

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	Seite
Art. 1 Allgemein	3
Art. 2 Bestandteile	3
Art. 3 Wirkungsbereich	3
Art. 4 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplanes	3
B LAGE, NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN	
Art. 6 Art der Nutzung	4
Art. 7 Mass der Nutzung	4
Art. 8 Baufelder und Baulinien	4
Art. 9 Dachgestaltung	5
Art. 10 Geschosszahl / Gebäudehöhe	5
Art. 11 Baubereich Arkade	5
Art. 12 Siedlungsinterne Grünflächen	5
Art. 13 Bereich für Vorzone	5
C LAGE UND GESTALTUNG DER AUSSENRÄUME	
Art. 14 Öffentlicher Platz	5
Art. 15 Spielfläche	6

Art. 16
Neu zu pflanzende Hochstammbäume 6

Art. 17
Terrainhöhenkoten

Art. 18
Containerstandort 6

D ERSCHLIESSUNG

Art. 19
Erschliessung der Vorfahrt Platz 6

Art. 20
Parkierung 6

Art. 21
Öffentlicher Fussweg 7

E HINWEISE

Art. 22
Hinweise 7

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23
Vereinbarungen 7

Art. 24
Lärmschutz 7

Art. 25
Inkrafttreten 7

A ALLGEMEINES

Art. 1

Die Teilüberbauungsordnung der Parzellen 1745 und 6116 bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität, die das vorgegebene Bebauungsmuster und die vorhandene Quartierstruktur abschliesst, die Nutzung des Quartierzentrums ergänzt, sowie eine optimale Erschliessung sicherstellt.

Allgemein

Art. 2

Die Teilüberbauungsordnung Parzellen Nr. 1745 und 6116 zur ZPP 4/5 Neuhausplatz besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500

Bestandteile

Art. 3

Die Teilüberbauungsordnung Parzellen Nr. 1745 und 6116 gilt für das im Überbauungsplan durch die punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Wirkungsbereich

Art. 4

Soweit die nachstehenden Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz; insbesondere gilt die ZPP 4/5 Neuhausplatz.

Stellung zur
Grundordnung

Art. 5

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Inhalte des
Überbauungsplanes

- Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung
- Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- Lage der Gestaltungsbaulinie
- Maximale Gebäudehöhenkoten (m.ü.M)
- Lage und Abmessung des Bereichs für Arkade
- Lage der Bereiche für Vorzone und öffentlichen Platz
- Lage des siedlungsinternen Grünbereichs
- Lage und Grösse der Spielflächen gem. Art. 46 Kant. Bauverordnung (BauV)
- Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume
- Terrainhöhenkoten (m.ü.M)
- Lage der Vorfahrt Platz sowie deren Zu- und Wegfahrt
- Lage der Kurzparkierung für Anwohner und Besucherparkplätze
- Lage der Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Lage der überdeckten Rampe Einstellhalle
- Lage des öffentlichen Fusswegs (Trottoir)
- Lage des Containerabstellplatzes

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Bestehender Wirkungsbereich der ZPP 4/5 Neuhausplatz
- Bestehende Gebäude
- Referenzvermessung
- Konstruktionsmittelpunkt mit Referenz zum Nullpunkt im Überbauungsplan
- Vermessungspunkt mit Landeskoordinaten; entspricht dem Nullpunkt im Überbauungsplan
- Bereiche ausserhalb Perimeter
- Lage der bestehenden und neuen Hochstamm bäume ausserhalb Perimeter
- Zu fällende Hochstamm bäume ausserhalb Perimeter

Art. 6

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR).

Art der Nutzung

² Im Erdgeschoss sind entlang der Arkaden mind. 300m² BGF publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen, Ladennutzungen oder öffentliche Nutzungen sowie Einrichtungen und Anlagen für das Quartier zu realisieren. Zusätzlich sind auch andere Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Wohnungen sind nur gartenseitig zugelassen.

Art. 7

Die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Art. 93 BauV beträgt für den Perimeter der Teilüberbauungsordnung 5'740 m² (AZ 1.4).

Mass der Nutzung

B LAGE, NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Art. 8

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90 ff des Kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben.

Baufelder / Baulinien

Ausserhalb der Baufelder sind nur offene Bauteile ohne anrechenbare BGF wie Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Rankengerüste sowie überdachte Veloabstellplätze gestattet.

² Die eingetragene Gestaltungsbaulinie bei Baufeld A legt die Lage der Fassadenflucht verbindlich fest. Die Fassade entlang der Gestaltungsbaulinie soll als Einheit erscheinen. Rücksprünge für Loggien sind gestattet. Andere Bauteile der Hauptfassade dürfen um maximal 50cm zurückspringen.

³ Offene Bauteile dürfen um maximal 3.0m über die Baulinie auskragen. Auf der Strassenseite bei Baufeld B und im Bereich der Gestaltungsbaulinie von Baufeld A sind auskragende Bauteile ausgeschlossen.

Art. 9

Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Dachgestaltung

Art. 10

¹ Die maximale Gebäudehöhe ist im jeweiligen Baufeld durch eine maximale Gebäudehöhenkote festgelegt und bezeichnet oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen. Über der festgelegten Gebäudehöhenkote sind nur Dachaufbauten wie Kamine, Liftaufbauten usw. im technisch bedingten Ausmass zugelassen.

Gebäudehöhe

² Wird die Überbauung im Minergiestandard erstellt, sind für technische Installationen weitergehende Dachaufbauten (z.B. Lüftungsaggregate) zugelassen. Diese dürfen eine Höhe von max. 3.00m ab Gebäudehöhenkote sowie max. 15% der Geschossfläche betragen. Die Aufbauten sind mindestens um 4.00m von den Hauptfassaden zurückzusetzen.

Art. 11

Im Erdgeschoss muss innerhalb des angegebenen Bereichs eine Arkade von mind. 2.00m Breite erstellt werden.

Baubereich Arkade

C LAGE UND GESTALTUNG DER AUSSENÄUME

Art. 12

Der siedlungsinterne Grünbereich dient den BewohnerInnen als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 ff BauV sowie allenfalls als Zugang zur grösseren Spielfläche auf Parzelle 6116.

Siedlungsinterner
Grünbereich

Art. 13

Im Bereich für Vorzone sind dem angrenzenden Erdgeschoss zugewiesene Nutzungen wie mobile Ausstellungseinrichtungen, Restaurationsbestuhlung usw. sowie Anlieferung und Hauszugänge gestattet.

Bereich für Vorzone

Art. 14

¹ Der dem Bau vorgelagerte Platz ist öffentlich und soll als Filter zwischen dem Strassenraum und dem Bau dienen. Die bestehende Gestaltung des Neuhausplatzes ist in diesem Bereich sinngemäss weiterzuführen. Die Gestaltung ist mit Gemeinde und Kanton (OIK II) zu koordinieren.

Öffentlicher Platz

² Der Platz ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

Art. 15

¹ Im bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.

Grössere Spielflächen

² Falls bei Erstellung der Teil-UeO für die Parzellen Nr. 6861, 6862 und 2613 keine eigene grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV geplant wird, ist die grössere Spielfläche auf der Parzelle Nr. 6116 allen BewohnerInnen des Perimeters der ZPP 4/5 zugänglich zu machen. Der Zugang erfolgt über den siedlungsinternen Grünbereich.

Art. 16

¹ Auf dem öffentlichen Platz sind mind. acht standortheimische Hochstamm-bäume zu pflanzen.

Neu zu pflanzende
Hochstamm-bäume

² Im siedlungsinternen Grünbereich sind ungefähr die im Überbauungsplan festgelegte Anzahl Hochstamm-bäume zu pflanzen.

³ Die Bäume dürfen in ihrer Lage geringfügig vom im Plan bezeichneten Standort abweichen.

Art. 17

Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten (m.ü.M) festgelegt. Diese dürfen um maximal 0.50m über- oder unterschritten werden.

Terrainhöhenkoten

Art. 18

An der bezeichneten Stelle ist ein gut integrierter und sorgfältig gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen.

Containerabstellplatz

D ERSCHLIESSUNG

Art. 19

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr zur Vorfahrt Platz erfolgt über den Kreisel Neuhausplatz sowie über die Könizstrasse. Die Wegfahrt aus der Vorfahrt Platz Richtung Köniz ist nicht gestattet.

Erschliessung der
Vorfahrt Platz

Art. 20

¹ Die Abstellplätze (Auto und Motorräder) für AnwohnerInnen und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Die Zu- und Wegfahrt ist speziell im Überbauungsplan bezeichnet.
Die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50ff BauV.

Parkierung

² Die Einstellhallenrampe muss überdeckt und seitlich geschlossen werden.
Die Rampeneinfahrt ist in ihrer Lage verbindlich.

³ Auf den im Überbauungsplan bezeichneten Flächen sind offene Besucherparkplätze, offene Kurzzeitparkplätze und offene oder gedeckte Veloabstellplätze zugelassen.
Die Oberflächen sind in befestigtem Material auszuführen.

Art. 21

Der öffentliche Fussweg (Trottoir) ist mit einem Asphaltbelag zu versehen.
Er ist nach den Normalien der Gemeinde (inkl. Beleuchtung) zu erstellen.

Öffentlicher Fussweg

E HINWEISE

Art. 22

Der bestehende Perimeter der ZPP 4/5 Neuhausplatz sowie Gebäude und Teile des Aussenraumes ausserhalb der Teilüberbauungsordnung Parzellen Nr. 1745 und 6116 sind zur besseren Verständlichkeit des Konzeptes als Hinweis dargestellt.

Hinweise

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23

Eine ausschliessliche Belüftung von lärmempfindlichen Räumen entlang der Westfassaden der Baufelder A und B ist nicht zugelassen.

Art. 24

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc. Insbesondere muss vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und vor Genehmigung der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag vorliegen.

Vereinbarungen

Art. 25

Die Teilüberbauungsordnung Parzellen Nr. 1745 und 6116 ZPP 4/5 Neuhausplatz tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten