

UEBERBAUUNGSPLAN 1.500

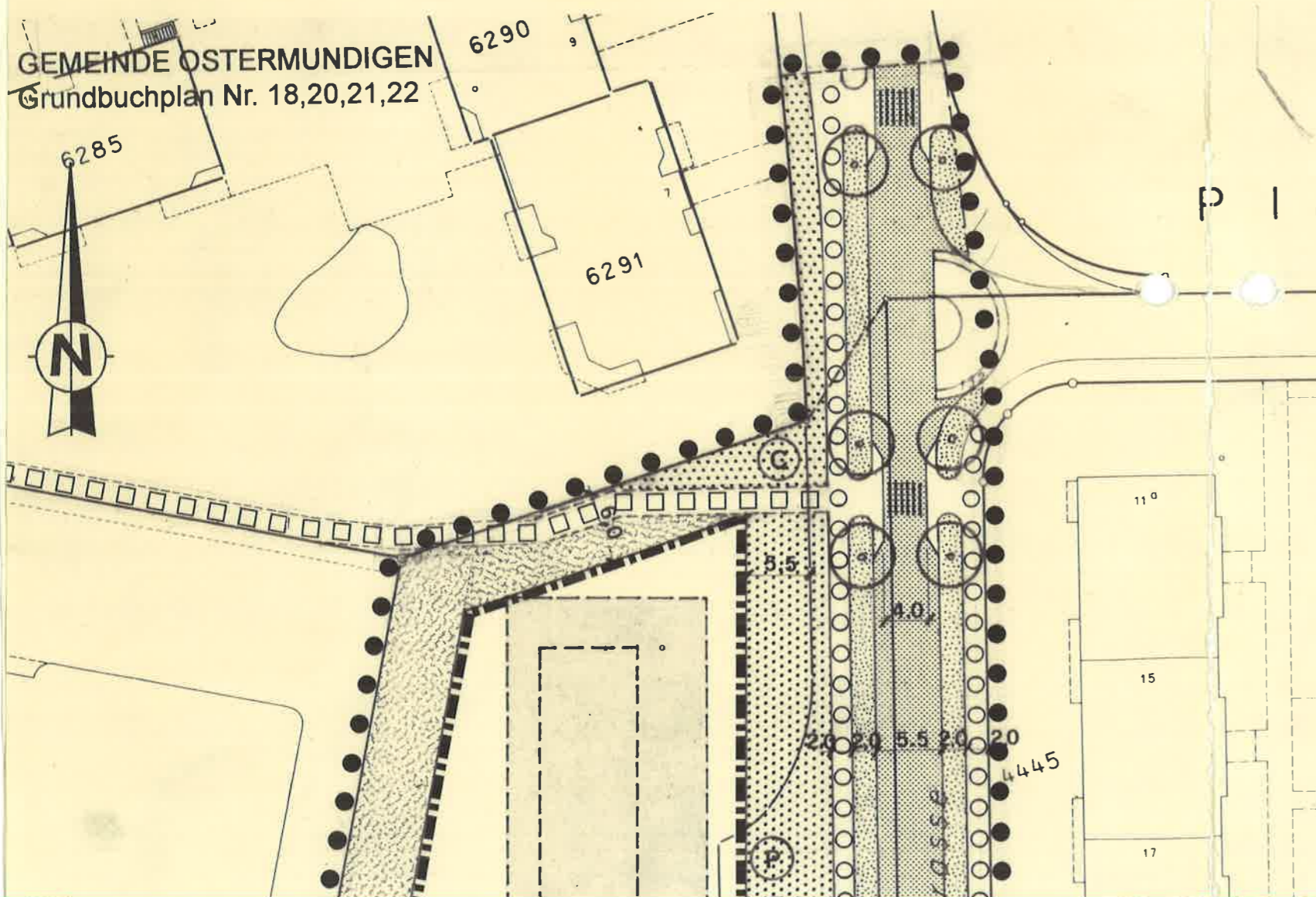
UEBERBAUUNGSORDNUNG

"UNTERDORFSTRASSE /
BÄRTSCHIHAUS"

