

Überbauungsordnung „Burgergasse II“

28. Juni 1995

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Burgergasse II“

INHALTSVERZEICHNIS

A) GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH	4
Zweck	4
Wirkungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung	4
Inhalt des Überbauungsplans	4
B) ERSCHLIESSUNG	4
Zufahrt, Notzufahrt	4
Parkierung	4
Fuss- und Radwege / Fussgängerbereiche	5
Kehrichtbereitstellungsplatz	5
C) NUTZUNG	5
Nutzungsart	5
a) Hauptgebäude.....	5
b) Balkone, Lauben, Erker.....	5
c) An- und Nebenbauten	5
Ausnützung / Bruttogeschossfläche	5
Weitere baupolizeiliche Masse.....	6
Uferbereiche	6
D) GESTALTUNG	6
Grundsätze	6
a) städtebauliche	6
b) architektonische	6
Dachgestaltung	7
Sonnenkollektoren.....	7

Umgebungsgestaltung	7
Kinderspielplätze	7
Bepflanzung	7
E) WEITERE BESTIMMUNGEN	8
Lärmschutz	8
Gemeinschaftsräume	8
Energie	8
Vereinbarungen	8
Inkrafttreten	8
F) ANHANG	9
G) GENEHMIGUNGSVERMERKE	11

A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Burgergasse II bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität, welche aus städtebaulicher Sicht den südlichen Abschluss des Siedlungsgebiets gegen Oberburg bilden wird.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
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: <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (A und B)- Lage und Abmessung der Baufelder für Balkone, Lauben, Erker (C und D)- Lage und Abmessung der Baufelder für eingeschossige An- und Nebenbauten (E1 bis E4)- Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude und teilweise Balkone- Baulinien für die unterirdische Einstellhalle- öffentlicher Fuss- und Radweg, Notzufahrt- Private Fuss- und Radwege, Fussgängerbereiche und Fussgängerunterführung EBT- Zufahrt ab Oberburgstrasse- Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle, ober- und unterirdische Parkierung- Hauptzugänge- Aufenthalts- und Spielbereiche- private Aussenbereiche- Kehrrechtbereitstellungsplatz- Grünbereiche, Hecken und die wesentlichen Elemente der Bepflanzung- Uferbereiche- Höhenfixpunkt

B) Erschliessung

Zufahrt, Notzufahrt	Art. 5 ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Überbauungsplan von der Oberburgstrasse her zu erfolgen. ² Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr zur Burgergasse ist nicht zulässig. ³ Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass dem motorisierten Verkehr nur die für ihn vorgesehenen Flächen zur Verfügung stehen.
Parkierung	Art. 6 ¹ Die Parkierung für den motorisierten Verkehr hat mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze unterirdisch zu erfolgen.

² Für die Art und die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gelten die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebenden kommunalen und kantonalen Vorschriften¹.

³ Die Abgase der unterirdischen Einstellhalle sind so abzuleiten, dass keine störenden Immissionen entstehen.

Fuss- und Radwege /
Fussgängerbereiche

Art. 7 ¹ Der öffentliche Fuss- und Radweg muss spätestens bei Baubeginn fertiggestellt sein und in Betrieb genommen werden können.

² Eine niveaufreie Fussgänger Verbindung (Unterführung) zum Bereich „Burgergasse I“ und zum Spielfeld im Bereich „Thunstrasse“ ist sicherzustellen. Die Realisierung dieser Fussgänger Verbindung kann durch die Baubewilligungsbehörden verlangt werden und muss spätestens mit der Überbauung auf Parzelle Nr. 2289 (Burgergasse I) erfolgen.

³ Die privaten Fussgängerbereiche haben, soweit im Überbauungsplan nichts anderes bestimmt ist, eine minimale Breite von 1.5 m aufzuweisen.

