

Überbauungsordnung Meiefeld

12. November 1996

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Besonderer Plan Vermessung
- » Überbauungsvorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Meiefeld“

INHALTSVERZEICHNIS

A) GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH	3
Zweck	3
Wirkungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung	3
Inhalt des Überbauungsplans	3
B) NUTZUNG	3
Ausnützung / Bruttogeschossfläche	3
Baufelder / Parkierung.....	3
C) GESTALTUNG	3
Gestaltung / Bepflanzung	3
Umgebungsgestaltung	4
Spielfelder / Aufenthaltsbereiche / Gemeinschaftsräume	4
D) WEITERE BESTIMMUNGEN	4
Vereinbarungen	4
Inkrafttreten	4
E) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	5
F) ANHÄNGE.....	6
1. Allgemeines	6
2. Grundsätze und Elemente.....	7

A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung Meiefeld bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit individuellen Wohngebäuden als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.
Wirkungsbereich	² Die Überbauungsordnung gilt für den mit einem punktierten Perimeter gekennzeichneten Bereich und für die ausserhalb des Perimeters bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege.
Stellung zur Grundordnung	³ Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">• Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (1 bis 16)• Siedlungsinterne Strasse als Spielstrasse• Lage und Abmessung der Parkierung (P und BP)• Lage der privaten Erschliessung• Kehrrechtbereitstellungsplatz (C)• Wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung

B) Nutzung

Ausnützung / Bruttogeschossfläche	Art. 3 ¹ Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt mindestens 4640 m ² und höchstens 7550 m ² . ² Die Richtwerte für die BGF pro Baufeld gemäss Überbauungsplan sind begleitend und müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Nutzungsreserven im Gebäude können angerechnet werden. Abweichungen sind zu begründen und bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.
Baufelder / Parkierung	Art. 4 Die Baufelder 1 bis 16 bestimmen die Grenze, bis zu welcher Hauptgebäude gebaut werden dürfen. Die Baufelder „P“ und „BP“ bestimmen den Bereich, in welchem oberirdische Parkplätze (offen, gedeckt oder als Garage) gebaut werden dürfen. Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen gestatten. Weitere Parkplätze und Garagen sind nicht zulässig.

C) Gestaltung

Gestaltung / Bepflanzung	Art. 5 ¹ Die Gesamtanlage ist als Siedlungseinheit zu gestalten. Die im Überbauungsplan festgelegte Spielstrasse, Baumnischen und die Bepflanzung bilden das Rückgrat des Überbauungskonzepts. Die Gestaltungsrichtlinien im Anhang sind begleitend und legen fest, wie diese Bereiche zu gestalten sind. Abgehende Bepflanzungen sind zu ersetzen. ² Neben der im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzung ist eine starke Durchgrünung der einzelnen Parzellen anzustreben.
--------------------------	---

³ Für die Kehrlichtbeseitigung ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort eine ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Quartiersammelstelle vorzusehen.

Umgebungsgestaltung

⁴ Die Umgebungsgestaltung muss mit derjenigen der Nachbarbauten und der Spielstrasse mit Baumnischen abgestimmt werden. Ein entsprechender Nachweis muss mit jeder Baueingabe in einem verbindlichen Umgebungsgestaltungsplan erbracht werden. Darzustellen sind die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind.

Spielfelder / Aufenthaltsbereiche / Gemeinschaftsräume

Art. 6 ¹ Das gemäss kantonaler Bauverordnung vorgeschriebene Spielfeld (Art. 46) und die gemäss Baureglement vorgeschriebenen wetterunabhängigen Aufenthaltsbereiche für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner (Art. 17) werden zusammen mit der Überbauung des Gebiets Zone mit Planungspflicht „Meieholz“ oder „Choserfeld“ realisiert.

² Die Spielstrasse ist so zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 44 ff BauV erfüllt werden.

D) Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 7 ¹ Die Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Burgdorf vom 20. September 1996 betreffend Sicherstellung der Quartiersammelstelle, des Spielfelds und der Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 6 und der Infrastrukturabgaben bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung, insbesondere des Vorschreibens verbindlicher Nebenbauten im Bereich der Parkplätze und weitere Vorgaben für die Umgebungsgestaltung, sind im Baurechtsvertrag sichergestellt.

Inkrafttreten

Art. 8 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

E) Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	28. Februar 1996
Publikation im Amtsblatt:	29. Juni 1996
Publikation im Amtsanzeiger:	13., 27. Juni und 4. Juli 1996
Öffentliche Auflage:	13. Juni bis 22. Juli 1996
Einsprachen:	4
Rechtsverwahrungen:	0
Einigungsverhandlungen:	12. August 1996
Erledigte Einsprachen:	0
Teilweise erledigte oder unerledigte Einsprachen:	4

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26. AUGUST 1996

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Peter Trachsel

Paul Moser

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 18. Sep. 1996

Der Stadtschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
AM: 12. NOVEMBER 1996



F) Anhänge

1. Allgemeines

Die Siedlung wird nicht mit der Gestaltung der Häuser definiert, sondern mit der Gestaltung der Außenräume. Das heisst: auf dafür bezeichneten Baufeldern dürfen im Rahmen der Grundordnung Häuser verschiedenster Art und Form gebaut werden. Die Einheitlichkeit soll dadurch erreicht werden, dass die Wege (Spielstrasse) und Plätze (Baumnischen) in einheitlicher Art gebaut werden.



Mit diesen wenigen, gezielten Massnahmen soll die Gesamtanlage als Siedlungseinheit erscheinen. Massgebend für die Gestaltung sind dieser Anhang und die Auflage in den Baurechtsverträgen.

2. Grundsätze und Elemente

2.1 Erschliessung

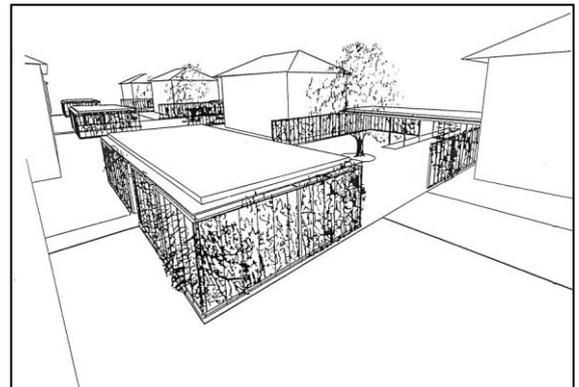
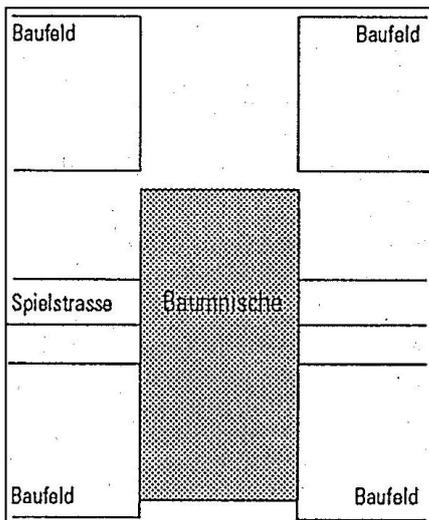
- Als Spielstrasse mit niedrigem Tempo
- Aufgelockert durch Baumnischen
- Aus den Baumnischen werden Häusergruppen erschlossen

2.2 Parkierung

- Parkierung erfolgt nur auf den dafür bezeichneten Plätzen der Baumnischen.

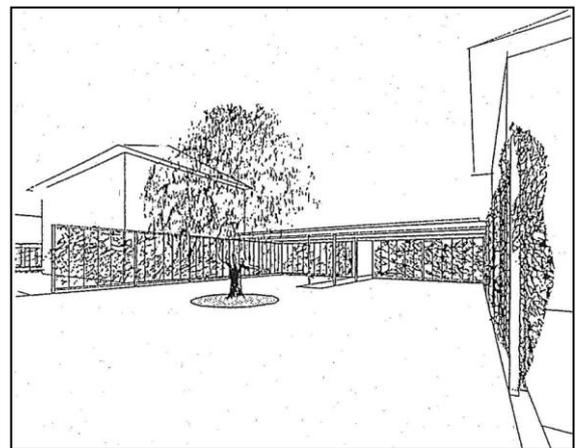
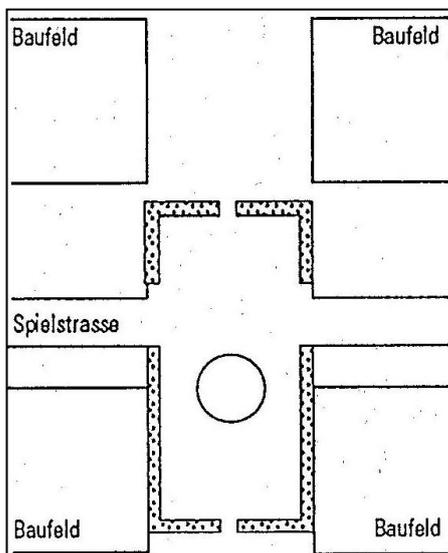
2.3 Baumnischen

