

# ( Gemeinde Ostermündigen

---

## **Überbauungsordnung Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei"** mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans

**Genehmigungsexemplar**

---

## **Überbauungsplan 1:500**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften













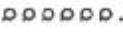



Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Studie
- Vorprojekt für die Revitalisierung des Lötschenbaches vom November 2001

Datum: 8.April 2003



## Legende:

-  Baufeld für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten (Nr.)
-  Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten (Nr.)
-  Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten (Nr.)
-  Privater Aussenraum
-  Vorlandbereich
-  Bereich für Fuss- und Radweg und Bachrevitalisierung
-  Bereich für Gemeinschaftsanlagen
-  Baufeldbegrenzung
-  Baulinie mit Anbaupflicht für alle Geschosse
-  Baulinie mit Anbaupflicht für Obergeschosse, beziehungsweise Vordächer in 1-geschossigen Baufeldern
-  Baulinie für Erdgeschosse
-  Lage von Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Zonenplanänderung im Verfahren gemäss Artikel 122 Bauverordnung  
Bisher = Verkehrsfläche;  
Neu = Zone mit Planunspflicht Nr. 3 (Art. 69 Baureglement)
-  Steuerkabel Wasserversorgung
-  Kanalisation

**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom: 15. August 2001

**1. Öffentliche Auflage:**

Publikation im Amtsblatt vom: 13. März 2002  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 13. und 15. März 2002  
Öffentliche Auflage vom: 14. März bis 12. April 2002

Einspracheverhandlung am: ---  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

**2. Öffentliche Auflage:**

Publikation im Amtsblatt vom: 15. Februar 2003  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 19. und 21. Februar 2003  
Öffentliche Auflage vom: 17. Februar bis 18. März 2003

Einspracheverhandlung am: ---  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: <sup>15.</sup> 8. April 2003

Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den 23.05.03

Die Gemeindeschreiberin:

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

02. JUNI 2003

A

# ( Gemeinde Ostermündigen

---

## **Überbauungsordnung Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei"** mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans

**Genehmigungsexemplar**

---

## **Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Studie
- Vorprojekt für die Revitalisierung des Lötschenbaches vom November 2001

Datum: 8.April 2003

## **Art. 1 Wirkungsbereich**

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung " Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" umfasst die Parzellen Nr. 1346, 3159, 7101 und 7219 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1547. Er ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Signatur 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) Baufelder für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten
  - b) Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
  - c) Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten
  - d) Privater Aussenraum
  - e) Vorlandbereich
  - f) Bereich für Fuss-/Radweg und Bachrevitalisierung
  - g) Bereich für Gemeinschaftsanlagen
  - h) Baulinien und Baufeldbegrenzungen
  - i) Lage von Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
  - k) Bereich der geringfügigen Zonenplanänderung
  - l) Verlauf der öffentlichen Werkleitungen
- 2 Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

## **Art. 4 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV**

In den einzelnen Bereichen (Baufelder) gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

- 1 Baufelder für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten  
 Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 60 Absatz 1 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- 2 Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten  
 Es sind Wohnnutzungen gemäss Art. 59 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- 3 Baufelder für 1-geschossige Gewerbebauten  
 Es sind Gewerbenutzungen gemäss Art. 63 Absatz 1 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

## Art. 5 Baufeldbegrenzungen und Baulinien

- 1 Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 und 91 BauG. Absätze 2, 3 und 4 bleiben vorbehalten.
- 2 Baulinien mit Anbaupflicht für alle Geschosse sind Gestaltungsbaulinien im Sinne von Artikel 91 BauG. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen (Rücksprünge und dergleichen) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestatten.
- 3 Baulinien mit Anbaupflicht für Obergeschosse, beziehungsweise Vordächer in 1-geschossigen Baufeldern, sind Gestaltungsbaulinien im Sinne von Artikel 91 BauG. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen (Rücksprünge und dergleichen) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestatten.
- 4 Baulinien für Erdgeschosse sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 BauG.
- 5 Die Länge (Ost-West-Richtung) der Baufelder 2b bis 2f kann variiert werden. Die minimale Länge der Baufelder 2c und 2e muss jedoch je 8.00 m betragen.

## Art. 6 Baupolizeiliche Masse und Nutzungsübertragungen

- 1 Innerhalb des gesamten Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" gilt mit Ausnahme der Wegparzelle Nr. 1547 eine Ausnützungsziffer von 0.98 (theoretischer Nutzungsanspruch).
- 2 In den einzelnen Baufeldern sind folgende Bruttogeschossflächen (tatsächlicher Nutzungsanspruch) sowie folgende Geschoszzahlen und -arten zugelassen:

	max. Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	max. Vollgeschoszzahl	Attikageschoss
Baufeld 1	1'100	3	ja
Total Baufeld 2	3'700	-	-
Baufeld 2a	-	1	nein
Baufeld 2b	-	3	ja *)
Baufeld 2c	-	1	nein
Baufeld 2d	-	3	ja *)
Baufeld 2e	-	1	nein
Baufeld 2f	-	3	ja *)
Baufeld 2g	-	1	nein
Total Baufeld 3	2'450	-	-
Baufeld 3a	-	3	ja *)
Baufeld 3b	-	3	ja
Total	7'250	-	-

\*) in diesen Baufeldern können Attikageschosse auf der Nord-, Ost- und Westseite auf die Fassadenflucht der unterliegenden Geschosses gebaut werden; sie zählen dabei nicht als Vollgeschosse.

- 3 Der tatsächliche Nutzungsanspruch steht nur soweit zur Verfügung, wie der Berechtigte in mindestens gleichem Umfang über einen theoretischen Nutzungsanspruch verfügt.

- 4 Für allfällige Nutzungsübertragungen gilt unter Vorbehalt von Absatz 5, Artikel 94 Bauverordnung.
- 5 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung sind Nutzungsübertragungen auch zwischen Grundstücken zulässig, die nicht aneinander grenzen.

#### **Art. 7 Allgemeine Gestaltung der Bauten**

- 1 Hauptbauten sind mit Flachdächern einzudecken. Sie sind - sofern nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu gestalten.
- 2 Mit dem Baugesuch ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Art. 8 Vorlandbereich**

- 1 Der Vorlandbereich ist für oberirdische Erschliessungsanlagen für Fahrzeuge und Fussgänger sowie als Aufenthaltsbereich mit öffentlichem Charakter bestimmt.
- 2 Die Gestaltung und Bepflanzung ist nach einem durch die Gemeinde zu genehmigenden Konzept vorzunehmen, welches auf das durch die Gemeinde zu erlassende "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abgestimmt ist.
- 3 Die Ausführung ist im Rahmen des Baufortschrittes der Hochbauten vorzunehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Übergangsregelungen bewilligen.

#### **Art. 9 Bereich für Fuss-/Radweg und Bachvitalisierung**

- 1 Der Bereich ist für einen öffentlichen Fuss-/Radweg und für die Öffnung des Lötchenbaches bestimmt.
- 2 Die Gestaltung ist gemäss dem Vorprojekt zur Revitalisierung des Lötchenbaches vom November 2001 (revidiert März 2002) im Rahmen von Bauvorhaben in den Baufeldern 3a und 3b vorzunehmen.

#### **Art. 10 Bereich für Gemeinschaftsanlagen**

- 1 Dieser Bereich ist für die Erstellung von gemeinschaftlichen Aussenanlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und dergleichen) bestimmt.
- 2 Die grössere Spielfläche im Sinne von Artikel 46 Bauverordnung ist spätestens zusammen mit der 20. Familienwohnung (exklusive bestehende) innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung zu realisieren. Die übrigen baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Aufenthaltsbereiche, Spielplätze usw. bleiben vorbehalten.
- 3 Sämtliche Grundeigentümer sind - soweit sie sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Überbauungsordnung nicht auf die Bestandesgarantie berufen können - verpflichtet, sich an den gemäss Abs. 1 und 2 vorgesehenen Anlagen im Zeitpunkt ihrer Erstellung anteilmässig zu beteiligen.



## **Art. 11 Abstellanlagen für Fahrzeuge und Zu/Wegfahrten zu Einstellhallen**

- 1 Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
- 2 Die definitive Lage aller Parkieranlagen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
- 3 Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen. Sie können hälftig auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und sind so auszubilden, dass sie auch für später zu realisierende Einstellhallen genutzt werden können.
- 4 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Pro Baufeld ist mindestens die Hälfte gedeckt anzuordnen.

## **Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan**

Die in Art. 12 Baureglement festgelegten Elemente sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen. Das Hochbauamt bestimmt vor Einreichung des Baugesuches die Grösse des Areals, welches pro Etappe durch den Umgebungsgestaltungsplan zu erfassen ist.

## **Art. 13 Energie**

- 1 Es gelangt Aktionsplan 12 des Energiekonzeptes der Gemeinde zur Anwendung.
- 2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.
- 3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung hin zu erarbeiten.
- 4 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Deckung des Energiebedarfs alternative und/oder erneuerbare, einheimische Energiequellen (Sonnenenergie, Holz, Grundwasser, Umgebungswärme, Abwärme usw.) zu nutzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist als Energieträger Gas vorzusehen.
- 5 Es sind Abklärungen vorzunehmen und zu belegen, ob allfällige Energieüberkapazitäten benachbarter Liegenschaften genutzt werden können.

## **Art. 14 Vereinbarungen**

- 1 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, Kostentragung von Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.)
- 2 Die Gemeinde schliesst für die einzelnen Baufelder mit den jeweils beteiligten Grundeigentümern Infrastrukturverträge ab, bevor die einzelnen Baufelder nach Massgabe dieser Überbauungsordnung baulich genutzt werden.
- 3 Die Nutzung des Vorlandbereiches gemäss Artikel 8 ist vor der Erteilung der Baubewilligung mit der Gemeinde vertraglich zu regeln.

- 4 Die Gemeinde trifft mit Grundeigentümern der östlich angrenzenden Parzellen Nr. 4362 und 4825 eine Vereinbarung, dass unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung eine Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen sei, welche die Realisierung des Bachrevitalsierungsprojektes gemäss Artikel 9 Absatz 2 ermöglicht.

#### **Art. 15 Inkrafttreten**

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

**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom: 15. August 2001

## 1. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:	13. März 2002
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	13. und 15. März 2002
Öffentliche Auflage vom:	14. März bis 12. April 2002

Einspracheverhandlung am:	---
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

## 2. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:	15. Februar 2003
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	19. und 21. Februar 2003
Öffentliche Auflage vom:	17. Februar bis 18. März 2003

Einspracheverhandlung am:	---
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. April 2003

Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident:	Die Gemeindeschreiberin:
----------------	--------------------------

Sig. CH. Zahler	Sig. M. Meyer
-----------------	---------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 22.5.2003	Die Gemeindeschreiberin:
	Sig. M. Meyer

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

2.7.2003 Sig. xy



# **Überbauungsordnung Nr. 3**

## **"Mitteldorfstrasse/Gärtnerei"**

**mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans  
vom 2. Juli 2003**

**Genehmigungsexemplar der Änderung im Verfahren nach  
Artikel 122 BauV (Januar-Februar 2013)**

---

## **Überbauungsplan 1:500**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Studie
- Vorprojekt für die Revitalisierung des Lötchenbaches vom November 2001

Datum: 11. Dezember 2012












Bernstrasse

Mitteldorfstrasse

Cafe Charlie

N

Legende

-  Baufeld für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten
-  Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
-  Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten
-  Privater Aussenraum
-  Vorlandbereich
-  Bereich für Fuss- und Radweg und Bachrevitalisierung
-  Bereich für Gemeinschaftsanlagen
- Baufeldbegrenzung
- Baulinie mit Anbaupflicht für alle Geschosse
- Baulinie mit Anbaupflicht für Obergeschosse, beziehungsweise Vordächer in 1-geschossigen Baufeldern
- Baulinie für Erdgeschosse
-  Lage von Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
- ooooo Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Zonenplanänderung im Verfahren gemäss Artikel 122 Bauverordnung.  
Bisher = Verkehrsfläche;  
Neu = Zone mit Planungspflicht Nr. 3 (Art. 69 Baureglement)
- Steuerkabel Wasserversorgung
- Kanalisation

**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom: 15. August 2001  
1. Öffentliche Auflage:  
Publikation im Amtsblatt vom: 13. März 2002  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 13. und 15. März 2002  
Öffentliche Auflage vom: 14. März bis 12. April 2002  
Einspracheverhandlung am: -  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

2. Öffentliche Auflage:  
Publikation im Amtsblatt vom: 15. Februar 2003  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 19. und 21. Februar 2003  
Öffentliche Auflage vom: 17. Februar bis 18. März 2003  
Einspracheverhandlung am: -  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. April 2003

Gemeinderat Ostermundigen:  
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

sig. Ch. Zahler sig. M. Meyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den 23.05.2003 Die Gemeindeschreiberin:

sig. M. Meyer

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung :**

02.07.2003, sig. M. Lutz

**Genehmigungsvermerke der Änderung von 2013:**  
(Verfahren nach Artikel 122 BauV)

Öffentliche Auflage:  
Publikation im Amtsblatt vom: 1. + 6. März 2013  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 6. März 2013  
Öffentliche Auflage vom: 4. März bis 2. April 2013  
Einspracheverhandlung am: ---  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 11. Dezember 2012

Gemeinderat Ostermundigen:  
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den 18.04.2013 Die Gemeindeschreiberin:

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung :**

- 1. Mai 2013

B. Wiedner



# Überbauungsordnung Nr. 3 "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" mit geringfügiger Anpassung des Zonenplans vom 2. Juli 2003

## Genehmigungsexemplar der Änderung im Verfahren nach Artikel 122 BauV (Januar-Februar 2013)

STREICHUNGEN = ~~ROT~~  
ERGÄNZUNGEN = GRÜN

# Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Studie
- Vorprojekt für die Revitalisierung des Lötchenbaches vom November 2001

Datum: 11. Dezember 2012

### Art. 1 Wirkungsbereich

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung " Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" umfasst die Parzellen Nr. 1346, 3159, 7101, ~~und~~ 7219, **7291 und 7297** sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1547. Er ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Signatur 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) Baufelder für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten
  - b) Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
  - c) Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten
  - d) Privater Aussenraum
  - e) Vorlandbereich
  - f) Bereich für Fuss-/Radweg und Bachrevitalisierung
  - g) Bereich für Gemeinschaftsanlagen
  - h) Baulinien und Baufeldbegrenzungen
  - i) Lage von Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
  - k) Bereich der geringfügigen Zonenplanänderung
  - l) Verlauf der öffentlichen Werkleitungen
- 2 Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

### Art. 4 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV

In den einzelnen Bereichen (Baufelder) gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

#### 1 Baufelder für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten

Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 60 Absatz 1 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

#### 2 Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten

Es sind Wohnnutzungen gemäss Art. 59 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.



3 Baufelder für 1-geschossige Gewerbebauten

Es sind Gewerbenutzungen gemäss Art. 63 Absatz 1 Baureglement zugelassen.  
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

**Art. 5 Baufeldbegrenzungen und Baulinien**

- 1 Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 und 91 BauG. Absätze 2, 3 und 4 bleiben vorbehalten.
- 2 Baulinien mit Anbaupflicht für alle Geschosse sind Gestaltungsbaulinien im Sinne von Artikel 91 BauG. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen (Rücksprünge und dergleichen) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestatten.
- 3 Baulinien mit Anbaupflicht für Obergeschosse, beziehungsweise Vordächer in 1-geschossigen Baufeldern, sind Gestaltungsbaulinien im Sinne von Artikel 91 BauG. Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Abweichungen (Rücksprünge und dergleichen) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestatten.
- 4 Baulinien für Erdgeschosse sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 BauG.
- 5 ~~Die Länge (Ost-West-Richtung) der Baufelder 2b bis 2f kann variiert werden. Die minimale Länge der Baufelder 2c und 2e muss jedoch je 8.00 m betragen.~~

## Art. 6 Baupolizeiliche Masse und Nutzungsübertragungen

- 1 Innerhalb des gesamten Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung "Mitteldorfstrasse/Gärtnerei" gilt mit Ausnahme der Wegparzelle Nr. 1547 eine Ausnützungsziffer von 0.98 (theoretischer Nutzungsanspruch).
- 2 In den einzelnen Baufeldern sind folgende Bruttogeschossflächen (tatsächlicher Nutzungsanspruch) sowie folgende Geschoszzahlen und -arten zugelassen:

	max. Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	max. Vollgeschoszzahl	Attikageschoss
Baufeld 1	<del>1'100</del> <b>970</b>	3	ja
<b>Total Baufeld 2a+2b+2c</b>	<del>3'700</del> <b>2'480</b>	-	-
Baufeld 2a	-	1	nein
Baufeld 2b	-	3	ja *)
Baufeld 2c	-	1	nein
<b>Total Baufeld 2d+ 2e</b>	<b>1'420</b>	-	-
Baufeld 2d	-	3	ja *)
Baufeld 2e	-	1	nein
<del>Baufeld 2f</del>	<del>-</del>	<del>3</del>	<del>ja *)</del>
<del>Baufeld 2g</del>	<del>-</del>	<del>1</del>	<del>nein</del>
<b>Total Baufeld 3</b>	<del>2'450</del> <b>2'380</b>	-	-
Baufeld 3a	-	3	ja *)
Baufeld 3b	-	3	ja
<b>Total</b>	<b>7'250</b>	-	-

\*) in diesen Baufeldern können Attikageschosse auf der Nord-, Ost- und Westseite auf die Fassadenflucht der unterliegenden Geschosses gebaut werden; sie zählen dabei nicht als Vollgeschosse.

- 3 Der tatsächliche Nutzungsanspruch steht nur soweit zur Verfügung, wie der Berechtigte in mindestens gleichem Umfang über einen theoretischen Nutzungsanspruch verfügt.
- 4 Für allfällige Nutzungsübertragungen gilt unter Vorbehalt von Absatz 5, Artikel 94 Bauverordnung.
- 5 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung sind Nutzungsübertragungen auch zwischen Grundstücken zulässig, die nicht aneinander grenzen.

## Art. 7 Allgemeine Gestaltung der Bauten

- 1 Hauptbauten sind mit Flachdächern einzudecken. Sie sind - sofern nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu gestalten.

- 2 Mit dem Baugesuch ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Art. 8 Vorlandbereich**

- 1 Der Vorlandbereich ist für oberirdische Erschliessungsanlagen für Fahrzeuge und Fussgänger sowie als Aufenthaltsbereich mit öffentlichem Charakter bestimmt.
- 2 Die Gestaltung und Bepflanzung ist nach einem durch die Gemeinde zu genehmigenden Konzept vorzunehmen, welches auf das durch die Gemeinde zu erlassende "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abgestimmt ist.
- 3 Die Ausführung ist im Rahmen des Baufortschrittes der Hochbauten vorzunehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Übergangsregelungen bewilligen.

#### **Art. 9 Bereich für Fuss-/Radweg und Bachvitalisierung**

- 1 Der Bereich ist für einen öffentlichen Fuss-/Radweg und für die Öffnung des Lötchenbaches bestimmt.
- 2 Die Gestaltung ist gemäss dem Vorprojekt zur Revitalisierung des Lötchenbaches vom November 2001 (revidiert März 2002) im Rahmen von Bauvorhaben in den Baufeldern 3a und 3b vorzunehmen.

#### **Art. 10 Bereich für Gemeinschaftsanlagen**

- 1 Dieser Bereich ist für die Erstellung von gemeinschaftlichen Aussenanlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und dergleichen) bestimmt.
- 2 Die grössere Spielfläche im Sinne von Artikel 46 Bauverordnung ist spätestens zusammen mit der 20. Familienwohnung (exklusive bestehende) innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung zu realisieren. Die übrigen baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Aufenthaltsbereiche, Spielplätze usw. bleiben vorbehalten.
- 3 Sämtliche Grundeigentümer sind - soweit sie sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Überbauungsordnung nicht auf die Bestandesgarantie berufen können - verpflichtet, sich an den gemäss Abs. 1 und 2 vorgesehenen Anlagen im Zeitpunkt ihrer Erstellung anteilmässig zu beteiligen.

#### **Art. 11 Abstellanlagen für Fahrzeuge und Zu/Wegfahrten zu Einstellhallen**

- 1 Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

- 2 Die definitive Lage aller Parkieranlagen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
- 3 Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen. Sie können hälftig auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und sind so auszubilden, dass sie auch für später zu realisierende Einstellhallen genutzt werden können.
- 4 Die Anzahl Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge berechnet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Pro Baufeld ist mindestens die Hälfte gedeckt anzuordnen.

### **Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan**

Die in Art. 12 Baureglement festgelegten Elemente sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen. Das Hochbauamt bestimmt vor Einreichung des Baugesuches die Grösse des Areals, welches pro Etappe durch den Umgebungsgestaltungsplan zu erfassen ist.

### **Art. 13 Energie**

- 1 Es gelangt Aktionsplan 12 des Energiekonzeptes der Gemeinde zur Anwendung.
- 2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.
- 3 Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung hin zu erarbeiten.
- 4 Sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar, sind zur Deckung des Energiebedarfs alternative und/oder erneuerbare, einheimische Energiequellen (Sonnenenergie, Holz, Grundwasser, Umgebungswärme, Abwärme usw.) zu nutzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist als Energieträger Gas vorzusehen.
- 5 Es sind Abklärungen vorzunehmen und zu belegen, ob allfällige Energieüberkapazitäten benachbarter Liegenschaften genutzt werden können.

### **Art. 14 Vereinbarungen**

- 1 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, Kostentragung von Infrastrukturanlagen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.)
- 2 Die Gemeinde schliesst für die einzelnen Baufelder mit den jeweils beteiligten Grundeigentümern Infrastrukturverträge ab, bevor die einzelnen Baufelder nach Massgabe dieser Überbauungsordnung baulich genutzt werden.

- 3 Die Nutzung des Vorlandbereiches gemäss Artikel 8 ist vor der Erteilung der Baubewilligung mit der Gemeinde vertraglich zu regeln.
- 4 Die Gemeinde trifft mit Grundeigentümern der östlich angrenzenden Parzellen Nr. 4362 und 4825 eine Vereinbarung, dass unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung eine Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen sei, welche die Realisierung des Bachrevitalsierungsprojektes gemäss Artikel 9 Absatz 2 ermöglicht.

### **Art. 15 Inkrafttreten**

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

**GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

Vorprüfung vom: 15. August 2001

1. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 13. März 2002  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 13. und 15. März 2002  
Öffentliche Auflage vom: 14. März bis 12. April 2002  
Einspracheverhandlung am: ---  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

2. Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 15. Februar 2003  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 19. und 21. Februar 2003  
Öffentliche Auflage vom: 17. Februar bis 18. März 2003  
Einspracheverhandlung am: ---  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 15. April 2003

Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident: Die Gemeindegeschreiberin:

sig. Ch. Zahler sig. M. Meyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 23.5.2003

Die Gemeindegeschreiberin:

sig. M. Meyer

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

2.7.2003, sig. M. Lutz

Genehmigungsvermerke der Änderung von 2013:  
(Verfahren nach Artikel 122 BauV)

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom:	1. & 6. März 2013
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	6. März 2013
Öffentliche Auflage vom:	4. März bis 2. April 2013
Einspracheverhandlung am:	---
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 11. Dezember 2012

Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den 18.04.2013

Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

- 1. Mai 2013

J. Wiedner

# ANPASSUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 3 "MITTELDORFSTRASSE / GÄRTNEREI" GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

Einwohnergemeinde Ostermundigen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 30. Oktober 2018

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht

## Neue Überbauungsvorschriften

### Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Baufelder für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten
- b) Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
- c) Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten
- c<sup>1</sup>) Baufeld für Erhalt Gärtnergebäude
- c<sup>2</sup>) Baufeld für Erhalt Gewächshäuser
- d) Privater Aussenraum
- e) Vorlandbereich
- f) Bereich für Fuss-/Radweg und Bachrevitalisierung
- g) Bereich für Gemeinschaftsanlagen
- h) Baulinien und Baufeldbegrenzungen
- i) Lage von Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
- k) Bereich der geringfügigen Zonenplanänderung
- l) Verlauf der öffentlichen Werkleitungen

### Art. 4 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen nach LSV

In den einzelnen Bereichen (Baufelder) gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

#### 4 Baufeld für Erhalt Gärtnergebäude

Innerhalb des Bestandes ist Wohn- und Gewerbenutzung gemäss Art. 60 Abs. 1 Baureglement zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

#### 5 Baufeld für Erhalt Gewächshäuser

Innerhalb des Bestands sind unbeheizte, überdachte Aussennutzflächen zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

### Art. 5 Baufeldbegrenzungen und Baulinien

6 Die Baufelder für Erhalt des Gärtnergebäudes sowie der Gewächshäuser dient der Sicherung der bestehenden Bausubstanz.

### Art. 6 Baupolizeiliche Masse und Nutzungsübertragungen

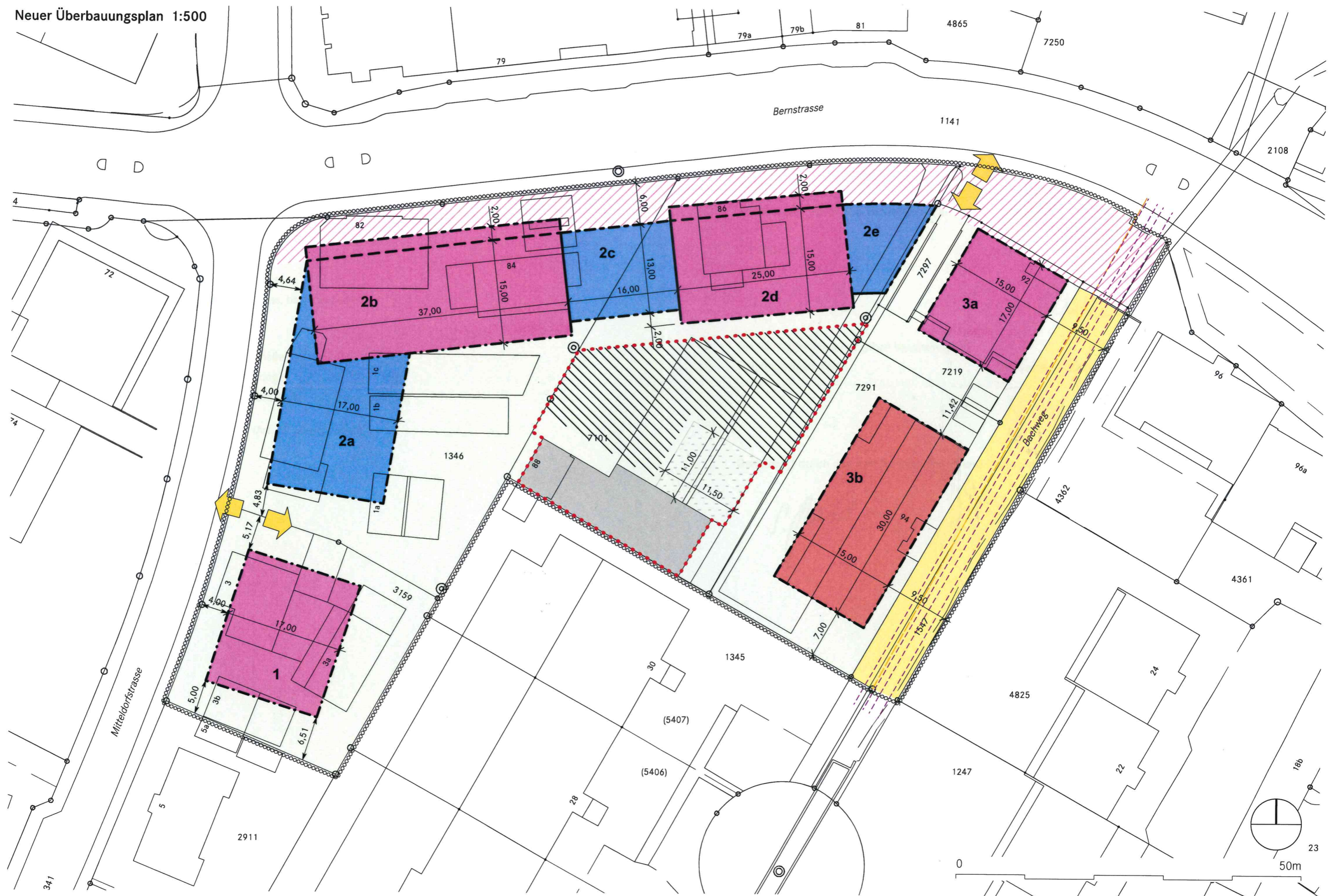
6 Innerhalb der Baufelder für Erhalt des Gärtnergebäudes sowie der Gewächshäuser darf gemäss Art. 3 BauG (Besitzstandsgarantie) der Bestand unterhalten, zeitgemäss erneuert und umgebaut werden.

### Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan



















2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Baufelder „Erhalt Gärtnererei“ und „Erhalt Gewächshäuser“ ist für die gesamte Parzelle Nr. 7101 ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.



Neuer Überbauungsplan 1:500



## Legende

- ..... Wirkungsbereich Änderung der Überbauungsordnung
-  Baufeld für 3-geschossige Wohn- und/oder Gewerbebauten
-  Baufeld für 3-geschossige Wohnbauten
-  Baufeld für 1-geschossige Gewerbebauten
-  Baufeld für Erhalt Gärtnergebäude
-  Baufeld für Erhalt Gewächshäuser
-  Privater Aussenraum
-  Vorlandbereich
-  Bereich für Fuss- und Radverkehr und Bachrevidierung
-  Bereich für Gemeinschaftsanlagen
-  Baufeldbegrenzung
-  Baulinie mit Anbaupflicht für alle Geschosse
-  Baulinie mit Anbaupflicht für Obergeschoss, beziehungsweise Vordächer in 1-geschossigen Baufeldern
-  Baulinie für Erdgeschosse
-  Lage für Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Zonenplanänderung im Verfahren gemäss Artikel 122 Bauverordnung  
Bisher = Verkehrsfläche  
Neu = Zone mit Planungspflicht Nr. 3 (Art. 69 Baureglement)
-  Steuerkabel Wasserversorgung
-  Kanalisation

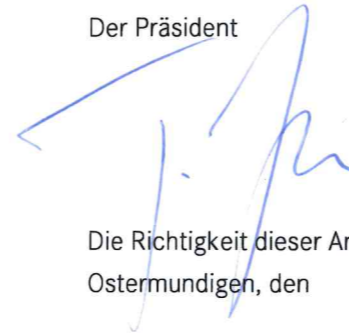
## Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 9. November 2018 und 14. November 2018  
Öffentliche Auflage vom 12. November 2018 bis 11. Dezember 2018

Einspracheverhandlungen am -  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

## Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Oktober 2018

Der Präsident



Die Gemeindeschreiberin

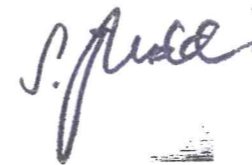


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den

Die Gemeindeschreiberin



## Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am



22. Mai 2019