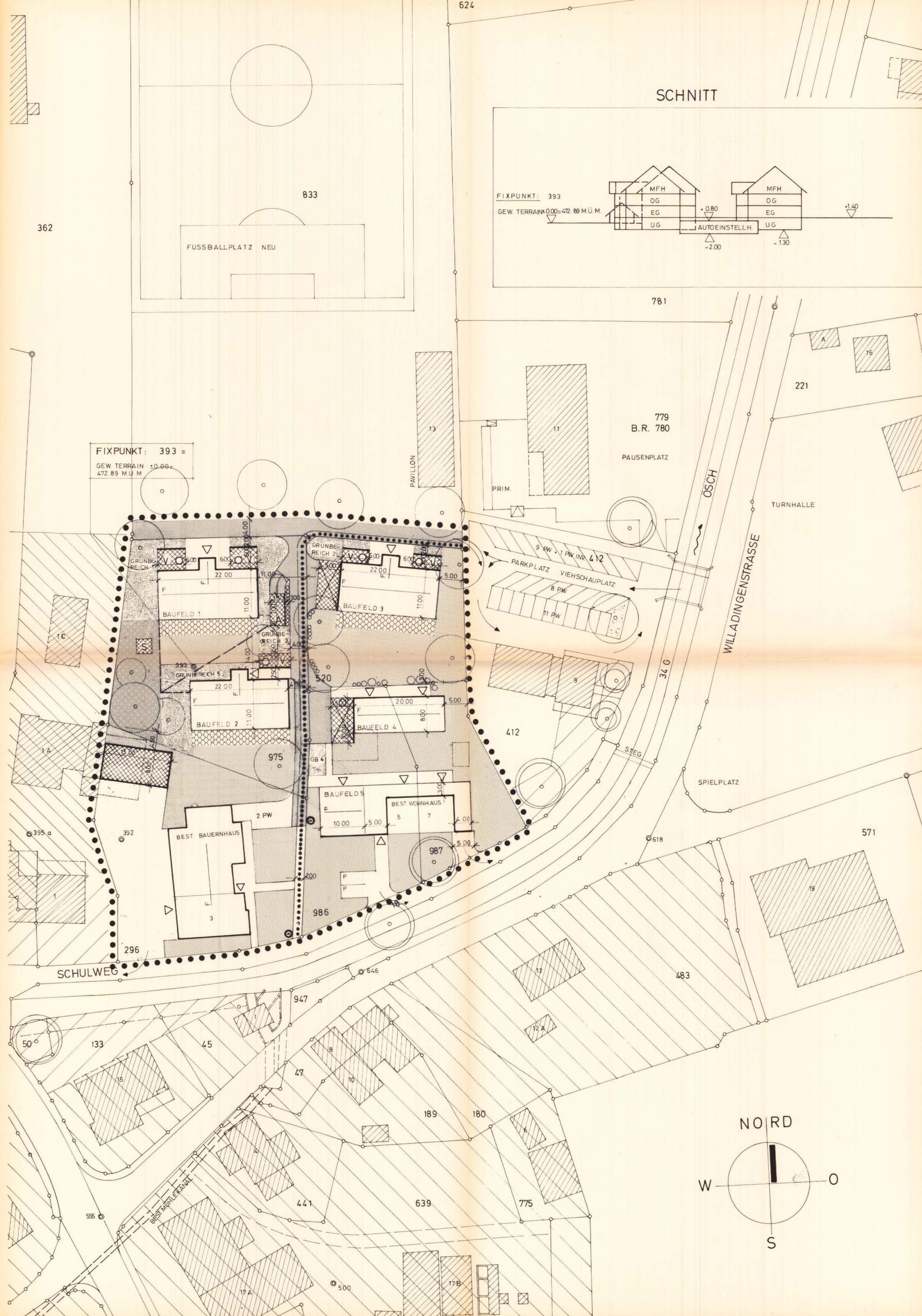
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

