



# ( Gemeinde Ostermündigen

---

## Überbauungsordnung “Obere Zollgasse 6+8“

---

### Überbauungsvorschriften

#### Genehmigungsexemplar

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht

Datum: 26. Juni 2007

**Art 1 Wirkungsbereich**

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Obere Zollgasse 6+8" umfasst die Parzellen Nr. 1384 und 1385. Er ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Signatur gekennzeichnet.

**Art 2 Stellung zur Grundordnung**

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

**Art 3 Inhalt des Überbauungsplanes**

- 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
  - a) Baufeld A - bestehendes Gebäude, 2-geschossig
  - b) Baufeld B für 3-geschossige Bauten
  - c) Baufeld C für 1-geschossige Bauten
  - d) Erschliessungsbereich (Zufahrt und Parkierungsbereich)
  - e) Lage der Zu- und Wegfahrt
  - f) Privater Aussenraum
- 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 Es ist Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gemäss Artikel 68 Absatz 3 Baureglement zugelassen.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

**Art 5 Baufeldbegrenzungen**

Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 Baugesetz.

**Art 6 Baupolizeiliche Masse**

- 1 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung „Obere Zollgasse 6+8“ wird das zulässige Nutzungsmass durch die Baufelder A-C und die Gebäudehöhen/Geschosszahlen definiert.
- 2 In den einzelnen Baufeldern sind folgende maximale Geschosszahlen und Fassadenhöhen zugelassen:

	Geschosszahl	Fassadenhöhe	Attikageschoss
Baufeld A	2	(bestehend)	nein
Baufeld B	3	max. 10.00 m	ja
Baufeld C	1	*)	nein

- \*) Die Höhe der Bauten (oberkant Decke) im Baufeld C sind auf oberkant Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes im Baufeld A abzustimmen.

#### **Art 7 Gestaltungsgrundsätze**

- 1 Das Baufeld A umfasst die Umriss des bestehenden Gebäudes obere Zollgasse 6+8. Das Gebäude gilt als geschützt in Sinne von Artikel 15 des kantonalen Denkmalpflegegesetzes. Baugesuche bedürfen der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.
- 2 Im Baufeld B sind Flachdächer vorzusehen; diese sind - sofern nicht als Terrassen genutzt - extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu gestalten.
- 3 Das Baufeld C ist für eingeschossige Anbauten am bestehenden Gebäude im Baufeld A bestimmt. Bei der Gestaltung dieser Bauten ist besonderer Wert auf die Übernahme bestehender Symmetrien des Gebäudes im Baufeld A zu legen. Die Anbauten haben sich dem bestehenden Gebäude gestalterisch unterzuordnen. Baugesuche bedürfen der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.

#### **Art 8 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze für den privaten Aussenraum**

- 1 Der Charakter der bestehenden Gartenanlage mit der bestehenden Bepflanzung ist im wesentlichen zu erhalten und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 2 Die beiden Gartenhäuschen gelten grundsätzlich als geschützt im Sinne von Artikel 15 des kantonalen Denkmalpflegegesetzes. Sie können innerhalb des Wirkungsbereiches Überbauungsordnung "Obere Zollgasse 6+8" versetzt werden und sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

#### **Art 9 Erschliessungsgrundsätze**

- 1 Der Erschliessungsbereich ist für Anlagen der Erschliessung (Zufahrten, Hauszugänge usw.) und die Parkierung bestimmt.
- 2 Die Erschliessung vom Baufeld B erfolgt über Fusswege im privaten Aussenraum.

#### **Art 10 Vereinbarungen**

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

#### **Art 11 Inkrafttreten**

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



**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom: 21. März 2007

Öffentliche Auflage:  
Publikation im Amtsblatt vom: 9. Mai 2007  
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 2. und 4. Mai 2007  
Öffentliche Auflage vom: 2. Mai bis 1. Juni 2007

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. Juni 2007

Gemeinderat Ostermundigen:

Der Präsident:  Die Gemeindeschreiberin: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den... 28.06.07 .....

Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

19. JULI 2007

