



Gemeinde Ostermundigen
**Überbauungsordnung «Schützenhaus»
mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

Überbauungsvorschriften

AUFLAGE

18. März 2022

Aufträge / 496 / 496_UeO_220318_UeVorschriften.docx / 18.03.2022 / fi / cs

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Schützenhaus» ermöglicht die Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung des ehemaligen Schützenhauses und des ehemaligen Scheibenhauses, die Ergänzung des Ensembles mit einem Neubau sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Schützenswertes Gebäude A «Schützenhaus» und erhaltenswertes Gebäude B «Scheibenhaus»
- Lage und Abmessung des Baubereichs C
- Lage des Freiraumsektors «Allmend»
- Lage des Freiraumsektors «Vorzone Allmend»
- Lage des Freiraumsektors «Oberfeldweg»
- Lage des Freiraumsektors «Belvedere»
- Lage des Freiraumsektors «Vorplatz Schützenhaus»
- Lage und Abmessung des Bereichs «Verkehrerschliessung Belvedere»

- Lage und Abmessung des Bereichs «Verkehrerschliessung Vorplatz Schützenhaus»
 - Lage der öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen (Detailerschliessung)
 - Lage der Arealerschliessung (Zu- und Wegfahrt)
 - Lage der geschützten Baumreihen
- 2 Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
- Amtliche Vermessung

Art. 5

Art der Nutzung

- 1 Im Gebäude A «Schützenhaus» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Gastgewerbe-, Beherbergungs-, Kultur- und Freizeitnutzungen, Ateliers
 - Kindertagesstätten, Kindergarten und andere Bildungsnutzungen
 - Ladengeschäfte bis insgesamt 600 m² Verkaufsfläche
 - in den Obergeschossen Wohnnutzungen
- 2 Im Gebäude B «Scheibenhause» und im Baubereich C sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitnutzungen, Ateliers
 - im Erdgeschoss des Baubereichs C nur publikumsattraktive Nutzungen oder Gemeinschaftsräume für das Quartier
- 3 Im Freiraumsektor «Allmend» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
 - partielle Tierhaltung
- 4 Im Freiraumsektor «Vorzone Allmend» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude A «Schützenhaus»
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
- 5 Im Freiraumsektor «Oberfeldweg» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
 - partielle Tierhaltung

- ⁶ Im Freiraumsektor «Vorplatz Schützenhaus» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude A «Schützenhaus» und im Baubereich C
 - Aussen-Gastronomienutzungen für Gebäude A «Schützenhaus»
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Verkehrsfläche (u.a. Anlieferung und Parkierung)
- ⁷ Im Freiraumsektor «Belvedere» sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude B «Scheibenhause»
 - Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
 - Verkehrsfläche (u.a. Anlieferung und Parkierung)

Art. 6

Mass der Nutzung

- ¹ Das Nutzungsmass für die Gebäude A «Schützenhaus» und B «Scheibenhause» ergibt sich aus den bestehenden Volumen; geringfügige betriebsnotwendige Erweiterungen sind gestattet.
- ² Das maximal zulässige Nutzungsmass im Baubereich C ergibt sich aus dem festgelegten Baubereich und der Höhe.

Art. 7

Baubereich (C)

- ¹ Innerhalb des Baubereichs C darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ² Auskragende Bauteile (Vordächer, Bris Soleil, Simse, Balkone, Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz und dgl.) dürfen maximal 1.00 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

Art. 8

Höhe (Baubereich C)

- ¹ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf im Baubereich C 584.00 m.ü.M. nicht überschreiten.
- ² Technisch bedingte Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement dürfen die Kote gemäss Art. 8 Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

Art. 9**Dachgestaltung**
(Baubereich C)

- 1 Das Dach ist als Flachdach auszubilden und mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement extensiv zu begrünen.
- 2 Auf dem Flachdach sind keine Terrassenbereiche zulässig.

Art. 10**Gestaltung allgemein**

- 1 An die Gestaltung der Baukörper und der Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.
- 2 Für den Baubereich C ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.
- 3 Betreffend Bauvoranfragen und Baugesuche, welche das Gebäude A «Schützenhaus» (schützenswert, K-Objekt) betreffen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen.

