

Baudirektion

# Überbauungsordnung Oberdorf

**Geringfügige Änderung Nr. 1**  
**04. März 2013**

## Überbauungsvorschriften

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan M. 1:500
- » Überbauungsvorschriften
- » Lärmgutachten

## Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan Oberdorf

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Ziele und Abgrenzung</b>	
Art. 1	Zweck, Ziele, Mittel / Verantwortung	Seite 3
Art. 2	Wirkungsbereich	Seite 3
Art. 3	Stellung zur baurechtlichen Grundordnung	Seite 3
Art. 4	Elemente der Überbauungsordnung	Seite 3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplanes	Seite 3
Art. 6	Inhalt der Überbauungsvorschriften	Seite 4
Art. 7	Wegleitendes Vorprojekt	Seite 4
<b>B</b>	<b>Bauvorschriften und Definitionen</b>	
Art. 8	Massgebende Bauvorschriften	Seite 4
Art. 9	Gestaltung	Seite 5
Art. 10	Erschliessung	Seite 6
Art. 11	Spielflächen / Aufenthaltsbereiche	Seite 6
Art. 12	Lärmschutz	Seite 7
Art. 13	Umweltmassnahmen	Seite 7
<b>C</b>	<b>Vereinbarungen und Inkrafttreten</b>	
Art. 14	Vereinbarungen	Seite 7
Art. 15	Inkrafttreten	Seite 7
	Genehmigungsvermerke	Seite 8

**A: Ziele und Abgrenzung**

Zweck, Ziele, Mittel	<p><b>Art. 1</b> 1 Zweck Die Überbauungsordnung Oberdorf bezweckt, eine gut gestaltete, verdichtete Überbauung von hohem Siedlungs- und Wohnwert zu schaffen. Sie bestimmt die Gestaltung der Bauten wie der öffentlichen und siedlungsinternen Ausserräume und regelt die Erschliessung und Parkierung.</p> <p>2 Ziele Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schliessung der bestehenden Baulücke und damit die bauliche Verdichtung und Aufwertung der südlichen Stadteinfahrt.</li> <li>- Die harmonische Integration in das Landschaftsbild mit Berücksichtigung des örtlich erforderlichen Hangwasserschutzes.</li> </ul> <p>3 Mittel Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berücksichtigung und Umsetzung der Ergebnisse des durchgeführten Studienauftrages Oberdorf und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums der Stadt Burgdorf.</li> <li>- Die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf</li> <li>- Der Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft</li> </ul>
Verantwortung	<p>4 Verantwortung Die Bauherrschaft und die Projektverfasser tragen gemeinsam mit der Bauwilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualitäten. Die einzelnen Objekte 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 Bauherrschaft.</p>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 2</b> 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Art. 3</b> 1 Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p><b>Art. 4</b> 1 Elemente Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan mit Massangaben und den Überbauungsvorschriften.</p>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p><b>Art. 5</b> 1 Inhalt des Planes Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <p><b>Nutzonen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lage und Abmessung der Baufelder Nr. 1-4 für die Hauptbauten</li> <li>- Die max. Geschosszahl in den Baufeldern</li> <li>- Die min. und max. Bruttogeschossfläche pro Baufeld</li> <li>- Die max. Höhe der Hauptgebäude</li> </ul>

- Die Gestaltungsbaulinien (Baulinien mit Anbaupflicht)
- Die Stellung und Richtung der Hauptgebäude (definierte Gebäudelänge)
- Die Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten
- Die Zonen für Lauben
- Die Zonen für Balkone
- Das Baufeld für die Vorzone resp. den Sockelbereich zum Baufeld 3

**Aussenräume:**

- Die privaten Gärten und Vorgärten
- Die siedlungsinternen Grün- und Spielbereiche
- Die Spielfläche
- Die Retensionsfläche Hangwasserschutz
- Die Lage von Hochstammbäumen

**Erschliessung:**

- Anpassungen an die Oberburgstrasse
- Die Detailerschliessung Fahrverkehr zusammen mit den Nachbarliegenschaften Parz. 2332, 3039 und 4390.
- Die Baufelder für Parkierung gedeckt oder offen für Besucher und Bewohner
- Die Zu- und Wegfahrt der Autoeinstellhalle
- Die Baufelder für vertikale Erschliessungsbereiche
- Die Bereiche der internen Fusswege und Plätze
- Die Bereiche der öffentlichen Fusswege und Plätze
- Die Lage der Fussgängerpassage
- Die Lage der Bushaltestelle
- Die Lage und die Baufelder der gedeckten Veloabstellplätze
- Die Lage des Kehrrichtbereitstellungsplatzes

## 2 Abweichungen

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

Inhalt der Überbauungsvorschriften

**Art. 6**

1 Inhalt der Vorschriften

Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.

Wegleitendes Vorprojekt

**Art. 7**

1 Wegleitendes Vorprojekt

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee, sowie einzelner Elemente der Aussenraum- und Gebäudegestaltung, ist das Vorprojekt vom 10. Juni 2005 der team K Architekten AG, Burgdorf, aus dem Studienauftrag Oberdorf, begleitend.

**B: Bauvorschriften und Definitionen**

Massgebende Bauvorschriften

**Art. 8**

1 Nutzung

In den Baufeldern sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Baufeld 1: Wohnnutzung
- Baufeld 2: Wohnnutzung
- Baufeld 3: Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe
- Baufeld 4: Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung

**sowie Wohnnutzung**

## 2 Geschosszahl

- Baufelder 1 und 2: max. 4 Vollgeschosse
  - Baufelder 3 und 4: max. 3 Vollgeschosse
- Attikageschosse sind nicht zulässig.

## 3 Bruttogeschossfläche minimal und maximal pro Baufeld

- Baufeld 1: 1'700 / 2'050 m<sup>2</sup>  
Baufeld 2: 1'600 / 1'900 m<sup>2</sup>  
Baufeld 3: 600 / 1'000 m<sup>2</sup>  
Baufeld 4: 150 / 450 m<sup>2</sup>

Total 4'050 / 5'400 m<sup>2</sup>

Geringfügige Verschiebungen der zulässigen Bruttogeschossflächen sind zwischen den einzelnen Baufeldern bis max. 20% mit Zustimmung der Bau-  
bewilligungsbehörde erlaubt. Räume im Untergeschoss dürfen nicht für den  
dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden.

## 4 Gebäudehöhen

Für die Gebäudehöhe sind die im Überbauungsplan festgelegten max. zuläs-  
sigen Dachkoten massgebend.

## 5 Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind im Überbauungsplan definiert. Dort wo keine Gestal-  
tungsbaulinie die Stellung der Gebäude bindet, kann die definierte Gebäude-  
länge um max. 3.0 m reduziert werden.

## 6 Gestaltungsbaulinien

Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die ent-  
sprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind an diese Baulinien zu bauen.

## 7 An- und Nebenbauten

Für die eingeschossigen An- und Nebenbauten gilt eine Gebäudehöhe von  
max. 3.0m. Ausserhalb der Baufelder sind keine An- und Nebenbauten – auch  
nicht baubewilligungsfreie - zulässig. Ausgenommen sind Pergolen und Spa-  
liergerüste in den Privaten Gärten und Vorgärten, sowie Nebenbauten in den  
Spiel- und Aufenthaltsbereichen, vgl. Art. 9.3.

## 8 Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile dürfen, ausser in den Retentionsflächen, auch ausser-  
halb der Baufelder angeordnet werden.

## Gestaltung

**Art. 9**

## 1 Bauten

Die Bauten sind als gestalterische Siedlungseinheit auszubilden. Dies gilt ins-  
besondere bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material-  
wahl und Farbgebung.

Die Gebäude in den Baufeldern 3 und 4 haben zusätzlich dem Standort an  
der Einfallstrasse nach Burgdorf gestalterisch gerecht zu werden.

## 2 Dächer

Ausser auf Flachdächern von Balkonen, Lauben, Vordächern sind einheitlich  
extensiv begrünte Flachdächer anzuwenden. Dachaufbauten wie Oberlichter,  
Liftüberfahrten, Kamine und Sonnenkollektoren sind geordnet zu gestalten.

## 3 Umgebungsgestaltung

Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan für das ganze  
Areal vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente  
der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Über-  
bauungsplan festgelegt sind. Allgemein sind eine starke Durchgrünung und  
möglichst offene Beläge ohne Bodenversiegelungen zu wählen.

Private Gärten und Vorgärten können mit geeigneten Mitteln in der Verlängerung der Wohnungstrennwände und gegen interne Bereiche abgetrennt werden. Bewohnte Nebenbauten im Sinne Art. 34 BR wie Gartenhäuser, Pergolas usw. sind in den Privatgärten zugelassen. Diesen Elementen muss ein Gesamtkonzept zugrunde liegen. Sie sind bezüglich Gestaltung und Materialisierung einheitlich auszuführen.

## Erschliessung

### Art. 10

#### 1 Zufahrt

Die Fahrerschliessung ab der Oberburgstrasse hat gemeinsam mit derjenigen der nördlichen Nachbarüberbauung auf den Parzellen 2332, 3039 und 4390 zu erfolgen. Der Überbauungsplan regelt die Anpassung an die Oberburgstrasse und die interne Erschliessung und Parkierung der beiden betroffenen Siedlungen.

#### 2 Parkierung

Die Parkierungsanlagen sind grossmehrheitlich unterirdisch in Einstellhallen vorzusehen. Im Überbauungsplan ist der Standort der Zu- und Wegfahrt angegeben. Eine angemessene Zahl muss oberirdisch als Besucherparkplätze angeboten werden und darf weder zugeordnet noch vermietet werden.

#### 3 Fussgänger

Der interne Fussgängerbereich ist gemäss Überbauungsplan als Spiel- und Gassenraum zu gestalten. Er kann teilweise als Aufenthaltsbereich gemäss Art. 44ff BauV Kt. Bern angerechnet werden. Er kann teilweise gedeckt ausgeführt werden.

#### 4 Veloabstellplätze

Die gedeckten Veloabstellplätze sind im Überbauungsplan in ihrer Lage bezeichnet. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.

#### 5 Kehrichtbeseitigung

Der Kehrichtbereitstellungsplatz ist an dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort zu realisieren.

## Spielflächen / Aufenthaltsbereiche

### Art. 11

#### 1 Spielfläche

Die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV Kt. Bern ist im Überbauungsplan definiert und muss eine zusammenhängende Fläche von mind. 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie kann überlagert werden mit der notwendigen Retentionsfläche Hangwasserschutz. Die Spielfläche ist als gebrauchtaugliches Kleinrasenfeld mit Ballfanganlage zu erstellen.

#### 2 Aufenthaltsbereiche

Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 43 ff BauV Kt. Bern sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Sie können mit der Retentionsfläche Hangwasser überlagert werden. Der interne Bereich gemäss Überbauungsplan kann als Aufenthalts- oder je nach Lage auch als Spielbereich ausgewiesen werden. Von den erforderlichen Aufenthaltsflächen im Freien, sind 90m<sup>2</sup> gedeckt nachzuweisen. Davon ist ein wetterunabhängiger Raum für Aktivitäten der Bewohnenden von mind. 45m<sup>2</sup> auszuweisen.

#### 3 Realisierung bei Etappierung

Der Zeitpunkt der Realisierung der Aufenthalts- und Spielflächen bei einer baulichen Etappierung der Überbauung, wird durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Lärmschutz	<p><b>Art. 12</b> 1 Lärmschutz Es gelten die Empfindlichkeitsstufe III für die Baufelder 3 und 4 resp. ES II für die Baufelder 1 + 2 gem. Art. 43 LSV.</p>
Umweltmassnahmen	<p><b>Art. 13</b> 1 Ökologisches Gesamtkonzept gem. Art. 52 Abs. 6 BR Das ökologische Gesamtkonzept vom 6. Dezember 2005 ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen wegleitend.</p> <p>2 Rückhaltebereiche In den Rückhaltebereichen (Retentionfläche Hangwasser) sind alle Massnahmen welche die Funktion Schutz vor Hangwasser beeinträchtigen – insbesondere sämtliche baulichen Massnahmen – nicht zulässig. Die Rückhaltebereiche sind so zu unterhalten, dass ihre Funktion jederzeit gewährleistet bleibt. Das Konzept Überflutungsschutz Lindenhübel / Pleeracher / Oberfeld bildet die Grundlage. Es ist ein Retentionsvolumen von 900m<sup>3</sup> mit Sickerungsanlage zu realisieren. Mit der ersten Baueingabe sind auch die Projektpläne Hangwasserschutz einzureichen. Die Realisierung, den Betrieb und der Unterhalt ist Sache der Eigentümer der Überbauung. Die Sicherheitsempfehlungen der bfu sind in Planung und Realisation zu berücksichtigen.</p> <p>3 Gefahrenkarte Das Gebiet Oberdorf liegt gemäss Gefahrenkarte in einem Gefahrengbiet „gelb“<sup>1</sup>, vgl. BR Art. 72.</p>

### C: Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	<p><b>Art. 14</b> 1 Gemeinde, Kanton Der Planungs- und Erschliessungsvertrag betreffend Mehrwertabschöpfung, – abgaben, Hangwasserschutz und Landabtausch mit TBA OIK IV sowie den Massnahmen entlang und im Bereich der Oberburgstrasse zwischen dem Kanton Bern, vertreten durch Tiefbauamt Oberingenieurkreis IV (TBA OIK IV), der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung.</p> <p>2 Privateigentümer Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.). Dies gilt insbesondere für alle Massnahmen zum Schutz vor Hangwasser.</p>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 15</b> 1 Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

<sup>1</sup> Gefahrenbereich gelb: Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden und mit Behinderungen ist zu rechnen, es können jedoch erhebliche Schäden in Gebäuden auftreten. Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.

**Genehmigungsvermerke**

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in	Parz.-Nr.	Unterschrift
PAT-BVG	2333	<i>M. Kohler</i>
.....	.....	.....
.....	.....	.....

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM

15. Oktober 2012

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

*Ulrich*

*R. Schenk*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, - 1. Juli 2013

Der Stadtschreiber:

*R. Schenk*

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

- 8. Juli 2013

*J. Wiedner*