

ÜBERBAUUNGSORDNUNG 'BEAULIEU'

Inhalt der Überbauungsordnung
• Überbauungsplan Mst. 1:500
• Überbauungsvorschriften

17. MÄRZ 1998

Legende

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Art. 1	
Baufeld A (bestehendes Restaurant Beaulieu)	Art. 3a	
Baufelder B und C für Hauptbauten	Art. 3b	
Baufeld B2 für unterirdische Einstellhalle	Art. 3c	
Private Aussenräume mit Verwendungszweck	Art. 3d	
Zufahrtsbereich	Art. 3e	
Besucher- und Kundenparkplätze	Art. 3f	
Abstellplätze Zweiradfahrzeuge	Art. 3g	
Fussgängerbereich	Art. 3h	
Gemeinschaftsbereiche	Art. 8, Art. 3i	
Geschützte Hochstamm-bäume	Art. 9, Art. 3k	
Hinweis		
Bestehende Bauten ausserhalb des UeO-Perimeters		

Planverfasser
FRB⁺ Partner Architekten AG
Fährdrich Riesen Bucher
Blumenweg 4
3063 Ittigen
Tel. 031 921 94 54 Fax 031 921 96 05



*1) Dieser Bereich 'Besucher- und Kundenparkplätze' wurde auf Weisung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgetragen. Die betroffenen Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden.

Ostermundigen, 16. März 1998

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 4. September 1997

Öffentliche Auflage: 4. Oktober 1997

Publikation im Amtsblatt vom: 4. Oktober 1997

Publikation im Anzeiger vom: 1. und 3. Oktober 1997

Öffentliche Auflage vom - bis: 1. bis 31. Oktober 1997

Einspracheverhandlung am: 20. November und 17. Dezember 1997

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 3. Februar 1998 / 17. März 1998

Namens des Gemeinderates: Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:-Stv.:

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Ostermundigen, den 19. März 1998

Der Gemeindeschreiber:-Stv.:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 23. April 1998



Einwohnergemeinde Ostermündigen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BEAULIEU"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Richtprojekt der FRB+ Partner Architekten AG, Ittigen vom 15. Januar 1998

Datum: 3. Februar 1998

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Beaulieu" ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglementes.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Baufeld A (bestehendes Restaurant Beaulieu)
- b) Baufelder B1 und C für Hauptbauten
- c) Baufeld B2 Bereich unterirdische Einstellhalle
- d) Private Aussenräume mit Verwendungszweck
- e) Zufahrtsbereich
- f) Parkplätze für Kunden und Besucher
- g) Abstellbereich für Zweiradfahrzeuge
- h) Fussgängerbereich
- i) Geschützte Hochstammbäume im Sinne von Art. 94 Baureglement

Art. 4 Richtlinien und Verfahrenskoordination

- 1 Der Gemeinderat erlässt das Bauprojekt der FRB-Architekten AG Ittigen, gemäss dem Baugesuch vom 15. Januar 1998 in bezug auf die architektonische Gestaltung als Richtlinie (Art. 102.2 lit. c Baureglement).
- 2 Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung im Sinne von Art. 1.4 BauG und Art. 45 ff BewD.

Art. 5 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV1 Baufeld A

Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 68 Absatz 3 Baureglement und im speziellen Nutzungen des Gastgewerbes zugelassen.

2 Baufeld B1

Es sind Wohnnutzungen gemäss Art. 59 Baureglement zugelassen.

3 Baufeld C

Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 68 Absatz 3 Baureglement zugelassen.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

5 Ausserhalb der Baufelder A, B1 und C sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Baureglement zugelassen.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

- 1 Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien gemäss Art. 90 BauG.
- 2 Für die einzelnen Baufelder gelten folgende baupolizeilichen Masse:

	max. BGF in m2	max. Geschoss- zahl	max. Fassaden- höhe	Attikage- schoss/ Dachausbau
Baufeld A	697	a)	a)	ja
Baufeld B1	1480	3	11.00	ja
Baufeld C	260	2	8.00	ja
TOTAL	2437			

- a) gemäss bestehendem Bau des Restaurant "Beaulieu".
- 3 Nutzungsumlagerungen bis zu max. 20 m2 BGF zwischen den einzelnen Baufelder sind möglich, sofern das Gesamttotal gemäss Absatz 2 nicht überschritten wird.

Art. 7 Gestaltungsvorschriften der einzelnen Baufelder1 Baufeld A

Der bestehende Bau des Restaurant Beaulieu ist in seiner Stellung und Volumetrie zu erhalten, der heutige Zustand ist richtungsweisend für die baupolizeilichen Masse. Die Vorschriften von Artikel 87 Baureglement gelten sinngemäss.

2 Baufeld B1

Es sind nur Flachdachbauten gestattet. Für die Ausgestaltung der Flachdächer gilt mit Ausnahme der nachstehend genannten Bestimmungen Art. 51 Baureglement.

Folgende Bestimmungen gelten in bezug auf die Attikageschosse:

- Auf der Nord- und Südseite können Attikageschosse auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden.
- Dachvorsprünge der Attikageschosse können ost- und westseitig bis auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden; nord- und südseitig müssen sie einen Abstand von 3.10 m zu den unterliegenden Fassaden einhalten. Sie dürfen nicht geschlossen werden.
- Nicht ständig begehbbare und nicht metallische Bereiche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

3 Baufeld C

Der Hauptbau ist mit Schrägdach zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zu Bernstrasse sein.

Art. 8 Gemeinschaftsbereiche

Die Aussenbereiche sind mit standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen. Weitere Verwendungszwecke sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 9 Geschützte Hochstammbäume

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind geschützte Hochstammbäume im Sinne von Art. 94 Baureglement .

Art. 10 Zufahrten

Die Zufahrten zu der Einstellhalle und den oberirdischen Parkplätzen sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt bestimmt.

Art. 11 Abstellanlagen für Fahrzeuge

- 1 Für die Anzahl Autoabstellplätze gelten die Umweltschutzgesetzgebung und das kommunale Parkplatzreglement.
- 2 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Sie sind gedeckt anzuordnen.

Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan

Die in Art. 12 Baureglement festgelegten Elemente sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

Art. 13 Energie

- 1 Es gelangt Aktionsplan 12 des Energiekonzeptes der Gemeinde zur Anwendung.
- 2 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeherzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.
- 3 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen.

Art. 14 Inkrafttreten der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 4. September 1997

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 4. Oktober 1997

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 1. und 3. Oktober 1997

Öffentliche Auflage vom 1. Oktober bis 31. Oktober 1997

Einspracheverhandlung am: 20. November und 17. Dezember 1997

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 3. Februar 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

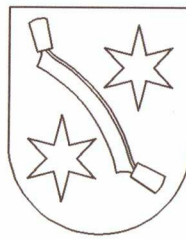
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 17. Feb. 1998

Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

23. April 1998



ÜBERBAUUNGSORDNUNG 'BEAULIEU'

Inhalt der Überbauungsordnung
• Überbauungsplan Mst. 1:500
• Überbauungsvorschriften

17. MÄRZ 1998

Legende

Table with 3 columns: Description, Article Number, and Symbol. Includes items like 'Wirkungsbereich der Überbauungsordnung', 'Baufeld A', 'Baufelder B und C', etc.



*1 Dieser Bereich 'Besucher- und Kundenparkplätze' wurde auf Weisung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgetragen. Die betroffenen Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden.

Ostermundigen, 16. März 1998
Grundeigentümer Parzelle Nr. 1098
Grundeigentümer Parzelle Nr. 1103

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 4. September 1997
Öffentliche Auflage: 4. Oktober 1997
Publikation im Amtsblatt vom: 4. Oktober 1997
Publikation im Anzeiger vom: 1. und 3. Oktober 1997
Öffentliche Auflage vom - bis: 1. bis 31. Oktober 1997
Einspracheverhandlung am: 20. November und 17. Dezember 1997
Rechtsverwahrungen: 1
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: -
Beschlussen durch den Gemeinderat am: 3. Februar 1998 / 17. März 1998
Namens des Gemeinderates: Der Präsident: [Signature]
Der Gemeindeschreiber:-Stv.: [Signature]
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt: Ostermundigen, den 19. März 1998
Der Gemeindeschreiber:-Stv.: [Signature]
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 23. April 1998
[Signature]

Genehmigungsvermerke
Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV der Überbauungsordnung "Beaulieu" gemäss Beschluss des Gemeinderates Ostermundigen vom 22. Juni 2021

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung "Beaulieu" betrifft:
1. Richtprojekt der FRB + Partner Architekten AG, Ittigen vom 23. April 1998
Anpassung Baufeld C verbreiterung nach Norden von 8.50m auf 8.70m
2. Streichung Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsordnung vom 23. April 1998
Datum: 1. Juli 2021
Die betroffenen Eigentümer haben den Änderungen unterschriftlich zugestimmt. (Siehe Seite 6 Überbauungsordnung "Beaulieu")

Beschlossen durch den Gemeinderat am : 22. Juni 2021
Gemeinde Ostermundigen
Der Gemeindevorstand
Die Gemeindeschreiberin [Signature]
Namens der Einwohnergemeinde:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
17.11.2021
Gemeinde Ostermundigen
Schliessplatzweg 1
Postfach 101
CH-3072 Ostermundigen 1
Telefon 031 930 14 14
Fax 031 930 14 70
www.ostermundigen.ch [Signature]
Genehmigt durch das Kantonale Amt Für Gemeinden und Raumordnung:
22. Feb. 2022
[Signature]



Einwohnergemeinde Ostermündigen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BEAULIEU"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Richtprojekt der FRB+ Partner Architekten AG, Ittigen vom 15. Januar 1998

Datum: 3. Februar 1998

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung «Beaulieu» gemäss Beschluss des Gemeinderates Ostermündigen vom 22.Juni 2021

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung betrifft:

- Streichung Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften.
- Richtprojekt der FRB+ Partner Architekten AG, Ittigen vom 15. Januar 1998:
Anpassung Baufeld C Verbreiterung nach Norden von 8.50m auf 8.70m

Datum: 1. Juli 2021

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Beaulieu" ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglementes.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Baufeld A (bestehendes Restaurant Beaulieu)
- b) Baufelder B1 und C für Hauptbauten
- c) Baufeld 82 Bereich unterirdische Einstellhalle
- d) Private Aussenräume mit Verwendungszweck
- e) Zufahrtsbereich
- f) Parkplätze für Kunden und Besucher
- g) Abstellbereich für Zweiradfahrzeuge
- h) Fussgängerbereich
- i) Geschützte Hochstammbäume im Sinne von Art. 94 Baureglement

Art. 4 Richtlinien und Verfahrenskoordination

- 1 Der Gemeinderat erlässt das Bauprojekt der FRB-Architekten AG Ittigen, gemäss dem Baugesuch vom 15. Januar 1998 in Bezug auf die architektonische Gestaltung als Richtlinie (Art. 102.2 lit. c Baureglement).
- 2 Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung im Sinne von Art. 1.4 BauG und Art. 45 ff BewD.

Art. 5 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV

1 Baufeld A

Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 68 Absatz 3 Baureglement und im speziellen Nutzungen des Gastgewerbes zugelassen.

2 Baufeld B1

Es sind Wohnnutzungen gemäss Art. 59 Baureglement zugelassen.

3 Baufeld C

Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 68 Absatz 3 Baureglement zugelassen.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

5 Ausserhalb der Baufelder A, 81 und C sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Baureglement zugelassen.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

1. Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien gemäss Art. 90 BauG.
2. Für die einzelnen Baufelder gelten folgende baupolizeilichen Masse:

	max. BGF in m2	max. Geschoss- zahl	max. Fassaden- höhe	Attikage- geschoss/ Dach- ausbau
Baufeld A	697	a)	a)	ja
Baufeld B1	1480	3	11.00	ja
Baufeld C	260	2	8.00	ja
TOTAL	2437			

- a) gemäss bestehendem Bau des Restaurant "Beaulieu".
3. Nutzungsumlagerungen bis zu max. 20 m2 BGF zwischen den einzelnen Baufeldern sind möglich, sofern das Gesamttotal gemäss Absatz 2 nicht überschritten wird.

Art. 7 Gestaltungsvorschriften der einzelnen Baufelder

1 Baufeld A

Der bestehende Bau des Restaurant Beaulieu ist in seiner Stellung und Volumetrie zu erhalten, der heutige Zustand ist richtungweisend für die baupolizeilichen Masse. Die Vorschriften von Artikel 87 Baureglement gelten sinngemäss.

2 Baufeld B1

Es sind nur Flachdachbauten gestattet. Für die Ausgestaltung der Flachdächer gilt mit Ausnahme der nachstehend genannten Bestimmungen Art. 51 Baureglement.

Folgende Bestimmungen gelten in Bezug auf die Attikageschosse:

- Auf der Nord- und Südseite können Attikageschosse auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden.
- Dachvorsprünge der Attikageschosse können ost- und westseitig bis auf die Flucht der unterliegenden Geschosse gebaut werden; nord- und südseitig müssen sie einen Abstand von 3.10 m zu den unterliegenden Fassaden einhalten. Sie dürfen nicht geschlossen werden.
- Nicht ständig begehbare und nicht metallische Bereiche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

3 Baufeld C

Der Hauptbau ist mit Schrägdach zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur Bernstrasse sein.

Art. 8 Gemeinschaftsbereiche

Die Aussenbereiche sind mit standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen. Weitere Verwendungszwecke sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 9 Geschützte Hochstammbäume

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind geschützte Hochstammbäume im Sinne von Art. 94 Baureglement.

Art. 10 Zufahrten

Die Zufahrten zu der Einstellhalle und den oberirdischen Parkplätzen sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt bestimmt.

Art. 11 Abstellanlagen für Fahrzeuge

1. Für die Anzahl Autoabstellplätze gelten die Umweltschutzgesetzgebung und das kommunale Parkplatzreglement.
2. Die Anzahl Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Sie sind gedeckt anzuordnen.

Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan

Die in Art. 12 Baureglement festgelegten Elemente sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

Art. 13 Energie

1. Es gelangt Aktionsplan 12 des Energiekonzeptes der Gemeinde zur Anwendung.
2. Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Wärmeerzeugung erneuerbare, einheimische Energiequellen einzusetzen.
3. Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Nach Möglichkeit ist für die einzelnen Realisierungseinheiten ein gemeinsames Heizwerk vorzusehen.

Art. 14 Inkrafttreten der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom: 4. September 1997

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 4. Oktober 1997

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 1. und 3. Oktober 1997

Öffentliche Auflage vom 1. Oktober bis 31. Oktober 1997

Einspracheverhandlung am: 20. November und 17. Dezember 1997

Rechtsverwahrungen: 1

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 3. Februar 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 17. Feb. 1998

Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

23. April 1998

GENEHMIGUNGSVERMERKE

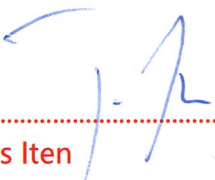
der geringfügigen Änderung (nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV) Juni 2021

Die betroffenen Eigentümer haben den Änderungen unterschriftlich zugestimmt.
(Siehe S. 6)

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 22.Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident


.....
Thomas Iten



Die Sekretärin


.....
Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermündigen, 17.12.2021

Die Gemeindeschreiberin


.....
Barbara Steudler

**Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am**

22. Feb. 2022



