

# Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt



- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Änderung des Nutzungszonenplans vom 10.12.1976
  - Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1996
  - Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG
  - Änderung der Bauordnung vom 15.06.2006

Plan Nr. 1436 / 1  
 Datum 09.11.2016  
 Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren

*M. Werren*

Format: 110 / 80 cm  
 Software: PC / VectorWorks  
 Flächmaßstab: 1:1000  
 Maßstab: 1:1000  
 Bearbeiter: SPA  
 Datum: 09.11.2016  
 Datei: UO\_Wohlenstr-Eymatt\_MS2\_MN\_1436\_2016\_Auftrag\_v01

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 21. August - 20. September 2014  
 Mitwirkungsbericht vom: Oktober 2014  
 Vorprüfungsbericht: 22. September 2016 / 10. November 2016  
 Öffentliche Auflage vom: --  
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --  
 und im Amtsblatt des Kantons Bern am: --  
 Anzahl Einsprachen: --  
 Einspracheverhandlung: --  
 Erledigte Einsprachen: --  
 Unerledigte Einsprachen: --  
 Rechtsverwarungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --  
 Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:  
 Ja: --  
 Nein: --

Namens der Stadt Bern:  
**Der Stadtpräsident**  
 Alexander Tschäppät

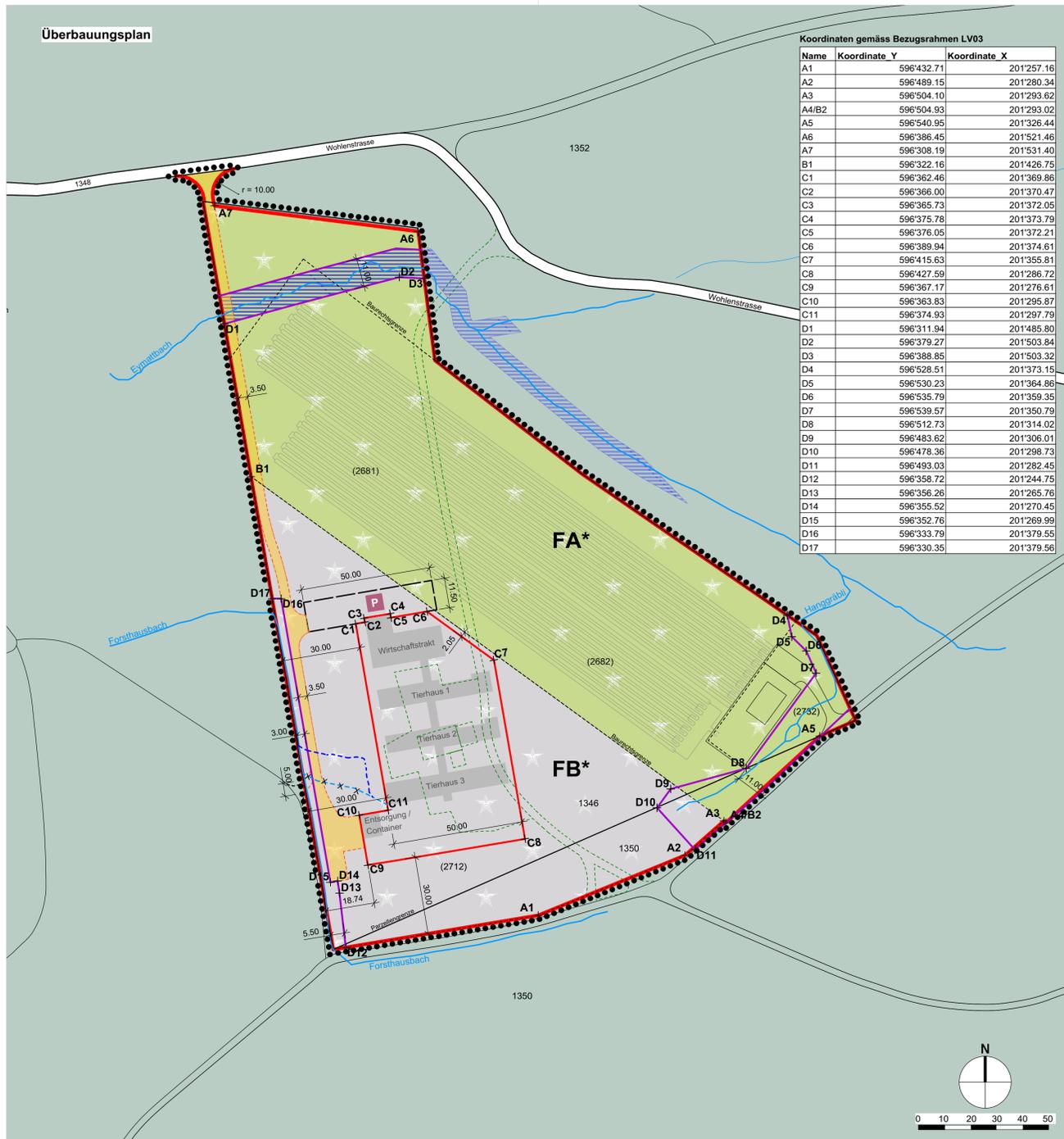
**Der Stadtschreiber**  
 Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

WALDGRENZE GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN.

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

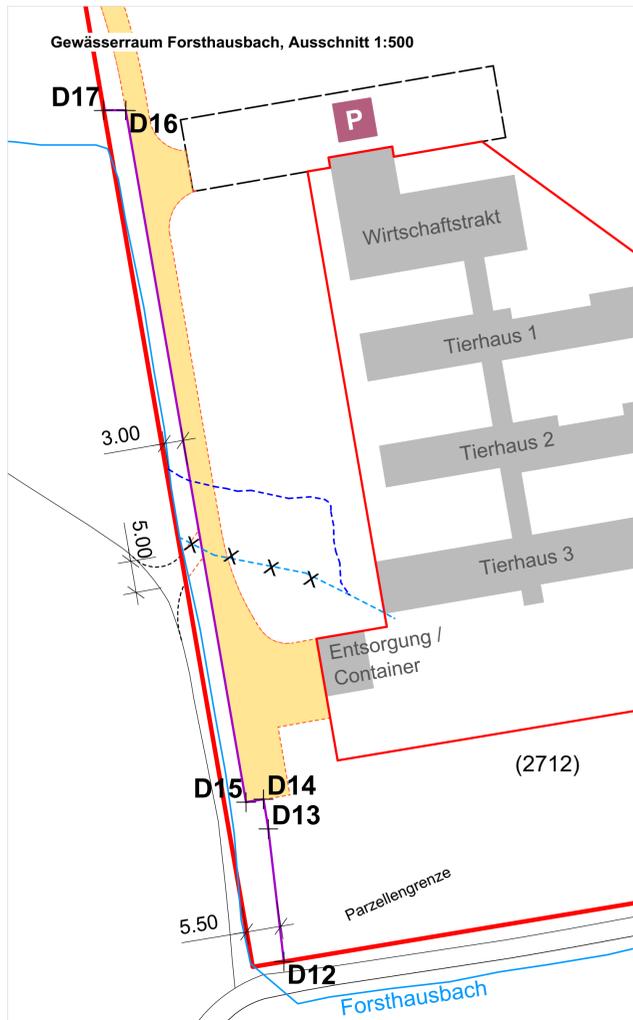
**Stadt Bern**  
 Stadtplanungsamt  
 Zieglerstrasse 62  
 Postfach 3001 Bern  
 T 031 321 70 10  
 F 031 321 70 30  
 E stadtplanungsamt@bern.ch  
 www.bern.ch/stadtplanung



## Legende Überbauungsplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
  - Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA\*), ES III
  - Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB\*), ES III
  - Überirdische Parkplätze
  - Hauszufahrt
  - Baulinie
  - Verbindliche Waldgrenze gemäss Art.10 Abs.2 WaG
  - Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
  - Gewässerraumlinie

- Hinweise**
- Tierhaus 1 Überbauungsstruktur
  - Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet), bestehend
  - Wald
  - Waldweg
  - Weg / Bauten aufzuhebend
  - Gewässer
  - Gewässer künstlich angelegt, bestehend/ aufzuhebend
  - Gewässer künstlich angelegt, projektiert
  - Koordinatenpunkte



## Zonenplan alt, Ausschnitt 1:3000



## Zonenplan neu, Ausschnitt 1:3000



## Legende Zonenplan

- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA\*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB\*)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse C (FC\*)
- Wald
- Waldzuwachs
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

## Überbauungsvorschriften

### 1. Abschnitt: Allgemeines

**Art. 1 Wirkungsbereich**  
 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

**Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen**  
 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1996<sup>1</sup> und Bauordnung vom 28. Dezember 2006<sup>2</sup>) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

### 2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

**Art. 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\* und FB\***

In den Zonen FA\* Röhrenspeicher und FB\* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unterirdischer Erdgasröhrenspeicher</li> <li>- oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station)</li> <li>- Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen</li> <li>- Erschliessung und Parkierung Tierheim</li> </ul>	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III
Zone FB* Tierheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tierheimnutzungen</li> <li>- betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen</li> </ul>	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III

**Art. 4 Abstellplätze**  
<sup>1</sup> Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB\* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.  
<sup>2</sup> Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

### 3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

**Art. 5 Erschliessungsanlagen**  
 Vor der Inbetriebnahme des Tierheims ist durch die Bauherrschaft auf ihre Kosten die im Überbauungsplan festgelegte Hauszufahrt zu erstellen.

**Art. 6 Baulinien, Baubereiche**  
<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
<sup>2</sup> Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grossausläufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzwänden bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

**Art. 7 Gebäudehöhe**  
 Abgrabungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist, unabhängig von der Geschosshöhe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9 m zulässig.

**Art. 8 Dachform, Dachaufbauten**  
<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.  
<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

**Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung**  
<sup>1</sup> Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.  
<sup>2</sup> Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB\* Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.  
<sup>3</sup> Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

**Art.10 Ökologische Ersatzmassnahmen**  
 Für Eingriffe in geschützte und schützenswerte Lebensräume ist innerhalb des Wirkungsperrimeters gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

**Art.11 Gefahrengebiete**  
<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG<sup>4</sup>.  
<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.  
<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.  
<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

**Art.12 Gewässerraum**  
<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:  
 a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;  
 b. Schutz vor Hochwasser;  
 c. Gewässernutzung.  
<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fließgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.  
<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.  
<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

<sup>1</sup> NZP; SSSB 721.4  
<sup>2</sup> LSV; SR 814.41  
<sup>3</sup> BO; SSSB 721.1  
<sup>4</sup> BauG; BSG 721.0

**Hinweise:**  
 Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am ..... ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.