- Die Nischen sollen zum Spielen, sich Aufhalten und zum Parkieren dienen. Sie sollen die Siedlung auflockern und kleine Plätze bilden. Die Identität wird zusätzlich durch den Baum verstärkt.



Die Nische soll stets als Ganzes, als von begrünten Wänden umgebener Raum wahrgenommen werden.

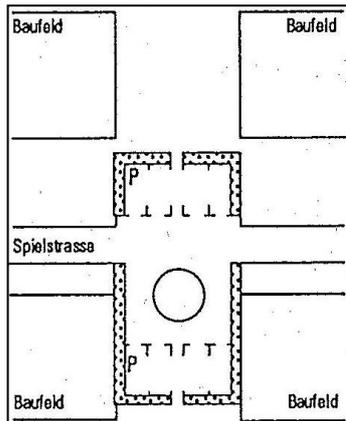
Baumnische Perimeter



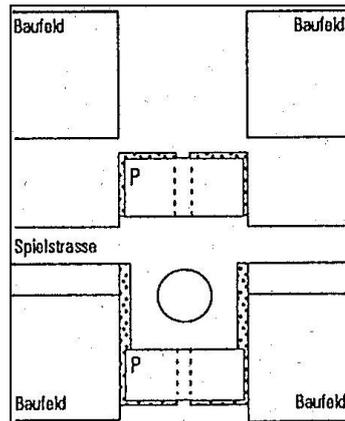
Baumnischenbegrenzung

Grundsätzlich ist die Baumnischenbegrenzung vollständig zu konstruieren. Wo die Gebäudelinie mit der Baumnischenlinie zusammenfällt, kann sie mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde ausnahmsweise weggelassen werden, wenn der Gesamteindruck der Nischenbildung nicht verloren geht. Zu prüfen ist in solchen Fällen eine Begrünung der Fassade.

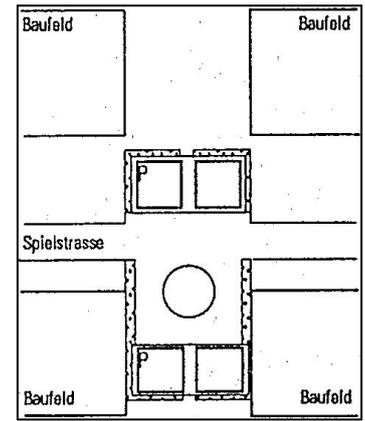
Darin können verschiedene Arten von Autoabstellplätzen angeboten werden:



Ungedeckte



Gedekte



Gedekte, abgeschlossene

Da die Baumnischen das konstituierende Element der Überbauungsordnung sind, gilt trotz oder dank der übrigen vollumfänglichen Gestaltungsfreiheit der Grundsatz, dass die Gebäude in ihrer Stellung und Ausrichtung die räumliche Idee der Nischen unterstützen und auf die Nachbarbauten abgestimmt sein sollen.

Die Beleuchtung, die Bodenbeläge und die Randabschlüsse sind im Bereich der Siedlungsstrasse einheitlich zu gestalten. Sämtliche Zäune der Überbauung sollen sich der Konstruktion und der Materialisierung derjenigen der Nischen anpassen.

Die Baumnischen und auch die übrigen Zäune sind grundsätzlich mit Kletterpflanzen bewachsen zu lassen.

14.5./23.5.1996 / 24.8.2011 Hb/Jo/eg