

Einwohnergemeinde Koppigen

Überbauungsordnung Schwärzere I + II **03.07.1997**

Revisionen/Änderungen 02.12.1998
 13.07.2001
 08.09.2003
 22.07.2004
 24.01.2007



GEMEINDE KOPPIGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR.2
SCWÄRZERE II + III

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2C

MAI 1997

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

INHALT

- A) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- A1) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
SEKTOR II
- A2) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN
SEKTOR III
- B) BERICHT

A) UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2C

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich

1) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 2a Schwärzere durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung für die Sektoren II und III festgelegt. Gegenstand der Überbauungsordnung sind auch die ausserhalb der Umrandung liegenden, farbig dargestellten Erschliessungsanlagen und Hecken.

2) Die Artikel 2 bis 20 beziehen sich auf den Sektor II, die Artikel 21 bis 38 auf den Sektor III des Überbauungsplanes.

A1). ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN SEKTOR II

ARTIKEL 2

Stellung zur
Grundordnung,
Nutzung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen des Baureglementes der Gemeinde Koppigen, insbesondere

die Vorschriften der Wohnzone W3 für das Bauen innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3,

die Vorschriften der Wohnzone W2 für das Bauen innerhalb der Baufelder 4, 5, 6 und 7.

ARTIKEL 3

Inhalt des Über-
bauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- maximale Höhenkoten der Erdgeschosse
- Firststrichtungen
- oberirdische Parkplätze
- Zufahrten und Bereiche für die Einstellhallen
- Kehrrechtcontainerstandorte
- Gartenbereiche
- Flächen für gemeinsame Nutzungen
- öffentliche und private Fusswege
- Detailerschliessung mit Strassenbreiten und Höhenkoten
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung

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), 32 (Dachgestaltung) sowie 35 (Fasadengestaltung) des Gemeindebaureglementes zu beachten.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Baulinien

1) Die Baulinien geben die Bereiche an, innerhalb welchen gebaut werden darf. Mit der Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude verbindlich festgelegt. Mindestens 2/3 der Gebäudelänge muss auf dieser Baulinie liegen.

2) Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubenpartien und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.0 m überragen.

3) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 6

Baupolizeiliche
Masse

1) Innerhalb der Baufelder 1-7 gelten die folgenden Geschosshöhen (Gz), kleinen Grenzabstände (kGA) und Gebäudehöhen (H):

Baufelder	1,2	Gz	3
		kGA	-
		H	10 m
Baufeld	3	Gz	3
		kGA	5m
		H	10 m
Baufelder	4,5,6	Gz	2
		kGA	-
		H	7 m
Baufeld	7	Gz	2
		kGA	5m
		H	7 m

2) Die im Plan angegebenen maximalen Höhenkoten für Erdgeschosse sind verbindlich. Die maximale Kniewandhöhe bei 3-geschossigen Bauten beträgt 1.2 m.

3) Es kommen keine Ausnützungsziffern und keine maximalen Gebäudelängen zur Anwendung.

ARTIKEL 7

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Quer- bzw. Kreuzfirst sind erlaubt.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer darf bei 3-geschossigen Bauten zwischen 24° und 36°, bei 2-geschossigen Bauten zwischen 28° und 40° betragen (360°-Teilung).
- 3) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 4) Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

AN- UND NEBENBAUTEN

ARTIKEL 8

Baupolizeiliche
Masse/ Standort/
Gestaltung

- 1) Unbewohnte An- und Nebenbauten sind bis zu einer Grundfläche von 60m² in den Bereichen für gemeinsame Nutzung und 40 m² im übrigen Gebiet erlaubt. Im Bereich für gemeinsame Nutzung oder mit nachbarlicher Zustimmung ist der Grenzanbau gestattet, wenn die zulässige Grundfläche damit nicht überschritten wird. Ohne nachbarliche Zustimmung dürfen aber keine Gebäudeteile die Grenzen überragen.
- 2) Die Rampen zu den Einstellhallen dürfen ab einem Abstand von 5m vom Strassenrand überdeckt werden.
- 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. 15 (Strassen- und Wegabstände) Art. 20 (Bauabstände) und Art. 33 (Dachgestaltung) des Gemeindebau-reglementes sowie Art. 9.2 (Garagen) dieser Vorschriften.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN

ARTIKEL 9

Parkierung

- 1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 8 des Gemeindebaureglementes.
- 2) Die Autoabstellplätze für die Gebäude 1 bis 3 sind entsprechend dem Überbauungsplan in Tiefgaragen vorzusehen. Die Abstellplätze für die Baufelder 4 bis 7 können in den Tiefgaragen oder in Nebenbauten, resp. als gedeckte Unterstände bei den entsprechenden Hauptgebäuden vorgesehen werden. Parkplätze und Garagen in den südlich der Baufelder gelegenen Gartenbereichen sind untersagt. Die Abstände der Garagen von Strassen, Wegen und Plätzen betragen:
 - 5m ab neuem Trottoir entlang der Schiblerstrasse,
 - 5m bei senkrechter Parkierung ab der Detailerschliessung
 - 2m in allen übrigen Fällen.
- 3) Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan speziell bezeichnet.
- 4) Die notwendigen Fahrradabstellplätze (Art. 8 GBR) sind in An- und Nebenbauten oder in den Hauptgebäuden zu erstellen.

ARTIKEL 10

Kehricht/
Kompost

An den im Überbauungsplan mit K bezeichneten Stellen sind Kehrichtcontainerstandplätze einzurichten. Sie sollen gegen Einsicht geschützt und dürfen überdeckt sein. Der Strassenabstand von 3.6 m ist einzuhalten.

ARTIKEL 11**Kinderspielplatz**

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.

ARTIKEL 12**Flächen für gemeinsame Nutzung**

Die Flächen für gemeinsame Nutzung stehen den Bewohnern des gesamten Sektors II zur Verfügung.
Der Bereich A ist grösstenteils als Rasenfläche zu gestalten und mit Geräten und Einrichtungen für das Spiel von Kleinkindern auszurüsten.
Der Bereich B ist grösstenteils als Platz zu gestalten und mit einer überdeckten Fläche von minimal 25m² zu versehen.
Zusätzlich können in beiden Bereichen Aufgänge aus den Tiefgaragen sowie Geräteräume angeordnet werden.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**ARTIKEL 13****Baubewilligungsverfahren**

1) Werden innerhalb der Baufelder 4-7 zwei Hauptgebäude nicht gleichzeitig errichtet, sind die Gebäude, Hauszugänge, Garagen 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 beziehen.

3) Umgebung und Nebenbauten sind mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen, insbesondere die Bereiche A und B (Flächen für gemeinsame Nutzung) mit den entsprechenden Tiefgaragen.

UMGEBUNG**ARTIKEL 15****Gestaltung von Wegen und Plätzen**

Zufahrten, Parkplätze und Garagierungsvorplätze sind durch Belagswechsel oder Zeilenpflasterung von den Strassenflächen abzutrennen. Es sollen wenn möglich wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

ARTIKEL 16**Bepflanzung**

1) Die im Überbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich. Es müssen einheimische Bäume angepflanzt werden. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.

2) Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

ARTIKEL 17**Abschrankungen**

1) Abschrankungen können als Mauern, Zäune oder geschnittene Hecken ausgeführt werden. Über Stützmauern sind nur Zäune oder Hecken gestattet.

2) 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 2B 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 Schwärzere II wird über eine, teilweise neu zu erstellende Ringzufahrt erschlossen (Detailerschliessung). Die im Überbauungsplan bezeichneten Weg-, Strassenbreiten und Höhenkoten sind verbindlich.

3) Die Fussweg- Trottoirverbindung entlang der Schiblerstrasse sowie der Fussweg nördlich der Baufelder 3 und 7 gehören zum öffentlichen Fusswegnetz der Gemeinde. (Basiserschliessung).

4) 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.

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

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

7) Die Gemeinde kann ein einheitliches Heizsystem (Fernwärme) vorschreiben.

ARTIKEL 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

A2). ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN SEKTOR III

ARTIKEL 21

Stellung zur
Grundordnung,
Nutzung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen des Baureglementes der Gemeinde Koppigen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3.

ARTIKEL 22

Inhalt des Über-
bauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- maximale Höhenkoten der Erdgeschosse
- Parkierungsbereiche/Bereiche für Einstellhallen
- Kehrrechtcontainerstandort
- Gartenbereiche
- Fläche für gemeinsame Nutzungen
- öffentliche und private Fusswege
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung

ARTIKEL 23

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), 32 (Dachgestaltung) sowie 35 (Fassadengestaltung) des Gemeindebaureglementes zu beachten.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 24

Baulinien

1) Die Baulinien geben die Bereiche an, innerhalb welchen gebaut werden darf.

2) Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubengartenterrassen und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.5 m überragen.

3) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 25

Baupolizeiliche
Masse

1) Die Geschosszahl beträgt 3, die maximale Gebäudelänge 18 m, soweit sie nicht durch Baulinien weiter beschränkt wird.

2) Werden im Parkierungsbereich Garagenvorbauten längs oder in doppelbündiger Aufstellung vor der Nordfassade errichtet, kommt die maximale Höhenkote des Erdgeschosses zur Anwendung (Anhang 1). Als Garagenvorbauten gelten eigentliche Garagen sowie überdeckte Unterstände.
Die maximale Gebäudehöhe über der maximalen Höhenkote des Erdgeschosses beträgt in diesem Falle 8.5 m.
In allen anderen Fällen beträgt die Gebäudehöhe 10.0 m und wird gemäss GBR Art. 28 ab dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain gemessen.

3) Es kommt keine Ausnützungsziffer zur Anwendung.

ARTIKEL 26

Dachgestaltung

1) Für den gesamten Sektor sind symmetrische, gleichgeneigte Walm und/oder Pyramidendächer zu wählen. Quergiebel sind erlaubt.

2) Die Neigung der Hauptdächer darf zwischen 24° und 36° betragen (360°-Teilung). Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.2 m.

3) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).

4) Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Tonnengewölbe auf Dachaufbauten und Quergiebeln sind erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

AN- UND NEBENBAUTEN**ARTIKEL 27**

Baupolizeiliche
Masse/ Standort/
Gestaltung

1) Unbewohnte An- und Nebenbauten sind bis zu einer Grundfläche von 60m² im Bereich für gemeinsame Nutzung und 40 m² im übrigen Gebiet erlaubt. Im Bereich für gemeinsame Nutzung oder mit nachbarlicher Zustimmung ist der Grenzanbau gestattet, wenn die zulässige Grundfläche damit nicht überschritten wird.
Ohne nachbarliche Zustimmung dürfen aber keine Gebäudeteile die Grenzen überragen.

2) Rampen zu allfälligen Einstellhallen dürfen ab einem Abstand von 5m vom Strassenrand überdeckt werden.

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. 15 (Strassen- und Wegabstände) Art. 20 (Bauabstände) und Art. 33 (Dachgestaltung) des Gemeindebaureglementes sowie Art 28.2 dieser Vorschriften.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN

ARTIKEL 28

Parkierung

- 1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 8 des Gemeindebaureglementes.
- 2) Die Autoabstellplätze sind entsprechend dem Überbauungsplan in den Parkierungsbereichen zwischen Hauptgebäuden und der nördlichen Erschliessungsstrasse vorzusehen. Die Abstellplätze dürfen überdeckt werden, wobei der Dachrand einen minimalen Strassenabstand von 1m ab der einzuhalten hat.
- 3) Alle oder ein Teil der Abstellplätze können auch in Tiefgaragen vorgesehen werden. Die entsprechenden Bereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die Rampen sind senkrecht ab der nördlichen Erschliessungsstrasse zu führen.
- 4) Pro Hauptgebäude sind minimal zwei zusätzliche Besucherparkplätze auszuweisen.
- 5) Die notwendigen Fahrradabstellplätze (Art. 52 BauV) sind in An- und Nebenbauten oder in den Hauptgebäuden zu erstellen.

ARTIKEL 29

Kehricht/ Kompost

An den im Überbauungsplan mit K bezeichneten Stellen sind Kehrichtcontainerstandplätze einzurichten. Sie sollen gegen Einsicht geschützt und dürfen überdeckt sein.

ARTIKEL 30

Kinderspielplatz

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.

ARTIKEL 31

Fläche für gemeinsame Nutzung

Die Fläche für gemeinsame Nutzung stehen den Bewohnern des gesamten Sektors III zur Verfügung. Der Bereich ist grösstenteils als Rasenfläche zu gestalten und mit Geräten und Einrichtungen für das Spiel von Kleinkindern sowie einer überdeckten Fläche von minimal 25m² auszustatten.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 32

Baubewilligungsverfahren

- 1) 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.
- 2) Umgebung und Nebenbauten sind mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen.

UMGEBUNG

ARTIKEL 33

Gestaltung von
Wegen und Plätzen

Zufahrten, Parkplätze und Garagierungsvorplätze sind durch Belagswechsel oder Zeilenpflasterung von den Strassenflächen abzutrennen. Es sollen wenn möglich wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

ARTIKEL 34

Bepflanzung

1) Die im Überbauungsplan dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind verbindlich. Die genauen Standorte sind im Bauprojekt jedoch auf die Parkierung und Umgebung abzustimmen. Es müssen einheimische Bäume angepflanzt werden. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen.

2) Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

ARTIKEL 35

Abschrankungen

1) Abschrankungen können als Mauern, Zäune oder geschnittene Hecken ausgeführt werden. Wird die oberirdische, unüberdachte Bewohnerparkierung gewählt, so sind die Parkplätze entsprechend einzufassen. Über Stützmauern sind nur Zäune oder Hecken gestattet.

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

ERSCHLIESSUNG

ARTIKEL 36

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 1B 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 Schwärzere III wird über eine, teilweise neu zu erstellende Ringzufahrt erschlossen (Detailerschliessung). Die im Überbauungsplan bezeichneten Weg-, Strassenbreiten und Höhenkoten sind verbindlich.

3) Die beiden Fusswegverbindungen zur Hauptstrasse gehören zum öffentlichen Fusswegnetz der Gemeinde. (Basiserschliessung).

4) 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.

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

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

7) Die Gemeinde kann ein einheitliches Heizsystem (Fernwärme) vorschreiben.

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

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 37

Inkrafttreten

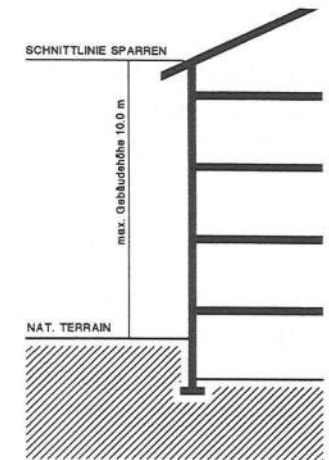
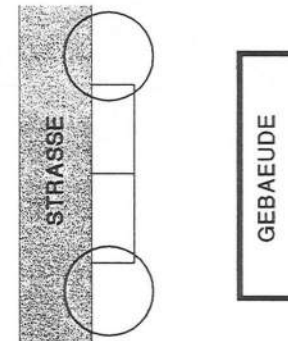
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

Burgdorf, 30.4.1997
94316\UEO_SWI\ber-vors.doc/DU

STEINER + BUSCHOR AG
Planungs- und Ingenieurbüro

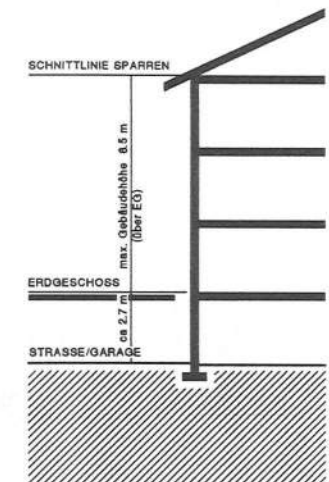
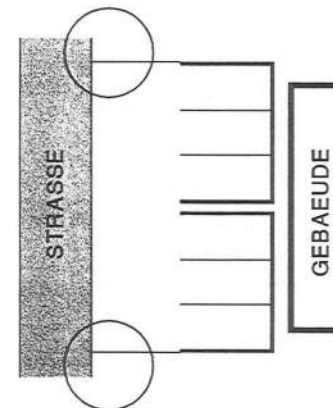
ANHANG 1: Gebäudehöhen Sektor III

OHNE GARAGENVORBAUTEN



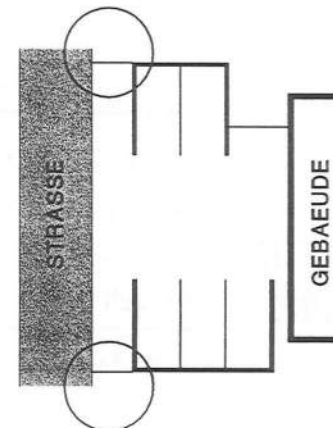
SCHNITT

LAENGSAUFSSTELLUNG



SCHNITT

DOPPELBUENDIGE AUFS.



GENEHMIGUNGSVERMERK

VORPRÜFUNG VOM 21.3.97

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 26.2.97, IM AMTSANZEIGER VOM 28.2. und 7.3.97

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 3.3.97 BIS 1.4.97
UND VOM 5.5.97 BIS 3.6.97

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM _____

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN _____

RECHTSVERWAHRUNGEN _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26.5.97

NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES
PRÄSIDENT SEKRETÄR

Stalder

Meier

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KOPPIGEN, DEN 3. Juli 1997 DER GEMEINDESCHREIBER

Meier

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

- 3. Juli 1997

Baum

B) Bericht

B 1) Das Baugebiet Schwärzere

B 1.1) Generelles

Das Baugebiet Schwärzere wurde 1976 einer Zone für Sonderbauvorschriften zugeführt und umfasst heute (Zonenplan 1992) die Überbauungsordnung Schwärzere I sowie die Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 BauG Schwärzere II und Schwärzere III mit total ca. 30'000 m² Landfläche. Hinzu kommt die im Osten angrenzende Zone mit Planungspflicht Schibler mit rund 10'000 m².

Auszug aus dem Bericht zu den Überbauungsvorschriften Schwärzere I:

Das Gebiet grenzt in Süden an die Kernzone und stösst im Norden an die Freifläche von Sportanlagen und Schule.



Die Gemeinde konnte das für die weitere Entwicklung von Koppigen wichtige Landstück erwerben (effektiv handelt es sich dabei nur um die Schwärzere I und II, wobei Schwärzere I im Zuge der Überbauung mittlerweile an Private veräussert wurde). Im Juni 1983 wurden 5 Büros aus der näheren Umgebung zur Teilnahme an einem Ideenwettbewerb eingeladen, mit dem Ziel, Überbauungsvorschläge von möglichst hohem Wohnwert zu erhalten. Die folgenden Randbedingungen wurden damals von der Gemeinde aufgestellt:

Grundsätze 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.

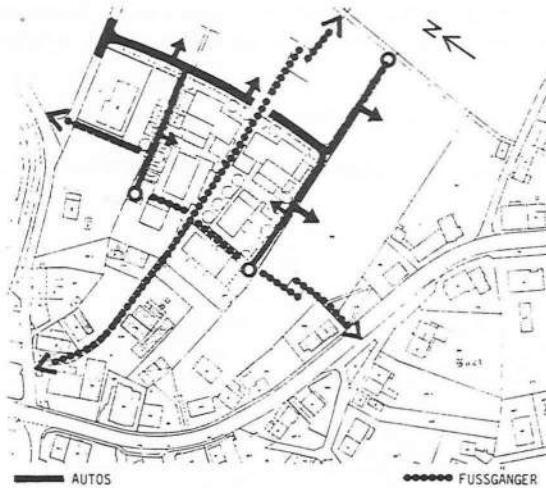
Die höchst zulässige Nutzung darf 0.6 betragen. Es sind höchstens 3 Geschosse zulässig. Es ist eine Mischung von Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vorzusehen...

Verkehr

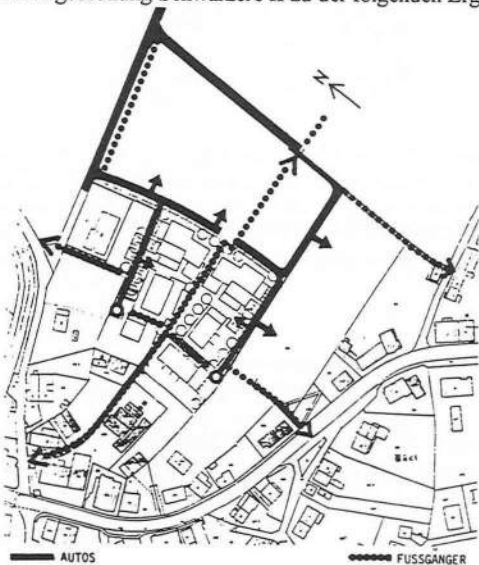
Erschliessung über das bestehende Strassennetz. Parkierung ... unterirdisch oder am Rande der Siedlung. Interne, öffentlich benutzbare Fusswege zum Dorf und zur Schule...

Auf Grund der Resultate des Wettbewerbes wurde im November 1983 die Weiterbearbeitung des Überbauungsplanes der Steiner & Buschor AG in Burgdorf übertragen...

Im wesentlichen wurde damals die Strassenerschliessung und das Fusswegnetz bereits für das gesamte Gebiet festgelegt.

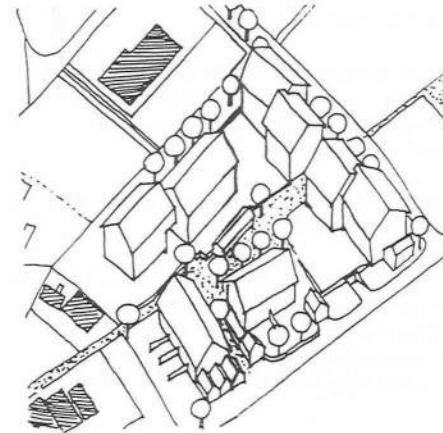


Der Einbezug des Gebietes Schibler in die Überlegungen hat im Rahmen der vorliegenden Überbauungsordnung Schwärzere II zu der folgenden Ergänzung geführt:



B 1.2) Die Überbauungsordnung Schwärzere I

1986 wurde die Überbauungsordnung Schwärzere I genehmigt. Die Parkierung war ursprünglich oberirdisch vorgesehen. Die Bebauung umfasst Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser, die um einen gemeinsamen genutzten Innenhof gruppiert sind.



Die Bebauung ist mittlerweile realisiert. Sie umfasst zwei 3 1/2-geschossige Mehrfamilienhäuser, ein 2 1/2-geschossiges Haus mit Alterswohnungen sowie ein Doppel- und ein Reihnhaus. Geringfügige Änderungen der Überbauungsordnung ermöglichten bei den Mehrfamilienhäusern eine intensivere Nutzung der Dachräume und die damit verbundenen zusätzlichen Parkplätze konnten mit einer teilweise unterirdischen Parkierung abgedeckt werden. Der heutige Abschluss gegen die Schwärzere II wirkt nun recht massig.



B 1.3) Rahmenbedingungen für Schwärzere II

Das Gemeindebaureglement hält in Art. 46a die Rahmenbedingungen für die ZPP Schwärzere II fest:

<i>Zweck</i>	<i>Die ZPP Schwärzere II bezweckt die Erstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität</i>
<i>Art der Nutzung</i>	<i>Die Wohnbauten sind so zu konzipieren, dass sowohl bzgl. der Grösse (Klein- und Familienwohnungen) als auch bzgl. der Eigentumsform (Miete/Eigentum) ein breites Angebot erreicht werden kann. Stille Gewerbe i.S. von Art 90 BauV sind zugelassen.</i>
<i>Mass der Nutzung</i>	<i>Die max. zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6. Es gilt Art 49 Abs. 3. Die min. zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.</i>
<i>Grundsätze</i>	<i>Die Hauptgebäude sind 2- und 3-geschossig zu konzipieren. Die bauliche Nutzung, die Parkierungsanlagen sowie allfällige Gewerbenutzungen sind im Westen des Planungsgebietes d.h. entlang der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Das Bebauungsmuster sowie die Gestaltung der Aussenräume sind auf die Überbauung Schwärzere I abzustimmen.</i>

Die Gemeinde als Auftraggeberin stellte auf Grund von Erfahrungen mit dem Gebiet Schwärzere I sowie im Hinblick auf die Bebauung des Areales Schibler weitere Planungsgrundsätze auf:

- Abstimmung mit den Rahmenbedingungen der ZPP Schibler, d.h. 3-geschossige Bauweise im westlichen, 2-geschossige Bauweise im östlichen Teil des Gebietes,
- gemeinsame Erschliessungsstrasse zwischen dem Areal Schwärzere II und Schibler,
- 20% Besucherparkplätze
- unterirdische Parkierung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wo möglich oberirdische Parkierung bei Einfamilienhäusern,
- infolge des hohen Grundwasserspiegels (Anhang 1) sollen Tiefgaragen und Keller nur halbggeschossig in den Boden eingelassen werden.

B 1.4) Rahmenbedingungen für Schwärzere III

Das Gemeindebaureglement hält in Art. 46b die Rahmenbedingungen für die ZPP Schwärzere III fest:

<i>Zweck</i>	<i>Die ZPP Schwärzere III bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität</i>
<i>Art der Nutzung</i>	<i>Die Wohnbauten sind so zu konzipieren, dass sowohl bzgl. der Grösse (Klein- und Familienwohnungen) als auch bzgl. der Eigentumsform (Miete/Eigentum) ein breites Angebot erreicht werden kann. Stille Gewerbe i.S. von Art 90 BauV sind zugelassen.</i>
<i>Mass der Nutzung</i>	<i>Die max. zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6. Es gilt Art. 49 Abs. 3. Die min. zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.</i>
<i>Grundsätze</i>	<i>Die max. Geschosshöhe der Hauptgebäude an der nördlich gelegenen Erschliessungsstrasse beträgt 3.; im Süden sind die Bauten auf die Bebauung entlang der Hauptstrasse abzustimmen. Allfällige Gewerbenutzungen sind im Norden des Planungsgebietes d.h. entlang der Erschliessungsstrasse zu konzipieren. Die Abstellplätze sind überwiegend in Einstellhallen anzuordnen; das Gebiet über der Einstellhalle ist in das Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept miteinzubeziehen. Das Quartier ist für die Fussgänger insbesondere in Nord-Süd-Richtung durchlässig zu gestalten (min. 2 Verbindungen zur Hauptstrasse).</i>

Die Gemeinde als Auftraggeberin stellte auf Grund von Untersuchungen über die Beschattung durch die südlich gelegene Häuserzeile (Anhang 2) weitere Planungsgrundsätze auf, respektive passte die gegebenen leicht an:

- Die Beschattung lässt nur eine Überbauung des nördlichen Arealteils zu.
- Eine Barrierenwirkung der Bebauung entlang der nördlichen Erschliessungsstrasse ist zu vermeiden.
- Auf gemischte Eigentumsformen muss eventuell verzichtet werden, da Eigentumswohnungen an dieser Stelle in Konkurrenz mit der Schwärzere II sowie der Überbauung Schibler stehen.
- Eine oberirdische, zusammengefasste Parkierung ist möglich. Die geringere Nutzung und der reichlich vorhandene Umschwung machen diese Lösung sinnvoll.

