

Überbauungsordnung Steinhof

14. Oktober 2004

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan M. 1:500
- » Besonderer Plan Vermessung M. 1:500
- » Überbauungsvorschriften mit Anhang

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Steinhof"

Zweck	Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung "Steinhof" bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit möglichem Gewerbeanteil als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.
Wirkungsbereich	2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnete Gebiet sowie die ausserhalb des Perimeters dargestellten Massnahmen am Schönbühl- und Mälchplatzweg .
Stellung zur Grundordnung	3 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W 3.
Inhalt des ÜP	Art. 2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (A-F und Turm)- Lage und Abmessung der Baufelder für Vorschichtbereiche (An- und Nebenbauten, Balkone usw.)- übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung, Fussgänger- und Platzbereiche, Gassenraum mit Durchgängen- Zu- und Wegfahrt für die unterirdischen Einstellhallen, Parkierung- Massnahmen am Schönbühl- und Mälchplatzweg- Notzufahrt- Kehrreifebereitstellungsplatz- Grünbereiche, Park- Kinderspielplatz- privater Grünbereich einschliesslich der wesentlichen Elemente der Bepflanzung- Höhenreferenzpunkt und Höhenkoten
Erschliessung a) Zufahrt	Art. 3 ¹ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat gemäss Überbauungsplan vom Schönbühlweg und dem Mälchplatzweg her zu erfolgen. 2 Einzelheiten der Gestaltung des Strassen- und Radweganschlusses beim Bahnübergang Zähringerstrasse / Schönbühlweg und die Detailgestaltung des Mälchplatzweges bis und mit der Einmündung in die Bernstrasse werden von der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren geregelt.

- b) Fuss- und Radweg
- 3 Die Anlieferung hat ausserhalb des übergeordneten Fuss- und Radweges im Einbahnsystem (NW zu SE) zu erfolgen und die Zufahrt für den motorisierten Verkehr muss sich der übergeordneten Fuss- und Radwegverbindung unterordnen. Die Fuss- und Radwegverbindung ist zusammen mit der Überbauung des Baufeldes D zu realisieren und in Betrieb zu nehmen.
- 4 Geringfügige Abweichungen von der im Überbauungsplan festgelegten Linienführung des öffentlichen Fuss- und Radweges sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.
- c) Parkierung
- 5 Die oberirdischen Parkplätze beschränken sich auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche und sind für Besucherinnen und Besucher bestimmt. Die übrige Parkierung erfolgt unterirdisch. Von den höchstens 140 unterirdischen Parkplätzen werden ca. 40 % über den Mälchplatzweg und ca. 60 % über den Schönbühlweg erschlossen.
- 6 Für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gelten die entsprechenden kantonalen und kommunalen Vorschriften. Unterirdisch angeordnete Veloabstellplätze sind räumlich von den übrigen Parkflächen zu trennen.
- 7 Die Abgase der unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen sind so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.
- d) Fussgängerbereiche
- 8 Die im Überbauungsplan eingetragenen siedlungsinternen Fusswege und der Gassenraum sind öffentliche Durchgänge und haben im Bereich der Notzufahrt eine breite von 3.5m aufzuweisen. Die Lage der Durchgänge innerhalb der Baufelder ist wegleitend.
- 9 Die Vorkehrungen für Behinderte richten sich nach Art. 22 BauG und Art. 85ff BauV.
- Nutzung
- a) Nutzungsart
- Art. 4** ¹ Grundsätzlich gelten die Vorschriften für die Wohnzone. In den Baufeldern A1, B1, C1, E, Turm und im Untergeschoss sind zusätzlich Laden-, Gewerbe- und Gastgewerbenutzungen zulässig. Im Baufeld F kann die Einfahrt zu der Einstellhalle realisiert werden.
- 2 In den Untergeschossen sind zusätzliche Keller, Lager und Gemeinschaftsräume zulässig. In den Gewölbekellern sind auch weitere nicht kommerzielle Nutzungen zugelassen.
- b) Nutzungsmass
- 3 Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 15'790 m². Die geschützten Gewölbekeller können zusätzlich im Umfang der bestehenden Fläche für nicht kommerzielle Nutzungen genutzt werden.

- übrige baupolizeiliche Masse
- Art. 5** ¹ Die im Überbauungsplan festgelegten Höhen (Oberkante Dachrand) gelten für Haupt-, An- und Nebengebäude. Offene Brüstungen sind bei diesen Höhenangaben nicht eingerechnet und können, wo zugelassen (vgl. Art. 9 Abs. 2), darüber hinaus erstellt werden.
- 2 Die Geschosszahl und die Gebäudelänge sind innerhalb der Baufelder frei.
- Baufelder / Baulinien
- Art. 6** ¹ Die Baufelder A bis F, Turm und Vorschichtbereich bestimmen die Grenzen bis zu welchen Haupt-, An- und Nebengebäude gebaut werden dürfen. Sie werden durch Baulinien und Feldbegrenzungen begrenzt.
- 2 Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Von den Feldbegrenzungen kann mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde abgewichen werden, sofern der Zweck dieser Überbauungsordnung (Art. 1) und die architektonische Qualität (Art. 8) gewährleistet werden.
- 3 Unterirdische Geschosse können mit Ausnahme des Bereiches des übergeordneten Fuss- und Radweges auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden. Im Bereich der Baufelder A, B und C kann ein Untergeschoss auch ausserhalb der Baufelder oberirdisch in Erscheinung treten¹.
- vorspringende Bauteile
- Art. 7** ¹ Über die Baufelder hinaus sind folgende Bauteile zugelassen:
- Treppen bis zu einer Breite von höchstens 1.5 m
 - Vordächer und Einzelbalkone mit einer Auskrantung von höchstens 1.5 m
 - Überdachung Einstellhalleneinfahrt mit einer Auskrantung von höchstens 12 m
- 2 Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Anzahl und der Grösse der Balkone, Vordächer und Treppen.
- architektonische Gestaltung
- Art. 8** ¹ Für den Aufbau, die Gliederung und die räumliche Ausgestaltung der Gesamtanlage der Wohnüberbauung und für die architektonische Gestaltung der Fassaden (Gliederung, Teilung usw.) sind der Plan Nr. 0.3.1 Wegleitender Schnitt- + Ansichtsplan vom 18.06.2004 (Anhang 1) und die Gestaltungsleitskizzen (Anhang 2 - 7) wegleitend.

¹ z.B. Gemeinschaftsraum / Atelier zwischen C & D

2 Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Der Übergang zur Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete ist sorgfältig auszugestalten. Reklamen haben sich unterzuordnen und auf die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen (keine Leuchtreklame).

3 Die Sicherung der gestalterischen Qualität bis zur Realisierung erfolgt in der Vereinbarung gemäss Art. 19.

Dachgestaltung / Attikageschoss

Art. 9 ¹ Hauptgebäude sind, mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes im Baufeld Turm, mit Flachdächern zu versehen. Attikageschosse sind nicht zugelassen.

2 In den Baufeldern A1, B1, C1, D1 und F sind Dachterrassen zulässig. Im Bereich der Dachterrassen sind Trennelemente bis 1.8 m Höhe, einfache Überdeckungen und Pergolen zugelassen (vgl. Skizzen im Anhang). Die Höhe der offenen Brüstungen hat sich auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im Übrigen sind die Flachdächer zu begrünen.

3 Auf dem Flachdach sind nur einzig folgende weitere Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Lift- und Treppenaufbauten, insbesondere das Treppenhaus zur Erschliessung des zweitobersten Turmgeschosses (Baufeld A1 mit begehbarem Flachdach). Diese Aufbauten haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Brauereigebäude und Gewölbekeller

Art. 10 ¹ Das sich im Bereich des Baufeldes Turm befindliche Brauereigebäude von 1870 und die bestehenden Gewölbekeller sind geschützt.

2 Das Gebäude ist einschliesslich der charakteristischen Details zu erhalten. Die Hausteile sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten und wo nötig wieder herzustellen.

3 Die Kelleranlage kann unter Erhaltung der Gewölbekeller umgebaut werden. Bei überhohen Gewölben kann der Gewölbescheitel mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege tiefergelegt werden.

4 Umbaumaassnahmen im Bereich des Turmes und der Gewölbekeller sind in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu planen und bedürfen deren Zustimmung.

Grünbereich
a) siedlungsinterne

Art. 11 ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten siedlungsinternen Grünbereiche sind Grünzonen im Sinne Art. 79 BauG. Sie dienen der Bewohnerschaft der Überbauung Steinhof. Folgende im Überbauungsplan festgelegten Anlagen sind zugelassen:

- Kinderspielplätze
- übergeordneter Fuss- und Radweg
- Fusswege
- oberirdische Besucherparkplätze
- Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle (teilweise überdeckt)
- Kehrrichtbereitstellungsplatz

b) private

2 In den im Überbauungsplan bezeichneten privaten Grünbereichen sind Sitzplätze und dergleichen gestattet. Zusätzlich sind Trennelemente bis zu einer Höhe von höchstens 2.0 m und Nebenbauten mit höchstens 5 m² Grundfläche gestattet.

Umgebungsgestaltung

Art. 12 ¹ Mit jeder Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

- Fuss- und Radwege, Fussgängerbereiche (inkl. Plätze) mit Angabe des Ausbaustandards
- Grünbereiche, Kinderspielplätze
- Zufahrten (inkl. Notzufahrt)
- oberirdische Parkierung mit Angabe des Ausbaustandards
- Terrainveränderungen, Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedung von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Bepflanzung

2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist für die Bauausführung verbindlich. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.

Plätze

Art. 13 ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Plätze sind in der Regel von Bauten freizuhalten. Auf dem Platz "Grosser Steinhof" sind mit Ausnahme der Anlage einer überdachten Treppe zur unterirdischen Einstellhalle und einer überdachten Aufenthaltsfläche im Bereich dieser Treppe keine weiteren Bauten gestattet.

2 Die zentralen Plätze dienen gleichzeitig als befestigte Spielplätze. Deshalb kann auf die Anlage eines Rasenspielfeldes gemäss Art. 46 BauV verzichtet werden.

- Bepflanzung**
- Art. 14** ¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen Bereiche mit Bäumen und Baumgruppen sind verbindlich. Die dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. der Bäume sind wegleitend. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- ² Der Abschluss der Überbauung längs dem Grüneggweg ist mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bilden.
- Lärmschutz**
- Art. 15** ¹ In der ersten Bautiefe entlang der EBT-Linie gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Im restlichen Bereich innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Die Planungswerte sind einzuhalten.
- ² Zusammen mit der ersten Baueingabe ist ein Lärmgutachten vorzulegen.
- Gemeinschaftsräume**
- Art. 16** ¹ Innerhalb der Wohnüberbauung sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen.
- ² Die Fläche dieser Räumlichkeiten hat 2 % der Bruttogeschossfläche aller Wohnungen zu betragen. – Gemeinschaftsräume dürfen teilweise in den Untergeschossen angeordnet werden.
- Energie**
- Art. 17** Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energiekonzept der Stadt Burgdorf. Neben erneuerbaren Energien ist Erdgas zu verwenden.
- Etappierung**
- Art. 18** Gleichzeitig mit jeder Bauetappe müssen auch die zugehörigen Massnahmen der Umgebungsgestaltung (inkl. Grünanlagen) realisiert werden.
- Vereinbarungen**
- Art. 19** ¹ Die Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf vom 11. Dezember 1997 betreffend Mehrwertabschöpfung, öffentlichem Fuss- und Radweg, Ausbaumassnahmen Mälchplatzweg (bis und mit Einmündung in die Bernstrasse im Bereich Schönbühlweg), Qualitätssicherung usw. bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).

Inkrafttreten

Art. 20 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

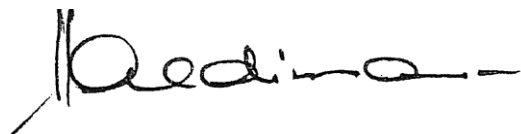
Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt: 1. September 2004
Publikation im Amtsanzeiger: 26. August und 2. September 2004
Öffentliche Auflage: vom 26. August bis 27. September 2004
Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 25. Oktober 2004

Die Stadtpräsident:
Franz Haldimann

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 2. November 2004

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



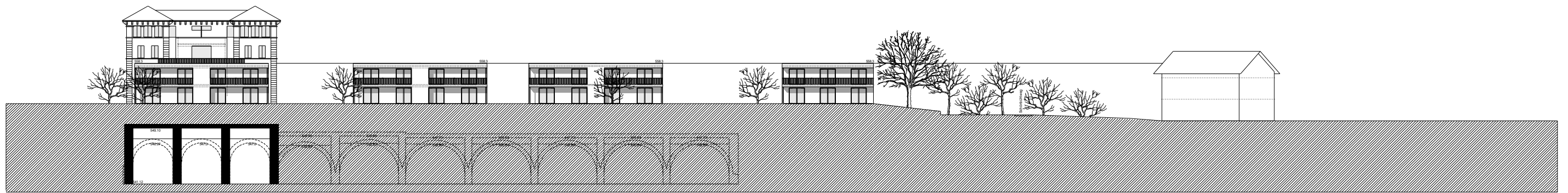
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES
KANTONS BERN AM:

15. November 2004





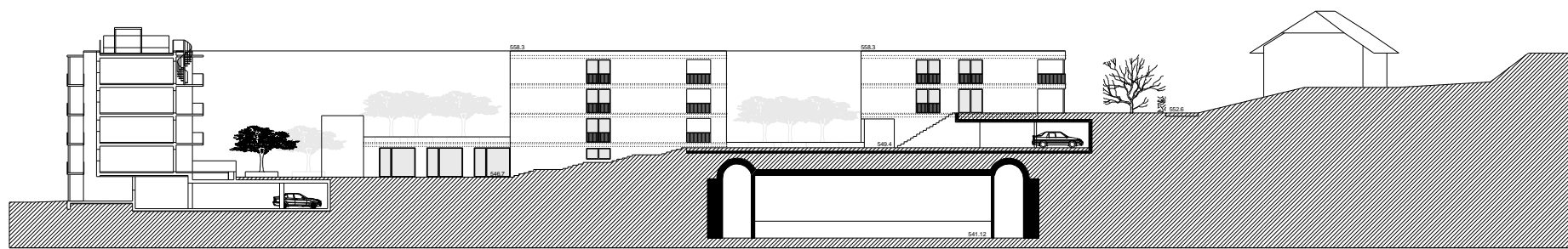
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



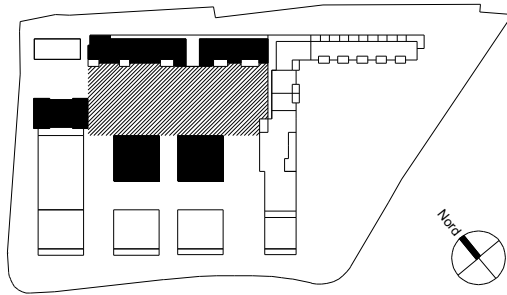
Schnitt E-E

Überbauungsordnung "Steinbof-Areal" Wgelleiler Schnitt- und Ansichtslinien 1:200 0.3.1	Anhang 01 28. Juli 2004	
---	----------------------------	--

Gestaltungsleitskizzen
als mögliche Varianten

Grosser Steinhof

28.07.2004



Grundsatz

- Aktiver Siedlungsplatz
- Angrenzender Gemeinschaftsraum

Elemente

- Wasser
- Sitzbänke
- Baumreihe
- Entwässerungsrinnen
- Hartbelag

= Bühne

- Rampe



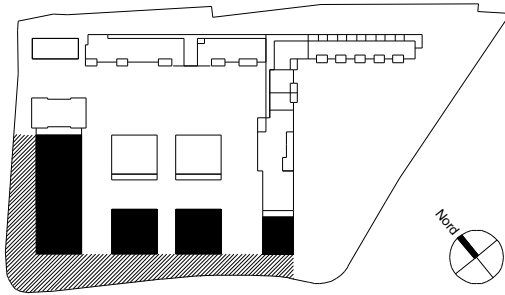
Gestaltungsleitskizzen
als mögliche Varianten

Dach

Vorschichtbereich

Privater Aussenbereich

28.07.2004



Flachdach
- Extensiv Begrünung

Dachaufbauten
- Oberlichter
- Rauch- und Lüftungskamine

Vorschichtbereich
- Gedeckter Sitzplatz
- Pergola
- Balkon
- Schopf
- Wintergarten

Privater Aussenbereich
- Gedeckter Sitzplatz, Sichtschutz
- **Rankgerüst , Büsche, Hecken, Sichtschutz als Begrenzung gegenüber Nachbarn**
- Sichtschutz als Begrenzung gegenüber Grüneggweg
- Hecke entlang Grüneggweg



Gestaltungsleitskizzen
als mögliche Varianten

Grundsatz

- Gasse und privater Eingangsbereich werden abgegrenzt
- Häuser und Eingänge stehen am Gassenraum

Elemente

- Rankgerüst, Gartenmauer, Trennelemente als Begrenzung gegen Gasse
max. Geschosshoch
- Trennelemente als Begrenzung gegen Nachbarn
- Unterstände

Gassenraum

28.07.2004

