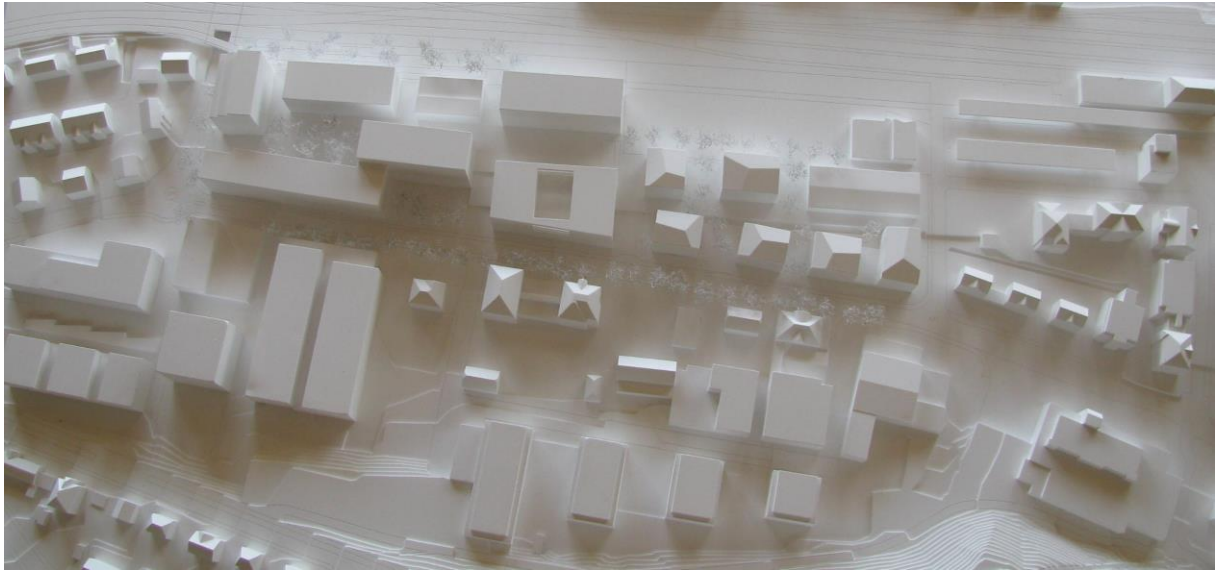


Teil-Überbauungsordnung „Suttergut Nord“

Exemplar öffentliche Auflage vom 01.11.2018

Überbauungsvorschriften



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:500)
- » Überbauungsvorschriften
- » Ökologisches Gesamtkonzept (Anhang)

Weitere Beilagen:

- » Gestalterische Leitlinien
- » Verkehrskonzept
- » Lärmgutachten
- » Erläuterungsbericht
- » Richtprojekt

Planungsteam Suttergut Nord:
camponovo baumgartner architekten
extra Landschaftsarchitekten
Transitec Beratende Ingenieure
Panorama AG

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Abgrenzung	3
Grundsatz	3
Ziele	3
Mittel	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung.....	3
Elemente der Teil-Überbauungsordnung	3
Inhalt des Überbauungsplans	4
Ökologisches Gesamtkonzept	4
Gestalterische Leitlinien.....	4
B. Überbauungsvorschriften	5
Art der Nutzung.....	5
Mass der Nutzung.....	5
Teil-Baubereiche.....	6
Minimale Nutzungsanteile und Geschossnutzungen	6
Nutzungstransfer	7
Abweichung Dachkote und Kote 1. Vollgeschoss	7
Anbauten.....	7
Kleinbauten	7
Baulinien mit Anbaupflicht	7
Baulinien mit Anbaupflicht Baubereich A1	7
Bereich für Balkone Teil-Baubereich F2.1 und F2.2	7
Haupt- und Nebeneingänge Bauten	8
Bauetappen West/Mitte/Ost.....	8
Provisorien	8
Gestaltung.....	8
Dachgestaltung	9
Umgebungsgestaltung.....	9
Qualitätssicherung	10
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle.....	10
Radwegverbindung.....	11
Fusswegverbindungen.....	11
Fusswegverbindung Ost-West.....	11
Fussgängerdurchgang 1. Vollgeschoss	11
Veloabstellplätze.....	11
Umgestaltung Bucher- und Lyssachstrasse	11
Wasserbau und Gewässerraum	11
Offenlegung Lyssachbach	11
Sanierung Lyssachbach	11
Objektschutzmassnahmen in Gefahrengeländen.....	11
Lärmschutz	12
Energie.....	12
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	13
Vereinbarungen	13
Inkrafttreten.....	13
D. Genehmigungsvermerke.....	14

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<p>Art. 1 ¹ Das Areal Suttergut Nord liegt zwischen Bahnlinie und Lyssachstrasse in Bahnhofs- und Zentrumsnähe. Das Areal ist heute dicht und heterogen mit Gewerbebauten aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen überbaut, ergänzt durch zwei Wohnbauten im östlichen Bereich.</p> <p>Die städtebauliche und architektonische Entwicklung muss auf sorgfältige Weise dem im Burgdorfer Gedankengut verankerten Charakter des Orts Rechenschaft tragen. Mit Rücksicht auf die bestehenden baulichen Strukturen ist mit einem dichten und urbanen Quartier mit breitem Nutzungsspektrum eine stadträumliche Aufwertung sicher zu stellen.</p>
Ziele	<p>² Die Ziele, die durch die Teil-Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entwicklung einer städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlich qualitätsvollen sowie nachhaltigen und urbanen Überbauung mit hoher Dichte;- Erweiterung, Verstärkung und Belebung des neuen Zentrums im Bahnhofgebiet mit grosser Nutzungsflexibilität;- Sorgfältige Integration der denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäude in die Gesamtüberbauung;- klare Definition und qualitätsvolle Gestaltung der dazwischenliegenden Aussen- und Freiräume;- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung;- Sicherstellung eines Radwegs in Ost-West-Richtung und Anschluss an das bestehende Netz;- Sicherstellung von allgemein zugänglichen Fussverbindungen durch das Areal.
Mittel	<p>³ Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt Suttergut Nord, Burgdorf vom 05.10.2016;- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf;- die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft;- die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern.
Verantwortung	<p>⁴ Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Eigentümer und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Perimeter.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>² Soweit die Teil-Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf</p> <p>³ Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.</p>
Elemente der Teil-Überbauungsordnung	<p>Art. 3 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept (Anhang). Die Vermessung ist im Überbauungsplan mittels Koordinaten festgehalten.</p>

Inhalt des Überbauungsplans

² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Perimeter Teil-Überbauungsordnung;
- Baubereiche;
- Teil-Baubereiche;
- Bereich für Kleinbauten;
- Baulinien mit Anbaupflicht;
- Baulinie mit Anbaupflicht Baubereich A1;
- Koordinatenpunkte Baubereichsbegrenzung;
- Kote 1. Vollgeschoss sowie min./max. Dachkoten;
- Haupteingänge Bauten (Lage und Anzahl orientierend);
- Bauetappen West/Mitte/Ost;
- Bereich für Aussenraum „Zentrumsplatz“;
- Bereich für Aussenraum „Aebihof“;
- Bereich für Eingang „Aebihof West“;
- Bereich für Aussenraum „Pocket Park Lyssachstrasse“;
- Bereich für Aussenraum „Vorland Tiergartenstrasse“;
- Bereich für Aussenraum „Abschluss zu Park + Ride“;
- Bereich für Aussenraum „Aussenbereich Bauten G - M“;
- Bereich für Vorgartenzone „Bauten I – L“;
- Bereich für Entsorgungsstellen Unterflurcontainer;
- Bereich für Bereitstellungsplatz Container;
- Bereich für befestigte Flächen;
- Wegführung Anlieferung;
- Wegführung Notzufahrt;
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung „Pocket Parc“;
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle;
- Bereich für oberirdische Parkierung;
- Möglicher Standort für Längsparkierung;
- Radwegverbindung (Breite min. 3.5 m);
- Fusswegverbindungen;
- Fussgängerdurchgang 1. Vollgeschoss;
- Bereich für Veloabstellplätze;
- Bereich für Umgestaltung Bucherstrasse;
- Bereich für Umgestaltung Lyssachstrasse;
- Gewässerraum (Korridor);
- Offenlegung Lyssachbach;
- Sanierung eingedolter Lyssachbach;

und als Hinweis dargestellt:

- Parzellengrenzen;
- Interessenlinie SBB (18 m ab Gleisachse Parzelle 749);
- Gleise SBB;
- Bepflanzung;
- Parkplatzfelder;
- Lyssachstrasse projektierter Ausbau;
- Abbruch bestehende Bauten;
- Bauinventar Schützenswert, K-Objekt;
- Bauinventar Erhaltenswert;
- Lyssachbach offen (Bestand);
- Lyssachbach eingedolt (Bestand);
- Bereich für unterirdische Parkierung.

Ökologisches Gesamtkonzept

³ Das ökologische Gesamtkonzept liegt der Teil-Überbauungsordnung als Anhang bei und ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.

Gestalterische Leitlinien

⁴ Die gestalterischen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfassenden. Diese dienen als Richtlinien bei der Beurteilung der Bauprojekte durch die Bewilligungsbehörde und tragen zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung der Projekte bei.

B. Überbauungsvorschriften

Art der Nutzung

Art. 4 ¹ Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 «Suttergut Nord»: Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Wohnatelier, Hotel- und Gastgewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Bildung sowie Parkieranlagen für MIV und Velo (Park + Ride, Velostation).

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

Mass der Nutzung

³ Innerhalb der Teil-Überbauungsordnung gelten für die Baubereiche folgende baupolizeiliche Masse:

BB T-BB	max.V G	uKV1	minDK	maxDK	minGFo	maxGFo	minN und GeN
A1	5	+531.80 (Seite Aebihof) +530.40 (Seite Lyssachstrasse)	+548.30 OK Dachrand	+550.30 OK Dachrand	4500	6250	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, WA, HG, pN, B
A2	7	+531.90 (Seite Aebihof) +530.90 (Seite Lyssachstrasse)	+554.00 OK Dachrand	+555.50 OK Dachrand	4320	5600	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, WA, HG, pN, B
B		+531.90		+558.90 OK Dachrand	3460	4400	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
B1	6		+550.90 OK Dachrand	+552.90 OK Dachrand			
B2	7		+553.90 OK Dachrand	+555.90 OK Dachrand			
B3	8		+556.90 OK Dachrand	+558.90 OK Dachrand			
C	5	+532.00	+548.00 OK Dachrand	+549.30 OK Dachrand	3110	4320	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
D	3	+532.15	+541.70 OK Dachrand	+542.70 OK Dachrand	850	1230	
E	6	+532.45	+551.50 OK Dachrand	+553.00 OK Dachrand	4210	5620	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
F		+532.00 (Seite Zentrumsplatz) +531.00 (Seite Lyssachstrasse)			4400	5900	min. 30% Wohnen min. 30% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
F1	5		+548.00 OK Dachrand	+549.30 OK Dachrand			
F2	2		+538.50 OK Dachrand	+539.50 OK Dachrand			
F2.1			+548.00 OK Dachrand	+549.30 OK Dachrand			
F2.2			+548.00 OK Dachrand	+549.30 OK Dachrand			
F3	5		+548.00 OK Dachrand	+549.30 OK Dachrand			
G	5	+532.20	+548.20 OK First +546.20	+549.70 OK First +547.70	1070	1500	min. 30% Wohnen

			OK Traufe	OK Traufe			Nutzung 1. VG Nord- und Westseite: A, HG, pN, B
H	5	+532.40	+548.40 OK First +546.40 OK Traufe	+549.90 OK First +547.90 OK Traufe	1430	1990	min. 30% Wohnen Nutzung 1. VG Nordseite: A, HG, pN, B
I	5	+531.90	+547.90 OK First +545.90 OK Traufe	+549.40 OK First +547.40 OK Traufe	1070	1490	min. 30% Wohnen
J	5	+531.90	+547.90 OK First +545.90 OK Traufe	+549.40 OK First +547.40 OK Traufe	1010	1410	min. 30% Wohnen
K		+532.40			1345	1871	min. 30% Wohnen min. 20% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
K1	5		+549.40 OK First +547.40 OK Traufe	+550.90 OK First +548.9 OK Traufe			
K2	1		+537.10 OK Dachrand	+539.60 OK Dachrand			
L	5	+532.40	+549.40 OK First +547.40 OK Traufe	+550.90 OK First +548.90 OK Traufe	1080	1500	min. 30% Wohnen min. 20% A, HG, pN, B Nutzung 1. VG: A, HG, pN, B
M	1	+533.55	bestand	bestand	bestand	bestand	100% A, HG, pN, B

BB/T-BB: Baubereiche und Teil-Baubereiche
maxVG: maximale Anzahl Vollgeschosse
uKV1: ungefähre Kote 1. Vollgeschoss in Meter über Meer
minDK: minimale Dachkote in Meter über Meer
maxDK: maximale Dachkote in Meter über Meer
minGFo: minimale Geschossfläche oberirdisch in m2
maxGFo: maximale Geschossfläche oberirdisch in m2
minN: minimal sicherzustellende Nutzungsanteile innerhalb der Baubereiche, z.B.
min. 30% Wohnen
min. 30% aus A und/oder HG und/oder pN und/oder B
GeN: zwingend vorgeschriebene Geschossnutzungen (1.VG=1. Vollgeschoss, 2.VG=2. Vollgeschoss)
W: Wohnen
A: Arbeiten gemäss Art. 4 Abs. 2
WA: Wohnatelier (Flächen im Verhältnis 50% / 50% dem Arbeiten und dem Wohnen anrechenbar)
HG: Hotel- und Gastgewerbebetriebe
pN: publikumsorientierte Nutzungen
B: Bildung

⁴ Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 38 Abs. 2 und Art. 39 BR.

⁵ Für die Dachkoten gelten folgende Messweisen:

- Dachkote bei Flachdach, OK Dachrand: Gemessen in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Dachrandabschluss;
- Dachkote bei Schrägdach, OK First: Gemessen in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne Dachhaut;
- Dachkote bei Schrägdach, OK Traufe: Gemessen in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut;
- Kote 1. Vollgeschoss: Gemessen OK roh Boden im 1. Vollgeschoss.

Teil-Baubereiche

⁶ Die Teil-Baubereiche unterteilen die Baubereiche B, F und K zur differenzierten Festlegung von maximal zulässigen Vollgeschossen und Dachkoten.

Minimale Nutzungsanteile und Geschossnutzungen

⁷ Innerhalb der Baubereiche sind die in Art. 4 Abs. 3 bezeichneten minimalen Nutzungsanteile sowie die definierten Nutzungen des 1. Vollgeschosses sicherzustellen.

Nutzungstransfer	<p>⁸ Zwischen den Baubereichen kann ein Transfer der jeweiligen minimalen Nutzungsanteile erfolgen. Die minimalen Nutzungsanteile dürfen dabei gesamthaft nicht unterschritten werden. Ausgeschlossen vom Transfer sind die zwingend vorgeschriebenen Geschossnutzungen. Im Rahmen des Bausechs muss der transferierte Nutzungsanteil zwischen den Baubereichen sowie die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer nachgewiesen und im Grundbuch eingetragen werden.</p>
Abweichung Dachkote und Kote 1. Vollgeschoss	<p>⁹ Mit Zustimmung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung kann unter Einhaltung der städtebaulichen Grundprinzipien der gestalterischen Leitlinien von der minimalen und maximalen Dachkote und von der Kote des 1. Vollgeschoss abgewichen werden.</p>
Anbauten	<p>¹⁰ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche sind keine Anbauten oder vorspringenden Gebäudeteile zulässig. Ausgenommen sind Vordächer und Balkone mit folgenden Massen:</p> <p>Vordächer</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. Auskragung über Baubereich 1.20 m; - Grenzabstand min. 2.00 m. <p>Balkone</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur ab dem 2. Vollgeschoss zugelassen; - max. Auskragung über Baubereich 1.20 m; - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% - Grenzabstand min. 2.00 m.
Kleinbauten	<p>¹¹ Innerhalb der Bauetappen West und Mitte sind nur Kleinbauten für technisch notwendige Bauteile wie Entlüftungs- und Entrauchungsschächte, Kamine usw. zugelassen, sofern sie sich den Hauptgebäuden unterordnen oder in die Hauptgebäude integriert werden. Auf den beiden Aussenräumen „Zentrumsplatz“ und „Aebihof“ sind keine Kleinbauten zugelassen.</p> <p>¹² Innerhalb der Bauetappe Ost sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen Kleinbauten (gedeckte Veloabstellplätze, Geräteschuppen) mit folgenden Massen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudefläche (GbF) max. 16 m²; - traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 2.20 m; - giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 2.50 m.
Baulinien mit Anbaupflicht	<p>¹³ Hauptgebäude sind im 1. und 2. Vollgeschoss mit ihren räumlich wirksamen Fassadenteilen (60% einer Breit- oder Längsfassade) auf die jeweilige Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen. Dabei sind die Ecken, welche innerhalb des Baubereichs von zwei Baulinien mit Anbaupflicht definiert werden, baulich zu besetzen.</p>
Baulinien mit Anbaupflicht Baubereich A1	<p>¹⁴ Die Hauptbaute im Baubereich A1 ist mit ihrer räumlich wirksamen Fassade (100% der Längsfassade) auf die südliche Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.</p>
Bereich für Balkone Teil-Baubereich F2.1 und F2.2	<p>¹⁵ In den Teil-Baubereichen F2.1 und F2.2 ist ab dem 3. Vollgeschoss eine bauliche Verbindung der beiden Hauptgebäude F1 und F3 zu erstellen. Diese kann raumhaltig gestaltet werden (Balkone, Lauben, offene oder geschlossene Passerellen). F2: Dachkote 539.50 M.ü.M. Zulässig über dieses Mass hinaus sind Elemente als Witterungsschutz (z.B. Sonnenschutz) in einer Leichtkonstruktion, welche die Belüftung und Belichtung der Innenfassaden nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>