⁴ Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

⁵ Die Vorkehrungen für Behinderte richten sich nach Art. 22 BauG und Art. 85ff BauV. Die Hauseingänge sind niveaugleich mit dem Erdgeschoss zu erstellen.

Kehrichtbereitstellungs-
platz

Art. 8 Für die Kehrichtbeseitigung sind an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Containerstandplätze vorzusehen.

C) Nutzung

Nutzungsart
a) Hauptgebäude

Art. 9 ¹ Für die Nutzung in den Baufeldern A und B gelten die Vorschriften der Wohnzonen des Baureglements.

b) Balkone, Lauben,
Erker

² In den Baufeldern C und D sind Balkone, gedeckte Sitzplätze, Lauben und Erker zulässig.

c) An- und Nebenbauten

³ In den Baufeldern E sind folgende Nutzungen gestattet:

- Baufeld E1: Eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten wie Reduits, Velounterstände, Bastelräume usw.
- Baufeld E2: Eingeschossige Nebenbauten für die Kehrichtbereitstellung
- Baufeld E3: Eingeschossige Überdeckung der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle.
- Baufeld E4: Eingeschossiges Gartenhaus mit Grillplatz.

Ausnutzung / Bruttogeschossfläche

Art. 10 Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt mindestens 5680 m² und höchstens 6170 m².

¹ Zurzeit sind massgebend: Parkplatzreglement der Stadt Burgdorf (PR) vom 18. Oktober 2004, Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) vom 7. November 2005 und Art. 47 Abs. 2 und Art. 52 BauV

Weitere baupolizeiliche
Masse

Art. 11 ¹ Die Baufelder A – E bestimmen die Grenze, bis zu welchen Haupt- und Nebengebäude gebaut werden dürfen.

² Die Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht legen die Gebäudefluchten verbindlich fest.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen der Baufeldgrenzen im Baubewilligungsverfahren wie folgt gestatten:

- Gestaltungsbaulinien höchstens ± 0.5 m
- Bei Baufeldern A und B höchstens ± 1.0 m
- Bei den Baufeldern C bis E höchstens ± 0.5 m

⁴ Innerhalb der Baufelder A und B gelten betreffend Gebäudehöhen und deren Messweise die Schemaschnitte in den Anhängen 1 und 2. Bezugspunkt ist die bezeichnete Kote ± 0.00 . Gemessen auf das fertige Terrain darf die zulässige Gebäudehöhe jedoch nicht überschritten werden. Eine Anpassung der ± 0.00 Kote infolge Massnahmen für den passiven Hochwasserschutz ist mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde möglich. In den Baufeldern E beträgt die Gebäudehöhe höchstens 3.0 m und die Firsthöhe höchstens 5.0 m.

⁵ In den Baufeldern A ist kein Dachausbau zugelassen.

⁶ In den Baufeldern A und B gilt die geschlossene Bauweise. Die Gebäudelänge ist in allen Baufeldern frei.

⁷ Im Baufeld E4 ist ein eingeschossiges Gartenhaus mit höchstens 30 m² Fläche zugelassen.

⁸ An- und Nebenbauten ausserhalb der Baufelder sind nicht gestattet.

Uferbereiche

Art. 12 Für die im Überbauungsplan festgelegten Uferbereiche gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften¹. Davon ausgenommen sind die im Überbauungsplan vorgesehene Zufahrt, der Grillplatz und der südliche Abschluss der Siedlungsachse.

D) Gestaltung

Grundsätze

a) städtebauliche

Art. 13 ¹ Die Wohnüberbauung ist als südlicher Abschluss des Siedlungsgebiets gegen Oberburg zu konzipieren. Sie ist achsial auf das Schloss auszurichten und hat Bezug zur Burgergasse und zu den Bachräumen zu nehmen.

b) architektonische

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

³ An- und Nebenbauten haben sich betreffend Gestaltung, Material- und Farbgebung unterzuordnen.

¹ Art. 86 BauG, Art. 54 BR

⁴ Die Pläne 1 und 6 der Eingabe zum Studienauftrag „Burggasse / Thunstrasse“ Burgdorf von Kurth + Partner Architekten, Burgdorf (Überarbeitung 22. August 1994) sind wegleitend.

Dachgestaltung

Art. 14 ¹ Für die Dachgestaltung der Hauptgebäude sind die Anhänge 1 und 2 massgebend. Im Baufeld A sind keine Dachaufbauten gestattet. Im Baufeld B sind Dachflächenfenster an den im Anhang 2 bezeichneten Stellen zugelassen. Weitere Dachaufbauten, mit Ausnahme von einzelnen Liftaufbauten (Anhang 2), sind im Baufeld B nicht gestattet.

² Die Dächer der Hauptgebäude in Baufeld A sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren

³ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Zusammen mit dem Gesuch für eine erste Anlage ist ein für alle weiteren Anlagen verbindliches Gestaltungskonzept vorzulegen. Dieses Konzept bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Umgebungsgestaltung

Art. 15 ¹ Mit der ersten Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan, der die übergeordneten Elemente der Umgebungsgestaltung und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche für das ganze Gebiet „Burggasse II“ beinhaltet, einzureichen. Dieser Umgebungsgestaltungsplan ist für alle weiteren Baueingaben und die Bauausführung verbindlich. Er hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

Zu- und Wegfahrt, Notzufahrt
Oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandards
Fusswege und Fussgängerbereich mit Angabe des Ausbaustandards
Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen
Kehrichtbereitstellungsplatz
Bepflanzung

² Gleichzeitig mit dem separaten Umgebungsgestaltungsplan ist ein Realisierungsprogramm für die übergeordnete Umgebungsgestaltung zur Zustimmung vorzulegen.

³ Die Umgebungsgestaltung für die einzelnen Baueingaben richtet sich nach den entsprechenden Vorschriften des Baureglements¹.

Kinderspielplätze

Art. 16 ¹ Die im Plan eingetragenen Flächen für Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in Lage und Ausdehnung verbindlich.

² Das in Art. 46 BauV verlangte Rasenspielfeld wird gemeinsam mit den Überbauungen Burggasse I und Thunstrasse vorgesehen. Es ist zusammen mit den Bauten in einem dieser Bereiche zu realisieren. Eine gute Erreichbarkeit des Rasenspielfelds von der Überbauung Burggasse II her muss gewährleistet werden.

Bepflanzung

Art. 17 ¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen Baumbereiche und Hecken sind verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.

¹ Art. 15 BR

² Abgehende neue Bäume sind zu ersetzen.

³ Im Bereich der oberirdischen Parkplätze, der übergeordneten Fussgängerbereiche und der gemeinschaftlichen Bereiche (Aufenthalts-, Spielbereiche usw.) ist nach Möglichkeit eine starke Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

E) Weitere Bestimmungen

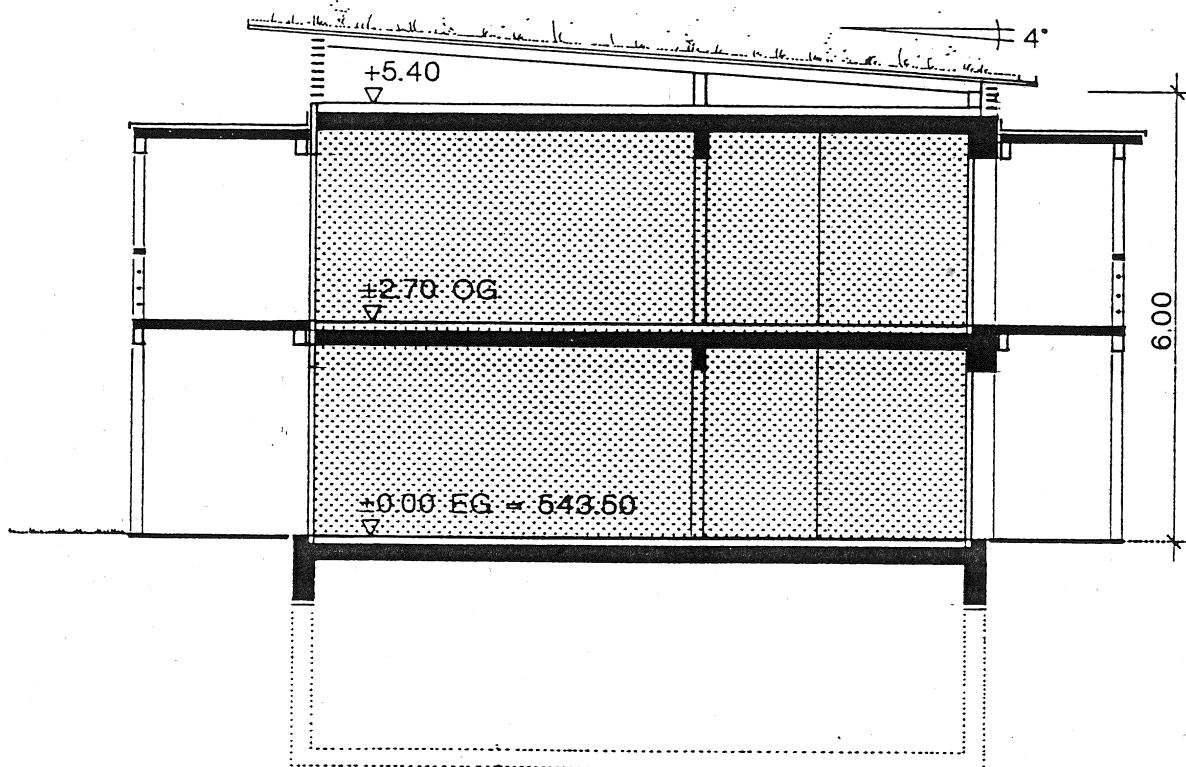
Lärmschutz	<p>Art. 18 ¹ Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV¹.</p> <p>² Zusammen mit der ersten Baueingabe ist ein Lärmgutachten vorzulegen.</p>
Gemeinschaftsräume	<p>Art. 19 ¹ Innerhalb der Überbauung sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen.</p> <p>² Die Flächen dieser Räumlichkeiten haben mindestens 2% der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen zu betragen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist oberirdisch anzuordnen. Ein Gartenhaus im Baufeld E4 kann angerechnet werden.</p>
Energie	<p>Art. 20 ¹ Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf.</p> <p>² Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss neben erneuerbaren Energien überwiegend dieser Energieträger verwendet werden.</p> <p>³ Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.</p>
Vereinbarungen	<p>Art. 21 ¹ Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf vom 1. März 1995 betreffend Sicherstellung und Finanzierung der Zufahrt ab der Oberburgstrasse, der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung, des Spielfelds usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.</p> <p>² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 22 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

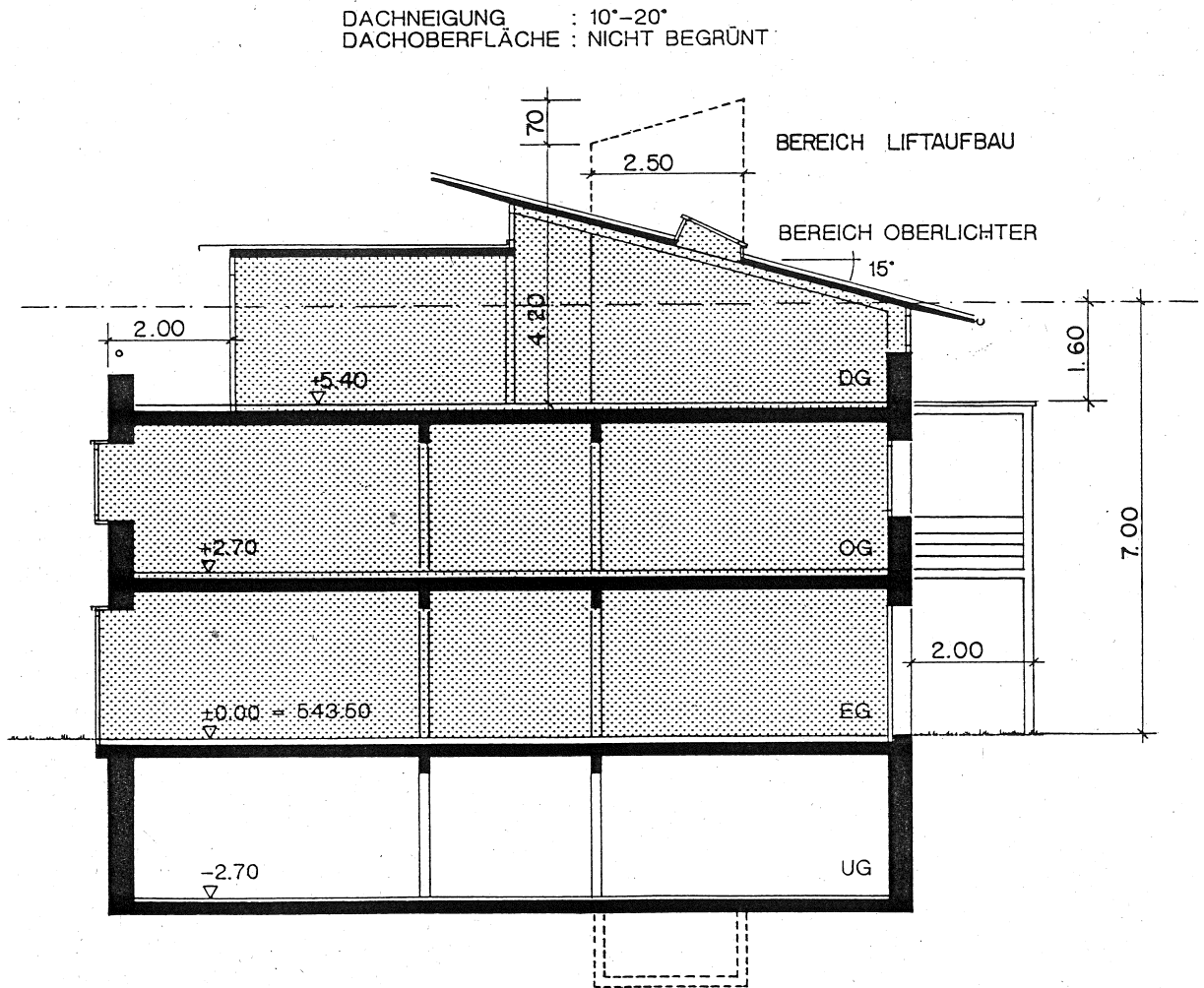
¹ Art. 43 LSV

F) Anhang

Anhang 1 Querschnitt Gebäudetyp A

DACHNEIGUNG : 3°-8°
DACHOBERFLÄCHE : BEGRÜNT





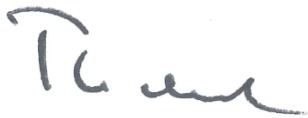
G) Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 18.11.1994
Publikation im Amtsblatt: 14.01.1995
Publikation im Amtsanzeiger: 12.01.1995 und 19.01.1995
Öffentliche Auflage: 12.01. – 13.02.1995
Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: keine
Einigungsverhandlungen: 09.03.1995
Erledigte Einsprachen: keine
Teilweise erledigte Einsprachen: 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15. MAI 1995

Der Stadtpräsident:
Peter Trachsel

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 24. Mai 1995

Der Stadtschreiber:



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

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 28. Juni 1995

