



**STADT
BURGDORF**

STADTBAUAMT



Überbauungsordnung Choserfeld - Nord

Überbauungsvorschriften

12. März 2001

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Choserfeld"-Nord

A. Ziele und Abgrenzung

Ziel, Qualitäten	<p>Art. 1 1 Die Überbauungsordnung Choserfeld-Nord ist zusammen mit der Überbauungsordnung Choserfeld-Süd 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 Überbauungsordnung	<p>Art. 3 1 Die Überbauungsordnung besteht aus den 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 Überbauungsordnungen Nord und Süd	<p>5 Die Leitlinien zu den Überbauungsordnungen Choserfeld Nord und Süd geben die Überlegungen der Projektverfassenden Lohner 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>
Etap pierung	<p>6 Die Etappierung 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>
Gestaltungsbau linien	<p>2 Die Gestaltungsbau linien 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 Hauptgebäude in den Baufeldern A haben zwingend zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Dachgeschosse oder Attika sind nicht zulässig. Der Gebäudeabstand für Hauptgebäude beträgt mindestens 6.0 m, die Gebäudelänge darf 25.0 m nicht überschreiten.</p>

- 2 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 angerechnet wird die Fläche der Miteigentumsanteile und Parkierungsflächen.
- Baufelder B
- 3 Im Baufeld B1 sind neben einer landwirtschaftlichen Nutzung, Nutzungen im Sinne einer W2, gemeinschaftliche Anlagen und Bauten, sowie öffentliche Nutzungen (Kindergarten, Schulen, Kinderhorte, Krippen und ähnliches) zulässig. In Baufeld B2 sind Anlagen für öffentliche Nutzung (Kindergarten, Schulen, Kinderhorte, Krippen und ähnliches) sowie Anlagen und Bauten für gemeinschaftliche Zwecke zulässig. In den Baufeldern B sind zudem Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser zulässig.
- 4 In den Baufeldern B gelten die baupolizeilichen Masse einer Wohnzone W2.
- Bereich für öffentliche und gemeinschaftliche Bauten und Anlagen
- Art. 6** 1 Der Bereich für öffentliche und gemeinschaftliche Bauten und Anlagen dient unter anderem der Anordnung eines Spielfeldes, eines Spielplatzes und weiterer Gemeinschaftsbauten- und Anlagen.
- Als gemeinschaftliche Bauten und Anlagen müssen in den dazu vorgesehenen Flächen mindestens realisiert werden:
- Ein Spielfeld von mindestens 600 m² Fläche (Art. 46 BauV)
 - Wetterunabhängige Aufenthaltsbereiche von mindestens 150 m² (Art. 40.6 BR). Gedeckte Aufenthaltsbereiche im Freien können angerechnet werden.
- Die gemeinschaftlichen Bereiche sind gemäss Vereinbarung (Art. 9) zu erstellen.
- 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, Quartiersspielplatz 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 vom 24. März 2001 und im Anzeiger vom 22. und 29. März 2001

Oeffentliche Auflage vom 22. März bis am 23. April 2001

Einsprachen
Rechtsverwahrungen

16
0

Beschlossen durch den Gemeinderat der Stadt Burgdorf

am 2. Juli 2001

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



F. Haldimann



P. Moser

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Burgdorf den **11. Juli 2001**

Der Stadtschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

31. Juli 2001

