

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt



- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Änderung des Nutzungszoneplans 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 / 29.06.2017
 Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren

M. Werren

Format: 110 / 60 cm
 Software: PC / VectorWorks
 Flächmaßstab: 1:10
 Bearbeitung: SPA
 Datei-Name: 0112_Gewässerr...



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	21. Aug - 20. Sep 2014	
Mitwirkungsbericht vom:	Okt 2014	
Vorprüfungsbericht:	22. Sep 2016 / 10. Nov 2016	
		2. Auflage
Öffentliche Auflage vom:	14. Dez 2016 - 13. Jan 2017	--
Publikation im Anzeiger Region Bern am:	14. und 16. Dez 2016	--
und im Amtsblatt des Kantons Bern am:	14. Dez 2016	--
Anzahl Einsprachen:	6	--
Einspracheverhandlung:	17. und 22. Feb 2017, 29. März 2017	--
Erfledigte Einsprachen:	2	--
Un erledigte Einsprachen:	4	--
Rechtsverfahrungen:	2	--
Gemeinderatsbeschluss Nr.:	1356 vom 18. Okt 2017	--
Stadtratsbeschluss vom:	30. November 2017	--

BSCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

Ja: Nein:

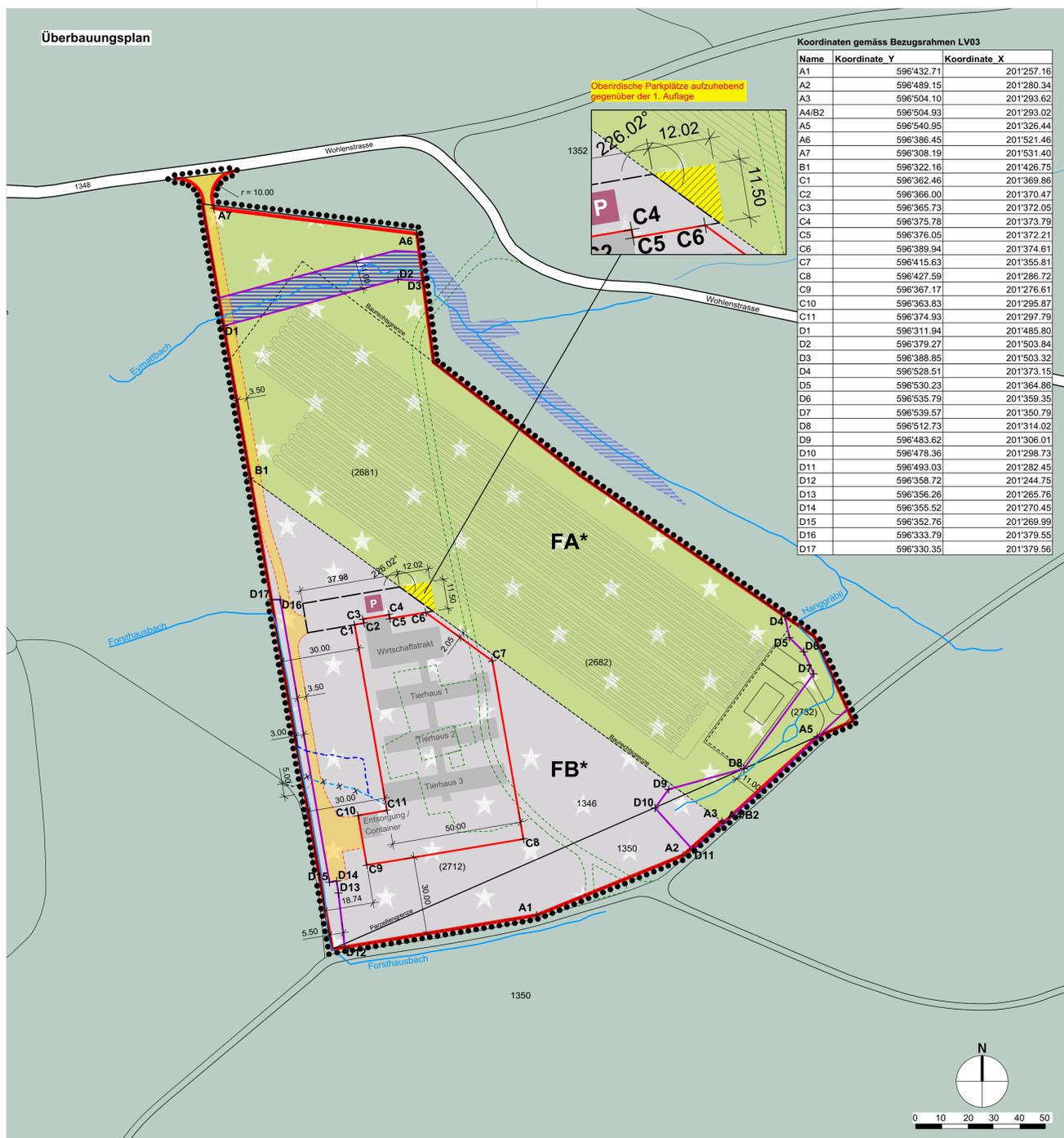
Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident
 Alec von Graffenried
Der Stadtschreiber
 Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

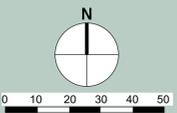
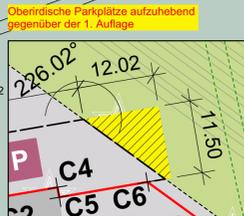
WALDGRENZE GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN.

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/stadplanung

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.



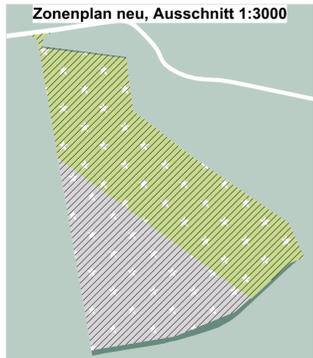
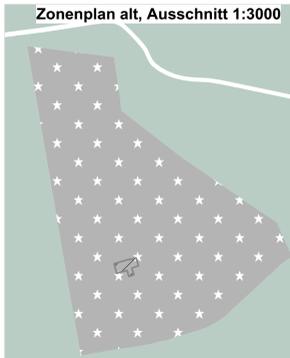
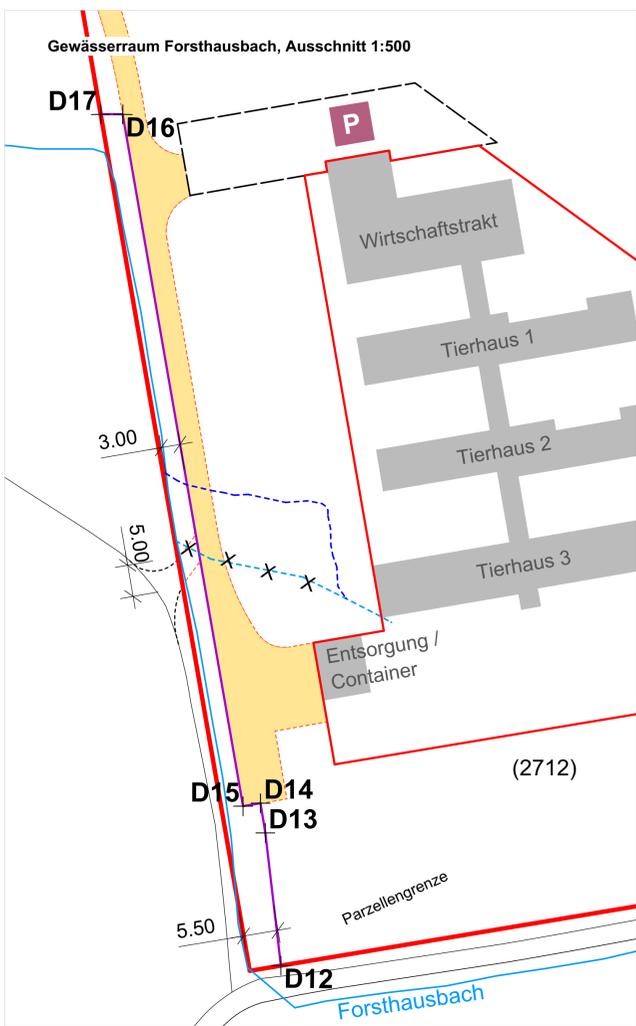
Name	Koordinate Y	Koordinate X
A1	596432.71	201257.16
A2	596489.15	201280.34
A3	596504.10	201293.62
A4/B2	596504.93	201293.02
A5	596540.95	201326.44
A6	596386.45	201521.46
A7	596308.19	201531.40
B1	596322.16	201426.75
C1	596362.46	201369.86
C2	596366.00	201370.47
C3	596365.73	201372.05
C4	596375.78	201373.79
C5	596376.05	201372.21
C6	596389.94	201374.61
C7	596415.63	201355.81
C8	596427.59	201286.72
C9	596367.17	201276.61
C10	596363.83	201295.87
C11	596374.93	201297.79
D1	596311.94	201485.80
D2	596379.27	201503.84
D3	596388.85	201503.32
D4	596528.51	201373.15
D5	596530.23	201364.88
D6	596535.79	201359.35
D7	596539.57	201350.79
D8	596512.73	201314.02
D9	596483.62	201306.01
D10	596478.36	201298.73
D11	596493.03	201282.45
D12	596358.72	201244.75
D13	596356.26	201265.76
D14	596355.52	201270.45
D15	596352.76	201269.99
D16	596333.79	201379.55
D17	596330.35	201379.56



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
 - P Oberirdische Parkplätze
 - Oberirdische Parkplätze aufzuhebend gegenüber der 1. Auflage
 - Hauszufahrt
 - Baulinie
 - Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
 - Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)
 - Gewässerraumlinie

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



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 (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975¹, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1996² und Bauordnung vom 28. Dezember 2006³) 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	- unterirdischer Erdgasröhrenspeicher - oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) - Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen - Erschliessung und Parkierung Tierheim	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	- Tierheimnutzungen - betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	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
¹ Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
² 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
¹ Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
² 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
¹ Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
² Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung
¹ Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.
² Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB* Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.
³ Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
⁴ Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
⁵ Es sind mindestens 15% des gesamten Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

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

Art.11 Gefahrengebiete
¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG⁴.
² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
⁴ Im Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengbiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.12 Gewässerraum
¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 b. Schutz vor Hochwasser;
 c. Gewässernutzung.
² Der Gewässerraum für Fließgewässer wird mit Gewässerraumlinien 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 Gewässerrums 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 ³ BO; SSSB 721.1
² LSV; SR 814.41 ⁴ BauG; BSG 721.0