3425 Koppigen 29. Juni 1995 DER GEMEINDESCHEIBER *[Signature]*

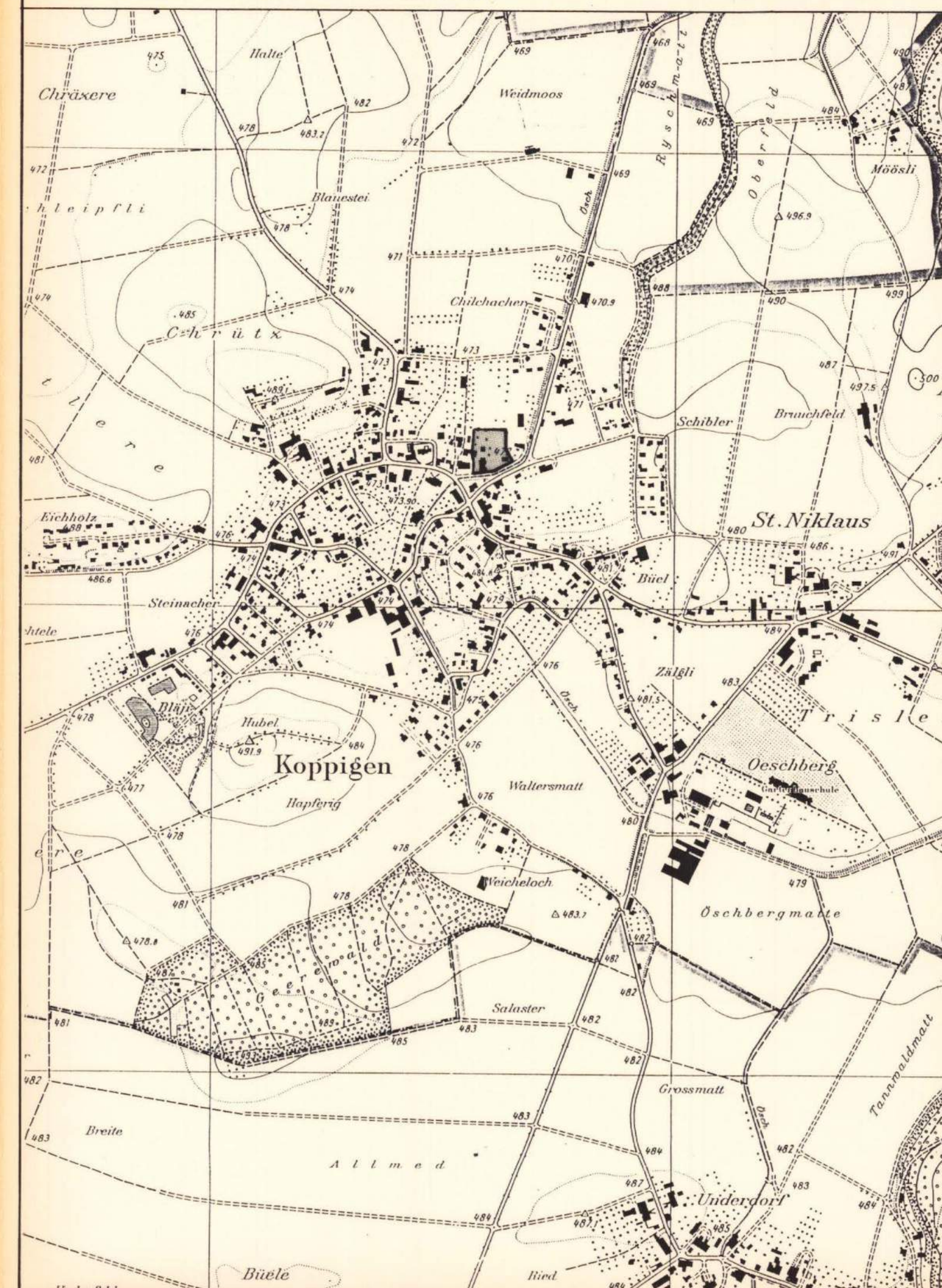
GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22. Aug. 1995

