



Planungsabteilung

Überbauungsordnung „Eichholzstrasse / Eigenheimstrasse“ Wabern Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 2 / 1

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Datum Dezember 1999

Der Gemeindeplaner

M. Hübner

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 17.6. bis 14.8.1998

Vorprüfung vom 21.7.1999

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 7.6. + 16.6.2000

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 8.6. bis 7.7.2000

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen --

Unerledigte Einsprachen --

Rechtsverwahrungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2.8.2000

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

W. Müller

M. Hübner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den **16. Aug. 2000** Der Gemeindeschreiber

M. Hübner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12 OKT. 2000

i.V. *M. Fleury*

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
Allgemeines	
Planungszweck	1
Wirkungsbereich	2
Stellung zur Grundordnung	3
Inhalt des Überbauungsplanes	4
Nutzung	
Art und Mass der Nutzung	5
Bebauung und Gestaltung	
Grundtypen	6
Baufelder für Hauptgebäude	7
Baufelder für Anbauten	8
Baufelder für Vordächer und Windfänge	9
Baufelder für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze	10
Grünbereich	11
Bauverbotsbereich	12
Strassenraumbegrenzende Zäune und Hecken	13
Solaranlagen	14
Weitere Bestimmungen	
Besitzstandgarantie	15
Ausnahmen	16
Inkrafttreten	17
Anhang I	Parzellentypologie
	Grundtyp A: Ist-Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten
	Grundtyp B: Ist-Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten
	Grundtyp E: Ist-Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten
Anhang II	Dachgestaltung:
	- Dachflächenfenster
	- Lukarnen
	- Schlepplukarnen

Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse" bezweckt

- a die Erhaltung der charakteristischen und einheitlichen Baugestaltung
- b die Erhaltung der charakteristischen, einheitlichen und oekologisch wertvollen Aussenräume
- c die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten in diesem Siedlungsschutzgebiet

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse" ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen des jeweils rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan wird folgendes verbindlich geregelt:

- a Wirkungsbereich
- b Grundtypen
- c Baufelder für Hauptgebäude
- d Baufelder für Anbauten
- e Baufelder für Vordächer und Windfänge
- f Baufelder für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze
- g Grünbereich
- h Bauverbotsbereich
- i Strassenraumbegrenzende Zäune und Hecken

Nutzung

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- 1 Soweit die Vorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Wohnzone W, Bauklasse I
- 2 Das Mass der Nutzung ergibt sich aus dem bestehenden Gebäude und den Verdichtungsmöglichkeiten.

Bebauung und Gestaltung

Grundtypen

Art. 6

Die Zuordnung der drei Grundtypen und ihrer Untervarianten zu den Parzellen sind aus dem Überbauungsplan ersichtlich. Ihre Verdichtungsmöglichkeiten sind rechtsverbindlich im Überbauungsplan und im Anhang festgelegt.

Baufelder für Hauptgebäude

Art. 7

Grundsatz

1 Diese Baufelder umfassen den bestehenden Standort der Hauptgebäude.

Gestaltung

2 **Dachgestaltung:**
Die drei verschiedenen Dachformen der Grundtypen sind in ihrem Erscheinungsbild und den charakteristischen Details zu erhalten bzw. zu erneuern. Die allfällige Isolation der Dachhaut ist so auszuführen, dass die Dachränder (alle Abschlüsse) weiterhin schlank bleiben. Es sind nicht engobierte rote Flachziegel zu verwenden. Der Einbau von Dachflächenfenstern, Lukarnen, Dachschleppern oder dergleichen richtet sich nach den Bestimmungen in Anhang II.

3 **Fassadengestaltung:**
Die Fassadengestaltung hat den Grundtypen zu entsprechen. Grelle Farbtöne sind nicht gestattet. Die weitgehende Symmetrie der bestehenden Fassadengestaltung, die Proportionen der Fenster und Türen sind zu erhalten.
Die Fenster sind als Hochrechteckformate mit sichtbaren Gewänden in ursprünglicher Anordnung und mit Sprossenteilung und Klappladen zu belassen bzw. sinngemäss zu erneuern.
Der charakteristische Sockel ist zu erhalten.

4 **Hauseingänge:**
Hauseingänge können durch den Anbau von Vordach und Windfang in traditioneller oder filigraner Leichtkonstruktion geschützt werden (Anhang I).

5 **Ersatz- und Neubauten:**
Sind Ersatz- und Neubauten von Hauptgebäuden unabdingbar, müssen sie sich bezüglich Orientierung, Stellung, Volumen, Gesamtform, Abmessungen, Proportionen, Firstrichtung, Dachform, Fassadenstruktur, Materialien, Details und Farbgebung nach den bestehenden Bauten sowie nach den Überbauungsvorschriften richten.

Baufelder für Anbauten	Art. 8	
Grundsatz	1	Die Baufelder legen die max. Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten im Grundriss fest. Alle Anbauten haben sich in Volumen, Proportionen, Gestaltung, Material- und Farbwahl dem Hauptbau unterzuordnen. Alle Anbauten sind eingeschossig zu erstellen.
Nutzung pro Gebäude	2	Pro Gebäude ist nur ein bewohnter Anbau zulässig.
Gestaltung	3	Das Volumen des Hauptgebäudes muss erkennbar bleiben, d.h., die Ecken der Hauptgebäude müssen freigehalten werden. Das Mass der Anbaubreite richtet sich nach dem jeweiligen Grundtyp. Die Höhe der Anbauten ist maximal auf die Oberkante des Obergeschossbodens festgelegt. Anbauten können mit einem Flachdach versehen werden.
Sockelgeschosse	4	Vorsprünge des Sockelgeschosses sind auf allen Seiten im gleichen Masse bis maximal 15cm gestattet. Die Höhe des Sockelgeschosses richtet sich nach der Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes. Abgrabungen zur Belichtung des Sockelgeschosses sind gestattet. Ihre maximale Gesamlänge darf $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge und eine maximale Tiefe von 1.50m nicht überschreiten.
Terrassen und unbewohnte Anbauten	5	Anstelle von Anbauten sind auch Wintergärten und Terrassen zugelassen. Wintergärten sind unbeheizte, in feiner Konstruktion erstellte Vorbauten im Erdgeschoss, die vom Hauptgebäude konstruktiv getrennt sind. Schrägdächer sind zugelassen. Zusätzlich sind gartenseitig/südseitig Terrassen im 1. OG zugelassen.
Baufelder für Vordächer und Windfänge	Art. 9	
Grundsatz	1	In diesen Baufeldern sind Windfänge und Vordächer zugelassen.
Gestaltung	2	Schräg- und Flachdächer sind erlaubt. Die Höhe ist max. auf die Oberkante des Obergeschossbodens des Hauptgebäudes festgelegt (vgl. Anhang I).
Baufelder für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze	Art. 10	
Grundsatz	1	In diesen Baufeldern kann maximal eine freistehende Garage oder ein Unterstand pro Parzelle erstellt werden, deren Grundfläche nicht mehr als 3.00m x 6.50m, und deren Gebäudehöhe nicht mehr als 2.50m betragen darf.

Gestaltung	2	Die Fassadengestaltung und die Überdachung sind vom Hauptgebäude durch bauliche Zäsuren wie Staffelung, Materialwechsel oder dergleichen deutlich abzusetzen. Zugelassen sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer (vgl. Anhang I).
Grünbereich	Art. 11	
Grundsatz	1	Der Grünbereich dient der Erhaltung der grossen Grünräume und darf keine Bodenversiegelung aufweisen.
Nebenbauten	2	Eingeschossige Nebenbauten: Im Grünbereich sind max. zwei eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhallen, Pavillons, Pergolen, Schöpfe und dergleichen pro Parzelle möglich, deren Grundfläche insgesamt 20m ² und deren Gebäudehöhe 2.50m nicht übersteigen. Die Grundfläche eines solchen Kleinbaus beträgt max. 10m ² .
Bauverbotsbereich	Art. 12	
		Im Bauverbotsbereich sind keine oberirdischen Bauten gestattet. Er ist möglichst traditionell (Vorgarten) zu erhalten und darf höchstens zu einem Drittel der Fläche versiegelt werden.
Strassenraumbegrenzende Zäune und Hecken	Art. 13	
		Die im Überbauungsplan bezeichneten traditionellen strassenseitigen Zäune und Hecken, bestehend aus senkrecht stehenden, hölzernen Staketen (Halbrundhölzer oder ausnahmsweise Bretter), die auf einem Zementsockel stehen und mit Mauern und Holzpfosten gefasst sind, sind zu erhalten. Die Hecken sind zu erhalten und zu pflegen.
Solaranlagen	Art. 14	
		Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dgl.) sind an oder auf An- und Nebenbauten gestattet, wenn sie die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen. Ihre Ausgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 87, BauR.

Weitere Bestimmungen

Besitzstandgarantie

Art. 15

Bei Bauten, die grössere Veränderungen erfahren haben oder bei Bauten, die nicht den Grundtypen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten entsprechen, ist der Besitzstand im Umfang von Art. 5, Abs. 1 und 2, BauR, gewährleistet.

Ausnahmen

Art. 16

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften richten sich nach den Bestimmungen von Art. 26ff, BauG. Ausnahmen dürfen namentlich den Planungszweck des Siedlungsschutzgebietes nicht beeinträchtigen.

Inkrafttreten

Art. 17

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110, BauV).

Parzellentypologie

Grundtyp A : Ist – Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten

Grundtyp B : Ist – Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten

Grundtyp E : Ist – Zustand und Verdichtungsmöglichkeiten

Parzellentypologie

Die ursprünglich einheitlichen Haustypen A, B und E wurden nach einem Musterplan in eine Parzellenstruktur hineingestellt, die bezüglich Abmessungen, Proportionen und Form des Grundstückes, Stellung zur Strasse, Stellung innerhalb des Gebietes und Situierung des Bauvolumens unterschiedliche Merkmale aufweist.

Drei Grundtypen können klar unterschieden werden, die sich als Grundlage für die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten eignen.

Grundtyp A

Der Grundtyp A bildet ein Doppelhaus. Dies bewirkt, dass die Parzellen lang und schmal werden. Die Volumen sind nahe an der Eigenheimstrasse plaziert (Strassenabstandlinie ca. 5m). Der Vorgartenbereich ist eher klein.

Grundtyp B

An der Eichholzstrasse reihen sich die Grundtypen B in trapezförmiger Parzellenform in einer der Strasse folgenden Rundung auf. Die Grösse des Vorgartenbereiches wird durch diese Rundung bestimmt. Im Süden entstehen durch diese Anordnung grosszügige Grünflächen.

An der Eigenheimstrasse werden die Parzellen, die mit Grundtyp B bebaut sind, länger und schmaler, ähnlich wie bei Grundtyp A.

Grundtyp B1

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 3280 entspricht nicht genau dem Grundtyp B, wird jedoch baupolizeilich gleich behandelt.

Grundtyp E

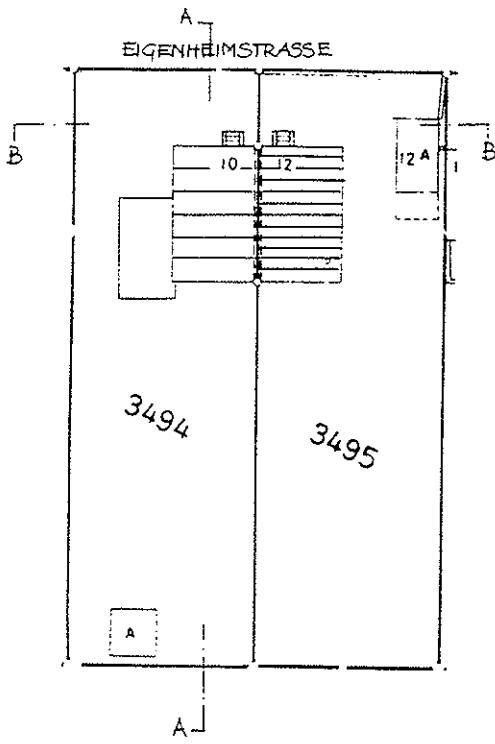
Entlang der Eigenheimstrasse sind die Bauvolumen klar zurückversetzt, so dass entlang der Strasse südseitige Gärten entstehen. Die Parzellen sind praktisch alle rechteckig (ausser Eigenheimstrasse 3 + 5) und auch ungefähr gleich gross. Für die zwischen Eichholzstrasse und Eigenheimstrasse liegenden Parzellen (Hausnrn. 9, 11, 17, 19) gilt im Prinzip dasselbe. Diese 4 Parzellen sind durch zwei Stichwege von der Eigenheimstrasse aus erschlossen.

Grundtyp E1

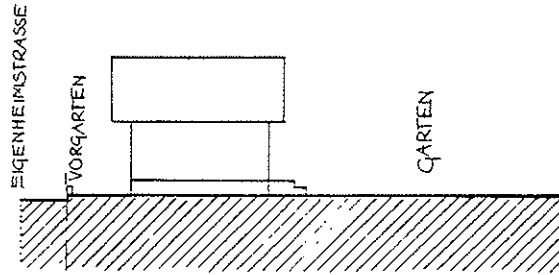
Das Gebäude auf Parzelle Nr. 3514 entspricht nicht genau dem Grundtyp E, wird jedoch baupolizeilich gleich behandelt.

Neubau Parzelle Nr. 3606

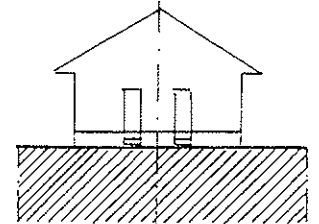
Das Gebäude entspricht keinem der Grundtypen und geniesst die Besitzstandgarantie gemäss Art. 15 der UeO Vorschriften.



Grundtyp A

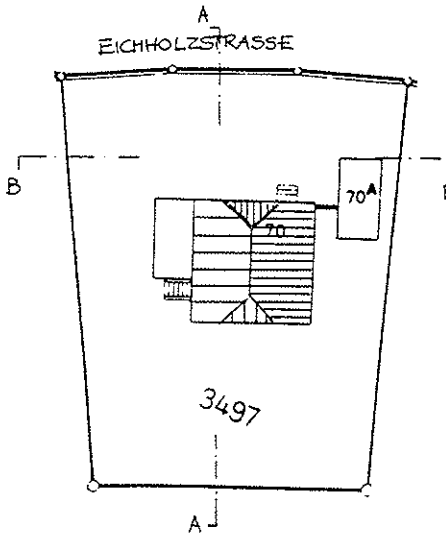


SCHNITT A

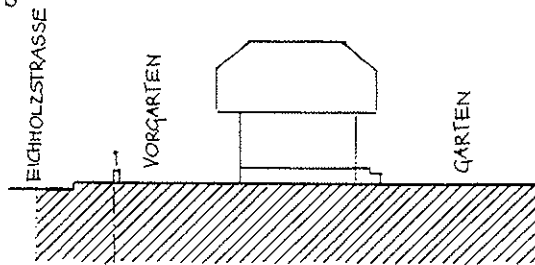


SCHNITT B

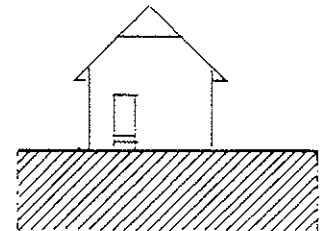
EIGENHEIMSTRASSE 10 + 12 je $\sim 468\text{m}^2$



Grundtyp B

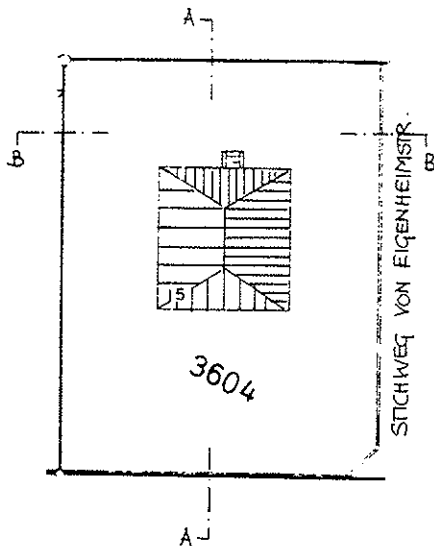


SCHNITT A

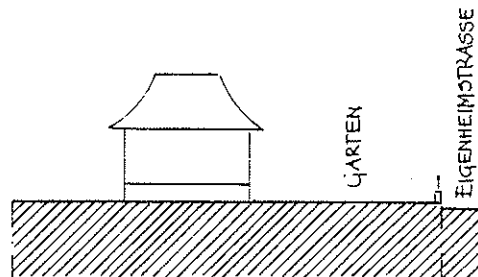


SCHNITT B

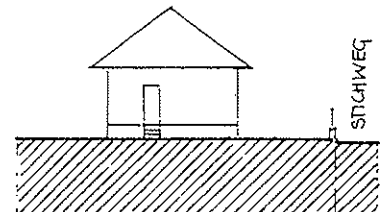
EICHHOLZSTRASSE 70 $\sim 460\text{m}^2$



Grundtyp E



SCHNITT A



SCHNITT B

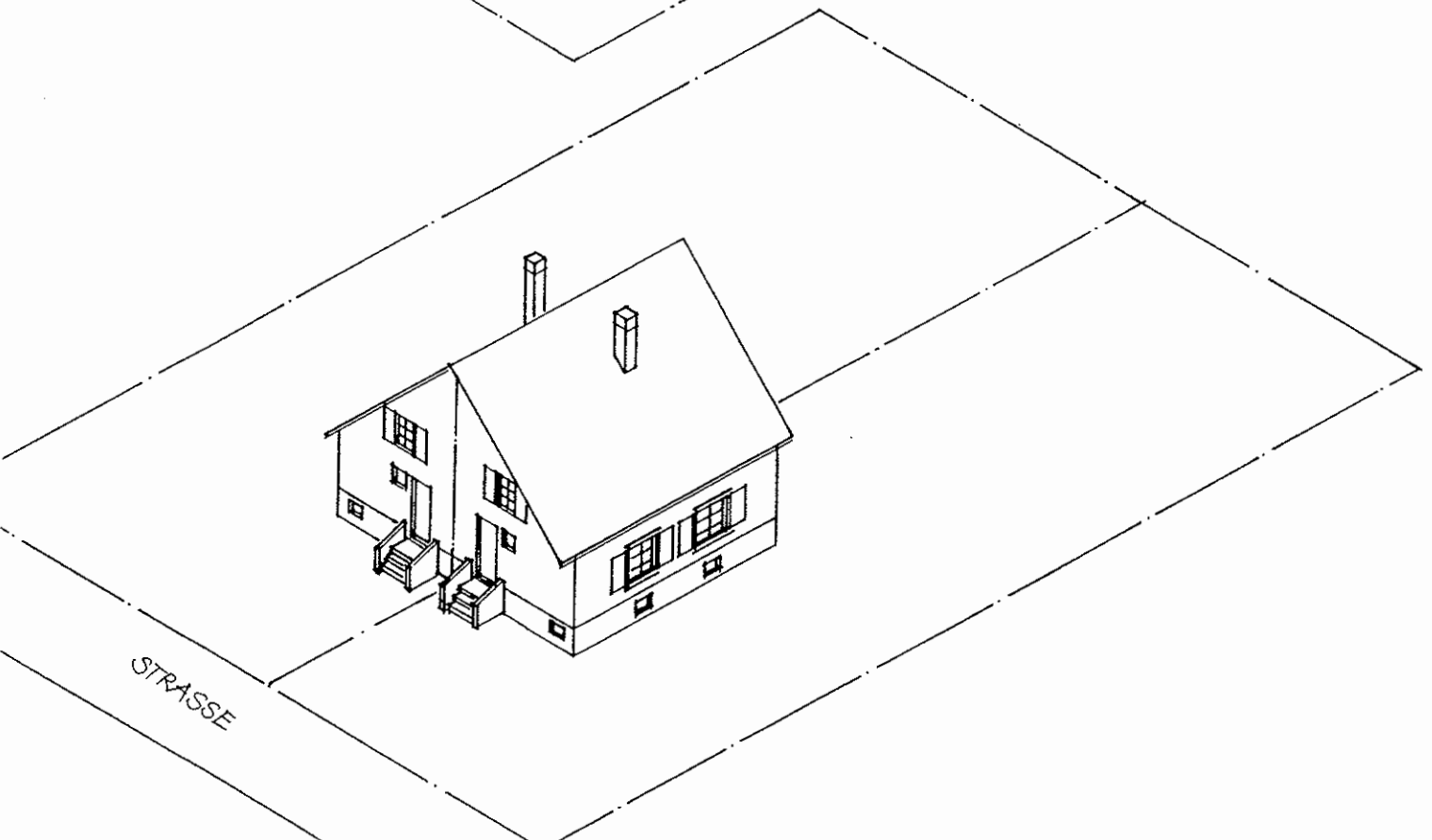
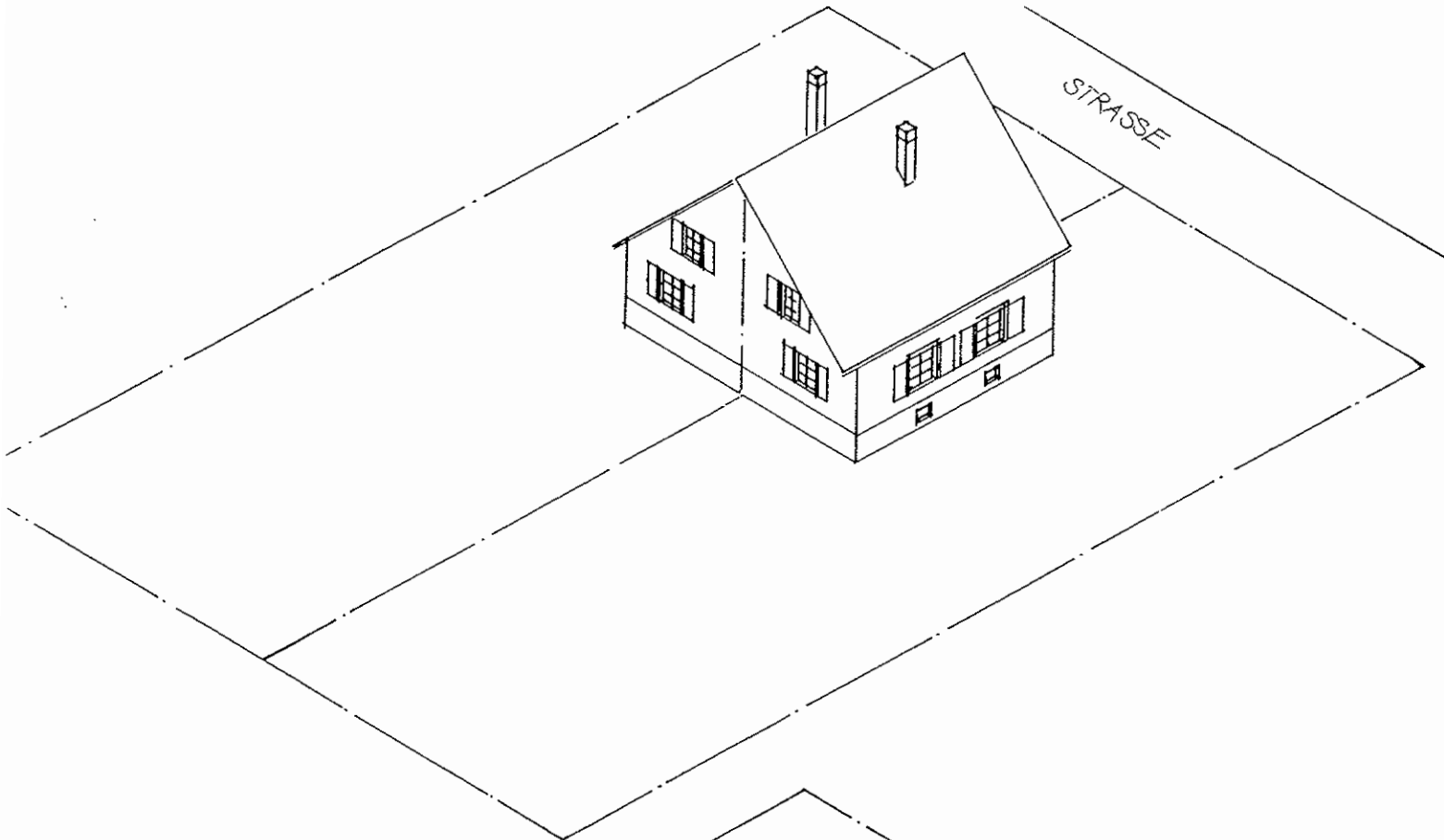
EIGENHEIMSTRASSE 15 $\sim 560\text{m}^2$

GRUNDTYP A

Ist - Zustand

Von 25 Wohnhäusern entsprechen 3 dem Grundtyp A
dieser Typ ist als 2 - Familienhaus konzipiert.

- Charakteristik :
- Dachfirst senkrecht zur Strassenlinie
 - Strassenabstand 5.00 m'.
 - Grosser südseitiger Garten.
 - Rechteckige Parzelle.
 - Flaches Terrain.

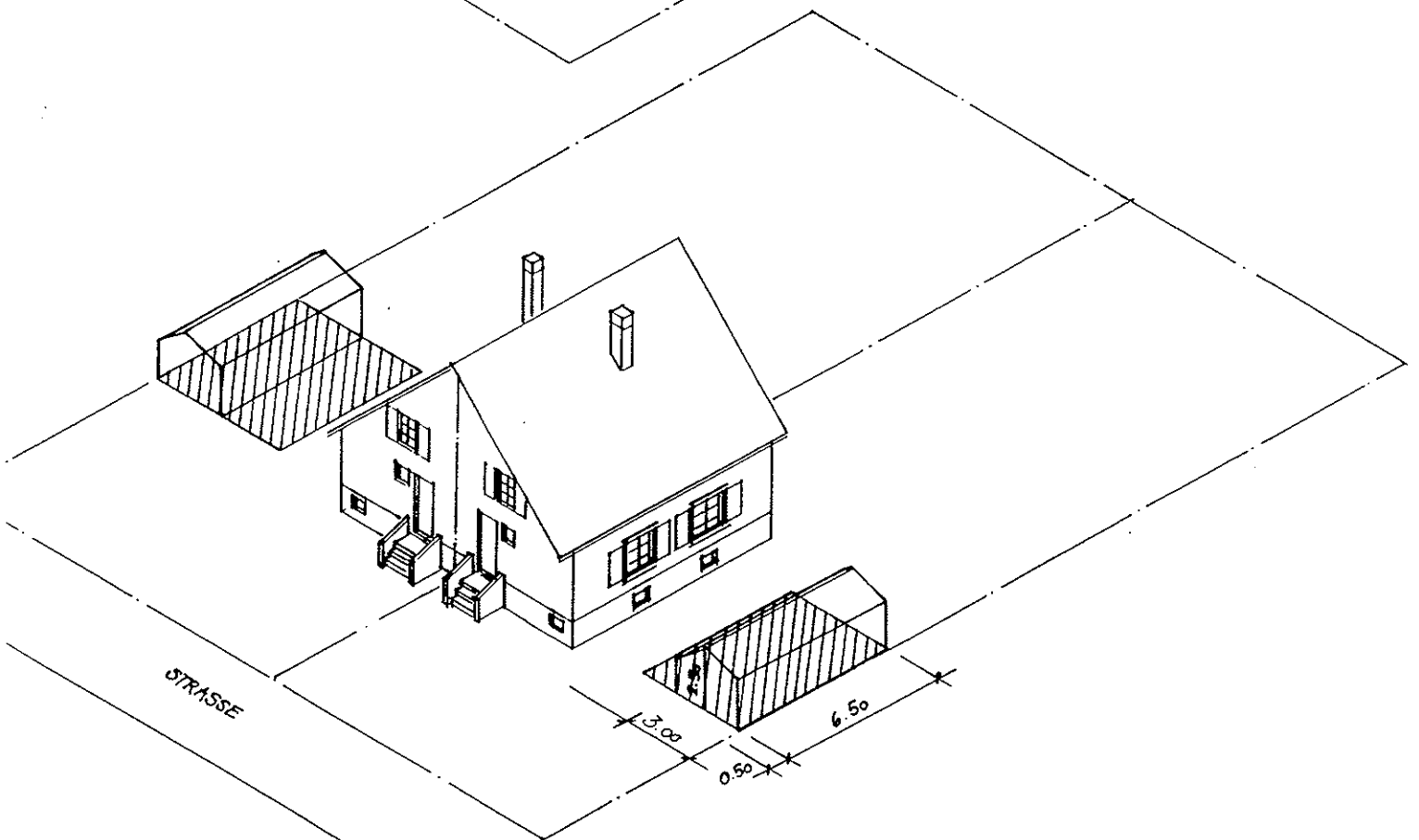
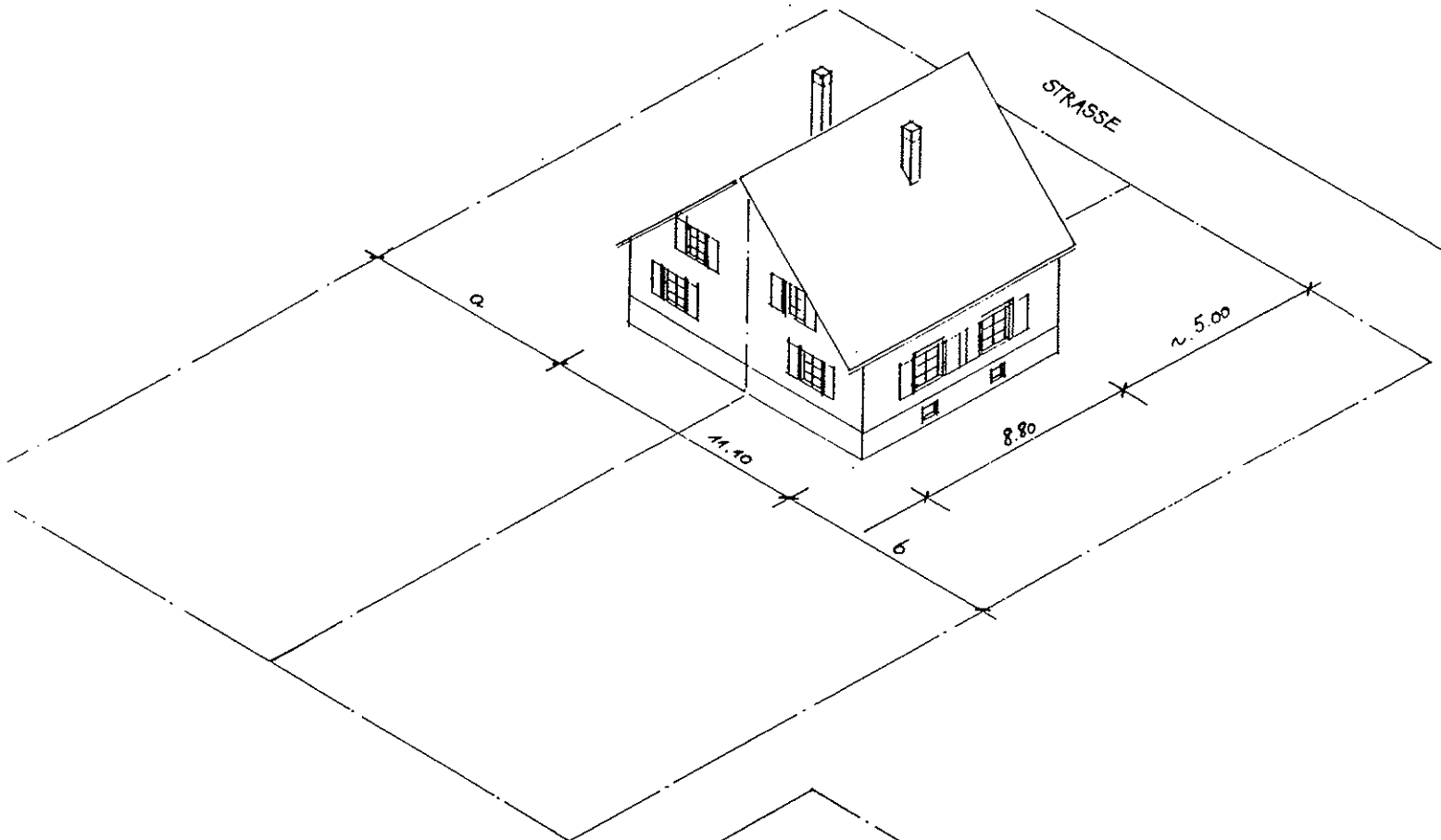


GRUNDTYP A

Garage / Unterstand / Abstellplatz

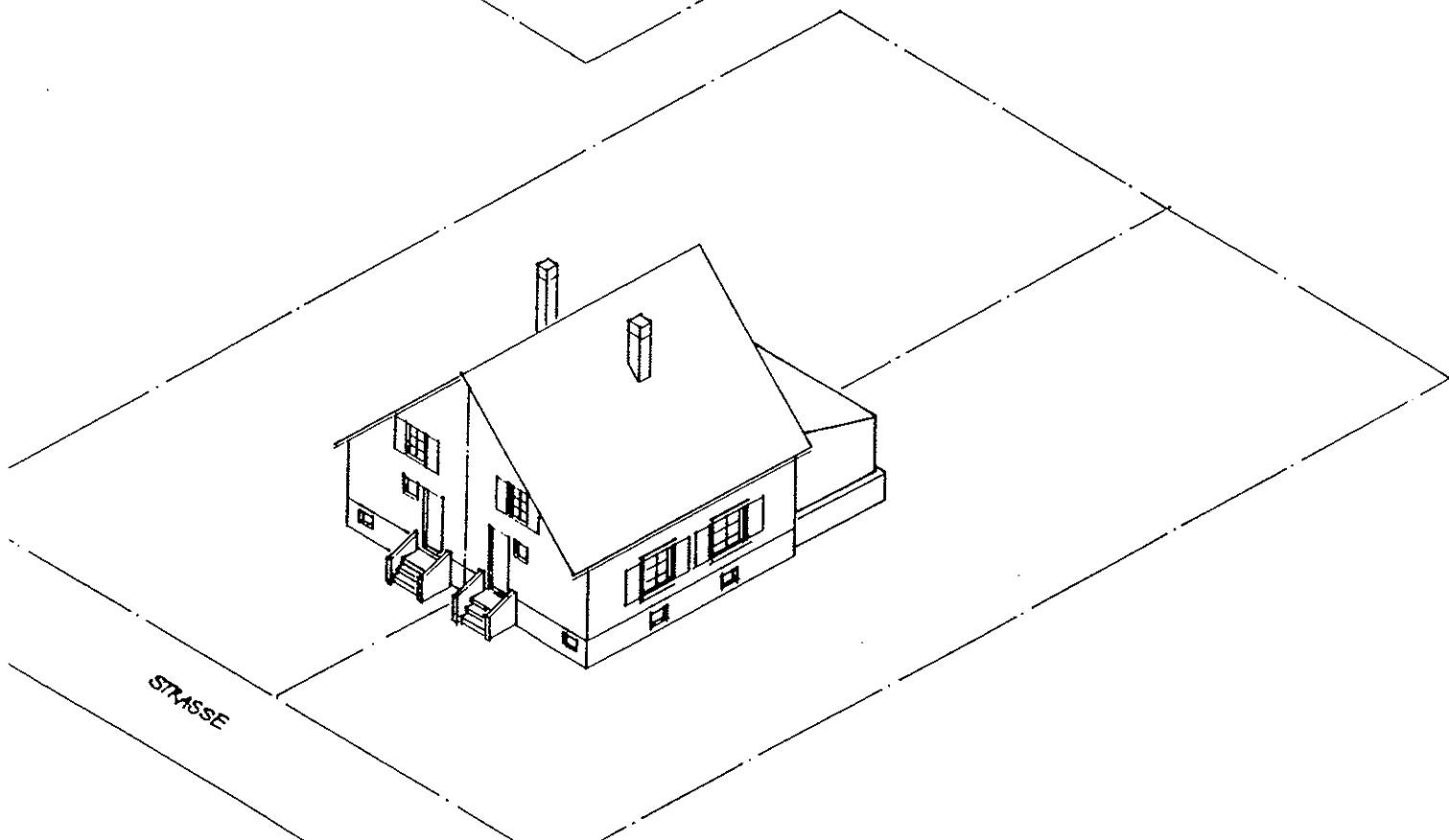
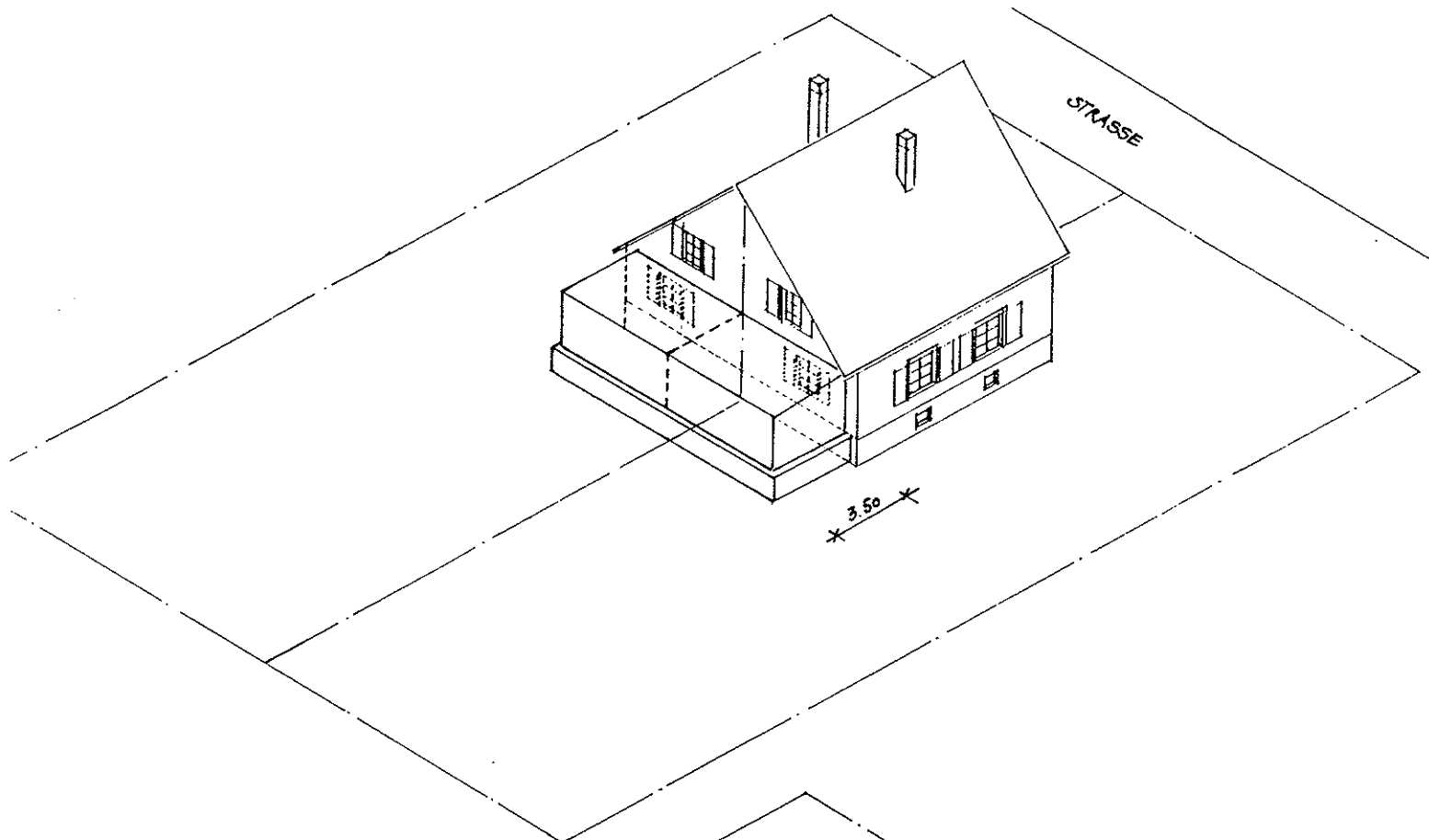
Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze.

- Dachform : Flachdach, Pultdach, flach geneigtes Satteldach.
- Firsthöhe : maximal 2,50 m'.
- Grundfläche : maximal 3,00 x 6,50 m'.
- Strassenabstand : mindestens 0,50 m' mehr als der Hauptbau, vom Hauptbau getrennt



Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen, Garten Südseite.

