

## **Überbauungsordnung Pleer**

26. März 1996

## **Überbauungsvorschriften (ÜV)**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften

## **Legende zur Änderungsvorlage**

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

# Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Pleer“

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
Zweck .....	4
Wirkungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung .....	4
Inhalt des Überbauungsplans .....	4
<b>ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>4</b>
a) Zufahrt.....	4
b) Fuss- und Radweg / Notzufahrt .....	4
c) Spielstrasse.....	4
d) Fussgängerbereiche .....	4
Parkierung .....	5
Kehrichtbereitstellungsplatz .....	5
<b>NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
Nutzungsart .....	5
b) An- und Nebenbauten .....	5
Ausnützung / Bruttogeschossfläche.....	5
Übrige baupolizeiliche Massnahmen .....	5
Grünzone.....	6
<b>GESTALTUNG .....</b>	<b>6</b>
Grundsätze .....	6
b) architektonische .....	6
Dachgestaltung .....	6
Sonnenkollektoren.....	7
Umgebungsgestaltung .....	7

Bepflanzung .....	7
<b>WEITERE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>7</b>
Gemeinschaftsräume .....	7
Energie .....	8
Vereinbarungen .....	8
Inkrafttreten .....	8
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>9</b>
<b>ANHANG 1 .....</b>	<b>10</b>
Ausfahrt Autoeinstellhalle / Wendeplatz Kehrlichfahrzeug .....	10
<b>ANHANG 2A .....</b>	<b>11</b>
Dachgestaltung in den Baufeldern 6 - 9.....	11
<b>ANHANG 2B .....</b>	<b>12</b>
Gebäudehöhe bei Giebelfassaden in den Baufeldern 6 - 9 .....	12
<b>ANHANG 3A .....</b>	<b>13</b>
Gestaltungsrichtlinien .....	13
<b>ANHANG 3B .....</b>	<b>14</b>
Siedlungsstrasse .....	14
<b>ANHANG 3C .....</b>	<b>15</b>
Gedekte Hauszugänge (Bereiche nördlich der Baufelder 6 – 9) .....	15

## Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck **Art. 1** Die Überbauungsordnung Pleer bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Wirkungsbereich **Art. 2** Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan punktierten Perimeters sowie für die ausserhalb des Perimeters dargestellten Erschliessungsanlagen.

Stellung zur Grundordnung **Art. 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. 4** Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- » Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (1 bis 10)
- » Lage und Abmessung der Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten (A und B)
- » Baulinien für unterirdische Bauteile
- » Private und öffentliche Fusswege, Fussgängerbereiche, Notzufahrt
- » Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle, ober- und unterirdische Parkierung
- » Zugänge zur Einstellhalle (T)
- » Aufenthalts- und Spielbereiche
- » Kehrtrichtbereitstellungsplatz (C)
- » Perimeter Grünzone und Grünbereiche
- » Hecken und die wesentlichen Elemente der Bepflanzung
- » Private Aussenbereiche

## Erschliessung

a) Zufahrt **Art. 5** <sup>1</sup> Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Überbauungsplan vom Pleerweg her zu erfolgen. Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr zum Lindenhübelweg ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle richtet sich nach der Skizze im Anhang 1.

b) Fuss- und Radweg / Notzufahrt <sup>3</sup> Der Bereich der durchgehenden Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Lindenhübelstrasse und dem Pleerweg ist mit geeigneten Massnahmen von den Bereichen für den motorisierten Verkehr zu trennen. Eine Zufahrt für Notfall- und Zügelfahrzeuge muss gewährleistet werden.

c) Spielstrasse <sup>4</sup> Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 2455 über die Spielstrasse ist zulässig.

d) Fussgängerbereiche <sup>5</sup> die privaten Fussgängerbereiche haben, soweit im Überbauungsplan nichts anderes bestimmt ist, eine minimale Breite von 2 m aufzuweisen.

<sup>6</sup> Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

<sup>7</sup> Die Vorkehrungen für Behinderte richten sich nach Art. 22 BauG und Art. 85ff BauV. Ein niveaugleicher Zugang zu den Erdgeschossen ist zu gewährleisten.

Parkierung

**Art. 6** <sup>1</sup> Die Parkierung für den motorisierten Verkehr hat mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen besucherparkplätzen und den zu Baufeld 10 gehörenden Parkplätzen unterirdisch zu erfolgen.