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan 1:500

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern16



Legende:

- ● ● Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung

Bauten

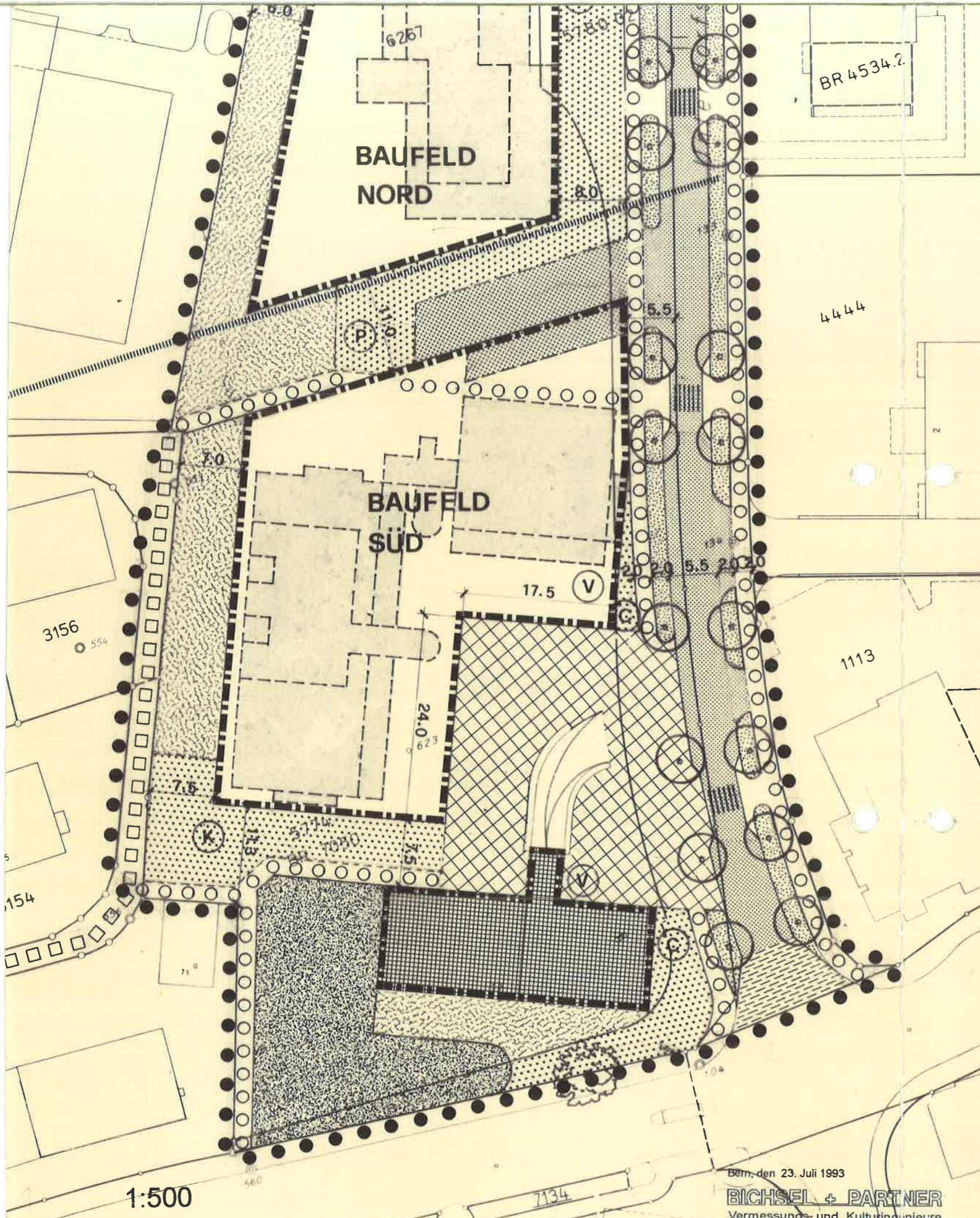
- Baufeldbegrenzung Baufelder Nord und Süd
- Geschütztes Gebäude Bärtschihaus

Aussenräume

- Oeffentlicher Platz
- Gartenanlage Bärtschihaus
- Privater Grünbereich
- Oeffentlicher Grünbereich
- Gemeinschaftsbereiche
- Aufpflästerungen

Erschliessung

- Fahrbahn
- Fussgängerverbindungen
- Zu- und Wegfahrtsbereich
- Rampe zu Bärtschihaus
- Oeffentlicher Fussweg (Detailerschliessung)
- Oeffentlicher Fuss- und Radweg (Basiserschliessung)
- Kinderspielplatz
- Oberirdische Parkierung für Besucher



- (V) Veloabstellplätze
- (C) Containerstandorte
- Bepflanzung**
- Geschützter Einzelbaum
- neu zupflanzenden Hochstammbäume,

Hinweise:

- bestehende Kanalisationsleitung
- Beispiel einer möglichen Ueberbauung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 07.07.1993
Publikation im Amtsblatt	vom 07.08.1993
Publikation im Amtsanzeiger	vom 11.08 und 13.08.1993
Oeffentliche Auflage	vom 09.08. bis 08.09.1993
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprache	0
Rechtsverwarungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21.09.1993
 Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 21.10.1993
 Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Ostermundigen am 28.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
 Präsident Gemeindeschreiber
V. K. Heledorn

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Ostermundigen, den 03. Jan. 1994 Der Gemeindeschreiber
[Signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION
 GENEHMIGT durch das Amt für
 Gemeinden und Raumordnung
 am: 23.2.94
[Signature]

1:500

Dieser Katasterkopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden.

Bern, den 23. Juli 1993
RICHSEL + PARTNER
 Vermessungs- und Kulturingenieure
 3006 Bern • Brunnadernstrasse 10
 Tel. 031 433 777 • Fax 031 430 155

UEBERBAUUNGSORDNUNG

"UNTERDORFSTRASSE / BÄRTSCHIHAUS"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsvorschriften
- Ueberbauungsplan 1:500

Bern / Ostermundigen

DÄHLER + PARTNER
Architekten und Raumplaner SIA BSP
Thunstrasse 93 Postfach 3000 Bern16

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1 Wirkungsbereich

1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Unterdorfstrasse/Bärtschihaus" ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

2 Ausserhalb dieses Perimeters ist die Ueberbauungsordnung gültig für:

- a) Fuss- und Radwegverbindungen Nobsstrasse-Paracelsusstrasse auf Parz. 5779
- b) Fuss- und Radweg Nobsstrasse-Grubenstrasse auf Parz. 3236.01.

Art. 2 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Ostermundigen.

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Neubauten;
- b) die Fassadenhöhe und Geschosszahl der Neubauten;
- c) das geschützte Gebäude Bärtschihaus;
- d) die ungefähre Lage des öffentlichen Platzes;
- e) die ungefähre Lage der Gartenanlage zum Bärtschihaus;
- f) die ungefähre Lage der privaten Grünbereiche;
- g) die ungefähre Lage der Gemeinschaftsbereiche;
- h) die Lage der geschützten bzw. die Systematik der neu anzupflanzenden Hochstammbäume;
- i) der Bereich der Basis- und Detailerschliessungsanlagen, der Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Einstellhalle, der Anlieferung zum Bärtschihaus und der Fuss- und Radwegverbindungen;
- j) die Umgestaltung der Unterdorfstrasse;
- k) die ungefähre Lage für die oberirdischen Besucherparkplätze, Veloabstellplätze und Containerbuchten für Siedlungsabfälle.

Art. 4 Baufelder

1 Durch die Baulinien werden die Baufelder für die oberirdischen Neubauten definiert. Diese gehen den Zonen-, Grenz- und Gebäudeabständen vor. Die Gebäudefassaden dürfen an oder hinter die Baulinien gestellt werden.

2 Vorspringende offene Bauteile wie Balkone, Treppen etc., dürfen die Baulinie höchstens 1.20 m, bei Bauten mit Wohnnutzung höchstens 2.0 m überragen. Art. 9 muss gewahrt bleiben.

3 Unterirdische Bauteile können ausserhalb der Baufelder liegen, dürfen aber insgesamt nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche belegen.

Art. 5 Nutzungsmass

- 1 In den einzelnen Baufeldern sind zugelassen:
im Baufeld Nord max. 3390 m², im Baufeld Süd max. 3600 m² Bruttogeschossfläche.
- 2 Für die Baufelder Nord und Süd sind je 3 Geschosse mit einer Fassadenhöhe von 11.0 m bis o.K. Decke über dem 3. Geschoss gemessen, plus 1.2 m Brüstungshöhe zulässig. Ferner ist ein Attikageschoss zugelassen.
- 3 Attikageschosse sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen wie folgt zurückzusetzen: gegenüber der Fassade gegen das Bärtschihaus um wenigstens 6.0 m, gegenüber den übrigen Fassaden um min. 2.5 m, mit Ausnahme der Westfassade, wo der Fassadenanbau der Attika auf einer Länge von höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge möglich ist. In den Abstandsbereich zwischen Fassade und Attika dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.
- 4 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.0 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgemessen.
- 5 Für das geschützte Bauernhaus Nr. 77 ist ein Ausbau innerhalb des bestehenden Bauvolumens zulässig. Dependenzbauten dürfen entfernt werden.

Art. 6 Nutzungsart

- 1 Im Bereich des öffentlichen Platzes kann im Parterre ein Gastwirtschaftsbetrieb untergebracht werden.
- 2 Im Baufeld Nord sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, im Baufeld Süd Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Grosse Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren und reine Lagerbetriebe sind untersagt.
- 3 Der Wohnnutzungsanteil im Baufeld Süd beträgt min. 45 % der Bruttogeschossfläche.
- 4 Im Bauernhaus Nr. 77 sind neben der Wohnnutzung auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig.

Art. 7 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- 1 Auf den Neubauten in den Baufeldern Nord und Süd sind nur Flachdächer gestattet.
- 2 Aufbauten wie Lift- und Lüftungsaufbauten sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen die Dachhaut des Flachdaches bzw. des Attikadaches um höchstens 1,50 m überragen und sind gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.

Art. 8 An- und Nebenbauten

1 In den privaten Grünbereichen und in Gemeinschaftsbereichen sind ausschliesslich An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Pergolen, Velo- und Containerunterstände usw.) sowie gedeckte Sitzplätze gestattet, wenn eine gute architektonische Einordnung gewährleistet ist.

2 Auf dem öffentlichen Platz sind einzelne Nebenbauten und Anlagen, die für die Benützung des Platzes erforderlich sind, gestattet.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

1 Die Ueberbauung hat ein ablesbares Gesamtkonzept und eine einheitliche, architektonische Haltung aufzuweisen. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

2 Neubauten und Bärtschihaus sollen in ihrer Volumetrie und den neugebildeten Aussenräumen ein ausgewogenes, gestalterisches Ensemble bilden. Besondere Beachtung ist der Erscheinung von Gebäudeteilen über dem 3. Geschoss zu schenken. Um- und Neubauten sind durch die ästhetische Kommission zu beurteilen.

3 Im Baufeld Süd ist die, den öffentlichen Platz westlich begrenzende Hauptfassade (exkl. partielle Vorbauten) in der Verlängerung der Westfassade des Bärtschihauses oder westlich davon anzuordnen.

4 Die Materialwahl und das Farbkonzept sind der Baupolizeibehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 10 Geschützte Bauten

1 Das im Ueberbauungsplan gekennzeichnete Bärtschihaus Nr. 77 ist in seinem Bestand geschützt und muss gesamthaft unterhalten und gepflegt werden. Seine Struktur und das äussere Erscheinungsbild müssen erhalten bleiben.

2 Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind stilgerecht auszuführen.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

1 Die Linde vor dem Bärtschihaus ist geschützt. Das Fällen bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Die Fällbewilligung wird nur erteilt, wenn der Fortbestand eine Gefahr darstellt und eine Ersatzpflanzung erfolgt.

2 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Gartenanlage zum Bärtschihaus ist so zu gestalten, dass der ursprüngliche Charakter der Hofumgebung gegen die Bernstrasse verbessert wird.

3 Mit der Umgestaltung der Unterdorfstrasse sind entlang der Strasse Neupflanzungen mit Hochstammbäumen vorzusehen.

⁴ Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

⁵ Gemeinschaftsbereiche sind für die Nutzung durch die Benützer der Ueberbauung bestimmt. Ihre definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln. Die versiegelte Bodenfläche ist in diesen Bereichen auf das notwendige Minimum zu beschränken.

⁶ Der öffentliche Platz ist als Ort der Begegnung und als städtebauliche Bereicherung des Orts- und Strassenbildes zu gestalten. Der private Fahrzeugverkehr ist nur für die Anlieferung zum Bärtschihaus zu ermöglichen.

Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in dem u.a. die genaue Lage, die Abmessungen und die Gestaltung der folgenden Anlagen festzulegen sind:

- a) öffentlicher Platz
- b) Gartenanlage zum Bärtschihaus
- c) private Grünbereiche
- d) Kinderspielplatz, Gemeinschaftsanlagen
- e) Hochstammbäume und übrige Bepflanzung
- f) öffentliche Wege
- g) private Hauszugänge
- h) oberirdische Besucherparkplätze
- i) Ein- und Ausfahrt für die Einstellhalle
- j) Anlieferung, Warenumsschlag
- k) Velo- und Mopedabstellplätze bzw. -unterstände
- l) Containerstandplätze bzw. -unterstände
- m) Kanalisation und Entwässerung
- n) Wasserversorgung
- o) Kompostplatz.

Art. 13 Immissionsschutz

Für den Lärmschutz gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 14 Verkehrerschliessung, Parkierung

¹ Für das ganze Planungsgebiet (Bärtschihaus und Neubau) ist eine gemeinsame unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen.

² Aufgrund der guten Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsmittel ist die Anzahl Autoabstellplätze für die gewerbliche Nutzung gegenüber der Norm gemäss Art. 50 BauV um 60 % zu reduzieren. Vorbehalten bleiben weitere Parkplatzreduktionen aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Eine zweckmässige Mehrfachbewirtschaftung (Doppelnutzung) ist bei öffentlicher Nutzung des Bärtschihauses anzustreben. Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgt nach den ausgewiesenen Bruttogeschossflächen.

- 3 Die Anzahl oberirdischer Besucher- und Behindertenparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 4 Die Bemessung des Abstellplatzbedarfes für Zweiräder richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze sind oberirdisch, in der Nähe der Hauszugänge, anzuordnen.
- 5 Die oberirdischen Veloabstellplätze und die Zufahrt zur Einstellhalle sind, soweit sinnvoll zu überdecken.

Art. 15 Kanalisation

Für die bestehende Kanalisationsleitung ist die öffentlich-rechtliche Sicherstellung und die technisch notwendige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Art. 16 Energie

1 Für das Planungsgebiet Unterdorf/Bärtschihaus ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Dabei soll die möglichst weitgehende Nutzung erneuerbarer Energien geprüft werden. Als fossiler Brennstoff soll in erster Priorität Erdgas verwendet werden.

2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 17 Zivilschutzräume

Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes können die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume in einem mit der Autoeinstellhalle kombinierten Sammelschutzraum erstellt werden. Als technische Grundlage dazu dienen die TWS (Technische Weisungen für spezielle Schutzräume).

Art. 18 Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist vor ihrer Beschlussfassung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern mit einem Infrastrukturvertrag sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 19 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 07.07.1993
Publikation im Amtsblatt	vom 07.08.1993
Publikation im Amtsanzeiger	vom 11.08 und 13.08.1993
Oeffentliche Auflage	vom 09.08. bis 08.09.1993
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprache	0
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21.09.1993
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 21.10.1993
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Ostermundigen am 28.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Gemeindegreiber

i.v.K. Helber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 03. Jan. 1994

Der Gemeindegreiber

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 23.2.94

T. Geisler



Einwohnergemeinde Ostermündigen

Ueberbauungsordnung

"UNTERDORFSTRASSE / BÄRTSCHHAUS"

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(Ersatz für die Vorschriften vom 23. Februar 1994)

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- **Ueberbauungsvorschriften**
- **Ueberbauungsplan 1:500** (23. Februar 1994)

Art. 1 Wirkungsbereich

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung "Unterdorfstrasse/Bärtschihaus" ist im Ueberbauungsplan mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.
- 2 Ausserhalb dieses Perimeters ist die Ueberbauungsordnung gültig für:
 - a) Fuss- und Radwegverbindungen Nobsstrasse-Paracelsusstrasse auf Parz. 5779
 - b) Fuss- und Radweg Nobsstrasse-Grubenstrasse auf Parz. 3236.01.

Art. 2 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Ostermundigen.

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder für oberirdische Neubauten;
- b) die Fassadenhöhe und Geschoszahl der Neubauten;
- c) das geschützte Gebäude Bärtschihaus;
- d) die ungefähre Lage des öffentlichen Platzes;
- e) die ungefähre Lage der Gartenanlage zum Bärtschihaus;
- f) die ungefähre Lage der privaten Grünbereiche;
- g) die ungefähre Lage der Gemeinschaftsbereiche;
- h) die Lage der geschützten bzw. die Systematik der neu anzupflanzenden Hochstamm-bäume;
- i) der Bereich der Basis- und Detailerschliessungsanlagen, der Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Einstellhalle, der Anlieferung zum Bärtschihaus und der Fuss- und Radwegverbindungen;
- j) die Umgestaltung der Unterdorfstrasse;
- k) die ungefähre Lage für die oberirdischen Besucherparkplätze, Veloabstellplätze und Containerbuchten für Siedlungsabfälle.

Art. 4 Baufelder

- 1 Durch die Baulinien werden die Baufelder für die oberirdischen Neubauten definiert. Diese gehen den Zonen-, Grenz- und Gebäudeabständen vor. Die Gebäudefassaden dürfen an oder hinter die Baulinien gestellt werden.
- 2 Vorspringende offene Bauteile wie Balkone, Treppen etc., dürfen die Baulinie höchstens 1.20 m, bei Bauten mit Wohnnutzung höchstens 2.0 m überragen. Art. 9 muss gewahrt bleiben.
- 3 Unterirdische Bauteile können ausserhalb der Baufelder liegen, dürfen aber insgesamt nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche belegen.

Art. 5 Nutzungsmass

- 1 In den einzelnen Baufeldern sind zugelassen:
 - Im Baufeld Nord max. 3390 m², im Baufeld Süd max. 3600 m² Bruttogeschossfläche.
- 2 a) Für das Baufeld Nord sind 3 Geschosse mit einer Fassadenhöhe von max. 11.00 m bis o.K. Decke über dem 3. Geschoss gemessen, plus 1.20 m Brüstungshöhe, zulässig. Ferner ist ein Attikageschoss zugelassen.
 - b) Für das Baufeld Süd sind 4 Geschosse mit einer max. Fassadenhöhe von 12.20 m zugelassen. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.
- 3 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.0 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgemessen.
- 4 Für das geschützte Bauernhaus Nr. 77 ist ein Ausbau innerhalb des bestehenden Bauvolumens zulässig. Dependenzbauten dürfen entfernt werden.

Art. 6 Nutzungsart

- 1 Im Bereich des öffentlichen Platzes kann im Parterre ein Gastwirtschaftsbetrieb untergebracht werden.
- 2 Im Baufeld Nord sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, im Baufeld Süd Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Grosse Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren und reine Lagerbetriebe sind untersagt.
- 3 Der Wohnnutzungsanteil im Baufeld Süd beträgt min. 45 % der Bruttogeschossfläche.
- 4 Im Bauernhaus Nr. 77 sind neben der Wohnnutzung auch Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig.

Art. 7 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- 1 Auf den Neubauten in den Baufeldern Nord und Süd sind nur Flachdächer gestattet.
- 2 Aufbauten wie Lift- und Lüftungsaufbauten sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen die Dachhaut des Flachdaches bzw. des Attikadaches um höchstens 1,50 m überragen und sind gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.

Art. 8 An- und Nebenbauten

- 1 In den privaten Grünbereichen und in Gemeinschaftsbereichen sind ausschliesslich An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Pergolen, Velo- und Containerunterstände usw.) sowie gedeckte Sitzplätze gestattet, wenn eine gute architektonische Einordnung gewährleistet ist.

- 2 Auf dem öffentlichen Platz sind einzelne Nebenbauten und Anlagen, die für die Benützung des Platzes erforderlich sind, gestattet.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Ueberbauung hat ein ablesbares Gesamtkonzept und eine einheitliche, architektonische Haltung aufzuweisen. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 2 Neubauten und Bärtschihaus sollen in ihrer Volumetrie und den neugebildeten Aussenräumen ein ausgewogenes, gestalterisches Ensemble bilden. Besondere Beachtung ist der Erscheinung von Gebäudeteilen über dem 3. Geschoss zu schenken. Um- und Neubauten sind durch die ästhetische Kommission zu beurteilen.
- 3 Im Baufeld Süd ist die, den öffentlichen Platz westlich begrenzende Hauptfassade (exkl. partielle Vorbauten) in der Verlängerung der Westfassade des Bärtschihauses oder westlich davon anzuordnen.
- 4 Die Materialwahl und das Farbkonzept sind der Baupolizeibehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 10 Geschützte Bauten

- 1 Das im Ueberbauungsplan gekennzeichnete Bärtschihaus Nr. 77 ist in seinem Bestand geschützt und muss gesamthaft unterhalten und gepflegt werden. Seine Struktur und das äussere Erscheinungsbild müssen erhalten bleiben.
- 2 Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind stilgerecht auszuführen.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Linde vor dem Bärtschihaus ist geschützt. Das Fällen bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Die Fällbewilligung wird nur erteilt, wenn der Fortbestand eine Gefahr darstellt und eine Ersatzpflanzung erfolgt.
- 2 Die im Ueberbauungsplan bezeichnete Gartenanlage zum Bärtschihaus ist so zu gestalten, dass der ursprüngliche Charakter der Hofumgebung gegen die Bernstrasse verbessert wird.
- 3 Mit der Umgestaltung der Unterdorfstrasse sind entlang der Strasse Neupflanzungen mit Hochstammbäumen vorzusehen.
- 4 Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 5 Gemeinschaftsbereiche sind für die Nutzung durch die Benützer der Ueberbauung bestimmt. Ihre definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln. Die versiegelte Bodenfläche ist in diesen Bereichen auf das notwendige Minimum zu beschränken.

- 6 Der öffentliche Platz ist als Ort der Begegnung und als städtebauliche Bereicherung des Orts- und Strassenbildes zu gestalten. Der private Fahrzeugverkehr ist nur für die Anlieferung zum Bärtschihaus zu ermöglichen.

Art. 12 Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in dem u.a. die genaue Lage, die Abmessungen und die Gestaltung der folgenden Anlagen festzulegen sind:

- a) öffentlicher Platz
- b) Gartenanlage zum Bärtschihaus
- c) private Grünbereiche
- d) Kinderspielplatz, Gemeinschaftsanlagen
- e) Hochstammbäume und übrige Bepflanzung
- f) öffentliche Wege
- g) private Hauszugänge
- h) oberirdische Besucherparkplätze
- i) Ein- und Ausfahrt für die Einstellhalle
- j) Anlieferung, Warenumschlag
- k) Velo- und Mopedabstellplätze bzw. -unterstände
- l) Containerstandplätze bzw. -unterstände
- m) Kanalisation und Entwässerung
- n) Wasserversorgung
- o) Kompostplatz
- p) definitive Abgrenzung und Gestaltung des Kinderspielplatzes

Art. 13 Immissionsschutz

Für den Lärmschutz gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 14 Verkehrserschliessung, Parkierung

- 1 Für das ganze Planungsgebiet (Bärtschihaus und Neubau) ist eine gemeinsame unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen.
- 2 Aufgrund der guten Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsmittel ist die Anzahl Autoabstellplätze für die gewerbliche Nutzung gegenüber der Norm gemäss Art. 50 BauV um 60 % zu reduzieren. Vorbehalten bleiben weitere Parkplatzreduktionen aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Eine zweckmässige Mehrfachbewirtschaftung (Doppelnutzung) ist bei öffentlicher Nutzung des Bärtschihauses anzustreben. Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgt nach den ausgewiesenen Bruttogeschossflächen.
- 3 Die Anzahl oberirdischer Besucher- und Behindertenparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 4 Die Bemessung des Abstellplatzbedarfes für Zweiräder richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze sind oberirdisch, in der Nähe der Hauszugänge, anzuordnen.

- 5 Die oberirdischen Veloabstellplätze und die Zufahrt zur Einstellhalle sind, soweit sinnvoll zu überdecken.

Art. 15 Kanalisation

Für die bestehende Kanalisationsleitung ist die öffentlich-rechtliche Sicherstellung und die technisch notwendige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Art. 16 Energie

- 1 Für das Planungsgebiet Unterdorf/Bärtschihaus ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Dabei soll die möglichst weitgehende Nutzung erneuerbarer Energien geprüft werden. Als fossiler Brennstoff soll in erster Priorität Erdgas verwendet werden.
- 2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Art. 17 Zivilschutzräume

Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes können die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume in einem mit der Autoeinstellhalle kombinierten Sammelschutzraum erstellt werden. Als technische Grundlage dazu dienen die TWS (Technische Weisungen für spezielle Schutzräume).

Art. 18 Vereinbarungen

Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist vor ihrer Beschlussfassung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern mit einem Infrastrukturvertrag sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 19 Inkrafttreten

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

Art. 20 Aenderung der Ueberbauungsvorschriften im Verfahren nach Art. 122 BauV

Die Aenderung dieser Ueberbauungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Die Ueberbauungsvorschriften vom 23. Februar 1994 werden durch diese Ueberbauungsvorschriften ersetzt.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 07.07.1993
Publikation im Amtsblatt vom: 07.08.1993
Publikation im Amtsanzeiger vom: 11.08 und 13.08.1993
Oeffentliche Auflage vom: 09.08. bis 08.09.1993
Erledigte Einsprachen 5
Unerledigte Einsprache 0
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 21.09.1993
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 21.10.1993
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Ostermundigen am: 28.11.1993

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident: Gemeindeschreiber:
sig. i.V. K. Hebeisen sig. O. Stalder

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 3. Januar 1994

Der Gemeindeschreiber: sig. O. Stalder

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

23. Februar 1994: sig. P. Geissler

Aenderung von Artikel 5 der Ueberbauungsvorschriften im Verfahren nach Art. 122 BauV:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Januar 1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:


.....


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den 27 März 1995

Der Gemeindeschreiber:


.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 5.4.95

