

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG „LINDENDORF II“

## Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan Massstab 1 : 1'000
- Überbauungsvorschriften



Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Beschluss GGR

22. Januar 2019

## Inhalt

Art.1 Wirkungsbereich.....	3
Art.2 Stellung zum übergeordneten Recht.....	3
Art.3 Art und Mass der Nutzung.....	3
Art.4 Baubereiche.....	3
Art.5 An- und Kleinbauten.....	3
Art.6 Höhenkoten / Geschosse.....	4
Art.7 Baugestaltung.....	4
Art.8 Aussenräume / Spielfläche.....	4
Art.9 Erschliessung.....	4
Art.10 Empfindlichkeitsstufe.....	5
Art.11 Energie.....	5
Art.12 Aufhebung.....	5
Art.13 Inkrafttreten.....	5

Wirkungsbereich	<p><b>Art.1</b></p> <p>Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.</p>
Stellung zum übergeordneten Recht	<p><b>Art.2</b></p> <p><sup>1</sup> Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Ostermundigen sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.</p> <p><sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Begriffe sind die Definitionen gemäss BMBV massgebend.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><b>Art.3</b></p> <p><sup>1</sup> Im Baubereich A sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen der öffentlichen Bildung, Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen.</p> <p><sup>3</sup> In den Baubereichen C1 bis C12 ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen.</p> <p><sup>4</sup> Das Nutzungsmass wird durch die Abmessungen der Baubereiche bestimmt.</p>
Baubereiche	<p><b>Art.4</b></p> <p><sup>1</sup> Lage und Abmessung der Baubereiche A bis C sind im Überbauungsplan bezeichnet, wobei die Baubereiche A und B mittels Vermassungslinien und die Baubereiche C durch die entsprechenden Umrisse der bestehenden Bauten festgelegt sind.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche sind keine Bauabstände einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Vorspringende Bau- und Gebäudeteile (z.B. Balkone, Erker Vordächer, Vortreppen und dgl.) dürfen unter Vorbehalt der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstände und Grenzabstände zur Perimetergrenze höchstens 3.50 m über die Baubereichsgrenzen oder über die zusätzlichen Dämmungen, Fassadenverkleidungen udgl. vorspringen.</p> <p><sup>4</sup> Bei den Baubereichen C dürfen zusätzlich Dämmungen, Fassadenverkleidungen udgl. über die Baubereichsgrenzen hinausragen.</p>
An- und Kleinbauten	<p><b>Art.5</b></p> <p>Ausserhalb der Baubereiche sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts nur An- und Kleinbauten für Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Abstellräume usw. mit einer max. Gesamthöhe von 3.50 m und einer max. Gebäudefläche von 60.00 m<sup>2</sup> zugelassen.</p>

Höhenkoten /  
Geschosse
**Art.6**

Für die maximale Höhe der Dachkonstruktion der Bauten der Baubereiche A bis C gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen Höhenkoten (m.ü.M). Es sind keine zusätzlichen Attikageschosse zulässig. Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen diese Höhen um das technisch bedingte Minimum überragen.

## Baugestaltung

**Art.7**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen und sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit den Aussenräumen eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Das Konzept der Baugestaltung für Hauptbauten ist durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen.

<sup>2</sup> Mit der ersten Baueingabe ist ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für alle Gebäude zu erarbeiten.

<sup>3</sup> Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden.

<sup>4</sup> Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen jene Flachdachbereiche, welche von An- und Kleinbauten, technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. in Anspruch genommen werden sowie begehbare Terrassenbereiche.

Aussenräume /  
Spielfläche**Art.8**

<sup>1</sup> Die bestehenden Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen zu gestalten. Dabei sind mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Wesentliche Änderungen und Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen und durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen.

<sup>2</sup> Für die geschützten Einzelbäume gemäss den Festlegungen des Schutzzonenplanes gelten die Bestimmungen des Baureglements.

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan ist die Lage der grösseren Spielfläche dargestellt.

## Erschliessung

**Art.9**

<sup>1</sup> Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle.

<sup>2</sup> Die oberirdische Parkierung erfolgt innerhalb des Bereichs bestehender oberirdischer Parkplatz. Weitere Parkplätze sind nur unterirdisch zugelassen. Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze richtet sich nach den Bandbreiten der kantonalen Bauverordnung.

<sup>3</sup> Das bestehende Fusswegnetz ist beizubehalten. Die Fusswegverbindungen können im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans angepasst werden.

Empfindlich-  
keitsstufe

**Art.10**

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV) für den Baubereich A und ES II für die Baubereiche B und C.

Energie

**Art.11**

Der gewichtete Energiebedarf für Neubauten hat mindestens den Grenzwert von 28 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugung soll der Energiebedarf vorwiegend aus erneuerbarer Energie gedeckt werden, der Anteil der fossil erzeugten Wärme darf maximal 50% erreichen.

Aufhebung

**Art.12**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung werden der Überbauungsplan Unterdorfstrasse und die Sonderbauvorschriften Unterdorf vom 05. März 1980 aufgehoben.

Inkrafttreten

**Art.13**

Die Überbauungsordnung "Lindendorf II" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	16.3.2017 bis 27.4.2017
Vorprüfung vom	26.1.2018
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	21.9.2018 und 26.9.2018
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	26.9.2018
Öffentliche Auflage vom	24.9.2018 bis 2.11.2018
Rechtsverwahrungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	2

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 22.1.2019**

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am**

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am**

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

.....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR**