



GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Koppigen**

**Teil-Überbauungsordnung «Dorf, Sektor 1»**

---

---

### Überbauungsvorschriften

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

3. September 2018

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Koppigen  
Utzenstorfstrasse 3  
3425 Koppigen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) «Dorf, Sektor 1» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung der Siedlungstypologie und sichert die vielfältigen Fusswegverbindungen.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO (UeO-Perimeter) ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Koppigen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Gebäude<sup>1</sup> mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Baubereiche für An- und Kleinbauten mit Begrenzung
- die Baubereiche für Balkone
- die Höhenkoten des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) in m.ü.M.
- die maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) in m.ü.M.
- die Koten des massgebenden Terrains in m.ü.M.
- die Erschliessungsfläche
- die Bereiche für die Besucherparkplätze
- der Umgebungsbereich
- die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen
- die gemeinschaftlichen Hauszugänge
- die Notzufahrten

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Einstellhalleneinfahrt (ungefähre Lage)
- die Stützmauern und Aussentreppen (ungefähre Lage)
- die neu zu pflanzenden Bäume (ungefähre Lage)
- die projektierten Gebäude mit Attikageschossen und Balkonen

---

<sup>1</sup> Gemäss Definition Art. 2 BMBV

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Wohnnutzungen nach den Bestimmungen der Wohnzonen.

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo)<sup>2</sup> beträgt für die Baubereiche A – C gesamthaft 2851 m<sup>2</sup> (GFZo 0.8). Die minimal einzuhaltende GFo beträgt im Baubereich A 475 m<sup>2</sup> sowie in den Baubereichen B und C je 655 m<sup>2</sup>. Die maximale unterirdische Geschossfläche (GFu) ist nicht beschränkt.

<sup>2</sup> In Baubereichen für Gebäude sind drei Vollgeschosse plus Attikageschoss zulässig. Die Attikabestimmungen richten sich nach dem Baureglement. Die maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) sind im Überbauungsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

### Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Gebäude <sup>1</sup> Im Umgebungs- sowie im Erschliessungsbereich ausserhalb der Strassenparzelle sind An- und Kleinbauten bis maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Deren minimaler Grenz- sowie Gebäudeabstand beträgt je 2.0 m. An- und Kleinbauten mit grösserer Grundfläche sind nur in den im Überbauungsplan entsprechend ausgeschiedenen Baubereichen zulässig. Für alle An- und Kleinbauten gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh<sub>tr</sub>) von 4.00 m und eine maximale Gesamthöhe von 4.50 m.

<sup>2</sup> Vordächer, Dachvorsprünge und mit den Gebäuden verbundene Aussenstiegen dürfen maximal 2.0 m über die Baubereiche hinausragen. Balkone sind unabhängig von ihrer Breite und Tiefe nur innerhalb der Baubereiche für Balkone oder in denjenigen für Gebäude zulässig. An die GFo anrechenbare Gebäudeteile wie Wintergärten, geschlossene Materialräume oder Erker sind nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude zugelassen.

<sup>3</sup> Im Erschliessungsbereich südlich des Baubereichs C ist eine überdachte Einstellhalleneinfahrt zulässig.

<sup>4</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen und die Masse nach Abs. 1 nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Als Geschossfläche oberirdisch GFo gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

<sup>5</sup> Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

#### **Art. 8**

Lärmschutz Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 9**

Allgemeine Gestaltungsvorschriften <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> An- und Kleinbauten haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper zu gestalten.

#### **Art. 10**

Dachgestaltung <sup>1</sup> Es gelten die Dachgestaltungsvorschriften des Baureglements. Flachdächer sind zulässig.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 11**

Gesamtgestaltung Aussenraum <sup>1</sup> Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich gut in die topographische Situation einordnen.

<sup>2</sup> Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

<sup>3</sup> Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

### Art. 12

Terraingestaltung <sup>1</sup> Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen. Die im Überbauungsplan festgelegten Koten des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) dürfen maximal 25 cm über- oder unterschritten werden.