B 1.5) Die Zone mit Planungspflicht Schibler

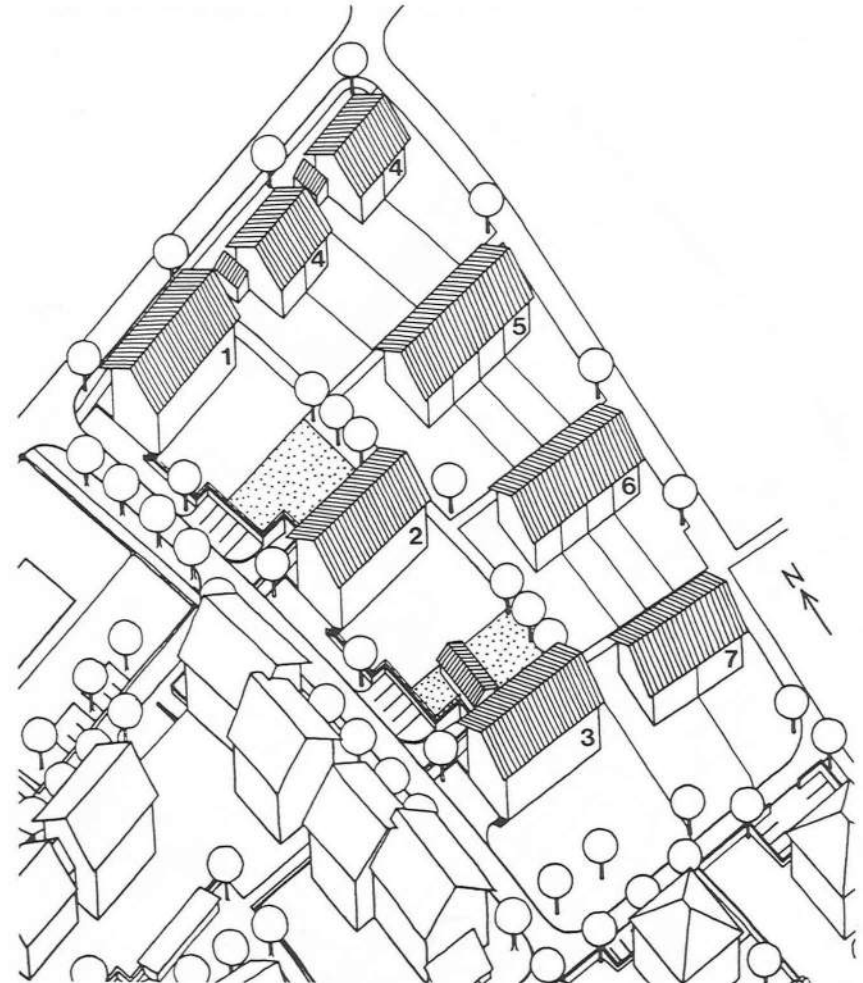
Die Zone mit Planungspflicht Schibler bezweckt gemäss Art. 46c GBR die Erstellung von Wohneinheiten mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter. Da ein Ersatz für das dort bestehende Fussballfeld vorhanden und das Land verfügbar ist, soll die entsprechende Planung in Kürze eingeleitet werden. Im Rahmen der Arbeiten zu den vorliegenden Überbauungsordnungen wurde anhand einer Bebauungsskizze der Koordinationsbedarf mit der Schwärzere II überprüft. Das Resultat ist die vorgeschlagene, verkehrsberuhigte Ringerschliessung.



B 2) Die Überbauungsordnung Schwärzere II

B 2.1) Konzept

Im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Schwärzere I wurden erste Ideen für die Bebauung Schwärzere II entwickelt. Sie sahen wechselnd ost/west- bzw. nord/süd-orientierte Bauten vor. Die Parkierung wurde mittels Unterständen gelöst. Die neuen Rahmenbedingungen bezüglich Parkierung sowie der massige Ostabschluss bei der Schwärzere I machten ein neues Konzept nötig. Die Bauten sind nun kammartig südorientiert. Die Abstände zwischen den östlichen 3-geschossigen Bauten wurden erweitert und bieten so Platz für einen Kinderspielfeld und einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich. Der Aussenraum zwischen den Gebäuden ist in Folge des hohen Grundwasserspiegels um ca. 1.20m angehoben. Dies verkürzt die Rampen zu den Einstellhallen (Schwärzere I) zu der Mehrzahl der Gebäude möglich.



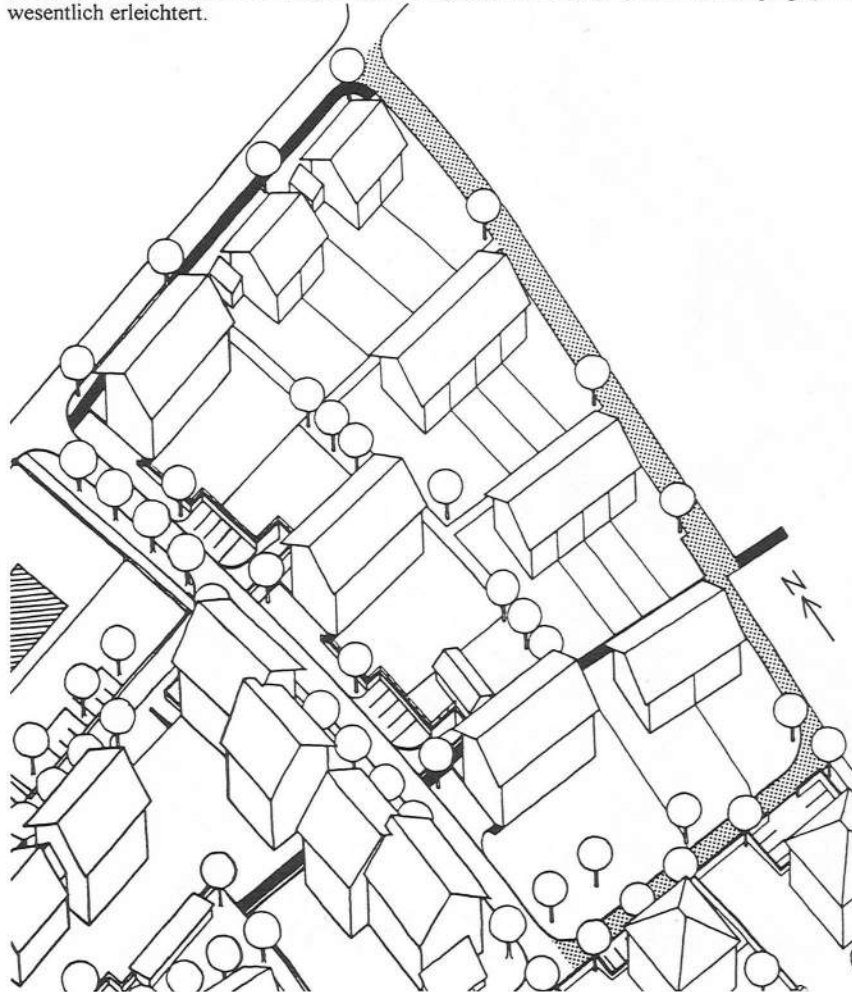
B 2.2) Erschliessung

Im Hinblick auf die Erschliessung des Areales Schibler wurden zwei Erschliessungsvarianten geprüft: Einmal mit einer zweiten Stichstrasse sowie die nun vorgeschlagene Lösung. Diese ergänzt die bestehende Erschliessungsstrasse zu einem Ring mit einem Engris in Form einer kurzen einspurigen Strecke. Die Vorschriften halten die konkrete Verkehrsregelung offen. Möglich sind:

- keine spezielle Regelung (Verkehr in beiden Richtungen)
- Einbahnverkehr auf dem neu zu erstellenden östlichen Teil
- (mit einer kleinen baulichen Anpassung) Befahrung des Engrisses nur für Lastwagen, Sticherschliessung für PW's.

Im Vordergrund steht dabei die erstgenannte Lösung.

Die neue Strasse wird gegenüber dem Terrain im mittleren Teil um ca. 1m angehoben. Die Anpassung von Zugängen und Umgebung der angehobenen Häuser (Grundwasserspiegel) wird so wesentlich erleichtert.

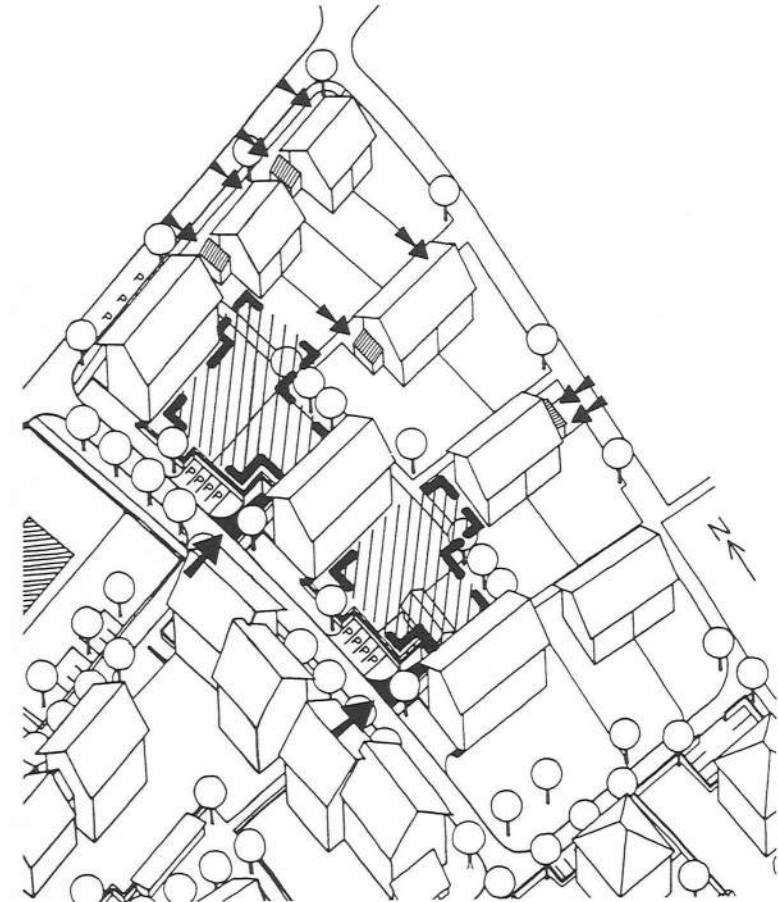


Das öffentliche Wegnetz wird gemäss den Vorgaben ergänzt. Die Kombination von Erschliessungsstrasse und Wegverbindung im östlichen Teil ist angesichts des geringen Verkehrsaufkommens sinnvoll. Entlang der Schiblerstrasse wurde jedoch ein Trottoir vorgesehen, vor allem auch im Hinblick auf eine Überbauung der ZPP Schibler.

B 2.3) Parkierung

Die beiden Einstellhallen unter den Gemeinschaftsbereichen werden über kurze Rampen ab der bestehenden westlichen Erschliessungsstrasse erreicht. Die Bewohnerparkplätze von Mehrfamilienhäusern (Baufelder 1-3) sind hier zwingend untergebracht.

Für die Baufelder 4-6 sind zwei Möglichkeiten vorgesehen: Entweder werden die Einstellhallen mitbenutzt oder die Parkierung wird in Nebenbauten bei den einzelnen Häusern untergebracht. Die zweite Lösung ist beim Bau Feld 4 möglich, bei den Bau Feldern 5-7, nur wenn dort an Stelle von Reihenhäusern beispielsweise grössere Doppelhäuser errichtet würden.



Die Anzahl der notwendigen Bewohnerparkplätze wird je nach Bebauung zwischen 40 und 55 liegen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan ausgewiesen.

B 2.4) Bebauung/Nutzung

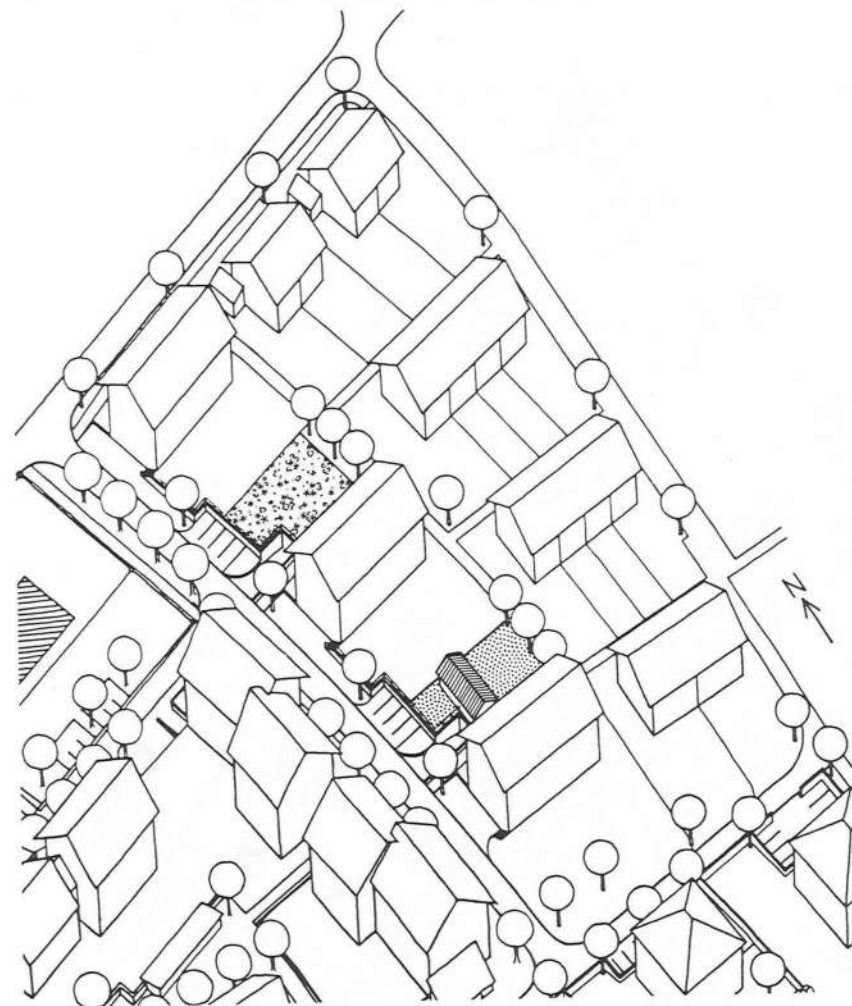
Die Baufelder 1-3 sind für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es sind Zweispänner oder Dreispänner mit kleineren Mittelwohnungen denkbar. Andere Nutzungsformen sind im Rahmen der Möglichkeiten einer 3-geschossigen Wohnzone erlaubt (Duplex, Triplex, stilles Gewerbe etc.)

Die östlichen Baufelder sollen 2-geschossig überbaut werden. Denkbar sind verdichtet angeordnete Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Etagenwohnungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Je nach Typenwahl werden gegen 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und bis 16 in Einfamilienhausformen entstehen. Damit dürfte die Bruttogeschossfläche bei 5500 m² und die Ausnutzungsziffer leicht über 0.5 zu liegen kommen.

B 2.5) Fläche für gemeinsame Nutzung

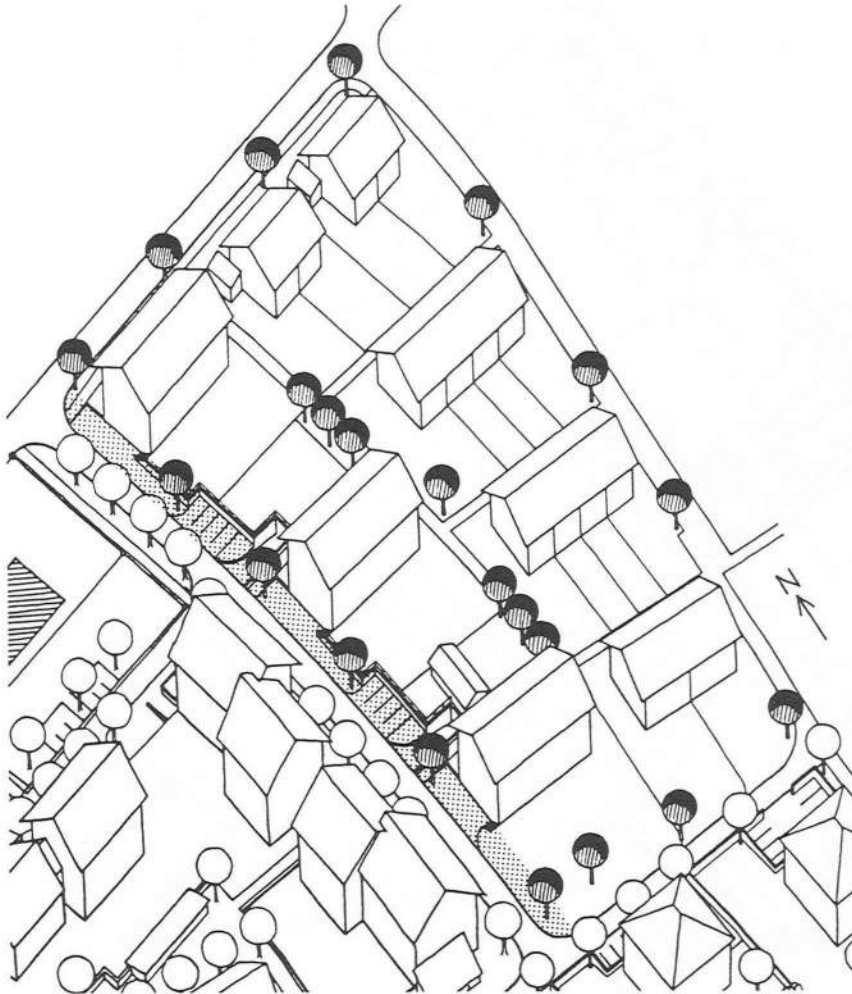
Die Flächen für gemeinsame Nutzung dienen im wesentlichen als Aufenthalts- und Spielbereiche für den gesamten Sektor. Die beiden Bereiche sollen nicht einzelnen Bauebenen zugeordnet, sondern spezialisiert ausgeführt werden. Die minimalen Einrichtungen sind in den Überbauungsvorschriften vorgegeben. Die Geometrie der Anlage und Platzierung der Einrichtungen ist jedoch Inhalt des Baugesuchverfahrens. Die folgende Isometrie besitzt Beispielcharakter.



B 2.6) Gestaltung des Aussenraumes

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

Besondere Beachtung ist dem Westabschluss der Überbauung zu schenken, wo die Terrain-differenz von 1.2m aufzunehmen ist. Eine gute Möglichkeit wäre, analog Schwärzere I diese Differenz über Gibelfassade und Einstellhallenfassade (teilweise bepflanzt, ev. mit Öffnungen für die Belichtung) aufzunehmen. Die gleiche Differenz entlang der Schiblerstrasse sollte wenn möglich von den Bauten innerhalb der Baufelder 1 und 4 bewältigt werden.



B 2.7) Etappierungsmöglichkeiten

Die Überbauung Schwärzere II ist einfach etappierbar, da die westliche Erschliessung mit den Tiefgaragenzufahrten bereits besteht und zwei Hallen vorgesehen sind. In Koordination mit der Schwärzere III und im Sinne einer möglichst kleinen Beeinträchtigung der erst fertiggestellten Bauten ist ein Bebauung von Süden nach Norden sinnvoll.

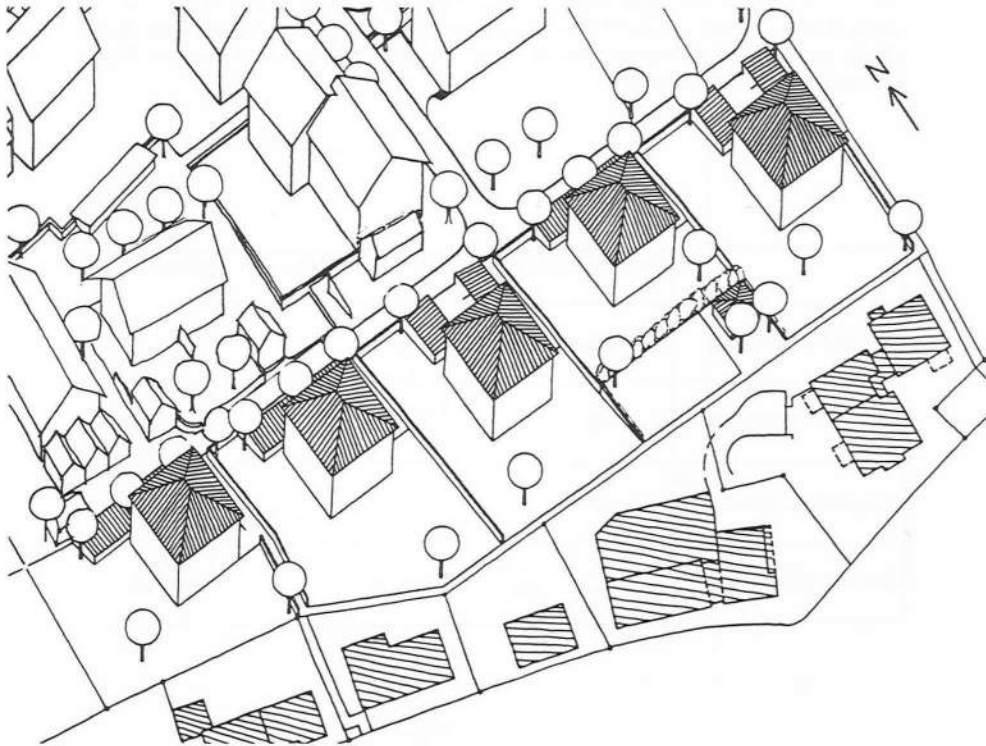
Die Einwohnergemeinde Koppigen ist verpflichtet dem Baukonsortium Chilchacher in der Schwärzere II ca. 3000m² Land zu verkaufen (Fläche exklusive Detailerschliessung und öffentlichen Fusswegen, inklusive Anteil an internen Fusswegen und Bereichen für gemeinsame Nutzung). Dieser Anteil umfasst ungefähr ein 3-geschossiges sowie ein 2-geschossiges Baufeld. Sinnvolle Kombinationen können sich sowohl mit zwei benachbarten Baufeldern, aber auch mit je einem Baufeld in einer voraussichtlichen Etappe ergeben. Die folgende Tabelle zeigt die ungefähre Fläche (inkl. Anteil an interner Erschliessung und gemeinsamen Bereichen) in Funktion der gewählten Baufeldkombination:

	<i>Baufeld 1 (1130m²)</i>	<i>Baufeld 2 (1160m²)</i>	<i>Baufeld 3 (1390m²)</i>
<i>Baufeld 4 (1890m²)</i>	3020 m ²	3050 m ²	3280 m ²
<i>Baufeld 5 (1480m²)</i>	2610 m ²	2640 m ²	2870 m ²
<i>Baufeld 6 (1290m²)</i>	2420 m ²	2450 m ²	2680 m ²
<i>Baufeld 7 (1290m²)</i>	2420 m ²	2450 m ²	2680 m ²

B 3) Die Überbauungsordnung Schwärzere III

B 3.1) Konzept

Das Resultat der Beschattungsstudien (Anhang 2) beeinflussen in hohem Masse die Konzeption vom Gebiet Schwärzere III. Die daraufhin formulierten Bedingungen (B 1.4) sowie die Annahme, dass hier Wohneigentum nur bedingt verkäuflich sein wird, führten zum vorliegenden Konzept: Punkthäuser, geeignet als 3-geschossige Zweispänner entlang der nördlichen Erschliessungsstrasse.



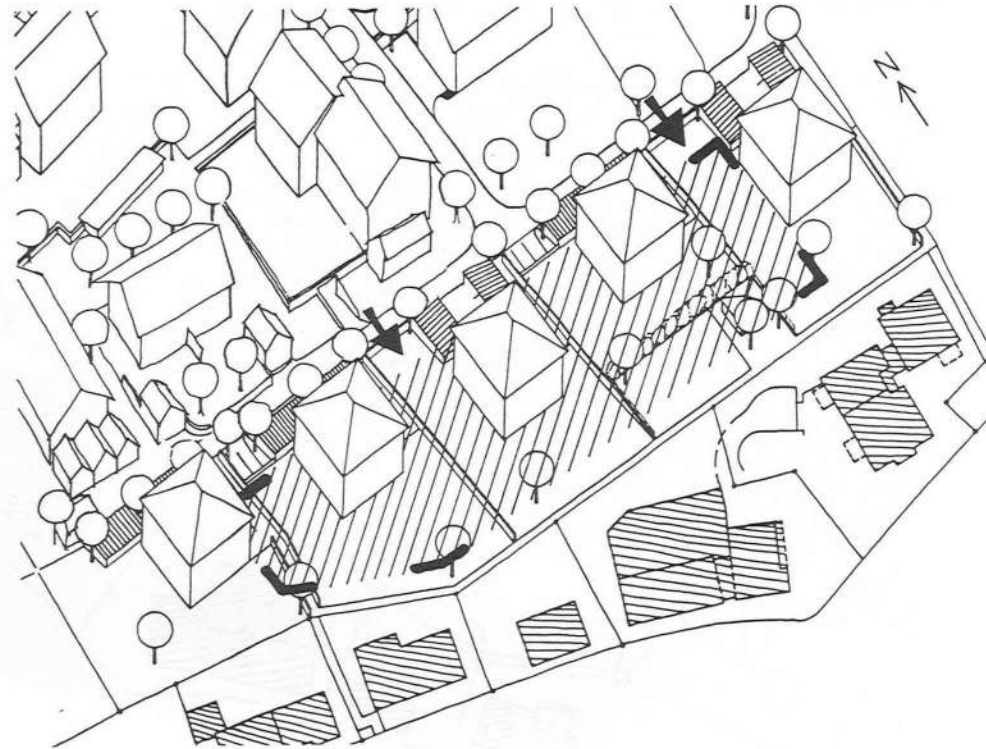
B 3.2) Erschliessung

Da nur eine Bautiefe entlang der grösstenteils bestehenden Strasse bebaut werden soll, ist die Erschliessung gegeben. Kapitel 3.3 beschreibt die Logik von Garagenzufahrten. Die beiden verlangten Fusswegverbindungen zur Hauptstrasse können ohne Schwierigkeiten realisiert werden, da sie sich gut in das Parzellierungsraster einfügen.

B 3.3) Parkierung

In der Schwärzere III steht eine Überbauung mit Miet- oder Eigentumswohnungen im Vordergrund. Um die Kosten gering zu halten und da reichlich Umschwung vorhanden ist, wird ein Modell für eine oberirdische Parkierung angeboten. Diese ist, dem Bebauungskonzept und dem dörflichen Massstab entsprechend, jeweils dem einzelnen Gebäuden zugeordnet (inkl. 1-2 Besucherparkplätzen).

Einstellhallen bleiben als Alternative möglich. Sie würden über kurze, senkrecht zur Strasse stehende Rampen erschlossen. Bedingt durch die leichte Hanglage und den hohen Grundwasserstand ist mit halbgeshossig abgesenkten Hallen zu rechnen. Deren Nordabschluss könnte, analog dem Vorschlag für den Westabschluss von Schwärzere II, als Mauer oder als Böschung ausgeführt werden.