Art. 11**Aussenräume**

- 1 Im Freiraumsektor «Allmend» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Planierte Allmendwiese mit Zugang vom öffentlichen Strassenraum
 - Es sind nur unterirdische Bauten (gemäss Art. 5 BMBV) gestattet sowie zur partiellen Tierhaltung dazugehörige Fahrnisbauten
- 2 Im Freiraumsektor «Vorzone Allmend» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Max. 4.00 m / min. 2.50 m breite, 0.20 – 0.50 m von der Allmend angehobene Rasen- oder Kiesfläche
 - es sind keine fest installierten Objekte oder Zäune gestattet
 - es sind nur unterirdische Bauten (gemäss Art. 5 BMBV) gestattet
- 3 Im Freiraumsektor «Oberfeldweg» können Spielflächen, Spielgeräte und dgl., Einrichtungen für den Sonnenschutz sowie Retensi-
onsanlagen und zur partiellen Tierhaltung dazugehörige Fahrnisbauten erstellt werden.

- 4 Freiraumsektor «Vorplatz Schützenhaus» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Belagsflächen und versickerungsfähige Flächen, Böschungen und Stützbauwerke
 - die im Überbauungsplan eingetragene Baumreihe ist gemäss Art. 94 Baureglement aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützt und in ihrem Bestand zu erhalten (inkl. Wurzelbereich)
 - es sind nur unterirdische Bauten (gemäss Art. 5 BMBV) gestattet
- 5 Freiraumsektor «Belvedere» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Parkanlage mit Aufenthaltsqualität
 - Wiesen- und Kiesflächen
 - es können möblierte und chaussierte Plätze, asphaltierte oder chaussierte Wege, Böschungen und Stützbauwerke erstellt werden
 - die im Überbauungsplan eingetragene Baumreihe ist gemäss Art. 94 Baureglement aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützt und in ihrem Bestand zu erhalten (inkl. Wurzelbereich)
 - es sind keine Unterniveaubauten (gemäss Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (gemäss Art. 5 BMBV) gestattet

Art. 12

Arealerschliessung

- 1 Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen erfolgt ab der Ahornstrasse.
- 2 Die Anlieferung für das Gebäude A kann sowohl von der Ahornstrasse wie auch vom Oberfeldweg erfolgen, für das Gebäude B vom Schiessplatzweg und für das Gebäude C von der Ahornstrasse.
- 3 Die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr von der Ahornstrasse zum Oberfeldweg und umgekehrt (Bereich «Verkehrerschliessung Vorplatz Schützenhaus») sowie vom Schiessplatzweg zum Vorplatz Schützenhaus und umgekehrt (Bereich «Verkehrerschliessung Belvedere») ist – mit Ausnahme für Rettungs- und Servicefahrzeuge – nicht gestattet.

Art. 13

Parkierung

- 1 Die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Bereich «Verkehrerschliessung Vorplatz Schützenhaus» anzuordnen.

- 2 Im Bereich «Verkehrerschliessung Belvedere» sind nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge für das Personal gestattet.
- 3 In den Freiraumsektoren «Allmend», «Vorzone Allmend» und «Oberfeldweg» ist die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ausgeschlossen.

Art. 14

Fussweg- und Veloverbindungen

- 1 Im Bereich «Verkehrerschliessung Belvedere» und Bereich «Verkehrerschliessung Vorplatz Schützenhaus» (Ahornstrasse – Oberfeldweg) sind öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen zu gewährleisten.
- 2 Es ist sicherzustellen, dass vom Freiraumsektor «Vorplatz Schützenhaus» oder vom Freiraumsektor «Belvedere» bei Bedarf eine öffentliche Fusswegverbindungen zur Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 2631 erstellt werden kann.

Art. 15

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Schützenhaus» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

Art. 16

Etappierung

Die Überbauung sowie die Aussenraumgestaltung kann in Etappen realisiert werden.

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 10. August 2015 bis 11. September 2015
Kantonale Vorprüfung	vom 8. November 2016
Publikation im Anzeiger Region Bern	vom ... und ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat (Parlament)	am ...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
..... Thomas Iten Barbara Steudler
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Ostermundigen,
Die Gemeindeschreiberin Barbara Steudler
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am