<sup>2</sup> Die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich eine gute gestalterische Lösung ergibt. Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Koten des massgebenden Terrains an den Rändern des UeO-Perimeters sind im Überbauungsplan festgelegt.

### Art. 13

Umgebungsbereich <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient der attraktiven Gestaltung des Aussenraums, als private und gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erholungsbereich für die Bewohner der Siedlung sowie den gemeinschaftlichen Hauszugängen, die eine Breite von maximal 3.00 m aufweisen dürfen.

<sup>2</sup> Die nicht durch Hauszugänge, Fusswege oder private Aussenräume belegten Umgebungsflächen sind als Grünfläche zu gestalten.

<sup>3</sup> Allfällige private Abgrenzungen sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

### Art. 14

Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielfläche <sup>1</sup> Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Grün- und Umgebungsbereich sowie – im Fall der Aufenthaltsbereiche – in den Baubereichen für Gebäude zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

<sup>2</sup> Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche wird ausserhalb des UeO-Perimeters auf dem öffentlich zugänglichen Rasenspielfeld hinter dem alten Schulhaus (GB-Nr. 64) sichergestellt.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 15

Zu- und Wegfahrt  
zum Areal / Einstell-  
halleneinfahrt /  
Notzufahrt

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt ab dem Mühlemattweg.

<sup>2</sup> Die Einstellhalleneinfahrt befindet sich an der südlichen Ecke des UeO-Perimeters.

<sup>3</sup> Die Notzufahrt erfolgt ab der Mühlemattstrasse über die im Überbauungsplan bezeichneten Achsen.

### Art. 16

Erschliessungsfläche

<sup>1</sup> Die Erschliessungsfläche dient der Zirkulation aller Verkehrsteilnehmern. Zudem bezweckt sie die Realisierung von Besucher- und Kundenparkplätzen sowie von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalleneinfahrt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsfläche ist befestigt und frei zugänglich zu gestalten sowie entlang des Mühlemattwegs angemessen zu beleuchten.

<sup>3</sup> Entlang des Mühlemattwegs sind in regelmässigen Abständen vier standortgerechte, laubabwerfende Bäume zu pflanzen. Ihre ungefähren Standorte sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

### Art. 17

Öffentliche  
Langsamverkehrs-  
verbindungen

Die im Überbauungsplan dargestellte öffentliche Langsamverkehrsverbindungen sind sicherzustellen, resp. zu erhalten. Mit Ausnahme der Verbindung entlang des Mühlemattwegs haben sie einen Kiesbelag aufzuweisen.

### Art. 18

Auto- und Veloab-  
stellplätze

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der im Überbauungsplan festgelegten oberirdischen Besucherparkplätze entlang des Mühlemattwegs sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).

<sup>2</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Velo-Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c der BauV.

#### **Art. 19**

Abfallbereit-  
stellungsplatz

Die Bereitstellung des Abfalls hat innerhalb der Baubereiche für An- und Kleinbauten zu erfolgen.

### **6. Umwelt**

#### **Art. 20**

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Für Heizung und Warmwasseraufbereitung gelten die kantonalen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen gilt, soweit sie nicht innerhalb der Baubereiche realisiert werden können, Art. 7 Abs. 4.

### **7. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 21**

Vertragliche  
Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

#### **Art. 22**

Landabtausch

Der für die Umsetzung der UeO erforderliche Landabtausch im Norden des UeO-Perimeters zwischen den Parzellen Nrn. 1423 und 342 ist vor der öffentlichen Auflage zu vollziehen.

#### **Art. 23**

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).



### Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	9. Mai 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	5. Juli 2018
Öffentliche Auflage vom	5. Juli bis 6. August 2018
Einspracheverhandlungen am	3. September 2018
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am **- 3. SEP. 2018**

Vizepräsident

Sekretär

  
Richard Aebi

  
Peter Kindler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Koppigen, **13. SEP. 2018**

Der Gemeindeschreiber

  
Peter Kindler

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

