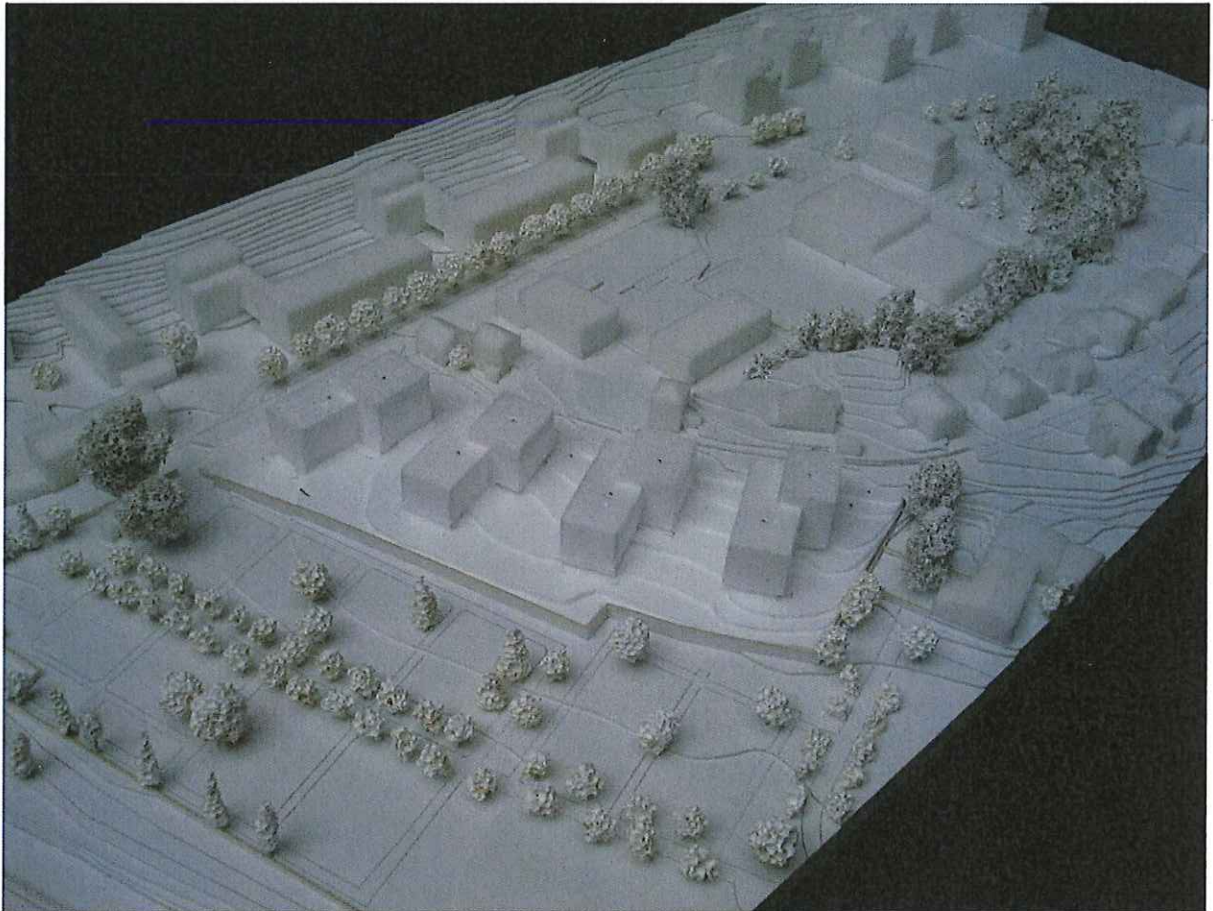




**Überbauungsordnung XXXII
„Heubach“**

Wohn- Ueberbauung Finkhubel

Überbauungsvorschriften (ÜV)



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:500)
- » Überbauungsvorschriften
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

16. Dezember 2014

Überbauungsvorschriften (ÜV)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung	3
Grundsatz	3
Ziele	3
Mittel	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich	3
Stellung zur Grundordnung	3
Elemente der Überbauungsordnung	3
B. Überbauungsvorschriften	5
Nutzungen	5
Gebäudehöhen / Geschosszahl	5
An- und Nebenbauten	5
Gestaltung	6
Dachgestaltung	6
Umgebungsgestaltung	6
Erschliessung / Parkierung / Autoeinstellhalle	7
Fussgänger / Langsamverkehr	7
Veloabstellplätze	7
Lärmschutz	7
Energie	7
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	8
Vereinbarungen	8
Inkrafttreten	8
D. Genehmigungsvermerke	8

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<p>Art. 1¹</p> <p>Das Grundstück zwischen dem Friedhof und dem Wohnquartier Fink in einem Hanggrundstück eignet sich für eine Bebauung mit Süd-Ost Ausrichtung mit hoher Wohnqualität. Das Baukonzept für das Areal Heubach sieht vier zweigliedrige Baukörper vor. Diese befinden sich aufsteigend entlang der Topographie am Hang und werden entlang des Finkhubelwegs fächerförmig aufgespannt.</p> <p>Die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Areals soll auf eigenständige Weise das Quartierbild Finkhubel mit einer verdichteten Bebauung ergänzen und gleichzeitig die sensible Lage zur Nachbarschaft des Friedhofareals berücksichtigen.</p>
Ziele	<p>² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- die fächerförmige Anordnung der vier Gebäude entlang dem aufsteigenden Finkhubelweg sowie deren Setzung im natürlichen Hangverlauf so, dass die Durchblicke zwischen Finkhubelweg und Friedhofareal gewährleistet bleiben;- klare Definition der vier zweiteiligen in der Höhe versetzten Neubauten;- klare Definition des dazwischenliegenden Hangverlaufes als gemeinsam genutzten Freiraum und des Respektabstandes zum Friedhofareal.
Mittel	<p>³ Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Berücksichtigung der vom Fachausschuss begleiteten Machbarkeitsstudie des Planungsteams Arge Abbühl/ reinhardpartner;- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf;- die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft;- die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern.
Verantwortung	<p>⁴ Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen 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. 2¹ Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter ZPP 36).</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>² Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements der Stadt Burgdorf.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p>Art. 3¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept. Die Vermessung ist mittels Koordinaten im Überbauungsplan festgelegt.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Perimeter Überbauungsordnung- Baufelder A - D- Bereich für eingeschossige Bauten und überdachte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)- Bereich für eingeschossige Bauten sowie Parkierung und Veloabstellplätze (ungefähre Lage)

- Bereich für unterirdische Bauten und Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Bereich für öffentliche Fahrwege mit motorisiertem Verkehr
- Öffentlicher Durchgang zum Friedhofareal
- Hauszugänge (ungefähre Lage)
- Zu-/Wegfahrt Einstellhalle
- Entsorgungsstelle (ungefähre Lage)
- Grünbereiche
- Grössere Spielfläche 500 m² (ungefähre Lage)
- Bereich für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche (ungefähre Lage)
- Bereich für öffentliche Fusswege und Aufenthaltsbereiche, Teerbelag
- Bereich für Fusswege und Aufenthaltsbereiche, sickerfähiger Belag (ungefähre Lage)
- Retentionsfläche (ungefähre Lage)
- Neue Einzelbäume (ungefähre Lage)
- Bereich für Wildhecke entlang der Friedhofmauer

Ökologisches Gesamtkonzept

³ Das ökologische Gesamtkonzept ist Bestandteil der Überbauungsordnung und ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen wegleitend.

Leitlinien

⁴ Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. Sie dienen als Richtlinie bei der Beurteilung des Bauprojekts durch die Baubewilligungsbehörde und tragen zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung des Projektes bei.

B. Überbauungsvorschriften

Nutzungen

Art. 4 ¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 36 „Heubach“.

² Die Art der Nutzung umfasst Wohnen und stilles Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Der minimale Wohnanteil beträgt 80%.

