



STADT
BURGDORF



UeO Nr. XXXVII Farbweg

Überbauungsvorschriften

DIE ORDENTLICHE ÄNDERUNG BEINHALTET:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

WEITERE BEILAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt
- Verkehrskonzept
- Ökologisches Gesamtkonzept
- Hochwassergefährdung Farbweg-Areal
- Objektschutz Hochwasser
- Zusatzbericht Hochwasserschutz
- Erwägungen zur Alten Butterzentrale
- Stellungnahme Heimatschutz
- Schlussbericht des Studienauftrags

Exemplar öffentliche Auflage, 21. August 2023
Baudirektion Burgdorf

Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung

Felix Haller, Senior Projektleiter

Manuel Hutter, Konturmanagement

Planung

ecoptima ag

Inhaltsverzeichnis

A) Zielsetzung	6
Ausgangslage	6
Ziele	6
Mittel	6
Verantwortung	6
Geltungsbereich.....	6
Bestandteile der Überbauungsordnung	6
Inhalt des Überbauungsplans	6
Verhältnis zu anderen Vorschriften	7
B) Nutzung.....	7
Nutzungsart	7
Empfindliche Nutzungen	7
Nutzungsmass.....	7
Baubereiche, Bereich mit Baubeschränkung.....	8
Baulinie	8
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten.....	8
Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und An- und Kleinbauten	8
Inventarisiertes Objekt	8
Etappierung	9
C) Erschliessung, Parkierung	9
Motorisierter Individualverkehr, Einstellhalle	9
Anlieferung	9
Fuss- und Veloverkehr	9
Auto und Veloabstellplätze.....	9
D) Gestaltung.....	10
Allgemeine Gestaltungsvorschriften und Qualitätssicherung, konstituierende Elemente.....	10
Dachgestaltung	10
Gesamtgestaltung Aussenraum.....	10
Erschliessungsflächen	11
Gemeinschaftlicher Aussenraum.....	11
Privater Aussenraum	11
Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche.....	11
Qualitätssicherung.....	11
E) Weitere Bestimmungen	12
Energie.....	12

Entsorgungsstelle, Unterflurcontainer	12
Offenlegung Mülibach	12
Freihaltegebiet Gewässerraum.....	12
Hochwasserschutzkote	12
Entwässerung, Versickerung.....	13
Lärmschutz.....	13
Vertragliche Sicherstellung	13
Inkrafttreten	13
F) Anhang: Konstituierende Elemente	14
G) Genehmigungsvermerk.....	15

Abkürzungsverzeichnis

UeO	Überbauungsordnung
M4	Mischzone 4
M5	Mischzone 5
ES	Empfindlichkeitsstufe
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung
VTSt	Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge
FBA	Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung

A) Zielsetzung

Ausgangslage	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Areal Farbweg liegt zentral im Bahnhofquartier. Auf dem Areal befinden sich heute die Alte Butterzentrale (Parz. Nr. 527) und der Do It+Garden-Laden inkl. Melectronics der Genossenschaft Migros Aare (Parz. Nr. 510).</p> <p>Mit einem qualitativ hochwertigen neuen Stadtbaustein ist eine stadträumliche Aufwertung und Verdichtung sicher zu stellen.</p>
Ziele	<p>² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entwicklung einer qualitativ hochwertigen und dichten, gemischt genutzten Überbauung- Stärkung und Belebung des Bahnhofquartiers- Definition und qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume- Sicherstellung einer guten Vernetzung des Areals für den Langsamverkehr mit den umliegenden Quartieren- Bessere Anbindung des Bahnhofquartiers an die Altstadt
Mittel	<p>³ Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- das Richtprojekt «Farbweg» vom 09.04.2019- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf¹- die Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümerschaften- die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern
Verantwortung	<p>⁴ Die Bauherrschaften und die Projektverfasser tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit Blick auf das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Eigentümer und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaften.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.</p>
Bestandteile der Überbauungsordnung	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung- Baubereiche für Hauptbauten mit Unterteilung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte- Bereich mit Baubeschränkung- Baulinien mit Anbaupflicht- Baulinien ohne Anbaupflicht- Baulinie für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss)- Maximale Anzahl Vollgeschosse

¹ Baureglement Stadt Burgdorf, Stand Juni 2023

- Maximale Gesamthöhe in m. ü. M.
- Terrainkote in m. ü. M.
- Bereich für die Offenlegung des Mülibachs
- Gewässerraum «dicht überbaut»
- Freihaltegebiet
- Erschliessungsfläche
- Privater Aussenraum
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Bereich für grössere Spielfläche
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich Entsorgungsstelle
- Bereich Unterflurcontainer
- Anschlusspunkte öffentliche Wegverbindung

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Projektierte Bauten
- Bestehende Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 532
- Gewässerraum «dicht überbaut» ausserhalb der UeO
- Baum (neu)
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Gewässer offen/überdeckt/ingedolt

Art. 4

Verhältnis zu anderen Vorschriften

Sofern die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts Anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Burgdorf – insbesondere die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht 11 «Farbwegareal» – und der übergeordneten Gesetzgebung.

B) Nutzung

Art. 5

Nutzungsart

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzone M4, entlang der Poststrasse M5 gemäss Baureglement der Stadt Burgdorf.

Empfindliche Nutzungen

² Empfindliche Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindergarten, Kita, Schule, Alters- und Pflegeheim, Spital etc.) sind in den Baubereichen A und C nicht zulässig.

Art. 6

Nutzungsmass

Die maximal zulässige Gesamthöhe² sowie die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt. Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

² Höchster Punkt der Dachkonstruktion, Art. 14 BMBV

Baubereiche, Bereich mit Baubeschränkung	Art. 7	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Für die Eckpunkte sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend. ² Im Bereich mit Baubeschränkung auf der Parzelle Nr. 542 ist die Fassadenflucht gegenüber der südwestlichen Grenze des Baubereichs (Mülibach) auf einer Höhe von 4.0 m um mindestens 3.25 m zurückzusetzen. Der Raum dazwischen kann auf der ganzen Breite für Balkone, Gartensitzplätze und dergleichen genutzt werden, es dürfen nur Aussengeschossflächen sowie die dafür notwendigen Konstruktionen erstellt werden. Die Fläche zwischen Gebäude und Kanal muss für Baumaschinen tragfähig ausgeführt werden, so dass die Zugänglichkeit des Ufers für Unterhaltsarbeiten gewährleistet ist. Bau- und Gestaltungselemente sind nur zulässig, soweit sie leicht und schnell entfernbar sind (z.B. Pflanzkübel, Gartenmöbel, Holzrost u.ä.). Die Entfernung dieser mobilen Elemente hat auf Anordnung unmittelbar und auf Kosten der Grundeigentümer zu erfolgen. Kann die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten linksufrig sichergestellt werden, entfällt obige Bestimmung zur Zugänglichkeit und Räumungspflicht.
Baulinie	Art. 8	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 96b BauG. ² Die Baulinie für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) bestimmt den minimalen Rücksprung des ersten Vollgeschosses gegenüber der Fassade des darüber liegenden Vollgeschosses (Baulinie mit Anbaupflicht). ³ Die im Überbauungsplan bezeichnete Unterteilung des Baubereichs C bezweckt die Regelung der abgestuften Höhenentwicklung. Die Unterteilung begrenzt die maximale Ausdehnung des höheren Gebäudeteils und darf um max. 50 cm verschoben werden.
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten	Art. 9	<p>Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Einstellhallen wie beispielsweise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oberlichter sind in der Erschliessungsfläche sowie – mit Ausnahme des Bereichs für die grössere Spielfläche – im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig. Sie sind gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.</p>
Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und An- und Kleinbauten	Art. 10	<p>Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und An- und Kleinbauten haben eine maximale Gebäudefläche von 30 m². Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und An- und Kleinbauten haben eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 3.0 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.0 m. Im privaten und gemeinschaftlichen Aussenraum sind sie zulässig, wenn sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals einordnen. In der Erschliessungsfläche sind gedeckte Veloabstellplätze zulässig, sofern sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals einordnen.</p>
Inventarisiertes Objekt	Art. 11	<p>Das erhaltenswerte Objekt Farbweg 1 (Alte Butterzentrale) kann abgebrochen und ersetzt werden.</p>

- Art. 12**
- Etappierung
- ¹ Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden. Die 1. Etappe umfasst mindestens die Baubereiche A und B mit den dazugehörigen Aussenräumen und Erschliessung. Die 2. Etappe umfasst die übrigen Baubereiche mit den zugehörigen Aussenräumen und Erschliessung.
 - ² Im Fall eines verzögerten Baustarts der 1. Etappe kann die 2. Etappe vorgezogen werden, wobei bei den Baubereichen D und E die Zufahrt zur Einstellhalle sicherzustellen ist.

C) Erschliessung, Parkierung

- Art. 13**
- Motorisierter Individualverkehr, Einstellhalle
- ¹ In der im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsfläche sind – mit Ausnahme der Erschliessung der Einstellhallen und des Farbwegs sowie der angrenzenden Grundstücke Nrn. 541, 532 und 544 – nur Motorfahrzeuge für Notfall, Anlieferung, öffentliche Dienste und Ausnahmetransporte, E-Bikes mit Tretunterstützung bis max. 25 km/h sowie weitere elektrisch angetriebene Fahrzeuge gemäss Art. 18 Bst. b, c, d VTS zulässig. Der im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegende Abschnitt des Farbwegs ist als Begegnungszone auszuführen. Für den Erlass der Begegnungszone ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das notwendige Strassenverkehrsverfahren durchzuführen.
 - ² Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle am Farbweg erfolgt über die Bahnhofstrasse Ost und den Farbweg. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle an der Poststrasse erfolgt über die Poststrasse.

- Art. 14**
- Anlieferung
- Die Anlieferung erfolgt über die zwischen den Baubereichen A, B, D und C liegende Erschliessungsfläche in der Fahrgasse des Farbwegs sowie entlang der Poststrasse. Der Baubereich D kann alternativ über die zwischen den Baubereichen D und E liegende Erschliessungsfläche angeliefert werden.

- Art. 15**
- Fuss- und Veloverkehr
- ¹ Die Anbindung des Areals an die angrenzenden Gebiete und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Stadt Burgdorf ist sicherzustellen. Die öffentliche Durchwegung zwischen dem Gotthelpark und dem Loustampfiweg ist gewährleistet und wird im Infrastrukturvertrag geregelt.
 - ² Die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Wegverbindungen (Fuss- und Veloverkehr) sind mit einer minimalen Breite von 3.0 m zu erstellen. Die definierten Anschlusspunkte können um je max. 1.0 m verschoben werden.

- Art. 16**
- Auto und Veloabstellplätze
- ¹ Die Parkieranlagen für den motorisierten Verkehr sind prioritär unterirdisch anzuordnen.
 - ² Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung dürfen maximal 165 Autoabstellplätze erstellt werden. Davon dürfen maximal 80 privat sein. Sämtliche Autoabstellplätze müssen unterirdisch angeordnet werden.

- 3 Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV. Die Veloabstellplätze und Abstellplätze für E-Bikes mit Tretunterstützung bis max. 25 km/h sowie weitere elektrisch angetriebene Fahrzeuge gemäss Art. 18 Bst. b, c, d VTS sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Zusätzlich können sie (gedeckt und ungedeckt) in der im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsfläche erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Einstellhallenzufahrten. Entlang der Gotthelf- und der Poststrasse können die ungedeckten Veloabstellplätze an den Rand des Wirkungsbereichs der UeO gestellt werden.

D) Gestaltung

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften und Qualitäts-
sicherung, konstituierende
Elemente

Art. 17

- 1 Die konstituierenden Elemente des Richtprojekts «Arealentwicklung Farbweg» beschreiben die zentralen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts. Sie sind für die Beurteilung der Stellung und Gestaltung der Bauten sowie für die Umgebungsgestaltung massgebend und dienen als Richtlinie bei der Beurteilung der Bauprojekte durch die Baubewilligungsbehörde. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich.
- 2 Die bahnseitigen Fassaden des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 510 an der Poststrasse dürfen kein brennbares Material aufweisen, Lüftung, Haupteingänge für die Wohnnutzung und Fluchtwege müssen auf den bahnabgewandten Seiten liegen.

Dachgestaltung

Art. 18

- 1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Aufgänge zu Dachterrassen sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken und dürfen die maximale Gesamthöhe nur um das technisch notwendige Mass überschreiten. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden. Vorbehalten bleiben die Richtlinien für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie.
- 3 Nicht begehbbare und nicht mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegte Flachdächer oder Flachdachteile von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Flachdächer technisch bedingter Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden.
- 4 Dachterrassen sind zulässig. Offene, filigrane und einheitlich gestaltete Pergolen und Sonnensegel sind zulässig. Im Baubereich D ist darüber hinaus zum Terrassenaufgang ein Abstellraum für Gartenmöbel mit einer max. Grundfläche von 5 m² zulässig.

Gesamtgestaltung Aussen-
raum

Art. 19

- 1 Mit jeder Baueingabe ist für den Bereich der Baueingabe ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen und die das Richtprojekt konstituierenden Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten.
- 2 Erschliessungs-, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

- 3 Die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten dürfen nicht über- oder unterschritten werden.

Art. 20

Erschliessungsflächen

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Flächen dienen den Bewohnern der Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsfläche, der Aussenbestuhlung, der Auslage und des Aussenverkaufs der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschossnutzungen), der Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr und in untergeordnetem Mass dem motorisierten Verkehr sowie der Realisierung von oberirdischen Veloabstellplätzen. Zudem sind Anlieferung, Entsorgung, Notzufahrt sowie die Erschliessungen der angrenzenden Grundstücke gemäss den im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten gestattet.
- ² Innerhalb des Gewässerraums ist die Zugänglichkeit des Ufers für Unterhaltsarbeiten zu gewährleisten.

Art. 21

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Aussenraum dient den Bewohnern der Überbauung als Aufenthaltsfläche sowie für die Realisierung von Kinderspielplätzen, einer grösseren Spielfläche und Retentionsbecken. Der Bereich der grösseren Spielfläche ist von Durchwegungen, Retentionsbecken und dgl. ausgeschlossen. Im den gemeinschaftlichen Aussenraum überlagernden Gewässerraum (Art. 28) sind Retentionsbecken ebenfalls ausgeschlossen und die Erreichbarkeit für den Gewässerunterhalt ist zu gewährleisten.

Art. 22

Privater Aussenraum

Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient den Bewohnern der Überbauung in den angrenzenden Wohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosswohnungen) als Aufenthaltsbereich.

Art. 23

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

- ¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im gemeinschaftlichen und privaten Aussenraum sowie in den Erschliessungsflächen zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Die grössere zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 ist im gemeinschaftlichen Aussenraum in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen. Ihre exakte Abmessung und Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Die gemäss Art. 52 Abs. 7 Baureglement der Stadt Burgdorf geforderten wetterunabhängigen Aufenthaltsbereiche sind gut in das Gesamtkonzept der Überbauung zu integrieren und im Bauprojekt nachzuweisen.

Art. 24

Qualitätssicherung

Zur Beurteilung der Baugesuche kann auf den Entscheid der Baubewilligungsbehörde der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) beigezogen werden.

E) Weitere Bestimmungen

Energie	<p>Art. 25</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten.2 Absatz 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Miner- giezertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsverein- barung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.3 Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Haupt-Energieträger Grundwasser einzusetzen, sofern dies technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Da- von abgewichen werden darf, wenn an einen Wärmeverbund angeschlos- sen werden kann.
Entsorgungsstelle, Unter- flurcontainer	<p>Art. 26</p> <p>Die notwendigen Entsorgungsstellen und Unterflurcontainer sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.</p>
Offenlegung Mülibach	<p>Art. 27</p> <p>Spätestens mit der Bebauung des Baubereichs E ist der überdeckte Müli- bach in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich offen zu legen. In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich darf der Mülibach über- brückt werden.</p>
Freihaltegebiet Gewässer- raum	<p>Art. 28</p> <ol style="list-style-type: none">1 Das im Überbauungsplan bezeichnete Freihaltegebiet gewährleistet den Raumbedarf für den Gewässerunterhalt. Das Freihaltegebiet ist von zu- sätzlichen Hochbauten freizuhalten. Es gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41 a Abs. 4 GschV.2 Der massgebende Gewässerraum ist im Überbauungsplan als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. Er gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41 a Abs. 4 GschV. Die Nutzung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GschV.3 In dem vom Gewässerraum überlagerten Bereich der Erschliessungsfläche entlang des Mülibachs sind leicht entfernbare Gestaltungselemente wie z.B. Sitzbänke zulässig.4 Vorhaben für Bauten oder Anlagen jeglicher Art im Gewässerraum sind dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV, vorzulegen und hinsichtlich Art. 48 WBG zu beurteilen.
Hochwasserschutzkote	<p>Art. 29</p> <p>Es gelten die Hochwasserschutzkoten gemäss Bericht «Hochwassergefähr- dung Farbweg Areal – 3401 Burgdorf. Dimensionierungsgrundlagen für Hochwasserschutzmassnahmen» der Hunziker, Zarn & Partner vom 26.05.2021.</p>

Entwässerung, Versickerung	<p>Art. 30</p> <ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu versickern. Verschmutztes Meteorwasser ist in erster Priorität mittels Retentionsfilterbecken an Ort versickern zu lassen. ² In zweiter Priorität ist Meteorwasser in Retentionsbecken zu drosseln und in Fließgewässer einzuleiten. ³ In dritter Priorität ist das Meteorwasser in Retentionsbecken zu drosseln und in die Kanalisation einzuleiten.
Lärmschutz	<p>Art. 31</p> <p>Im gesamten Wirkungsbereich der UeO «Farbweg» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p>
Vertragliche Sicherstellung	<p>Art. 32</p> <p>Die Überbauungsordnung ist soweit erforderlich vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vertraglich sicherzustellen.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 33</p> <p>Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).</p>

F) Anhang: Konstituierende Elemente

Die konstituierenden Elemente des Richtprojektes Arealentwicklung Farbweg beschreiben die zentralen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts. Sie sind für die Beurteilung der Stellung und Gestaltung der Bauten sowie für die Umgebungsgestaltung massgebend.

Städtebauliche Weiterentwicklung

- Aufnahme des volumetrischen Rhythmus entlang der Poststrasse mit dem Hochpunkt.
- Bildung und Klärung der städtischen Kante mit den Gebäuden an der Gotthelfstrasse.
- Überleitung der Geometrie am Farbweg durch den abgedrehten Kopfbau
- Anbindung an die verschiedenen Verbindungswege mithilfe der kleinteiligen Durchwegung.

Identitätsbildung

- Eigenständige Formgebung der Gebäude am Farbweg.
- Bildung eines neuen Quartiercharakters.
- Starke räumliche Ordnung bereits in der ersten Etappe.

Mehrteilige Aufenthaltsqualität

- Dreiteiliger Aussenraum mit städtischer Gasse, Quartierplatz und grünem Park.
- Anbindung der grossen Freifläche in die Abfolge bestehender Grünflächen und Stadträume.
- Gliederung des Farbwegs durch die Auffächerung und das Vor- und Rückspringen der Gebäudevolumen.

Verknüpfende Architektur

- Aufnahme der strukturierten Fassaden entlang der Post- und Gotthelfstrasse.
- Weiterentwicklung der gegliederten Fassaden aus der Altstadt entlang des Farbwegs.
- Aufnahme der kleinteiligen Gebäudestrukturen entlang des Mülibachs.

G) Genehmigungsvermerk

Vorprüfung:	20. November 2020 und 1. Februar 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	24. August 2023
Publikation im Amtsblatt:	23. August 2023
Öffentliche Auflage:	24. August bis 25. September 2023
Einspracheverhandlung am:	...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM: