

Überbauungsordnung Bürgergasse I

1. Juli 1999

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Besonderer Plan Vermessung
- » Überbauungsvorschriften

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Burgergasse I“

INHALTSVERZEICHNIS

A) ZIELE UND ABGRENZUNG	4
Ziel, Qualitäten	4
Verantwortung	4
Geltungsbereich	4
Stellung zur Grundordnung	5
Elemente der Überbauungsordnung	5
Inhalt des Überbauungsplans	5
Inhalt des besonderen Plans Vermessung	5
Überbauungsvorschriften	5
Anhang	5
Leitlinien	5
B) BAUVORSCHRIFTEN UND DEFINITIONEN	6
Massgebende Bauvorschriften	6
a) Allgemeines	6
b) Gebäudelänge, Gebäudeabstand	6
c) Gestaltungsbaulinien	6
d) Eingeschossige An- und Nebenbauten	6
e) Bereich für Grillstände	6
f) Bauten ausserhalb der Baufelder	6
Gestaltung	6
a) Grundsätze	6
b) Dachgestaltung	6
c) Umgebungsgestaltung	6
Uferbereich	7
Erschliessung	7

Aufenthaltsbereiche / Spielflächen	7
Lärmschutz	8
Energie	8
C) VEREINBARUNGEN UND INKRAFTTRETEN	8
Vereinbarungen	8
Inkrafttreten	8
D) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	9

A) Ziele und Abgrenzung

Ziel, Qualitäten

Art. 1¹ Die Überbauungsordnung Burgergasse I ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und wohnlicher Qualität.

Ihre Ziele sind:

- Eine räumliche und bauliche Einheit zu schaffen, sowohl mit der Überbauung Burgergasse II wie den östlich resp. Nördlich anschliessenden Nachbarbauten;
- Die Schaffung von attraktiven Aussenräumen mit räumlichen und optischen Bezügen zu den Bachräumen, dem Stadtzentrum (Schloss) und gegen die Burgergasse;
- Die Realisierung von Wohnraum für unterschiedliche soziale und wirtschaftliche Bedürfnisse.

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind:

- Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten Studienauftrags Burgergasse / Thunstrasse von 1994;
- Die Schaffung von Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Bebauung der Baufelder und eine massstäbliche und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Einzelgebäude durch:
 - Eine unterschiedliche Dichte an Regelungen:
 - **Bereich Süd** (Baufelder A und B): hohes Mass an Regelungen;
 - **Bereich Mitte** (Baufelder C bis E): angepasstes Mass an Regelungen mit begrenzter Gestaltungsfreiheit;
 - **Bereich Nord** (Baufelder F): minimale Regelungen und hohe Gestaltungsfreiheiten;
 - Das Festlegen von Gestaltungsbaulinien;
 - Das Festlegen der offenen und der geschlossenen Bauweise;
 - Die Höhenbegrenzung der Bauten;
 - Das Festlegen der Gebäudequerschnitte und der Dachgestaltung;
 - Die Leitlinien (Richtprojekt des Architekturbüros Kurth und Partner vom 12.10.98);
 - Das Ermöglichen von vielfältigen Gebäudearten, Wohnungsarten und -grössen sowie eines differenzierten Standardangebots (Parzellenflächen, Bruttogeschossflächen, Parkierung).

Zu vermeiden ist, dass nicht angepasste individuelle Ansprüche die Gesamtgestaltungsqualität in Frage stellen.

Verantwortung

² Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaften.

Geltungsbereich

Art. 2¹ Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Zusätzlich gilt die Überbauungsordnung für die ausserhalb des Perimeters dargestellte Zufahrt ab Thunstrasse.