[Signature]



ÜBERSICHTSPLAN 1:10'000



LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG
 - [Hatched Box] KERNZONE 2
 - [Hatched Box] BAUERNHOFZONE
 - [Hatched Box] GRÜNZONE
 - [Hatched Box] ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN
- } HINWEIS

BAUTEN / NUTZUNG

- [Box] BAUFELD 1-5 FÜR WOHNBAUTEN
- [Line] FIRSTLINIE
- [Hatched Box] BAUFELD FÜR UNBEWOHNTE 1-GESCHOSSIGE NEBENBAUTEN
- [Hatched Box] GEDECKTE AUTOABSTELLPLATZE, S SPIELHAUS, O STANDORT KEHRICHTCONTAINER, V ABSTELLPL. FÜR VELOS/MOFAS, A ABWART
- [Hatched Box] BAUFELD FÜR UNTERIRDISCHER EINSTELLHALLE
- [Hatched Box] ABRUCH BESTEHENDER BAUTEN
- [Line] BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT

BEPFLANZUNG

- [Hatched Box] BEREICH PRIVATER GARTENRAUM BAUFELD 1-3
- [Hatched Box] BEREICH PRIVATER NUTZUNG
- [Hatched Box] GRÜNBEREICH 1-5 MIT GEMEINSCHAFTLICHER NUTZUNG
- [Hatched Box] SPIELFLÄCHE
- [Circle] VORHANDENE GESCHÜTZTE BÄUME
- [Circle] BEPFLANZUNG MIT HOCHSTAMMBAUMEN
- [Circle] BEPFLANZUNG MIT NIEDERHECKEN

ERSCHLIESSUNG

- [Line] DETAILERSCHLIESSUNG
- [Line] PARKPLÄTZE
- [Line] ZU UND WEGFAHRTRAMPE FÜR EINSTELLHALLE
- [Dotted Line] ÖFFENTLICHER FUSSWEG / RADWEG
- [Line] GEBÄUDEERSCHLIESSUNG
- [Triangle] HAUSZUGÄNGE
- [Circle] FAHRVERBOT FÜR MOTORRÄDER



ÜBERBAUUNGSPLAN 1B CHILCHEVIERTEL

ÜBERSICHTSPLAN 1:10'000
WERKLEITUNGSPLAN 1:500

ARCHITEKTURBÜRO HEINZ ZURFLUH
MOOSSTRASSE 17
3425 KOPPIGEN
TEL. 034 53 16 66

REVIDIERT: 20. MARZ 95

KOPPIGEN, JUNI 94

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 6.10.94

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29.10.94, IM AMTSANZEIGER VOM 28.10.94

