

Gemeinde Ostermündigen

Überbauungsordnung Nr. 5 "Rüthoger" vom 1. Juli 2004

Genehmigungsexemplar

Überbauungsplan

Ersatz für Überbauungsplan vom 1. Juli 2004

- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan 1: 500 (neue Version; ersetzt jene vom 1. Juli 2004)
 - Überbauungsvorschriften
 - Massplan 1: 500 (neue Version; ersetzt jene vom 1. Juli 2004)
- Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:
- Erläuterungsbericht
- Datum:

- #### LEGENDE
- ● ● Perimeter der Überbauungsordnung
 - - - Baubereiche
 - Gestaltungsbaulinie für Hauptgebäude
 - - - Baufeldbegrenzung für Hauptgebäude
 - Bereich für die Detailschliessung
 - Bereich für die Basisschliessung
 - Bereich für Zufahrt zu unterirdischen Parkierungsanlagen
 - Bereich für Bushaltestelle
 - Bereich für Gemeinschaftsanlagen, Fussgängererschliessung, Notzufahrten und Spielflächen
 - Bereich Besucherparkplätze und Anlagen zurkehrrentsorgung
 - Ein-Ausfahrt Besucherparkplätze und Anlagen zurkehrrentsorgung
 - Ein-Ausfahrt Parkierungsanlagen
 - Naturbereich
 - Gärten
 - Gärten im gewachsenen Terrain
 - Vorzone mit Zugangsbereich zu pflanzende Bäume (Lage unverbindlich)
 - Bäume und Gebüsche (Gestaltung frei)
 - Bestehende Baulinie
 - Neue Baulinie
 - Aufgehobene Baulinie
 - Trinkwasser
 - Meteorwasser
 - Schmutzwasser
 - Gas
 - öffentliche Fusswegverbindung

Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom: 30. April 2007

Öffentliche Auflage: 04. Juli 2007
 Publikation im Anzeiger vom: 04. und 07. Juli 2007
 Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 04. Juli bis 03. August 2007

Einspracheverhandlung am: 14. August 2007
 Rechtsverwehungen: 1
 Eriedigte Einsprechen: 1
 Unerledigte Einsprechen: 0

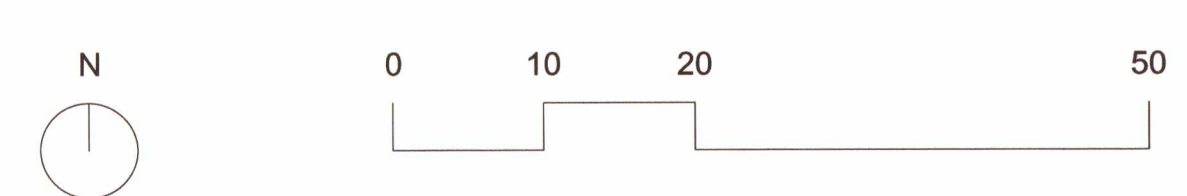
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 11. September 2007

Gemeinde Ostermündigen: Die Gemeindegemeinschaft
[Signaturen]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Ostermündigen, J. Z. SEP. 2007
 Die Gemeindegemeinschaft
[Signaturen]

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. SEP. 2007
[Signaturen]



Gemeinde Ostermündigen

Überbauungsordnung Nr. 5 „Rütihofer“ vom 1. Juli 2004

Genehmigungsexemplar der Änderungen von 2007

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500 (neue Version; ersetzt jene vom 1. Juli 2004)
- Überbauungsvorschriften
- Massplan 1: 500 (neue Version; ersetzt jene vom 1. Juli 2004)

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht

I Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Rütihofer“ umfasst die Parzellen Nr. 1236, 1538 und 1412. Er ist im Überbauungsplan schwarz punktiert eingezeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

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

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes

- 1) Der Überbauungsplan unterteilt den Wirkungsbereich in folgende Flächen:
 - a) Baubereich A für Wohnbauten mit den Baufeldern A1 bis A5
 - b) Baubereich B für Wohnbauten mit den Baufeldern B1 bis B4
 - c) Baubereich C für Wohnbauten gemäss Wohnzone W2
 - d) Baubereich „Mitte“ für Gemeinschafts- und Grünanlagen, Fussgängererschliessung und Notzufahrten, Aussenräume und Gärten zu den Gebäuden in den Baufeldern A und B sowie Spielflächen
 - e) Bereich für Besucherparkplätze und Anlagen zur Kehrrichtentsorgung
 - f) Naturbereich
 - g) Zugangsbereiche zu Wohnbauten
 - h) Gärten
 - i) Gärten im gewachsenen Terrain
 - j) Bereich für Detailerschliessungsstrasse
 - k) Bereich für Basiserschliessungsanlagen (Strasse)
 - l) Bereich für Zufahrten zu unterirdischen Parkieranlagen
 - m) Bereich für Bushaltestelle
 - 2) Im Überbauungsplan sind folgende Abgrenzungen geregelt:
 - a) Baufeldbegrenzungen für Hauptgebäude
 - b) Gestaltungsbaulinien (Baulinien mit Anbaupflicht) für Hauptgebäude
 - c) Aufzuhebende Baulinien (Strassenbaulinien)
 - d) Neue Baulinien (Strassenbaulinien)
 - e) Bestehende Baulinien (Strassenbaulinien) zur Information
 - 3) Im Überbauungsplan ist die Lage folgender Elemente geregelt:
 - a) Verlauf öffentlicher Werkleitungen
 - b) öffentliche Fusswegverbindung
 - c) Standorte für Annahmestationen der Gasversorgung
 - 4) Das Strassenanpassungsprojekt „Rütiweg“ ist als Hinweis dargestellt.
- Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

II Art der Nutzung

Art. 4 Baubereiche A, B und C

- 1) Für die Baubereiche A, B und C gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Artikel 59 Baureglement.
- 2) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Art. 5 Baubereich Mitte

- 1) Der Baubereich Mitte ist zur Erstellung folgender Gemeinschaftsanlagen bestimmt:
 - a) Unterirdische Erschliessungs- und Parkieranlagen
 - b) Eingeschossige, gemeinschaftliche An- und Nebenbauten
 - c) Besucherparkplätze und Anlagen zur Kehrrichtentsorgung
 - d) Spielflächen gemäss Bauverordnung, sowie Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche für die Baubereiche A und B
 - e) Grünanlagen und Aufenthaltsbereiche
 - f) Fusswegverbindungen und Notzufahrten
 - g) Aussichtsfläche am Westende
- 2) In den Randbereichen zu den Baufeldern A und B können den Gebäuden zugeordnete Aussenräume und Vorgärten erstellt werden.
- 3) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Art. 6 Naturbereich

Der Naturbereich bezweckt das Gliedern der Siedlung und das Schaffen von Grünräumen. Folgende Bauten sind zugelassen:

- a) Annahmestationen der Gasversorgung
- b) Öffentliche Fusswegverbindungen
- c) Erdbaukörper entlang des Rütliweges

Art. 7 Bereich für Bushaltestelle

- 1) Dieser Bereich ist für die Bushaltestelle bestimmt.
- 2) Zugelassen sind Bauten im Zusammenhang mit Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie Bauvorhaben zur Abgrenzung gegenüber dem Baubereich B.

III Nutzungsmass und Lage der Bauten

Art. 8 Mass der Nutzung, Geschosszahl und Höhenkoten

- 1) Für die Baubereiche A und B gilt insgesamt ein maximales Nutzungsmass von 9'252 m² Bruttogeschossfläche (BGF).
- 2) In den einzelnen Baufeldern A und B gelten folgende Festlegungen:

Baufeld/ Baubereich	max. BGF (m ²)	Anzahl Vollge- schosse	Attika- geschoss	max. Bauhöhe o.k. Attika oder o.k. Vollge- schoss (m.ü.M.)	Richtkote Boden EG (m.ü.M.) c)	Bemerk- ung
A1	1'050	3	ja	619.00	607.00	a)
A2	1'050	3	ja	618.00	606.00	a)
A3	1'050	3	ja	616.50	604.50	a)
A4	1'050	3	ja	615.00	603.00	a)
A5	1'050	3	ja	613.00	601.00	a)
B1	1'350	3	nein	621.00	612.00	b)
B2	1'350	3	nein	618.00	609.00	b)
B3	1'350	3	nein	615.50	606.50	b)
B4	1'350	2	nein	606.50	-----	d)

Bemerkungen:

- a) Gegenüber der Ost-, Süd und Westfassade kann das Attikageschoss auf der Hälfte der Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses fassadenbündig angeordnet werden, sofern die Fläche des Attikageschosses im Maximum 80% des unterliegenden Geschosses beträgt. Der Dachvorsprung des Attikageschosses darf bis an die Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses gebaut werden.
 - b) Die Westfassade des 2. Obergeschosses muss mindestens 2.50 m von der Baufeldbegrenzung gemäss Artikel 9 Absatz 1 zurück versetzt sein.
 - c) Die Richtkoten regeln die Lage der Gebäude im Gelände. Abweichungen können bewilligt werden.
 - d) Terrassen auf Flachdächern sind nicht zugelassen.
- 3) Für den Baubereich C gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Baureglement. Zusätzlich gilt eine Ausnützungsziffer von 0.28.

Art. 9 Baufeldbegrenzungen

- 1) Die Gebäude müssen innerhalb der Baufeldbegrenzung für Hauptgebäude liegen.
- 2) Sofern im Überbauungsplan bezeichnet, sind die Fassaden auf die „Gestaltungsbaulinien für Hauptgebäude „ zu bauen.

IV Gestaltung

Art. 10 Gestaltungsvorschriften für Hauptbauten in den Baubereichen A und B

- 1) Hauptbauten sind mit Flachdächern einzudecken. Diese sind – sofern nicht als Terrassen genutzt – extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu gestalten.
- 2) Für jede Wohnung ist mindestens ein Balkon oder eine Terrasse mit einer minimalen Tiefe von 2.50 m vorzusehen.
- 3) Offene Bauteile im Sinne von Artikel 39 Baureglement dürfen auf der ganzen Fassadenlänge maximal 3.50m über die Baufeldbegrenzungen gemäss Art. 9 hinaus ragen.

Art. 11 Gestaltungsvorschriften für private Aussenbereiche

- 1) Die Vorzonen mit Zugangsbereichen umfassen Fusswege und kleine Plätze als Zugang zu den Eingangsbereichen der Wohnbauten. Es können auch Vorgärten erstellt werden. Nebenbauten (Geräteraum, Velounterstand und dergleichen) sind zulässig
- 2) Private Aussenräume und Gärten können gegenüber dem Naturbereich und den Vorzonen durch Stützmauern begrenzt werden. Begrenzungen gegenüber Nachbargärten sind erlaubt.
- 3) Private Aussenräume und Gärten im gewachsenen Terrain dürfen nicht durch Stützmauern abgegrenzt werden. Sie sollen an den Verlauf des gewachsenen Terrains angepasst werden, damit ein möglichst natürlicher Geländeverlauf bis an die Hauptgebäude gewährleistet ist. Im Bereich der Baufelder A3 und A4 ist der ursprüngliche Terrainverlauf möglichst wieder herzustellen.

Art. 12 Gestaltungsvorschriften für den Bereich Mitte

- 1) Im Bereich für Besucherparkplätze und Anlagen zur Kehrrichtentsorgung kann auch ein Wendebereich für Kehrlichfahrzeuge erstellt werden.
- 2) Die im Überbauungsplan als „zu pflanzende“ bezeichneten standortgerechten Bäume (grün) sind zwingend vorzusehen. Die übrigen dargestellten Bäume und Pflanzen (grau) stellen Optionen dar. Die genaue Lage und die Anzahl der Bäume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- 3) Der westliche Teil des Baubereiches Mitte ist als Aussichtsfläche zu gestalten.
- 4) Fussgängerverbindungen sind - soweit notwendig - auch als Notzufahrten auszugestalten. Der für die Notzufahrt bestimmte Teil dieser Fussgängerverbindung muss in einer Breite von mindestens 3.00 m einen befahrbaren und befestigten Belag aufweisen. Die Notzufahrt muss die Erschliessung für Feuerwehrfahrzeuge, Kranken- und Möbelwagen gewährleisten.

Art. 13 Gestaltungsvorschriften für Naturbereich

- 1) Die Bepflanzung soll einen möglichst natürlichen Charakter (Naturwiese) haben. Die Bepflanzungen sind im Plan schematisch dargestellt (grau).
- 2) Bei der Bepflanzung soll unterschieden werden zwischen hohen Baumgruppen, Baumzeilen und mittelhohen Gebüsch. Die Pflanzengemeinschaft hat der natürlichen Vegetation der Umgebung zu entsprechen. Es sollen dabei ausschliesslich standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden.
- 3) Der östliche Teil (Parzelle Nr. 1538) ist als gesamtes naturnah zu gestalten. Dabei ist eine Magerwiese vom mindestens 1'600m² und ein Biotop von mindestens

100m² zu realisieren. Die Umgestaltung ist mit der letzten Etappe der Bauten in den Baufeldern A und B zu realisieren; spätestens aber per Ende des Jahres 2010.

- 4) Erdbaukörper entlang des Rütliweges sind im Sinne der Absätze 1 und 2 zu gestalten.

Art. 14 Umgebungsgestaltungsplan

- 1) Die Elemente gemäss Art. 11 bis Art. 13 sind in den Umgebungsgestaltungsplänen der einzelnen Bauetappen festzulegen.
- 2) Im Umgebungsgestaltungsplan muss insbesondere für den Baubereich Mitte die künftige Ausgestaltung der Grünanlagen, der Aufenthalts- und Spielbereiche, der Aussichtsfläche sowie die Art der Beplantungen detailliert festgehalten werden.
- 3) Die Grösse der durch die einzelnen Umgebungsgestaltungspläne erfassten Gebiete wird durch die Gemeinde festgelegt und kann auch Teile des Naturbereiches gemäss Art. 6 einbezogen werden.

V Energieversorgung, Werkleitungen, Fusswegverbindungen und Strassenanpassungen

~~Art. 15 Energie~~

~~Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen.~~

siehe Genehmigung

Art. 16 Werkleitungen

- 1) Die im Überbauungsplan eingetragenen Werkleitungen sind Basiserschliessungsanlagen. Mit dem Bauprojekt können geringfügige Abweichungen von Linienführung gestattet werden.
- 2) Für die in öffentlichen Strassen verlaufenden Leitungen gilt Artikel 55 Absätze 3 und 4 des Strassenbaugesetzes (SBG).

Art. 17 Fusswegverbindungen

- 1) Die im Überbauungsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind durch die Gemeinde zu erstellen.
- 2) Die Gemeinde kann im Naturbereich weitere Fusswegverbindungen anlegen.
- 3) Ausgestaltung, Realisierungszeitpunkt und die genaue Lage werden von der Gemeinde im Rahmen des Bauprojektes bestimmt.

Art. 18 Strassenanpassungen am Rütliweg

- 1) Die Fahrbahn des Rütliweges ist zur Aufnahme von Einspurstrecken zu verbreitern. Diese Verbreiterung ist im Überbauungsplan als „Bereich Basiserschliessung“ dargestellt. Die Ausführung ist aufgrund eines Strassenprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

VI Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 19 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- a) Baulinie im Baubereich C gemäss Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 1946.
- b) Überbauungsplan der Überbauungsordnung Nr. 5 „Rütihoger“ vom 1. Juli 2004.
- c) Massplan der Überbauungsordnung Nr. 5 „Rütihoger“ vom 1. Juli 2004.

VII Vereinbarungen und Inkrafttreten

Art. 20 Vereinbarungen

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

Art. 21 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke:

Mitwirkung vom: 4. bis 29. August 2003
 Vorprüfung vom: 22. Oktober 2003

Öffentliche Auflage
 Publikation im Amtsblatt vom: 31. März 2004
 Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 31. März und 2. April 2004
 Öffentliche Auflage vom: 1. bis 30. April 2004

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. Juni 2004

Gemeinderat Ostermundigen:
 Der Präsident: Der Gemeindeschreiber-Stv.:
 sig. Ch. Zahler sig. J. Kumli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 21. Juni 2004 Die Gemeindeschreiberin:
 sig. M. Meyer

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

1. Juli 2004, sig. C. Lüthi

Genehmigungsvermerke der Änderungen von 2007:

Vorprüfung vom: 30. April 2007

Öffentliche Auflage:
 Publikation im Amtsblatt vom: 4. Juli 2007
 Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 4. und 6. Juli 2007
 Öffentliche Auflage vom: 4. Juli bis 3. August 2007

Einspracheverhandlung am: 14. August 2007
 Rechtsverwahrungen: 1
 Erledigte Einsprachen: 1
 Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 11. September 2007

Gemeinderat Ostermundigen:
 Der Präsident: Der Gemeindeschreiber-Stv:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, 14. SEP. 2007 Der Gemeindeschreiber-Stv:

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

GENEHMIGT mit Änderungen
 gem. Verfügung vom

26. SEP. 2007

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

B. Wiedner