

Überbauungsordnung Typon-Areal

6. Februar 2008

Überbauungsvorschriften (UeV)

V01.02



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan M. 1:500
- » Plan „Einsicht Einfahrt Einstellhalle“ vom 17.12.07 M. 1:200
- » Überbauungsvorschriften mit Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan Typon-Areal

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, 5	Massgebende Vorschriften	Seite 5
Art. 6	Gestaltung	Seite 5
Art. 7	Erschliessung / Parkierung	Seite 5
Art. 8	Lärmschutz	Seite 6
Art. 9	Umweltmassnahmen	Seite 6

C Vereinbarungen und Inkrafttreten

Art. 10	Vereinbarungen	Seite 7
Art. 11	Inkrafttreten	Seite 7
	Genehmigungsvermerke	Seite 7

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<p>Art. 1 1 Die stillgelegten Produktionshallen der Typon liegen an der Schnittstelle von Infrastrukturanlagen wie Bahn und Ortsdurchfahrt zum Wohn- und Naherholungsgebiet und sind geprägt vom industriellen Charakter. Die weitere städtebauliche und architektonische Entwicklung hat deshalb sorgfältig und mit höchstem Respekt gegenüber der Situation erfolgen. Basierend auf diesem Grundsatz bildet die Überbauungsordnung Typon-Areal die Grundlage für die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung.</p>
Ziele	<p>2 Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Klärung der städtebaulichen Situation und damit die bauliche Integration in den Ort;- die Festlegung der Verkehrserschließung.
Mittel	<p>3 Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Berücksichtigung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs „Umnutzung Typon–Areal Burgdorf“ (Jurybericht vom Dezember 2006);- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf;- die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaften.
Verantwortung	<p>4 Die Bauherrschaft und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der 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.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter ZPP Nr. 30).</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>2 Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements. Für die Art der Nutzung gelten insbesondere die Vorschriften der Mischzone 3a.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p>Art. 3 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan mit Massangabe, Plan „Einsicht Einfahrt Einstellhalle“, den Überbauungsvorschriften, den Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder;- die minimal und maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baufeld;- die Begrenzungslinie EG resp. EG und 1. OG;- die wichtigsten Freiraumelemente;- die Koten der Sockelgeschosse (SG);- die Geschosszahl;- die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Autoeinstellhallen;- der Waldabstand;- die Spielflächen- der Höhenfixpunkt. <p>und als Hinweis dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Gebäudeabstand;

- die Standorte der Kehrrichtbereitstellungsplätze;
- die Waldfeststellungslinie
- die öffentlich zugänglichen Bereiche;
- die ungefähren Standorte der Veloabstellplätze;
- die Lage der oberirdischen Parkierung.

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

- | | |
|--|---|
| Plan „Einsicht Einfahrt Einstellhalle“ | 3 Der Plan „Einsicht Einfahrt Einstellhalle“ vom 17.12.07 legt die verbindlichen Sichtlinien fest. |
| Überbauungsvorschriften | 4 Die vorliegenden Überbauungsvorschriften beinhalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan. |
| Leitlinien | 5 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

- | | |
|---|--|
| Massgebende Vorschriften Sektor I | Art. 4 1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. |
| Nutzung bestehende Bauten innerhalb des Waldabstandes | 2 Für die bestehenden Bauten innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Waldabstandes von 10 m gilt grundsätzlich Art. 3 BauG. Sie müssen mindestens zu 50% gewerblich genutzt werden. |
| Geschosszahl / Gebäudehöhen / Sockelgeschoss | 3 In den Baufeldern ist die maximal zulässige Geschosszahl und Gebäudehöhe festgelegt. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Für die Sockelgeschosse sind die Höhekoten mit Meter über Meer festgelegt. |
| Gebäudelängen | 4 Die Gebäudelängen sind im Überbauungsplan definiert. |
| Begrenzungslinien EG resp. EG und 1.OG | 5 Die Begrenzungslinien Erdgeschoss (EG) respektive Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (1.OG) legen die Begrenzung der Geschosse fest. Ausserhalb dieser Linie sind keine Bauteile des Erdgeschosses respektive des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses zulässig. |
| An- und Nebenbauten | 6 Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder sind keine An- und Nebenbauten zulässig. Ausgenommen sind Pergolen, Spaliergerüste und bewilligungsfreie Nebenbauten in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen. |
| Unterirdische Bauteile | 7 Unterirdische Bauteile dürfen, ausser unter den Retentionsflächen, auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden. |
| Sektor II | Art. 5 1 Neue Hauptgebäude in Sektor II können nur aufgrund eines Überbauungskonzepts, welches den ganzen Sektor II umfasst, realisiert werden. Für die Erarbeitung des Überbauungskonzepts gelten die Vorschriften von Art. 52 Abs. 4 bis Abs. 7 BR. Das Überbauungskonzept muss als Erweiterung der Überbauungsordnung in den dafür notwendigen Verfahren |

in Kraft gesetzt werden.

2 Bestehende Bauten können im Sinne Art. 3 Abs.2 BauG erneuert, umgebaut und auch erweitert werden.

Gestaltung

Art. 6 1 Die Bauten der Baufelder sind 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. Der Bericht des Beurteilungsgremiums Projektwettbewerb „Umnutzung Typon- Areal Burgdorf“ gilt wegleitend.

Dachgestaltung

2 Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten. Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Umgebungsgestaltung

3 Mit der ersten Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan von hoher Qualität für den gesamten Perimeter vorzulegen inkl. der unter Abs. 4 und 5 aufgeführten Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zudem sind die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung auszuweisen. Im Besonderen sind die Übergänge zu den vorhandenen Grünraumbereichen, wie Schachenwald und Uferböschung, darzustellen. Die im Überbauungsplan dargestellte Grünraumgestaltung inkl. der Bäume gelten wegleitend. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

4 Die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV Kt. Bern ist im Überbauungsplan definiert und muss eine zusammenhängende Fläche von mindestens 600 m² aufweisen. Die Spielfläche ist als gebrauchstaugliches Kleinfeld mit Ballfanganlage zu erstellen.

5 Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 43 ff BauV Kt. Bern sind im Bewilligungsverfahren auszuweisen. Von den erforderlichen Aufenthaltsflächen sind mindestens 200m²¹ gedeckt nachzuweisen. Davon sind wetterunabhängige Räumlichkeiten von 100m² für Aktivitäten der Bewohnenden auszuweisen. Ein Raum muss dabei eine Mindestgrösse von 50m² aufweisen.

Etappierung

6 Die Bauten können in einzelnen Etappen erstellt werden. Die Spielflächen und Aufenthaltsflächen sind mit der ersten Etappe zu erstellen. Eine Etappierung dieser Flächen benötigt das Einverständnis der Baubewilligungsbehörde.

Erschliessung / Parkierung

Art. 7 1 Die Erschliessungen des motorisierten Individualverkehrs für die unterirdischen Einstellhallen haben von der Dammstrasse aus zu erfolgen. Die Parkieranlagen sind grossmehrheitlich in Einstellhallen unterirdisch vorzusehen. Es muss eine angemessene Zahl Besucherparkplätze angeboten werden, welche ebenfalls mehrheitlich in den Einstellhallen unterirdisch vorzusehen sind. Besucherparkplätze dürfen weder zugeordnet, noch verkauft oder vermietet werden.

Die im Überbauungsplan dargestellten oberirdischen Parkplätze gelten wegleitend. Privat zugeordnete oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

¹ Art. 52 Abs. 7 BR

Erschliessungskonzept	2 Das Erschliessungskonzept ist im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 5 Abs. 3 UeV auszuweisen. Dabei sind insbesondere die Wegführungen für den Langsamverkehr auszuweisen. Die Zugänge, Wege und Plätze sind behindertengerecht auszugestalten.
Veloabstellplätze	3 Die Veloabstellplätze sind im Umgebungsgestaltungsplan in ihrer Lage festzulegen. Diese sind gut zugänglich in unmittelbarer Nähe der Hauszüge anzuordnen. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.
Kehrichtbereitstellung	4 Kehrichtbereitstellungsplätze sind als Unterflursysteme auszuführen und in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan angegeben. Unter Berücksichtigung der Anforderungen und in Absprache mit der Stadt Burgdorf sind diese im Umgebungsgestaltungsplan detailliert anzugeben. Details sind in der zu erstellenden Vereinbarung gemäss Art. 9 zu regeln.
Lärmschutz	Art. 8 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Umweltmassnahmen	Art. 9 1 Das ökologische Gesamtkonzept ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen wegleitend.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	<p>Art. 10 1 Der Planungs- und Erschliessungsvertrag zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt Burgdorf, betreffend Infrastrukturbeitrag sowie die Massnahmen entlang und im Bereich der Kirchbergstrasse, ist integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung.</p> <p>2 Die Vereinbarung zwischen der Eigentümerschaft und der Burgergemeinde Burgdorf betreffend dauernde Niederhaltung des angrenzenden Walds in einem Abstand von den bestehenden Bauten von 30 m, 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	Art. 11 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	5. Februar 2008
Publikation im Amtsblatt:	6. Februar 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	7. und 14. Februar 2008
Öffentliche Auflage:	6. Februar bis 7. März 2008
Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
Einigungsverhandlungen:	2
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 26. Mai 2008

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 17. 6. 08

Der Stadtschreiber:



Roman Schenk

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

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

- 9. FEB. 2009

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