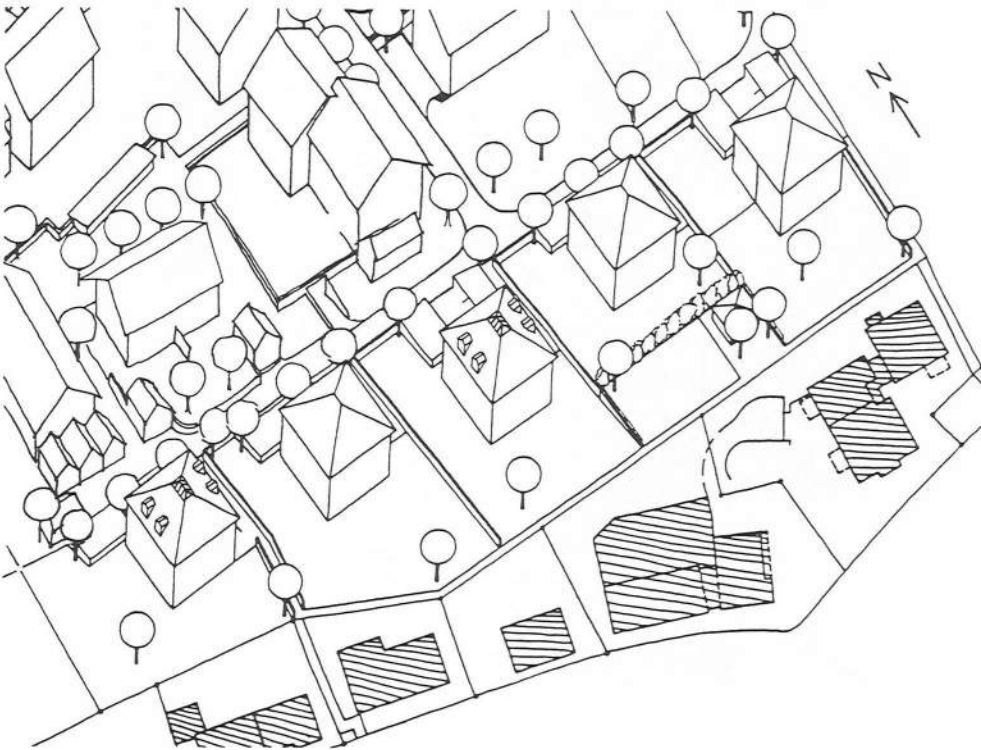


B 3.4) Bebauung/Nutzung

Die gewählte Bauform trägt der gering vorhandenen Bautiefe Rechnung und verhindert eine Riegelwirkung gegenüber den bestehenden Bauten von Schwärzere I. Grundsätzlich sind die folgenden Typen denkbar:

- 3-geschossiger Zweispänner mit Etagenwohnungen ohne Dachausbau
- 3-geschossiger Zweispänner mit einer zusätzlichen Dachwohnung
- 3-geschossiger Zweispänner mit Duplexwohnungen im 3. Geschoss
- Haus mit je einer grösseren Wohnung pro Etage
- Grösseres Doppelhaus
- Mischformen

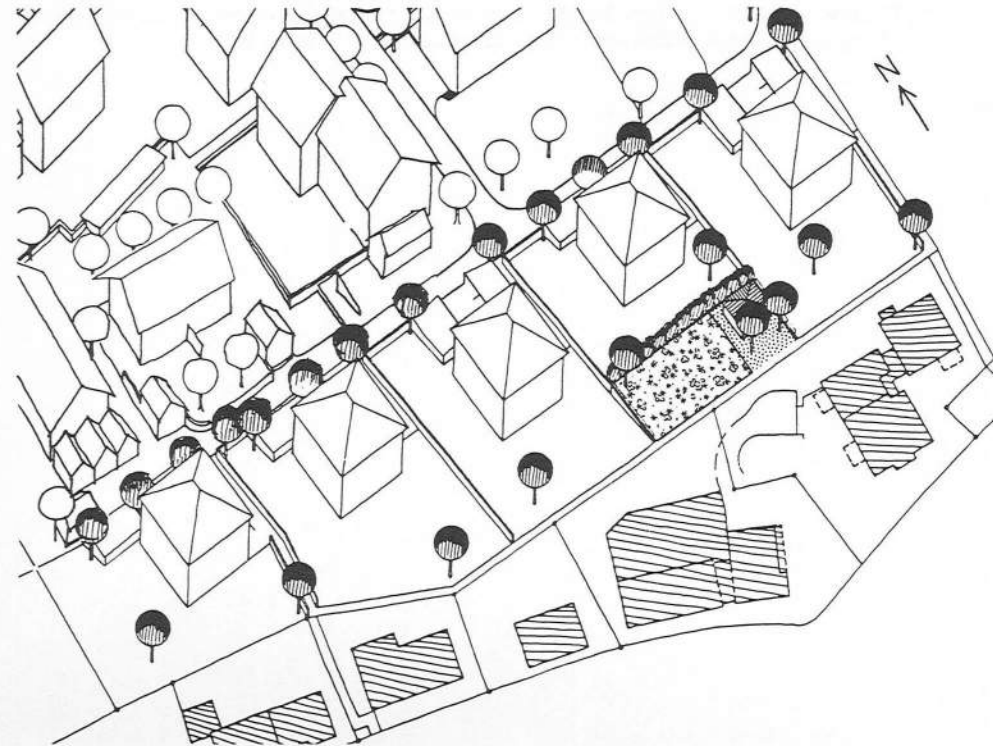
Dabei sind Typen mit Etagenwohnungen aus Kostengründen wahrscheinlich.



Die Nutzung über das gesamte Terrain dürfte im Maximum 0.5 betragen, dies bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 3900 m² und 35 Wohneinheiten.

B 3.5) Gestaltung des Aussenraumes

Entsprechend dem Konzept von Bebauung und Parkierung sollte auch der Aussenraum strukturiert werden, nämlich dem einzelnen Mehrfamilienhaus zugeordnet. Gewünscht werden klare Abgrenzungen. Als Ergänzung dient die Fläche für gemeinsame Nutzung, für alle über eine interne Wegverbindung von den Gärten aus bequem erreichbar. Die hochstämmige Baumpflanzung begrenzt die Parkierungsanlagen entlang der Erschliessung und garantiert eine minimale Ausstattung der Gartenbereiche, welche sinnvollerweise weiter ergänzt werden sollte.



B 4) Verfahren

Die Überbauungsordnungen Schwärzere II und III sollen wenn möglich in einem parallelen Verfahren beschlossen werden. Der Aufbau des Dossiers ist jedoch so gewählt, dass eine Trennung der Geschäfte zu jedem Zeitpunkt möglich wäre.

B 4.1) Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 15.5.95 bis zum 29.5.95 als öffentliche Planaufgabe in der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden an einer Sitzung vom 18. September 94 besprochen und weitgehend berücksichtigt. (Anhang 3).

Geringfügige Änderungen der Ueberbauungsvorschriften „Schwärzere II“

Bisherige Fassung

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- maximale Höhenkoten der Erdgeschosse
- Firstrichtungen
- oberirdische Parkplätze
- Zufahrten und Bereiche für die Einstellhallen
- Kehrrechtcontainerstandorte
- Gartenbereiche
- Flächen für gemeinsame Nutzungen
- öffentliche und private Fusswege
- Detailerschliessung mit Strassenbreiten und Höhenkoten
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung

Art. 5, Abs. 2

Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubenpartien und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.0 m überragen.

Art. 6, Abs. 2

Die im Plan angegebenen maximalen Höhenkoten für Erdgeschosse sind verbindlich. Die maximale Kniewandhöhe bei 3-geschossigen Bauten beträgt 1.2 m.

Neue Fassung

Art. 3

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- maximale Höhenkoten der Erdgeschosse
- Firstrichtungen
- oberirdische Parkplätze
- Zufahrten und Bereiche für die Einstellhallen
- Kehrrechtcontainerstandorte
- Gartenbereiche
- Flächen für gemeinsame Nutzungen
- öffentliche und private Fusswege
- Detailerschliessung mit Strassenbreiten und Höhenkoten
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung
- die Terrainhöhen ab denen die Gebäudehöhen zu messen sind
- die maximale Firsthöhe nach Art. 29 GBauR für die Baufelder 1 - 3

Art. 5, Abs. 2

Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubenpartien und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.5 m überragen.

Art. 6, Abs. 2

Für die Erdgeschosse sind die neuen, im Ueberbauungsplan angegebenen maximalen Höhenkoten für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachausbau verbindlich.

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Aenderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Publikation im Amtsblatt Nr. 79 vom	24.10.1998
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 43/44 vom	23.10./30.10.1998
öffentliche Auflage der geringfügigen Aenderung vom	26.10. - 24.11.1998

Einspracheverhandlung vom	---
Rechtsverwahrung	---
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	---

Beschlossen durch den **Gemeinderat** am 19.10.1998

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:



H. Stalder

H.R. Hess

Die **Richtigkeit** der Angaben bescheinigt am 26.11.1998

Der Gemeindeschreiber:



H.R. Hess

Genehmigt durch das
Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 2. Dez. 1998 



Gemeinde Koppigen
Kanton Bern

Überbauungsplan Nr. 2A "Schwärzere II + III" Koppigen

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5
Änderungen in rot

Inhalt der Überbauungsordnung

Überbauungsplan Nr. 2A
Besonderer Plan Nr. 2B
Überbauungsvorschriften Nr. 2C

Massstab: 1 : 500

Datum: November 1998

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Galltshausstrasse 52 Postfach 844 3401 Burgdorf
Telefon 034 422 83 Telefax 034 422 85 19

AUFTRAG NR. 94316/5100.00

Genehmigungsvermerke

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

Publikation im Amtsblatt Nr.79 vom 24.10.1998
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 43/44 vom 23.10./30.10.1998
öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom 26.10. - 24.11.1998

Einspracheverhandlung vom
Rechtsverwahrung
Erledigte Einsprachen
Unertledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.10.98



Präsident/in

Sekretär/in

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Koppigen 26.11.98 Der/Die Gemeindeschreiber/in

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

22. Dez. 1998



LEGENDE

Geringfügige Änderung

ARTIKEL 6.2:

FH = 486.95
EG = 472.70
T = 471.90
FH = Firsthöhe = Höhe Oberkante Sparren
EG = Maximale Höhenkote Erdgeschoss
Referenzhöhe der einzelnen Bauprojekte = Höhe EG (Hinweis)
T = Terrainhöhe = Gewachsener Boden

X Tr = 473.50 Terrainhöhen ab denen die Gebäudehöhen zu messen sind

473-2 6.2 MAXIMALE HOHENKOTE ERDGESCHOSS ERSETZT

R 9.2 NEUE RAMPE ZU TIEFGARAGE

R 9.2 RAMPE ZU TIEFGARAGE AUFGEHOHEN

P 9.3 NEUE BESUCHERPAKPLATZE

P 9.3 BESUCHERPAKPLATZE AUFGEHOHEN

12 NEU ZUR FLÄCHE FÜR GEMEINSAME NUTZUNG

Bestehender Überbauungsplan

ARTIKEL

1 WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SEKTOREN II + III

5.1/24.1 BAULINIE

5.1 BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT

20 5.3/24.3 RECHTWINKLIGE VERMASSUNG

473.2 6.2/25.2 MAXIMALE HOHENKOTE ERDGESCHOSS

F 7.1 FIRSTRICHTUNG

R 9.2 RAMPE ZU TIEFGARAGE

9.2/28.3 BEREICH FÜR TIEFGARAGE

9.2 GARTENBEREICHE

P P P P 9.3 BESUCHERPAKPLATZE

K 10/29 KERICHCONTAINERSTANDPLATZE

12/31 FLÄCHE FÜR GEMEINSAME NUTZUNG A, B, C

16/34 HOCHSTAMMIGE BAUME / HECKE

18.2/36.2 DETAILERSCHLIESSUNG

18.3/36.3 FUSSWEG PRIVAT / ÖFFENTLICH

28.2 PARKIERUNGSBEREICH

INHALT

A) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A1) ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN SEKTOR II

B) BERICHT

Geänderte Artikel sind mit einem roten * bezeichnet

Zusätze sind mit **roter Schrift** hervorgehoben

Nicht mehr gültiger Text ist ~~grau und durchgestrichen~~ dargestellt

Nur die Änderungen sind Teil der Auflage

A) UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2C

ARTIKEL 1

Wirkungsbereich

1) Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 2a Schwärzere durch eine gestrichelte, schwarze Umrandung für die Sektoren II und III festgelegt.

2) Die Artikel 2 bis 20 beziehen sich auf den Sektor II, die Artikel 21 bis 38 auf den Sektor III des Überbauungsplanes.

A1). ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN SEKTOR II

ARTIKEL 2*

Stellung zur
Grundordnung,
Nutzung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen des Baureglementes der Gemeinde Koppigen, insbesondere

die Vorschriften der Wohnzone W3 für das Bauen innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3,

die Vorschriften der Wohnzone W2 für das Bauen innerhalb der Baufelder 4, 5, 6, 7 **und 8**.

ARTIKEL 3*

Inhalt des Über-
bauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Verlauf der Baulinien
- maximale Höhenkoten der Erdgeschosse
- Firstrichtungen
- oberirdische Parkplätze
- Zufahrten und Bereiche für die Einstellhallen
- Kehrrechtcontainerstandorte
- ~~Gartenbereiche~~
- Flächen für gemeinsame Nutzungen
- öffentliche und private Fusswege
- Detailerschliessung mit Strassenbreiten und Höhenkoten
- minimale hochstämmige Baumbepflanzung
- die Terrainhöhen ab denen die Gebäudehöhen zu messen sind
- die maximale Firsthöhe nach Art. 29 GBauR für die Baufelder 1-3

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), 32 (Dachgestaltung) sowie 35 (Fassadengestaltung) des Gemeindebaureglementes zu beachten.

HAUPTGEBÄUDE

ARTIKEL 5

Baulinien

1) Die Baulinien geben die Bereiche an, innerhalb welchen gebaut werden darf. Mit der Baulinie mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade der Hauptgebäude verbindlich festgelegt. Mindestens 2/3 der Gebäudelänge muss auf dieser Baulinie liegen.

2) Festverglaste Bauteile (z.B. Erker), offene Balkone, Laubengänge und Vordächer dürfen die Baulinie um höchstens 2.5 m überragen.

3) Die Baulinien sind rechtwinklig vermasst.

ARTIKEL 6*

Baupolizeiliche
Masse

1) Innerhalb der Baufelder 1-8 gelten die folgenden Geschosszahlen (Gz), kleinen Grenzabstände (kGA) und Gebäudehöhen (H):

Baufelder	1,2,3	Gz	3
		kGA	-
		H	10 m
Baufeld	3	Gz	3
		kGA	5m
		H	10 m
Baufelder	4,5,6	Gz	2
		kGA	3m
		H	7 m
Baufeld	7,8	Gz	2
		kGA	5m
		H	7 m

2) Für die Erdgeschosse sind die neuen, im Überbauungsplan angegebenen maximalen Höhenkoten für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachausbau verbindlich.

3) Es kommen keine Ausnutzungsziffern und keine maximalen Gebäudelängen zur Anwendung.

ARTIKEL 7

Dachgestaltung

1) Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Satteldächern versehen werden. Die im Überbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Quer- bzw. Kreuzfirst sind erlaubt.

2) Die Neigung der Hauptdächer darf bei 3-geschossigen Bauten zwischen 24° und 36°, bei 2-geschossigen Bauten zwischen 28° und 40° betragen (360°-Teilung).

3) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).

4) Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

AN- UND NEBENBAUTEN

ARTIKEL 8*

Baupolizeiliche
Masse/ Standort/
Gestaltung

1) Unbewohnte An- und Nebenbauten sind bis zu einer Grundfläche von 60m² in den Bereichen für gemeinsame Nutzung und 40 m² im übrigen Gebiet erlaubt. **Parkierungsnebenbauten sind bis 100 m² gestattet.**

Im Bereich für gemeinsame Nutzung oder mit nachbarlicher Zustimmung ist der Grenzanbau gestattet, wenn die zulässige Grundfläche damit nicht überschritten wird. Ohne nachbarliche Zustimmung dürfen aber keine Gebäudeteile die Grenzen überragen.

2) Die Rampen zu den Einstellhallen dürfen ab einem Abstand von 5m vom Strassenrand überdeckt werden.

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. 15 (Strassen- und Wegabstände) Art. 20 (Bauabstände) und Art. 33 (Dachgestaltung) des Gemeindebaureglementes sowie Art. 9.2 (Garagen) dieser Vorschriften.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN- UND ANLAGEN

ARTIKEL 9*

Parkierung

1) Der Bedarf an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 8 des Gemeindebaureglementes.

2) Die Autoabstellplätze für die Gebäude 1 bis 3 sind entsprechend dem Überbauungsplan in Tiefgaragen vorzusehen. Die Abstellplätze für die Baufelder 4 bis 8 können in den Tiefgaragen oder in Nebenbauten bei den entsprechenden Hauptgebäuden vorgesehen werden. ~~Parkplätze und Garagen in den südlich der Baufelder gelegenen Gartenbereichen sind untersagt.~~

Die Abstände der Garagen von Strassen, Wegen und Plätzen betragen:

- 5m ab neuem Trottoir entlang der Schiblerstrasse,
- 5m bei senkrechter Parkierung ab der Detailerschliessung
- 2m in allen übrigen Fällen.

3) Für die südliche Einstellhalleneinfahrt, Besucherparkplätze und Kehrrechtcontainerstandort ist im Überbauungsplan ein Bereich ausgewiesen. Die übrigen Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan speziell bezeichnet.

4) Die notwendigen Fahrradabstellplätze (Art. 8 GBR) sind in An- und Nebenbauten oder in den Hauptgebäuden zu erstellen.

ARTIKEL 10

Kehrrecht/ Kompost

An den im Überbauungsplan mit K bezeichneten Stellen sind Kehrrechtcontainerstandplätze einzurichten. Sie sollen gegen Einsicht geschützt und dürfen überdeckt sein. Der Strassenabstand von 3.6 m ist einzuhalten.

ARTIKEL 11

Kinderspielplatz

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.

ARTIKEL 12

Flächen für gemeinsame Nutzung

Die Flächen für gemeinsame Nutzung stehen den Bewohnern des gesamten Sektors II zur Verfügung.

Der Bereich A ist grösstenteils als Rasenfläche zu gestalten und mit Geräten und Einrichtungen für das Spiel von Kleinkindern auszurüsten.

Der Bereich B ist grösstenteils als Platz zu gestalten und mit einer überdeckten Fläche von minimal 25m² zu versehen.

Zusätzlich können in beiden Bereichen Aufgänge aus den Tiefgaragen sowie Geräteräume angeordnet werden.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

ARTIKEL 13*

Baubewilligungsverfahren

1) Werden innerhalb der Baufelder 4-8 zwei Hauptgebäude nicht gleichzeitig errichtet, sind die Gebäude, Hauszugänge, Garagen 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 beziehen.

3) Umgebung und Nebenbauten sind mit den jeweiligen Hauptgebäuden auszuführen, insbesondere die Bereiche A und B (Flächen für gemeinsame Nutzung) mit den entsprechenden Tiefgaragen.

UMGEBUNG

ARTIKEL 15

Gestaltung von Wegen und Plätzen	Zufahrten, Parkplätze und Garagierungsvorplätze sind durch Belagswechsel oder Zeilenpflasterung von den Strassenflächen abzutrennen. Es sollen, wenn möglich wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
-------------------------------------	---

ARTIKEL 16

Bepflanzung	1) Die im Überbauungsplan dargestellten Standorte für hochstämmige Laubbäume sind verbindlich. Es müssen einheimische Bäume angepflanzt werden. Die minimale Stammhöhe muss beim Anpflanzen 3.0 m betragen. 2) Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.
-------------	--

ARTIKEL 17

Abschrankungen	1) Abschrankungen können als Mauern, Zäune oder geschnittene Hecken ausgeführt werden. Über Stützmauern sind nur Zäune oder Hecken gestattet. 2) 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 2B 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 Schwärzere II wird über eine, teilweise neu zu erstellende Ringzufahrt erschlossen (Detailerschliessung). Die im Überbauungsplan bezeichneten Weg-, Strassenbreiten und Höhenkoten sind verbindlich.
- 3) Die Fussweg- Trottoirverbindung entlang der Schiblerstrasse sowie der Fussweg nördlich der Baufelder 3 und 7 gehören zum öffentlichen Fusswegnetz der Gemeinde. (Basiserschliessung).
- 4) 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.
- 5) Das Baugebiet wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgung erschlossen. Die Anlagen der Wasserversorgung werden durch die Gemeinde erstellt und gemäss Wasserreglement finanziert.
- 6) Für die Elektrizitätsversorgung, die Strassenbeleuchtung und die Gemeinschaftsantennenanlage ist die Genossenschaft Elektra Koppigen-Willadingen, für den Telefonanschluss die Fernmeldekreisdirektion Bern zuständig.
- 5) Die Gemeinde kann ein einheitliches Heizsystem (Fernwärme) vorschreiben.

WEITERE BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

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

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 9. MAI 2001, NR. 34

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 10. UND 17. MAI 2001, NR. 19, 20

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 11. MAI BIS
11. JUNI 2001

EINSPRACHEN *KEINE*
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 30. APRIL 01

PRÄSIDENT

SEKRETÄR

.....*Stalder*.....

.....*Heer*.....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KOPPIGEN DEN 13. JUNI 2001 DER GEMEINDESCHREIBER.....*Heer*.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG

13. Juli 2001

[Signature]

B) BERICHT

AUSGANGSLAGE

Die Überbauungsordnung "Schwärzere II + III" wurde 1997 erlassen (geringfügige Änderung 1998).

Nach einem ersten Mehrfamilienhaus konnten innerhalb des Sektors II (Im Besitz der Gemeinde) vorerst keine weiteren Bauten realisiert werden. Als Probleme werden vermutet:

- Die dominante Gebäudeflucht der Bebauung Schwärzere I im Westen.
- Zu Grosse Parzellentiefen und damit Parzellengrößen im 2-geschossigen Bereich (das Überbauungskonzept ging von einer starken Verdichtung auf den Schmalseiten oder Reihenhäusern aus, wofür in Koppigen momentan kein Markt zu existieren scheint).
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen.

ÜBERARBEITUNGSVORSCHLAG

Auf die Gebäudeflucht im Westen wurde bereits in der heutigen Überbauungsordnung mit großzügigen südlichen Gebäudeabständen reagiert. Andere Gebäudestellungen bringen hier keine Vorteile. Das Bauungskonzept wird in diesem Bereich deshalb auch beibehalten. Beim mittleren Haus ist, speziell im westlichen Erdgeschoss, eine Gewerbe- oder öffentliche Nutzung anzustreben.

Der östliche, 2-geschossige Bereich wird neu 5-zeilig aufgeteilt. Damit werden bessere (kleinere) Parzellengrößen für konventionelle Bautypen erreicht. Im nördlichsten Baufeld wird als Alternative ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit oberirdischer Parkierung möglich.

Die Parkierung ist im gesamten 2-geschossigen Teil oberirdisch gedacht. Die Parkierung für die 2 noch zu erstellenden 3-geschossigen Bauten wird neu in der zweiten Einstellhalle vorgesehen. Die Erweiterung der Einstellhalle 1 soll zusätzliche Bedürfnisse im Quartier abdecken. Damit wird die Fertigstellung des gemeinsamen nördlichen Bereiches (Spielplatz) unabhängig von der Erstellung eines weiteren Mehrfamilienhauses.

Die vorgeschlagenen Veränderungen erhalten alle räumlichen Qualitäten der bestehenden Überbauungsordnung. Sie schaffen aber marktkonformere Rahmenbedingungen für den 2-geschossigen Bereich, erlauben damit das Weiterbauen und die Fertigstellung des nördlichen gemeinsamen Spielplatzes. So sollte auch das Umfeld für den Verkauf und damit die Finanzierung von Wohnanteil in den 3-geschossigen Baufeldern verbessert werden.

ÄNDERUNG DES ÜBERBAUUNGSPLANES

Die hauptsächliche Änderung betrifft die neu **5-zeilige Kammbebauung** im Osten. Die Geometrie von Baufeld 2, 3, Tiefgaragen, Wegen- und Plätzen wurden in der Folge geringfügig den neuen Erfordernissen angepasst.

Um die Erschliessung und Parkierung der 2-geschossigen Bauten flexibler zu ermöglichen, entfallen die als "Gartenbereiche" bezeichneten Flächen mit Garagierungsverbot.

Nach den Erfahrungen mit dem bereits überbauten Baufeld, wo die **Lage der Einstellhallenrampe** angepasst werden musste, ist der neue Plan in dieser Hinsicht mit einem Bereich flexibler gehalten.

ÄNDERUNG DER VORSCHRIFTEN

Das zusätzliche achte Baufeld erfordert redaktionelle Anpassungen der **Artikel 2, 6, 9 und 13**.

Der Wegfall der Regelung der Gartenbereiche erfordert die redaktionelle Anpassung des **Artikels 3**.

Artikel 6: Da eine Bebauung mit Einfamilienhauscharakter im Vordergrund steht, wurde für die Baufelder 4, 5 und 6 ein kleiner Grenzabstand von 3m eingeführt. Bei der Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern kann natürlich das Näherbaurecht eingeräumt werden. Innerhalb der Baufelder 7 und 8 sind angesichts der Abmessungen Doppelhäuser oder zwei verdichtete Einfamilienhäuser möglich. Hier wird daher auf die Benennung des kleinen Grenzabstandes verzichtet. Die neuen Abmessungen der südlichsten Baufelder machen weiter den kleinen Grenzabstand für Baufeld 3 überflüssig.

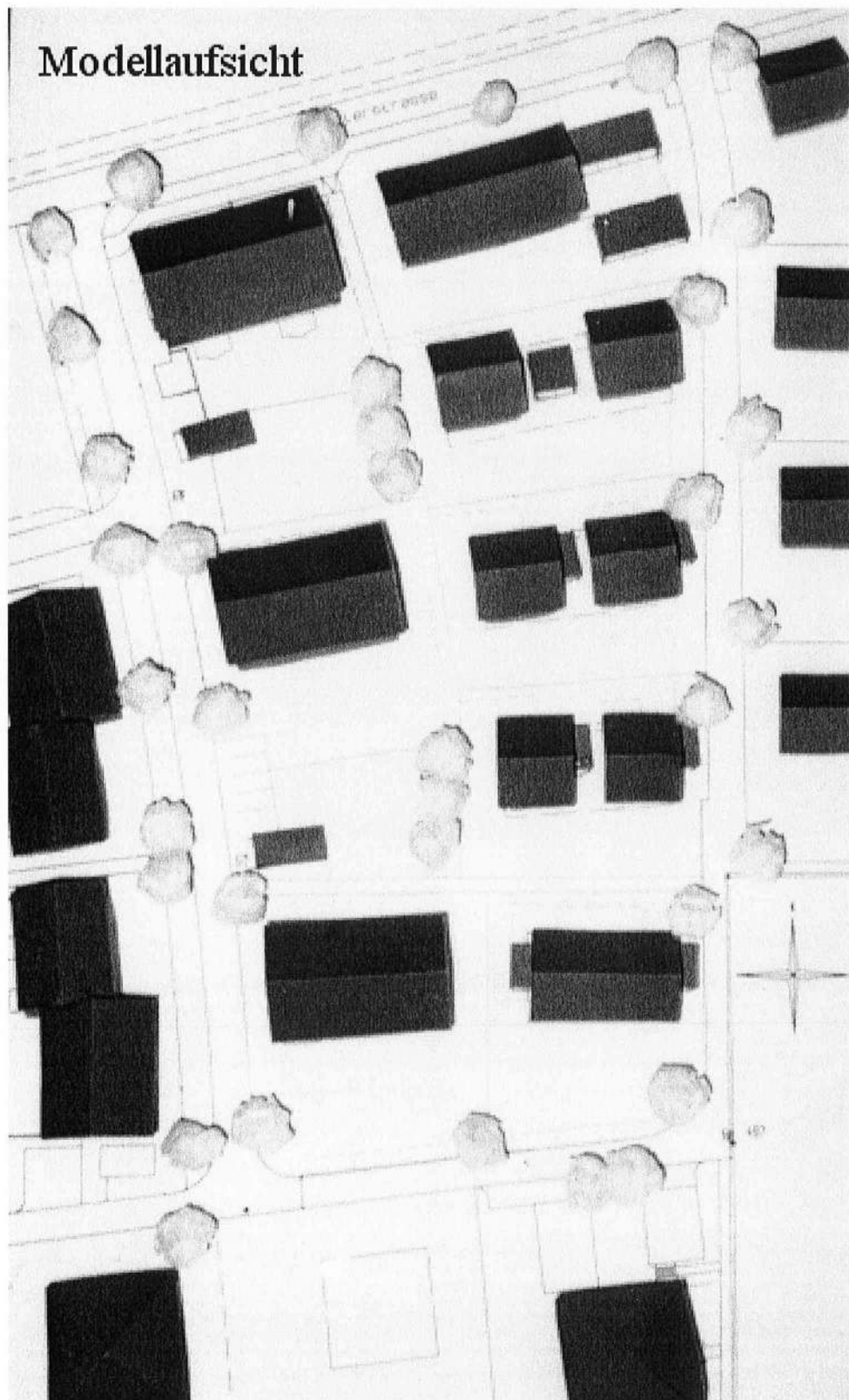
Mit dem Zusatz in **Artikel 8** sollen oberirdisch zusammengefasste Garagierungen (in erster Linie für Baufeld 4) ermöglicht werden.

