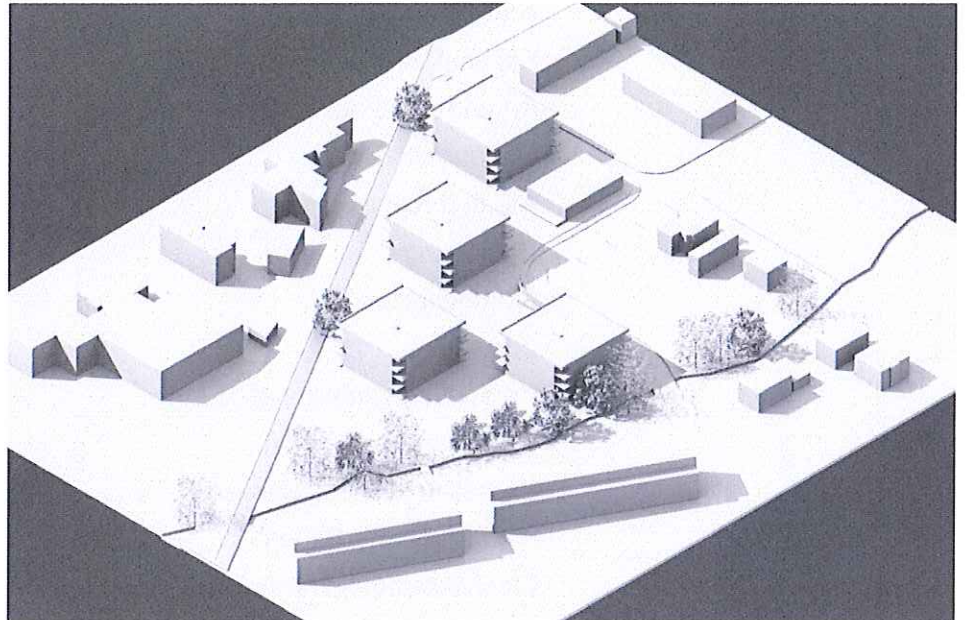


Überbauungsordnung Thunstrasse

04.02.2014

Überbauungsvorschriften (ÜV)



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- > Überbauungsplan 1:500
- > Überbauungsvorschriften
- > Ökologisches Gesamtkonzept
- > Leitlinien der Planung
- > Erläuterungsbericht zur Planung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A) ZIELE UND ABGRENZUNG	
Ziele	3
Mittel	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich	3
Stellung zur Grundordnung	3
Inhalt des Überbauungsplans	3
Leitlinien	4
Ökologisches Gesamtkonzept	4
B) BAUVORSCHRIFTEN UND DEFINITIONEN	
Art Nutzungen	4
Experimentelles Wohnen	4
Art und Mass der Nutzung	4
Gebäudehöhen	5
An- und Kleinbauten	5
Gestaltung	5
Dachgestaltung	5
Balkone	5
Umgebungsgestaltungsplan	5
Grössere Spielflächen	6
Gemeinschaftliche Bereiche	6
Hindernisfreies Bauen	6
Erschliessung und Parkierung	6
Fussgänger / Langsamverkehr	6
Veloabstellplätze	6
Kehrichtbereitstellung	6
Umweltmassnahmen Ökologie	6
C) VEREINBARUNGEN UND INKRAFTTRETEN	
Inkrafttreten	7
Vereinbarungen	7
D) GENEHMIGUNGSVERMERKE	8

A) Ziele und Abgrenzung

Art. 1

Ziele

1 Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung angestrebt werden, sind:

- qualitativ gute bauliche Ergänzung des bestehenden Quartiers
- Schaffung von Voraussetzungen für experimentelles Wohnen gemäss Artikel ZPP 27 Baureglement der Stadt Burgdorf
- ökologische Bauweise, Biodiversität in der Umgebungsgestaltung
- koordinierte Anbindung an die Verkehrswege
- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung

Mittel

2 Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:

- Die Berücksichtigung der besonderen Vorschriften der Überbauungsordnung
- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf
- die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern
- das Baugesetz des Kantons Bern

Verantwortung

3 Die Bauvorhaben werden mit den vorliegenden Überbauungsvorschriften koordiniert und umgesetzt. Innerhalb dieses Rahmenperimeters gehört das Ausschöpfen eines breiten Gestaltungsspielraums zum Konzept des experimentellen Wohnens.

Art. 2

Geltungsbereich

1 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet im Perimeter ZPP 27.

Stellung zur Grundordnung

2 Soweit die Überbauungsordnung mit den dazu gehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements der Stadt Burgdorf.

Art. 3

Inhalt des
Überbauungsplans
(gemäss Legende Plan)

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich
- Baufelder A, B, C, D für 4-geschossige Bauten ohne zusätzliche Attika
- Baufeld E für 1-geschossigen Bau
- Bereich Vordach Baufeld E
- Bereich Erschliessung Baufelder
- Bereich für öffentliche Fahrwege mit motorisiertem Verkehr
- Bereich für Parkierung und Carsharing (oberirdische Parkplätze)
- Bereich für die Zufahrt von privaten Einstellhallen/überdachter Rampenbereich
- bestehendes Trottoir sowie Bereich Fuss- und Radweg
- Bereich für Nutzgärten
- Grün- und Pflanzflächen
- Bereich Wege und Plätze, Aufenthalts- und Spielbereiche mit Kleinbauten (Pergola oder Unterstand bis maximal 30m²)
- Bereich für grössere Spielfläche
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Markante Baumreihen und Einzelbäume (ungefähre Lage)
- Mögliche Bereiche Zweiradabstellplätze

- Bereich Entsorgungsstelle

2 und als Hinweis:

- Gewässerabstand 8m
- Bereich abgegrenzter Aussenraum Tagesstätte
- Bereich für unterirdische Einstellhallen (ungefähre Lage)
- Referenzkoten bestehendes Terrain

Leitlinien

3 Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die architektonischen und die strukturellen Überlegungen der Planergemeinschaft zum Konzept „GenerationenWohnen“. Diese dienen als Richtlinie bei der Beurteilung des Bauprojekts durch die Baubewilligungsbehörde und tragen zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung des Projektes bei.

Ökologisches
Gesamtkonzept

4 Das Konzept ist Bestandteil der Überbauungsordnung. Es beinhaltet: Präambel (Ausgangslage), Energiekonzept, Landschaft und Verkehr, Lärmschutz, Ressourcenschonung, Gesundheit der Nutzer.

B) Bauvorschriften und Definitionen

Art. 4

Art Nutzungen

1 Zulässig sind Wohnen und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigendes Gewerbe, sowie öffentliche Nutzungen und das Konzept „GenerationenWohnen“ unterstützende Dienstleistungsangebote wie zB Kindertagesstätten, Pflegestützpunkt oder vergleichbare Nutzungen.

Experimentelles Wohnen

2 Als experimentelle Wohnform wird das Konzept „GenerationenWohnen“ umgesetzt. Eine genossenschaftliche Vermietung und Betrieb der Liegenschaften wird angestrebt. Die Leitlinien sind für die Umsetzung des Konzepts „GenerationenWohnen“ begleitend.

Art und Mass der Nutzung

3 Art und Mass der Nutzung

Baufeld	Dimension max.	Geschosszahl	EG Kote minimal (M.ü.M.)	Dachkote (M.ü.M.)	BGFVoll-geschoss	Nutzungsart
A	25m x 25m	4	543.00	555.40 555.20	570m ²	Obergeschosse: Wohnen Erdgeschoss: Wohnen, Nutzungen und Dienstleistungen im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens
B	25m x 25m	4	543.00	555.40 555.20	570m ²	Obergeschosse: Wohnen Erdgeschoss: Wohnen, Nutzungen und Dienstleistungen im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens
C	25m x 25m	4	543.00	555.40 555.20	570m ²	Obergeschosse: Wohnen Erdgeschoss: Wohnen, Nutzungen und Dienstleistungen im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens
D	25m x 25m	4	543.00	555.40 555.20	570m ²	Obergeschosse: Wohnen Erdgeschoss: Wohnen, Nutzungen und Dienstleistungen im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens

gemäss Entscheid PA JGK vom 22.02.2016

E	14m x 25m	1	542.70	547.00	350m ²	Gemeinschaftliche Nutzung und deren unterstützenden Funktionen, Dienstleistungen im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens
---	-----------	---	--------	--------	-------------------	--

- Gebäudehöhen 4 In den Baufeldern A – D dürfen 4 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attikas realisiert werden.
- An- und Kleinbauten 5 Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baukörper sind keine An- und Kleinbauten zulässig. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie z.B. Balkone, Velounterstände, Überdachung Einstellhalleneinfahrt und Gestaltungselemente wie z.B. Pavillon/Pergola, sowie Neubauten für gedeckte oder offene Zugangserschliessungen zu den einzelnen Baukörpern.
- Gestaltung **Art. 5**
1 Die Materialisierung und die Gestaltung der vier Baufelder für die Wohnnutzung erfolgt nach dem in den Leitlinien beschriebenen gestalterischen Gesamtkonzept. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material – und Farbkonzept einzureichen. Das Baufeld E kann andere Materialien als die der Wohnbauten aufweisen.
- Dachgestaltung 2 Die Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Dachaufbauten, wie z.B. Oblichter, Liftüberfahrten, technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen), Kamine müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können um das technische notwendige Mass die Dachkote überschreiten. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden.
- Balkone 3 Auskragungen für Balkone dürfen bis maximal 2.50 Meter über das Baufeld hinauskragen, solange der Strassenabstand eingehalten wird.
- Umgebungsgestaltungsplan 4 Mit der Baueingabe ist für den Perimeter der Überbauungsordnung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Dessen wesentliche Elemente sind:

- Zentraler Aussenraum, der als Siedlungstreffpunkt und multifunktionaler Ort für Begegnungen und Veranstaltungen dient
- Bereich für Nutzgärten
- Spielplatz

Folgende generelle Ziele sollen mit der Umgebungsgestaltung erreicht werden:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze
- Vielfältige naturnahe Gestaltung (Biodiversität)
- Soweit möglich, Erhalt prägender Einzelbäume auf dem Areal
- Möglichst weitgehender Erhalt der Topografie
- Stellenweise Spürbarkeit der „Geschichte des Areals“ (ehemaliger Gärtnerbetrieb)

Grössere Spielflächen	<p>5 Das bestehende umzäunte Spielfeld dient der Überbauungsordnung Thunstrasse und den Überbauungsordnungen Burgergasse I und II als grössere Spielfläche für Ballspiele gemäss Art. 46 BauV des Kantons Bern.</p>
Gemeinschaftliche Bereiche	<p>6 In der neuen Überbauung sollen Räume geschaffen werden, welche den Bewohnern als Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Darunter versteht man:</p> <p>Siedlungs - Treff, Raum für Veranstaltungen, private Anlässe, Versammlungen, Kurse, Freizeitaktivitäten u.a.m. mit Nebenräumen wie Toilettenanlagen, Garderoben, Materialmagazin etc.</p> <p>Gemeinschaftliche Räume können in einem separatem, freistehenden, Baukörper (Baufeld E) eingeplant werden oder integriert und autonom in den Wohnbauten (Baufelder A, B, C und D) geschaffen werden.</p> <p>Im Minimum ist eine Fläche von 195m² als wetterunabhängige Gemeinschaftsräume auszugestalten.</p>
Art. 6	
Hindernisfreies Bauen	<p>1 Aussen- und Innenzugänge sind hindernisfrei zu erstellen. Das Gleiche gilt für sämtliche Wohngeschosse und die Umgebung.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>2 Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung der Parkierungsanlagen. Die oberirdischen Parkierungsanlagen liegen entlang der Thunstrasse. Weitere oberirdische Parkierungsanlagen sind nicht zugelassen. Soweit die vorgeschriebene Baumbepflanzung dadurch nicht beeinträchtigt wird, sind allseitig offene Autounterstände zulässig.</p> <p>Die Parkplatzanzahl wird gemäss Art. 51 BauV gerechnet. Die Lage der Einstellhalle ist im Überbauungsplan dargestellt. Der Nachweis der Autoabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.</p>
Fussgänger / Langsamverkehr	<p>3 Ein Fussweg verbindet die Überbauung Thunstrasse und Burgergasse und erschliesst die grössere Spielfläche. Im Norden der Überbauung verläuft der Fuss- und Radweg des städtischen Radwegnetzes und sichert den Zugang zur Oberburgstrasse.</p>
Veloabstellplätze	<p>4 Die möglichen Bereiche für Veloabstellplätze sind im Umgebungsgestaltungsplan in ihrer Lage festgelegt. Diese sind in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.</p>
Kehrichtbereitstellung	<p>5 Der Kehrichtbereitstellungsplatz ist am im Überbauungsplan festgelegten Standort zu realisieren.</p>

Art. 7

Umweltmassnahmen, Ökologie	<p>Für den spezifischen Energieverbrauch gelten im Minimum die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA-Empfehlung 380/1. Die Wärmedämmung hat nach Minergie-Standard zu erfolgen.</p> <p>Das Ökologische Gesamtkonzept ist verbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung. Es enthält Aussagen zu folgenden Themen:</p>
-------------------------------	---

- Energieversorgung
- Landschaft und Verkehr
- Lärmschutz
- Ressourcenschonung
- Gesundheit der Nutzer

Als Massnahme gegen die leichte Gefährdung durch Hochwasser wurden minimale Erdgeschosskoten im Überbauungsplan festgelegt.

C) Vereinbarung und Inkrafttreten

Art. 8

Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Art. 9

Vereinbarungen

1 Die privatrechtliche Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) bezüglich Erschliessung zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

D) Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 4. – 14. Dezember 2012

Vorprüfung: 6. Februar – 15. Mai 2013

Publikation im Amtsanzeiger: 8. August 2013

Öffentliche Auflage: 8. August – 9. September 2013

Erledigte Einsprachen: ~~7~~ 1

Unerledigte Einsprachen: ~~0~~ 6

Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DER STADT
BURGDORF

am 3. Februar 2014

NAMENS DES GEMEINDERATS

Die Stadtpräsidentin:



Elisabeth Zäch

Der Stadtschreiber:



Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 10. Feb. 2014

Der Stadtschreiber



Roman Schenk

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN (AGR)

am: 19. Juni 2014

