



## **Überbauungsordnung Oberfeld**

**Geänderte  
Überbauungsvorschriften**  
8. September 2005

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Besonderer Plan Vermessung
- » Überbauungsvorschriften

## Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Oberfeld"

### A. Ziele und Abgrenzung

#### Ziel, Qualitäten

**Art. 1** 1 Die Überbauungsordnung Oberfeld ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und wohnlicher Qualität. Die Überbauung umfasst Gebäude mit Wohn- und/oder Gewerbebenutzung, einen Kindergarten und Parkplätze für das Regionalspital.

Ihre Ziele sind:

- verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild;
- ein hohes Mass an Gestaltbarkeit innerhalb klarer Rahmenbedingungen;
- ein starker Ausdruck durch einheitliche Gestaltung innerhalb eines Baufeldes (abgeschlossene Siedlungseinheit);
- eine weitgehende Etappierbarkeit;
- ein hohes Mass an Sicherheit im öffentlichen Raum.

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:

- Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten Studienauftrages Oberfeld;
- ein aufeinander abgestimmtes System von Baufeldern, die in sich selbstständig überbaubar sind;
- in den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht und Innenhofbereiche;
- klare Erschliessungsstruktur;
- Aussenraumkonzept mit siedlungsinternen Strassen, Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen.

#### Verantwortung

2 Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualität. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit, sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaften.

#### Geltungsbereich

**Art. 2** 1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet und die farbige bezeichnete Fläche ausserhalb des Perimeters.

#### Stellung zur Grundordnung

2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten folgende Vorschriften des Baureglements:

- a) für die Baufelder A1 - A5: Wohnzone W2
- b) für die Baufelder B1, B2, B4, B5, B7, B8: Wohnzone W3
- c) für die Baufelder B3, B6, B9: Wohn- und Gewerbezone WG3
- d) für den Bereich „Parkierung Regionalspital“, Baufeld C: Zone für öffentliche Nutzung

**Art. 3** 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem besonderen Plan Vermessung und den Überbauungsvorschriften.

Inhalt des Überbauungsplanes	<p>2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage der Baufelder für Hauptgebäude (A1 bis A5 und B1 bis B9);</li> <li>- Lage des Baufeldes für den Kindergarten und für Gemeinschaftsnutzungen (C);</li> <li>- minimale und maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld;</li> <li>- Höhe der Hauptgebäude;</li> <li>- Gestaltungsbaulinien;</li> <li>- Baufelder Balkone;</li> <li>- Flächen für den motorisierten Verkehr einschliesslich der Anschlüsse an den Pflasterweg;</li> <li>- Bereich für die öffentliche Parkierung des Regionalspitals;</li> <li>- Bereich für die offenen und gedeckten Abstellplätze, für die Zu- und Wegfahrten sowie Bezeichnung der Zugänge zu den unterirdischen Parkieranlagen;</li> <li>- Flächen für siedlungsinterne Fuss- und Radwege;</li> <li>- Kehrrichtbereitstellungsplätze;</li> <li>- Grünzone und gemeinschaftliche Grünbereiche;</li> <li>- wesentliche Elemente der Aussenraumgestaltung wie Plätze, Bepflanzung, halböffentliche und private Grünflächen usw.</li> </ul> <p>Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind - soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind - mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>
Inhalt des besonderen Planes Vermessung	<p>3 Der besondere Plan Vermessung legt Abmessungen der Elemente des Überbauungsplanes verbindlich fest.</p>
Überbauungsvorschriften	<p>4 Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.</p>
Leitlinien	<p>5 Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften geben die Überlegungen der Verfassenden des Siegerprojektes des Studienauftrages Oberfeld wieder. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften. Sie dienen für die Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde. Besteht der Wunsch, wesentlich von diesen Überlegungen abzuweichen, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.</p>

## B. Bauvorschriften und Definitionen

Massgebende Bauvorschriften	<p><b>Art. 4</b> 1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. Geringfügige Verschiebungen der zulässigen Bruttogeschossflächen (höchstens 20 %) innerhalb der einzelnen Baufelder sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde wie folgt gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) unter den Baufeldern A1 bis A5</li> <li>b) unter den Baufeldern B1, B2, B4, B5, B7 und B8</li> <li>c) unter den Baufeldern B3, B6 und B9</li> </ul>
-----------------------------	---

Unterirdische Bauteile können auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.

2 Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Mit Ausnahme von Vordächern sind oberirdische Bauteile ausserhalb der Gestaltungsbaulinien nur in den Baufeldern "Balkone" zugelassen.

3 In den Baufeldern A1 bis A5 ist - wo kein Zusammenbau vereinbart wird - ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m, im Bereich der besonnten Längsseite 8 m, einzuhalten.

4 Ausserhalb der Baufelder und ausserhalb der Bereiche für gedeckte Abstellplätze sind mit Ausnahme der Grünfläche im Innern der Baufelder B An- und Nebenbauten nicht zulässig.

5 Im Bereich Parkierung Regionalspital sind unterirdische und die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze zulässig.

6 In der Grünzone gelten die Vorschriften von Art. 86 BauG. Die Ausgestaltung der Grünzone als privater Grünbereich und Nutzgarten ist zulässig. Bauten sind nicht zugelassen.

#### Gestaltung

**Art. 5** 1 Die Baufelder B1 bis B9 und A1 bis A5 sind jeweils als gestalterische Einheit aufzufassen. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, deren Verteilung innerhalb der Baufelder, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung. Mit jeder Baueingabe ist ein Überbauungskonzept für das ganze Baufeld vorzulegen, das alle vorgenannten Aspekte umfasst. Von diesem Konzept kann später nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde abgewichen werden. Bei etappenweiser Realisierung eines Baufeldes ist das Konzept mit der ersten Baueingabe einzureichen.

#### Dachgestaltung

2 In den Baufeldern B1 bis B9 und A1 bis A5 sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind zulässig, sofern das Vordach bis auf die Fassadenflucht reicht (vgl. Skizze im Anhang). Nicht begehbare Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.

#### Umgebungsgestaltung

3 Mit jeder Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind. Neben der im Überbauungsplan festgelegten Bepflanzung ist eine starke Durchgrünung in den einzelnen Baufeldern anzustreben. Die im Bereich der Einstellhalle Regionalspital vorgesehenen Bäume müssen nur gepflanzt werden, wenn die Einstellhalle nicht oder erst nach einigen Jahren realisiert wird.

#### Rückhaltebereiche

4 In den Rückhaltebereichen sind keine Massnahmen (Veränderung der Topographie, bauliche Massnahmen [auch keine baubewilligungsfreien]) zulässig, die die Funktion (Schutz vor Hangwasser) beeinträchtigen. Die Rückhaltebereiche sind so zu unterhalten, dass ihre Funktion jederzeit gewährleistet bleibt (vgl. Art. 8).

In der angrenzenden farbig bezeichneten Fläche ausserhalb des Perimeters (Böschungsbereich, Magerwiese) sind Terrainveränderungen nur zulässig, sofern diese eine landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen. Die Funktion des Rückhaltebereiches und die landwirtschaftliche Nutzung

des angrenzenden Gebiets sind im Rahmen einer Vereinbarung gemäss Art.8, sicherzustellen.

<sup>5</sup> Für die Kehrrichtbeseitigung ist an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten eine ausreichend grosse, allseitig abgeschirmte Sammelstelle vorzusehen.

Spielflächen / Aufenthaltsbereiche

**Art. 6** <sup>1</sup> Die gemeinschaftliche Grünfläche ist spätestens zusammen mit der Realisierung der 30. Familienwohnung und des Kindergartens zu erstellen. Werden die siedlungsinternen Strassen als Spielstrasse ausgebaut, können sie als Aufenthaltsbereiche im Sinne Art. 44ff BauV angerechnet werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Überbauung ist für die Baufelder B1 bis B9 eine Fläche von mindestens 200 m<sup>2</sup>, für die Baufelder A1 bis A5 von mindestens 80 m<sup>2</sup>, für wetterunabhängige Räumlichkeiten für Aktivitäten der Bewohnenden vorzusehen. Gedeckte Aufenthaltsbereiche im Freien können angerechnet werden. Wird diese Fläche in den Baufeldern B nicht an einem geeigneten zentralen Standort für die ganze Überbauung nachgewiesen, ist zusammen mit den Baueingaben ein Nachweis von entsprechend reduzierten Flächen pro Baufeld zu erbringen.

Energie

**Art. 7** Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf. Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss neben erneuerbaren Energien überwiegend dieser Energieträger verwendet werden. Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.

## C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

**Art. 8** <sup>1</sup> Die Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 20. Mai 1999 betreffend Infrastrukturabgaben, Kindergarten, öffentliche Fuss- und Radwegverbindung usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.). Dies gilt insbesondere für alle Massnahmen zum Schutze vor Hangwasser.

Inkrafttreten

**Art. 9** Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Burgdorf, 3. Juni 1999 Hb/es / 24. Juni 2005 Hb/eg

### Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt: 20. Juli 2005  
Publikation im Amtsanzeiger: 14. Juli + 21. Juli 2004  
Öffentliche Auflage: 14. Juli - 15. August 2005  
Einsprachen: 1  
Rechtsverwahrungen: -  
Einigungsverhandlungen: 5. September 2005  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 26. September 2005

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 19. OKT 2005

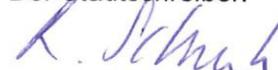
Der Stadtschreiber:

### NAMENS DES GEMEINDERATS BURGDORF

Der Stadtpräsident:

  
Dr. Franz Haldimann

Der Stadtschreiber:

  
Roman Schenk

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

30. JAN. 2006

