

Überbauungsordnung Lorraine

6. Juni 1974

Sonderbauvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Sonderbauvorschriften
- Überbauungs- und Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan „Lorraine“

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Wirkungsbereich</u>	3
<u>Stellung zur Bauordnung</u>	3
<u>Nutzung</u>	3
<u>Ausnützungsziffer</u>	3
<u>Gestaltungsplan</u>	3
<u>Gestaltung der Wohnungen in den Eckbereichen der Blöcke B-C und D-C</u>	3
<u>Gestaltung der mittleren Wohnungen im Block C</u>	3
<u>Gestaltung der Wohnungen in den Blöcken A, B und C</u>	4
<u>Vorgärten</u>	4
<u>Geschosshöhen</u>	4
<u>Gebäudehöhen</u>	4
<u>Gebäudelänge</u>	4
<u>Architektonische Gestaltung</u>	4
<u>Erschliessung</u>	4
<u>Umgebungsgestaltung</u>	4
<u>Kinderspielplätze</u>	4
<u>Autoabstellplätze und Garagen</u>	4
<u>Alterswohnungen</u>	4
<u>Inkrafttreten</u>	5
<u>Revision der Sonderbauvorschriften</u>	5
<u>GENEHMIGUNG</u>	6

Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan „Lorraine“

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Überbauungs- und Gestaltungsplan mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan Nr. 500 Q/536.1 durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet der Parzelle Nr. 2676.
Stellung zur Bauordnung	Art. 2 Soweit die Sonderbauvorschriften und der Überbauungs- und Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Burgdorf, insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W3.
Nutzung	Art. 3 Die Überbauung kann ausser den Wohnbauten im Rahmen der vorgesehenen Begrenzungen baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Atelier, Arztpraxis etc.) gestatten. Zudem dürfen alle weiteren Anlagen mit öffentlichem Charakter, die den Bewohnern dienen, errichtet werden, sofern sie sich baulich und ästhetisch in das Gesamtkonzept einordnen lassen.
Ausnutzungsziffer	Art. 4 Die im Bereich des Perimeters zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6. Die Ausnutzungsziffer wird nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung berechnet.
Gestaltungsplan	Art. 5 ¹ Der Überbauungs- und Gestaltungsplan regelt verbindlich: Lage, äussere Abmessung, Geschoszahl und Gebäudeabstände sowie maximale Höhenkote der Gebäude, interne Erschliessungsstrassen, Parkflächen, Fusswege und Kinderspielflächen. ² Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern sie unter Beibehaltung des architektonischen Gesamtkonzeptes realisierbar sind und die Ausnutzung nicht überschritten wird. Gegenüber den anstossenden Privatgebäuden und Grundstücken sind jedoch die im Überbauungs- und Gestaltungsplan festgelegten Mindestmasse einzuhalten. ³ Die im Überbauungs- und Gestaltungsplan vorgesehenen Zu- und Wegfahrten sind nach den Weisungen der Organe des Wehrdienstes derart zu gestalten, dass sie durch die schweren Fahrzeuge des Wehrdienstes (Tanklöschfahrzeug, Autodrehleiter etc.) befahren werden können.
Gestaltung der Wohnungen in den Eckbereichen der Blöcke B-C und D-C	Art. 6 Um den Problemen der Beschattung und des gegenseitigen Einblicks auszuweichen, sind die in den Bereichen des Zusammenbaus der Blöcke B und C sowie D und C liegenden Wohnungen als Eckwohnungen auszubilden. Die Lage dieser Eckwohnungen ist im Überbauungs- und Gestaltungsplan besonders gekennzeichnet.
Gestaltung der mittleren Wohnungen im Block C	Art. 7 Um die Probleme der Beschattung zu berücksichtigen, sind die Erdgeschosswohnungen im mittleren Teil des Blocks C als zweigeschossige Wohnungen auszubilden. Die Lage dieser Wohnungen ist im Überbauungs- und Gestaltungsplan besonders gekennzeichnet.

Gestaltung der Wohnungen in den Blöcken A, B und C	Art. 8 Um den Problemen der Immissionen durch die Bahnlinie Rechnung zu tragen, sollen die Fenster der Wohnungen in den Blöcken A, B und C gegen den Innenhof orientiert sein. Notwendige kleine Fenster, die gegen die Bahnlinie orientiert sind, sollen schalldämpfend ausgebildet werden.
Vorgärten	Art. 9 Im Bereich der „Vorgärten“ (die Lage ist im Überbauungs- und Gestaltungsplan gekennzeichnet) können Gartentrennwände bis zu einer Höhe von 2.30 m errichtet werden, zur Abgrenzung der Gärten gegen gegenseitige Einblicke.
Geschosshöhen	Art. 10 Die einzuhaltende Mindestgeschosshöhe wird in Anlehnung an die kantonale Bauverordnung mit 2.30 m festgelegt.
Gebäudehöhen	Art. 11 Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Kote von 544.25 m ü. M. festgelegt (Bezugspunkt bei der Parzellengrenze 1211 = 537.16, im Plan ersichtlich). Über diese maximale Höhe dürfen nur Kamine, Ventilationszüge, Lichtkuppeln etc. hinausgehen. Diese Aufbauten sind in Höhe und Ausmass auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.
Gebäudelänge	Art. 12 Im Rahmen des Überbauungs- und Gestaltungsplans „Lorraine“ wird die zulässige Maximallänge auf 75 m festgelegt.
Architektonische Gestaltung	Art. 13 Die Gesamtanlage soll als städtebauliche Einheit gestaltet werden.
Erschliessung	Art. 14 Alle im Überbauungs- und Gestaltungsplan vorgesehenen Fusswege, Plätze, Zufahrten und Parkplätze sind vom Grundeigentümer auf eigene Kosten (Art. 73 ff. BauG) zu erstellen. Für Detailerschliessungsanlagen gelten Art. 73 ff. BauG. Die Zugänge zu den Wohnungen sind hofseitig anzuordnen.
Umgebungsgestaltung	Art. 15 Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 43 BauV).
Kinderspielplätze	Art. 16 Im Planungsgebiet sind ausreichende Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der Art. 41 und 42 der Bauverordnung anzulegen. Die Disposition und Gestaltung der Kinderspielplätze ist im Umgebungsgestaltungsplan festzuhalten (Art. 43 BauV). Die Spielfläche der Kinderspielplätze muss mindestens 870 m ² betragen.
Autoabstellplätze und Garagen	Art. 17 Für die Berechnung des Parkflächenbedarfs ist Art. 38 der kantonalen Bauverordnung massgebend. Die notwendigen Garagen sind in den Untergeschossen der Blöcke A, B und C unterzubringen.
Alterswohnungen	Art. 18 Im Projekt werden eine gewisse Anzahl von Alterswohnungen, die subventioniert werden oder selbsttragend sein werden, verwirklicht.

Inkrafttreten

Art. 19 die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Revision der Sonderbauvorschriften

Art. 20 Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 25. Oktober 1973
Publikation im Amtsblatt: 27. Oktober 1973
Publikation im Amtsanzeiger: 26. Oktober und 2. November 1973
Öffentliche Auflage: 29. Oktober bis 27. November 1973
Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -
Einigungsverhandlungen: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE BURGDORF AM 17. MÄRZ 1974 MIT 832
JA GEGEN 738 NEIN.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 16. Mai 1974

Der Stadtschreiber:
U. Roth

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION AM: 6. JUNI 1974

DER BAUDIREKTOR:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt der Regierungsstatthalter:

Burgdorf, 11. Juni 1974

Der Regierungsstatthalter:



REG. STATTHALTERAMT
BURGDORF

11 W 1891 2 0455.00 TOTL 9