Artikel 9 erlaubt es, die Gebäude in den Baufeldern 5 und 6, respektive 7 und 8 gemeinsam zu erschliessen. Die "klassische" Norderschliessung bleibt natürlich weiterhin möglich.

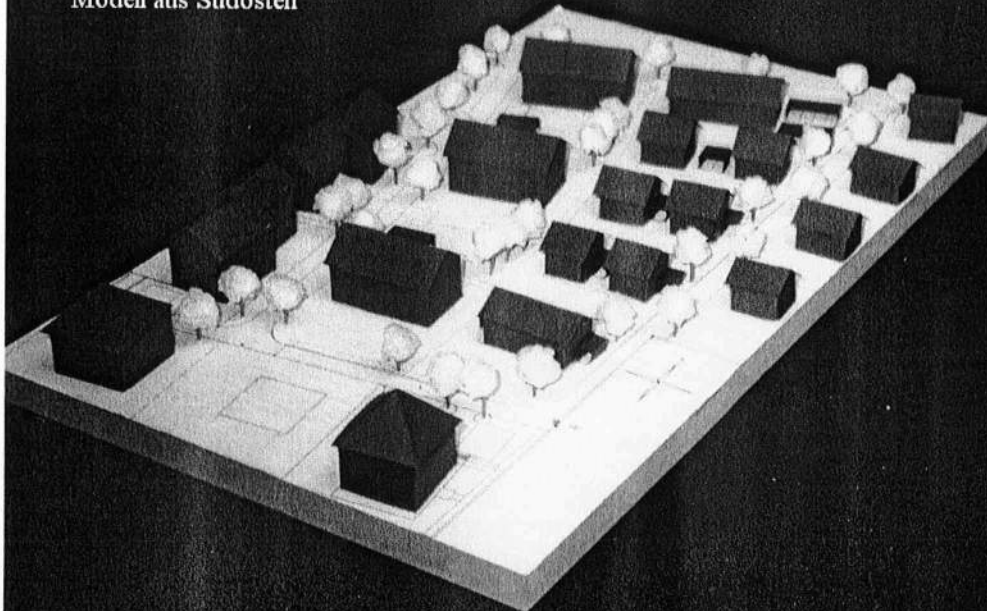
VORGEHEN

Das Vorgehen wurde anhand des geänderten Bebauungskonzeptes und den Modellfotos mit Herrn Brechbühler vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vorbesprochen. Da das Bebauungskonzept grundsätzlich beibehalten wird, jedoch Baufelder verändert werden, ist das geringfügige Verfahren mit Auflage (122.5 BauV) hier zweckmässig.

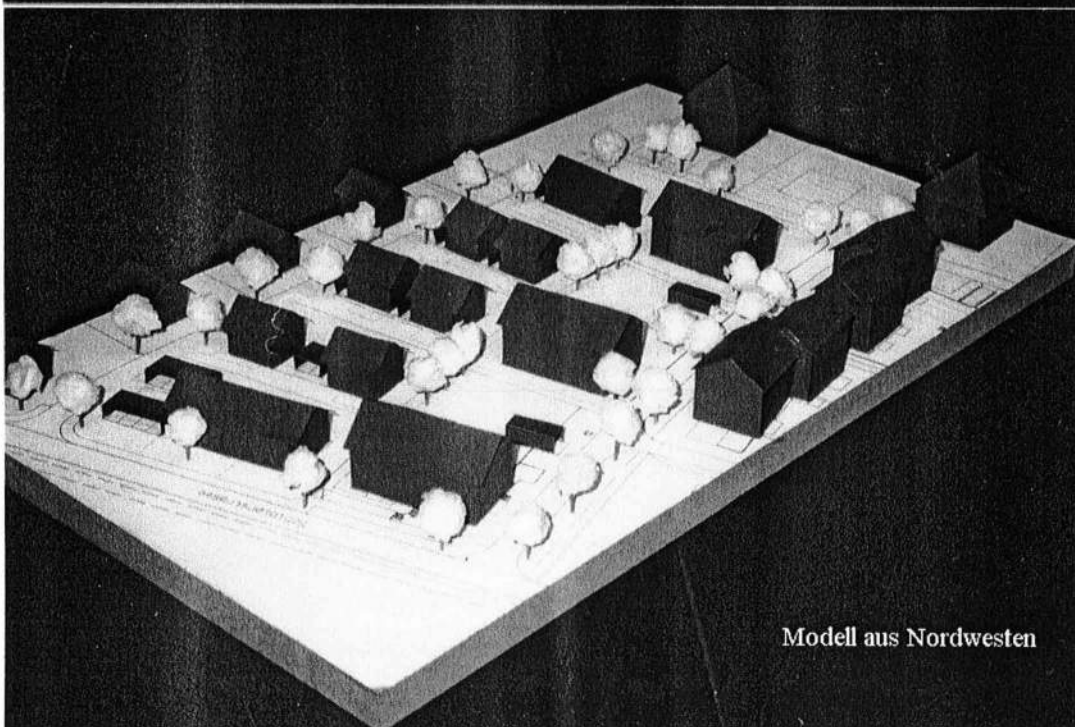
Modellaufsicht



Modell aus Südosten



Modell aus Nordwesten





Kanton Bern
Gemeinde Koppigen
Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung Nr. 2 Schwärzere II + III / Sektor II

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs.5 BauV

Inhalt der Überbauungsordnung Nr. 2a

Überbauungsordnung 2a
Besonderer Plan 2B (Ver- und Entsorgung)
Überbauungsvorschriften Nr. 2C

Änderungen sind farbig hervorgehoben

Masstab 1:500

Datum: Juni 2001

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Gotthelfstrasse 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

Genehmigungsvermerke

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

Publikation im Amtsblatt vom 9. Mai 2001, Nr. 34
Publikation im Amtsanzeiger vom 10. und 17. Mai 2001, Nr. 19 und 20
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 11. Mai bis 11. Juni 2001

Einsprachen keine
Einspracheverhandlung am -
Rechtsverwahrung -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. April 2001

Präsident *Galler* Sekretär *Meier*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Koppigen

den 13. Juni 2001 der Gemeindeschreiber *Meier*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. Juli 2001 *AB*

Legende bestehend	
ARTIKEL	
1	WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SEKTOREN II + III
5.1/24.1	BAULINIE
5.1	BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
5.3/24.3	RECHTWINLIGE VERMASSUNG
6.2/25.2	FH = FIRSTHÖHE = HÖHE OBERKANTE SPARREN EG = MAXIMALE HÖHEKOTE ERDGESCHOSS REFERENZHÖHE DER EINZELNEN BAUPROJEKTE = HÖHE EG (HINWEIS) T = TERRAINHÖHE = GEWACHSENER BODEN
T(r) = 471.90	6.2/25.2 TERRAINHÖHEN AB DENEN DIE GEBÄUDEHÖHEN ZU MESSEN SIND
7.1	FIRSTRICHTUNG
9.2	RAMPE ZU TIEFGARAGE
9.2/28.3	BEREICH FÜR TIEFGARAGE
9.2	GARTENBEREICHE
P P P P	9.3 BESUCHERPAKPLÄTZE
K	10/29 KEHRICHTCONTAINERSTANDPLÄTZE
12/31	FLÄCHE FÜR GEMEINSAME NUTZUNG A, B, C
16/34	HOCHSTÄMMIGE BÄUME / HECKE
18.2/36.2	DETAILERSCHLISSUNG
18.3/36.3	FUSSWEG PRIVAT / ÖFFENTLICH
28.2	PARKIERUNGSBEREICH

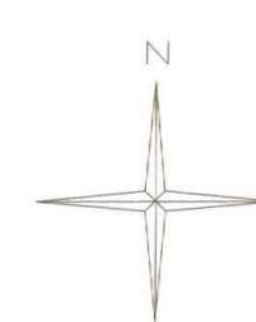
DIE ANGEZEIGTEN ARTIKEL BEZIEHEN SICH AUF DIE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN



Situation bestehend 1:500

51

SPORTPLATZ DES SCHULHAUSES



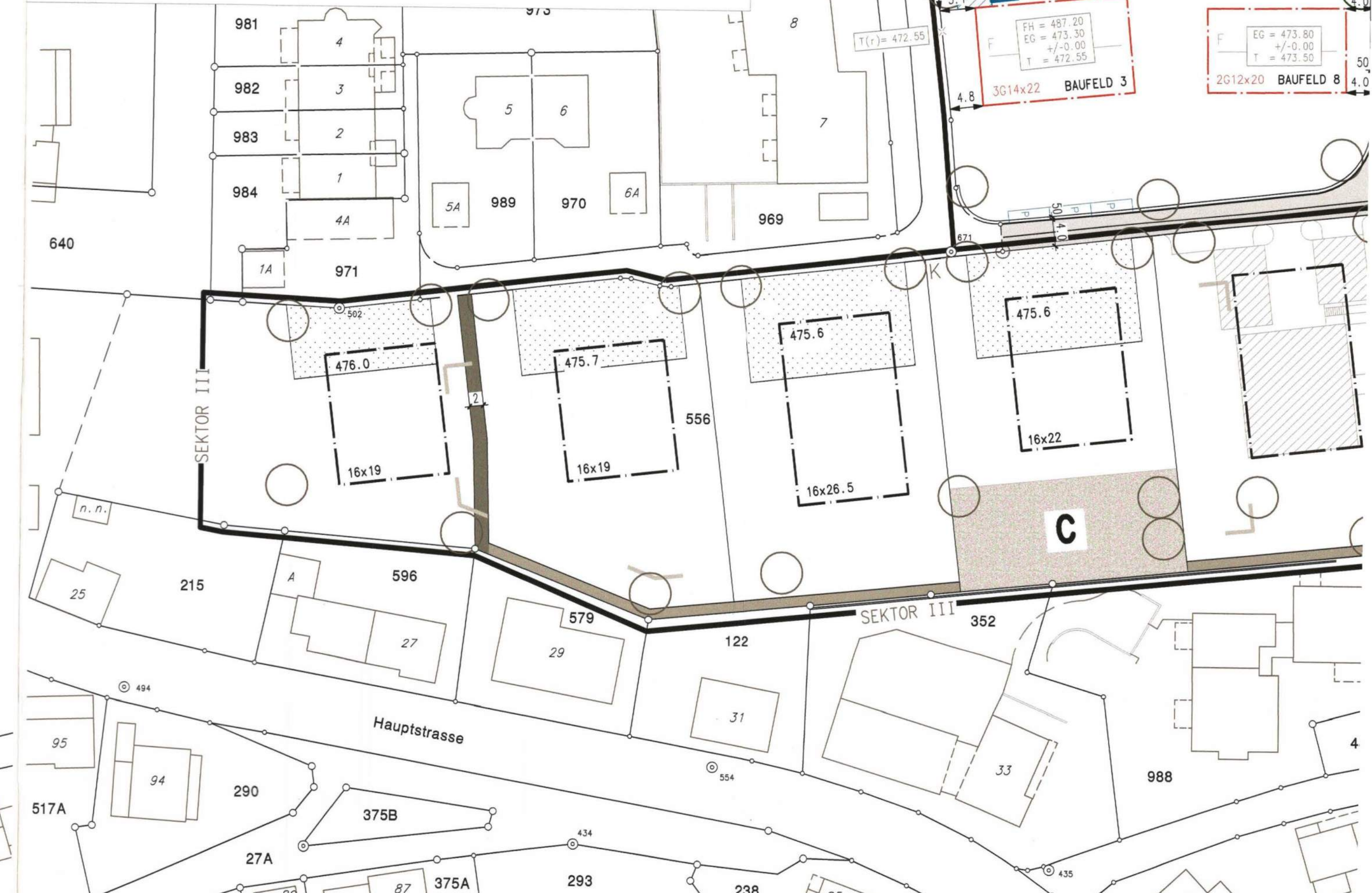
509

unmittelbar 912

Legende neu	
ARTIKEL	
1	WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SEKTOREN II + III
5.1/24.1	BAULINIE
5.1	BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
5.3/24.3	RECHTWINLIGE VERMASSUNG
6.2/25.2	FH = FIRSTHÖHE = HÖHE OBERKANTE SPARREN EG = MAXIMALE HÖHEKOTE ERDGESCHOSS REFERENZHÖHE DER EINZELNEN BAUPROJEKTE = HÖHE EG (HINWEIS) T = TERRAINHÖHE = GEWACHSENER BODEN
T(r) = 471.90	6.2/25.2 TERRAINHÖHEN AB DENEN DIE GEBÄUDEHÖHEN ZU MESSEN SIND
7.1	FIRSTRICHTUNG
9.2	RAMPE ZU TIEFGARAGE
9.2/28.3	BEREICH FÜR TIEFGARAGE
9.2	GARTENBEREICHE
P P P P	9.3 BESUCHERPAKPLÄTZE
9.3	BEREICH FÜR RAMPE, BESUCHERPAKPLÄTZE UND KEHRICHTCONTAINERSTANDPLÄTZE
K	10/29 KEHRICHTCONTAINERSTANDPLÄTZE
12/31	FLÄCHE FÜR GEMEINSAME NUTZUNG A, B, C
16/34	HOCHSTÄMMIGE BÄUME / HECKE
18.2/36.2	DETAILERSCHLISSUNG
18.3/36.3	FUSSWEG PRIVAT / ÖFFENTLICH
28.2	PARKIERUNGSBEREICH

DIE ANGEZEIGTEN ARTIKEL BEZIEHEN SICH AUF DIE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

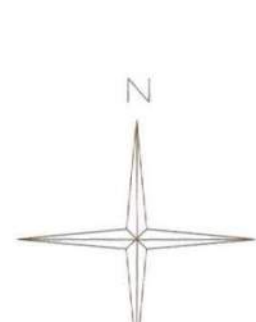
Nur das im Plan Farbig hervorgehobene, ist Bestandteil der Auflage



Situation neu 1:500

51

SPORTPLATZ DES SCHULHAUSES



Anzeiger

Inserat - Auftrag

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Koppigen

Rechnungsadresse: Finanzverwaltung Koppigen, 3425 Koppigen

Grösse: 2 - spaltig

Erscheinungsdatum: 10. Juni 2004, Nr. 24
17. Juni 2004, Nr. 25

RUBRIKEN:

- ☒ Einwohnergemeinden AMG
☐ Allg. Inseratenteil INS

Koppigen

Überbauungsordnung Schwärzere III
Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

Die vom Gemeinderat am 1. Juni 2004 beschlossene Anpassung der Überbauungsordnung Schwärzere III wird hiermit gestützt auf Art. 60 des kant. BauG vom 9. Juni 1985 öffentlich aufgelegt:

Ergänzung Art. 26: Bei eingeschossigen Wohnbauten mit Dachausbau sind auch Satteldächer möglich.

Es handelt sich um eine geringfügige Änderung im Sinne von Art. 122, Abs. 5, BauV. Der Überbauungsplan erfährt keine Änderung.

Die Unterlagen liegen vom 11. Juni bis 12. Juli 2004 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeschreiberei Koppigen öffentlich auf. Innert der 30-tägigen Auflagefrist kann gegen die vorgesehenen Änderungen beim Gemeinderat Koppigen schriftlich und begründet Einspruch erhoben werden.

Koppigen, 4. Juli 2004

Der Gemeinderat

Kopie geht z.K. an:

- Herrn Hans Stalder, Präsident Planungskommission
- Herrn Hans Wettstein, Mitglied Planungskommission
- Herrn Heinz Baumberger, Präsident Baukommission

Geringfügige Änderungen der Überbauungsvorschriften „Schwärzere III“

Bisherige Fassung

Art. 26

- 1) Für den gesamten Sektor sind symmetrische, gleichgeneigte Walm und/oder Pyramidendächer zu wählen. Quergiebel sind erlaubt.
- 2) Die Neigung der Hauptdächer darf zwischen 24 Grad und 36 Grad betragen (360 Grad-Teilung). Die maximale Kniewandhöhe beträgt 1.2 m.
- 3) Die Dächer sind einheitlich mit roten Ziegeln einzudecken. Die Ort- und Stirnabschlüsse sind in den konstruktiv notwendigen Dimensionen auszubilden (sichtbare Dachrinne).
- 4) Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften von Artikel 32 des Gemeindebaureglementes. Tonnengewölbe auf Dachaufbauten und Quergiebeln sind erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Neue Fassung

Art. 26

- 1) Für den gesamten Sektor sind symmetrische, gleichgeneigte Walm und/oder Pyramidendächer zu wählen. Quergiebel sind erlaubt. Bei eingeschossigen Wohnbauten mit Dachausbau sind auch Satteldächer möglich.
- 2) unverändert
- 3) unverändert
- 4) unverändert

Genehmigungsvermerke

Zur geringfügigen Aenderung Ueberbauungsordnung "Schwärzere III" Gemeinde Koppigen gemäss Art. 122, Abs. 5, BauV.

Publikation im Amtsblatt	Keine
Publikation im Amtsanzeiger	10. und 17. Juni 2004, Nrn. 24 und 25
Oeffentliche Auflage der Akten	11. Juni bis 12. Juli 2004

Einsprachen	keine
Einspracheverhandlungen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	---
Unerledigte Einsprachen	--

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Juni 2004

Der Präsident:



Hans Stalder

Der Sekretär:



Hans-Rudolf Hess

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt,
Koppigen, den 14. Juli 2004

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 22. Juli 2004





Gemeinde Koppigen
Kanton Bern

Überbauungsplan Nr. 2A "Schwärzere III" (Teil Wagner)

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5
Änderungen in rot

Inhalt der Überbauungsordnung

Überbauungsplan Nr. 2A
Besonderer Plan Nr. 2B
Überbauungsvorschriften Nr. 2C

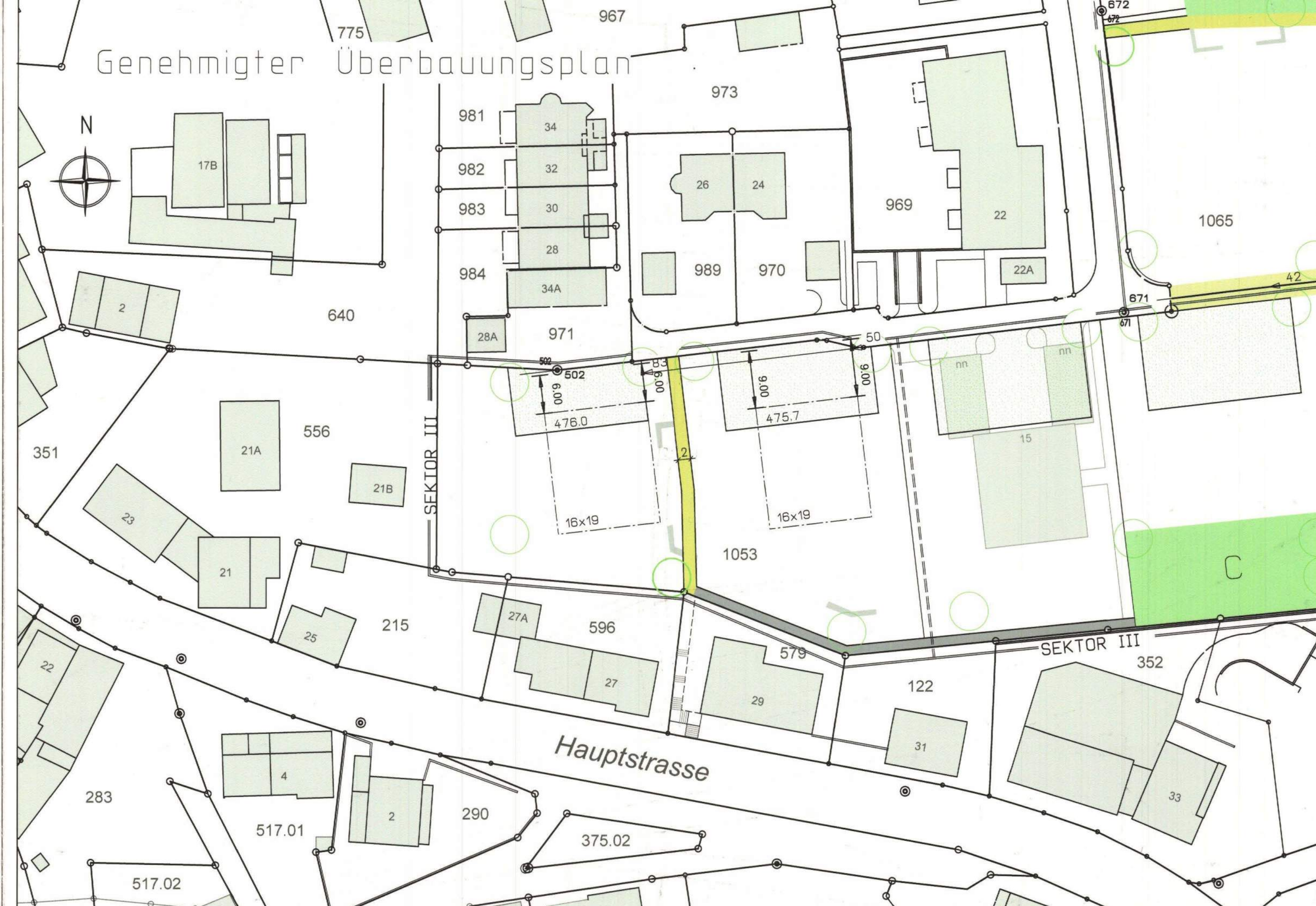
Massstab: 1 : 500

Datum: Oktober 2006



Baumberger + Weyermann AG
DIPLO. BAUINGENIEURE ETH/IA+HTL
HAUPTSTZ.: Tel: 034/413 18 41
Hauptstrasse 29 Fax: 034/413 18 15
3425 Koppigen E-Mail: b-w_ag@bluewin.ch

0 535-30.10.2006



LEGENDE

Geringfügige Änderung

- ARTIKEL
- 5.1/24.1 NEUE BAULINIE INFOLGE NEUER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
 - 5.3/24.3 RECHTWINLIGE VERMASSUNG (BAULINIE GESCHOBEN)
 - 16/34 HOCHSTAMMIGE BAUME VERSCHOBEN BZW. WEGGELASSEN
 - 18.2/36.2 NEUE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE OFFENTLICH
 - 18.2/36.2 NEUE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE PRIVAT
 - 1 ABGRENZUNG WIRKUNGSBEREICH TEIL WAGNER
- Bestehender Überbauungsplan
- ARTIKEL
- 1 WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SEKTOREN II + III
 - 5.1/24.1 BAULINIE

Genehmigungsvermerke

zur geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 GBR

Publikation im Amtsblatt Nr. 49/50 vom 7.12.2006
Publikation im Amtsblatt Nr. 49/50 vom 7.12.2006
öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom 7.12.2006-8.01.2007

Einspracheverhandlung vom 7.12.2006
Rechtsverwahrung 7.12.2006
Erledigte Einsprachen 7.12.2006
Unerledigte Einsprachen 7.12.2006

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.12.2006

Präsidentin

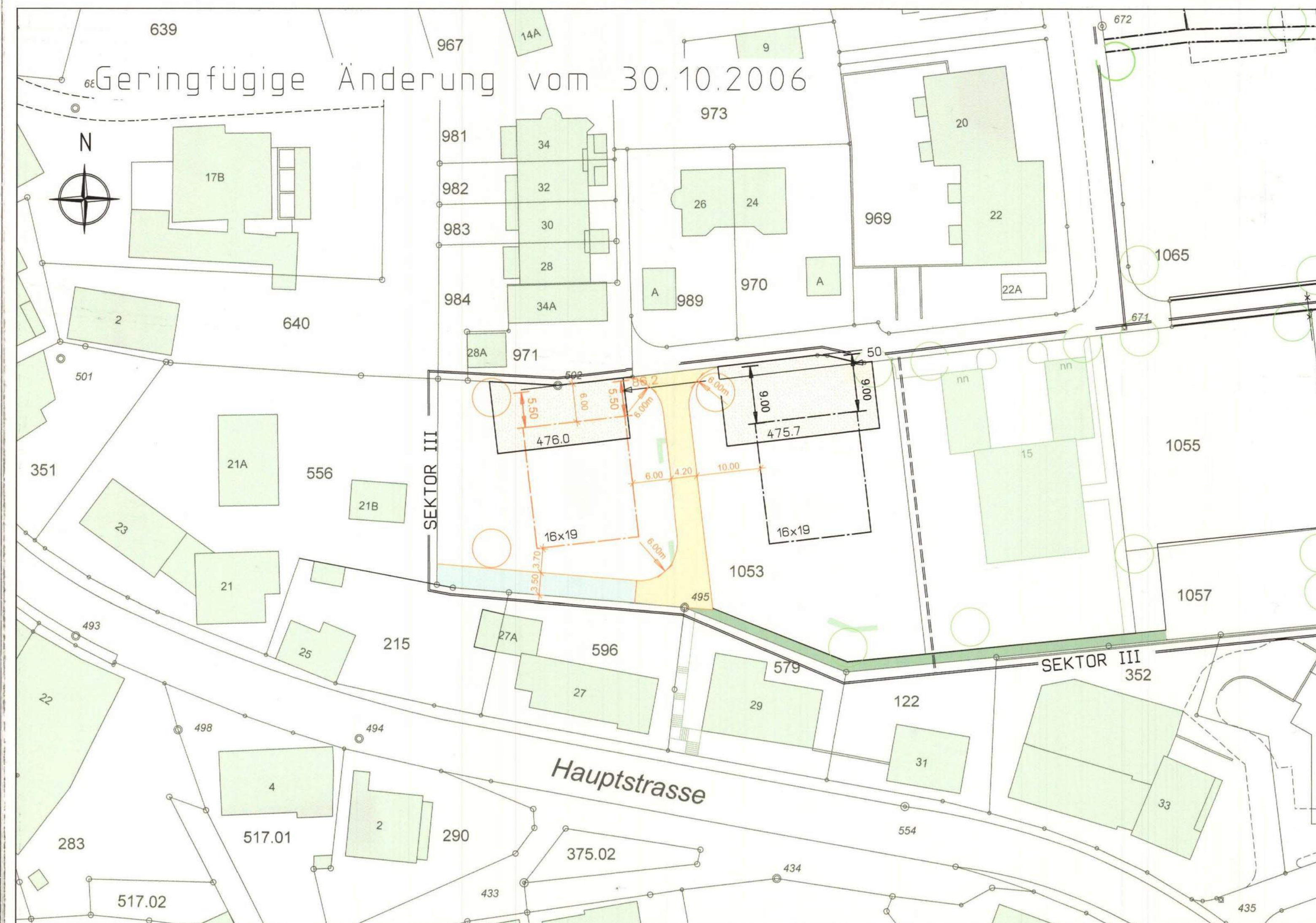
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Koppigen, 18.01.2007 Der Gemeindegemeinderat

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

24. JAN. 2007



- 5.1 BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- 5.3/24.3 RECHTWINLIGE VERMASSUNG
- 473.2 6.2/25.2 MAXIMALE HOHENKOTE ERDGESCHOSS
- F 7.1 FIRSTRICHTUNG
- R 9.2 RAMPE ZU TIEFGARAGE
- [] 9.2/28.3 BEREICH FÜR TIEFGARAGE
- 9.2 GARTENBEREICHE
- P P P P 9.3 BESUCHERPAKPLATZ
- K 10/29 KERICHCONTAINERSTANDPLATZ
- 12/31 FLÄCHE FÜR GEMEINSAME NUTZUNG A, B, C
- 16/34 HOCHSTAMMIGE BAUME / HECKE
- 18.2/36.2 DETAILERSCHLIESSUNG
- 18.3/36.3 FUSSWEG PRIVAT / OFFENTLICH
- 28.2 PARKIERUNGSBEREICH

DIE ANGEgebenEN ARTIKEL BEZIEHEN SICH AUF DIE ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN