

MITWIRKUNGSEXEMPLAR

Teil-Überbauungsordnung Schlössli

02.03.2016

Überbauungsvorschriften (ÜV)



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Ökologisches Gesamtkonzept
- Erläuterungsbericht zur Planung
- Gestalterische Leitlinien der Planung
- Richtprojekt

INHALTSVERZEICHNIS

A) Grundsätze, Geltungsbereich	3
<i>Zweck</i>	3
<i>Geltungsbereich</i>	3
<i>Stellung zur Grundordnung</i>	3
<i>Elemente der Teil-Überbauungsordnung</i>	3
<i>Inhalt des Überbauungsplans</i>	3
<i>Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR</i>	3
<i>Gestalterische Leitlinien</i>	3
B) Nutzung	4
<i>Nutzungsart</i>	4
<i>Ausnützung / Bruttogeschossfläche</i>	4
<i>Übrige Baupolizeiliche Masse</i>	4
<i>Gebäude Nr. 15</i>	5
<i>Öffentliche und private Grünbereiche</i>	5
C) Erschliessung	5
<i>Zu- und Wegfahrt</i>	5
<i>Parkierung</i>	5
<i>Fussgänger / Langsamverkehr</i>	5
<i>Kehrichtbeseitigung</i>	5
D) Gestaltung	5
<i>Architektonische Gestaltung</i>	5
<i>Baufelder / Baulinien</i>	6
<i>Dachausbau / Attikageschoss</i>	6
<i>Geschütztes Gebäude</i>	6
<i>Vorspringende Bauteile / Balkone</i>	6
<i>Umgebungsgestaltung</i>	6
<i>Bepflanzung</i>	6
E) Weitere Bestimmungen	7
<i>Lärmschutz</i>	7
<i>Energie</i>	7
<i>Vereinbarungen</i>	7
<i>Inkrafttreten</i>	7
F) Genehmigungsvermerke	8

A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	<p>Art. 1 Die Teil-Überbauungsordnung „Schlössli“ bezweckt die Realisierung einer ins Orts- und Quartierbild eingepassten Wohnüberbauung mit Dienstleistungen von hoher Qualität. Dabei bildet das geschützte Gebäude Villa Schmid (Gebäude Nr. 15) das Zentrum und den Fokus der Anlage.</p> <p>Die Ziele, die durch die Teil-Überbauungsordnung angestrebt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufwertung Gesamtanlage Schlössli (Sanierung Schlössli, Parkanlage und Neubauten)- Neugestaltung Bahnhofzugang Nord gemäss Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf.
Geltungsbereich	<p>Art. 2 Der Geltungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements.</p>
Elemente der Teil-Überbauungsordnung	<p>Art. 4 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept. Die Vermassung ist im Überbauungsplan festgehalten.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">» Lage und Abmessung der Baufelder West und Ost» Geschütztes Gebäude Nr. 15 Villa, inkl. Brunnen» Lage und Abmessung Attikageschoss» Baulinie mit Anbaupflicht» Balkonvorsprünge, resp. Rücksprünge» Unterirdische Bauten / Einstellhalle, Veloraum» Erschliessung der Baufelder» Bereich für die Einfahrt von privaten Einstellhallen» Bereich für oberirdische Parkierung» Bereich Fuss- und Radweg» Bereich Zugang Villa» Anlieferung und Notzufahrten» Aufenthalts- und Spielbereiche, Pergola (ungefähre Lage)» Grün- und Pflanzflächen (ungefähre Lage)» Markante Baumreihen (ungefähre Lage, ungefähre Grösse)» Bereiche Veloabstellplätze (private und öffentliche Veloabstellplätze)» Bereiche Entsorgungsstellen
Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR	<p>³ Das ökologische Gesamtkonzept ist Bestandteil der Teil-Überbauungsordnung und ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.</p>
Gestalterische Leitlinien	<p>⁴ Die gestalterischen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überle-</p>

gungen der Projektverfasser. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften, sondern sind begleitend für die Erarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde.

B) Nutzung

Nutzungsart **Art. 9**¹ Für die Nutzung gelten folgende Vorschriften: Neben der Wohnnutzung sind Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büros, Praxen,...), Verpflegungsbetriebe, öffentliche Nutzungen etc. gestattet.

² Besonders verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 91a BauV sind nicht zulässig.

³ An den publikumsorientierten Lagen im Baufeld West entlang der Fuss- und Radwegverbindung zwischen Kirchbergstrasse und Bahnhof ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

⁴ Das Gebäude Nr. 15 (Villa Schmid) ist als Teil der Gesamtüberbauung zu nutzen.

⁵ In den Untergeschossen der Neubauten sind neben der Parkierung, Keller, Neben- und Lagerräume zulässig.

Ausnützung / Bruttogeschossfläche **Art. 10** Die maximal realisierbare Geschossfläche beträgt 7800 m². Als Geschossfläche gilt die Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93 BauV einschliesslich der gemeinsam genutzten Flächen.

