



**STADT
BURGDORF**

STADTBAUAMT *Baudirektion*



Überbauungsordnung Choserfeld - Süd

Überbauungsvorschriften

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs.5 BauV vom

~~25. Juni 2002~~ *25. Januar 2006*

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Besonderer Plan Vermessung Choserfeld Nord und Süd
- Anhang Gestaltung öffentlicher Raum
- Anhang Parkierungsbauten und -anlagen

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Choserfeld" - Süd

A. Ziele und Abgrenzung

Ziel, Qualitäten	<p>Art. 1 1 Die Überbauungsordnung Choserfeld-Süd ist zusammen mit der Überbauungsordnung Choserfeld-Nord die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität. Die Überbauung umfasst öffentliche und private Bereiche.</p> <p>Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebauung von hoher Wohnqualität- Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes und des Übergangs zur Landwirtschaftszone- Verbindung der Siedlungsfragmente Meiefeld und Lerchebühl- klare nachvollziehbare Erschliessungsstruktur, welche insbesondere den Bedürfnissen des Langsamverkehrs Rechnung trägt <p>Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten Studienauftrages Choserfeld;- volumetrische und klare gestalterische Vorgaben der Haupt- und Nebengebäuden entlang der Spielstrassen;- klares Erschliessungskonzept;- Aussenraumkonzept mit internen Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen.
Verantwortung	<p>2 Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualitäten. 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.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 1 Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes, insbesondere der Wohnzone W2.</p>

Elemente der Überbauungs- ordnung	<p>Art. 3 1 Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden verbindlichen Elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungsplan - Überbauungsvorschriften - besonderer Plan Vermessung - Anhang Gestaltung öffentlicher Raum - Anhang Parkierungsbauten und -anlagen <p>2 Geringfügige Abweichungen von den festgelegten Elementen sind – soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind - mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>
Vermessungsplan	<p>3 Der Vermessungsplan enthält sämtliche Vermessungen und die Messweise der EG-Kote.</p>
Anhang	<p>4 Die Anhänge "Gestaltung öffentlicher Raum" und "Parkierungsbauten und -anlagen" enthalten die verbindlichen Elemente der Aussenraumgestaltung und der Parkierungsbauten und -anlagen.</p>
Leitlinien zu den Überbauungs- ordnungen Nord und Süd	<p>5 Die Leitlinien zu den Überbauungsordnungen Choserfeld Nord und Süd geben die Überlegungen der Projektverfassenden Löhner und Marbach, Planung und Beratung, Architektur GmbH, 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>
Etapplierung	<p>6 Die Etapplierung der Überbauung erfolgt primär von Norden nach Süden.</p>

B. Bauvorschriften und Definitionen

Baufelder	<p>Art. 4 1 Die Baufelder legen die Bereiche für Hauptgebäude und Nebenbauten (An- und Nebenbauten) fest.</p>
Gestaltungsbaulinien	<p>2 Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest.</p>
Bereich für private Aussenräume	<p>3 Bewohnte An- und Nebenbauten sind nur innerhalb des dafür ausgeschiedenen Bereiches für private Aussenräume möglich.</p>
Baufelder A	<p>Art. 5 1 Wohnbauten in den Baufeldern A, A1 und B2 haben zwingend zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Dachgeschosse oder Attika sind nicht zulässig. Im Baufeld A1 kann eine ebenerdige Garage (oder ein Raum für Zweiräder und Geräte) im Hauptbaukörper integriert werden, diese darf jedoch in der Südseite nicht in Erscheinung treten. Der Gebäudeabstand für Hauptgebäude beträgt mindestens 6,0 m, die Gebäudelänge darf 25,0 m nicht überschreiten.</p>

Das Verhältnis der Grundflächen des Hauptgebäudes (ohne An- und Nebenbauten) zur Landfläche muss mindestens 12% betragen. Für die Berechnung der anrechenbaren Landfläche gilt Art. 93 Abs. 3 BauV. Nicht anzurechnen wird die Fläche der Miteigentumsanteile und Parkierungsflächen.

2 Im Baufeld B2 sind im übrigen Anlagen für öffentliche Nutzung (Kindergarten, Schulen, Kinderhorte, Krippen und ähnliches) sowie Anlagen und Bauten für gemeinschaftliche Zwecke zulässig. Für Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse einer Wohnzone W2.

Erschliessung Baufeld A1

3 Für die Erschliessung des Baufelds A1 ist eine Hauszufahrt in der Breite von max. 3.50 m inkl. Bankett zu erstellen. Die Elemente der Aussenraumgestaltung dieser Strasse sind analog der übrigen Strassen im Überbauungsperimeter vorgängig festzulegen. Offene Autoabstellplätze sind auf den Parzellen nicht zugelassen.

Bereich für öffentliche und gemeinschaftliche Bauten und Anlagen

Art. 6 1 Der Bereich für öffentliche und gemeinschaftliche Bauten und Anlagen wird in der Überbauungsordnung Choserfeld Nord ausgewiesen. Er wird in der Vereinbarung gemäss Art. 9 Überbauungsvorschriften sichergestellt.

Ökologische Ausgleichsflächen

2 Die ökologische Ausgleichsfläche ist eine Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG. Sie ist extensiv zu bewirtschaften. In den ökologischen Ausgleichsflächen sind auch Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser zugelassen.

Gestaltung

Art. 7 1 Die Überbauung soll durch eine einheitliche Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen und der angrenzenden Bereiche für private Parkierung gestaltet werden. Prägend sind insbesondere die schmalen Spielstrassen mit seitlichen, unversiegelten Baumrabatten oder Manövriertflächen und den Parkierungsbauten und -anlagen (vgl. Anhänge).

Dachgestaltung

2 Für die Haupt- und Nebenbauten sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 8 % zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind in der Regel zu begrünen. Sollte von dieser Regel abgewichen werden, muss ein ökologischer Nachweis im Sinne von Art. 8 Abs. 3 dieser Überbauungsvorschrift erbracht werden. Dachflächenfenster sind zulässig.

Umgebungsgestaltung

3 Mit der Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente des Überbauungsplanes und den Anhängen enthalten. Es gelten die Grundsätze von Art. 40 GBR.

4 Für die Kehrrichtbeseitigung ist an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten eine ausreichend grosse, allseitig abgeschirmte Sammelstelle vorzusehen.

Energie- und Umweltschutz

a) Energie

Art. 8 1 Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf. Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss neben erneuerbaren Energien dieser Energieträger verwendet werden.

b) Sonnenkollektoren

2 Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Konstruktion hat sich auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken und muss sich ins Gesamtbild einordnen (Die kant. Empfehlungen für Energiekollektoren gelten sinngemäss)

c) Gewässer- und Bodenschutz

3 Die Materialisierung ist so zu wählen, dass Boden und Grundwasser im Sinne der Gewässer- und Umweltschutzgesetzgebung nicht unzulässig belastet werden. Ein entsprechender separater Nachweis ist mit der Baueingabe vorzulegen.

C. Inkrafttreten

Art. 9 1 Die Vereinbarung zwischen der Burgergemeinde Burgdorf und der Stadt Burgdorf vom 15. Mai 2001 betreffend Übernahme von Strassen, Wegrechten, Quartierspielplatz und -feld, Abgaben usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.). Im Rahmen der Baurechtsverträge ist auf die besonderen Vorschriften dieser Überbauungsordnung aufmerksam zu machen.

Art. 10 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke


Publikation im Amtsblatt: 22. Februar 2006
Publikation im Amtsanzeiger: 16. Februar + 23. Februar 2006
Öffentliche Auflage: 16. Februar - 20. März 2006
Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -
Einigungsverhandlungen: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 10. April 2006

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

NAMENS DES GEMEINDERATS BURGDORF

Der Stadtpräsident:


Dr. Franz Haldimann

Der Stadtschreiber:


Roman Schenk

Burgdorf, den 11. APR. 2006

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

01. MAI 2006