Gebäudehöhen / Geschosszahl

⁴ In den Baufeldern ist die maximal zulässige Geschosszahl ab Eingangsgeschoss und Gebäudehöhe mit Koten festgelegt. Bei allen Baufeldern sind keine zusätzlichen Attikageschosse gestattet.

In den Baufeldern B- D darf das, unter dem Eingangsgeschoss liegende Sockelgeschoss als Wohngeschosse oder für Nutzungen des stillen Gewerbes resp. Gemeinschaftsnutzungen ausgebildet werden. Für das Sockelgeschoss gilt nicht die Messweise gemäss Art. 38 BR.

Definitionen Baufelder A- D:

Baufeld	m ² BGF min.	m ² BGF max.	Geschosse ab Eingangsgeschoss	ungefähre Kote Eingangsgeschoss	max. Kote OK Dach
A	1'430	1'854		548.80	
A1			5		565.10
A2			4		562.80
B	1'430	1'800		553.70	
B1			4		566.50
B2			3		564.20
C	1'430	1'800		556.20	
C1			4		569.00
C2			3		566.70
D	1'430	1'800		557.20	
D1			4		570.00
D2			3		567.70
Total	5'720	7'254			
Grundstück	7'636	7'636			

Die Bruttogeschossfläche BGF kann unter den Baufeldern abgetauscht werden.

An- und Nebenbauten

⁵ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder sind keine (inkl. bewilligungsfreie) An- und Nebenbauten zulässig. Davon ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie z.B. Überdachung, Eingänge, Einstellhalleneinfahrt, Gestaltungselemente wie z.B. Pergolen und Spaliergerüste, gedeckte oder pavillonartige, öffentlich zugängliche Nebenbauten im Aufenthaltsbereich bis 20 m² und max. 3.0 m Höhe sowie technisch notwendige

Bauteile wie Entlüftungs-/ Entrauchungsschächte, Kamine etc..

- Gestaltung** **Art. 5** ¹ Die vier Neubauten treten als prinzipiell gleich gestaltete Gebäude in Erscheinung. Die Materialisierung und die Gestaltung der Baukörper erfolgt nach dem in den Leitlinien beschriebenen gestalterischen Konzept. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.
- Dachgestaltung** ² Gemäss Ueberbauungsplan sind neben genutzten begehbaren Dachterrassen nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Im Bereich von Sonnenkollektoranlagen kann auf die Begrünung verzichtet werden. Für die Dachterrassennutzung sind überdachte und verglaste unbeheizte Sitzplätze mit einer maximalen Grösse von 25 m² zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 150 cm von der Fassade des unteren Gebäudeteils haben und für alle Gebäude einheitlich gestaltet sein. Technische Anlagen sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, Leitungen, aufgeständerte Solarkollektoren etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten. Sie sind im Baugesuch auszuweisen.
- Umgebungsgestaltung** ³ Mit der ersten Baueingabe für die Neubauten ist ein separater, verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind:
- Hangverlauf:
Die Topografie soll weitgehend im Sinne einer gleichmässigen Hangneigung moduliert werden.
 - Vorplatzbereich:
Der Vorplatzbereich südöstlich des Baufeldes A2 zwischen dem Finkhubelweg und dem Friedhofareal bildet die Fussgängererschliessung des Areals durch den Friedhof. Der Verbindungsweg wie auch der Vorplatzbereich sind öffentlich zugänglich.
 - Eingangsbereiche:
Die Eingangsbereiche zu den Mehrfamilienhäuser B- D schliessen am Trottoir entlang dem Finkhubelweg an.
Das Gebäude A wird vom Vorplatzbereich an der Bernstrasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle mit Besucherparkplätzen erfolgt ab dem Vorplatzbereich.
 - Grünbereiche und Retentionsfläche:
Grünbereiche sowie Retentionsflächen befinden sich in den Arealrändern. Die Gestaltung und Bepflanzung der einzelnen Randsituationen knüpft an die umgebenden Freiraumstrukturen an. Ihre Gestaltung ist im Zusammenhang mit der angrenzenden Topographie zu planen. Besonderes Augenmerk ist der Nachbarschaft zum Friedhof zu schenken. Der durchschnittliche Abstand von 10 m zum Friedhof ist einzuhalten und der Bereich ist zu begrünen. Untergeordnete Wege zur Erschliessung der Gebäude können über den Grünbereich erstellt werden.
 - Grössere Spielflächen und Gemeinschaftsbereiche:
Der Raum zwischen den Baufeldern A und B ist als Gemeinschaftsbereich mit der grösseren Spielfläche à ca. 500 m² konzipiert. Zwischen den Baufeldern B und C sowie C und D werden weitere gemeinschaftlich genutzte Bereiche von hoher Qualität realisiert.
 - Private Aussenbereiche:

Private Aussenräume sind in Form von eingezogenen Loggien zu realisieren. Der Aussenraum ausserhalb der Baufelder darf nicht für private Gartensitzplätze in Anspruch genommen werden.

- Strassenraumbepflanzung:

Entlang der Bernstrasse ist eine strassenbegleitende Begrünung gemäss Art. 67 BR zu realisieren. Der Strassenabstand der Baumreihe beträgt mind. 3.0 m ab Fahrbahnrand.

⁴ Die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV. Kt. Bern ist im Überbauungsplan definiert und muss eine zusammenhängende Fläche von ca. 500m² aufweisen. Sie soll für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen.

⁵ Die Kinderspielplätze (15% der BGF von Familienwohnungen) und Aufenthaltsbereiche (5% der BGF aller Wohnungen) gemäss Art. 45 BauV Kt. Bern sind im Bewilligungsverfahren auszuweisen. 40% der erforderlichen Aufenthaltsbereiche sind als wetterunabhängige Räumlichkeiten oder gedeckte Aussenräume für gemeinsame Aktivitäten innerhalb der Baufelder auszugestalten (nach Art. 52 Abs. 7 BR).

Qualitätssicherung

⁶ Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung bei.

Erschliessung / Parkierung
/ Autoeinstellhalle

Art. 6 ¹ Die Erschliessung der Ueberbauung für den MIV erfolgt über die Bernstrasse.

Die Neugestaltung der Einmündung Finkhubelweg in die Bernstrasse muss in die Planung miteinbezogen werden. Die heutige Einmündung weist ungenügende Sichtbermen aus.

Die Zufahrt zur Einstellhalle mit den integrierten Besucher- Parkplätzen zweigt direkt von der neuen Einmündung des Finkhubelweges ab.

Fussgänger / Langsam-
verkehr

² Die Fussgängerverbindung zu den Gebäuden führt über den neuen Trottoirbereich entlang dem Finkhubelweg.

Veloabstellplätze

³ Die möglichen Bereiche für einen Teil der Veloabstellplätze sind im Ueberbauungsplan in ihrer ungefähren Lage festgelegt. Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Lärmschutz

Art. 7 ¹ Für das Baufeld A gilt der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, für die Baufelder B- D derjenige der Empfindlichkeitsstufe II.

² Basis für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Lärmgutachten der Firma mbj Bauphysik und Akustik AG vom 26. April 2012. Darin wird aufgezeigt, dass ohne gestalterische Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können.

Energie

Art. 8 ¹ Es sind für die gesamte Überbauung verschiedene Varianten für eine nachhaltige Wärmeerzeugung (Art, Standort) gemäss ökologischem Gesamtkonzept zu prüfen. Die Gebäude sind gemäss dem Minergie-Standard P oder vergleichbarem Gebäudestandard zu realisieren.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	Art. 9 ¹ Die Vereinbarung zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft betreffend Mehrwert- und Infrastrukturabgaben sowie der Erschliessung muss vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.
Inkrafttreten	Art. 10 ¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	13. Feb. – 17. März 2014
Vorprüfung:	16. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger:	18. Sept. 2014
Öffentliche Auflage:	18. Sept. – 20. Okt. 2014
Einspracheverhandlungen am:	--
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 15. DEZEMBER 2014

Die Stadtpräsidentin:
Elisabeth Zäch



Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf,

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



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

23. Jan. 2015

