

Überbauungsordnung Bernstrasse

15. November 2007

Überbauungsvorschriften (UeV)

V01.00



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften mit Anhang und Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

M. 1:500

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan Bernstrasse

INHALTSVERZEICHNIS

A Ziele und Abgrenzung

Art. 1	Grundsatz	Seite 3
Art. 2	Geltungsbereich	Seite 3
Art. 3	Elemente der Überbauungsordnung	Seite 3

B Überbauungsvorschriften und Definitionen

Art. 4	Massgebende Vorschriften	Seite 5
Art. 5	Gestaltung	Seite 5
Art. 6	Erschliessung / Parkierung	Seite 6
Art. 7	Lärmschutz	Seite 6
Art. 8	Umweltmassnahmen	Seite 6

C Vereinbarungen und Inkrafttreten

Art. 9	Vereinbarungen	Seite 7
Art. 10	Inkrafttreten	Seite 7
	Genehmigungsvermerke	Seite 7

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	Art. 1 1 Der westliche Stadteingang ist geprägt von der traditionellen Ankunftssituation „übers Land“ mit der alten Bernstrasse die in sanften Kurven in der bewegten Hügellandschaft entlang führt, mit Sicht auf das Schloss Burgdorf im Hintergrund. Die weitere städtebauliche und architektonische Entwicklung der Stadt muss sorgfältig und mit höchstem Respekt gegenüber dem wertvollen Landschaftsraum erfolgen. Basierend auf diesem Grundsatz bildet die Überbauungsordnung Bernstrasse die Grundlage für die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung.
Ziele	2 Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden: <ul style="list-style-type: none">- die Klärung der städtebaulichen Situation am Stadtrand und damit die bauliche Einbindung in die westliche Stadteinfahrt;- die harmonische Integration in das Landschaftsbild;- die Klärung des Abschlusses gegenüber der Bernstrasse;- die Festlegung der Verkehrserschliessung.
Mittel	3 Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind: <ul style="list-style-type: none">- Die Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten Projektwettbewerbes für Planer und Investoren „Bernstrasse“ (Jurybericht vom Oktober 2006);- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf;- die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaften;
Verantwortung	4 Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Einzelne Vorhaben müssen 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 Bauherrschaft.
Geltungsbereich	Art. 2 1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter Überbauungsordnung ZPP 25).
Stellung zur Grundordnung	2 Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements.
Elemente der Überbauungsordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan mit Massangabe, den Überbauungsvorschriften mit Anhang, den Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept.
Inhalt des Überbauungsplans	2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder;- die min. und max. zulässige Bruttogeschossfläche;- die zulässigen Auskragenden Bauteile für Loggien und Balkone;- die wichtigsten Freiraumelemente (Hochstämme und Hecken);- die Geschoszahl sowie die max. Dachkoten m.ü.M.;- die Lage und Anzahl der Besucherparkplätze- die Lage der Buswendeschlaufe und -haltestelle;- der Fuss- und Radweg entlang der Bernstrasse;- die ungefähren Positionen und Ausmasse der Spielflächen;- die Fussgängerübergänge Bernstrasse;

und als Hinweis dargestellt:

- die ungefähren Standorte der Kehrlichtbereitstellungsplätze;
- die ungefähren Standorte der Veloabstellplätze;
- die ungefähren Positionen und Ausmasse der Sickerflächen;
- die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle;
- die Notzufahrt;

Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind – soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind – mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

Anhang

3 Der Anhang zu den Überbauungsvorschriften ist verbindlich und beinhaltet die wesentlichen architektonischen Elemente der Gestaltung der Baufelder A1 bis B5.

Leitlinien

4 Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften, sondern dienen als Leitlinie für die Erarbeitung der Bauprojekte und deren Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde.

B. Überbauungsvorschriften und Definitionen

Nutzungen	Art. 4 1 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung.
Gebäudehöhen / Geschosszahl	2 Im Überbauungsplan sind die maximal zulässigen Dachkoten (m.ü.M.) festgelegt. Als Dachkote wird die oberste Dachfläche (inkl. Dachrand) verstanden. Geschosszahl: Baufelder A1.1; A2.1; A3.1: max. 4 Vollgeschosse plus Attika; das Attikageschoss muss aus gestalterischen Gründen an die südliche Fassadenflucht gebaut werden und darf nicht mehr als 65% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Die nichtüberbaute Fläche des Attikageschosses darf nicht begehbar ausgestaltet werden. Baufelder A1.2; A2.2; A3.2: max. 4 Vollgeschosse, Attikageschoss nicht zulässig; Baufelder B1 bis B5: max. 6 Vollgeschosse., Attikageschosse sind nicht zulässig; das oberste Geschoss darf nicht mehr als 67% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.
An- und Nebenbauten	3 Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder sind keine An- und Nebenbauten zulässig. Ausgenommen sind Pergolen, Spaliergerüste und Nebenbauten in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen.
Unterirdische Bauteile	4 Im Bereich der Flächen die der Versickerung von Oberflächen- und Hangwasser dienen sind unterirdische Bauteile nicht zulässig.
Gestaltung	Art. 5 1 Die Bauten der Baufelder A sowie die Bauten der Baufelder B sind jeweils als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Alle baulichen Veränderungen und Interventionen verlangen höchste architektonische Sorgfalt in Abstimmung mit der bestehenden Situation.
Dachgestaltung	2 Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.
Umgebungsgestaltung	3 Mit der ersten Baueingabe pro Areal ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan von hoher Qualität für den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind. Allgemein ist das Gelände zwischen den Gebäuden in seiner Topografie weitgehend zu erhalten und darf nur für die notwendigen Erschliessungswege angepasst werden. Die vorgesehene Parklandschaft mit Übergang in die bestehende Baumallee, ist mit hochstämmigen, einheimischen Gehölzen in der dargestellten Dichte zu realisieren. 4 Die Spielfläche gemäss Art.46 BauV Kt. Bern ist im Überbauungsplan definiert und muss eine zusammenhängende Fläche von mind. 600m ² aufweisen. Sie kann mit notwendigen Retentionsflächen überlagert werden. Die Spielfläche ist als gebrauchtaugliches Kleinrasenfeld mit Ballfanganlage zu erstellen.

5 Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art, 43 ff BauV Kt. Bern sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. 40% der erforderlichen Aufenthaltsflächen im Freien sind gedeckt nachzuweisen. Davon sind 50% als wetterunabhängiger Raum für Aktivitäten der Bewohnenden auszuweisen.

Erschliessung / Parkierung

Art. 6 1 Der Überbauungsplan regelt die interne Erschliessung der Parkierungsanlagen. Die Parkierungsanlagen sind, mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze gemäss Überbauungsplan, in Einstellhallen unterirdisch vorzusehen. Im Überbauungsplan ist der Standort der Zu- und Wegfahrt als Hinweis angegeben. Die genauen Positionierungen sind in den jeweiligen detaillierten Umgebungsgestaltungsplänen darzustellen und mit den zuständigen Stellen des kantonalen Tiefbauamts und der Stadt abzusprechen.

Fussgänger / Langsamverkehr

2 Im Bereich der Bernstrasse ist der vorhandene Fussweg so auszubauen, so dass dieser als Fuss- und Radweg, sowie für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste befahren werden kann.

Veloabstellplätze

3 Die Veloabstellplätze sind im Umgebungsgestaltungsplan in ihrer Lage festzulegen. Diese sind in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Kehrichtbereitstellung

4 Kehrichtbereitstellungsplätze (Unterflursystem) sind als Hinweis im Überbauungsplan gekennzeichnet und sind im Umgebungsgestaltungsplan unter Berücksichtigung der Anforderungen der Stadt Burgdorf detailliert anzugeben.

Lärmschutz

Art. 7 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufen II. Für die Bauten entlang der Bernstrasse gilt in der ersten Bautiefe infolge Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für die Baufelder A1.1 bis 3.2 ist der Immissionsgrenzwert und für die Baufelder B1 bis B5 der Planungswert massgebend.

Umweltmassnahmen

Art. 8 1 Das ökologische Gesamtkonzept vom 15. Mai 2007 ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen wegleitend.

2 Das Gebiet Bernstrasse liegt gemäss Gefahrenkarte in einem Gefahrengebiet „gelb“, vgl. Art. 72 BR.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	<p>Art. 9 1 Der Planungs- und Erschliessungsvertrag betreffend Mehrwertabschöpfung, Infrastrukturbeitrag, Bushaltestelle, Hangwasser und Landabtretung an die Stadt sowie den Massnahmen entlang und im Bereich der Bernstrasse zwischen der Eigentümerschaft, dem Kanton Bern und der Stadt Burgdorf ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung.</p> <p>2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.). Dies gilt insbesondere für die Spielplätze und Aufenthaltsflächen.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 10 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	17. September 2007
Publikation im Amtsblatt:	21. November 2007
Publikation im Amtsanzeiger:	22. und 29. November 2007
Öffentliche Auflage:	22. November bis 24. Dezember 2007
Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
Einigungsverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 25. März 2008

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 1. April 2008

Der Stadtschreiber:



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

27. JUNI 2008