- Rücksprünge von der Fassadenflucht min. 0,30 m'.
- Maximale Tiefe 3,50 m'.
- Sockelgeschosse : maximal 0,15 m' über Oberbau vorspringend.
- Sockelgeschosshöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Abgrabungen : maximal 1/4 der Fassadenlänge und max. 1,50 m' tief.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

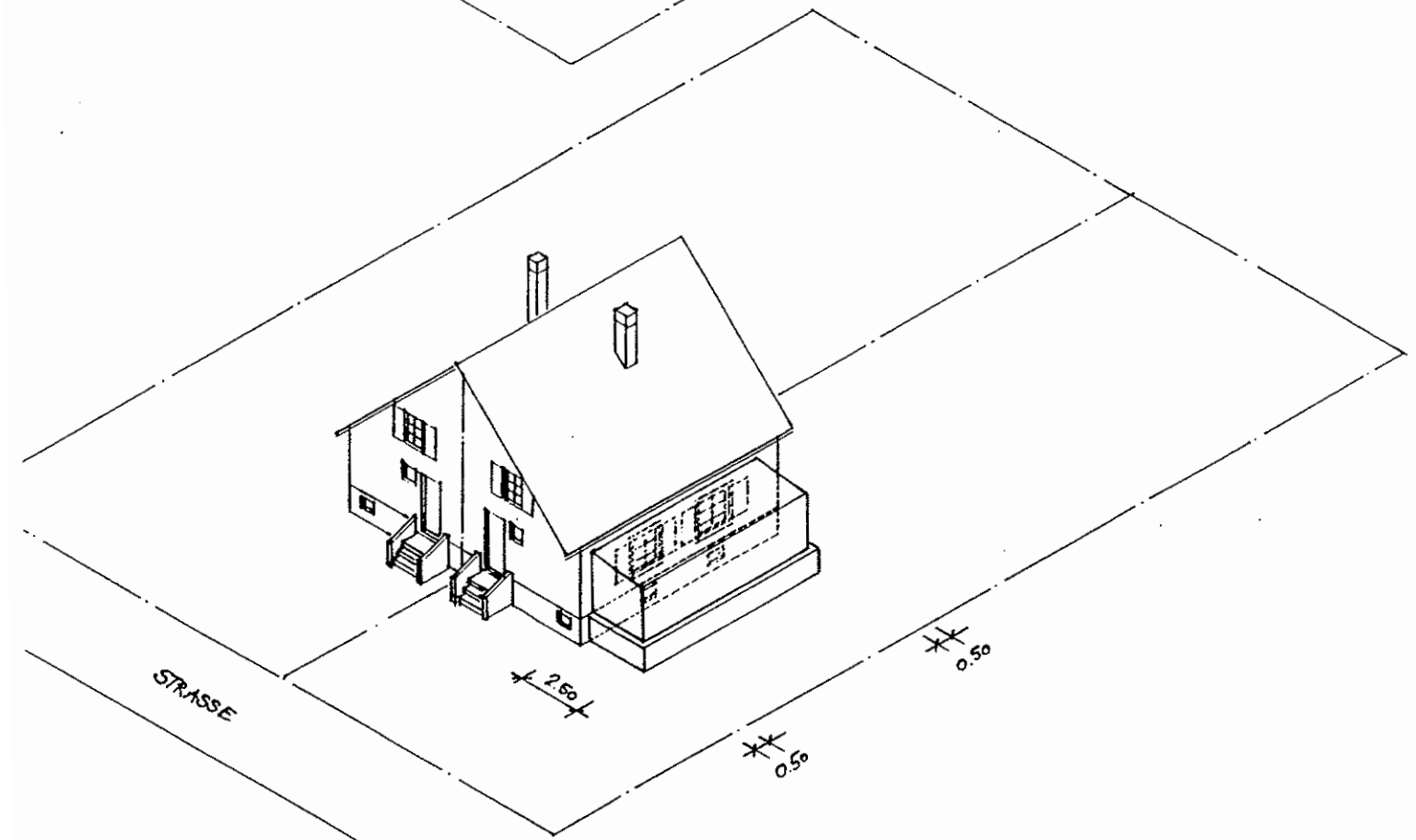
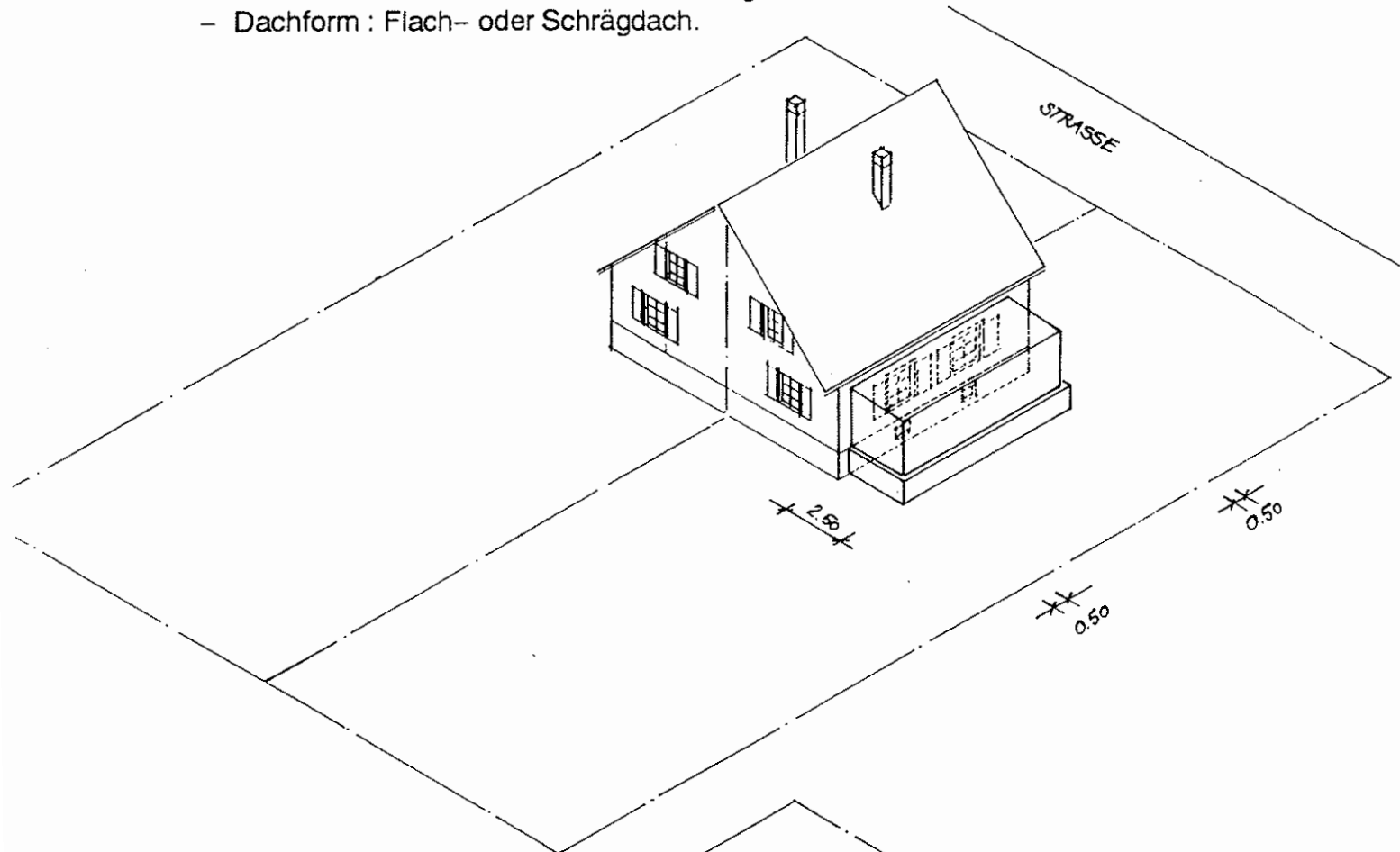


GRUNDTYP A

Erweiterungsmöglichkeit 2

Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen an der Traufseite des Hauses

- Rücksprünge von der Fassadenflucht mind. 0,50 m'.
maximale Tiefe : 2,50 m'.
- Sockelgeschoss max. 0,15 m' über Oberbau.
- Sockelgeschosshöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

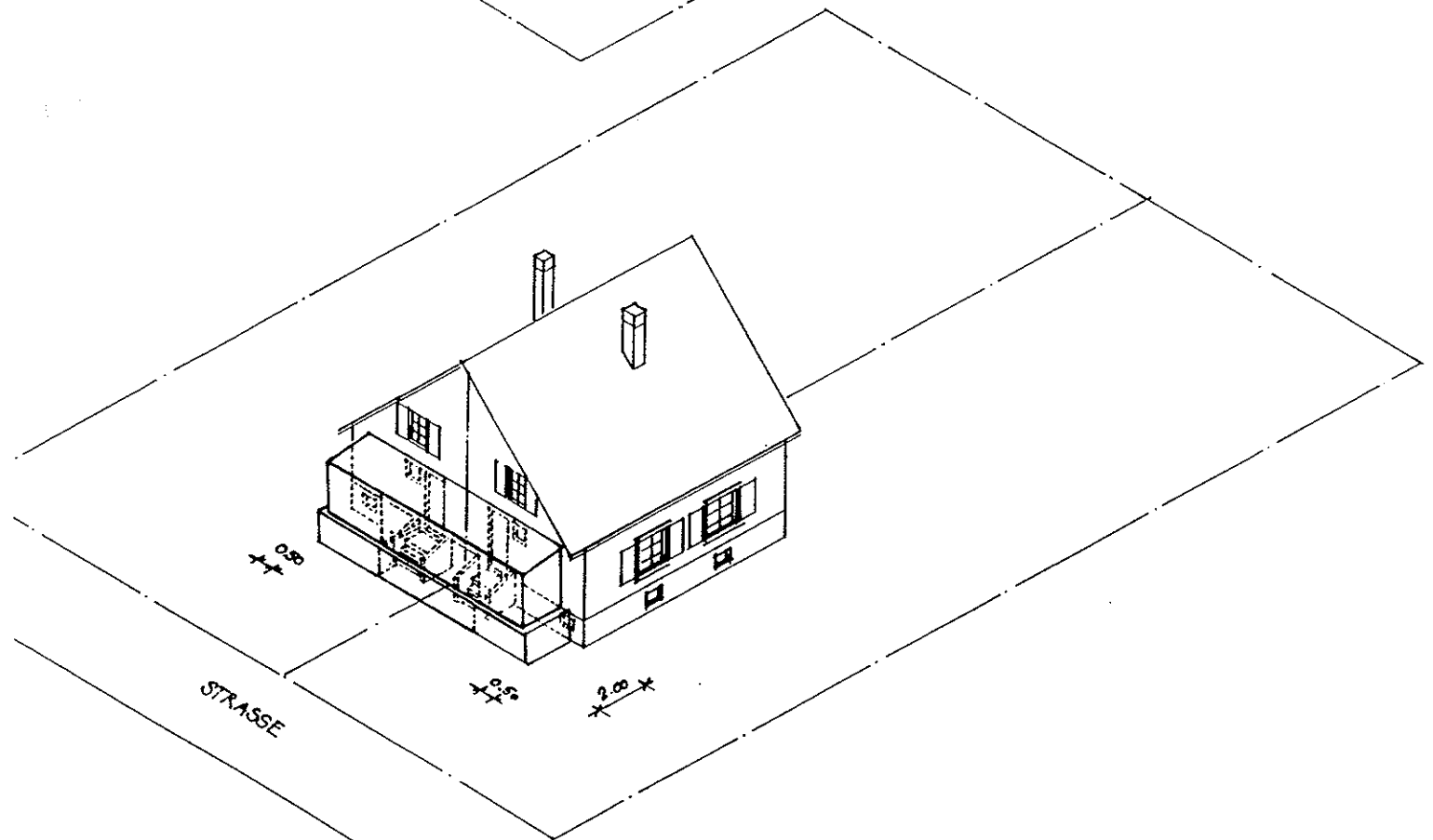
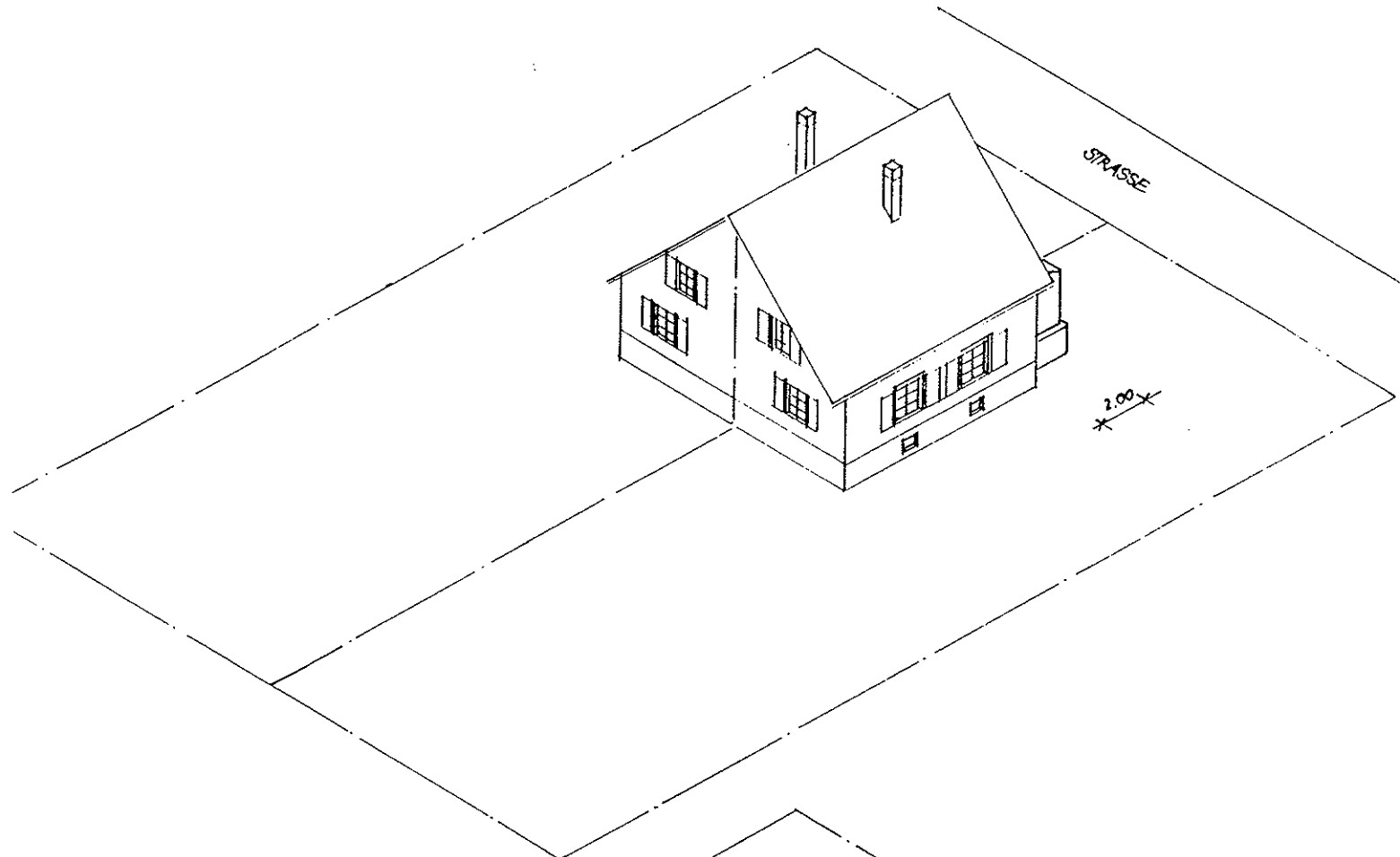


GRUNTYP A

Erweiterungsmöglichkeit 3

Vordächer und Windfänge.

- Dachform : Flach- oder Schrägdach.
- Höhe : maximal OK Decke des Erdgeschosses.

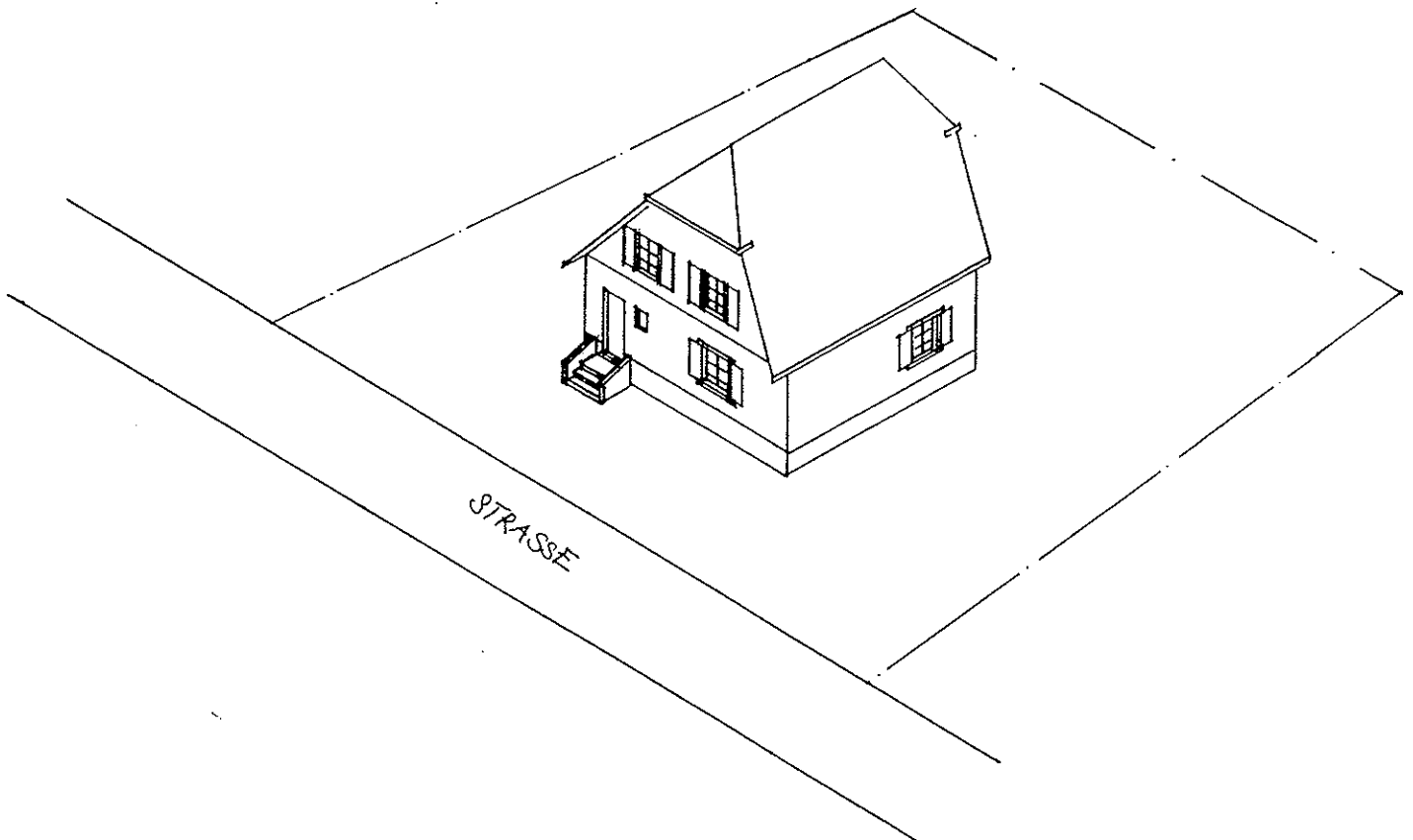
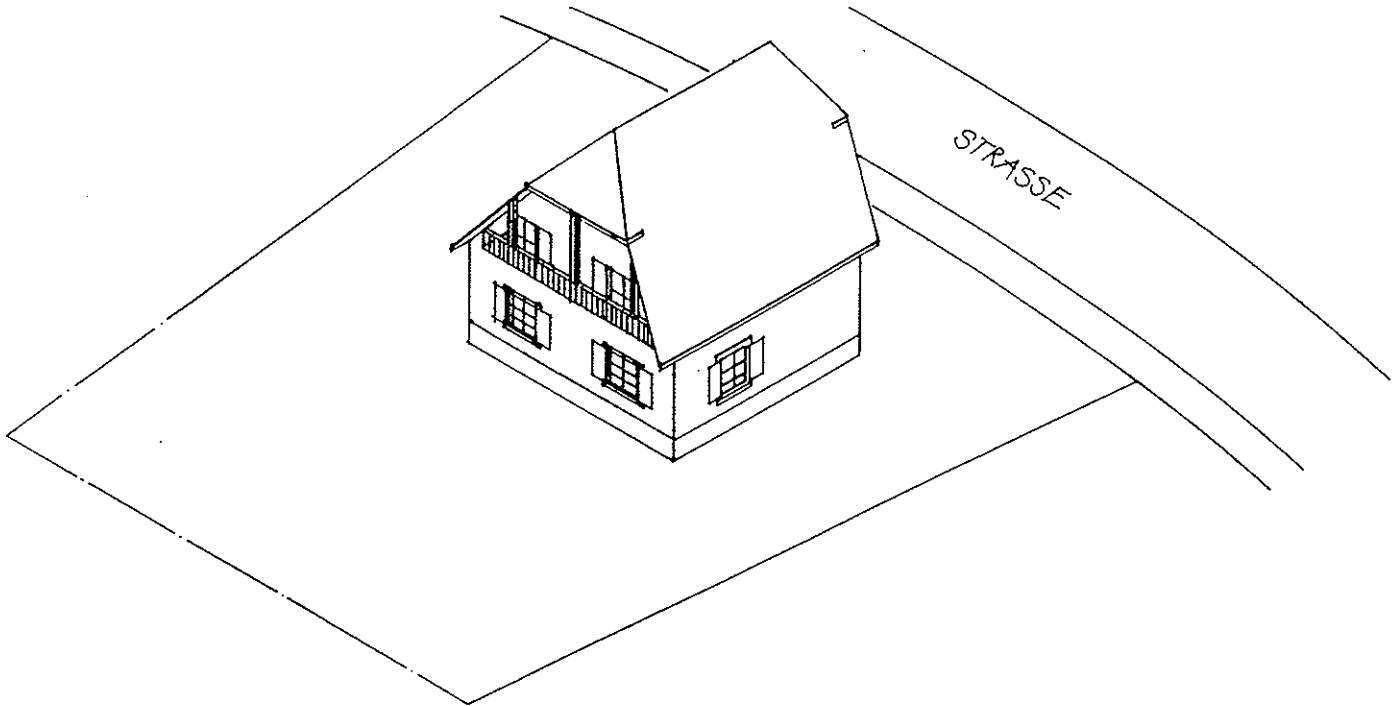


GRUNTYP B

Ist - Zustand

Von 25 Wohnhäusern entsprechen 12 dem Grundtyp B

- Charakteristik :
- Dachfirst senkrecht zur Strassenlinie.
 - Parzellenform gleicht sich der Strasse an.
 - Flaches Terrain.