Übrige Baupolizeiliche Masse

Baufeld	Dimension max.	Geschosszahl	EG Kote minimal m.ü.M	Fassadenhöhe/ Dachrand Attika m.ü.M	GF Vollgeschoss + Attika mind./max. m ²	Nutzungsart
West	UeO Plan	4 + Attika	530.20	541.80 544.45	3800/3900	OG: Wohnen EG: Wohnen, Dienstleistungen
Ost	UeO Plan	4 + Attika	530.80	542.50 545.15	2900/3000	OG: Wohnen EG: Wohnen, Dienstleistungen
Villa	Bestand	3	533.05	543.10 Turm 544.90	900	DG: Wohnen OG: Wohnen EG: Wohnen

Attika-Terrassen **Art. 11**¹ Terrassen mit filigranen Absturzsicherungen dürfen die Fassadenhöhe der Vollgeschosse auf max. 33% der gesamten Fassadenlänge um 1.00m überragen (s. Referenzprojekt).

Gebäude Nr. 15 **Art. 12** Das bestehende Gebäude Nr.15 kann im Sinne von Art. 17 nur mit einer altbauverträglichen Nutzung umstrukturiert werden.

Öffentliche und private Grünbereiche **Art. 13** ¹ Die Nutzung und Zugänglichkeit der privaten und öffentlichen Grünbereiche ist hinsichtlich Rechte und Pflichten vertraglich in einem privatrechtlichen Nutzungsreglement (Park), Dienstbarkeit (Durchgang) zu regeln.

C) Erschliessung

Zu- und Wegfahrt **Art. 14** ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Richtplan von der Kirchbergstrasse her zu erfolgen und muss auch dem Areal Kunz Kunath dienen.

² Die Notzufahrten und die Störfallszenarien sind zu gewährleisten.

Parkierung **Art. 15** ¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch. Beim Baufeld West kann eine beschränkte Anzahl Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

² Die Lage der Einstellhalle sowie die Zu- und Wegfahrt sind im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.

³ Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen. Auf der Ebene des Untergeschosses des Neubaus West können in der Südwest Ecke zusätzliche öffentliche Veloabstellplätze untergebracht werden. Die öffentliche Zugänglichkeit zu diesen ist verbindlich zu sichern.

Fussgänger / Langsamverkehr **Art. 16** ¹ Die übergeordneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen, insbesondere der Zugang zur Bahnhofunterführung ist in der Teil-Überbauungsordnung verbindlich festgelegt.

² Die privaten Fussgängerbereiche mit Zweiradverkehr haben eine minimale Breite von 3.50 m aufzuweisen.

Kehrichtbeseitigung **Art. 17** ¹ Für die Lage der Unterflurcontainer ist der Überbauungsplan massgebend.

D) Gestaltung

Architektonische Gestaltung **Art. 18** ¹ Für den Aufbau, die Gliederung und die räumliche Ausgestaltung der Gesamtanlage ist das Richtprojekt vom 29.02.2016 massgebend.

³ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baukörper sind keine An- und Kleinbauten zulässig, ausgenommen sind Velounterstände und dreidimensionale offene Gestaltungselemente im Bereich der Aufenthalts- und Spielbereiche.

⁴ Zur abschliessenden Beurteilung des Bauprojekts ist der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) beizuziehen.

Baufelder / Baulinien	Art. 19 ¹ Die Baufelder bestimmen die Grenze, bis zu welcher Hauptgebäude gebaut werden dürfen. Sie werden durch Baulinien begrenzt.
Dachausbau / Attikageschoss	<p>Art. 20 ¹ Die Geschossfläche des Attikageschosses darf höchstens 60% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.</p> <p>² Das Attikageschoss ist, die Treppenhäuser auf der Ostseite ausgenommen, allseitig um 1.85 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen.</p> <p>³ Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als technischer Bereich genutzt werden, zu begrünen.</p> <p>⁴ Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, technische Aufbauten etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten. Sie sind im Baugesuch auszuweisen. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume.</p>
Geschütztes Gebäude	Art. 21 Das Gebäude Kirchbergstrasse Nr. 15 ist einschliesslich der charakteristischen baulichen Einzelheiten geschützt. Die Sanierung und innere Umstrukturierung hat altbauverträglich in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
Vorspringende Bauteile / Balkone	Art. 22 ¹ Es sind keine vorspringenden Bauteile gestattet. Pflanzgitter und Balkone dürfen die Baulinien an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen um maximal 0.60 m überragen.
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 23 ¹ Mit der Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Fuss- und Radwege (inkl. Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards » Öffentliche und private Grünbereiche » Aufenthaltsbereiche inkl. Möblierung » Zufahrten, Anlieferung, Notzufahrt » Terrainveränderungen, Böschungen » Stützmauern » Kehrichtbereitstellungsplatz » Bepflanzung » Beleuchtung » Sickeranlagen » Materialisierung der befestigten Flächen
Bepflanzung	Art. 24 ¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume und Baumgruppen sind verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.

E) Weitere Bestimmungen

- Lärmschutz **Art. 25** ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
- Energie **Art. 26** ¹ Die Energieversorgung der Neubauten orientiert sich am Richtplan Energie der Stadt Burgdorf.
- ² Die Energieversorgung wird im ökologischen Gesamtkonzept geregelt.
- ³ Mit der Teil-Überbauungsordnung ist ein Energiekonzept vorzulegen.
- Vereinbarungen **Art. 27** ¹ Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).
- Inkrafttreten **Art. 28** Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation zur Genehmigung in Kraft.

F) Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: ...

Vorprüfung: ...

Publikation im amtlichen Anzeiger

Öffentliche Auflage: ...

Einigungsverhandlungen am: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DER STADT BURGDORF

am

NAMEN DES GEMEINDERATS

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den

Der Stadtschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN