

Einwohnergemeinde Koppigen

Überbauungsordnung Schwärzere I	09.09.1986
---------------------------------	------------

Revisionen/Änderungen	14.08.1990
-----------------------	------------

	07.11.1991
--	------------

	12.08.2002
--	------------



501

Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

2

Nr.

RPA/Mm/sk

Bern,

9. Sep. 1986

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Koppigen

Gegenstand:

Ueberbauungsordnung Schwärzere
mit Zonenplan- und Baureglements-
änderung

Oeffentliche Auflage:

13. November 1985 - 12. Dezember 1985

Gemeindebeschluss:

27. Juni 1986

Einsprachen:

1. Werner Wagner-Gerber, Metzger-
meister, Koppigen, vertreten durch
Fürsprecher Roland Liebi,
St. Urbanstr. 3, 4900 Langenthal
(Parz. Nr. 556)
zugleich Rechtsverwahrung
2. Christine Nold-Brügger,
Tiergartenstr. 6, 4410 Liestal
(Parz. Nr. 483)
zurückgezogen am 6. Mai 1986
3. Hansrudolf Läng, Landwirt,
St. Niklaus, 3425 Koppigen
(Parz. Nr. 398 B)
gegenstandslos geworden durch
Gemeindeabstimmung vom 27.6.1986

Rechtsverwahrungen:

1. Bernische Kraftwerke AG,
vertreten durch Betriebsleitung
Wangen a.A., 4705 Wangen a.A.
2. Genossenschaft Elektra Koppigen-
Willadingen, 3425 Koppigen
(Parz. Nr. 775)

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.
Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann sie gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Ueber unerledigte Einsprachen wird im Genehmigungsverfahren entschieden.
2. Die zur Genehmigung vorliegende Ueberbauungsordnung Schwärzere hat zum Ziel, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und damit zur haushälterischen Nutzung des Bodens beizutragen. Aus diesem Grund wurde die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung geregelt und eine Etappierung der Ueberbauung eingeführt. Das Areal ist einer gemischten Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten (WG) zugewiesen; deshalb wurden auch Bauflächen für die verschiedenen Nutzungen ausgeschieden. - Die Ueberbauungsordnung Schwärzere entspricht den Anforderungen und Zielen der Raumplanung, ist gesetz- und zweckmässig und liegt offensichtlich im öffentlichen Interesse. Sie ist deshalb gemäss Art. 61 BauG 1985 zu genehmigen.

Die Zonenplanänderung, die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung vorgenommen wurde, trägt den bestehenden Verhältnissen Rechnung und ist im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets "Schwärzere" zweckmässig. Die Baureglementsänderung ermöglicht

im Unterschied zur alten Fassung von Art. 34 Abs. 3 BauR einen Ausbau bis 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses; die übrigen Randbedingungen sind gleich geblieben. Diese neue Bestimmung ist ebenfalls zweckmässig und im öffentlichen Interesse. Zonenplanänderung und Baureglementsänderung können demzufolge gemäss Art. 61 BauG 1985 genehmigt werden.

3. Am 10. September 1985 wurde vom Grossen Rat des Kantons Bern die Motion Wyss zum Schutze des Kulturlandes angenommen. Mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 29. Mai 1986 wurden Planungszonen nach Art. 27 RPG und Art. 62/63 BauG erlassen, um den Gemeinden die nötige Zeit einzuräumen, ihre Nutzungspläne zu überarbeiten mit dem Ziel, überdimensionierte Bauzonen auf den 15-jährigen Baulandbedarf zu reduzieren und Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Indessen sollen nur solche Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, die nicht für eine massvolle Entwicklung der Gemeinde (Wohnen, Gewerbe und Handel, Industrie und öffentliche Belange) benötigt werden (vgl. schriftliche Stellungnahme des Regierungsrates vom 3. Juli 1985 im Tagblatt des Grossen Rates, 1985 S. 783).

Die Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes betreffen auch das Gebiet Schwärzere (Plan Nr. 1127.43, Flächen Nrn. 15.1, 15.3 und 15.4). Diese Flächen werden indessen als Bauland benötigt und sollen in nächster Zukunft überbaut werden. In seiner Stellungnahme vom 2. April 1986 hat der Kantonsplaner aus diesem Grund die Zusicherung abgegeben, dass diese Planungszonen im Zeitpunkt der Genehmigung der Ueberbauungsordnung Schwärzere aufgehoben werden. Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, werden die Planungszonen Nr. 1127.43, Flächen 15.1, 15.3 und 15.4 aufgehoben.

4. Die Einsprache Nr. 1 wird mit der Aufhebung der genannten Planungszone gegenstandslos. Die Einsprache Nr. 2 wurde zurückgezogen und die Einsprache Nr. 3 wurde mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung gegenstandslos. Auf die Einsprachen ist deshalb gemäss Art. 61 Abs. 1 BauG nicht mehr einzutreten.

Die drei Rechtsverwahrungen wurden vorgemerkt.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung von Koppigen am 27. Juni 1986 beschlossene Ueberbauungsordnung Schwärzere, die Zonenplanänderung und die Aenderung von Art. 34 Abs. 3 BauR werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Die Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes, Plan Nr. 1127.43, Flächen Nrn. 15.1, 15.3 und 15.4 werden aufgehoben.
3. Auf die Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3 wird nicht eingetreten. Die drei Rechtsverwahrungen (Werner Wagner-Gerber, Bernische Kraftwerke AG und Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen) werden, soweit geeignet, vorgemerkt.
4. Die Gemeinde Koppigen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Es werden keine Gebühren erhoben.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
7. Der Regierungsstatthalter von Burgdorf wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Koppigen
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Ueberbauungsordnung,
Zonenplan- und Baureglementsänderung
- den Einsprechern und Rechtsverwehrrern, zum Teil durch ihre Vertreter
- H.E. Bader-Werthmüller, Hauptstrasse 33, 3425 Koppigen

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Ueberbauungsordnung,
Zonenplan- und Baureglementsänderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>TBA</u>	<u>LWD</u>	<u>MeIA</u>	<u>ForstD</u>	<u>WEA</u>	<u>RPA</u>
2	2	1	3	3+ je 1 Ex.	6+ je 2 Ex.

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Ortsplaner: Steiner und Buschor AG



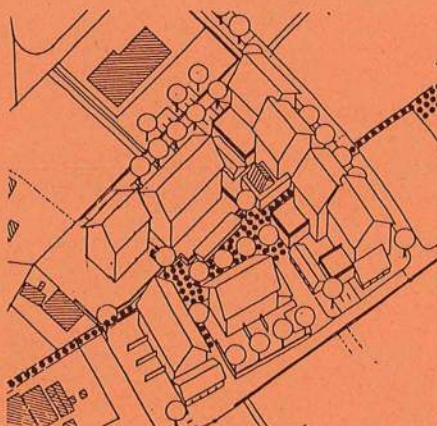
GEMEINDE KOPPIGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 1

"SCHWÄRZERE"

INKL. ZONENPLANAENDERUNG

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 1 C
BERICHT



JULI 1986

STEINER + BUSCHOR AG
INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO
3400 BURGDORF

GEMEINDE KOPPIGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 1 "SCHWÄRZERE"

INHALT

A UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 1 C

B B E R I C H T

B 1 AUSGANGSLAGE

B 2 PROBLEMATIK UND ZIELVORSTELLUNGEN

B 3 KONZEPT

B 3.1 Bezug zur Umgebung/Etappierung

B 3.2 Nutzung

B 3.3 Erschliessung

B 3.4 Bebauung/Architektonische Gestaltung

B 3.5 Aussenräume/Gestaltungsmassnahmen

B 3.6 Technische Infrastruktur

B 3.61 Kanalisation

B 3.62 Wasserversorgung

B 3.63 Elektrizität

B 3.64 Telefon

B 3.65 Gemeinschaftsantenne

A UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN Nr. 1 C
zum Ueberbauungsplan Nr. 1 A "SCHWÄRZERE"
Gemeinde Koppigen

ALLGEMEINES

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich
Etap pierung

- 1) Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 1A durch eine gestrichelte schwarze Umrandung gekennzeichnet. Er gilt auch für ausserhalb dieser Umrandung liegende, im gleichen Plan besonders dargestellte Erschliessungsanlagen.
- 2) Das Baugebiet ist in Etappen gegliedert. Eine nächste Etappe darf erst in Angriff genommen werden, wenn mind. 2/3 der vorangehenden Etappe realisiert sind.
Vor Inangriffnahme einer dritten Etappe muss die erste Etappe fertiggestellt sein (gilt für weitere Etappen sinngemäss).

ARTIKEL 2

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes betimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Koppigen.

ARTIKEL 3

Inhalt des
Ueberbauungs-
planes

- 1) Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:
 - Verlauf der Baulinien
 - Verlauf der Baulinien mit teilweiser Anbaupflicht
 - Verlauf der Baulinien für Gewerbebauten
 - Bauflächen für unbewohnte Nebenbauten
 - Firstrichtungen
 - Geschosshzahlen

- anzupflanzende Hochstämme
- Quartiersammel- und Detailerschliessungsstrassen, Wendeplätze, Standorte für Autounterstände und Parkplätze, Kehrlichtcontainer, Unterstände für Velos und Mofas.
- Fusswege und damit verbundene öffentliche Plätze.

2) Im Ueberbauungsplan werden die Abgrenzungen vom Ueberbauungsplan-gebiet gegenüber der Kernzone neu geregelt.

ARTIKEL 4

Architektonische Gestaltung

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

- klare, aber nicht monotone Formensprache
- deutliche Gliederung der Baumassen und Fassaden
- Dachform und Vordächer
- konsequente Wahl der Baumaterialien: verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Stahl, Holz, Glas, Ziegel (traditionelle Baumaterialien)
- Fassadenfarben und -materialien müssen auf die Umgebung und die Nachbarbauten Rücksicht nehmen.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Nutzung/
Baupolizeiliche Masse

- 1) Das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet ist ein Teil der Zone für Sonderbauvorschriften SBV3 Schwärzere (Art.34 GBR).
Das Gebiet ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Büro-bauten gemäss Art.31 GBR.

Die zulässige Geschosshöhe richtet sich nach den Angaben im Ueberbauungsplan; es kommt für die einzelnen Gebäude keine Ausnützungsziffer zur Anwendung. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11.00 m bei 3 Geschossen und 7.50 m bei 2 1/2 Geschossen.

2) Die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baulinien definiert.

3) Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei 2-geschossigen Bauten über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV) der im Dachraum untergebrachten Räume darf dabei nicht mehr als die Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses betragen. Bei 3-geschossigen Bauten sind mind. 50% der Grundrissfläche im Dachgeschoss für Estriche und Mansarden freizuhalten.

ARTIKEL 6

Baulinien

1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf.

Mit der Baulinie mit teilweiser Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude verbindlich festgelegt. Mindestens 2/3 der Gebäudelänge muss auf dieser Baulinie liegen. Rückstaffelungen bis höchstens 2.00 m sind zulässig.

2) Festverglaste Bauteile wie Erker oder offene Balkone dürfen die Baulinien um höchstens 2.00 m, Vordächer über Hauseingängen um höchstens 3.00 m überragen.

3) Die Baulinien sind rechtwinklig zum Verlauf der nördlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr.937 vermassst.

ARTIKEL 7

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit Satteldächern versehen werden. Die im Ueberbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer muss mindestens 30° a.T. betragen und darf 40° a.T. nicht überschreiten. Der Neigungswinkel der beiden Hauptdachflächen muss gleich sein.
- 3) Gehrschilder sind zugelassen, wenn die Länge der ungebrochenen Firstlinie mindestens 15.0 m beträgt.
- 4) Die Dächer müssen mit naturroten oder braun engobierten Ziegeln eingedeckt werden. Der Dachvorsprung muss allseitig mind. 0.80 m betragen. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne)
- 5) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 6) Für Dachaufbauten gelten die folgenden Regeln:
 - a) Lukarnen, Schleppgauben
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser sein als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses.
Die Dachneigung von Lukarnen soll nicht mehr als 5° a.T. von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.
Die Dachneigung von Schleppgauben darf nicht weniger als 18° a.T. betragen.
 - b) Dachflächenfenster
Die Lichtfläche ist pro Fenster auf 1.50 m² beschränkt, sie sind in hochrechteckiger Form anzuordnen.

Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt.

- 7) Das Anordnen von Sonnenkollektoren ist zulässig, sofern sie sorgfältig in die Dachfläche integriert werden und nicht unruhig wirken. Diesbezügliche Baugesuche können in bezug auf Aesthetik, Ortsbild- und Landschaftsschutz einer neutralen Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

AN- UND NEBENBAUTEN

ARTIKEL 8

Nutzung/ Baupolizeiliche Masse

- 1) Die Baulinien für Gewerbebauten begrenzen eine Baufläche für eingeschossige Erweiterungen für Gewerbe oder Dienstleistungen. Die Länge eines solchen Baukörpers darf 10.00 m nicht überschreiten, der seitliche Abstand zweier solcher Bauten muss mind. 7.00 m betragen.
- 2) Die Bauflächen für eingeschossige An- und Nebenbauten bezeichnen die Stellen für
 - Autounterstände oder Garagen
 - Unterstände für Velos, Mofas, Kindergeräte
 - Spielhalle im öffentlichen Bereich.Das Erstellen dieser Bauten ist zwingend. Sie haben die Aufgabe, den Aussenraum zu gliedern.
- 3) Geräteräume mit einer Grundfläche von max. 25.0 m² können auch ausserhalb der Baulinien und Bauflächen gebaut werden. In diesem Falle gelten die baupolizeilichen Masse des Baureglementes der Gemeinde (Art.13).

ARTIKEL 9

- Dachgestaltung
- 1) Bei den An- und Nebenbauten sind ausser Satteldächern auch Pultdächer zulässig.
 - 2) Flachdächer sind untersagt. Ausgenommen davon sind offene Pergolen und die Gewerbebauten gemäss Art.8/1.
Im Falle der Gewerbebauten muss ein Flachdach für die auf gleicher Höhe liegende Wohnung als Terrasse/Dachgarten benützbar sein.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

ARTIKEL 10

Gemeinschaftsbauten

- Die Spielhalle S im verkehrsfreien Zentrum der Ueberbauung ist primär für die gemeinsame Nutzung der Bewohner innerhalb des Planungsperrimeters bestimmt.
Der Quartierplatz mit Spielhalle liegt an einem übergeordneten Fussweg und hat zudem öffentlichen Charakter.

ARTIKEL 11

Parkierung

- 1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art.49 ff BauV. Sie sind grundsätzlich oberirdisch anzulegen.
- 2) Die Lage der im Ueberbauungsplan eingetragenen Autoabstellplätze und -unterstände ist verbindlich. Die eff. Anzahl der erforderlichen Plätze richtet sich nach dem konkreten Bauvorhaben.
- 3) Die Garagen können als offene Unterstände oder geschlossene Räume in Holz oder Mauerwerk erstellt werden.
Das Aufstellen von Fertiggaragen mit Flachdach ist untersagt.

ARTIKEL 12

Aufenthaltsbereiche/
Spielplätze

- 1) Zu jedem Bauvorhaben sind die erforderlichen Spielbereiche nach Art.42 ff BauV bereitzustellen.
- 2) Die internen Fusswege sowie der zentrale Quartierplatz dienen sämtlichen Bewohnern als Aufenthalts- und Spielbereich und sind als solche anzurechnen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 13

Baubewilligungsverfahren

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

UMGEBUNG

ARTIKEL 14

Umgebungsgestaltungsplan

- 1) Mit jeder Baueingabe ist eine Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art.14 Abs 1d BewD). Der Plan kann mit den Erdgeschossgrundrissen kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Gliederung der Aussenräume (privat, halböffentlich, öffentlich) Art und Weise der baulichen Abgrenzungen.
- Lage und Ausstattung von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen
- Hauszugänge, 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 im Max. 2:3). Terrainaufschüttungen dürfen den gewachsenen Boden um höchstens 1.00 m überragen.

- 3) Bei Mehrfamilienhäusern ist den Erdgeschosswohnungen ein angemessener privater Gartenraum zuzuordnen. Diese Bereiche sind untereinander und gegenüber den gemeinsamen Flächen mit geeigneten Mitteln abzugrenzen (Hecken, Mauerwerk, Holzzäune).

ARTIKEL 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen

- 1) Die Fussgängerwege und -bereiche, Hausvorplätze, die nichtgrünen Spielbereiche, die oberirdischen Autoabstellplätze haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge zu unterscheiden (z.B. Schwarzbelag, eingefärbter Asphalt, verschiedenartige Pflasterungen, Rasengittersteine für Besucherparkplätze, Juraschotter gewalzt, feiner Kies unter den Bäumen usw.). Entsprechende Materialangaben müssen im Umgebungsgestaltungsplan enthalten sein.
- 2) Die einmal gewählten Elemente sollen sich für entsprechende Bereiche innerhalb des Ueberbauungsplangebietes wiederholen.

ARTIKEL 16

Bepflanzung

- 1) Die im Ueberbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich und sollen mit einheimischen Baumarten angepflanzt werden. Sie sind spätestens nach Fertigstellung einer Etappe zu pflanzen.
- 2) Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 17

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 (Ver- und Entsorgung) geregelt.

Die aus der Erschliessung erwachsenden Kosten sind wie folgt aufzuteilen:

- 2) Strassen und Wege: die Anlagen der Quartiersammel- und Detailerschliessungsstrassen sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Die folgenden Kostenteile sind von den Grundeigentümern zu tragen (Art. 112 BauG):
 - Quartiersammelstrasse und übergeordnete Fusswege 70%
 - Detailerschliessungsstrassen und -wege 100%
- 3) Kanalisation: das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die folgenden Kostenanteile sind von den Grundeigentümern zu tragen:
 - Die Finanzierung der Leitungen in der Quartiersammelstrasse 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 der Wasserversorgung werden durch die Gemeinde erstellt und gemäss Wasserreglement finanziert.
- 5) Elektrizität: für die Elektrizitätsversorgung und die Strassenbeleuchtung ist die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. Von den Anlagen der Elektrizitätsversorgung müssen von den Grundeigentümern die Kosten der Grabarbeiten und die Wiederherstellungsarbeiten übernommen werden.
Die Kosten sämtlicher Schächte inkl. Fundamente, Leerrohre und Kabel sowie für die Strassenbeleuchtung werden von der Genossenschaft übernommen.
- 6) Gemeinschaftsantenne: für die Gemeinschaftsantennenanlage ist ebenfalls die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. Die Anschluss- und Benützungsgebühren richten sich nach dem Reglement der Genossenschaft.

7) Telefon: das Baugebiet wird ohne Kostenfolge nach Angaben der Fernmeldekreisdirektion Bern vom 15.1.1985 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.

ARTIKEL 18

Grundwasser
Im Baugebiet ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen. Vor Baubeginn und während den Aushubarbeiten ist die Grundwassersituation zu kontrollieren. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck zu Lasten der Bauherrschaft einen Fachmann beiziehen.

ARTIKEL 19

Archäologie
Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

ARTIKEL 20

Inkrafttreten
Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art.61 BauG, Art.17 Gemeindeverordnung).

ARTIKEL 21

Revision der Ueberbauungsordnung
Für die geringfügige Aenderung der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art.122 der kant.Bauverordnung vorgesehene Verfahren zu Anwendung.

Burgdorf, Februar 1986
1738 IS/we/re

STEINER + BUSCHOR AG
Ingenieur- und Planungsbüro

B 1 Ausgangslage

Das vom Ueberbauungsplan erfasste Gebiet ist gemäss Zonenplan von 1976 Bestandteil der dreigeschossigen Zone für Sonderbauvorschriften SBV 3 "Schwärzere". Das Gebiet grenzt im Süden an die Kernzone und stösst im Norden an die Freiflächen von Sportanlagen und Schule.



Die Gemeinde konnte das für die weitere Entwicklung von Koppigen wichtige Landstück erwerben. Im Juni 1983 wurden 5 Büros aus der näheren Umgebung zur Teilnahme an einem Ideenwettbewerb eingeladen, mit dem Ziel Ueberbauungsvorschläge von möglichst hohem Wohnwert zu erhalten. Die folgenden Randbedingungen wurden damals von der Gemeinde aufgestellt:

UEBERBAUUNGSPLANUNG BAUGEBIET SCHWÄRZEREGrundsätze und Ziele

Das Baugebiet Schwärzere soll ein Wohngebiet werden, in dem nur stille Gewerbe am Rande und die zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf der Bewohner nötigen Ladengeschäfte zugelassen sind.

Die höchst zulässige Ausnützung darf 0,6 betragen. Es sind höchstens drei Geschosse zulässig. Es ist eine Mischung von Reiheneinfamilienhäusern (max. 2-geschossig mit Dachausbau) und Mehrfamilienhäusern (höchstens drei Geschosse ohne Dachausbau oder 2 Geschosse mit Dachausbau) vorzusehen. Die Bauart ist so zu wählen, dass sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen angeboten werden können und solche, die den Bedingungen der Wohnbauförderung entsprechen.

Gestaltung

Das ganze Gebiet soll einen dörflichen Charakter erhalten mit Steil- und genügenden Vordächern. Fassaden sind in Putz oder Holz zu halten. Die Siedlung soll sich gegenüber dem bestehenden Dorf nicht abschliessen.

Verkehr

- Erschliessung über das bestehende Strassennetz
- Parkierung für Anwohner und Besucher entweder unterirdisch oder am Rande der Siedlung
- Interne, öffentlich benutzbare Fusswege zum Dorf und zur Schule
- Parzelle 556 (Wagner) muss erschlossen werden können.

Besonderes

- Kinderfreundliche Gestaltung
- Spielplätze und -anlagen vorsehen
- Das Projekt muss in zeitlich gestaffelten Etappen gebaut werden können.
- Es sind bereits für Landabtretungen vorgesehen:
 - 5'000 m² an ein örtliches Handwerker-Konsortium zur Ueberbauung im Rahmen der Planung
 - 2'000 m² für ein Wohnhaus mit einem graphischen Atelier und Lagerräumen

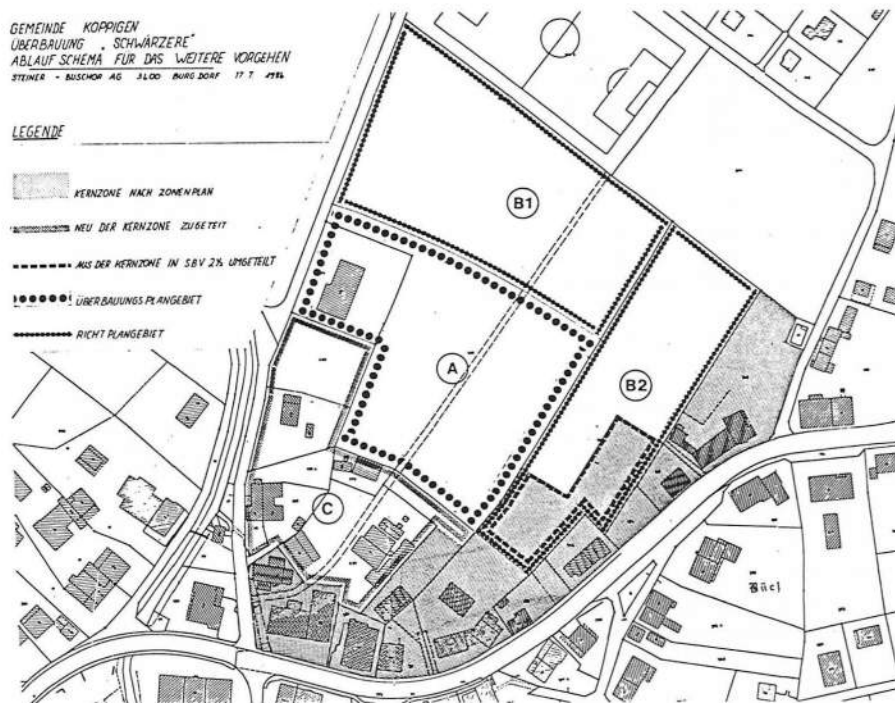
Die Vorbereitung und Beurteilung dieses Planungswettbewerbes wurde von einem Ausschuss der Gemeindebehörden unter Beiziehung der beiden Fachberater

Charles Mäder, Geschäftsführer, Planungsverband Region Burgdorf
Willy Hafner, Kreisplaner, Kant. Planungsamt

vorgenommen.

Auf Grund der Resultate des Wettbewerbes wurde im November 1983 die Weiterbearbeitung des Ueberbauungsplanes Schwärzere unserem Büro übertragen.

Um den genauen Umfang der nachfolgenden Arbeiten und damit auch die Kosten erfassen zu können, musste vorerst das Planungsgebiet neu definiert werden.



Für die Aufteilung des gesamten Gebietes Schwärzere in

- A) Ueberbauungsordnung Nr.1
- B) Folgegebiete (B1 und B2)
- C) Zuteilung zur Kernzone

waren die folgenden Kriterien ausschlaggebend:

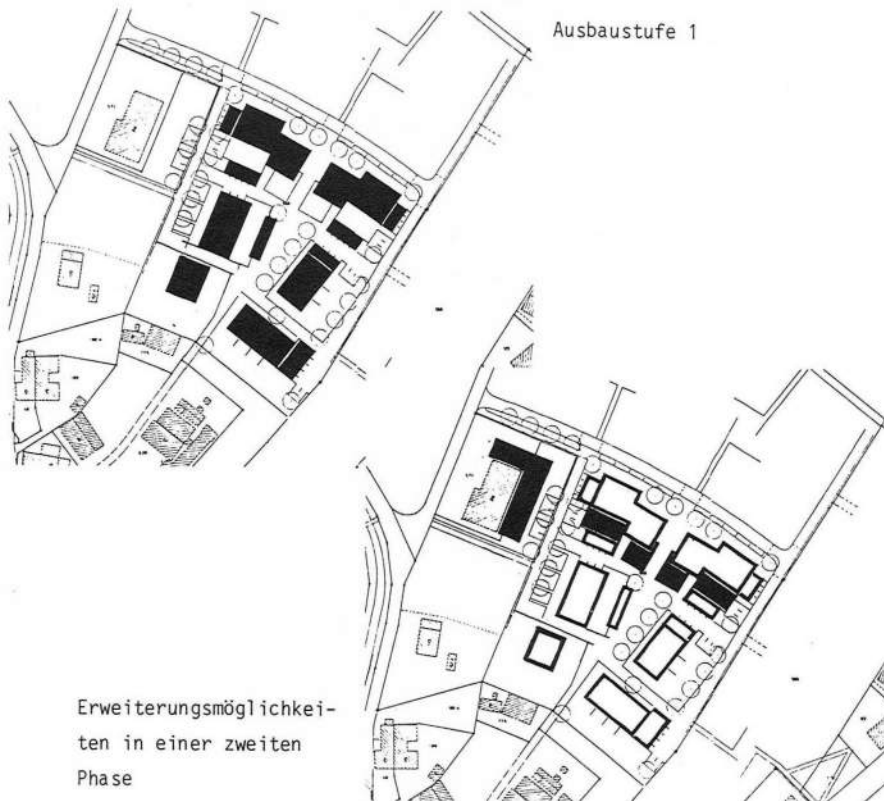
- Das für Koppigen grosse Gebiet - insgesamt knapp 30'000 m² - soll als längerfristige Baulandreserve dienen. Die Ueberbauung muss also in kleineren, in sich funktionsfähige Etappen erfolgen können. Es erscheint daher sinnvoll, die detaillierten planungsrechtlichen Massnahmen (Ue0) vorläufig nur für eine erste Etappe festzulegen. Für die übrigen Gebiete (Folgegebiete) sind nur die wichtigsten Elemente in Berichtform anzugeben. Die Gemeinde kann damit in einer ersten Phase Erfahrungen sammeln.
- Das Gebiet entlang der Willadingstrasse ist zum grossen Teil überbaut und stark geprägt vom Charakter der Kernzone. Es kann aus dem Perimeter für Sonderbauvorschriften entlassen und der Kernzone zugeordnet werden.
- Die vordersten Teile der Parzelle Nr. 556 gehören nach Zonenplan zur Kernzone, sind aber durch die Topografie von der Randbebauung entlang der Hauptstrasse deutlich abgetrennt. Das Gebiet sollte später im Zusammenhang mit dem Ueberbauungsplan B2 behandelt werden.

An die geschätzten Gesamtkosten für diese Plaungsarbeiten (inkl. Anteil Gemeinde) von Fr. 40'000.-- leistet der Kanton Bern einen Subventionsbeitrag von 60,6% oder Fr. 24'240.--.

B2 Problematik und Zielvorstellungen

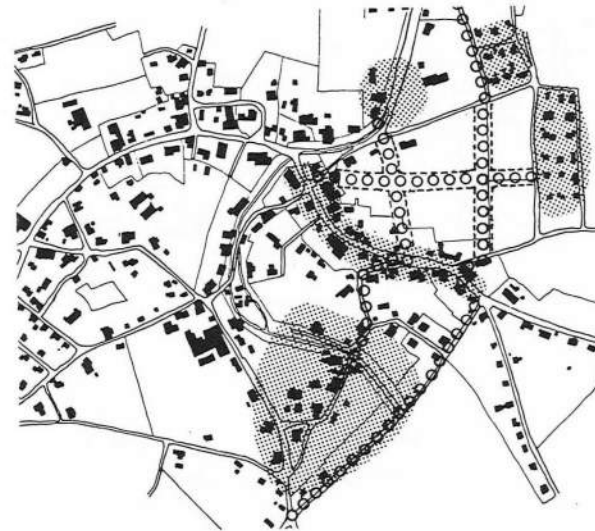
- * Das Baugebiet Schwärzere gilt als Erweiterung des Dorfkerns von Koppigen. In der langsam gewachsenen Struktur des ländlichen Dorfes waren Wohnen, Arbeiten und Versorgen seit jeher durchmischt. Die Qualität einer Siedlung als Lebensbereich hängt von der Vielfalt ihrer möglichen Nutzungen ab. Bei den heutigen Quartieren, welche in einem viel kürzeren Zeitraum realisiert werden, besteht die Gefahr der Entstehung von Monostrukturen.

Das Konzept für die Ueberbauung der Schwärzere muss eine den örtlichen Verhältnissen angemessene und zeitlich flexible Nutzungsverflechtung ermöglichen. Dazu braucht es Erweiterungsmöglichkeiten in der Form von Ausbaubereichen. Diese Flexibilität ist hauptsächlich in den Bereichen für Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Hauptzufahrtsstrasse wichtig. Hier soll auch in einem späteren Zeitpunkt im Keller- und Erdgeschossbereich rückwärtig angebaut werden können.



- * Das heute landwirtschaftlich genutzte Gebiet unterbindet verschiedene wichtige Verbindungen für den Fussgänger. Ein wichtiger Bestandteil des Dorfkerns ist das Angebot an attraktiven öffentlichen Bereichen für den Fussgänger.

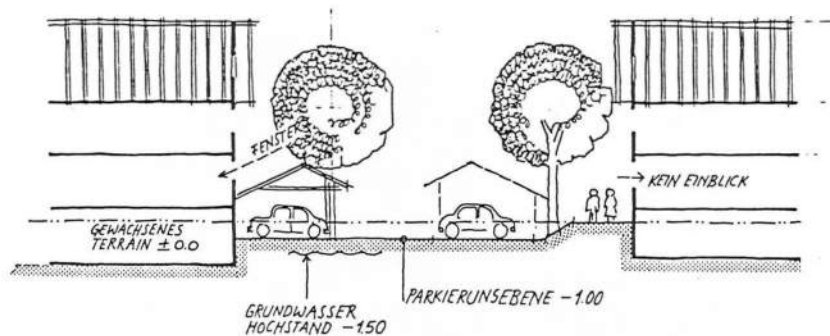
Die Ueberbauung Schwärzere soll die fehlenden Fussgängerverbindungen auf attraktive Art und Weise ergänzen.



- * In der Ebene müssen wir mit einem hohen Grundwasserstand von 1.0-1,5 m unter Terrain rechnen. Unterirdische Parkieranlagen sind deshalb sehr aufwendig, kostspielig und zudem ein Eingriff in die Ökologie.

Die Autos sollen in überschaubaren, den einzelnen Baugruppen zugeordneten Einheiten oberirdisch abgestellt werden. Diese Forderung stellt hohe Ansprüche an die Gliederung und Gestaltung der Aussenräume.

Dieser Nachteil des hohen Grundwasserstandes kann auf der andern Seite für die Energieversorgung als Vorteil genutzt werden (zentrale Wärmepumpenanlagen).



Diese Elemente sind bei der Ueberbauung der Schwärzere konsequent anzuwenden. Voraussetzung für die Belebtheit solcher Aussenräume sind,

- dass die Hauszugänge, wenn immer möglich, direkt in einen öffentlichen oder halböffentlichen Fussgängerraum münden.
- dass sich die Fusswege immer wieder platzartig erweitern, wo sich dann Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten anbieten.
- dass Verkehrsflächen baulich so gestaltet sind, dass keine grossen Geschwindigkeiten gefahren werden können.

Grossflächige Spielfelder müssen keine vorgesehen werden, da sich die Schulsportanlagen in unmittelbarer Nähe befinden.

* Die Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume im gewachsenen Dorf ist von vielen Faktoren abhängig, welche vom Laien im ersten Moment nicht erkannt werden:

- Stellung und architektonische Qualität der den Raum umgebenden Bauten.
- Wegführungen (Perspektiven, Durchblicke, Abwechslung, Spannung).
- Ausgestaltung, "Möblierung" mit z.B. Sitzgelegenheiten, Brunnen, Abschränkungen, Bepflanzung.
- Materialien der Bodenbeläge (Asphalt, Pflästerungen, Naturbelag).
- Die Zuteilung der Nutzungen wie Fahrverkehr, Parkplätze, Marktplächen, verkehrsfreie Zonen usw.

B 3 Konzept

B 3.1 BEZUG ZUR UMGEBUNG/ETAPPIERUNG

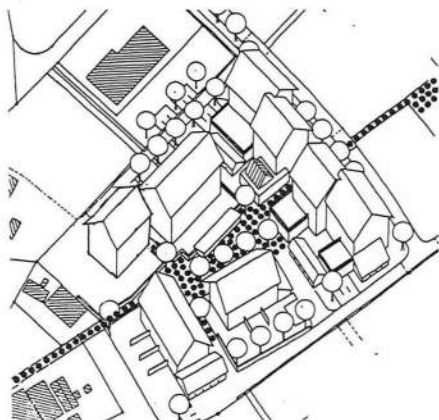
Massgebend für die Einordnung in die Umgebung ist die Siedlungsstruktur der angrenzenden Kernzone. Dabei geht es im wesentlichen um die Grösse der Häuser, die Dachformen und um die Charakteristik der Aussenräume.

Im angrenzenden Dorfkern von Koppigen sind relativ grosse Sattel- und Walmdächer (mit beidseitig gleicher Dachneigung) vorherrschend.

Die grössten Gebäude in der Umgebung weisen eine Gebäudelänge von gegen 30.0 m auf. Diese Randbedingungen sollen für die neue Ueberbauung wegleitend sein.

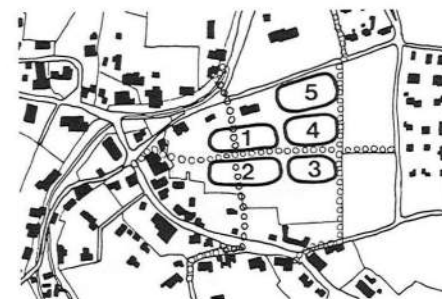


Die öffentlichen Räume im Dorf konzentrieren sich weitgehend auf die Achse der Hauptstrasse. In der Schwärzere soll mit einer verkehrsfreien Achse für den Fussgänger eine Ergänzung geschaffen werden.



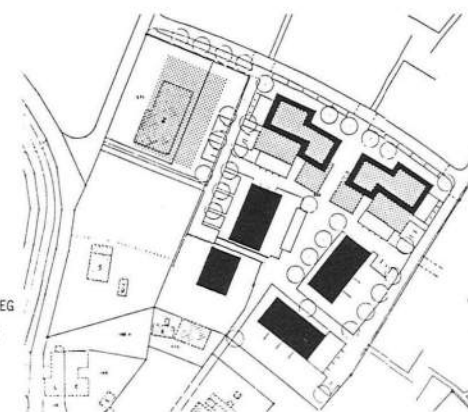
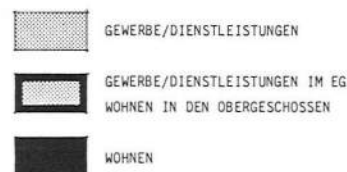
Die Etappierung dieses grossen Baugebietes hat sich nach folgenden Gesichtspunkten zu richten:

- Die Ueberbauung soll ein kontinuierliches Wachstum des Dorfkerns ermöglichen: Baubeginn im Bereich hinter Auto AG und Trafostation.
- Das jeweils verbleibende, ebene Land soll möglichst ohne Einschränkungen landwirtschaftlich genutzt werden können.



B 3.2 NUTZUNG

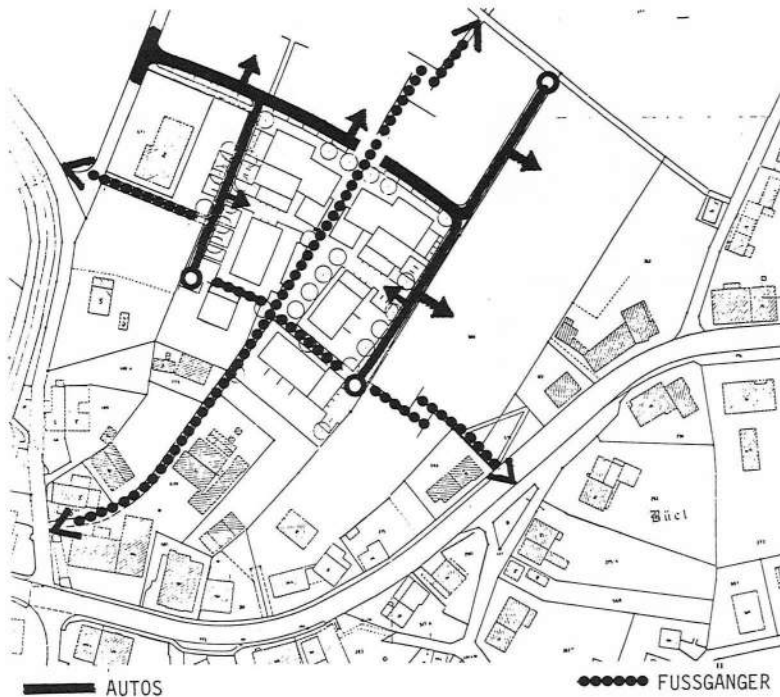
Die gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen der Kernzone soll vor allem in der ersten Etappe der neuen Ueberbauung ihre Fortsetzung finden. Mit dem Einbezug der AUTO AG in den Perimeter des Ueberbauungsplanes soll dem ansässigen Gewerbebetrieb die Bestandesgarantie und Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Weitere, eher stillere Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, haben sich vor allem entlang der neuen Basiserschliessungsstrasse anzusiedeln. Für das reine Wohnen eignet sich eher der rückwärtige, ruhigere Bereich.



B 3.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung des gesamten zukünftigen Baugebietes Schwärzere beruht auf dem Prinzip der Verkehrsberuhigung und teilweisen Verkehrstrennung. Eine Quartiersammelstrasse von ca. 135 m Länge dient als Hauptsammelachse für das gesamte zukünftige Baugebiet der Gemeinde inkl. die Privatparzelle Nr. 556.

Von dieser - mit horizontalen Versatzflächen versehenen - Hauptachse werden die einzelnen Sektoren mit Stichstrassen erschlossen. Durchgehende Strassen (Schleichwege) und zusammenhängende "Ringe" werden vermieden.

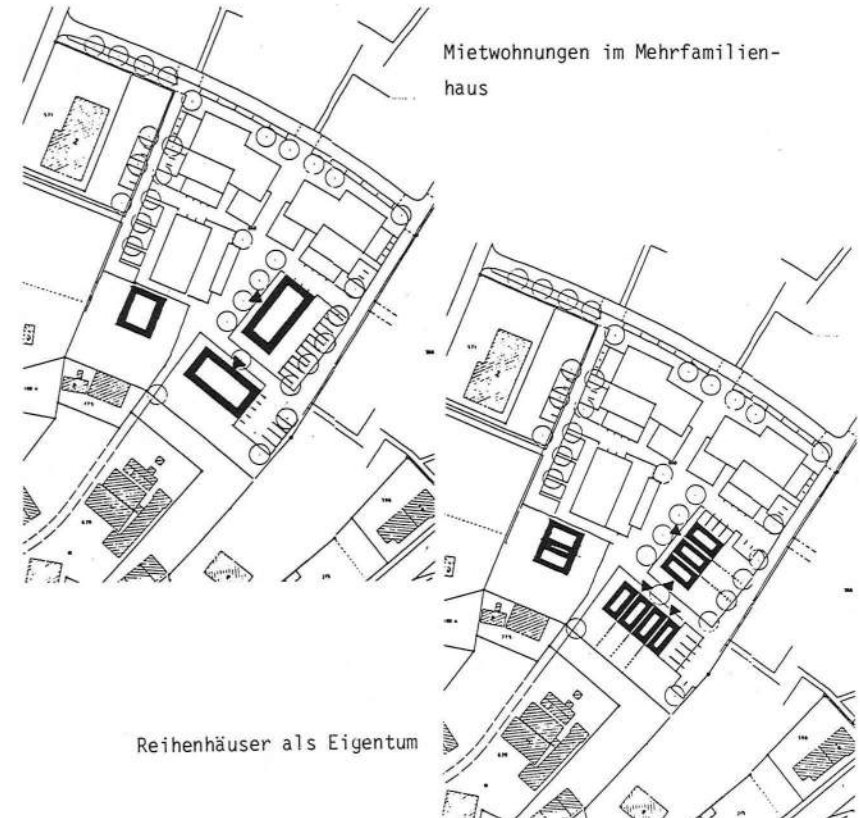


Für den Fussgänger entsteht ein vom Fahrzeugverkehr grösstenteils unabhängiges Wegnetz. Die Hauptachse dieses Fusswegnetzes stellt die Verbindung zum Dorfzentrum her und weitet sich in Plätzen zu den wichtigen öffentlichen Räumen für Spiel und Begegnung.

B 3.4 BEBAUUNG/ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die dreigeschossige Zone als Erweiterung des Dorfkerns soll sich deutlich von einer Einfamilienhauszone mit Einzelhausbebauung unterscheiden. Wo in der Schwärzere anstelle eines dreigeschossigen Gebäudekörpers "Einfamilienhäuser" erstellt werden, müssen diese nach dem Rezept der "verdichteten Bauweise" in Reihenhausform konzipiert sein.

In verschiedenen Bereichen des Ueberbauungsplangebietes können wahlweise Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser erstellt werden.



ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

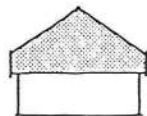
Neben den Bauvolumen und der Stellung der Bauten ist auch die architektonische Gestaltung und die Wahl der Materialien von grosser Bedeutung.

Die neu zu erstellenden Wohnbauten sollen sich in den wesentlichen Punkten an den Elementen der traditionellen ländlichen Bauweise orientieren:

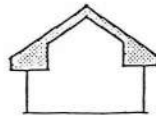
- Massstäblichkeit und Gliederung der Fassaden, insbesondere der Fensteröffnungen und Stützensysteme.
- Ausbildung von entsprechenden Dachvorsprüngen ohne überdimensionierte Ort und Traufverkleidungen.



erwünscht



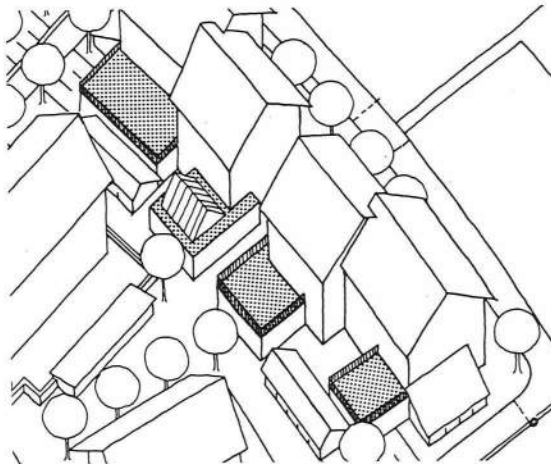
nicht erwünscht



nicht erwünscht

- Verwendung von natürlichen Materialien wie Mauerwerk, Holz und Tonziegel.

Auf Haupt- und Nebenbauten (z.B. Autounterstände) sollen grundsätzlich keine Flachdächer erstellt werden. Eine Ausnahme davon bilden erdgeschossige Erweiterungen für Gewerbe und Dienstleistungen. Ein solcher, mit dem Hauptgebäude zusammenhängender Bau kann auf einem Flachdach die Terrasse zu darüberliegenden Wohnungen beherbergen.



Die zusammengefassten Autounterstände können als offene Holzkonstruktionen oder als geschlossene Garagen in Mauerwerk erstellt werden.



Bei der angestrebten Einheitlichkeit in Konstruktionsweise und Formsprache wird die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der eigentlichen Lebensräume (innen und aussen) in keiner Weise eingeschränkt.

B 3.5 AUSSENRÄUME/GESTALTUNGSMASSNAHMEN

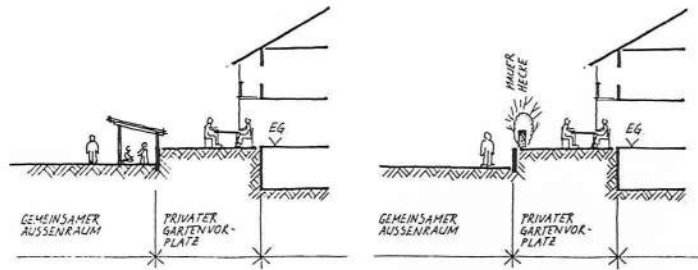
Als Aussenraum gilt der zwischen den Häusern verbleibende, nicht überbaute Raum. Je nach Gestaltung weisen diese Räume unterschiedliche Qualitäten auf und sie sind verschieden nutzbar.

Für den Gesamteindruck einer baulichen Anlage ist die gekonnte Gestaltung der Aussenräume mind. ebenso wichtig wie das Gebäude selber.

Im vorliegenden Konzept sind folgende Aussenräume und Aussenraumnutzungen vorgesehen:

- Die privaten Gartenbereiche zu den Erdgeschosswohnungen. Sowohl für Mietwohnungen wie auch für Reihenhäuser ist ein privater Aussenbereich vor Einblicken durch bauliche Massnahmen zu schützen.

Terrainunterschiede in Verbindung mit Mauern und Hecken oder direkt angrenzende Nebenbauten können zu diesem Zweck als gestalterische Elemente verwendet werden.

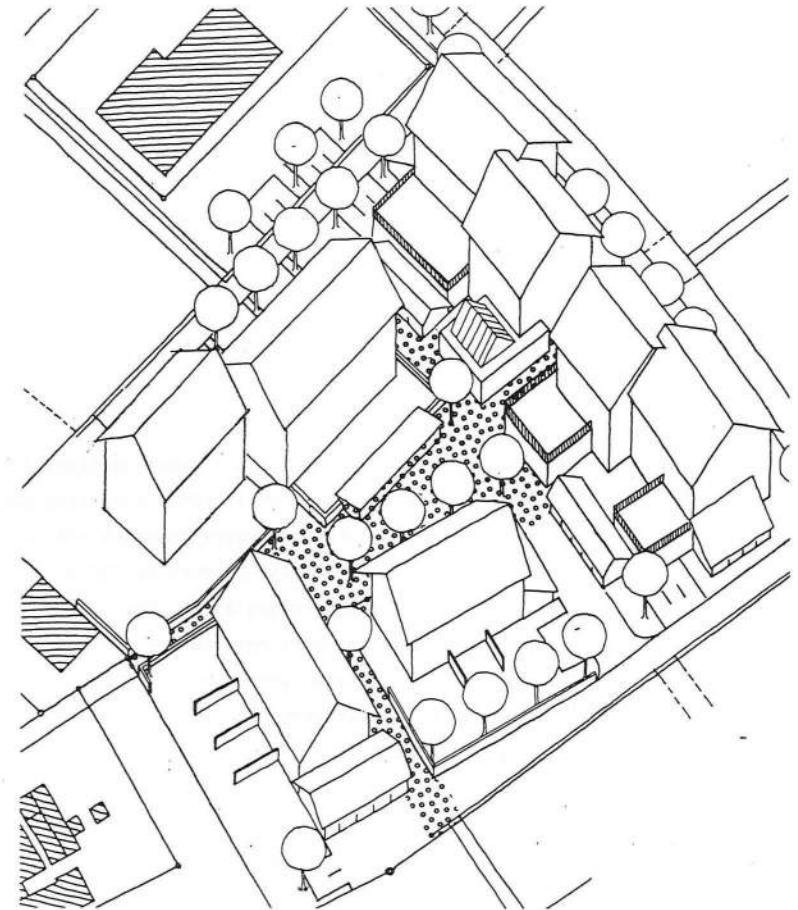


Solche Begrenzungen gegenüber halböffentlichen oder öffentlichen Räumen tragen auch wesentlich bei zu einer optisch guten Wegführung.

- Halböffentliche Räume bilden die Bereiche von Hauszugängen und teilweise der Parkieranlagen. Sie sind für Besucher und Personen der öffentlichen Dienste zugänglich. Diese Zonen bilden einen Uebergangsbereich zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem Gebäude.



- Der öffentliche Bereich beinhaltet den Strassenraum mit Trottoir und die verkehrsfreien Fusswege und Plätze. Im Konzept der Ueberbauung wird versucht, die Hauszugänge wenn möglich über den öffentlichen Fussgängerraum zu erschliessen. So können halböffentliche und öffentliche Zonen ineinander übergehen in einen grösseren gemeinsamen Bereich, der als "Quartierplatz" den Kindern zum Spielen dient.



B 3.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im besonderen Plan Nr. 1B (Werkleitungen) werden folgende Anlagen verbindlich geregelt:

- Kanalisation
- Wasser
- Elektrizität
- Telefon
- Gemeinschaftsantenne

B 3.61 KANALISATION

Das Ueberbauungsgebiet wird gemäss genereller Kanalisationsplanung (GKP) vom Ingenieurbüro Baumberger+Weyermann AG, Koppigen im Mischsystem entwässert. Durch das Ueberbauungsgebiet führen bereits Schmutzwasserkanalisationen und Drainageleitungen. Die Schmutzwasserkanalisation wird durch die neu zu erstellende Entwässerung abgenommen. Die Drainageleitungen (Saubерwasser) werden durch die Ueberbauung unterbrochen und müssen selbstständig in den Vorfluter (Oesch) resp. in die bestehende Hochwasser-Entlastungsleitung geführt werden. Die Anschluss- und Betriebsgebühren richten sich nach dem Abwasserreglement der Gemeinde.

B 3.62 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Koppigen betrieben. Diagonal durch das Ueberbauungsgebiet führt eine Verbindungsleitung NW 175 mm ab dem Grundwasserpumpwerk Koppigen zum Reservoir. Diese Verbindung ist durch eine Leitung NW 200 mm zu ersetzen, welche neu in den Erschliessungstrasses liegt. Das Ueberbauungsgebiet wird durch zwei Ringleitungen versorgt. Für den Brandschutz sind 10 Hydranten vorgesehen. Die Anschlussgebühren und der Wasserzins richten sich nach dem Tarifblatt der Wasserversorgung.

B 3.63 ELEKTRIZITÄT

Für die Elektrizitätsversorgung und die Strassenbeleuchtung ist die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. In Zusammenarbeit mit der BKW hat die Genossenschaft Elektra ein Projekt ausge-

arbeitet, welches in unserem Plan berücksichtigt ist. Die bestehende 16 KV Freileitung wird verkabelt und das vorhandene 16 KV-Kabel muss in das neue Erschliessungstrasse verlegt werden. Die Versorgung der Neubauten erfolgt mit Sekundärkabel, welche mit den Hauptkabeln in die gleichen Gräben verlegt werden. Die Versorgungskapazität ist ausreichend, jedoch ist es erforderlich in der bestehenden Trafostation "Schwärzere" ein weiterer Transformator zu installieren. Gemäss Angaben der Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen werden die Aufwendungen für Kabelschutzrohre, Schächte (inkl. Fundamente) sowie des notwendigen neuen Trafos von der Gesellschaft übernommen.

Die Kosten für die Grabarbeiten und Wiederherstellung sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Die Gemeinde stellt die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung.

B 3.64 TELEFON

Die Erschliessung erfolgt nach den Angaben der Fernmeldekreisdirektion Bern vom 15. Januar 1985. Die bestehende Telefonanlage bleibt unverändert.

B 3.65 GEMEINSCHAFTSANTENNE

Für die Gemeinschaftsantennenanlage ist ebenfalls die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen zuständig. Die Kabel werden mit der Elektrizitätsversorgung in die gleichen Gräben verlegt. Die Anschluss- und Benützungsggebühren richten sich nach dem Reglement der Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 24. 10. 1985

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 13. 11. 1985, IM AMTSANZEIGER VOM 8. u. 15. 11. 1985
OFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 13. 11. BIS 12. 12. 1985

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 6. 5. 1986

RECHTSVERWAHRUNGEN 2

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 7. 4. 1986

BESCHLOSSEN DURCH DAS ZUSTÄNDIGE
GEMEINDEORGAN

AM 27. 6. 1986

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄR

H. Schreier *W. Meier*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KOPPIGEN, DEN 2. 7. 1986 DER GEMEINDESCHREIBER *W. Meier*

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschlossen vom 8. SEP. 1986
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor

[Signature]



Ueberbauungsordnung "Schwärzere", geringfügige Aenderung

Die Baudirektion des Kantons Bern genehmigte am 14. August 1990 die vom Gemeinderat am 30. April 1990 beschlossene geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung Nr. 1 "Schwärzere" vom 27. Juni 1986 im Sinne von Art. 61 BauG und Art. 122 Abs. 5 BauV.

Dabei handelt es sich um folgende Aenderungen:

Art. 3, Abs. 1

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- Verlauf der Baulinien mit teilweiser Anbaupflicht
- Verlauf der Baulinien für Gewerbebauten
- Bauflächen für unbewohnte Nebenbauten
- unterirdische Einstellhallen
- Firstrichtungen
- Geschossezahlen
- anzupflanzende Hochstämme
- Quartiersammel- und Detailerschliessungsstrassen, Wendeplätze, Standorte für Autounterstände und Parkplätze, Kehrichtcontainer, Unterstände für Velos und Mofas, Hausvorplätze
- Fusswege und damit verbundene öffentliche Plätze

Art. 8, Abs. 3 (neu)

Speziell bezeichnet sind die Bereiche, wo unterirdische Einstellhallen zu erstellen sind. Die Zufahrtsrampen sind im Ueberbauungsplan verbindlich festgelegt.

Art. 11, Abs. 2 und 3

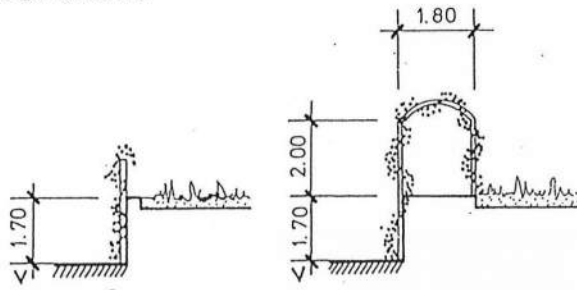
Die Lage der im Ueberbauungsplan eingetragenen oberirdischen Autoabstellplätze und -unterstände sowie die Bereiche für unterirdische Einstellhallen ist verbindlich. Die eff. Anzahl der erforderlichen Plätze richtet sich nach dem konkreten Bauvorhaben.

Die oberirdischen Garagen können als offene Unterstände oder geschlossene Räume in Holz oder Mauerwerk erstellt werden.

Das Aufstellen von Fertiggaragen mit Flachdach ist untersagt.

Art. 14, Abs. 3 (neu) und 4

Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen den gewachsenen Boden um max. 1,70 m überragen. Sichtbare Teile der Einstellhallen sind mittels Rankgerüst, das gleichzeitig auch als Abschränkung dienen kann, zu begrünen.



Bei Mehrfamilienhäusern ist den Erdgeschosswohnungen ein angemessener privater Gartenraum zuzuordnen. Diese Bereiche sind untereinander und gegenüber den gemeinsamen Flächen mit geeigneten Mitteln abzugrenzen (Hecken, Mauerwerk, Holzzäune).

Hausvorplätze sind auf die öffentlichen Bereiche abzustimmen.

Art. 16, Abs. 1

Die im Ueberbauungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sowie offene und geschnittene Hecken sind verbindlich und sollen mit einheimischen Baumarten angepflanzt werden. Sie sind spätestens nach Fertigstellung einer Etappe zu pflanzen.

Ueberbauungsordnung "Schwärzere", 2. geringfügige Aenderung

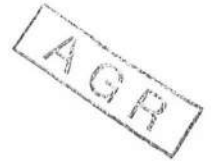
Die Baudirektion des Kantons Bern genehmigte am 7. November 1991 die vom Gemeinderat Koppigen am 8. Oktober 1991 beschlossene zweite geringfügige Aenderung der Ueberbauungsordnung Nr. 1 "Schwärzere" vom 27. Juni 1986 im Sinne von Art. 61 BauG.

N e u Art. 5, Abs. 3:

Nutzung, baupolizeiliche Masse

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist unter Vorbehalt von Art. 15 BauG und Art. 42 - 48 BauV gestattet.

24.12.1991



Bahnhofstrasse 88
Postfach 747
3401 Burgdorf
Telefon 034 420 50 53
Telefax 034 420 50 51

emo.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr
LÜA
G/Nr. 140 02 245

12. August 2002

Einwohnergemeinde Koppigen

**Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung „Schwärzere“ nach Art. 122 Abs. 5 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

1. Die vom Gemeinderat von Koppigen am 10. Juni 2002 beschlossene geringfügige Änderung wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist vom 20. Juni 2002 bis zum 19. Juli 2002 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, Münstergasse 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 ist zu eröffnen:
 - der Gemeinde Koppigen unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten geringfügigen Änderung
 - dem Regierungsstatthalter von Burgdorf unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten geringfügigen Änderung.

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau

W. Hafner, Vorsteher



Ueberbauungsplan „Schwärzere“

Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 13. Juli 2001

Neue Fassung/Bestimmung

- Die Firstrichtung der Bauten auf den Baufeldern 5, 6, 7 und 8 sind frei wählbar

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Änderung gemäss Art. 122, Abs. 5, BauV

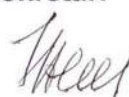
Publikation im Amtsblatt vom	19. Juni 2002
Publikation im Amtsanzeiger	20. und 27. Juni 2002
Oeffentliche Auflage der Akten	20. Juni bis 19. Juli 2002
Einsprachen	keine
Einspracheverhandlungen	keine
Rechtsverwahrung	keine
Erledigte Einsprachen	----
Unerledigte Einsprachen	----

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Juni 2002

Der Präsident:



Der Sekretär:



Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt,
Koppigen, den 22. Juli 2002

Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 12. Aug. 2002





KANTON BERN
GEMEINDE KOPPIGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1 SCHWÄRZERE I

ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a MIT ZONENPLANÄNDERUNG

INHALT DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 1

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 1a
- BESONDERER PLAN NR. 1b
(VER- UND ENTSORGUNG)
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 1c

MASSSTAB 1 : 500 DATUM : 26. 2. 1986
REV. : 14. 5. 1986
REV. :

PLANVERFASSER : STEINER + BUSCHOR AG
ING- UND PLANUNGSBÜRO
TELEFON 034/22 03 22
AUFTRAG NR. 1738 3400 BURG DORF

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 24. 10. 1985

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 13. 11. 1985, IM AMTSANZEIGER VOM 8. u. 15. 11. 1985
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 13. 11. BIS 12. 12. 1985

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 6. 5. 1986
RECHTSVERWAHRUNGEN 2
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 7. 4. 1986

BESCHLOSSEN DURCH DAS ZUSTÄNDIGE
GEMEINDEORGAN

AM 27. 6. 1986 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETÄR

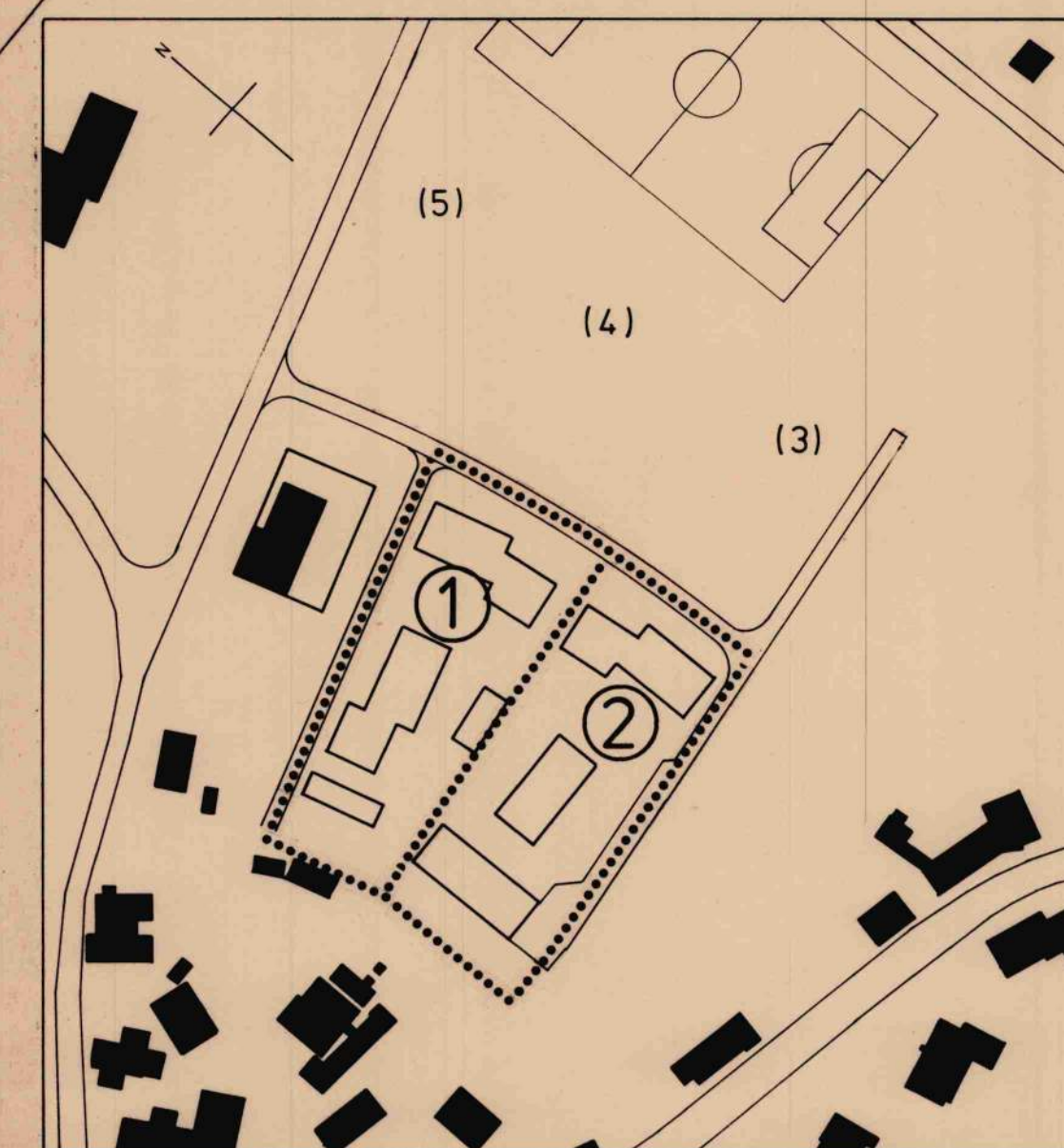
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
KOPPIGEN, DEN 27. 6. 1986 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

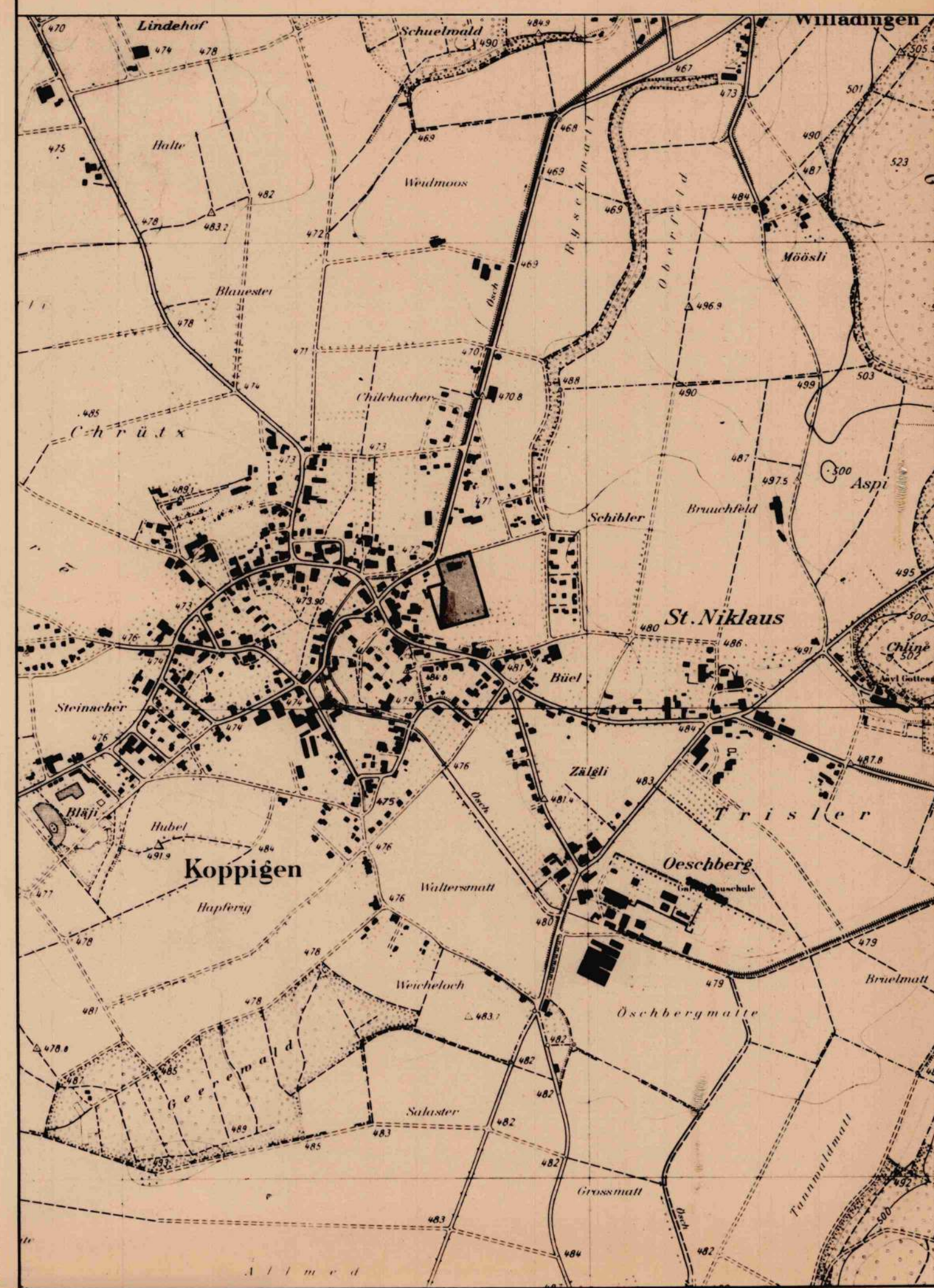
GENEHMIGT GEMÄSS
Beschluss vom 8. SEP. 1986
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:



ETAPPIERUNG



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10000



LEGENDE

PERIMETER WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG	(ART. 1.1)	
BAULINIE MIT TEILWEISER ANBAUPFLICHT	(ART. 6)	
BAULINIE	(ART. 6)	
BAULINIE FÜR GEWERBEBAUTEN	(ART. 8.1)	
BAUFLÄCHEN FÜR NEBENBAUTEN (1.-GESCHOSSIG)	(ART. 8.2)	
G GEDECKTE AUTOABSTELLPLÄTZE	(ART. 10)	
S SPIELHALLE	(ART. 11)	
RECHTWINKLIGE VERMASSUNG	(ART. 6.3)	
FIRSTRICHTUNG	(ART. 7.1)	
GESCHOSSZAHLEN	(ART. 5.1)	
QUARTIERSAMMELSTRASSE	(ART. 17)	
DETAILERSCHLIESSUNG	(ART. 17)	
PARKPLÄTZE	(ART. 11)	
WENDEPLATZ	(ART. 17)	
ÖFFENTLICHER PLATZ / GARAGENVORPLATZ	(ART. 12.2) (ART. 15)	
NEUE HOCHSTÄMMIGE BÄUME	(ART. 16)	
ÜBER- / UNTERGEORDNETE FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN	(ART. 16)	
HAUSZUGÄNGE		
ZONENPLANÄNDERUNG		
FRÜHER SBV W3 / NEU : KERNZONE	(ART. 3.2)	
FRÜHER KERNZONE / NEU : SBV 3	(ART. 3.2)	