

Einwohnergemeinde Koppigen

Überbauungsordnung Schibler

03.07.1997

Revisionen/Änderungen

08.09.2003

Baufeld E und F

11.05.2005

Baufeld A

24.11.2010

Überbauungsvorschriften 3 c

KURZBERICHT ZU DEN GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNGEN DER ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN SCHWÄRZEREN UND SCHIBLER

Die Überbauungsordnung "**Schibler**" wurde 1997 erlassen. Es werden die folgenden Änderungen aufgelegt:

Überbauungsplan

Anpassungen an den Baufeldern E und F: Vergrösserung des Baufeldes E, Verkleinerung des Baufeldes F, geringe Verschiebung.
Grund: Flexiblere Nutzungsmöglichkeiten.

Überbauungsvorschriften

Anpassung der Dachneigungsvorschriften an das Gemeindebaureglement.
Grund: Vereinheitlichung.

Die Überbauungsordnung "**Schwärzere**" wurde ebenfalls 1997 erlassen aber auf Grund einer veränderten Marktsituation später überarbeitet. Es werden die folgenden Änderungen aufgelegt:

Überbauungsplan

Anpassungen an den Baufeldern 3, 7 und 8: Geringfügige Vergrösserung der Baufelder 3 und 7, Änderungen am Baufeld 8.
Grund: Bessere Besonnung und konkrete Nutzungsvorstellungen.

Anpassungen am Bereich für Rampe, Besucherparkplätze und Kehrrechtcontainerstandplätze.
Grund: Platzbedarf Fussgänger-/Velorampe.

Wegfall von 3 Besucherparkplätzen.
Grund: Fehlender Bedarf an diesem Standort.

Verfahren

Die entsprechenden Änderungen wurden mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vorbesprochen.

Es gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein



GEMEINDE KOPPIGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.3
SCHIBLER

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3C

MAI 1997

Steiner + Buschor AG
Planungs- und Ingenieurbüro
Gottthelfstrasse 52
3400 Burgdorf
Tel: 034/ 422 03 22

INHALT

A) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

B) BERICHT

A) UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3C

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich 1) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 3a Schibler durch eine ausgezogene, schwarze Umrandung festgelegt.

ARTIKEL 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen E2 des Baureglementes der Gemeinde Koppigen (GBR Art 42.2).

ARTIKEL 3

Inhalt des Überbauungsplanes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Baulinien für Hauptgebäude
- Baulinien für An- und Nebengebäude
- maximale Gebäude- und Firsthöhen
- Kehrlichtcontainerstandort
- Kinderspielfeld/interne Verbindung
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung
- Trottoir und öffentlicher Fussweg

ARTIKEL 4

Architektonische Gestaltung Die Architektur von Gebäuden und Anlagen soll den folgenden Punkten genügen:

- deutliche Gliederung der Fassaden
- einfache Ausbildung von Dachform und Vordächern
- konsequente Wahl der Baumaterialien: Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Zementschiefer, Stahl, Glas.

Im übrigen sind die Art. 9 (Umgebungsgestaltung), Art. 32 (Dachgestaltung) sowie Art. 35 (Fassadengestaltung) des Gemeindebaureglementes zu beachten.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Baulinien

- 1) Die Baulinien für Hauptgebäude geben die Bereiche an, innerhalb welchen gebaut werden darf.
- 2) Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubengänge und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.0 m überragen.
- 3) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 6

Baupolizeiliche Masse

- 1) Der kleine Grenzabstand beträgt 3m. Mit Nachbarlicher Zustimmung können innerhalb der Baufelder und der maximalen Hauptbaulänge der Grenzabstand unterschritten oder Hauptgebäude zusammengebaut werden.
- 2) Die maximale Hauptbaulänge (GBR Art. 27.2) beträgt in den Baufeldern A, B, C, und D 20m, in den Baufeldern F, G und H 16 m.
- 4) Die Gebäude- und Firsthöhenhöhen sind im Überbauungsplan mittels Koten in Metern über Meer (Anhang1) für die einzelnen Baufelder festgelegt.
- 5) Es gelten folgende maximalen Bruttogeschosflächen für die Ersterstellung (BGF1) und den Vollausbau (BGF2):

Baufelder A,B,C,D	BGF1 400m ²	BGF2 530m ²
Baufelder H,G,F	BGF1 300m ²	BGF2 400m ²
Baufelder A,B,C,D	BGF1 250m ²	BGF2 320m ²

- 5) Es kommen keine Ausnutzungsziffern, und Gebäudelängen gemäss GBR Art. 27.2 zur Anwendung.

ARTIKEL 7

Dachgestaltung

- 1) Die Neigung der Hauptdächer darf zwischen 28° und 40° betragen (360°-Teilung). Die Dachform und die Neigung der Hauptdachflächen ist innerhalb eines Baufeldes gleich zu wählen.
- 2) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 3) Im übrigen und speziell für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

AN- UND NEBENBAUTEN

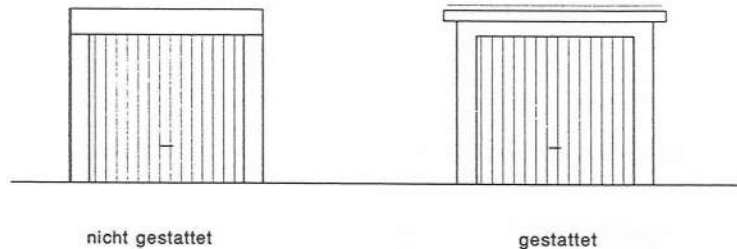
ARTIKEL 8

Baulinien
Masse
Gestaltung

1) Die Baulinien für An- und Nebenbauten geben die Bereiche an, wo unbewohnte eingeschossige Gebäude gemäss Art. 20 GBR errichtet werden können (Vorbehalten Art. 12). Diese sind auch innerhalb der Baulinien für Hauptgebäude gestattet.

2) Ohne nachbarliche Zustimmung beträgt der Grenzabstand 1m und dürfen keine Gebäudeteile die Grenze überragen. Entlang der internen Verbindung kann an die Grenze gebaut werden, wenn die Baulinien dies zulassen.

3) An- und Nebenbauten sind sorgfältig zu gestalten und in die Überbauung zu integrieren. Bei Flachdächern ist der Stirnabschluss sichtbar auszugestalten. Im übrigen gelten die Art. 3.2 (Bewilligungsfreie Bauten), Art. 20 (Bauabstände) und Art. 33 (Dachgestaltung) des Gemeindebaureglementes.



Sichtbarer Stirnabschluss (Art. 8.3)

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN

ARTIKEL 9

Kehricht

An der im Überbauungsplan mit K bezeichneten Stelle ist ein Kehrichtcontainerstandplatz einzurichten. Er solle gegen Einsicht geschützt und darf überdeckt sein.

ARTIKEL 10

Kleinspielplatz
interne Verbindung

Der im Überbauungsplan bezeichnete Kinderspielplatz und die interne Verbindung stehen allen Bewohnern der Überbauung zur Benutzung offen. Der Kinderspielplatz dient insbesondere dem Aufenthalt und Spiel von Kleinkindern und ist entsprechend auszugestalten.

Die interne Verbindung dient dem direkten Erreichen des Spielplatzes und als Binnenverbindung zwischen den einzelnen Parzellen.

ARTIKEL 11

Spielfläche

Ausserhalb der Schulzeit dürfen die Aussenanlagen bei der Turnhalle (einschliesslich des Rasenspielfeldes) als Spielfläche im Sinne von Art. 15 Abs. 2 BauG benutzt werden. Die Bedürfnisse der Schule haben allerdings Priorität.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 12

Ersterstellung/
Vollausbau

1) Bei einem ersten Baugesuch kommen die Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung (BGF1, Art 6) zur Anwendung. Frühestens 5 Jahre nach Bauabnahme kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau (BGF2) erreicht werden. Zu diesem Zeitpunkt dürfen in den Baufeldern für Nebenbauten bewohnte, eingeschossige Gebäude errichtet werden. Die Summe der Bruttogeschossfläche von Hauptgebäuden und bewohnten Nebenbauten darf dabei BGF2 nicht überschreiten.

2) Im Falle von Doppel Einfamilienhäusern in den Baufeldern F, G und H kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden.

3) Im Falle von stillem Gewerbe, kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau ebenfalls bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden, wobei für die Wohnungen die Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung gelten.

ARTIKEL 13

Etappierung

1) Die Bebauung ist zu etappieren. Die einzelnen Etappen umfassen die folgenden Baufelder und der Baubeginn kann frühestens nach folgender Anzahl Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung erfolgen:

Etappe 1:	Baufelder D, H, I, C	sofort
Etappe 2:	Baufelder B, G, F	5 Jahre
Etappe 3:	Baufelder A, E	10 Jahre

2) Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Teile einer Etappe um ein Jahr vorziehen.

ARTIKEL 14

Baubewilligungsverfahren

1) Werden innerhalb eines der Baufelder 4-7 zwei Hauptgebäude nicht gleichzeitig errichtet, sind die Gebäude, Hauszugänge, Garagen Bruttogeschossflächen und Umgebung mittels eines Vorprojektes aufeinander abzustimmen.

2) Zur Beurteilung von Fragen der Architektur und Detailgestaltung sowie zur Prüfung von Vorprojekten und Baugesuchen kann die Gemeindebehörde auf Kosten des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin Sachverständige gemäss Art. 23 BewD beiziehen.

3) Umgebung und Nebenbauten sind mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen.

UMGEBUNG

ARTIKEL 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen Zufahrten, und Garagierungsvorplätze sind durch Belagswechsel oder Zeilenpflasterung von den Strassenflächen abzutrennen. Das Oberflächenwasser ist möglichst versickern zu lassen.

ARTIKEL 16

Bepflanzung 1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind verbindlich. Es müssen einheimische Bäume angepflanzt werden. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen. Die genauen Standorte sind auf die einzelnen Bauprojekte Abzustimmen, wobei entlang der östlichen Schiblerstrasse eine Baumreihe mit einem Baum alle ca. 15m im Abstand von ca 2m ab Fahrbahnrand entstehen soll.

2) Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

ARTIKEL 17

Abschrankungen 1) Abschrankungen können als Mauern, Zäune oder geschnittene Hecken ausgeführt werden.

2) Die maximale Höhe von Stützmauern ostseitig der internen Verbindung beträgt 1.2m, darüber sind Zäune oder Hecken von maximal 1m Höhe gestattet (Anhang 3). Westseitig sind entlang dieses Bereichs Zäune, Sichtschutzwände oder Hecken von maximal 1.8m erlaubt.

3) Privatgärten von zusammengebauten Wohneinheiten können mit geeigneten Mitteln gegeneinander abgeschirmt werden (Hecken, Holzzäune, Mauerwerk).

ERSCHLIESSUNG

ARTIKEL 18

Erschliessung

1) Soweit nicht andere Erschliessungsträger (Gesellschaften, Genossenschaften) bestimmt sind, ist die Erstellung der Erschliessungsanlagen Sache der Gemeinde. Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wird im besonderen Plan 3B geregelt. Die Grundeigentümerbeiträge an Strassen und Wege betragen 70% für Anlagen der Basis-, 100% für Anlagen der Detailerschliessung, wobei die Kostenanteile zwischen Schwärzere II, Schwärzere III, und ZPP Schibler in einem Infrastrukturvertrag zu regeln sind.

2) Das Baugebiet wird über die neu zu erstellende Ringzufahrt entsprechend der Übergauungsordnung Schwärzere II (Baufelder B,C,D Detailerschliessung) und über die Schiblerstrasse (Baufelder A,E,F,G,H,I, Basiserschliessung) erschlossen. Die im Überbauungsplan bezeichneten Weg- und Strassenbreiten sind verbindlich.

3) Die Erschliessung von Garagen geschieht wie folgt über Vorplätze und Hauszufahrten:

Baufelder A, B, C, D: nordseitig, oder
Baufelder B, C, D: auf der westlichen Schmalseite
Baufelder E, F, G, H, I: ostseitig

Senkrecht zu einer Strasse gestellte Garagen haben einen minimalen Strassenabstand von 5m einzuhalten (Anhang 2).

4) Das neue Trottoir entlang der nördlichen Schiblerstrasse sowie der Fussweg südlich der Baufelder D und I gehören zum öffentlichen Fusswegnetz der Gemeinde. (Basiserschliessung).

5) Die folgenden Kostenanteile an die Kanalisation sind von den Grundeigentümern zu tragen:

- Die Finanzierung der Leitungen in der Ringerschliessung erfolgt über Kanalisationsgebühren.
- Für übrige Leitungen werden Grundeigentümerbeiträge von 100% der Erstellungskosten erhoben.

6) Das Baugebiet wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgung erschlossen. Die Anlagen der Wasserversorgung werden durch die Gemeinde erstellt und gemäss Wasserreglement finanziert.

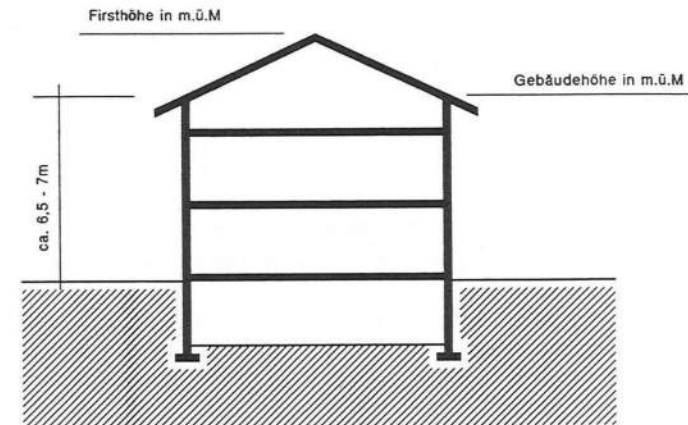
7) Für die Elektrizitätsversorgung, die Strassenbeleuchtung und die Gemeinschaftsantennenanlage ist die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen, für den Telefonanschluss die Fernmeldekreisdirektion Bern zuständig.

8) Werden in den Baufeldern B, C, D zwei Einheiten erstellt sind die Erschliessung ab der Ringstrasse, der Zugang zu der internen Verbindung sowie die Aufteilung der Bruttogeschossflächen BGF1 und BGF2 (Art. 12) bei der Abparzellierung für jede Einheit materiell und rechtlich zu sichern.

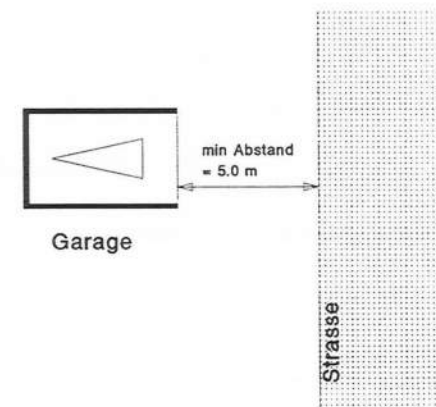
9) Entlang allen Strassen wird ein Bankett von 0.5m Breite erstellt. Dieses wird nicht zur Strassenparzelle geschlagen, sondern bleibt im Eigentum des Anstössers. Das Bankett muss auf gleiche Höhe wie die angrenzende Strasse sein. Es dürfen darin keine Umzäunungen erstellt werden (Anhang 4)

10) Der Infrastrukturvertrag vom 19.11.1996 bildet integrierender Bestandteil dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art.89 Abs. 4 BauG.

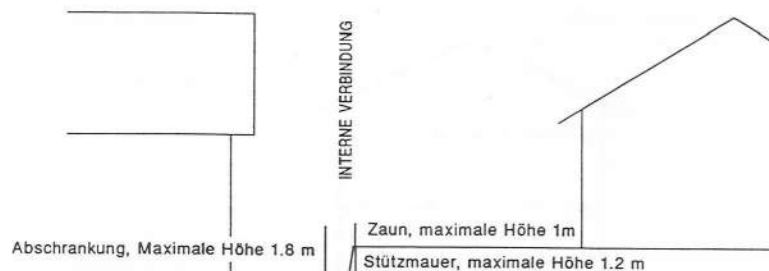
ANHANG 1: Gebäude- und Firsthöhen



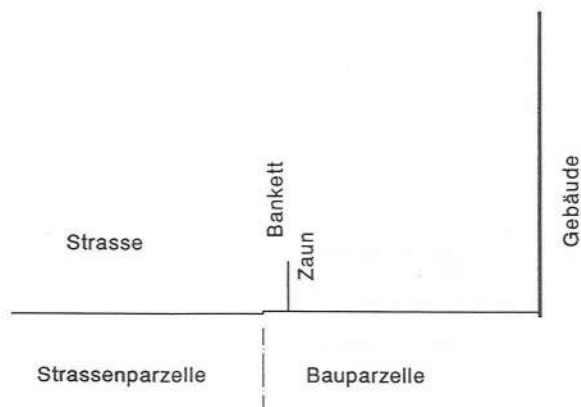
ANHANG 2: Strassenabstand für senkrecht gestellte Garagen



ANHANG 3: Abschränkungen



ANHANG 4: Bankett



GENEHMIGUNGSVERMERK

VORPRÜFUNG VOM 28.01.1997PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 26.02.1997, IM AMTSANZEIGER VOM 28.02. und 07.03.1997ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 03.03.1997 BIS 01.04.1997
UND VOM 05.05.1997 BIS 03.06.1997

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM _____

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

RECHTSVERWAHRUNGEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26.05.1997NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES
PRÄSIDENT SEKRETÄR

Stalder Meyer

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KOPPIGEN, DEN 01.06.1997 DER GEMEINDESCHREIBER

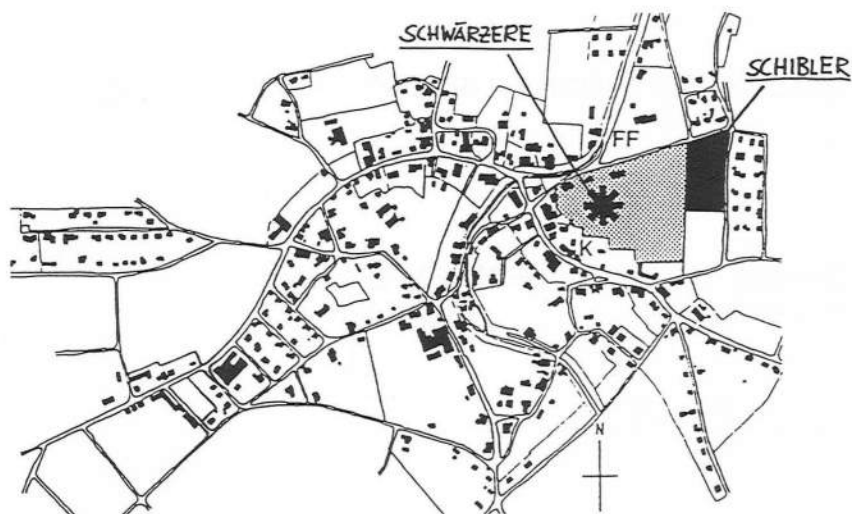
Meyer

GENEHMIGT mit Änderungen
gem. Verfügung vom 3. Juli 1997GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG Am
Amt für Gemeinden und Raumordnung

B BERICHT

B1 Ausgangslage

Das Baugebiet Schwärzere/Schibler umfasst gemäss Zonenplan 1992 die Gebiete Schwärzere I, II und III mit total 30'000 m² und das östlich angrenzende Gebiet Schibler mit knapp 10'000 m².

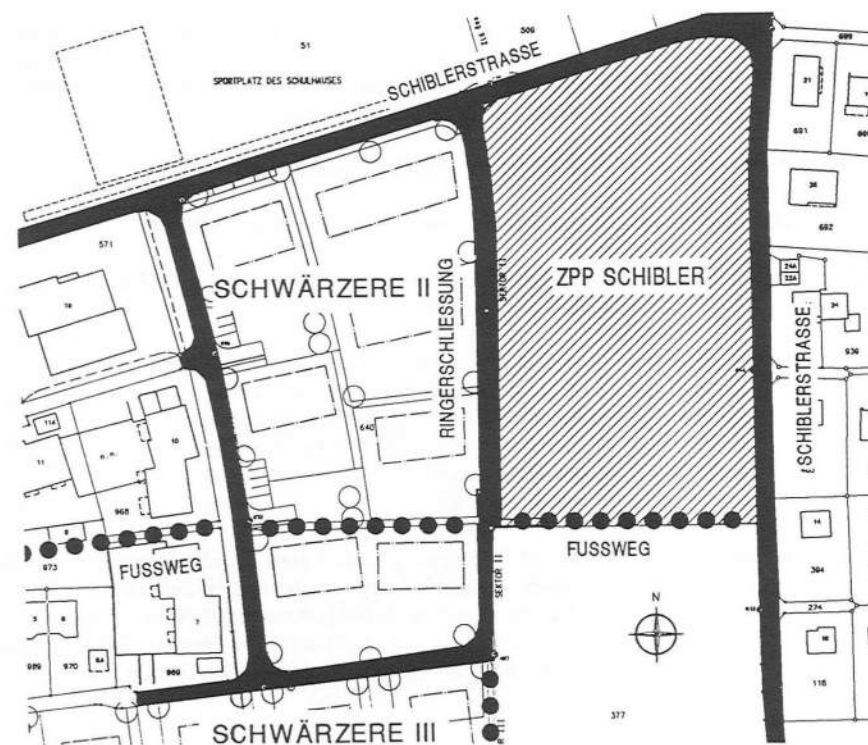


Das Gebiet Schwärzere I ist überbaut, für die Teile Schwärzere II und III ist eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. Beschlussfassung und Genehmigung sind für 1996 geplant.

Das Gebiet Schibler wird heute als Fussballfeld genutzt. Da für den Sportplatz eine neue Lösung gefunden wurde, wird die Fläche zur Überbauung frei, was den Auslöser zur Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung darstellt.

B2 Lage und generelle Erschliessung

Im Rahmen der Arbeiten für die Überbauungsordnungen Schwärzere II und III wurde das Gebiet Schibler bereits in die Überlegungen mit einbezogen. Mit einer kleinen Studie wurden die generellen Nutzungsmöglichkeiten untersucht und die Erschliessung der verschiedenen Gebiete miteinander koordiniert. Dabei wurde die folgende Lösung festgelegt:



Die verkehrsberuhigte Ringstrasse der Schwärzere erschliesst auch den westlichen Teil der Überbauung Schibler, die Schiblerstrasse nördlich und östlich je eine Bautiefe. Die übergeordnete Wegverbindung, welche die Schwärzere in westöstlicher Richtung durchschneidet, wird am Südrand der Überbauung bis zu Schiblerstrasse weitergeführt.

B3 Baureglement und andere Rahmenbedingungen

Beim Gebiet Schibler handelt es sich um eine Zone mit Planungspflicht (Art. 93/94 BauG). Planungszweck und Rahmenbedingungen sind in Art. 46c des Gemeindebaureglementes festgehalten.

ZPP Schibler

Art. 46c Gemeindebaureglement

Zweck

1.) Die ZPP Schibler bezweckt die Erstellung von Wohneinheiten mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter und die Sicherstellung von späteren Verdichtungsmöglichkeiten mittels eines Gesamtkonzeptes.

Art der Nutzung

2.) Das Gebiet ist für Wohnbauten bestimmt.

Mass der Nutzung

3.) Das Nutzungsmass ist wie folgt definiert:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| a) für die Ersterstellung | AZ = 0.25-0.30 |
| b) bei Vollausbau | AZ = max. 0.4 |

Grundsätze

4.) Die Erschliessungsbereiche am Perimeterrand sowie innerhalb des Wirkungsbereiches sind verkehrsberuhigt als Wohn- und Spielstrassen auszubilden. Die Baumreihe im Osten des Wirkungsbereiches ist zu erhalten, zu erneuern oder in ähnlicher Form neu zu pflanzen.

Etappierung

5.) Die Überbauung ist in 3 etwa gleich grossen Etappen zu realisieren. Jede Etappe umfasst einen Zeitraum von 5 Jahren. Der Gemeinderat ist zuständig für die Freigabe zum Vollausbau; er erteilt diese Zustimmung frühestens 10 Jahre nach der Erstellung der entsprechenden Wohngebäude.

Die Gemeinde als Auftraggeberin stellte in Zusammenarbeit mit dem Landbesitzer weitere Planungsgrundsätze auf:

- Kleiner Spiel-/Aufenthaltsbereich für Kleinkinder, Benützung der Schulanlagen für Rasenspiele.
- Parkierung/Garagierung auf den einzelnen Grundstücken

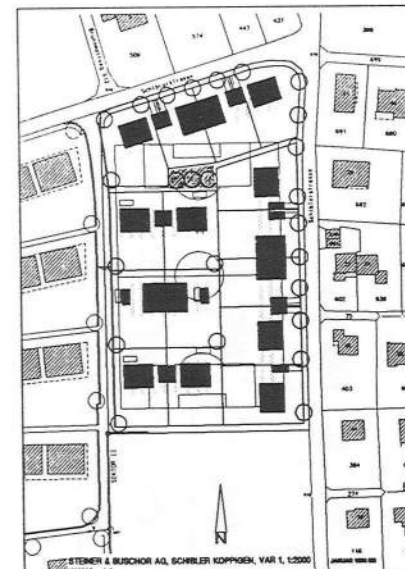
- Bebauung mit Ein- oder Doppel Einfamilienhäusern, wobei der Plan bezüglich der Wahl des einen oder anderen Typus möglichst flexibel sein sollte.
- Unabhängige Verkauf- und Überbaubarkeit von einzelnen Bauparzellen, und damit klare Ersichtlichkeit der Parzellierung.

