

Überbauungsordnung Überbauung Kästli Überbauungsplan

Genehmigungsexemplar

1:500

Arbeitsgemeinschaft:

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Sylvia und Kurt Schenk Architekten AG
Sandrainstrasse 15
3007 Bern

Legende ÜO-Plan

Allgemein

●●●● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten und Anlagen

- Baufelder A1 und A2 für Wohnbauten
- Baufeld B für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
- Baufeld C für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
- Baufeld D

Erschliessung

- Ausweitung Grubenstrasse
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Zufahrt unterirdische Parkierung
- Notzufahrt Feuerwehr
- Aufzuhebende Baulinie vom 03.04.1986

Aussenraum

- Private Gärten
- Gemeinsame Aussenflächen
- Halbüffentliche Aussenbereiche
- Bereiche für Baumpflanzungen (Lage unverbindlich)

Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Treppenhäuser Grubenstrasse 12
- Parzellengrenzen
- Containerstandplätze

ÜO-Plan 1:500



Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsauflage vom 10. Juni 2010 bis 12. Juli 2010

Vorprüfung vom 10. Februar 2011

Publikation im Amtsblatt am: 30. März 2011

Publikation im Anzeiger am: 30. März 2011

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2011 bis 29. April 2011

Einspracheverhandlungen am: 27. Juni 2011 und 18. August 2011

Erladigte Einsprachen: 1

Unerladigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 3

Beschlüsse:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14. August 2012

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 13. September 2012

Grosser Gemeinderat Ostermundigen: 30. Nov. 2012

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 30. Nov. 2012

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

22. März 2013

A. Bil.

**Überbauungsordnung
Überbauung Kästli
Überbauungsvorschriften**

Genehmigungsexemplar

Arbeitsgemeinschaft:

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Sylvia und Kurt Schenk Architekten AG
Sandrainstrasse 15
3007 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

Art. 1	
Bestandteile	1
Art. 2	
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	1
Art. 3	
Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	1
Art. 4	
Zweck	1
Art. 5	
Inhalte des Überbauungsplans	1

B Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 6	
Gesamtnutzungsmass und energetische Auflagen	2
Art. 7	
Baufelder A1 und A2 für Wohnbauten	2
Art. 8	
Baufeld B für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten	2
Art. 9	
Baufeld C für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten	2
Art. 10	
Baufeld D	3

C Gestaltung

Art. 11	
Gestaltung der Bauten	4
Art. 12	
Balkone	4

D Erschliessung

Art. 13	
Ausweitung Grubenstrasse	5
Art. 14	
Unterirdische Parkieranlage	5
Art. 15	
Bereiche für oberirdische Parkierung	5
Art. 16	
Notzufahrt Feuerwehr	5

E Aussenraum

Art. 17	
Private Gärten	6
Art. 18	
Gemeinsame Aussenflächen	6

Art. 19
Halböffentliche Aussenbereiche 6

Art. 20
Bereiche für Baumpflanzungen 6

F Weitere Bestimmungen

Art. 21
Energie 7

Art. 22
Lärmempfindlichkeitsstufe 7

Art. 23
Privatrechtliche Vereinbarungen 7

Art. 24
Inkrafttreten 7

Genehmigungsvermerke

A Allgemeines

Art. 1

Die Überbauungsordnung „Überbauung Kästli“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile

Art. 2

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan punktiert eingetragenen Perimeters.

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Art. 3

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermündigen.

Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Art. 4

Die Überbauungsordnung „Überbauung Kästli“ Ostermündigen, bezweckt die Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs-Überbauung.

Zweck

Art. 5

¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:

Inhalte des Überbauungsplans

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufelder A1 und A2 für Wohnbauten
- Baufeld B für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
- Baufeld C für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
- Baufeld D
- Ausweitung Grubenstrasse
- Bereiche für oberirdische Parkierung
- Zufahrt unterirdische Parkierung
- Notzufahrt Feuerwehr
- Aufzuhebende Baulinie vom 03.04.1986
- Private Gärten
- Gemeinsame Aussenflächen
- Halböffentliche Aussenbereiche
- Bereiche für Baumpflanzungen (Lage unverbindlich)

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 6

¹ Das Nutzungsmass für den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung „Überbauung Kästli“ beträgt im maximum 9'650 m² Bruttogeschossfläche.

Gesamtnutzungsmass und energetische Auflagen

² Das maximale Nutzungsmass gemäss Absatz 1 und den Artikeln 7 bis 10 gilt für den Fall, dass die Bauten die energetischen Anforderungen gemäss Art. 57a GBR erfüllen.

³ Für Bauten, welche die energetischen Anforderungen von Artikel 57a GBR nicht erfüllen, gilt ein 10 Prozent tieferes Nutzungsmass.

Art. 7

¹ In den Baufeldern A1 und A2 sind Wohnbauten zugelassen.

Baufelder A1 und A2 für Wohnbauten

² Die maximale Bruttogeschossfläche BGF beträgt im Baufeld A1 2050 m² und im Bau-
feld A2 1900 m².

³ Die maximale Kote Fassadenhöhe beträgt in den Baufeldern A1 und A2 560.35 m. ü. M. Die maximale Kote Attikahöhe beträgt 562.80 m. ü. M.

⁴ Das Attikageschoss kann auf max. 70% der jeweiligen Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses fassadenbündig angeordnet werden, sofern die Fläche des Attikageschosses im Maximum 80% der BGF des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Art. 8

¹ Im Baufeld B sind Gebäude für Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsnutzung zugelassen.

Baufeld B für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten

² Die maximale BGF beträgt 2300 m².

³ Die maximale Kote Fassadenhöhe beträgt im Baufeld B 563.00 m. ü. M. Die maximale Kote Attikahöhe beträgt 565.40 m. ü. M.

⁴ Das Attikageschoss kann auf max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses fassadenbündig angeordnet werden, sofern die Fläche des Attikageschosses im Maximum 80% der BGF des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Art. 9

¹ Im Baufeld C sind Gebäude für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen.

Baufeld C für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten

² Die maximale BGF beträgt 500 m².

³ Die maximale Kote Fassadenhöhe beträgt 555.30 m. ü. M. Attikageschosse sind nicht zugelassen.

⁴ Im Baufeld C sind Flachdachbauten vorzusehen. Das Flachdach muss begrünt werden. Maximal 50% der Grundfläche des Flachdaches darf als Pausenbereich für das betriebseigene Personal genutzt werden. Von dieser Fläche darf maximal 50% mit einer offenen Dachkonstruktion überdeckt werden. Die maximale Kote offene Dachkonstruktion beträgt 558.40 m. ü. M.

⁵ Die Erschliessung und die Anlieferung für die Betriebsfahrzeuge zum Baufeld C erfolgt über die Paracelsusstrasse.

⁶Anlieferungsanlagen und –bauwerke sind so zu konzipieren, dass Fahrzeuge bei der Anlieferung nicht in den öffentlichen Strassenraum (inkl. Trottoir) hineinragen.

Art. 10

¹Im Baufeld D sind Gebäude mit Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsnutzung zugelassen.

Baufeld D

²Die maximale BGF beträgt 2900 m².

³Die maximale Kote Fassadenhöhe beträgt im Baufeld D 563.00 m. ü. M. Die maximale Kote Attikahöhe beträgt 565.40 m. ü. M.

⁴Das Attikageschoss kann auf max. 70% der jeweiligen Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses fassadenbündig angeordnet werden, sofern die Fläche des Attikageschosses im Maximum 80% der BGF des darunter liegenden Geschosses beträgt.

C Gestaltung

Art. 11

¹Die Dächer bei Hauptbauten und bei den Attikaaufbauten sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Sie dienen als Retentionsflächen.

Gestaltung der Bauten

²Die Materialisierung der Bauten soll auf eine einheitliche und ruhige Gesamtwirkung ausgerichtet sein.

³Mit dem Baugesuch ist ein gesamtheitliches Farbkonzept für die Überbauung einzureichen.

Art. 12

Bauteile im Sinne von Art. 39 Abs. 1 Baureglement an Vollgeschossen dürfen die Baufelder um max. 2.00 m überragen und können transparent geschlossen werden.

Balkone

D Erschliessung

Art. 13

¹Der Bereich der Grubenstrasse südlich angrenzend an das Areal ist auf der ganzen Länge auf die Breite von 3.50 m nur für die Feuerwehzufahrt auszuweiten.

Ausweitung Grubenstrasse

²Die Ausweitung der Strasse geht vollumfänglich zu Lasten der Parzellen 2470 und 7154.

Art. 14

¹Parkierungsanlagen für Neubauten sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzulegen.

Unterirdische Parkierungsanlage

²Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt ab der Paracelsusstrasse.

Art. 15

Die nach der Baugesetzgebung ermittelte notwendige Anzahl von Besucherparkplätzen für die Überbauung und für die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist in diesen Bereichen zu erstellen.

Bereiche für oberirdische Parkierung

Art. 16

Die Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt ab der Paracelsusstrasse und ab der Grubenstrasse. Sie sind in einer minimalen Breite von 3.50 m auszuführen.

Notzufahrt Feuerwehr

E Aussenraum

Art. 17

Private Gärten dienen als Filter zwischen den öffentlich zugänglichen Aussenbereichen und den Wohnbauten. Einfriedungen sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten.

Private Gärten

Art. 18

¹Auf den gemeinsamen Aussenflächen sind Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielplätze für die Bewohner der Siedlung und ein zusammenhängendes Spielfeld von mindestens 600 m² im Sinne der Baugesetzgebung vorzusehen.

Gemeinsame Aussenflächen

²An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 36 Baureglement sind zugelassen.

Art. 19

Diese Bereiche sind mit einem befestigten Belag zu versehen.

Halböffentliche Aussenbereiche

Art. 20

In den Bereichen für Baumpflanzungen sind 8 - 10 standortheimische Hochstamm Einzelbäume zu pflanzen.

Bereiche für Baumpflanzungen

F Weitere Bestimmungen

Art. 21

¹ Pro Baufeld ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben. Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten.

Energie

² Dabei sind insbesondere folgende Ziele anzustreben:

- Gebäudehülle bei Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen
- grösstmöglicher Einsatz von Alternativenergien (Erdwärme, Grundwasser, Luft, Sonne).
- Anschluss an ein Nahwärmeversorgungsnetz prüfen.
- Soweit Verbrennungsanlagen notwendig sind, Einsatz von nicht fossilen Brennstoffen prüfen.

³ Im weiteren gilt die Energiegesetzgebung des Kantons Bern.

Art. 22

Für das ganze Areal gelten die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 23

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit öffentlich-rechtlichen und/oder privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Kostentragung von Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Privatrechtliche Vereinbarungen

Art. 24

Die Überbauungsordnung „Überbauung Kästli“ tritt gemäss Artikel 110 der Kantonalen Bauverordnung mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsaufgabe vom 10. Juni 2010 bis 12. Juli 2010

Vorprüfung vom 10. Februar 2011

Publikation im Amtsblatt am: 30. März 2011

Publikation im Anzeiger am: 30. März 2011

Öffentliche Auflage vom: 31. März 2011 bis 29. April 2011

Einspracheverhandlungen am: 27. Juni 2011 und 18. August 2011

Rechtsverwahrungen: 3

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 3

Beschlüsse:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14. August 2012

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 13. September 2012

Grosser Gemeinderat Ostermundigen: 30. Nov. 2012

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 30. Nov. 2012

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

22. März 2013