

**Überbauungsordnung Tiergarten**

12. September 1985, 7. Oktober 1988 und 28. Oktober 1996

**Sonderbauvorschriften**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Sonderbauvorschriften
- Überbauungsplan mit Zonenplanänderung

## Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Tiergarten

### INHALTSVERZEICHNIS

Wirkungsbereich .....	3
Stellung zur Bauordnung der Stadt Burgdorf .....	3
Nutzungsart, Ausnützungsziffer und Geschosszahl im Sektor Wohnen .....	3
Baufelder, Baulinien, Gestaltungsbaulinien, Bauweise .....	3+3
Gebäudegestaltung .....	4
Gebäudehöhe, Kniewandhöhe .....	4
Umgebungsgestaltung, Bepflanzung.....	4+5
Bachverlegung.....	5
Nutzungsart, Zweckbestimmung, Gestaltung im Sektor Ingenieurschule.....	5+6
Bauabstände im Grenzbereich der Freifläche zur Wohnzone.....	6
Zufahrt, Parkierung.....	6
Lärmschutz .....	6
Abfallbeseitigung .....	6
Energieversorgung .....	6+7
Nutzungsumlegung und Erschliessungsverpflichtung.....	7
Inkrafttreten.....	7
Änderung der Sonderbauvorschriften.....	7
Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE .....</b>	<b>8</b>
Gestaltung der Dachaufbauten gemäss Art. 5.4 .....	9
Bepflanzung der oberirdischen Parkplatzflächen gemäss Art. 7.4.....	10
Lärmschutzwall Art. 12.2 .....	10
Naturnahe Gestaltung der Bachufer gemäss Art. 8.3 .....	11
Sammelstellen für Kehrrichtbeseitigung gemäss Art. 13.1 .....	12

## Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Tiergarten

Wirkungsbereich	<b>Art. 1</b> Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Tiergarten gestrichelt umrandete Gebiet sowie für die farbig eingetragenen Verkehrsanlagen und die Baulinien ausserhalb der gestrichelten Umrandung.
Stellung zur Bauordnung der Stadt Burgdorf	<b>Art. 2</b> Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Stadt Burgdorf, insbesondere die Bestimmungen der Wohnzone W3 und der Freiflächen und die einschlägigen Gestaltungsvorschriften.
Nutzungsart, Ausnutzungsziffer und Geschosshöhe im Sektor Wohnen	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan dargestellte Sektor Wohnen ist eine Wohnzone. In der näheren Umgebung der oberirdischen Parkplätze und im Bereich der Tiergartenkreuzung sind Quartierladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Büros zulässig.  <sup>2</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche (Begriffsbestimmung gemäss kantonalen Bauverordnung) beträgt 15'700 m <sup>2</sup> .  <sup>3</sup> Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3. In der Baufläche längs der Kirchbergstrasse und an der Tiergartenkreuzung sind nur Bauten mit 3 Vollgeschossen allenfalls mit Dachausbauten gemäss Abs.4 zugelassen.  <sup>4</sup> Der Dachausbau ist gestattet. Auf eine Beschränkung der zulässigen Bruttogeschossfläche im Dachraum wird verzichtet.  <sup>5</sup> Unter Vorbehalt der einschlägigen brand- und baupolizeilichen Vorschriften sind Galeriegeschosse (2. Niveau im Dachraum) über dem Kehlgebälk zulässig.
Baufelder, Baulinien, Gestaltungsbaulinien, Bauweise	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen die im Plan eingetragenen Baufelder nicht überragen.  <sup>2</sup> Treppenhäuser dürfen die Baulinien der Baufelder um höchstens 2 m überragen, die Bauabstände von der Tiergartenstrasse, der Kirchbergstrasse und von den Zufahrtsstrassen sind jedoch einzuhalten. Balkone und Vordächer dürfen bis höchstens 1.5 m über die Baulinien hinausragen.  <sup>3</sup> Wo Gestaltungsbaulinien festgelegt sind, besteht Pflicht zum Bau des entsprechenden Fassadenteils an die Gestaltungsbaulinie.  <sup>4</sup> Nebenbauten wie Abstellräume, Velounterstände, gedeckte Gartensitzplätze, Schattendächer auf Spielplätzen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m <sup>2</sup> und Energieversorgungsanlagen dürfen die Baufelder überragen oder auch ausserhalb der Baufelder liegen. Vorbehalten bleiben die massgebenden Vorschriften über die Bauabstände von Verkehrsflächen und Gewässern.  <sup>5</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder nicht begrenzt. Werden Hauptgebäude innerhalb der Baufelder nicht zusammengebaut, ist ein Gebäudeabstand von 6 m einzuhalten. Eine Reduktion des Gebäudeabstands ist dann zulässig, wenn die Belichtung der bewohnten Räume ohne Anrech-

nung allfälliger Fenster in den Gebäudeabstandsbereich vorschriftsgemäss gewährleistet ist.

Gebäudegestaltung

**Art. 5** <sup>1</sup> Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. Auf Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer gestattet.

<sup>3</sup> Die Neigung der Hauptdachflächen muss mindestens 30° und darf höchstens 40° betragen.

<sup>4</sup> Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind die Skizzen im Anhang zu den Sonderbauvorschriften massgebend. Zur Belichtung des Dachraums sind Quergiebel mit einem in der Dachfläche gemessenen Abstand von mindestens 1.5 m von dem Dachfirst und einer Breite von höchstens 4.5 m sowie Lukarnen mit einer Breite von höchstens 3 m und einer in der Dachebene gemessenen Höhe von höchstens 1.6 m zulässig.

Die Baubewilligungsbehörde kann vereinzelte Pultdachaufbauten bis zu einer Länge von 3 m gestatten.

Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf 3/5 der Länge der entsprechenden Fassaden nicht übersteigen. Bei der Ermittlung der zulässigen Länge der Dachaufbauten wie auch der Länge der massgebenden Fassade werden Quergiebel nicht angerechnet.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Grösse von 0.85 m<sup>2</sup> gestattet. Für Estrich- und Abstellräume sind nur solche von höchstens 0.4 m<sup>2</sup> gestattet.

<sup>5</sup> Die Hauptdachflächen sind für die ganze Überbauung einheitlich mit roten oder braunen Ziegeln oder mit braunem, schwarz aufgehelltem oder pastellblauem Asbestzementschiefer einzudecken.

<sup>6</sup> Für die Fassade sind keine auffälligen Farbtöne zulässig.

Gebäudehöhe, Knie-  
wandhöhe

**Art. 6** <sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe - gemessen in der Fassadenebene vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante des Dachsparrens - beträgt 10 m.

<sup>2</sup> Die Kniewandhöhe - gemessen in der Fassadenebene von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren - darf höchstens 1.20 m betragen.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse des Gemeindebaureglements und der kantonalen Vorschriften.

Umgebungsgestaltung,  
Bepflanzung

**Art. 7** <sup>1</sup> Der Überbauungsplan legt die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Alleen, Baumpflanzung, Belagsflächen und Spielfelder wegleitend fest. Im Baubewilligungsverfahren können Abweichungen der internen Gestaltung, der Belagsflächen und Grünflächen gestattet werden, wenn dadurch die Qualität der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsplätze sind mit Bäumen und Baumgruppen zu markieren. Gleichzeitig mit der Realisierung der einzelnen Bauetappen sind

bei den Spielflächen auch überdeckte Spielbereiche zu realisieren (Schatten- und Regendächer oder offene Erdgeschosse). Das Spielfeld zwischen Mülibach und Bahntrasse ist so auszugestalten, dass mindestens in einem Teilbereich Ballspiele möglich sind (Ballfangzaun, Rasenfläche u. dgl.).

<sup>3</sup> Den Erdgeschosswohnungen sind die direkt vorgelagerten Vorlandflächen als zugehörige Gartenbereiche zuzuordnen. Die Wohnungen müssen eine direkte Verbindung zum vorgelagerten Gartenbereich aufweisen. Die Gärten sind gegeneinander und in der Regel gegen den allgemeinen Erschliessungsbereich abzugrenzen. Die Abgrenzung kann mit Mauern oder Holzwänden bis zu einer Höhe von 2 m oder mit entsprechend dichter Bepflanzung erfolgen. Für die Gestaltung der Abgrenzungen sind die Skizzen im Anhang wegleitend.

<sup>4</sup> Die oberirdischen Parkplatzflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen (vgl. Skizzen im Anhang).

<sup>5</sup> Der allgemeine Grünbereich ist zu bepflanzen. Die Alleebeplanzung längs der Kirchberg- und der Tiergartenstrasse ist in Zusammenarbeit mit der Baudirektion zu planen und auszuführen.

<sup>6</sup> Die Hartbelagsflächen des Fussgängerbereichs im Innern der Siedlung, der Wendeplatzbereich und die Parkplätze sind in der Regel nicht als asphaltierte Flächen auszuführen, sondern als Betonpflasterung, mit Rasengittersteinen oder auch stellenweise lediglich als wassergebundene Fläche etc.

<sup>7</sup> Die Bepflanzung im ganzen Areal ist mit einheimischen Pflanzen und Gehölzen in naturnaher Ausgestaltung auszuführen. Vorbehalten bleibt die Bepflanzung der abgegrenzten Pflanzgärten im Inneren der Überbauung. Die Bepflanzung ist gleichzeitig mit den entsprechenden Teilen der Überbauung zu realisieren.

<sup>8</sup> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der über alle wesentlichen Elemente der Bepflanzung und Gestaltung Aufschluss gibt und die massgebenden Höhenkoten festlegt.

Bachverlegung

**Art. 8** <sup>1</sup> Die Linienführung des zur Verlegung vorgesehenen Allmändbachs und des Mülibachs ist im Überbauungsplan mit Gewässerbaulinien verbindlich dargestellt. Geringfügige Abweichungen der Linienführung können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden.

<sup>2</sup> Die Gewässer sind offen zu führen. Gewässerüberdeckungen sind nur für Zufahrten, für die Fuss- und Radwege, für den Fussgängerbereich im Zentrum der Ingenieurschule und für den Vorplatz im Bereich der Tiergartenkreuzung sowie für Energieversorgungsanlagen zulässig.

<sup>3</sup> Die Bachufer sind naturnah zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Wegleitend sind die Skizzen im Anhang. Die im Plan eingetragene Schraffur längs der Gewässer bezeichnet die Bereiche, wo Stützmauern oder andere senkrechte Ufergestaltungen nicht zulässig sind. In diesen Bereichen sichtbare Betonwerke (mit Ausnahme der Brücken) sind um mindestens 3 m von der Wasserlinie zurückzusetzen.

Nutzungsart, Zweckbestimmung, Gestaltung im Sektor Ingenieurschule

**Art. 9** <sup>1</sup> Der Sektor Ingenieurschule ist eine Freifläche im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung und dient der Realisierung von Bauten und

Anlagen der Ingenieurschule Burgdorf sowie standortgebundener Energieversorgungsanlagen.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Bauten und Anlagen der Ingenieurschule ist auf das Überbauungskonzept des Sektors Wohnen gebührend abzustimmen.

Baubstände im Grenz-  
bereich der Freifläche zur  
Wohnzone

**Art. 10** Für Hauptgebäude in der Freifläche ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Für Gebäudehöhen von mehr als 10 m erhöht sich der Grenzabstand um  $\frac{1}{2}$  der Mehrhöhe.

Zufahrt, Parkierung

**Art. 11** <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Wohnüberbauung hat von der Tiergartenstrasse aus zu erfolgen. Für die im Überbauungsplan vorgesehene oberirdische Parkierung am nordwestlichen Rand der Siedlung muss die Erschliessung von der Kirchbergstrasse her erfolgen.

<sup>2</sup> Die Erschliessung der Freifläche für den motorisierten Verkehr hat direkt von der Kirchbergstrasse her zu erfolgen und zwar über die im Überbauungsplan festgelegte Zufahrt am nordwestlichen Rand des Überbauungssperimeters.

<sup>3</sup> Die Parkierung im Sektor Wohnen ist unterirdisch anzulegen. Für Besucher und für Kunden der Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe an der Tiergartenkreuzung sind oberirdische Parkplätze an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen gleichzeitig mit den entsprechenden Bauetappen zu realisieren.

<sup>4</sup> Das Innere der Überbauung ist als verkehrsfreier Innenraum zu gestalten. Vom verkehrsfreien Innenraum sind direkte Zugänge zur unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge vorgesehen. Soweit zweckmässig, sind im verkehrsfreien Innenraum Velofahrer zuzulassen. Soweit notwendig, sind einzelne Bereiche zum Befahren durch die Feuerwehr, die Sanität, von Zügelfahrzeugen u. dgl. auszugestalten.

Lärmschutz

**Art. 12** <sup>1</sup> Zum Schutz vor dem Verkehrslärm dürfen die Wohnungen der Bauten längs der Kirchberg- und der Tiergartenstrasse strassenseitig nur Treppenhäuser mit Liftschächten, Sanitäräume, Réduits, Küche und Essplatz aufweisen; Wohn- und Schlafzimmer dürfen nicht gegen den Strassenraum orientiert werden. Sofern die Bauzeile längs der Kirchbergstrasse nicht als geschlossene Bauzeile ausgeführt wird, sind die Lärmimmissionen durch die Gebäudelücke auf das Innere der Überbauung durch geeignete Massnahmen zu reduzieren.

<sup>2</sup> Entlang des Bahndamms ist ein bepflanzter Lärmschutzwall als Erdamm zu erstellen (vgl. begleitende Skizzen im Anhang).

**Art. 13** <sup>1</sup> Die im Plan eingetragenen Flächen für die Kehrlichtbeseitigung und die Gestaltungsskizzen im Anhang sind begleitend. Einzelheiten sind in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt in der Baueingabe festzulegen.

<sup>2</sup> In der Baueingabe ist der Standort für eine Hundetoilette in der allgemeinen Grünfläche verbindlich festzulegen.

Energieversorgung	<b>Art. 14</b> Für die Beheizung der Wohnüberbauung ist einem umweltfreundlichen Energieträger der Vorzug zu geben.
Nutzungsumlegung und Erschliessungsverpflichtung	<b>Art. 15</b> Der Vertrag vom 6. November 1984 zwischen der Einwohnergemeinde Burgdorf und dem Grundeigentümer des vom Überbauungsplan erfassten Areals über die Nutzungsumlegung und die durch den Grundeigentümer zu realisierenden Fuss- und Radwege bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften.
Inkrafttreten	<b>Art. 16</b> Der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.
Änderung der Sonderbauvorschriften	<b>Art. 17</b> Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 des Baugesetzes bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.
Ausgleich von Planungsvorteilen	<b>Art. 18</b> Die der Bauherrschaft aufgrund der Abänderung dieser Sonderbauvorschriften gemäss Abstimmungsvorlage vom 22. September 1996 entstehenden Planungsvorteile werden mit einem Vertrag im Sinne von Art. 142 BauG zwischen der Baugesellschaft Tiergarten und der Stadt Burgdorf abgeschöpft.

## Genehmigungsvermerke

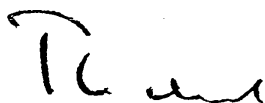
Publikation im Amtsblatt: 9. März 1996  
Publikation im Amtsanzeiger: 7. und 14. März 1996  
Öffentliche Auflage: 7. März bis 9. April 1996  
Einsprachen: keine  
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 6. MAI UND 25. JUNI 1996.

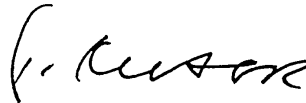
BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 12. AUGUST 1996.

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE BURGDORF AM 22. SEPTEMBER 1996.

Der Stadtpräsident:  
Peter Trachsel



Der Stadtschreiber:  
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 17. Oktober 1996

Der Stadtschreiber:

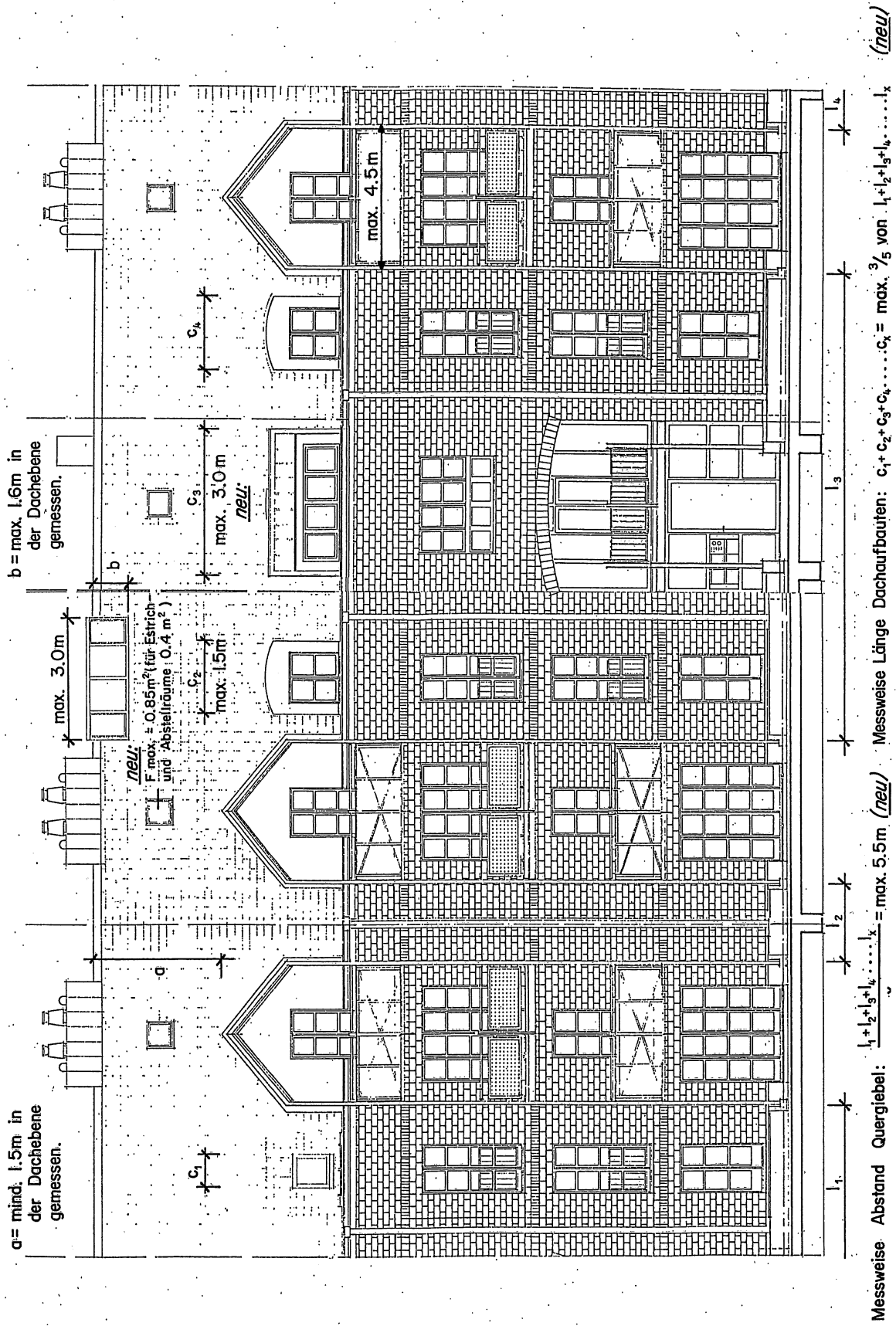


GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN  
AM: 28. OKTOBER 1996

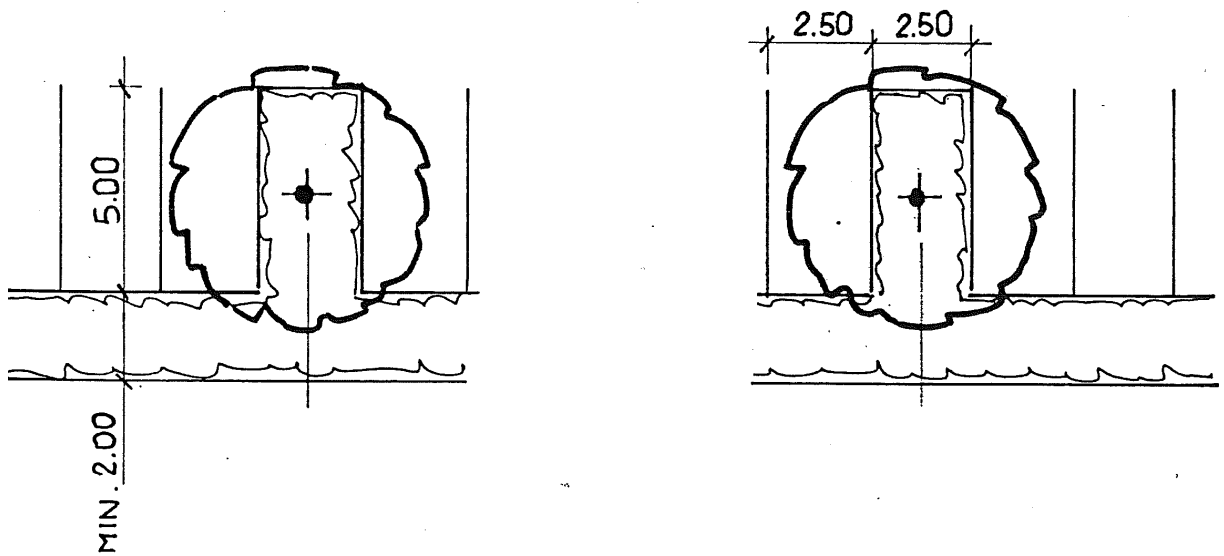




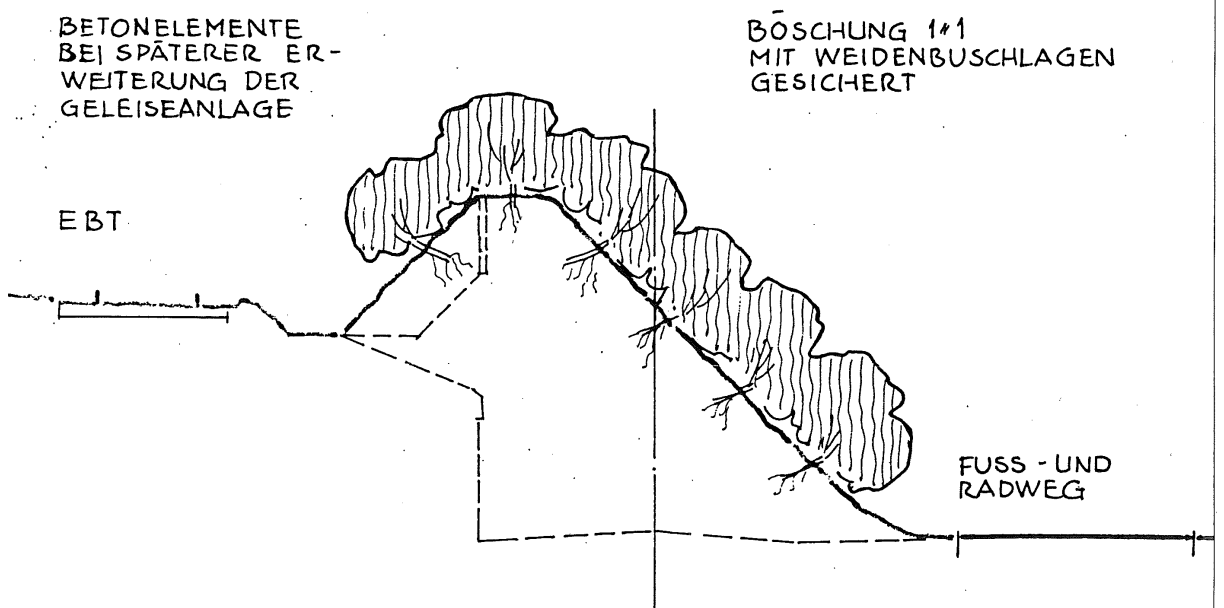
Gestaltung der Dachaufbauten gemäss Art. 5.4



Bepflanzung der oberirdischen Parkplatzflächen gemäss Art. 7.4



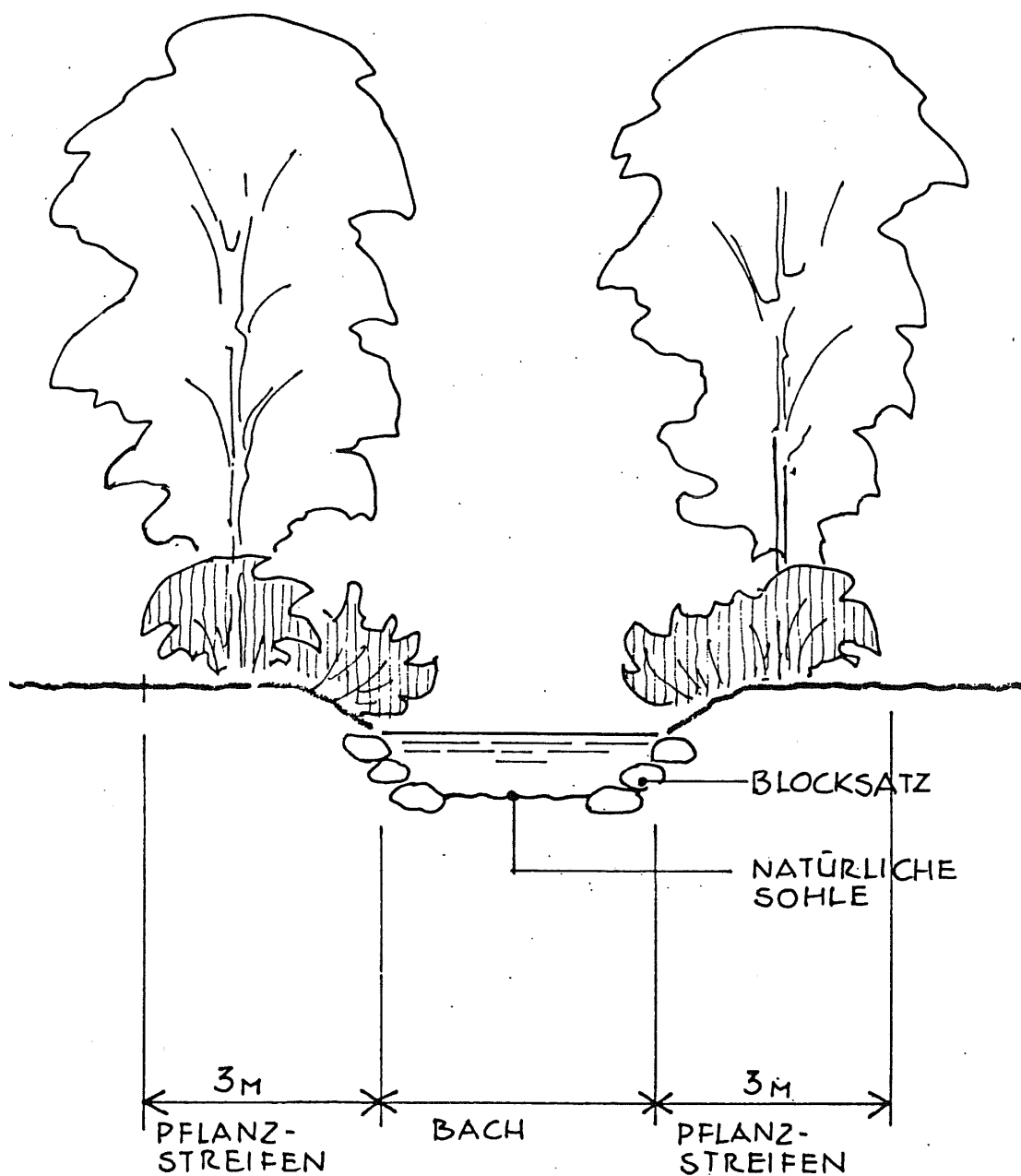
Lärmschutzwall gemäss Art. 12.2



UFERBEPFLANZUNG MIT  
EINHEIMISCHEN BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN

Z.B.:

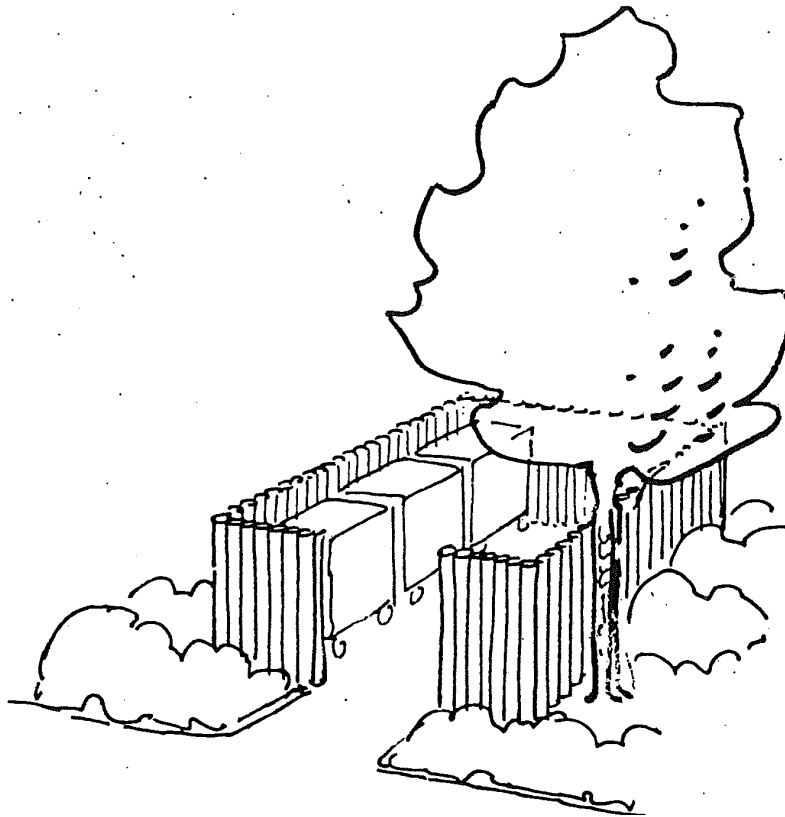
- ESCHEN
- WEIDEN
- ERLIEN
- BUSCHWEIDEN
- HASEL
- HARTRIEGEL
- LIGUSTER
- SCHNEEBALL ETC.



Sammelstellen für Kehrrichtbeseitigung gemäss Art. 13.1

Inhalt

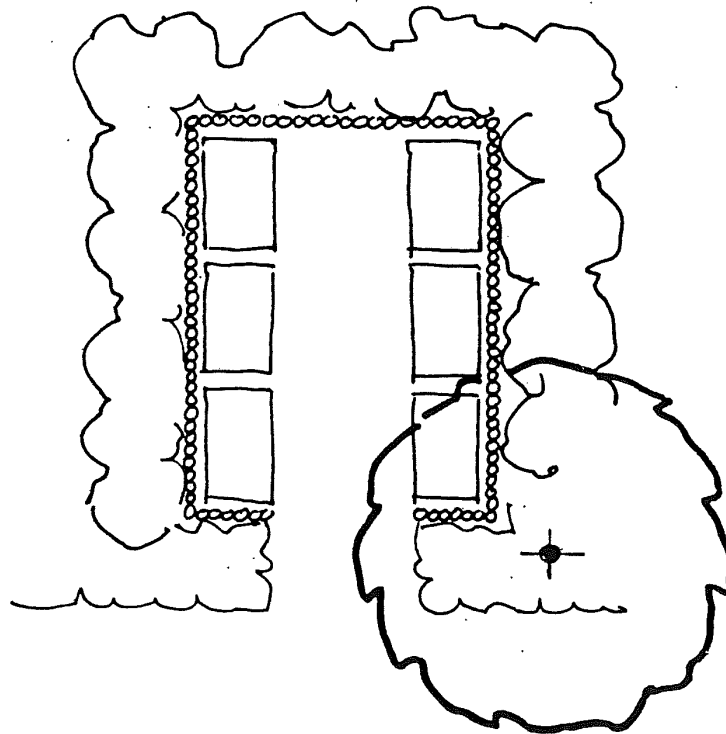
1. Weg-  
über



leitende Skizzen

- Gewässerverlegung
- Zufahrt über Gewässer
- Er-

- und
- Trot-
- Allee
- Be-



schliessungs-  
strasse mit Allee  
losgelöstem  
toir  
längs Kirchberg-  
strasse  
grünung von  
Parkplätzen