Haupt- und Nebeneingänge Bauten	<p>¹⁶ Die Haupteingänge der Bauten befinden sich an den im Überbauungsplan bezeichneten Baubereichsseiten. Lage und Anzahl der Haupteingänge sind frei. Nebeneingänge sind möglich und in Lage und Anzahl frei.</p>
Bauetappen West/Mitte/Ost	<p>Art. 5 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung unterteilt sich in drei Bauetappen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauetappe West: Baubereiche A bis D - Bauetappe Mitte: Baubereiche E und F - Bauetappe Ost: Baubereiche G bis M <p>² Die Bauetappen können flexibel umgesetzt werden, soweit das Gesamtkonzept der Teil-Überbauungsordnung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>³ Für die Bauetappen gelten folgende Abhängigkeiten:</p> <p>Bauetappe West: Baubereiche A bis D</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Eingabe der Baugesuche für die Realisierung der Neubauten in den Baubereichen A bis D ist aufzuzeigen, dass die Realisierung der gemeinsamen Einstellhalle mit der Ein- und Ausfahrt auf die Tiergartenstrasse gewährleistet werden kann; - Mit der Realisierung von 75% des innerhalb der Bauetappe vorgeschriebenen Nutzungsmasses (Total der definierten minimalen Geschossflächen oberirdisch gemäss Art. 4 Abs. 4 für die Baubereiche A1, A2, B, C und D), sind die Ein- und Ausfahrt auf die Tiergartenstrasse sowie der Aussenraum „Aebihof“ zu realisieren; - Soweit innerhalb der Baubereiche A1 und B beide Hauptgebäude erstellt sind, ist gleichzeitig der Eingang „Aebihof West“ (grosszügige Rampen- und Treppenverbindung) zu realisieren. <p>Bauetappe Mitte: Baubereiche E und F</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Eingabe der Baugesuche für die Realisierung der Neubauten in den Baubereichen E oder F ist aufzuzeigen, dass die Realisierung der gemeinsamen Einstellhalle mit der Ein- und Ausfahrt auf die Tiergartenstrasse gewährleistet werden kann. <p>Bauetappe Ost: Baubereiche G bis M</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Eingabe der Baugesuche für die Realisierung der Neubauten in den Baubereichen G und H ist aufzuzeigen, dass die Realisierung der gemeinsamen Einstellhalle mit der Anbindung an die Einstellhalle der Bauetappe Mitte gewährleistet werden kann; - Mit der Eingabe des ersten Baugesuchs für die Realisierung eines Neubaus in den Baubereichen I bis L ist aufzuzeigen, dass die Realisierung der gemeinsamen Einstellhalle mit der Ein- und Ausfahrt auf die Bucherstrasse gewährleistet werden kann; - Mit der Eingabe des ersten Baugesuchs für die Realisierung eines Neubaus in den Baubereichen G bis H ist der Aussenraum „Abschluss zu Park + Ride“ zu erstellen.
Provisorien	<p>⁴ Während der Umsetzungsphase sind temporäre Erschliessungs-, Parkierungs- und Aussenraumanlagen zugelassen. Sobald innerhalb der Bauetappen 75% des zulässigen Nutzungsmasses (Total der definierten minimalen Geschossflächen oberirdisch gemäss Art. 4 Abs. 4) realisiert sind, sind die Provisorien zurückzubauen.</p>
Gestaltung	<p>Art. 6 ¹ Die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege erfassten Gebäude müssen sorgfältig ins Gesamtkonzept integriert werden. Die Gestaltung der Neubauten muss auf die bestehenden Gebäude Bezug nehmen und ein stimmiges Ensemble bilden.</p>

² Sollte ein erhaltenswertes Gebäude ersetzt werden, ist ein qualifiziertes Verfahren vorzusehen.

³ Die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Baubereiche sind die in den gestalterischen Leitlinien beschriebenen städtebaulichen und architektonischen Überlegungen wegleitend. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

⁴ Das Gebäude A1 ist für die Identitätsbildung des neuen Stadtquartiers massgebend. Für den Ersatzneubau im Baubereich A1 ist ein qualitätssicherndes Verfahren nötig.

Dachgestaltung

⁵ Innerhalb der Baubereiche sind folgende Dachformen zugelassen:

- Baubereiche A bis F, K2: begehbare Flachdächer $\leq 5\%$
- Baubereiche G bis L, ohne K2: flach geneigte Dächer zwischen 5% und 20%
- Baubereich für Kleinbauten: Flachdächer, Pultdächer
- Mit Ausnahme der Baubereiche B und F sind keine Attikageschosse zulässig.

⁶ Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer zu begrünen, sofern sie nicht begehrbar oder mit Solaranlagen bedeckt sind. Dachaufbauten, wie z.B. Aufgänge zur Dachterrasse, Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die maximalen Dachkoten um das technisch notwendige Mass überschreiten. Offene und geschlossene Brüstungen sind von der Fassade um mind. 2.00 m zurück zu setzen. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden. Vorbehalten bleiben die kantonalen Richtlinien für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

Umgebungsgestaltung

⁷ Pro Bauetappe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind:

Aussenraum „Zentrumsplatz“

- verkehrsfreie, grössere Spielfläche mit 600 m² gemäss Art. 46 BauV;
- übersichtlicher und öffentlich zugänglicher Zentrumsplatz mit polyvalenter Spielnutzung;
- Bodenflächen aus verschiedenen Materialien mit unterschiedlichen Nutzungseigenschaften.

Aussenraum „Aebihof“

- öffentlich zugänglicher Aufenthalts- und Spielbereich;
- begrünte und nicht versiegelte Flächen;
- Sitzmöglichkeiten und kleinere Spielgeräte (Schaukel, Sandkasten);
- Bepflanzung mit mind. 10 standortgerechten Bäumen;
- Platz für Aussenbestuhlung der angrenzenden gastronomischen Nutzungen.

Eingang „Aebihof West“

- grosszügige Rampen- und Treppenverbindung zum „Aebihof“ zwischen den Hauptgebäuden der Baubereiche A1 und B;
- bedürfnisgerecht.

Aussenraum „Pocket Park Lyssachstrasse“

- Platzfläche mit Besucherparkplätzen;
- Bepflanzung mit 6 – 12 standortgerechten Bäumen;
- Freihaltung der Sichtfelder bei den Ein- und Ausfahrten auf die Lyssachstrasse.

Aussenraum „Vorland Tiergartenstrasse“

- Bepflanzung mit mind. 5-7 standortgerechten Bäumen (2 nördlich und 3-5 südlich der Ein- und Ausfahrt);
- Freihaltung der Sichtfelder bei der Ein- und Ausfahrt auf die Tiergartenstrasse und Sicherstellung Umschlag Container;
- Kehrriechtbereitstellungsplatz.

Bereich für Aussenraum „Abschluss zu Park + Ride“

- bauliche und gestalterische Definition des räumlichen Abschlusses zur Park + Ride Anlage;
- Überwindung Höhendifferenz mittels Böschung;
- Bepflanzung Böschung mit Hecke und standortgerechten Bäumen.

Bereich für Aussenraum „Aussenbereich Bauten G - M“

- offener, übersichtlicher und zusammenhängender Aufenthalts- und Spielbereich;
- begrünte Fläche;
- Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen;
- Wegeverbindungen, soweit möglich, mit unbefestigten Belägen.

Bereich für Vorgartenzone „Bauten I – L“

- Vorgartenzone bis Trottoir;
- räumliche Abgrenzung gegenüber Lyssachstrasse mittels Sockelmauer (Höhe 0.30 m) mit Staketengeländer
Öffnungen gegenüber Trottoir mit max. 6.00 m Breite;
- befestigte Flächen, soweit möglich, nur mit sickerfähigen Belägen;
- Sicherstellung Strassenraumbepflanzung nach Art. 66 Baureglement Burgdorf

Bereich für Entsorgungsstellen Unterflurcontainer

- Bereitstellung von gut zugänglichen Unterflurkehrriechtsammelstellen.

Bereich für Bereitstellungsplatz Container

- Sicherstellung eines gut zugänglichen Bereitstellungsplatzes für die Leerung von Containern (keine fixen Containerstellplätze zugelassen).

Bereich für befestigte Flächen

- befestigte Flächen für Langsamverkehr, Notzufahrt, Anlieferung, Ein- und Ausfahrt Einstellhallen, Besucherparkplätze, private Hauszufahrten, Entsorgungsstelle.

Qualitätssicherung

⁸ Zur Sicherung der Qualität der Bauprojekte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen.

Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle

Art. 7 ¹ Innerhalb des Areals sind nur Motorfahrzeuge für Notfall, Anlieferung, Ausnahmetransporte, oberirdische Parkierung und Parkplätze für „Personen mit eingeschränkter Mobilität“ zugelassen.

² Die Parkieranlagen sind unterirdisch anzuordnen und können ein- oder zweigeschossig realisiert werden. Die unterirdische Parkierung sowie die Ein- und Ausfahrten erfolgen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

³ Oberirdische Parkplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten zugelassen. Die Zu- und Wegfahrt für die oberirdische Parkierung im Aussenraum „Pocket Park Lyssachstrasse“ erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

	<p>⁴ Der Parkplatzbedarf wird gemäss Art. 51 und Art. 52 BauV mit den Minimalwerten berechnet. Die Parkplatzzahl für Wohnnutzung nach Art. 51 BauV für die Baubereiche A1, A2, B und H wird mit einem Abstellplatz pro Wohnung berechnet. Der Nachweis der Autoabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.</p> <p>⁵ Im Baugesuchsverfahren kann mit einem Mobilitätskonzept eine Reduzierung der Parkplatzzahl gemäss Art. 51, Art. 52 und Art. 54a BauV geprüft werden.</p>
Radwegverbindung	⁶ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind befestigte, öffentliche Radwegverbindungen mit einer Mindestbreite von 3.50 m sicherzustellen, welche in Ost-West-Richtung wie auch in Nord-Süd-Richtung die Anschlüsse an die bestehenden Radwege für den LV sicherstellen.
Fusswegverbindungen	⁷ Innerhalb des Areals ist eine allgemein zugängliche, attraktive und hinderisfreie Durchwegung für den Fussverkehr sicherzustellen.
Fusswegverbindung Ost-West	⁸ In der Mitte des Areals ist eine direkte und lückenlose Fusswegverbindung in Ost-West-Richtung sicher zu stellen. Der Fussweg verbindet dabei das Bahnhofgebiet, die Fussgängerallee südlich der Park + Ride Anlage, den Zentrumsplatz, den Aebihof inkl. Treppe/Rampenverbindung und das Wohnquartier westlich der Tiergartenstrasse.
Fussgängerdurchgang 1. Vollgeschoss	⁹ Zwischen den Baubereichen A1 und A2 ist im 1. Vollgeschoss eine Fussgänger Verbindung sicherzustellen, welche die beiden Aussenräume „Aebihof“ und „Pocket Park Lyssachstrasse“ verbindet.
Veloabstellplätze	¹⁰ Ungedeckte Veloabstellplätze sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.
Umgestaltung Bucher- und Lyssachstrasse	¹¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche „Umgestaltung Bucherstrasse“ und „Umgestaltung Lyssachstrasse“ dienen dem Ausbau sowie der Neugestaltung der jeweiligen Strassen und sind von jeglichen Bauten und Anlagen frei zu halten.
Wasserbau und Gewässerraum	<p>Art. 8 ¹ Innerhalb des Gewässerraums gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung von Burgdorf.</p> <p>² Zum Unterhalt des Gewässers durch die Gemeinde muss der Lyssachbach für Baumaschinen auf mindestens einer Seite zugänglich bleiben.</p> <p>³ Zum Lyssachbach müssen folgende minimalen Abstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf einer Seite kann direkt an den Lyssachbach angebaut werden. Auf der anderen Seite ist mind. ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Unterirdische Bauten müssen einen Abstand von 1.00 m gewährleisten; - Jegliche Bauten müssen von der Kanalwand unabhängig sein. Die Foundationen müssen tief genug sein, damit die Statik der Baute durch künftige Sanierungsarbeiten am Kanal nicht beeinträchtigt wird.
Offenlegung Lyssachbach	⁴ Mit der Bebauung der Baubereiche J, K und L ist der eingedolte Lyssachbach in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich offenzulegen. Die maximal mögliche Abflusskapazität hat mindestens 800L/s zu betragen.
Sanierung Lyssachbach	⁵ Mit der Bebauung der Baubereiche A1 und F ist der eingedolte Lyssachbach zu sanieren.
Objektschutzmassnahmen in Gefahrengebieten	⁶ In den Gefahrengebieten mit geringer Überflutungsgefährdung (gelb) und

mittlerer Überflutungsgefährdung (blau) sind im Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen nachzuweisen und umzusetzen.

Lärmschutz

Art. 9 ¹ Es gilt für alle Baubereiche der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Basis für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Lärmgutachten der Firma B+S AG vom 30.11.2016. Mit folgenden planerisch-gestalterischen Massnahmen können die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden:

Lärmschutzmassnahmen Eisenbahnlärm, Strassenlärm

- Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der lärmexponierten Fassade;
- Grundrissanordnungen mit Lüftungsmöglichkeiten der lärmempfindlichen Räume über die Seiten und / oder Rückfassade und keine offenen Fenster lärmempfindlicher Räume an der lärmbelasteten Fassade resp. nur in Kombination mit Massnahmen am Gebäude;
- Anordnen von Gewerbe- und / oder Büronutzung (+ 5 dBA gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV);
- Anordnen von Loggias, vorgehängten Fassaden etc.;
- Einführung Tempo 30 auf der Lyssachstrasse ab dem "Aebikreisel" bis zur heute bestehenden Begegnungszone.

³ Die obgenannten Lärmschutzmassnahmen sind so einzusetzen, dass beim Ausdruck der Fassade keine Einbussen bezüglich Offenheit und Repräsentation gemacht werden müssen.

Energie

Art. 10 ¹ Die Energieversorgung der Neubauten orientiert sich am ökologischen Gesamtkonzept.

² Sofern eine zentrale oder mehrere dezentrale Energiezentralen realisiert werden, welche vom gemeinsamen Grundwassernetz gespiesen werden, besteht eine Anschlusspflicht.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	<p>Art. 11 ¹ Privatrechtliche Vereinbarungen (Arealentwicklungsvertrag) zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.</p> <p>² Die Realisierung der Teil-Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Rechtskraft der Teil-Überbauungsordnung sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, Sicherstellung Brunnen usw.).</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 12 Die Teil-Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept (Anhang) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>

D. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 30. März bis und mit 5. Mai 2017

1. Vorprüfung vom: 23. Oktober 2017

2. Vorprüfung vom: 10. August 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 1. November 2018

Publikation im Amtsblatt vom: 31. Oktober 2018

Öffentliche Auflage: 1. November bis und mit 30. November 2018

Einigungsverhandlungen am:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf,

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk

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