Stellung zur Grundordnung	² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements. Für die Nutzung sind die Vorschriften der Wohnzonen massgebend.
Elemente der Überbauungsordnung	Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem besonderen Plan Vermessung, den Überbauungsvorschriften und dem Anhang zu den Überbauungsvorschriften.
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (A bis F); • Lage und Abmessung der Baufelder G für Balkone, gedeckte Sitzplätze, Lauben, Erker, Wintergärten u. dgl.; • Lage und Abmessung der Baufelder für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten (H bis K); • Lage und Abmessung des Baufelds L für eingeschossige Gemeinschaftsbauten; • Maximale und minimale Bruttogeschossfläche pro Baufeld; • Bereiche mit geschlossener Bauweise; • Höhe der Erdgeschosskote der Haupt- und Nebengebäude; • Gestaltungsbaulinien; • Zu- resp. Durchfahrt und Baulinien für die unterirdische Einstellhalle; • Bereiche für Fussgänger- und Veloverkehr; • Hauptzugänge; • Bereiche für den motorisierten Verkehr einschliesslich Serviceverkehr und Notzufahrt; • Parkierung offen und gedeckt; • Kehrrichtbereitstellungsplätze (C); • Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Gärten und Vorgärten; • Wesentliche Elemente der Bepflanzung (Bäume und Hecken); • Uferbereich; • Lärmschutzmassnahmen; • Höhenfixpunkte. <p>Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen - soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind - sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>
Inhalt des besonderen Plans Vermessung	³ Der besondere Plan Vermessung legt Abmessungen der Elemente des Überbauungsplans verbindlich fest.
Überbauungsvorschriften	⁴ Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.
Anhang	⁵ Der Anhang zu den Überbauungsvorschriften enthält die Gebäudequerschnitte zu den Baufeldern A bis E, J und L (Anhänge 1 bis 7). Diese Querschnitte sind bezüglich Dachgestaltung sowie Höhe der Gebäude und der Trennelemente zwischen den individuellen Aussenräumen verbindlich.
Leitlinien	⁶ Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften gibt das Richtprojekt Kurth und Partner Architekten AG vom 12.10.98 (bestehend aus Erläuterungen, Situationsplan und Modellfotos) wieder. Sie illustrieren die baulichen und aussenräumlichen Absichten des Siegerprojekts, sind aber keine verbindlichen Vorschriften. Sie dienen als Leitfaden für die Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbe-

hörde. Besteht der Wunsch, wesentlich von diesen Leitlinien abzuweichen, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.

B) Bauvorschriften und Definitionen

- Massgebende Bauvorschriften
- a) Allgemeines **Art. 4** ¹ Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan und den Querschnittsdarstellungen im Anhang. Davon ausgenommen sind die Baufelder F, für welche die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W2 gelten. Geringfügige Verschiebungen der zulässigen BGF (höchstens 10%) unter- und innerhalb der Baufelder sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.
 - b) Gebäudelänge, Gebäudeabstand ² Wo die geschlossene Bauweise nicht vorgeschrieben ist, kann die Gebäudelänge frei gewählt werden. Der Gebäudeabstand innerhalb der Baufelder beträgt - soweit nicht eine geschlossene Bauweise vorgesehen wird - im Maximum acht und im Minimum drei Meter, vorausgesetzt, eine hohe Wohnqualität ist gewährleistet.
 - c) Gestaltungsbaulinien ³ Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind an diese Baulinien zu bauen. Im Bereich der Baufelder F7 bis F12 ist ein Zusammenbau über eine Gestaltungsbaulinie zum Nachbarbaufeld hinaus zulässig.
 - d) Eingeschossige An- und Nebenbauten ⁴ Für die Gebäude- und Firsthöhe der eingeschossigen An- und Nebenbauten in den Baufeldern H1 bis H6 gelten die Vorschriften von Art. 22 und 23 des Baureglements.
 - e) Bereich für Grillstände ⁵ Im Bereich Grillstelle ist eine Pergola oder ein eingeschossiges Gartenhaus mit höchstens 30 m² Grundfläche zulässig.
 - f) Bauten ausserhalb der Baufelder ⁶ An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder sind nicht zulässig. Unterirdische Bauteile können dagegen auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.
- Gestaltung
- a) Grundsätze **Art. 5** ¹ Die Bauten in den Baufeldern A bis E sind jeweils als gestalterische Einheit aufzufassen. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, deren Verteilung innerhalb der Baufelder, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung. Bei etappenweiser Realisierung eines Baufelds ist mit der ersten Baueingabe ein Überbauungskonzept für das ganze Baufeld vorzulegen, das alle vorgenannten Aspekte umfasst. Von diesem Konzept kann später nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde abgewichen werden.
 - b) Dachgestaltung ² für die Dachgestaltung in den Baufeldern A bis E, J und L ist der Anhang massgebend. In diesen Baufeldern sind Dachaufbauten und -einschnitte mit Ausnahme von Dachflächenfenstern nicht zugelassen.

In den Baufeldern ist die Dachform frei. Für die Dachaufbauten gilt das Baureglement. Die Wahl der Dachform und der Dachaufbauten hat unter Berücksichtigung der Grundsätze von Art. 1 zu erfolgen.
 - c) Umgebungsgestaltung ³ Mit jeder Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbau-

ungsplan festgelegt sind. Neben der im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzung ist eine starke Durchgrünung in den einzelnen Baufeldern anzustreben.

⁴ Privatgärten sind auf Wunsch mindestens eines Nachbarn mit geeigneten Mitteln auf der Parzellengrenze abzutrennen. Die Trennelemente (Zäune, Hecken, Wände) zwischen den individuellen Aussenräumen richten sich nach den Anhängen 1 bis 4. Pro Baufeld sind die Trennelemente sowohl bezüglich Gestaltung wie Materialisierung gleich auszuführen und unter den Baufeldern aufeinander abzustimmen.

Uferbereich

Art. 6 ¹ Spätestens mit der ersten Baueingabe ist ein Detailprojekt für die Gestaltung des Wöschhüslibachs und seiner Ufer vorzulegen. Das Detailprojekt muss den ganzen Bachlauf innerhalb des Perimeters umfassen. Dieses von der Baubewilligungsbehörde bewilligte Detailprojekt bildet die Grundlage für alle weiteren Baugesuche.

² Die Breite des Uferbereichs muss mindestens vier Meter - gemessen ab oberkant Böschung - betragen. In der Regel ist eine Breite von fünf Metern anzustreben.

³ Im Bereich für die Grillstelle kann die Bewilligungsbehörde - gestützt auf das Detailprojekt gemäss Abs. 1 - örtlich beschränkt das Bauen im Uferbereich zulassen.

Erschliessung

Art. 7 ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Überbauungsplan von der Thunstrasse, für unterirdische Parkplätze von der Amietstrasse her zu erfolgen. Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr Thunstrasse - Burgergasse ist nicht zulässig.

² die Unterführung für den Fussgängerverkehr ist zusammen mit der Überbauung der Baufelder A und B und die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung gemäss Überbauungsplan zusammen mit der Überbauung des Baufelds D3 zu realisieren und bei Fertigstellung der Wohnungen in Betrieb zu nehmen.

³ Für die Baufelder A und B stehen in der Überbauung Burgergasse II Bewohner- und Besucherparkplätze zur Verfügung.

⁴ Für die Kehrichtbeseitigung sind an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten ausreichend grosse, allseitig abgeschirmte Quartiersammelstellen vorzusehen.

Aufenthaltsbereiche /
Spielflächen

Art. 8 ¹ Der siedlungsinterne Gassenraum wird als Aufenthaltsbereich ausgebildet und kann im Sinne Art. 44ff BauV angerechnet werden. Die Wetterunabhängigen Räumlichkeiten sind, soweit sie nicht in den Gebäuden in den Baufeldern A bis F angeboten werden, in Form einer gedeckten Aufenthaltsfläche im Baufeld L und im Bereich Grillstelle vorzusehen.

² Das in Art. 46 BauV verlangte Rasenspielfeld wird gemeinsam mit den Überbauungsordnungen Burgergasse I und Thunstrasse gemäss Überbauungsplan im Bereich der Zone mit Planungspflicht Thunstrasse realisiert. Das Spielfeld einschliesslich des Zugangs ist zusammen mit der Überbauung der Baufelder A bis D zu realisieren und mit der Fertigstellung von zwei

Dritteln der Wohnungen in Betrieb zu nehmen. Einzelheiten sind in der Vereinbarung gemäss Art. 10 zu regeln.

Die für den Spielbetrieb erforderlichen Einrichtungen wie Ballfangzaun und dgl. sind zulässig.

Lärmschutz

Art. 9 Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II und in der ersten Bautiefe entlang der RM der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Zusammen mit der ersten Baueingabe in den Baufeldern A bis D ist ein Lärmgutachten vorzulegen.

Energie

Art. 10 Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf. Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss neben erneuerbaren Energien überwiegend dieser Energieträger verwendet werden. Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.

C) Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

Art. 11 ¹ Der Erschliessungsvertragsentwurf zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 16. März 1999 betreffend Infrastrukturabgaben, öffentliche Fusswegverbindung usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).

Inkrafttreten

Art. 12 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

D) Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt: 05.12.1998
Publikation im Amtsanzeiger: 03. Und 10.12.1998
Öffentliche Auflage: 03.12.1998 - 04.01.1999
Einsprachen: 5
Rechtsverwahrungen: 3

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. MAI 1999

Die Stadtpräsident:
Franz Haldimann



Der Stadtschreiber:
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 3 Mai 1999

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



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

- 1. Juli 1999 