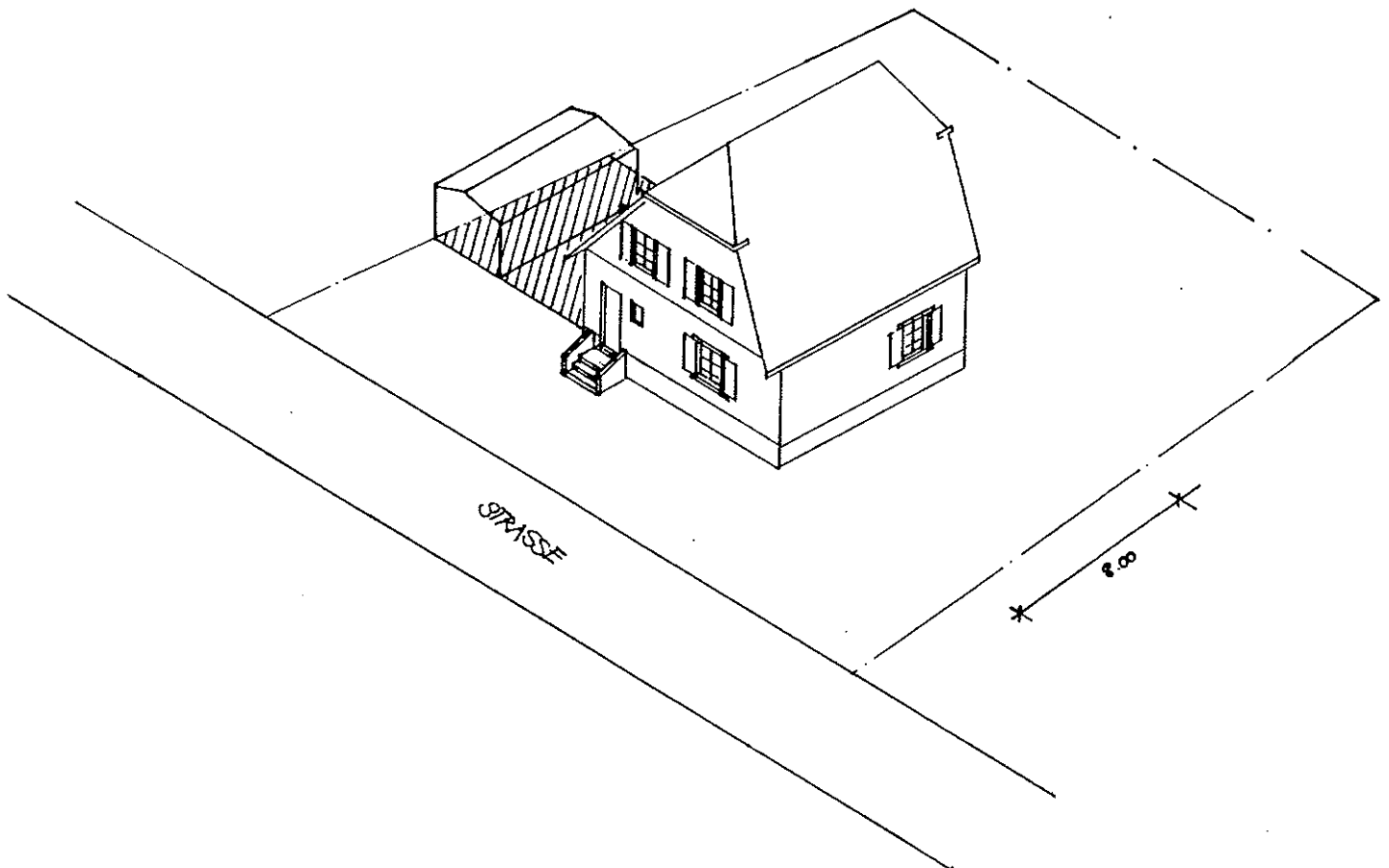
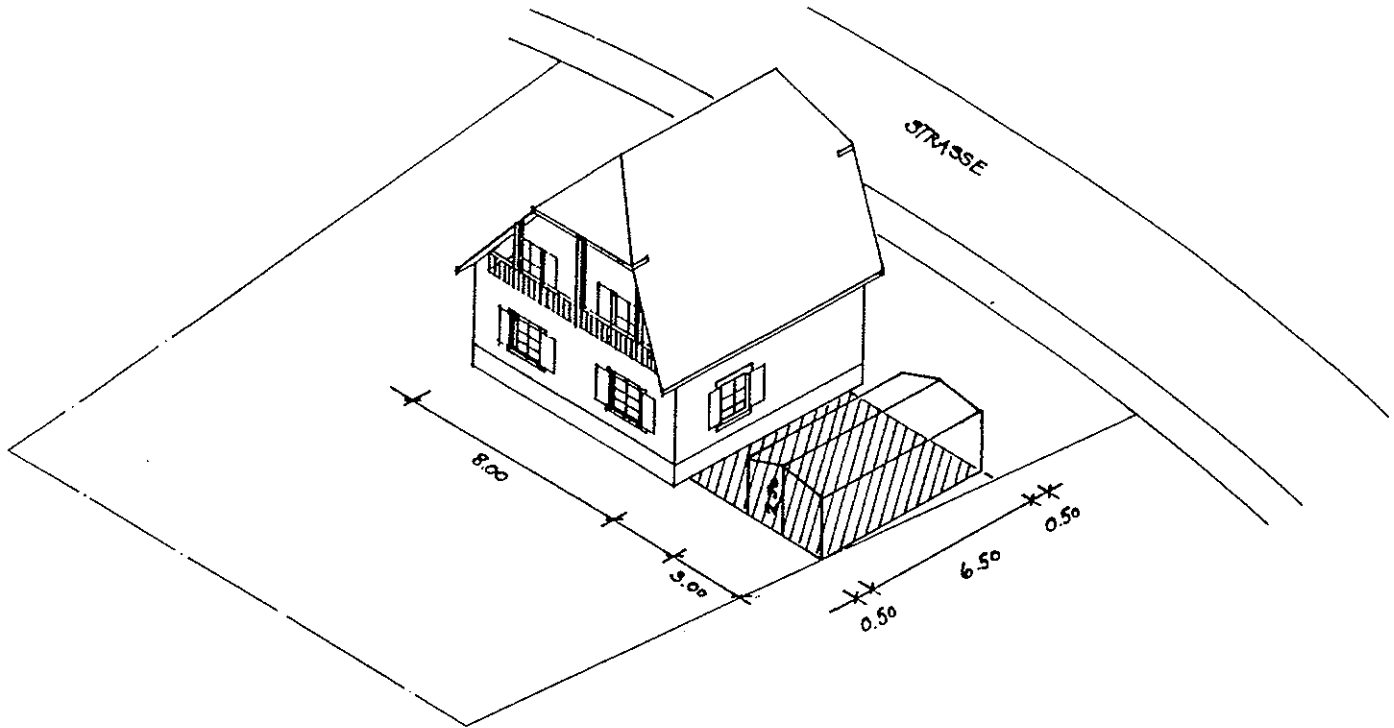


GRUNDTYP B

Garage / Unterstand / Abstellplatz

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze.

- Dachform : Flachdach, Pultdach, flach geneigtes Satteldach.
- Firsthöhe : maximal 2,50 m'.
- Grundfläche : maximal 3,00 x 6,50 m'.

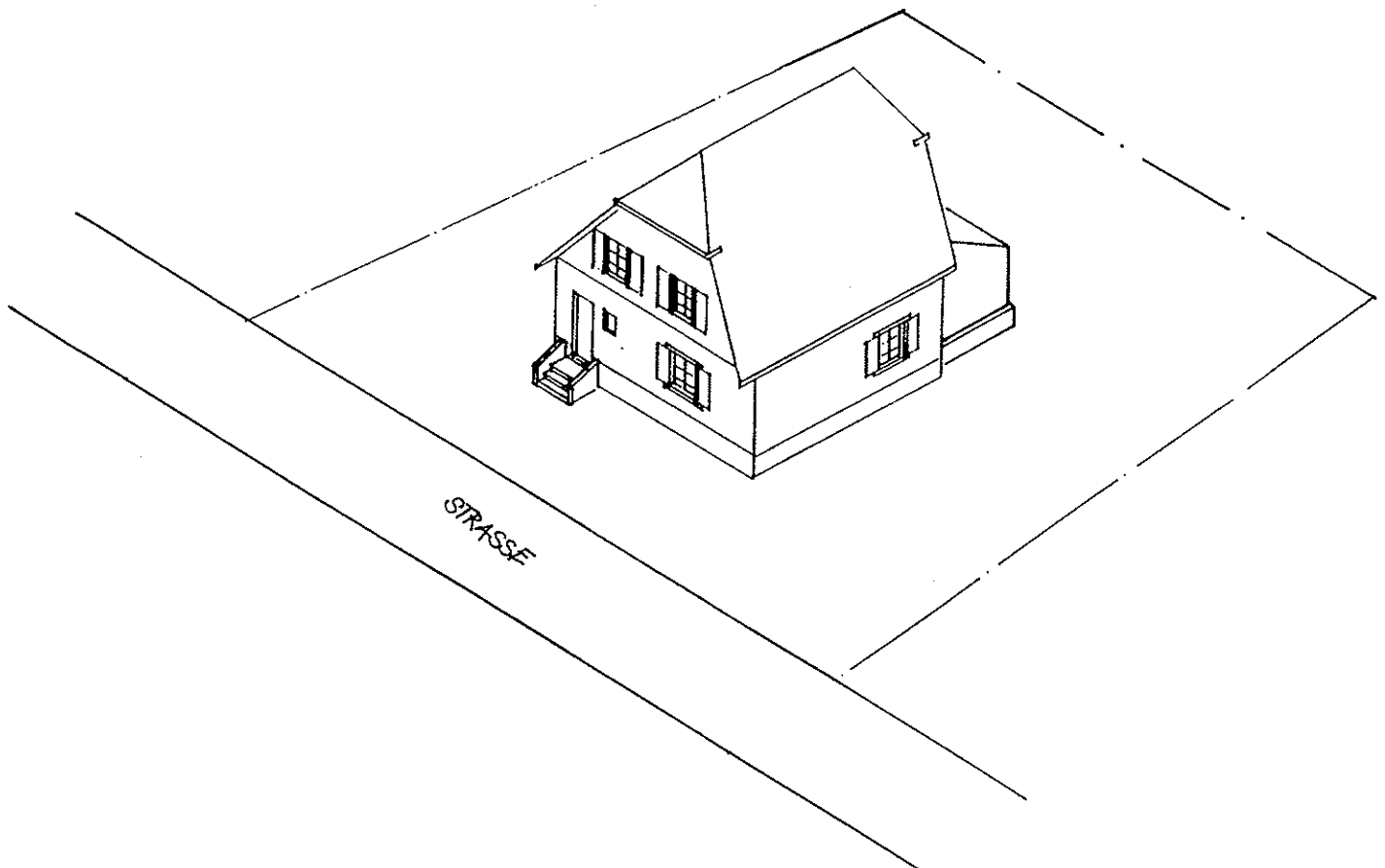
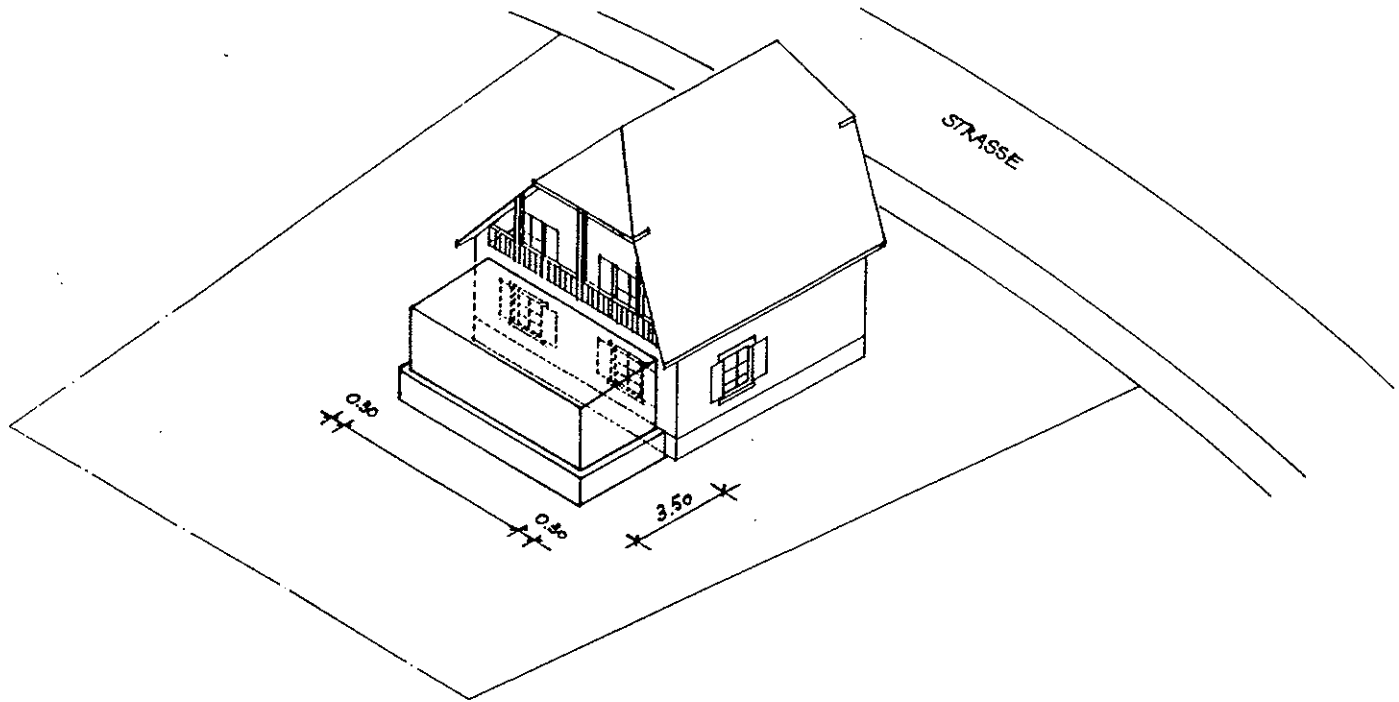


GRUNTYP B

Erweiterungsmöglichkeit 1

Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen, Garten Südseite.

- Rücksprünge von der Fassadenflucht min. 0,30 m'.
- Maximale Tiefe 3,50 m'.
- Sockelgeschosse : maximal 0,15 m' über Oberbau vorspringend.
- Sockelgeschosshöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Abgrabungen : maximal 1/4 der Fassadenlänge und max. 1,50 m' tief.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

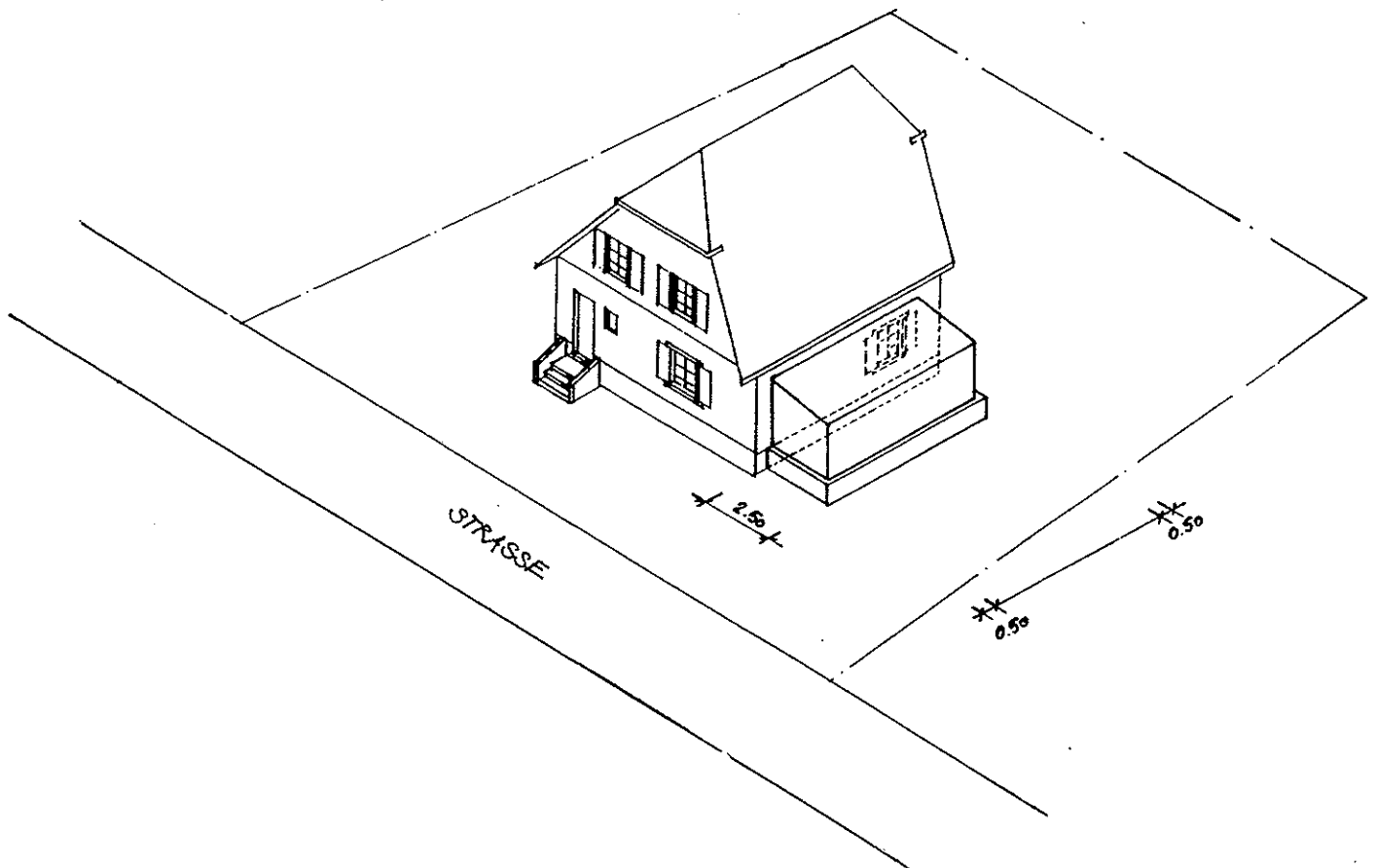
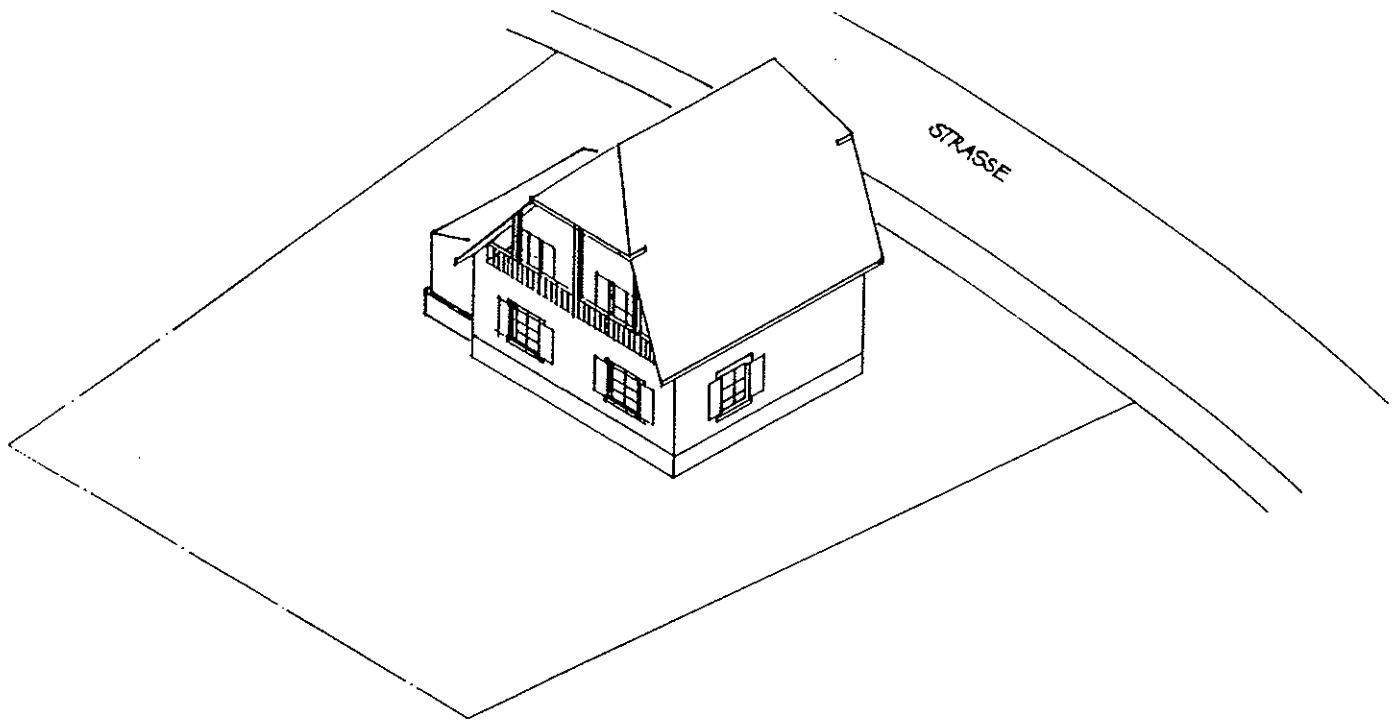


GRUNDTYP B

Erweiterungsmöglichkeit 2

Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen an der Traufseite des Hauses

- Rücksprünge von der Fassadenflucht mind. 0,50 m'.
maximale Tiefe : 2,50 m'.
- Sockelgeschoss max. 0,15 m' über Oberbau vorspringend.
- Sockelgeschoßhöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

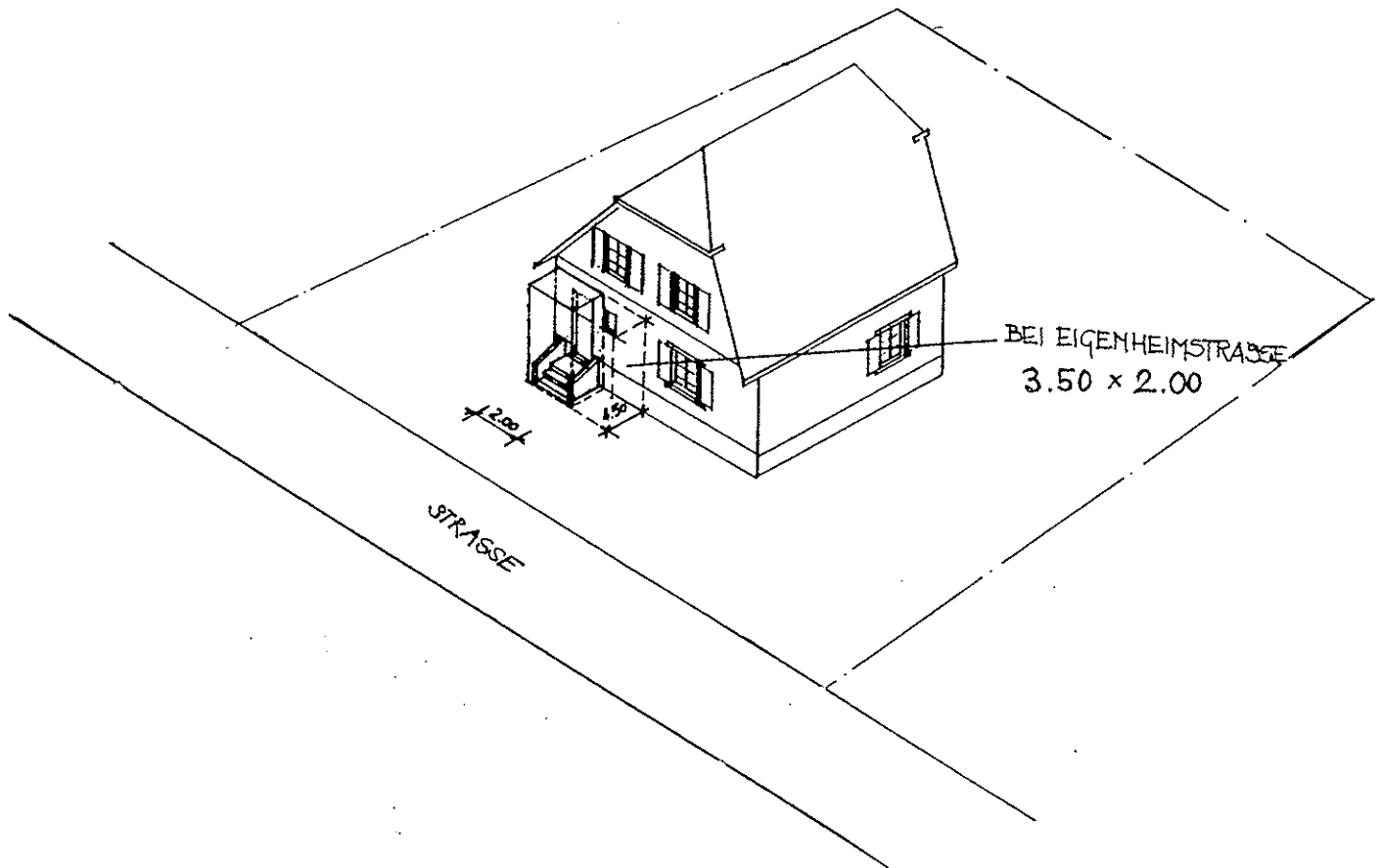
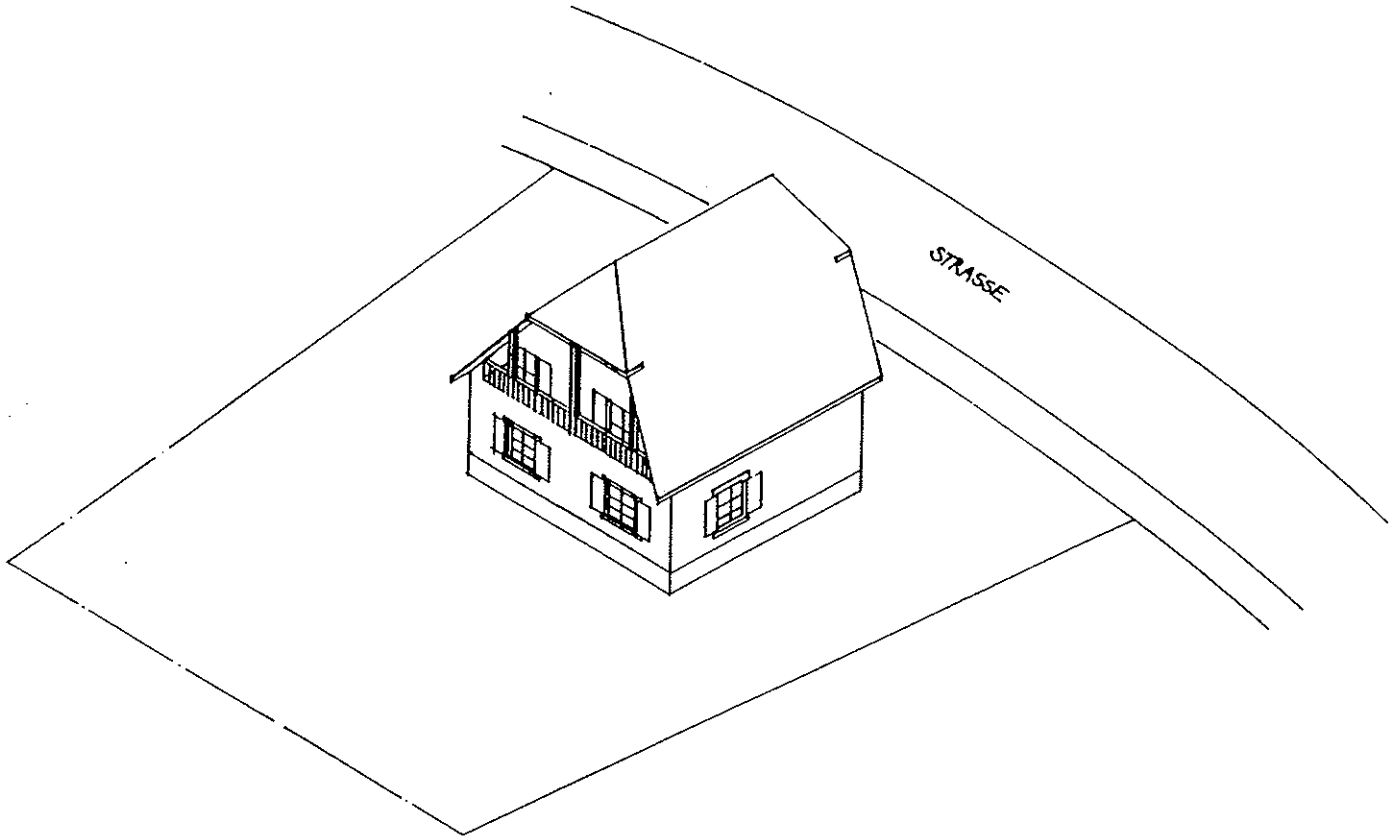


GRUNTYP B

Erweiterungsmöglichkeit 3

Vordächer und Windfänge.

- Dachform : Flach- oder Schrägdach.
- Höhe : maximal OK Decke des Erdgeschosses.

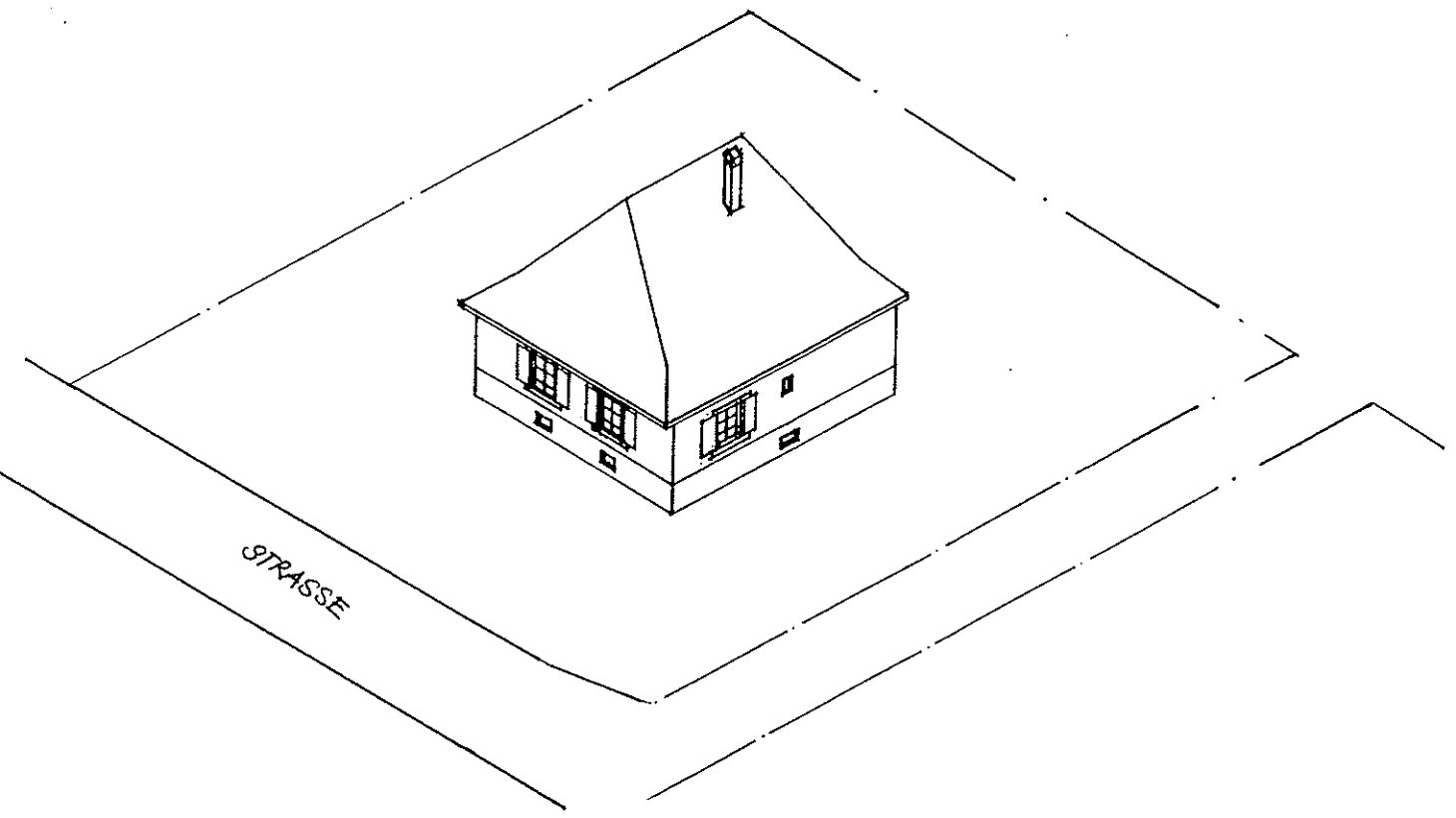
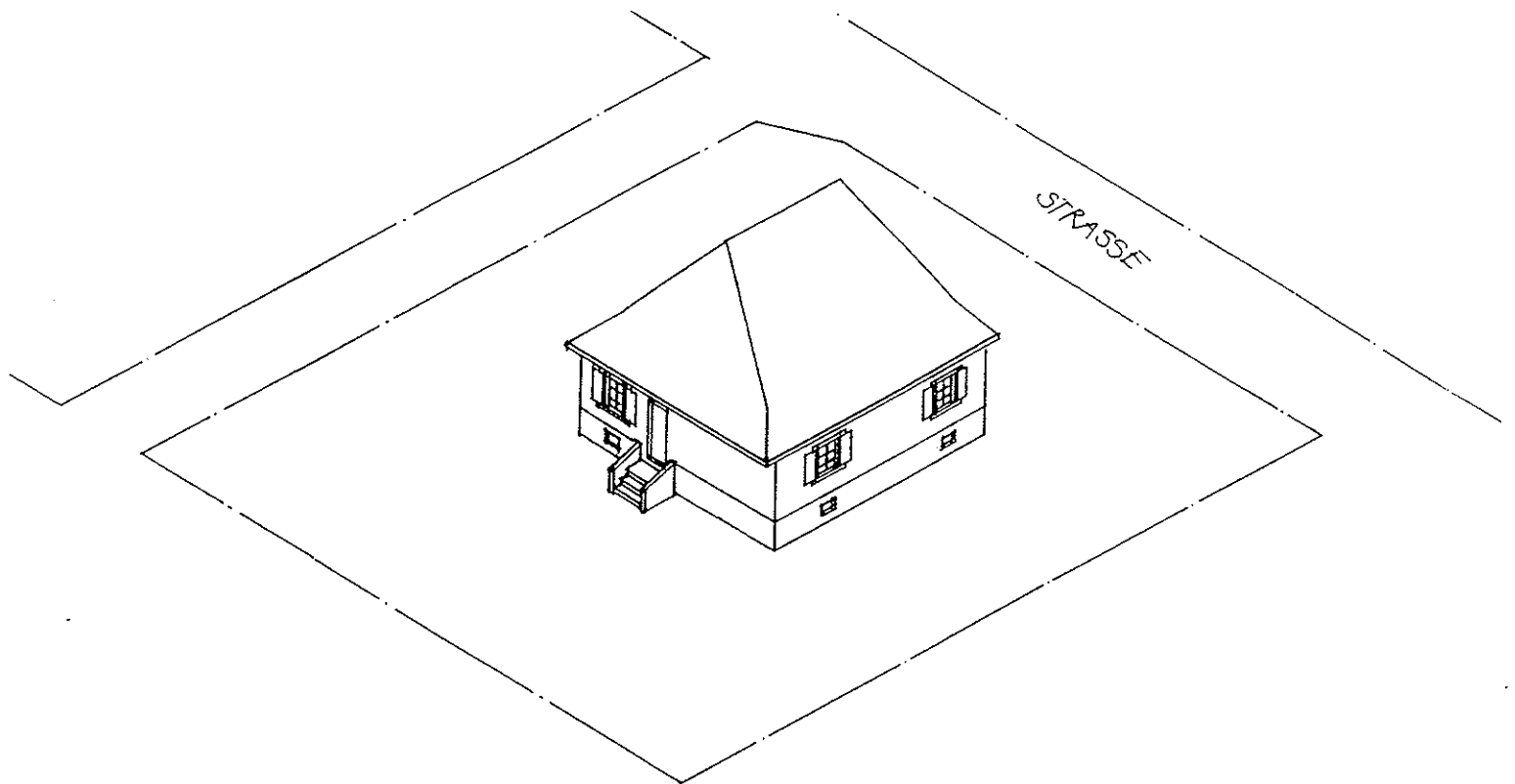


GRUNTYP E

Ist Zustand

Von 25 Wohnhäusern entsprechen 8 dem Grundtyp E

- Charakteristik :
- Dachform = Walmdach.
 - Eingeschossig.
 - Rechteckige Parzelle.
 - Flaches Terrain.

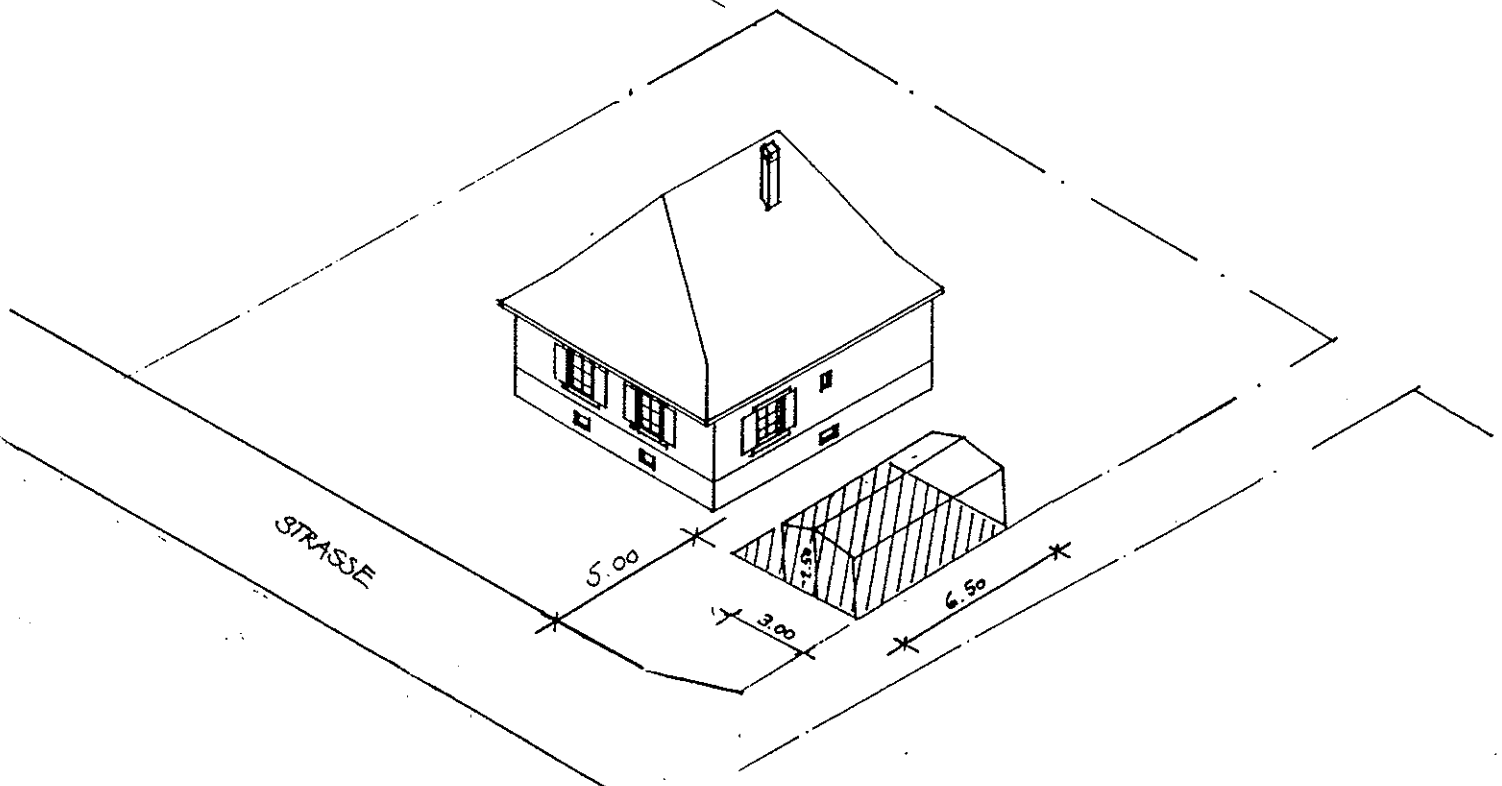
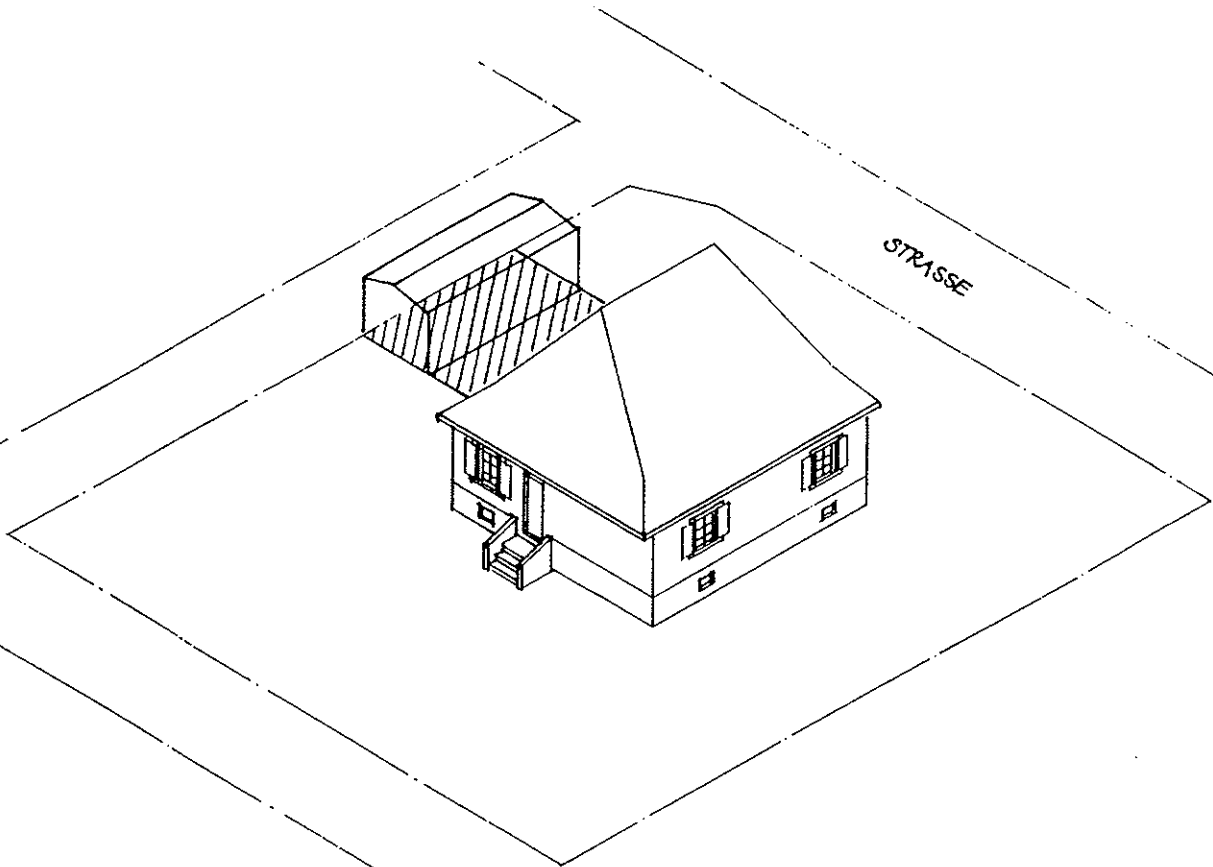


GRUNDTYP E

Garage / Unterstand / Abstellplatz

Im Baufeld für Garagen, Unterstände oder Abstellplätze.

- Dachform : Flachdach, Pultdach, flach geneigtes Satteldach.
- Firsthöhe : maximal 2,50 m'.
- Grundfläche : maximal 3,00 x 6,50 m'.

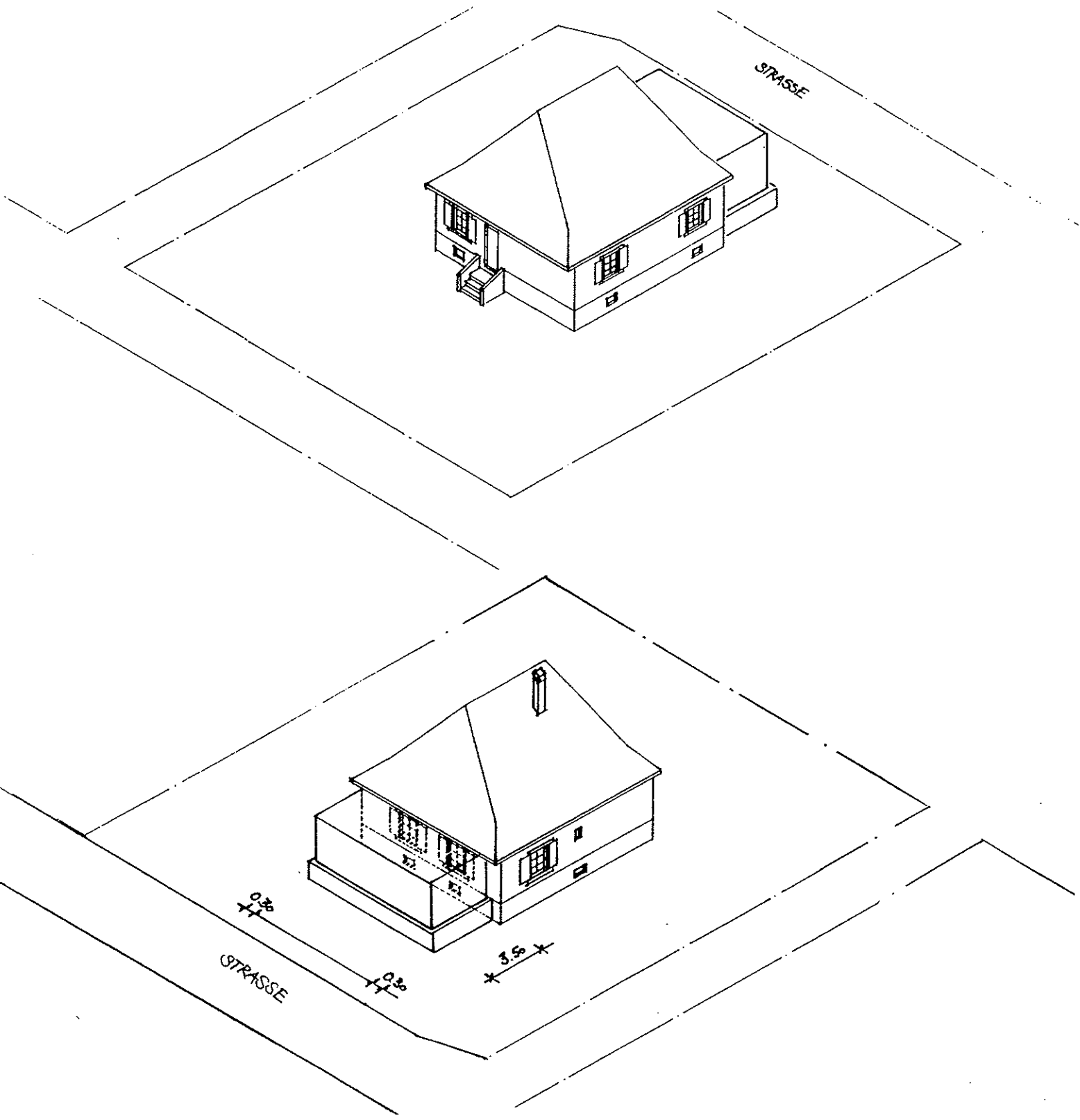


GRUNDTYP E

Erweiterungsmöglichkeit 1

Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen, Garten Südseite.

- Rücksprünge von der Fassadenflucht min. 0,30 m'.
- Maximale Tiefe 3,50 m'.
- Sockelgeschosse : maximal 0,15 m' über Oberbau vorspringend.
- Sockelgeschosshöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Abgrabungen : maximal 1/4 der Fassadenlänge und max. 1,50 m' tief.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

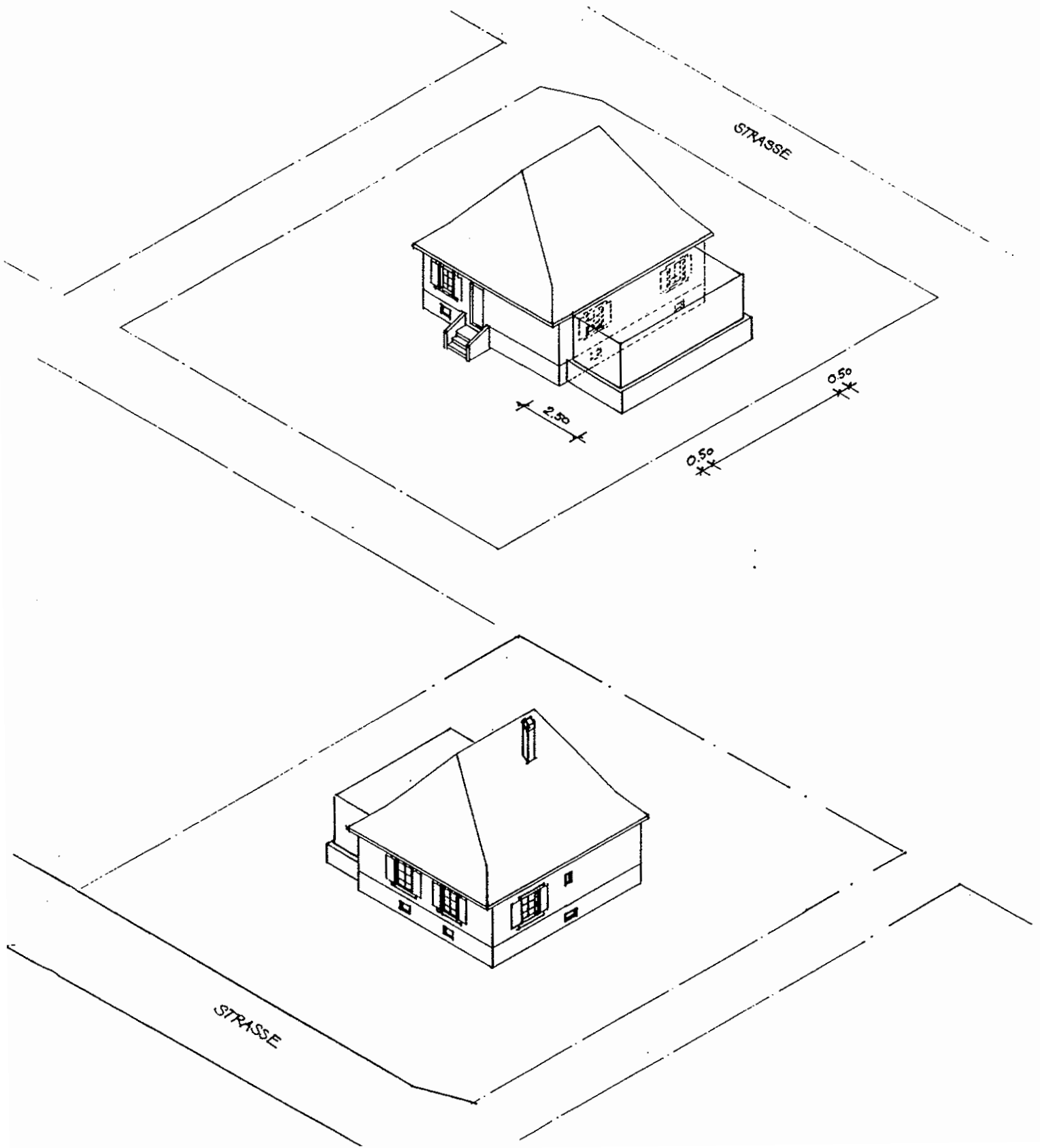


GRUNDTYP E

Erweiterungsmöglichkeit 2

Bewohnte Anbauten, Wintergärten oder Terrassen an der Traufseite des Hauses

- Rücksprünge von der Fassadenflucht mind. 0,50 m'.
maximale Tiefe : 2,50 m'.
- Sockelgeschoss max. 0,15 m' über Oberbau vorspringend.
- Sockelgeschosshöhe = Sockelhöhe bestehend.
- Höhe der Anbauten : OK Decke des Erdgeschosses.
- Dachform : Flach- oder Schrägdach.

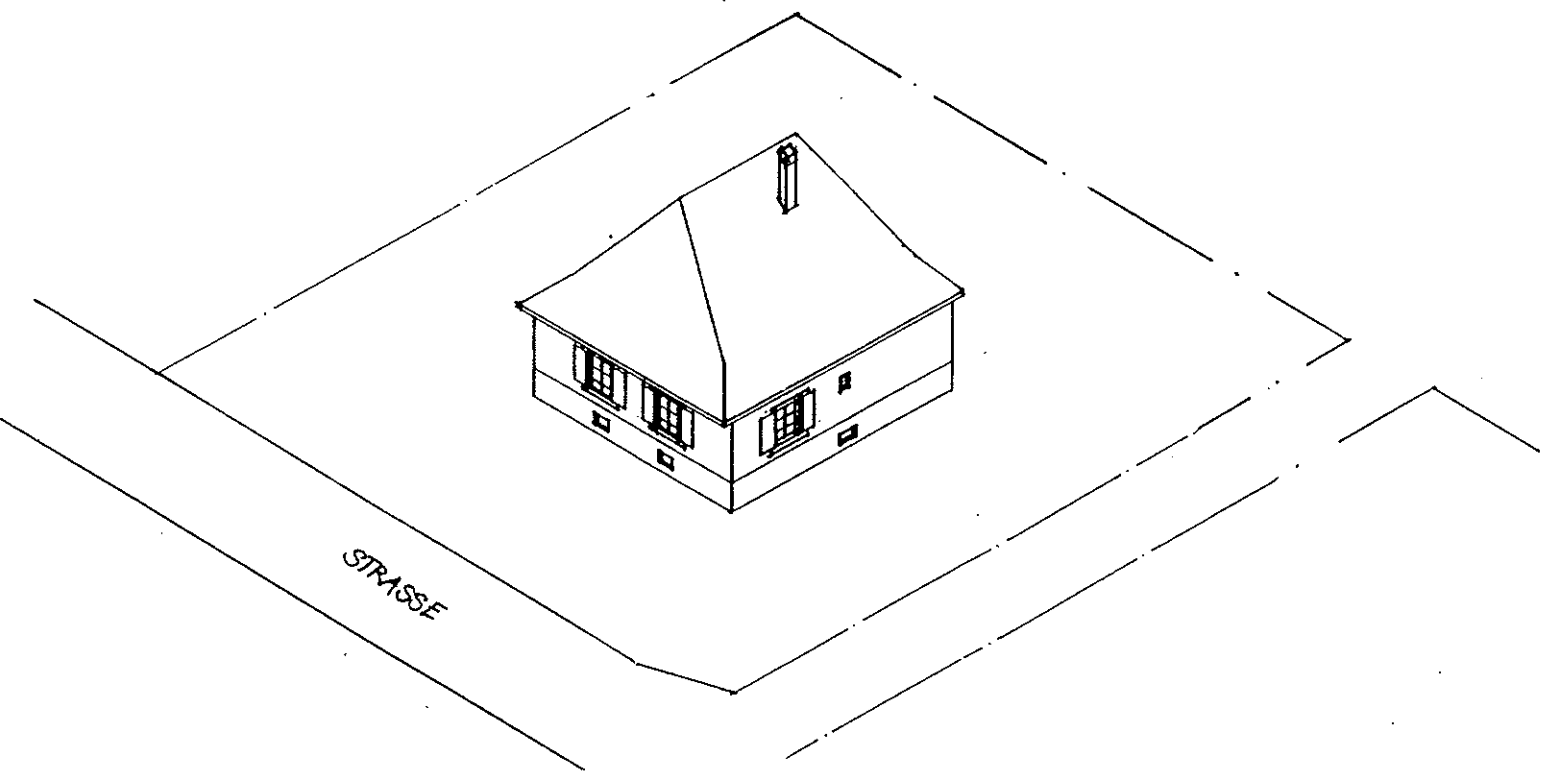
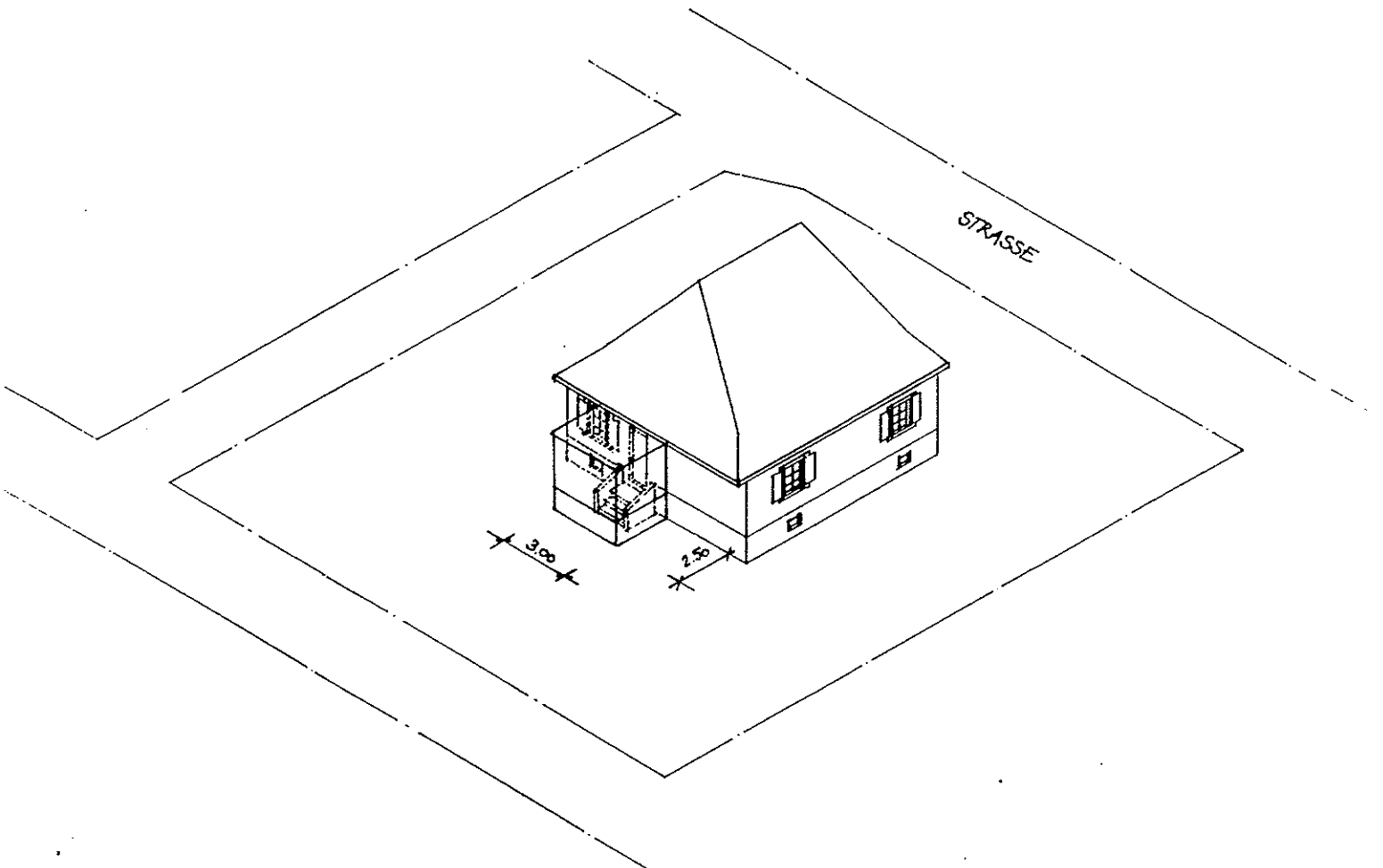


GRUNTYP E

Erweiterungsmöglichkeit 3

Vordächer und Windfänge.

- Dachform : Flach- oder Schrägdach.
- Höhe : maximal OK Decke des Erdgeschosses.



Dachgestaltung :

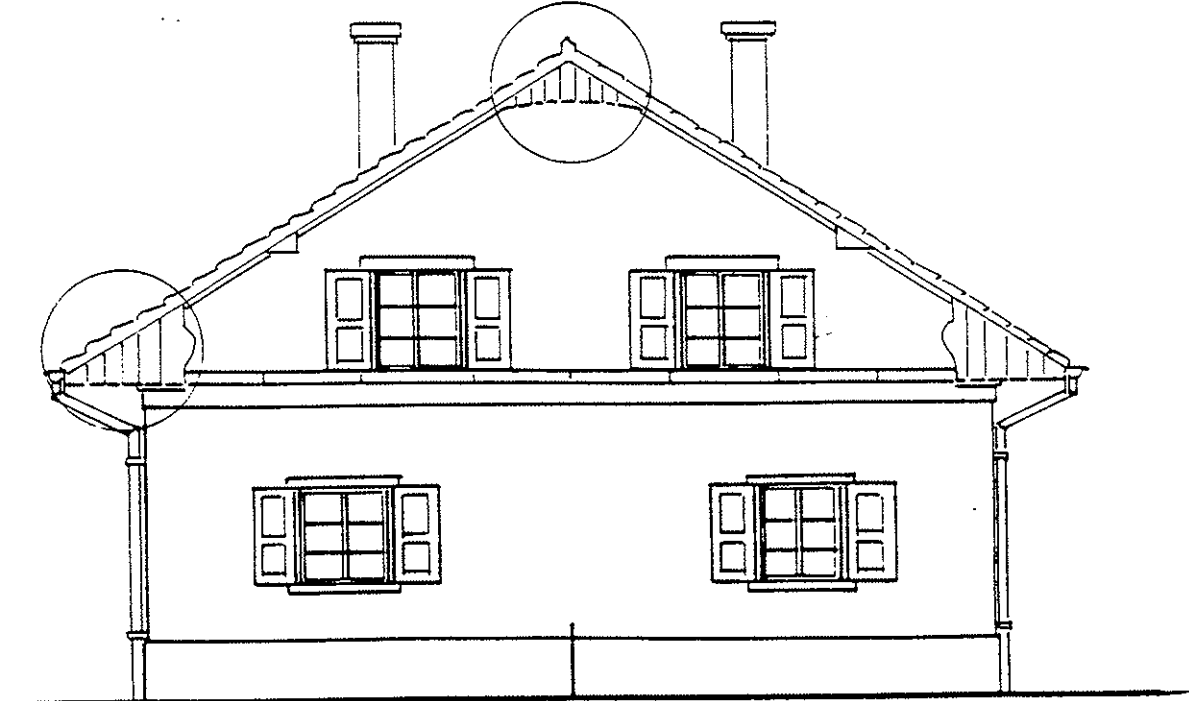
- Dachflächenfenster
- Lukarnen
- Schlepplukarnen

GRUNDTYP A

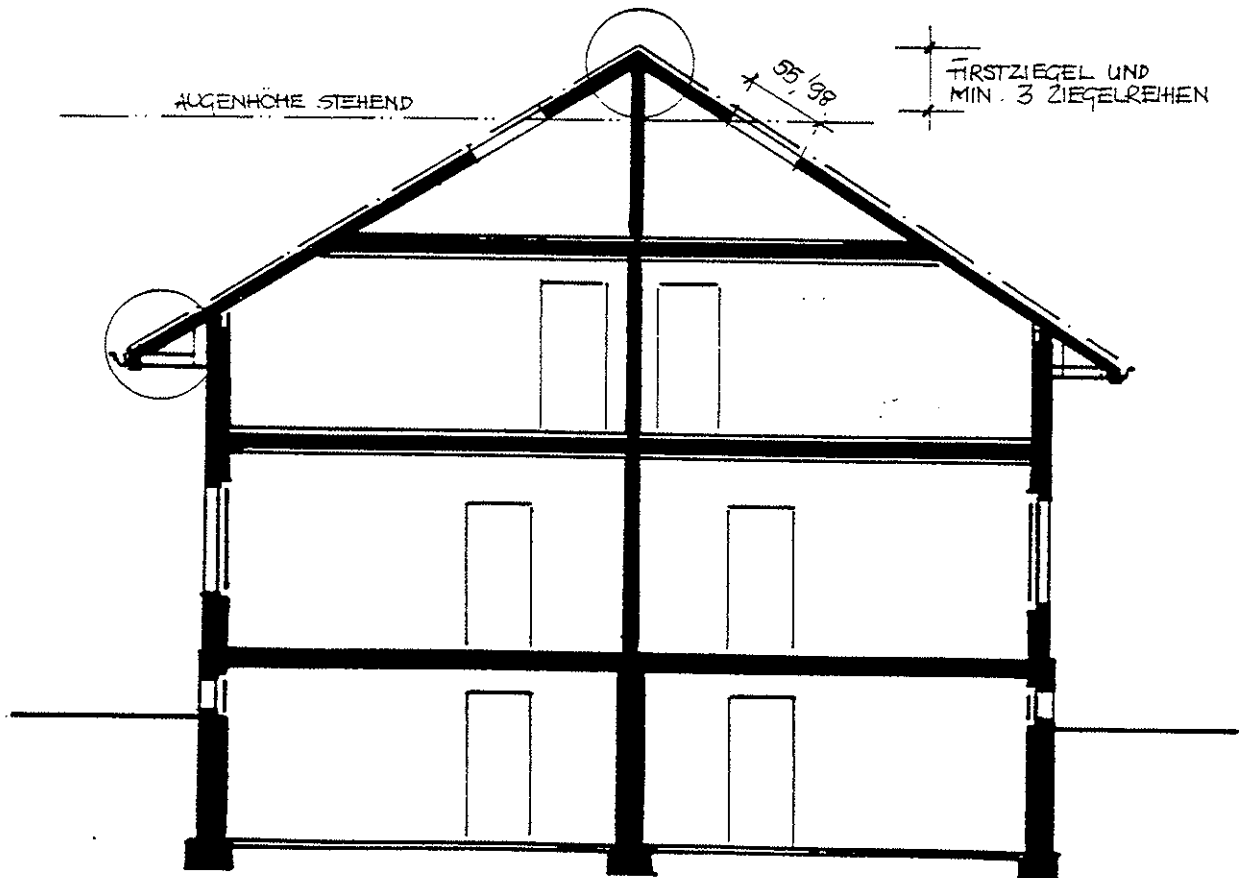
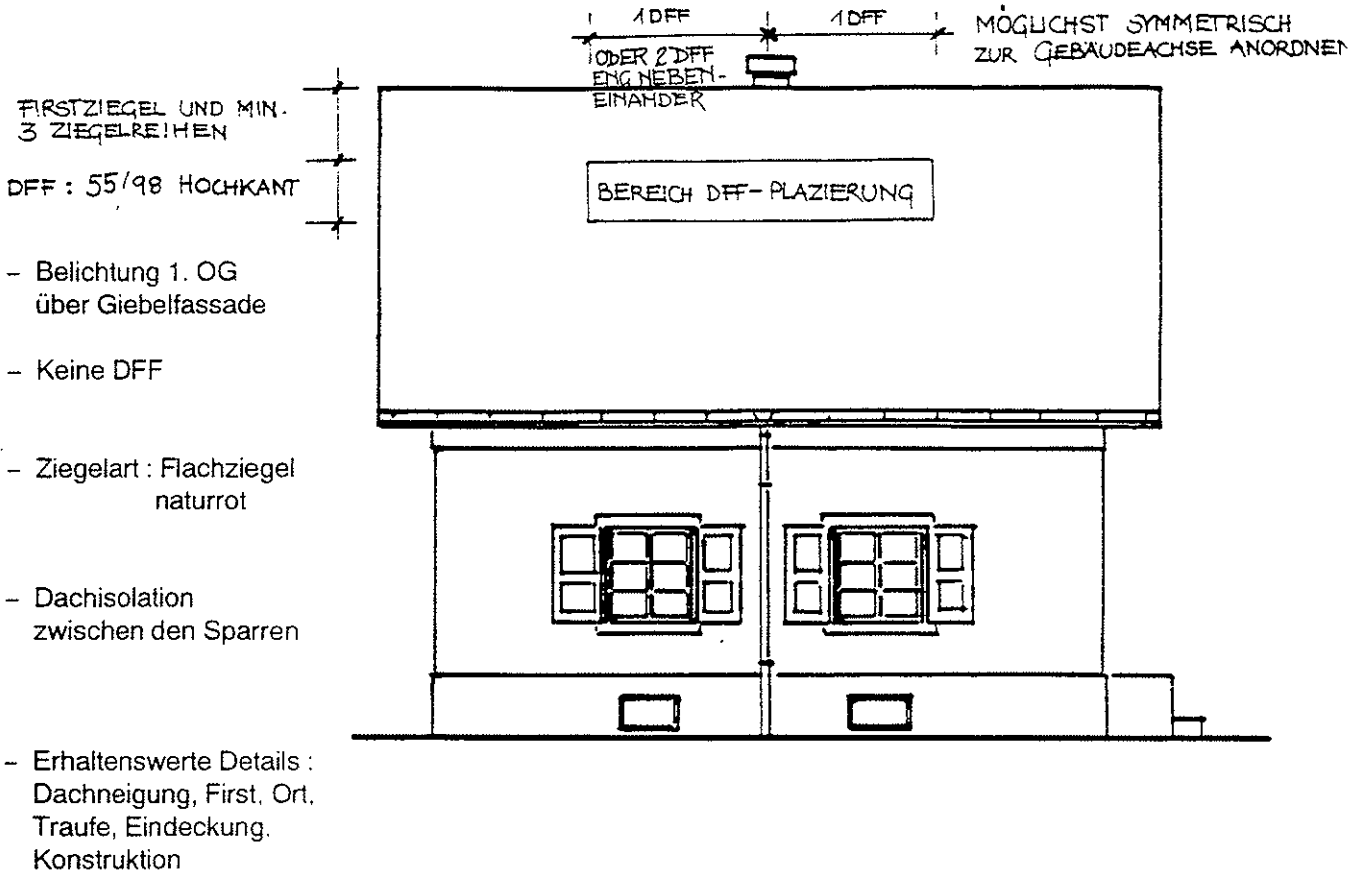


NORDFASSADE

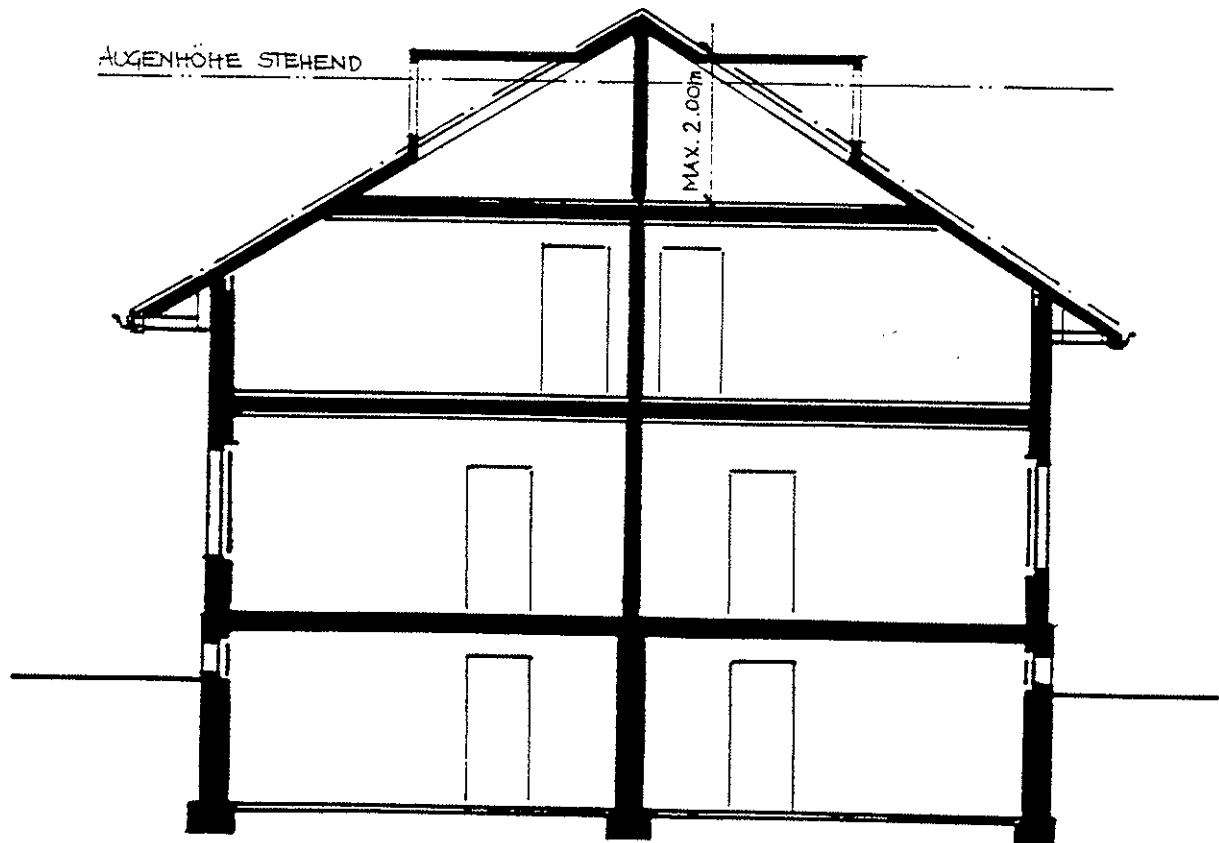
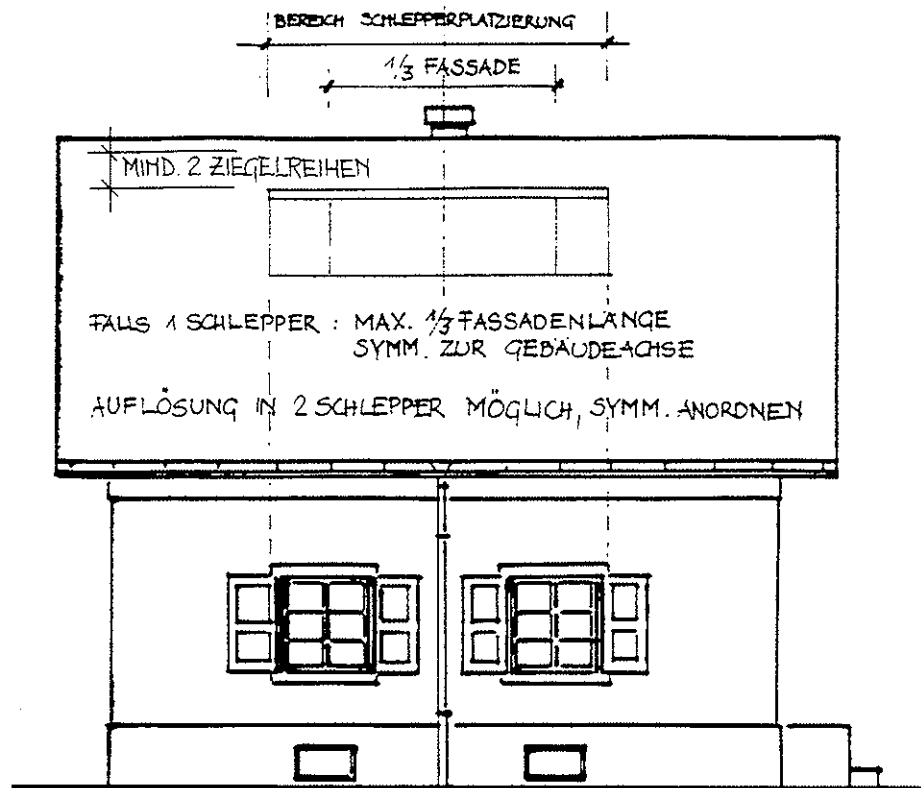
ERHALTENSWERTE
DETAILS



SÜDFASSADE



- 1-2 Schlepper pro Dachseite
- Schlepper und Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche nicht gestattet
- Eindeckung : Feine Konstruktion in Kupfer oder Blech
- Allgemein : Leichte Konstruktion
- Optisch leicht wirkende Seitenwände



GRUNDTYP B



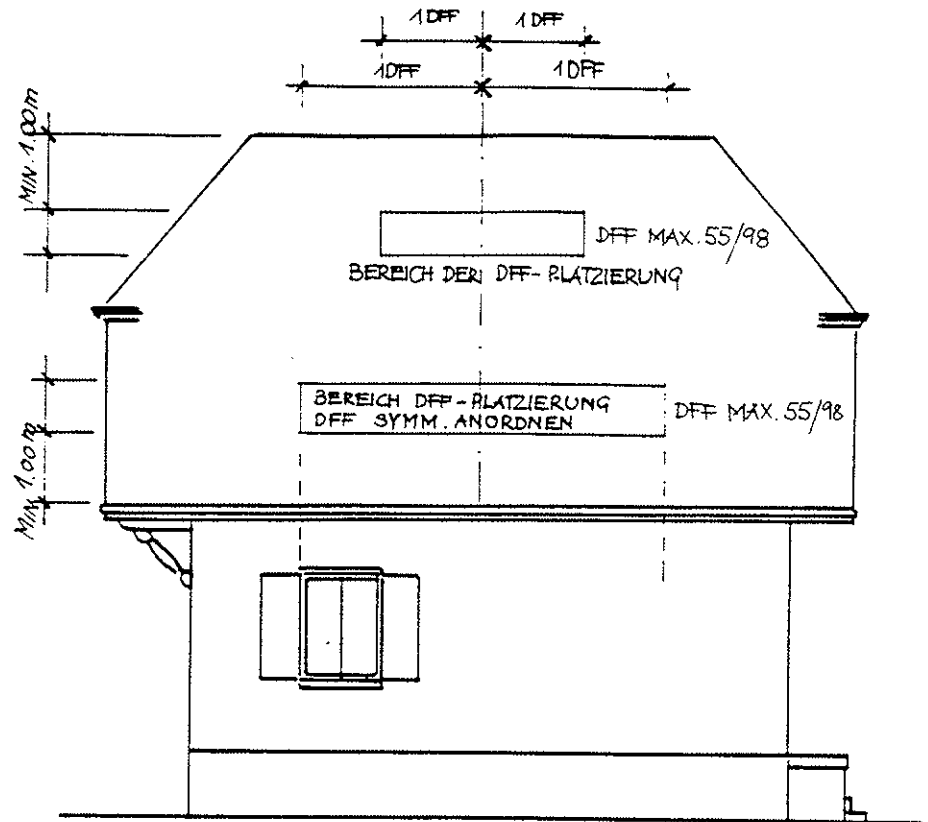
NORDFASSADE

ERHALTENSWERTE
DETAILS

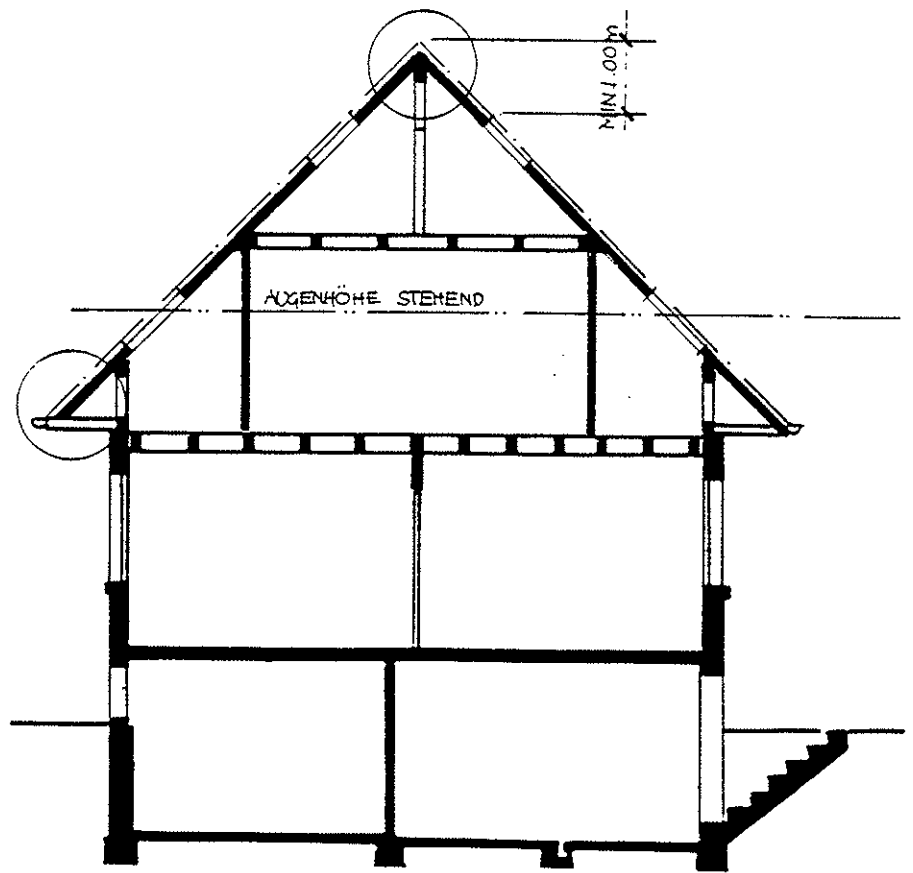


SÜDFASSADE

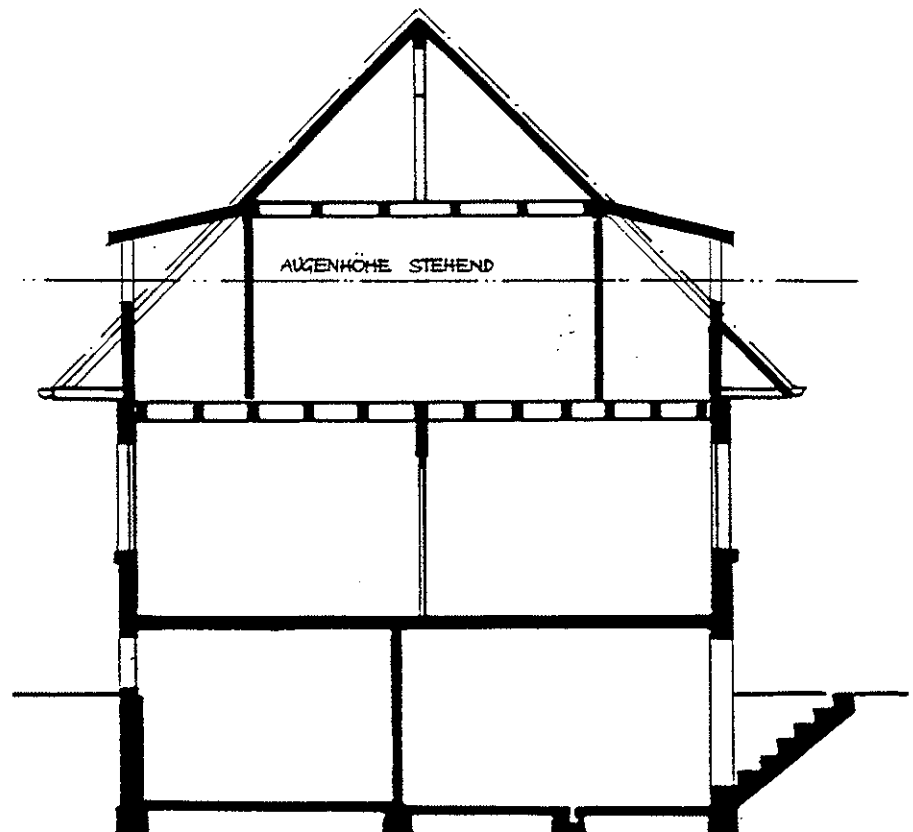
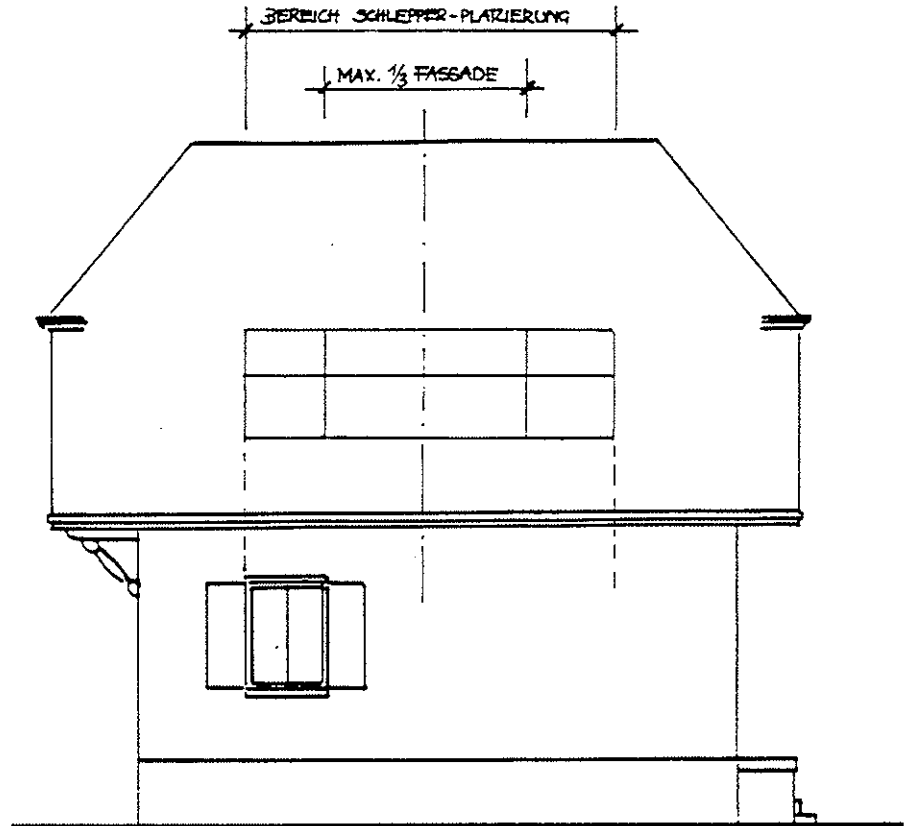
- Max. 2 DFF pro Lage
- Pro Lage 1 DFF - Typ
- Symmetrisch zur Gebäudeachse anordnen
- Ziegelart wie bestehend
- Dachisolation zwischen den Sparren



- - Erhaltenswerte Details :
Dachneigung, First, Ort,
Traufe, Eindeckung,
Konstruktion



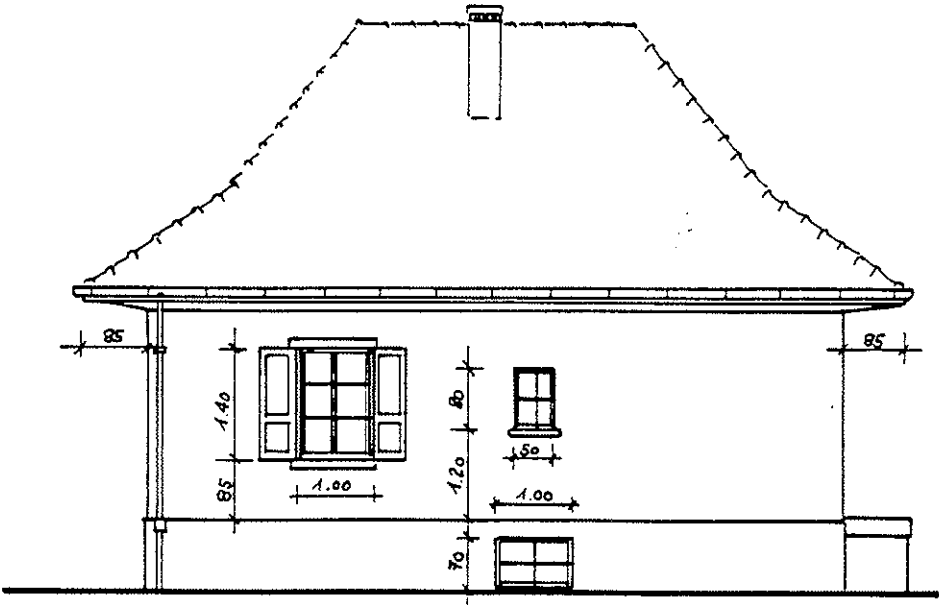
- 1 Schlepper pro Dachseite
- Schlepper und Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche nicht gestattet
- Eindeckung wie Hauptdach
- Symmetrische Fensteranordnung
- Optisch leicht wirkende Seitenwände



GRUNDTYP E

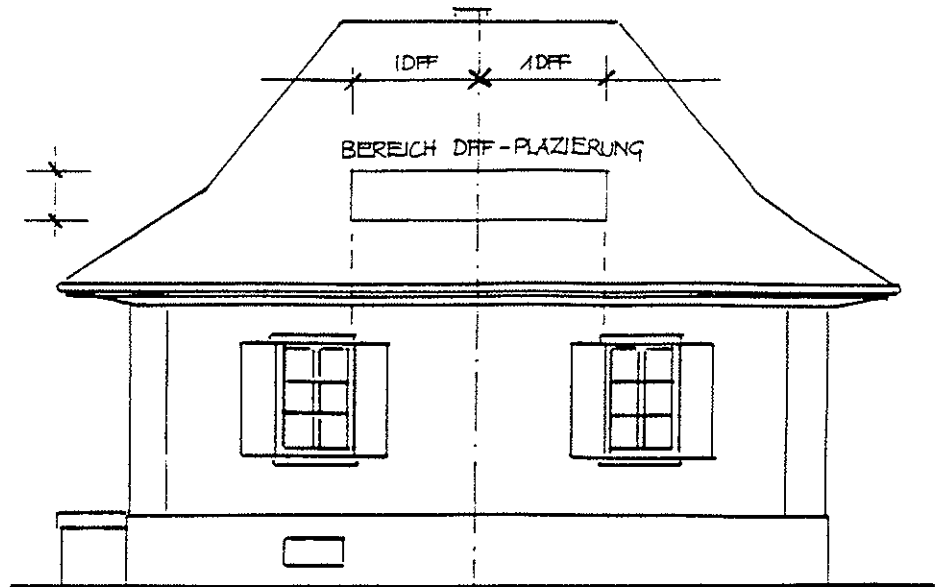


NORDFASSADE



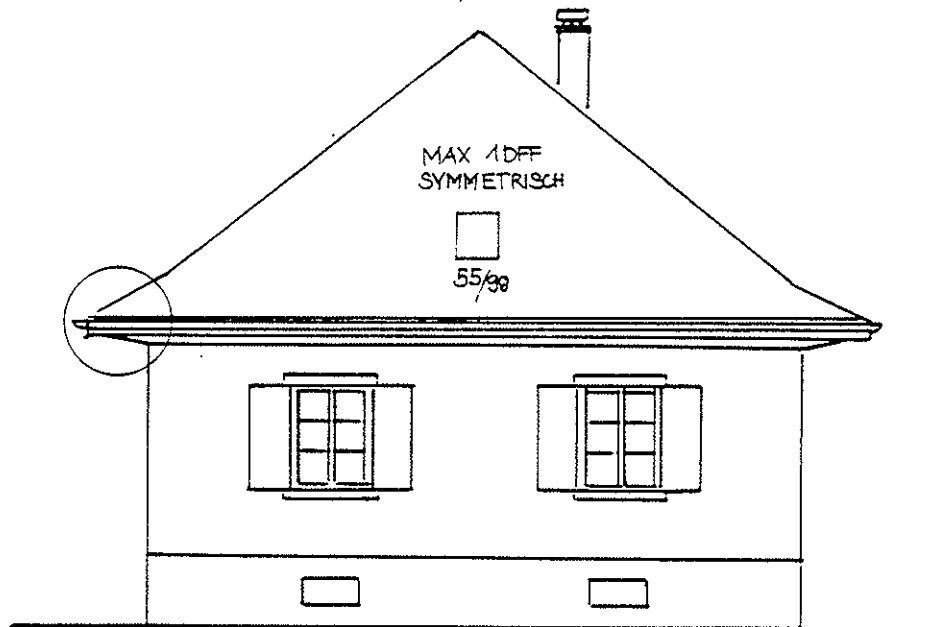
SEITENFASSADE OST

- DFF: 55/98 Hochkant

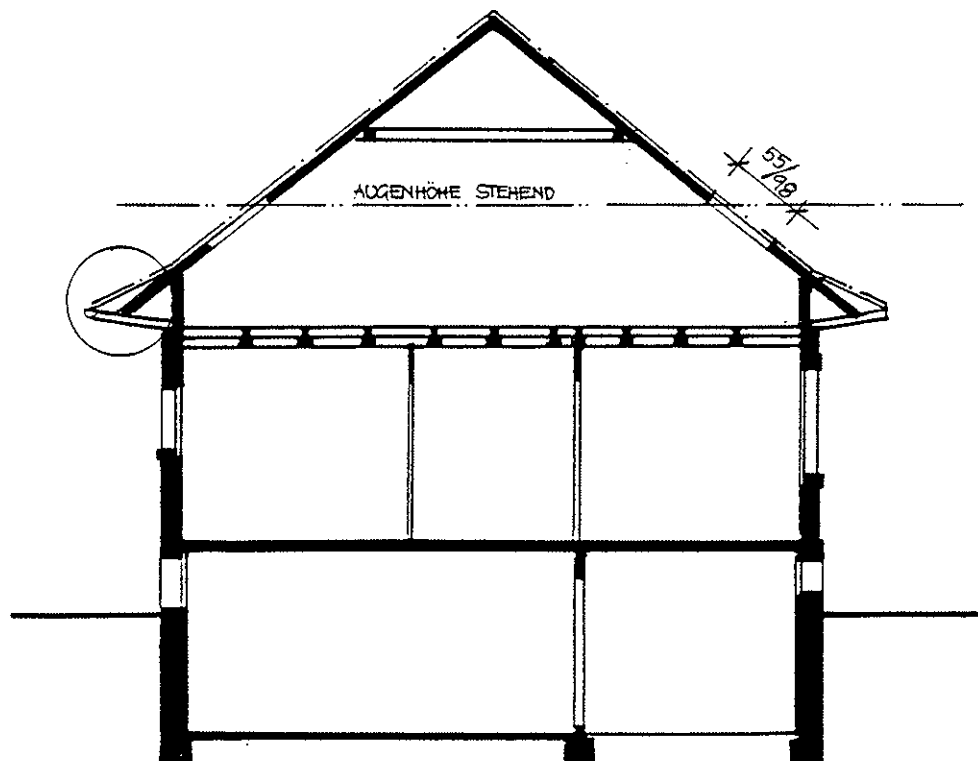


- Ziegelart wie bestehend

- Dachisolation
zwischen den Sparren



Erhaltenswerte Details :
Dachneigung, First, Ort,
Traufe, Eindeckung,
Konstruktion

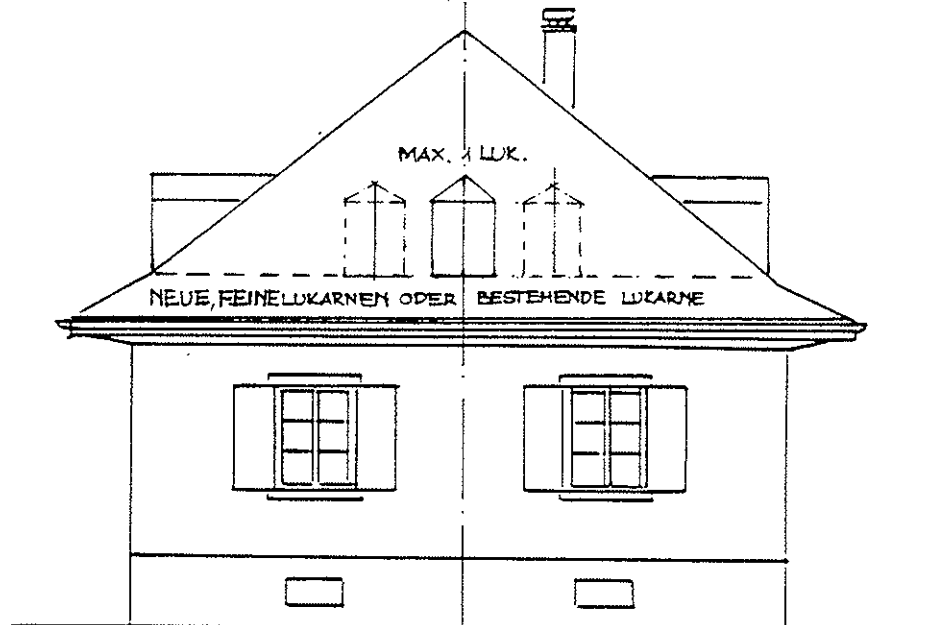
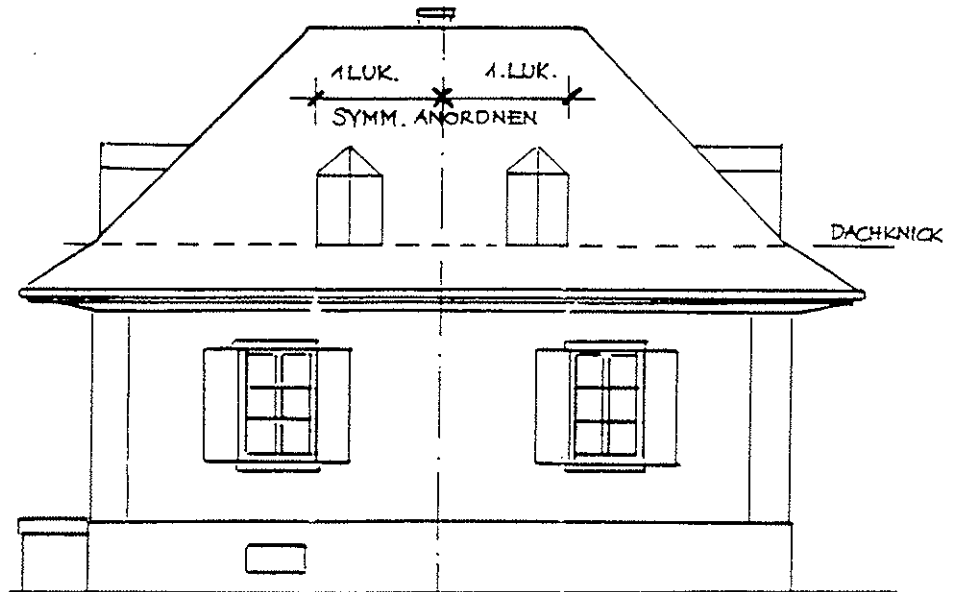


- 2 Lukarnen auf der Längsseite gestattet
- Max. 1 Lukarne auf der Schmalseite

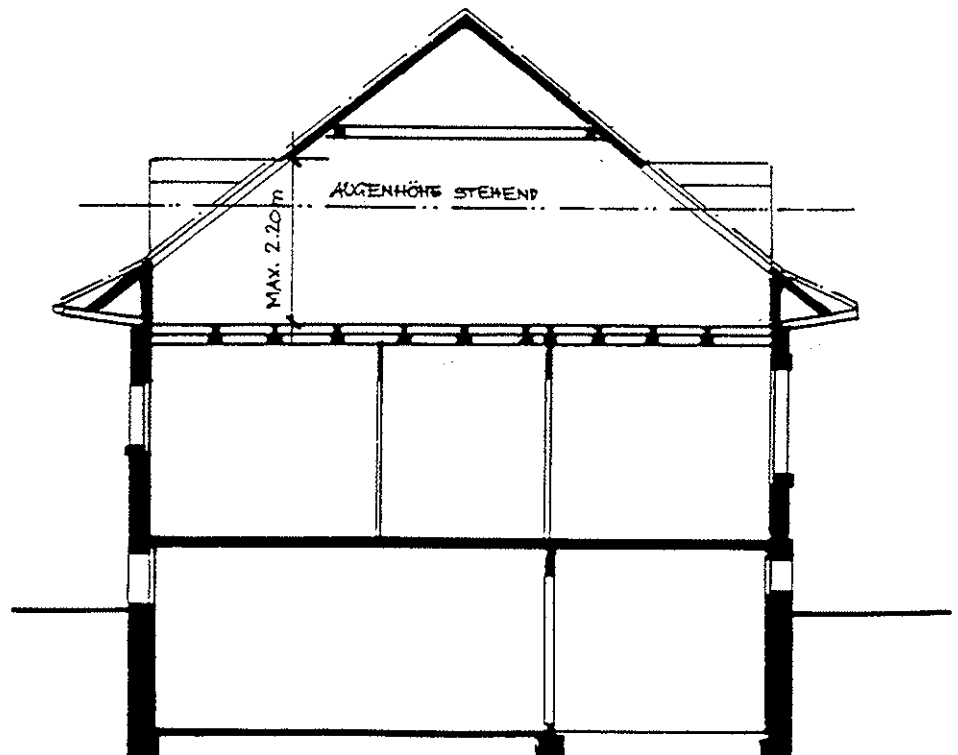
- Eindeckung : Feine Konstruktion in Kupfer oder Blech

- Leichte, feine Konstruktion oder wie bestehende Lukarnen

- Dachisolation zwischen den Sparren



FALLS NEUE, KONSTRUKTIV FEINE LUKARNEN : SYMMETRISCH ANORDNEN



- 1 Schlepper pro Dachseite symmetrisch anordnen
- Schlepper und DFF auf derselben Dachfläche nicht gestattet
- Eindeckung : Ziegel
- Allgemein : Leichte Konstruktion
- Optisch leicht wirkende Seitenwände

