

Überbauungsordnung Kornhausgasse

20. Juli 1999

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften inklusive Anhang

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Kornhausgasse“

INHALTSVERZEICHNIS

A) ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	4
Zweck	4
Ziel.....	4
Wirkungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung	4
Inhalt des Überbauungsplans	4
B) BAUWEISE	4
Gestaltungsbaulinien.....	4
Hofseitige Baulinie.....	4
Baulinie für unterirdische Bauteile.....	4
Baulinie für Balkone und Wintergärten.....	4
Brandmauern.....	4
Treppenhäuser	4
C) HAUPTGEBÄUDE.....	4
Nutzungsart	4
Geschosszahl.....	5
Raumhöhe.....	5
Dachausbau	5
Dachform	5
Firstrichtung.....	5
First- und Traufhöhen.....	5
Dachneigung	5
Dachvorsprünge / Vogeldiele	5
Dachaufbauten	5

Lukarnen	5
Dachflächenfenster	6
Bedachungsmaterial.....	6
Kamine	6
Fassadengestaltung.....	6
Fenster	6
Schaufenster	6
Über die Baulinie vorspringende Bauteile	6
Vordächer.....	6
D) NEBENGEBÄUDE	7
Nebenbauten.....	7
Dachgestaltung	7
Gebäudehöhe.....	7
E) UMGEBUNG.....	7
Grundsatz.....	7
Umgebungsgestaltungsplan.....	7
Vorplätze	7
F) WEITERE BESTIMMUNGEN	7
Zufahrt	7
Parkierung.....	7
Reklamen	7
Inkrafttreten	7
G) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	8
H) ANHANG	9

A) Zweck und Geltungsbereich

Zweck	Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung „Kornhausgasse“ bezweckt die Ergänzung der Häuserzeile Kornhausgasse Nr. 1 - 7 unter Berücksichtigung des kyburgischen Bebauungsmusters und des Wiederaufbauplans von H.J. Dünz (1715).
Ziel	² Das neue Gebäude soll sich mit zeitgemässer Gestaltung in das historische Altstadtbild einordnen.
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 der Überbauungsordnung Altstadt (genehmigt am 10. November 1983) sowie diejenigen des jeweils gültigen Baureglements der Stadt Burgdorf.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">• Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht für das Hauptgebäude;• Hofseitige Baulinie für das Hauptgebäude;• Baulinien für unterirdische Bauteile;• Baulinien für Balkone und Wintergärten;• Privates Vorland;• Hauszugänge.

B) Bauweise

Gestaltungsbaulinien	Art. 5 ¹ Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Das Hauptgebäude ist mit seinen Fassaden an die Gestaltungsbaulinien zu bauen.
Hofseitige Baulinie	² Die hofseitige Baulinie bestimmt die Grenze, bis zu welcher das Hauptgebäude gebaut werden darf.
Baulinie für unterirdische Bauteile	³ Die Baulinien für unterirdische Bauteile bestimmen die Grenzen, bis zu welchen die Untergeschosse gebaut werden.
Baulinie für Balkone und Wintergärten	⁴ Die Baulinien für Balkone und Wintergärten bestimmen die Grenzen, bis zu welchen solche Bauteile gebaut werden dürfen.
Brandmauern	Art. 6 entfällt.
Treppenhäuser	Art. 7 entfällt.

C) Hauptgebäude

Nutzungsart	Art. 8 in den einzelnen Geschossen sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Untergeschoss: Keller, Lager sowie Nebenräume für einen Gastwirtschaftsbetrieb;
-------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Gastwirtschaftsbetrieb, Verkaufsräume, nicht störende Gewerbe • Obergeschoss: nicht störendes Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen; • Obergeschoss und Dachgeschoss: Wohnen.
Geschosszahl	Art. 9 Es sind drei Vollgeschosse vorgeschrieben.
Raumhöhe	Art. 10 Für die Raumhöhen gelten die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung.
Dachausbau	Art. 11 Unter Vorbehalt der gesundheitspolizeilichen Vorschriften ist der Dachausbau zulässig.
Dachform	Art. 12 ¹ Es ist nur ein symmetrisches traufständiges Satteldach ohne Firstversatz gestattet.
Firstrichtung	² Die Firstrichtung richtet sich nach der bestehenden Gebäudezeile Kornhausgasse Nr. 1 - 7.
First- und Traufhöhen	<p>Art. 13 Folgende maximalen Höhen sind zugelassen:</p> <p>Firsthöhe maximal 14.70 m; Traufhöhe maximal 8.70 m (oberkant Vogeldiele).</p>
Dachneigung	Art. 14 Die Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Sie darf zwischen mindestens 35° und maximal 45° betragen.
Dachvorsprünge / Vogeldiele	<p>Art. 15 ¹ Die traufseitigen Dachvorsprünge haben mindestens 1.30 m und maximal 1.50 m zu betragen. Die Dachuntersicht der Vorsprünge ist als Vogeldiele auszuführen.</p> <p>² Die giebelseitigen Dachvorsprünge haben mindestens 0.65 m und maximal 1 m zu betragen.</p>
Dachaufbauten	Art. 16 ¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass ein Bezug zu der Gliederung der darunterliegenden Fassade besteht. Sie sind deutlich von den Dachrändern und von der First abzurücken. Die als Vogeldiele ausgebildete Dachuntersicht darf nicht unterbrochen werden.
Lukarnen	<p>² Es sind Lukarnen mit hochrechteckigen Fenstern und mit einer maximalen Breite von 1.20 m gestattet. Auf der südlichen Dachfläche sind zudem einzelne Lukarnen mit einer maximalen Breite von 2.80 m zugelassen.</p> <p>³ entfällt.</p> <p>⁴ Massgebend für die Abmessungen und die Gestaltung der Dachaufbauten sind die wegleitenden Skizzen im Anhang zu den Überbauungsvorschriften.</p>

Aussenstoren mit aufgesetzten Storenkasten sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster ⁵ Es sind einzelne in der Dachebene angeordnete Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² zugelassen. Die Dachflächenfenster müssen sich der Dachgestaltung klar unterordnen.

Bedachungsmaterial **Art. 17** ¹ Die Hauptdachflächen sind einheitlich mit Biberschwanzziegeln einzudecken.

² Kleine Vordächer können in Metall und/oder Glas ausgeführt werden.

³ Dachaufbauten, Dachfensterverkleidungen, Lüftungsrohre, Schneefänger, Dachrinnen, Ablaufrohre usw. sind in Kupferblech auszuführen.

Kamine **Art. 18** Kamine sind einheitlich zu gestalten und haben sich in die Dachgestaltung einzuordnen. Sie sind in Kupferblech auszuführen.

Fassadengestaltung **Art. 19** ¹ Die Nord-, Ost- und Westfassade sind als tragendes Mauerwerk auszubilden. Die Südfassade kann in Leichtbauweise (Holz oder Metall) ausgeführt werden.

² Das Hauptgebäude ist in mindestens vier in der Fassade ablesbare Gebäudeeinheiten aufzuteilen.

³ Nordseitig ist die Fassade in Anlehnung an Dünz straff geordnet zu gestalten.

⁴ Für die Fassadengliederung, ihre Proportionen und für die Gestaltung der Fenster, Türen und der anderen Einzelelemente ist das Projekt „Kornhausgasse 9/11“ des Architekturbüros Kurth und Partner und Kaufmann und Partner vom 1.12.1998, rev. 16.3.1999, begleitend (vgl. Anhang).

Fenster **Art. 20** ¹ Nordseitig sind in den Obergeschossen nur hochrechteckige Fenster zugelassen, die geschossweise eine einheitliche Grösse aufweisen.

Schaufenster ² Für die Gestaltung der nordseitigen Fenster im Erdgeschoss ist das begleitende Projekt gemäss Art. 19 Abs. 4 massgebend.

Über die Baulinie vorspringende Bauteile **Art. 21** Über die Gestaltungsbaulinie und die hofseitigen Baulinien für das Hauptgebäude hinaus sind mit Ausnahme der Vordächer und Vogeldielen des Hauptdaches folgende vorspringende Bauteile zugelassen:

Vordächer

- Nordseitig einzelne über den Eingangsbereichen angeordnete Vordächer mit einer maximalen Auskrugung von 1 m;
- Westseitig über dem Erdgeschoss ein Vordach mit einer maximalen Auskrugung von 1.2 m.

Die Vordächer sind mit Wehrsteinen oder Wehrpfosten zu schützen.

D) Nebengebäude

Nebenbauten	Art. 22 ¹ Ausserhalb der Baulinien sind mit Ausnahme eines gedeckten Autoabstellplatzes keine Nebenbauten zulässig.
Dachgestaltung	Art. 23 entfällt
Gebäudehöhe	Art. 24 entfällt

E) Umgebung

Grundsatz	Art. 25 ¹ Die Gestaltung der Aussenräume ist auf die historische Umgebung abzustimmen.
Umgebungsgestaltungsplan	² Die Baubewilligungsbehörde bestimmt die Detailgestaltung der Anschlussbereiche an den öffentlichen Verkehrsraum. ³ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan, welcher alle wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Belagsarten, Bepflanzung usw. enthält, vorzulegen.
Vorplätze	Art. 26 ¹ Die Vorplätze strassenseitig sind als Bestandteil des öffentlichen Verkehrsraums zu gestalten und sind zu pflästern. ²⁻⁴ entfallen.

F) Weitere Bestimmungen

Zufahrt	Art. 27 ¹ entfällt.
Parkierung	² Innerhalb des Perimeters sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde einzelne Autoabstellplätze zulässig. ³ entfällt. ⁴ Im Übrigen gelten die jeweils gültigen Vorschriften für Abstellplätze, insbesondere auch das Parkplatzreglement der Stadt Burgdorf.
Reklamen	Art. 28 ¹ Für Reklamen gilt der Art. 52 der Überbauungsvorschriften Altstadt. ² Gleichzeitig mit der Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein Reklamekonzept für das ganze Gebäude zur Zustimmung zu unterbreiten.
Inkrafttreten	Art. 29 Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Burgdorf, 20. Juli 1999


G) Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt: 1.5.1999
Publikation im Amtsanzeiger: 29.4. und 6.5.1999
Öffentliche Auflage: 29.4. - 31.5.1999
Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: eine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 5. JULI 1999

Der Stadtpräsident:
Franz Haldimann

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 13. Juli 1999

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



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

20. Juli 1999



0 1 3 5m

H. Kaufmann

H. Kurth

Die Bauherrschaf :
Burgdorf, 00.00.98

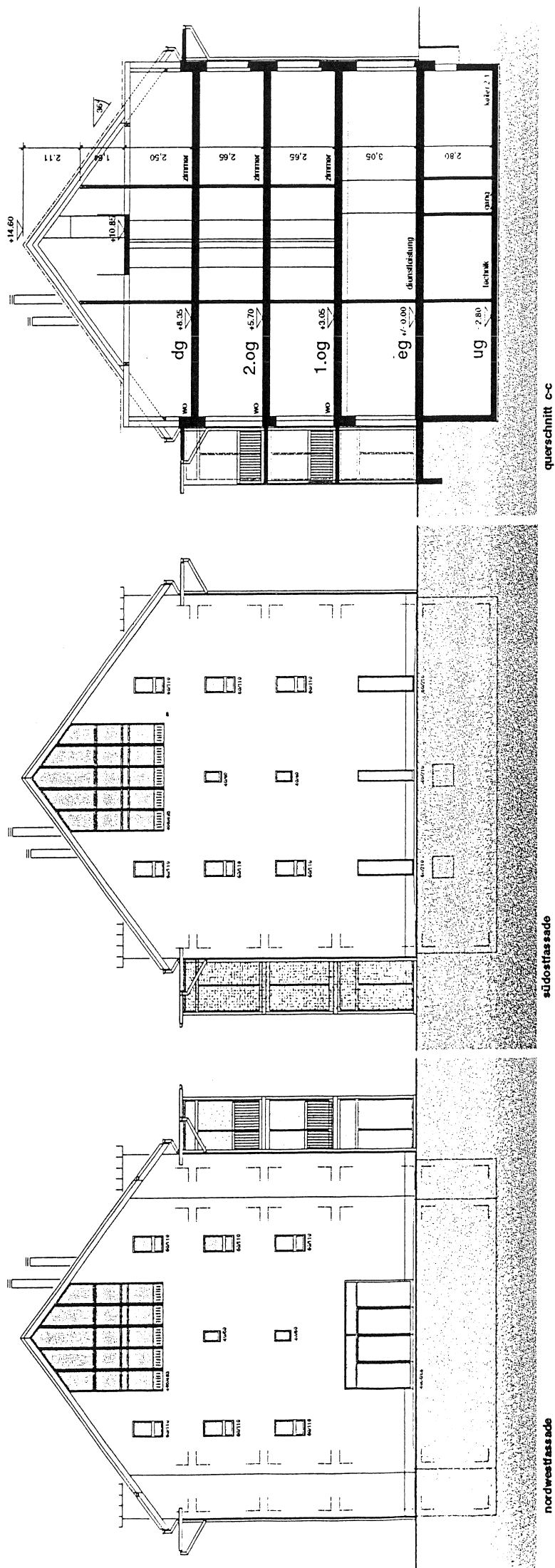
H. Kaufmann

H. Kurth

Die Bauherrschaf :
Burgdorf, 00.00.98

H. Kaufmann

Objekt : Kornhausgasse 9 / 11		Burgdorf	
Bauherr : ARCE Kurth + Kaufmann		3400 Burgdorf	
Tel. G. : 034 423 15 14		Tel. G. : 034 423 39 05	
Plan : Giebfassaden / Querschnitt		Mab. : 1 : 100	
Obj. N. Nr. : 065	Col. Nr. : 16.03.99	Ordnung Datum : 01.12.1998	
08.2	Architekt : Kurth und Partner Kaufmann und Partner Architekten	Kirchhöf 10 3400 Burgdorf Mühlgasse 21 3400 Burgdorf	Tel. : 034 423 15 14 Fax. : 034 423 39 05 Tel. : 034 423 39 05 Fax. : 034 423 32 30



querschnitt c-c

südostfassade

nordwestfassade

Objekt : Kornhausgasse 9 / 11		Burgdorf	
Bauherr :	ARGE Kurth + Kaufmann 3400 Burgdorf	Tel. G :	034 423 15 14 034 423 39 66
Plan :	Nordostfassade	Maßb. :	1 : 200
Obj. Pl. Nr. :	065	Colloc. Datum :	00.04.4 01.12.1993
Architekt :	Kurth und Partner Architekten Kaufmann und Partner Architekten	Tel. :	034 423 15 14 034 423 00 45
	Kirchböhl 16 3400 Burgdorf	Fax. :	034 423 39 66 034 423 32 30
	Mühlengasse 21 3400 Burgdorf		

H. Kaufmann

H. Kurth

Die Bauherrschaft :

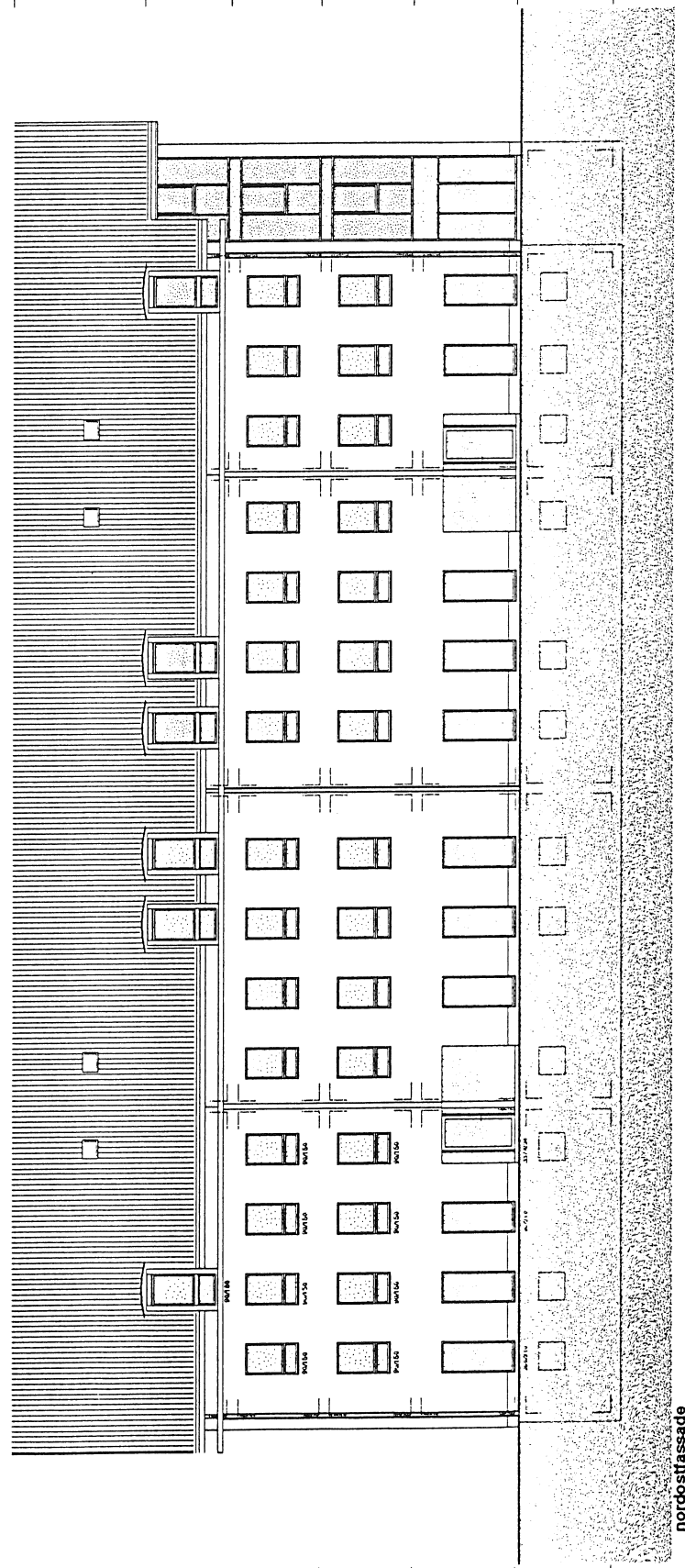
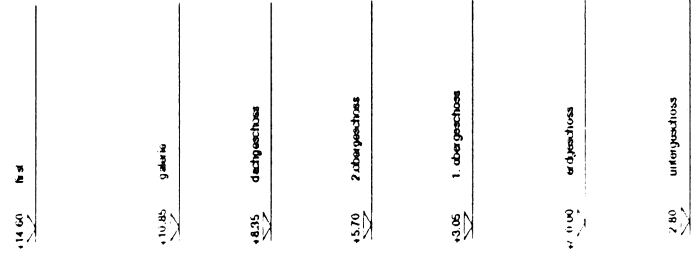
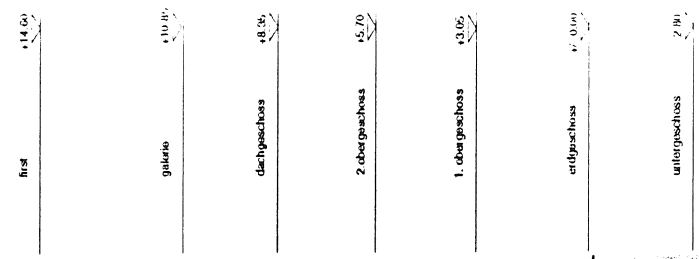
Burgdorf, 00.00.99

H. Kaufmann

H. Kurth

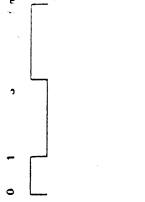
Der Architekt :

Burgdorf, 00.00.99



nordostfassade

Objekt : Kornhausgasse 9 / 11		Burgdorf	
Bauherr :	ARGE Kurth + Kaufmann 3400 Burgdorf	Tel. G :	004 423 15 14
		Tel. C :	004 423 38 06
Plan :	Südwestfassade	Maßb. :	1 : 200
Coll. Plan. :	K/2K 16.03.99	Gezeichnet Datum :	# 4 01.12.1993
Architekten :	Kurth und Partner Architekten Kaufmann und Partner Architekten	Kirchstr. 16 3400 Burgdorf Mühlengasse 21 3400 Burgdorf	Tel. : 004 423 15 14 Fax. : 004 423 00 45 Tel. : 004 423 38 06 Fax. : 004 423 32 30
Obj.-Pl.-Nr.	065		
	10.2		

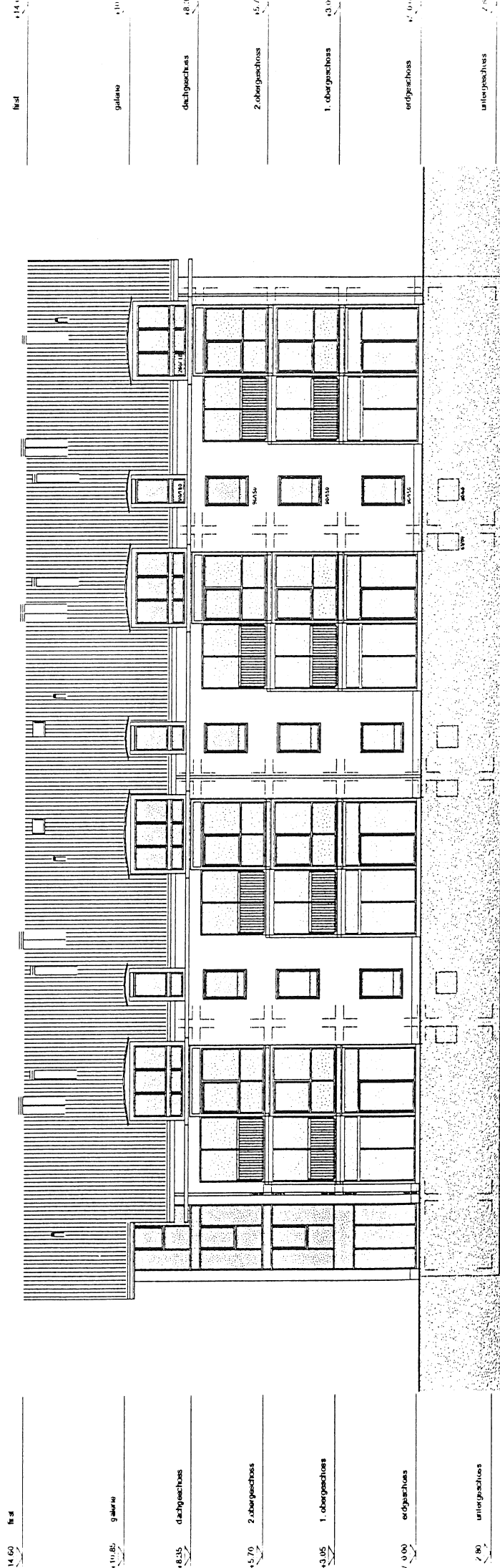


Die Bauherrschaft :
Burgdorf, 00.00.99

Die Architekten :
Burgdorf, 00.00.99

H. Kurth

H. Kaufmann



Südwestfassade

Anhang zu den Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Kornhausgasse"

Wegleitende Skizzen zu Art. 16 "Dachaufbauten"