<sup>2</sup> Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gelten die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebenden kommunalen und kantonalen Vorschriften<sup>1</sup>.

<sup>3</sup> Die Abgase der unterirdischen Einstellhalle sind so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Zusammen mit der ersten Baueingabe ist eine Kaminhöhenberechnung mit Immissionsprognose vorzulegen.

Kehrichtbereitstellungsplatz

**Art. 7** Für die Kehrichtbeseitigung ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort ein ausreichend grosser allseitig abgeschirmter Containerstandplatz vorzusehen.

Nutzung

Nutzungsart

a) Hauptgebäude

**Art. 8** <sup>1</sup> Für die Nutzung in den Baufeldern 1 bis 10 gelten die Vorschriften der Wohnzonen des Baureglements.

b) An- und Nebenbauten

<sup>2</sup> In den Baufeldern A und B sind folgende Nutzungen gestattet:  
» Baufeld A: Bewohnte und unbewohnte eingeschossige Nebenbauten wie gedeckte Gartensitzplätze, Pergolen, Gartenhallen, Réduits usw.  
» Baufeld B: Eingeschossige gemeinschaftlich genutzte Nebenbauten.

Ausnutzung / Bruttogeschossfläche

**Art. 9** <sup>1</sup> Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt mindestens in den einzelnen Baufeldern:

	Min. BGF	Max. BGF
Baufeld 1 bis 5	220	350
Baufeld 6	290	445
Baufeld 7	560	875
Baufeld 8	910	1420
Baufeld 9	915	1440
Baufeld 10	175	275

<sup>2</sup> Geringfügige Verschiebungen der zulässigen BGF (höchstens 10%) unter den einzelnen Baufeldern sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

Übrige baupolizeiliche Massnahmen

**Art. 10** <sup>1</sup> Die Baufelder 1 bis 10 und A und B bestimmen die Grenzen, bis zu welchen Haupt- und Nebengebäude gebaut werden dürfen. Die Bau-

<sup>1</sup> Zurzeit sind massgebend: Parkplatzreglement der Stadt Burgdorf (PR) vom 15.7.1983, Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) vom 29.6.1994 und Art. 47 Abs. 2 und Art. 52 BauV

bewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen im Baubewilligungsverfahren gestatten.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder 1 bis 10 gelten betreffend Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachausbau die Vorschriften der Wohnzone W2. Im nordöstlichen Bereich der Baufelder 6 bis 8 sind Mehrhöhen bis höchstens 0.80 m zulässig. Vorbehalten bleiben die Festlegungen in den Anhängen 2A und 2B.

<sup>3</sup> In den Baufeldern A und B gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- » Gebäudehöhe: 3 m
- » Firsthöhe 5 m

#### Grünzone

**Art. 11** <sup>1</sup> Für den im Überbauungsplan festgelegten Perimeter Grünzone gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften<sup>1</sup>.

<sup>2</sup> Innerhalb des Perimeters Grünzone sind die im Überbauungsplan festgelegten Spielbereiche zulässig.

#### Gestaltung

##### Grundsätze

a) städtebauliche

**Art. 12** <sup>1</sup> Die Wohnüberbauung hat sich an der bestehenden Siedlungsstruktur zu orientieren und muss sich in das Siedlungsmuster einfügen.

b) architektonische

<sup>2</sup> Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Fassaden- und Dachgestaltung haben nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Der Aussenraumqualität ist dabei gebührend Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> An- und Nebenbauten haben sich betreffend Gestaltung, Material- und Farbgebung unterzuordnen.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsrichtlinien im Anhang 3A bis 3C sind wegleitend.

#### Dachgestaltung

**Art. 13** <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind geneigte Dächer vorzusehen.

<sup>2</sup> In den Baufeldern 1 bis 5 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

<sup>3</sup> Für die Dachgestaltung in den Baufeldern 6 bis 9 ist Anhang 2A massgebend.

<sup>4</sup> Es ist eine einheitliche Dachneigung im vorgegebenen Rahmen festzulegen. Dachaufbauten sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für Dachflächenfenster zulässig. Pro Gebäudeeinheit sind höchstens zwei Dachflächenfenster gestattet.

<sup>5</sup> In den übrigen Baufeldern gelten die entsprechenden Vorschriften des Baureglements<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 79 BauG, Art. 51 BR

<sup>2</sup> Art. 11 f BR.

Sonnenkollektoren	<p><b>Art. 14</b> <sup>1</sup> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Anordnung und Gestaltung dieser Anlagen muss sich in das Siedlungsbild einordnen<sup>1</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der ersten Anlage ist ein für alle weiteren Anlagen verbindliches Gestaltungskonzept vorzulegen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 15</b> <sup>1</sup> Mit der ersten Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan, der die übergeordneten Elemente der Umgebungsgestaltung und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche für das ganze Gebiet „Pleer“ beinhaltet, einzureichen. Dieser Umgebungsgestaltungsplan ist für alle weiteren Baueingaben und die Bauausführung verbindlich. Er hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Zu- und Wegfahrt, Notzufahrt</li> <li>» Oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandards</li> <li>» Fusswege und Fussgängerbereich mit Angabe des Ausbaustandards</li> <li>» Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen</li> <li>» Kehrlichtbereitstellungsplatz</li> <li>» Bepflanzung</li> </ul> <p><sup>2</sup> Gleichzeitig mit dem separaten Umgebungsgestaltungsplan ist ein Realisierungsprogramm für die übergeordnete Umgebungsgestaltung zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p><sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung für die einzelnen Baueingaben richten sich nach den entsprechenden Vorschriften des Baureglements<sup>2</sup>.</p>
Bepflanzung	<p><b>Art. 16</b> <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume und Hecken sind verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Abgehende Bäume sind zu ersetzen.</p> <p><sup>3</sup> Im Bereich der oberirdischen Parkplätze, der übergeordneten Fussgängerbereiche und der gemeinschaftlichen Bereiche (Aufenthalts-, Spielbereiche usw.) ist eine starke Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen.</p>
<b>Weitere Bestimmungen</b>	
Gemeinschaftsräume	<p><b>Art. 17</b> <sup>1</sup> Innerhalb der Überbauung sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen.</p> <p><sup>2</sup> Die Flächen dieser Räumlichkeiten haben mindestens 2% der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen zu betragen.</p>

---

<sup>1</sup> Art. 7 BewD und Kantonale Empfehlung „Energiekollektoren“ vom September 1994.

<sup>2</sup> Art. 15 BR

Energie	<p><b>Art. 18</b> <sup>1</sup> Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf.</p> <p><sup>2</sup> Da eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt ist, muss neben erneuerbaren Energien überwiegend dieser Energieträger verwendet werden.</p> <p><sup>3</sup> Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.</p>
Vereinbarungen	<p><b>Art. 19</b> <sup>1</sup> Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf vom 4. Dezember 1995 betreffend Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung vom Lindenhübelweg zum Pleerweg bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.</p> <p><sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).</p>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 20</b> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

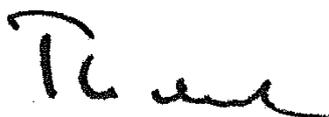
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 9.12.1994 und 21.6.1995
Publikation im Amtsblatt:	22.7.1995
Publikation im Amtsanzeiger:	20. und 27.7.1995
Öffentliche Auflage:	20.7. bis 21.8.1995
Einsprachen:	9
Rechtsverwahrungen:	1
Einigungsverhandlungen:	am 11.9.1995
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	6

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18. DEZEMBER 1995

Der Stadtpräsident:  
Peter Trachsel

Der Stadtschreiber:  
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 18. Januar 1996

Der Stadtschreiber:  
Paul Moser

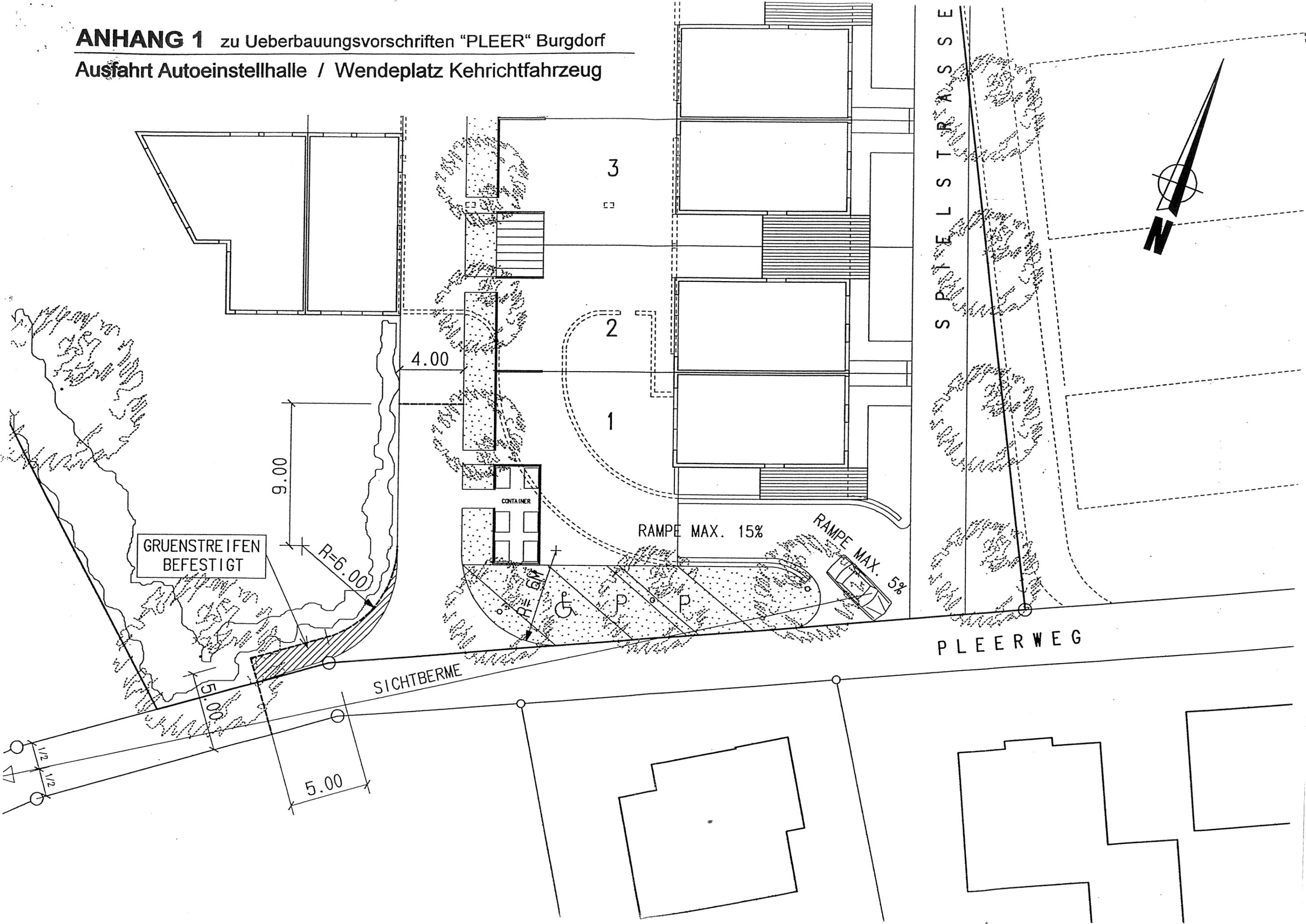


GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN  
AM: 26. MÄRZ 1996.

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: .....26. März 1996.....

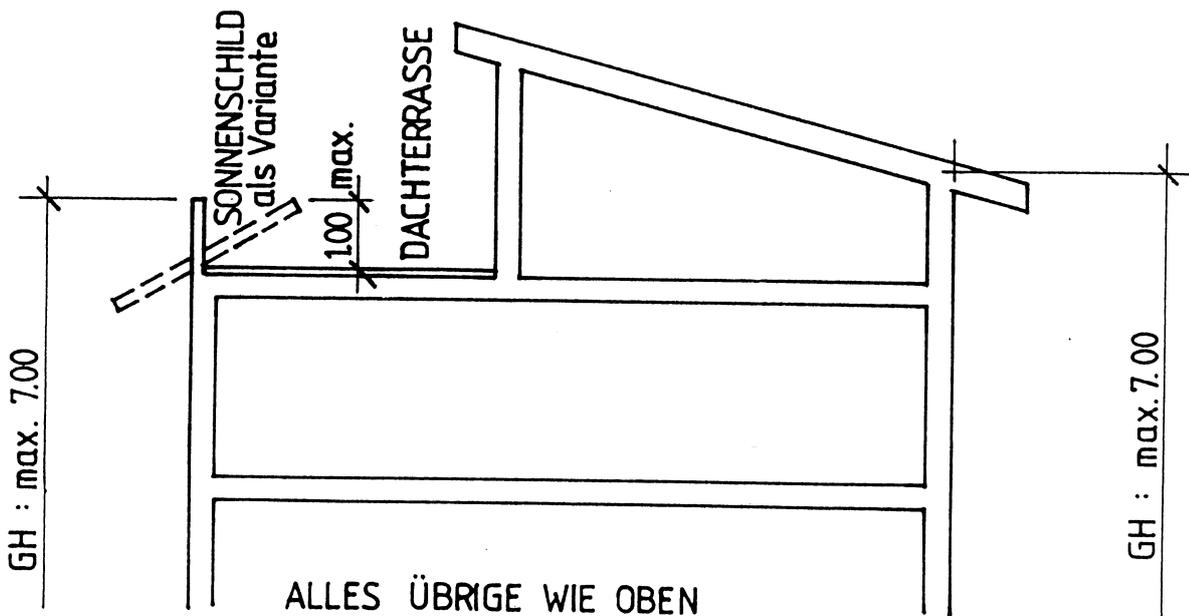
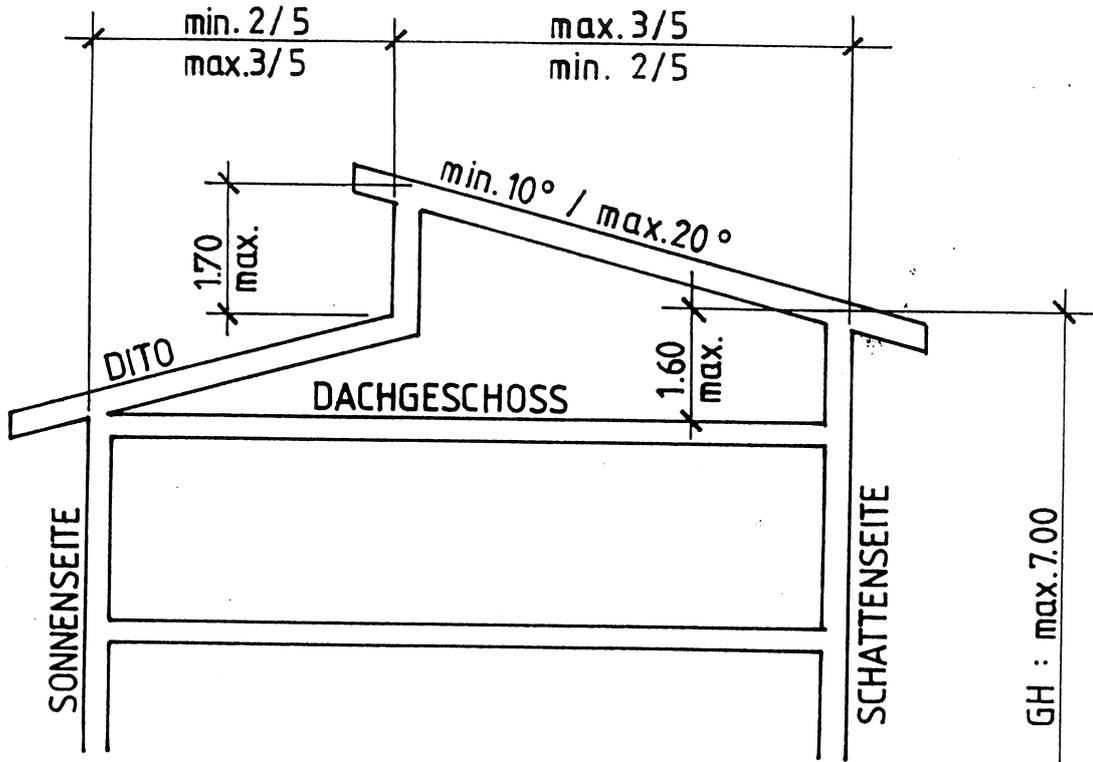


**ANHANG 1** zu Ueberbauungsvorschriften "PLEER" Burgdorf  
Ausfahrt Autoeinstellhalle / Wendeplatz Kehrrichtungsfahrzeug

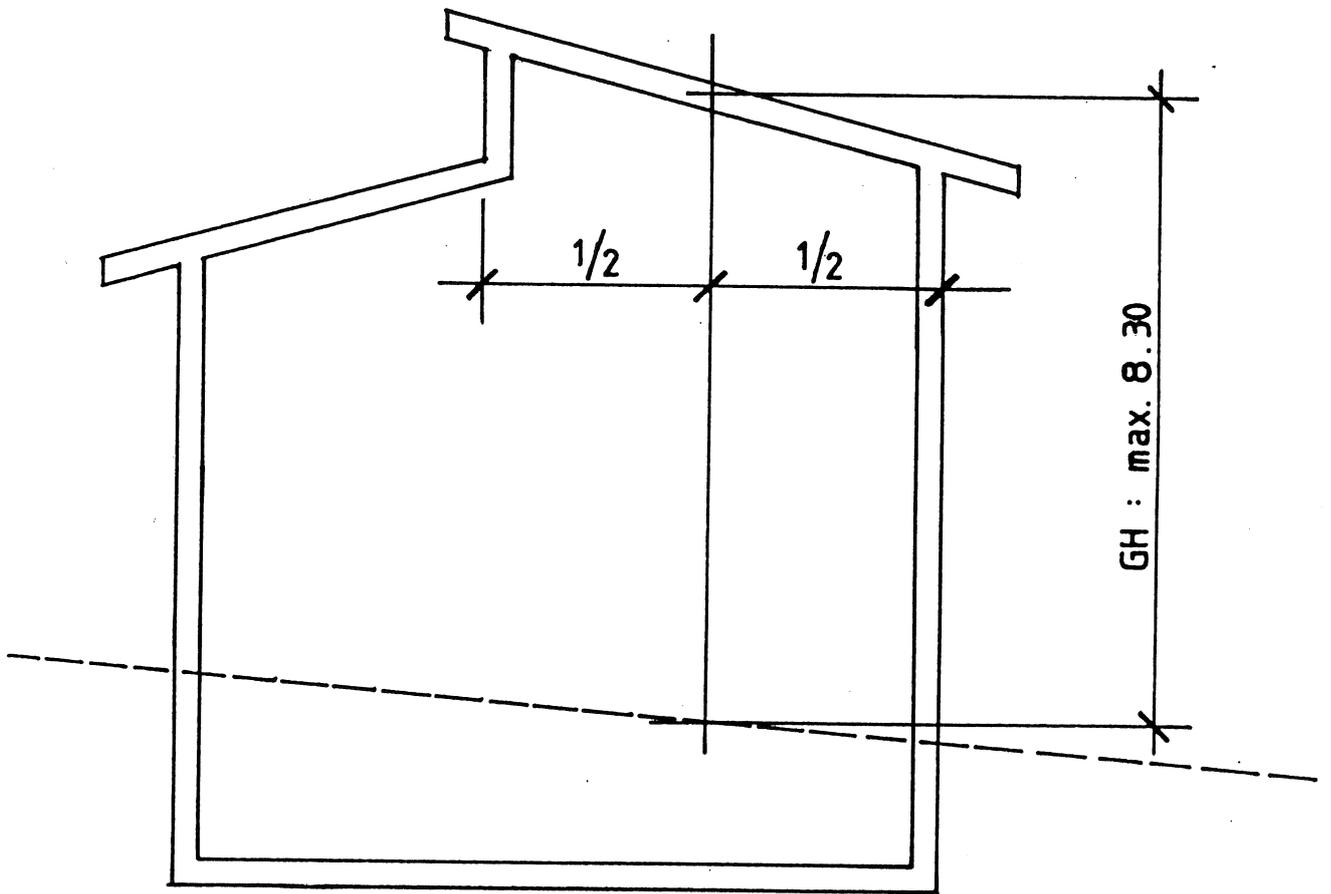


# ANHANG 2A zu Ueberbauungsvorschriften "PLEER" Burgdorf

## Dachgestaltung in den Baufeldern 6 - 9



**ANHANG 2B** zu Ueberbauungsvorschriften "PLEER" Burgdorf  
Gebäudehöhe bei Giebelfassaden in den Baufeldern 6 - 9



## Anhang 3A

### Gestaltungsrichtlinien

#### Grundsätze:

Die Spielstrasse, die Siedlungsstrasse, der Siedlungsplatz und die Hauszugänge sind konstruktiv und die Wahl der Materialien einheitlich zu gestalten.

Die An- und Nebenbauten (Garten- und Velounterstände, Pergolas, usw.) sowie die Überdachung der Zugangsbereiche sind in filigranen Metall- und / oder Holzkonstruktionen auszuführen.

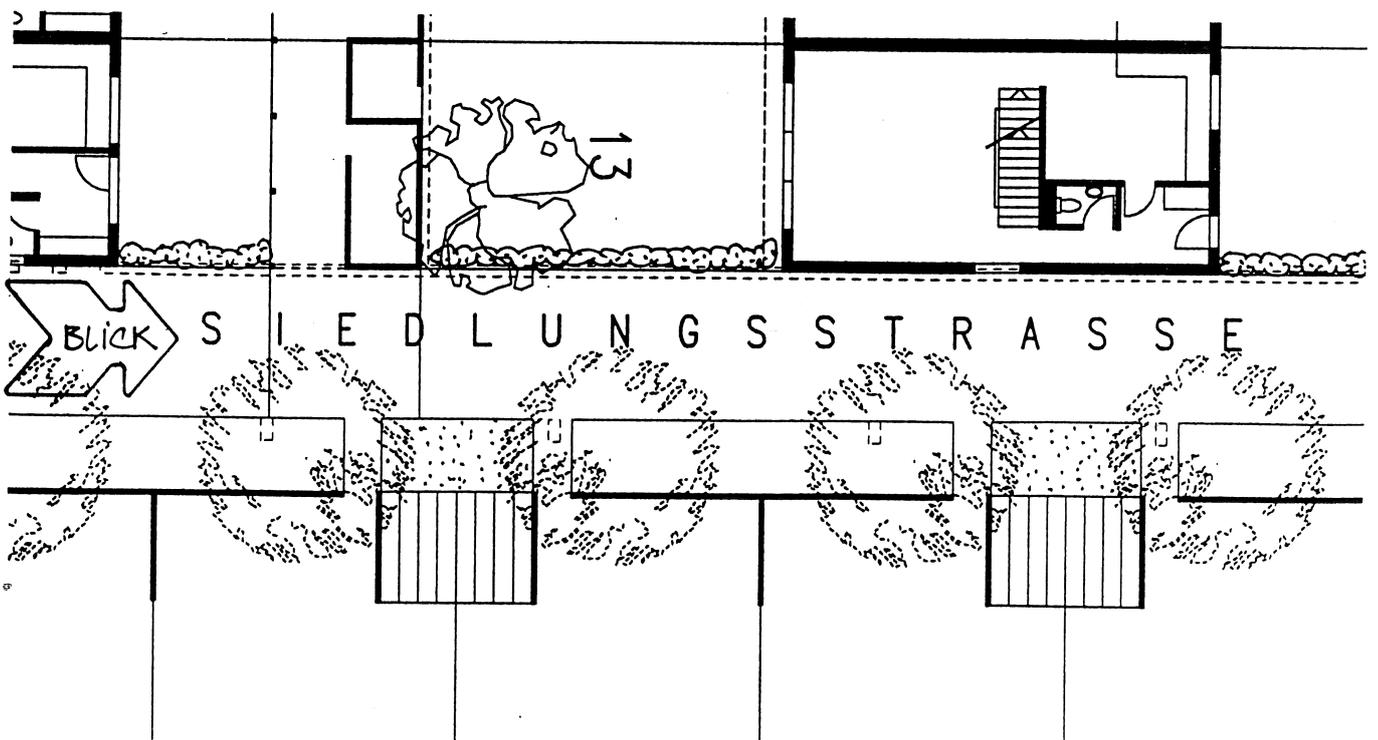
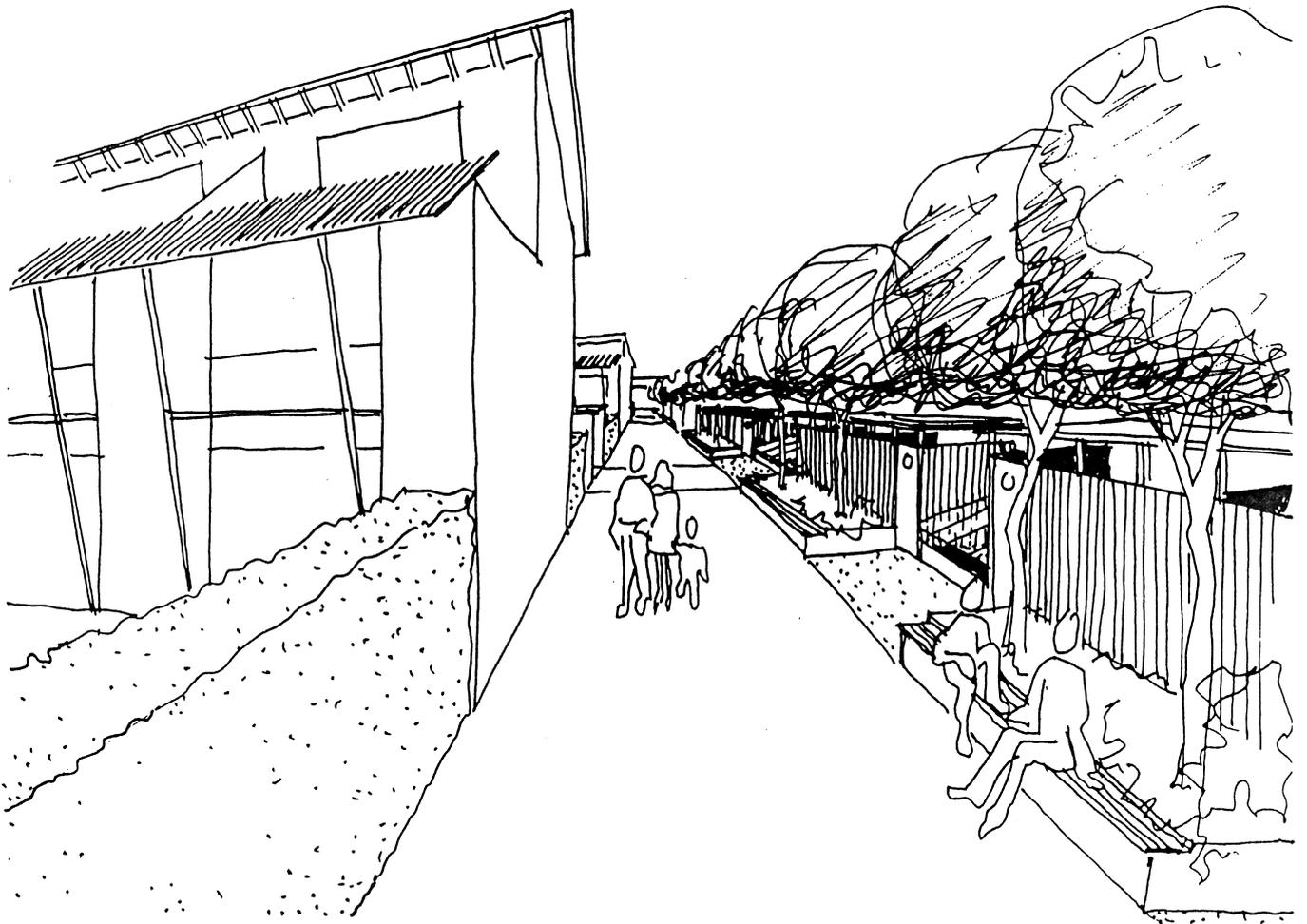
Die Aussenmöblierung im öffentlichen und halböffentlichen Bereich, wie Beleuchtungskörper, Sitzbänke, Abfallbehälter, Briefkasten- anlagen, Beschilderung, usw. ist einheitlich im Einklang mit der Gestaltung der An- und Nebenbauten zu wählen.

Für die Bepflanzung im öffentlichen und halböffentlichen Bereich sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.

Westlich der Siedlungsstrasse sind einheitliche Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen und zu pflegen.

# ANHANG 3B zu Ueberbauungsvorschriften "PLEER" Burgdorf

## Siedlungsstrasse



# ANHANG 3C zu Ueberbauungsvorschriften "PLEER" Burgdorf

## Gedekte Hauszugänge ( Bereiche nördlich der Baufelder 6 - 9 )

