

Überbauungsordnung Rehhag

- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Änderung des Zonenplan Rehhag
- Plan Nr. 1317/4 vom 06.05.2004,
inklusive der Vorschriften, genehmigt 02.09.2004

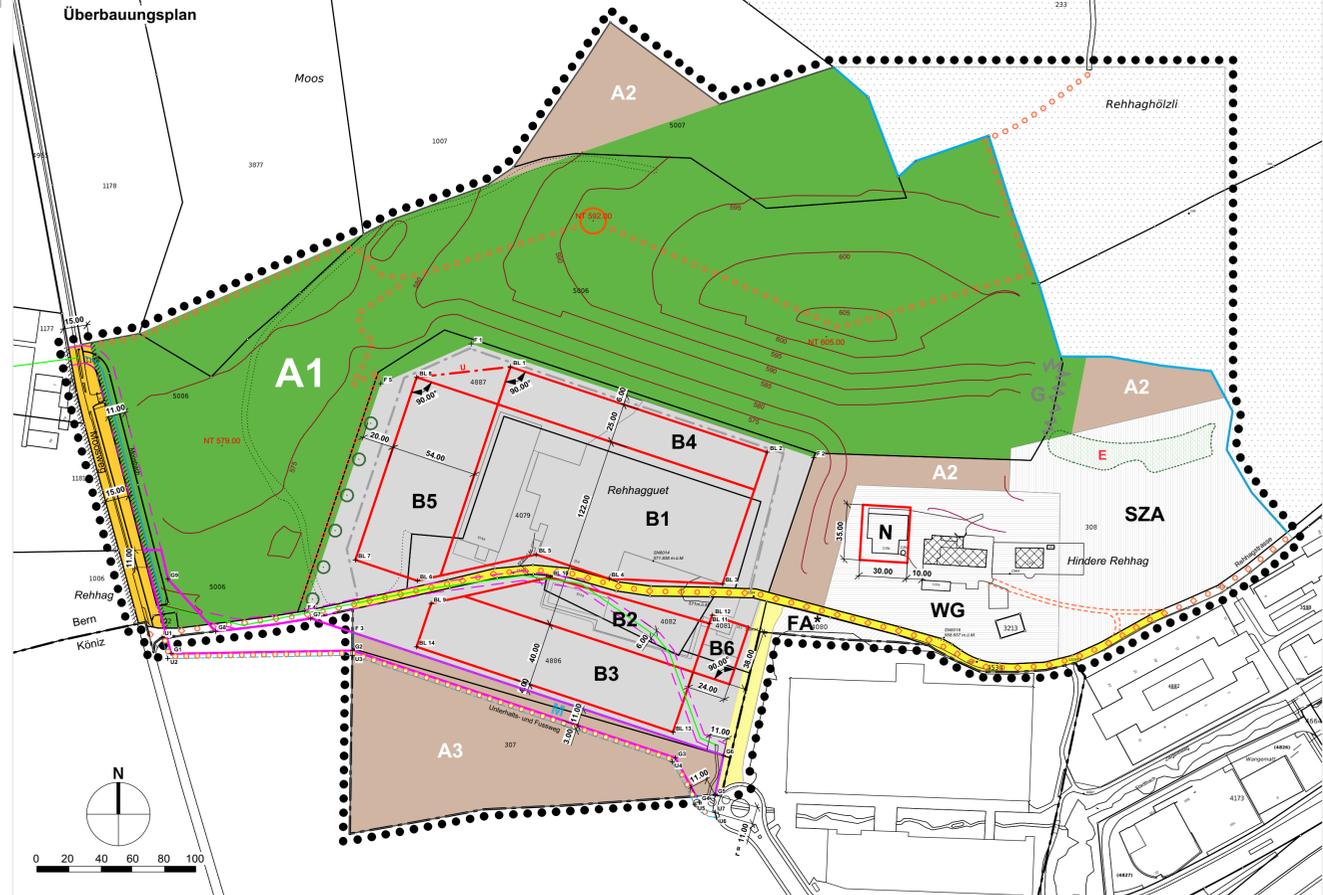


Plan Nr. 1317/7
 Datum 16.01.2017
 Massstab 1 : 2000

Stadtplaner Mark Werren

M. Werren

Format 1020 / B4
 Software PC / VectorWorks
 Plangrundlagen AVS Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 01.05.2015
 KGA-Nr. 1621
 Bearbeitung SPA GN / MS / MN
 Datei-File C:\GeoInfo\Projekte\1021\1021.mxd
 Rehhag_LMO_NKO_02032017_Auff.vwx



Legende

Festlegungen
ausserhalb Gemeindegebiet nur hinweisend

- Wirkungsbereich
- A1** Schutzzone C (SZ C), Folgenutzung
- A2/A3** Landwirtschaftszone (LW)
- B1 - B6** Baubereiche B1 - B6
- N** Bereich N für Neubauten
- XX** Koordinatenpunkte
- Baulinie
- **U** — Spezialbaulinie (**U** Baulinie für unterirdische Bauten)
- Bereich für Basisserschliessung
- Detailerschliessung
- Hauszufahrt
- ◇◇◇◇◇◇◇◇ Kombiniertes Fuss- / Radweg
- ○ ○ ○ Fusswege und Plätze
- Trasse für Ver- und Entsorgung
- Geotop G
- NT 592.00** Höhenlinie und -kote des zu rekultivierenden Terrains (m.ü.M)
- E** Geschützte Eichengruppe
- Baumstandort
- Korridor für Amphibien
- Gewässerraum
- Gewässerraum aufzuhebend nach Gewässerumlegung
- Eingedoltes Fließgewässer
- Offenes Fließgewässer
- ○ M ○ Bereich M für Moosbach / Unterhalts- und Fussweg

Hinweise

- WG** Wohnzone gemischt (WG)
- FA*** Zone für private Bauten und Anlagen im allg. Interesse (FA*)
- SZ A** Schutzzone A (SZ A)
- Wald
- Betriebsareal (IG)
- Schützenswerte Gebäude
- Rechtskräftige Detailserschliessung
- Gemeindegrenze
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03		
	y	x
F 1	595'220.48	198'127.63
F 2	595'436.40	198'055.56
F 3	595'145.73	197'944.90
F 4	595'115.53	197'958.37
F 5	595'163.68	198'102.38
BL 1	595'245.25	198'113.04
BL 2	595'406.93	198'059.08
BL 3	595'379.05	197'975.54
BL 4	595'307.29	197'978.88
BL 5	595'261.40	197'994.20
BL 6	595'186.60	197'977.64
BL 7	595'147.49	197'990.70
BL 8	595'186.11	198'106.42
BL 9	595'195.23	197'963.17
BL 10	595'270.31	197'979.78
BL 11	595'370.69	197'950.50
BL 12	595'372.42	197'955.69
BL 13	595'347.73	197'881.70
BL 14	595'186.05	197'935.66
G1	595'031.57	197'931.40
G2	595'145.59	197'933.35
G3	595'349.25	197'865.38
G4	595'364.22	197'837.23
G5	595'374.17	197'841.91
G6	595'379.43	197'866.90
G7	595'119.36	197'953.70
G8	595'059.46	197'945.51
G9	595'029.41	197'978.60
U1	595'025.70	197'941.68
U2	595'029.27	197'928.36
U3	595'145.59	197'930.19
U4	595'347.09	197'862.94
U5	595'361.45	197'835.92
U6	595'375.01	197'827.88
U7	595'374.18	197'830.91

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 20.03.2014 – 13.05.2014
 Mitwirkungsbericht vom: Oktober 2014
 Vorprüfungsbericht: 06.03.2017
 Öffentliche Auflage vom: --
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
 Einspracheverhandlung: --
 Erledigte Einsprachen: --
 Unerledigte Einsprachen: --
 Rechtsverwehungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.:

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM:

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident
 Alec von Grafenried
Der Stadtschreiber
 Dr. Jürg Wichlermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

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

Überbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987² und Bauordnung vom 28. Dezember 2006³) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung und des Zonenplans Rehhag.

Art. 3 Teilbereiche und Auffüllung

¹ Der Überbauungsplan enthält die Teilbereiche A1, A2, A3, das Betriebsareal B und den Bereich M für Moosbach / Unterhalts- und Fussweg.

² Abbau, Auffüllung, Rekultivierung und Folgenutzung erfolgen teilbereichsweise.

³ Die Auffüllung während den ersten 4 Jahren hat mit unverschmutztem Aushubmaterial zu erfolgen. (maximal 400'000 m³)

⁴ Die Auffüllung mit unverschmutztem Aushub wird erst weitergeführt, wenn nicht innert 6 Jahren nach Auffüllungsbeginn ein Nutzungszoneplan die Auffüllung mit Inertstoffen erlaubt. Sie setzt eine Betriebsbewilligung der zuständigen Fachstelle (AWA) voraus.

⁵ Für die Erfüllung der Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht hat die Grundeigentümerin mit Inkrafttreten dieses Plans eine Sicherheitsgarantie von 300'000 Franken zu leisten.

Art. 4 Rekultivierung und Etappierung

¹ Das Gebiet ist so zu rekultivieren, dass sich das neu gestaltete Terrain bezüglich Form und Material für die vorgesehene Nutzung eignet.

² Die Rekultivierung in den Teilbereichen muss zeitlich wie folgt abgeschlossen sein:

- Bereich A1: Bei Ablagerung von sauberem Aushub und Inertstoffen innerhalb von 14 Jahren seit Beginn der Auffüllung. Bei Ablagerung von sauberem Aushub innert 10 Jahren seit Beginn der Auffüllung. Die Frist steht still bei Betriebsunterbrüchen, die naturschützerisch (gemäss Art. 4 Abs. 3) oder planungsrechtlich (gemäss Art. 3 Abs. 4) bedingt sind. Der Deponiebetreiber hat den Betriebsunterbruch schriftlich beim Bauinspektorat der Stadt Bern anzuzeigen.
- Bereich A3: innerhalb von 15 Jahren seit Beginn der Auffüllung.
- Bereich M: innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Auffüllung, mit Öffnung und Renaturierung des Moosbachs.

³ Die ökologisch wertvollen Lebensräume innerhalb des Bereichs A1 sind bei Wegfall mindestens qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Biotope innerhalb des Bereichs A1 dürfen erst überschüttet werden, wenn die neuen Lebensräume zur Verfügung stehen.

Die Rekultivierung richtet sich nach dem Bauprojekt, welches die Gestaltung und die Naturschutzmassnahmen regelt. Allenfalls vorhandene Biotope und Lebensräume ausserhalb des Bereichs A1 sind als Ersatz im Bauprojekt des Bereichs A1 enthalten.

⁴ Das durch den Abbau entstandene Geotop G soll teilweise erhalten bleiben.

⁵ Für die Begleitung der Rekultivierung wird unter der Leitung der Fachstelle Natur und Ökologie (Stadtgrün Bern) eine Kommission eingesetzt, worin mindestens die Grundeigentümerin, die mit der Auffüllung betraute Unternehmung, Naturschutz- und Quartierorganisationen, die Abteilung Naturförderung, die KARCH oder die Beratungsstelle Amphibien des Bundes vertreten sind. Aufgaben und Kompetenzen werden in einem Pflichtenheft geregelt.

⁶ Die Kommission führt eine Wirkungskontrolle zu Fauna und Flora durch.

Art. 5 Folgenutzung

¹ Nach Abschluss der Rekultivierung sind die Folgenutzungen wie folgt festgelegt:

² Der Bereich A1 ist Naturschutzareal (Schutzzone SZ C) gemäss Artikel 25 Absatz 5 der BO.

³ Die Bereiche A2 und A3 sind Landwirtschaftszonen gemäss Art. 26 der BO.

⁴ In der Baubewilligung für die erste Etappe der Auffüllung gemäss Art. 3 Abs. 3 Überbauungsvorschriften sind für den Bereich A1 die Endgestaltung, die Naturschutzmassnahmen sowie die Zuständigkeiten für die Pflege und deren Finanzierung zu regeln. Der Unterhalt des Bereichs A1 obliegt bis zur Renaturierung der mit der Auffüllung betrauten Unternehmung. Sie wird die fertig renaturierten Teilbereiche jeweils auf Ende des Jahres zum Unterhalt an die Stadt Bern übergeben.

Art. 6 Geländegestaltung

¹ Bei der Rekultivierung und Folgenutzung ist folgendes zu beachten:

- Die Geländeform im Bereich A1 ist nach den im Plan dargestellten Höhenkurven auszubilden. Die Höhenkoten der drei markierten Geländepunkte (605/ 592/ 579 m ü.M.) sind verbindlich. In A3 ist entlang der Gemeindegrenze die Gestaltung der Rückfüllung dem gewachsenen Terrain anzugleichen.
- Der Bereich M ist für die Renaturierung des Moosbachs und einen Unterhalts- und Fussweg vorbehalten. Der Moosbach ist offen zu führen und die Sohle sowie das Ufer sind naturnah zu gestalten.
- Die Ausgestaltung des Moosbachs und der Unterhalts- und Fussweg werden im Verfahren nach Wasserbaugesetz festgelegt.
- Unter dem Moosweg sind, durch die Stadt Bern, unter Beizug der KARCH, Durchlässe mit einem Leitsystem für Amphibien zu erstellen. Wo der Moosbach unter Moosweg, Rehhagstrasse und beim Kreisell durchgeführt wird, müssen diese Bachdurchlässe amphibiegeeignet sein.

Art. 7 Betriebsareal

- Die Baulinien begrenzen Baubereiche. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- In den Baubereichen B1, B2 und B3 gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 583.50 m ü. M. und eine maximale Gesamthöhe von 586.50 m ü. M., in den Baubereichen B4, B5 und B6 eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 580.50 m ü. M. und eine maximale Gesamthöhe von 583.50 m ü. M.
- Die Schutzzone SZ C darf nicht durch Flutlicht beeinträchtigt werden.

Art. 8 Baudenkmal und Neubauten in der WG-Zone

¹ Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Baudenkmal unterstehen Art. 10 b BauG.

² Neubauten sind nur innerhalb des Bereiches N zulässig; ausgenommen sind eingeschossige Nebenbauten wie Remisen, Unterstände und Garagen.

Art. 9 Bäume

¹ Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Eichengruppe E ist geschützt. Bei ihrem Abgang sind die Bäume durch Eichen zu ersetzen. Abgänge infolge Erosion des Geotops sind nicht zu ersetzen.

² Auf dem Betriebsareal oder in dessen Nahbereich sind, zusätzlich zu den bezeichneten Bäumen, 15 neue Bäume zu pflanzen (einheimische, standortgerechte Arten). Die neuen Bäume dürfen die Amphibiengewässer in der Schutzzone A1 nicht beeinträchtigen.

Art. 10 Erschliessung

¹ Es sind folgende öffentliche Erschliessungsanlagen festgelegt:

- der Moosweg als „Bereich für Basisserschliessung“
 - die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal der Rehhag sowie die Rehhagstrasse zwischen Betriebsareal (im Westen) und Hauszufahrt (im Osten) als Detailserschliessung
 - die Rehhagstrasse als Fuss- und Radwegverbindung (Basisserschliessung)
 - eine Fusswegverbindung, mindestens 2 m breit, und 1 Platz; die genaue Lage ist bei der Rekultivierung festzulegen.
- ² Die in der Überbauungsordnung festgesetzte Hauszufahrt sichert die Zufahrt zur gemischten Wohnzone WG. Die Zu- und Wegfahrt von nach Osten für den motorisierten Verkehr über die Rehhagstrasse wird durch einen Zubringerdienst signalisiert.

³ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt ausschliesslich von Süden über den Anschluss an den Bauhaus-Kreisverkehr. Ausführungsdetails der Strasse regelt die „Überbauungsordnung Detailserschliessungsplan Rehhag, Plan Nr. 1317/6 vom 11.06.2009“.

⁴ Auf der Detailserschliessungsstrasse sind maximal 1'200 Fahrten DTV, nach Vollendung der Auffüllung 1'100 Fahrten zulässig. Baugesuche müssen einen Verkehrsnachweis mit Angabe der Fahrtenzahl aufweisen. Der Messpunkt für die Fahrten befindet sich am Anfang der Zufahrt zum Betriebsareal (Detailserschliessungsstrasse) direkt nach dem Bauhaus-Kreisverkehr.

⁵ Frühestens 7 Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung kann das Fahrtenkontingent bei wesentlich geänderten Verhältnissen angepasst werden.

Art. 11 Ver- und Entsorgung Betriebsareal

¹ Entlang der im Plan bezeichneten Trasse können auf einer Breite von 6 Metern unterirdische Werkleitungen der Ver- und Entsorgung erstellt werden. Abweichungen sind in Absprache mit den jeweiligen Werkleitungseigentümern möglich.

² Werkleitungen sowie bestehende Elektroanlagen (Trafostation, Kabelblock, Freileitung) sind zu erhalten oder können, Dienstbarkeitsregelungen vorbehalten, auf Kosten der Verursacher verlegt werden. Der Zutritt zu Betrieb und Unterhalt ist zu gewährleisten.

³ Die Entwässerung der Strassenfläche des Betriebsareals darf nicht in das Naturschutzgebiet erfolgen; Rohrleitungen im Naturschutzgebiet sind gestattet.

⁴ Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrenzung gemäss Artikel 7 BO verzichtet werden.

Art. 12 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - Schutz vor Hochwasser;
 - Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fließgewässer ist als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.
- ³ 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.
- ⁴ 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.

¹ NZP; SSSB 721.4
² BKP; SSSB 721.31
³ LSV; SR 814.41
⁴ BO; SSSB 721.1

Hinweise

Zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Bern ist am 16. Februar 2017 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.