

Geringfügige Änderung

Überbauungsordnung Nr. 9 Hammerweg

10. Februar 2009

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften mit Anhang
- » Planungsbericht

M. 1:200

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

**Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung
Nr. 9 Hammerweg - Geringfügige Änderung vom DATUM**

INHALTSVERZEICHNIS

A) GRUNDSÄTZE, GELTUNGSBEREICH	3
B) ERSCHLIESSUNG	3
C) NUTZUNG	4
D) GESTALTUNG	4
E) WEITERE BESTIMMUNGEN	5
F) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	6
G) ANHANG	7

A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Hammerweg dient der Realisierung einer Wohnüberbauung mit Geschäftsnutzungsanteil entlang der Lyssach- und der Tiergartenstrasse.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter festgelegt.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3.
Inhalt des ÜP	Art. 4 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude- Baulinie für unterirdische Bauteile- öffentliche Fussgängerverbindungen- Erschliessung (Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle, Anlieferungsbereich)- Oberirdische Parkierung / offene Veloabstellplätze- Kehrlichtbereitstellungsplatz- Firstrichtung- Zugangsbereiche zu den Gebäuden- Lage und Abmessung der Spielbereiche- Hauptelement der Bepflanzung

B) Erschliessung

Zu- und Wegfahrt	Art. 5 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat von der Lyssachstrasse her über den Hammerweg zu erfolgen.
Parkierung	Art. 6 ¹ Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen zulässig. ² Für die Bemessung des Parkplatzbedarfs gilt das jeweils gültige Parkplatzreglement der Stadt Burgdorf. ³ Hinsichtlich Abluftimmissionen der unterirdischen Einstellhalle gelten die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung, insbesondere Art. 6 und 28 LRV und die entsprechenden kantonalen Vorschriften. ⁴ Die Art und Anzahl der Veloabstellplätze richten sich nach Art. 47 Abs. 1 und Art. 52 BauV.
Öffentliche und private Fussgängerbereiche	Art. 7 ¹ Die Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 5. Mai 1995 für die Einräumung eines öffentlichen Wegrechts im Bereich der öffentlichen Fussgänger Verbindung bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

² Für eine einfache Fusswegerschliessung der Parzelle 416 über die Parzelle 417 muss vor der Genehmigung dieser Änderung eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Parzellen 416 und 417 abgeschlossen werden.

C) Nutzung

Nutzungsart **Art. 8** ¹ In den Baufeldern A gelten die Vorschriften der reinen Wohnzonen.

² In den Baufeldern B ist zusätzlich eine Geschäftsnutzung zulässig, soweit dadurch nicht ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursacht wird.

Bruttogeschossfläche **Art. 9** ¹ Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt ~~2'530~~ **2'670 m²**. davon müssen 1'520 m² der reinen Wohnnutzung dienen.

² In den Baufeldern A1, A2, B1 und B2 sind folgende maximale Bruttogeschossflächen zulässig:

Baufeld A1: 645 m²
Baufeld A2: 645 m²
Baufeld B1: 680 m²
Baufeld B2: ~~560~~ **700 m²**

Übrige baupolizeiliche Masse **Art. 10** ¹ In den Baufeldern A und B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baufeld A1 und A2: Geschoszahl 2
 Gebäudehöhe 7 m
Baufeld B1 und B2: Geschoszahl 3
 Gebäudehöhe 10 m
Bei Verkaufsflächen im Erdgeschoss ist eine Gebäudehöhe von 11 m zulässig, soweit diese technisch bedingt ist.

Überdeckung Fussgängerbereiche **Art. 11** ¹ Über den Fussgängerbereichen zwischen den Baufeldern ist eine Überdachung gestattet.

² Eine minimale lichte Durchgangshöhe von 3 m ist zu gewährleisten.

D) Gestaltung

Architektonische Gestaltung **Art. 12** ¹ Die Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten und auf die umliegenden Bauten abzustimmen.

² Bei der Farb- und Materialwahl ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Der Baubewilligungsbehörde ist mit der Baueingabe ein Farbkonzept vorzulegen.

Baufelder, Baulinien	<p>Art. 13 ¹ Die Baufelder bestimmen die Grenze, bis an welche Hauptgebäude gebaut werden dürfen.</p> <p>² Auf den strassenabgewandten Seiten der Baufelder sind geringfügige Abweichungen mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde zulässig.</p>
Vorspringende Bauteile	<p>Art. 14 Für Bauteile, die über die Baufelder vorspringen, gelten die Vorschriften für Anlagen und Bauteile im Grenzabstand gemäss gültigem Baureglement und diejenigen von Art. 65 SBG.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 15 ¹ Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen.</p> <p>² Die Firstrichtung ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	<p>Art. 16 Mit den Baueingaben ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrten - Fussgängerflächen - Oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandards - Terrainveränderungen, Böschungen - Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche - Bepflanzung - Kehrrichtbereitstellungsplatz
Bepflanzung	<p>Art. 17 ¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume, Hecken und Grünstreifen sind verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.</p> <p>² Abgehende Bäume sind zu ersetzen.</p>

E) Weitere Bestimmungen

Lärmgutachten	<p>Art. 18 Zusammen mit der Baueingabe für die Baufelder B1 und B2 ist ein Lärmgutachten vorzulegen.</p>
Reklamen	<p>Art. 19 Zusammen mit der Baueingabe für die Baufelder B1 und B2 ist ein Reklamekonzept vorzulegen.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 20 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.</p>

F) Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt:	11. Februar 2009
Publikation im Amtsanzeiger:	12. und 19. Februar 2009
Öffentliche Auflage:	12. Februar – 16. März 2009
Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
Einigungsverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20. APRIL 2009

Der Stadtpräsidentin:
Elisabeth Zäch

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 1. Mai 2009

Der Stadtschreiber:



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

29. Mai 2009



G) Anhang

- Vereinbarung für die Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechts
- Vereinbarung für die Einräumung eines privaten Fusswegrechts