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 31.10.94 BIS 29.11.94

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 13.2.95 UND 7.3.95

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN —

RECHTSVERWAHRUNGEN —

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT AM 26.6.95



NAMENS DES GEMEINDERATES

PRÄSIDENT

Heinrich

SEKRETÄR

Heinrich

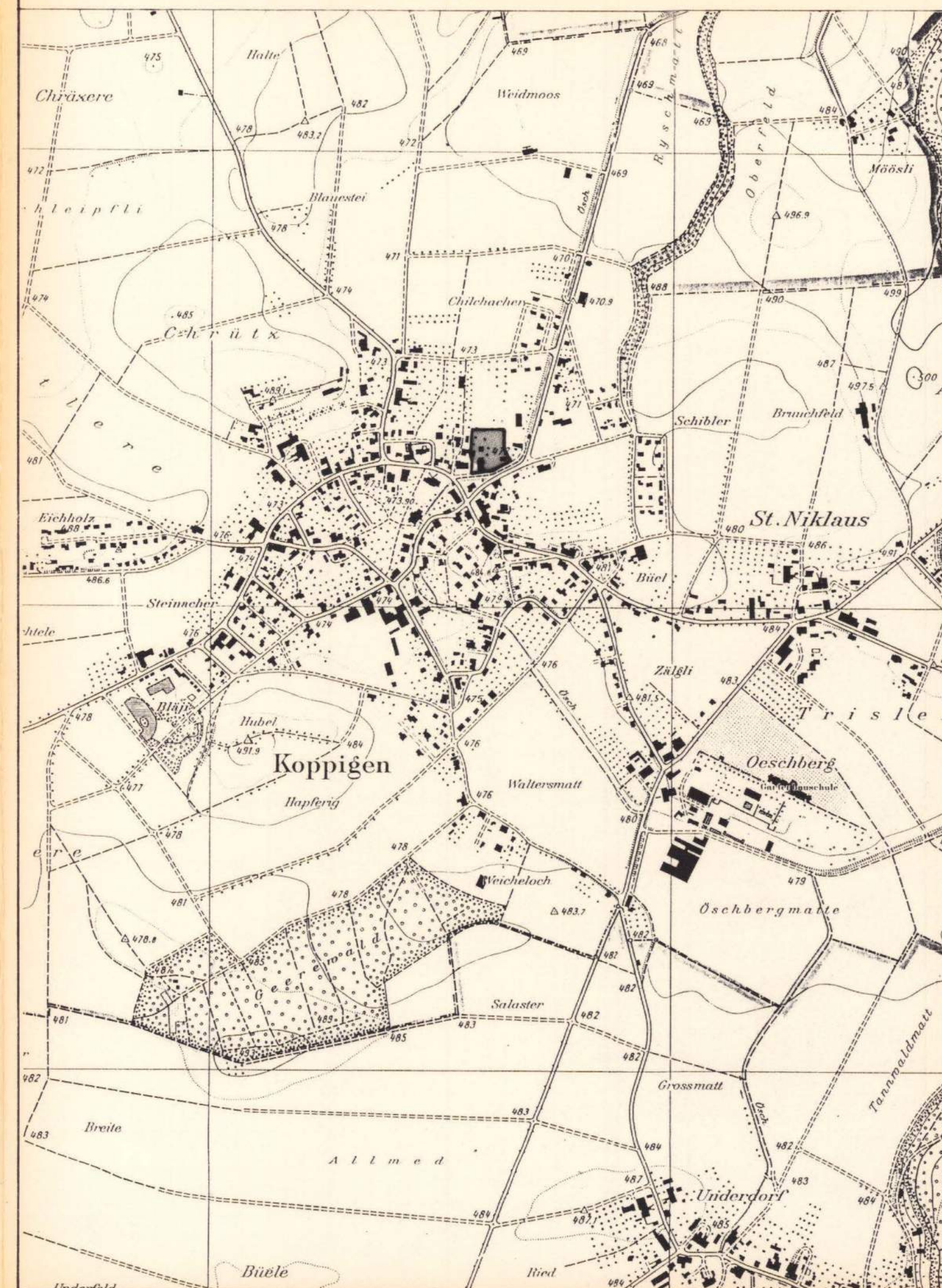
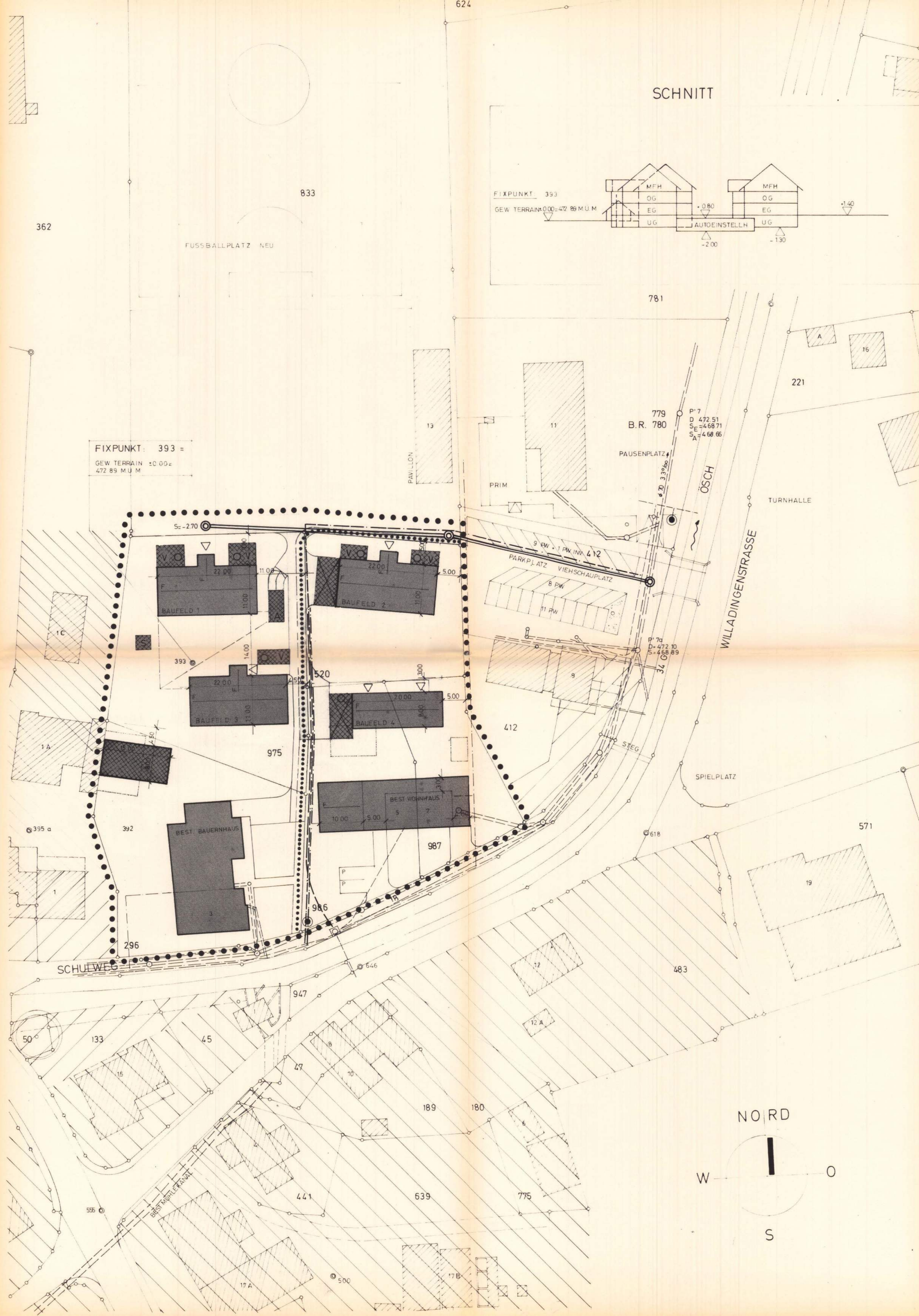
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

3425 Koppigen 2.9. Juni 1995 DER GEMEINDESCHEIBER

Heinrich

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22. Aug. 1995 *Hamm*



LEGENDE

••••• WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG

KANALISATION

—○— PROJEKTIERTE SCHMUTZWASSERLEITUNG

—○— BEST. LEITUNG

WASSERVERSORGUNG

—○— HYDRANT SCHIEBER
NEUE DRUCKWASSERLEITUNG MIT HYDRANT

—○— HYDRANT SCHIEBER
BEST. DRUCKWASSERLEITUNG MIT HYDRANT

TELEFON

—○— NEUE KABELLEITUNG

—○— BEST. KABELLEITUNG

ELEKTRIZITÄT

—○— NEUE NIEDERSpannungSKABELLEITUNG

—○— BEST. KABELLEITUNG

KABELFERNSEHEN

PARALLEL ZU NIEDERSpannungSKABELLEITUNG