

Einwohnergemeinde
Ostermundigen

Überbauungsordnung

"RINGSTRASSE – GÜTERSTRASSE"
und Entwidmung eines Abschnittes der Ringstrasse

Überbauungsplan
Masstab 1: 500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:

AWS Walter Staudenmann
Muristrasse 51
3006 Bern

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 3. März bis 3. April 1993
Vorprüfung vom: 7. Juli 1993

Öffentliche Auflage:
Publikation im Amtsblatt vom: 18. September 1993
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 22. und 24. September 1993
Öffentliche Auflage vom: 20. September 1993 bis 19. Oktober 1993

Einspracheverhandlungen am: 5. November 1993
Rechtsverwahrungen: 0
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. März 1996

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

J. P. Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

13. März 1996

Ostermundigen, den

Der Gemeindeschreiber:

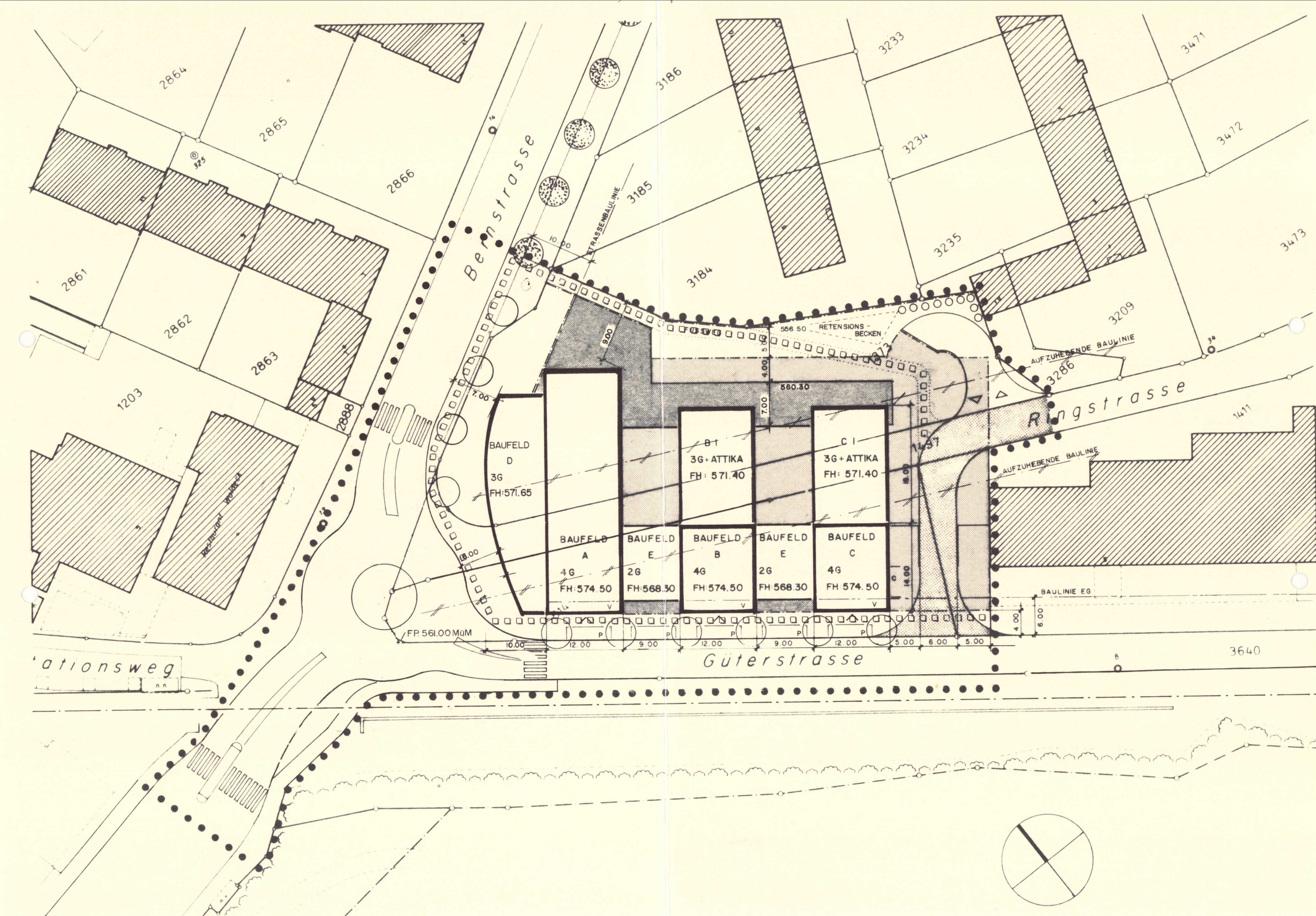
[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

h. h. h. **29. März 1996**



LEGENDE

- Begrenzung der Baufelder
- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- A/B/C/D/E Baufeld mit Geschosshöhe (G) und Fassadenhöhe (FH) in M.ü.M
- Baubereich 1. Untergeschoss
- Baubereich weiterer Untergeschosse
- Bereich der neuen Ringstrasse (Detailerschliessung)
- Bestehende Hochstammbäume
- neu zu pflanzende Hochstammbäume
- neu zu pflanzende Hecken
- ▽ ▲ Einfahrt in die Einstellhalle
- ^ ^ Hauptzugänge
- v c Standort für Zweiräder resp. Container
- P Besucherparkplätze
- □ □ □ □ Öffentlicher Fussweg
- Erdgeschossbaulinie
- Aufzuhebende Baulinie



Einwohnergemeinde Ostermündigen

Ü b e r b a u u n g s o r d n u n g

"RINGSTRASSE – GÜTERSTRASSE" und Entwidmung eines Abschnittes der Ringstrasse

Ü b e r b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Verfasser:

AWS Walter Staudenmann
Muristrasse 51
3006 Bern

Inhaltsverzeichnis		Seite
Art. 1	Wirkungsbereich	2
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	2
Art. 3	Lärmempfindlichkeitsstufe	2
Art. 4	Inhalt des Ueberbauungsplanes	2
Art. 5	Art und Mass der Nutzung	2
Art. 6	Gestaltung der Bauten	3
Art. 7	Richtplanung	3
Art. 8	Umgebungsgestaltung	3
Art. 9	Erschliessung und Entsorgung	4
Art. 10	Energieversorgung	4
Art. 11	Vereinbarungen	4
Art. 12	Inkrafttreten	4
GENEHMIGUNGSVERMERKE		5

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen.

Art. 3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden folgende Punkte verbindlich geregelt:

- Lage, Abmessungen und Geschosszahl.
- Die maximalen Fassadenhöhen in M.ü.M.
- Lage, Abmessungen der Aussenräume und deren Bepflanzung.
- Lage der Untergeschosse
- Verkehrs- und Fussgängererschliessung

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

1 Es sind folgende Nutzungen gestattet:

- Dienstleistungen, mit Ausnahme öffentlicher Verwaltungen, die für sich alleine mehr als 50% der Bruttogeschossfläche beanspruchen.
- Gewerbe
- In den Baufeldern A, B, B1, C und C1 ist Wohnnutzung jeweils im obersten Stockwerk möglich.

2 Innerhalb der Baufelder A – E sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen zulässig:

Baufeld A:	1900m ² BGF
Baufeld B:	1450m ² BGF
Baufeld C:	1450m ² BGF
Baufeld D:	600m ² BGF
Baufeld E:	2 x 220m ² BGF

Art. 6 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Das Erscheinungsbild der Bauten in den Baufeldern A, B und C ist verschieden von jenem in den Baufeldern D und E zu gestalten (Material, Farbe usw.)
- 3 In den Baufeldern A – E sind extensiv begrünte Flachdächer vorzusehen, sofern die Fachdächer nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.
- 4 Den umweltrelevanten Aspekten ist gebührend Rechnung zu tragen.

Art. 7 Richtplanung

- 1 Das Modell 1:500 zum Vorprojekt des Architekturbüros AWS, Bern gilt als Richtmodell und ist massgebend für die kubische Gestaltung.
- 2 Im Erschliessungskonzept wird die Linienführung von Wasser- und Kanalisationsleitungen geregelt.
- 3 Bei Planung und Ausführung sind im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens ökologische Ueberlegungen von Anfang an einzubeziehen. Diese müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander sinnvoll und wirksam sein. (SIA102, Art.2.1)

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Der östliche Aussenraum zwischen den Baufeldern A–E und der angrenzenden Wohnbebauung ist als Grünbereich auszuführen. Das Terrain kann verändert werden.
- 2 Die Untergeschosse sind, soweit sie ausserhalb der Baufelder A – E liegen, mit mindestens 30 cm Humus zu überdecken und zu begrünen.
- 3 Die im Ueberbauungsplan festgelegten Bepflanzungen mit standortheimischen Hochstammbäumen und Hecken sind entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu unterhalten.
- 4 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Plan, der mit dem EG-Plan kombiniert werden kann, müssen folgende Punkte festgehalten sein:
 - Gestaltung der Fahrbereiche und der Einfahrtsrampe
 - Gestaltung der Fussgängerbereiche
 - Grünbereiche
 - Terrainveränderungen
 - Bepflanzung

Art. 9 Erschliessung und Entsorgung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt grundsätzlich über die Güterstrasse via Ringstrasse. Öffentliche Strassen für Motorfahrzeuge dürfen eine maximale Längsneigung von 10 % aufweisen. Für die Strassengestaltung gelten die einschlägigen Normen der Fachverbände.
- 2 Die gemäss Art. 49ff BauV. vorgeschriebenen Parkplätze sind einerseits in der Einstellhalle im UG, andererseits oberirdisch als Besucherparkplätze auszuweisen.
- 3 Der Normbedarf nach BauV an Autoabstellplätzen ist um 60% zu reduzieren. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung.
- 4 Die Anzahl Fahrradabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der BauV. Mindestens die Hälfte davon sind oberirdisch anzuordnen und zu überdecken.
- 5 Der im Plan bezeichnete Fussweg muss mit Kinderwagen und Rollstühlen passierbar sein.
- 6 Das Meteorwasser ist vollständig zur Versickerung zu bringen. Dies kann auch mit Rückhaltebecken geschehen.

Art. 10 Energieversorgung

- 1 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.
- 2 Das Konzept der Energieversorgung ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten beziehungsweise zu prüfen (Gas, erneuerbare Energien).
- 3 Für die gesamte Bebauung ist eine Heizzentrale vorzusehen.

Art. 11 Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit öffentlich- und privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrecht; nachbarrechtliche Näherbaurechte, Unterbaurechte, Landabtausch, Ausgleich von Planungsvorteilen etc.)

Art. 12 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: 3. März bis 3. April 1993
 Vorprüfung vom: 7. Juli 1993

Öffentliche Auflage:
 Publikation im Amtsblatt vom: 18. September 1993
 Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 22. und 24. September 1993
 Öffentliche Auflage vom: 20. September 1993 bis 19. Oktober 1993

Einspracheverhandlungen am: 5. November 1993
 Rechtsverwahrungen: 0
 Erledigte Einsprachen: 1
 Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. März 1996

Namens des Gemeinderates:

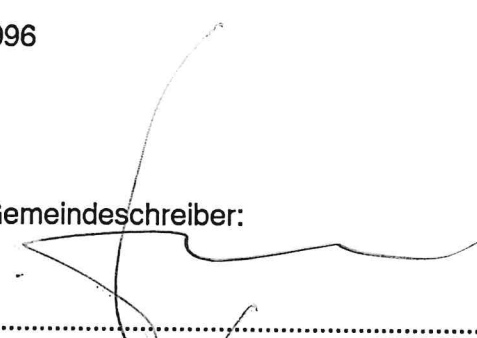
Der Präsident:



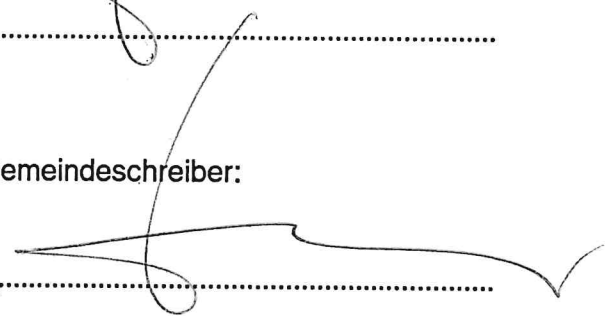
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den **13. März 1996**

Der Gemeindeschreiber:



Der Gemeindeschreiber:



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:



29. März 1996