Dabei war klar, dass die beiden letzten Punkte schwierig miteinander zu verbinden sind

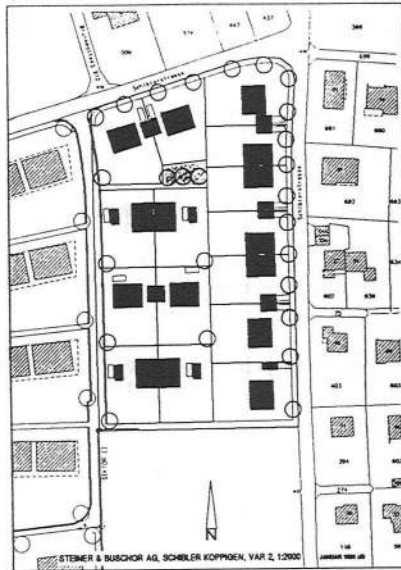
B4 Varianten/Konzept

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Rahmenbedingungen wurden vier Lösungsansätze erarbeitet:

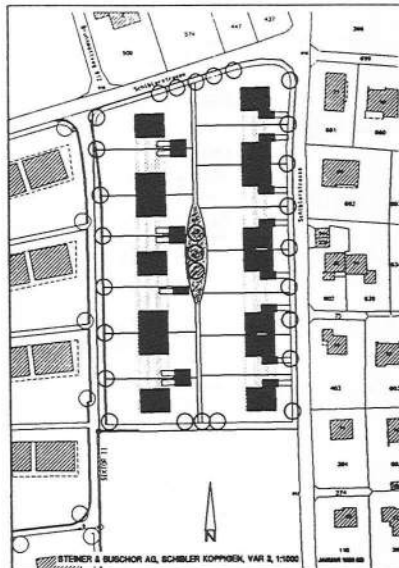
1. Zeilenartig entlang der nördlichen und östlichen Schiblerstrasse, kammartig entlang der Ringerschliessung



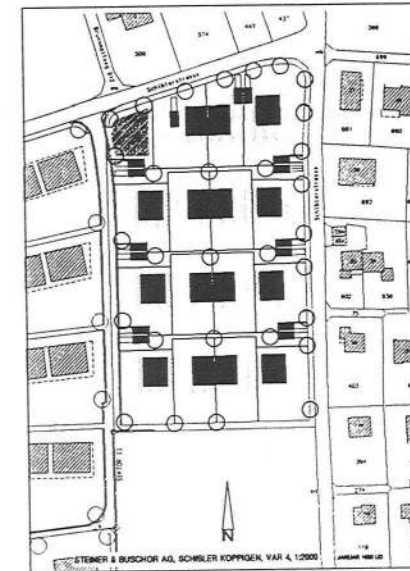
2. Zeilenartig entlang der östlichen Schiblerstrasse, kammartig auf dem westlichen Teil



3. 2 Parallele Reihen mit Ost-West gerichteten Bauten



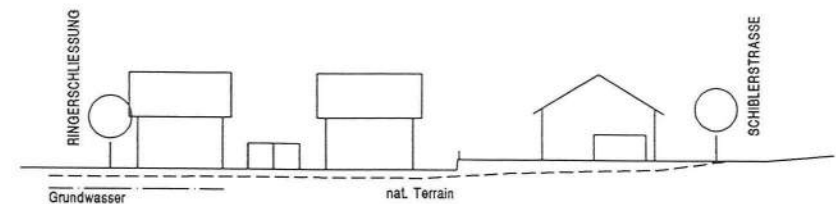
4. Kamm mit 4 Reihen, südorientierte Häuser



Dem Überbauungskonzept liegt die Variante 2 zu Grunde. Dies aus 2 Gründen:

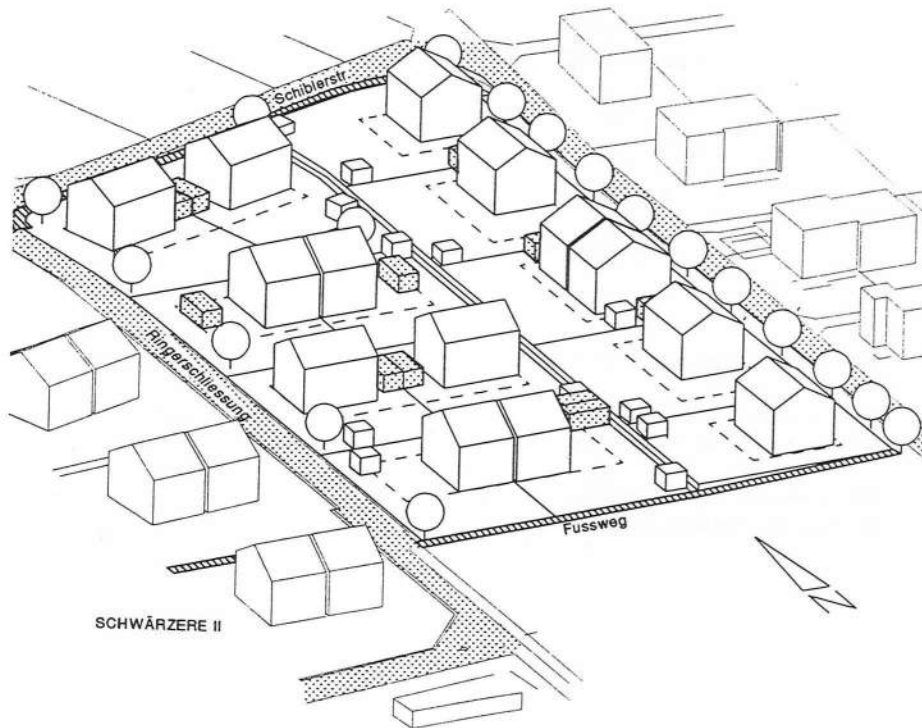
Die Terrainbreite von ca. 72 m lässt sich mit der Kombination aus östlicher Reihe und westlichem Kamm rationell nutzen und erschliessen (Varianten 1 und 2).

Die Variante 2 eignet sich besser als Variante 1, um den Höhenunterschied zwischen der östlichen Schiblerstrasse und der Ringerschliessung aufzunehmen.



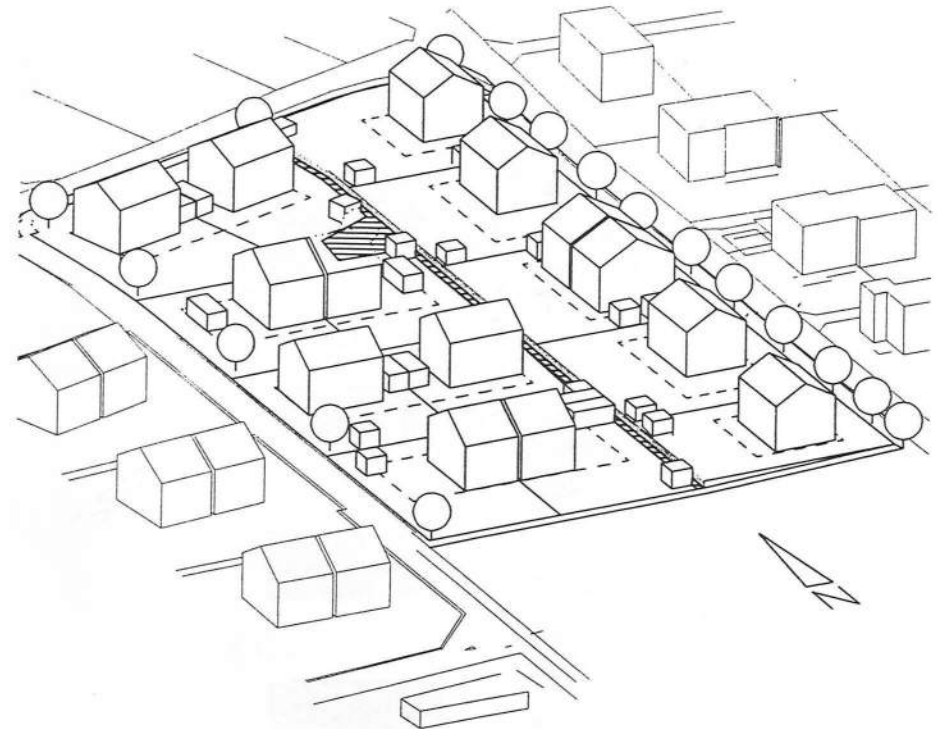
B5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt perifer. Die einzelnen Baufelder werden direkt ab der bestehenden Schiblerstrasse (Baufelder A und E; F, G, H, I) und der im Zusammenhang mit der Überbauung Schwärzere II neu zu erstellenden Ringerschliessung über Garagenvorplätze resp. Hauszufahrten erschlossen. Die Parkierung geschieht in Garagen oder unter gedeckten Unterständen in den Bereichen wo Nebenbauten erlaubt sind. Der die Überbauungen Schwärzere I und II durchschneidende öffentliche Fussweg wird am Südrand der Überbauung bis zur Schiblerstrasse weitergeführt.



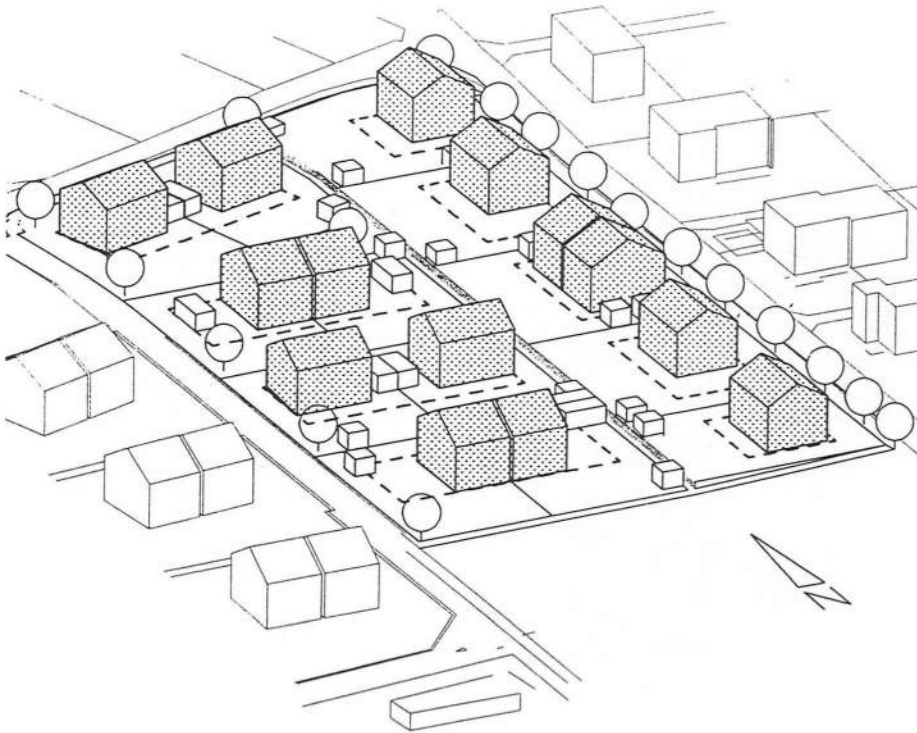
Diese Art der periferen Erschliessung über teilweise bestehende Strassen ist rationell und von den Dimensionen des Grundstückes her gegeben. Es stellt sich aber auch das Problem der internen Kommunikation. Um zu einem, nicht unmittelbar benachbarten Grundstück zu gelangen muss jeweils um die Überbauung herum gelaufen werden. Im Zusammenhang mit dem kleinen Spielplatz wird deshalb eine minimale interne Wegverbindung von 1m Breite ausgeschieden. Das Element ist als Angebotsplanung gedacht: Zugänge zu den einzelnen Grundstücken können hier, aber müssen nicht angebracht werden.

Das Wegstück kann elegant in die kleine Geländestufe integriert, der private Gartenbereiche nach Bedarf abgeschildert werden. Der Bereich inklusive Spielplatz soll als Gemeinschaftsparzelle von den einzelnen Parzellenkäufern miterworben werden.

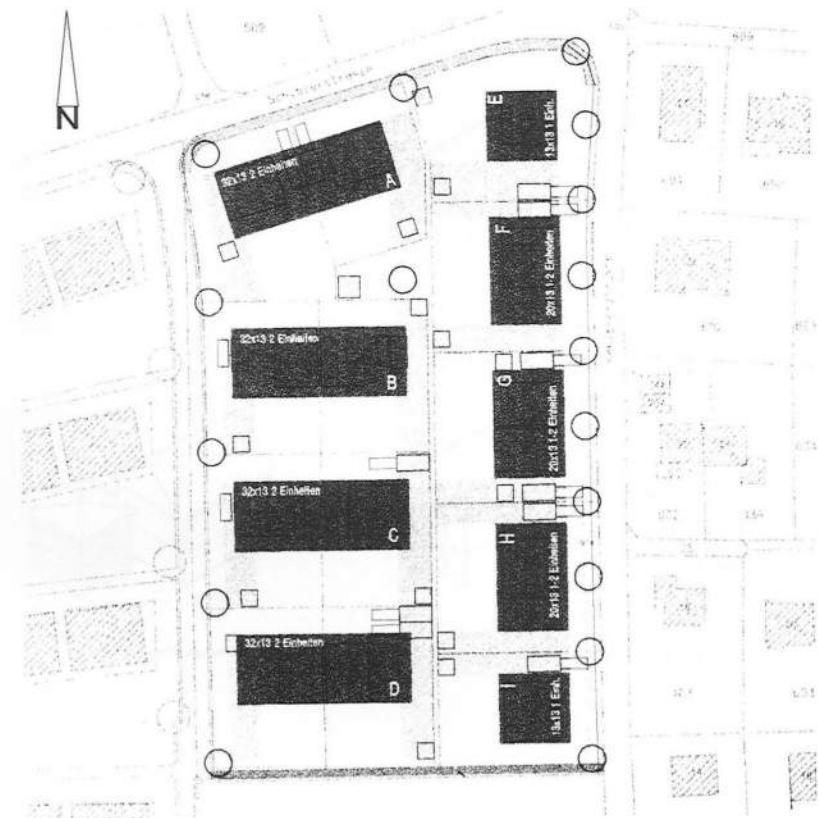


B6 Bebauung / Nutzung

Die Bebauung geht von einem vorgegebenen Parzellierungsvorschlag aus. So kann eine präzise Abstimmung der Baufelder entlang der Schiblerstrasse zu denjenigen des westlichen Kamms erzielt werden. Die Flexibilität ergibt sich aus den unterschiedlichen Grössen der Baufelder und Parzellen.



Baufelder	Bebauung	Parzellengrösse	BGF bei Ersterstellung	BGF im Vollausbau
A-D	1 Doppelhaus oder 2 Einfamilienhäuser	570-630m ²	400m ²	530m ²
F,G,H	1 Einfamilienhaus oder 1 Doppelhaus	420-840m ²	300m ²	400m ²
E,I	1 Einfamilienhaus	630/820m ²	250m ²	320m ²
Total	13- 16 Einheiten	Parzellen 8850m ² Interne Verb. 270m ² Trottoir 200m ² Fussweg 160m ² Anteil Det. 350m ² Total ca. 9830m ²	3000m ²	3960m ²



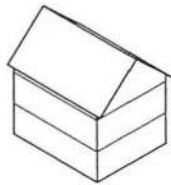
Die Gebäude können innerhalb der einzelnen Baufelder weitgehend nach den Vorschriften des Gemeindebaureglementes erstellt werden. Einheitlich ist mit roten Ziegeln das Bedeckungsmaterial festgelegt.

B7 Nachverdichtung

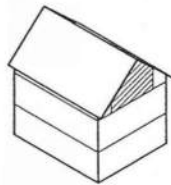
Angesichts der gestalterischen Schwierigkeiten bei der Nachverdichtung verschiedener bestehender Quartiere wurden 2 verschiedene Nutzungsmasse in die Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung aufgenommen: Az 0.25-0.3 bei der Ersterstellung und Az 0.4 bei einem späteren Vollausbau.

Die Erweiterung der Bruttogeschossfläche um rund einen Drittel ergibt vereinfacht dargestellt die folgenden Möglichkeiten:

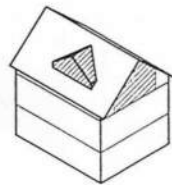
ZPP SCHYBLER, KOPPIGEN: ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN (SCHEMATISCH)



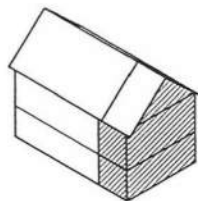
Späterer Dachausbau:



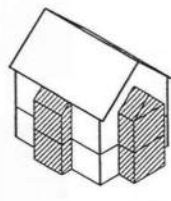
Dachgeschossausbau erst später erlaubt



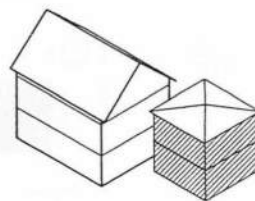
Spätere Möglichkeit von Dachaufbauten



Erweiterung um eine Zimmerachse



Erker und dergleichen



Pavillonartige Erweiterungen

Die intensive Diskussion über das zu wählende Konzept brachten die folgenden Feststellungen und Anforderungen zu Tage:

Das Vollzugsproblem: Es sollte keine Regelung gewählt werden welche schwierig zu kontrollieren ist (Dachausbau erst später erlaubt)

Wirtschaftlicher Rahmen: Lösungen, welche Volumen im Rohbau (z.B.) Estrich für einen späteren Vollausbau bereitstellen, sind in der gewünschten Grössenordnung (ein Drittel) schwierig zu finanzieren.

Logik des Konzepts: Das Bebauungskonzept geht ja davon aus, dass innerhalb einer klaren Baufeld- und Erschliessungsstruktur Einfamilien- und Doppelhäuser gemäss Baureglement erstellt werden können. Bewusst wurde auf eine einheitliche Dachform und Firstrichtung verzichtet. Späteren Erweiterung werden damit sowohl verschiedene Räumliche Voraussetzungen wie Raumprogramme zu Grunde liegen.

Flexibilität: In besonderen Fällen, insbesondere von stillen Gewerben sollten Ausnahmen möglich sein.

Das Konzept beruht auf zwei einfachen Prinzipien:

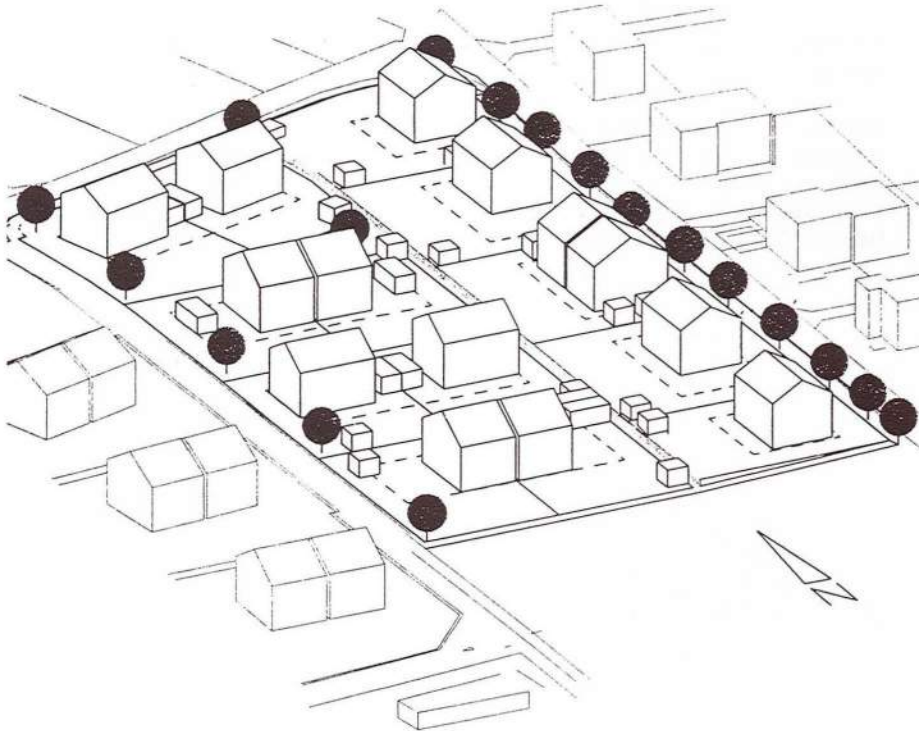
1. Genügende Grösse der Baufelder um die Bruttogeschossfläche bei Vollausbau realisieren zu können.
2. Die Möglichkeit in den Bereichen für Nebenbauten später eingeschossige bewohnte Bauten (Veranden, Pavillons etc.) zu errichten.

B8 Umgebung

Der Überbauungsplan regelt die minimale hochstämmige Bepflanzung. Sie ist in klassischer Weise auf die Erschliessung abgestimmt.

Die bestehende Baumreihe entlang der Schiblerstrasse wurde begutachtet. Auf Grund des Zustandes der Bäume beschlossen, diese im Zuge der neuen Bebauung zu ersetzen.

Die neue Ringerschliessung (bis ca. + 1m), wie auch die Schiblerstrasse (bis ca. +2m) liegen gegenüber dem heutigen Fussballfeld erhöht. Dies ergibt die Möglichkeit ohne Hochparterres auf den hohen Grundwasserspiegel zu reagieren.



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88
Postfach 1419
3401 Burgdorf
Telefon 034 420 50 53
Telefax 034 420 50 51

emo.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr
LÜAWEM
G/Nr. 140 03 332

8. September 2003

**Einwohnergemeinde Koppigen
Überbauungsordnung Nr. 3 „Schibler“
Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Koppigen am 25. August 2003 beschlossene geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 „Schibler“ 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 gemäss Art. 110 BauV 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:
 - der Gemeinde Koppigen unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung
 - dem Regierungsstatthalteramt von Burgdorf unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau



W. Hafner, Vorsteher

GEMEINDE KOPPIGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.3
SCHIBLER

Geringfügige Änderung mit Auflage gemäss Art
122.5 BauV

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 3C

Genehmigungsexemplar

AUGUST 2003

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG
Gotthelfstrasse 52
3401 Burgdorf
Tel: 034/ 422 03 22

ARTIKEL 7 (alt)

Dachgestaltung

- 1) Die Neigung der Hauptdächer darf zwischen 28° und 40° betragen (360°-Teilung). Die Dachform und die Neigung der hauptdachflächen ist innerhalb eines Baufeldes gleich zu wählen.
- 2) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 3) Im übrigen und speziell für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

ARTIKEL 7 (neu)

Dachgestaltung

- 1) Die Neigung der Hauptdächer darf zwischen 21° und 45° betragen (360°-Teilung). Die Dachform und die Neigung der hauptdachflächen ist innerhalb eines Baufeldes gleich zu wählen.
- 2) *unverändert*
- 3) *unverändert*

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ZUR GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG GEM. ART. 122 ABS. 5 BAUV

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 23.7.03 (NR. 30)

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER 17.7.03 (NR. 29) UND 24.7.03 (NR. 30)

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 18.7.03 –
18.8.03

EINSPRACHEN

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 25.8.03

PRÄSIDENT ✓

SEKRETÄR

Daniel B. II Merrill

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KOPPIGEN DEN..26.8.03..... DER GEMEINDESCHREIBER..... *Weller*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

08. Sep. 2003

Handwritten signature



Kanton Bern

Gemeinde Koppigen

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung Nr. 3 "Schibler" Koppigen

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs.5 BauV

Inhalt der Überbauungsordnung Nr. 3

Überbauungsplan 3a
Besonderer Plan 3b (Ver- und Entsorgung)
Überbauungsvorschriften Nr. 3c

Änderungen sind farbig hervorgehoben

Massstab 1:500

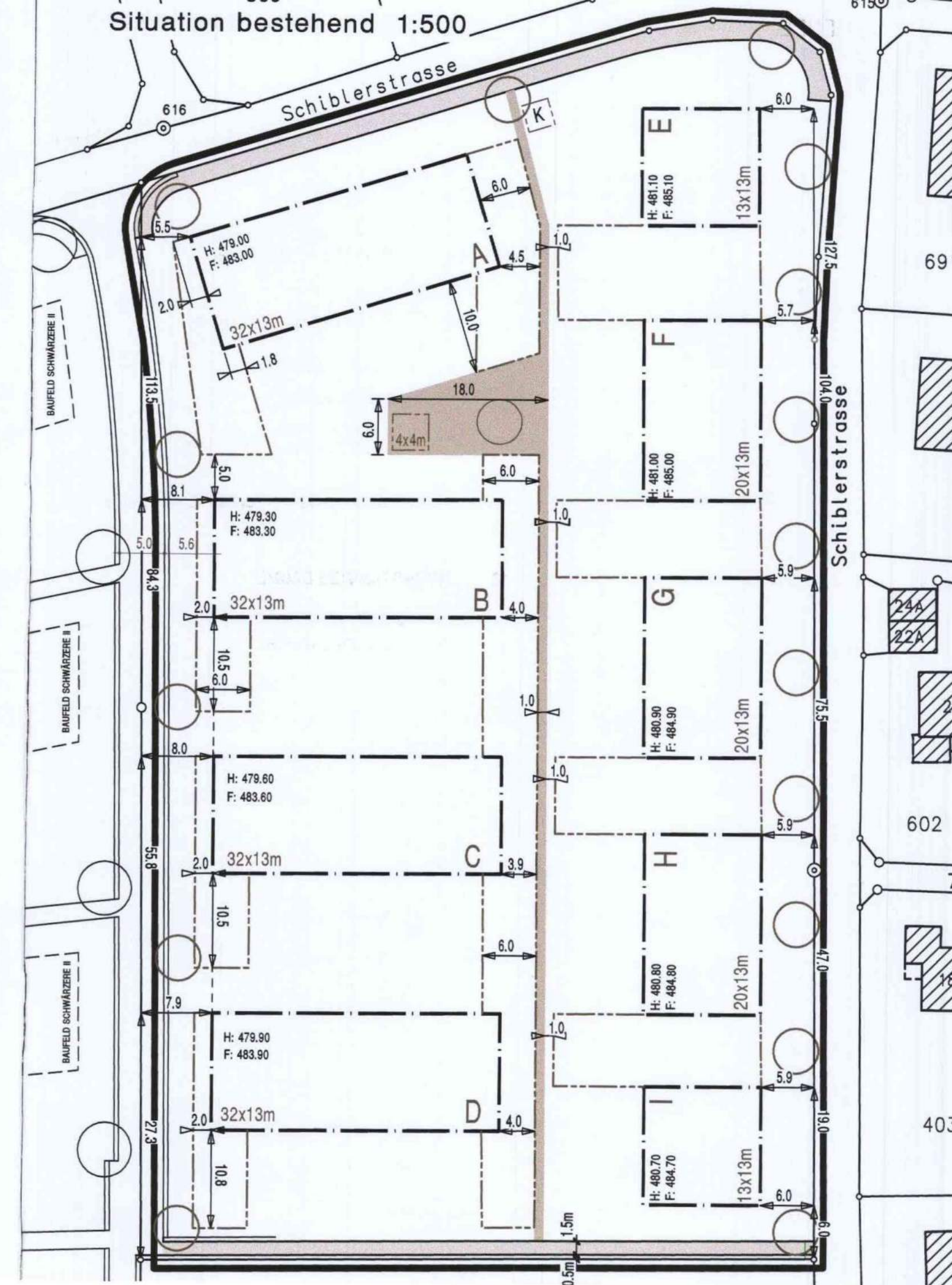
Datum: Aug 2003

Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

Gothelfstrasse 52 · Postfach 844 · 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 03 22 · Telefax 034 422 85 19
www.steiner-buschor.ch · steiner-buschor@bluewin.ch

Auftrag Nr. 94 316 / 5188.00



LEGENDE

NEU



1 WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG



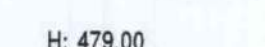
5 BAULINIE HAUPTGEBÄUDE



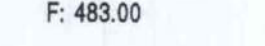
5 RECHTWINKLIGE VERMASSUNG



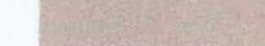
8 BAULINIE AN- UND NEBEBAUTEN



6 GEBÄUDEHÖHE IN m.Ü.M.
FIRSTHÖHE IN m.Ü.M.



9 KERICTCONTAINERSTANDPLÄTZE



10 KINDERSPIELPLATZ / INTERNE VERBINDUNG



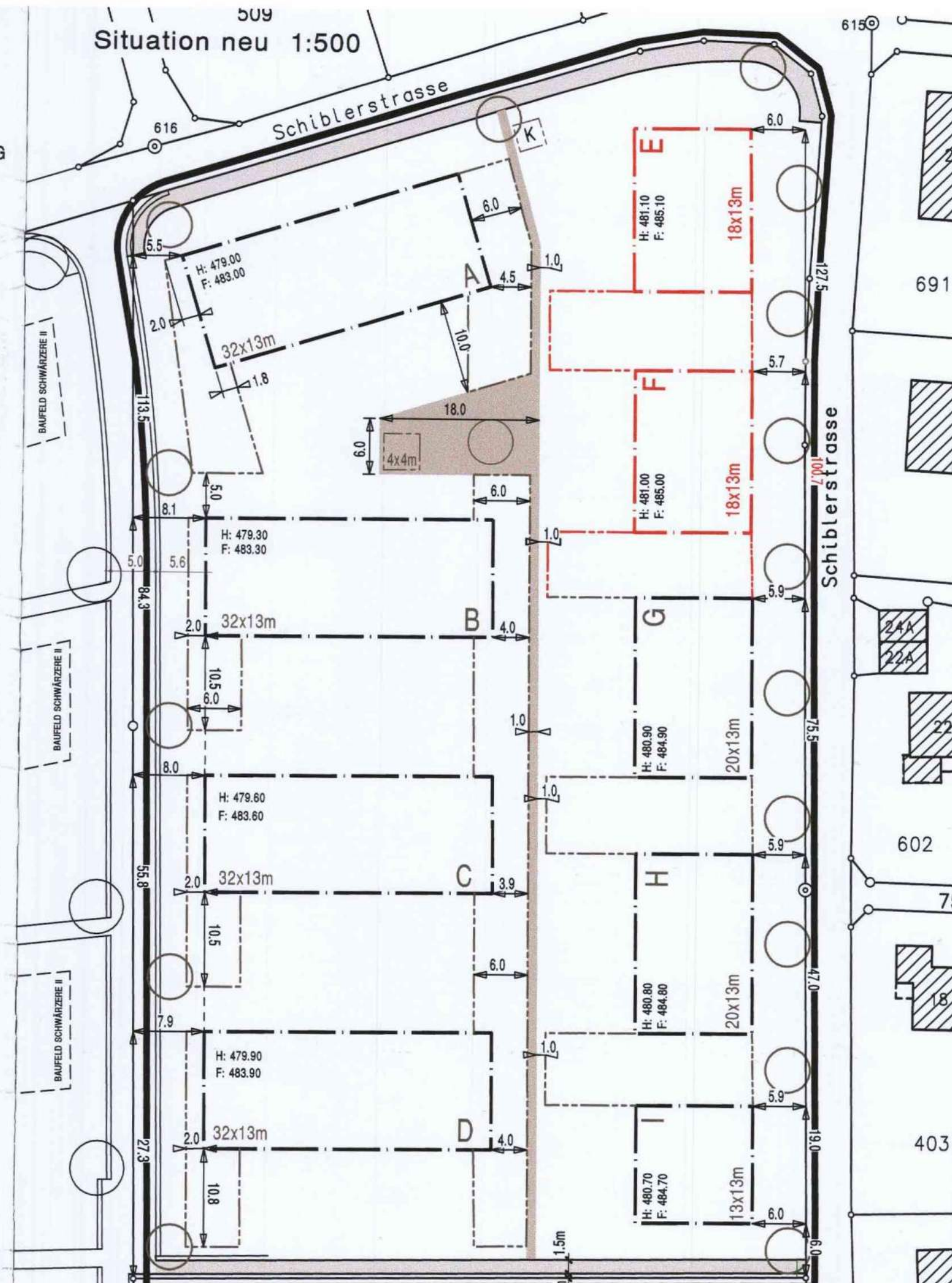
16 HOCHSTÄMMIGE BÄUME



5 FUSSWEG ÖFFENTLICH



Nur das im Plan farbig Hervorgehobene
ist Bestandteil der Auflage



Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Änderung gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

Publikation im Amtsblatt vom 23.7.03 (Nr. 30)

Publikation im Amtsanzeiger vom 17.7.03 (Nr. 29) und 24.7.03 (Nr. 30)

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18.7.03 - 18.8.03

Einsprachen -

Einspracheverhandlung am -

Rechtsverwahrung -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.8.03

Präsident: *David Bill* Sekretär: *Meier*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Koppigen

den 26.8.03 der Gemeindeschreiber *Meier*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

08. Sep. 2003 *hmm*

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 12

Ersterstellung/
Vollausbau

1) Bei einem ersten Baugesuch kommen die Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung (BGF1, Art 6) zur Anwendung. Frühestens 5 Jahre nach Bauabnahme kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau (BGF2) erreicht werden. Zu diesem Zeitpunkt dürfen in den Baufeldern für Nebenbauten bewohnte, eingeschossige Gebäude errichtet werden. Die Summe der Bruttogeschossfläche von Hauptgebäuden und bewohnten Nebenbauten darf dabei BGF2 nicht überschreiten.

2) Im Falle von Doppelfamilienhäusern in den Baufeldern F, G und H kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden.

3) Im Falle von stillem Gewerbe, kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau ebenfalls bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden, wobei für die Wohnungen die Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung gelten.

ARTIKEL 13

Etappierung

1) Die Bebauung ist zu etappieren. Die einzelnen Etappen umfassen die folgenden Baufelder und der Baubeginn kann frühestens nach folgender Anzahl Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung erfolgen:

Etappe 1:	Baufelder D, H, I, C	sofort
Etappe 2:	Baufelder B, G, F	5 Jahre
Etappe 3:	Baufelder A, E	10 Jahre

2) Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Teile einer Etappe um ein Jahr vorziehen.

ARTIKEL 14

Baubewilligungsverfahren

1) Werden innerhalb eines der Baufelder 4-7 zwei Hauptgebäude nicht gleichzeitig errichtet, sind die Gebäude, Hauszugänge, Garagen Bruttogeschossflächen und Umgebung mittels eines Vorprojektes aufeinander abzustimmen.

Art. 13 entfällt

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Änderung gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

Publikation im Amtsblatt vom 6. April 2005, Nr. 14

Publikation im Amtsanzeiger vom 31. März und 7. April 2005, Nrn. 13 und 14

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 31. März bis 29. April 2005

Einsprachen keine

Einsprachenverhandlung am

Rechtsverwahrung

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. März 2005

Präsidentin



Sekretär



Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Koppigen

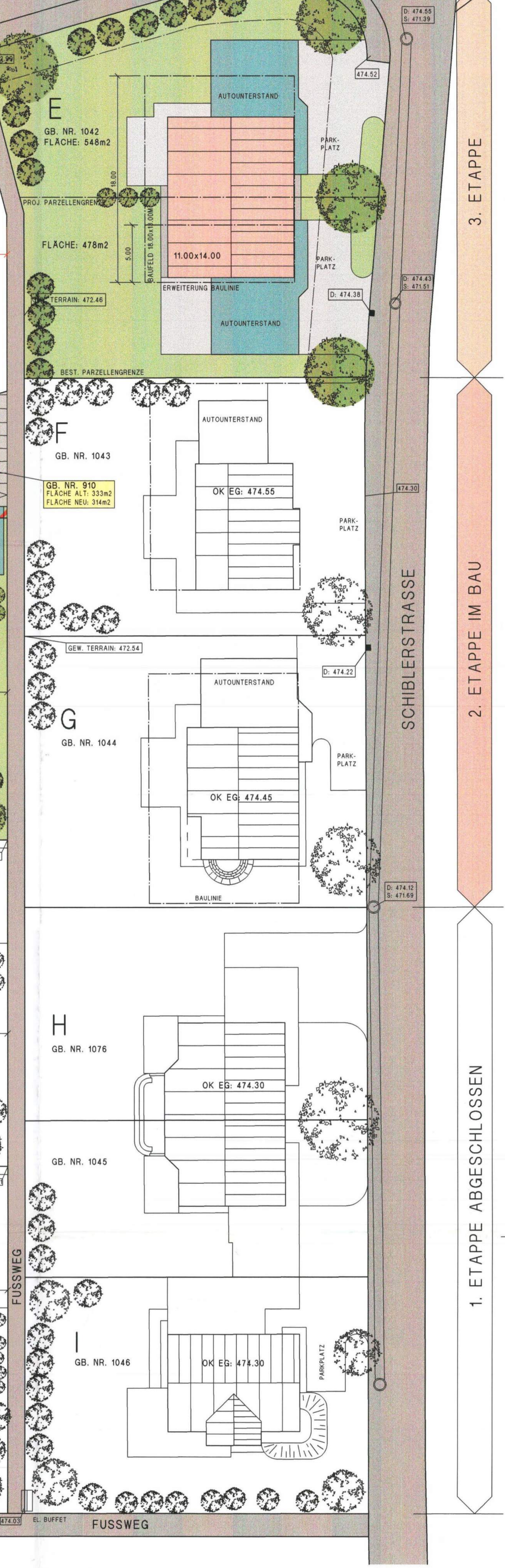
den 3. Mai 2005

der Gemeindeschreiber.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

11. Mai 2005





WINKELSTRASSE

SCHIBLERSTRASSE

SCHIBLERSTRASSE

3. ETAPPE

2. ETAPPE IM BAU

1. ETAPPE ABGESCHLOSSEN

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Aenderung gem. Art. 122 Abs. 5 BauV

Publikation im Amtsblatt vom 6. April 2005, Nr. 14
Publikation im Amtsanzeiger vom 31. März 2005 und 7. April 2005, Nrn. 13 und 14
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 31. März bis 29. April 2005

Einsprachen
Einsprachenverhandlung am
Rechtsverwahrung
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. März 2005

Präsidentin

Sekretär

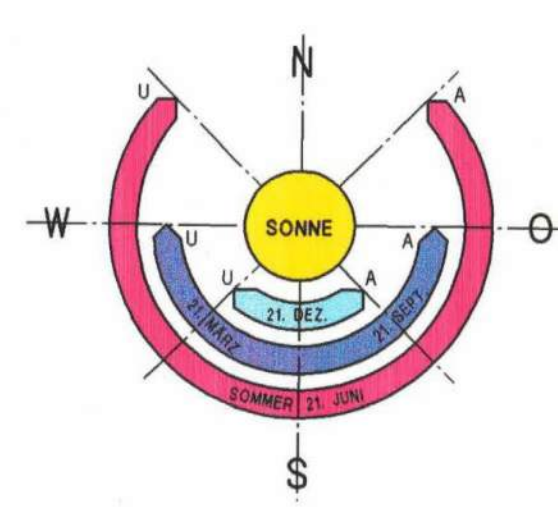
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Koppigen

den 3. Mai 2005 der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:
11. Mai 2005

LEGENDE:

- AUFHEBUNG BEST. BAULINIEN
- NEUE BAULINIEN
- VERKLEINERUNG FLÄCHE SPIELPLATZ



ÜBERBAUUNG SCHIBLER

3425 KOPPIGEN

SITUATION

1:200

H.J.SCHNEIDER ARCHITEKTEN AG ST. NIKLAUSSTRASSE 2 3425 KOPPIGEN

NR 50/90
GR DS
GZ 17.3.05
DAT
REV

Überbauungsordnung Nr. 3 Schibler

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften Nr. 3 c

	Alt	Neu																		
Artikel 6, Abs. 5 Baupolizeiliche Masse	Es gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung (BGF1) und den Vollausbau (BGF2): <table><tr><td>Baufelder A,B,C,D</td><td>BGF1 400 m2</td><td>BGF2 530 m2</td></tr><tr><td>Baufelder H,G,F</td><td>BGF1 300 m2</td><td>BGF2 400 m2</td></tr><tr><td>Baufelder A,B,C,D</td><td>BGF1 250 m2</td><td>BGF2 320 m2</td></tr></table>	Baufelder A,B,C,D	BGF1 400 m2	BGF2 530 m2	Baufelder H,G,F	BGF1 300 m2	BGF2 400 m2	Baufelder A,B,C,D	BGF1 250 m2	BGF2 320 m2	Es gelten folgende maximalen Bruttogeschossflächen für die Ersterstellung (BGF1) und den Vollausbau (BGF2): <table><tr><td>Baufelder A,B,C,D</td><td>BGF1 400 m2</td><td>BGF2 530 m2</td></tr><tr><td>Baufelder H,G,F,E</td><td>BGF1 300 m2</td><td>BGF2 400 m2</td></tr><tr><td>Baufelder I</td><td>BGF1 250 m2</td><td>BGF2 320 m2</td></tr></table>	Baufelder A,B,C,D	BGF1 400 m2	BGF2 530 m2	Baufelder H,G,F, E	BGF1 300 m2	BGF2 400 m2	Baufelder I	BGF1 250 m2	BGF2 320 m2
Baufelder A,B,C,D	BGF1 400 m2	BGF2 530 m2																		
Baufelder H,G,F	BGF1 300 m2	BGF2 400 m2																		
Baufelder A,B,C,D	BGF1 250 m2	BGF2 320 m2																		
Baufelder A,B,C,D	BGF1 400 m2	BGF2 530 m2																		
Baufelder H,G,F, E	BGF1 300 m2	BGF2 400 m2																		
Baufelder I	BGF1 250 m2	BGF2 320 m2																		
Artikel 12, Abs. 2 Ersterstellung / Vollausbau	Im Falle von Doppel Einfamilienhäusern in den Baufeldern F, G und H kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden.	Im Falle von Doppel Einfamilienhäusern in den Baufeldern E, F, G und H kann die Bruttogeschossfläche für den Vollausbau bereits bei einem ersten Baugesuch erreicht werden.																		

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Publikation im Amtsanzeiger vom
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung

30. September 2010, Nr. 39
1. Oktober bis 1. November 2010

Einsprachen	0
Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrung	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am

15. November 2010

GEMEINDERAT KOPPIGEN



Ursula Kilchenmann
Präsidentin



Peter Kindler
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Koppigen, 16. November 2010



Peter Kindler
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



24. NOV. 2010