

Gemeinde Ostermundigen

Überbauungsordnung "Güterstrasse"

mit Aufhebung Überbauungsordnung "Ringstrasse - Güterstrasse" vom 29. März 1996 und Aufhebung der ZPP Nr. 25 „Ringstrasse/Güterstrasse“ im Bereich der UeO „Güterstrasse“ vom 7. November 2007

Genehmigungsexemplar

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

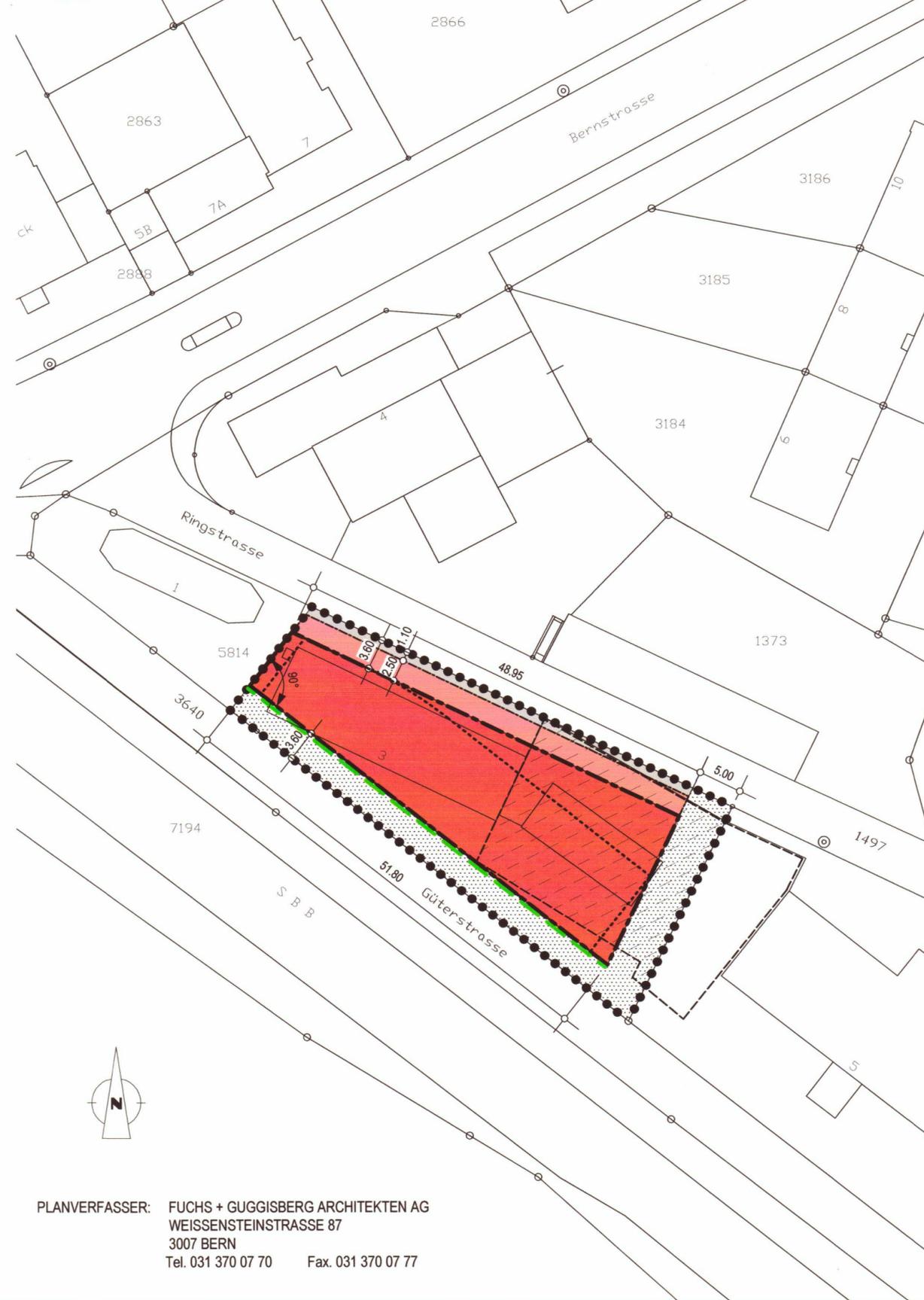
Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht

Legende:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Güterstrasse"
-  Baufeld für Hauptgebäude "Güterstrasse"
-  Gestaltungsbaulinie für Hauptgebäude in Obergeschossen
-  Bereich für oberirdische Autoabstellplätze in Kombination mit Fussgängeranlagen
-  Baubereich für geschlossene Treppenhäuser und Laubengänge
-  Baubereich für Nebenräume und Einstellhallen zwischen Niveau Ringstrasse und Niveau Güterstrasse
-  Bereich bestehende Einstellhalle

Datum: 5. September 2007



PLANVERFASSER: FUCHS + GUGGISBERG ARCHITEKTEN AG
WEISSENSTEINSTRASSE 87
3007 BERN
Tel. 031 370 07 70 Fax. 031 370 07 77

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom: 11. Juli bis 19. August 2005

Vorprüfung vom: 2. November 2006

Öffentliche Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom: 28. März 2007

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 28. und 30. März 2007

Öffentliche Auflage vom: 29. März bis 27. April 2007

Einspracheverhandlungen am: --

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. Mai 2007

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 28. Juni 2007

Gemeinde Ostermundigen :

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

H. Devenne

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den - 7. SEP. 2007

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

- 7. NOV. 2007

B. Wiedner

(Gemeinde Ostermündigen

Überbauungsordnung "Güterstrasse"

mit Aufhebung der Überbauungsordnung
Ringstrasse-Güterstrasse vom 29. März 1996
und Aufhebung der ZPP Nr. 25
„Ringstrasse/Güterstrasse“ im Bereich der UeO
„Güterstrasse“ vom ~~7. November~~ 2007

Genehmigungsexemplar

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung wird ergänzt durch:

- Erläuterungsbericht

Datum: 5. September 2007

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Güterstrasse" umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 5814. 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) Baufeld für Hauptgebäude „Güterstrasse“
- b) Gestaltungsbaulinie für Hauptgebäude in Obergeschossen
- c) Bereich für oberirdische Autoabstellplätze in Kombination mit Fussgängeranlagen
- d) Baubereich für geschlossene Treppenhäuser und Laubengänge bis oberkant Attikageschoss.
- e) Baubereich für Nebenbauten und Einstellhallen zwischen Niveau Ringstrasse und Niveau Güterstrasse
- f) Bereich bestehende Einstellhalle

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

- 1 Es sind Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Artikel 60 Absatz 1 Baureglement zugelassen.
- 2 Voraussetzung für die Bewilligung von Wohnnutzung ist die Sicherstellung der erforderlichen Aufenthalts- und Spielflächen im Wirkungsbereich der UeO Güterstrasse oder in unmittelbarer Umgebung.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 5 Baufeldbegrenzungen, Gestaltungsbaulinie und ausragende Bauteile

- 1 Die Baufeldbegrenzungen sind Baulinien im Sinne von Artikel 90 BauG.
- 2 Sofern im Überbauungsplan bezeichnet, sind die Fassaden der Obergeschosse auf die "Gestaltungsbaulinie für Hauptgebäude" zu bauen.
- 3 Im Bereich für geschlossene Treppenhäuser und Laubengänge können Bauteile im Sinne von Artikel 39 Absatz 1 Baureglement auf der gesamten Fassadenlänge und -Höhe erstellt werden. Sie können verglast und an die Attikafassade gebaut werden.
- 4 Ab dem ersten Obergeschoss - gemessen ab dem Niveau Güterstrasse - können Bauteile im Sinne von Artikel 39 Absatz 1 Baureglement allseitig und auf der ganzen Fassadenlänge bis 2,50 m über die Baufeldbegrenzungen gemäss Absätzen 1 und 2 hinausragen. Sie können verglast werden. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der Strassenbaugesetzgebung und der einschlägigen Normen betreffend Einhaltung von Lichtraumprofilen.

- 5 Auf der Nordostseite können allenfalls benötigte Lärmschutzeinrichtungen auf dem Niveau Güterstrasse auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der Strassenbaugesetzgebung und der einschlägigen Normen betreffend Einhaltung von Lichtraumprofilen.

Art. 6 Baupolizeiliche Masse

Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Maximale Bruttogeschossfläche:	2'500 m ²
Maximale Geschosszahl (ab Niveau Güterstrasse):	4
Maximale Fassadenhöhe:	577.00 m.ü.M

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 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Aufenthaltsbereiche, Spielplätze usw. gemäss Baugesetzgebung können ausserhalb des Wirkungsbereiches der UeO Güterstrasse realisiert werden. Deren rechtliche und tatsächliche Sicherstellung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 9 Bereich für oberirdische Autoabstellplätze in Kombination mit Fussgängeranlagen

In diesem Bereich können oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden und es sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen. Diese Anlagen sind in Absprache mit dem kommunalen Tiefbauamt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 10 Energie

- 1 Die Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten. Dabei ist auch zu prüfen, ob allfällige Energieüberkapazitäten benachbarter Liegenschaften wirtschaftlich genutzt werden können.
- 2 Vertraglich kann zugesichert werden, dass nach dem jeweils gültigen Mineregiestandard gebaut wird.

siehe Genehmigung

- ~~3 Wenn vertraglich zugesichert ist, dass nach dem jeweils gültigen Mineregiestandard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.~~

Art. 11 Vereinbarungen

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

~~2 Die Gemeinde schliesst mit den Grundeigentümer und/oder Bauherrschaften entsprechende Infrastrukturverträge ab, welche vor der Genehmigung der Überbauungsordnung „Güterstrasse“ zu unterzeichnen sind.~~
siehe Genehmigung

Art. 12 Aufhebung bestehender Vorschriften

- 1 Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung „Güterstrasse“ wird die Überbauungsordnung „Ringstrasse-Güterstrasse“ vom 29. März 1996 im Wirkungsbereich gemäss Artikel 1 aufgehoben.
- 2 Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung „Güterstrasse“ wird der Artikel 78 des Baureglementes (ZPP Nr. 25 „Ringstrasse/ Güterstrasse vom 17. März 1995) für den Wirkungsbereich gemäss Artikel 1 aufgehoben.

Art. 13 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom: 11. Juli bis 19. August 2005

Vorprüfung vom: 2. November 2006

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 28. März 2007

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 28. und 30. März 2007

Öffentliche Auflage vom: 29. März bis 27. April 2007

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. Mai 2007

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 28. Juni 2007

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

U. Betschli

Kunzli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den - 7. SEP. 2007

Die Gemeindeschreiberin:

Kunzli *SN.*

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

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

- 7. NOV. 2007

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

J. Wiedner